

# **WELSTANDSNOTA DIEMEN 2012**

# VOORWOORD

In de gemeente Diemen wordt veel waarde gehecht aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Architectuur speelt hierin een prominente rol. Welstandsbeleid kan een belangrijke bijdrage leveren aan het op peil houden of verbeteren van die ruimtelijke kwaliteit. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat welstandstoezicht leidt tot onnodige beperkingen in de vrijheid van architecten en hun opdrachtgevers. Deze balans tussen kwaliteitscriteria en individuele vrijheid vraagt om een helder, toetsbaar beleid. In 2005 is er een welstandsnota vastgesteld. In 2007 en 2009 zijn er trendsetters aan de nota toegevoegd. Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Door het in werking treden van de Wabo, de relatie die de Wabo legt met het welstandsbeleid en het streven naar deregulering was aanpassing van de nota uit 2005 noodzakelijk. Er is voor gekozen om de sneltoetscriteria te handhaven en flink te verruimen i.v.m. de aankomende wijziging van het Besluit omgevingsrecht (invoering 'kan' bepaling), welstandsvrije objecten op te nemen en de aanwijzing van welstandsvrije gebieden. De aangepaste nota "Welstandsnota Diemen 2012" beoogt een balans in het dereguleringskader te bieden.

Ik ben er van overtuigd dat deze nota een bijdrage levert aan de inzichtelijkheid en besluitvorming rond de welstandstoetsing. Minstens zo belangrijk is dat de nota bijdraagt aan deregulering van een aantal wettelijke mogelijkheden de ruimtelijke kwaliteit in de Gemeente Diemen,

Jeannette Pietersen  
Wethouder van onder andere Openbare ruimte  
(inrichting en beheer), Bouw- en Woningtoezicht  
(particulieren), Cultuurhistorie en welstandsbeleid,  
Gemeente Diemen.

# INHOUD

## Voorwoord

## Inhoud

## Beleidsregels

### 1. Inleiding en leeswijzer

### 2. Sneltoetscriteria

Ambtelijke toets  
Bijgebouwen en overkappingen  
Dakkapellen voor- en achterzijde  
Kozijn en gevelwijzigingen  
Erfafscheidingen  
Antennes  
Dakopbouwen  
Reclame  
Rolluiken  
Welstandsvrije gebieden  
Welstandsvrije objecten

### 3. Rondom monumenten

### 4. Excessen

#### Bijlage 1

Ruimtelijk kwaliteitsbeeld  
De huidige welstandszorg  
Kaarten  
- Ontstaan  
- Groei  
- Afronding  
- Huidige ontwikkeling  
- Bebouwing  
- Infrastructuur  
- Park en landschap  
- begrenzingen en doorbrekingen  
Diemen Centrum  
Diemen Zuid  
Diemen Noord  
Buitengebied

Welstandscriteria  
Vakmanschap

#### Bijlage 2

Gebieden  
Welstandsniveaus  
Welstandsgebieden  
1. Ouddiemerlaan  
2. Oud-Diemen  
3. Muiderstraatweg  
4. Burgemeester de Kievitstraat  
5. Overdiemerweg Zuid  
6. Overdiemerweg Noord  
7. Stammerdijk  
8. Diemerbrug West  
9. C.J. der Kinderenplein  
10. Diemerkade  
11. Prinsessenbuurt  
12. Diemerplein  
13. Ruimzicht  
14. Buitenlust  
15. Beukenhorst  
16. Akkerland  
17. Polderland  
18. Eeeee  
19. Schelphenhoek  
20. Bomenrijk  
21. Anne Frankbuurt  
22. Biesbosch  
23. Diemen Noord  
24. Kanaaldijk Zuid  
25. Bergwijkpark  
26. Verrijn Stuart  
27. Stammerkamp/Sniep  
28. Electriciteitscentrale diemen  
29. Sportcomplex De Diemen  
30. BuitengebiedEe  
31. Plantage De Sniep  
Begrippen  
Straatnamen  
Colofon

#### Bijlage 3

#### Bijlage 4

#### Bijlage 5

#### Bijlage 6

#### Bijlage 7

# BELEIDSREGELS

De raad der gemeente Diemen

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders  
d.d. 10 april 2012, gelet op artikel 12a eerste lid van de  
Woningwet, besluit:

de Welstandsnota Diemen 2012 vast te stellen,  
inhoudende de volgende beleidsregels die Burgemeester  
en Wethouders toepassen:

# 1. INLEIDING EN LEESWIJZER

Om welstandstoezicht uit te mogen voeren, moet een gemeente een welstandsnota hebben. Deze nota moet een burger voldoende houvast geven om een bouwplan in te dienen, dat voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit houdt in, dat het plan niet uit de toon mag vallen of afbreuk doen aan zijn omgeving. In de welstandsnota geeft de gemeente van elke plek de karakteristiek aan en de criteria, waarmee de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit de plannen zal beoordelen.

## **Woningwet**

Met de Woningwet van 1 januari 2003 heeft de rijksoverheid gemeenten de plicht gegeven om welstandsbeleid te voeren. Er is dan ook in 2005 een welstandsnota vastgesteld.

## **Inzicht**

De omschreven regels zijn niet alleen bedoeld om het oordeel te motiveren, maar zeer zeker ook om de burger met bouwplannen vooraf informatie over en inzicht te geven in de wijze waarop de commissie over bouwplannen adviseert. Naast het vastleggen van criteria in het kader van de wet, is deze beleidsnota bedoeld om het enthousiasme voor de ruimtelijke kwaliteit te vergroten.

## **Redelijk**

Welstandstoezicht heeft allereerst ten doel te voorkomen, dat bouwwerken de openbare ruimte ontsieren. Het welstandsbeleid van de gemeente is echter opgesteld vanuit de overtuiging, dat het belang van een goede leefomgeving eveneens een rol speelt. Bij iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt bekeken of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, wat inhoudt dat de plaatsing en het uiterlijk van het beoogde gebouw wordt beoordeeld. Deze beoordeling is gebaseerd op artikel 12 van de Woningwet.

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen de aantrekkelijkheid van de leefomgeving als algemene waarde. Veel mensen zijn bereid mee te werken aan het in stand houden of zelfs bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van hun leefomgeving, maar willen wel graag van te voren op de hoogte zijn welke aspecten een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. De kaders waarbinnen deze plaatsvindt worden vastgesteld met een politieke keuze door de gemeenteraad, die moet zijn gebaseerd op inhoudelijk onderzoek en een maatschappelijke discussie.

## **Doel en uitgangspunten**

Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan het tot stand komen en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen, maar ook om gebieden aan te wijzen waar een bijzondere kwaliteit gewenst is. Met de gebiedsgerichte benadering wil de gemeente de waardevolle eigenschappen van bijvoorbeeld de kernen en het open gebied behouden.

Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten.

Opdrachtgevers, burgers en architecten kunnen in een vroeg stadium informeren welke criteria van toepassing zijn. Voor kleine veranderingen en aanpassingen aan bestaande gebouwen zijn objectieve criteria vastgesteld, die een ambtelijke toets mogelijk maken. Voor grotere bouwplannen in een bestaande omgeving geven de criteria een handreiking bij het maken van een ontwerp, dat binnen zijn context past.

#### **De Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit**

Burgemeester en Wethouders zullen indien de wet dat verplicht een deskundig en onafhankelijk advies vragen voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en reclame aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit. De werkwijze, samenstelling en taakomschrijving van de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit is opgenomen in het Welstandsreglement dat door de gemeenteraad is vastgesteld als bijlage bij de Bouwverordening Diemen 2011.

Het advies van de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit is uiteindelijk één van de aspecten die een rol spelen bij de beslissing van Burgemeester en Wethouders om een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en reclame al dan niet te verlenen. Het welstandsadvies is gebonden aan democratisch vastgestelde welstandscriteria. De gemeenteraad stelt met de welstandsnota vast, waar de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteitop moet letten bij de beoordeling en waar Burgemeester en Wethouders hun beslissingen op moeten baseren.

#### **De welstandsnota**

In de praktijk zal de welstandsnota niet als leesboek worden gebruikt. De gemiddelde burger met bouwplannen hoeft niet de hele nota te lezen. Wie wil weten welke criteria op een aanvraag van toepassing zijn, zal eerst kijken of het beoogde bouwwerk valt onder de veel voorkomende (kleine) plannen als dakkapellen aan de voor- en achterzijde van de woning, dakopbouwen en reclame waarvoor met ambtelijke toetsing kan worden volstaan. Is dit niet het geval, dan gelden de gebiedsgerichte criteria of de criteria voor specifieke bouwwerken. Deze zijn minder vast omlijnd dan die voor veel voorkomende

kleine bouwplannen, omdat het meer relatieve criteria zijn. Ze laten meer ruimte over voor interpretatie. Indien gewenst kan met de commissie worden gesproken over de interpretatie in het licht van het beoogde plan.

#### **Kwaliteit**

De welstandscriteria vormen een vangnet om plannen te weren, die niet in de gemeente passen. Dit is het primaire doel van welstandstoezicht.

#### **Welstandsvrije gebieden en objecten**

Door gebieden welstandsvrij te maken en welstandsvrije objecten op te nemen is er bewust voor gekozen om een aantal plannen en welstandsregels 'vrij te laten'.

Het kan voorkomen, dat een plan afwijkt van het beschreven karakter van een gebied of object maar wel voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie zal in dat geval op basis van de welstandscriteria moeten aangeven, waarom het plan wel voldoet aan goed vakmanschap en de bijzondere zeggenschap van het ontwerp moeten kunnen beargumenteren. In de praktijk zal gelden, dat aan een plan hogere eisen worden gesteld naar mate het zich meer van zijn omgeving onderscheidt. Ook Burgemeester en Wethouders kunnen zo nodig schriftelijk en gemotiveerd afwijken.

#### **Efficiënt**

De welstandsnota moet inhoudelijke kennis koppelen aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures. Bovendien moet de nota leesbaar, begrijpelijk en stimulerend zijn voor verschillende 'gebruikers'. Dit programma van eisen levert een gelaagde nota op waarin welstandscriteria in allerlei soorten en maten worden uitgewerkt. Daarbij is in ruime mate gebruik gemaakt van foto's en voorbeelden.

#### **Wabo**

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingswet in werking getreden. Gelijktijdig met de Wabo is het Bblb (Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken) vervangen door het Besluit omgevingsrecht. In bijlage II van het Bor wordt het aantal bouwwerken waarvoor onder voorwaarden geen omgevingsver-

gunning voor het bouwen is vereist fors uitgebreid. Binnen het streven naar deregulering en actualisatie van het welstandstoezicht, is besloten om een aantal objecten en gebieden als welstandsvrij aan te wijzen.

#### **Aanpassing Besluit omgevingsrecht**

Op 23 november 2011 heeft minister Donner aangekondigd dat, vooruitlopend op de Omgevingswet het Besluit omgevingsrecht zal worden gewijzigd (vermoedelijk invoering 1 januari 2013) en een 'kanbepaling' wordt opgenomen. Hierdoor kunnen de sneltoetscriteria in de welstandsnota blijven gehandhaafd worden verruimd. Na invoering van de wetwijziging kan de sneltoets door de ambtenaar binnen de kaders van de welstandsnota (trendsetters en standaardplannen) worden uitgevoerd.

#### **Bestemmingsplan**

Een van de toetsingskaders van een aanvraag om een omgevingsvergunning is het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan is een kaart met bijbehorende voorschriften waarin staat opgenomen wat de bouwen gebruiksmogelijkheden zijn van percelen. Voordat aanvragers de regels van de welstandsnota raadplegen dienen zij, bijvoorbeeld voor bij dakopbouwen, eerst na te gaan in hoeverre hun bouwplan tot de mogelijkheden behoort. Wij adviseren u eerst informatie te vragen bij het team Ruimtelijk Beleid OF op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) in hoeverre op het betreffende perceel een dakopbouw kan worden gerealiseerd.

## Leeswijzer

**Het tweede hoofdstuk** bevat toetsingscriteria voor veel voorkomende (kleine) bouwwerken zoals dakkapellen voor- en achterzijde, dakopbouwen en reclame uitingen.

### **In het derde hoofdstuk**

Geeft welstandsvrije gebieden en welstandsvrije objecten.

**BIJLAGE 1** beschrijft het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente. Het omvat naast overzichtskaarten van de ruimtelijke eigenschappen van Diemen een beschrijving van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Deze dienen als basis voor het welstandstoezicht.

**BIJLAGE 2** bevat de welstandscriteria, die gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. Ze beschrijven vanuit het goede vakmanschap dat de basis moet zijn van elk ontwerp de welstandscriteria en geven aan op welke manier dit in de beoordeling van de plannen wordt gehanteerd.

**BIJLAGE 3** wordt voor de gebieden in de gemeente aangegeven welke eigenschappen van belang zijn voor het welstandsadvies. De beschrijvingen geven aan welke eigenschappen wenselijk zijn voor het behoud of de versterking van het karakter en dienen als agenda voor de beoordeling door de welstandscommissie.

**BIJLAGE 4** een begrippenlijst en een register van straatnamen met een verwijzing naar de betreffende gebiedsbeschrijving(en).

**BIJLAGEN 5** welstandsvrij gebied NUON centrale

**BIJLAGEN 6** welstandsvrij gebied Volkstuincomplex

**BIJLAGEN 7** welstandsvrij gebied bouwkavels Plantage

de Sniep

## Tot slot

Na vaststelling van de welstandsnota zijn de welstandscriteria voor iedereen beschikbaar. Zowel de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteits Burgemeester en Wethouders rapporteren jaarlijks aan de gemeenteraad hoe zij met de uitvoering van het welstandsbeleid zijn omgegaan. Het gemeentebestuur hoopt dat het aangepaste welstandstoezicht, met name door het handhaven en flink verruimen van de sneltoetscriteria, het aanwijzen van welstandsvrije gebieden, welstandsvrije objecten en de heldere criteria voor dakopbouwen en dakkapellen aan de achterzijde (2<sup>e</sup>lijns) breed wordt gedragen.



# RUIMTELIJK KWALITEITSBEL EID

Het proces van een herziening van een welstandsnota begint met een inventarisatie van de noodzakelijke aanpassingen vanwege wetswijzigingen (in dit geval de Wabo), inventariseren knelpunten huidige nota, reeds vooruitlopen op aankomende wetswijzigingen, verbetering van de nota en een analyse van de consequenties daarvan voor het welstandsbeleid.

## DEHUIDIGE WELSTANDSZORG

De gemeente Diemen voert al geruime tijd welstandstoezicht uit.

Naar aanleiding van de gewijzigde Woningwet heeft de gemeente in juli 2005 een welstandsnota vastgesteld, waarin algemene welstandscriteria zijn geformuleerd, gebiedsontwikkelingen zijn beschreven en Diemen in een viertal gebieden is ingedeeld.

Burgemeester en Wethouders laten zich bij de afgifte van omgevingsvergunningen voor de activiteiten bouwen en reclame adviseren door de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit van Welstandszorg Noord-Holland. Deze commissie bestaat uit onafhankelijke deskundigen die twee keer per maand in het openbaar vergaderen in het gemeentehuis in Diemen.

Planindieners en ontwerpers kunnen desgewenst een toelichting geven op het plan. De bouwplannen en geregistreerde principe-aanvragen van Diemen worden in de commissie behandeld. Principeplannen kunnen alleen voor vooroverleg aan de commissie voorgelegd worden indien het bouwplan planologisch is goedgekeurd.

Herhalingsplannen en plannen die voldoen aan de sneltoetscriteria kunnen, na invoering van de wijziging van het Besluit omgevingsrecht, door een gemandateerd lid van de welstandscommissie in mandaat van een

welstandsadvies voorzien. Bij twijfel of in geval van bijzondere situaties worden ook deze plannen aan de plenaire commissie voorgelegd. Door de Wabo is de ambtelijke toets en het werken met een trendsetterslijst op dit moment niet mogelijk. Alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en reclame moeten worden voorgelegd aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit. Het Besluit omgevingsrecht wordt naar alle waarschijnlijkheid echter aangepast door een 'kan-bepaling' op te nemen. Dit zodat de ambtelijke toets wederom tot de mogelijkheden behoort.

In de Algemene plaatselijke verordening is een vergunningstelsel voor reclame-uitingen opgenomen. Zowel omgevingsvergunningen voor de activiteit reclame als voor bouwen worden voorgelegd aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit voor een beoordeling aan redelijke eisen van welstand. De gemeente streeft ernaar om de reclame mee te laten ontwerpen en deze integraal met de bouwactiviteit te laten beoordelen.

Stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen voor grote ingrepen worden voor advies aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd. De uitvoering van het welstandstoezicht geschiedt onder verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders door het team Handhaving. Burgemeester en wethouders volgen in het algemeen de adviezen van de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit op.

## Ruimtelijk beleid

Diemen is bezig met het opstellen van een structuurvisie om hiermee uitspraken te doen over de gewenste (ruimtelijke) ontwikkeling. Om dit toekomstbeeld te realiseren wordt in de structuurvisie aandacht besteed aan bijvoorbeeld identiteit, de gewenste omvang van de gemeente, het woonmilieu, de werksituatie, de infrastructuur en de benodigde voorzieningen.

### **Cultuurhistorie en monumenten**

Binnen de gemeente blijkt er breed draagvlak te bestaan voor behoud en bescherming van bestaande cultuurhistorische waarden (ook bestuurlijk). In opdracht van de gemeente Diemen is er door de Stichting Cultureel Erfgoed een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden in Diemen. Dit heeft geresulteerd in de 'Beleidsnota cultuurhistorie Diemen' waarin aanbevelingen worden gedaan om cultuurhistorie onderdeel te maken en in te bedden in het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Door beleid op het gebied van cultuurhistorie kan de identiteit, herkenbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van Diemen worden versterkt. In de beleidsnota wordt een relatie gelegd met het welstandstoezicht, door waardevolle cultuurhistorische kwaliteiten als uitgangspunt te nemen bij het opstellen van gebiedsgericht welstandsbeleid.

De beleidsnota heeft bestuurlijk geresulteerd in een uitvoeringsvoorstel bij de beleidsnota cultuurhistorie. Diemen zijn 11 Rijksmonumenten en één gemeentelijk monument aangewezen. Fort Diemerdam en de Kringenwetboerderij De Zeehoeve zijn onderdeel van de Stelling van Amsterdam en daarmee Provinciaal Monument. De Stelling van Amsterdam heeft niet alleen een belangrijk nationaal cultuurhistorische waarde; De stelling is op de werelderfgoedlijst geplaatst van UNESCO.

Er zijn geen door het Rijk aangewezen beschermde dorpsgezichten in Diemen. Wel is er een conserverend bestemmingsplan voor 'Oud Diemen' opgesteld, dat zeer strenge voorwaarden en eisen stelt en maar beperkte ruimte laat voor bijvoorbeeld verbouwingen en wijzigingen aan woningen, voor bescherming van haar identiteit. Mogelijk wordt in de nabije toekomst de procedure tot aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht voor Oud-Diemen gestart.

### **Monumentencommissie**

Bij bouwplannen die betrekking hebben op monumenten wordt het wijzigen van het monument tevens behandeld door de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit indien er twee deskundigen op het gebied van

cultuurhistorie en monumenten in de commissie zitting hebben. De commissie beoordeelt dan het plan zowel op basis van de welstandscriteria aan redelijke eisen van welstand en geeft daarnaast ook een advies in het kader van de Monumentenwet. Er is in dat geval sprake van een gecombineerde-advies- en monumentencommissie en een geïntegreerde planbeoordeling en advisering.

### **Bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan**

Voor het grondgebied van Diemen vigeren nog circa veertig bestemmingsplannen. Door actualisatie van de bestemmingsplannen wordt dit aantal terug gebracht tot acht plannen medio 2013. De plannen zijn divers van datum van vaststelling, grootte van het plangebied en bestemmingsmethodiek.

De bestemmingsplannen zijn in de regel conserverend en gedetailleerd van aard. Op dit moment zijn de meeste bestemmingsplannen herzien c.q. is herziening in voorbereiding

In de meest recent opgestelde of gewijzigde bestemmingsplannen wordt in het kader van het cultuurhistorisch beleid wel aandacht besteed aan bekende en vermoede cultuurhistorische waarden.

Er is in de gemeente alleen een beeldkwaliteitplan vastgesteld voor de nieuwbouwlocatie Plantage de Sniep.

De gemeente werkt vooral met ad-hoc planologisch en stedenbouwkundig beleid, om zo flexibel met ontwikkelingen om te kunnen gaan. Bij herbestemming, herontwikkelingen en inbreilocaties van enige omvang wordt aan de stedenbouwkundige advies gevraagd, waarin stedenbouwkundige randvoorwaarden worden vastgelegd, met daarin soms ook (beperkte) kwaliteitseisen geformuleerd.

Ontwikkelingen en planvorming worden in de ontwerpfase (of de fase van definitief ontwerp) vastgelegd in bestemmingsplannen. Stedenbouwkundig kenmerkt Diemen zich vanuit de alom aanwezige infrastructuur van snel-, spoor- en waterwegen als een mozaieklandschap en vlekkenstructuur.

### **Openbare Ruimte en Landschap**

De gemeente is een kwaliteitsbeleid ten aanzien van de openbare ruimte aan het opstellen. Inrichting en beheer van straten en groen wordt door de gemeente zelf ingevuld per project, soms met behulp van externe expertise. Plannen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte worden doorgaans niet aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd.

### **KAARTEN**

Om de ruimtelijke kwaliteiten van Diemen verder te beschrijven volgt hierna een kaartenreeks. Deze gaat in op de historische ontwikkeling en de ruimtelijke structuur van de Diemen. Kaarten en teksten schetsen een beeld van vier buurtschappen in een Middeleeuws veenontginningslandschap tot een moderne randgemeente in de verstedelijkte regio rond Amsterdam met de daarbij horende grootschalige infrastructuur. Ook wordt in deze reeks ingegaan op de ruimtelijke kenmerken van de deelgebieden Diemen Centrum, Diemen-Zuid, Diemen-Noord en het buitengebied. Voorafgaand aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid wordt zo een samenhangend beeld geschetst van de ruimtelijke opbouw en kwaliteiten van de gemeente Diemen.

## 2.SNELTOETSCRITERIA

In dit hoofdstuk worden de welstandscriteria gegeven voor de ambtelijke toets van enkele veel voorkomende bouwwerken. In tegenstelling tot alle eerder beschreven relatieve welstandscriteria gaat het in deze paragraaf om vrijwel absolute, objectieve criteria die de planindieners vooraf maximale duidelijkheid geven.

dan in de reguliere welstandsgebieden omdat deze gebieden en objecten gevoeliger zijn voor aantasting van

### **AMBTELIJKE TOETS**

Criteria voor de ambtelijke toets van bouwplannen zijn gegeven voor:

- bijgebouwen en overkappingenvoorzijde
- dakkapellen voor- en achterzijde
- kozijn- en/of gevelwijzigingen
- erfafscheidingen
- dakopbouwen 1<sup>e</sup> verdieping
- dakopbouwen 2<sup>e</sup> verdieping
- antennes
- reclame
- rolluiken

Kleine bouwplannen worden in eerste instantie beoordeeld aan de hand van de criteria voor de ambtelijke toets. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van het gebiedsgerichte en objectgerichte beoordelingskader om te kijken of het bouwplan hier niet mee in strijd is.

### **Reguliere welstandsgebieden**

De gemeente kan bij een vergunningsvrij bouwwerk achteraf ingrijpen m.u.v. welstandsvrije gebieden en objecten als dit in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit gebeurt op grond van de excessenregeling). Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan geen bezwaar oplevert wordt het bouwplan door burgemeester en wethouders Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruik maakt van de gebiedsgerichte, de objectgerichte en de algemene welstandscriteria.

### **Bijzondere welstandsgebieden**

Het spreekt voor zich dat de excessenregeling in de bijzondere welstandsgebieden m.u.v. welstandsvrije gebieden en objecten eerder van toepassing zal zijn

de ruimtelijke kwaliteit.

Indien een bouwwerk niet vergunningsvrij is moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Net als in de reguliere gebieden treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan geen bezwaar oplevert, wordt het bouwplan door de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (dan wel een namens haar gemandateerd lid) getoetst aan de criteria. Voldoet het plan aan deze criteria dan volgt een positief welstandsadvies. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte, de objectgerichte en de algemene welstandscriteria.

#### **Aangewezen beschermde monumenten**

In de door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten zijn de elders vergunningsvrije bouwwerken, vergunningplichtig. Dat betekent dat een omgevingsvergunning in veel gevallen moet worden aangevraagd.

Vergunningsvrij mogen op grond van artikel 3a en 4a van het Besluit omgevingsrecht de volgende werkzaamheden aan een monument plaatsvinden;

#### **Hoofdstuk IIIa. Categorieën gevallen waarin voor activiteiten met betrekking tot een beschermd monument geen omgevingsvergunning is vereist**

##### **Artikel 3a**

Een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de wet is niet vereist, indien deze activiteit betrekking heeft op:

1. gewoon onderhoud als bedoeld in artikel 2, onderdeel 1, voor zover ook materiaalsoort en kleur niet wijzigen, en bij een tuin, park of andere aanleg, de aanleg niet wijzigt, of

2. een activiteit die uitsluitend leidt tot in pandige veranderingen van een onderdeel van het monument dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft.

#### **Hoofdstuk IV. Categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet kan worden verleend**

##### **Artikel 4**

Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk:
  - a. binnen de bebouwde kom,
  - b. buiten de bebouwde kom, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
    - 1°. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
    - 2°. de oppervlakte niet meer dan 150 m<sup>2</sup>, en
    - 3°. het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden;
2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemde eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. niet hoger dan 5 m, en
  - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. niet hoger dan 10 m, en
  - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;

4. een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw;
5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;
7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;
8. het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
9. het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. binnen de bebouwde kom, en
  - b. de oppervlakte niet meer dan 1500 m<sup>2</sup>;
10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
  - b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,
  - c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en

d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.

## **Hoofdstuk V. Bijzondere bepalingen**

### **Artikel 4a**

1. Onverminderd artikel 5, zijn de artikelen 2 en 3 slechts van toepassing op een activiteit die plaatsvindt in, aan, op of bij een beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988, een monument waarop artikel 5 van die wet van toepassing is, een krachtens een provinciale of gemeentelijke verordening aangewezen monument dan wel een monument waarop, voordat het is aangewezen, een zodanige verordening van overeenkomstige toepassing is, voor zover het een activiteit betreft als bedoeld in:
  - a. artikel 2, onderdelen 1 en 2, of
  - b. artikel 2, onderdelen 4 tot en met 21, of artikel 3, onderdelen 4 tot en met 8:
    - 1°. in, aan of op een onderdeel van het monument dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft, of
    - 2°. bij een monument.
2. Onverminderd artikel 5, zijn de artikelen 2 en 3 slechts van toepassing op een activiteit die plaatsvindt in een beschermd stads- of dorpsgezicht, voor zover het een activiteit betreft als bedoeld in:
  - a. artikel 2, onderdelen 1 en 2, of
  - b. artikel 2, onderdelen 3 tot en met 21, of artikel 3 voor zover het betreft:
    - 1°. in pandige veranderingen,
    - 2°. een verandering van een achtergevel of achterdakvlak, mits die gevel of dat dakvlak niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd,
    - 3°. een bouwwerk op erf aan de achterkant van een hoofdgebouw, mits dat erf niet ook deel uitmaakt van het erf aan de zijkant van dat gebouw en niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd, of

4°. een bouwwerk op gronden die onderdeel zijn van openbaar toegankelijk gebied.

#### **Artikel 5**

1. Bij de toepassing van de artikelen 2, 3 en 4 blijft het aantal woningen gelijk.
2. De artikelen 2 en 3 zijn niet van toepassing op een activiteit die plaatsvindt in, aan, op of bij een bouwwerk dat in strijd met artikel 2.1 van de wet is gebouwd of wordt gebruikt.
3. Artikel 2, onderdeel 3, is evenmin van toepassing op een activiteit die plaatsvindt in:
  - a. een in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen veiligheidszone, getypeerd als A-zone of B-zone, rondom een munitieopslag of een inrichting voor activiteiten met ontplofbare stoffen;
  - b. een ander gebied waarin die activiteit op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening niet is toegestaan vanwege het overschrijden van het plaatsgebonden risico van 10-6 per jaar als gevolg van de aanwezigheid van een inrichting, transportroute of buisleiding dan wel vanwege de ligging in een belemmeringsstrook ten behoeve van het onderhoud van een buisleiding.
4. Artikel 3, onderdelen 1 en 2, is evenmin van toepassing voor zover voor het bouwwerk waarop de activiteit betrekking heeft krachtens het bestemmingsplan regels gelden die met toepassing van artikel 40 van de Monumentenwet 1988 in het belang van de archeologische monumentenzorg zijn gesteld, tenzij de oppervlakte van het bouwwerk minder dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt.
5. Artikel 3, onderdeel 8, is evenmin van toepassing op een activiteit die tevens een activiteit is als bedoeld in artikel 2 of 3, onderdelen 1 tot en met 7, maar niet voldoet aan de in die artikelen ten aanzien van die activiteit gestelde eisen.

Ook in deze gevallen treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan geen bezwaar oplevert, wordt het bouwplan door de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (dan wel een namens haar gemandateerd lid) getoetst aan de criteria voor beschermde situaties. Voldoet het plan aan deze criteria dan volgt een positief welstandsadvies. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte, de objectgerichte, de monumentenbeschrijvingen de algemene welstandscriteria.

#### **Trendsetters / standaardplannen**

In vele gevallen wordt door de aanvrager verwezen naar eerder uitgevoerde en dus vaak goedgekeurde bouwwerken. Een dergelijk bouwwerk kan als precedent werken voor overige bouwplannen. De gemeente Diemen heeft daarom gekozen om zogenaamde trendsetters te introduceren. Dit zijn eerder door de gemeente geselecteerde voorbeelden die richtinggevend zijn voor de gewenste ontwikkelingen binnen een bepaald gebied. Daarnaast kan een standaardplan worden ingediend. Dit is een herhaling van een reeds eerder uitgevoerd bouwplan dat is goedgekeurd door de welstand sinds de in werking treding van de welstandsnota.

Bij een aanvraag dienen deze trendsetters of standaardplannen als voorbeeld waarnaar verwezen kan worden. Een trendsetter kan afwijken van de sneltoetscriteria als geaccepteerde uitzondering. Trendsetters zijn altijd vooraf vastgesteld. Een nieuwe trendsetter ontstaat als een bouwplan afwijkt van de sneltoetscriteria en door de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit van een positief advies wordt voorzien, en deze vervolgens tijdens de jaarlijkse evaluatie van het welstandsbeleid als nieuwe trendsetters wordt vastgelegd.

# Bijgebouwen en overkappingen niet gelegen in het achtererfgebied

## Beschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag aan het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur.

Een overkapping of een bijgebouw is een grondgebonden overkapping van één bouwlaag.

De overkapping staat los of is aangebouwd op het voorerf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport. Een belangrijk kenmerk is de transparantie, overkappingen worden niet dichtgezet.

De meest voorkomende bijgebouwen zijn de bergruimte en een garage. De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van bijgebouwen en overkappingen: eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen en overkappingen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke gebouw.

## Trendsetter of standaardplan

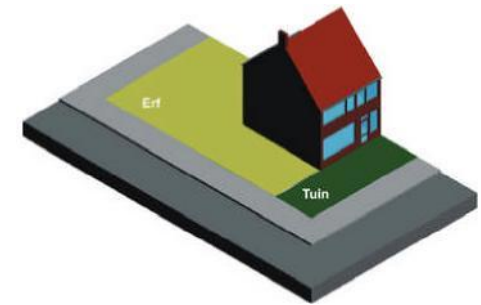
Een bijgebouw of overkapping voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als dit identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit goedgekeurde trendsetter of standaardplan. Informatie over de trendsetters of standaardplannen is verkrijgbaar bij het team Vergunningen van de gemeente.

## Omgevingsvergunning

Het bouwen van een op de grond staand bijgebouw van één bouwlaag of een op de grond staande overkapping van één bouwlaag bij een hoofdgebouw, is omgevingsvergunningplichtig op grond van het Besluit

## Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.



Als er geen trendsetter of standaardplan is, voldoet een bijgebouw of overkapping in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

### *maat en plaats*

- niet gelegen in het achtererfgebied
- de totale erfbebouwing mag niet groter zijn dan 20 m<sup>2</sup> en niet breder dan 2/3 deel van de woning
- bijgebouwen niet hoger dan 3,00 m. en overkappingen niet hoger dan 2,70 m. gemeten vanaf het aansluitend terrein



***vorm***

- duidelijk rechthoekig en geen opvallende details
- plat dak met bij voorkeur een aluminium trim of een flauw hellend dak
- detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw
- detaillering van kozijnen afgestemd op de detaillering van de kozijnen van het hoofdgebouw
- boeidelen zijn bescheiden in hoogte

***materiaal en kleur***

- materiaal- en kleurgebruik van de zichtbare delen afgestemd op het hoofdgebouw of indien burens in het bouw-

blok al een soortgelijk bouwwerk hebben geplaatst afgestemd op dit bouwwerk of uitgevoerd in metselwerk of hout (bij voorkeur rabatdelen)

- leg bij voorkeur grind op een plat gebitumineerd dak, waardoor het bovenaanzicht beter wordt
- geen opvallend kleurgebruik

***overig***

- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor bijgebouwen of overkappingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader

# Dakkapellen voor- en achterzijde

## Beschrijving enuitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Voor dakkapellen worden veel aanvragen ingediend. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. Het plaatsen van een dakkapel mag nooit ten koste gaan van de karakteristiek van het schuine dak. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak, moet de noklijn van het dak vanaf de weg zichtbaar blijven en moeten schoorstenen worden gerespecteerd. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bijna altijd heeft een plat afgedekte dakkapel de voorkeur boven een schuin aangekapte dakkapel. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

## Trendsetter / standaardplan

Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit goedgekeurde trendsetter of een standaardplan. Informatie over trendsetters en standaardplannen is verkrijgbaar bij het team Vergunningen van de gemeente. Op de volgende adressen zijn trendsetters vastgesteld voor **dakkapellen aan de achterzijde** :

- Boekweitdonk 8, 22 en 44 (2<sup>e</sup> verdieping)
- Gersthove 14 (2<sup>e</sup> verdieping)
- Tapijtschelp 36
- Slijkschelp 10
- Boekweitdonk 11
- Vlasdonk 28
- Boschplaat 13

- Griend 90
- Gravenland 14

Op de volgende adressen zijn trendsetters vastgesteld voor **dakkapellen aan de voorzijde**:

- Gustave Stresemanstraat 35
- Henry Dunantlaan 55
- Pater Pirestraat 27
- Tapijtschelp 8
- Acaciastede 22
- Boschplaat 14
- Weerribben 84
- Prinses Irenestraat 92
- Oranjeplantsoen 54 en 55
- Acaciastede 29 en 31
- Hector Petersenstraat 35

### **Omgevingsvergunning**

Dit overzicht van het vergunningsvrije bouwen is overgenomen uit het Besluit omgevingsrecht bijlage II. Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend.

### **Vergunningsvrije dakkapel achterzijde**

Het bouwen van een dakkapel op een hoofdgebouw is overeenkomstig artikel 2 lid 4 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht vergunningsvrij, mits voldaan wordt aan de volgende kenmerken:

- gebouwd in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits word voldaan aan de volgende eisen;
- voorzien van een plat dak;
- gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 meter,
- onderzijde meer dan 0,50 m. en minder dan 1,00 m. boven de dakvoet,
- bovenzijde meer dan 0,50 m. onder de daknok,
- zijkanten meer dan 0,50 m. van de zijkanten van het dakvlak, en niet op:
  1. een woonwagen;
  2. een gebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat het slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden, of
  3. Een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden.

### *Omgevingsvergunning*

Voor het bouwen van een dakkapel die niet voldoet aan de onder vergunningsvrij genoemde kenmerken, is een omgevingsvergunning vereist

### **Criteria voor dakkapellen op het voordakvlak**

Als er geen trendsetter of standaardplan is, voldoet een dakkapel op het voordakvlak, in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

*Welstandscriteria voor dakkapellen  
In het voordakvlak*

#### *maat en plaats*

hoogte gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet meer dan 1,40 m als het dak hoger is dan 3,00 m en bij daken lager dan 3,00 m niet hoger dan 113 van de hoogte van het dak

- breedte niet meer dan 2,75 m (\*)
- de inwendige hoogte tenminste 2,10 m
- onderzijde minstens 0,85 m en hoogstens 1,00 m boven de dakvoet (\*\*)
- bovenzijde minstens 0,50 m onder de daknok
- zijkanten minstens 1,00 m van de zijkanten van het dakvlak of de woningscheiding (\*\*)
- niet meer dan één vergunningsplichtigedakkapel per dakvlak per woning
- bij meerdere dakkapellen op een doorgaand dak een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn

#### *vorm*

- in vorm gelijk aan specifieke vormgeving van bestaande dakkapellen op het bouwblok of anders een plat dak met een overstek van maximaal 0,25 m
- detaillering afgestemd op het hoofdgebouw of op bestaande dakkapellen op het bouwblok

#### *materiaal en kleur*

- zijwanden ondoorzichtig
- materiaal en kleur afgestemd op het hoofdgebouw

• (\*) in de Wijk Ruimzicht bedraagt de maximale breedtemaat 3,85 meter en bij de drive in woningen nabij de A. Briandstraat e.o. 3 meter.

• (\*\*) In Diemen Zuid staan een aantal dakkapellen met afwijkende maatvoeringen. Zie onderstaand aparte regels voor deze dakkapellen

**Criteria dakkapel op het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak (1<sup>e</sup>lijns)**

Als er geen trendsetter of standaardplan is, voldoet een dakkapel op het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak (1<sup>e</sup>lijns) in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

*Welstandscriteria voor dakkapellen  
in het achterdakvlak*

***maat en plaats dakkapel***

- gebouwd in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits word voldaan aan de volgende eisen;
- voorzien van een plat dak;
- gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 meter,
- onderzijde meer dan 0,50 m. en minder dan 1,00 m. boven de dakvoet,
- bovenzijde meer dan 0,50 m. onder de daknok,
- zijkanten meer dan 0,50 m. van de zijkanten van het dakvlak, en,
- niet op:
  1. een woonwagen;
  2. een gebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat het slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden, of
  3. Een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden. *vorm*
- in vorm gelijk aan specifieke vormgeving van bestaande dakkapellen op het bouwblok of anders een plat dak met een overstek van maximaal 0,25 m en bij een dakhelling groter dan 60 graden desgewenst een aangekapte dakkapel
- detaillering afgestemd op het hoofdgebouw of op bestaande dakkapellen op het bouwblok

***materiaal en kleur***

- zijwanden ondoorzichtig

- materiaal en kleur afgestemd op het hoofdgebouw  
Het beleid voor plaatsing van een dakkapel (1<sup>e</sup>lijns) in het achterdakvlak is niet anders dan het Besluit omgevingsrecht.

#### **Criteria dakkapel op het achterdakvlak 2<sup>e</sup>lijns**

Als er geen trendsetter of standaardplan is, voldoet een dakkapel op het achterdakvlak in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

*Welstandscriteria voor dakkapellen  
op het achterdakvlak*

#### ***maat en plaats dakkapellen boven elkaar***

- breedte per dakvlak niet meer dan 4,00 m
- hoogte gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet meer dan 1,40 m
- onderzijde minstens 0,8 meter vanaf de 2<sup>e</sup> verdiepingsvloer
- bovenzijde minstens 0,35 meter onder de daknok
- zijkanten minstens 0,70 m van de zijkanten van het dakvlak of de woningscheiding
- bij meerdere dakkapellen op een doorgaand dak een regelmatig rangschikking op een horizontale lijn

#### *vorm*

- in vorm gelijk aan specifieke vormgeving van bestaande dakkapellen op het bouwblok of anders een plat dak met een overstek van maximaal 0,25 m en bij een dakhelling groter dan 60 graden desgewenst een aangepaste dakkapel
- detaillering afgestemd op het hoofdgebouw of op bestaande dakkapellen op het bouwblok

#### *materiaal en kleur*

- zijwanden ondoorzichtig
- materiaal en kleur afgestemd op het hoofdgebouw

#### ***maat en plaats dakkapellen Diemen Zuid***

- breedte per dakvlak niet meer dan 2,75 m hoogte gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet meer **dan**

**.1,40 m**

- onderzijde tussen 0,9 en 2,2 **meter van de dakvoet**
- bovenzijde **0,35 m** onder de daknok
- op 1 meter of zijkant aan één zijde tegen de zijkant van het dakvlak of de woningscheiding
- bij meerdere dakkapellen op een doorgaand dak een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn

*vorm*

- in vorm gelijk aan specifieke vormgeving van bestaande dakkapellen op het bouwblok
- detaillering afgestemd op het hoofdgebouw of op bestaande dakkapellen op het bouwblok

*materiaal en kleur*

- zijwanden ondoorzichtig
- materiaal en kleur afgestemd op het hoofdgebouw

# Kozijn- en gevelwijzigingen

## **Beschrijving en uitgangspunten**

Van een gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, venster, raam, deur of gevelpaneel in de buitenmuur van een gebouw. Omdat de opbouw van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en de straatwand moeten ook de gevelwijzigingen zorgvuldig worden ontworpen. Indien er (nog) sprake is van samenhang en ritmiek in straatwanden is het meestal ongewenst als deze wordt verstoord door incidentele gevelwijzigingen.

## **Trendsetter/ standaardplan**

Een gevelwijziging voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit goedgekeurd trendsetter of een standaardplan. Informatie over trendsetters of standaardplannen is verkrijgbaar bij het team Vergunningen van de gemeente.



#### *Omgevingsvergunning*

Voor het wijzigen van de gevel bij een bestaande woning, bestaand woongebouw is overeenkomstig artikel 2 lid 7 van het Besluit omgevingsrecht geen omgevingsvergunning vereist indien :

Een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, van de wet is niet vereist, indien deze activiteiten betrekking hebben op:

een kozijn, kozijninvulling of gevelpaneel, mits in de achtergevel, of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw, dan wel in een gevel van een bijbehorend bouwwerk;

#### **Artikel 3a**

Een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de wet is niet vereist, indien deze activiteit betrekking heeft op:

- 1.gewoon onderhoud als bedoeld in artikel 2, onderdeel 1, voor zover ook materiaalsoort en kleur niet wijzigen, en bij een tuin, park of andere aanleg, de aanleg niet wijzigt, of
- 2.een activiteit die uitsluitend leidt tot in pandige veranderingen van een onderdeel van het monument dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft.

#### **Criteria voor kozijn en gevelwijzigingen**

Een gevelwijziging aan de voorkant voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

##### *maat en plaats*

- maatvoering en plaatsing afgestemd op de bouwmassa en architectuur van de gevel

##### *vorm*

- indien er (nog) samenhang en ritmiek aanwezig is in het straatbeeld mag dit door een incidentele kozijn en gevelwijziging niet worden verstoord

- detaillering afgestemd op de gevel en de overige kozijnen

##### *materiaal en kleur*

- kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de gevel
- kunststof, alleen toepasbaar indien dimensioneringen en aansluitingen zijn afgestemd op de gevel

# Dakopbouwachterzijde 1<sup>e</sup> verdieping

## Beschrijving en uitgangspunten

Van een dakopbouw is sprake indien de achtergevel van de begane grondlaag wordt doorgezet naar de vloer van de 2<sup>e</sup> verdieping ten behoeve van vergroting van de verblijfsruimten op de eerste verdieping. Omdat de opbouw van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en in veel gevallen te zien zijn vanuit openbaar gebied moeten ook dakopbouwen zorgvuldig worden ontworpen.

## Omgevingsvergunning

Voor het plaatsen van een dakopbouw op een bestaande woning, bestaand woongebouw is een omgevingsvergunning vereist.

## Monumenten

De criteria voor dakopbouwen zijn niet van toepassing indien dat plaatsvindt:

-aan een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of een monument als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening, of

-in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988.

## Criteria voor een dakopbouw

Een dakopbouw aan de achterkant voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

### *maat en plaats*

maatvoering en plaatsing afgestemd op de bouwmassa en architectuur van de gevel,

De hoogte bedraagt niet meer dan 5,7 meter,

### *vorm*

- plat afgedekt
- indien er (nog) samenhang en ritmiek aanwezig is in het straatbeeld mag dit door een incidentele dakopbouw niet worden verstoord
- detaillering afgestemd op de gevel en de kozijnen

### *materiaal en kleur*

- materiaalgebruik achtergevel in metselwerk, kleur afgestemd op de woning;
- materiaalgebruik zijgevels dakopbouw bij voorkeur in metselwerk. Houten delen (western redcedar) mogen ook worden toegepast tenzij de zijgevel is gesitueerd naar openbaar toegankelijk gebied.
- kunststof, alleen toepasbaar indien dimensioneringen en aansluitingen zijn afgestemd op de gevel

**Trendsetter/ standaardplan**

Een dakopbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een, voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat, eerder als zodanig door de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit goedgekeurde trendsetter of een standaardplan. Informatie over trendsetters of standaardplannen is verkrijgbaar bij het team Vergunningen van de gemeente. Op de volgende adressen zijn er trendsetters aangewezen;

Tapijtschelp 170

Schoolstraat 26

Speenkruid 62

Knoopkruid 96

Knoopkruid 146

Hartschelp 47

Kerwin Lucasstraat 1

Hector Petersenstraat 35

# Dakopbouw achterzijde 2<sup>e</sup> verdieping

## Beschrijving en uitgangspunten

Omdat iedere dakopbouw op de 2<sup>e</sup> verdieping vanaf het openbaar gebied duidelijk zichtbaar is, is het zeer belangrijk dat de architectonische vormgeving en de materialisering van de dakopbouw goed wordt afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw. Een dakopbouw kan alleen worden gerealiseerd mits er in het bestemmingsplan is opgenomen dat deze tot de bouw mogelijkheden behoort.

## Omgevingsvergunning

Voor het plaatsen van een dakopbouw op een bestaande woning, bestaand woongebouw is een omgevingsvergunning vereist.

## Monumenten

De criteria voor dakopbouwen zijn niet van toepassing indien dat plaatsvindt:

- a) aan een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of een monument als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening, of

- b) in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988.

## Criteria voor een dakopbouw

Een dakopbouw aan de achterkant voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

### *maat en plaats*

- maatvoering en plaatsing afgestemd op de bouwmassa en architectuur van de gevel
- de maximale hoogte bedraagt 8,5 meter

### *vorm*

- indien er (nog) samenhang en ritmiek aanwezig is in het straatbeeld mag dit door een incidentele gevelwijziging niet worden verstoord
- detaillering afgestemd op de gevel en de kozijnen
- de dakopbouw dient terughoudend gesitueerd te worden ten opzichte van de voorzijde van de woning. Dit door aan de voorzijde aan te vangen met een schuin pannendak OF de opgaande gevel van te situeren binnen de theoretische lijn van een schuine kap

### *materiaal en kleur*

- kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de gevel
- kunststof, alleen toepasbaar indien dimensioneringen en aansluitingen zijn afgestemd op de gevel

## Trendsetter / standaardplan

Een dakopbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een, voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat, eerder als zodanig door de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit goedgekeurd trendsetter of een standaardplan. Informatie over trendsetters en standaardplannen is verkrijgbaar bij het team Vergunningen van de gemeente. Op de volgende adressen zijn er trendsetters aangewezen;

- Maanzaarderf 34

- Raadhuisstraat 10
- Haverstede 39
- Polderland 57 (aandachtspunt toestemming  
buren i.v.m. eigendomsgrens)
- Sierpeerhof 9

# Erfafscheidingen

## Beschrijving en uitgangspunten

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen burens moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen.

Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn met name bij hoekwoningen van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen bij hoekwoningente voorkomen. Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan een historisch woongebied. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling, daarom gaat de eerste voorkeur altijd uit naar een erfafscheiding van haagplanten zoals liguster of haagbeuken of volledig te begroeiën gazen hekwerken.

## Trendsetter/ standaardplan

Een erfafscheiding voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit goedgekeurd trendsetter of een standaardplan. Informatie over trendsetters en standaardplannen is verkrijgbaar bij het team Vergunningen van de gemeente.

Dit overzicht van het vergunningsvrije bouwen is overgenomen uit het Besluit omgevingsrecht. Aan deze tekst kan geen rechten worden ontleend.

#### *Vergunningsvrij*

Het bouwen van een erf- of perceelafscheiding is overeenkomstig artikel 2 lid 12 uit bijlage II uit het Besluit omgevingsrecht vergunningsvrij mits voldaan wordt aan de volgende kenmerken:

- niet hoger dan 1,00 m., of
- niet hoger dan 2,00 m., en
  1. op een erf of perceel waarop al reeds een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat,
  2. achter de voorgevelrooilijn, en
  3. op meer dan 1,00 m, van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

#### *omgevingsvergunning*

Voor het bouwen van een erf- of perceelafscheiding, is een omgevingsvergunning vereist indien dat plaatsvindt:

- a) aan een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of een monument als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening, of
- b) in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988.

Een omgevingsvergunning is voorts vereist voor het bouwen van een erf- of perceelafscheiding die niet voldoet aan de onder vergunningsvrij genoemde kenmerken.

#### *Bestemmingsplan*

De bepalingen uit het bestemmingsplan treden in eerste instantie regelen op voor vergunningplichtige erf- en

perceelafscheidingen. Indien in het bestemmingsplan niets geregeld is ten aanzien van erf- en perceelafscheidingen, dan heeft de Bouwverordening een aanvullende werking.

#### **Criteria voor een erfafscheiding bij vrijstaande woningen en hoekwoningen in de zone binnen 1 meter vanaf de openbare ruimte (niet zijnde een brandgang)**

Als er geen trendsetter of een standaardplanis, voldoet een erfafscheiding in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

##### *maat en plaats*

niet hoger dan 1,00 m., of

- niet hoger dan 2,00 m., en
1. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat,
  2. achter de voorgevelrooilijn, en
  3. op meer dan 1,00 m, van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

##### *vorm*

- één ontwerp voor de gehele erfafscheiding
- bij voorkeur 70% open constructie bij constructies hoger dan 1,00 m. of een helder transparante constructie voor het gedeelte hoger dan 1,00 m.

##### *materiaal en kleur*

- materiaal overeenkomstig een eventuele aangrenzende erfafscheiding, het hoofdgebouw of uitgevoerd in metalen hekwerk, metselwerk of hout of ander natuurlijk en niet snel verwerend materiaal
- uitgevoerd in donkere kleurtinten
- geen opvallend kleurgebruik

**Criteria voor een erfafscheiding in overige situaties bij hoekwoningen, bij tussenwoningen en overige situaties vrijstaande woningen**

Voor erfafscheidingen in overige situaties bij hoekwoningen, bij tussenwoningen en overige situaties vrijstaande woningengelden er geen welstandscriteria.



# Antennes

## Beschrijving en uitgangspunten

Het gaat hier om antennes die van wezenlijk belang zijn voor het kunnen zenden en/of ontvangen van radio-, televisie- en andere communicatiesignalen. Onder spriet- of staafantennemast worden niet begrepen calamiteiten-sirenes en antenne-installaties ten behoeve van mobiele telefonie. Antennes kenmerken zich door een zeer eigen technische vormgeving die vooral aan de voorzijde storend kan zijn voor het straatbeeld. De gemeente streeft dan ook naar plaatsing van antennes achter het hoofdgebouw, in ieder geval onzichtbaar vanaf de weg of openbaar groen.

Antennes kunnen vrijstaand worden geplaatst of op/aan een bouwwerk worden aangebracht. Een antenne dient een ondergeschikt element te blijven ten opzichte van de omringende bebouwing. Als losse toevoeging kunnen ze storend werken op het uiterlijk van een gebouw. Met name de hoogte, de bouwkundige uitwerking en detaillering van antennes mogen geen zwaar stempel op de omgeving drukken. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving. Het heeft de voorkeur een antenne achter het hoofdgebouw en in ieder geval achter de voorgevellijn te plaatsen. Daarnaast is de maatvoering en een zorgvuldige kleurkeuze van belang. De antenne dient altijd ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw of het erf waarop deze geplaatst wordt en in ieder geval niet de boventoon te voeren.

## Standaardplan

Een spriet-, staaf- of schotelantenne voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd standaardplan. Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de het team Vergunningen.

## Omgevingsvergunning

Dit overzicht van het omgevingsvergunningsvrije bouwen is overgenomen uit het Besluit omgevingsrecht. Aan de tekst kan geen rechten worden ontleend.

### *Vergunningsvrij*

Het bouwen van een antenne is vergunningsvrij mits wordt voldaan aan de volgende kenmerken:

15. een antenne-installatie ten behoeve van mobiele telecommunicatie op of aan een bouwwerk, met inbegrip van een hekwerk ter beveiliging van een zodanige antenne-installatie op of aan een bouwwerk als bedoeld in onderdeel a, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. indien op of aan een hoogspanningsmast, wegportaal, reclamezuil, lichtmast, windmolen, sirenemast dan wel een niet van een bouwwerk deel uitmakende schoorsteen, of op een antenne-installatie als bedoeld in onderdeel 16 dan wel een antenne-installatie voor het bouwen waarvan een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de wet is vereist:
    - 1°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 5 m, en
    - 2°. de antenne hoger geplaatst dan 3 m, gemeten vanaf het bij het bouwwerk aansluitende afgewerkt terrein,
  - b. indien op of aan een ander bouwwerk, dan bedoeld in onderdeel a:
    - 1°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 0,5 m, of
    - 2°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, of indien bevestigd aan een gevel van een gebouw, gemeten vanaf het punt waarop de antenne, met antennedrager, het dakvlak kruist, niet hoger dan 5 m, en:
      - a. de antenne, met antennedrager, hoger geplaatst dan 9 m, gemeten vanaf het bij het bouwwerk aansluitende afgewerkt terrein,
      - b. de bedrading in of direct langs de antennedrager of in pandig is aangebracht, dan wel in een kabelgoot, mits deze kabelgoot meer dan 1 m achter de voorgevel is geplaatst, en
      - c. de antennedrager bij plaatsing op het dak van een

gebouw:

1°. aan of bij een op het dak aanwezig object geplaatst,

2°. in het midden van het dak geplaatst, of

3°. elders op het dak geplaatst, mits de afstand in m tot de voorgevel van het bouwwerk ten minste gelijk is aan: 18 gedeeld door de hoogte waarop de antenne, met antennedrager, is geplaatst, gemeten vanaf het bij het gebouw aansluitende afgewerkt terrein tot aan de voet van de antenne, met antennedrager;

16. een antenne-installatie met bijbehorend opstelpunt ten behoeve van de C2000-infrastructuur voor de mobiele communicatie door hulpverleningsdiensten;

17. een **andere antenne-installatie** dan bedoeld in de onderdelen 15 en 16, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. de antenne-installatie achter de voorgevelrooilijn geplaatst,

b. indien het een **schotelantenne** betreft:

1°. de doorsnede van de antenne niet meer dan 2 m, en

2°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 3 m, of

c. indien het een andere antenne betreft dan bedoeld in onderdeel b: de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, of indien deze is bevestigd aan de gevel, gemeten vanaf het punt waarop de antenne, met antennedrager, het dakvlak kruist, niet hoger dan 5 m;

#### **Welstandscriteria antennes**

Een spriet-, staaf- of schotelantenne is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een spriet-, staaf- of schotelantenne niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit worden voorgelegd.

#### *plaats en aantal*

- antennes bij voorkeur aan een achtergevel bevestigd, in

ieder geval achter de voorgevellijn geplaatst

- niet aangebracht aan monumenten of beeldbepalende panden
- bij gestapelde woningbouw op het platte dak
- bij gestapelde woningbouw op of aan het balkon geplaatst binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon en niet aan de gevel of kozijn
- maximaal één vergunningsplichtig spriet-, staaf- of schotelantenne aan, op of bij een woning/pand

#### *maatvoering*

- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing op erf maximaal 5,00 m.
- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan gevel binnen gebieden met een bijzonder welstandsregiem maximaal 3,00 m. vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak
- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan gevel binnen overige gebieden zoals een bedrijventerrein, sportcomplex of woonwijk maximaal 5,00 m. vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak
- hoogte schotelantenne maximaal 3,00 m. gemeten vanaf de voet van de antenne (drager)
- doorsnede schotel maximaal 2,00 m.

#### *vorm*

- antenne en bijbehorende voorzieningen (mast, bedrading, tuidraden et cetera) als één geheel vormgegeven
- indien zichtbaar vanaf de weg of het openbaar groen zo onzichtbaar mogelijk (een minimum aan dwarssprieten kan hiertoe bijdragen)
- beperken van aantal tuidraden. Bij bevestiging aan gevel geen tuidraden (stabiliteit wordt behaald uit de bevestiging aan de gevel)

#### *materiaal en kleur*

- materiaal en kleur onopvallend en aanvaardbaar in relatie tot de omgeving, geen felle, contrasterende kleuren maar antraciet of donker grijs

# Reclame

## **Beschrijving en uitgangspunten**

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en kunnen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgevingvormen, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclame uitingen ongewenst.

Voorkomen moet worden dat er vanwege de zichtbaarheid van objecten er een wedloop ontstaat van het aantal en de afmetingen van reclame uitingen. Daarom moeten er uniforme regels worden gehanteerd. Voor het aanbrengen van reclame uitingen is een omgevingsvergunning vereist voor de activiteit bouwen of de activiteit reclame. Een welstandsbeoordeling maakt deel uit van deze vergunningprocedure.

## **Standaardplan**

In een doorlopende (winkel-)straatis het streven dat reclame uitingen een herhaling vormen van de bestaande reclame uitingen op een vaste plaats met identieke afmetingen en een zelfde type uitstraling. Voor grote winkels (winkelpui straatzijde > 15 meter) dient een terugliggende (achter de pui) uiting nagestreefd te worden voor een rustig straatbeeld.

### **Welstandscriteria voor reclame**

Een reclame-uiting aan de voorgevel, de zijgevel of de achtergevel is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een reclame-uiting aan de gevel niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie danwel gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan wordt het planvoor advies aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd. Deze zal adviseren of het plan alsnog aan redelijke eisen van welstand voldoet. Indien het bouwwerk een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument betreft zal de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit altijd om advies worden gevraagd.

### **ALGEMENE CRITERIA VOOR ALLE RECLAME UITINGEN**

#### **Voorwaarden**

- reclame-uitingen zijn alleen aanvaardbaar indien de reclame een rechtstreeks verband heeft met de activiteiten die in het pand of op het perceel plaatsvinden.
- uitgangspunt is dat een reclame-uiting (fysiek of visueel) geen overlast of hinder mag veroorzaken voor derden en de veiligheid niet in het geding mag brengen.
- bij bestaande bouw is de bestaande samenhang en ritmiek van de gevel en straatwand essentieel voor een passende reclame. Indien de architectuur van bestaande bebouwing al voorziet in specifieke reclame mogelijkheden, zoals raamkozijnen, zijn dat de aangewezen plekken waar reclame-uitingen aangebracht dienen te worden.
- een reclame uiting uitgevoerd in letters

heeft, vanwege behoud van architectuur, de voorkeur boven een lichtbak/ plaatmateriaal.

- bij nieuwbouw dient de reclame-uiting geïntegreerd te worden in het ontwerp/ architectuur.

Hierdoor is de kans op ontsiering van de gevel door later aangebrachte reclames een stuk kleiner.

- reclame-uitingen die verblindend zijn, knippen en/of bewegen zijn niet toegestaan.
- geen reclames in reflecterende en/ of fluorescerende kleuren.
- geendaglichtreflecterende reclame.
- geen mechanisch bewegende delen.
- geen lichtlijnen langs gebouwen.
- geen "lichtzuilen" of laserreclame.

### **1. Reclame op nutsgebouwen en elektrakasten**

- maximaal één reclame-uiting per gevel

#### *maatvoering*

- gevelreclame
  - reclame evenwijdig aan de gevel heeft een oppervlak van maximaal 1,00 m<sup>2</sup>;
  - niet op deuren;
  - niet op elektrakasten die niet hoger zijn dan 2,5 meter of smaller dan 2 meter;

### **2. Reclame bij winkels in woongebieden**

#### **Algemeen:**

- per pand in principe 1 reclame-uiting op de gevel en 1 haaks op de gevel toegestaan.
- bij panden met meerdere gevels gericht naar de straat is één extra gevelreclame mogelijk op een tweede gevel.

- geen lichtkrant of lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht.

#### **In het gevelvlak of aan een luifel :**

- per gevelgrenzende openbare weg is maximaal één uiting van maximaal **5 x 0,4 meter (lxh)** toegestaan, waarbij de uiting te allen tijde binnen de raam-/deurkozijnstijlen moet zijn gesitueerd.
- per gevelvlak dienen reclame-uitingen zoals naamsaanduiding, logo en productaanduiding te worden gegroepeerd in compacte vormgeving.
- beperkt verlichte en aangelichte reclame-uitingen zijn toegestaan, mits dit geen hinder oplevert.
- aan een luifel mogen **geen** reclame-uitingen worden bevestigd.

#### **Uithangbord of lichtbakloodrecht op de gevel:**

- per gevel van het winkelpandaan de straatzijde is 1 uithangbord of lichtbakloodrecht op de gevel toegestaan.
- een uiting haaks op de gevel dient op een kolom of op een verticaal kozijnstijl bevestigd te worden.
- de reclame steekt maximaal 0,6 m uit.
- de maximale oppervlakte bedraagt 0,2 m<sup>2</sup>,
- de maximale hoogte bedraagt 0,4 m,
- het dichtedeel minimaal 0,1 m van de gevel.
- plaatsing op de kolom **of** op een verticale raam-/deurkozijnstijl in de zone van de gevelreclame.

### **3. Reclame bij bedrijven op bedrijfsterreinen: Verrijn Stuartweg, Bergwijkpark, Stammerhove**

#### **Aanvullende criteria**

- Per bedrijf is maximaal 1 reclame-uiting toegestaan, te weten: plat op de gevel **of** op het dak.
- Een reclame-uiting op het dak mag alleen in letters worden uitgevoerd.
- Een uiting dient tussen de verticale en/of horizontale lijnen van de raam-/deurkozijnen gesitueerd te worden.
- Verlichte en aangelichte reclame-uitingen zijn toegestaan.
- de maximale hoogte bedraagt 1 meter
- maximaal 33% van het geveloppervlak met een maximum van 9 m is toegestaan.
- indien gebruik wordt gemaakt van een lichtbak of liggende bord: lengte reclame maximaal 33% van de gevelbreedte met een maximum van 6 meter;

#### **Uithangbord of lichtbakloodrecht op de gevel uitgaand van een uniform systeem:**

- per losse bedrijfsunit 1 uithangbord of lichtbakloodrecht op de gevel toegestaan.
- de maximale hoogte bedraagt 1,50 m,
- het dichtedeel minimaal 0,1 m van de gevel,
- de reclame-uiting steekt niet meer dan 1 meter buiten de gevel.
- een uiting haaks op de gevel dient op een kolom of op een verticaal kozijnstijl bevestigd te worden.

### **4 Reclame bij een kantoor aan huis**

#### **Aanvullende criteria**

- per woning met kantoor, praktijk of bedrijf aan

# Rolluiken

huis is maximaal 1 reclame-uiting toegestaan, te weten: plat op de gevel **of** vrijgeplaatst in voor-tuin.

• Verlichte en aangeliichte reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

## In het gevelvlak:

- Maximale oppervlakte **0.50m<sup>2</sup>**
- De reclame dient te worden aangebracht op begane grondniveau in ieder geval onder de verdiepingsramen.
- Plaatsing evenwijdig aan de gevel
- Geenvlaggen behoeven van reclame op de gevel toegestaan

## Voor de voorgevel van het hoofdgebouw:

- Maximale oppervlakte, enkelzijdig beschikbaar voor reclame **0.25m<sup>2</sup>**
- Totaalhoogte maximaal **1.50m**
- Totaalbreedte maximaal **0,50m**
- Vrijstaande vlaggenmasten behoeven van reclame zijn niet toegestaan.

## Beschrijving en uitgangspunten

Rolluiken worden aangebracht ter preventie van diefstal. Vanwege het gesloten karakter van vele rolluiken zijn deze ongewenst voor het straatbeeld. In artikel 2 lid 8 van het besluit omgevingsrecht is opgenomen dat deze vergunningsvrij geplaatst kunnen worden indien:

- een **rolluik, zonwering, rolhek of luik** aan of in een gebouw, mits bij een rolhek, luik of rolluik in een voorgevel of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een ander hoofdgebouw dan een woning of woongebouw, wordt voldaan aan de volgende eisen:

**a.** geplaatst aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie, en

**b.** voor tenminste 75% voorzien van glasheldere doorkijkopeningen.

De voorkeur gaat dan ook uit naar plaatsing van een rolluik aan de binnenzijde van het bouwwerk met tenminste 75% aan glasheldere doorkijkopeningen.

Het beleid voor plaatsing aan de voorzijde van het pand is niet anders dan het Besluit omgevingsrecht, te weten een minimale openheid van tenminste 75 %.

# Welstandsvrije gebieden

## Welstandsvrij gebied

Artikel 12 lid 2 Woningwet maakt het mogelijk dat voor een aan te wijzen gebied geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. Bij de vaststelling van de welstandsnota Diemen 2005 is niet voor deze optie gekozen. Binnen het streven naar deregulering en actualisatie van het welstandstoezicht, wordt de aanwijzing van welstandsvrije gebieden wel op zijn plaats geacht. De volgende gebieden komen hiervoor in aanmerking :

### 1. Het gebied nabij de Nuon centrale aan de Overdiemerweg 35

In de welstandsnota Diemen 2005 is opgenomen : "De Elektriciteitscentrale Diemen is een werkgebied met een lichte welstandstoets. Inzet voor welstand is met name de eenvoud van de gebouwen....". De huidige centrale en de nieuw te realiseren centrale, die kenmerkend zijn in het gebied, voldoen aan redelijke eisen van welstand. Het overige gedeelte rondom de centrale kenmerkt zich door de industriële bouwwerken ten behoeve van de opwekking van energie. Schrappen van welstandsbeleid, in de gebieden 28 en een gedeelte van gebied 30, zal nauwelijks invloed hebben op het gebied.

### 2. Volkstuincomplex

De welstandelijke kwaliteit van het gebied is zeer laag. Schrappen van welstandsbeleid zal geen of nauwelijks invloed hebben op het gebied.

### 3. Plantage de Sniep

Bij de woningbouwlocatie Plantage de Sniep is een gebied opgenomen waar vrije bouwkavels uitgegeven gaan worden. Om de nieuwe eigenaren de kans te geven om gehele naar eigen stijl, smaak en voorkeur een nieuwe woning te realiseren is ervoor gekozen om deze bouwkavels tot welstandsvrij gebied te verklaren.

Er is een beeldkwaliteitsplan voor het gebied opgesteld. Aan de hand van het beeldkwaliteitsplan worden bouwplannen getoetst door een supervisor. Vervolgens worden de bouwplannen, na indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning, ook nog voorgelegd aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit. Deze toetsing geeft geen of nauwelijks toegevoegde waarden.

### Welstandsvrije objecten

De Woningwet geeft aan de gemeenteraad de bevoegdheid om te besluiten dat voor bepaalde categorieën bouwwerken of gebieden geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. De vastgestelde welstandsnota Diemen 2005 kende geen welstandsvrije objecten. Binnen het streven naar deregulering en actualisatie van het Diemense welstandstoezicht, is besloten om objecten als welstandsvrije objecten aan te wijzen. Gelijktijdig met de in werking treding van de Wabo is het Bblb (Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken) vervangen door het Besluit omgevingsrecht (Besluit omgevingsrecht). In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht wordt een aantal bouwwerken waarvoor onder voorwaarden geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist fors uitgebreid. Vergunningvrije bouw houdt per definitie ook welstandsvrije bouw in.

Immers de welstandstoets is uitsluitend gekoppeld aan de vergunningplicht voor het oprichten van een bouwwerk. Het gevolg is dat het belang van een regeling die de mogelijkheid biedt welstandsvrije objecten te realiseren met de in werking treding van de Wabo wordt getemperd.

### **Welstandsvrije bouwwerken**

Een basisgedachte van de welstandsnota is altijd geweest dat in het relevante toetsingsniveau een onderscheid wordt gemaakt in de ligging van het bouwplan. Er wordt een verschillend niveau gehanteerd tussen de voor- en achterzijde waarbij, vanwege de invloed op het openbaar gebied aan objecten aan de voorzijde, een strenger regime wordt gehanteerd. Aan de hand van deze basisgedachte is de categorie 'welstandsvrije bouwwerken' ook vorm gegeven. Dit verandert niet. Het aanwijzen van welstandsvrije objecten op zichzelf sluit naadloos aan bij de dereguleringsgedachte, lastenverlichting voor de burger en een snellere afhandeling van een ingekomen aanvraag. Met de inwerkingtreding van het Besluit omgevingsrecht heeft de wetgever een nieuwe term geïntroduceerd; het 'achtererfgebied'. Volgens artikel 1 lid 1 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht wordt hieronder verstaan: "erf aan de achterkanten de niet naar openbaar toegankelijk gebied gerichte zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw". Om discussie over de uitleg van 'niet gericht naar de openbare ruimte' te voorkomen, is er voor gekozen om de actuele wettelijke terminologie te hanteren. In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht heeft de wetgever in een viertal gevallen een bijzondere eis aan het al dan niet vergunningsvrij oprichten van bouwwerken c.q. aan de voorwaarden

waaronder een dergelijk object vergunningsvrij gebouwd mag worden, verbonden. In de navolgende vier gevallen is geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen benodigd indien 'er geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn'. Het gaat om de volgende gevallen:

### **3. een bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied**, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- volgende eisen:
- a. voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
    - 1°. 4 m,
    - 2°. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
    - 3°. het hoofdgebouw,
  - b. voor zover op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
    - 1°. niet hoger dan 3 m,
    - 2°. de oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 1 m van een naburig erf niet meer dan 10 m<sup>2</sup>,
    - 3°. als gevolg van het bijbehorende bouwwerk de totale oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw niet meer dan 30 m<sup>2</sup>, en
    - 4°. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw,
  - c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,
  - d. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,
  - e. het bij het oorspronkelijk hoofdgebouw



behorende achtererfgebied als gevolg van het bijbehorende bouwwerk voor niet meer dan 50% bebouwd, en

f. niet aan of bij:

1°. een woonwagen,

2°. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat het slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden, of

3°. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden;

**5. een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een dak,**

mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. indien in het achterdakvlak, een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of een plat dak, de constructie niet meer dan 0,6 m buiten het dakvlak respectievelijk het platte dak uitsteekt,

b. indien in een ander dakvlak dan bedoeld in onderdeel a,

1°. de constructie niet buiten het dakvlak uitsteekt, of

2°. ingeval geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, de constructie niet meer dan 0,6 m buiten het dakvlak uitsteekt, en

c. zijkanten meer dan 0,5 m van de randen van het dakvlak of het platte dak;

**12. een erf- of perceelafscheiding,** mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 1 m, of

b. niet hoger dan 2 m, en

1°. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat,

2°. achter de voorgevelrooilijn, en

3°. op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;

**3. een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak,** mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. redelijke eisen van welstand zijn niet van toepassing;

b. voorzien van een plat dak,

c. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m,

d. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,

e. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok, en

f. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;

Uit de toelichting van het Besluit omgevingsrecht blijkt dat het onvoldoende is dat de betreffende bouwwerken in de welstandsnota niet specifiek zijn geregeld. Met andere woorden; om aan de genoemde specifieke eisen van bijlage II Besluit omgevingsrecht te voldoen moeten die bouwwerken expliciet van de welstandstoets worden uitgesloten. Ook moet voor ogen worden gehouden dat, op de dakkapel in het voordakvlak of gericht naar het openbaar gebied na, alle bouwwerken wel vergunningsvrij kunnen zijn wanneer aan de overige voorwaarden daarvoor wordt voldaan, het verschil is of binnen de 1 meter strook mag worden gebouwd of een lichtstraat buiten het dakvlak mag uitsteken.

Uit de criteria van bijlage II Besluit omgevingsrecht blijkt dat doorslaggevend is of een bouwwerk al dan niet naar de openbaar toegankelijk gebied is gericht. Dat sluit aan met de denklijn die tot op heden in de welstandsnota is neergelegd. De invloed op het openbaar gebied is daarin ook telkens cruciaal.

Hierdoor dringt de vraag zich op of de welstandsvrije objecten dermate fors uitgebreid moeten worden dat ook de hierboven opgesomde objecten welstandsvrij gemaakt moeten worden. Er is voor gekozen dit te doen. Dit ondanks de beleving op de openbare ruimte die van groot belang is.

**Op grond van artikel 12 lid 2 Woningwet de volgende objecten als welstandsvrije objecten aangewezen:**

- een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied;
- een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een dak;
- een scootsafe m.u.v. het centrumgebied in de directe omgeving van het winkelcentrum;

# 3. RONDOMMON

Op de gebiedsgerichte criteria wil de gemeente aanvullende eisen stellen aan plannen binnen de invloedssfeer van monumenten en mogelijke andere nog aan te wijzen cultuurhistorisch waardevolle panden om recht te doen aan de bijzondere waarde van deze objecten.

## Invloedssfeer

Binnen de invloedssfeer van monumenten vraagt de gemeente extra aandacht voor de inpassing van een bouwplan. De gemeente beoogt hiermee de monumenten te beschermen tegen bouwplannen met een negatieve invloed op de ruimtelijke structuur en karakteristiek van de bebouwing. De genoemde criteria gelden als het realiseren van het bouwplan een wijziging is van de structuur en karakteristiek van de directe omgeving van een monument.

## Criteria rondom monumenten

Het bouwplan mag geen afbreuk doen aan het monument, waarbij de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit het bouwplan in ieder geval zal toetsen aan de volgende criteria:

- het bouwplan dient zich te voegen in zijn omgeving en de historische context zoveel mogelijk te respecteren
- het bouwplan mag het monument niet visueel of fysiek afsluiten van zijn omgeving
- het bouwplan mag geen afbreuk doen aan de omgeving door onzorgvuldige detaillering, armoedig materiaalgebruik of felle dan wel contrasterende kleuren
- het bouwplan mag niet in tegenstrijd zijn met de in de redengevende beschrijving van het monument genoemde waarden

# UMENTEN

## Monumenten

De genoemde criteria gelden in elk geval voor de hieronder genoemde monumenten.

- Rijksmonumenten

Hartveldseweg 23 *Voormalige schuilkerk De Hoop*  
Hartveldseweg 24/25 *Kerk en pastorie St. Petrus Banden*  
Ouddiemerlaan 146 *Nl. Israëlitische begraafplaats*  
Ouddiemerlaan 553 *Voormalige dienstwoning RWS*  
Ouddiemerlaan 553 (t.h.v.) *Grenspaal*

Kanaaldijk t.h.v. Tweede Diem *Uitwateringssluis*  
Kanaaldijk t.h.v. Overdiemerweg *Transformatorzuil*  
Overdiemerweg 13 *Dwars huisboerderij*  
Muiderstraatweg 59 *Benzinestation*  
Venserkade 12 *Molen*  
Stammerdijk 27 *Molen*

- Provinciale monumenten

Stelling van Amsterdam Fort Diemerdam en Kringenwetboerderij  
De Zeehoeve (UNESCO Werelderfgoedlijst)

- Gemeentelijk monument

Ouddiemerlaan 19 *De smidse / Smederij*

# 4. EXCESSEN

De Woningwet noemt de mogelijkheid, dat Burgemeester en Wethouders een eigenaar van een bouwwerk aanschrijven als het uiterlijk van een gebouw of bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit kan gelden voor bouwwerken die afwijken van de vergunning, vergunningsvrij gerealiseerde bouwwerken of wijzigingen in het uiterlijk van een gebouw waarvoor geen vergunning nodig is. In dit hoofdstuk staan criteria voor de beoordeling van deze gevallen.

## **Toetsing achteraf**

Als voor een vergunningplichtig 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. Als deze omgevingsvergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan kunnen burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht. In het handhavingsbeleid zijn prioriteiten voor wat betreft handhaving worden opgenomen. Op basis van deze prioriteiten wordt de mate van handhaving en de wijze waarop gehandhaafd wordt bepaald.

## **Excessenregeling vergunningsvrije bouwwerken**

Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 13a Woningwet kunnen Burgemeester en Wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Volgens datzelfde wetsartikel moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. Deze 'excessenregeling' is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

## **Criteria bij excessen**

De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan een de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames, of
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

# BIJLAGE 1

## Begrippen

**Aangekapt** met kap bevestigd aan dakvlak

**Achterkant** de achtergevel, het achtererfgebied en het dakvlak aan de achterzijde van een hoofdgebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een hoofdgebouw voor zover die zijde niet direct grenst aan de weg of openbaar toegankelijk gebied.

**Achtererfgebied**: erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

**Afdak** dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen

**Authentiek** overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk

**Band** horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen of baksteen

**Bedrijfsbebouwing** gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter

**Beschermd dorps- of stadsgezicht** gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet

**Beschot** afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen

**Bestemmingsplan** door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwings-

voorschriften zijn vastgelegd

**Bijbehorend bouwwerk** uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

**Blinde muur of gevel** gevel of muur zonder raam, deur of andere opening

**Bor** het Besluit omgevingsrecht

**Borstwering** lage dichte muur tot Besluit omgevingsrechtsthoogte

**Boeibord** opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal

**Boerderij** gebouw of gebouwen op een erf meteen (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis waaronder de stolp, kop-hals-romp en andere typen

**Bouwblok** een aan alle zijden door straten en wegen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt

**Bouwlaag** verdieping van een gebouw

**Bovenbouw** het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels

**Buitengebied** buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd

**Bungalow** meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd

**Buurtschap** verzameling woningen of boerderijen buiten

de bebouwde kom

**Carport**afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning

**Dak** afdekking van een gebouw, vlak of hellend, waarop dakbedekking is aangebracht

**Dakhelling** de hoek van het dak ten opzichte van een horizontale vlak

**Dakkapel** uitbouw op een hellend dakvlak

**Dakopbouw** een toevoeging aan de bouwmassa door Gepotdekseld gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planhet verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van ken om inwatering tegen te gaan het oorspronkelijke dak verandert

**Dakraam** raam in een hellend dak

**Deelplan** een stedenbouwkundig plan, waarin een stuk van een wijk of stad gedetailleerd is uitgewerkt

**Detail** ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam

**Detailering** uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen

**Drager en invulling** de drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden)

**Ensemble** architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden

**Erf** al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

**Erker** kleine toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een hoofdgebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas

**Flat** groot kantoor- of woongebouw met meerdere verdiepingen

**Galerij** gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen

**Geleding** verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van inspringingen

**Gevel** buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel)

**Gootklos** in de muur bevestigd stuk balk ter ondersteuning van een goot

**Groengebied** gebied met veel beplanting zoals parken, plantsoenen, sportterreinen en natuurgebieden

**Hoofdgebouw** gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

**Hoogbouw** gebouwen van meer dan vier lagen

**Individueel gebouw** zelfstandig, op zichzelf staand gebouw

**Industriebebouwing** gebouwen met een industriële bestemming

**Industriegebied** gebied bestemd voor de vestiging van industrie

**Kavel** grondstuk, kadastrale

eenheid  
**Kern** centrum van een dorp  
of stad

**Klossen** uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten

**Kop** in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw

**Laagzie** bouwlaag

**Laagbouw** gebouwen van één of twee lagen

**Lak** afwerklaag van schilderwerk

**Landelijk gebied** zie buitengebied

**Latei** draagbalk boven gevelopening

**Lessenaardak** dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak

**Lichtkoepel** raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel

**Lijst** een al dan niet versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel

**Lineair** rechthoekig, langgerekt

**Lint** langgerekte weg met daarlangs bebouwing

**Luifel** een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur

**Maaiveld** bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht

**Mansardekap** dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat

**Massa** volume van een gebouw of bouwdeel

**Metselverband** het zichtbare patroon van metselwerk

**Middelhoogbouw** gebouwen van drie of vier lagen

**Middenstijl** verticaal deel in het midden van een deur- of

raamkozijn

**Monument** aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan

**Negge** het vlak c.q. de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn

**Nok** horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak

**Onderbouw** het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met een zadeldak

**Ondergeschikt** voert niet de boventoon

**Ontsluiting** de toegang tot een terrein of een gebouw

**Openbaar toegankelijk gebied** is een weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

**Oriëntatie** de richting van een gebouw

**Oorspronkelijk** origineel, aanvankelijke vorm, authentiek

**Orthogonaal** rechthoekig

**Overstek** bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

**Paneel** rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting

## **Peil**

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**Plaatmateriaal** bouw materiaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel)

**Planmatige bebouwing** groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan

**Plint** een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw

**Pyramidedak** dak bestaande uit vier gelijk hellende vlakken die elkaar bovenaan in een punt ontmoeten

**Omgevingsvergunning activiteit bouwen** vergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo

**Renovatie** vernieuwing van een gebouw

**Rijthuis** huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen

**Ritmiek** regelmatige herhaling

**Rollaag** horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand

**Rooilijn** lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden

**Sanering** herinrichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw



**Schilddak** dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken

**Schuur** bijbehorendbouwwerk ten behoeve van opslag

**Situering** de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving

**Stads- en dorpsvernieuwing** maatregelen voor de verbetering of vervanging van bebouwing en de openbare ruimte daaromheen

**Standaardplanis** een bouwplan bij een identieke (gespiegeld) woning / hoofdgebouw waarop de welstandscommissie, aan de hand van de welstandsnota (sinds 2005) een positief advies heeft uitgebracht

**Stijl** architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of een bepaalde stroming

**Textuur** de voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk)

**Voorgevellijn** denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk

**Voorkant** de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een hoofdgebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een hoofdgebouw voorzover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar toegankelijk gebied

**Wabo**Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

**Windveer** plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen

**Wolfseind** meestal een zadeldak waarvan één of beide

dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft

**Zadeldak** dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen

**Zijgevellijn** denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk

# BIJLAGE 2 Straatnamen

Achter de straatnamen staan de gebiedsnummers zoals die ook te vinden zijn op de indelingskaart. Deze nummers verwijzen naar de gebiedsbeschrijvingen. In het geval dat er twijfel zou kunnen bestaan over de indeling, zal de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit zijn advies geven op inhoudelijke basis aan de hand van de beschrijvingen.

## **A**

Aalscholverpad	15
Acaciastede	20
Achter de blokhut	27

Agaatvlinder	23
Akkerland	16
Amberboomstede	20
Apollovlinder	23
Argusvlinder	23
Asserlaan, Tobias	13

## **B**

Bantaskine	31
Bastingstraat	13
Beatrixlaan, Prinses	13
Beekstraat, P.J. ter	21/26
Bergwijkdreef	25
Berkenplein	15
Berkenstede	15
Bernhardlaan, Prins	3/13/30
Bertsstraat, Jan	3/8
Beukenhorst	15
Bickerstraat, Burgemeester	1/3/8/12
Biesbosch	22
Binnenpolder	17
Blaakkreek	31

Boeier	23
Boekweitdonk	16
Bomenrijk	20
Bonte Kraai	23
Boomhazelaaroord	20
Boschplaat	22
Boskriekoord	20
Botterweg	23
Boven Rijkersloot	17/18/19/20
Briandstraat, Aristide	13
Buitenlust	14
Burghoutweg, Gerardt	8
Busbaan	18/17
Buytenweg	2/23

### **C**

Cassinlaan, Rene	13
Castelijnstraat, R.	10
Citroenvlinder	23
Concordia	31
Coussetstraat, Johan	10

### **D**

Dalkruid	18
Dalsteindreef	25
De Trekschuit	31
De Wissel	31
Diemerdreef	17
Diemerhof	25
Diemerkade	10
Diemermere	25
Diempolderweg	30

Diemerzeedijk	30
Diemzicht	23
Dijkhuizen	17
Dijkstraat, Van	13
Distelvlinderweg	23
Dunantlaan, Henry	13

## **E**

Eekholt	25
Eendenpad	15
Elskamp	20
Emmastraat	4/13
Emtinckweg,	8
Esstede	20

## **F**

Frankstraat, Anne	21
Fregat	23/24
Fuut	23

## **G**

Gaasperdammerweg	30
Galjoen	23
Ganzenpad	18
Gekroonde Pauw	31
Gemaal	17
Gemertplein, Dr. A.J.J. van	13
Gersthove	16
Gooiseweg	16/17/22
Gravenland	23
Griend	22
Groote Peel	22
Gruttoplein	23

## **H**

Hampton Court	31
Harmonielaan	9
Hartoglaan, D.J. den	12
Hartschelp	19
Hartveldseweg	113/10
Hasselaarstraat	13

Haverstede	16
Havikskruid	18
Hector Petersenstraat	21
Heivlinderweg	23
Hendrikkade, Prins	21
Het tolhek	31
Hermelijnvliender	23/24
Hofstedenweg	23
Hooftlaan	13
Hooiweg	30
Houtbosch	23

### **I**

Irenestraat, Prinses	11
----------------------	----

### **J**

Johan Van Soesdijkstraat	3/8/10
Julianaplantsoen	13

### **K**

Kanaaldijk	24130
Karekiet	23
Karwijzaaderf	16
Kerckerinckweg	12/13
Kievietstraat, Burgemeester de	4
Kinderen plein, C.J. Der	9
Kleefkruid	18
Klein Merwede	30
Klipperweg	23
Knoopkruid	18
Kogge	23
Kokmeeuwpad	25
Kolgans	23
Koninginnepad	11
Koolzaaderf	16
Krenteboompjeshof	20
Kriekenoord	
Kruidenhof	18
Krijtsstraat, Arent	10/13
Kuifvlinder	23
Kwikstaart	23

**L**

Laagland	17
Landlust	30
Landsteinerstraat	13
Leeuwerik	23
Leliëndaal	31
Lepelaarpad	25
Lijsterbesoord	20
Loefbeek	31
Loethoelstraat, Albert	13
Lublinkstraat, Nicolaas	4/13
Lucasstraat, Kerwin	21

**M**

Ma Retraite	31
Maanzaaderf	16
Maarsseplein, Claes Van	12/13
Magnoliahof	20
Maisoord	16
Mantelmeeuwpad	25
Marijkestraat, Prinses	11
Margrietstraat, Prinses	11

Markenplantsoen, Van	13
Martin Luther Kinglaan	13
Mauritslaan, Prins	12/13
Medenbach Wakkerplein, Van	1/3
Meelbeskamp	20
Meerkoet	23/24
Meidoornplein	20
Muiderstraatweg	3
Muiderzandpad	31

**N**

Naarderzanpad	31
Nienoord	25
Nobelstraat, Alfred	13

**O**

Onorobi	31
Ooievaarpad	22/25

Oranjelaan	13
Oranjeplantsoen	13
Ouddiemerlaan	1/2/3/9/12/13/14/23/30
Oude Muiderstraatweg	30
Oude Waelweg	23
Ouderkerkerlaan	17/18/19
Overdiemerweg	5/6/28/30

### **P**

Pampuszigt	23/24
Parelmoervlinder	23
Pater Pirestraat	13
Piersonstraat	26
Pijlkruid	18
Platanenstede	20
Pluimeshof	20
Polderland	17
Prinsessepad	11
Provincialeweg	26/27

### **R**

Raadhuisstraat	1/3/8
Randweg	16
Reigerpad	17/25
Rietgors	23
Rietzangerweg	23
Rijksweg A1	30
Ringkade	17
Rode Kruislaan	13
Roerdomppad	25
Roggenkamp	16
Rozentak	31
Rustenburgh	23

### **S**

Santigrón	31
Savonet	31
Schelpenhoek	19
Schepenweg	23
Schoener	23
Scholeksterpad	25
Schoolpad	118

Schoolstraat	1/3/8/13
Schouw	23
Schweitzerstraat, Albert	13
Sierkershof	20
Sierpeerhof	20
Sint Janskruid	18
Slagbaai	31
Slijkschelp	19
Sniep	27/31
Solferinostraat	13
Solitude	31
Speenkruid	18
Spoorpad	30
Sportlaan	29/31
Stammerdijk	7/27
Stammerhove	27
Stammerkamp	27
Steenen Kamer	23
Stoelmanseiland	31
Stormmeeuwpad	25
Stresemannstraat, Gustave	13

## T

Tapijtschelp	19
Tarwekamp	16
Tienenweg, Burgemeester van	118
Tjalk	23
Treubweg	26
Trompetboomhof	20
Tureluurweg	23

## V

Venserkade	15
Venserweg	26
Venusschelp	19
Vergulden Wagen	23
Verrijn Stuartweg	26
Vierhuysen	23
Vingerhoedskruid	18
Visseringweg	26
Vlasdonk	16
Vliervlinder	23
Vlinderweg	23
Vogelkersoord	20



Vogelweg	23
Volmerstraat	26
Vredelust	23

**W**

Waterhoenpad	25	
Waterkant		17
Weerribben		22
Weesperstraat		26130
Weesperzandpad		31
Weteringweg		30
Wildemanskruid		18
Wildenborch		
Wilhelminaplantsoen		8/10/12/13
Wisselwerking		25
Wulp		23

**Z**

Zeezicht		23
Zilvermeeuwpad		25
Zwanenpad		19
Zwijgerlaan, Willem de		13

# COLOFON

## **Welstandsnota Diemen 2012**

De welstandsnota Diemen 2012 is partiële herziening van de welstandsnota uit 2005.

De welstandsnota Diemen uit 2005 was opgesteld door de Stichting Welstandszorg Noord-Holland te Alkmaar en Architectenwerk Twan Jutte te Delft.

De Welstandsnota Diemen 2012 is verzorgd door

R.P. Bosman,  
Coördinator Vergunningen.