

Bekendmaking vaststelling beleid

Burgemeester en wethouders van Heemskerk maken bekend de Welstandsnota Heemskerk 2018 te herzien. De nieuwe welstandsnota treedt in werking op 1 januari 2018. Met deze vaststelling worden eveneens de welstandsnota 2012 en de beleidsregel 'mobiele communicatie en antennebeleid' per 1 januari 2018 in getrokken.

Deze regelgeving is vanaf de inwerkingtredingsdatum ook in te zien via www.heemskerk.nl/verordeningen. Nadere inlichtingen: bureau Leefomgeving, telefoonnummer 14 0251 of via deze website.

Geconsolideerde tekst van de regeling:

1 Algemeen

1.1 Inleiding

Iedereen wil prettig wonen, winkelen, werken of wandelen. We moeten onze leefomgeving optimaal kunnen gebruiken en het geheel moet duurzaam en veilig zijn. Daarnaast willen we er ook van kunnen genieten. Het oog wil ook wat. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de economische waarde van de gebouwen en versterkt het vestigings- en woonklimaat.

De verschijningsvorm van een bouwwerk is geen zaak van de eigenaar alleen: elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Waar mensen samenleven zijn gezamenlijke afspraken nodig. Met deze nota zijn wij ervan overtuigd dat de kwaliteit van de gebouwde omgeving goed kan worden besproken en beoordeeld.

Wettelijk kader

Wie in Nederland iets wil (ver)bouwen heeft in veel gevallen een omgevingsvergunning nodig. Bij een aanvraag voor een vergunning wordt onder andere bekeken of de plannen voldoen aan 'redelijke eisen van welstand'. De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, en moet zijn gebaseerd op door de gemeenteraad vastgestelde criteria.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) mag het college zelf bepalen of advies wordt ingewonnen van een onafhankelijke commissie of dat toetsing door ambtenaren wordt uitgevoerd.

Omgevingswet

Op het moment van vaststelling van deze nota is de Omgevingswet in voorbereiding. Waarschijnlijk gaat deze wet in 2019 in werking treden. Deze wetgeving zal regels omvatten over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Het omgevingsplan zal het bestemmingsplan vervangen en gaat meer bevatten dan alleen regels over een goede ruimtelijke ordening.

Met het opstellen van deze nota is rekening gehouden met de bedoelingen van de Omgevingswet. De nota vormt een basis voor het omgevingsplan of concreter voor beleidsregels ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Advisering

Het college van burgemeester en wethouders neemt het besluit om een omgevingsvergunning al dan niet te verlenen. Voordat zij een besluit nemen kunnen zij voor het uiterlijk van bouwwerken advies vragen aan de welstandscommissie. Dit zal vooral bij grotere plannen gebeuren. Bepaalde kleine bouwplannen worden ambtelijk beoordeeld (zie hoofdstuk 2).

De werkwijze, samenstelling en taakomschrijving van de welstandscommissie is opgenomen in het 'Reglement van Orde op de Welstandscommissie Heemskerk', dat door de gemeenteraad separaat is vastgesteld en onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke bouwverordening (Bijlage 9 van de bouwverordening).

Dialoog en inspiratie

Op basis van ervaringen is gebleken dat het bieden van ruimte en het aangaan van de dialoog tot betere resultaten leidt. Veel mensen zijn bereid mee te werken aan het in stand houden of bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van hun omgeving. Wij doen daarom ook beroep op de eigen verantwoordelijkheid van u waar het de eigen omgeving betreft.

Deze nota verwoordt niet hoe iets letterlijk moet worden ontworpen, maar waarop bij de beoordeling gelet wordt. In een vooroverleg of openbare vergadering kan een gesprek ontstaan tussen de aanvrager en de welstandscommissie over de essentie van een opgave. De taak van de commissie is dan niet om alleen toetsend maar ook om inspirerend te zijn. Dat betekent ook dat de commissie geïnspireerd kan worden met goede verrassende ontwerpen. Een goed ontwerp is immers niet altijd te vatten in regels maar zal eerder tot stand komen door het dialoog.

1.2 Relatie met andere beleidsterreinen

Voor een effectief kwaliteitsbeleid is het zaak zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten. In het kader van deze nota is vooral de relatie met het bestemmingsplan en erfgoed van belang.

Erfgoed(verordening)

Het cultureel erfgoed is van groot belang voor onze gemeente, zowel in historische, ruimtelijke als economische zin. In Heemskerk staan 19 Rijksmonumenten, 5 provinciale monumenten en 44 gemeentelijke monumenten. Daarnaast zijn er 3 archeologische monumenten binnen de gemeente aanwezig. Er is een erfgoedverordening vastgesteld. Daarnaast bieden de Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart voor de regio Kennemerland en de gemeentelijke plannen voor Natuurgebied Landgoed Marquette en Assumburg-Oud Haerlem de basis voor het voeren van een cultuurhistorisch beleid in Heemskerk.

Een bouwplan dat betrekking heeft op, bij of aan een monument zal voor advies aan de monumentencommissie worden voorgelegd. De monumentenadviescommissie adviseert het college van burgemeester en wethouders over vergunningaanvragen voor monumenten. Daarnaast geeft ze adviezen over de aanwijzing van nieuwe gemeentelijke monumenten en wordt ze ingeschakeld bij subsidieverzoeken aangaande restauratie van monumenten. Voor beoordeling van bouwplannen wordt verwezen naar de '10 uitgangspunten voor het omgaan met monumenten' (Federatie Ruimtelijke Kwaliteit, 2009).

Beeldkwaliteitsplannen e.d.

Deze nota is geen statisch document, maar kan aangevuld worden vanwege nieuwe ontwikkelingen of inzichten. De gemeente kan bij grotere ontwikkelingen een beeldkwaliteitsplan, een aparte welstandsparagraaf of vergelijkbaar laten opstellen. De procedure en inhoudseisen zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 4 '(Her)ontwikkelingsprojecten'.

Eerder vastgestelde beeldkwaliteitsplannen, welstandscriteria of vergelijkbaar maken onderdeel uit van deze nota.

Bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Dat gene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden.

De uiterlijke vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt met deze nota geregeld. Criteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan open laat invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief advies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval deze nota of vastgestelde uitwerkingen zoals beeldkwaliteit-plannen daartoe de argumentatie leveren.

1.3 Algemene criteria

De algemene criteria vormen de basis voor beoordeling van alle bouwplannen. Bij grotere bouwplannen zal dat altijd in combinatie zijn met de gebiedsgerichte kernkwaliteiten en ambities (hoofdstuk 3). In bepaalde situaties kan hiervan afgeweken worden, mits het bouwwerk een kwaliteitsverbetering van de omgeving en/of stedenbouwkundige context inhouden (hoofdstuk 5).

A. Situering

- Het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij kunnen hogere eisen worden gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.
- Het bouwwerk past in of respecteert:
 - de aanwezige karakteristiek van de bestaande omgeving (stedenbouwkundige context, zoals straat-wand, open/gesloten bebouwing, hoeksituatie e.d.);
 - De toekomstige omgeving (stedenbouwkundige visie, vastgesteld beeldkwaliteitsplan, reeds goedgekeurde belendingen).
- De specifieke terreinomstandigheden zijn waar mogelijk benut (denk aan: helling van het terrein, speciale locatie, ligging in het landschap).

B. Hoofdvorm

- Het bouwwerk past qua hoogte en opbouw in de structuur van de directe bebouwde omgeving en het landschap.
- De bouwmassa's zijn harmonieus van vorm, afmetingen en verhoudingen en ze vertonen duidelijk samenhang en richting.
- De massaopbouw komt overeen met de structuur van de plattegronden.
- De plattegronden zijn duidelijk gestructureerd en harmonieus van vorm, afmetingen en verhoudingen.

C. Gevel

- Er is structuur en samenhang in het gevelbeeld m.b.t. de vorm, afmetingen en verhoudingen van de gevel-elementen, zonder dat de aantrekkingskracht van het bouwplan verloren gaat door simpelheid of een te veel aan gelijkvormigheid.
- Het uiterlijk van een gebouw heeft een relatie met het gebruik en de wijze waarop het gemaakt is.
- Bij renovatie is de oorspronkelijke stijl, gevelopbouw en gevelindeling behouden.
- Bij splitsing is de architectonische eenheid van het oorspronkelijk pand behouden.
- Bij samenvoeging is de individualiteit van de panden behouden.
- Er is zo min mogelijk sprake van gesloten zijgevels grenzend aan de openbare ruimte.

D. Dak

- De dakvorm past bij het ontwerp en sluit aan bij de gekozen (richting van de) plattegrond(en).
- De dakhelling en het dakvlak staan in goede verhouding tot de gevels.
- De vorm, afmetingen en verhoudingen van toevoegingen aan het dak (dakkapellen, -ramen etc.) hebben een relatie met en zijn ondergeschikt aan het dakvlak en de totale bouwmassa.
- De aansluitingen op de gevels zijn zorgvuldig vormgegeven.

E. Detaillering

- Het bouwwerk is zo ontworpen dat sprake is van detailleringen die consequent zijn toegepast en die passen bij de (gekozen) bouwstijl.
- Bij renovatie en verbouw is de aanwezige fijne en ambachtelijke detaillering van onderdelen en kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevellijsten, pilasters en luiken behouden.

F. Materiaal, kleur en textuur

- Het bouwwerk is zo ontworpen dat textuur, materiaal- en kleurgebruik in harmonie zijn met het ontwerp en met de omgevingskarakteristiek.
- Het materiaal is (technisch) goed toepasbaar voor de gekozen vormgeving en detaillering.
- Er is gebruik gemaakt van duurzame materialen die blijvend kwaliteit uitstralen en mooi verouderen.

G. Duurzaamheid

- Het thema duurzaamheid dient als ontwerpuitdaging te worden gehanteerd.
- Er is op verschillende niveaus nagedacht over duurzaamheid, waaronder bestendigheid, energie- en klimaatbeheer, materiaalgebruik, afvalstromen, mobiliteit, ecologie en natuur etc.
- Bij de toepassing van voorzieningen t.b.v. duurzaamheid zoals zonnecollectoren/ -panelen, groene gevels/daken, isolatiemaatregelen of dergelijke, passen deze binnen het architectonische concept van het gebouw en/of de stedenbouwkundige of landschappelijk context.
- Voorzieningen t.b.v. duurzaamheid zijn integraal mee ontworpen.

-
- Bij monumenten en cultuurhistorisch waardevolle gebieden wordt terughoudend omgaan met standaard voorzieningen t.b.v. duurzaamheid. Maatwerkoplossingen en alternatieven die passen bij het historische karakter hebben de voorkeur.

2 Kleine bouwwerken

2.1 Algemeen

Het merendeel van alle aanvragen voor een omgevings-vergunning betreft een klein bouwplan zoals een schuurtje, een serre, een uitbouw, een dakkapel of bijvoorbeeld een carport. Voor deze kleinere bouwplannen zijn criteria van toepassing die vooraf duidelijkheid geven of het bouwplan redelijkerwijs past in de omgeving.

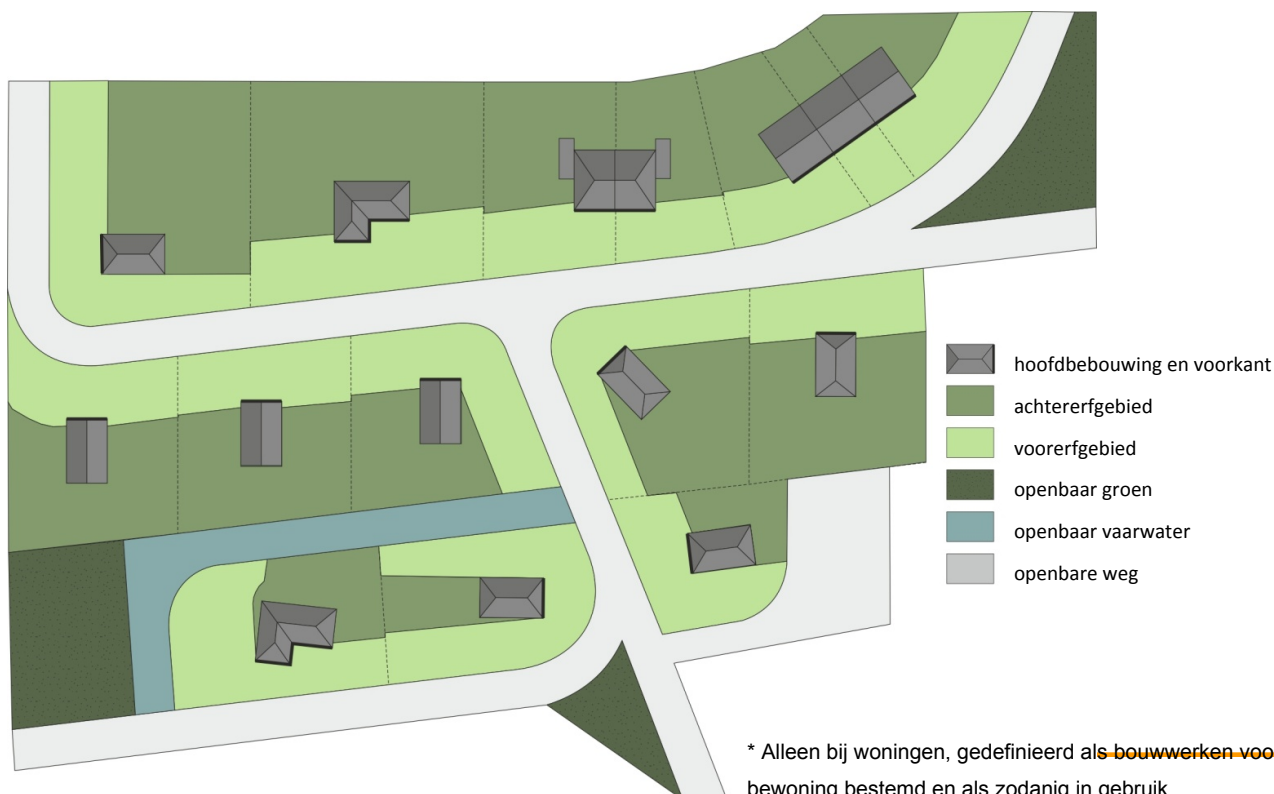
In het geval van een vergunningvrij bouwplan wordt niet vooraf getoetst aan de criteria. Er kan wel sprake zijn van een exces, waardoor achteraf toezicht nodig is.

Geen beoordeling (welstandsvrij, tenzij)

Het bouwen aan de voorkant is in het algemeen van grotere invloed dan het bouwen aan de achterkant. Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld.

Bij woningen* vindt vooraf geen beoordeling plaats voor kleine bouwplannen in het achtererfgebied. Dit geldt voor bijbehorende erfbouw, dakkapellen, kozijn- en gevelwijzigingen en rolhekken en -luiken.

Deze bouwwerken op het achtererf zijn dus welstandsvrij, tenzij er sprake is van een exces, waardoor achteraf toezicht nodig is. Voor de definitie van het achtererfgebied sluit deze nota aan bij de definitie zoals bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Daarin wordt met 'achtererfgebied' het erf bedoeld achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1.00 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen. Ook openbaar toegankelijk vaarwater wordt aangemerkt als openbaar toegankelijk gebied.



* Alleen bij woningen, gedefinieerd als bouwwerken voor
bewoning bestemd en als zodanig in gebruik.

Ambtelijke beoordeling

Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft gebruik, situering en maximale afmetingen.

Als het bestemmingsplan geen belemmering oplevert wordt een klein bouwplan zoals bedoeld in dit hoofdstuk ambtelijk beoordeeld aan de criteria.

Dat betekent dat ambtelijk wordt gekeken of het uiterlijk van een bouwwerk past binnen de omgeving. Als het bouwplan afwijkt van de gestelde criteria, of als sprake is van een monument of andere bijzondere situatie, of bij twijfel over de toepasbaarheid van de criteria dan kan het bouwplan alsnog voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. De welstandscommissie beoordeelt het plan dan ook aan de algemene en de gebiedsgerichte uitwerkingen.

Alle kleine bouwwerken voldoen in principe als:

- A. het bouwwerk qua plaatsing, vormgeving en materiaalgebruik gelijk is aan een bestaand bouwwerk in het betreffende aaneengesloten bouwblok (bij gelijkvormige kapvorm/gebouwtype), waarvoor een vergunning is verleend, of;
- B. het bouwwerk qua plaatsing, vormgeving en materiaalgebruik voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen exemplaar behorende bij een uitbreiding, waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor reeds een positief advies is gegeven, of;
- C. het bouwwerk voldoet aan de criteria voor kleine bouwwerken zoals opgenomen in deze nota.

Bouwplannen met een tijdelijk karakter die kennelijk voor permanent gebruik zijn (zoals (zee)containers) worden niet beoordeeld aan de hand van deze criteria. Als er voor een bepaald type bouwplan geen criteria zijn opgenomen zal het bouwplan door de welstandscommissie worden beoordeeld op basis van de algemene en gebiedsgerichte criteria opgenomen.

Tenzij anders aangegeven worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.

2.2 Bijbehorende erfbebouwing

Met 'bijbehorend erfbebouwing' wordt bedoeld een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Bijvoorbeeld aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en overige bouwwerken met een dak. Zonder hoofdgebouw kan er op het perceel geen sprake zijn van bijbehorende erfbebouwing. Er is onderscheid gemaakt in:

Aangebouwd bouwwerk: Een toevoeging aan de begane grondgevel van een gebouw, zoals een aan- of uitbouw, erker, garage e.d.

Losstaand bouwwerk: Een bouwwerk met (af)dak dat los van het hoofdgebouw op het erf staat zoals een schuur, tuinhuis, carport, dierenverblijf, planten- of groentekas, e.d.

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

algemeen

- Het bouwwerk is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bij een aangebouwd bouwwerk is geen andere aan- of uitbouw in hetzelfde gevelvlak aanwezig.

maatvoering

- Hoogte boeiboord afgestemd op maat en detaillering van het hoofdgebouw en maximaal 0.30 m.

vormgeving

- Hoofdvorm bestaat uit één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.
- Het bouwwerk sluit aan op de architectuur van het hoofdgebouw en de directe omgeving.
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden boeiboord, overstek en ornamenten e.d.
- Bij een aangebouwd bouwwerk zijn profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw.

materiaal en kleur

- Materiaal en kleurgebruik bij een aangebouwd bouwwerk gevels gelijk aan of passend bij het hoofdgebouw.
- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.
- Geen betonplaten of (geprofileerd) plaatmateriaal zoals damwandprofielen en golfplaat.

2.3 Dakkapellen

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap van een gebouw, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar oppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn in het algemeen een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak. Desondanks zijn dakkapellen, als ze zichtbaar zijn, voor het straatbeeld zeer bepalend. Het is daarom wenselijk dakkapellen aan de achterkant te situeren.

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is.

algemeen

- De dakkapel is in hoofdzaak gelijkvormig aan eerder met vergunning geplaatste dakkapel(len) op het betreffende dakvlak.
- Dakkapel is ondergeschikt aan het hoofdgebouw en gaat niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm.
- Geen dakkapel op dak met hellingshoek < 30°.

plaatsing

- Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak is de hoofdvorm en maatvoering op elkaar afgestemd en zijn ze regelmatig gerangschikt op één horizontale lijn.
- Geen dakkapellen boven elkaar op hetzelfde dakvlak, tenzij uitsluitend in de onderste laag een doorgetrokken gevelopbouw kan worden gerealiseerd.
- Minimaal 0.50 m. dakvlak of twee dakpannen onder de dakkapel.
- Tenzij er sprake is van twee aaneengesloten dakkapellen is de afstand vanaf het hart van de gemeenschappelijk bouwmuur minimaal 0.50m, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel
- Afstand vanaf de buitenkant van de kopgevel of de hoek- of kilkeper is minimaal 0.75 m., gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.
- Op een mansardedak is de dakkapel geplaatst in het onderste deel van het dakvlak, met de bovenkant gelijkend aan de knik in het dakvlak.

maatvoering

- Hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.
- Breedte in totaal maximaal 2/3 van de breedte van het dakvlak, gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels en aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).
- Hoogte boeiboord afgestemd op maat, detaillering van het hoofdgebouw en maximaal 0.30m.

vormgeving

- Plat afgedekt.
- Profielen van kozijnen zijn gelijk aan die van de gevel-ramen en kozijnen van hoofdgebouw (bij toepassing van kunststof een zogenaamd verdiept profiel toepassen).
- Geen overmaat aan detailleringen, dus max. 0.15 m. overstek en bescheiden ornamenten.

materiaal en kleur

- Materiaal en kleurgebruik is afgestemd op het hoofdgebouw.
- Beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken.
- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

2.4 Kozijn- en gevelwijzigingen

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het toevoegen, vergroten of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Dit kan zowel plaatsvinden bij een hoofdgebouw als bij een bijbehorend bouwwerk. Het vervangen van bestaande kozijnen door hetzelfde type kozijnen (met gelijkwaardige indeling, aard en uitstraling) valt onder het normale onderhoud en is daarmee vergunningvrij. Dat geldt ook indien houten kozijnen worden vervangen door kunststof kozijnen met een gelijkwaardige (houtachtige) uitstraling.

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

algemeen

- Samenhang en ritmiek van het gebouw en/of de straatwand worden niet verstoord.

plaatsing

- Een nieuwe of het vergroten van een bestaande g-velopening in lijn met de bestaande geleding en indeling van de gehele gevel.
- Plaatsing binnen gevelvlak. Geen uitstekende onderdelen, met uitzondering van raamdorpelstenen (vensterbank).
- In voorgevel binnen bestaande gevelopeningen indien er (nog) samenhang en ritmiek aanwezig is in het straatbeeld. In zij- en achtergevel zijn nieuwe gevelopeningen mogelijk.

maatvoering

- Oorspronkelijke maatvoering van openingen voor kozijn en ramen behouden.
- Diepte van de negge gelijk aan de bestaande situatie.
- De oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout behouden.

vormgeving

- Een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleding en –indeling van de gehele gevel, m.a.w. samenhang, verticale of horizontale indeling van gevel handhaven
- Detaillering in overeenstemming met de architectuur van de oorspronkelijke gevel.
- Gevelopeningen niet blinderen met panelen of schilderwerk.
- Bestaande lateien, onderdorpels, raamljsten, speklagen en/of rollagen waar mogelijk behouden of in ieder geval in overeenstemming met de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raamljsten uitvoeren

materiaal en kleur

- Materiaal en kleurgebruik is afgestemd op het hoofdgebouw.

-
- Houten kozijnen mogen door ander materiaal worden vervangen mits aan alle bovenstaande criteria wordt voldaan.
 - Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

2.5 Rolhekken en -luiken

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig aanzien geven. Voorkeur gaat daarom uit naar een inpanelige rolhekken of -luiken of andere oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

algemeen

- Samenhang en ritmiek van het gebouw en/of de straatwand worden niet verstoord.

plaatsing en vormgeving

- Plaatsing is minimaal 2.00 m. teruggelegen van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits de rolhek of -luik voor minimaal 50% bestaat uit open constructie of glasheldere doorkijkopeningen.
- Plaatsing is aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits de rolhek of -luik:
 - o voor minimaal 70% bestaat uit een open constructie of glasheldere doorkijkopeningen, en;
 - o er sprake is van een ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur/gevel.
- Plaatsing aan de binnenzijde is niet mogelijk en is daarom bevestigd aan de buitengevel, mits de rolhek of -luik:
 - o voor minimaal 90% bestaat uit een open constructie of glasheldere doorkijkopeningen, en;
 - o de rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast en qua afmeting en positionering in relatie tot de architectuur van het pand staan, en;
 - o er sprake is van een ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel.

materiaal en kleur

- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

2.6 Erfafscheidingen

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf/perceel af te bakenen van een ander perceel, een buurerf of openbaar toegankelijk gebied. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op het straatbeeld. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Erfafscheidingen moeten daarom passen in de omgeving, op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en worden gemaakt van duurzame materialen. De gemeente geeft de voorkeur aan volledig aangeplante en begroeide erf- en perceelafscheidingen.

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

algemeen

- Samenhang wordt niet verstoord door te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen.

maatvoering

- Hoogte maximaal 1.00 m. als erfafscheiding wordt geplaatst voor de voorgevellijn.
- Hoogte maximaal 2.00 m. als erfafscheiding wordt geplaatst achter de voorgevellijn.

materiaal en kleur

- Haagplanten zoals liguster, buxus of haagbeuken, volledig te begroeiën gazen hekwerken of ander natuurlijk materiaal zijn wenselijk. Voor het buitengebied bij voorkeur streekeigen beplanting.
- Erfafscheiding is gemaakt van duurzame en degelijke materialen, zoals metselwerk conform het hoofdgebouw, waarboven (mogelijk metalen) stijlen in donkere kleur of schotten van houten planken tussen gemetselde penanten.
- Geen toepassing van uitsluitend beton, kunststof, geprofileerd plaatmateriaal (golfplaat, damwand etc.), rietmatten of vlechtschermen.
- Combinatie van moderne materialen met een natuurlijke uitstraling is toegestaan (o.a. bamboe- en hout-composiet en aluminium)
- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

2.7 Steigers, vlonders en oeververhogingen

Kavels die grenzen aan het water beschikken over een bijzondere kwaliteit. Het uitzicht en de kwaliteit ervan is kwetsbaar. De gemeente streeft er naar dat deze voorzieningen het aanzicht vanuit het (openbaar) water niet negatief beïnvloeden.

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

plaatsing

- Ter plaatse van of in de directe nabijheid van de bestaande waterlijn.

maatvoering

- Steigers en/of vlonders hebben een breedte van maximaal 6.00 m., ongeacht de breedte van de kavel.
- Steigers en/of vlonders worden op minimaal 1 meter afstand van de perceelsgrenzen ten opzichte van het aangrenzende kavel gerealiseerd.
- Steigers en/of vlonders mogen de erfgrans aan de waterzijde of voor zover dat water (gedeeltelijk) tot het eigendom behoort, de bestaande beschoeiing, met maximaal 1.00 m. overschrijden.
- Balustrades/afscheidingsen voldoen aan de hierboven gestelde grenzen voor steigers en/of vlonders en hebben een maximale hoogte van 1.00 m. ten opzichte van de vloer van de steiger en/of vlonder.
- Oeververhogingen zijn maximaal 1.00 m. boven de waterlijn gelegen of voor zover van toepassing boven de steiger en/of vlonder.

materiaal en kleur

- Steiger en/of vlonder is gemaakt van duurzame en degelijke materialen.
- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

2.8 Reclame-uitingen

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Het gaat hierbij om alle aanduidingen van commerciële of niet-commerciële aard in de vorm van een opschrift, aankondiging en of mededeling, al of niet in combinatie met een bouwkundige uitbreiding of attentie-element. Reclames vormen een beeldbepalend onderdeel van de openbare ruimte. Reclame is geslaagd als deze past bij de functie en het gebouw zelf, maar ook bij de omgeving. Onderstaande criteria komen aan de orde als de reclame niet vergunningvrij is. Zie daarvoor ook de Algemene plaatselijke verordening (APV Heemskerk). Van deze criteria kan in specifieke situaties beargumenteerd worden afgeweken (zie hoofdstuk 5).

Criteria voor gevelreclame

Hier gaat het om reclames aangebracht op of aan het gebouw. Deze kunnen bestaan losse letters, borden, spandoeken in frames, plakfolie of belettering, vlaggen en banieren die evenwijdig of loodrecht aan de gevel zijn bevestigd.

algemeen

- Alleen reclame voor diensten of producten die in het pand plaatsvinden, respectievelijk worden verkocht.
- Alleen reclame op gevels van bedrijf- en winkelgebouwen en gebouwen met een dienstverlening functie. Geen reclame aan gevels van bouwlagen met een woonbestemming.
- Geen reclame:
 - die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren of ontsieren;
 - in parken en plantsoenen en in de directe omgeving van begraafplaatsen.
- Bij een nieuwbouw- of verbouwplan de reclame zo veel mogelijk integreren in het ontwerp.

aantal

- Bij een gevellengte kleiner dan 20 m. maximaal 3 reclame-uitingen per gebouw.
- Bij een gevellengte groter dan 20 m. maximaal 5 reclame-uitingen per gebouw.
- Twee vlaggen aan de gevel tellen mee als 1 reclame-uiting in het totaal.
- Drie beplakte ramen met plakfolie/-belettering tellen mee als 1 reclame-uiting in het totaal.

plaatsing en maatvoering

- Passend bij de samenhang, schaal en maat van het betreffende gebouw en van de omgeving. De reclame moet de samenhang en de ritmiek van de straatwand respecteren.
- Plaatsing uitsluitend:
 - loodrecht op, of evenwijdig tegen de gevel of voorvlak van een luifel, en;
 - binnen het gevelvlak dat gericht is op de openbare weg (voor- of zijgevel), en;
 - geheel onder de dakrand, goot of gootlijst.
- Vrije hoogte vanaf maaiveld tot onderkant reclame minimaal 2.30 m.
- Vlaggenstok maximaal 2.00 m. lang en vlag zelf maximaal 1.00 x 1.50 m. groot.
- In het centrum, bij buurtwinkels en winkelcentra:
 - plaatsing onder de onderdorpel van de ramen op de eerste verdieping, en;
 - evenwijdig en horizontaal tegen gevel of luifel maximaal 80% van de gevel-/luifelbreedte en maximaal 0.60 m. hoog, of;

- loodrecht op de gevel maximaal 0.80 m. buiten de gevel steken (incl. ophangconstructie) met een maximale oppervlakte van 1.00 m².
- Bij een woning met praktijkruimte:
 - 1 beperkte aanduiding met een maximale oppervlakte van 0.50 m², en;
 - plaatsing alleen evenwijdig aan de gevel onder de vloer van de eerste verdieping.
- Op bedrijventerreinen:
 - evenwijdig en horizontaal tegen gevel maximaal 1.20 m. hoog en met een maximale oppervlakte van 10 m², of;
 - evenwijdig en verticaal tegen de gevel maximaal 3.00 meter hoog en 0.60 m. breed, of;
 - loodrecht op de gevel maximaal 1.00 m. buiten de gevel steken (incl. ophangconstructie) met een maximale hoogte van 1.20 m.
- Bij sportparken en -complexen:
 - evenwijdig en horizontaal tegen de gevel van het clubgebouw bestaande uit onverlichte naamsaanduiding(en) van de vereniging(-en) met een totale maximale oppervlakte van 2.00 m². per (club)gebouw.
- In het buitengebied:
 - bij bedrijven evenwijdig tegen de gevel met een maximale oppervlakte van 2.50 m².
 - bij woning of boerderij indien deze als toegang dient tot een kleinschalig bedrijf plaatsing onder de vloer van de eerste verdieping met een maximale oppervlakte van 0.50 m².

vormgeving

- De reclame integreren in de gevelstructuur en architectuur van de gevel, waarbij de maatvoering en detailleringen harmoniëren met de gevel.
- Bij meerdere reclame-uitingen aan een gevel uitvoeren in een eenduidige vormgeving. Ook als er sprake is van meerdere vestigingen in één pand.
- Raamplakaten, plakletters of raamfolie alleen aan de binnenkant van de ramen op de begane grond, uitgevoerd met losse plakbelettering van maximaal 0.30 m. hoog en/of semi-transparante plakfolie tot in totaal niet meer dan 30% van alle ramen/glazen pui zijn/is bedekt.
- Reclame op zonneschermen en markiezen alleen op de volant of op het onderste segment van de markies met uitsluitend de naam van het bedrijf in losse letters met eventueel een klein beeldmerk/logo.
- Geen:
 - losse spandoeken;
 - mechanisch bewegende onderdelen;
 - overdaad van felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

lichtreclame

- Geen lichtreclame in, aan of bij monumenten, cultuur-historische waardevolle gebieden, woningen, buitengebied, sportparken- en complexen.
- Lichtreclame alleen uitgevoerd in losse letters. Onder losse, open letters wordt verstaan losse 3-dimensionale letters, zodanig bevestigd dat de oorspronkelijke achtergrond of gevel voor een groot deel zichtbaar blijft.

-
- Alle andere vormen van verlichting van reclame zoals daglicht reflecterend, veranderlijk of intermitterend licht, beeldschermen, op gevels geprojecteerde lichtbeelden, neon lichtlijnen/lichtstrengen zijn niet toegestaan. Een uitzondering hierop betreft beeldschermen achter etalageruiten bij branche gerelateerde detailhandel, die gedurende openingstijden ingeschakeld mogen zijn.

Criteria voor vrijstaande reclame

Naast de gevelreclames zijn er vele vormen van reclame die zich in de openbare ruimte bevinden of op eigen terrein zijn geplaatst. Het betreft alle aanduidingen van commerciële of niet-commerciële aard, in de vorm van een opschrift, aankondiging en of mededeling, al of niet in combinatie een attentie-element, voor zover deze vrijstaand voor onbepaalde tijd zichtbaar vanuit of in de openbare ruimte is geplaatst.

aantal, plaatsing en maatvoering

- In het centrum en bij buurtwinkels en winkelcentra:
 - o 1 reclamebord of 3D-object direct voor de eigen (zij)gevel en maximaal 1.50 m. hoog en 0.70 m. breed.
- bij een woning met praktijkruimte:
 - o 1 reclamezuil op het voorerf indien gerelateerd aan of geïntegreerd in de entree van de erfafscheiding en niet groter dan 0.50 m2. met een maximale hoogte van 1.00 m.
- Op bedrijventerreinen:
 - o uitsluitend op eigen terrein, en;
 - o 1 object bij een perceelsbreedte tot 40 m. en maximaal twee objecten bij een perceelsbreedte vanaf 40 m. Afmeting maximaal 1.70 x 6.00 x 0.25 m. (bxhxd) per object;
 - o maximaal 3 vlaggenmasten/banieren bij een perceelsbreedte tot 40 m. en maximaal zes vlaggenmasten/banieren bij een perceelsbreedte vanaf 40 m. De maximale hoogte van alle masten is gelijk en maximaal 6.00 m.
- Bij sportparken en -complexen:
 - o 1 object bij de hoofdingang met de naamsaanduiding(en) van de vereniging(en) met een maximale oppervlakte van 2.00 m2.
 - o plaatsing van veld- en scorebordreclames alleen als reclame is gericht op het complex zelf en vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar is;
 - o maximaal 3 vlaggenmasten van gelijke hoogte en maximaal 6.00 m. hoog.
- In het buitengebied:
 - o 1 object op het voorerf en gerelateerd of geïntegreerd met de entree tot een maximale hoogte van 1.00 m. en een maximale oppervlakte van 1.00 m2.;
 - o 1 vlaggenmast met een maximale hoogte van 6.00 m.

Criteria voor benzinestations

Voor benzinestations gelden dezelfde criteria als voor bedrijventerreinen met de volgende aanvulling:

- Per tankstation 1 vrijstaande zuil met een maximale afmeting van 1.00x6.00x0.25 m (bxhxd).
- Per pompeiland maximaal 1 aanbiedingen- of actie-bord met een maximale oppervlakte van 1.25 m2.
- Maximaal twee instructie- of verwijfsborden voor nevenfuncties (wasstraat, water en lucht) met een maximale oppervlakte van 0.50 m2.
- Geen overige losse vrijstaande reclameobjecten.
- Dakranden en boeidelen van de pompshop voor maximaal 15% van het betreffende geveloppervlak uitgevoerd in huisstijlkleuren.
- Dakranden en boeidelen van luifels uitgevoerd in huisstijlkleuren eventueel met logo of brandstofmerk.

Geëxploiteerde reclameobjecten

Het gaat om publieke reclamevormen in het openbare gebied, waaronder reclame aan en rond lichtmasten (twee- of drievlaksborden of lichtbak), abri's (bushaltehokjes), mupi's (informatieborden) en billboards. Voor deze zogenaamde geëxploiteerde reclames heeft de gemeente als eigenaar en beheerder van de openbare ruimte contracten afgesloten met private partijen die dat voor de gemeente beheren. In deze contracten kunnen aanvullende voorwaarden en bepalingen worden vastgelegd over bijvoorbeeld hoeveelheid, vorm en uitstraling.

Uitgangspunten daarbij zijn:

- Omvang is beperkt tot wat standaard mogelijk is.
- Samenhang van het straatbeeld wordt niet in ernstige mate verstoord.
- Reclameobjecten hebben geen mechanisch bewegende delen.
- Reclameobjecten veroorzaken geen hinder, overlast of verkeersonveilige situaties.
- Reclameobjecten worden niet geplaatst nabij monumenten en of in historisch waardevolle gebieden.

Tijdelijke reclame

Onder tijdelijke reclame wordt verstaan: borden, vlaggen, wimpels of steiger- en spandoeken, waarop gedurende een door de gemeente te bepalen periode reclame wordt gemaakt voor een bepaald (commercieel) evenement, opening van een bedrijf, verhuur of verkoop van onroerend goed of een bouwproject. Stoepborden en andere uitstallingen, die dagelijks geplaatst worden, vallen hier niet onder.

- Reclameobjecten mogen geen hinder, overlast of verkeersonveilige situaties veroorzaken.
- Reclame-uitingen ten behoeve van evenementen zal per aanvraag beoordeeld worden of de hoeveelheid, samenhang en omvang van de reclame-uitingen niet storend is voor het straatbeeld.
- Reclame-uitingen ten behoeve van uitverkoopacties (faillissement, leegverkoop, verhuizing e.d.) is toegestaan, indien geplaatst aan de binnenzijde van de etalageruiten van de vestiging.
- Reclame-uitingen betrekking hebbende op openbare verkoping, aanbieding ter verkoop, verhuur of verpachting van een onroerende zaak, voor zo ver zij feitelijk betekenis heeft zijn toegestaan indien deze reclame-uitingen geen groter oppervlak hebben dan 0.50 m² en geen van allen een grotere afmeting in één richting hebben dan 1,00m en indien deze reclame-uitingen zijn aangebracht op of aan de betreffende onroerende zaak.
- Verrijdbare (mobiele) reclame (voertuigen, aanhangers, (bak)fietsen e.d.) bedoeld om plaatselijk te functioneren en primair gericht op het maken van reclame, is niet toegestaan.

2.9 Antenne installaties

Om mobiele communicatie mogelijk te maken zijn antenne-installaties nodig. De vraag naar mobiele communicatie groeit nog steeds. Met als gevolg ook een groei in antenne-installaties. Een antenne-installatie betreft het geheel van één of meerdere antennes, antennedragers, bedrading en apparatuur- of techniekkast met bijbehorende bevestigingsconstructie dat gebruikt wordt voor het verzenden en ontvangen van radiofrequente elektromagnetische velden. Antennes voor particulier gebruik (zendamateurs) uitsluitend conform de landelijke regels voor vergunningvrij bouwen.

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen. In de criteria is onderscheid gemaakt tussen:

- A. stedelijk gebied,
- B. bedrijventerreinen,
- C. sportterreinen,
- D. buitengebied.

Voor antenne-installaties in het stedelijk gebied of op bedrijventerreinen geldt dat de aanvrager eerst moet aantonen dat plaatsing van een vergunningsvrije installatie niet mogelijk is.

algemeen

- Er moet steeds worden gestreefd naar maximaal gebruik van al aanwezige bestaande antennemasten.
- De plaatsing op andere bestaande bouwwerken zoals hoogspanningsmasten, lichtmasten, reclamemasten en verkeersportalen heeft nadrukkelijk de voorkeur.
- Er moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij bestaande bebouwing of elementen.
- Plaatsing zoveel mogelijk uit het zicht.
- De installaties dienen zoveel mogelijk te worden geïntegreerd in de architectuur en/of de omgeving.
- De installaties mogen geen afbreuk doen aan de visuele kwaliteit van een gebouw/bouwwerk en de omgeving.
- Specifieke architectonische kenmerken mogen niet aangetast worden.
- Bij in aanmerking komende nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de integratie van de installatie.
- Een goede vormgeving van installaties en montage- en bevestigingsmethodieken kan de integratie in de omgeving en acceptatie vergemakkelijken.
- Voor het aanbrengen van installaties nabij bestaande masten en reclamezuilen gelden dezelfde beoordelingscriteria als voor de vormgevende aspecten van gebouwen.
- De antenne-installaties, alsmede de bijbehorende technische installaties en de bedrading moeten door middel van zorgvuldige materiaal- en kleurkeuze in de omgeving ingepast worden.
- Het ter beoordeling voor te leggen materiaal dient een volledig inzichtelijk beeld te geven van de beoogde installatie in zijn omgeving, compleet met toebehorende infrastructuur.

stedelijk gebied (centrum en woongebieden)

Zowel vanuit ruimtelijk oogpunt als vanuit het oogpunt van effectief zendbereik dient in eerste instantie gekozen te worden om antenne-installaties op hoge gebouwen te plaatsen. De installaties zijn dan nauwelijks zichtbaar en de signalen ondervinden geen belemmeringen. Binnen het stedelijk gebied is het realiseren van antenne-installaties op maaiveldniveau (vrijstaande zendmasten) vanwege de grote zichtbaarheid niet gewenst. Daarom voeren wij voor dit gebied een restrictief beleid voor wat betreft plaatsing van antenne-installaties.

- Zoveel mogelijk op bestaande gebouwen of bouwwerken plaatsen.
- Plaatsen uit het zicht (voornamelijk bekeken vanuit de gebieden met een woonfunctie en het landelijk gebied).
- Minimaliseren qua afmeting (waarbij rekening dient te worden gehouden met de mogelijkheid tot site-sharing op al aanwezige antennemasten), integreren in architectuur nieuwe gebouwen.
- Integreren in omgeving door zo veel mogelijk gebruik te maken van al aanwezige objecten als verkeersportalen, lichtmasten en reclamemasten.

bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen zijn aangewezen gebieden waar een clustering van bedrijven is. Voor deze gebieden wordt een restrictief beleid gevoerd voor wat betreft plaatsing van antenne-installaties.

- Zoveel mogelijk op bestaande gebouwen of bouwwerken.
- Integreren in architectuur nieuwe gebouwen.
- Integreren in omgeving door zo veel mogelijk gebruik te maken van al aanwezige objecten als verkeersportalen, lichtmasten en reclamemasten.
- Vrijstaande masten worden zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst (bekeken vanuit de nabijgelegen gebieden met een woonfunctie en het landelijk gebied).

sportterreinen

Sportterreinen zijn buitenterreinen waar sportverenigingen actief zijn. Net als bij bedrijventerreinen geldt hier een matig restrictief beleid. Sportterreinen zijn veelal gelegen grenzend aan of liggend in het buitengebied. Voorwaarden voor plaatsing op sportterreinen zijn:

- Zoveel mogelijk op bestaande bouwwerken (bijvoorbeeld lichtinstallaties en tribunes),
- Integreren in architectuur nieuwe gebouwen.
- Integreren in omgeving door zo veel mogelijk gebruik te maken van al aanwezige objecten als verkeersportalen, lichtmasten en reclamemasten.
- Vrijstaande masten worden zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst (bekeken vanuit de nabijgelegen gebieden met een woonfunctie en het landelijk gebied).

buitengebied

Onder het buitengebied worden de gebieden buiten het stedelijk gebied verstaan, ook wel aangeduid als landelijk gebied. Hieronder vallen gebieden met een agrarisch karakter, maar ook natuur- en recreatiegebieden.

Er wordt gestreefd naar een zo gunstig mogelijke landschappelijke inpassing waarbij geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwaarden in de directe omgeving. Antenne-installaties dienen op zo'n manier en op zo'n locatie gerealiseerd te worden dat ze de minste verstoring van de horizon opleveren. Het beleidsuitgangspunt om de installaties en vrijstaande zendmasten bij reeds gebouwde of gerealiseerde elementen in het gebied te plaatsen, is in deze gebieden dan ook van groot belang. Te denken valt aan wegen, viaducten, hoogspanningsmasten, lichtmasten en verkeersportalen maar ook aan agrarische bedrijfscentra en de daar aanwezige hogere bouwwerken, zoals silo's.

Vanwege de, in vergelijking met de bebouwde kom, beperkte beschikbaarheid van dergelijke bouwwerken in het landelijk gebied, verdient het aanbeveling extra zorg te besteden aan het zoeken naar geschikte locaties.

3 Gebieden

3.1 Algemeen

De omgevingskwaliteit wordt bepaald door de reeds aanwezige stedenbouwkundige opbouw, landschappelijke elementen, cultuurhistorie en architectuur. Elke bouwperiode heeft stedenbouwkundige en architectonische idealen met zich mee genomen, waarmee per gebied de basis is gelegd voor een eigen identiteit.

Uitgangspunt is om nieuwe ontwikkelingen zó vorm te geven dat ze aansluiten op de bestaande gebiedskarakteristieken en rekening wordt gehouden met de gestelde ambities.

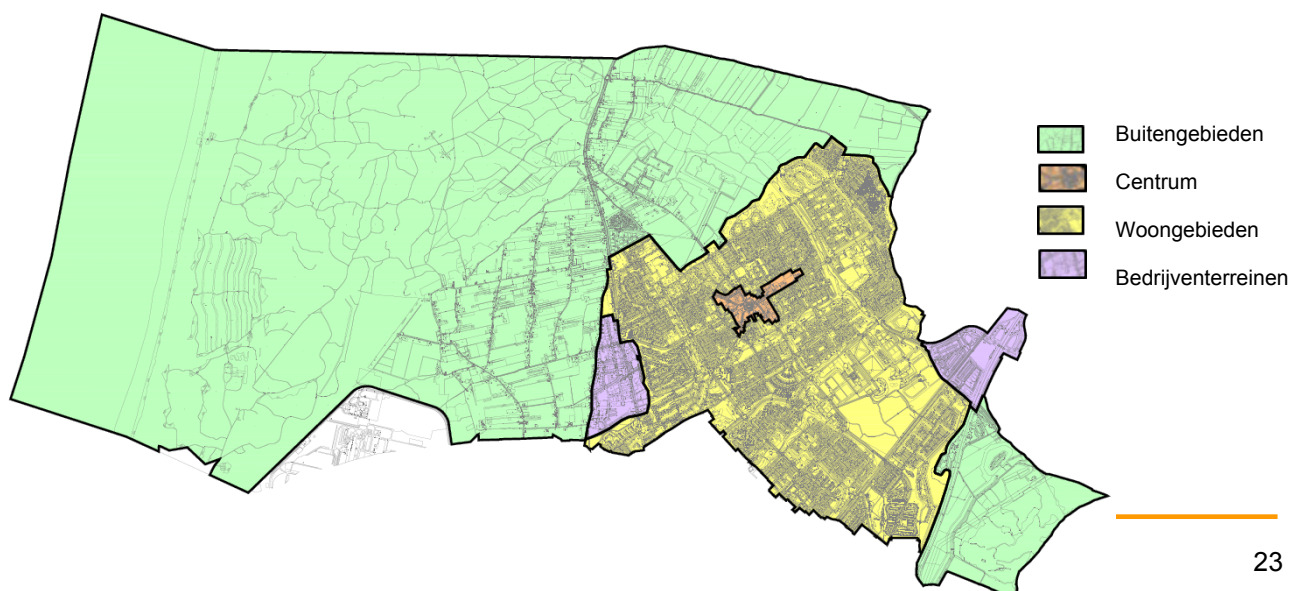
Voor de nota is er onderscheid gemaakt in 5 verschillende (type) gebieden. Dit onderscheid is vooral gebaseerd op functionele en ruimtelijke eenheid van een gebied. Het betreft de volgende gebieden:

- Buitengebieden
- Centrum
- Woongebieden
- Bedrijventerreinen
- Bijzondere gebieden (ringstructuren en cultuurhistorisch waardevolle gebieden)

Aan de hand van de aanwezige kenmerken zijn beschrijvingen, kernkwaliteiten en ambities geformuleerd, die samen met de algemene criteria bepalend zijn voor de planontwikkeling en beoordeling daarvan. Heemskerk is echter niet onveranderbaar. Veranderingen bieden juist kansen en mogelijkheden om nieuwe kwaliteiten toe te voegen. In deze gevallen kan er behoefte ontstaan om af te wijken van de gebiedscriteria. Zie hiervoor de mogelijkheden in hoofdstuk 5.

Randen en overgangsgebieden

Het kan voorkomen dat de ruimtelijke kwaliteit van een gebied invloed heeft op een ander naastgelegen gebied. Randen van het buitengebied hebben bijvoorbeeld een andere verschijningsvorm dan een woongebied. Op de grenzen tussen gebieden mag worden verwacht dat de aanwezige uitstraling van een gebied geen nadelige invloed heeft op het naastgelegen gebied.



Bij de beoordeling van bouwwerken gelegen aan de rand van gebieden wordt altijd rekening gehouden met de uitstraling op het naastgelegen gebied.

Dat betekent niet direct dat op bijvoorbeeld een bedrijventerrein dezelfde eigenschappen verwacht mogen worden als van een aangrenzend buitengebied. Wel dient rekening te worden gehouden met het ambitieniveau, waardoor hogere eisen gesteld kunnen worden aan de uitstraling van bebouwing aan randen die grenzen aan gebieden met een hoger beoordelingsniveau.

3.2 Buitengebieden

Het buitengebied van Heemskerk bestaat uit vier delen: Heemskerkerduin, Noorddorp / Noorderveld, Heemskerk Oost en de Heemskerkse duinen en strand.

Heemskerkerduin / Noorddorp

Heemskerkerduin, aan de westzijde van de Rijksstraatweg, is een oude duinafgraving en tussen de Rijksstraatweg en Oosterweg ligt een hoger gelegen strandwal (geestgronden) grenzend aan de duinafgraving. Het hele gebied is nu vooral in gebruik als tuindersgebied (onderdeel tuinbouw-concentratiegebied) en wordt gekenmerkt door meerdere licht slingerende linten, waaraan agrarische bedrijfs- en woonpanden gevestigd zijn.

Met enige regelmaat is er sprake van doorzichten. Er is hier op agrarisch gebied sprake van zowel akkerbouw als kassenbouw. De bebouwing in dit gebied is voornamelijk op de agrarische functie gericht, hoewel er ook veel woningen (zogenaamde tuinderswoningen) zijn zonder agrarische bedrijfsvoering. Dit resulteert in een mengeling van agrarische woon- en bedrijfsbebouwing en ook landelijke woonvilla's.

De woonbebouwing in het gehele gebied is vooral georiënteerd aan de weg, met ernaast en erachter eventuele bedrijfspanden en overige bijgebouwen. De woonbebouwing varieert in uiterlijk en kent 1 of 2 bouwlagen met kap. Stolpboerderijen en varianten hierop (zoals stolpen met één afgeknotte zijde of een noklijn) komen met enige regelmaat voor. De bedrijfsbebouwing bestaat voornamelijk uit kassen en grootschalige loodsen/schuren met een zadelpak.

Noorderveld

Het Noorderveld ten noorden van de Oosterweg kent een meer open weids landschap met een onregelmatig blokverkaveling. Hier is sprake van een lager gelegen strand-vlakte met vooral weidelandschap en in mindere mate kassenbouw. De openheid van dit gebied is karakteristiek. Er is dan ook weinig bebouwing met uitzondering van de bebouwing aan de Rijksstraatweg en Oosterweg. Bijzonder en van invloed op de omgeving is het landgoed Marquette met haar ligging, structuren, park- en bosinrichting.

Heemskerk Oost

Dit deel van het buitengebied ligt ingeklemd tussen de snelweg A9 en de golfbaan Noorderbuitendijken. Er is nauwelijks bebouwing aanwezig in dit deel van het buitengebied. Van bijzondere betekenis zijn de restanten van de Stelling van Amsterdam, met op Heemskerk grondgebied het Fort Veldhuis. Langs de snelweg A9 zijn de verzorgingsplaatsen Twaalfmaat en Akermaat gelegen. Hierbij zijn benzinstations en enkele andere gebouwtjes geplaatst.

Heemskerkse duingebied en strand

Het duingebied is onderdeel van het Noord-Hollands Duinreservaat. Het duingebied kent grote natuurlijke hoogteverschillen, lokaal oplopend tot maximaal 30 meter. In combinatie met een weelderige begroeiing biedt dit niet alleen een aantrekkelijk recreatiegebied, maar ook leefruimte aan diverse zeldzame planten en dieren. Daarnaast is het gebied onmisbaar als waterkering. In dit beschermde natuurgebied wordt intensief ruimtegebruik vermeden, om aantasting van de unieke ecologie en de waterkerende functie te voorkomen. Het gebied is dan ook alleen toegankelijk voor langzaam verkeer. Een gedeelte van het gebied wordt gebruikt als waterwingebied.

Overige bebouwing is nauwelijks aanwezig in het duingebied. Op het strand zijn daarentegen wel tijdelijke strandhuisjes en een horecavoorziening aanwezig. Gelet op het tijdelijke karakter is dit deel van het gebied welstandsvrij.

Kernkwaliteiten

- Het buitengebied heeft een divers karakter met het besloten natuurlijk duingebied, de agrarische Heemskerkerduin en het weidse Noorderveld.
- Bebouwing is divers maar kent een relatief kleine schaal, m.u.v. de grootschalige kassen en loodsen op het achtererf.
- Het buitengebied heeft door erfinrichting een groen karakter.

Ambities

De ambitie is gericht op zorgvuldige inpassing ten behoeve van het herkenbaar houden van de diversiteit aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

- Behouden van diversiteit aan landschapstypen.
- Zichtbaarheid van landschappelijke en cultuurhistorische waarden respecteren door bijvoorbeeld behoud van doorzichten naar karakteristieke landschappen of plekken.
- Bescherming van natuurwaarde van duingebied en ecologische verbindingzones/-structuren.
- Landelijk karakter van de linten met een relatief kleine schaal van de woonbebouwing en groene erven respecteren.
- Het tuinbouwconcentratiegebied verder ontwikkelen met bijbehorend agrarisch karakter van kassenbouw en tuinderswoningen. Agrarische bouwontwikkelingen en schaalvergroting behoren hier tot de mogelijkheden.

3.3 Centrum

De ruimtelijke structuur van het centrum van Heemskerk is in grote lijnen gelijk aan de historische ruimtelijke structuur. Het Kerkplein en het Burg. Nielenplein vormen samen het centrale punt, met vanuit diverse richtingen toegangswegen. De historische bebouwing is vanaf circa 1960 voor een groot deel vervangen door nieuwbouw. Er is daardoor sprake van een gevarieerde en vooral multifunctionele uitstraling.

De meeste bebouwing staat parallel en direct aan de straat met strakke aansluitende rooilijnen. De panden zijn twee of drie lagen hoog, soms met kap, maar meestal plat afgedekt. De rondom het Burgemeester Nielenplein is gevarieerder met grotere en kleinere panden van soms één of twee lagen. De begane grond is over het algemeen in gebruik als winkelruimte met een eigen pui en vaak een luifel.

Het uiterlijk van de bebouwing wordt hoofdzakelijk bepaald door industriële bouwmethoden met deels geprefabriceerde bouwdelen typerend voor de bouwperiode na 1960. Beton, baksteen, metaal en glas zijn de meest toegepaste materialen, maar ook plaatmaterialen zijn als gevelementen toegepast.

De over het centrum verspreide nog resterende historische bebouwing zoals aan de Maerelaan, de Kerklaan en het Sint Agnesplantsoen vormen historisch gezien bijzondere uitzonderingen op de rest van het centrum. Veelal kleinschaliger en gevarieerder, met ambachtelijke geveldetailering, gevels opgetrokken in donker rood/bruine baksteen en schuine daken bedekt met pannen.

Kernkwaliteiten

- Het centrum kenmerkt zich door een gevarieerde en multifunctionele uitstraling.
- De aanwezige luifels bepalen het straatbeeld en zijn daarmee onderdeel van de charme van het centrum.
- Het grotendeels bewaard gebleven historische stratenpatroon vormt de ruimtelijke drager van de stedenbouwkundige structuur.
- De nog aanwezige historische fragmenten refereren aan de dorpse schaal en karakter van het centrum.

Ambities

De ambitie is gericht op het versterken van de samenhang en uitstraling van het centrum.

- Verbeteren van de algehele ruimtelijke samenhang en (verblijfs)kwaliteit van het centrum.
- Behoud en waar mogelijk verbeteren van oorspronkelijke structuur van kerkring en toegangswegen. Nieuwbouw dient zich te voegen in deze structuur.
- Respect voor de nog aanwezige historische bebouwing.
- Streven naar aantrekkelijke, representatieve, gevarieerde bebouwing, passend in het beeld van een stadscentrum.
- Nieuwbouw kan in architectuur op zich zelf staan, maar vanwege de openbare omgeving altijd hoogwaardig in vormgeving zijn en een positieve werking te hebben op de openbare ruimte.
- De (woon)verdiepingen boven de winkelplint hebben over het algemeen een rommelige indruk en verdienen aandacht bij verbouw.
- Bij nieuwbouw en vervanging toepassen van transparante luifels.

3.4 Woongebieden

Heemskerk kenmerkt zich als woongemeente. Voor de Tweede Wereldoorlog was er enkel sprake van kleinschalige uitbreidingen rond de dorpskern en aan de bestaande toegangswegen. Na de Tweede Wereldoorlog begint de periode van meer grootschalige projectmatig opgezette woonwijken achter de historische structuren. De woonwijken worden gekenmerkt door een samenhangende stedenbouwkundige structuur, inrichting en bebouwings-beeld. De stedenbouwkundige opzet en architectuur van een woonwijk vertegenwoordigt een bepaald tijdsbeeld. Op centrale plekken zijn scholen of andere wijkvoorzieningen gesitueerd.

De bebouwing bestaat vooral uit rijwoningen, twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. De meeste woningen zijn opgebouwd uit 1 à 2 bouwlagen met een traditionele zadeldak. Soms komen afwijkende kapvormen voor. De vormgeving van bebouwing kent vaak een grote samenhang en is veelal per wijk, buurt of straat bepaald.

De woongebieden met meer individuele woningbouw onderscheiden zich qua bebouwingsdichtheid en de plaatsing van gebouwen op de kavels. De vrijstaande woningen zijn doorgaans individueel ontworpen, en hebben daardoor een eigen uitstraling.

Stroken- en blokverkaveling: Poelenburg, Nekslot-Oosterzij, Kerkbeek, De Kleine Hoevens, Assumburg, De Die, De Maer, Oosterwijk-Zuidbroek.

De wijken vanaf circa 1945 tot circa 1970 (Wederopbouw) zijn herkenbaar aan een eenvoudig stratenpatroon. De herhaling en gelijkvormigheid van de woonblokken, met eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen, zoals zadeldaken of schilddaken, zorgen voor rust en samenhang. In het begin van de Wederopbouwperiode is de architectuur traditioneel en ambachtelijk. Later is deze, onder invloed van nieuwe bouwmethodieken, eenvoudiger en meer rationalistisch.

Woonerven: Westertuinen, Maerestein-Sandenburg, Breedweer, Commandeurs.

Als reactie op de stroken- en blokverkaveling, die als zakelijk en monotoon werden ervaren, is vanaf circa 1970 meer gebouwd in relatie tot de 'menselijke' schaal. Deze wijken worden gekenmerkt door een meer besloten karakter door het patroon van geknikte straten en woonerven en verspringingen in de voorgevellijn. Het ontbreekt vaak aan duidelijk onderscheid tussen voor- en achterzijde. De openbare ruimte is in veel gevallen gevuld met dichte begroeiing.

Thematische woonwijken: Beierlust, Waterakkers-Lunetten, Broekpolder.

De wijken vanaf circa 1985 zijn meer marktconform gebouwd en kennen verschillende architectuurthema's, gerelateerd aan de stedenbouwkundige situatie waarmee de individualiteit van een wijk of buurt tot uitdrukking kan worden gebracht. In tegenstelling tot de woonerven is gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. De voorzijde is gericht naar de straat en de achtertuinten zijn aan binnengebieden gelegen. Op bouwblok of straatniveau is sprake van samenhang door de ritmische herhaling van massa's, vormen en gevelkarakteristieken en het specifieke architectuurbeeld. De vormgeving varieert van eigentijdse architectuurstijlen met opvallende vormen, materialen en kleuren tot historiserende woonbebouwing in landelijke of klassieke stijlen.

Individuele woningbouw: Rendorppark, Steenstrapark, Marquettelaan e.o., Anne de Renessestraat.

In diverse perioden zijn woonbuurten gebouwd met vrijstaande woningen. Het stedenbouwkundig patroon is doorgaans speels opgezet. In de openbare ruimte is meestal een eenvoudig wegprofiel, waaraan direct grenzend de voortuinen of eventueel een groenstrook. De woningen bestaan overwegend uit één bouwlaag met kap, waarin een tweede verdieping is opgenomen. Er is een grote diversiteit in architectuurstijlen, kapvormen en –richtingen, en kleur- en materiaalgebruik.

Kernkwaliteiten

- Identiteit en uitstraling van woonwijken zijn herkenbaar door het tijdsbeeld van de periode dat ze gerealiseerd zijn. Vooral bij Waterkokers is het architectuur-beeld karakteristiek en bepalend voor de samenhang.
- De verschillende woonwijken hebben elk een eigen samenhang in de stedenbouwkundige structuur en architectuur.
- Grootschalige voorzieningen (scholen, verzorgingshuizen e.d.) zijn over het algemeen als integraal onderdeel van de wijk mee ontworpen maar hebben veelal een eigen uitstraling in omvang of architectuur.

Ambities

De ambitie is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de woongebieden.

- Waarborgen van de aanwezige ritmiek, herhaling en samenhang op wijk-, buurt- of ensembleniveau.
- Respecteren van architectuurprincipes passend bij het betreffende tijdsbeeld. Bij (vervangende) nieuwbouw is een eigentijdse uitwerking mogelijk mits passend in de stedenbouwkundig context van de omgeving.
- Behoud van bestaande verkaveling, korrel en schaal. Op stedenbouwkundig geëigende plekken (langs hoofdstructuren, hoeken etc.) kunnen verbijzonderingen in functie, vorm en omvang de stedenbouwkundige structuur versterken.
- Voorkomen van verrommeling straatbeeld door oneigen individuele ruimtelijke inpassingen van kleine bouwplannen, reclametoepassingen, functies, e.d.
- Als basiskwaliteit voor de wijk Waterkokers geldt aanvullend het behoud van de oorspronkelijke kleurstelling.

3.5 Bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen hebben een sterk op de functie gericht uitstraling. Dit betekent dat er in de inrichting en indeling veel aandacht is besteed aan functioneel gebruik van de ruimte. En ook dat bebouwing over het algemeen een utilitair karakter heeft. Er zijn een drietal soorten bedrijventerreinen te typeren:

Industrieterrein: Tata terrein.

Op deze terreinen vinden vooral grootschalige industriële activiteiten plaats, zoals op het Tata Steel terrein. Dit terrein ligt voor het grootste deel in Velsen-Noord (Velsen) en Wijk aan Zee (Beverwijk). Het betreft een besloten gebied gelegen in het reliëfrijke en natuurlijke omgeving van het duingebied. De hogere bebouwing en schoorstenen zijn nadrukkelijk zichtbaar in de directe omgeving.

Gemengde bedrijventerrein: De Houtwegen / De Waterwegen.

Dit type terreinen is gericht op zowel klein- als grootschalige bedrijven met gemengde functies, zoals bedrijventerrein De Houtwegen. De bebouwing op deze bedrijventerreinen is doorgaans, mede vanwege de aard van de bedrijven, sterk gericht op de functionaliteit.

De Houtwegen

De bedrijfsbebouwing bestaat uit perifere detailhandel, showrooms en opslagloodsen en zijn veelal rechthoekig met nagenoeg vergelijkbare bouwhoogten en plat afgedekt. De bebouwing onderling heeft een wisselende architectuur met gesloten gevels, eenvoudige materialen en een diversiteit aan reclame-uitingen. Een beperkt aantal gebouwen heeft een meer representatief karakter. Tussen de bedrijfsbebouwing door zijn meerdere bedrijfswoningen gesitueerd bestaande uit één of twee bouwlagen met zadeldak en een traditioneel uiterlijk.

De Waterwegen

De Waterwegen is een bedrijventerrein vooral gericht op autobedrijven, waarbij de showrooms gericht zijn op de Rijksstraatweg en de werkplaatsen op de Water acker. Ook andere bedrijven als o.a. perifere detailhandel zijn op dit terrein gevestigd. De architectuur van dit bedrijventerrein sluit aan op de architectuur van de aangrenzende woonwijk Waterakkers.

Bedrijvenpark: De Trompet

Deze terreinen bestaan veelal uit bedrijven en detailhandel met een representatief karakter. De Trompet is herkenbaar aan de samenhangende stedenbouwkundige opzet en uitstraling. Langs de Rijksweg A9 bevindt zich representatieve detailhandel met en zonder showrooms. Opvallende oriëntatiepunt is de windturbine.

Kernkwaliteiten

- Alle terreinen hebben een functioneel karakter en daarbij passende uitstraling.
- Het Tata terrein is gelegen aan de rand van het duingebied.
- De Trompet heeft een samenhangende uitstraling.
- Voor de bedrijventerreinen is aandacht besteed aan duurzaamheid en milieubewustheid.

Ambities

De ambitie is gericht op het respecteren van de benodigde functionaliteit, en handhaven van een daarbij behorende basiskwaliteit van de bedrijventerreinen.

-
- Het binnengebied van het Tata-Steel terrein is vrij van welstandstoetsing. Voor de randen van dit terrein is de ambitie een efficiënt ingericht terrein met een groene uitstraling, in aansluiting op het duingebied en de binnenduinrandzone.
 - Voor alle terreinen streven naar bepaalde logische samenhang, herkenning en oriëntatie.
 - Voorkomen van verrommeling.
 - Op zichtlocaties langs hoofdstructuren streven naar representatieve bebouwing.
 - In de Houtwegen aandacht voor verbetering van de algehele beeldkwaliteit van bebouwing.
 - Duurzaamheid en alternatieve energieopwekking kunnen bij uitstek in de architectuur van bedrijfsbebouwing tot uitdrukking worden gebracht.

3.6 Bijzondere gebieden

Heemskerk kent enkele bijzondere structuren en cultuur-historisch waardevolle gebieden met een eigen uitstraling, betekenis of functie (monofunctioneel) ten opzichte van de directe omgeving.

De **ringstructuren** (binnen- en buitenring) vormen belangrijke structuurdragers voor het stedelijk gebied. Juist langs deze ringen komen regelmatig situaties voor die afwijken van de kenmerken en eigenschappen van het woongebied die de ring ontsluit. Het gaat dan bijvoorbeeld om bijzondere en/of afwijkende bebouwing, ruimten en/of functies langs deze ontsluitingsringen.

- Binnenring (Ridder Arnoudlaan – Bachstraat, Beethovenstraat – Laan van Asseburg, Jan van Kuikweg en Koningin Wilhelminastraat – Carel van Manderstraat)
- Buitenring (Jonkheer Geverslaan – Mozartstraat, De Baandert, Tolweg, Hoflaan, Beneluxlaan en Duitsland-laan – Jan Ligthartstraat)

De gehele Binnenring bestaat uit een brede weg van twee rijbanen met meestal fietsuggestiestroken, afgestemd op de ontsluitende functie. De gehele Buitenring wordt ge-kenmerkt door een breed wegprofiel bestaande uit twee geasfalteerde rijstroken en is over grote gedeelten gelegen langs singels en overige groene ruimten.

Heemskerk kent meerdere zogenaamde **radialen** van en naar het oude centrum. Deze (historische) toegangswegen vormen de ontsluiting van centrum en woongebieden op de beide ringen en de binnenduinrandroute (met o.a. de Rijksstraatweg). De meeste radialen zijn oude ontsluitingsroutes wat aan de bebouwing en openbare ruimte nog herkenbaar is aan lintbebouwing of vooroorlogse buurtjes. Andere radialen zijn onlangs of worden binnenkort aangelegd om nieuwe woongebieden te ontsluiten.

- Maerelaan (historische radiaal)
- Marquettelaan (historische radiaal)
- Kerkweg (historische radiaal)
- Starweg-Ruysdaelstraat (nieuwe radiaal)
- Maerten van Heemskerckstraat (historische radiaal)
- Gerrit van Assendelftstraat (historische radiaal)
- Rijksstraatweg (Binnenduinrandroute)

Kasteel Marquette is in de huidige vorm in 1741 ontstaan door een ingrijpende verbouwing waarbij de oorspronkelijke ronde burcht werd getransformeerd in het huidige kasteel. Uitsluitend de ronde toren naast de poort is van de oorspronkelijke burcht behouden gebleven. Het kasteel ligt op een uitgestrekt terrein, waarin de resten van de vroegere parkaanleg nog deels te herkennen zijn. Op dit terrein is naast het kasteel ook een koetshuis gelegen.

Slot Assumburg is opgebouwd uit vier vleugels om een binnenplaats. Op de hoeken zijn torens gebouwd. Het geheel wordt omgeven door een gracht. Aan het plein voor het slot staat een voormalig dienstgebouw met schilddak aan de linkerzijde en de overblijfselen van een tuinmuur/schijngewel aan de rechterzijde.

Fort Veldhuis is een onderdeel van de Stelling van Amsterdam, een belangrijke verdedigingslinie uit de 19e en begin 20e eeuw. Het fort bestaat uit een hoofdgebouw en een voorgebouw. Deze worden verbonden door een dwarsdeel, het zogenaamde poternegebouw. Voor het frontgebouw ligt de aarden frontwal, met aansluitend de gracht die het gehele fort omringd. Aan de zijde van het hoofdgebouw ligt (achter de gracht) de liniedijk (Genieweg).

Verspreid over de gemeente Heemskerk zijn diverse **sportparken en –complexen** gelegen. Het zijn doorgaans grote ruimtes aan de rand van het stedelijk gebied, omringd met hoog opgaand groen dat in een aantal gevallen het zicht op het landschappelijke context, de ruimte zelf en de bijbehorende bebouwing ontnemt. De bebouwing op deze complexen is doorgaans zeer op de functie gericht en daardoor beperkt tot kleedkamers, clubgebouwen en opslagruimtes of combinaties daarvan, of sporthallen, zwembaden of andere binnensportgebouwen. De meeste gebouwen bestaan uit een eenvoudige hoofdmassa met plat dak of flauw hellend zadeldak. Ze zijn doorgaans als solitaire objecten in de ruimte geplaatst.

Kernkwaliteiten

- Zowel de ringen en radialen vormen belangrijke verkeersontsluitende dragers van Heemskerk.
- De radialen hebben een hoge representatieve waarde, doordat vrijwel al het verkeer in Heemskerk gebruikt maakt van minstens één van de radialen.
- De cultuurhistorisch waardevolle gebieden zijn in goede staat. Zowel kasteel Marquette als Slot Assumburg zijn daarom aangewezen als Rijksmonument. Fort Veldhuis staat als onderdeel van de Stelling van Amsterdam op de Unesco Wereld-erfgoedlijst.
- De grote open ruimtes en groene omlijstingen bepalen voor een groot deel het beeld van de diverse sportparken en -complexen.

Ambities

De ambitie is gericht op het versterken van representatieve waarde van de ringstructuren en het behouden en respecteren van de historische waarden van de cultuurhistorische waardevolle gebieden.

- Belangrijke verkeersstructuren als de ringen en radialen zouden herkenbaar moeten zijn, met een heldere indeling en voldoende oriëntatiepunten.
- De ringen en radialen vragen representatieve, hoogwaardige en op daarvoor geëigende plekken zelfs expressieve architectuur, die niet alleen de aandacht op zichzelf vestigt maar ook op de omgeving.
- Handhaven en versterken van de continuïteit en samenhang van de ringstructuren als stedelijke structuurdragers.
- Respecteren van de oorspronkelijke historisch waardevolle bebouwing en omgevingen van de cultuurhistorisch waardevolle gebieden.
- Aandacht voor zichtbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle gebieden en de relatie met de omgeving.
- Sportparken en -terreinen als zelfstandige complexen inpassen in landschappelijke context met aandacht voor een evenwichtige vormgeving van bebouwing, transparantie en harmoniserende materiaal- en kleurgebruik.
- Duurzaamheid en alternatieve energieopwekking kunnen bij sportcomplexen bij uitstek in de architectuur of inrichting tot uitdrukking worden gebracht.

4 (Her)ontwikkelingsprojecten

4.1 Algemeen

Deze nota bevat geen criteria voor (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Er is dan sprake van een zodanige schaalvergroting dat deze inbreuk doet aan de bestaande structuur. Dit is ook van toepassing op gebieden, die in transformatie zijn of in opbouw. Hiervan mag van de ontwerper of aanvrager een grotere inspanning worden verwacht om de kwaliteit van het gebied te helpen opbouwen.

Het gaat om ontwikkelingen die veelal een nieuw bestemmingsplan nodig hebben, bijvoorbeeld het slopen van een bedrijventerrein om daar woningbouw mogelijk maken.

Nieuwe / aanvullende criteria zijn wenselijk als:

- een ontwikkeling de bestaande fysieke structuur en karakteristiek doorbreekt;
- een ontwikkeling niet objectgericht is, maar van invloed is op een heel gebied;
- er sprake is van een stedenbouwkundig plan en veelal een nieuw bestemmingsplan nodig is.

Bij incidentele/individuele bouwplannen die vooral objectgericht zijn en toch afwijken van de bestaande karakteristiek volstaan de algemene criteria in combinatie met de gebiedsgerichte kernkwaliteiten en ambities. Hierbij is afwijken van de bestaande context in samenspraak met de welstandscommissie mogelijk (hoofdstuk 5).

4.2 Procedure

Zodra een (her)ontwikkelingsproject aan de orde is kunnen nieuwe criteria opgesteld worden, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan of een vergelijkbaar kader. Een beeldkwaliteitsplan of vergelijkbaar heeft een ontwikkelgericht karakter en vormt een sturingsinstrument voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Een dergelijk kader kan naast criteria voor gebouwen ook uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte bevatten.

De raad wordt betrokken bij deze grotere ingrijpende bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan of een vergelijkbaar instrument wordt namelijk vastgesteld door de gemeenteraad, als aanvulling op de nota.

Om de welstandscommissie in staat te stellen de criteria of richtlijnen als toetsingskader te gebruiken is het voornamelijk belangrijk in het raadsbesluit en eventueel in de inleiding van het beleidsdocument te verwijzen naar artikel 12a van de Woningwet.

Het beeldkwaliteitsplan of vergelijkbaar is, mits anders bepaald, alleen van toepassing in de ontwikkelfase. Na realisatie/oplevering vervalt het ontwikkelgerichte karakter. Mogelijk vervalt daarmee een deel van de in de ontwikkelfase relevante criteria en zal de welstandscommissie beoordelen op basis van de criteria zoals opgenomen in deze nota.

Inhoud

De criteria voor de gebouwde omgeving in een beeldkwaliteitsplan wordt bij voorkeur opgezet conform de indelingen van deze nota maar dient in ieder geval de volgende onderdelen te bevatten:

- een duidelijke begrenzing van het plangebied waarop het beleid van toepassing is;
- een korte gebiedsbeschrijving van de nieuw te verwachten situatie en indien van toepassing de motivering van de ontwerpkeuzes die gemaakt zijn t.a.v. de inpassing van het plan in zijn omgeving;
- de criteria of richtlijnen.

5 Afwijken, handhaving en excessen

5.1 Mogelijkheden om af te wijken

Afwijken van het advies

Het college van burgemeester en wethouders volgt in zijn oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. Het college kan afwijken van het advies op inhoudelijke gronden of om andere redenen, bijvoorbeeld van economisch of maatschappelijk belang. Indien het college afwijkt van het advies wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de vergunning gemotiveerd. Het college is uiterst terughoudend met het gebruik van deze mogelijkheid.

Afwijken van de criteria

Het kan voorkomen dat de criteria ontoereikend zijn. Daarom kan het college van burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de welstandscommissie, afwijken van deze criteria. Daarbij geldt de stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Ook wanneer een bouwwerk past binnen de criteria, maar de kwaliteit zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden, kan afgeweken worden van de criteria. De welstandscommissie kan het college van burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de criteria.

5.2 Handhaving

De gemeente geeft met deze nota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Als voor een vergunningsplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de omgevingsvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk.

5.3 Excessen

Volgens artikel 12, lid 1 van de Woningwet (Ww) mag een bestaand bouwwerk niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria zoals opgenomen in deze nota. Als er sprake is van in ernstige mate strijd met redelijke eisen van welstand is er sprake van een excès.

Bij het toepassen van deze excessenregeling wordt het criterium gehanteerd dat bij een bouwwerk of deel daarvan sprake moet zijn van onmiskenbare strijdigheid met de in deze nota opgenomen criteria, en/of een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen duidelijk is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

Naarmate de zichtbaarheid (vanuit het openbare gebied) groter is, of er meer hinder is voor de omgeving, zal eerder sprake zijn van een excès. Er ligt een hogere prioriteit bij het voorkomen van excessen in kwetsbare

gebieden zoals zeer openbare gebieden of bij, of in de directe omgeving van monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Een exces heeft vaak betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving, zoals bijvoorbeeld het afdichten van gevelopeningen of het plaatsen van een ondoorzichtige erfafscheiding op locaties die juist om openheid vragen;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk. Waaronder ook aantasting van de kenmerkende hoofdvorm van karakteristieke bebouwing;
- armoedig materiaalgebruik bij erfafscheidingen, bijgebouwen en overkappingen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Voorbeelden van armoedig materiaal zijn rietmatten, beddenspiralen, oude deuren, golfplaten, zeildoek;
- armoedig materiaalgebruik bij gevelbekleding die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Voorbeelden van armoedig materiaal zijn kunststof schroten en industriële beplating;
- een overdaad aan (technische) installaties die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren op gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- te opdringerige reclames die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, zoals te dominant aanwezige bewegende en/of lichtgevende reclames;
- verloedering en verwaarlozing door achterstallig onderhoud door; gedeeltelijke afbraak, instorting of verwaarlozing van een gebouw of bouwwerk;
- een gebouw dat aan de buitenzijde geheel of voor een groot deel is beschadigd (bijvoorbeeld kapotte ruiten, scheurvorming in muren, instortende dakdelen / ontbrekende pannen, ontbrekende of rottende kozijnen en dakgoten, afbladdering van verflagen etc.)
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor ook de gebiedsgerichte kernkwaliteiten en ambities).

De welstandscommissie kan advies worden gevraagd hoe een exces kan worden opgeheven.