



Haarlem

Reageren
antwoord@haarlem.nl

Vragen
023 - 511 51 15

Meer informatie
www.haarlem.nl

Gemeente Haarlem • Hoofdafdeling Stadszaken • Afdeling Ruimtelijk beleid

Connexionterrein; De Remise

*Stedenbouwkundig Programma van Eisen 1e partiële herziening
februari 2015*



Inleiding

Aanleiding

Voor het Connexionterrein is in 2012 het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) 'De Remise' door de gemeenteraad vastgesteld. Dit SPvE dient als ruimtelijke onderbouwing en bindend toetsingskader voor de vergunningverlening voor dit plangebied. Makers van het plan waren de 'VOF De Remise' (Horne en Pré Wonen), de gemeente en een afvaardiging uit de buurt; 'De Werkgroep Connexionterrein'. Het SPvE 2012 bestaat uit een plankaart, uitgangspunten en randvoorwaarden en een uitgewerkt stedenbouwkundig plan.

Omdat door de maatschappelijk ontwikkelingen het stedenbouwkundig plan, ontworpen op basis van het SPvE niet haalbaar bleek is vanaf 4 april 2013 door betrokken partijen gewerkt aan een nieuw plan voor het Connexionterrein. Met name de aanleg van de ondergrondse parkeergarage en de verkoopbaarheid van het aanbod aan woningtypologieën bleek een probleem.

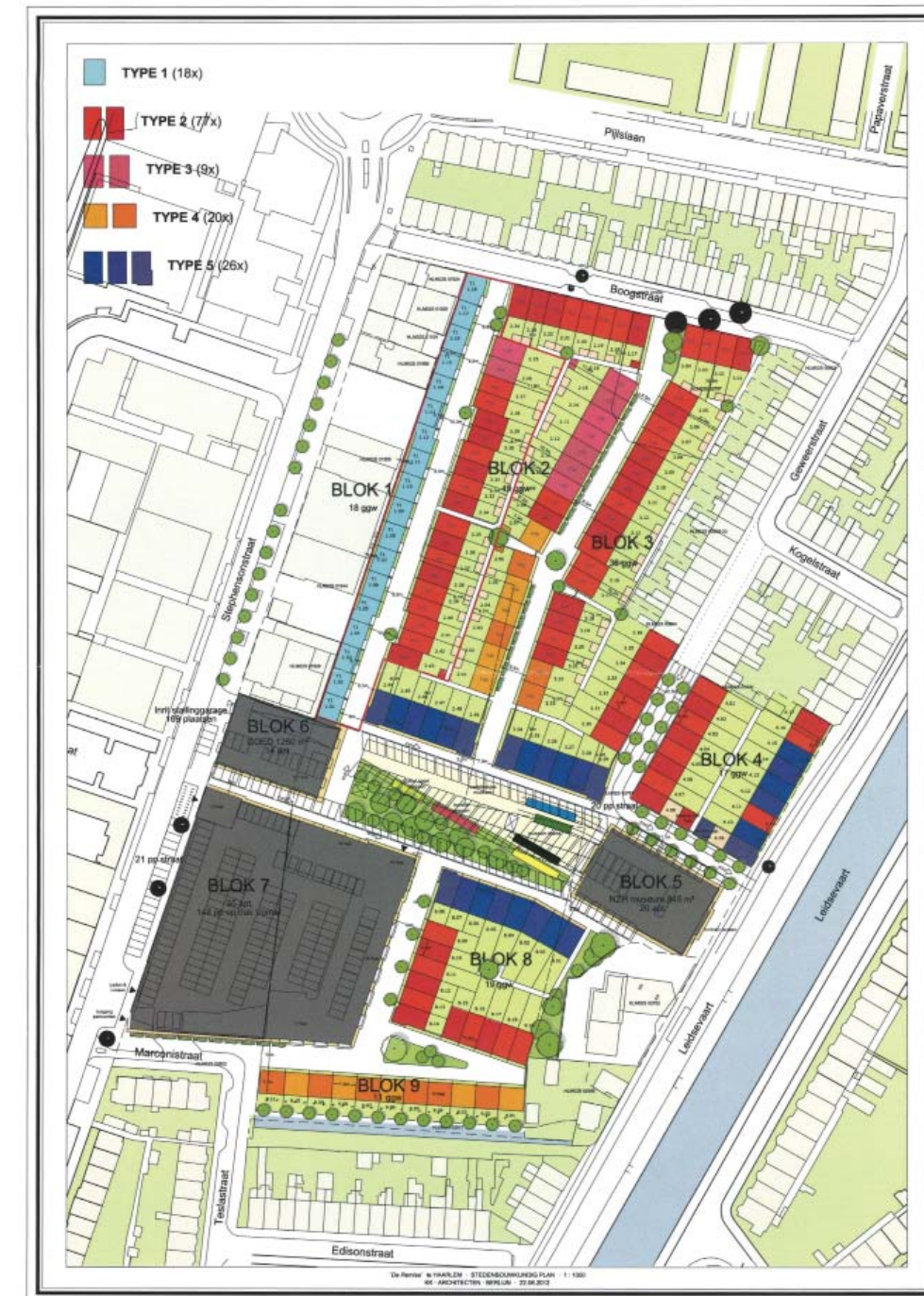
De opgave

Het realiseren van een stedenbouwkundig plan met behoud van het in het SPvE 2012 weergegeven ontwikkelde concept met de daarbij behorende identiteit en ruimtelijke kwaliteit. Het SPvE is uitgangspunt en toetsingskader. Inzet is om zo min mogelijk af te wijken van het vastgestelde SPvE.

Werkwijze en resultaat

Op verzoek van de VOF De Remise is onderzocht op of er een meer flexibel juridisch kader tot stand kon komen. Dat heeft ertoe geleid dat in deze 1e partiële herziening van het SPvE geen gedetailleerde plankaart is opgenomen maar:

- 1 Een spelregelkaart als basis voor het uit te werken stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan.
- 2 De vervallen randvoorwaarden en uitgangspunten uit het SPvE 2012.
- 3 Een aantal concrete en limitatieve afspraken in welke gevallen mag worden afgeweken (o.a parkeren op maaiveld, andere locatie museum, minder woningen).



1. De Spelregelkaart

Inleiding

De spelregelkaart gaat niet uit van een verkaveling maar van bouwvlakken met een aantal spelregels waarbinnen bouwplanontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Het stedenbouwkundig plan wordt niet helemaal vastgelegd maar er is flexibiliteit ingebouwd waardoor de eigenaar/ontwikkelaar ruimte heeft om eventueel benodigde aanpassingen te doen. Dit is met name van belang bij langlopende en gefaseerde planontwikkelingen waarbij meerdere partijen betrokken zijn en gezocht moet worden naar consensus.

De spelregelkaart voor deze locatie staat niet op zichzelf maar is gekoppeld aan de 'Randvoorwaarden SPvE' en het 'Toetsingskader Ruimtelijke Kwaliteit' zoals weergegeven in de bijlagen 1 en 4 van het SPvE 2012.

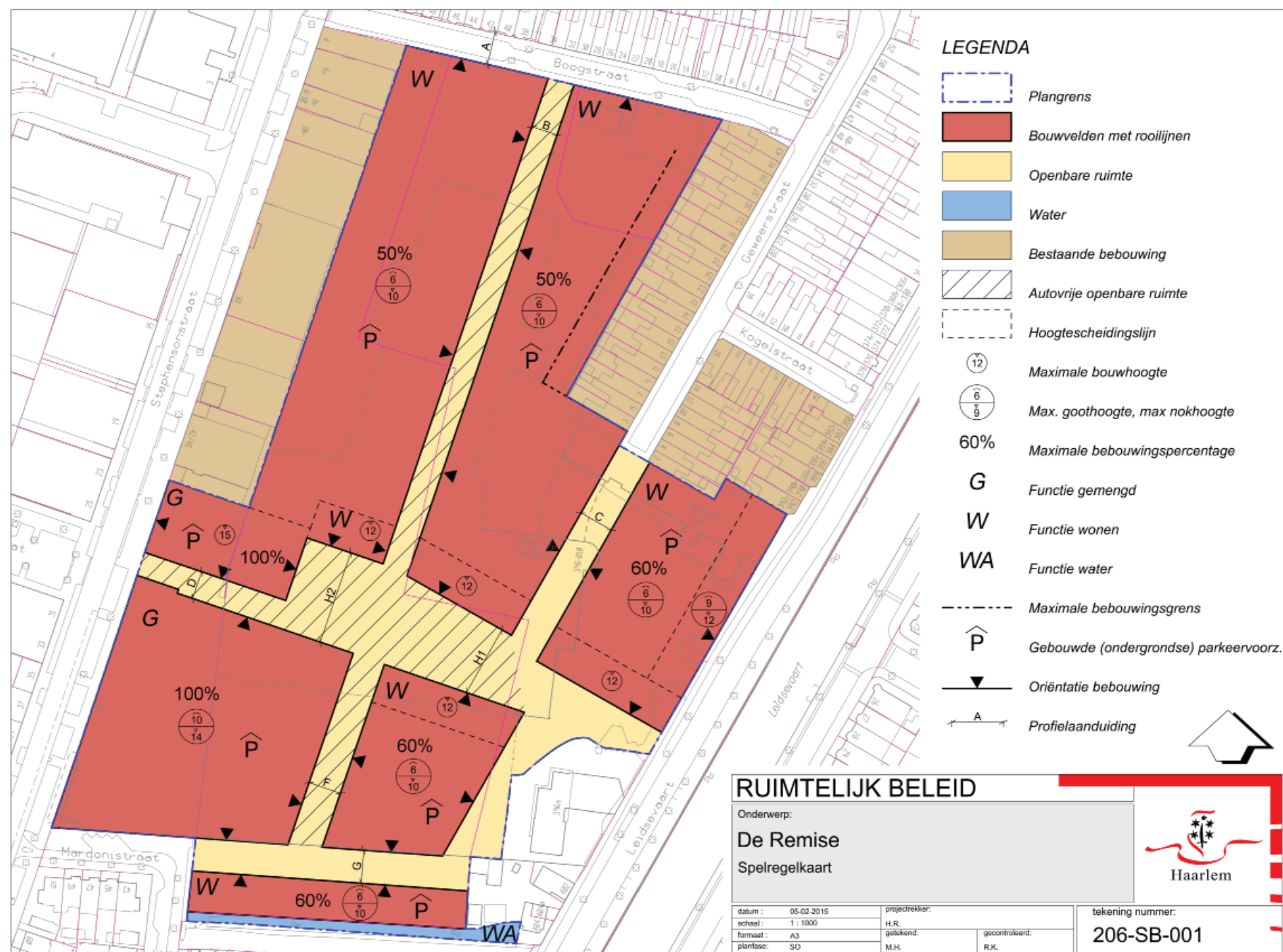
In overleg met de VOF De Remise en de Werkgroep Connexionterrein is er een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden vervallen en zijn er een aantal afspraken gemaakt afwijkend van het SPvE 2012. Zie hoofdstuk 2 en 3.

Het stedenbouwkundig plan dient te passen binnen de spelregels en de relevante toetsingscriteria uit het SPvE 2012. Voorzover niet benoemd dient het plan daarnaast te voldoen aan de relevante criteria Nota Ruimtelijke Kwaliteit (zie hoofdstuk 4 en bijlage 4).

De Spelregels

De spelregels hebben betrekking op:

- 1 Het bebouwingspercentage;
- 2 De bebouwingsgrenzen (rooilijnen);
- 3 De maximale bouw-, goot- en nokhoogte;
- 4 De bouwvlakken met functieaanduiding;
- 5 De (openbare) ruimte;
- 6 De gebouwde parkeervoorzieningen;
- 7 De oriëntatie.



1. *Bebouwingspercentage*

Per bouwvlak wordt exclusief eventuele gebouwde parkeervoorzieningen het maximaal toegestane bebouwingspercentage opgenomen. Uitgaande van de gesloten bouwblokstructuur is de ervaring dat een maximaal bebouwingspercentage van 50-60% kan worden opgenomen. Voor elk bouwvlak is nagegaan wat het bebouwingspercentage is volgens de proefverkavelingen D2 en D3. (zie bijlage 1 en 2). Op basis van die uitkomst is een bebouwingspercentage opgenomen die de gewenste (toekomstige) ontwikkelingen mogelijk maakt. Vergunningsvrije bebouwing valt buiten het bebouwingspercentage.

2. *Bebouwingsgrenzen (rooilijnen)*

In de spelregelkaart is de minimale oppervlakte en profielbreedte (zie afbeelding dwarsprofielen en bijlage 3) van de openbare ruimte begrensd door de grenzen van de bouwvlakken. Er zijn verspringingen binnen deze grenzen toegestaan van maximaal 50 cm. Ten behoeve van erkers, geveltuinen etc. Dit betekent dat op een aantal plaatsen het profiel maximaal één meter breder kan worden. Uitzondering hierop zijn de randen van het plein. Afhankelijk van het inrichtingsplan kan het plein groter worden waarbij de grens van de bebouwingsvlakken met meer dan 50cm kan meeschuiven. Uitgaande van het principe van het gesloten bouwblok moet aaneengesloten worden gebouwd in de bebouwingsgrenzen met uitsluitend onderbrekingen voor ontsluitingen van het binnengebied, toegangen tot achterpaden en tuinafscheidingen.

3. *Maximale bouw-, goot-, en nokhoogte*

- Binnen elk bouwvlak is een maximale bouw-, goot-, nokhoogte aangegeven of een combinatie hiervan.
- Toegestane verschillen in hoogte binnen een bouwvlak worden aangegeven door hoogtescheidinglijnen.
- De toegestane maximale hoogten rond het plein schuiven mee indien het plein groter wordt.
- Bebouwing dient binnen de in de profielen aangegeven contouren te worden gerealiseerd.
- Voor Blok 6 (zie kaart blokdeling) geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter in maximaal vier lagen.

4. *Bouwvlak met functieaanduiding*

- De functie is overwegend wonen (W) met uitzondering van Blok 6 en Blok 7, de Vomar waar gemengde functies (G) zijn toegestaan.
- Werken aan huis wordt binnen het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.
- Binnen de bouwvlakken zijn parkeervoorzieningen, (gemeenschappelijke) tuinen, speelvoorzieningen en groen mogelijk.
- De binnengebieden worden zoveel mogelijk in een VVE ondergebracht.
- Elke grondgebonden woning, met uitzondering van Blok 9, heeft een privétuin van minimaal 6 meter diep.
- De afscheidingen aan de (openbare) ruimte worden mee-ontworpen.
- Elke privétuin is bereikbaar via een achterom.

5. *(Openbare) ruimte*

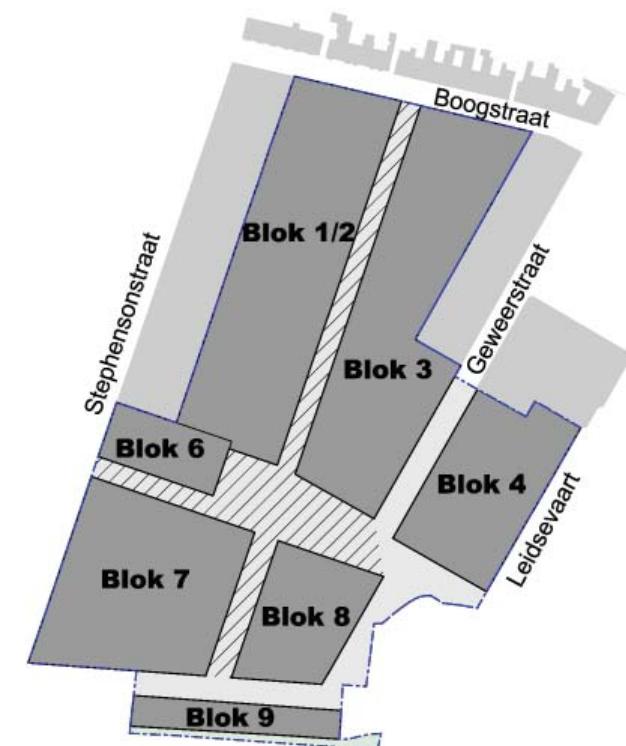
- De aangegeven openbare ruimte is de te realiseren hoofdstructuur.
- Binnen de bouwvlakken kan afhankelijk van de verkaveling meer openbare ruimte worden gerealiseerd.
- Binnen de bouwvlakken zijn parkeervoorzieningen, (gemeenschappelijke) tuinen, speel- en groenvoorzieningen mogelijk.
- In de spelregelkaart is het autovrije gebied aangegeven. Autovrij betekent dat er geen autoverkeer is toegestaan met uitzondering van vrijstellingen die vast zijn gelegd in gemeentelijke verordeningen.
- De identiteit van het gebied wordt bepaald binnen het ontwerp van de openbare ruimte met historische verwijzingen in samenhang met de bebouwing.
- Inrichting openbare ruimte dusdanig dat deze handhaafbaar en beheerbaar is.
- Eenrichtingsverkeer Marconistraat - Leidsevaart voor ontsluiting Blok 8 en 9.
- Verkeerscirculatie bestaande straten wijzigt niet met uitzondering van de Geweerstraat volgens SPvE 2012.

6. *Parkeervoorzieningen*

- Parkeren bewoners op eigen terrein tenzij anders overeengekomen.
- Bezoekersparkeren in de openbare ruimte buiten het autovrije gebied en op het parkeerdek boven de Vomar.
- Bezoekersparkeren ten behoeve van voorzieningen op eigen terrein.
- Gebouwde parkeervoorzieningen in de openbare ruimte ondergronds.
- In bebouwing parkeervoorzieningen op maaiveld en niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- Openbare fietsparkeervoorzieningen opnemen in inrichtingsplan.

7. *Oriëntatie*

- Zoals aangegeven op de spelregelkaart. Het gaat hierbij om het adres en het voorkómen van begrenzing van de (openbare) ruimte waar 'niets' gebeurt.
- De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte. Hierop zijn incidenteel bij openingen in de bebouwing zoals bij tuinafscheidingen afwijkingen toegestaan.
- Bij de straten en het plein waar de bebouwing 'voorrang' heeft dient het adres aan die zijde te worden gerealiseerd. 'Voorrang' heeft de bebouwing aan het plein, de Leidsevaart en de Boogstraat.
- Hoeken van bouwblokken dienen 'overhoeks' te worden ontworpen ofwel dienen een uitstraling als twee voorkanten te hebben.



2. Uitgangspunten en Randvoorwaarden

De volgende randvoorwaarden en uitgangspunten uit bijlage 1 en 4 van het SPvE 2012 zijn in overleg met de VOF vervallen:

Uit bijlage 1 randvoorwaarden

- B.8 randvoorwaarden; de rooilijn van het museumgebouw aan de Leidsevaart ligt minimaal 2 meter terug ten opzichte van de rooilijn aan de Leidsevaart.
- C.2 randvoorwaarden parkeren; bewoners parkeren in/op de centrale parkeergarage.
- C.6 randvoorwaarden parkeren; in/uitrit parkeergarage en hellingbaan in bebouwing.
- F.1 tm 4 randvoorwaarden maatschappelijke voorzieningen: Hebben allen betrekking op GOED.
- F.5 randvoorwaarden maatschappelijke voorzieningen: museumgebouw solitair op zichtlocatie aan Leidsevaart.

Uit bijlage 4 toetsingskader ruimtelijke kwaliteit

Parkeergarage

- Het beeld van het dak en de inrichting van het dak is groen.
- Voorzieningen voor ventilatie/airco's en dergelijke dienen mee ontworpen te worden en samengesteld te zijn uit de gekozen gevelmaterialen.

Entrees van parkeergarage

- De garage-entree ligt op maaiveld in het gevelvlak en de helling naar het parkeerniveau start achter de poort (en de rooilijn).
- Toegang tot de gemeenschappelijke garage is met kwaliteit en met aandacht voor de sociale veiligheid ontworpen.

Museumgebouw

- Het museumgebouw ligt minimaal 2 meter naar achteren t.o.v. de rooilijn aan de Leidsevaart.
- Het museumgebouw wordt als één eenheid, één object vormgegeven.
- Horizontale verdeling als gevolg van woonlagen is ondergeschikt aan de eenheid van het gebouw.

3. Afspraken afwijkingen SPvE 2012

Naast de vervallen uitgangspunten en randvoorwaarden is een aantal afspraken gemaakt die niet als zodanig zijn benoemd in de randvoorwaarden en uitgangspunten.

Afspraken

- Het parkeren met verkeerscirculatie oplossen op maaiveld omdat het realiseren van een parkeergarage onder het plein niet haalbaar is.
- De grootte van het plein bedraagt minimaal 2200 m² in plaats van 3000 m².
- Alleen hofverkaveling in Blok 1-2 toestaan.
- Het loslaten van een totaal autovrije buurt.
- Het niet realiseren van Blok 1 en Blok 5.
- Vergroten Blok 4.
- Eén noord-zuid verbinding.
- Geen GOED; Geen Museum;
- In Blok 6 zijn buitenruimtes (balkons) onder de 6 meter toegestaan.
- De gewijzigde verkeerscirculatie heeft als gevolg dat een deel van de verkeersbewegingen afgewikkeld wordt via de omliggende straten.
- In het SPvE 2012 was sprake van twee noord-zuid verbindingen vanaf de Boogstraat tot aan het plein. Blok 1 (gelegen langs achterzijde bedrijfsgebouwen aan de Stephensonstraat) en Blok 2 zijn samengevoegd, waardoor één noord-zuid verbinding overblijft.



4. Nota ruimtelijke Kwaliteit (2012)

Consolidatie regio

De Remise is een onderdeel van de Leidsevaartbuurt die in de Nota is gelegen in 'De geconsolideerde stad'. In de Beoordelingskaders Ruimtelijke Kwaliteit valt het gebied onder de consolidatieregio. Deze is gericht op het behoud van het onderscheidende karakter van de buurten en -daarbinnen- vrijheid voor individuele invullingen. Plannen en ontwikkelingen moeten zich voegen naar de stedelijke context; naar het stratenpatroon, het bouwbloktype en de bestaande massa- en gevelopbouw. Er is vrijheid mogelijk in architectonische expressie en materialisering op pandniveau..

Gebiedstype

De Remise valt onder het gebiedstype 'Eerste uitbreidingen buiten de vestinggracht (1870 - 1920)'; typologie is een orthogonaal stratenpatroon op vroeger poldersloten, gesloten bouwblokken, weinig openbare ruimte en pleinen zij eigenlijk restruimtes. Bebouwing is aaneengesloten, gevelwanden direct in de rooilijn bestaande uit individuele panden of kleinere ensembles. Verticaliteit overheerst in gevelwand.

Nota Dak (2012)

De Remise biedt allereerst de ruimte voor nieuwbouw waarbij 'het dak' (inclusief dakkapellen, dakopbouwen en dakterrassen) als integraal onderdeel van de ontwerpogave geldt. Toch is de Nota Dak voor de ontwikkeling relevant van wege het flankerend gemeentelijk duurzaamheidsbeleid, gericht op het benutten van daken voor zonne-energie en groen.

Toetsingscriteria

Criteria Ruimtelijke Kwaliteit en Specifieke Bouwwerken zie bijlage 4.



Bijlage 1 bebouwingspercentages

Inleiding

Bebouwingspercentages op basis van proefverkavelingen A2, B2 en D2/D3.

D2 en D3 zijn als passend binnen de 1e partiële herziening SPvE uiteindelijk bepalend voor de in de spelregelkaart opgenomen bebouwingspercentages.

Blok 2

Oppervlak: circa 6600 m2
Bebouwd: circa 2300 m2
Bebouwingspercentage: 35%
Opnemen spelregelkaart: 50%

Blok 3

Oppervlak: circa 6300 m2
Bebouwd: circa 2400 m2
Bebouwingspercentage: 39%
Hele Blok inclusief bestaand 40%
Opnemen spelregelkaart: 50% ivm flexibiliteit en eventuele toekomstige ontwikkelingen.

Afstand achtergevelrooilijn bestaande woningen Geweerstraat en achtergevelrooilijn tegenoverliggende nieuwbouw minimaal 20 meter.

Blok 4

Oppervlak: circa 3100 m2
Bebouwd: circa 1300 m2
Bebouwingspercentage: 42%
Opnemen spelregelkaart: 60%

Blok 6

Oppervlak: circa 1050 m2
Bebouwd: circa 775 m2
Bebouwingspercentage: 74%
Opnemen spelregelkaart: 100%

Blok 7

Oppervlak: circa 4900 m2
Bebouwd: circa 4900 m2
Bebouwingspercentage: 100%
Opnemen spelregelkaart: 100%

Blok 8

Oppervlak: circa 2150 m2
Bebouwd: circa 1000 m2
Bebouwingspercentage: 47%
Opnemen spelregelkaart: 60%

Blok 9

Oppervlak: circa 1000 m2
Bebouwd: circa 600 m2
Bebouwingspercentage: 60%
Opnemen spelregelkaart: 60%
Aparte woningtypologie met ondiepe kavel.

Bijlage 2 Proefverkavelingen D2 en D3

Inleiding

Een proefverkaveling of voorbeelduitwerking is een stedenbouwkundig schetsplan waarmee de spelregelkaart wordt gecontroleerd. Een proefverkaveling kan uiteindelijk leiden tot een stedenbouwkundig plan welke past in de spelregelkaart en voldoet aan de toetsingscriteria.

Naast genoemde proefverkavelingen is er in het proces gebruik gemaakt van meerdere proefverkavelingen. Deze proefverkavelingen A2, B2 en C2 zijn niet opgenomen in dit SPvE omdat ze om verschillende redenen niet passend zijn binnen het uiteindelijke resultaat.

Proefverkaveling D2

Proefverkaveling D2 is gebaseerd op het voorkeursmodel A2 van de VOF. Het verschil is dat een groot deel van de wijk conform het SPvE 2012 autovrij wordt gemaakt en kan worden ingericht als verblijfsgebied. Dit geldt voor de noord-zuid route, het plein en de straten aan de noord en oostzijde van de Vomar. Toegankelijkheid voor alarmverkeer, laden en lossen en verhuizingen blijft uiteraard mogelijk.

Dit model voldoet aan het SPvE 2012 met uitzondering van de afspraken die zijn gemaakt over het afwijken van een aantal criteria waaronder de centrale parkeergarage. Daarnaast wordt een oplossing voor de totale verkeerscirculatie voorgesteld.

- Ontsluiting Blok 2 en Blok 3 door middel van een poort of doorgang vanaf de Boogstraat. Verlies van vier grondgebonden woningen met tuin compenseren in noord-zuidstraat en eventueel een poortwoning. Deze oplossing leidt tot de mogelijkheid de noord-zuidstraat, het plein en de straten rond de Vomar autovrij te maken.
- Afspraken over Geweerstraat met betrekking tot verkeer en parkeren blijven overeind.
- Autovrij gebied afzetten door middel van uitneembare palen voor eventueel laden-lossen, verhuizen en alarmverkeer. Autovrij betekent dat er geen autoverkeer is toegestaan met uitzondering van landelijke wetgeving en ontheffingen die worden verleend op basis van lokale regelgeving. Autoluw zijn bv woonerven waar je als gast door kan rijden. Dit laatste is hier niet het geval. Het SPvE gaat uit van een overwegend autovrije woonwijk (hs 4.2 en 4.5).

- Drie van de vier niet te realiseren woningen worden gecompenseerd aan de noord-zuidstraat waardoor een gewenst 'gesloten' gevelbeeld ontstaat met smalle doorgangen naar de binnengebieden. Vierde woning mogelijk te compenseren als poortwoning aan de Boogstraat.
- In Blok 2 worden twee 'hofjes' gerealiseerd met adressen en aan achterzijde van de woningen uitgeefbare tuinen zonder parkeren waardoor de scheiding openbaar privé helder is en een sociaal veilige inrichting mogelijk wordt gemaakt. De hofjes vallen onder de openbare ruimte. De binnenterreinen zijn alleen voor bewoners toegankelijk.
- Het autoverkeer voor de circa 90 woningen in het noordelijk deel, Blok 2 en 3 van het plan wordt via de route Kogelstraat-Geweerstraat-Boogstraat en Pijlslaan- Geweerstraat -Boogstraat geleid. Het aantal verkeersbewegingen bedraagt circa 540 (6 autobewegingen per woning/etmaal). Dat aantal is over de dag verdeeld niet vreselijk hoog, maar toch een substantiële toevoeging.
- Door aanleg van een extra toegang moet worden onderzocht wat de consequentie is voor het parkeren aan de zuidzijde van de Boogstraat; hoeveel minder en hoe op te lossen. De Boogstraat is onderdeel van de ontwerpogave openbare ruimte.
- Zowel Blok 2 als Blok 3 worden eigendom van een Vereniging Van Eigenaren (VVE). De twee hofjes zijn openbaar.
- Door het autovrij maken van het plein én aanliggende straten ontstaat een verblijfsgebied waarbij een inrichting van de openbare ruimte zoals weergegeven in het SPvE kan worden gerealiseerd met een zeer hoge ruimtelijke kwaliteit. Er is sprake van een wezenlijk andere ontwerpogave voor het plein.
- Toekomstige uitbreiding richting Stephensonstraat; De hofstructuur kan worden afgemaakt in de toekomst. Binnen toekomstige ontwikkeling kan de in model D2/D3 aangegeven parkeeroplossing en ontsluiting worden meegenomen in de planvorming.

Proefverkaveling D3

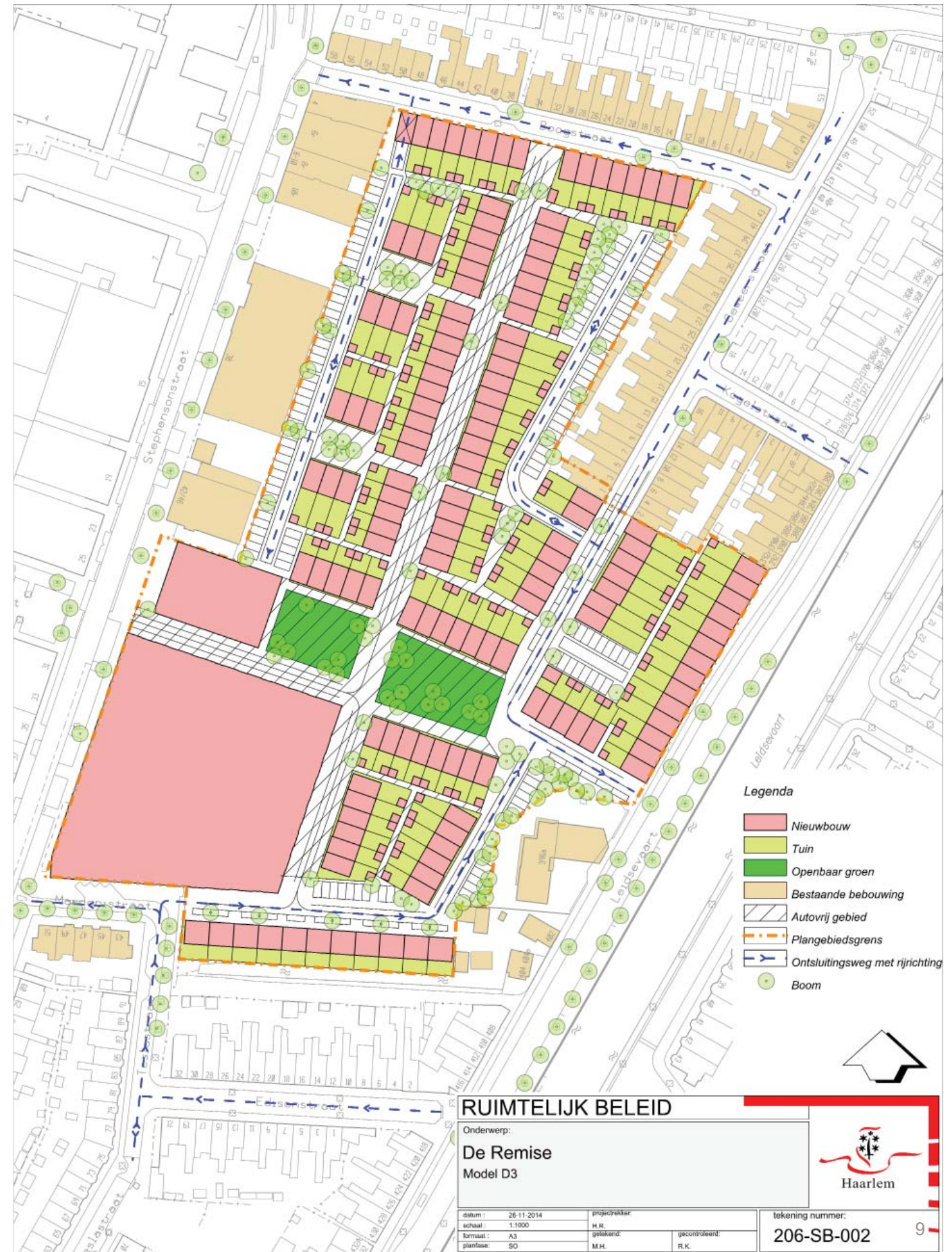
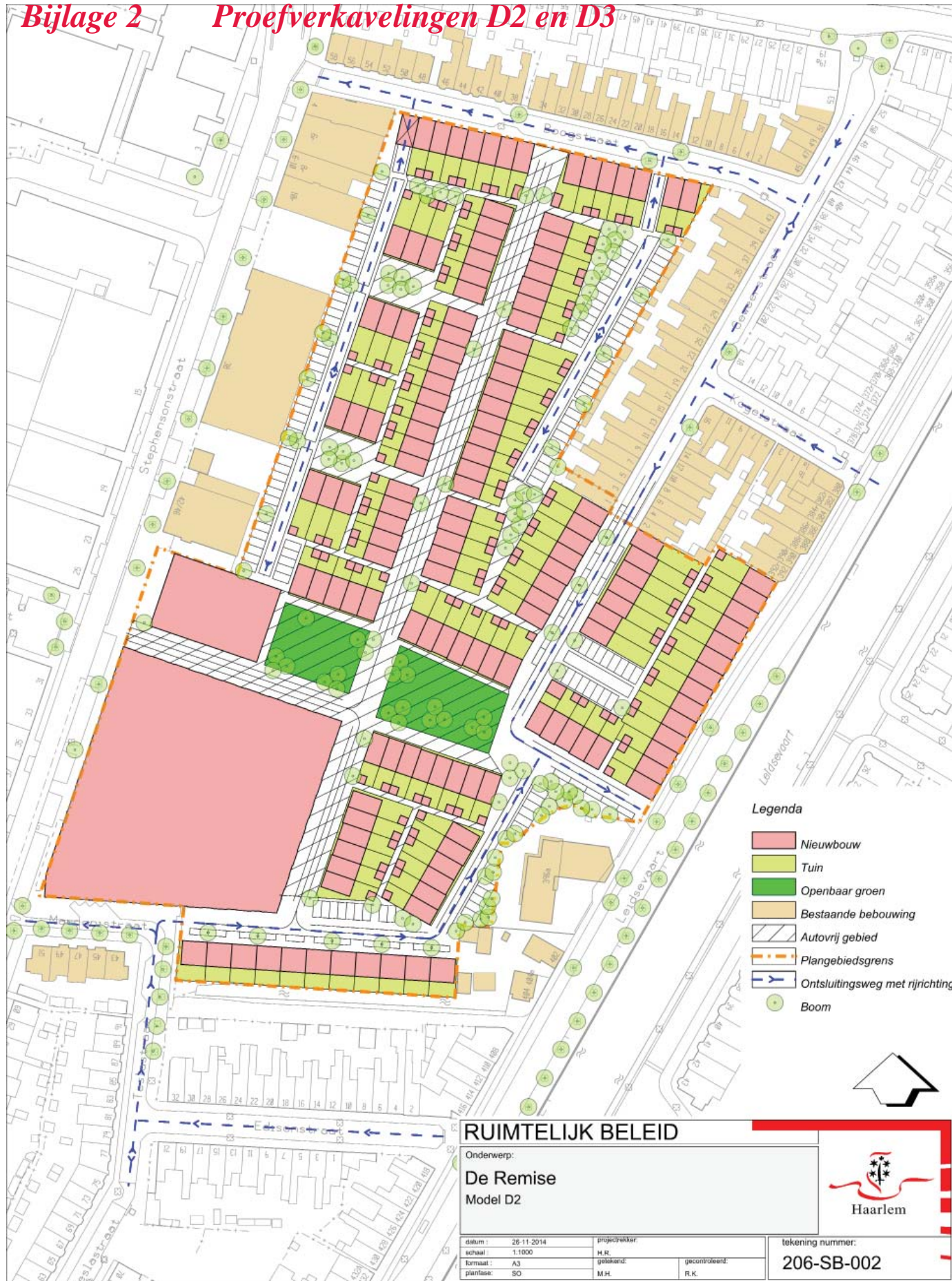
Model D3 is alleen met betrekking tot de auto-ontsluiting van Blok 3 afwijkend van model D2.

- De auto-ontsluiting van Blok 3 in de Boogstraat vervalt en wordt verplaatst naar de Geweerstraat waardoor het aantal verkeersbewegingen door de Boogstraat in dit gedeelte met de helft afneemt.
- De Geweerstraat krijgt te maken met een toename. Er vindt meer spreiding van rijdend verkeer door de bestaande buurt plaats.
- De ontsluiting van het parkeren ligt tegenover nieuwbouw en niet tegenover bestaande woningbouw.
- Autoverkeer sneller de wijk in en uit via Kogelstraat –Geweerstraat en weer naar de Leidsevaart.
- Minder verlies parkeerplaatsen Boogstraat voor bestaande woningen. Minder parkeerimte in Geweerstraat omdat ontsluiting moet worden gerealiseerd.

Ontsluiting Blok 8 en Blok 9

Eenrichtingsverkeer Edisonstraat de buurt in, vervolgens eenrichtingsverkeer Teslastraat richting Marconistraat. Vervolgens langs genoemde blokken eenrichtingsverkeer naar de Leidsevaart.. Een variant is eenrichtingsverkeer vanaf de Stephensonstraat via de Marconistraat naar de Leidsevaart.

Bijlage 2 Proefverkavelingen D2 en D3



Bijlage 3 Dwarsprofielen

Profiel A Boogstraat

- Wordt heringericht met een minimale breedte van 10 meter.
- Met verspringingen maximaal 10,5 meter..
- Eenrichtingsverkeer richting Stephensonstraat.

Het profiel varieert in breedte dus maximale breedte kan groter zijn zoals te zien is in opgenomen dwarsprofiel.

Profiel B Noord-Zuidstraat

- 8 meter breed.
- Met verspringingen maximaal 9 meter.
- Autovrije straat.

Profiel C Geweerstraat

- Bestaande deel wordt heringericht, nieuwe deel breder profiel 10,5 meter.
- Met verspringingen maximaal 11,5 meter.
- Langsparkeren.

Profiel E uit addendum vervalt. profiel C loopt door naar Leidsevaart waarbij contour bebouwing aan noordzijde een maximale bouwhoogte heeft van 12 meter. Tussen Blok 4 en benzinestation varieert de breedte van het profiel.

Profiel D Entree Plein Blok 6-Vomar

- 8,5 meter breed.
- Autovrije straat.
- Geen verspringingen in de voorgevelrooilijn toegestaan.

Profiel F Noord-Zuidstraat Vomar-Blok 8

- Vomar met appartementen; maximale bouwhoogte 14 meter.
- 10 meter breed.
- Met verspringingen maximaal 10,5 meter.
- Autovrije straat.

Profiel G Verlengde Marconistraat Blok 8-9

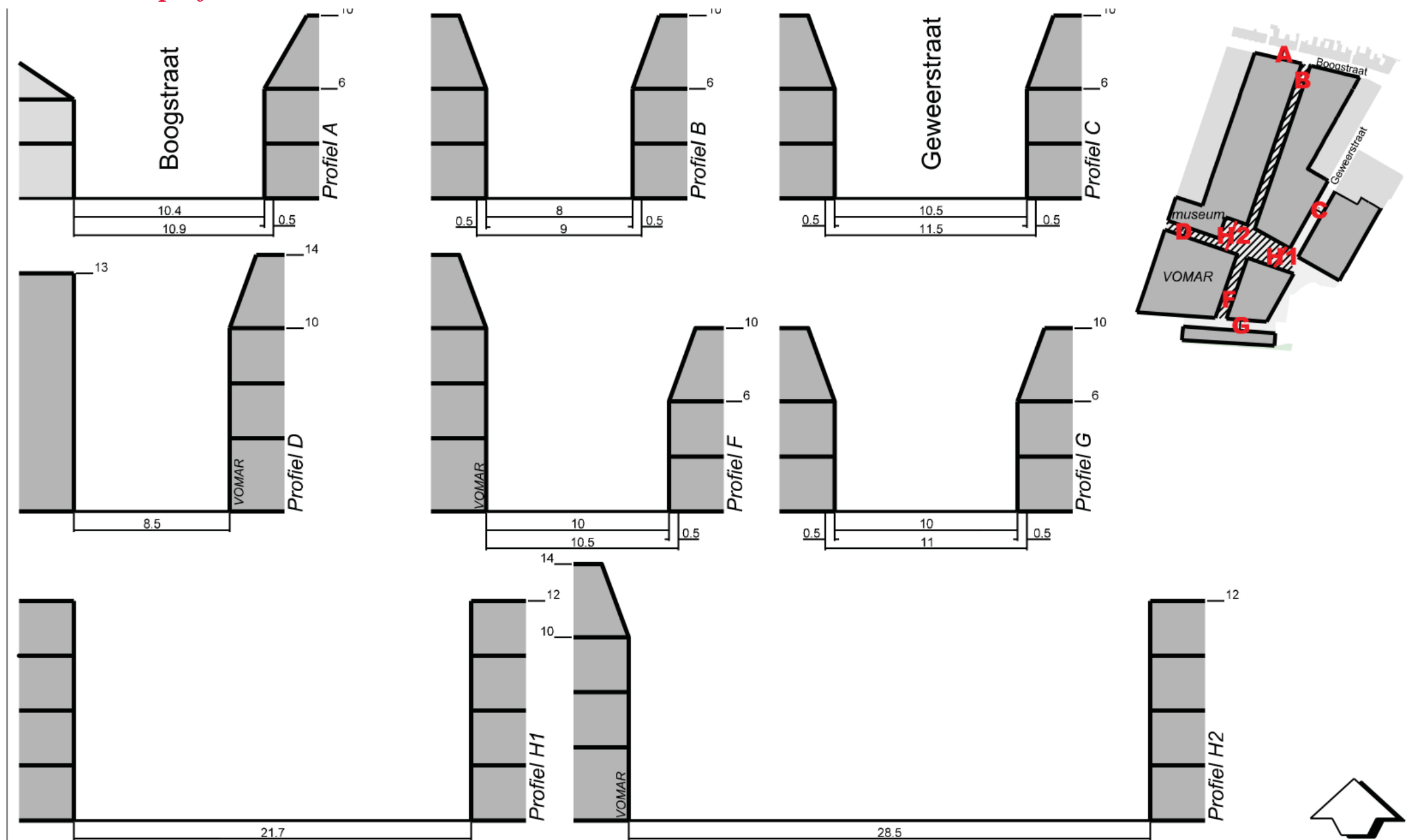
- 10 meter breed.
- Met verspringingen maximaal 11 meter.
- Langsparkeren zijde blok 9.
- Eenrichtingsverkeer.

Tussen Blok 8 en benzinestation varieert de breedte van het profiel; minimaal 6 meter breedte is noodzakelijk.

Profiel H1 en H2 Plein

- De minimale breedtes zijn aangegeven.
- Bebouwing rond het plein kan afhankelijk van het pleinontwerp meer dan een halve meter afwijken van de in de spelregelkaart aangegeven rooilijn. De toegestane bouwhoogte schuift dan mee.
- Autovrij.
- Openbare ruimte met een groen karakter.

Bijlage 3 Dwarsprofielen



RUIMTELIJK BELEID		
Onderwerp: De Remise Dwarsprofielen		
datum : 09-12-2014	projecttrekker: H.R.	
schaal : 1 : 200	gelokend:	gecontroleerd:
formaat : A3	M.H.	R.K.
planfase : SO	tekening nummer: 206-SB-003	



Haarlem

Bijlage 4 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Eerste stadsuitbreidingen buiten de Vestinggracht (1870-1920)

CRITERIA RUIMTELIJKE KWALITEIT

	Beschermende regie	Consolidatie regie	Transformatie regie
Openbare ruimte			
Ingrenen in de openbare ruimte zijn afgestemd op het patroon van lange, rechte straten, zijn niet trendgevoelig en mooi-verouderend. Ontwerpen zijn voorzien van details schaal 1:10.	*		
Ingrenen in de openbare ruimte zijn afgestemd op het patroon van lange, rechte straten.		*	
Lange lijnen altijd integraal met inachtneming van gehele lengteprofiel behandelen (zie beoordelingskaders structuurtypes).	*	*	
Woonstraten worden sober en doelmatig ingericht: trottoir, parkeervakken gecombineerd met de plaatsing van bomen en een rijbaan gecombineerd voor fiets en auto. Het oplossen van de parkeerdruk en de behoefte aan (meer) groen en speelruimte maakt deel uit van de ontwerpogave.	*	*	
Materialisering: 30x30 tegels op trottoir, klinkers in parkeervak en rijbaan (zie vloerkaart).	*	*	
Kades in baksteen gemetseld; bij groene oevers zijn de beschoeiingen max. 30-40 cm. en in hout uitgevoerd.	*	*	
Terughoudend in toepassing straatmeubilair; objecten concentreren in parkeer- en bomzone.	*	*	
Bij plaatsing reclame-objecten (mupi's etc.) rekening houden met looplijnen en tevens met zichtlijnen naar bijzondere gebouwen. Geen plaatsing voor monumenten. Grootte van objecten beperken, kleurstelling terughoudend en passend bij straatmeubilair.	*		
Bij plaatsing losstaande objecten (inclusief reclame-uitingen) rekening houden met looplijnen en rekening houden met zichtlijnen naar bijzondere gebouwen. Geen plaatsing voor monumenten.		*	
Objecten als banken, afvalcontainers altijd horizontaal plaatsen, niet op hellingen, taluds etc. Let bij afvalcontainers op hoogteverschil van afschot bestrating.	*	*	
Voorzieningen als electriciteits-, schakelkasten of opnemen in bebouwing of tegen bebouwing c.q. erfafscheiding plaatsen, of ondergronds.	*	*	
Ruimtelijke structuur bebouwing			
Orthogonaal stratenpatroon handhaven, daarbinnen gesloten bouwblokken met bebouwing in aaneengesloten gevelwanden direct in rooilijn.	*	*	
Historische waterlopen, dijken, wegen, paden en groen handhaven en als uitgangspunt nemen bij herstructurering.	*	*	
Gevelwanden bestaan uit ensembles en individuele panden. Binnen een ensemble van identieke panden blijft de ingreep ondergeschikt aan de karakteristiek van het ensemble als geheel.	*	*	
Gevelwanden hebben een duidelijk ritme, de sterke verticaliteit van venster- en deuropeningen wordt door horizontale banden aaneengesmeed. Ingrenen voegen zich naar dit ritme.	*	*	
Daklandschap, vooral bestaande uit met pannen gedekte kappen, handhaven.	*		
Lange lijnen en bijzondere plekken (bijzonder regie): de dakcontour is van grotere afstand zichtbaar. Opbouwen, installaties etc. moeten daarom binnen de contour passen.	*	*	
Lange lijnen (bijzondere regie): bij de waterlopen (met uitzondering van de stadsgrachten) is er geen architectonische samenhang tussen de twee bebouwingwanden. De bebouwing is als samenhangend onderdeel van de achterliggende buurten ontwikkeld. Vaak wordt het water gebruikt als grens tussen verschillende buurten/ gebiedstypen. Wel altijd bij planvorming beide zijden in ogenschouw nemen.	*	*	
Bij de Spaarndamse weg is de bebouwingwand onderdeel van het Spaarne-profiel en is verbijzonderd ten opzichte van de achterliggende buurt.		*	
Bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte, heeft de voorkeur op straatniveau en wordt niet fysiek of visueel afgesloten van zijn omgeving.	*	*	

	Beschermende regie	Consolidatie regie	Transformatie regie
Overgang openbaar – privé is hard en duidelijk; voortuinen met erfafscheidingen zijn er alleen bij herenhuizen, deze behouden of terugbrengen.	*	*	
Voortuinen bij voorkeur niet verhard, geen parkeren op het erf.	*	*	
Geveltuintjes zijn mogelijk.	*	*	
Massa en vorm bebouwing			
(Een ingreep in) de bebouwing past binnen de maat- en schaalverhoudingen van de gevel en de gevelwand als geheel.	*	*	
Pandsgewijze parcellering handhaven of aanbrengen, panden niet zichtbaar samenvoegen, met uitzondering van het samenvoegen van twee hoekpanden.	*	*	
Bij het hoger optrekken van een pand moet de nieuwe gevel als één geheel worden behandeld.	*	*	
Driedeling toepassen in gevelopbouw: basement, middendeel en gevelbeëindiging.	*	*	
Oorspronkelijke architectuur en architectonische bijzonderheden bij verbouw respecteren.	*	*	
Historische winkelpuien behouden en hergebruiken.	*	*	
Bijzondere aandacht voor vormgeving en detaillering van de overgang openbaar-privé: verdiept gelegen entreepartijen waar aanwezig handhaven/terugbrengen.	*	*	
Hoekpanden zijn verbijzonderd (afschuining, hoektorentje).	*	*	
Installaties, pijpen en andere voorzieningen mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.	*	*	
Dakopbouwen, nokverhogingen etc. moeten passen bij de maatverhoudingen van pand en kap. Bij ensembles een trendsetter aanwijzen.	*	*	
Materiaal, kleur en detaillering bebouwing			
Duurzaam materiaal toepassen.	*	*	
Felle of contrasterende kleuren zijn niet toegestaan.	*		
Detaillering, materiaal- en kleurgebruik is conform het oorspronkelijke of benadert dit visueel zo dicht mogelijk.	*		
Materiaalgebruik is traditioneel: passend (rode of bruine baksteen, wit of grijs pleisterwerk, hout, rode of donkere keramische pannen of leien), duurzaam en mooi-verouderend. Materialen die niet zichtbaar verouderen (geen 'patina' krijgen) zijn niet toegestaan (bijvoorbeeld kunststof, trespa).	*		
Kleurgebruik vergelijkbaar met wat in de omgeving gebruikelijk is.		*	
Detaillering, materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op het oorspronkelijke: rode of bruine baksteen, wit of grijs pleisterwerk, hout, rode of donkere keramische pannen of leien.		*	

- Zwart sterretje: het criterium is van toepassing bij het betreffende regieniveau
- Rood sterretje: het criterium geldt bij bijzondere regie (lange lijnen en bijzondere plekken).
- Geen sterretje (gekleurd vlakje): het criterium is niet van toepassing voor het betreffende regieniveau.
- De criteria voor het gebiedstype zijn leidend omdat de bestaande context het primaire kader vorm. Als de ingreep betrekking heeft op een type bouwwerk dat genoemd wordt in de lijst specifieke bouwwerken, zijn die criteria aanvullend op de gebiedscriteria.
- Voor ingrenen in de openbare ruimte op de lange lijnen zijn de criteria van de structuurtypes leidend.
- Voor de interpretatie van de criteria is de beschrijving van het gebiedstype leidend. Zie hiervoor bijlage 1.
- Voor zover de criteria betrekking hebben op omgevingsvergunningvrije activiteiten zal de gemeente de criteria gebruiken bij het begeleiden en beoordelen van eigen plannen en grotere ontwikkelingsplannen. Voor individuele omgevingsvergunningvrije activiteiten en bestaande bouwwerken gelden de criteria voor bestaande bouwwerken.

	Beschermende regie	Consolidatie regie	Transformatie regie	Monumenten Lijst Waardevol Erfgoed	Orde 2
Bijzondere detaillering en ornamentiek bij verbouw handhaven.	*				
De detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld.	*	*			
In de gevel wordt dieptewerking aangebracht door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gootlijsten etc.	*	*			
CRITERIA SPECIFIEKE BOUWWERKEN					
Erfgoed					
Van ieder monument is in een redengevende omschrijving aangegeven waarom het een beschermde status heeft. Bij een aanvraag voor wijziging van een monument wordt beoordeeld of deze monumentale aspecten voldoende worden gerespecteerd.					
Het huidige monument is altijd uitgangspunt bij een wijziging. Historische (draag)constructies en bouwmaterialen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en/of hersteld. (Voor gedetailleerde uitgangspunten en aanwijzingen over fundering, gevels, constructieve onderdelen, daken, gevelsparingen, interieurs en energiebesparende maatregelen, zie de gemeentelijke brochure 'Monumentenrichtlijnen voor onderhoud en restauratie'.)				*	
Complexen, gebouwen en objecten die op de lijst Waardevol Erfgoed staan, behouden en hergebruiken/integreren in het stedenbouwkundig ontwerp. Bij herbestemming oorspronkelijke karakteristiek en functie als uitgangspunt nemen.				*	
Bouwhistorisch onderzoek is bij complexe situaties en betekenisvolle monumenten gewenst. De gemeente bepaalt of, en op welke wijze dit moet gebeuren.					*
De opeenvolgende historische 'lagen' worden bij ingrepen gerespecteerd. Reconstructie van een verdwenen situatie is dus ongewenst. Krijgt een nieuwe toevoeging een eigentijdse vormgeving, dan blijft die als nieuwe laag afleesbaar.				*	*
De oorspronkelijke functie blijft zichtbaar en afleesbaar aan de verschijningsvorm. Een nieuwe functie dient ondergeschikt te blijven aan hoofdvorm en structuur van het bestaande gebouw. Niet alle functies passen in elk historisch pand.				*	*
Nieuwe dakkapellen, daklichten en andere dakdoorbraken zijn alleen toegestaan als de monumentale onderdelen van de kap niet worden aangetast. De voorzieningen moeten tussen de spanten worden aangebracht en niet boven vlieringniveau. Deze doorbraken mogen (gezamenlijk) niet meer dan eenderde van de lengterichting van het dak beslaan. Bestaande schoorstenen blijven gehandhaafd. Nokrichting en dak- en kapvorm moeten gehandhaafd blijven.				*	*
Op daken van (lage aan- of uitbouwen van) erfgoedpanden, zijn dakterrassen en dakhekwerken uitsluitend toegestaan indien deze het silhouet en de hoogwaardige architectuur van het gebouw of bouwblok niet aantasten.				*	*
Veranderingen voor een tijdelijke functie moeten ongedaan gemaakt kunnen worden (reversibiliteit) zonder dat monumentale waarden worden aangetast.				*	*
Historische sloepen mogen alleen worden vervangen met toestemming van de gemeente.				*	
Historische bouwmaterialen worden zoveel mogelijk hergebruikt. Afgenomen pannen en bakstenen die vermoedelijk vijftien jaar of langer meekunnen worden gesorteerd en samen in hetzelfde dakvlak of gevelwand toegepast.				*	*
Detaillering, materiaal- en kleurgebruik is conform het oorspronkelijke of benadert dit visueel zo dicht mogelijk.				*	
Materiaalgebruik is traditioneel: passend, duurzaam, mooi verouderend. Materialen die niet zichtbaar				*	*

	Beschermende regie	Consolidatie regie	Transformatie regie	Monumenten	Lijst Waardevol Erfgoed	Orde 2
Het verwijderen van voegen mag geen schade toebrengen aan historisch metselwerk.				*		
Metselwerk mag alleen worden vervangen als scheurvorming niet kan worden hersteld. Hardheid, formaat, kleur en textuur van de in te boeten stenen moeten aansluiten op het bestaande metselwerk. De fysieke eigenschappen zijn belangrijker dan de kleur.				*		*
De monumentale waarden zijn samen met de technische en bouwfysische condities van het monument bepalend voor energiebesparende maatregelen. Isolatiemateriaal mag niet leiden tot bouwfysische veranderingen die schade aan het monument toebrengen. Voor advies contact opnemen met de gemeente.				*		
Roedes tussen glas van dubbel beglaasde ramen zijn niet toegestaan.				*		
Plaatsing van antennes en gsm-masten is niet toegestaan.				*	*	*
Zonne- en warmte elementen zijn toegestaan als ze niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.				*	*	*
Ingrepen op het dak moeten in elk geval óók voldoen aan de algemene gebiedscriteria.				*	*	*
Groene daken op platte daken zijn toegestaan wanneer het aanzicht niet storend veranderd en de architectonische waarde niet wordt aangetast.				*		
Windmolens op het dak zijn niet toegestaan op monumenten.				*		
Op daken van beschermde monumenten of gebouwen in orde 1 zijn dakterrassen en dakhekwerken niet toegestaan, tenzij deze de hoogwaardige architectuur van het bouwblok niet aantasten.				*		
Winkelpuien						
De winkelpui moet zich zoveel mogelijk beperken tot de begane grond. Het veranderen van de onderpui is echter geen op zichzelf staande ingreep, maar moet een relatie hebben met het bovenliggende gevelvlak. De gevel van de begane grond en de verdieping blijft samenhangend.	*	*	*			
Omlijstingen, kroonlijsten, penanten en -tussenkolommen moeten in de pui worden gehandhaafd.	*	*	*			
Afzonderlijke panden moeten herkenbaar blijven.	*	*	*			
Een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleiding en indeling van de gehele gevel, m.a.w. verticale of horizontale indeling van gevel handhaven.	*	*	*			
Een borstwering is verplicht: volledig glazen puien of (grotendeels) te openen puien zijn niet toegestaan.	*	*	*			
Voor het plaatsen van geldautomaten geldt:	*	*	*			
* Plaatsing mag niet leiden tot een gesloten plint over een geheel perceel of een groot deel ervan.	*	*	*			
* De breedte van een geldautomaat moet minimaal zijn en mag maximaal een kwart van de breedte van de gevel in beslag nemen over een maximum breedte van acht meter, mits de rest van de gevel geen gesloten functie bevat.	*	*	*			
* Geldautomaten zijn niet toegestaan in percelen smaller dan vijf meter.	*	*	*			
* Plaatsing mag niet leiden tot het onbruikbaar worden van de onderste bouwlaag ten behoeve van winkels of andere publieksfuncties.	*	*	*			
* Een winkelpui of andere publieksfunctie mag niet worden vervangen door uitsluitend een of meer geldautomaten.	*	*	*			
Reclame-uiting						
Reclame-uitingen algemeen						
Reclame verstoort (qua vorm, plaatsing, materiaal, detaillering en kleurstelling) de samenhang en ritmiek van straatwanden en de architectuur van het gebouw niet.	*	*	*			
Reclame dient terughoudend te worden toegepast, kleine en subtiel vormgegeven reclame-uitingen hebben de voorkeur.	*	*	*			
Reclame-uitingen op en bij een gebouw worden op elkaar afgestemd; dit geldt ook als er meerdere ondernemingen in hetzelfde gebouw zijn gehuisvest.	*	*	*			
Indien in het ontwerp van een gebouw een speciale zone voor reclame-uitingen is aangebracht: gevelreclame in de zone plaatsen.	*	*	*			
Gevelreclame staat loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan de gevel.	*	*	*			

Eerste stadsuitbreidingen buiten de Vestinggracht (1870-1920)

	Beschermende regie	Consolidatie regie	Transformatie regie
Aleen aan de voorgevel of entreegevel; bij hoekpanden is reclame aan twee straatzijden toegestaan, behalve als het een blinde muur betreft.	*	*	*
Reclame moet reversibel zijn en mag de bouwkundige staat van een gebouw niet aantasten.	*		
Reclame is ondergeschikt aan de architectuur van een gebouw.	*		
Reclame is passend bij de bedrijfsvoering van een onderneming.	*	*	*
Gevelreclame steekt niet boven de dakrand uit.	*	*	*
Losse elementen, als masten en vlaggen, dragen bij aan het karakter en kwaliteit van de omgeving.	*	*	*
Voor bedrijventerreinen (klein en grootschalig), kantoorpanden en andere grote bedrijfspanden buiten de lange lijnen geldt dat reclame passend bij de bedrijfsvoering van een onderneming mag worden toegepast.		*	*
Ingrepen in het daklandschap			
Criteria Dak			
Alle bouwwerken op het dak voldoen in ieder geval aan eisen van welstand als voldaan is aan onderstaande criteria:	*	*	*
A. Het bouwplan is overeenkomstig een bestaande dakkapel in hetzelfde bouwblok dan wel bij gelijke woningen, die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies is gerealiseerd, of is aangewezen als trendsetter.	*	*	*
B. De dakkapel is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven.	*	*	*
Gebouwen hebben een duidelijke beëindiging (bijvoorbeeld in een kap, lijst, overstek, etc.).	*	*	*
Vormgeving en materialisatie van dak afstemmen (aanpassen of een welbewust contrast) op de belendende panden of de karakteristiek van het pand.	*	*	*
Vormgeving en materialisatie van alle aanpassingen aan het dak afstemmen (aanpassen of een welbewust contrast) op de belendende panden of de karakteristiek van het pand.	*	*	*
Materialisatie van het dak en aanpassingen erop zijn duurzaam en mooi verouderend.	*	*	*
Alle ingrepen op het dakvlak zijn ondergeschikt aan het dakvlak.	*	*	*
Dakhellingen vanaf 15 graden worden afgedekt met hoogwaardige en duurzame materialen die passen in de omgeving of een welbewust contrast vormen.	*	*	*
Daken op een hoekpand aan alle openbare zijden behandelen als voorgevel.	*	*	*
Renovaties, aan- of verbouwingen in stijl aanpassen aan het oude gebouw: hedendaagse interpretatie op historische kenmerken is mogelijk.	*	*	*
Dakkapel			
Dakkapel in het voordakvlak of naar openbaar gebied gelegen zijdakvlak voldoet in ieder geval aan eisen van welstand als voldaan is aan onderstaand criterium.			
<i>Plaatsing</i> onderzijde meer dan 0,5 m en niet meer dan 1 m boven de dakvoet; bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok; zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkant van het dakvlak, bij hoekkepers aan de bovenkant van de dakkapel gemeten; bij meer dan één dakkapel regelmatige rangschikking op een horizontale rij met een minimale tussenruimte van 0,5m. <i>Vorm</i> voorzien van een plat dak.	*	*	*
<i>Materiaal</i> overeenkomstig het hoofdgebouw. <i>Kleur</i> overeenkomstig het hoofdgebouw, of in de kleur van de dakbedekking.	*	*	*
Dakkapel in het achterdakvlak of naar niet openbaar gebied gelegen zijdakvlak voldoet in ieder geval aan eisen van welstand als voldaan is aan onderstaand criterium.			
<i>Plaatsing</i> onderzijde meer dan 0,5 m en niet meer dan 1 m boven de dakvoet; bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok; zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkant van het dakvlak, bij hoekkepers aan de bovenkant van de dakkapel gemeten; bij meer dan één dakkapel regelmatige rangschikking op een horizontale rij met een minimale tussenruimte van 0,5m. <i>Vorm</i> voorzien van een plat dak.	*	*	*
<i>Materiaal</i> overeenkomstig het hoofdgebouw. <i>Kleur</i> overeenkomstig het hoofdgebouw, of in de kleur van de dakbedekking.	*	*	*
Dakkapellen moeten passen bij de maatverhoudingen van pand en kap.	*	*	*

	Beschermende regie	Consolidatie regie	Transformatie regie
Bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok: regelmatige rangschikking op horizontale lijn.	*	*	*
Dakkapel bij een individueel hoofdgebouw: gecentreerd in het dakvlak of afgestemd op gevelgeleding.	*	*	*
Dakkapel bij kap over 2 verdiepingen, mansardedak of asymmetrisch dak: alleen in onderste deel van het dakvlak.	*	*	*
Een dakkapel moet standaard rondom in de pannen staat tenzij de architectuur van het betreffende pand daar aanleiding toegeeft. Dakkapellen in de goot zijn bijvoorbeeld toegestaan bij panden met een hoge en versierde gootlijst.	*	*	*
Dakkapel plat afgedekt. Dakkapellen met schuin dak kunnen worden toegestaan wanneer dit past bij de architectuur van het gebouw en de kapel ondergeschikt is aan het dakvlak.	*	*	*
Beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak.	*	*	*
Een dakkapel is ondergeschikt aan het dak.	*	*	*
Geen twee dakkapellen, dan wel loggia's, ramen of een combinatie boven elkaar.	*	*	*
Dakkapellen zijn passend wanneer zij opgaan in het straatbeeld en bescheiden afmetingen hebben en een zorgvuldige materialisering en detaillering.	*	*	*
De kapvorm moet duidelijk te herkennen zijn.	*	*	*
Daglichtvoorziening in een dakvlak			
Het ontwerp moet passen bij de architectuur van het ensemble, respectievelijk van het gebouw.	*	*	*
In het achterdakvlak, een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of een plat dak: de constructie steekt niet meer dan 0,6m buiten het dakvlak respectievelijk het platte dak.	*	*	*
Indien in een nader dakvlak: de constructie steekt niet buiten het dakvlak uit.	*	*	*
Zijkanten meer dan 0,5m van de randen van het dakvlak en de nok van het platte dak.	*	*	*
Collector voor warmteopwekking of paneel voor elektriciteitsopwekking			
De plaats van elementen houdt bestaande lijnen aan van bijvoorbeeld dakramen en dakkapellen.	*	*	*
Elementen worden zorgvuldig vormgegeven.	*	*	*
Op een schuin dak: binnen het dakvlak, liggend in of direct op het dakvlak, en hellingshoek gelijk aan hellingshoek dakvlak.	*	*	*
Op schuin dak: geen toepassing in voorerfgebied (voordakvlak of een naar openbaar gebied toegekeerd zijdakvlak), op achterdakvlak 1m van de zijkant van het dak; elementen houden de bestaande lijnen aan van bijvoorbeeld dakkapellen en dakramen.	*	*	*
Hoofdbebouwing aan de voorzijde van het dak: zonne-elementen zijn alleen toegestaan wanneer deze een volledige eenheid met het dakvlak vormen (bijvoorbeeld geïntegreerde zonnepannen).	*	*	*
Hoofdbebouwing met dwarskap: Er is een vrije zone (van 4 meter) tot de voorgevel van het dak en een vrije zone (van 1 meter) tot de achtergevel.	*	*	*
Elementen worden geplaatst in symmetrie of in een ritme.	*	*	*
Elementen mogen zichtbaar zijn, ook aan de voorzijde.	*	*	*
Op een plat dak: afstand tot de zijkanten van het dak ten minste gelijk aan hoogte collector of paneel, en indien de collector of het paneel niet één geheel vormt met de installatie voor het opslaan van het water of het omzetten van de opgewekte elektriciteit, die installatie aan de binnenzijde van het bouwwerk is geplaatst.	*	*	*
Voor gebieden die kansrijk zijn voor zonne-energie: elementen op aan- en uitbouwen worden zorgvuldig geplaatst, maar kunnen zichtbaar zijn.	*	*	*
Elementen op aan- en uitbouwen worden zorgvuldig geplaatst, maar mogen zichtbaar zijn.	*	*	*
Installatie voor windenergie			
Bij nieuwbouw zijn eventuele kleinschalige windmolens op het dak volledig geïntegreerd in het ontwerp.	*	*	*
Kleine windmolens op platte daken van hoge bebouwing moeten een positieve bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit van de omgeving en zijn bij voorkeur geïntegreerd in het ontwerp van het gebouw.	*	*	*

	Beschermende regie	Consolidatie regie	Transformatie regie
Groene daken: niet-toegankelijke (extensieve) groene daken			
Op alle uitbouwen in binnenterreinen zijn groene daken toegestaan.	*	*	*
Niet-toegankelijke groene daken zijn toegestaan op hoofdgebouwing bij platte daken en daken met een hellingshoek < 7 graden.	*	*	*
De hoogte van het dakpakket moet zijn verwerkt in de architectuur.	*	*	*
Niet-toegankelijke groene daken zijn toegestaan op daken met een hellingshoek > 7 graden, mits zorgvuldig ingepast in de architectuur van het gebouw.		*	*
Op alle bijbehorende bouwwerken zijn groene daken toegestaan.	*	*	*
Aanpassing van dakrand en goten in stijl van het gebouw.	*	*	*
Ingrepen ter vergroting van de woonruimte			
De ingreep moet passen bij de maatverhoudingen van het pand en de kap.	*	*	*
De ingreep verstoort de stedenbouwkundige of architectonische samenhang in het ensemble niet.	*	*	*
De voorzijde van een dakopbouw moet passen bij de architectuur van het bouwblok.	*	*	*
Openingen in de gevel sluiten aan bij maten, verhoudingen en materiaal van de gevel van het pand.	*	*	*
Het heeft de voorkeur om met trendsetters te werken. Bij meerdere dakopbouwen wordt een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn geprevaleerd.		*	*
De keuze voor een type dakopbouw is afhankelijk van de architectuur van de betreffende woning.	*	*	*
Dakterrassen			
Terrashekwerken moeten zo worden geplaatst dat deze hekwerken en het eventueel daarachter te plaatsen terrasmeubilair (waaronder parasols) niet vanaf de openbare weg kunnen worden gezien.	*	*	*
Indien er een architectonische aanleiding is om de borstwering te verhogen danwel het dakvlak te verhogen of de balustrade verbijzonderd uit te voeren kan worden afgeweken van de zichtbaarheidsregel aan de openbare zijden. Architectonische hoge kwaliteit gewenst.	*	*	*
Dakhekwerken maken geen onderdeel uit van de gevel en dienen terughoudend te worden uitgevoerd. Daarom mag uitsluitend een transparant hekwerk worden toegepast.	*	*	*
Terrashekwerken, balustrades en andere bouwwerken zijn per terras van hetzelfde materiaal gemaakt.	*	*	*
Dakloggia's			
Vanwege de verstoring van de relatie privé/openbaar en de aantasting van het daklandschap zijn dakloggia's uitsluitend toegestaan mits de kapvorm en -contour worden gerespecteerd.	*	*	*
De uitsnede van de loggia's begint pas 1m boven de vloer van de nieuwe buitenruimte zodat een doorvalbeveiliging wordt gecreëerd.	*	*	*
Pergola's en dergelijke vaste objecten zijn niet toegestaan in de loggia.	*	*	*
De uitsnede van het dakvlak wordt niet omlijst.	*	*	*
Utilitaire installaties op het dak			
Installaties zoals antennes, liftopbouwen, airco installaties e.d. volledig integreren in de bebouwing en het daklandschap.	*	*	*
Installaties zoals antennes, liftopbouwen, airco installaties e.d. zoveel mogelijk integreren in de bebouwing en het daklandschap. Niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.		*	*
Installaties zoals antennes, liftopbouwen, airco installaties e.d. zoveel mogelijk integreren in de bebouwing en het daklandschap. Beperkte zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte is toegestaan.			*

	Beschermende regie	Consolidatie regie	Transformatie regie
Kleine veelvoorkomende bouwwerken en verbouwingen			
Bijbehorende bouwwerken			
Als er een trendsetter is aangewezen geldt deze als norm; een afwijking van de trendsetter voldoet meestal niet aan ruimtelijke kwaliteitseisen.	*	*	*
Bij complexen bij voorkeur herhaling van gelijkvormige exemplaren of ingrepen die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen.	*	*	*
Plaatsing van bijbehorende bouwwerken bij voorkeur achter het hoofdgebouw tussen de zijgevelrooilijnen; dit om doorzichten tussen de bebouwing te behouden.	*	*	*
Bij plaatsing van een bijbehorend bouwwerk moeten de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar, dominant en leesbaar blijven.	*	*	*
Bij plaatsing op het voorerfgebied moeten gevelindeling, profielen, materiaal- en kleurgebruik en detaillering passend zijn bij het hoofdgebouw en bij de functie van de nieuwe ingreep (dat betekent meestal geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten).	*	*	*
Geen losstaande bijbehorende bouwwerken op het voorerf.	*	*	*
Aan het hoofdgebouw vaststaande bijbehorende bouwwerken op het voorerf:		*	*
* minimaal 20% en maximaal 75% openingen/glasvlak;		*	*
* niet hoger dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;		*	*
* niet voorzien van dakterrassen, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte.		*	*
Erker op het voorerf: passend in het gat van het oorspronkelijke gevelement, zowel qua breedte als qua hoogte.	*	*	*
Uitstraling van bijbehorende bouwwerken ondergeschikt aan het hoofdgebouw.	*	*	*
Erfafscheidingen			
Erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn: hoogte maximaal 1m, met uitzondering van een privacy scherm van maximaal 1m loodrecht op de gevel op de erfrens: hoogte maximaal 2m.	*	*	*
Erfafscheiding op naar openbaar gebied toegekeerd zijerf en achter de voorgevelrooilijn: hoogte maximaal 1m tenzij de erfafscheiding bestaat uit volledig te begroeiende open gaas- of hekwerk als drager voor beplanting, dan is maximaal 2m toegestaan.	*	*	*
Erfafscheiding op achtererfgebied: plaatsing op erfrens toegestaan mits de erfafscheiding bestaat uit volledig te begroeiende open gaas- of hekwerk als drager voor beplanting, hoogte maximaal 2m.	*	*	*
Andere erfafscheidingen die bij nieuwbouwprojecten mee-ontworpen en vergund worden, zijn bij het betreffende project toegestaan.	*	*	*
Gevelwijziging			
Als er een trendsetter is aangewezen geldt deze als norm; een afwijking van de trendsetter voldoet meestal niet aan ruimtelijke kwaliteitseisen.	*	*	*
Gevelwijziging bij voorkeur alleen in het achtererfgebied.	*	*	*
Bij complexen en ensembles bij voorkeur herhaling van gelijkvormige exemplaren of ingrepen die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen.	*	*	*
Bij gevelwijziging op het voorerfgebied moeten gevelindeling, profielen, materiaal- en kleurgebruik en detaillering passend zijn bij het gebouw.	*	*	*
Kooswijziging op het voorerfgebied: passend in het gat van het oorspronkelijke gevelement, zowel qua breedte als qua hoogte.	*	*	*

**Eerste stadsuitbreidingen
buiten de Vestinggracht (1870-1920)**

	Beschermerende regie	Consolidatie regie	Transformatie regie
Zonwering, rolhek, luik of rolluik			
Een rolhek of rolluik bestaat voor minstens 70% uit glasheldere doorkijkopeningen.	*	*	*
Het rolhek of rolluik wordt bij voorkeur binnen de gevel aangebracht, als dat niet mogelijk is dan aan de buitenzijde van de puien in open uitvoering en hekken en rolkasten geïntegreerd in de gevel.	*	*	*
Zonweringen dienen te kunnen worden neergelaten en opgehaald.	*	*	*
Geen zonweringen van glad of glimmend materiaal.	*	*	*
Zonweringen mogen niet meer uitsteken dan 1/5 van de straatbreedte (de afstand tussen de voorgevelrooilijnen) met een maximum van 2.50m.	*	*	*
Zonweringen dienen hoger te zijn bevestigd dan 4.20m boven een voor motorvoertuigen openstaande weg of boven een strook van 0.60m langs die weg, en 2.20m boven een niet voor motorvoertuigen openstaande weg.	*	*	*
Zonweringen mogen de constructie van raam- en/of deuropeningen niet doorsnijden.	*	*	*
Zonweringen op blinde gevels/muren of delen daarvan zijn niet toegestaan.	*	*	*
Kleine bouwwerken in de openbare ruimte			
Plaatsing: zie onder criteria voor openbare ruimte.			
Trafievoorzieningen primair inpandig oplossen.	*	*	*
Het bouwwerk heeft een heldere en duidelijke hoofdvorm en is over het algemeen functioneel van aard.	*	*	*
Een eventueel publieksgericht deel van het bouwwerk is georiënteerd op de weg, bij tweezijdige oriëntatie (hoeksituaties) publiekskant naar de hoofdroute gericht.	*	*	*
De architectonische uitwerking van het gebouw of bouwwerk sluit aan op de inrichting van het maaiveld.	*	*	*
Uitbreidingen leiden tot een evenwichtige nieuwe hoofdvorm van het bouwwerk.	*	*	*
Terrassen: constructie bestaat uit slanke stalen of aluminiumprofielen in een gedekte kleur passend bij het straatmeubilair. Zijwanden minstens 50% transparant en maximaal 1,5m hoog. Vaste overkappingen niet toegestaan. Parasols zijn verplaatsbaar en mogen niet verankerd zijn in de grond.	*	*	*
Terrassen: meubilair is duurzaam en levert een positieve bijdrage aan de openbare ruimte; meubilair in wit of felgekleurd kunststof is niet toegestaan.	*	*	*
(Voorzieningen voor) installaties en buitenopslag etc. buiten het zicht vanaf de weg en/of vanaf de publiekskant.	*	*	*
Beeldende kunst in de openbare ruimte			
Beeldende kunst in de openbare ruimte versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en verstoort de ruimtelijke structuur niet.	*	*	*
Het kunstwerk versterkt de identiteit van de plek en de stad als geheel.	*	*	*
Het kunstwerk past in maat en schaal van de omgeving.	*	*	*
Het kunstwerk geeft richting of markeert de plek.	*	*	*
Het kunstwerk respecteert de historie van de stad.	*	*	*
Kunstwerken die zijn geïntegreerd in vormgeving en detaillering van onderdelen van de openbare ruimte (bruggen, putdeksels e.d.), accentueren de plek en versterken de ruimtelijke kwaliteit.	*	*	*
Behoud, hergebruik of vernietiging van kunst die onlosmakelijk deel uitmaakt van een gebouw (geen monument zijnde) zoals kunstwerken op gevelwanden, dient een weloverwogen keuze te zijn.	*	*	*

	Beschermerende regie	Consolidatie regie	Transformatie regie
Woonboten			
Afmetingen boten en tussenruimtes zijn vastgelegd in de Woonschepenverordening.	*	*	*
Woonvaartuigen en woonarken: rechthoekige hoofdvorm.	*	*	*
Woonschepen: behoud van het silhouet van een schip.	*	*	*
Kaphelling lichtgebogen of flauw hellend (max 15%) in dwarsrichting.	*	*	*
Plat dak kan functie hebben als daktuin. Extensieve begroeiing toegestaan	*	*	*
Aan- en uitbouwen tasten de hoofdvorm niet aan.	*	*	*
Toevoegingen (schotelantennes en zonnepanelen e.d.) mogen niet domineren.	*	*	*
Gevel aan straatzijde min. 15% van wandoppervlak transparant.	*	*	*
Vorm en plaatsing ramen in relatie tot elkaar.	*	*	*
Opbouw in natuurlijke materialen (bij voorkeur hout) of materialen met een natuurlijke uitstraling.	*	*	*
Geen steen of steenachtige materialen.	*	*	*
Donkere en/of witte kleuren toepassen, geen felle en opvallende kleuren.	*	*	*
Bruggen/viaducten/oevervoorzieningen			
Het civieltechnische bouwwerk maakt onderdeel uit van een integraal ruimtelijk ontwerp van zijn omgeving.	*	*	*
De bestaande bouwwerken dienen zoveel mogelijk te worden gerespecteerd.	*	*	*
Verbouw of onderhoud van bestaande bouwwerken zoveel conform bestaande.	*	*	*
Nieuwbouw: afgestemd op het karakter van de openbare ruimte, niet trendgevoelig en mooi verouderend. Ontwerpen zijn voorzien van details schaal 1:10.	*	*	*
Nieuwbouw: de vormgeving is niet neutraal, maar geeft een verbijzondering.	*	*	*
Bij bruggen en viaducten: landhoofden hebben massa; de balustrades zijn transparant.	*	*	*
Het wegdek is (deels) onderscheidend van het aansluitende wegdek vormgegeven.	*	*	*
Kunst kan worden toegepast bij detaillering en vormgeving van onderdelen, dit kan de ruimtelijke kwaliteit versterken.	*	*	*
Duurzaam en onderhoudsarm materiaal toepassen.	*	*	*
Landhoofden en kaden in steenachtige materialen opgetrokken.	*	*	*
Het wegdek is (deels) onderscheidend van het aansluitende wegdek vormgegeven.	*	*	*
Balustrade of leuning: ijzer en/of hout.	*	*	*
Verlichting verwerken in ontwerp, bijvoorbeeld in het hekwerk.	*	*	*
Daar waar een vertreding tot aan het water wordt aangebracht, dient deze te bestaan uit materialen met een natuurlijke uitstraling (bijvoorbeeld baksteen, natuursteen of hout).	*	*	*
Afmeervoorzieningen conform gemeentelijke projectvoorwaarden of mee-ontworpen met oevers c.q. kades.	*	*	*

	Beschermende regie	Consolidatie regie	Transformatie regie
Openbare en semi-openbare gebouwen			
Bijzondere gebouwen met specifieke functies (scholen, kerken etc.) mogen zich onderscheiden wat betreft situering, volumeopbouw en gevelindeling, maar moeten zich rekenschap geven van hun bijzondere positie door hoogwaardig materiaalgebruik en detaillering.	*	*	*
De bebouwingsstructuur is open; de bebouwing is vrijstaand of geclusterd.	*	*	*
Openbare ruimte en gebouw worden als een geheel ontworpen en ingericht.	*	*	*
De architectuurstijl is afhankelijk van de periode waarin de gebouwen ontworpen zijn en de functie die er gehuisvest was of is. De architectuur is niet neutraal maar vormt een verbijzondering in de omgeving.	*	*	*
Entreepartijen vormen een duidelijk accent.	*	*	*
Aanpassingen aan het gebouw zijn ondergeschikt aan de gevel als geheel.	*	*	*
Materiaalgebruik is duurzaam en kwalitatief hoogwaardig.	*	*	*
Bestaande bouwwerken			
Een bouwwerk doet in ernstige mate afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit als het fysiek of visueel wordt afgesloten ten opzichte van zijn omgeving (bijvoorbeeld door het blinderen van gevelopeningen).	*	*	*
Een bouwwerk doet in ernstige mate afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit als het door verwaarlozing of van buiten komend onheil in het ongereede is geraakt of dreigt te raken.	*	*	*
Een bouwwerk doet in ernstige mate afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit als bij aanpassing of uitbreiding architectonische bijzonderheden worden ontkend of vernietigd, bijvoorbeeld door het op onevenwichtige wijze aantasten van een aanwezige monumentaliteit of spiegelsymmetrie.	*	*	*
Een bouwwerk doet in ernstige mate afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit als er materialen worden gebruikt die een groot contrast vormen met de kwalitatief betere materialen van de bestaande bebouwing in de omgeving, of materialen die onevenredig armoedig verouderen.	*	*	*
Een bouwwerk doet in ernstige mate afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit als er ten opzichte van de omgeving overmatig gebruik wordt gemaakt van felle of sterk contrasterende kleuren.	*	*	*
Een bouwwerk doet in ernstige mate afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit als er te opdringerige of te veelvuldig herhaalde reclames zijn toegepast.	*	*	*
Een bouwwerk doet in ernstige mate afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit als het een grove inbreuk maakt op wat in de omgeving gebruikelijk is. Zie voor 'wat in de omgeving gebruikelijk is' de beoordelingskaders voor gebieds- en structuurtypes.	*	*	*

Colofon:
Uitgave van de
gemeente Haarlem

Adres:
Postbus 511
2003 PB Haarlem

T 023 – 511 30 00
F 023 – 511 34 40

Oplage:

Versie:
februari 2015