

*Voorschriften & Criteria voor een Uniforme Uitstraling  
van het appartementengebouw*

# *S p a a r n e b o r g h*



# *inhoudsopgave*

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>1</b>
<b>Voorwoord</b>	<b>2</b>
<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>H1. op en rond balkons - voorbehouden aan VvE</b>	<b>4</b>
1.1 veranderingen zichtbaar vanaf openbaar terrein	4
1.2 kozijnen, puien en toevoegingen	6
1.3 veranderingen aan regenpijpen	8
<b>H2. op en rond balkons - veranderingen door eigenaar / bewoner</b>	<b>9</b>
2.1 privacy schotten	9
2.2 veranderingen aan wanden	10
2.3 veranderingen aan plafonds	12
2.4 elektrische installatie's	13
2.5 balkonvloerafwerkingen	14
2.6 ornamenten en persoonlijke aankleding	15
2.7 de algemene ruimten op de begane grond	17
<b>H3. richtlijnen voor zonwering</b>	<b>18</b>
3.1 toe te passen zonwering	18
3.2 knikarm- en uitvalschermen	18
3.3 rolscreens	22
<b>H4. luifels, overkappingen en windschermen</b>	<b>26</b>
4.1 luifels en overkappingen	26
4.2 windschermen	27
<b>H5. Opstallen en zonnepanelen</b>	<b>29</b>
5.1 opstallen in tuinen van appartementen op de begane grond	29
5.2 zonnepanelen	29
<b>H6. Addendum</b>	<b>30</b>
6.1 dakterrassen en toevoegingen op daken	30
6.2 overkappingen toevoegen bij balkons	31

# Voorwoord

Eind 1970 ontwierpen de architecten Cees en Piet Koster het appartementencomplex Spaarneborgh. Vervolgens is het appartementencomplex gedurende de jaren 70 in 5 fasen gebouwd.

Cees Koster is in 1987 overleden en zijn broer Piet heeft in 2000 samen met Max van de Poll het architectenbureau KPG architecten opgericht.

Op verzoek van de Stichting Spaarneborgh heeft Piet Koster, samen met KPG architecten, deze 'Criteria voor Uniformiteit' opgesteld om zo de gebouw gebonden kenmerken en de architectuur ervan vast te leggen.

Binnen Spaarneborgh heeft de Stichting Spaarneborgh de verantwoordelijkheid om de criteria voor een uniforme uitstraling vast te stellen, KPG architecten vervult de rol van 'verantwoordelijke architect'.

In deze 'Criteria voor Uniformiteit' wordt omschreven wat wel en niet veranderd, aangepast en/of aangevuld mag worden in de uiterlijke kenmerken van het appartementengebouw Spaarneborgh.

Dit document is gemaakt om eigenaren en aannemers bij werkzaamheden aan het gebouw een handvat te geven.

Het document is opgebouwd uit 6 hoofdstukken, elk hoofdstuk omschrijft per gebouwdeel wat er wel en niet kan. Als er onduidelijkheden zijn, kunt u te allen tijde de Stichting Spaarneborgh raadplegen.

Het document is opgesteld onder gezamenlijke verantwoordelijkheid van:

## **Stichting Spaarneborgh**

email:

[stichting.Spaarneborgh@hotmail.com](mailto:stichting.Spaarneborgh@hotmail.com)

## **KPG architecten**

Heemstede

[www.kpgarchitecten.nl](http://www.kpgarchitecten.nl)

# *Inleiding*

Mogelijk dat u zich verbaast over het feit dat de stichting Spaarneborgh, i.c. het bestuur van de stichting zich bezig houdt met de uniforme uitstraling van de vijf gebouwen van de Verenigingen van Eigenaars van Spaarneborgh.

De reden hiervoor is dat de vijf verenigingen in een overeenkomst met de stichting Spaarneborgh hebben besloten om een aantal van de VvE-bevoegdheden te delegeren aan de stichting. Eén van deze bevoegdheden is het opstellen van de criteria voor een uniforme uitstraling van de VvE-gebouwen.

Deze overeenkomst, gedateerd 12 februari 2001, kunt u vinden in het “witte boek” en ook op de website [www.Spaarneborgh.info](http://www.Spaarneborgh.info).

Na het opstellen van de criteria volgt het handhaven ervan. Een vereniging dient zich onder meer te houden aan die regels die zij zelf heeft vastgesteld en goedgekeurd. Zoals de naam al zegt is een VvE ook een vereniging.

Het voor u liggende document “Voorschriften en Criteria voor een Uniforme Uitstraling van het appartementengebouw Spaarneborgh” dient door de stichting aan iedere Spaarneborgh VvE ter goedkeuring te worden aangeboden, opdat de VvE, na goedkeuring door de Algemene Leden Vergadering, vervolgens tot handhaving kan overgaan.

Omdat de VvE de bevoegdheid tot het opstellen van de criteria voor uniforme uitstraling aan de stichting heeft overgedragen bij voormelde overeenkomst, kan de Algemene Leden Vergadering het door de stichting aangeboden document slechts goedkeuren.

Omdat er sprake is van gebouwen van variërende hoogtes, tussen de vier en zeven etages, moet er een norm worden vastgesteld op grond waarvan de criteria voor uniforme uitstraling worden bepaald.

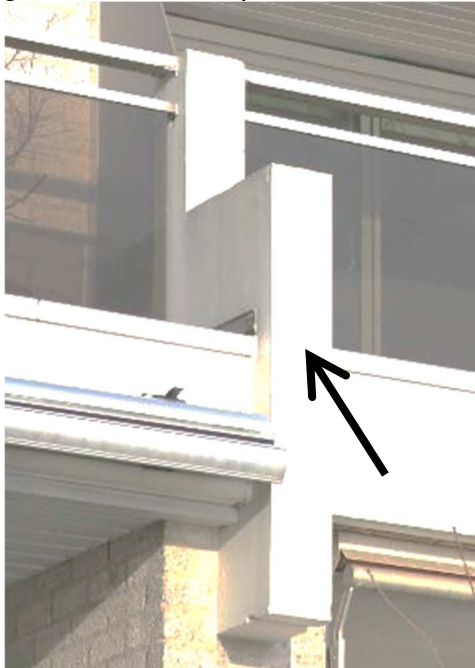
In het geval van het Spaarneborgh-complex is vastgehouden aan een te doen gebruikelijke norm voor deze situaties, welke is dat de criteria worden geacht te gelden vanaf het maaiveld kijkend naar de tweede woonlaag van het gebouw.

Bestuur stichting Spaarneborgh  
februari 2018  
april 2024 Addendum H6

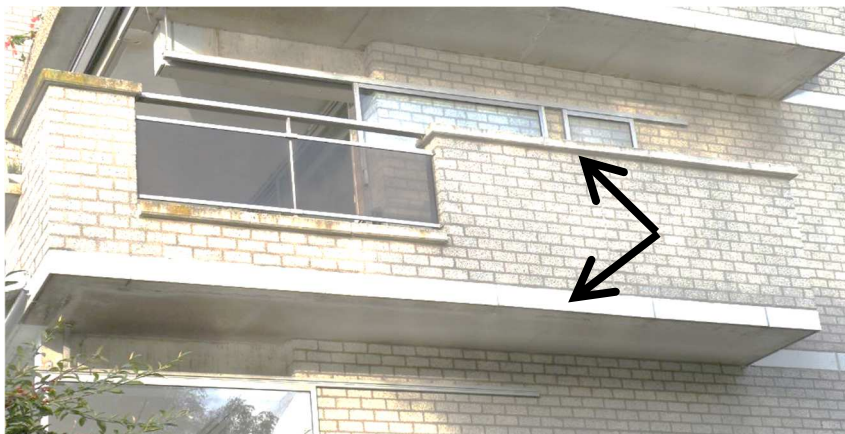
# **H1. Op en rond balkons** *voorbehouden aan de VvE*

## **1.1 veranderingen zichtbaar vanaf openbaar terrein**

Er mogen alleen werkzaamheden aan de gevels en buitenzijden worden verricht door de VvE, zoals omschreven in dit hoofdstuk. De buitenzijde wordt door de VvE's onderhouden. Indien er schade is aan of twijfel over de besproken onderdelen, gaarne contact opnemen met uw VvE.

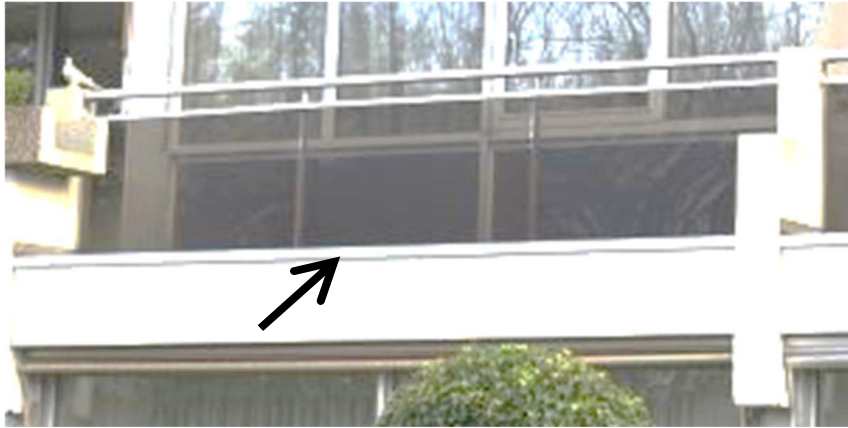


*De omloopconsole met naastgelegen vlakken is zichtbaar vanaf openbaar terrein. Alle veranderingen zijn voorbehouden aan de VvE.*



*De betonnen muurafdekking en plafond zijn zichtbaar vanaf openbaar terrein. Alle veranderingen zijn voorbehouden aan de VvE.*

## **H1. Op en rond balkons** voorbehouden aan de VvE



*Een balkonhek met transparante licht bruine kunststofplaten. Hieraan en aan alle aluminium profielen mogen geen wijzigingen worden aangebracht, alsmede aan alle aluminium profielen. De aluminium profielen én de aluminium dekplaten op de gemetselde balustrade bij woningen met een dakbalkon mogen niet gewijzigd worden. Informeer de VvE bij (breuk)schade en alle andere gevallen.*



*Aan de transparante delen onder de betonnen plantenbakken mogen geen wijzigingen worden aangebracht. Dit geldt ook voor alle aluminium profielen. Informeer de VvE bij (breuk)schade en alle andere gevallen.*

# **H1. Op en rond balkons**

*voorbehouden aan de VvE*

## **1.2 kozijnen, puien en toevoegingen**

Alle kozijnen inclusief glas zijn eigendom van de VvE. Vernieuwing hiervan is voorbehouden aan de VvE, volgens door de VvE voorgeschreven modellen. Zo kan de VvE op verzoek van de appartementseigenaar doorzichtig HR++ glas met veiligheidsfolie in de onderpui van de kozijnen aan de terraszijde laten plaatsen. De hiermee gemoeide kosten zijn voor rekening van de eigenaar. Dit geldt ook voor het niet overdekte gedeelte op de bovenste etages.

Het is niet toegestaan om:

- extra puien en kozijnen te bouwen,
- uitbouwen, erkers en serres te bouwen op de balkons en galerijen, waardoor er een extra binnenruimte ontstaat.
- het aanbrengen van rol- draailuiken voor de gevelpuien.



*Kozijn bij balkon.*



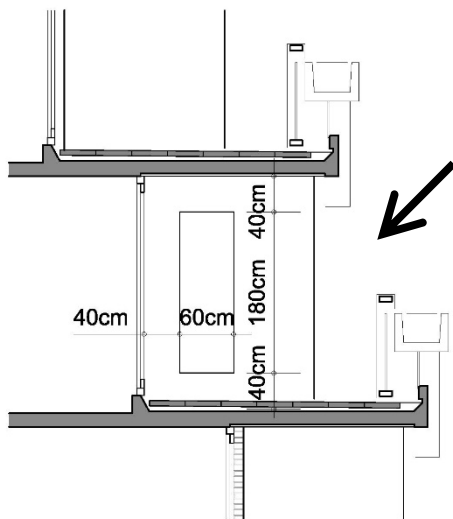
*Kozijn bij zeembalkon.*

# H1. Op en rond balkons

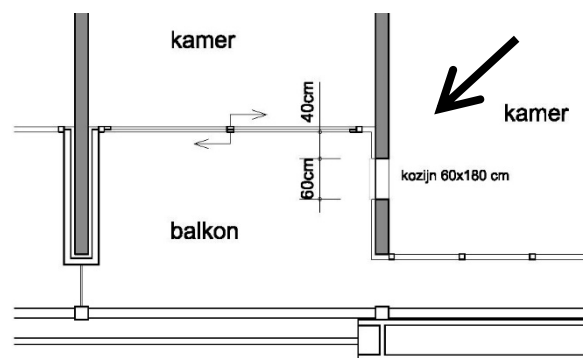
voorbehouden aan de VvE

## 1.2 vervolg

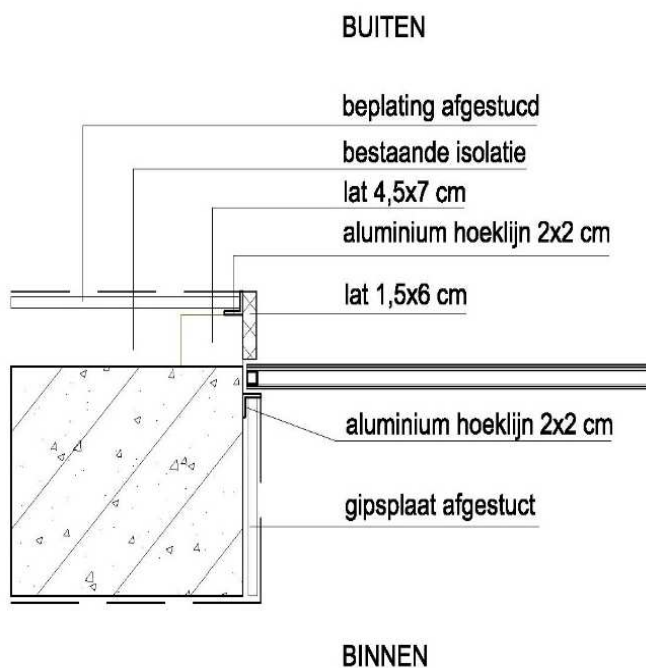
Voor het plaatsen van een extra raamkozijn op het balkon moet het plan voldoen aan de voorwaarden getoond op de onderstaande tekeningen. Tevens is er schriftelijke toestemming van de VvE nodig, alsmede een omgevingsvergunning. De kosten voor de vergunning en het onderhoud zijn voor de eigenaar.



Verticale doorsnede met de maatvoerings-eisen van het extra raamkozijn.



Plattegrond met de maatvoerings-eisen van het extra raamkozijn.



Detailering van de materialen van het extra raamkozijn.



Voorbeeld van een extra raamkozijn.



# **H1. Op en rond balkons**

*voorbehouden aan de VvE*

## **1.3 veranderingen aan regenpijpen**

Werkzaamheden aan regenpijpen of het vervangen daarvan zijn voorbehouden aan de VvE. Schilderen alleen in de kleur wit RAL-9001, als de achterliggende wand ook in de kleur RAL-9001 is.



*Schrootjeswand en regenpijp in de kleur RAL-9001.*

## H2. Op en rond balkons

veranderingen door eigenaar / bewoner

### 2.1 privacy schotten

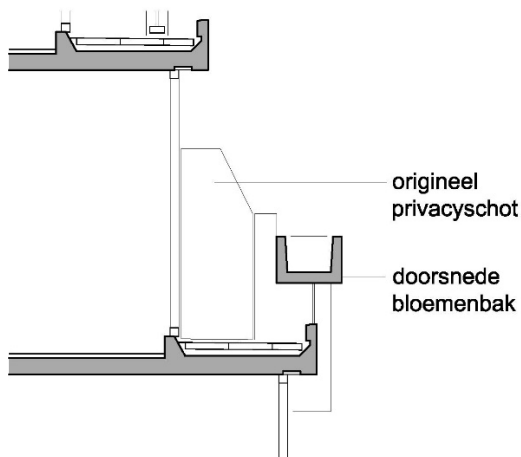
Wijzigingen aan privacy schotten zijn niet toegestaan. De privacy schotten mogen wel worden geschilderd in de kleur richting licht grijs RAL-7036. Een toevoeging aan het privacyschot in de vorm van een aluminium raamwerk met transparant plexiglas of veiligheidsglas is toegestaan, mits het niet hoger is dan het originele privacy schot en het niet buiten de plantenbak uitsteekt. Hiervoor is toestemming van de burens nodig.



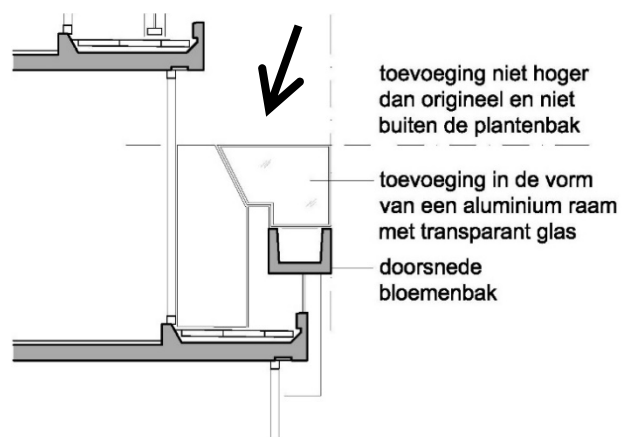
Een origineel privacyschot



Een voorbeeld dat niet is toegestaan.



Een origineel privacyschot.



Toevoeging die wel is toegestaan; met toestemming van de burens.

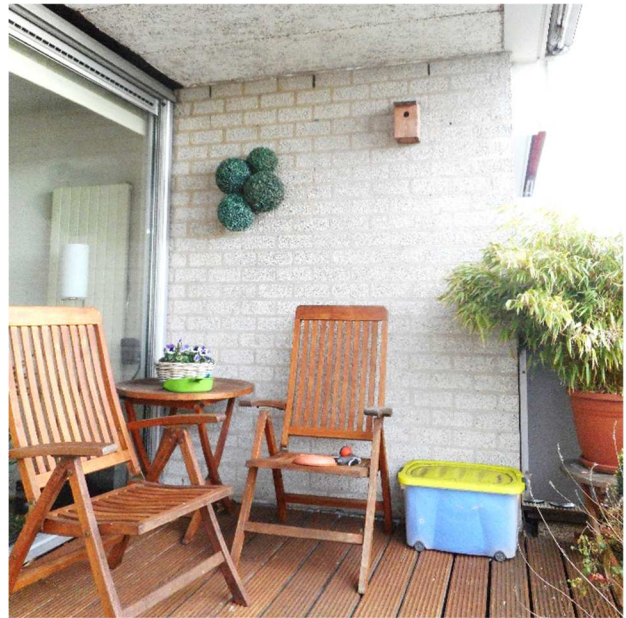
## **H2. Op en rond balkons** *veranderingen door eigenaar / bewoner*

### **2.2 veranderingen aan wanden**

De bestaande houten of kunststof delen mogen alleen vervangen worden door nieuwe houten of kunststof delen van 10 cm breed en in verticale richting. Allerlei andere richtingen en/of motieven zijn niet toegestaan.



*De houten wand mag geschilderd worden in kleur wit RAL-9001.*



*De stenen muur mag geschilderd worden in kleur grijs RAL-7044.*

## **H2. Op en rond balkons**

*veranderingen door eigenaar / bewoner*



*De stenen muur mag geschilderd worden tot de buitenrand van het bovenliggende balkon in kleur grijs RAL-7044.*

## **H2. Op en rond balkons** *veranderingen door eigenaar / bewoner*

### **2.3 veranderingen aan plafonds**



*Een houtwolcementplaten plafond. Het is niet toegestaan deze te verwijderen of stucwerk aan te brengen op de houtwolcementplaten. Het overschilderen van deze platen mag in kleur wit RAL-9001.*



*Aangebrachte kunststof of houten schrootjes of -delen. Dit is toegestaan, mits evenwijdig aan het balkonhek aangebracht en per stuk 10 cm breed en in kleur wit RAL-9001.*

## **H2. Op en rond balkons**

*veranderingen door eigenaar / bewoner*

### **2.4 elektrische installatie's**

Voor elektrische installatie's op de balkons geldt het volgende:

- dat deze in overeenstemming zijn met de hiervoor geldende installatienormen,
- elektrische verwarmingselementen zijn toegestaan,
- verlichtingsspots mogen in de plafonds worden aangebracht, mits vlak in de plaat,
- verlichtingsarmaturen die op de plafondplaat worden bevestigd zijn toegestaan,
- het gebruik van hanglampen is niet toegestaan,
- stopcontacten zijn toegestaan,
- wandverlichting is toegestaan in de vorm van kleinschalige armaturen,
- het aanbrengen van rolluiken is niet toegestaan,
- zonnepanelen, schotels, TV- en radio antennes zijn niet toegestaan.



*Een elektrisch verwarmingselement is toegestaan.*

## **H2. Op en rond balkons** *veranderingen door eigenaar / bewoner*

### **2.5 balkonvloerafwerkingen**

- Het is niet toegestaan objecten op de kale terrasbedekkingen te plaatsen,
- Men is te allen tijde verplicht om een beloopbare vloerafwerking op het terras te hebben, bv. houten vlonders of grindtegels (grindtegels is de standaard afdekking). Dit is voor rekening eigenaar. Het wijzigen van de vloerafwerking op de balkons door andere afdekkingen is toegestaan, mits de nieuwe afdekking op rubbertegeldragers wordt gelegd en de afwatering niet belemmerd wordt. Het is de bedoeling dat de zwarte bitumineuze dakbedekking eenvoudig bereikbaar blijft,
- Het plaatsen van permanente vaste opbergkasten op de balkons is toegestaan tot een maximale hoogte van 1 m vanaf de beloopbare vloerafwerking en een maximale vloeroppervlakte van 2 m<sup>2</sup>.

Alle kosten voor onderhoud aan de terrasbedekking zijn voor rekening van de eigenaar, indien de afdekking afwijkt van de standaard tegels.



*Het plaatsen van een permanente vaste opbergkast is mogelijk tot een max. hoogte van 1 meter vanaf de beloopbare vloerafwerking.*



*Er mogen geen werkzaamheden aan de isolatieplaten worden verricht. Zij mogen niet verwijderd worden.*

## **H2. Op en rond balkons** *veranderingen door eigenaar / bewoner*

### **2.6 ornamenten en persoonlijke aankleding**

Het is toegestaan om bloempotten, beeldwerken en bv. vogelhuisjes op en rond het balkon, de betonnen plantenbakken en de betonnen consoles aan te brengen tot een maximale hoogte van 50 cm, mits deze stormvast zijn verankerd. Voor de goede orde, vogelvoederbakjes zijn NIET toegestaan. Alle persoonlijke aankleding dienen van een rustige kleurstelling te zijn die past bij de uitstraling van het gebouw.

Voor de delen buiten de terrassen en galerijen is het niet toegestaan om lampjes, vlaggenhouders, vlaggen, parasols, bordjes, foto's, spandoeken, reclame, posters, etc. op en rond het gehele gebouw aan te brengen. Een aannemer mag wel gedurende zijn werkzaamheden kleinschalige reclame-uitingen plaatsen. Bij twijfel dient men te allen tijde de Stichting Spaarneborgh te raadplegen.



*Het is toegestaan om de betonnen plantenbakken op de balkons en de zeembalkons te voorzien van planten tot een max. hoogte van 50 cm.*



*Kleine ornamenten zijn toegestaan, bv. vogelhuisjes.*



## **H2. Op en rond balkons** *veranderingen door eigenaar / bewoner*



*Deze aangebrachte plantenbakken aan de buitenzijde zijn niet toegestaan. Het beeldwerk van de uil mag, mits stormvast verankerd met een max. hoogte van 50 cm. De kleinschalige ornamenten aan de wand op het balkon zijn toegestaan.*



*Plantenbakken boven de transparante licht bruine delen zijn toegestaan, mits de bakken aan de binnenzijde vast gemaakt zijn. Planten- en bloembakken mogen nooit op de vloer staan bij vluchtwegen.*

## **H2. Op en rond balkons** *veranderingen door eigenaar / bewoner*

### **2.7 de algemene ruimten op de begane grond**



*Voorbeelden van persoonlijke aankleding die niet zijn toegestaan.*

## H3. Richtlijnen voor zonwering

### 3.1 toe te passen zonwering

Als zonwering zijn twee uitvoeringen toegestaan, te weten:

- Zonwering met het principe van een knikarm- of uitvalscherf,
- Zonwering met een verticale rolscreen (een af te wikkelen rol).

### 3.2 knikarm- en uitvalscherf

Knikarmscherf mogen worden aangebracht tegen de randen aan de voorkant van de balkons en de zeembalkons. Op de galerijbalkons mogen uitsluitend rolcreens worden toegepast. Knikarmscherf dienen een stormbeveiliging te hebben.

- Merk: Luxaflex Fiora Grande of gelijkwaardig,
- Afwerking kap: blank geanodiseerd,
- Hoogte kap: 24 cm,
- Doek: Dickson Orchestra 0020 (kleur licht rood RAL-3020)  
= Swela nr. 34926,
- Uitval: 2 m,
- Hellingshoek: 40 graden.

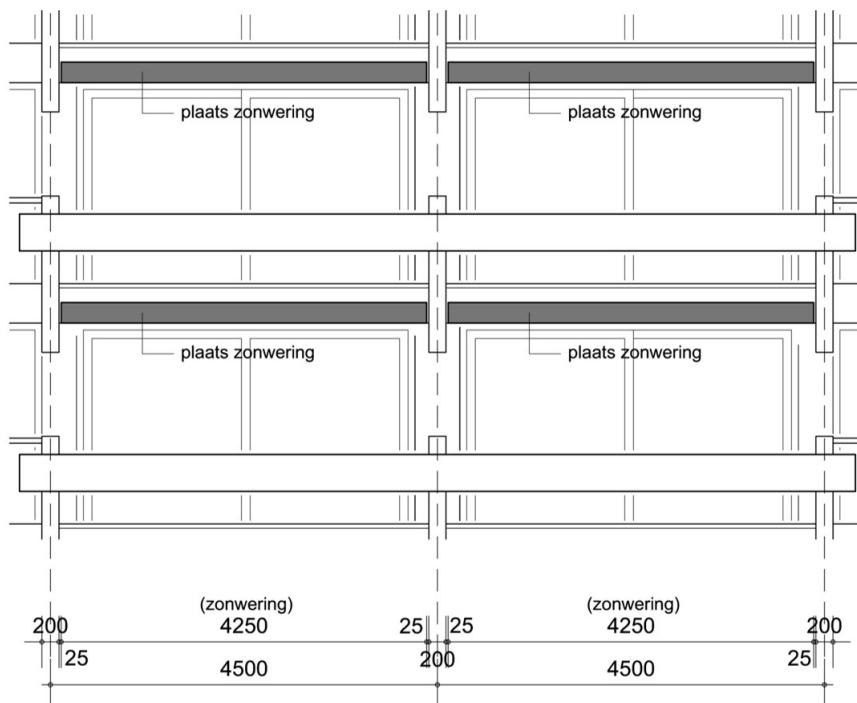
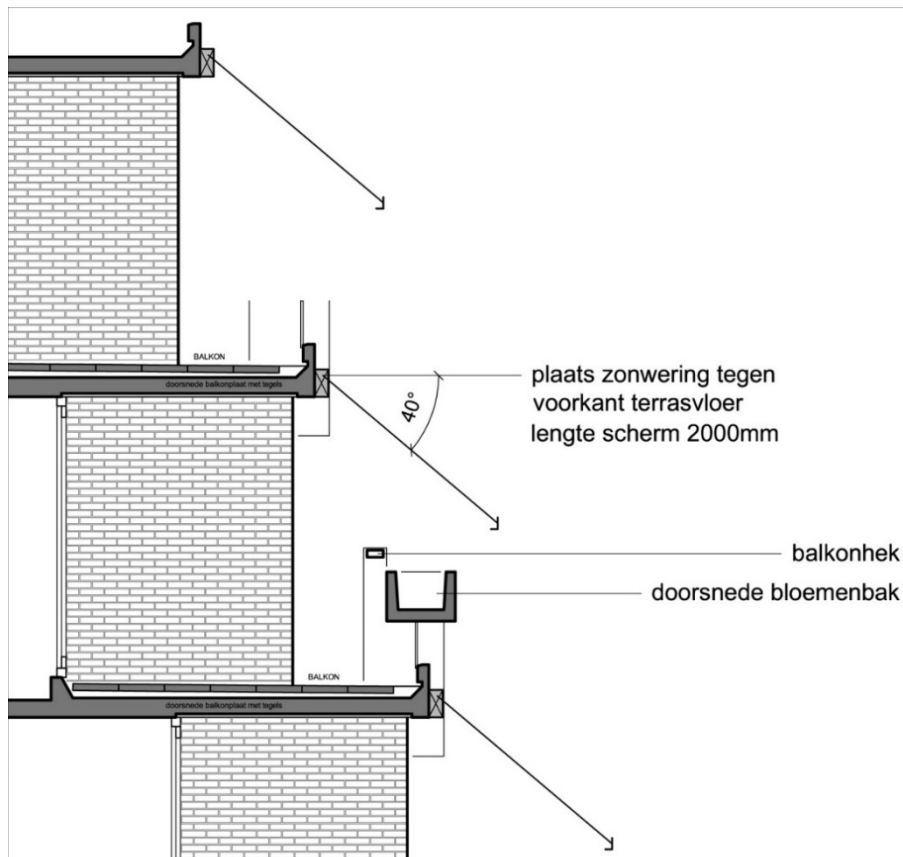
Of een in maatvoering, kleur en kwaliteit vergelijkbaar fabrikaat en/of merk, in overleg met Stichting Spaarneborgh.



*Knikarmscherf in de kleur licht rood RAL-3020.*

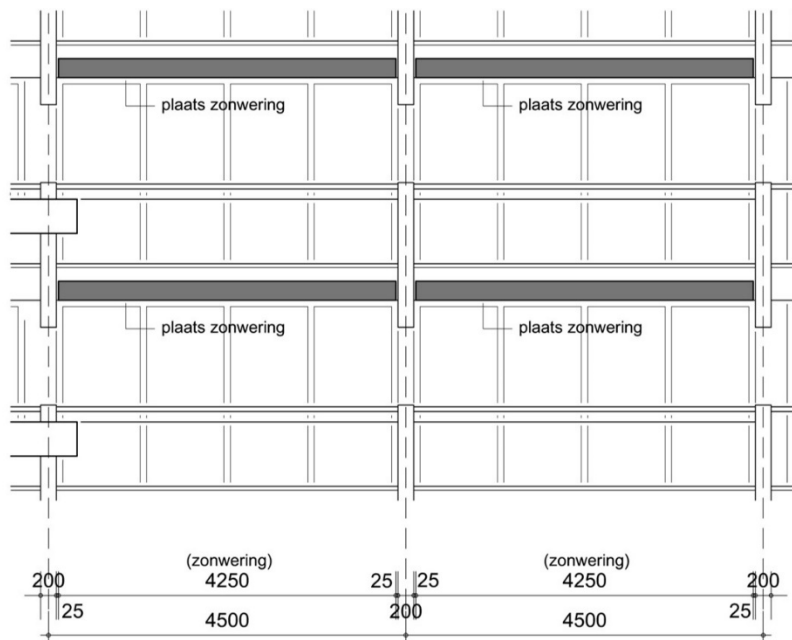
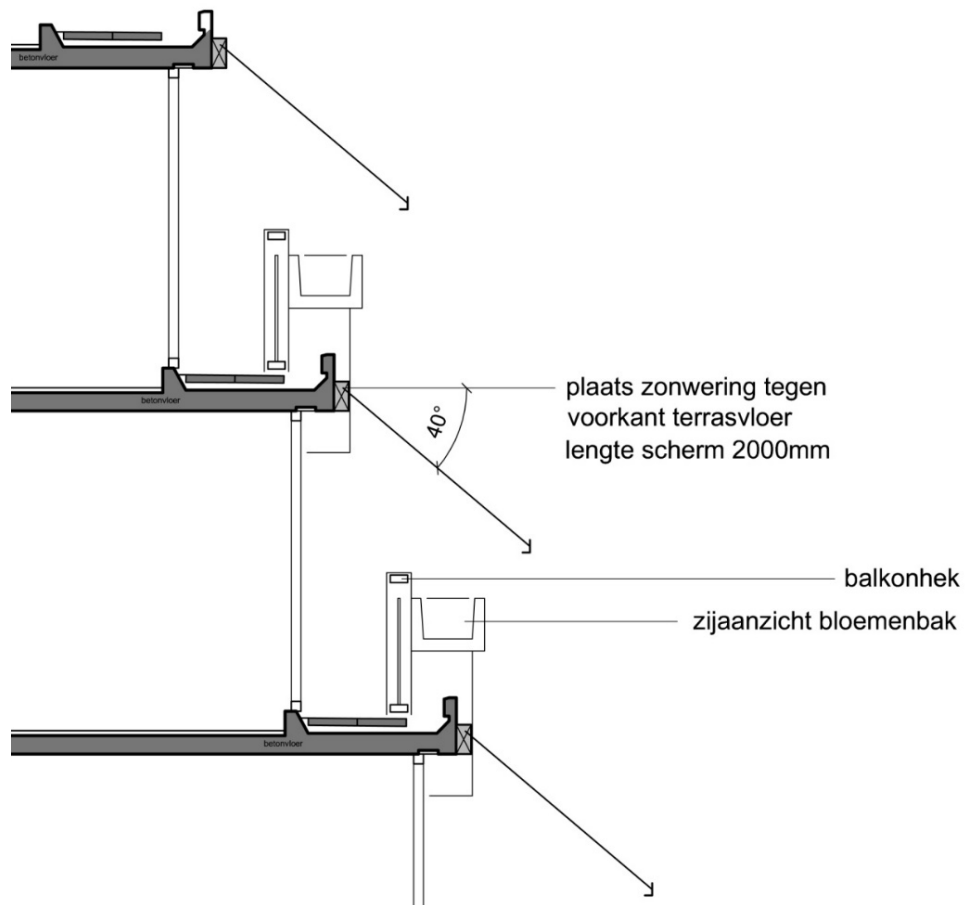
Indien het doek van een bestaand scherm vervangen moet worden, geeft dat geen aanleiding om een oude installatie aan te passen aan de hierboven omschreven standaard.

### H3. Richtlijnen voor zonwering



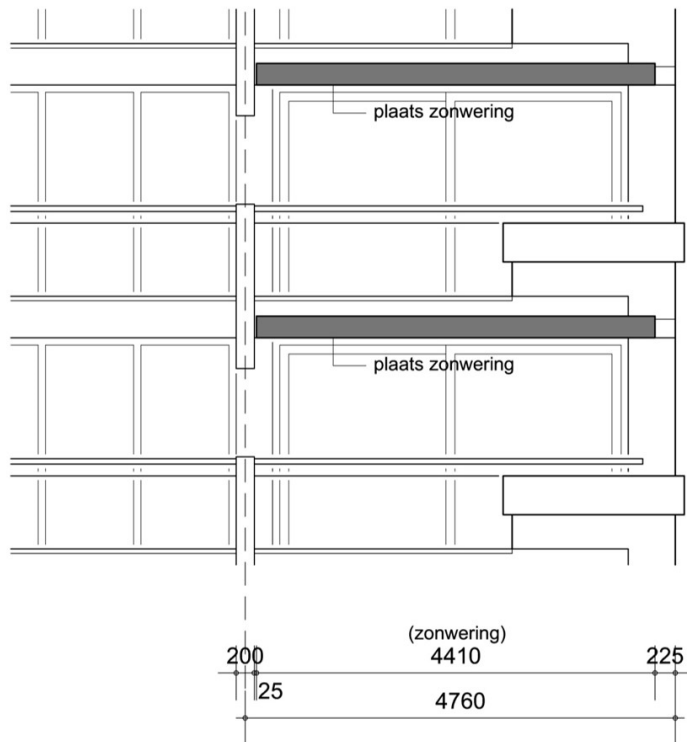
Verticale doorsnede en geveleanzicht om de vereiste plaats en maatvoering weer te geven van de aan te brengen knikarmschermen bij de balkons.

### H3. Richtlijnen voor zonwering

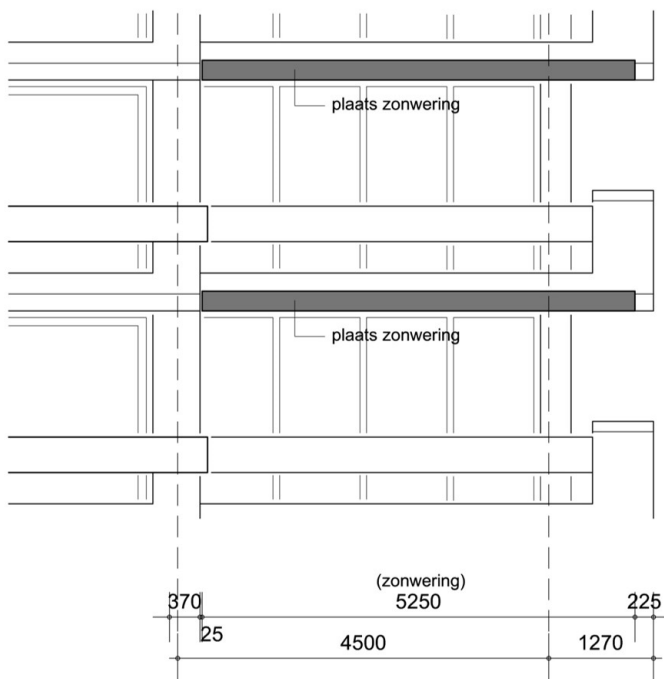


Verticale doorsnede en gevelaanzicht om de vereiste plaats en maatvoering weer te geven van de aan te brengen knikarmschermen bij de zeembalkons.

### H3. Richtlijnen voor zonwering



*Gevelaanzicht om de vereiste plaats en maatvoering weer te geven van de aan te brengen knikarmschermen bij de balkons van de hoek-appartementen.*



*Gevelaanzicht om de vereiste plaats en maatvoering weer te geven van de aan te brengen knikarmschermen bij de zijbalkons van de hoek-appartementen.*

## H3. Richtlijnen voor zonwering

### 3.3 rolscreens

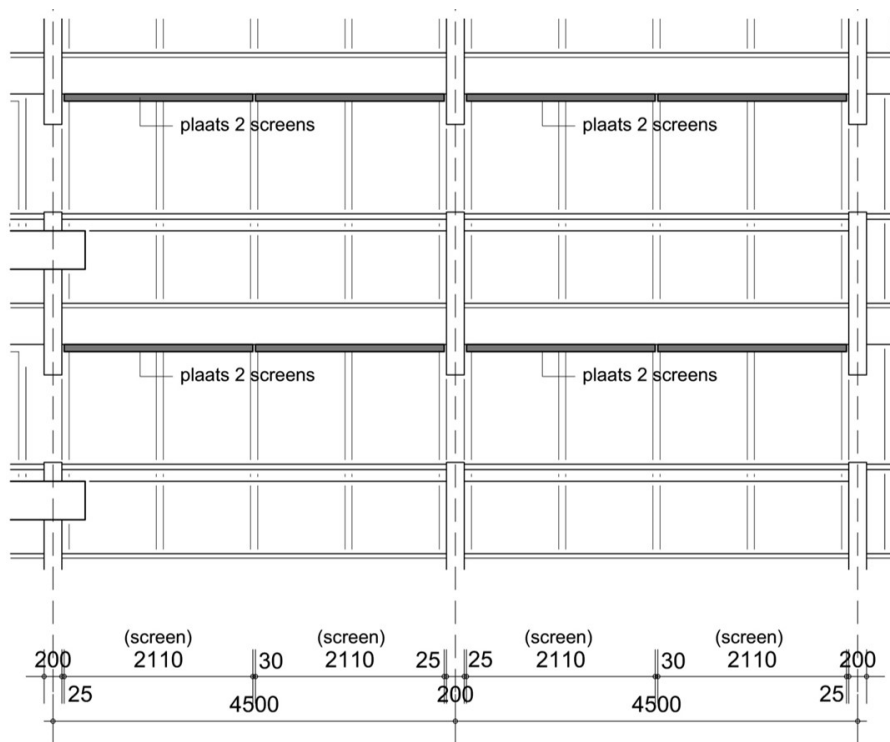
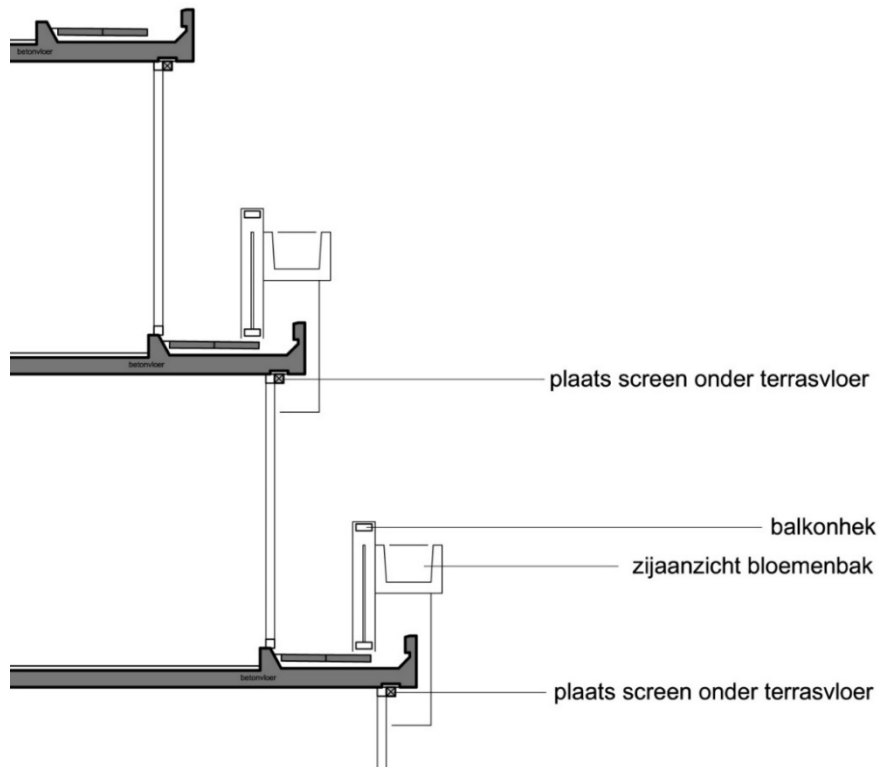
Rolscreens worden toegepast tegen ramen in de vlakke gevels en moeten op de kozijnen worden gemonteerd. Op de galerijbalkons mogen uitsluitend rolscreens worden toegepast.

- Merk: Luxaflex,
- Type: Beaufort,
- Afwerking kap: blank geanodiseerd,
- Hoogte kap: 24 cm,
- Doek: glasvezeldoek,
- Kleur: grijs - zand nr. 70812 (merk Hylas / serge of Tibelly/ serge of soortgelijk)



Of een in maatvoering, kleur en kwaliteit vergelijkbaar fabrikaat en/of merk.

### H3. Richtlijnen voor zonwering



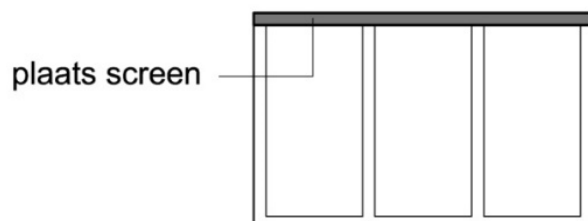
Verticale doorsnede en geveelzicht om de vereiste plaats en maatvoering weer te geven van de aan te brengen rolscreens bij de zeembalkons.



### H3. Richtlijnen voor zonwering

band in gevel

---



band in gevel

---

*De plaats van de aan te brengen rolscreens bij de zijgevel van de appartementen. Knikarmschermen zijn hier niet toegestaan.*



### H3. Richtlijnen voor zonwering



*3D impressie van een knikarmscherm op het balkon en een rolscreens op het zeembalkon.*

## H4. *Luifels, overkappingen en windschermen*

### 4.1 **luifels en overkappingen**

Het plaatsen van nieuwe luifel- en/of overkappingconstructie's of het wijzigen aan bestaande luifel- en/of overkappingsconstructie's is alleen toegestaan in overleg met de Stichting Spaarneborgh. Het onderhoud is te allen tijde voor de eigenaar.



*Dit is een voorbeeld dat niet mag in het vervolg.*



*Een dergelijke toevoeging is niet toegestaan.*

## H4. *Luifels, overkappingen en windschermen*

### 4.2 windschermen

Het plaatsen van een nieuwe windschermconstructie of het vervangen van een bestaande windschermconstructie is alleen toegestaan in overleg met de Stichting Spaarneborgh. Het onderhoud is te allen tijde voor de eigenaar.



*Een windschermconstructie zoals hier afgebeeld is niet toegestaan.*



*Een windschermconstructie zoals hier afgebeeld is toegestaan in overleg met de Stichting Spaarneborgh.*

## H4. *Luifels, overkappingen en windschermen*

### 4.2 **vervolg**

De windschermen op de muurafdekkers van de eindbalkons dienen aan de bovenkant rond te zijn. De vorm en het materiaal moet zijn zoals is toegepast bij de eindbalkons aan de brugzijde van Fase 1.



*De windschermen met ronde bovenkant op de eindbalkons van Fase 1.*

## H5. Opstallen en zonnepanelen

### 5.1 opstallen in tuinen van appartementen op de begane grond

Het plaatsen van nieuwe en/of wijzigen aan bestaande vaste tuinhuisjes, tuinopbergkasten, bergboxen voor tuinafval, boxen voor tuingereedschap, en dergelijke is alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van de VvE. Er geldt een maximale hoogte van 1 meter vanaf de beloopbare vloerafwerking en een maximale vloeroppervlakte van 2 m<sup>2</sup>. Het plaatsen van aanbouwen, uitbouwen, erkers, en dergelijke met het doel meer binnenruimte te creëren is niet toegestaan.



*Een bergkast die niet voldoet aan de gestelde hoogte-eis van 1 meter.*

### 5.2 zonnepanelen

Het plaatsen van zonnepanelen is voorbehouden aan de VvE.

## H6. Addendum

### 6.1 dakterrassen en toevoegingen op daken

Het plaatsen, bouwen, creëren van een overkapping, afscherming, serre e.d. is niet toegestaan.

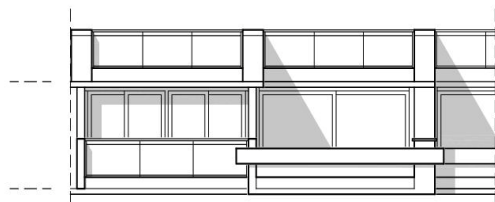


*Dit is een voorbeeld dat niet mag in het vervolg.*

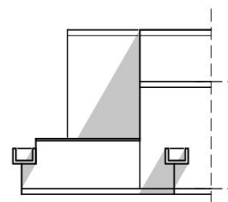
## H6. Addendum

### 6.2 overkappingen toevoegen bij balkons

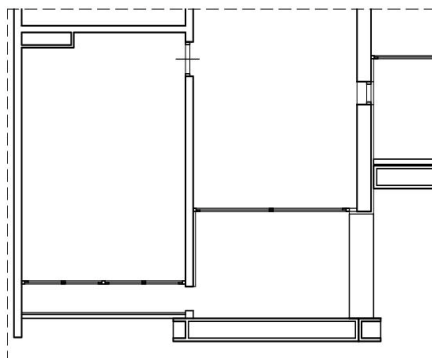
Voor het plaatsen van een overkapping op het balkon moet het plan voldoen aan de voorwaarden getoond op de onderstaande tekeningen. Tevens is er schriftelijke toestemming van de VvE nodig, alsmede een omgevingsvergunning. De kosten voor de vergunning en het onderhoud zijn voor de eigenaar.



voorgevel



zijgevel

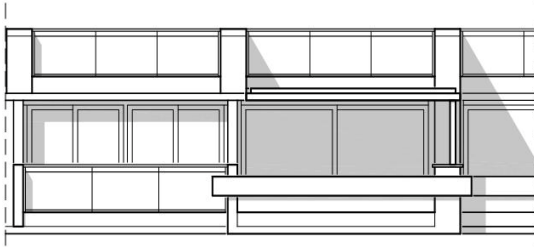


plattegrond

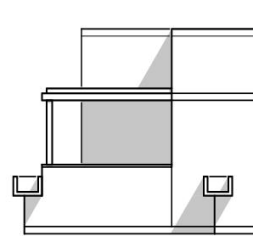
*Bestaand balkon.*



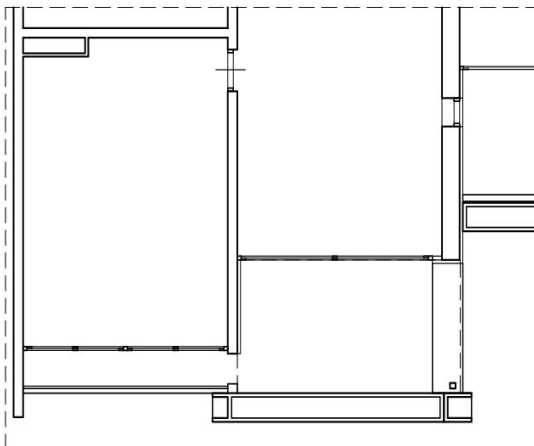
## H6. Addendum



voorgevel



zijgevel



plattegrond

*Criteria overkapping op het balkon.*