

WELSTANDSNOTA WORMERLAND

2004

Opgesteld in opdracht van de gemeente Wormerland door de Stichting
Welstandszorg Noord-Holland in samenwerking met Bureau Middelkoop

VOORWOORD

Sinds 1 juli 2004 is het een wettelijke plicht om de welstandsadviezen te baseren op de door de gemeenteraad vastgestelde welstandscriteria.

Op 5 juli 2004 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota voor gemeente Wormerland vastgesteld, waarmee een eerste stap is gezet in het streven naar ruimtelijke kwaliteit. Nu volgt de implementatie van het welstandsbeleid in welstandsadvisering dat wil zeggen dat welstandscommissies en gemeentelijke plantoelichters een professionaliseringslag maken met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit.

Sinds 1992 heeft gemeente Wormerland algemene welstandscriteria opgenomen in de bouwverordening. Met het vaststellen van de Welstandsnota hebben wij een geweldige stap voorwaarts gemaakt met betrekking tot ons ruimtelijk kwaliteitsbeleid. In de nota wordt gesproken over Algemene, Gebiedsgerichte, Objectgerichte welstandscriteria en welstandscriteria bij (her)ontwikkelingsprojecten. Voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten bevat de nota geen welstandscriteria, omdat deze, zonder een concreet stedenbouwkundig plan als grondslag, niet opgesteld kunnen worden. In de Welstandsnota is als gevolg van een wettelijke verplichting ook een Excessenregeling bij vergunningsvrije bouwwerken opgenomen. Lichtvergunningplichtige bouwwerken worden getoetst aan de sneltoets-criteria en derhalve niet voorgelegd aan de welstandscommissie. Alleen als het bouwwerk niet voldoet aan deze criteria of er is sprake van een bijzondere situatie, dan wordt alsnog advies gevraagd bij de welstandscommissie.

De welstandsnota zal net zo dynamisch dienen te zijn als onze ruimtelijke omgeving. De toekomst zal derhalve een voortdurende bijstelling van de nota vereisen, doch gelet op het procesverloop met betrekking tot de totstandkoming van de welstandsnota heb ik daar het volste vertrouwen in.

Ik bedank de ambtelijke organisatie, de Stuurgroep en de Stichting Welstandszorg Noord-Holland voor het resultaat dat leiden moet tot een mooier Wormerland.

C.J.G. Bijvoet
Wethouder

INHOUD

Artikel A: Beleidsregels

1. Inleiding	p. 7
Redelijke eisen van welstand	p. 7
Doel en uitgangspunten van het welstandsbeleid	p. 7
De welstandsc commissie	p. 8
De welstandsnota	p. 8
Tot slot	p. 9
Schema welstandsbeoordeling	p. 10
2. Ruimtelijk kwaliteitsbeleid	p. 11
De huidige welstandszorg	p. 11
Ruimtelijk Beleid	p. 12
Monumentenbeleid	p. 13
Openbare ruimte en landschap	p. 14
Conclusies voor de welstandsnota	p. 14
3. Algemene welstandscriteria	p. 15
Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	p. 15
Relatie tussen bouwwerk en omgeving	p. 16
Betekeningen van vormen in sociaal-culturele context	p. 16
Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	p. 16
Schaal en maatverhoudingen	p. 17
Materiaal, textuur, kleur en licht	p. 17
4. Gebiedsgerichte welstandscriteria	p. 18
Gebiedsindeling	p. 18
Welstandsniveau's	p. 19
A. Linten	p. 21
A1 Dorpskern Wormer	p. 22
A2 Dorpslinten	p. 25
A3 Lint van Jisp	p. 33
B. Uitbreidingen	p. 39
B1 Uitbreidingen tot midden jaren '80	p. 41
B2 Uitbreidingen na circa 1985	p. 47
B3 Uitbreidingen na 2000	p. 53
Industrie- en bedrijventerreinen	p. 57
C. Sportcomplexen en recreatiegebieden	p. 63
D. Buurtschappen	p. 69
E. Landelijk gebied	p. 75

5. Objectgerichte welstandscriteria	p. 83
Dakopbouwen	p. 85
Stolpboerderijen	p. 89
Hooihuizen	p. 92
Bruggen en Dammen	p. 96
Zaanse Huizen	p. 100
Houten pakhuizen en loodsen	p. 102
Stenen pakhuizen en fabrieken	p. 104
Woonboten	p. 106
6. Welstandscriteria bij (her)ontwikkelingsprojecten	p. 108
7. Welstandscriteria bij excessen	p. 110

Colofon

Bijlage 1:	Straatnamen en bijbehorende welstandsgebieden
Bijlage 2:	Begrippenlijst
Bijlage 3:	Overzicht van monumenten
Bijlage 4:	Sneltoetscriteria kleine bouwwerken en raadsbesluit
Bijlage 5:	Relevante wetteksten uit de Woningwet

Artikel A

Beleidsregels

De raad der gemeente Wormerland,

**gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d 7 juni 2004,
gelet op artikel 9.1 tweede lid, van de gemeentelijke Bouwverordening,
en gelet op artikel 12a eerste lid van de Woningwet,
besluit:**

**een welstandsnota vast te stellen, inhoudende de volgende beleids-
regels die burgemeester en wethouders toepassen:**

1. INLEIDING

REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND

Iedereen wil prettig wonen, winkelen, werken of wandelen. Mensen moeten hun leefomgeving optimaal kunnen gebruiken en het geheel moet duurzaam en veilig zijn. Bovendien wil men er ook nog eens van kunnen genieten. Het oog wil ook wat. Een mooie buurt verhoogt de waarde van de individuele woningen.

De gemeente gaat ervan uit dat mensen allereerst zelf verantwoordelijk zijn voor hun woning, hun tuin en hun straat. Maar waar mensen samenleven zijn afspraken nodig.

Precies zo is het met welstandstoezicht. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Wormerland. Met welstandstoezicht regisseert de gemeente, als vertegenwoordiger van het algemeen belang, het uiterlijk aanzien van het dorp of de stad (noot ¹).

Burgers vragen om meer openheid en duidelijkheid rondom de welstandsbeoordeling. Men wil vooraf weten welke aspecten een rol spelen bij de welstandsbeoordeling en binnen welke kaders die beoordeling zich afspeelt. Het gemeentebestuur van Wormerland geeft daarvoor met deze welstandsnota een aanzet.

Voortaan kan ieder op elk moment opzoeken welke welstandscriteria bij de welstandsbeoordeling een rol zullen spelen. De welstandscriteria zijn duidelijk geformuleerd en afgeleid van de bestaande omgeving. Het uitgangspunt is dat ieder de waardevolle karakteristieken van zijn eigen buurt kan herkennen. Bij het ontwerpen van nieuwe gebouwen of aanpassingen van bestaande bouwwerken moet daarmee rekening worden gehouden. Wie heel afwijkende ideeën of wensen heeft, kan al vroeg in het ontwerpproces in overleg treden met de gemeente zodat snel duidelijk is of die plannen kans van slagen hebben.

DOEL EN UITGANGSPUNTEN VAN HET WELSTANDSBELEID

De belangrijkste uitgangspunten voor het welstandsbeleid van Wormerland in het reeds vastgestelde beleid voor lichtvergunningplichtige plannen zijn als volgt samen te vatten:

1. De primaire verantwoordelijkheid voor het uiterlijk van een bouwwerk berust bij de burger (als opdrachtgever en ontwerper).
2. Overheidsbemoeienis met dat uiterlijk is in beginsel gelegitimeerd, gegeven het belang van een goede ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving.
3. De overheidsbemoeienis dient primair stimulerend en voorwaardenscheppend te zijn, bijvoorbeeld door het ontwikkelen van goede stedenbouwkundige plannen en door een goede inrichting en beheer van de openbare ruimte.
4. Beperkende overheidsbemoeienis in de vorm van het wettelijk preventief of repressief welstandstoezicht heeft in dit verband een vangnetfunctie die uitsluitend tot doel heeft dat het uiterlijk van bouwwerken niet onder het minimaal aanvaardbare niveau komt te liggen: welstandstoezicht betreft het tegengaan van (ernstige) strijd met redelijke eisen van welstand. Welstandstoezicht is dus gericht op het bewaken van de ondergrens, zodat door de bodem zakken kan worden tegengegaan. Dat toezicht kan dan ook niet worden ingezet voor het bereiken van architectonische hoogstandjes. Indien een gemeente hoge(re) architectonische ambities ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken heeft, zal zij dat met andere middelen dan welstandstoezicht moeten nastreven (zoals voorlichting, kennisoverdracht, overleg, lokaal architectuurbeleid, subsidiëring, het aanstellen van een stadsbouwmeester, opstellen van beeldkwaliteitplannen, zelf het goede voorbeeld geven).
5. Welstandstoezicht dient aan de volgende kwaliteitseisen te voldoen:
 - Het dient transparant toetsbaar en openbaar te zijn.
 - Het dient de burger hij het opstellen van een bouwplan vooraf zoveel mogelijk zekerheid te geven over de specifieke eisen waaraan dat bouwplan moet voldoen.
 - Het dient op democratische wijze tot stand te komen, en;
 - Het dient voor de burger niet meer beperkingen, waaronder mede worden begrepen de administratieve en financiële lasten, mee te brengen dan gegeven het doel van het welstandstoezicht strikt noodzakelijk is.

¹ De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen.

DE WELSTANDSCOMMISSIE

Omdat de welstandsbeoordeling een complex gebeuren is, vragen burgemeester en wethouders bij de meeste bouwplannen een deskundig en onafhankelijk advies van de welstandscommissie.

De werkwijze, samenstelling en taakomschrijving van de welstandscommissie is opgenomen in het 'Reglement van orde op de Welstandscommissie Wormerland' dat door de gemeenteraad is vastgesteld als bijlage bij de gemeentelijke bouwverordening.

Het advies van de welstandscommissie is uiteindelijk één van de aspecten die een rol spelen bij de beslissing van burgemeester en wethouders om een bouwvergunning al dan niet te verlenen. Het welstandsadvies is voortaan gebonden aan democratisch vastgestelde welstandscriteria. De gemeenteraad stelt met de welstandsnota vast waar de welstandscommissie op moet letten bij de beoordeling.

DE WELSTANDSNOTA

De voor u liggende welstandsnota bevat deze welstandscriteria. Na een hoofdstuk over het ruimtelijk kwaliteitsbeleid in Wormerland, dat geldt als basis voor het welstandsbeleid, komen de welstandscriteria aan de orde. Voor de leesbaarheid is daarbij gekozen voor een volgorde van abstract naar concreet: van algemene welstandscriteria, naar 'relatieve' welstandscriteria voor specifieke gebieden en objecten. De meest 'absolute' criteria voor de sneltoets van veel voorkomende kleine bouwwerken zijn al eerder door de gemeenteraad democratisch vastgesteld en integraal opgenomen in Bijlage 4. In de laatste twee hoofdstukken komen dan nog aan de orde de procedure voor het opstellen van welstandscriteria bij grotere (her)ontwikkelings-projecten en de welstandscriteria die gebruikt kunnen worden bij het repressief toezicht op vergunningsvrije bouwwerken (de zogenaamde excessenregeling).

Maar wat betekent de welstandsnota nu in de praktijk?

Als iemand wil weten welke welstandscriteria voor zijn bouwplan gelden, kan hij allereerst in de Bijlage 4 van deze welstandsnota nagaan of het bouwplan valt onder de 'veel voorkomende kleine bouwplannen'.

Hieronder worden de volgende groepen bouwwerken verstaan:

- Aan- en uitbouwen
- Bijgebouwen en overkappingen
- Kozijn en gevelwijzigingen
- Dakkapellen en dakramen
- Erfafscheidingen
- Zonnepanelen/ - collectoren
- Spriet-, staaf- en schotelantennes
- Rolhek, luik of rolluiken
- Op grond staande bouwwerken van beperkte omvang
- Reclamezuil

Als een dergelijk klein bouwwerk niet vergunningsvrij is (noot ²) moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd. Het plan wordt dan door de gemeente getoetst aan alle wettelijke vereisten, zoals het Bouwbesluit, het bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand. Voor deze welstandstoets zijn 'sneltoetscriteria' opgesteld (zie Bijlage 4) waarmee de planindieners, desgewenst samen met de ambtenaar van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht, kan nagaan op welke wijze het bouwplan in ieder geval aan redelijke eisen van welstand voldoet. Wordt het plan op deze manier ingediend, dan kan een beoordeling door de welstandscommissie meestal achterwege blijven.

Voor bouwplannen die niet met de sneltoetscriteria kunnen worden beoordeeld is bij het opstellen van welstandscriteria een gebiedsgerichte aanpak gevolgd, zie hoofdstuk 4. De welstandsnota geeft een beschrijving van de samenhang in en het karakter van een bepaald gebied. Daaruit ontstaat een reeks aandachtspunten of beoordelingscriteria. Het zijn punten waar men op moet letten als men wil bouwen of verbouwen in een bepaald gebied. Met deze gebiedsgerichte welstandscriteria wordt ook aangegeven in welke gebieden bijzondere kwaliteiten aanwezig zijn en extra inspanningen worden verwacht en in welke gebieden het handhaven van de basiskwaliteiten voldoende lijkt.

² Wat precies vergunningsvrij is, is vastgelegd het 'Besluit bouwvergunningvrije en lichtvergunningplichtige bouwwerken'.

Los van de gebiedsindeling zijn er in hoofdstuk 5 ook bouwwerken benoemd die, door hun functie, hun verschijningsvorm of hun regionale cultuurhistorische betekenis, zo specifiek zijn dat daarvoor een afzonderlijk verhaal wenselijk is.

De gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria zijn minder concreet dan de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen. Het zijn geen absolute maar relatieve criteria, die ruimte laten voor een beoordeling in het licht van het concrete bouwplan. Die interpretatie kan in een vroeg stadium al onderwerp van gesprek zijn met de welstandscommissie.

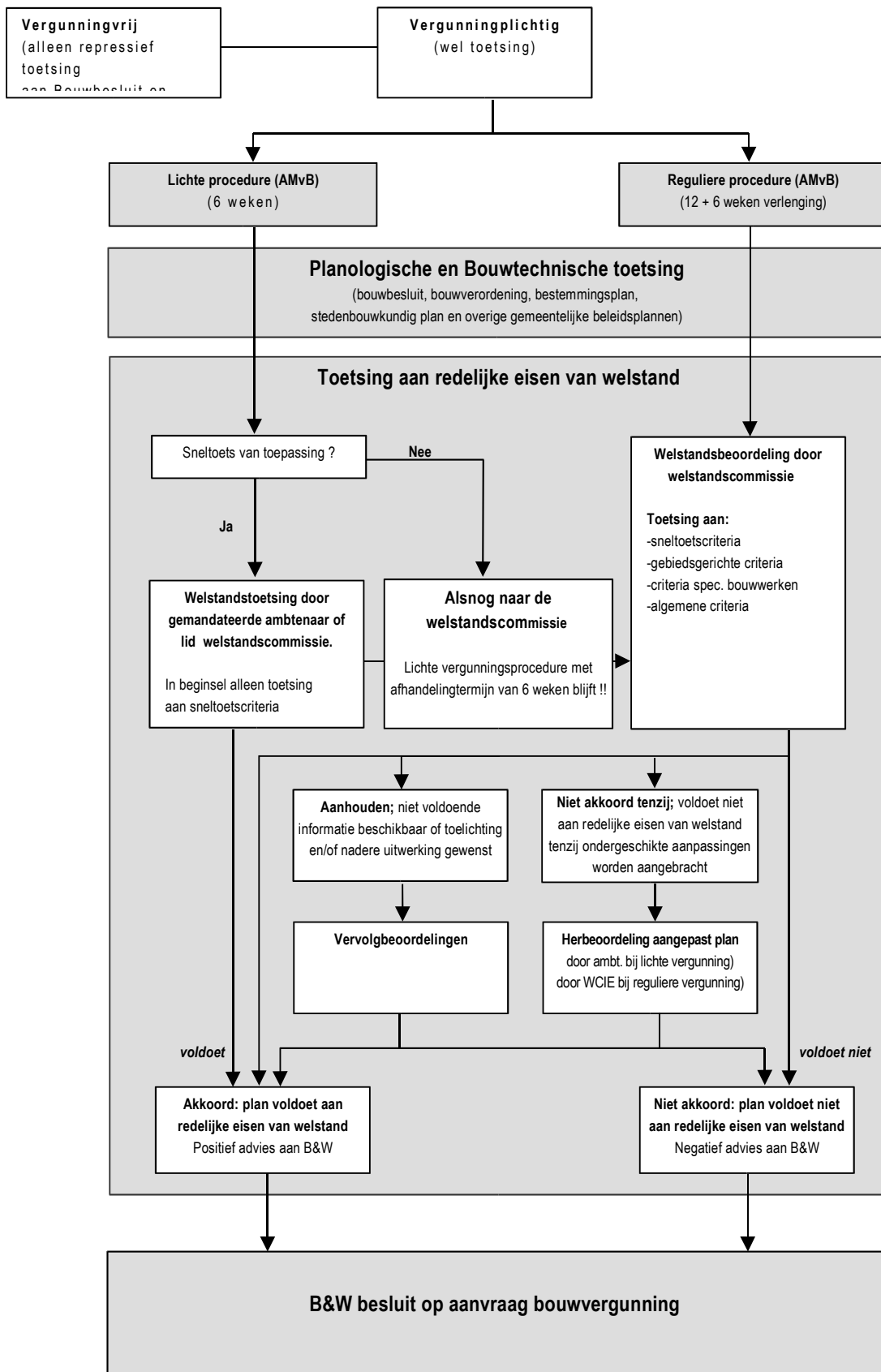
In een enkel geval zal het voorkomen dat de gebiedsgerichte c.q. objectgerichte welstandscriteria ontoereikend of te beperkend zijn. Het kan gebeuren dat een plan wél voldoet aan redelijke eisen van welstand, maar niet aan de gebiedsgerichte c.q. objectgerichte criteria. Daarom zijn in hoofdstuk 3 van de welstandsnota ook algemene criteria opgenomen. Daarmee kan een bouwplan geheel op zichzelf, op het eigen architectonische vakmanschap worden beoordeeld. Deze algemene welstandscriteria kunnen niet te pas en te onpas worden gebruikt. Ze zijn voor de onverwachte, experimentele of opvallende bouwwerken. Als stelregel geldt daarbij dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

TOT SLOT

Na vaststelling van de welstandsnota zijn de welstandscriteria voor iedereen beschikbaar. De welstandscommissie werkt bovendien in volle openbaarheid. Zowel de welstandscommissie als burgemeester en wethouders zullen in het vervolg jaarlijks aan de gemeenteraad rapporteren hoe zij met de uitvoering van het welstandsbeleid zijn omgegaan.

Met dit alles is het welstandstoezicht van Wormerland op een nieuwe leest geschoeid. Het gemeentebestuur hoopt dat het nieuwe welstandstoezicht breed wordt gedragen en dat het uiteindelijk Wormerland nog aantrekkelijker zal maken.

Schema welstandstoetsing bij aanvraag bouwvergunning



2. RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID

In het lokale ruimtelijk kwaliteitsbeleid is het welstandstoezicht primair een vangnet. De hoogte van het vangnet hangt echter nauw samen met het ruimtelijk kwaliteitsbeleid dat de gemeente voert. Het proces van het opstellen van een welstandsnota begint dan ook met een inventarisatie van het lokale ruimtelijk kwaliteitsbeleid en een analyse van de consequenties daarvan voor het welstandsbeleid.

DE HUIDIGE WELSTANDSZORG

De gemeente Wormerland voert al lange tijd welstandstoezicht uit. Sinds 1992 heeft de gemeente, in navolging van de Modelbouwverordening van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, algemene welstandscriteria opgenomen in de bouwverordening. Bij de beoordeling of een bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand werd acht geslagen op de volgende aspecten:

- de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap dan wel de stedenbouwkundige context;
- de massa, materiaal, maat, schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling;
- samenhang in het bouwwerk of de bouwwerken voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen daarvan.

Vooruitlopend op de welstandsnota heeft de gemeente in een beleidsnotitie al een organisatorisch en inhoudelijk toetsingskader voor lichte bouwvergunning en redelijke eisen van welstand in het kader van de Woningwet 2003 vastgesteld, de zogenaamde sneltoetscriteria voor kleine bouwwerken (zie ook welstandsbeleid en Bijlage 4).

Daarnaast kan de gemeente specifiek beleid voeren met betrekking tot de visuele kwaliteit van de gebouwde omgeving. De gemeente heeft van deze laatste mogelijkheid gebruik gemaakt en aanvullend beleid als toetsingskader vastgesteld. De volgende documenten zijn relevant voor het welstandsbeleid;

- De nota erfbebouwing
- Beleidsnotitie Art. 19 lid 2 en 3 WRO uit 2003, en aanvullend toetsingskader voor de nota erfbebouwing.
- Woonboten in Wormerland, uit 2000
- Bruggen en dammen in de Wijde Wormer, beleidsnotitie 2000

Het Art. 19 lid 3 –beleid is vooral een planologisch toetsingskader en opgesteld naar aanleiding van de problematiek van de verouderde bestemmingsplannen. Concrete criteria over beeldkwaliteit of welstandscriteria ontbreken nagenoeg, maar het beleid ondersteunt het streven naar ruimtelijke openheid.

Het onderzoek naar de landschappelijke inpassing van woonboten in Wormerland geeft (gebiedsgerichte) richtlijnen over maatvoering en plaatsing van uitbreiding aan woonboten en woonschepen aan en ook richtlijnen over kleurgebruik en bouwwerken op de oevers. Dit beleid is in de welstandsnota overgenomen en uitgewerkt in objectgerichte welstandscriteria voor woonboten.

De beleidsnotitie Bruggen en dammen in de Wijde Wormer biedt een afwegingskader voor het verlenen van medewerking aan aanvragen voor bruggen en dammen. Een welstandstoets maakt deel uit van dit afwegingskader en dit beleid is verwerkt in objectgerichte welstandscriteria voor bruggen en dammen.

Welstandscommissie

Burgemeester en wethouders laten zich bij het beoordelen van bouwaanvragen adviseren door een adviescommissie die bestaat uit onafhankelijke deskundigen, de welstandscommissie Kring Waterland van de Stichting Welstandszorg Noord-Holland. Eens per twee weken houdt deze commissie zitting in het gemeentehuis van Purmerend. De vergaderingen zijn openbaar. Planindieners en ontwerpers kunnen desgewenst een toelichting geven op het plan. Alle plannen worden in de plenaire commissie behandeld. Principeplannen kunnen alleen voor vooroverleg aan de commissie voorgelegd worden indien het bouwplan planologisch is goedgekeurd. Ook aanvragen voor een reclamevergunning worden door de welstandscommissie getoetst aan redelijke eisen van welstand, ook indien het geen bouwvergunningplichtig bouwwerk betreft.

In het algemeen zijn de gemeentelijke ervaringen met de commissie positief. Er worden geen knelpunten gesignaleerd in het functioneren van de commissie. De adviezen worden meestal overgenomen door het college van Burgemeester en Wethouders.

Welstandsbeleid

De gemeente heeft in een beleidsnotitie, vooruitlopend op de welstandsnota, al een organisatorisch en inhoudelijk toetsingskader voor lichte bouwvergunning en redelijke eisen van welstand in het kader van de Woningwet 2003 vastgesteld, de zogenaamde sneltoetscriteria voor kleine bouwwerken. Indien een lichtvergunningplichtig bouwplan aan deze sneltoetscriteria voldoet, kan de ambtenaar een positief welstandsadvies geven voor de volgende typen kleine bouwwerken:

- Aan- en uitbouwen
- Bijgebouwen en overkappingen
- Kozijn en gevelwijzigingen
- Dakkapellen en dakramen
- Erfafscheidingen
- Zonnepanelen/ - collectoren
- Spriet-, staaf- en schotelantennes
- Rolhek, luik of rolluiken
- Op grond staande bouwwerken van beperkte omvang
- Reclamezuil

Aan dit beleid dat integraal is opgenomen in de Bijlage 4 van deze nota wordt al getoetst en werkt naar tevredenheid.

RUIMTELIJK BELEID

Streekplan

Het streekplan Noord-Holland Zuid is vastgesteld op 17 februari 2003. Eén van de centrale doelstellingen betreft het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteiten door te zorgen voor een stevig groenblauw raamwerk. Het vinden van ruimte voor waterberging en het behoud van de cultuurhistorische structuren spelen daarbij een hoofdrol. Een belangrijk aspect is verder de begrenzing van stedelijke gebieden door rode contouren.

Structuurplannen

De gemeente beschikt sinds kort over het structuurplan Wormerland waarin de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingsrichting en beleidsvisie per gebied zijn uitgewerkt. De meest relevante beleidsuitgangspunten voor het welstandsbeleid zijn:

- Behoud van de kwaliteiten van het waardevolle cultuurlandschap en behoud van groene bufferfunctie tussen de stedelijke gebieden van Zaanstad en Purmerend
- Tegengaan van bedrijfsontwikkeling en verstedelijking in de 'groene' Wijde Wormer
- Instandhouden en waar mogelijk verbetering van de leefbaarheid in de dorpen en het buitengebied
- Respecteren van cultuurhistorische waarden en herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit

Hoofdkenmerk van de beleidsvisie is het zorgdragen voor een vitale en duurzame groene gemeente met:

- Voor het landelijke gebied selectief bieden van ontwikkelingskansen voor landbouw, recreatie en platteland vernieuwing en een duurzaam natuur- en landschaps-beheer;
- Voor de dorpsgebieden het accent op kwaliteitsverbetering en herstructurering/ functiewijziging.

Bestemmingsplannen

Voor het grondgebied van Wormerland vigeren 33 bestemmingsplannen. De plannen zijn zeer divers van datum van vaststelling, grootte van het plangebied en bestemmingsmethodiek.

De bestemmingsplannen zijn in de regel gedetailleerd van aard, maar vaak verouderd en achterhaald en beschikken niet over een paragraaf over beeldkwaliteit. De gemeente heeft het voornemen om de verouderde plannen te actualiseren. Door het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied zal er een aantal bestemmingsplannen worden samengevoegd. De inventarisatie (de beschrijving en analyse) van de huidige situatie is in 2003 afgerond. Ook wordt er nog dit jaar gestart met een nieuw bestemmingsplan voor de lintbebouwing van Wormer.

Door de nieuwe bestemmingsplannen al in de ontwikkelingsfase aan de welstandscommissie voor advies voor te leggen is er meer aandacht voor de welstandelijke gevolgen van planologisch beleid en kan er beter worden ingespeeld op ontwikkelingen.

Stedenbouw en beeldkwaliteitsplannen

De gemeente werkt (nog) niet met stedenbouwkundige plannen. Wel zijn er een tweetal beeldkwaliteitsplannen, voor het dorp Jisp en het beeldkwaliteitsplan IJsbaanterrein Wormer. Het bestemmingsplan Dorp Jisp (partiële herziening uit 2000) beschikt over een beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan is erop gericht om de bestaand beeldbepalende en structuurbepalende kwaliteiten te onderkennen en te bevestigen in beleid met betrekking tot het beoordelen van bouwaanvragen voor zowel de gemeente als de welstandscommissie (aandacht voor onder andere Zaanse Huizen en stolpen). Beide beeldkwaliteitsplannen vormen dan ook het uitgangspunt voor het gebiedsgerichte welstandbeleid.

MONUMENTENBELEID

Inventarisatie

De gemeente Wormerland telt momenteel 34 rijksmonumenten en 7 Provinciale monumenten (zie ook bijlage 3). Een gemeentelijke monumentenlijst is in ontwikkeling.

Monumentencommissie

De welstandstoets vindt plaats in het kader van de Woningwet (Ww) voor de afgifte van bouwvergunningen. Als de bouwactiviteit de wijziging van een monument betreft, dient er ook een vergunning in het kader van de Monumentenwet te worden aangevraagd. Voor advisering over de monumentenvergunning wordt B&W geadviseerd door de monumenten commissie van de gemeente Zaanstad.

Monumentenbeleid

De gemeente werkt aan gemeentelijk monumentenbeleid. Recent onderzoek naar cultuurhistorisch waardevolle objecten heeft geleid tot een eerste gemeentelijke selectie van 26 objecten voor aanwijzing tot gemeentelijk monument. Als basis voor het onderzoek heeft de lijst van het provinciale Monumenten Inventarisatie Project gediend (de MIP-lijst), geactualiseerd en aangevuld door de gemeente. De lijst van 26 voorlopige 'toppers' zijn geselecteerd op basis van de mate van beeldbepalendheid voor het dorpsgezicht en de zeldzaamheid.

OPENBARE RUIMTE EN LANDSCHAP

Openbare ruimte

Behoudens de reguliere programmering voor de inrichting van openbaar gebied (infrastructuur en plantsoenen) is er tot nu nog geen specifiek beleid opgesteld ten aanzien van de openbare ruimte en het landschap.

Het openbare gebied van de meest recente wijk is ingericht door de projectontwikkelaar. Een beeldkwaliteitsplan vormde het toetsingskader.

Wel is er een beheersplan in ontwikkeling waarin de ruimtelijke kwaliteit per gebied wordt vastgesteld. Inrichtingsplannen voor de openbare ruimte worden niet aan de welstandscommissie voor advies voorgelegd.

Landschap

De veenweidegebieden en droogmakerijen staan bekend als kwetsbare gebieden. Als aandachtspunt waaraan in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied aandacht wordt besteed geldt vrijkomende agrarische bebouwing. De provincie heeft in 2003 nieuw ruimtelijk beleid geformuleerd met betrekking tot vrijkomende agrarische gebouwen. Dit beleid zal ook worden verankerd in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente. Eén van de belangrijke voorwaarden voor de toelaatbaarheid van nieuwe functies is dat deze geen afbreuk mogen doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of groenblauwe kwaliteiten. Behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit staat voorop.

CONCLUSIES VOOR DE WELSTANDSNOTA

De Welstandsnota heeft een nog wankel basis

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van Wormerland kan gekenmerkt worden als recent ingezet. Er is sprake van een zekere ambitie tot verbetering van ruimtelijke kwaliteit maar het beleid verdient nadere uitwerking, versteviging en afstemming tussen verschillende instrumenten.

Aansluiting tussen bestemmingsplan, welstandsnota en andere beleidsdocumenten

Omdat Wormerland het ruimtelijk kwaliteitsbeleid vanuit verschillende invalshoeken inzet is het zaak zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten. Van elk instrument moet duidelijk zijn wat de reikwijdte is en hoe het is verweven met andere beleidsinstrumenten. In het kader van deze welstandsnota is vooral de relatie tussen bestemmingsplan en welstandscriteria van belang.

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening' (artikel 10 WRO). Datgene dat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit; het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval het welstandsadvies worden gebaseerd op criteria in de welstandsnota.

In de welstandsnota kan worden verwezen naar welstandscriteria die zijn opgenomen in andere beleidsdocumenten. Dergelijke documenten worden daardoor geacht deel uit te maken van de welstandsnota. Uiteraard gelden voor deze documenten dezelfde eisen als voor de welstandsnota: vaststelling in de vorm van beleidsregels door de gemeenteraad, inspraak voor een ieder en welstandscriteria die 'zo veel mogelijk' zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en specifieke aspecten van het bouwwerk normeren.

In het geval van een beeldkwaliteitplan moet zorgvuldig worden nagegaan of dit zal worden gebruikt in kader van de bestemmingsplantoetsing of in het kader van welstandstoezicht. Beiden tegelijk geeft juridische complicaties; het bestemmingsplan of een daaraan gekoppeld plan mag immers niet ingaan op de architectonische vormgeving terwijl een welstandsnota of een daaraan gekoppeld beleidsdocument dat juist wel doet.

3. ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

Toelichting

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes (noot ³).

Omdat elk bouwwerk plan moet voldoen aan bepaalde eisen van vakmanschap liggen de algemene welstandscriteria ten grondslag aan elke planbeoordeling. Vaak zal dit niet eens zichtbaar zijn omdat de algemene welstandscriteria het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria.

Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan (slaafs) is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandsc commissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong.

Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

³ De algemene welstandscriteria zijn opgesteld in samenwerking met prof. ir Tj. Dijkstra en gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' die hij schreef als Rijksbouwmeester in 1985.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de gemeenschappelijke ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Betekeningen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van

bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnepaneel) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

4. GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA

Toelichting

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van (gebieden in) Wormerland. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit van Wormerland en het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt.

Per welstandsgebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld, waarin steeds de volgende onderdelen aan de orde komen:

- Een korte beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken, het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering.
- Een samenvatting van het beleid, de te verwachten en/of gewenste ontwikkelingen en de waardering voor het gebied op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken.
- De aanvullende beleidsinstrumenten die de gemeente inzet in het gebied.
- Het voor het gebied geldende welstandsniveau.
- De welstandscriteria, steeds onderverdeeld in criteria betreffende de relatie van het bouwwerk met de omgeving, de massa en de opbouw van het gebouw, de detaillering, het materiaalgebruik, plus eventueel criteria ten aanzien van het kleurgebruik.

Gebiedsindeling

Op basis van de bestaande ruimtelijke situatie kunnen in de gemeente Wormerland een zeer groot aantal afzonderlijke gebieden worden onderscheiden. Verschillende van deze gebieden hebben dermate veel overeenkomsten dat ze op basis van hun kenmerken als één categorie kunnen worden aangemerkt. Dit leidt tot een 10-tal categorieën voor de welstandsnota:

A. Linten

- A1. Dorpskern Wormer
- A2. Dorpslinten
- A3. Lint van Jisp

B. Uitbreidingen

- B1. Uitbreidingen tot midden jaren '80
- B2. Uitbreidingen na circa 1985
- B3. Uitbreidingen na 2000

C. Industrie- en bedrijventerreinen

D. Sportcomplexen en recreatiegebieden

E. Buurtschappen

F. Landelijk gebied

Welstandsniveau's

In de opzet van de welstandsnota's wordt een onderscheid gemaakt naar verschillende welstandsniveaus. Per thema wordt een welstandsniveau vastgesteld. In theorie zijn er vier welstandsniveaus mogelijk:

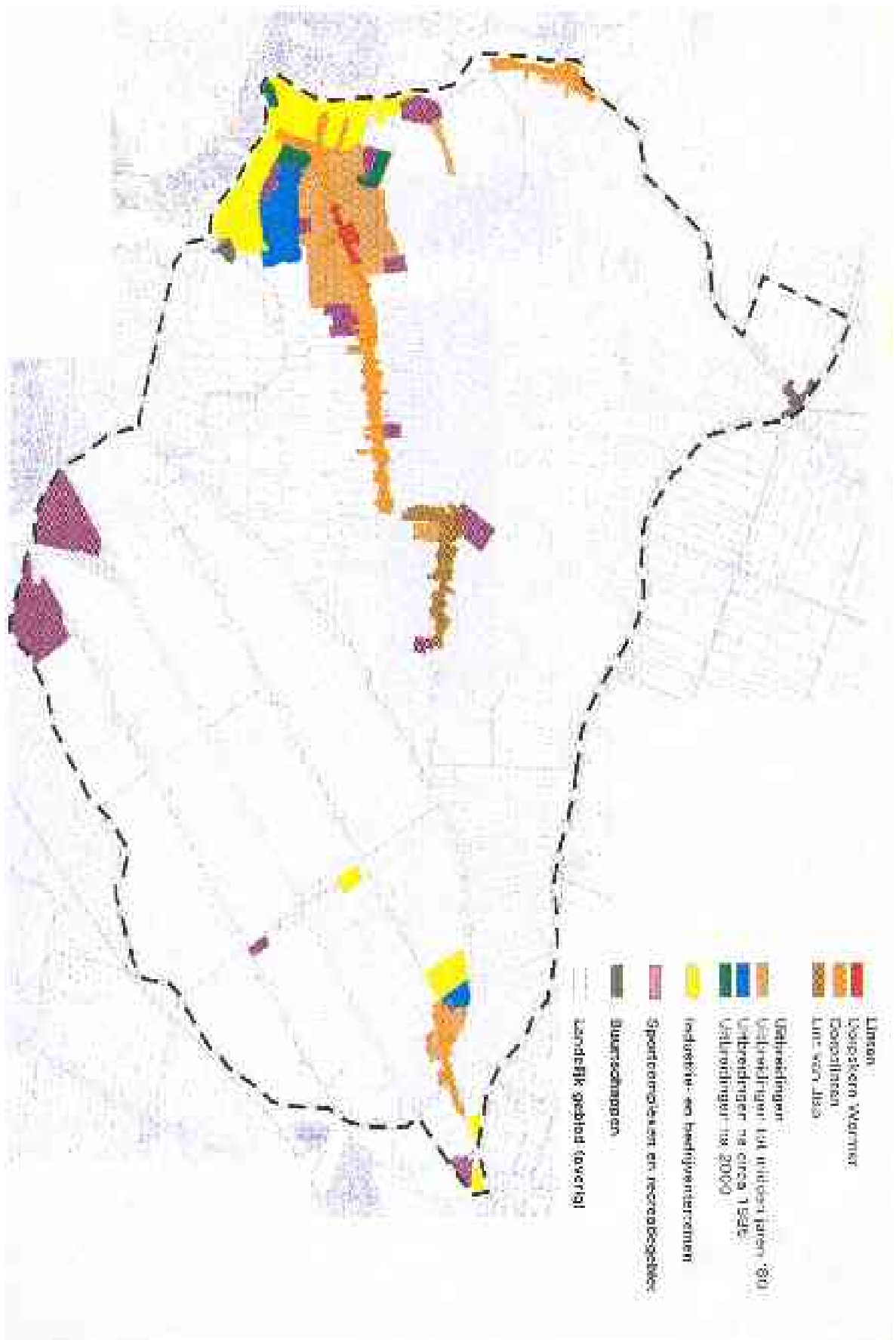
- Beschermd Stads- of Dorpsgezicht
- Bijzonder
- Regulier
- Welstandsvrij

Met het welstandsniveau wordt de huidige esthetische kwaliteit van een gebied beoordeeld en het toekomstige ambitieniveau vastgelegd. Het welstandsniveau Beschermd Dorpsgezicht wordt toegekend aan een gebied wanneer in dat gebied een wettelijk regime Beschermd Dorpsgezicht van kracht is. De zwaarte van dit welstandsniveau komt tot uitdrukking in het aantal welstandscriteria, het specifieke karakter van de criteria en de procedure van kleine bouwwerken en vergunningsvrije bouwwerken. In een Beschermd Dorpsgezicht moeten ook de bouwaanvragen voor kleine bouwwerken en vergunningsvrije bouwwerken aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Het (totale) behoud staat duidelijk voorop in deze gebieden. In Wormerland komt geen Beschermd Dorpsgezicht voor.

In gebieden met een bijzonder welstandsniveau verschillen de criteria weinig van de gebieden met een Beschermd Dorpsgezicht, alleen ontbreekt het wettelijk regime. Bijzondere welstandsgebieden hoeven niet alleen gebieden te zijn waar conserveren voorop staat, ook gebieden waarvoor de gemeente ambities heeft geformuleerd met betrekking tot de ontwikkeling en verbetering van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit vallen hieronder. Ondanks de afwezigheid van een wettelijk regime zijn er meer en specifiekere criteria dan in gebieden met een minder zwaar welstandsniveau. Het respecteren of planmatig wijzigen staat voorop. Het streven is gericht op het besteden van aandacht aan (mogelijke) stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van een gebied. Er zijn in Wormerland twee categorieën met een bijzonder welstandsniveau: de buurtschappen en het dorpslint Jisp.

Bij een regulier welstandsniveau staat het handhaven van een minimum kwaliteit voorop. Een set van criteria die de ondergrens aangeven wordt voor het gebied geformuleerd. In de categorieën met een regulier welstandsniveau staat incidenteel wijzigen (mag) centraal. In Wormerland hebben de overige 8 categorieën een regulier welstandsniveau.

In welstandsvrije gebieden worden geen welstandscriteria geformuleerd. De ontwikkelingen worden vrij gelaten in zulke gebieden. In Wormerland is geen categorie als welstandsvrij aangemerkt.



A

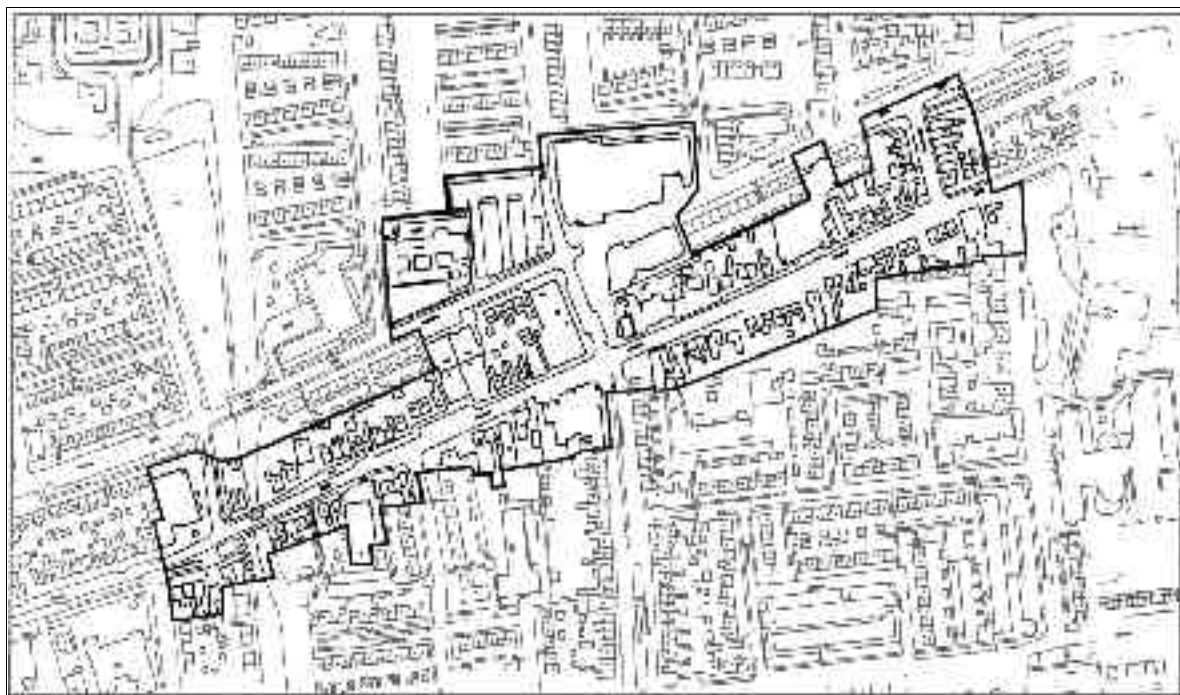
LINTEN

A1. DORPSKERN WORMER

GEBIEDSBESCHRIJVING

Algemeen

Dorpskern Wormer omvat het gebied dat ligt tussen de Rietvinkkade en de Prins van Oranjestraat, alsmede het eerst deel van de Talingstraat. Ook winkelcentrum Plaszoom behoort tot dit gebied. Het gebied behoort tot het grotere lint dat vanaf de Zaan in oostelijke richting de polder van Wormer, Jisp en Nek inloopt. Aan zowel de noord- als zuidzijde loopt de grens over de achtererfgrens van de percelen.



Het gebied kent een gemengd functiepatroon. De functies variëren van maatschappelijke voorzieningen en publieke gebouwen tot winkelveorzieningen en wonen. Door deze menging en zichtbare ruimtelijke uitwerking die dit met zich meebrengt, wijkt het gebied af van andere linten in Wormerland.

Ruimte

Lineaire nederzettingen als deze zijn kenmerkend voor Waterland en de Zaanstreek. Lintbebouwing komt in het hele lint in een regelmatig patroon voor. De aanwezige bebouwing in het gebied heeft een sterke ruimtelijke- en functionele relatie met de oorspronkelijke lintstructuur. Kenmerkend voor het lint zijn de diepe kavels, overwegend in een noord-zuidrichting en de tweezijdige bebouwing. Op veel (diepe) kavels heeft de bebouwing zich achter het hoofdgebouw verder uitgebreid. Daarnaast heeft het lint zich verdicht.

Het deel tussen Zaandammerstraat en Schanssloot wordt gekenmerkt door een typische dorpsbebouwing met bijbehorend functiepatroon: wonen (boven winkels), diverse winkelveorzieningen en enkele horeca. In sommige delen van de dorpskern verspringt of zigzagt de rooilijn sterk, terwijl in andere soms (gewoon) sprake is van een strakke, doorlopende rooilijn. Dit heeft te maken met de combinatie van gebouwen die evenwijdig staan aan de zijdelingse perceelsgrenzen en later toegevoegde bebouwing, waarbij die karakteristiek niet is gehandhaafd en bebouwing evenwijdig aan de weg is geplaatst. Historisch juist is een plaatsing van een gebouw gerelateerd aan de zijdelingse perceelsgrenzen. Later zijn gebouwen ook haaks (individuele panden) of evenwijdig (rijwoningen) aan de weg geplaatst. Bebouwing staat dicht op de weg en dicht op belendende panden. Met name bij (zeer) oude bebouwing is dit het geval. Hierdoor krijgt het gebied een besloten karakter. Enkell voornamere gebouwen liggen iets verder van de straat en staan vrij op een perceel.

Gebouw

Het aantal woningtypen varieert: vrijstaande woningen, appartementen en kleine arbeiderswoningen. De overheersende karakteristiek is echter die van één individueel pand. Naast deze bebouwing staan er nog enkele bijzondere gebouwen, zoals een school, een kerk en enkele pakhuisen.

Met uitzondering van de appartementen bestaat de bebouwing uit één of twee lagen, al dan niet met kap. Het karakter van de bebouwing varieert van enkele vrij stedelijke woonhuizen/gebouwen tot landelijke bebouwing en arbeiderswoningen. De kapvorm en kaprichting van de gebouwen varieert.

Detailering, materiaal en kleur

De bebouwing heeft een sober tot zeer sober karakter, waarbij de matige staat van onderhoud van veel panden dit sobere karakter duidelijk versterkt. Slechts enkele gebouwen – voornamelijk (voormalige) openbare gebouwen – bezitten een iets rijkere opmaak.

Het materiaalgebruik is divers: er wordt zowel gebruik gemaakt van traditionele materialen als van functionele materialen, zoals trespa en kunststof. Ook het kleurgebruik is divers. Er wordt gebruik gemaakt van gedekte kleuren, zoals donkergroen en -grijs voor grotere oppervlakken en wit voor details, zoals daklijsten, kozijnen en kroonlijsten. Dit is historisch gezien de juiste kleurstelling, maar naast deze kleuren wordt een palet aan andere kleuren toegepast, waaronder contrasterende kleuren als geel, turquoise, lichtgrijs en oranje. De aanwezigheid van winkels met de bijbehorende reclame en accentueringen van het individuele pand is daarop van wezenlijke belang.

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet en de mix van (individuele) bebouwing bepalen het karakter van het gebied. De verspringende rooilijn en de verschillende typen bebouwing geven het lint een gevarieerd beeld. Dit beeld staat echter voortdurend onder druk door het achterblijvende onderhoud, functiewijzigingen, reclame en afwijkende detailering en materiaalgebruik. Voor een deel is deze oorspronkelijke karakteristiek ook al verdwenen door de invoeging en aanpassing van gebouwen (aan de functie, zoals winkels). Enerzijds zorgt deze karakteristiek voor beslotenheid, anderzijds werkt het de onoverzichtelijkheid in de hand.

Beleid

Behoud van het bebouwings- en verkavelingspatroon is van groot belang, aangezien deze patronen de dragers vormen van de ruimtelijke hoofdstructuur en een belangrijke karakteristiek van het gebied zijn. Nieuwe bebouwing in het lint dient in de ruimtelijke hoofdstructuur – gerelateerd aan de perceelgrenzen – te worden ingepast en dient sober van karakter te zijn. De onder druk staande karakteristiek door de invoeging en aanpassing van gebouwen dient een halt te worden toegeroepen. Met de planvorming voor de dorpskern wordt ook de intentie uitgesproken meer oog te hebben voor de historische context en de bijbehorende opmaak van gebouwen en hierop ook strenger toe te zien.

In dit gebied zullen de komende jaren verschillende locaties een nieuwe invulling krijgen. Voor de (kleinere) locaties direct grenzend aan het lint zijn de welstandscriteria toereikend. Wanneer meerdere percelen herontwikkeld zouden worden is het wenselijk meer planmatig te werk te gaan, bijvoorbeeld door middel van een beeldkwaliteitsplan.

In het gebied staan verschillende cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

WELSTANDSNIVEAU: REGULIER

Het welstandsniveau moet een bijdrage leveren aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van de dorpskern Wormer.

Algemeen

- de architectuur dient zowel bij te dragen aan het continue beeld en de totaalsfeer van het gebied als aan de herkenbare identiteit van de individuele gebouwen
- wanneer de korrelgrootte doorbroken wordt, dient hier architectonisch op ingespeeld te worden

Ruimte

- de bepalende eenheid is een vrijstaand pand met een individueel karakter
- de bebouwing dient direct aan de weg/stoep te grenzen
- de bebouwing dient dicht op elkaar te staan
- de hoofdrichting van de bebouwing moet waar dit aan de orde is evenwijdig lopen aan de zijdelingse perceelgrenzen
- de publieke en representatieve functies dienen op de straat gericht te zijn (bedrijven)
- de nokrichting dient parallel aan de perceelsgrenzen te lopen of daarop haaks te staan

•

Gebouw

- een wolfseind is niet toegestaan
- aan-, op- en uitbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in de hoofdmassa
- aan-, op- en uitbouwen dienen verbonden te zijn aan de hoofdmassa en daar een architectonisch geheel mee te vormen
- bij aan-, op- en uitbouwen dient te worden uitgegaan van de trendsetter
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw

Detailering, materiaal en kleur

- blinde gevels grenzend aan het openbaar gebied zijn niet toegestaan
- de detailering van aan-, uit- en opbouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw
- de detailering van bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw
- de detailering van kozijnen, hekwerken, daklijsten, regenpijpen e.d. dient eenvoudig, maar zorgvuldig te zijn
- witte/lichte steen als hoofddrager is niet toegestaan
- er dienen bij voorkeur natuurlijke materialen te worden gebruikt, zoals steen, hout en glas
- kunststof dakranden en kunststof en aluminium kozijnen zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied
- metalen dakplaten zijn niet toegestaan
- gevelreclame is toegestaan bij panden die volgens het bestemmingsplan geen woonfunctie hebben, mits zorgvuldig ontworpen
- er dient gebruik te worden gemaakt van gedekte kleuren: aardetinten (metselwerk) en gedekte kleuren (donkergroen, -blauw en -grijs voor aanwezig houtwerk) en wit (kozijnen en ramen)



wanneer, zoals hier duidelijk het geval is, de korrelgrootte (bepalende eenheid) wordt doorbroken, dient hier architectonisch op ingespeeld te worden



bebouwing dient direct aan de weg te grenzen en dicht op belendende percelen



witte/lichte steen als hoofddrager is niet toegestaan



gevelreclame mag bij panden die woonfunctie hebben, mits in overeenstemming met de specifieke criteria voor reclame



er dient, anders dan nu in veel gevallen gebeurt, gebruik te worden gemaakt van gedekte kleuren

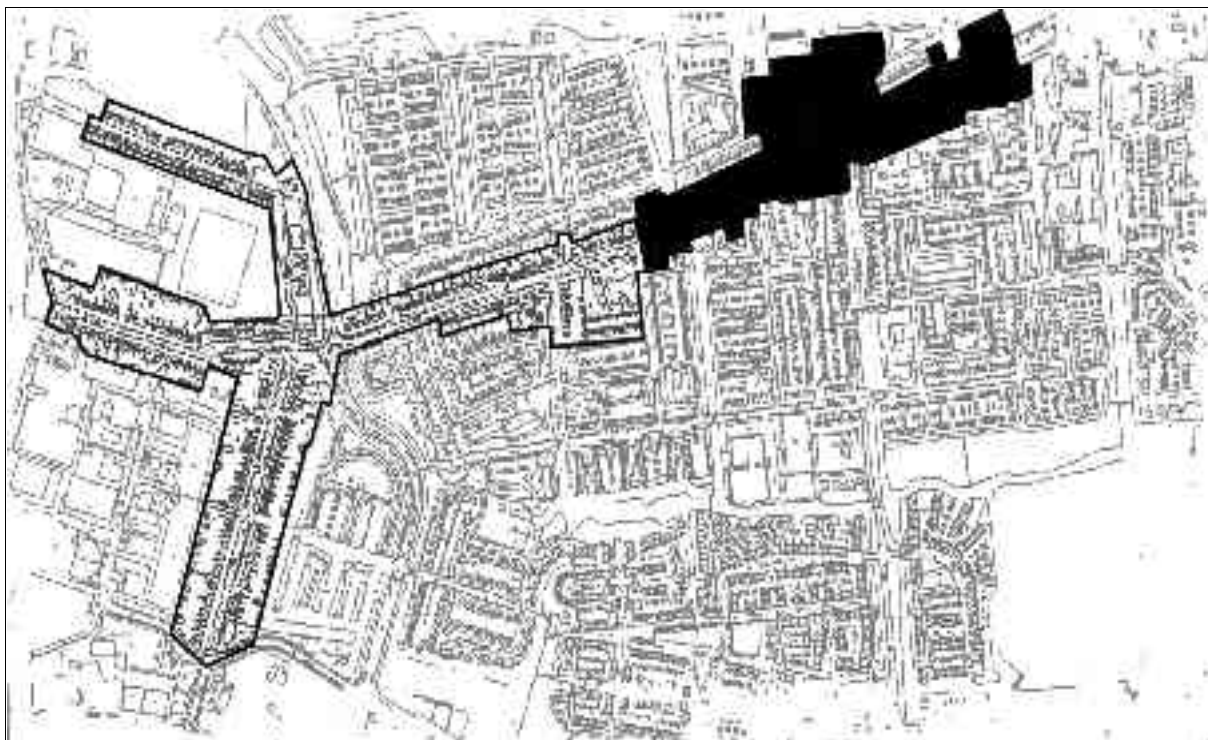
A2. Dorpslinten

GEBIEDSBESCHRIJVING

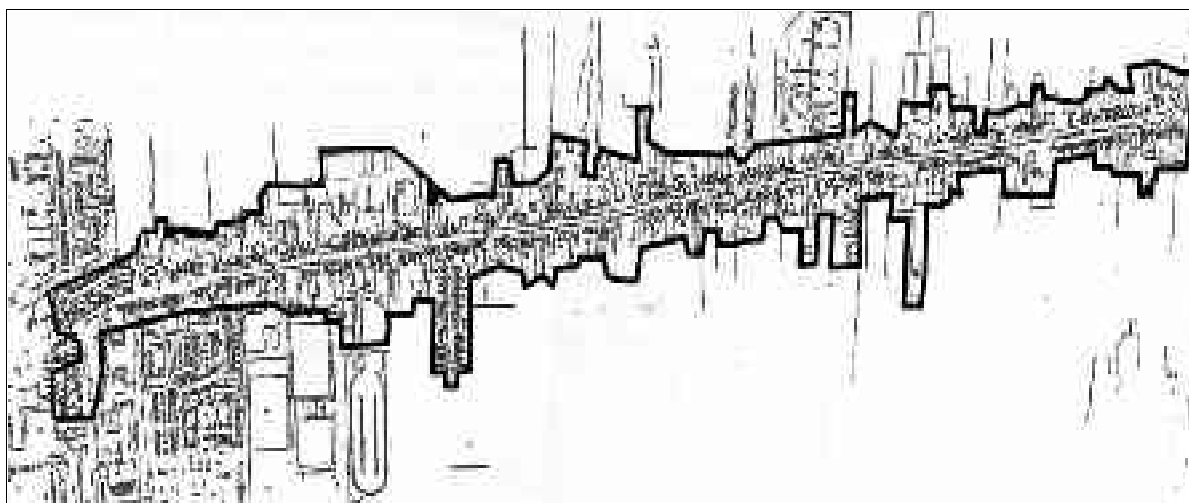
Algemeen

Binnen de gemeente lopen verschillende linten. Dergelijke lineaire structuren zijn kenmerkend voor Waterland en de Zaanstreek. Tot de dorpslinten behoren de volgende gebieden:

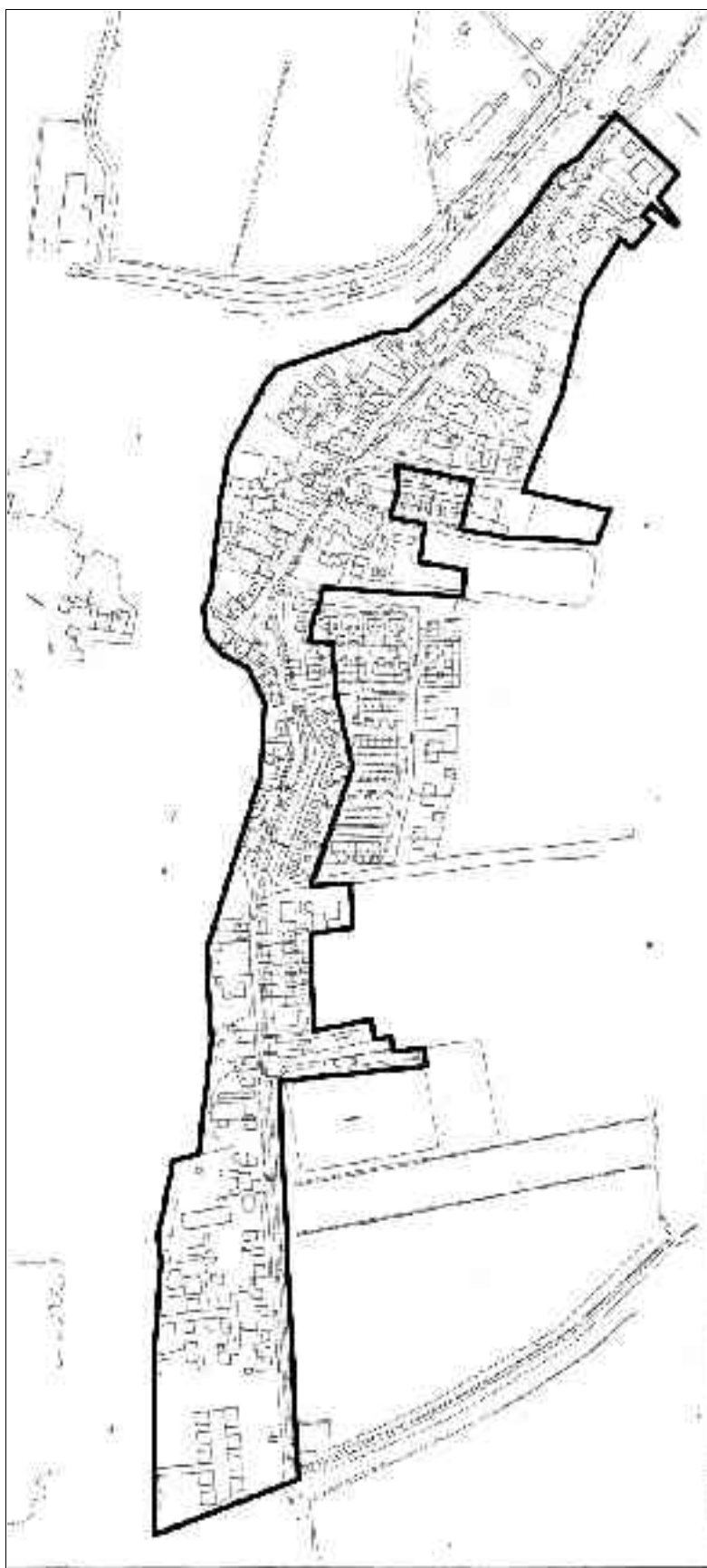
- In Wormer de linten lopend vanaf de Zaan richting het oosten (Zandweg, Dorpsstraat, Oosteinde en Knollendammerstraat, met uitzondering van het lint tussen de Rietvinkkade en de Prins van Oranjestraat en het eerste deel van de Talingstraat (zwarte gebied in de kaart)).



- Het lint van Wormer oostelijk van de Prins van Oranjestraat (onder)



- In Oost-Knollendam de bebouwing (langs de Womerringdijk) tussen de Schaalsmeerdijk en het punt aan de noordzijde waar de tweezijdige bebouwing langs de Dorpsstraat stopt (kaart onder).



- Neck: de bebouwing langs de Noorderweg vanaf de oostelijke houtwal rondom het trafostation en Neck (kaart onder)



In de linten loopt de grens over de achtererfgrens van de percelen. Uitzonderingen hierop vormen enkele dwarslinten, waaronder Wezenland en Mariastraat in Wormer, het Molenpad in Jisp en Hooge Erf in Oost-Knollendam. Tot het linten behoren ook de kernen Jisp, Oost-Knollendam en Neck, omdat in deze gebieden de karakteristiek van het lint sterker is dan de komvorming.

De linten hebben overwegend een woonfunctie gemengd met enkele (woon)boerderijen. In enkele delen is sprake van een lichte mate van functiemenging, voornamelijk door de aanwezigheid van enkele winkels en een dorpskroeg.

Ruimte

De ruimtelijke structuur bestaat uit een overwegend tweezijdig - op enkele plaatsen éézijdig - bebouwde lineaire structuur. De bebouwing komt in het hele lint in een regelmatig patroon voor: de bebouwing staat langs de weg en oriënteert zich daarop. De bebouwing staat gescheiden door een voortuin of (klein) voorerf op een redelijke afstand van de straat. Onderling staat de bebouwing dicht op elkaar, waardoor de transparantie naar het achterliggende landschap beperkt is. Van invloed hierop is ook de beplanting op erven en in de openbare ruimte en achterwaartse uitbreiding van de bebouwing.

De plaatsing van gebouwen is haaks op of parallel aan de straat. Van de historische relatie en oorspronkelijke relatie tussen verkaveling en het daarop plaatsen van de bebouwing is maar nauwelijks iets terug te vinden. Vaak is dan ook sprake van strakke, doorlopende rooilijnen en nauwelijks van een zigzaggende verkaveling. In sommige delen wordt de structuur aangevuld met een structuur van een bermsloot met daaroverheen bruggen naar de (individuele) kavels.

Het gevarieerde verloop van de rooilijn en de verschillende typen bebouwing zorgen samen voor bebouwingstroken met een gevarieerd beeld. De ruimtelijke karakteristiek in enkele dwarsstraten wijkt hier dikwijls van af. Deze gebieden zijn planmatiger van opzet en er is bijna alleen sprake van doorlopende rooilijnen.

Gebouw

Bebouwing heeft meestal één laag met kap. In de verschijningsvorm zit veel variatie. Er staat zowel woonbebouwing in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kappers en enkele rijwoningen als enkele stolpboerderijen en bungalows. Bebouwing heeft een kap, maar de kapvorm en kaprichting van de bebouwing varieert. Kenmerkend is wel dat de entree zich doorgaans aan de voorzijde van de woning bevindt.

Detailering, materiaal en kleur

De architectuur is van alle tijden en bezit verschillende kwaliteiten, maar heeft over het algemeen een sobere tot zeer sobere uitstraling. Ook de vaak matige staat van onderhoud is hierop van invloed. Slechts enkele oudere bebouwing – voornamelijk stolpboerderijen en aanwezige Zaanse huizen – zijn rijk(er) gedetailleerd en verwijzen tegelijkertijd naar de oorspronkelijke bebouwingskarakteristieken van Waterland en de Zaanstreek. Deze bebouwing bezit vaak een rijkere opmaak van kroonlijsten, raampartijen en de entree.

Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel: steen, hout en pannen. Het kleurgebruik bestaat uit aardetinten voor de gevel, wit en groen voor het houtwerk van de gevel en kozijnen en zwart, antraciet grijs en oranje-rood voor de dakpannen.

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

Het karakter van de linten in Wormerland wordt bepaald door de oorspronkelijke lineaire structuur en lintbebouwing in een vrij regelmatig patroon. Voor het karakter van het lint zijn de ritmiek en oriëntatie van bebouwing op de weg en de sobere, maar herkenbare materialisering en detailering belangrijk. Dit zorgt voor een heldere en samenhangende uitstraling. Een toename in de variatie aan bouwvormen, materialen en detailering vergroot de kans op een verrommeling. Aandacht hiervoor is noodzakelijk, net als voor de onderhoudstoestand die het beeld nadrukkelijk meebepaalt.

Beleid

Het behoud van het bebouwings- en verkavelingspatroon is van groot belang aangezien deze de dragers vormen van de ruimtelijke hoofdstructuur. In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. Nieuwe bebouwing in het lint dient in de hoofdstructuur te worden ingepast. Behoud van de structuur en samenhang in delen hiervan – zoals Zaanse huizen, de kaprichting of een doorlopende rooilijn – zijn het belangrijkste en leidend bij de ontwikkelingen. Toepassing van een gebiedsvreemde karakteristieken in gebouwen, zoals bijvoorbeeld platte daken, wolfseinden of verschillende kleuren dienen te worden tegengegaan.

In dit gebied zullen de komende jaren verschillende locaties een nieuwe invulling krijgen. Voor de (kleinere) locaties direct grenzend aan het lint zijn de welstandscriteria toereikend. Wanneer meerdere percelen herontwikkeld zouden worden is het wenselijk meer planmatig te werk te gaan, bijvoorbeeld door middel van een beeldkwaliteitsplan.

Verder staan in het gebied de volgende monumenten:

- Dorpsstraat 142 in Wormer, woonhuis (Rijksmonument)
- Dorpsstraat 298 in Wormer, woonboerderij (Rijksmonument)
- Dorpsstraat 350 in Wormer, voormalig raadhuis (Rijksmonument)
- Dorpsstraat 256/258 in Wormer, houten woonhuis (Rijksmonument)
- Dorpsstraat 302 in Wormer, woonhuis (Provinciaal monument)
- Dorpsstraat 377 in Wormer, voormalige bakkerij (Rijksmonument)
- Dorpsstraat 417 in Wormer, 't Moriaanshoofd (Provinciaal monument)
- Oosteinde 14 in, Meelmolen de Koker (Rijksmonument)
- Dorpsstraat 45 in Oost-Knollendam, houten pakhuis (Provinciaal monument)
- Kerkstraat 8 in Wormer, Hervormde Kerk
- Dorpsstraat 1 in Oost-Knollendam, Koetshuis bij begraafplaats (Rijksmonument)
- Dorpsstraat tegenover nr. 1 in Oost-Knollendam (Rijksmonument)
- Ringdijk 2/4, houten dijkhuis/polderhuis in Neck (Rijksmonument)
- Kanaaldijk 51, watermolen de Neckermolen in Neck (Rijksmonument)

Verder kunnen een groot aantal panden in het gebied worden aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.

WELSTANDSNIVEAU: REGULIER

Het welstandsniveau moet een bijdrage leveren aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van de linten in Wormerland.

Algemeen

- ap, geschakelde woningen, vrijstaande woningen, bungalows)de architectuur dient zowel bij te dragen aan het continue beeld en de totaalsfeer van het gebied als aan de herken-bare identiteit van de individuele gebouwen
- bijzondere functies (als scholen, kerken, verzorgingshuizen, etc) moeten (in kleur/materiaal/detaillering/etc.) aansluiten op hetgeen in het gebied gebruikelijk is
- daar waar sprake is van een duidelijke repetitie van type, gevel, bouwhoogte, materiaal en kleur moet dit worden voortgezet

Ruimte

- de bepalende eenheid varieert (rijwoningen, twee-onder-één-kap, geschakelde woningen, vrijstaande woningen, bungalows)de architectuur dient zowel bij te dragen aan het continue beeld en de totaalsfeer van het gebied als aan de herken-bare identiteit van de individuele gebouwen
-
- de bebouwing dient op enige afstand van de weg te staan
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden
- waar dat aan de orde is, dient het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd te blijven
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen en daaraan evenwijdig te lopen, tenzij duidelijk sprake is van een veerverkaveling
- de nokrichting dient of haaks, of parallel aan de straat te zijn; wanneer duidelijk sprake is van een veerverkaveling dient de nokrichting parallel of haaks aan de perceels-grenzen te lopen

Gebouw

- de bebouwing bestaat bij voorkeur uit één laag met kap
- de dakhelling dient aan te sluiten bij andere panden in het cluster
- afstemming in kapvorm dient nagestreefd te worden, per straatzijde of cluster
- de kapvorm is bij voorkeur een zadeldak
- een wolfseind is niet toegestaan
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor een stolpboerderij gelden
- aan-, op- en uitbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan of opgenomen te zijn in de hoofdmassa
- aan-, op- en uitbouwen dienen verbonden te zijn aan de hoofdmassa en daar een architectonisch geheel mee te vormen
- bijgebouwen dienen verbonden te zijn aan de hoofdmassa en daar een architectonisch geheel mee te vormen
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- bijgebouwen zijn bij voorkeur toegestaan op het achtererf en aan de zijkant op enige afstand vanaf de voorgevel

Detaillering, materiaal en kleur

- de detaillering van de gevel dient in overeenstemming te zijn met die van omliggende panden
- blinde gevels grenzend aan het openbaar gebied zijn niet toegestaan
- de detaillering van aan-, uit- en opbouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw
- de detaillering van bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw



architectuur dient bij te dragen aan het continue beeld van het gebied als aan herkenbaarheid van een individueel gebouw



daar waar sprake is van een repetitie van een element, dient dit gerespecteerd te worden



de bebouwing dient op enige afstand van de weg te staan



een wolfseind is niet toegestaan



bij uitbouwen - dakkapellen - dient meer dan nu te worden uitgegaan van een trendsetter



er dienen kleuren te worden gebruikt die voor het gebied kenmerkend zijn

- de detaillering van kozijnen, hekwerken, daklijsten, regenpijpen e.d. dient eenvoudig, maar zorgvuldig te zijn
- als er dakgoten in het zicht zijn, dienen deze op dezelfde manier gedetailleerd te worden als het beeld van de aangrenzende bebouwing
- witte/lichte steen als hoofddrager is niet toegestaan
- er dienen voor het gebied kenmerkende materialen te worden toegepast, nl. hout en steen voor de gevel, hout voor de kozijnen en ramen en dakpannen voor het dak, waarbij keramische dakpannen de voorkeur hebben
- metalen dakplaten zijn niet toegestaan, behalve op bedrijfsruimten (en/of bijgebouwen) die niet aan het hoofdgebouw verbonden zijn
- gevelreclame is niet toegestaan
- er dienen kleuren te worden gebruikt die voor het gebied kenmerkend zijn, namelijk donkergroen, zwart en wit, en oranje of zwart voor de dakpannen

A3. Lint van Jisp

GEBIEDSBESCHRIJVING

Algemeen

Binnen de gemeente lopen verschillende linten. Dergelijke lineaire structuren zijn kenmerkend voor Waterland en de Zaanstreek. Tot de dorpslinten behoort ook het lint van Jisp. Door de aanwezige mix van kleinschaligheid, landelijkheid en specifieke bebouwingskarakteristieken kan dit lint als zelfstandig gebied worden aangemerkt.



Wat dit gebied bijzonder maakt, is de combinatie van huizen met een streekeigen bouwstijl en de 'plek'. Dat maakt het anders dan het landelijke gebied, zonder het zeer landelijk karakter te verliezen.

De linten hebben overwegend een woonfunctie gemengd met enkele (woon)boerderijen. In enkele delen is sprake van een lichte mate van functiemenging, voornamelijk door de aanwezigheid van enkele kleinschalige voorzieningen en bijvoorbeeld een dorpskroeg.

Ruimte

De ruimtelijke structuur bestaat uit een overwegend tweezijdig en op enkele plaatsen éézijdig bebouwde lineaire structuur. De bebouwing komt in het hele lint in een regelmatig patroon voor: de bebouwing staat langs de weg en oriënteert zich daarop. De bebouwing staat gescheiden door een voortuin of (klein) voorerf op een redelijke afstand van de straat. Onderling staat de bebouwing dicht op elkaar, waardoor de transparantie naar het achterliggende landschap beperkt is. Van invloed hierop is ook de beplanting op erven en in de openbare ruimte en achterwaartse uitbreiding van de bebouwing.

De plaatsing van gebouwen is haaks op of parallel aan de straat. Van de historische relatie tussen verkaveling en plaatsing van de bebouwing daarop is in delen nog maar nauwelijks iets terug te vinden. Daarentegen is in sommige delen juist nog wel een duidelijke relatie waarneembaar tussen bebouwing en landschap; daar staat de bebouwing evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrenzen en niet haaks of parallel aan de straat. Dit wordt een veerverkaveling genoemd. Voor het grootste deel is er zodoende sprake van een onregelmatige, verspringende rooilijn. Enerzijds door de veerverkaveling met een zigzaggende verkaveling, anderzijds door de verscheidenheid in plaatsing van gebouwen in latere perioden. In sommige delen wordt deze structuur aangevuld en versterkt met een structuur van een bermsloot met daaroverheen bruggen naar de (individuele) kavels.

Het gevarieerde verloop van de rooilijn en de verschillende typen bebouwing zorgen samen voor bebouwingstroken met een gevarieerd beeld. De ruimtelijke karakteristiek in enkele dwarsstraten wijkt hier dikwijls van af. Deze gebieden zijn planmatiger van opzet en er is bijna alleen sprake van doorlopende rooilijnen.

Gebouw

Bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit kleine (arbeiders)woningen, statige Zaanse huizen en enkele (stolp) boerderijen. Het volume van de gebouwen bestaat uit één of twee lagen met een kap. Er is een duidelijke oriëntatie van de bebouwing op de straat, en soms het water. De kapvorm en kaprichting variëren. De beeldbepalende gebouwen hebben een herkenbare vorm en de gevels zijn verticaal geleed.

Detailering, materiaal en kleur

De architectuur is van alle tijden en bezit verschillende kwaliteiten, maar heeft over het algemeen een voorname uitstraling. De detailering is zorgvuldig met over het algemeen eenvoudig materiaalgebruik. Het materiaal bestaat uit hout voor kozijnen en deuren, pannen voor het dak en metselwerk, al dan niet met een houten beschot, voor de gevel. Als kleuren zijn gedekte kleuren, zoals donkergroen en aardetinten voor het metselwerk het meest gangbaar. Het kleurgebruik bestaat uit aardetinten voor de gevel, wit en groen voor het houtwerk van de gevel en kozijnen en zwart, antraciet grijs en oranje-rood voor de dakpannen.

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

Het karakter van de linten in Wormerland wordt bepaald door de oorspronkelijke lineaire structuur en lintbebouwing in een vrij regelmatig patroon. Voor het karakter van het lint zijn de ritmiek en oriëntatie van bebouwing op de weg en de sobere, maar herkenbare materialisering en detailering belangrijk. Juist in Jisp is er echter ook sprake van een groot aantal karakteristieke, streekeigen huizen die zorgen voor een zeer onderscheidend karakter.

Bijzonder is dat ondanks de bescheiden hoeveelheid bebouwing sprake is van een zeer herkenbare plek die een grote aantrekkingskracht heeft. De kwaliteit hangt sterk samen met de kleinschaligheid en in zekere zin ook verlatenheid van de plek. Een kwaliteit en herkenbaarheid die behouden moet blijven. Wel zijn de kwaliteiten zeer gevoelig voor veranderingen, en ook voor toevoegingen van nieuwe bebouwing. Al zal dit laatste niet heel snel aan de orde zijn.

Een toename in de variatie aan bouwvormen, materialen en detailering vergroot de kans op een verrommeling. Aandacht hiervoor is noodzakelijk, net als voor de onderhoudstoestand die het beeld nadrukkelijk meebepaalt.

Beleid

Het ruimtelijk beleid van de gemeente ten aanzien van deze gebieden is vastgelegd in het bestemmingsplan voor dit gebied. Het geldende planologisch regime heeft een sterk conserverend karakter.

Behoud van het bebouwings- en verkavelingspatroon is van groot belang, aangezien deze patronen de dragers vormen van de ruimtelijke hoofdstructuur en een belangrijke karakteristiek van het gebied zijn. Nieuwe bebouwing dient in deze ruimtelijke hoofdstructuur te worden ingepast. De welstand richt zich op spelregels die kunnen zorgen voor het tegengaan van (al te) contrasterende situaties die niet gebiedseigen zijn, en die een bedreiging kunnen vormen voor de individuele uitstraling van de gebouwen.

Er zijn in dit gebied wel een monumenten, maar geen bestemmingsplan beschermd dorpsgezicht van kracht. Wel ziet de gemeente deze gebieden als beeldbepalend binnen de gemeente, wat zijn uitwerking heeft in een streng bestemmingplan en strenge welstandsregels.

In dit gebied zullen de komende jaren verschillende locaties een nieuwe invulling krijgen. Voor de (kleinere) locaties direct grenzend aan het lint zijn de welstandscriteria toereikend. Wanneer meerdere percelen herontwikkeld zouden worden is het wenselijk meer planmatig te werk te gaan, bijvoorbeeld door middel van een beeldkwaliteitsplan.

Verder staan in het gebied de volgende monumenten:

- Dorpsstraat 65/67 in Jisp, stolpboerderij (Provinciaal monument)
- Dorpsstraat 66 in Jisp, woonhuis (Provinciaal monument) Dorpsstraat 19 in Jisp, woonhuis (Rijksmonument)
- Dorpsstraat 44 in Jisp, raadhuis (Rijksmonument)
- Dorpsstraat 46 in Jisp, Hervormde Kerk (Rijksmonument)
- Dorpsstraat 4 in Jisp, Villa Sonnevand (Rijksmonument)
- Dorpsstraat 13 in Jisp, boerderij (Rijksmonument)
- Dorpsstraat 75 in Jisp, voormalige pastorie (Rijksmonument)

Verder kunnen een groot aantal panden in het gebied worden aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.

WELSTANDSNIVEAU: BIJZONDER

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van dit gebied. De monumentale panden dienen wat betreft vorm en detaillering beschermd te worden om zo het oorspronkelijke karakter te behouden. Het fraaie oorspronkelijke karakter en de hoge architectuurhistorische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde maken het gebied een bijzonder welstandsgebied.

Algemeen

- de architectuur dient zowel bij te dragen aan het continue beeld en de totaalsfeer van het gebied als aan de herkenbare identiteit van de individuele gebouwen
- bijzondere functies (als scholen, kerken, verzorgings-huizen, etc) moeten (in kleur/materiaal/detaillering/etc.) aansluiten op hetgeen in het gebied gebruikelijk is
- daar waar sprake is van een duidelijke repetitie van type, gevel, bouwhoogte, materiaal en kleur moet dit worden voortgezet
- wanneer de korrelgrootte doorbroken wordt, dient hier architectonisch op ingespeeld te worden

Ruimte

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied is een vrijstaand pand met een individueel karakter
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen en daaraan evenwijdig te lopen; wanneer duidelijk sprake is van een veerverkaveling dient de nokrichting parallel of haaks aan de perceelsgrenzen te lopen
- handhaaf, waar dat aan de orde is, het doorzicht naar het achterliggende landschap

Gebouw

- de bebouwing bestaat uit één of twee lagen met kap
- een zadeldak of schilddak is de meest wenselijke dakvorm
- platte daken zijn niet toegestaan
- een wolfseind is niet toegestaan
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden
- wanneer wordt gerefereerd aan de vormgeving van Zaanse huizen, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor Zaanse huizen gelden
- aan-, op- en uitbouwen dienen verbonden te zijn aan de hoofdmassa en daar een architectonisch geheel mee te vormen
- aan-, op- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- uitbreidingen op reeds bestaande aan-, op- en uitbouwen zijn niet toegestaan
- een dakkapel is bij een stolp, of een daarvan afgeleide variant niet gewenst aan de zijanten, wel aan de voorkant
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden
- bijgebouwen dienen verbonden te zijn aan de hoofdmassa en daar een architectonisch geheel mee te vormen
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- uitbreidingen op reeds bestaande bijgebouwen zijn niet toegestaan
- bijgebouwen dienen zich bij voorkeur achter het hoofdgebouw te bevinden

Detaillering, materiaal en kleur

- gevels dienen verticaal geleed te zijn
- de gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 20 % transparant te zijn
- blinde gevels grenzend aan het openbaar gebied zijn niet toegestaan



het lint van Jisp is een duidelijk voorbeeld waarin juist de architectuur van de individuele gebouwen de identiteit vormgeeft



wanneer duidelijk sprake is van een veerverkaveling - zoals hier - dient de nokrichting parallel of haaks aan de perceelsgrenzen te lopen



de bebouwing bestaat uit één of twee lagen met kap



een zadeldak of schilddak is de meest wenselijke dakvorm



witte steen is niet toegestaan



kunststof is niet toegestaan; alleen traditionele materialen, zoals hout en steen zijn toegestaan



metalen dakplaten zijn niet toegestaan

- een eenvoudige, maar zorgvuldige detaillering van kozijnen, hekwerken, daklijsten, regenpijpen e.d. is vereist, in aansluiting op de karakteristiek van het gebied
- witte/lichte steen als hoofddrager is niet toegestaan
- er dienen voor het gebied kenmerkende materialen te worden toegepast, nl. hout, metselwerk en dakpannen
- het gebruik van plaatmateriaal en kunststof voor de gevel is niet toegestaan
- metalen dakplaten zijn niet toegestaan, behalve op bedrijfsruimten (en/of bijgebouwen) die niet aan het hoofdgebouw verbonden zijn
- gevelreclame is niet toegestaan
- er mogen geen felle kleuren worden toegepast
- er dient gebruik te worden gemaakt van wit (voor ramen, kozijnen en details) en gedekte kleuren, zoals donkergroen, zwart of dofblauw voor de gevels

B

UITBREIDINGEN

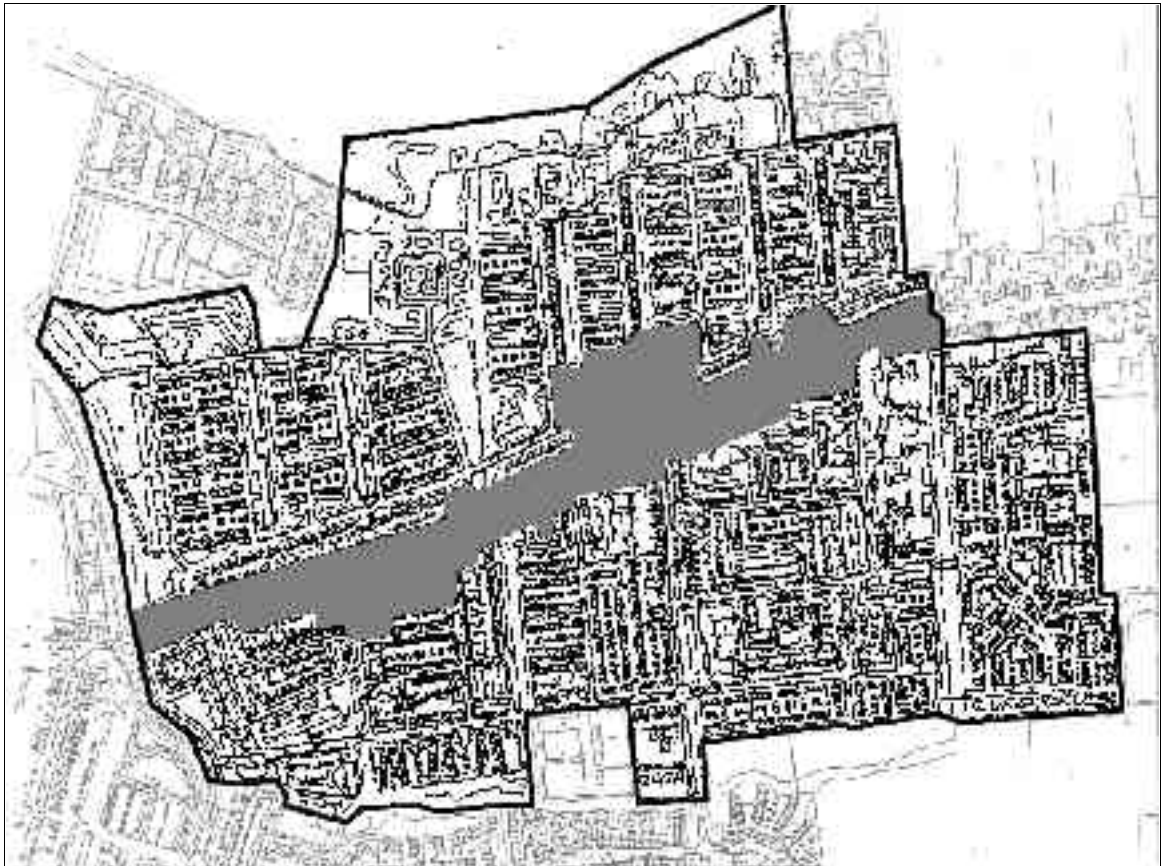
B1. Uitbreidingen tot midden jaren '80

GEBIEDSBESCHRIJVING

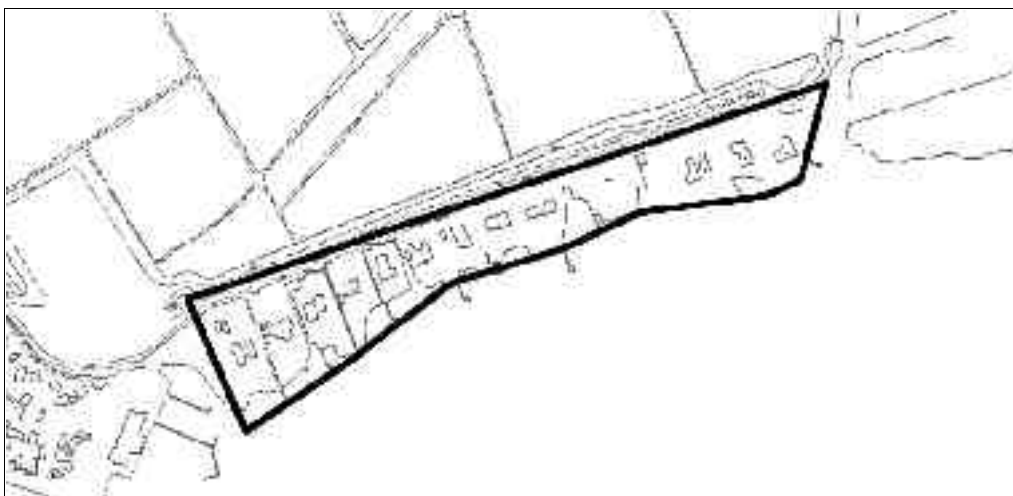
Algemeen

In de naoorlogse periode zijn de oude, historisch gegroeide, (dorps)linten uitgebreid met planmatig opgezette uitbreidingsbuurten. In Wormerland gaat het om:

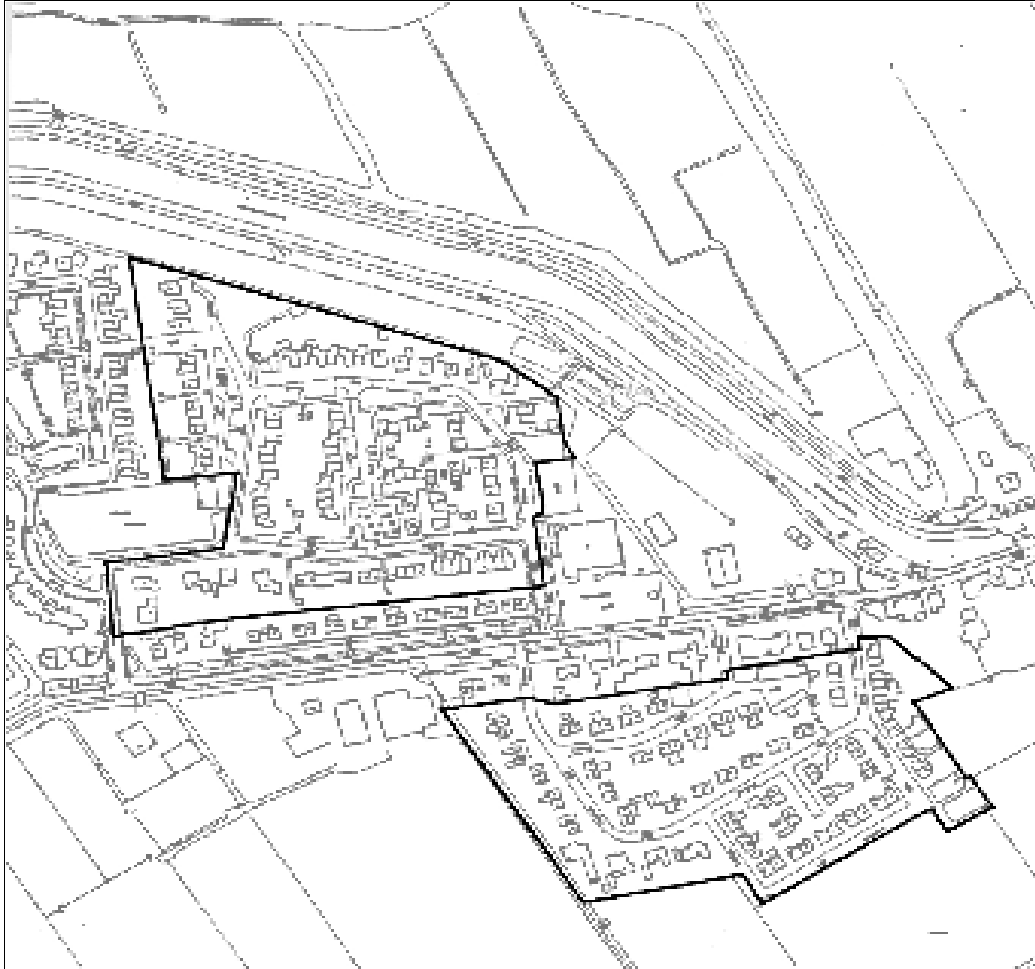
- Plaszoom ten noorden van Wormer en de zuidelijke uitbreiding van Wormer; het grijze gebied is de dorpskern Wormer.



- De '10-villa's' aan de noordzijde van De Poel (kaart onder)



- De zuidelijke en noordelijke uitbreiding bij het dorp Neck (kaart onder)



- De woonbuurt ten oosten van Oost-Knollendam (linksonder) en de woonbuurt rondom de Herderstraat in Jisp (rechtsonder)



De grens van deze gebieden loopt telkens over de achtererfgrens van de bebouwing, met uitzondering van de bebouwing in de dwarsstraten. Tot deze categorie behoren ook de 'tien villa's' aan de noordkant van De Poel. Kenmerkend voor deze gebieden is het ontbreken van andere functies dan wonen.

De twee meest grootschalige uitbreidingen tot 1990 liggen direct ten noorden en ten zuiden van de lint van Wormer. Deze zijn tot stand gekomen gedurende verschillende bouwstromen vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw.

Ruimte

Ruimtelijke hoofdkarakteristiek

Kenmerkend voor de naoorlogse uitbreidingen is een opbouw van een aantal dwars op het oude lint staande buurtontsluitingen en vaak één evenwijdig aan het oude lint lopende weg, bijvoorbeeld de Faunastraat of de Spatterstaat. Dwars op deze buurtontsluitingswegen liggen (vaak doodlopende) woonstraten, woonpaden of woonerven, afhankelijk van de tijdsperiode waarin de deelgebieden zijn gerealiseerd.

Verschillende woonbuurten zijn (zichtbaar) gesitueerd binnen de grenzen van de oude kavelstructuur van het landschap; het oude slotenpatroon speelt zodoende in lichte mate nog een rol. Tussen de afzonderlijke deelgebieden lopen kleine groen- en waterpartijen. Deze fungeren veelal als buurtpark.

Jaren '60 buurten

Aan de westzijde van Wormer (ten westen van de Schanssloot) worden de uitbreidingen gekenmerkt door een opzet van portieketageflats en hoogbouw langs de randen en rijwoningen. In deze delen is de oude verkavelingsstructuur – net als in andere naoorlogse wijken buiten Wormerland – niet meer herkenbaar. De gebieden zijn rationeel en symmetrisch van opzet, waarbij de (middel)hoogbouw rondom binnentuinen staat en de eengezinswoningen veelal langs doodlopende woonstraten of -paden. Rondom de strokenbouw heeft het gebied nog een enigszins groen karakter, terwijl de overige delen een vrij steenachtig karakter hebben. In het gebied is sprake van een strakke, doorlopende rooilijnen.

Een tweede type gebied zijn de laat-naoorlogse uitbreidingen: een meer tuinwijk-achtige opzet. Het gaat om het gebied tussen Schanssloot, Zaandammerstraat, Spatterstraat en Dorpsstraat, en het overgrote deel van de noordelijke uitbreiding (Plaszoom). De hoofdstructuur bestaat hier uit enkele centrale ontsluitingswegen, zoals Roerdorpstraat en Kemphaanstraat, met haaks daarop kleinere, veelal doodlopende woonstraten en -erven. Het bestaat eveneens uit een geometrisch stratenpatroon, maar in tegenstelling tot de vroegste delen van de naoorlogse uitbreiding is het aandeel gestapelde woningbouw beperkter en is de opzet ruimer. Ondanks dat dit gebied tijdens verschillende bouwstromen is ontstaan, heeft het een eenduidige sfeer van (overwegend) rijtjeswoningen binnen een helder stratenpatroon. De rooilijn verspringt nauwelijks, zowel langs de woonstraten als woonerven.

Uitbreidingen bij kleine kernen

Ook de uitbreidingen bij de kleine(re) kernen Jisp., Oostknollendam en Neck bezitten veelal deze karakteristiek, al is de soberheid van de bebouwing soms groter, is de samenhang er vaak nog groter en hebben de gebieden een groener karakter. Deze gebieden liggen aan de 'achterzijde' van de desbetreffende dorpslinten. Er is door de doorzichten een duidelijke relatie met het aangrenzende landelijke gebied. De woningen binnen het gebied zijn op de straat georiënteerd.

In deze kleinschalige uitbreidingsgebieden betreft het vaak één doorgaande straat, waarop een aantal kleinere straten en woonpaden uitkomen. De gebieden hebben een heldere ruimtelijke structuur, zoals aanwezig in meer uitbreidingswijken. In het gebied staan woningen van verschillende bouwstromen uit de jaren '50 tot en met de jaren '90. Karakteristiek voor het overgrote deel is de open verkaveling met korte bouwblokken, ruim opgezette straatprofielen en een nauwelijks verspringende rooilijn.

Jaren '70 en '80

Het zuidoostelijk deel van de uitbreidingen bij Wormer – oostelijk van het Torenerf – is een buurt uit eind jaren '70 en begin jaren '80 van de vorige eeuw. Kenmerkend is de stedenbouwkundige opzet van een boomstructuur ('bloemkoolwijken'): centraal door de buurt kronkelt een buurtontsluiting, waarna verschillende doodlopende straten en woonerven zorgen voor de ontsluiting van afzonderlijke woongebieden.

Binnen een woonbuurt meandert de verkaveling sterk; er is overwegend sprake van sterk verspringende rooilijnen, soms zelfs bij één woningbouwblok. Het geeft de buurt enerzijds een besloten karakter, maar werkt anderzijds de onoverzichtelijkheid in de hand. Diverse deelbuurten hebben een verschillende (architectonische) invulling. De kwaliteit van de buurt wordt in hoge mate bepaald door de kwaliteit van het omringende landschap en de groenstructuur in de wijk zelf. Tegelijkertijd zijn de woonstraten door de oriëntatie van de woningen zeer stenig.

De '10 villa's

Aan de noordzijde van De Poel staat een tiental villa's. Deze staan langs een doodlopende weg, waarbij de voorzijde zich oriënteert op de Poelweg en de achterzijde op het water.

Gebouw

De gebouwtypen variëren: rijwoningen, twee-onder-één-kappers, een beperkte hoeveelheid vrijstaande woningen, gestapelde woningbouw en bungalows. De bebouwing is afwisselend in de lengterichting of haaks op de weg geplaatst. Kapvorm en kaprichting van de bebouwing in de gebieden varieert sterk.

De variatie aan woningtypen is groot: van hoogbouwflats tot vrijstaande bungalows. Binnen de hierboven omschreven deelgebieden beperkt het aantal woningtypen zich vaak tot enkele. Opvallend is dan ook de grote variatie aan volumes, dakhellingen en kapvormen. De bebouwing bestaat uit eenvoudige bouwmassa's van diverse hoogten die samen een ruimtelijke compositie vormen. Binnen een strook met middelhoogbouw en laagbouw is sprake van één of meerdere herhalingen van een compositie. De bebouwing bestaat uit diverse woningtypen, vaak is binnen een strook wel sprake van een clustering. Het gaat voor het merendeel om vrij traditionele woonbuurten; in de buurt staan toch met name grondgebonden woningen, afgewisseld met gestapelde woningbouw.

In de volumeopbouw van de gebouwen in het gebied is een vierdeling te maken:

- Rijwoningen met een kap (vroeg-naoorlogs één laag en uit latere periode twee lagen)
- Gestapelde woningbouw in vier of meer lagen met een plat dak
- Laat-naoorlogse grondgebonden woningen met een plat dak (drive-in woningen en rijwoningen in twee of drie lagen met een plat dak)
- Randbebouwing van één laag en al dan niet met kap (enkele vrijstaande woningen bungalows)

Aanpassingen van de gebouwen vindt vooral plaats in de buurten met jaren '60 en jaren '70 woningen, en dan met name de woningen die een plat dak hebben. Op deze rijwoningen worden in toenemende mate dakopbouwen geplaatst. Opvallend daaraan is dat de dakopbouwen haaks op de straat worden geplaatst, terwijl de hoofdrichting van de bebouwing evenwijdig is aan de straat.

Detailering, materiaal en kleur

In hoofdzaak hebben de gebouwen een standaarddetailering met eenvoudig materiaalgebruik: steen (voor het metselwerk), hout en gebakken pannen.

De verschillende deelgebieden hebben veelal een verschillende (architectonische) invulling. Net als de variatie aan gebouwvormen, varieert ook het kleur- en materiaalgebruik. Soms is zelfs de variatie binnen één straat groot, met name in de woonbuurten met een boomstructuur en met de drive-in woningen. De opmaak van de gebouwen is over het algemeen zeer sober, maar zorgvuldig. Later is door individuele aanpassingen en verfraaiing dit sobere karakter aangepast.

De gebouwen hebben een standaarddetailering met eenvoudig materiaalgebruik. Het materiaalgebruik is hoofdzakelijk steen, hout en pannen. De architectuur is sober van karakter, zowel in vorm, kleur als materiaalgebruik. Bij nieuwere woningbouwprojecten en renovatie (van flats) is dikwijls gebruik gemaakt van meer contrasterende kleuren, zoals blauw en wit (voor grote geveloppervlakken). Verder zijn in de loop van de tijd veel gevelelementen vervangen door kunststof, waaronder kozijnen, ramen en gevelbekleding.

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

In totaliteit kan gesproken worden van een gevarieerd, maar samenhangend beeld binnen de (deel)gebieden. Ondanks de ontwikkeling van de gebied gedurende verschillende bouwstromen is de verscheidenheid, zeker in gebouwtypen, soms maar zeer beperkt. Het gebied krijgt de vorm en uitstraling door de diversiteit in de ruimtelijke structuur, waarbij de gebouwen een voor de betreffende tijdsperiode herkenbare en eenvoudige architectuur bezitten. De nu aanwezige samenhang dient te worden behouden. Wel staan de vorm en uitstraling door de verscheidenheid aan dakopbouwen, wisselende dakvlakken en divers kleurgebruik onder druk.

Beleid

Het beleid is gericht op het behoud van bestaande karakteristieken binnen de wijk. In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De meeste toevoegingen of veranderingen zullen betrekking hebben op kleine bouwwerken. Speciale aandacht voor (de uitvoering van) dakopbouwen is daarbij wenselijk. Een beleid op basis van een trendsetter zorgt voor samenhang in het ruimtelijk beeld.

WELSTANDSNIVEAU: REGULIER

Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit van deze gebieden behouden blijft.

Algemeen

- bijzondere functies (scholen, kerken, verzorgingshuizen, etc) mogen (in vorm/volume/kleur/materiaal/detaillering) afwijken van hetgeen in het gebied gebruikelijk is

Ruimte

- de bepalende eenheid varieert (rijwoningen, twee-onder-één-kappers en gestapelde woningbouw en bungalows)
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden
- bebouwing dient het patroon van woonstraten en woonpaden te ondersteunen

Gebouw

- aanpassingen aan de woning dienen in relatie te staan tot het gehele woningbouwblok
- bij aan-, op- en uitbouwen dient te worden uitgaan van de trendsetter
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw

Detailering, materiaal en kleur

- een eenvoudige, maar zorgvuldige detailering van kozijnen, hekwerken, daklijsten, regenpijpen e.d. is vereist, in aansluiting op de karakteristiek van het gebied
- als hoofdmateriaal dient bij voorkeur het voor de wijk kenmerkende materiaal gebruikt te worden: hout, metselwerken pannen
- kunststof dakranden en aluminium kozijnen zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied
- metalen dakplaten zijn niet toegestaan
- gevelreclame is niet toegestaan
- er dienen kleuren te worden gebruikt die voor het gebied kenmerkend zijn en die zijn afgestemd op het kleurgebruik van het betreffende woningbouwblok



de bepalende eenheid varieert sterk; er staat ook gestapelde woningbouw



bebouwing dient het patroon van woonstraten en woonpaden te ondersteunen



aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw



bij opbouwen dient te worden uitgaan van een trendsetter



een eenvoudige, maar zorgvuldige detailering is vereist

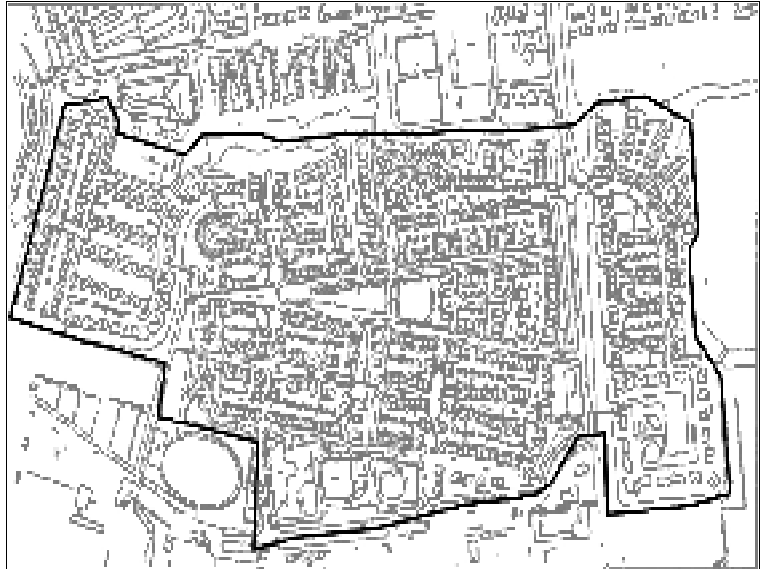
B2. Uitbreidingen na circa 1985

GEBIEDSBESCHRIJVING

Algemeen

In de naoorlogse periode zijn de (oude) historisch gegroeide (dorps)linten uitgebreid met planmatig opgezette uitbreidingsbuurten, waaronder de uitbreidingsbuurten die vanaf midden jaren '80 van de vorige eeuw zijn gerealiseerd. In Wormerland gaat het om:

- Het gebied ten noorden van de Rigastraat en oostelijk van de Nieuweweg (rechts)
- De meest recente, noordwestelijke uitbreiding van Neck naast het trafostation (links)



Kenmerkend voor deze gebieden is het ontbreken van andere functies dan wonen. Wat deze buurten onderscheidt van andere naoorlogse uitbreidingen is het sterk suburbane karakter met voornamelijk rijwoningen rondom hoven en plantsoenen, alsmede de grote(re) variatie in bouwtypen en kleurgebruik.

Ruimte

Een belangrijk kenmerk is het strikt hiërarchisch opgebouwde stratenpatroon en het in toenemende mate zichtbaar ontworpen differentiatie van straten en woningbouwblokken. In sommige delen hebben de straten (nog steeds) veel weg van woonerven.

Het oorspronkelijke landschap heeft nauwelijks invloed gehad op de stedenbouwkundige verkaveling. Aan verschillende kanten wordt de wijk omgeven met kleine groenstroken of parken, die tegelijkertijd de scheiding vormen met de oudere woonwijken en gebieden in Wormer.

Er is sprake van een sterke ruimtelijke zonerings tussen de woonbuurten, waardoor doorgaande autowegen vrijwel ontbreken. Het zijn dikwijls de doorgaande voet- en fietsroutes en woonstraten die structurerend zijn. Deze 'rijgen' de verschillende buurten aaneen en zorgen voor directe en snelle verbindingen tussen buurten en andere delen het dorp. Ook de waterlopen zijn in de stedenbouwkundige opzet de drager van diverse woonbuurten.

Aan deze waterlijnen ontstaan bijvoorbeeld de bijzondere typologieën van wonen langs stenige kades, groene singels en achtertuinen met terrassen aan het water. De overgangen en entree van de woonbuurten naar het dorp en het landschap worden geaccentueerd door de gebouwen, vaak appartementen en bijzondere woningbouwtypologieën.

Gebouw

De variatie aan woningtypen is groot; in het gebied staan zowel appartementen, rijwoningen, twee-onder-één-kappers als vrijstaande woningen. Maar in hoofdzaak gaat het om rijwoningen en twee-onder-één-kappers in één of twee lagen met kap. Het aantal aanpassingen aan de woningen is nog beperkt.

Detailering, materiaal en kleur

In verschillende buurtjes is een eerste aanzet zichtbaar van een ontworpen differentiatie. Hoewel de uitbreiding (en) in één bouwstroom zijn ontwikkeld, is de verscheidenheid in de toegepaste materialen, kleuren en vormen groot. De architectuur van de verschillende buurtjes is zeer divers van karakter, modern en er is veel gewerkt met verscheidene kleurstellingen.

De gebouwen hebben een standaarddetailering met eenvoudig materiaalgebruik. Het materiaalgebruik is hoofdzakelijk steen, hout en pannen, maar ook kunststof en trespa wordt toegepast. De architectuur is sober van karakter, zowel in vorm, kleur als materiaalgebruik.

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

Het gebied krijgt de vorm en uitstraling door de samenhangende ruimtelijke structuur en in samenhang ontworpen woningbouwblokken. Wel kan door de verscheidenheid aan (ontworpen differentiatie in) bouwvormen en ook het kleur- en materiaalgebruik de vorm en uitstraling onder druk komen te staan.

Beleid

Het beleid is gericht op het behoud van de bestaande karakteristieken binnen de wijk. In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De meeste toevoegingen of veranderingen zullen betrekking hebben op kleine bouwwerken. Een afstemming van ingrepen per blok is het meest wenselijk.

WELSTANDSNIVEAU: REGULIER

Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit van deze gebieden behouden blijft..



bebouwing dient het patroon van woonstraten en woonpaden te ondersteunen



de meeste gebouwen hebben een kap, maar platte daken zijn ook toegestaan



de bepalende eenheid varieert



kleurgebruik afstemmen op het kleurgebruik van het betreffende woningbouwblok



een eenvoudige, maar zorgvuldige detaillering is vereist

Algemeen

- bijzondere functies (scholen, kerken, verzorgingshuizen, etc) moeten (in kleur/materiaal/detaillering/etc.) aansluiten op hetgeen in het gebied gebruikelijk is
- daar waar sprake is van een duidelijke repetitie van type, gevel, bouwhoogte, materiaal en kleur moet dit worden voortgezet

Ruimte

- de bepalende eenheid varieert (rijtjeswoningen, twee-onder-één-kap, geschakelde woningen, vrijstaande woningen en appartementen)
- de bebouwing dient op enige afstand van de weg te staan
- bebouwing dient het patroon van woonstraten en woonpaden te ondersteunen
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen en daaraan evenwijdig te lopen
- de nokrichting dient of haaks, of parallel aan de straat te zijn

Gebouw

- aanpassingen aan de woning dienen in relatie te staan tot het gehele woningbouwblok
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden
- bij aan-, op- en uitbouwen dient uit te worden gegaan van de trendsetter
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- bijgebouwen zijn bij voorkeur toegestaan op het achtererf en aan de zijkant op enige afstand vanaf de voorgevel

Detaillering, materiaal en kleur

- blinde gevels grenzend aan het openbaar gebied zijn niet toegestaan
- de detaillering van aan-, uit- en opbouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw
- een eenvoudige detaillering van kozijnen, hekwerken, daklijsten, regenpijpen e.d. is vereist, in aansluiting op de karakteristiek van het gebied
- als hoofdmateriaal dient bij voorkeur het voor de wijk kenmerkende materiaal gebruikt te worden (meestal metselwerk, hout en gebakken pannen)
- kunststof dakranden en aluminium en kunststof kozijnen zijn toegestaan, mits in de profilering en kleur één type wordt aangehouden
- metalen dakplaten zijn niet toegestaan
- gevelreclame is niet toegestaan
- er dienen kleuren te worden gebruikt die voor het betreffende woningbouwblok kenmerkend zijn



B3. Uitbreidingen na 2000

GEBIEDSBESCHRIJVING

Algemeen

De meest recente uitbreidingsbuurten zijn de buurten die gepland zijn aan het einde van de jaren 1990 en gebouwd in deze eeuw (zie ook kaarten op linkerpagina). Het gaat om:

- Het gebied ten westen van de Rouenweg en oostelijk van de Nieuweweg (linkerkaart onder)
- Het woongebied op het voormalige Ijsbaanterrein (linkerkaart boven).
- Zaanbocht (rondom Merckenrif, rechterkaart)

Kenmerkend is de sterke stedenbouwkundige en architectonische samenhang en de vaak ontworpen differentiatie binnen een buurt en binnen blokken. Verder zijn de gebieden rationeel van opzet, kennen deze een zorgvuldige scheiding van privé en openbaar en hebben een integraal (mee)ontwikkelde water- en groenstructuur.

De genoemde buurten hebben uitsluitend een woonfunctie. Een uitzondering vormt de kantorenstrook tussen de Lisboa en Mercuriusweg.

Ruimte

Het zijn buurten waarin rationele, rechtlijnig opgezette nieuwbouw, met daartussen groenstroken en waterlopen, overheerst. De gebieden zijn geometrisch van opzet met praktisch alleen (kaars)rechte straten, woonhoven en woonpaden. De samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte binnen de buurten is nadrukkelijk ontworpen. Dit is typerend voor buurten uit het begin van deze eeuw. De buurten bestaan zodoende uit clusters van diverse woningtypen die als een herkenbare identiteit – bijvoorbeeld een hof of gracht – zijn ontworpen. Tevens is een strak rooilijnenpatroon aangebracht.

Gebouw

De aanwezige woningen bestaan uit een mix van rijwoningen, twee-onder-één-kappers en (half-)vrijstaande woningen, waarbij de eerste twee typen duidelijk overheersen. De overgangen van de woonbuurten naar het landschap en de hoeken binnen de buurten worden vaak geaccentueerd door verhogingen (meer lagen) en bijzondere woningtypologieën.

Detailering, materiaal en kleur

Er is zowel op een hoger schaalniveau (stedenbouwkundig plan) als op blokniveau grote aandacht besteed aan de architectuur. Dit zorgt voor een samenhang in kleur- en materiaalgebruik (één architectuurtaal). Desondanks is zowel van sprake van traditionele en sobere architectuur als van moderne en uitbundige.

Het materiaalgebruik bestaat uit donker metselwerk, maar ook kunststof in lichte kleuren als gevelbekleding is gebruikt. Er is veelal gebruik gemaakt van witte (houten) kozijnen en ramen en grijze dakpannen. De kleuren variëren. Over het algemeen is sprake van een (zorgvuldige) mengeling van lichtere kleuren, zoals geel, turquoise en blauw, als van donkerbruin voor het metselwerk. Dit verschilt per blok.

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

Het gebied krijgt de vorm en uitstraling door de samenhangende ruimtelijke structuur en in samenhang ontworpen woningbouwblokken. Wel kan door de verscheidenheid aan (ontworpen differentiatie in) bouwvormen en kleur- en materiaalgebruik de vorm en uitstraling (die nadrukkelijk samenhangen) snel onder druk komen te staan.

Beleid

Het beleid is gericht op het behoud van bestaande karakteristieken binnen de wijk. In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De meeste toevoegingen of veranderingen zullen betrekking hebben op kleine bouwwerken. Een afstemming van ingrepen per blok is het meest wenselijk.

WELSTANDSNIVEAU: REGULIER

Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit van deze gebieden behouden blijft.



ontworpen differentiatie is kenmerkend voor de meest recente woongebieden



bebouwing dient het patroon van woonstraten en woonpaden te ondersteunen



de nokrichting dient of haaks, of parallel aan de straat te zijn



voorkom, net als in deze situatie, blinde gevels aan het openbaar gebied



er dienen kleuren te worden gebruikt die voor het betreffende deelgebied kenmerkend zijn

Algemeen

- bijzondere functies (scholen, kerken, kantoren etc.) moeten (in kleur/materiaal/detaillering/etc.) aansluiten op hetgeen in het gebied gebruikelijk is
- daar waar sprake is van een duidelijke repetitie van type, gevel, bouwhoogte, materiaal en kleur moet dit worden voortgezet

Ruimte

- de bepalende eenheid varieert (rijwoningen, twee-onder-één-kappers en appartementen)
- de bebouwing dient op enige afstand van de weg te staan
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden
- bebouwing dient het patroon van woonstraten en woonpaden te ondersteunen
- de nokrichting dient of haaks, of parallel aan de straat te zijn

Gebouw

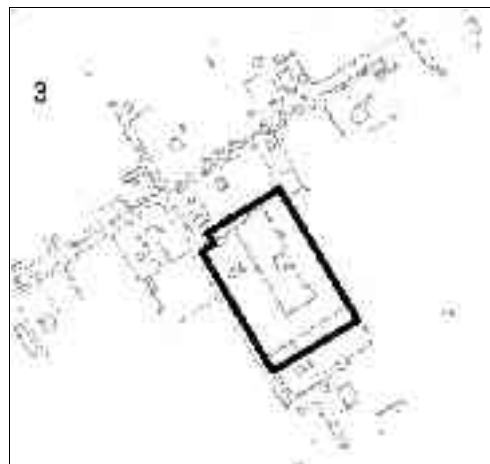
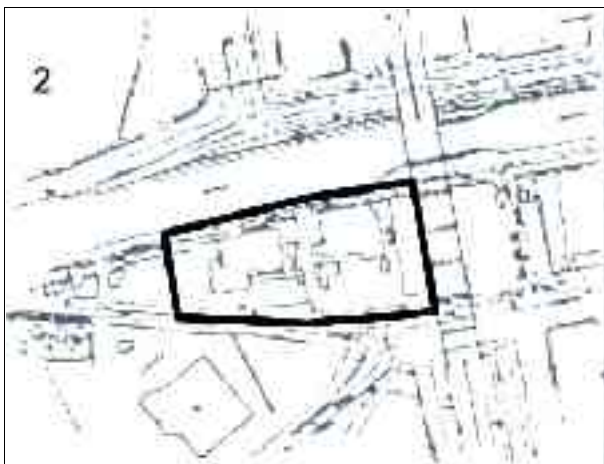
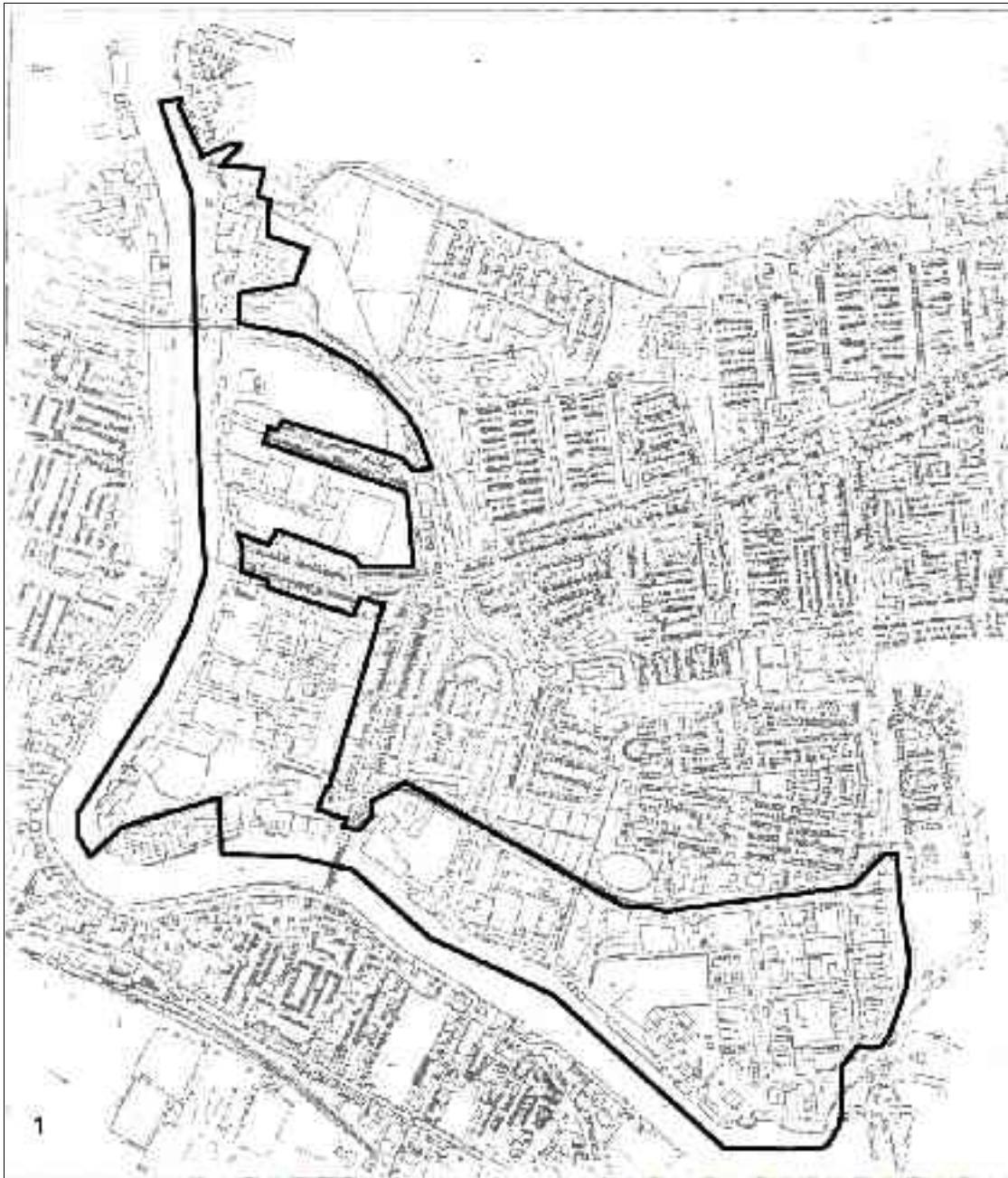
- een wolfseind is niet toegestaan
- aanpassingen aan de woning dienen in relatie te staan tot het gehele woningbouwblok
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw
- balkons zijn aan de voorzijde toegestaan, mits hiervan in het oorspronkelijke ontwerp ook sprake was
- bij aan-, op- en uitbouwen dient uit te worden gegaan van de trendsetter
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- bijgebouwen zijn bij voorkeur toegestaan op het achtererf en aan de zijkant op enige afstand vanaf de voorgevel

Detaillering, materiaal en kleur

- blinde gevels grenzend aan het openbaar gebied zijn niet toegestaan
- de detaillering van aan-, uit- en opbouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw
- een samenhangende detaillering van kozijnen, hekwerken, daklijsten, regenpijpen e.d. is vereist, in aansluiting op de karakteristiek van het gebied
- als hoofdmateriaal dient het voor de wijk kenmerkende materiaal gebruikt te worden (meestal metselwerk, hout en gebakken pannen)
- kunststof dakranden en aluminium en kunststof kozijnen zijn toegestaan, mits in de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied
- metalen dakplaten zijn niet toegestaan
- gevelreclame is niet toegestaan
- er dienen kleuren te worden gebruikt die voor het betreffende deelgebied kenmerkend zijn

C

**INDUSTRIE- EN
BEDRIJVENTERREINEN**



Industrie- en bedrijventerreinen

GEBIEDSBESCHRIJVING

Algemeen

Wormerland beschikt over een aantal verspreid door de gemeente liggende werkgebieden. Het betreft alleen industrie- en bedrijventerreinen. Soms bestaat één gebied uit niet meer dan een enkele strook. Tot deze categorie behoren:

- De totale, vrijwel aaneengesloten strook langs de Zaan aan de oost- en zuidrand van Wormer (zie kaart 1 op linkerpagina).
- De strook (met solitaire hallen) tussen het Noordhollands Kanaal en verbindingsweg van Neck naar Purmerend (zie kaart 2 op linkerpagina).
- De strook (met solitaire hallen) tussen de Oosterdarsweg en de Machinesloot in de polder Wijdewormer (zie kaart 3 op linkerpagina).

Wanneer het gebied wordt omsloten door linten, zoals aan de westrand van Wormer, loopt de grens altijd over de achtererfgrens van de percelen.

Ruimte

Gekeken naar de totale omvang van Wormerland is het areaal aan werkgebieden groot en heeft een flink deel van de gebieden ook een grootschalig karakter. De ruimtelijke opbouw bestaat uit een eenvoudige opzet met een bijna altijd functionele, rechthoekig ruimtelijke opbouw, waarlangs gebouwen staan. In zowel oudere als nieuwere gebieden is gewerkt met strakke rooilijnen wat zorgt voor een zekere mate van eenheid. De ruimte tussen openbare ruimte of straat en de gebouwen wordt opgevuld met parkeerplaatsen, laad- en losstroken of opstelruimte voor goederen.

De uitstraling varieert; grote delen zijn netjes, maar veel delen hebben ook weer geen overdreven aantrekkelijke uitstraling. De verblijfskwaliteiten zijn dan ook vaak matig en beperkt.

Gebouw

Net als bij andere bedrijventerreinen is in Wormerland sprake van de typerende karakteristiek van losstaande, grootschalige gebouwen die vrij op een kavel staan. Van de gebouwen verschilt de omvang en hoogte sterk, vaak ook binnen kleinere deelgebieden; de volumes variëren van (oude) kleine werkplaatsen tot silo's en hallen en loodsen, maar de hoofdvorm is (toch wel) een blokvorm. Het betreft zowel solitaire hallen als complexen (van hallen) die aan elkaar geschakeld zijn. De gebouwen hebben een eenvoudig karakter, staan op zichzelf en hebben zodoende een eigen identiteit. De entreezijde van het gebouw is op de weg gericht. Soms in de vorm van een aantal laad- of losdeuren, in andere gevallen door de oriëntatie van het representatieve deel, zoals een showroom of kantoor, op de straat. Deze laatstgenoemde onderdelen van het volume hebben dikwijls een meer verzelfstandigde positie. Door de tussenstraten ter ontsluiting van de verschillende zijden van de bedrijfshallen is er binnen het gebied een groot aantal blinde gevels.

In Westerveer, het meest recente bedrijventerrein, is sprake van een grotere mate van eenheid, waarbij vooral de verbijzonderde positie van kantoren en ontvangstruimten bij de hallen opvalt, alsmede het streven naar samenhang in de vormtaal en kleurgebruik.

Zeer kenmerkend voor de Zaanstreek is de aanwezigheid van houten pakhuizen en loodsen en stenen pakhuizen en fabrieken vooral direct aan de Zaan. Ze dienden voor de opslag van grondstoffen en voor de productie van goederen. De objecten zijn functioneel van opzet. De plattegrond van de gebouwen is in het algemeen rechthoekig. Het zijn de gebouwen die nadrukkelijk verwijzen naar het industriële verleden van het gebied, en zodoende de identiteit bepalen.

Detailering, materiaal en kleur

Het materiaalgebruik is overwegend eenvoudig: plaatmateriaal, golfplaat en metselwerk voor onderdelen. De gebouwen zijn van een redelijk architectonisch niveau, maar van een bijzondere detailering is geen sprake. Er wordt een palet aan kleuren toegepast: geel, rood, blauw, maar ook wit en groen. In de loop der tijd zijn gebouwen aangepast en uitgebreid om tegemoet te komen aan veranderende ruimtebehoefte of productieprocessen. Dit is niet altijd gebeurd in de stijl van de bestaande bebouwing. Het leidt een proces van verrommeling in.

In Westerveer wordt een grotere samenhang in kleurgebruik van de verschillende gebouwen nagestreefd. Het kleurgebruik betreft gebroken geel en lichtrood. Ook wordt gebruik gemaakt van metselwerk. Dit gebied kan worden gekarakteriseerd als netjes en zorgvuldig.

Bij oude bedrijfsgebouwen is veelal sprake van traditioneel kleur en materiaalgebruik: groene houten gevelbekleding of bruine of donkerrode bakstenen gevels.

WAARDEBEPALING, BELEID EN ONTWIKKELINGEN

Waardebepaling

De industrie- en bedrijventerreinen in Wormerland hebben een kwaliteitsniveau dat ook elders kan worden aangetroffen. Net als in andere werkgebieden elders is ook hier een grote variatie aan gebouwen aanwezig. Een en ander heeft nog niet geleid tot een onsamenhangende gebieden. Enerzijds doordat de Zaan vaak leidend was voor de ontwikkeling, anderzijds omdat in nieuwe(re) werkgebieden, zoals Westerveer gestreefd wordt naar meer eenheid. Desalniettemin ligt verrommeling op de loer, is de openbaarheid in grote delen nihil en is de esthetische waarde van sommige gebouwen (zeer) bescheiden. Binnen gebieden is de uitstraling en samenhang (in vorm en materialisatie) tussen gebouwen erg belangrijk.

Om ontsierende effecten aan de randen van bedrijventerrein te voorkomen wordt het inpakken van en zoneren binnen bedrijfsterreinen steeds gangbaarder. Een verbetering van dergelijke gebieden kan worden bewerkstelligd door in het ontwerp veel aandacht te besteden aan de openbare ruimte en samenhang tussen gebouwen onderling.

Beleid en ontwikkelingen

Het ruimtelijk beleid van de gemeente ten aanzien van werkgebieden is vastgelegd in de bestemmingsplannen voor de betreffende gebieden. Ten aanzien van de beeldkwaliteit binnen werkgebieden streeft de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen wel een grotere mate van samenhang na. Het streven is erop gericht de hoofdvorm (het volume) van gebouwen (sterker) te kunnen invloeden. Ook de welstand vormt een bouwsteen in dit streven.

Een bijzonderheid voor dit type gebied is de aanwezigheid van beeldbepalende panden uit het industriële verleden van de streek, waarvan een groot aantal ook zijn aangemerkt als Rijksmonument. De volgende bouwwerken zijn als monument aangemerkt:

- Veerdijk 22, 23 en 24, houten pakhuizen (Rijksmonument)
- Veerdijk 32, Opslag fabriekswand Mercurius (Rijksmonument)
- Veerdijk 39 t/m 43, pakhuizen (Rijksmonument)
- Veerdijk 40 t/m 42, pakhuizen (Rijksmonument)
- Aanlegstraat 1, o.a. pellerijcomplex Mercurius, pakhuis Koningsbergen, Graanpakhuizen Donau en Silo, Graansilo (Lassiegebouw) en kantoor De Kieviet

WELSTANDSNIVEAU: REGULIER

Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit van dit gebied behouden blijft. Omdat de materialen en kleuren door hun toepassing, respectievelijk in of op gevelvlakken van grote invloed zijn op de uitstraling van het gebied, zullen criteria hierop toegesneden moeten zijn. Centraal staat het behoud van de structuur en een redelijke mate van individuele vrijheid, maar nadrukkelijk met de toevoeging dat meer samenhang moet worden verkregen binnen deelgebieden door het overnemen van vormtaal en kleurstellingen van nabij- of naastgelegen gebouwen

Algemeen

- de architectuur dient zowel bij te dragen aan het continue beeld en de totaalsfeer van het gebied als aan de herkenbare identiteit van de individuele gebouwen

Ruimte

- de bepalende eenheid in het gebied omvat losse grootschalige bebouwing
- de bebouwing dient op enige afstand van de openbare weg te staan
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden
- de publieke en representatieve functies dienen op de straat gericht te zijn
- wanneer wordt gerefereerd aan de voor de Zaanstreek kenmerkende industriële gebouwen, zoals houten pakhuizen en loodsen en stenen pakhuizen en fabrieken, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor deze typen gebouwen gelden

Gebouw

- gevelopbouw dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden
- waar aan orde, dient in de vormtaal een zekere mate van overeenstemming te worden nagestreefd ten opzichte van naastgelegen gebouwen
- een verbijzondering op hoeken aan de belangrijke randen en hoofdasen in het stedenbouwkundig plan is wenselijk

Detailering, materiaal en kleur

- blinde gevels grenzend aan het openbaar gebied dienen voorkomen te worden
- waar aan orde, dient in de detailering van de gevel een zekere mate overeenstemming te worden nagestreefd ten opzichte van naastgelegen gebouwen
- alle materialen mogen worden gebruikt; het gebouw mag niet het karakter hebben van een niet gedetailleerde en standaard afgetimmerde loods
- door middel van materialisatie kunnen de verschillende onderdelen van het gebouw geaccentueerd worden, bijvoorbeeld kantoorgedeelte en bedrijfshal
- de detailering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen en dergelijke is eenvoudig maar zorgvuldig
- bij de representatieve locaties is een geleding van de voorgevel gewenst
- er dienen kleuren te worden gebruikt die voor het gebied kenmerkend zijn, en bij voorkeur gedekte kleuren; wanneer dat aan de orde is, dient het kleurgebruik een voortzetting te zijn van de kleuren die voor het gebied kenmerkend zijn of worden gebruikt bij naastgelegen gebouwen
- er mogen geen felle kleuren worden toegepast
- gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen



de bepalende eenheid in het gebied omvat losse grootschalige bebouwing



het gaat langs de Zaan vaak om grootschalige industriecomplexen



bij de welstandsregels ten aanzien van industriële gebouwen geldt altijd dat de functionaliteit van het gebruik niet ingeperkt mag worden



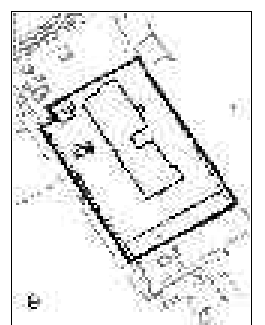
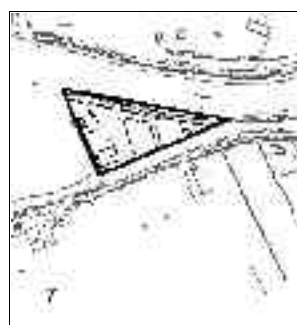
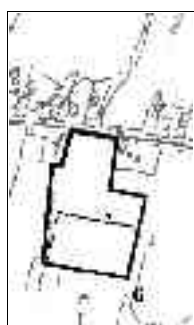
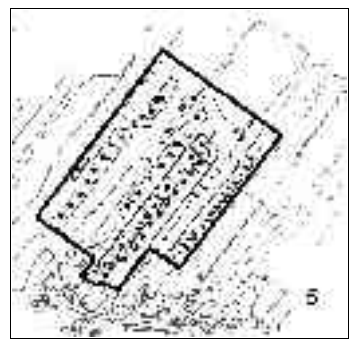
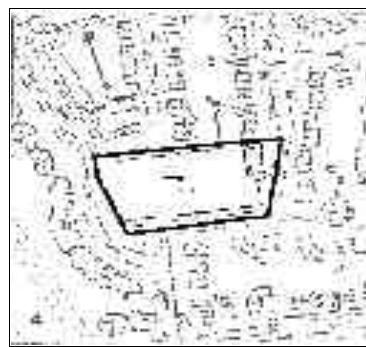
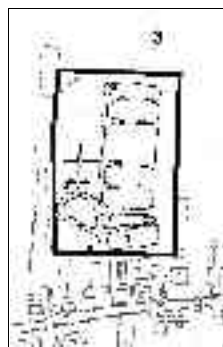
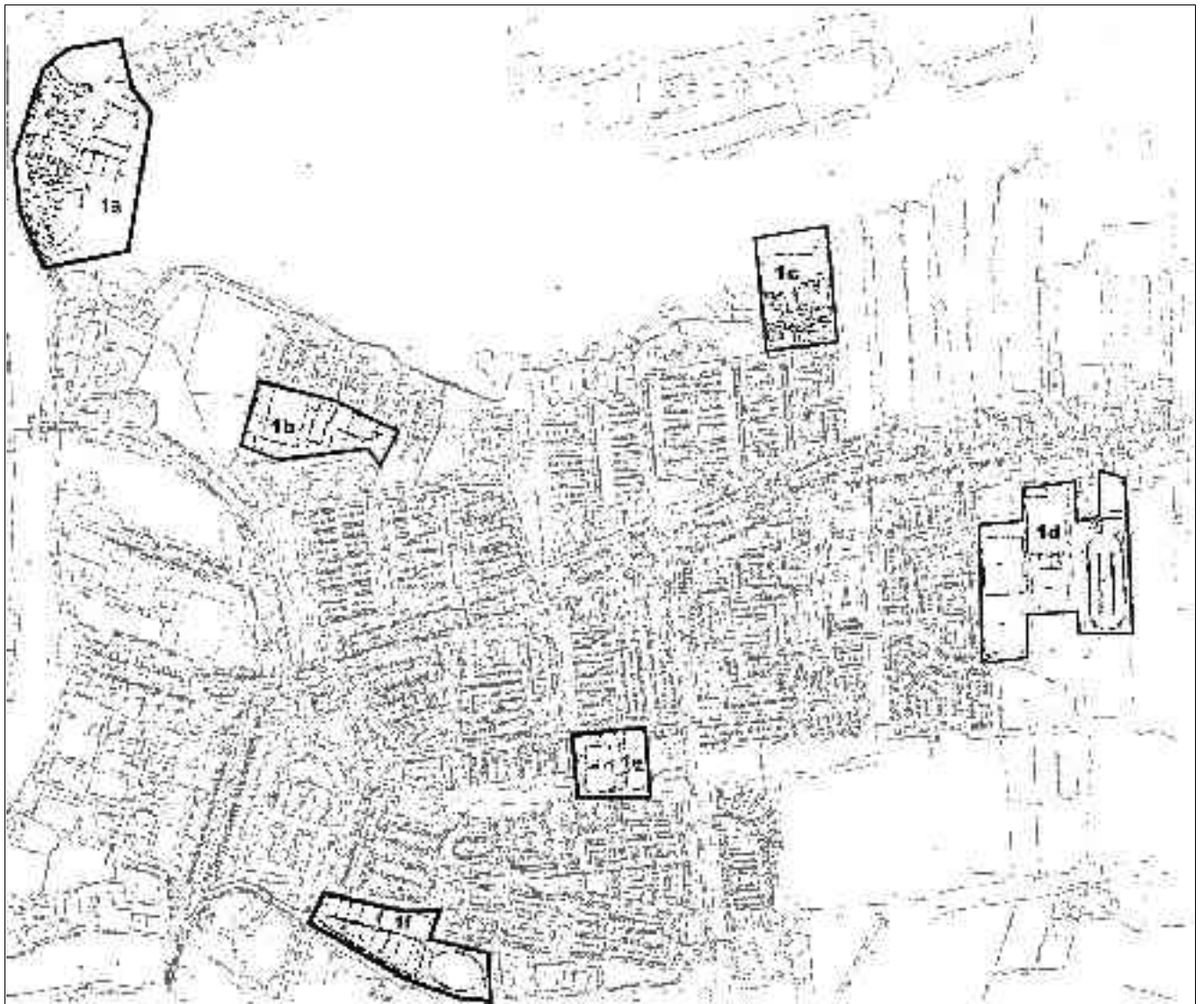
het kleurgebruik en de vormtaal dienen, wanneer aan de orde, een voortzetting te zijn van het naastgelegen pand



blinde gevels grenzend aan het openbaar gebied dienen voorkomen te worden

D

**SPORT- EN
RECREATIETERREINEN**



Sportcomplexen en recreatiegebieden

GEBIEDSBESCHRIJVING

Algemeen

Verspreid over de gemeente liggen verschillende sportterreinen en recreatiegebieden. Het betreft mono-functionele gebieden. Het gaat om:

Het sportterrein van W.S.V. en naastgelegen IJsbaanterrein aan de oostkant van de kern Wormer (kaart 1d)

De camping bij de Poelsluis en watersportcentrum Weromeri (kaart 1a)

Tenniscomplex De Spatter aan de Spatterstraat (kaart 1e)

Zwembad 't Zwet aan de noordrand van Wormer (kaart 1c)

Het volkstuintencomplex langs de Rigastraat (kaart 1f)

Het sportcomplex aan de zuidrand van het voormalige IJsbaanterrein (kaart 1b)

De watersportvereniging gevestigd achter Dorpsstraat 277 (kaart 3)

Het gebied tussen Neck en A7 (kaart 2)

Tennispark in noordelijke uitbreiding van Neck (kaart 4).

Recreatiepark Ketelsloot aan de noordrand van Jisp (kaart 5)

Sportpark Jisp aan zuidkant lint (kaart 6)

Aanlegplaats en jachthaven bij Neck (kaart 7)

De camping aan Oosterdarsweg in de Wijde Wormer (kaart 9)

De golfbaan en hockeyclub die liggen ingeklemd tussen aan de Zuiderweg en Polder Oostzaan en sportpark Kalverhoek tussen A7, Zuiderweg en Leeghwaterweg (kaart 8)

De aanwezige gebouwen hebben voornamelijk een functie gerelateerd aan het gebruik van het gebied.

Ruimte

De ruimtelijke opbouw bestaat afwisselend uit water, open ruimtes, beplantingsstroken en enkele individuele gebouwen.

Gebouw

De aanwezige bebouwing staat meestal als een individueel bouwwerk in het gebied.

Detailering, materiaal en kleur

Deze varieert sterk. Het materiaalgebruik varieert van traditioneel tot kunststof en trespas, waarbij zowel gebruik wordt gemaakt van sobere kleuren als meer contrasterende kleuren. De detailering van de gebouwen is bescheiden.

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

Inzet voor het welstandsbeleid is het combineren van het recreatieve karakter en de landschappelijke inpassing. Nieuwe bebouwing en aanpassingen en uitbreidingen van bestaande gebouwen moeten zich voegen binnen de karakteristiek van het landschap. De ligging van verschillende gebieden in het landelijk gebied of aan de randen daarvan, maken het landelijk gebied kwetsbaar door de mogelijkheid dat er beeldverstorende situaties ontstaan.

Beleid

Het ruimtelijk beleid van de gemeente ten aanzien van deze gebieden is vastgelegd in de bestemmingsplannen voor de desbetreffende gebieden. De welstand richt zich op enkele spelregels die kunnen zorgen voor het tegengaan (al te) contrasterende situaties die niet gebiedseigen (voor de Zaanstreek) zijn, en die bij een zichtbaarheid vanuit het landschap kunnen zorgen voor beeldverstorende situaties.

WELSTANDSNIVEAU: REGULIER

Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit van deze gebieden behouden blijft. De criteria richten zich op het materiaal- en kleurgebruik met een redelijke mate van individuele vrijheid, zonder daarbij de vereiste functionele eigenschappen te willen inperken.



de bepalende eenheid is een op zichzelf staand gebouw



er dient, net als hier, gebruik te worden gemaakt van gedekte kleuren



wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor een stolpboerderij gelden

Algemeen

- de architectuur dient zowel bij te dragen aan het continue beeld en de totaalsfeer van het gebied als aan de herkenbare identiteit van de individuele gebouwen

Ruimte

- de bepalende eenheid is een op zichzelf staand gebouw
- de bebouwing dient op enige afstand van de belangrijkste openbare ruimte te staan
- het gebouw moet zich, waar aan de orde, binnen de clusterstructuur van een gebied schikken

Gebouw

- de bebouwing bestaat bij voorkeur uit één laag met kap
- een wolfseind is niet toegestaan
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor een stolpboerderij gelden
- aan-, op- en uitbouwen dienen verbonden te zijn aan de hoofdmassa en daar een architectonisch geheel mee te vormen
- aan-, op- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw
- bijgebouwen dienen verbonden te zijn aan de hoofdmassa en daar een architectonisch geheel mee te vormen

Detailering, materiaal en kleur

- de gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 10% transparant te zijn
- een eenvoudige detailering van kozijnen, hekwerken, daklijsten, regenpijpen e.d. is vereist, in aansluiting op de karakteristiek van het gebied
- witte/lichte steen als hoofddrager is niet toegestaan
- er dient natuurlijk materiaal te worden gebruikt, als steen, hout en glas
- het gebruik van plaatmateriaal en kunststof voor de gevel is niet toegestaan, tenzij nodig vanwege functionele eigenschappen
- kunststof dakranden en kunststof en aluminium kozijnen zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied
- geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan
- metalen dakplaten zijn niet toegestaan
- gevelreclame is toegestaan bij panden die volgens het bestemmingsplan geen woonfunctie hebben, mits zorgvuldig ontworpen
- er mogen geen felle kleuren worden toegepast
- er dient gebruik te worden gemaakt van gedekte kleuren

E

BUURTSCHAPPEN

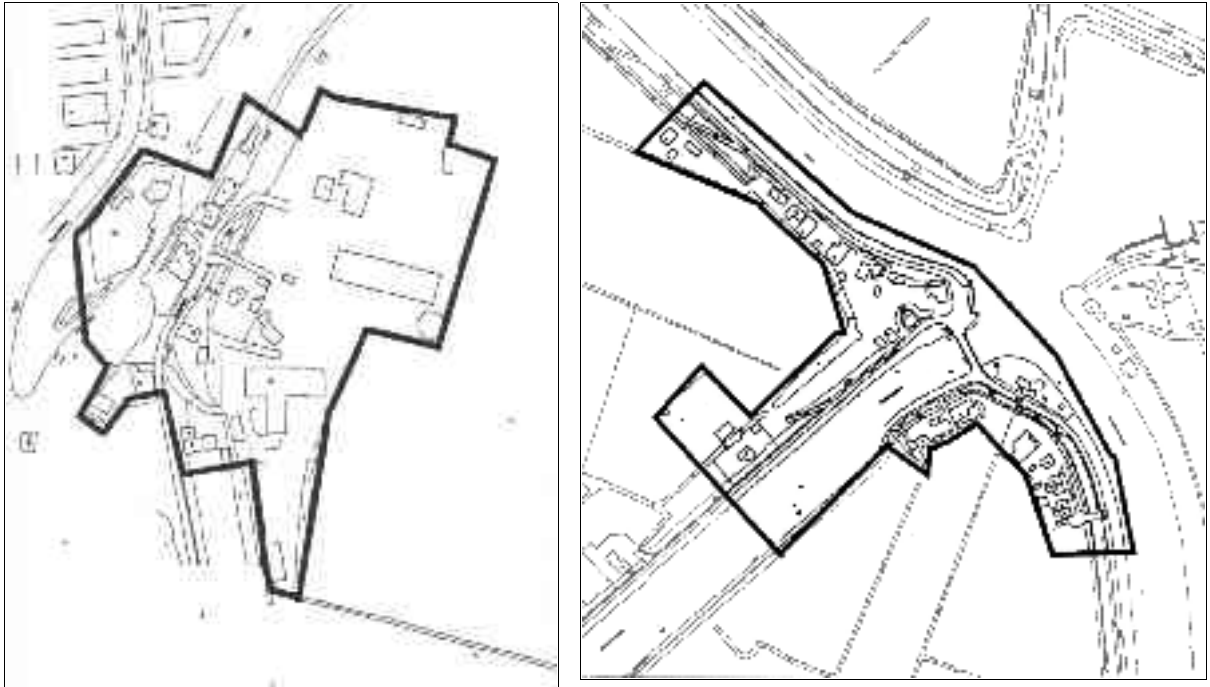
Buurtschappen

GEBIEDSBESCHRIJVING

Algemeen

In de gemeente Wormerland liggen een tweetal buurtschappen die door hun mix van kleinschaligheid, landelijkheid en specifieke bebouingskarakteristieken als zelfstandige gebieden aangemerkt dienen te worden. Deze gebieden hebben een bescheiden omvang, maar dit neemt niet weg dat het gebieden zijn met een dusdanig bijzondere identiteit dat alleen met de welstandsregels van het landelijke gebied of van dorpslinten niet kan worden volstaan. Het gaat om:

- De Bartelsluisbuurt ten zuiden van Wormer (links onder)
- Spijkerboor in de meest noordelijke punt van de gemeente (rechts onder)



Al met al staat er natuurlijk niet heel veel bebouwing in deze beide gebieden. Wat beide gebieden hun bijzonderheid geeft is de combinatie van huizen met een streekeigen bouwstijl en de 'plek'. Een plek waarin water, en de mogelijkheid dat water te kunnen oversteken, een essentiële rol speelt en speelde. Maar tevens is het voor het karakter van de plek wel degelijk van belang dat de weinige bebouwing op deze plek sterk geconcentreerd is rond een brug, of bij de pont. Dat maakt het anders dan het landelijke gebied, zonder het zeer landelijk karakter te verliezen.

De genoemde gebieden hebben overwegend een woonfunctie gemengd met enkele (woon)boerderijen en kleinschalige bedrijvigheid.

Ruimte

De ruimtelijke structuur van de gebieden wordt bepaald door de ligging langs het water van een ringvaart. Door deze ligging meandert de ruimtelijke structuur al enigszins, maar dat wordt nog eens versterkt door de veelal solitaire bebouwing die afwisselend dicht op elkaar of met onderling enige afstand tussen de bebouwing langs de dijk staat. Een deel van de bebouwing ligt echt 'ingeklemd' tussen de dijk en het water. Samen geeft dit de bebouwingsstroken en zodoende de gebieden een gevarieerde uitstraling.

Gebouw

Bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit kleine (arbeiders)woningen, statiger Zaanse huizen en enkele (stolp) boerderijen. Het volume van de gebouwen bestaat uit één of twee lagen met een kap. Er is een duidelijke oriëntatie van de bebouwing op de straat, en soms het water. De kapvorm en kaprichting variëren. De beeldbepalende gebouwen hebben een herkenbare vorm en de gevels zijn verticaal geleed.

Detailering, materiaal en kleur

De aanwezige bebouwing heeft een zorgvuldige detailering met eenvoudig materiaalgebruik. Het materiaal bestaat uit hout voor kozijnen en deuren, pannen voor het dak en metselwerk, al dan niet met een houten beschot, voor de gevel. Als kleuren zijn gedekte kleuren, zoals donkergroen en aardetinten voor het metselwerk het meest gangbaar.

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

Het oorspronkelijke stedenbouwkundige karakter en de historische gebouwen zijn van grote waarde voor het karakter van deze gebieden; de buurtschappen hebben een uniek (zelfstandig) karakter.

Bijzonder is dat ondanks de bescheiden hoeveelheid bebouwing sprake is van een zeer herkenbare plek die een grote aantrekkingskracht heeft. De kwaliteit hangt sterk samen met de kleinschaligheid en in zekere zin ook verlatenheid van de plek. Een kwaliteit en herkenbaarheid die behouden moet blijven. Wel zijn de kwaliteiten zeer gevoelig voor veranderingen, en ook voor toevoegingen van nieuwe bebouwing. Al zal dit laatste niet heel snel aan de orde zijn.

Beleid

Het ruimtelijk beleid van de gemeente ten aanzien van deze gebieden is vastgelegd in de bestemmingsplannen voor de desbetreffende gebieden.

Behoud van het bebouwings- en verkavelingspatroon is van groot belang, aangezien deze patronen de dragers vormen van de ruimtelijke hoofdstructuur en een belangrijke karakteristiek van het gebied zijn. Nieuwe bebouwing dient in de deze ruimtelijke hoofdstructuur te worden ingepast. De welstand richt zich op enkele spelregels die kunnen zorgen voor het tegengaan (al te) contrasterende situaties die niet gebiedseigen zijn, en die een bedreiging kunnen vormen voor de individuele uitstraling van de gebouwen.

Er is in deze gebieden wel een monumentenbeleid, maar geen bestemmingsplan beschermd dorpsgezicht van kracht. Wel ziet de gemeente deze gebieden als beeldbepalend binnen de gemeente. De seinmast achter Starneerdijk 25 en Heerenhuis (Starneerdijk 21) zijn aangemerkt als respectievelijk als Provinciaal en Rijksmonument.

WELSTANDSNIVEAU: BIJZONDER

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van deze gebieden. De monumentale panden dienen wat betreft vorm en detailering beschermd te worden om zo het oorspronkelijke karakter te behouden. Het fraaie oorspronkelijke karakter en de hoge architectuurhistorische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde maken het gebied een bijzonder welstandsgebied.



de architectuur dient zowel bij te dragen aan het continue beeld en de totaalsfeer van het gebied als aan de herkenbare identiteit van de individuele gebouwen



woningen zijn uitsluitend in de eerste bebouwingslijn toegestaan



aan-, op- en uitbouwen dienen verbonden te zijn aan de hoofdmassa en daar een architectonisch geheel mee te vormen



het gaat in de buurtschappen om individuele gebouwen aan een dijklichaam

Algemeen

- de architectuur dient zowel bij te dragen aan het continue beeld en de totaalsfeer van het gebied als aan de herkenbare identiteit van de individuele gebouwen
- bijzondere functies (als scholen, kerken, verzorgingshuizen, etc) moeten (in kleur/materiaal/detaillering/etc.) aansluiten op hetgeen in het gebied gebruikelijk is
- daar waar sprake is van een duidelijke repetitie van type, gevel, bouwhoogte, materiaal en kleur moet dit worden voortgezet
- wanneer de korrelgrootte doorbroken wordt, dient hier architectonisch op ingespeeld te worden

Ruimte

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied is een vrijstaand pand met een individueel karakter
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen en daaraan evenwijdig te lopen
- handhaaf, waar dat aan de orde is, het doorzicht naar het achterliggende landschap

Gebouw

- de bebouwing bestaat uit één of twee lagen met kap
- een zadeldak of schilddak is de meest wenselijke dakvorm
- platte daken zijn niet toegestaan
- een wolfseind is niet toegestaan
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden
- wanneer wordt gerefereerd aan de vormgeving van Zaanse huizen, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor Zaanse huizen gelden
- aan-, op- en uitbouwen dienen verbonden te zijn aan de hoofdmassa en daar een architectonisch geheel mee te vormen
- aan-, op- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- uitbreidingen op reeds bestaande aan-, op- en uitbouwen zijn niet toegestaan
- een dakkapel is bij een stolp, of een daarvan afgeleide variant niet gewenst aan de zijkanten, wel aan de voorkant
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden
- bijgebouwen dienen verbonden te zijn aan de hoofdmassa en daar een architectonisch geheel mee te vormen
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- uitbreidingen op reeds bestaande bijgebouwen zijn niet toegestaan
- bijgebouwen dienen zich bij voorkeur achter het hoofdgebouw te bevinden

Detaillering, materiaal en kleur

- gevels dienen verticaal geled te zijn
- de gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 20 % transparant te zijn
- blinde gevels grenzend aan het openbaar gebied zijn niet toegestaan
- een eenvoudige, maar zorgvuldige detaillering van kozijnen, hekwerken, daklijsten, regenpijpen e.d. is vereist, in aansluiting op de karakteristiek van het gebied.
- witte/lichte steen als hoofddrager is niet toegestaan

(vervolg op volgende bladzijde)

- er dienen voor het gebied kenmerkende materialen te worden toegepast, nl. hout, metselwerk en dakpannen
- het gebruik van plaatmateriaal en kunststof voor de gevel is niet toegestaan
- metalen dakplaten zijn niet toegestaan, behalve op bedrijfsruimten (en/of bijgebouwen) die niet aan het hoofdgebouw verbonden zijn
- gevelreclame is niet toegestaan
- er mogen geen felle kleuren worden toegepast
- er dient gebruik te worden gemaakt van wit (voor ramen, kozijnen en details) en gedekte kleuren, zoals donkergroen, zwart of dofblauw voor de gevels

F

LANDELIJK GEBIED

Landelijk gebied

GEBIEDSBECHRIJVING

Algemeen

De gemeente Wormerland is het eenvoudigst te karakteriseren als een gemeente met enkele linten die worden omgeven door een prachtig, en nagenoeg onbebouwd, weidelandschap. Het betreft alleen open grasland.

Het landelijke gebied van de gemeente kan worden opgedeeld in drie deelgebieden: De Wijde Womer, De Enge Wormer en de Polder van Wormer, Jisp en Nek. De eerste twee zijn droogmakerijen met een rationele opzet, de derde een slagenlandschap met de voor een veenweidegebied kenmerkende onregelmatige verkaveling, sloten en drassige kavels.

Het gebied is overwegend in gebruik als grasland voor melkveehouderij.

Ruimte

Polder van Wormer, Jisp en Nek

Dit deel van het landelijke gebied maakt onderdeel uit van het Hollands-Utrechtse veenweidegebied. Kenmerkend voor dit veenweidegebied is de grote mate van openheid. Het verkavelingspatroon bestaat uit lange smalle kavels, omgeven door een stelsel van kleinere en grotere waterlopen, zoals bijvoorbeeld de Koksloot, Knollendammer Sluissloot, Nieuwe Vaart en 't Zwet. Samen hebben de kavels en waterlopen een (waarneembare) waaiervormige structuur.

De Wijde Wormer en Enge Wormer

Wijde Wormer en Enge Wormer zijn droogmakerijen uit de zeventiende eeuw. De polders vielen beiden rond 1620 droog. In het gebied zijn de (gangbare) karakteristieken van een droogmakerij terug te vinden: grote percelen, agrarisch gebruik en een lineair wegen- en slotenpatroon. Het verkavelingspatroon bestaat uit langgerekte kavels, vaak rechthoekig, maar soms door dwarssloten in de kavel ook meer blokvormig. Verder is de openheid karakteristiek. De linten zelf hebben soms – vooral door de aanwezigheid van beplanting – een iets beslotener karakter. Omdat de erven vaak worden omgeven door bomen ontstaat dikwijls een duidelijke carrévorm langs wegen.

Plaatsing gebouwen

In het veenweidegebied betreft het hoofdzakelijk enkele solitaire gebouwen, terwijl in de droogmakerij de bebouwing onderling dicht op elkaar staat (in linten). Desondanks is ook in de linten een hoge mate van transparantie naar het achterliggende landschap aanwezig.

Bebouwing staat op de kop van de kavel, evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrenzen en enigszins teruggelegen van de straat, zoals de Zuiderweg of de (dijk langs) het Noordhollands Kanaal. In het slagenlandschap betekent dit dat de bebouwing niet altijd haak staat op de weg, maar vaak een verdraaiing te zien geeft: een veerverkaveling.

Gebouw

Het overgrote deel van het buitengebied van Wormerland is als gezegd onbebouwd. (Het grasland in het veenweidegebied is – eigenlijk altijd al – te nat om te bebouwen). Ondanks de verschillen in ruimtelijke opbouw verschilt de aanwezige bebouwing in de onderscheidde gebieden niet of nauwelijks.

Bebouwing bestaat merendeels uit vrijstaande gebouwen één laag met kap. Er staat een diversiteit aan gebouwen in het landelijke gebied, waarvan de stolpboerderij wel het meest karakteristiek is. Daarnaast staan er ook (andere) vrijstaande woningen en zelfs rijwoningen.

Het is duidelijk dat de bebouwing zich in het veenweidegebied concentreert aan de randen (langs de ringvaarten) en in de droogmakerijen in de linten, maar de opbouw van de aanwezige bebouwing verschilt nauwelijks van elkaar.

De bijgebouwen bepalen door hun omvang (groter materieel) en plaatsing (alle gebouwen bij elkaar) steeds nadrukkelijker het aanzicht van de achtererven, en daarmee het landelijke gebied.

Ook de komst van (stallen van) paardenhouders werkt hieraan mee. Vaak betreft het grootschalige stallencomplexen. De oorspronkelijke positie van de (bij)gebouwen is een plaatsing in de lengterichting van de kavel, evenwijdig aan de perceelgrenzen. Maar dit is niet altijd meer het geval door efficiencyoverwegingen. Hoofdgebouwen zijn sterk op de weg georiënteerd, daarachter staan de bijgebouwen. De kapvorm en kaprichting van het hoofdgebouw variëren, evenals de plaats van de entree.

Detailtering, materiaal en kleur

De oudere gebouwen zijn zorgvuldig en karakteristiek gedetailleerd (dorpels, lateien, vensterbanken, glasroeden). Het materiaal van de gevels bestaat overwegend uit steen en hout voor de kozijnen. Het kleurgebruik is traditioneel: donker- en lichtgroen, aardetinten en wit, met sporadisch het gebruik van rood. Meer recente bouw is doorgaans zeer sober gedetailleerd, met name wat betreft de materialisering.

Voor nieuwe bebouwing, vaak de bijgebouwen, wordt vaak gebruik gemaakt van afwijkende kleuren en materialen. Zo worden bijvoorbeeld dakplaten met lichte kleuren toegevoegd in de daken van stallen. Dit zorgt voor beeldverstorende situaties.

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

Het gebied heeft vanwege de karakteristieke bebouwings- en verkavelingspatronen en de grote mate van openheid een hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Deze cultuurhistorisch waarde wordt aangevuld met een groot aantal stolpboerderijen. De stolpboerderijen die kenmerkend zijn voor de periode waarin zij gebouwd zijn, vertegenwoordigen een grote cultuurhistorische waarde. (Hiervoor zijn aparte criteria geformuleerd.)

Beleid

Voor het landelijke gebied is een bestemmingsplan van kracht. De provincie heeft in 2003 nieuw ruimtelijk beleid geformuleerd met betrekking tot vrijkomende agrarische gebouwen. Dit beleid zal ook worden verankerd in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied. Eén van de belangrijke voorwaarden voor de toelaatbaarheid van nieuwe functies is dat deze geen afbreuk mogen doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of 'groenblauwe' kwaliteiten. Behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit staat dan ook voorop. Daarom worden ook paardenhouderijen in de gemeente niet langer toegestaan. De druk die dit legt op de ruimtelijke kwaliteit is te groot.

Het voorgaande is een planologische aangelegenheid. Ten aanzien van de esthetische kwaliteit van bebouwing in het landelijk gebied geldt geen streng conserverend beleid. Ontwikkelingen moeten mogelijk blijven, met respect voor bestaande karakteristieken. Aanpassingen aan bestaande bebouwing en mogelijke nieuwbouw moeten zich voegen naar de karakteristiek van het landschap. Dit geldt ook voor de bijgebouwen. Voor een verder behoud dan wel versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente zijn geen verdere maatregelen genomen.

WELSTANDSNIVEAU: REGULIER

Het welstandsniveau moet bijdragen aan het behoud van de basiskwaliteit van het gebied. De ontwikkelingen rond de boerderijen binnen een carré van bomen laat zien dat een regulier welstandstoezicht volstaat. Wel is extra aandacht nodig voor de plaatsing, maat en de detaillering van de bijgebouwen. Om te voorkomen dat in het landelijke gebied ongewenste nieuwbouw komt (bijvoorbeeld: catalogusbouw, boederettes) mag het gebouw alleen vanuit de volgende invalshoeken worden ontworpen:

- Het ontwerp sluit aan op de aanwezige landelijke architectuur en is niet van een stomp afgeleid.
- Het ontwerp is in zijn geheel direct afgeleid van de stolpboerderij. Dit houdt in dat het gebouw aan de specifieke criteria voor stolpboerderijen voldoet.

Het is van belang dat de streekeigen landelijke bebouwing beschermd wordt, opdat de cultuurhistorische en landschappelijke waarde, zichtbaar in een open landschap met aanwijsbare karakteristieke bebouwing, niet verloren gaat.

Hetzelfde geldt voor nieuw te bouwen hooihuizen of aanpassingen aan 'Zaanse huizen'. Aanpassingen dienen te voldoen aan de specifieke welstandsregels voor dat object.

Algemeen

- de architectuur dient zowel bij te dragen aan het continue beeld en de totaalsfeer van het gebied als aan de herkenbare identiteit van de individuele gebouwen
- wanneer de korrelgrootte doorbroken wordt, dient hier architectonisch op ingespeeld te worden

Ruimte

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied omvat op zichzelf staande gebouwen op een erf
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden
- de hoofdrichting van de bebouwing dient evenwijdig te zijn aan de zijdelingse perceelgrenzen
- woningen zijn uitsluitend aan de weg geplaatst
- handhaaf, waar dat aan de orde is, het doorzicht naar het achterliggende landschap

Gebouw

- de bepalende eenheid is een op zichzelf staand gebouw op een erf
- de bebouwing dient op enige afstand van de weg te staan
- waar dat aan de orde is, dient het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd te blijven
- het gebouw moet zich binnen de clusterstructuur van een erf te schikken
- de hoofdrichting van de bebouwing moet evenwijdig lopen aan de zijdelingse perceelgrenzen
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen en daaraan evenwijdig te lopen
- de nokrichting dient of haaks, of parallel aan de zijdelings perceelsgrenzen te zijn
- de bebouwing bestaat uit één laag met kap
- platte daken zijn niet toegestaan
- een wolfseind is niet toegestaan
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor een stolpboerderij gelden
- aan-, op- en uitbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan of opgenomen te zijn in de hoofdmassa
- een dakkapel is bij een stolp, of een daarvan afgeleide variant niet gewenst aan de zijanten, wel aan de voorkant
- gevelopbouw dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw
- uitbreidingen op reeds bestaande bijgebouwen zijn niet toegestaan
- bijgebouwen dienen zich bij voorkeur achter het hoofdgebouw te bevinden

Detailering, materiaal en kleur

- gevels dienen verticaal geleed te zijn
- de gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 20 % transparant te zijn
- blinde gevels grenzend aan het openbaar gebied zijn niet toegestaan



grootschalige bebouwing - zoals van maneges - gaat het beeld in het landelijk gebied steeds verder bepalen, ook door de toepassing van minder gebruikelijke kleurstellingen



wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor een stolpboerderij gelden



aanbouwen dienen net als hier ondergeschikt te zijn toegevoegd aan de hoofdmassa



een wolfseind is niet toegestaan



daken moeten anders dan hier in gedekte kleuren worden uitgevoerd

- een eenvoudige, maar zorgvuldige detaillering van kozijnen, hekwerken, daklijsten, regenpijpen e.d. is vereist, in aansluiting op de karakteristiek van het gebied
- witte/lichte steen als hoofddrager is niet toegestaan
- er dienen voor het gebied kenmerkende materialen te worden toegepast, nl. hout, metselwerk en dakpannen
- het gebruik van plaatmateriaal en kunststof voor de gevel is niet toegestaan
- kunststof en aluminium dakranden en kozijnen zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied
- metalen dakplaten zijn niet toegestaan, behalve op bedrijfsruimten (en/of bijgebouwen) die niet aan het hoofdgebouw verbonden zijn
- gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen, ondergeschikt en conform het historische beeld
- er mogen geen felle kleuren worden toegepast
- daken moeten in gedekte kleuren worden uitgevoerd
- er dient gebruik te worden gemaakt van de gedekte kleuren en wit (voor ramen, kozijnen en details)

5. OBJECTGERICHTE WELSTANDSCRITERIA

Toelichting

In deze paragraaf worden de objectgerichte welstandscriteria genoemd voor bouwwerken die zo specifiek zijn dat ze, ongeacht het gebied waarin ze worden geplaatst, een eigen serie welstandscriteria vergen. De opzet van deze objectgerichte beoordelingskaders is vergelijkbaar met de gebiedsgerichte beoordelingskaders. Ook hierbij

gaat het steeds om 'relatieve' welstandscriteria: de bouwplannen worden altijd aan de welstandsc commissie voorgelegd, die bij de beoordeling de criteria interpreteert in het licht van het concrete bouwplan. (Dit laatste in tegenstelling tot de criteria voor kleine bouwplannen in de volgende paragraaf die vrijwel 'absoluut' zijn en een ambtelijke beoordeling mogelijk maken.)

Bouwwerken

In Wormerland is voor de volgende bouwvergunningplichtige objecten een beoordelingskader met 'eigen' welstandscriteria opgesteld:

- Dakopbouwen
- Stolpboerderijen
- Hooihuizen (ook wel bekend als kaakbergen)
- Bruggen en dammen
- Zaanse huizen
- Houten pakhuizen en loodsen
- Stenen pakhuizen en fabrieken
- Woonboten

Welstandsniveaus

Ook voor de specifieke bouwwerken is het vaststellen van het welstandsniveau van belang. Het moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. In theorie zijn voor de specifieke bouwwerken vier welstandsniveaus mogelijk:

- De beschermde objecten, dat wil zeggen de door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen monumenten en de panden in de door het Rijk aangewezen beschermde stads- of dorpsgezichten,
- De bijzondere welstandsobjecten waarbij extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is,
- De reguliere welstandsobjecten waarbij de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd,
- De welstandsvrije objecten.

De door het Rijk, de Provincie of de gemeente aangewezen monumenten zijn erkend als bouwwerken van groot algemeen belang en genieten een wettelijke bescherming. Alle ingrepen aan monumenten zijn bouwvergunningplichtig, dus ook de zaken die elders vergunningsvrij zijn. De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van een hoog kwaliteitsniveau of herstellen en versterken van de historische karakteristieken van de gevel en de samenhang van het monument met zijn omgeving. Het is niet noodzakelijk gebleken om voor alle monumenten expliciete welstandscriteria op te stellen omdat zowel de algemene, gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria kunnen worden gebruikt.

Voor dakopbouwen geldt het welstandsregime van het gebied waar ze in worden aangebracht. Buiten de bijzondere welstandsgebieden is dit een regulier welstandsregime. De gemeente stelt geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit maar heeft wel toegesneden welstandscriteria opgesteld, omdat de gebiedsgerichte welstandscriteria niet altijd voldoende houvast bieden. Het welstandstoezicht is gericht

op het handhaven van de basiskwaliteit van de bouwwerken waarop ze worden aangebracht en de gebieden waarin ze komen. Ditzelfde geldt voor aanpassingen aan woonboten.

Voor alle andere objecten wordt een bijzonder welstandsregime voorgesteld. Het welstandstoezicht is gericht op het voorkomen van aantasting van de karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. Het kwaliteitsniveau van nieuwbouw of van ingrepen aan deze bouwwerken moet hoog zijn.

Dakopbouwen

Beschrijving

De woonruimtebehoefte is in de laatste decennia steeds groter geworden. Dit betekent niet alleen dat er tegenwoordig grotere woningen gebouwd (moeten) worden, maar dat er ook behoefte groter wordt om bestaande woningen uit te breiden, bijvoorbeeld door de plaatsing van een dakopbouw.

Een dakopbouw is een toevoeging aan het dak van de bouwmassa die, in tegenstelling tot een dakkapel, niet ondergeschikt is aan het dakvlak. Een dakopbouw kan het silhouet van het oorspronkelijke dak aantasten en heeft meestal een ingrijpende invloed op het straatbeeld. Een dakopbouw kan worden aangebracht op een plat dak of in een zadeldak of een asymmetrische kap. Bij dakopbouwen streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Beleid

Dakopbouwen zijn nooit vergunningsvrij. Vanwege de grote invloed op de omgeving zijn er geen sneltoetscriteria voor opgesteld. Een aanvraag voor een dakopbouw wordt, na de toets aan het bestemmingsplan, dus altijd aan de welstandscommissie voorgelegd. De welstandscommissie beoordeelt het bouwplan in eerste instantie op grond van onderstaande objectgerichte criteria.

WELSTANDSNIVEAU: OVEREENKOMSTIG HET GEBIED WAARIN DE DAKOPBOUW WORDT GEREALISEERD, OFTEWEL EEN TRENDSETTERBELEID

Trendsetter

Een dakopbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een eerder door de welstandscommissie goedgekeurde en als zodanig aangewezen trendsetter voor het betreffende bouwblok of straat. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij de gemeente.

Als er geen trendsetter is, wordt een dakopbouw beoordeeld op grond van de volgende welstandscriteria:

Welstandscriteria voor dakopbouwen in het algemeen:

- in de gevallen waar in het verleden reeds vergunning is verleend voor een individuele dakopbouw In een samenhangend bouwblok kan eveneens medewerking worden verleend aan dakopbouwen, mits die in dezelfde vorm, grootte en stijl worden gerealiseerd als het eerder goedgekeurde exemplaar.
- een dakopbouw mag nooit uit meer dan één bouwlaag bestaan.
- een dakopbouw is alleen toegestaan op plat dak of op een zadeldak waarvan de hellingshoek gelijk is aan of kleiner is dan 35 graden.
- op dakopbouwen zijn geen dakkapellen toegestaan; daglichttoetreding geschiedt door gevelvensters of dakramen
- de dakopbouw moet voldoen aan eventuele specifieke criteria uit het gebiedsgerichte beoordelingskader

Dakopbouw uit de eerste bouwlaag

- bij huizen met een asymmetrische kap alleen aan de achterzijde en bij huizen met een symmetrische kap en een goothoogte van maximaal 3,00 meter aan de achterzijde of aan de voorzijde
- ter weerszijden van de dakopbouw moet minimaal 0,60 meter dakvlak aanwezig blijven
- maximaal mag de dakopbouw één volledige verdiepingshoogte omvatten
- materiaal, kleurgebruik, detaillering en vormgeving dienen identiek te zijn aan of te reageren op het oorspronkelijke bouwwerk
- de dakopbouw dient plat afgedekt en dichte zijwanden te bezitten
- daktrim en boeiboord dienen overeenkomstig de detaillering van het bestaande bouwwerk te zijn of indien dit geen uitsluitel geeft nabijgelegen bouwwerken.
- boeiboorden zijn maximaal 15 centimeter hoog
- bij meerdere dakopbouwen op een doorgaand dakvlak is een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn vereist

Welstandscriteria voor dakopbouw op een plat dak

- de dakopbouw dient minimaal 1.00 m. teruggedragen te worden gepositioneerd ten opzichte van de voorgevel. Indien de dakopbouw wordt gepositioneerd gelijk aan het voorgevelvlak, dient er bijzondere aandacht te worden besteed aan de vormgeving, detaillering en materialisatie van de overgang tussen bestaande gevel en dakopbouw.
- hoogte van opbouw niet meer dan 3.00 m.
- oppervlakte maximaal 75% van de dakvloer.
- een opbouw in de vorm van een kap is mogelijk. De noklijn van de dakopbouw moet daarbij of evenwijdig aan de voorgevel of haaks daarop staan. de kapvorm en nokrichting van de belendende bebouwing zijn daarbij richtinggevend.
- oorspronkelijke goten en daklijsten dienen bij positionering van dakopbouw gelijk aan het bestaande gevelvlak te worden behouden.
- materiaal, kleurgebruik, detaillering en vormgeving dienen identiek te zijn aan of te reageren op het oorspronkelijke bouwwerk
- wanneer een dakopbouw de enige is op een blok met rijwoningen dient deze plat afgedekt te zijn en dichte zijwanden te bezitten
- boeiboorden zijn maximaal 15 centimeter hoog



dakopbouwen op een blok dienen hetzelfde te zijn; bij een tweede dakopbouw dient de trendsetter te worden gevolgd



de dakopbouw dient plat afgedekt te zijn en dichte zijwanden te hebben



materiaal, kleurgebruik, detaillering en vormgeving dienen identiek te zijn aan of te reageren op het oorspronkelijke bouwwerk

Welstandscriteria voor dakopbouw op een zadeldak

(dakopbouw door geveldoortrekking, geen nokverhoging)

- geveldoortrekking is alleen aan de achterzijde toegestaan, tenzij deze bedoeld is om een bijzondere locatie te accentueren of als accent op een daarvoor geëigende plaats in het straatbeeld. In deze gevallen is geveldoortrekking aan 'zowel voor- als achtergevel wenselijk.
- hoogte van opbouw niet meer dan 3.00 m.
- bij geveldoortrekking dient het hoogste punt van de dakopbouw op minimaal 0.20 m. onder de oorspronkelijke nokhoogte aan te sluiten; aansluiting op de nok is dus niet wenselijk
- het is wenselijk de dakopbouw/geveldoortrekking vorm te geven met een kap; toepassing van doorgetrokken gevel en een plat dak is alleen toegestaan bij woningen van slechts 1 bouwlaag.
- de kap dient haaks op de bestaande kaprichting te worden gesitueerd; kapvorm afstemmen op kapvorm van de hoofdmassa (gelijke hellingshoek).
- bij hoekaccentuering dient de oorspronkelijke kap tussen de zijgevel en de nieuwe nok te worden verwijderd, zodat een zijdakvlak zonder toevoegingen ontstaat ter beëindiging van het bouwblok.
- topgevels dienen bij voorkeur te worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de oorspronkelijke gevel.
- materiaal, kleurgebruik, detaillering en vormgeving dienen in overeenstemming te zijn met het hoofdgebouw
- boeiboorden zijn maximaal 15 centimeter hoog.

Dakopbouw door nokverhoging

- alleen toegestaan op kappen waar de dakhelling minder dan 35 graden bedraagt; in andere gevallen biedt het plaatsen van een dakkapel voldoende mogelijkheden.
- nokverhoging vindt plaats door het verlengen van het voordekvak, waardoor de nok naar achter verschuift (dakopbouw gericht op achterzijde).
- bij een dakopbouw op een kopwoning dient een minimale afstand van 1,50 meter tot aan de kopgevel aangehouden te worden, bij een schoorsteen moet minimaal 1,00 meter vrij blijven
- bij twee- of drie-onder-een-kap woningen is een dakopbouw in de nok alleen mogelijk als deze als eenheid en gelijktijdig op alle woningen wordt gebouwd, omdat deze blokken als eenheid ontworpen zijn en een enkele dakopbouw uit balans kan brengen
- de hellingshoek van het nieuwe dakvlak moet gelijk zijn aan de hellingshoek van het bestaande dakvlak.
- bij tussenwoningen moet de nokverhoging van scheidende bouwmuur tot scheidende bouwmuur lopen
- materiaal, kleurgebruik, detaillering en vormgeving dienen in overeenstemming te zijn met het hoofdgebouw
- de nok mag door de dakopbouw verticaal gemeten met maximaal 0.50 m. worden verhoogd.
- de hoogte van de buitenwanden van de dakopbouw moet minimaal 0.90 m. en mag maximaal 120 m. bedragen.
- boeiboorden zijn maximaal 15 centimeter hoog.

Stolpboerderijen

Beschrijving

In de gemeente Wormerland komen stolpboerderijen voor. Dit piramidevormige boerderijtype is specifiek voor Noord-Holland en komt vanaf de 16^e eeuw in dit deel van Nederland voor. Tot in de 20^e eeuw is dit type gebouwd. Het dankt zijn kenmerkende vorm aan het hooihuis (de 'tas') in het midden, met vier stijlen op de hoeken die het piramidevormige dak dragen. Om de tas heen liggen de stallen en de deel (de ruimte waar de wagens ingereden konden worden en het vee werd binnengevoerd). Het woonhuis is soms als een apart volume tegen de stolp aangeschoven. In bepaalde gevallen is de deeldeur (grote schuurdeur) aangebracht binnen het volume, waardoor een verhoging in het schuine dak ontstaat. In de gemetselde buitenwanden van de stolp zitten ter plaatse van de deel en de stallen kleine(re) vensters. Het woonhuis heeft soms een topgevel van baksteen, al dan niet in combinatie met hout, die representatief en rijk bewerkt is. Ook de ingangspartij en de vensters van het woonhuis zijn vaak fraai bewerkt. Het dak is bedekt met dakpannen, al dan niet in combinatie met riet. Soms heeft het dak een 'spiegel', wanneer ter plaatse van het naar de weg gekeerde dakvlak het riet als decoratieve uitsparing is weggelaten en is ingevuld met dakpannen.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Stolpboerderijen zijn typisch voor Noord-Holland en komen buiten deze provincie nergens anders voor, enkele streken in Noord-Duitsland en Denemarken uitgezonderd. Zij zijn verbonden aan de agrarische geschiedenis van deze streek en zijn daarom van grote cultuurhistorische waarde. Omdat veel stolpboerderijen hun oorspronkelijke functie hebben verloren komen bouwaanvragen voor aanpassing van deze gebouwen veel voor. Omvorming tot woonhuis is gebruikelijk. Hierbij gaan vaak waardevolle elementen van de boerderij verloren of wordt zelfs het karakter sterk aangetast. Inzet van het beleid is het behoud van de structuur en de hoofdkarakteristieken van het gebouw.

Onder de hoofdkarakteristieken wordt in ieder geval verstaan de hoofdvorm, het representatieve verschil tussen het woonhuisgedeelte en de stallen/tas en die elementen die verwijzen naar de agrarische geschiedenis van het bouwwerk, zoals de deeldeur en stal/deelvensters. Ook de inrichting van het erf en het behoud van de solitaire positie van de stolp is belangrijk.

WELSTANDSNIVEAU: BIJZONDER

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het maximaal behouden van de architectonische en culturele kwaliteiten van de stolp in de landschappelijke context. De opvallende ruimtelijke vorm, stijlkenmerken en de positie van het gebouw in het landschap moeten voor de toekomst behouden blijven. Het bijzondere welstandsniveau vindt zijn beslag in (relatief) strenge criteria.

De relatie met de omgeving

- schuren, stallen of bijgebouwen worden zo ver mogelijk van de stolpboerderij, aan de achterkant van het erf geplaatst en in ieder geval achter de voorgevelrooilijn.

Massa en opbouw

- de hoofdvorm, één lage begane-grondlaag plus pyramidevormig dak, geldt als uitgangspunt.
- de maat van de stolp is eveneens karakteristiek en varieert van klein, bij een plattegrond van 12 bij 12 meter, tot groot bij een plattegrond van 20 bij 20 meter.
- de dakhelling is bij voorkeur minimaal 45 graden.
- bijgebouwen zijn in maatvoering ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- behoud de tegenstelling tussen het open muurwerk en het gesloten massieve dak
- grote ingrepen zoveel mogelijk concentreren op één punt
- een dakkapel mag alleen symmetrisch op de voorgevel worden geplaatst
- de dakkapel dient ondergeschikt te zijn opgenomen in het dakvlak
- de dakkapel dient gecentreerd geplaatst te worden op het dak
- dakvensters zijn toegestaan, mits verzonken in het dakvlak en mits de maat in verhouding staat tot het oppervlak van de kap en overige reeds aanwezige elementen daarin
- zonnecollectoren zijn aan voor- en zijkant niet wenselijk
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en dienen op een rij te worden geplaatst (geen strookramen)
- kleine raampjes mogen verspreid in de kap liggen
- loggia's zijn alleen aan de achterkant toegestaan

Detailering, materiaal en kleurgebruik

- bij restauratie/verbouwing dienen materialen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke materialen (hout, betimmeringen, deuren, ramen, kozijnen, voegspecie als voor gevelstenen)
- het ouder maken van de stolp door het toevoegen van elementen of details die horen bij een voorbije stijlperiode en nooit onderdeel van het gebouw geweest zijn, is ongewenst
- de vorm van de ramen is bij voorkeur een diepliggend smal vlak met donkergetint glas
- het toepassen van riet op een dak dat voor de restauratie met pannen was gedekt, is alleen toegestaan als bijvoorbeeld uit foto's blijkt dat oorspronkelijk ook riet was toegepast
- de voorgevel heeft een rijker karakter dan zij- en achtergevel
- het hoofdmateriaal van de voorgevel is rode baksteen, met oranje of gele bakstenen voor de details, al dan niet in combinatie met houten delen; andere materialen zijn hieraan ondergeschikt en de dakbedekking bestaat uit dakpannen
- niet toegestaan zijn: wit/grijze betonsteen/kalkzandsteen, beton, kunststof of aluminium beplating, kunststof kozijnen en deuren, rolluiken, spiegelen glas en vlakke plaatdeuren
- signaalkleuren zijn niet toegestaan
- extra aandacht is vereist voor: voordeuren, garagedeuren, gootbakken, boeiboorden, windveren, dakkapellen, kozijnen, hekwerk
- een subtiel, maar waarneembaar reliëf in de gevel door middel neggen kozijnhout, onderdorpels, gootlijst et cetera, is gewenst
- raamkozijnen dienen van raamhout te zijn voorzien
- vensters dienen uitgevoerd te worden met stijlen en regels



schuren, stallen en bijgebouwen worden zo ver mogelijk van de stolpboerderij, aan de achterkant van het erf geplaatst



de hoofdvorm is één lage begane-grondlaag met pyramidevormig dak



de dakkapel dient ondergeschikt te zijn opgenomen in het dakvlak



bij restauratie dienen materialen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke materialen



de voorgevel heeft een rijker karakter dan zij- en achtergevel

Hooihuizen

Beschrijving

Een veel voorkomend bouwwerk op de erven van Noord-Hollandse boerderijen zijn hooihuizen. (Om verwarring te voorkomen wordt hier gesproken van hooihuizen, ondanks dat er verschillende benamingen voor de opslagplaats van hooi zijn, zoals hooihuizen, kapberg, kaakberg, kapschuur of het veel gebruikte hooiberg.) De meer gangbare verzamelnaam 'hooiberg' staat voor: bergplaats met verstelbaar dak. Deze bergplaats werd gebruikt voor de opslag van hooi, stro of koren. Vanouds komt de hooiberg vooral in Nederland voor. Andere onderzoekers menen dat de hooiberg in heel Europa bekend was, maar zich in Nederland nog langer heeft gehandhaafd als onderdeel van het boerenerf.

Anders dan in andere delen van Nederland is in Noord-Holland bij hooihuizen veelal sprake van een opslagplaats zonder verstelbaar dak en met gesloten zijanten. Het bestaat uit een rechthoekig grondvlak (een rechthoek of een vierkant), twee en soms drie lagen opslagruimte en een kap. Op de hoeken staan massieve (houten) palen (roede of roei) die gezamenlijk de draagconstructie vormen voor het piramidevormige dak. De kap werd gebouwd op een horizontaal raamwerk van balken, de zogenaamde lannen. Vanuit de lannen lopen balken (sporen) schuin omhoog naar het midden. Het dak heeft een hellingshoek van minimaal 45 graden en maximaal 60 en is uitgevoerd met dakpannen of riet. Slechts zelden heeft de kap aan de zijanten een overstek. De wanden van de schuur zijn dikwijls dichtgezet met houten planken, waardoor de houten palen op de hoeken niet meer zichtbaar zijn. De planken zijn vaak gepotdekseld aangebracht. Bij nieuwere opslagplaatsen wordt ook gebruik gemaakt van golfplaat voor de gevel. In de wanden zijn (van oudsher) geen ramen aanwezig.

In Noord-Holland is het niet ongebruikelijk om andere (agrarische) bedrijfsgebouwen direct te laten aansluiten op het hooihuis, waardoor een groter, samengesteld volume ontstaat. Het kleurgebruik bestaat uit bedekte of donkere kleuren. In het verleden was het (ook) niet ongebruikelijk om de houten buitenwanden te teren; zwart is zodoende een niet-ongebruikelijke kleur.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De hooihuizen verdwijnen langzaam uit het beeld van het landelijke gebied om plaats te maken voor het (moderne) kuilen in plastic.

Dit neemt niet weg dat de vormtaal van het hooihuis zich in een toenemende belangstelling mag verheugen. Bewoners van nieuwbouwwoningen laten zich bij de vormgeving van hun huis inspireren door de vormtaal van hooihuizen en bestaande hooihuizen op erven worden opgeknapt. De samengestelde vorm waarin hooihuizen ook voorkomen – het type waarbij hooihuis en boerderij zijn gekoppeld – biedt de mogelijkheden voor het realiseren van een woning met genoeg omvang. Het is dan ook van belang hooihuizen in de welstandsnota op te nemen omdat er nieuwe hooihuizen verschijnen bij gerenoveerde boerderijen waar voorheen nooit sprake was van een hooihuis en andere oude hooihuizen worden opgeknapt (en een woonfunctie krijgen).

Bij de renovatie of verbouwing gaan vaak karakteristieke elementen van de opmaak van hooihuizen verloren, waardoor het karakter sterk wordt aangetast. Inzet van het beleid is dan ook het behoud van de hoofdkarakteristieken van hooihuizen. De volgende essentiële karakteristieken zijn belangrijk:

- Het dichtzetten van de wanden met hout
- De dakhelling
- Het grondvlak (symmetrisch)
- De donkere kleurstelling (ook voor de raamkozijnen)

WELSTANDSNIVEAU: BIJZONDER

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het maximaal behouden van de architectonische en culturele kwaliteiten van het hooihuis in de landschappelijke context. De opvallende ruimtelijke vorm, stijlkenmerken en de positie van het gebouw in het landschap moeten voor de toekomst behouden blijven. Het bijzondere welstandsniveau vindt zijn beslag in (relatief) strenge criteria.



de hoofdvorm - een rechthoekig grondvlak, enkele roedes, en een piramidevormig dak - geldt als uitgangspunt



er dienen donkere kleuren te worden gebruikt voor de gevel, kozijnen en deuren

De relatie met de omgeving

- hooihuizen, of gebouwen die daar aan refereren, en die als bijgebouw dienen, moeten zo ver mogelijk naar de achterkant van het erf worden geplaatst, maar in ieder geval achter de voorgevelrooilijn

Massa en opbouw

- de hoofdvorm – een rechthoekig grondvlak, enkele roedes, en een piramidevormig dak – geldt als uitgangspunt
- een vierkant grondvlak heeft de voorkeur
- platte daken zijn niet toegestaan
- de dakhelling mag niet te flauw zijn; de dakhelling is minimaal 45 en maximaal 60 graden
- dakkapellen zijn niet toegestaan

Detailering, materiaal en kleurgebruik

- bij restauratie, verbouwing of nieuwbouw dienen materialen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke materialen: hout voor de gevel en gevelelementen (deuren en kozijnen) en bij voorkeur keramische pannen of riet voor het dak
- de buitengevel dient bij voorkeur te worden uitgevoerd in gepotdekselde houten delen
- het ouder maken van een hooihuis door het toevoegen van elementen of details die horen bij een voorbije stijlperiode en nooit onderdeel van het gebouw geweest zijn, is ongewenst
- de roedes dienen nadrukkelijk onderdeel te vormen van de opbouw van het gebouw en dienen een massieve uitstraling te hebben
- de onderste 50cm van een gevel mag uit (donker) metselwerk bestaan
- er dienen of zinken goten of helemaal geen dakgoten te worden toegepast
- niet toegestaan zijn: wit/grijze betonsteen/kalkzandsteen, beton, kunststof of aluminium beplating, kunststof kozijnen en deuren, rolluiken en spiegelen glas
- er dienen donkere kleuren (donkergroen, antraciet, donkerbruin of zwart) te worden gebruikt voor de gevel, kozijnen en deuren
- geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan

Bruggen en dammen

Beschrijving

Twee veel voorkomende (bouwvergunningplichtig) bouwwerken in Wormerland zijn bruggen en dammen. De vele (weg)sloten vereisen een ontsluiting van de erven met bruggen en dammen.

Niet alleen komen bruggen en dammen veel voor, hun aanwezigheid benadrukt en versterkt de ruimtelijke structuur: of door de ligging op de kop van de rechthoekige kavels in droogmakerijen of door de haakse plaatsing op de lineaire structuren van het lint. Samen versterken de noodzakelijke bruggen en dammen de eigenheid van Wormerland.

Bruggen hebben een verfijnde uitstraling met een hoge mate van transparantie. Als materialen worden hout en staal toegepast. Dammen bestaan voor het merendeel uit een massief grondlichaam met aan de zijanten een (eenvoudige) grondkeringsconstructie in de vorm van een damwand.

Anders dan bruggen hebben dammen een veel grotere breedte dan bruggen. De breedte van bruggen is over het algemeen zo'n 3 meter, terwijl dammen wel 6 meter of breder kunnen zijn. Een ander kenmerk waarmee nieuwe dammen afwijken van bruggen is de fijnheid van de constructie. Dammen zijn vaak massief, met een zwaardere constructie dan bruggen en hebben een minder grote transparantie tussen het water en de constructie. Bij dammen is in veel gevallen niet meer dan alleen een zinker of rioolbuis aangebracht voor de doorstroming van het water, voor het overige deel is sprake van een massief grondlichaam.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

In toenemende mate worden dammen (ook) aangelegd voor de ontsluiting van erven. Dit heeft gevolgen voor de uitstraling van de landelijkheid van de polder. Omdat bruggen en dammen sterk bijdragen aan de herkenbaarheid van het ruimtelijk beeld is aandacht voor de opbouw van beide bouwwerken wel zeer wenselijk.

Voor de ontsluiting van de erven zijn van oudsher bruggen en dammen nodig, al werden veel erven voorheen met name ontsloten door bruggen en niet door dammen. Dammen zijn echter vaker nodig omdat het landbouwmaterieel steeds groter en zwaarder wordt. Waar bruggen dan vaak ontoereikend zijn, vormen dammen de oplossing. Door de toename van het aantal dammen dreigt het patroon van wegen, bermsloten en daar overheen bruggen, te worden aangetast.

De openbare ruimte in het landelijke gebied 'versteent' door de toepassing van de bredere en massieve dammen; de sloot lijkt over een aantal meters op te houden. Het luchtige en verfijnde karakter van bruggen ontbreekt vaak bij dammen. Het streven van de gemeente Wormerland is gericht op enige mate van eenduidigheid bij de toepassing van dammen, wanneer noodzakelijk. Verder is en blijft de regel: per erf één dam of brug.

Aan de toename van het aantal dammen kunnen, behoudens planologische maatregelen, slechts enkele welstandsvoorwaarden worden gesteld, en dan met name ten aanzien van de materialisering en detaillering.

WELSTANDSNIVEAU: BIJZONDER

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het maximaal behouden van de architectonische en culturele kwaliteiten van deze objecten. Het bijzondere welstandsniveau vindt zijn beslag in (relatief) strenge criteria.



bruggen zijn aan beide zijden voorzien van een leuning



het totale vlak van de leuning dient voor 70% transparant te zijn



het talud naast de sloot dient onder de dezelfde hoek doorgetrokken te worden tot de zijkant van de dam



de brug mag niet het karakter hebben van een brug met ongedetailleerde, standaard betonplaten

De relatie met de omgeving

- bruggen en dammen dienen haaks op de straat te worden geplaatst

Massa en opbouw

- bij restauratie, verbouwing of nieuwbouw dienen het volume en de transparantie zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke situatie
- de transparantie tussen talud, bovenkant water en onderkant brug dient zo groot mogelijk te zijn
- bruggen naar woningen zijn aan beide zijden voorzien van een houten leuning; bruggen naar agrarische percelen hoeven niet te zijn voorzien van leuning
- gesloten zijwanden aan de zijkant van de brug zijn niet toegestaan; het totale vlak van de leuning op een brug dient voor 70% transparant te zijn
- het talud naast de sloot dient (onder dezelfde hoek) doorgetrokken te worden tot aan de zijkant van de dam; de zijkant van een dam dient haaks te staan op het grondlichaam naast de sloot

Detailering, materiaal en kleurgebruik

- bij restauratie, verbouwing of nieuwbouw dienen materialen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke materialen
- alle materialen mogen worden gebruikt, met uitzondering van onbehandeld beton; de brug mag niet het karakter hebben van een brug met ongedetailleerde, standaard betonplaten (over een sloot)
- het materiaal voor de brug bestaat uit hout voor de leuning en plankdelen
- het materiaal voor de dam bestaat uit een metselwerk of een houten damwand of beschoeiing voor de zijkanten
- de bovenzijde van een dam mag bestaan uit een talud
- er dienen donkere kleuren te worden toegepast

Zaanse Huizen

Beschrijving

Zaanse huizen zijn typerend voor de Zaanstreek. De huizen hebben een eenvoudige, door de constructie ingegeven vormgeving: een met planken betimmerde houten constructie, die aan de voorzijde soms ook uit een stenen gevel bestaat. Meestal bestaan de gebouwen uit één laag met een rechthoekige plattegrond en een (steil) zadeldak. De scheiding tussen onder- en bovenbouw is sterk, niet alleen door de overgangen in materiaal maar ook door de nadrukkelijke aanwezigheid van de goot.

Eenvoudige maatverhoudingen waren regel; de timmerlieden die vroeger een huis construeerden, hanteerden eenvoudige, traditionele maatverhoudingen. Zo lag bij de gebintconstructie (een 'verknoping' van balken die het raamwerk van het pand vormde) de verdiepingsbalklaag bijvoorbeeld op 8,5 tot 9,5 voet boven het vloerniveau van de begane grond. Dat komt overeen met ca. 2,55 tot 2,85 meter. De hane- of vlieringsbalken die zich in de kap bevinden tussen de kappantten aan weerszijden van het dakvlak vormen niet alleen een belangrijk constructief element, maar zorgden tevens voor de stijfheid van de kapconstructie en lagen op 8 voet boven de verdiepingsvloer (ca. 2,4 meter). Daarnaast werd ook de dakhelling sterk rekenkundig bepaald. Deze werd niet in graden bepaald maar door middel van een verhoudingsdriehoek (de z.g. 3-4-5 steek), waarmee elke verhouding op eenvoudige wijze kon worden uitgezet. Hierbij vormt de schuine zijde van de driehoek een hoek van ongeveer 52 graden met de basis. Deze maatverhouding werd ook gebruikt bij andere delen van de constructie, zoals bij de bepaling van de dakhelling en de maten van ramen en de glasmaat. Bij het (historiserend) bouwen van een Zaanse-Westfries huis, is het dan ook van essentieel belang deze hoek van 52 graden te hanteren.

Detailering is ook een belangrijk onderdeel van dit bouwtype. Dit is zichtbaar in duidelijk zichtbare constructie, maar ook de detailering van dakranden, aanwezigheid van windveren en de altijd zichtbare structuur van de toegepaste materialen (gladde vlakken komen niet voor). Bij directe ontmoetingen van vlakken voert het meest belangrijke vlak de boventoon, zoals bij de hoek van een stenen voorgevel: de houten zijwand sluit achter aan en toont de dikte van de stenen muur. Het onderscheid tussen constructieve elementen van het hoofdvolume en toevoegingen is sterk. In de versieringen zit ook een duidelijke orde: versieringen op de belangrijkste openbare ruimte gerichte voorgevel krijgen de nadruk. In het landelijk gebied zijn de Zaanse huizen eenvoudig uitgevoerd, in de dorpen zijn ze rijker gedetailleerd.

Het materiaalgebruik is traditioneel: baksteen, houten beschot en pannen voor het dak. Bekende kleuren zijn donkere groentinten voor de grote houten vlakken, gebroken wit voor de details en oranje-rood gebakken dakpannen. De stenen gevels zijn bruinrood. Daarnaast komen ook grijze gevelvlakken voor en andere traditionele kleuren als dofblauw (in overeenstemming te brengen met de directe omgeving).

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De gemeente streeft er naar Zaanse huizen te behouden als beeldbepalend onderdeel van de gemeente en de streek. Verbouwingen en nieuwbouw mogen het karakter en de oorspronkelijke uitstraling niet aantasten. Daarbij moet bedacht worden dat binnen de hoofdopzet veel variaties bestaan, zodat dit op zich geen beperking is van de vrijheid de huizen aan te passen. Inzet voor het beleid is het behoud van het karakter van en de variatie tussen de huizen.

WELSTANDSNIVEAU: BIJZONDER

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het maximaal behouden van de architectonische en culturele kwaliteiten van Zaanse huizen (in de landschappelijke context). De kenmerkende ruimtelijke vorm en stijkenmerken moeten voor de toekomst behouden blijven. Het bijzondere welstandsniveau vindt zijn beslag in (relatief) strenge criteria.

De relatie met de omgeving

- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen en daaraan evenwijdig te lopen
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden
- de nokrichting dient of haaks, of parallel aan de straat te zijn

Massa en opbouw

- de bebouwing bestaat uit één laag met kap
- de dakhelling van het hoofdgebouw dient tussen de 45 en 55 graden te liggen, waarbij het nadrukkelijk de wens is zoveel mogelijk te voldoen aan de historisch juiste hellingshoek van het dak van 52 graden
- er dient een duidelijke overgang te zijn tussen gevel en dak (schaduwwerking)
- zadeldaken zijn gewenst
- Aan-, op- en uitbouwen dienen verbonden te zijn aan de hoofdmassa en daar een architectonisch geheel mee te vormen
- aan-, op- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- bijgebouwen hoeven niet verbonden te zijn met de hoofdmassa, maar moet daar wel een architectonisch geheel mee vormen
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- bijgebouwen dienen zich bij voorkeur achter het hoofdgebouw te bevinden

Detailering, materiaal en kleurgebruik

- bij restauratie/verbouwing dienen materialen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke materialen (hout voor betimmeringen, deuren, ramen, kozijnen), baksteen voor de gevel en pannen voor het dak
- het ouder maken van het gebouw door het toevoegen van elementen of details die horen bij een voorbije stijlperiode en nooit onderdeel van het gebouw geweest zijn, is ongewenst
- de top van de gevel dient, wanneer toegepast, verticaal betimmerd te zijn
- de detailering van aan-, uit- en opbouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw
- een eenvoudige, maar zorgvuldige detailering van kozijnen, hekwerken, daklijsten, regenpijpen e.d. is vereist, in aansluiting op de karakteristiek van het gebied
- witte/lichte steen als hoofddrager is niet toegestaan
- de voorgevel heeft een rijker karakter dan zij- en achtergevel
- het hoofd materiaal van de voorgevel is een houten beschot, in een enkel geval roodbruine baksteen en dakbedekking bestaat uit dakpannen
- niet toegestaan zijn: wit/grijze betonsteen/kalkzandsteen, beton, kunststof of aluminium beplating, kunststof kozijnen en deuren, rolluiken, spiegelen glas en vlakke plaatdeuren
- er dienen kleuren te worden gebruikt die voor deze gebouwen kenmerkend zijn, namelijk donkergroen, dofblauw, wit (voor detailering en kozijnen) en oranje-rood voor de dakpannen
- signaalkleuren zijn niet toegestaan
- extra aandacht is vereist voor: voordeuren, garagedeuren, gootbakken, boeiboorden, windveren, dakkapellen, kozijnen, hekwerk



de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen en daaraan evenwijdig te lopen



een eenvoudige, maar zorgvuldige detailering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. is vereist



er dienen kleuren te worden gebruikt die voor Zaanse huizen kenmerkend zijn

Houten pakhuizen en loodsen

Beschrijving

Houten pakhuizen en loodsen staan in de hele Zaanstreek.

Ze dienden voor de opslag van handelsgoederen en grondstoffen, waaronder hout, graan en specerijen en rijst. De gebouwen vervulden daarmee een belangrijke functie in het economisch verkeer. De meeste pakhuizen stonden langs de Zaan of in het achterland langs sloten in de buurt van sluizen.

De gebouwen zijn op een gemetselde (of betonnen) fundering na geconstrueerd in hout. Op een rechthoekig of trapeziumvormig grondvlak is een houten skelet met jukken geplaatst. De gevels zijn betimmerd met houten beschot en de hellende daken voorzien van pannen. In een aantal gevallen hebben de gebouwen een gemetselde voorgevel.

De houtloodsen hebben veelal geen gevelbeschot, maar ver overstekende dakranden om de stapels hout te beschermen tegen de regen en ze toch goed door te luchten. De afwerking van de gebouwen is eenvoudig. Ramen hebben ze meestal nauwelijks. Het hout is soms geschilderd, maar in het algemeen (gewoon) geteerd.

Een deel van de pakhuizen wordt nog steeds gebruikt voor opslag of als werkplaats, een ander deel is verbouwd tot woning.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Houten pakhuizen (en loodsen) zijn typisch voor de Zaanstreek. Zij zijn verbonden aan de overzeese handel uit het verleden en zijn daarom van grote cultuurhistorische waarde. Veel van deze objecten hebben hun oorspronkelijke functie verloren, maar zijn nog steeds in gebruik voor verschillende doeleinden.

De houten pakhuizen en loodsen zijn bijzonder gevoelig voor veranderingen. De verwachte veranderingen zullen bestaan uit kleine aanpassingen bij behoud van het utilitaire gebruik of bij verbouwing tot woning. Inzet van het welstandsbeleid is het behoud van de structuur en de hoofdkarakteristieken van dergelijke objecten, waaronder de eenvoudige afwerking en de herkenbaarheid van de massa.

Verschillende van deze bouwwerken binnen de gemeente Wormerland zijn aangemerkt als monument.

WELSTANDSNIVEAU: BIJZONDER

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het maximaal behouden van de architectonische en culturele kwaliteiten van deze objecten. Het bijzondere welstandsniveau vindt zijn beslag in (relatief) strenge criteria.

Relatie met de omgeving

- de architectuur dient zowel bij te dragen aan het continue beeld en de totaalsfeer van het gebied als aan de herkenbare identiteit van de individuele gebouwen
- daar waar sprake is van een duidelijke repetitie van type, gevel, bouwhoogte, materiaal en kleur moet dit worden voortgezet
- wanneer de korrelgrootte doorbroken wordt, dient hier architectonisch op ingespeeld te worden
- de kleinschalige structuur moet worden gehandhaafd
- de bepalende eenheid is één pand
- de bebouwing dient of dicht op elkaar te staan, of vrij op een kavel



er dient gebruik te worden gemaakt van gedekte kleuren

Gebouw

- de hoofdmassa van de gebouwen hebben een eenvoudige vormgeving die bestaat uit een rechthoekig grondvlak
- de bebouwing bestaat uit één laag met kap en heeft een individuele uitstraling
- de dakhelling van het hoofdgebouw dient tussen 40 en 45 graden te liggen
- de dakhelling dient, waar aan de orde, aan te sluiten bij andere panden in het cluster
- zadeldaken zijn gewenst
- grote ingrepen zoveel mogelijk concentreren op één punt
- zonnecollectoren zijn niet wenselijk
- dakvensters zijn toegestaan, mits verzonken in het dakvlak en mits de maat in verhouding staat tot het oppervlak van de kap en overige reeds aanwezige elementen daarin
- aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- opbouwen anders dan noklantarens zijn niet gewenst



de hoofdmassa van de gebouwen hebben een eenvoudige vormgeving

Detailering, materiaal en kleur

- de detailering van kozijnen, hekwerken, daklijsten, regenpijpen e.d. dient eenvoudig maar zorgvuldig te zijn (zonder al te veel versiering)
- de detailering van bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw
- het hoofdmateriaal van de gevel is rode baksteen of houtwerk (in al dan niet in gepotdekselde) vorm of met rabatdelen
- de dakgoten mogen niet meer dan 15 cm hoog te zijn
- het gebruik van plaatmateriaal en kunststof voor de gevel is niet toegestaan
- bij deuren en kozijnen dient hout gebruikt te worden
- gebruik van kunststof en aluminium is niet toegestaan
- geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan
- metalen dakplaten zijn niet toegestaan
- gevelreclame is niet toegestaan, tenzij het aanbouwen betreft
- er dient gebruik te worden gemaakt van gedekte

Stenen pakhuizen en fabrieken

Beschrijving

Stenen pakhuizen en fabrieken staan in de hele Zaanstreek. In Wormerland staan direct aan de Zaan ook verschillende stenen pakhuizen en fabrieken uit de 19de eeuw en eerste helft van de 20e eeuw.

In de bovengenoemde periode onderging het landschap langs de rivier een ingrijpende wijziging. Onder invloed van nieuwe productieprocessen en organisatievormen deed schaalvergroting haar intrede in de industrie. De pakhuizen en fabrieken zijn georiënteerd op de belangrijkste aan- en afvoerrote, wat in de genoemde periode meestal het water was en in dit geval de Zaan.

De objecten zijn functioneel van opzet. De plattegrond van de gebouwen is in het algemeen rechthoekig. De massa is veelal plat en uitgestrekt of smal en hoog. De daken zijn plat of licht hellend. Opvallend is de veelal in de architectuur benadrukte ritmiek, die zijn oorsprong vindt in de herhalingen van de constructieve opzet. Beeldbepalend is de (massieve) gemetselde gevel van de gebouwen met een verticale geleding die ook met name ontstaat door de herhaalde ritmiek in de gevelopbouw. Het materiaal is donker metselwerk en lichtgele baksteen voor de gevel en donkergroene of witte houten of stalen kozijnen en deuren. Met name de toepassing van het lichtgele metselwerk zorgt naast de verticaliteit ook voor een enigszins horizontaal karakter. Enkele gebouwen zijn verbijzonderd door een torentje of doordat de oorspronkelijke reclame of bedrijfsnaam is meegenomen in het ontwerp.

In de loop der tijd zijn veel pakhuizen en fabrieken aangepast en uitgebreid om tegemoet te komen aan veranderende ruimtebehoefte of productieprocessen. Dit is niet altijd gebeurd in de stijl van de bestaande bebouwing. Een deel van de pakhuizen wordt nog steeds gebruikt voor opslag of productie. Andere worden gebruikt als werkplaats of zijn verbouwd tot kantoor.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De inzet voor het welstandsbeleid met betrekking tot de oude stenen pakhuizen en fabrieken is het herkenbaar houden van de oorspronkelijke architectuur en massa in samenhang met de plaats in de (stedelijke) structuur. De gebouwen zijn namelijk kenmerkend voor het industrielandchap langs de Zaan. De verwachte dynamiek voor in bedrijf zijnde fabrieken en pakhuizen bestaat uit aanbouwen en het doorbreken van de structuur in verband met extra ruimte of schaalvergroting.

Gezien de veranderende ruimtebehoefte van de bedrijven en de overschakeling van transport over water op vrachtwagens is het de verwachting, dat voor een deel van de panden een andere functie zal worden gezocht (en al is gevonden). Kleine bedrijvigheid, horeca en kantoren zijn de meest voor de hand liggende functies. Belangrijk punt bij aanpassingen is het voorkomen van aanbouwen en aantasting van de ritmiek van de gebouwen.

Verschillende van deze bouwwerken binnen de gemeente Wormerland zijn aangemerkt als monument.

WELSTANDSNIVEAU: BIJZONDER

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het maximaal behouden van de architectonische en culturele kwaliteiten van deze objecten. Het bijzondere welstandsniveau vindt zijn beslag in (relatief) strenge criteria.

Relatie met de omgeving

- de architectuur dient zowel bij te dragen aan het continue beeld en de totaalsfeer van het gebied als aan de herkenbare identiteit van de individuele gebouwen
- daar waar sprake is van een duidelijke repetitie van type, gevel, bouwhoogte, materiaal en kleur moet dit worden voortgezet
- wanneer de korrelgrootte doorbroken wordt, dient hier architectonisch op ingespeeld te worden
- de bepalende eenheid is één grootschalig pand met een individueel karakter
- de bebouwing dient dicht op elkaar te staan



de bepalende eenheid is één grootschalig pand met een individueel karakter

Gebouw

- de hoofdmasa van de gebouwen bestaat uit een eenvoudig rechthoekig grondvlak en volume
- zadeldaken zijn gewenst
- grote ingrepen zoveel mogelijk concentreren op één punt
- zonnecollectoren zijn niet wenselijk
- dakvensters zijn toegestaan, mits verzonken in het dakvlak en mits de maat in verhouding staat tot het oppervlak van de kap en overige reeds aanwezige elementen daarin
- aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw



het hoofdmateriaal van de voorgevel is rode/donkerbruine baksteen, met oranje of gele bakstenen voor details of speklagen

Detailtering, materiaal en kleur

- bij restauratie/verbouwing dienen materialen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke materialen (hout, betimmeringen, deuren, ramen, kozijnen, voegspecie en gevelstenen)
- het ouder maken van gebouwen door het toevoegen van elementen of details die horen bij een voorbije stijlperiode en nooit onderdeel van het gebouw geweest zijn, is ongewenst
- de detailtering van kozijnen, hekwerken, daklijsten, regenpijpen e.d. dient eenvoudig maar zorgvuldig te zijn (zonder al te veel versiering)
- de detailtering van bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw
- het hoofdmateriaal van de voorgevel is rode of donkerbruine baksteen, met oranje of gele bakstenen voor details of speklagen en hout voor daklijsten, kozijnen en deuren; ook stalen kozijnen en deuren zijn toegestaan
- niet toegestaan zijn: wit/grijze betonsteen/kalkzandsteen, beton, kunststof of aluminium beplating, kunststof kozijnen en deuren, rolluiken en spiegelend glas
- het gebruik van plaatmateriaal en kunststof voor de gevel is niet toegestaan
- gebruik van kunststof en aluminium is niet toegestaan
- metalen dakplaten zijn niet toegestaan, behalve op bedrijfsruimten (en/of bijgebouwen) die niet aan het hoofdgebouw verbonden zijn
- gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen, ondergeschikt en conform het historische beeld
- er dient gebruik te worden gemaakt van gedekte kleuren: donkergroen en wit voor daklijsten, ramen en kozijnen, maar ook lichtgrijs rondom entreepartijen en dakranden.

Woonboten

Beschrijving

Woonboten komen in grote getale voor in Wormerland en zijn daarmee voor specifieke delen zeker beeldbepalend. Door hun ligging in het relatief open landschap bepalen zij mede het beeld, zowel vanaf het water als vanuit het landschap.

Bij woonarken is de woonfunctie duidelijk afleesbaar. Woonboten zijn veelal gebouwd op rechthoekige bakken vroeger van staal, tegenwoordig meestal van beton. De hoofdvorm (van de opbouw) is eenvoudig en de opbouwen zijn vaak in beperkte mate ook wel geleed, horizontaal dan wel verticaal. De massa is meestal één, soms twee lagen hoog en afgedekt met een plat of licht hellend dak.

Het materiaal- en kleurgebruik verschilt echter ook sterk. Enerzijds zijn er de woonboten die zijn opgebouwd uit traditionele materialen en kleuren, zoals hout, stenen opbouw, glas en gedekte kleuren, anderzijds zijn er de woonboten met een mix aan materialen en contrasterende kleuren, zoals trespa, kunststof, staal en geel en turquoise als kleuren. De opbouw van de meeste boten is vaak echter hout. De platte tot licht hellende daken zijn in principe afgedekt met zink, lood of bitumen.

De afmetingen van de woonboten die op verschillende plaatsen in Wormerland een ligplaats hebben lopen sterk, uiteen: de lengte varieert tussen de 8 en 18 meter, schepen tot 30 meter; de breedte ligt tussen de 3 en 5 meter; en de hoogte is circa 3 meter bij een plat dak gemeten vanaf de waterspiegel, in enkele gevallen komt een hoogte van 6,5 meter voor bij twee woonlagen met kap. Veel gebruikte kleuren zijn wit, donkerblauw en bruin/rood.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Woonschepen en arken zijn medebepalend voor het beeld van de plassen en vaarten waarin zij liggen en de directe omgeving.

Hoofdvormen vragen de aandacht, alsmede contrasterend kleur- en materiaalgebruik dat niet altijd is afgestemd op de (landelijke) omgeving. Het beleid is dan ook gericht op inpassing door onder meer een zorgvuldig materiaal- en kleurgebruik.

Daarnaast is het van belang in de welstandsnota spelregels te formuleren ten behoeve van het 'voorzichtig' uitbreiden van de woonboten om aan de groeiende ruimtebehoefte te voldoen.

Beide voornemens kunnen echter niet zondermeer via welstandsbeleid worden gerealiseerd. Woonboten zijn niet bouwvergunningplichtig en een zorgvuldige inpassing van woonboten in het landschap zal daarom vorm dienen te krijgen via de mogelijkheden die andere instrumenten bieden. Enerzijds kan dit door het opstellen van criteria voor bijgebouwen en erfafscheidingen en afstemming van het kleurgebruik op de karakteristieken ter plaatse, anderzijds door gebruik te maken van de mogelijkheid die de APV biedt om welstandsregels voor woonboten op te stellen.

WELSTANDSNIVEAU: OVEREENKOMSTIG HET GEBIED WAARIN DE WOONBOOT LIGT

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren dat het beeld van de woonboten de aanwezige basiskwaliteit van een gebied niet aantast.

Massa en opbouw

- de hoofdvorm is een rechthoekig grondvlak
- de bebouwing bestaat uit maximaal twee lagen met een plat of lichthellend dak
- aan-, op- en uitbouwen dienen verbonden te zijn aan de hoofdmassa en daar een architectonisch geheel mee te vormen
- aan-, op- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

Detailering, materiaal en kleurgebruik

- de detailering van aan-, uit- en opbouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw
- bijgebouwen dienen qua kleur en vormgeving aan te sluiten op hetgeen in het gebied gangbaar is
- een eenvoudige, maar zorgvuldige detailering van kozijnen, hekwerken, daklijsten, regenpijpen e.d. is vereist, in aansluiting op de karakteristiek van het gebied
- steen als materiaal voor de gevels is niet toegestaan
- er dienen kleuren te worden gebruikt die voor het gebied kenmerkend, bij voorkeur gedekte kleuren; signaalkleuren zijn niet toegestaan
- extra aandacht is vereist voor: bijgebouwen en hekwerken (erf- en perceelafscheidings)

6. WELSTANDSCRITERIA BIJ (HER) ONTWIKKELINGS-PROJECTEN

TOELICHTING

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

PROCEDURE

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten wordt voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de welstandscommissie.

De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. De gemeenteraad heeft dit gedelegeerd aan de raadscommissie ruimtelijke ordening. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

7. WELSTANDSCRITERIA BIJ EXCESSEN

EXCESSENREGELING BIJ VERGUNNINGSVRIJE BOUWWERKEN

Ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 19 Ww 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 Wormerland 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 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).

Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen zijn in elk geval *niet* in strijd met redelijke eisen van welstand.

COLOFON

De welstandsnota Wormerland werd opgesteld in opdracht van de gemeente Wormerland door de Stichting Welstandszorg Noord-Holland in samenwerking met Bureau Middelkoop.

Begeleiding:

- C. Bijvoet, wethouder gemeente Wormerland
- S. Bukman, gemeente Wormerland
- D. Bakker-Reek, gemeente Wormerland
- K. van 't Veer, gemeente Wormerland
- J.N. Stevens, raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Openbare Werken
- J.P.M. Kleij, raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Openbare Werken

Samenstelling:

- José van Campen, Stichting Welstandszorg Noord-Holland
- Ingrid Langenhoff, Stichting Welstandszorg Noord-Holland
- Thijs van der Steeg, Bureau Middelkoop

Uitgave

Gemeente Wormerland, april 2004

Copyrights

opdrachtgever en samenstellers

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Register van straatnamen met verwijzing naar welstandsgebieden (nummers + naamgeving)

Straatnaam	Plaats	Gebied
Aanlegstraat	Wormer	c
Accra	Wormer	b3
De Aker	Wormer	b2
Jan Allanhof	Wormer	b2
risstraat	Wormer	b1
Bassein	Wormer	b3
Beerstraat	Wormer	b1
Bordwalerstraat	Wormer	c
Bartelsluispad	Wormer	e
Badhuisstraat (1 t/m 17)	Wormer	a2
Badhuisstraat (overig)	Wormer	b1
De Bakkerij	Wormer	b2
De Balk	Wormer	b2
Boog	Wormer	b3
Beschuitstorenstraat	Wormer	b1
Bickershorn	Oostknollendam	b1
Wim Binkenhof	Wormer	b2
Blokmaalter	Wormer	b2
Blankenburg	Wormer	b2
Bootsmanstraat	Wormer	b1
De Brouwer	Wormer	b2
Bruynvisweg	Wormer	c
Bruynvisweg (104 t/m 106)	Wormer	a2
De Caascooper	Wormer	b2
Dorpsstraat (3 t/m 109 en 3 t/m 96)	Wormer	a1
Dorpsstraat (overig)	Wormer	a2
Donau	Wormer	b2
Carré	Wormer	b1
Droger	Wormer	b2
Eendrachtstraat	Wormer	c
Eenhoornweg	Wormer	c
Engewormer	Wormer	f
Engewormer (bebouwde kom van Bartelsluisbuurt)	Wormer	e
Faunastraat (73 t/m 133b en 50 t/m 88)	Wormer	a1
Faunastraat (43a)	Wormer	a1
Faunastraat	Wormer	b1
Florastraat	Wormer	b1
Fortuinstraat	Wormer	b1
Fuutstraat	Wormer	b1
De Geele Klok	Wormer	b1
Gele Lisstraat	Wormer	b1
Golf	Wormer	b3
De Gouden Leeuw	Wormer	b2
De Gistjagers	Wormer	b3
Gruttostraat	Wormer	b1
Haanstraat	Wormer	b1
Haremakers	Wormer	b1

Straatnaam	Plaats	Gebied
Heffer	Wormer	b2
Herderstraat	Wormer	b1
De Herkulis	Wormer	b2
Herenlaan	Wormer	b2
Jan van Hintestraat	Wormer	b2
Hollander	Wormer	b2
De Hofstee	Wormer	b3
Hollandiastraat	Wormer	b1
Hooge Erf	Oostknollendam	a2
Jan Houtmanhof	Wormer	b2
Jonge Wolfstraat	Wormer	b1
Kalander	Wormer	b2
Kees Jongensstraat	Wormer	b2
Kegelmolen	Wormer	b2
Kameelstraat	Wormer	b1
Jan Kamphof	Wormer	b2
Wim van de Kappellehof	Wormer	b2
Karnstraat	Wormer	b1
De Karsseboom	Wormer	b2
Keizerstraat	Wormer	b1
Kemphaanstraat (nr. 2)	Wormer	a1
Kemphaanstraat (overig)	Wormer	b1
Kerkstraat	Wormer	a2
Kerkuilplantsoen	Wormer	b1
De Kleine Boonakker	Wormer	b3
Klaverland	Wormer	b3
Knollendammerstraat (woonbebouwing)	Wormer	b2
Knollendammerstraat (overig)	Wormer	c
Koetsersstraat	Wormer	c
Kokerstraat	Wormer	b1
Kollergang	Wormer	b2
Koningsbergen	Wormer	b2
Koningsvarenstraat	Wormer	b1
Koperdoek	Wormer	b2
Kuif	Wormer	b3
Kuijperstraat	Wormer	b1
Jan Kuijperhof	Wormer	b2
De Lely	Wormer	b3
Lepelbladstraat	Wormer	b1
De Lindeboom	Wormer	b2
Lisboa	Wormer	b3
Lucullus	Wormer	b3
Lijmkoker	Wormer	b2
Mariastraat	Wormer	a2
Malerstraat	Wormer	c
Merckenrif	Wormer	b3
Mercuriusweg (2 t/m 6 en 1 t/m 3)	Wormer	a2
Molstraat	Wormer	b1
De Molenvan	Wormer	b1
Mooriaanstraat	Wormer	b1
Nieuweweg	Wormer	a2
Dorpsstraat	Oostknollendam	a2
Oosteinde	Wormer	a2
Orchisstraat	Wormer	b1
Paardenakker	Wormer	a3

Straatnaam	Plaats	Gebied
Papiermakerstraat	Wormer	c
P E Kramerstraat	Wormer	a1
Peperboomstraat	Wormer	b1
Poelweg	Wormer	b1
Polder	Wormer	b2
Prins van Oranjestraat	Wormer	b1
De Pijl	Wormer	b2
Riemenmaker	Wormer	b2
Rietvinkkade	Wormer	b1
Rigastraat	Wormer	b2
Robstraat	Wormer	b1
Roze-ven	Wormer	b1
Schaalsmeerdijk	Oostknollendam	f
Roerdompstraat	Wormer	b1
Schansstraat	Wormer	b1
Schepelplantsoen	Wormer	b1
Scherp	Wormer	b3
Sluisstraat (2 t/m 16)	Oostknollendam	b1
Sluisstraat (overig)	Oostknollendam	a2
Slijckershorn	Oostknollendam	b1
Snijderstraat	Wormer	b1
Spatterstraat	Wormer	b1
Spijstraat	Wormer	b1
Sternstraat	Wormer	b1
Spekhuisstraat	Wormer	c
Stofkuipstraat	Wormer	c
Talingstraat	Wormer	b1
Torenlaan	Wormer	b1
1e Torenplein	Wormer	b1
2e Torenplein	Wormer	b1
Tuinstraat	Wormer	b1
Valkstraat	Wormer	b1
Veerdijk	Wormer	c
Veerschuitplantsoen	Wormer	b1
Ventjagerslaan	Wormer	b1
Visserstraat	Wormer	b1
Wandelaarstraat	Wormer	b1
Wasser	Wormer	b2
Watermuntstraat	Wormer	b1
Watertoren	Wormer	b2
Waterzolder	Wormer	b2
Weiver	Wormer	a2
Welkast	Wormer	b2
Wezenland	Wormer	b2
De Wiekstraat	Wormer	b1
Witte Duifstraat	Wormer	b1
Wollegrasstraat	Wormer	b1
Wormerringdijk (tussen veerdijk en poelweg)	Wormer	d
IJsvogelstraat	Wormer	b1
Zaandammerstraat (1 t/m 55 en 2 t/m 48)	Wormer	a2
Zaandammerstraat (overig)	Wormer	b1
Zandweg (2a t/m 6a en 1 t/m 9)	Wormer	a1
Zandweg (overig)	Wormer	a2
Zonnedauwstraat	Wormer	b1
Zwarte Leeuwstraat	Wormer	b1

Straatnaam	Plaats	Gebied
Dorpsstraat (9 t/m 127)	Jisp	a2
Fortuinstraat	Jisp	b1
Herderstraat	Jisp	b1
Meeuwstraat	Jisp	b1
Molenpad	Jisp	a3
Walvischstraat	Jisp	b1
Weiver	Jisp	a3
Wolffsmolen	Jisp	b1
Almanak	Jisp	b1
Barnde Molen	Jisp	b1
Kanaaldijk (20 t/m 27)	Spijkerboor	e
Kanaaldijk (overig)	Spijkerboor	f
Oudelandsdijk (1 en 2)	Spijkerboor	e
Oudelandsdijk (overig)	Spijkerboor	f
Starnmeerdijk (14 t/m 24)	Spijkerboor	e
Starnmeerdijk (overig)	Spijkerboor	f
De Grootweg	Wijdewomer	b1
Hallerweg	Wijdewomer	b2
Jisperdijk	Wijdewomer	f
Kanaaldijk	Wijdewomer	f
Leeghwaterstraat	Wijdewomer	b1
Neck	Wijdewomer	a2
Neckerstraat (143a t/m 183)	Wijdewomer	a2
Neckerstraat (overig)	Wijdewomer	f
Noorderweg (135a t/m 165a)	Wijdewomer	a2
Noorderweg	Wijdewomer	f
Oosterdwarsweg	Wijdewomer	f
Pieter Slootenweg	Wijdewomer	b1
Raadhuisstraat	Wijdewomer	a2
Ringdijk	Wijdewomer	f
Tjadenweg	Wijdewomer	b1
Veermanweg	Wijdewomer	f
Westerdwarsweg	Wijdewomer	f
Wildschutweg	Wijdewomer	b1
Willem de Grootstraat	Wijdewomer	
Zuiderweg (met uitzondering recreatieterreinen)	Wijdewomer	f
Zwarteweg (tennisvereniging, jachthaven)	Wijdewomer	d
Zwarteweg (bedrijven)	Wijdewomer	c
Zwarteweg	Wijdewomer	f

BIJLAGE 2

Begrippenlijst

Aanbouw	grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.
Achterkant	de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterkant van een gebouw; en de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde niet direct grenst aan de weg of openbaar groen.
Afdak	dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen.
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.
Belendingen	aangrenzende bebouwing.
Beschermd stads- of dorpsgezicht	gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde door de Minister is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet.
Beschot	afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen
Bestemmingsplan	door de gemeenteraad vastgesteld en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd, plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd.
Bestrating	verharding zoals straatstenen of tegels.
Bijgebouw	gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.
Blinde muur of gevel	gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.
Borstwering	lage dichte muur tot borsthoogte.
Boeibord	opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.
Boerderij	gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis waaronder de stolp, kop-hals-romp en andere typen.
Bouwblok	een aan alle zijden door straten, wegen of groen 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 dak, waarop dakbedekking is aangebracht.
Dakhelling	de hoek van een dakvlak met het horizontale vlak.

Dakkapel	kleine uitbouw op een hellend dakvlak.
Dakopbouw	een toevoeging aan de bouwmassa die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
Dakraam	raam in een dak.
Deelplan	een stedenbouwkundig plan, waarin een gedeelte van een wijk of stad gedetailleerd is uitgewerkt.
Detail	ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.
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	architectonische en stedenbouwkundige compositie van meerdere panden.
Erf	onbebouwd stuk grond behorende bij een boerderij of huis.
Erker	kleine toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas.
Flatgebouw	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.
Gepotdekseld	gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan.
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
Goedjaarseind	van oorsprong een aanbouwtje aan een schuur met schuine kap voor het vee. Ondergeschikt aan de hoofdvorm van de boerderij. Tegenwoordig vaak als woonfunctie bij een woonhuis.
Groengebied	gebied met veel beplanting zoals parken, plantsoenen, sportterreinen en natuurgebieden
Hoogbouw	gebouwen van meer dan vier lagen
Hooiberg	bergplaats voor hooi met verstelbaar dak
Hooihuis	meestal vierkant omtimmerde hooiberg met vast dak
Individueel gebouw	zelfstandig, op zichzelf staand gebouw
Industriebebouwing	gebouwen met een industriële bestemming
Industriegebied	gebied bestemd voor de vestiging van industrie
Kaagberg/kapberg	een hooiberg waarvan de onderkant is dichtgemetseld, daarboven hout. De schuur is van houtskelet en de kap wordt gedragen door vier kolommen. Het beeld is een vierkante houten schuur.
Kavel	grondstuk, kadastrale eenheid
Kern	centrum van een dorp of stad
Klos	uit de muur stekende houten of gemetseld blokje ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten (zie gootklos)
Kop	in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw

Korrelgrootte	de kleinst bepalende eenheid waaruit een gebied is opgebouwd
Laag	zie bouwlaag
Laagbouw	gebouwen van één of twee lagen
Lak	afwerklaag van schilderwerk
Landelijk gebied	zie buitengebied
Latei	draagbalk boven gevelopening
Lessenaarsdak	dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak
Lichtkoepel	raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel
Lijst	een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel
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
Makelaar	verticale balk op de kopse kant van een zadeldak, die oorspronkelijk ter ondersteuning was maar vanaf de negentiende eeuw vooral decoratief is
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
Middenstijl	vertikaal deel in het midden van deur- of raamkozijn.
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
Oriëntatie	de richting van een gebouw
Overstek	bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel
Paneel	rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting
Parcellering	indeling in percelen
Plaatmateriaal	bouwmateriaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespas) 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
Poer	rechthoekige of trapeziumvormige stenen ondersteuning, onderdeel van fundering
Portiek	gemeenschappelijk trappenhuis
Rabatdelen	een wand, waarvan de horizontaal aangebrachte planken met messing en groef in elkaar grijpen en waarbij in aansluiting aan de messing (aan de bovenkant) een hol is geschaafd

Renovatie	vernieuwing van een gebouw
Rijtjeshuis	huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen
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 tenminste drie hellende vlakken
Schuur	bijgebouw 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
Stolp	boerderijtype met wonen, werken en stallen onder één groot dak
Textuur	de voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk)
Uitbouw	aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is
Voorgevellijn	denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk
Voorkant	de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorkant van een gebouw; en de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen
Windveer	plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen
Wolfseind	afgeschuinde punten bij een schilddak.
Zadeldak	dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen
Zijgevellijn	denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk

BIJLAGE 3 MONUMENTEN

Monumentenlijst

De geactualiseerde monumentenlijst treft u op de website van de gemeente Wormerland:

<https://www.wormerland.nl/mozard!/suite86.scherm0325?mPag=424&mLok=1&mVrg=623&mNch=6617241>

BIJLAGE 4

SNELTOETSCRITERIA

Welstandelijk Toetsingskader Gemeente Wormerland



Lichte bouwvergunning en redelijke eisen van welstand in het kader van de Woningwet 2003

- een organisatorisch en inhoudelijk toetsingskader (versie 07.04.2005)
- vastgesteld bij raadsvergadering van 20 okt. 2003
- geplubliceerd en in werking op 5 dec. 2003

1. Welstand op nieuwe leest

1.1. Inleiding

Plannen voor het bouwen, verbouwen en in sommige gevallen slopen van bouwwerken moeten worden beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Op grond van de Woningwet oefent de gemeente toezicht uit op de aanvaardbaarheid van het uiterlijk van afzonderlijke bouwwerken. Het bestaansrecht van dit toezicht is gebaseerd op een tweetal redenen, namelijk:

- Het streven naar ruimtelijke kwaliteit en samenhang.
- Het reguleren en voorkomen van (potentiële) conflicten over bouwinitiatieven.

Burgemeester en Wethouders zijn bestuurlijk verantwoordelijk voor het welstandstoezicht. Het welstandstoezicht vindt plaats tijdens de behandeling van vergunningsaanvragen door de gemeente. De toetsing aan redelijke eisen van welstand is één van de criteria waarop aanvragen worden beoordeeld.

De afgelopen jaren is er forse kritiek geweest op het beoordelen van plannen op redelijke eisen van welstand. Er is onmiskenbaar sprake, op landelijk niveau, van een slecht imago van het welstandstoezicht. Er is ergernis over onder meer de eindeloze procedures, inconsistenties, achterkamertjes gedoe en de gedetailleerde mate van bemoeienis. Deze maatschappelijke ergernis was aanleiding om het project 'Welstand op nieuwe leest' te starten. In dit project zijn de ervaringen met het welstandstoezicht in kaart gebracht en zijn voorstellen voor een nieuwe systematiek geformuleerd. Deze voorstellen zijn overgenomen in de wijziging van de Woningwet, die per 1 januari 2003 van kracht wordt. Via de nieuwe systematiek wil men komen tot:

1. Het plaatsen van de welstandsadvisering binnen een inhoudelijk kader.
2. Het inrichten van mogelijkheden voor rechtszekerheid biedend overleg.
3. Het verhogen van de kwaliteit van de advisering.
4. Het scheppen van efficiënte en transparante procedures.

1.2. Uitgangspunten welstandstoezicht

Het welstandstoezicht kent een lange geschiedenis. Tijdens het project 'Welstand op nieuwe leest' heeft het bestaansrecht ervan ter discussie gestaan. De discussie heeft het inzicht opgeleverd dat de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het huidige welstandstoezicht helemaal niet zo slecht zijn, maar dat deze eenvoudigweg niet goed tot hun recht komen. De nieuwe systematiek waarvan in de vorige paragraaf is gesproken neemt deze uitgangspunten dan ook weer als vertrekpunt. Echter, de nieuwe systematiek heeft wel tot doel deze uitgangspunten beter tot hun recht te laten komen.

De uitgangspunten van het huidige en toekomstige welstandstoezicht zijn:

1. De primaire verantwoordelijkheid voor het uiterlijk van een bouwwerk berust bij de burger (als opdrachtgever en ontwerper).
2. Overheidsbemoeyenis met dat uiterlijk is in beginsel gelegitimeerd, gegeven het belang van een goede ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving.
3. De overheidsbemoeyenis dient primair stimulerend en voorwaardenscheppend te zijn, bijvoorbeeld door het ontwikkelen van goede stedenbouwkundige plannen en door een goede inrichting en beheer van de openbare ruimte.
4. Beperkende overheidsbemoeyenis in de vorm van het wettelijk preventief of repressief welstandstoezicht heeft in dit verband een vangnetfunctie die uitsluitend tot doel heeft dat het uiterlijk van bouwwerken niet onder het minimaal aanvaardbare niveau komt te liggen: welstandstoezicht betreft het tegengaan van (ernstige) strijd met redelijke eisen van welstand. Welstandstoezicht is dus gericht op het bewaken van de ondergrens, zodat door de bodem zakken kan worden tegengegaan. Dat toezicht kan dan ook niet worden ingezet voor het bereiken van architectonische hoogstandjes. Indien een gemeente hoge(re) architectonische ambities ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken heeft, zal zij dat met andere middelen dan welstandstoezicht moeten nastreven (zoals voorlichting, kennisoverdracht, overleg, lokaal architectuurbeleid, subsidiëring, het aanstellen van een stadsbouwmeester, opstellen van beeldkwaliteitplannen, zelf het goede voorbeeld geven).
5. Welstandstoezicht dient aan de volgende kwaliteitseisen te voldoen:
 - Het dient transparant toetsbaar en openbaar te zijn.
 - Het dient de burger bij het opstellen van een bouwplan vooraf zoveel mogelijk zekerheid te geven over de specifieke eisen waaraan dat bouwplan moet voldoen.
 - Het dient op democratische wijze tot stand te komen, en
 - Het dient voor de burger niet meer beperkingen, waaronder mede worden begrepen de administratieve en financiële lasten, mee te brengen dan gegeven het doel van het welstandstoezicht strikt noodzakelijk is.

De zojuist genoemde uitgangspunten zijn wezenlijk voor de maatschappelijk acceptatie van het welstandstoezicht en vormen een belangrijk fundament voor het beleid dat de herziene Woningwet per 1 januari 2003 van de gemeente vraagt.

1.3. De nieuwe systematiek op hoofdlijnen

De nieuwe systematiek van het welstandstoezicht, die de bovenstaande uitgangspunten beter tot hun recht moet laten komen, is gebaseerd op het aanbrengen van enerzijds inhoudelijke en anderzijds organisatorische verbeteringen. De basis voor de nieuwe systematiek is terug te vinden in artikel 8 lid 6 en artikel 12, 12a, 12b en 12c van de herziene Woningwet. Aansluitend wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van deze artikelen.

1.3.1. Inhoudelijke aspecten welstandstoezicht

In de nieuwe wet- en regelgeving dient ten behoeve van de toets aan redelijke eisen van welstand beleid door de gemeente te worden opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad in de vorm van een welstandsnota. Deze welstandsnota dient binnen 18 maanden na inwerkingtreding van de nieuwe wet van kracht te zijn, waarbij in de procedure voldoende ruimte moet zijn geweest voor derde belanghebbenden om in te spreken. Tot op heden was de bouwverordening het instrument om welstandscriteria in op te nemen. Deze mogelijkheid komt te vervallen.

Het beleid moet worden geconcretiseerd en geobjectiveerd door het formuleren van criteria. Deze criteria dienen zoveel mogelijk toegesneden te worden op categorieën bouwwerken en standplaatsen. Criteria kunnen ook verschillen al naargelang de plaats waar een bouwwerk of standplaats is gelegen. Dit heeft er toe geleid dat ten behoeve van het op te stellen welstandsbeleid diverse soorten criteria worden onderscheiden, namelijk:

- Algemene welstandscriteria.
- Objectgebonden criteria.
- Gebiedscriteria.
- Criteria voor specifieke bouwwerken.

De criteria moeten uitsluitend geven over:

- Of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, waarop de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.
- Of het uiterlijk van een bouwwerk of standplaats zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

In het beleid kan de gemeenteraad besluiten welstandsvrije gebieden en / of welstandsvrije categorieën bouwwerken of standplaatsen aan te wijzen. In de herziene Woningwet wordt overigens in artikel 43 aangegeven dat vergunningvrije bouwwerken niet aan redelijke eisen hoeven te worden getoetst, in artikel 45 is aangegeven dat dit ook niet hoeft voor tijdelijke bouwwerken.

Vergunningvrije bouwwerken worden, zoals reeds aangegeven, niet getoetst aan relevante wet- en regelgeving. In het beleid moet echter conform artikel 19 van de nieuwe Woningwet aandacht worden geschonken aan een excessenregeling: de wijze waarop de gemeente omgaat met vergunningvrije bouwwerken die in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. De wet biedt dus de mogelijkheid om repressief bij vergunningvrije bouwwerken in te grijpen.

1.3.2. Organisatorische aspecten welstandstoezicht

Naast de wijzigingen van inhoudelijke aard worden in de nieuwe systematiek aan de organisatie van de welstandsbeoordeling de nodige eisen gesteld. Het vertrekpunt voor de organisatie van het welstandstoezicht is hetgeen gesteld wordt in artikel 48 van de herziene Woningwet over de behandeling van aanvragen. Burgemeester en Wethouders:

- Moeten een aanvraag voor reguliere vergunning altijd voorleggen aan een onafhankelijk adviesorgaan tenzij de bouwvergunning reeds op een andere grond moet worden geweigerd dan wegens het in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.
- Kunnen een aanvraag voor lichte bouwvergunning voor advies aan een onafhankelijk orgaan voorleggen.

De gemeente moet dus een keuze maken hoe zij het welstandstoezicht gaat organiseren. Daarbij zal zij een onafhankelijk orgaan om advies moeten vragen. In de herziene Woningwet kan dit adviesorgaan een welstandscommissie of stadsbouwmeester zijn. Essentieel is dat ten aanzien van dit adviesorgaan allerlei zaken geregeld moeten worden.

Genoemd kunnen worden:

- De rol en afbakening in algemene zin van het adviesorgaan.
- De taakomschrijving van de leden.
- De samenstelling.
- Een sollicitatieregeling.
- De benoeming van leden.
- Een eventuele mandatering.

Aan het functioneren van het adviesorgaan wordt bovendien een aantal wettelijke eisen opgelegd:

- De advisering moet plaatsvinden op basis van de reeds eerder genoemde gemeentelijke welstandsnota.
- De adviezen moeten openbaar zijn.
- De adviezen waarbij een bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand moeten schriftelijk worden uitgebracht en deugdelijk gemotiveerd zijn.

- De vergaderingen moeten in principe openbaar zijn.
- Eenmaal per jaar moet een verslag worden uitgebracht aan de gemeenteraad van verrichte werkzaamheden en wijze waarop toepassing is gegeven aan de criteria.
- De benoeming van leden kan ten hoogste voor een termijn van drie jaar plaatsvinden. Leden zijn eenmaal herbenoembaar in dezelfde commissie voor een termijn van ten hoogste drie jaar.

In de bouwverordening kunnen voorschriften omtrent samenstelling, inrichting en werkwijze van het adviesorgaan worden opgenomen. Voorts kan de bouwverordening nadere voorschriften bevatten over de verantwoordingsverslagen aangaande welstand.

Niet alleen aan het adviesorgaan verbindt de herziene Woningwet allerlei voorschriften, maar ook aan de relatie tussen het welstandstoezicht en Burgemeester en Wethouders. Reeds eerder is aangegeven dat Burgemeester en Wethouders ten aanzien van lichte aanvragen om bouwvergunning de keuze hebben om ze wel of niet voor te leggen aan een adviesorgaan. Andere wijzigingen zijn:

- Om zwaarwegende redenen kunnen Burgemeester en Wethouders afwijken van het advies van de welstandscommissie of stadsbouwmeester. Dit moet bij de bekendmaking schriftelijk worden vermeld.
- Eenmaal per jaar wordt door Burgemeester en Wethouders een verslag aan de gemeenteraad uitgebracht waarin tenminste zijn opgenomen:
 - Op welke wijze is omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie of stadsbouwmeester.
 - Welke aanvragen voor lichte bouwvergunning niet aan de welstandscommissie dan wel stadsbouwmeester zijn voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de criteria.
 - In welke situaties zij tot aanschrijving op grond van artikel 19 zijn overgegaan, of daarbij gebruik is gemaakt van bestuursdwang en of daarbij de keuze is gelaten tot het al dan niet slopen van bouwwerk of standplaats.

1.4. Gemeentelijke beleidsruimte

Binnen de geschetste uitgangspunten van het welstandstoezicht en de voorschriften genoemd in de herziene Woningwet moet de gemeente vorm en inhoud geven aan het welstandstoezicht. De gemeente is bezig c.q. heeft het voornemen om een welstandsnota voor 1 juli 2004 op te stellen.

Vooruitlopend op deze nota acht de gemeente het, in verband met de nieuwe wet- en regelgeving per 1 januari 2003, relevant duidelijkheid te scheppen over de afhandeling van lichte aanvraag bouwvergunning. In deze nota wordt een organisatorisch (hoofdstuk 2) en inhoudelijk (hoofdstuk 3) kader geschetst voor deze aanvragen.

2. Welstandstoezicht bij lichte aanvraag bouwvergunning

2.1. Inleiding

De lichte aanvraag bouwvergunning is een nieuw fenomeen in de herziene Woningwet. Naast de lichte aanvragen worden vergunningvrije bouwwerken en reguliere aanvragen bouwvergunning onderscheiden. In artikel 48 van de herziene Woningwet wordt gesteld dat Burgemeester en Wethouders een aanvraag voor lichte bouwvergunning voor advies aan een onafhankelijk orgaan kunnen voorleggen. De wijze waarop de gemeente met deze beleidsruimte wordt in dit hoofdstuk uiteengezet.

2.2. Beleidsbepalende factoren

Het invullen van de beleidsruimte wordt bepaald door een combinatie van een aantal factoren.

2.2.1. De achtergrond van de lichte aanvraag bouwvergunning

De eerste factor heeft te maken met het waarom van de invoering van de lichte aanvraag. De achtergrond voor het instellen van de lichte categorie kan als volgt worden omschreven: voor een reeks eenvoudige(re) plannen moeten beslissingen op vergunningsaanvragen sneller worden genomen zodat de klant eerder weet waaraan hij toe is zonder dat het afbreukrisico van de plannen waarop deze aanvragen betrekking hebben uit het oog wordt verloren. Een korte toelichting.

Bepalend bij de beantwoording van de vraag of een type bouwwerk vergunningsvrij dan wel licht-vergunningplichtig wordt, is met name:

- Of in redelijkheid onaanvaardbare risico's ten aanzien van de constructieve veiligheid van een type bouwwerk te verwachten zijn (zo nee, dan kan het vergunningsvrij worden), en
- Of in redelijkheid onaanvaardbare effecten zijn te verwachten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van zo'n bouwwerk (met name de openbare ruimte), die niet tot aanvaardbare proporties kunnen worden teruggebracht door in de algemene maatregel van bestuur ruimtelijke randvoorwaarden te stellen (zo nee, dan kan het vergunningsvrij worden).

Ten aanzien van aanvragen voor licht-vergunningplichtige bouwwerken moet de gemeente binnen 6 weken na indiening van de aanvraag een beslissing hierop hebben genomen. Voor diverse bouwwerken betekent dit een verkorting van de doorlooptijd met 7 weken ten opzichte van de huidige situatie. De diepgang van vooral de technische beoordeling neemt daarbij tegelijkertijd af.

2.2.2. De huidige praktijk van welstandstoezicht

De tweede factor is terug te voeren op de ervaringen met de huidige welstandsorganisatie. Op dit moment moeten alle aanvragen om bouwvergunning aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Meldingen bouwvoornemen, waarvan per 1 januari 2003 geen sprake meer is, worden op dit moment door de behandelend ambtenaar getoetst. Bij twijfel wordt advies van de welstandscommissie gevraagd. De ervaringen laten zien dat:

- Het werken met toetsingskaders voor kleinere bouwwerken goed werkt.
- De behandelend ambtenaren bij kleinere bouwwerken waarvoor geen toetsingskaders het advies van de welstandscommissie goed kunnen voorspellen.
- Het aanvragen van advies aan de welstandscommissie voor kleine plannen veel (door)tijd en capaciteit vergt.
- Er regelmatig discussie is over de adviezen van de welstandscommissie in relatie tot kleine bouwwerken, waarbij naar de mening van de gemeente geen of te weinig recht wordt gedaan aan de uitgangspunten van het welstandstoezicht genoemd in hoofdstuk 1.

2.3. Strategie welstandstoezicht

Wanneer beide factoren worden gecombineerd leidt dit tot het gemeentelijke standpunt dat lichte aanvragen om bouwvergunning zoals vastgesteld in de AMvB vergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken voor de toets aan redelijke eisen van welstand niet allemaal meer worden voorgelegd aan een onafhankelijk adviesorgaan in de vorm van een welstandscommissie of stadsbouwmeester. De meerwaarde hiervan wordt niet gezien als een bouwwerk aan de achterkant ligt of aan een zijkant die niet gericht is naar de weg of het openbaar groen. De risico's zijn daar minder, terwijl het voorleggen aan een orgaan als de welstandscommissie wel relatief veel (doorloop)tijd en energie vergt. Doorlooptijd, waarmee gezien de nieuwe kortere termijnen voorzichtig moet worden omgesprongen. Zonder toezicht van een onafhankelijk adviesorgaan kunnen de risico's ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit aan de achterkant en zijkant goed worden beheerst, zeker ook wanneer de uitgangspunten van het welstandstoezicht genoemd in hoofdstuk 1 hierbij worden betrokken en de door de herziene Woningwet voorgeschreven sneltoetscriteria, die vooraf aan aanvragers reeds zoveel mogelijk duidelijkheid moeten geven over wat onder redelijke eisen van welstand wordt verstaan.

Naast het niet meer allemaal voorleggen van aanvragen aan de welstandscommissie worden als onderdeel van de strategie beschouwd:

- Een plan dat identiek is aan een eerder door de welstandscommissie positief beoordeeld plan (een zogenaamd herhalingsplan) voldoet zonder nadere advisering door de welstandscommissie aan redelijke eisen van welstand.
- Wanneer er gerede twijfel is over het toepassen van de sneltoetscriteria of beleid wordt een aanvraag altijd voorgelegd aan de welstandscommissie.
- Plannen die niet voldoen aan de sneltoetscriteria of beleid worden altijd voorgelegd aan de welstandscommissie.

2.4. Uitgangspunten welstandstoezicht

Voorgesteld wordt het welstandstoezicht voor lichte aanvragen om bouwvergunning binnen de geschetste kaders van de nieuwe systematiek als volgt te gaan organiseren:

A. Welstandsbeoordeling

1. De toets aan redelijke eisen van welstand wordt uitgevoerd door de welstandscommissie voor bouwplannen die gelegen zijn aan de zijkant welke tevens gericht zijn naar de weg of het openbaar groen en voor bouwplannen die gelegen zijn aan de voorkant.
2. De toets aan redelijke eisen van welstand voor bouwplannen wordt uitgevoerd door de behandelend ambtenaar van Bouw- en Woningtoezicht, met uitzondering van bouwplannen die gelegen zijn aan de zijkant welke tevens gericht zijn naar de weg of het openbaar groen en van bouwplannen die gelegen zijn aan de voorkant. De ambtenaren worden voor de betreffende toets gemandateerd door Burgemeester en Wethouders.
3. De behandelend ambtenaar kan als beoordelingsresultaat aangeven:
 - «Akkoord»: plan voldoet aan de sneltoetscriteria.
 - «Niet akkoord»: plan voldoet niet aan de sneltoetscriteria of er bestaat twijfel hierover.
4. Bij «niet akkoord» wordt de aanvraag voor een second opinion voorgelegd aan de welstandscommissie.
5. De welstandscommissie kan als beoordelingsresultaat aangeven:
 - «Akkoord»: plan voldoet aan de sneltoetscriteria.
 - «Niet akkoord, tenzij»: plan voldoet niet aan de sneltoetscriteria, tenzij het wordt aangepast op ondergeschikte punten.
 - «Niet akkoord»: plan voldoet niet aan de sneltoetscriteria en moet worden aangepast.
6. Bij «niet akkoord» krijgt de aanvrager éénmaal de gelegenheid om zijn plan aan te passen als hiervoor binnen de afhandelingstermijn ruimte aanwezig is.

B. Sneltoetscriteria

7. De toets aan redelijke eisen van welstand vindt plaats op basis van een aanvraag die ontvankelijk is verklaard op basis van de AMvB indieningsvereisten. Aanvullende bescheiden kunnen niet worden opgevraagd voor de beoordeling aan redelijke eisen van welstand.
8. De ambtelijke toets aan redelijke eisen van welstand wordt uitgevoerd aan de hand van sneltoetscriteria.
9. De sneltoetscriteria zijn gekoppeld aan de indeling van bouwwerken genoemd in de AMvB vergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Er vindt geen differentiatie naar gebied plaats.
10. De sneltoetscriteria hebben alleen betrekking op het uiterlijk van bouwwerken. In de criteria zijn geen aanvullende stedenbouwkundige of andere aspecten verwerkt.
11. De sneltoetscriteria zijn voor klanten en andere geïnteresseerden bij de balie van Bouw- en Woningtoezicht kosteloos beschikbaar. Bij de informatievoorziening aan de balie zal actief op deze criteria worden gewezen.

C. Motivering

12. Bouw- en Woningtoezicht houdt een register bij van lichte aanvragen bouwvergunning die in 1^e en 2^e keer niet akkoord zijn. In het register wordt vastgelegd:
 - Het type bouwwerk.
 - Het welstandsgebied waarin het plan ligt (*indien van toepassing*).
 - De criteria op basis waarvan de beoordeling niet akkoord is bevinden.
13. De gegevens in het register worden gebruikt als basismateriaal voor de jaarlijkse verantwoording van Burgemeester en Wethouders aan de gemeenteraad.

14. De aanvrager ontvangt bij een negatief advies een schriftelijk gemotiveerd advies, opgesteld in begrijpbaar Nederlands ontdaan van vakjargon. De benodigde aanpassingen zijn eenduidig en helder geformuleerd.

2.5. Sneltoetscriteria

De sneltoetscriteria voor het beoordelen van lichte aanvragen bouwvergunning zijn in hoofdstuk 3 terug te vinden.

3. Sneltoetscriteria

Ten aanzien van de welstandsbeoordeling van lichte aanvragen bouwvergunning is in hoofdstuk 2 aangegeven dat sneltoetscriteria hiervoor nodig zijn. In dit hoofdstuk wordt hiervoor een opzet gepresenteerd. De sneltoetscriteria zijn gekoppeld aan de indeling van bouwwerken genoemd in de AMvB vergunningvrije en licht-bouwvergunningvrije bouwwerken. Er vindt, zoals reeds eerder aangegeven, geen differentiatie naar gebied plaats. De sneltoetscriteria hebben alleen betrekking op het uiterlijk van bouwwerken. In de criteria zijn geen aanvullende stedenbouwkundige of andere aspecten verwerkt. Deze zijn terug te vinden in de genoemde AMvB, bestemmingsplannen, voorschriften van de bouwverordening en andere lokale beleidsnota's.

Achtereenvolgens wordt ingegaan op de volgende groepen bouwwerken:

- Aan- en uitbouwen.
- Bijgebouwen en overkappingen.
- Veranderen kozijnen of gevelpanelen.
- Dakkapellen.
- Dakramen.
- Erfafscheidingen.
- Zonnepanelen / -collectoren.
- Spriet-, staaf- en schotelantennes.
- Rolhek, luik of rolluiken.
- Op grond staande bouwwerken van beperkte omvang.
- Reclamezuil.

Per groep bouwwerken wordt allereerst een samenvatting gegeven van de AMvB vergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken. Daaronder worden de sneltoetscriteria genoemd. Deze criteria vormen een selectie van criteria die door Welstandszorg Noord Holland en het Gelders Genootschap zijn geformuleerd. Tevens is gebruik gemaakt van de sneltoetscriteria opgesteld door de landelijke Federatie Welstandstoezicht..

AAN- EN UITBOUW

- Licht vergunningplichtige aan- en uitbouwen gelegen aan (a) de voorzijde of (b) de zijkant grenzend aan openbaar groen of weg worden altijd aan de welstandscommissie voorgelegd
- Licht vergunningplichtige aan- en uitbouwen gelegen aan (a) de achterzijde of (b) de zijkant niet grenzend aan openbaar groen of weg en die niet passen binnen de maten van de nota erfbebouwing worden altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.
- Licht vergunningplichtige aan- en uitbouwen gelegen aan (a) de achterzijde of (b) de zijkant niet grenzend aan openbaar groen of weg en die passen binnen de maten van de nota erfbebouwing zijn akkoord ten aanzien van redelijke eisen van welstand als ze voldoen aan de volgende criteria:

WELSTANDSCRITERIA	
Vormgeving	Rechthoekige of afgeronde vormen Gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van het hoofdgebouw Indeling en profielen van kozijnen in overeenstemming met die van de gevelramen en kozijnen in het hoofdgebouw Plat dak of vanuit hoofdgebouw afgeleide kapvorm (richting en helling) met bescheiden overstek.
Materiaal en kleur	Materiaal en kleurgebruik gevels, kap, kozijnen en profielen in overeenstemming met gevels, kap, kozijnen en profielen hoofdgebouw. Bij tussenwoningen een neutrale overgang door uniform gemetselde muur aan erfgrans (muurdam) of met behulp van scheidende penant zonder boeideel
Overig	Geen secundaire aan- en uitbouw (bijvoorbeeld aan bestaande aan- of uitbouw)

BIJGEBOUWEN EN OVERKAPPINGEN

- Licht vergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen gelegen aan (a) de voorzijde of (b) de zijkant grenzend aan openbaar groen of weg worden altijd aan de welstandscommissie voorgelegd
- Licht vergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen gelegen aan (a) de achterzijde of (b) de zijkant niet grenzend aan openbaar groen of weg en die niet passen binnen de maten van de nota erfbebouwing worden altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.
- Licht vergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen gelegen aan (a) de achterzijde of (b) de zijkant niet grenzend aan openbaar groen of weg en die passen binnen de maten van de nota erfbebouwing zijn akkoord ten aanzien van redelijke eisen van welstand als ze voldoen aan de volgende criteria:

WELSTANDSCRITERIA	
Vormgeving	Duidelijk rechthoekig en geen opvallende details. Gevelgeleding in overeenstemming met de gevelgeleding van hoofdgebouw Indeling en profielen van kozijnen in overeenstemming met die van de gevelramen en kozijnen in het hoofdgebouw Plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm
Materiaal en kleur	Materiaal en kleur gevels, kap, kozijnen en profielen in overeenstemming met hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter: metselwerk of hout, géén (prefab) betonplanken (al dan niet met steenmotief), kunststof, metaal e.d. Over het algemeen een donkere niet opvallende kleur.
Overig	Geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een bestaande overkapping)

VERANDEREN KOZIJN, KOZIJNVULLING, LUIK OF GEVELPANEEL

- Het licht vergunningplichtig veranderen van kozijn, kozijnvulling, luik of gevelpaneel aan (a) de voorzijde of (b) de zijkant grenzend aan openbaar groen of weg wordt altijd aan de welstandscommissie voorgelegd
- Het licht vergunningplichtig veranderen van kozijn, kozijnvulling, luik of gevelpaneel aan (a) de achterzijde of (b) de zijkant niet grenzend aan openbaar groen of weg is akkoord ten aanzien van redelijke eisen van welstand als wordt voldaan aan de volgende criteria:

WELSTANDSCRITERIA	
Vormgeving	Gevelopeningen niet dichtmaken door bijvoorbeeld panelen of beschilderen Gevelopening blijft in overeenstemming met de architectuur / tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel De gevel van de begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend De verticale en horizontale geleding van de gevel wordt gehandhaafd Samenhang en ritmiek van de straatwand worden niet verstoord De hoofdingeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling
Materiaal en kleur	Materiaal- en kleurgebruik afgestemd op oorspronkelijke gevel
Overig	

DAKKAPEL

- Licht vergunningplichtige dakkapellen die niet voldoen aan de beleidslijn ‘dakkapellen’ voldoen niet aan redelijke eisen van welstand.
- Licht vergunningplichtige dakkapellen die voldoen aan de beleidslijn ‘dakkapellen’ zijn akkoord ten aanzien van redelijke eisen van welstand met uitzondering van de dakkapellen die door het college van B&W als bijzondere gevallen worden aangemerkt. Deze zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Beleidslijn "Dakkapellen"

Naar aanleiding van nieuwe Woningwet 2003 en notitie sneltoetscriteria redelijke eisen welstand lichte aanvraag bouwvergunning is de notitie "Dakkapellenbeleid" aangepast. De geactualiseerde versie is aansluitend opgenomen.

Definitie:

Onder een dakkapel wordt verstaan een uitbouw uit een schuin dakvlak. De onderzijde van de uitbouw begint in het dakvlak en niet uit de goot in het verlengde van de onderliggende gevel.

Historie:

De dakkapel is niet een verschijnsel van de laatste jaren maar wordt reeds van oudsher toegepast. De oorspronkelijke reden was om op de zolders wat licht te brengen, waarbij de ruimtewinst geen rol van betekenis speelde. Het gevolg van dit uitgangspunt was dat het dakvlak bleef overheersen en de dakkapel slechts een ondergeschikte onderbreking vormde. Tegenwoordig is niet de lichttoetreding maar de ruimtewinst meer het motief geworden, zodat de zolderruimte ingericht kan worden tot een extra verblijfsruimte van de woning. Dit heeft tot gevolg dat de dakkapellen groter zijn geworden en geen ondergeschikte betekenis meer spelen in relatie tot het dakvlak. Omdat betreffend onderdeel van de woning gezien de ligging direct waarneembaar is in tegenstelling tot bijvoorbeeld een achteruitbouw, zal met betrekking tot de uiterlijke verschijningsvormen uit het oogpunt van welstand zorgvuldige aandacht besteed moeten worden.

Bouwregelgeving en positie notitie:

In de AMvB vergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken zijn criteria opgenomen wanneer voor een dakkapel wel of geen vergunning noodzakelijk is. De criteria hebben voor een belangrijk deel betrekking op de situering, omvang en vorm van vergunningvrije dakkapellen op het achterdakvlak of zijdakvlak voor zover deze niet naar de weg of het openbaar groen zijn gekeerd. Deze notitie vult de criteria in de AMvB aan vanuit welstandsoogpunt.

Eenheidsrecept:

Zoals uit het navolgende blijkt kan voor het plaatsen van een dakkapel geen eenheidsrecept worden gegeven. De architectuur van de woning en het reeds aanwezig zijn van dakkapellen zullen in grote mate van invloed zijn op de maat en plaats van de dakkapel. Daarbij dient er op te worden gewezen dat nog andere redenen belemmerend kunnen werken, zoals aanwezige schoorstenen.

A. Algemene richtlijnen:

Door het plaatsen van een dakkapel wordt het karakter van de bouwmassa snel verstoord. Dit geldt ook voor het straatbeeld.

1. Per dakvlak dient een te grote variatie aan dakkapellen te worden voorkomen, hetgeen direct betekent dat de dakkapellen per dakvlak zoveel mogelijk met boven- en onderzijde gelijk dienen te zijn.
2. Wanneer er reeds een dakkapel op een dakvlak uit een blok aanwezig is, zal een nieuwe aanvraag tot plaatsing van een dakkapel op dit blok geconformeerd moeten worden aan de reeds bestaande dakkapellen om een harmonieus straatbeeld te houden.
3. Dakkapellen mogen in principe aan alle zijden van de woning gesitueerd worden, echter moeten ze daarbij zo laag mogelijk in het dakvlak (vaak ter hoogte van de eerste verdieping) geplaatst worden. Dit betekent dat in een dakvlak van een woning welke over twee verdiepingen doorloopt de dakkapel alleen ter hoogte van de laagste verdieping is toegestaan.
4. Tevens is het niet toegestaan op het bovenste (flauwe) gedeelte van een mansarde kap een dakkapel te plaatsen of het realiseren van twee dakkapellen boven elkaar.
5. Bij nieuwe - onder architectuur te bouwen - complexen, dient in relatie tot de onderliggende gevels een dakkapel mee ontworpen te worden. Dit ontwerp zal dan als standaard dakkapel gelden voor het gehele complex. Uniforme oplossingen voor gelijke woningen, waarbij slechts collectief per blok kan worden afgeweken.

B. Richtlijnen grootte en plaatsing in het dakvlak:

1. In het algemeen geldt dat tussen de dakkapel en de goot minimaal 2 dakpannen aanwezig moeten zijn en de onderdorpel van het glaskozijn direct moet aansluiten op het dakvlak. Eveneens mag de dakkapel niet uit de nok komen.
2. De afstand tussen de bovenzijde van de dakkapel en de noklijn van het dak – gemeten evenwijdig aan het dakvlak – bedraagt minimaal 50 cm.
3. Dakkapellen met een gesloten kistachtige borstwering zijn niet toegestaan.
4. Tussen dakkapellen moeten minimaal 6 rijen pannen overblijven, hetgeen betekent dat een dakkapel tenminste 3 pannen ofwel 90 cm uit de erfafscheiding moet worden aangebracht. Dit geldt ook voor eindwoningen waardoor een dakvlak aanwezig blijft tot de eindgevel. Een dakkapel aan het einde van een kopgevel is dus niet toegestaan.
5. Bij dakkapellen op het zijdakvlak moet de afstand tot zowel de voor- als de achtergevel minimaal 2 meter bedragen.
6. Bij dakkapellen aan de voorzijde geldt voor de dakkapel een maximale breedte van 1/3 deel van het dakvlak.
7. Bij dakkapellen aan de achterzijde of op het zijdakvlak geldt een maximale breedte van 1/2 deel van het dakvlak.
8. Bij kappen waarbij het dakvlak over twee verdiepingen doorloopt, mag de dakkapel op de doorlopende zijde breder zijn omdat het dakvlak in verhouding groter is. Hierbij wordt wel de voorwaarde gesteld dat er een goede relatie is tussen de dakkapel en onderpui van de woning.

C. Dubbele dakkapellen:

1. Dubbele dakkapellen, dus over twee woningen, zijn niet toegestaan wegens een verstoring van het gevelritme in een straatwand met enkelvoudige dakkapellen.
2. Bij gelijktijdige aanvraag en uniforme realisering voor het gehele complex zijn zij wel mogelijk. Dit laatste geldt eveneens voor 2/1-kapwoningen.

D. Dakhelling:

Op een dak met een dakhelling van minder dan 30 graden mag een dakkapel niet geplaatst worden, omdat door de geringere dakhelling de dakkapel te veel gaat overheersen ten opzichte van het dakvlak.

E. Afdekking dakkapel:

1. In principe moet een dakkapel plat worden afgedekt. De reden van het voorschrift is dat de dakhelling meestal niet steil genoeg is, waardoor de zijwangen van de dakkapel in maat gaan overheersen bij toepassing van aangesleepte dakkapellen.
2. Een aangekapte/aangesleepte dakkapel is enkel mogelijk wanneer de dakhelling 50 graden of meer bedraagt en

voldoet aan de voorwaarde dat de afstand van de nokvorst tot het snijpunt van de aangekapte dakkapel met het dakvlak van de woning groter of gelijk is aan de afstand van dit snijpunt tot de voorrand van de dakkapel. Daarnaast is bij een dakkapel op een mansardekap doortrekking van het bovendakvlak toegestaan.

F. Materiaalkeuze:

De materiaalkeuze voor de dakkapel moet bij voorkeur gelijk zijn aan die materialen zoals die toegepast zijn bij de woning. Andere materialen geven doorgaans een afwijkend aanzien in maat en detaillering, hetgeen ontsierend werkt ten opzichte van het gevelbeeld, met uitzondering van glas, dat zeer goed toepasbaar is.

G. Kleur:

1. Het kozijn van de dakkapel heeft dezelfde kleur als dat van de woning.
2. Bij de zijwangen dienen grote kleurcontrasten te worden vermeden. Er dient een kleur gekozen te worden die qua lichtreflexie nagenoeg overeenstemt met die van de dakkleur. Op deze wijze valt de dakkapel het minst op.

Toegestane afwijkingen:

In principe zullen alleen aanvragen om dakkapellen positief beschikt worden die passen in het bovenstaande geformuleerde beleid.

Afwijking van het geformuleerde beleid is slechts toegestaan, indien:

- a. Burgemeester en Wethouder de aangevraagde dakkapel aanmerken als een bijzonder geval en waarover voorts de stichting Welstandszorg Noord-Holland een positief advies heeft uitgebracht.
- b. De aangevraagde dakkapel is gesitueerd op een dakvlak binnen een bouwblok, waarop in het verleden al vele malen een identieke dakkapel is vergund welke nu ook afwijkt van het geformuleerde beleid.
- c. Hierbij wordt uitgegaan dat de welstandelijk kwaliteit van het dakvlak van het betreffende bouwblok door het plaatsen van zo'n zelfde dakkapel niet nog slechter wordt en dat juist ten aanzien van de ritmetiek zelfs de voorkeur wordt gegeven aan zo'n zelfde dakkapel.

Visualisering:

Ter verduidelijking van het hierboven geformuleerde beleid wordt verwezen naar de bijlage A t/m D waarop de meeste situaties zijn uitgetekend.

BIJLAGE A

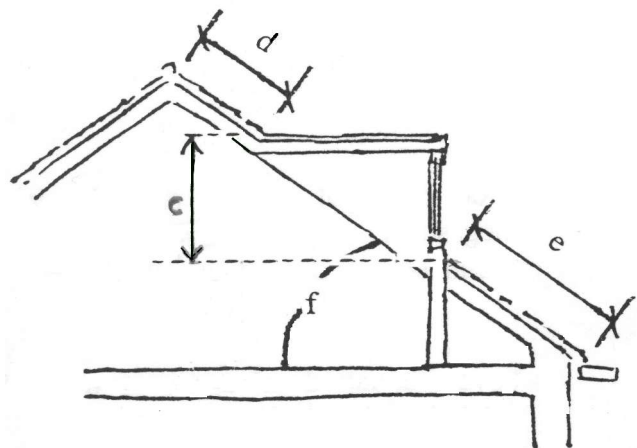
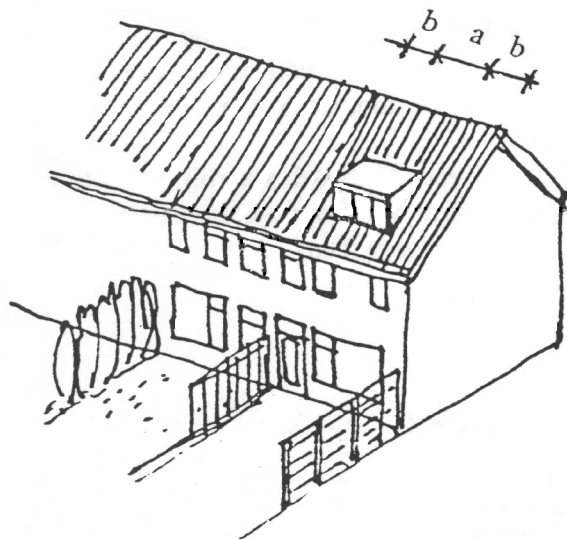
AFMETINGEN VOORKANT

**

De wijze van meten is conform onderstaand rechterplaatje

**

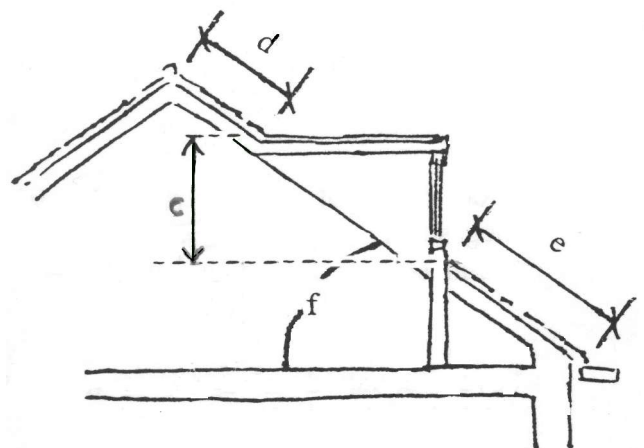
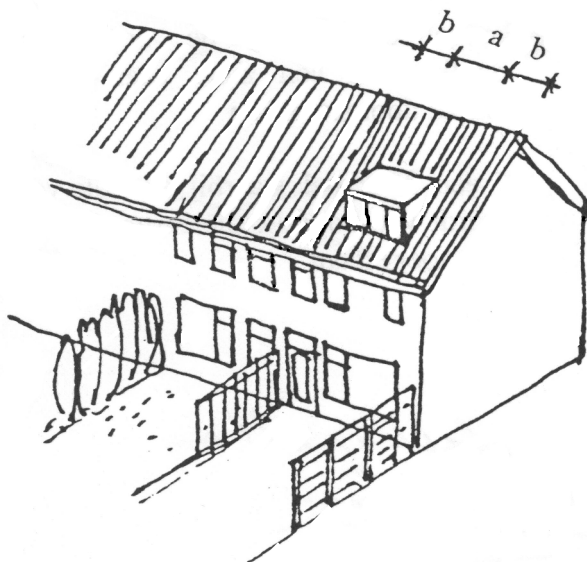
- a. breedte van de dakkapel - maximaal $\frac{1}{3}$ van de breedte van het dakvlak
- b. afstand dakkapel tot zijkant dakvlak - minimaal 90 cm
- c. hoogte dakkapel - maximaal 150 cm
- d. afstand nok tot dakkapel - minimaal 50 cm
- e. afstand goot tot dakkapel - minimaal 60 cm
- f. hoek van het dakvlak - minimaal 30 graden



AFMETINGEN ZIJKANT

De wijze van meten is afhankelijk van wat al aanwezig is op het dakvlak. Uitgangspunt is dat dakkappen zoveel mogelijk in één lijn staan. Als er al een dakkapel is gerealiseerd op basis van het meten van de AMvB bouwwerken moet deze wijze van meten worden gevolgd, anders moet er gemeten worden conform het onderstaand rechterplaatje.

- breedte van de dakkapel maximaal $1/2$ van de breedte van het dakvlak
- afstand dakkapel tot zijkant dakvlak - minimaal 200 cm tot zowel voor- als achtergevel
- hoogte dakkapel - maximaal 150 cm
- afstand nok tot dakkapel - minimaal 50 cm
- afstand goot tot dakkapel - minimaal 60 cm
- hoek van het dakvlak - minimaal 30 graden



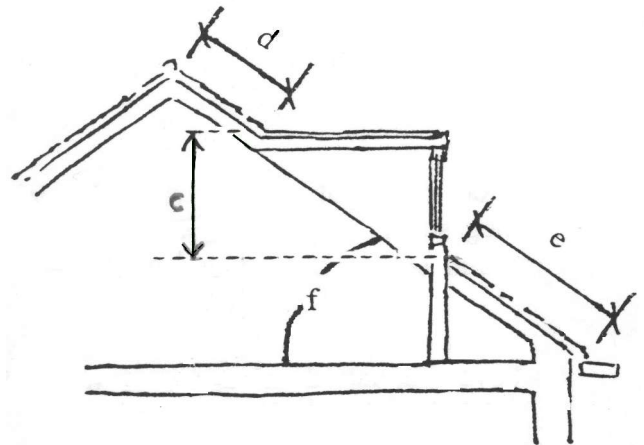
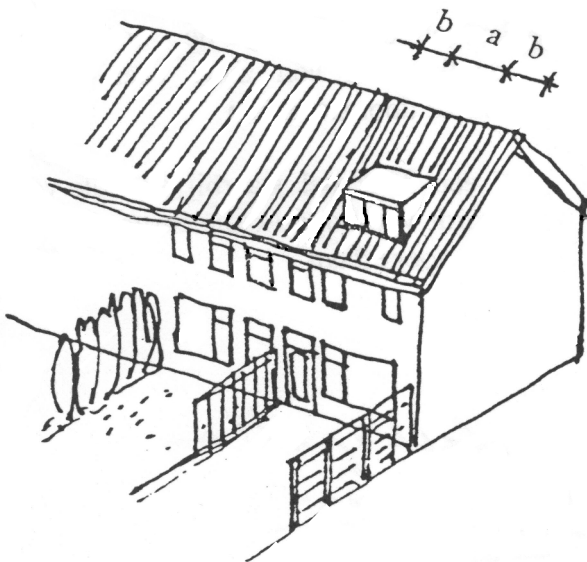
AFMETINGEN ACHTERKANT

**

De wijze van meten is afhankelijk van wat al aanwezig is op het dakvlak. Uitgangspunt is dat dakkappen zoveel mogelijk in één lijn staan. Als er reeds een dakkapel is gerealiseerd op basis van het meten van de AMvB bouwwerken moet deze wijze van meten worden gevolgd, anders moet er gemeten worden conform het rechterplaatje.

**

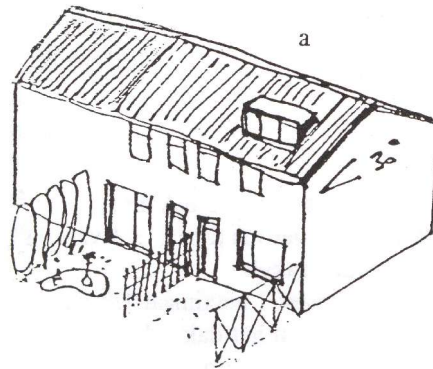
- a. breedte van de dakkapel maximaal 1/2 van de breedte van het dakvlak
- b. afstand dakkapel tot zijkant dakvlak - minimaal 90 cm
- c. hoogte dakkapel - maximaal 150 cm
- d. afstand nok tot dakkapel - minimaal 50 cm
- e. afstand goot tot dakkapel - minimaal 60 cm
- f. hoek van het dakvlak - minimaal 30 graden



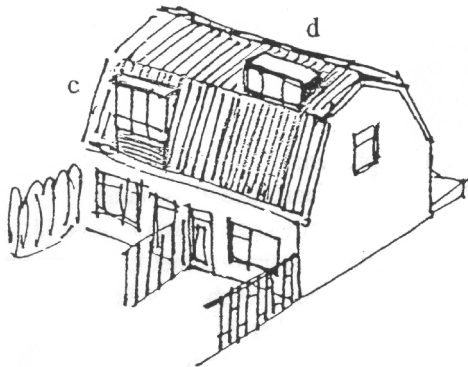
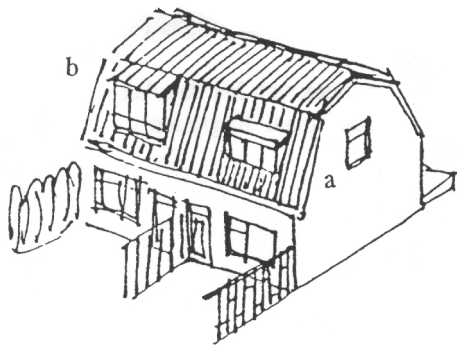
BIJLAGE B

DAKHELLING

- a. op kappen met een dakhelling kleiner dan 30 graden zijn dakkapellen niet toegestaan



MANSARDEKAP

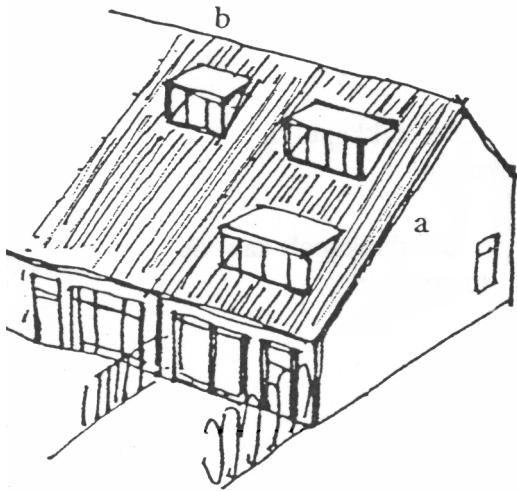


- a. de dakkapel op het onderdakvlak is toegestaan mits de hoogte maximaal 150 cm bedraagt
- b. een dakkapel waarbij het dak van het bovendakvlak doorloopt over de dakkapel is in principe toegestaan
- c. de dakkapel mag niet in de goot worden geplaatst
- d. een dakkapel op het bovendakvlak is niet toegestaan

BIJLAGE C

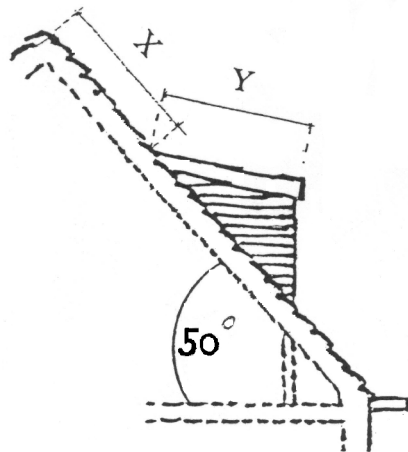
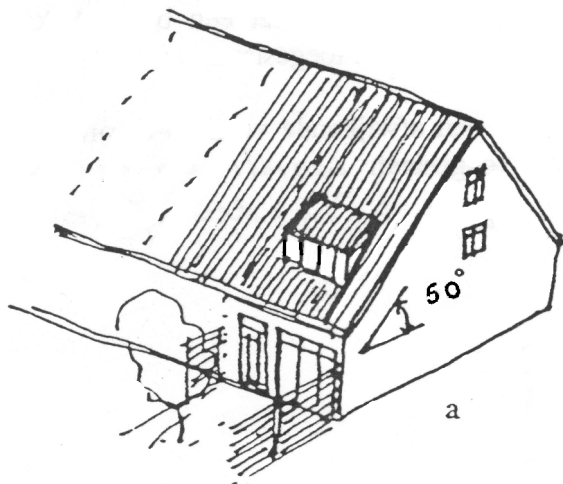
PLAATSING

- a. plaatsing van dakkapellen boven elkaar is niet toegestaan
- b. bij een doorlopende kap over twee verdiepingen is alleen een dakkapel toegestaan op het onderste gedeelte van het dakvlak



AANSLEPEN/AANKAPPEN

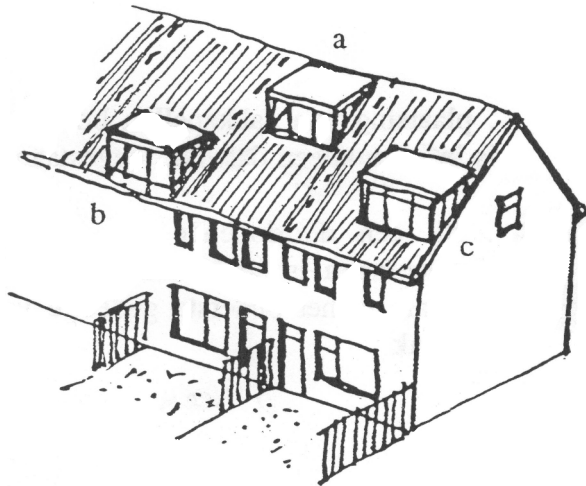
- a. bij een dakhelling van 50 graden of meer is het aanslepen van het dak tegen de bestaande kap, oftewel het aankappen, toegestaan, mits de afstand X groter of gelijk is aan afstand Y



BIJLAGE D

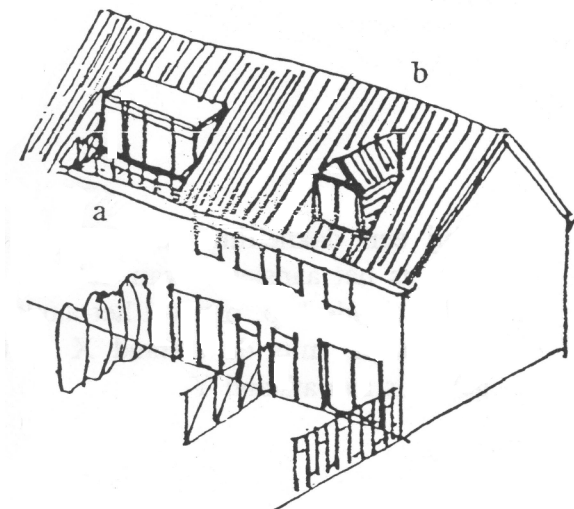
SITUERING

- a. de dakkapel in de nok is niet toegestaan
- b. de dakkapel in de goot is niet toegestaan
- c. de dakkapel aan de kopgevel is niet toegestaan



DIVERSEN

- a. de dakkapel met een balkonhek in de goot is niet toegestaan
- b. een afwijkende vorm wordt aangemerkt als bijzonder geval



ERFAFSCHIEDING

- Licht vergunningplichtige erfafscheidingen zijn akkoord ten aanzien van redelijke eisen van welstand als zij voldoen aan de volgende criteria:

WELSTANDSCRITERIA	
Vormgeving	Haagplanten zoals liguster, buxus of haagbeuken, volledig te begroeien hekwerken, metselwerk zoals het hoofdgebouw of natuurlijk en niet snel verwerend materiaal
Materiaal en kleur	Geen toepassing van beton, kunststof, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen Geen felle contrasterende kleuren.
Overig	

ROLHEK, LUIK EN ROLLUIK

- Licht vergunningplichtige rolhekken, luiken en rolluiken zijn akkoord ten aanzien van redelijke eisen van welstand als zij voldoen aan de volgende criteria:

WELSTANDSCRITERIA	
Vormgeving	Rolkasten, geleidingen en rolhekken aan de buitenzijde mits in de gevel ingepast
Materiaal en kleur	Ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur/gevel
Overig	-

DAKRAAM

Als een dakraam niet voldoet aan de criteria voor vergunningsvrij, voldoet deze niet aan redelijke eisen van welstand.

ZONNEPANEEL OF -COLLECTOR

Bouwplannen met betrekking tot licht vergunningplichtige zonnepanelen en / of collectoren worden altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.

OP DE GROND STAAND BOUWWERK VAN BEPERKTE OMVANG BIJ EEN GEBOUW

Bouwplannen met betrekking tot op de grond staande licht vergunningplichtige bouwwerken van beperkte omvang worden gezien hun ligging aan de voorkant altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.

RECLAMEZUIL

- Geen reclame voor diensten en producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.
- Bouwplannen met betrekking tot licht vergunningplichtige reclamezuilen worden gezien hun ligging aan de voorkant altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.

SPRIET-, STAAF- OF SCHOTELANTENNE

- Bouwplannen met betrekking tot licht vergunningplichtige spriet of staaf antennes worden altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.
- Als een schotelantenne niet voldoet aan de criteria voor vergunningsvrij, voldoet deze niet aan redelijke eisen van welstand.
- Schotelantennes voor de voorgevelrooilijn voldoen nooit aan redelijke eisen van welstand met uitzondering van schotelantennes die bij gestapelde woningbouw op of aan balkon zijn geplaatst binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon.

vastgesteld bij raadsvergadering van 20 oktober 2003

* gepubliceerd op 5 december 2003

BIJLAGE 5
RELEVANTE WETTEKSTEN
UIT DE WONINGWET

