

Beeldkwaliteitsplan

Westzanerwerf | Zaanstad





bureau voor
STEDBOUW

bezoek Boompjes 55
post Postbus 21639
3001 AP Rotterdam

T 010 240 05 40
F 010 413 55 74
E bgsv@bgsv.nl

www.bgsv.nl

Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van Parteon en in overleg met de gemeente Zaanstad

Rotterdam, 26 april 2013

Inhoudsopgave

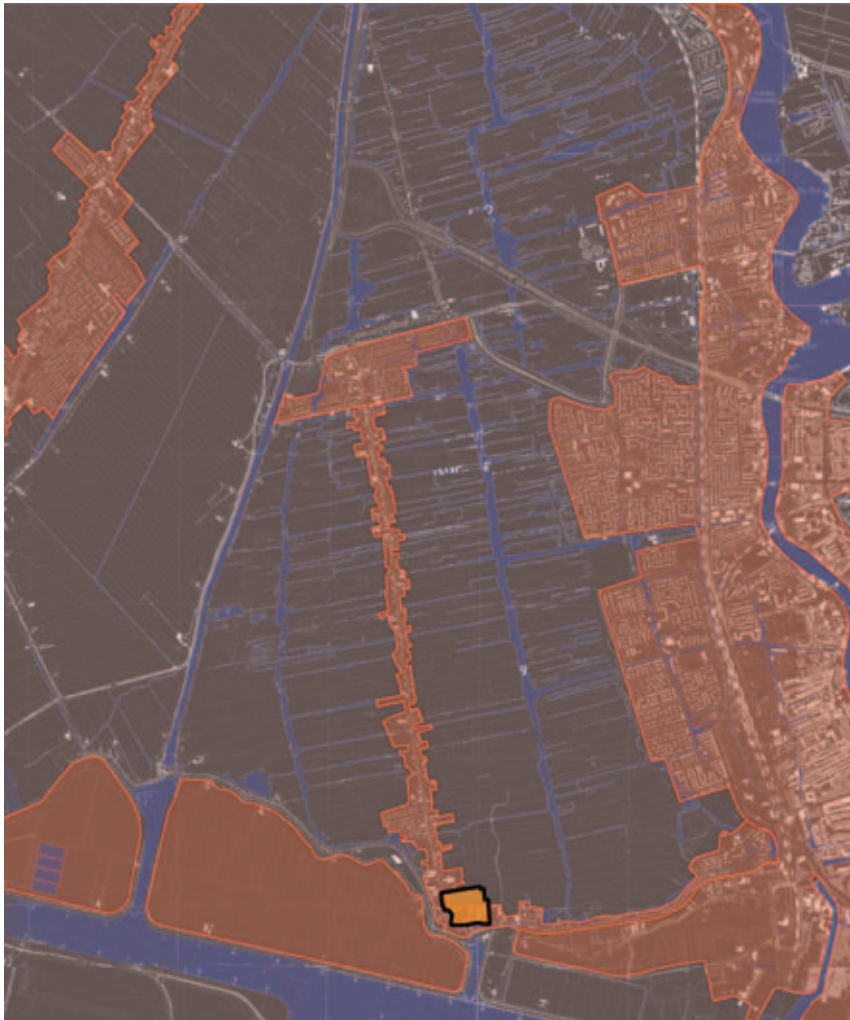
1	Inleiding	5
2	Gebiedsomschrijving	7
3	Concept	9
4	Beeldkwaliteit	11
	Wijk als geheel	11
	Het middengebied	15
	De randen	19
5	Welstandscriteria	23



1 Inleiding

Op het voormalige Pont Meyerterrein is woningcorporatie Parteon voornemens een woonwijk te realiseren: Westzonerwerf. Hiertoe wordt in het bestemmingsplan Landelijk gebied Westzaan de bestemming uit te werken woongebied opgenomen. In de regels zijn globaal de voorwaarden opgenomen waaraan het nog nader uit te werken plan moet voldoen. In het bestemmingsplan is (enige) flexibiliteit ingebouwd, teneinde de gefaseerde planontwikkeling goed aan te kunnen laten sluiten op de vraag uit de markt. Het bestemmingsplan biedt middels de regels weinig houvast om bij de uitwerking te kunnen sturen op kwaliteit, zowel de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan als van de bebouwing. De locatie is opgenomen in de welstandsnota, onder uitbreidingen Westzaan. De hier omschreven criteria zijn heel algemeen en borgen slechts een minimale kwaliteit. Tussen de betrokken partijen, de gemeente en Parteon, is afgesproken om aanvullend op het bestemmingsplan en de welstandsnota, een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Dit beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor zowel de stedenbouwkundige uitwerking van de locatie als de architectonische uitwerking van de bouwplannen. Door het beeldkwaliteitsplan onderdeel te maken van de welstandsnota worden de door de gemeente gestelde randvoorwaarden geborgd. In het beeldkwaliteitsplan worden welstandscriteria opgeschreven die kunnen worden gehanteerd bij de toetsing van bouwplannen.

De locatie Westzonerwerf bestaat uit het gehele voormalige Pont Meyerterrein. Als gevolg van milieucontouren van het naastgelegen agrarisch bedrijf zal vooralsnog slechts een deel van de locatie een nog uit te werken woonbestemming krijgen. Op het overgebleven deel is middels een wijzigingsbevoegdheid woningbouw mogelijk. Het hier opgestelde Beeldkwaliteitsplan wordt in eerste instantie opgesteld voor het deel met de woonbestemming. Dat neemt niet weg dat de genoemde ruimtelijke principes en opgestelde welstandscriteria te zijner tijd ook voor het tweede deel van toepassing verklaard zullen worden.



bebouwingstructuur lint



waterstructuur en slagenlandschap

2 Gebiedsomschrijving

De locatie Westzannerwerf betreft het voormalige terrein van de houthandel Pont Meyer aan het Zuideinde.

De locatie maakte ooit deel uit van de laaggelegen polder Westzijderveld, maar al aan het einde van de 19e eeuw, na de aanleg van het Noordzeekanaal, werd het in gebruik genomen als bedrijfsterrein voor de handel in brandstof en (brand)hout. Via het water was de locatie uitstekend bereikbaar. Inmiddels zijn de havens gedempt en vormt het gebied een gesloten locatie in de oksel van de bebouwings- linten Westzannerdijk/ Overtoom en het Zuideinde. Door zijn voormalige gebruik als bedrijfsterrein is het onderliggende slotenpatroon van de polder niet meer zichtbaar. Daarnaast ligt het terrein ongeveer op dezelfde hoogte als het lint en circa een meter hoger dan de polder. Door ophoging van het terrein ten behoeve van woningbouw zal dit verschil toenemen.

De bebouwing van Westzaan kenmerkt zich door een sterke menging van functies. Het dorp Westzaan kent inmiddels aan de randen uitbreidingswijken uit de afgelopen decennia. In het oude lint komen tal van functies voor en ook de J.J. Allanstraat / het Zuideinde is het een bonte mengeling van wonen en werken. Naast de woningen aan het lint zijn enige grotere woongebieden achter de lintbebouwing ontwikkeld en zijn er relatief veel bedrijfsgebouwen voor toonzalen, transportbedrijven en tot voor kort houtopslag.

Het karakter van de bebouwing is al even divers als het gebruik, met als gemene deler dat de bebouwing kleinschalig en individueel is. Gebouwen bestaan in het algemeen uit een onderbouw van één laag met kap op niet al te brede kavels en in een sterk wisselende rooilijn. Ter hoogte van de J.J. Allanstraat is het lint het meest landelijk van karakter. Deze delen van het lint zijn groen en open met doorzichten op de achtergelegen velden. Het Zuideinde is meer dorps. Ze is minder groen van karakter, meer steenachtig. Ook hier zijn de meeste huizen individueel gebouwd, en staan ze dicht op elkaar. De bedrijfsbebouwing langs het Zuideinde ligt in het algemeen achter de strook huizen langs de weg, zoals ook het terrein van Westzannerwerf achteraf

ligt. De bedrijfsbebouwing tast de autonomie van het lint niet aan.

Het kleinschalige en afwisselende beeld van het lint moet bij nieuwe ingrepen, zowel aan het lint of in de directe omgeving van het lint, worden gekoesterd. Net als de autonomie en de doorzichten op het buitengebied als belangrijk onderdeel van de agrarische relatie tussen de bebouwing en het landelijk gebied. Verdichting van het lint door herontwikkeling, is in de regel niet wenselijk. Daar waar het echter gaat om de transformatie van bedrijfs- erven en terreinen met meer grootschalige bebouwing en/of hinder voor omliggende woningen, kan de transformatie naar woongebied juist zorgen voor een betere aansluiting op het lint. Maat, schaal, typologie en differentiatie van de bebouwing kan meer in overeenkomst met de omgeving worden gebracht.

Kenmerkend voor de locatie Westzannerwerf is de hierboven genoemde ligging achter het lint J.J. Allanstraat/ het Zuideinde. Enigszins verscholen, als een enclave, los in het landschap gelegen. Vele gelijksoortige bebouwingslocaties achter het oude ontwikkelingslint van Westzaan kennen in de regel één toegang. Dit geldt voor individuele kavels met woningbouw, voor kavels met boerderijen, voor sportvelden, de ijsbaan en het kerkhof. De locatie Westzannerwerf voegt zich in deze structuur, ook zij ligt los van het lint in de polder, met slechts een enkele toegangsweg. Daarachter komt een samenhangend woonbuurtje te liggen, met een eigen, maar een onmiskenbaar Westzaans-, en dorps karakter.

Zuideinde

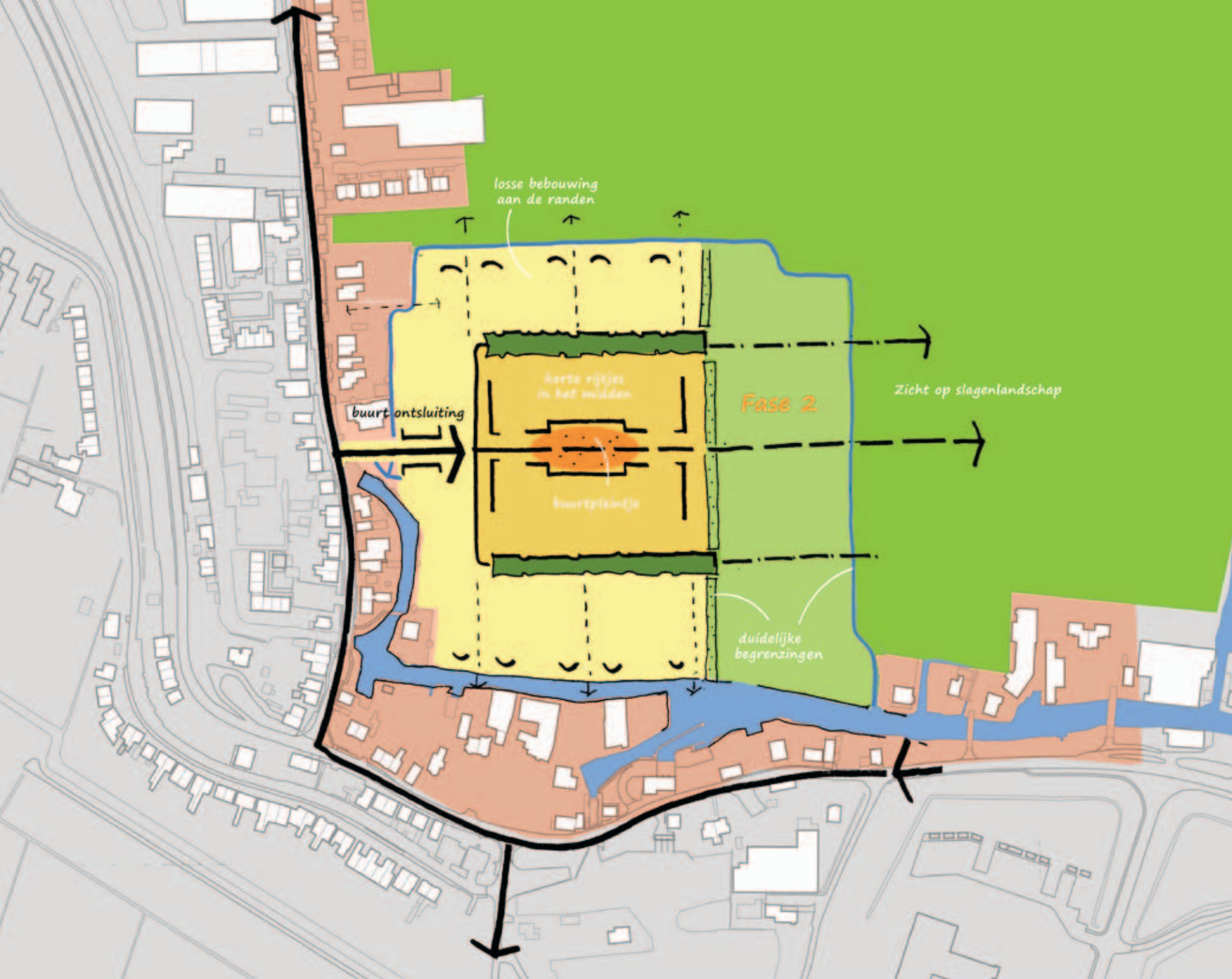


De Dijkslot



Polder Westzijderveld en zicht op Zaandam





3 Concept

De buurt Westzanerwerf ligt als een enclave achter het lint en wordt ontsloten met slecht een enkele toegangsweg. Het karakter van de enclave wordt versterkt door de opbouw van de buurt.

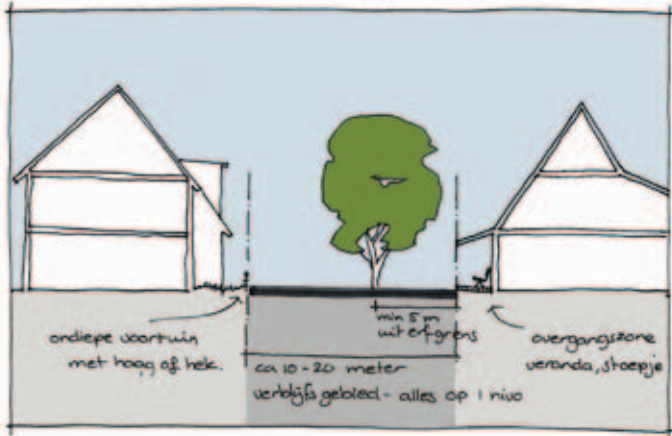
Het midden van de buurt krijgt een stenig karakter met een centraalgelegen speel- en ontmoetingsplek omgeven door (rij-)woningen. Hier wonen de meeste mensen en dit is zodoende het meest levendige deel van Westzanerwerf. Letterlijk het kloppend hart van de buurt. Daaromheen, aan de randen van het gebied, is de structuur meer open, groen en ruim opgezet, als overgang naar het ommeland en de open polder. De randen zelf zijn duidelijk afgebakend door de aanwezigheid van water en een groot hoogteverschil tussen buurt en polder. Als een terp ligt zij in het landschap.

Ondanks een introvert karakter, kenmerkend voor een enclave, is vanuit de buurt de omgeving en het veenweidegebied, duidelijk voelbaar. De plek waar men de buurt binnen komt, de hoofdontsluiting, pakt de structuur op van de polder Westzijdeveld en biedt een weids zicht op de polder en op Zaandam. Ten noorden en ten zuiden van de zichtas liggen wegen die de daaraan gelegen woningen ontsluiten. Deze wegen pakken in dezelfde richting de structuur van het slagenlandschap op en worden ondersteund door beplanting. Alle wegen in oost-westrichting bieden daarmee zicht op het veenweide gebied. Aan de randen van de locatie is de opzet ruim. Ook hier kunnen erfjes liggen waaraan woningen worden ontsloten. Op verschillende manieren is ook aan de randen het omliggende landschap zichtbaar en voelbaar: tussen de bebouwing door, via korte, doodlopende erfjes of pleintjes of door beplanting op de randen die boven de bebouwing zichtbaar is.

Het eerste deel van de locatie, met de uit te werken woonbestemming, omvat circa twee derde van de gehele locatie, waarbij de oostelijke rand een definitieve kan blijken te zijn, of een tijdelijke rand. In eerste instantie zal het niet te ontwikkelen deel een groene, vrij toegankelijke, overgangszone vormen aansluitend op het woongebied.

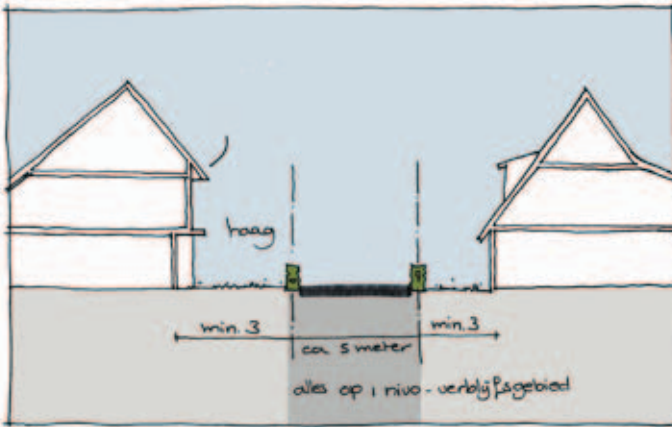
De toekomstige invulling van het gebied moet gebaseerd worden op een aantal ruimtelijke thema's, met betrekking tot de verkaveling, de inrichting van het openbaar gebied en de bebouwing. Hieronder staande stedenbouwkundige randvoorwaarden beschreven waaraan een verkaveling moet voldoen.

- Het buurtje is een enclave met een enkele duidelijke hoofdentree. Een tweede ontsluiting is nodig in verband met calamiteiten.
- De entree /ontsluitingsweg tast de autonomie van het lint als doorgaande structuur niet aan.
- In het verlengde van de entree is een open zichtlijn naar de polder.
- Onderdeel van de zichtlijn is een centrale ontmoetingsruimte voor de buurt.
- Parallel aan de zichtlijn zijn er nog twee of meer zichtlijnen naar de polder, waarbij de liniariteit wordt ondersteund door beplanting.
- De bebouwing ondersteunt de ruimtelijke opzet van de openbare ruimte; voorkanten zijn gericht naar wegen en paden, achtertuin zoveel mogelijk naar elkaar gericht.
- De openbare ruimten bestaan uit duidelijk herkenbare typen: straat, plein, erf.
- Parkeren is nergens dominant in het straatbeeld maar ook niet weggestopt aan achterkanten van woningen.
- Bebouwing sluit aan op maat en schaal van de omgeving.
- Centaal in de buurt is het woonmilieu meer stenig, formeel en dichter bebouwd. Het karakter is vriendelijk en dorps. Met ondiepe maar verzorgde voortuinen, een directe relatie tussen het wonen en de straat. De architectuur kan worden gekarakteriseerd als ambachtelijke baksteenarchitectuur. Alle bebouwing vormt samen een ruimtelijk ensemble.
- Aan de randen is de opzet ruimer, informeler en groener. Tuinen spelen een belangrijke rol in het beeld en het landschap is overal zichtbaar en voelbaar. De bebouwing is individueler, zoals kenmerkend is voor lintbebouwing.
- Tussen het woongebied, het lint en de omliggende polder zijn de randen duidelijk vormgegeven met water of groen.
- De waterhuishouding is op orde. Rondom het gebied worden voorzieningen getroffen om wateroverlast in de omgeving te voorkomen; een watergang of een in duurzaamheid, functionaliteit en beheersbaarheid gelijkwaardige oplossing.
- Vormgeven aan tijdelijke situaties; terrein dat nog niet in ontwikkeling is op een eenvoudige, landelijke manier inrichten en toegankelijk maken. Inzaaien en afscheiden van het omliggend weiland met landelijke middelen, bijvoorbeeld een eenvoudig houten hek of met wilgen tenen.
- Speelplek centraal in de wijk situeren.
- Toevoegen van zoveel mogelijk bomen in de oost-westrichting, met in achtneming van eisen en wensen vanuit bezonning, kabels en leidingen en parkeerdruk.

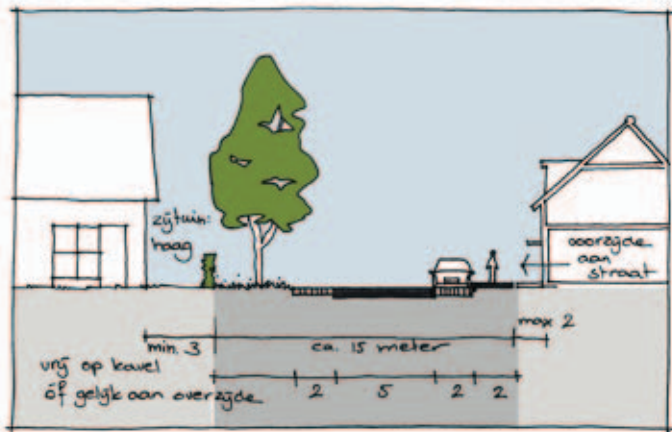


Principes openbare ruimte

Pad of erf breed

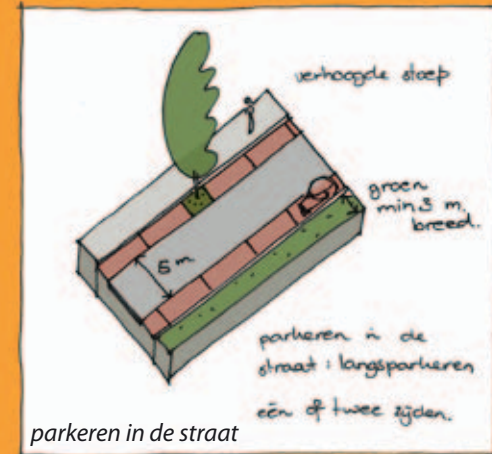


Pad of erf smal

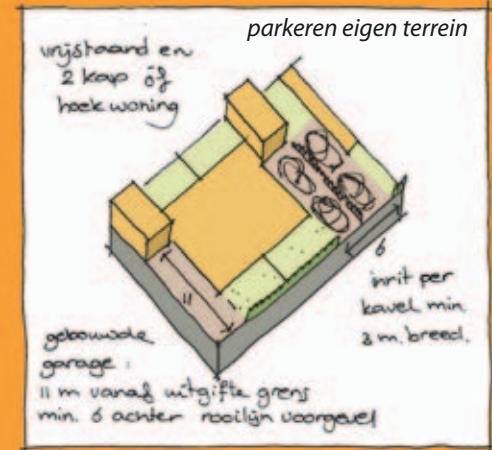


Straat

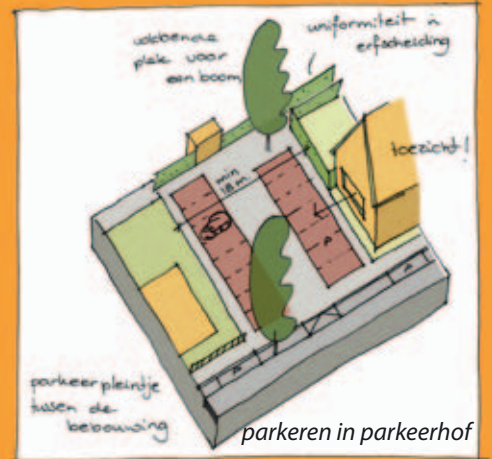
Parkeerprincipes



parkeren in de straat



parkeren eigen terrein



parkeren in parkeerhof

4 Beeldkwaliteit

In de beschrijving van de beeldkwaliteit wordt er een duidelijk onderscheid gemaakt tussen het centrale deel en de randen. Desalniettemin moet de buurt als geheel samenhang vertonen. Ook bij een langzame ontwikkeling waarbij het programma steeds opnieuw zal worden afgestemd op de vraag, is het creëren van samenhang essentieel. Voor de beeldkwaliteit wordt daarom een onderscheid gemaakt tussen eisen voor de gehele locatie, voor het centrale deel en voor de randen. Na de beschrijving worden voor de verschillende delen de welstandscriteria opgenoemd. Hierbij is dezelfde systematiek gehanteerd als in de welstandsnota Zaanstad.

De beschreven principes gelden in voor het gehele terrein. Als in een latere fase ook de meest oostelijke strook bebouwd wordt, komen voor zowel het openbaar gebied als voor de bebouwing dezelfde inrichtingsprincipes terug.

De wijk als geheel

Samenhang in de wijk ontstaat door afstemming in kleur en materiaal en een dorps architectuur met beperkte bouwhoogte en herkenbare kappen. Ook in het openbaar gebied wordt gestreefd naar samenhang door het toepassen van een beperkt aantal ruimtelijke inrichtingsprincipes en het toepassen van een beperkt assortiment in de verharding en beplanting. Daarnaast moet de verkaveling duurzaam zijn waarbij toekomstige veranderingen in gebruik de kwaliteit van het openbaar gebied niet aantasten. Uitgangspunt voor de inrichting is de WIORZ van de gemeente Zaanstad.

In de wijk zijn alle woningen gelegen aan een straat of aan een pad of erf. Iedere woning heeft zodoende een duidelijk herkenbaar en benoembaar adres. Straten zijn formeel ingericht als 30 km gebied met rijbaan, een verhoogd trottoir, groen en parkeerstroken. De beplanting bestaat uit een meer stedelijk type laanboom. Erven en paden zijn gelijkvloers ingericht en autoluw, de verblijfsfunctie staat hier centraal en parkeren vindt niet of nauwelijks plaats. Hiernaast staan de principes weergegeven voor beide typen openbare ruimte.

Het bestratingsmateriaal van de erven en van het trottoir is aan elkaar gelijk, maar anders dan die van de doorgaande rijloper. Bij voorkeur wordt voor beiden een gebakken klinker, of in een kwaliteit vergelijkbaar materiaal toegepast, passend in de omgeving. De parkeervraag moet op een ontspannen en duurzame manier worden opgelost. Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de binnen de gemeente Zaanstad vastgestelde normen en moet zich op niet te grote afstanden van de woningen bevinden. Om geparkeerde auto's niet te dominant in het straatbeeld te laten optreden is voor straten het parkeren gemaximaliseerd op twee zijden langsparkeren, waarbij er nog ruimte moet zijn voor bomen, ofwel tussen de auto's ofwel in een aparte groenstrook. Deze inrichting draagt bij aan het benadrukken van de lengterichting en zichtlijnen naar de polder. Haaksparkeren in de straat is onwenselijk. Wel kan er geconcentreerd op parkeerfjes of pleintjes worden geparkeerd, waarbij de pleintjes zoveel mogelijk uit het zicht, tussen de bebouwing ligt. Voorwaarde daarbij is dat er toezicht is op de auto's door omliggende woningen en dat erfscheidingen van tuinen rondom een parkeerveld collectief worden vormgegeven. Naast parkeren in het openbaar gebied wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd. Hierbij zijn twee parkeerplaatsen op eigen terrein uitgangspunt. Bij een breed kavel twee naast elkaar, bij een smal kavel twee achter elkaar. Een garage telt niet mee als parkeerplaats en is optioneel. Hiernaast zijn de verschillende principes voor het parkeren weergegeven.

De toegepaste beplanting is inheems. De meer stedelijke beplanting in de straten (bijvoorbeeld acacia of elzen) refereert aan de richting van het slagenlandschap. Aan de randen is er sprake van een meer landschappelijke beplantingstypologie; wilg, es of Zeeuwse hagen. Solitaire bomen worden beperkt toegepast; op bijzondere plekken, bijvoorbeeld op een pleintje of speelplek en kan een bijzondere vorm hebben, zoals de christusdoorn.

Aan de randen van het gebied wordt de overgang naar ofwel het lint, ofwel de omliggende weilanden zorgvuldig vormgegeven met een groene uitstraling. Aan alle zijden is er sprake van een hoogte verschil tussen het woongebied Westzanerwerf en de omgeving. Dat is in de huidige situatie zo en wordt door de noodzakelijke ophoging van meer dan een meter, versterkt. Daarnaast ligt het plangebied op de grens van twee verschillende peilgebieden waardoor zowel hooggelegen water als laaggelegen water aan de locatie grenst. In een nieuwe situatie komt het vloerpeil van de woningen waarschijnlijk op 0,50 + NAP te liggen, ca. 50 centimeter hoger dan de kavels aan het lint. Aan de noord



Principes Inrichting openbaar gebied



groenstroken



autovrij speel erf



overgang naar het weiland met een flauw talud en haag



overgang naar het water met talud en mogelijk een vlonder



autoluw erf

en oostzijde grenst het woongebied aan het peilgebied 04400-05 met een variabel peil van 2,25 – NAP tot 2,4 – NAP. Hierdoor is aan deze zijden het hoogte verschil aanzienlijk; bijna 2 meter 50. Aan de zuidzijde wordt het terrein begrensd door de watergang achter de Westzanerdijk welk deel uitmaakt van het hoge peilgebied met een vast peil van 1,04 -NAP. Deze watergang ligt dik een meter lager dan het nieuwe maaiveld.

Het oplossen van het hoogteverschil en de aanwezigheid van de twee verschillende peilgebieden vergt in de uitwerking van het plan aandacht. Bij voorkeur wordt het hoogteverschil opgelost middels een talud en zorgt een waterverbinding rondom het gebied voor een goede waterhuishouding. Het voorkomen van wateroverlast in de omliggende gebieden is daarbij een vereiste. In overleg met het Hoogheemraadschap (als beheerder van de aangrenzende peilgebieden) moet gezocht moet worden naar een gebalanceerde oplossing die zowel waterhuishoudkundig (functioneel en beheersbaar) als ruimtelijk (compact in ruimtegebruik en een aantrekkelijk in beeld) voldoet, maar ook financieel haalbaar is.

Aan de oostzijde van het terrein ligt de grens van het woongebied in eerste instantie niet op de overgang naar de polder. Hier is sprake van een brede groene zone die kan worden ingezaaid en zal worden benut als informele speelruimte. Toch is ook hier een duidelijke begrenzing van het woongebied wenselijk. Door bijvoorbeeld een greppel of juist een aarden wal begroeid met struweel.

Voor de architectuur geldt als overkoepelend thema dat deze duurzaam en flexibel is en past binnen de context van Westzaan. Voor de beeldkwaliteit van de bebouwing wordt teruggegrepen op bestaande voorbeelden, maar in een eigentijdse vertaling. Er zijn verschillen in architectuur van het middengebied en die van de randen. Hoofdmateriaal voor alle bebouwing is baksteen, uitgezonderd witte en gele steen, of zwarte en antraciet kleurige steen. Alle woningen hebben kappen met een hellingshoek groter dan 40° en daken zijn afgedekt met pannen. De deelgebieden worden hierna afzonderlijk beschreven.

Inspiratie verkaveling randen: lint J.J. Allanstraat



Inspiratie verkaveling midden: oud Zandijk





Inspiratie



Het middengebied

Het middengebied wordt gekenmerkt door een formeel dorpse verkaveling. De verkaveling is geïnspireerd op begin 20 ste eeuwse buurtjes zoals die onder meer te vinden zijn in Wormerveer (Indische Buurt) en Oud Zaandijk. Arbeiderswijkjes met een kleine korrel, gevarieerde bebouwing in een bouwblokverkaveling. De typologie, bouwmassa en materialisering van de bebouwing is geïnspireerd op de bebouwing zoals die zich ter hoogte van de locatie aan het Zuideinde bevindt.

Verkaveling

Eén van de belangrijkste kenmerken van de verkaveling die als inspiratie dient, zijn de bouwblokken. De hoeken zijn veelal gesloten met bebouwing of tuinmuren, maar ook zijn hier zijtuinen zichtbaar. Kopgevels zijn volwaardige gevels met openingen van deuren of ramen. Binnen in het blok grenzen de achtertuinen aan elkaar. Aan de voorkant staat de bebouwing in de rooilijn of grenst met een stoepje aan het openbaar gebied. Een diepe voortuin komt sporadisch voor en vormt een verbijzondering in het weefsel. Er wordt veelal gewoond aan de straat waardoor de sociale samenhang en betrokkenheid groot is. De voortuin wordt op een informele manier afgebakend door een hekje of een zich onderscheidend bestratingmateriaal. Voor de deur staan bankjes en bloempotten of bevinden zich geveltuintjes. Overall ondersteunt de architectuur en de kapvorm de stedenbouwkundige structuur.

Architectuur

De bebouwing die als inspiratie dient, wordt gekenmerkt door een kleine korrel: een beperkte lengte van de bouwblokken en een beperkte hoogte van de goot en de nok. Binnen de bouwmassa is er een grote variatie en een rijke detaillering zichtbaar. Veelal zijn de volumes symmetrisch van opbouw. Alle woningen

hebben een kap met een klein overstek, waarvan veelal de kapconstructie, de dakbalken, zichtbaar zijn. Per bouwblok is er een kenmerkend element in de kap: een gedraaide nok, een opgemetselde dakkapel of een bijzondere kapconstructie. De gevel kenmerkt zich door meest verticale gevelopeningen met smalle muurdammen. Er is veel aandacht voor de entree/het entreegebied, zowel in materialisering, middels bijzondere metselverbanden of natuurstenen details, of in plasticiteit. Het hoofdmateriaal van de woningen is baksteen. Hoewel verschillende steensoorten voorkomen, heeft de bebouwing een gelijksoortige grondtoon zonder veel onderlinge contrasten. De bebouwing wordt gekarakteriseerd als ambachtelijke baksteen architectuur.

Opnieuw interpreteren

Woningen anno nu zijn veelal groter dan de woningen die als inspiratie dienen. Daarnaast zijn bouwmethodes en bouwkosten veranderd. Kopiëren van de afgebeelde woningen is niet de bedoeling. Het gaat om een interpretatie van de kenmerken naar eigentijdse ontwerpen. Door aan de openbare (voor)zijde van de woningen te spelen met goothoogte, rijlengte en gevelindelingen kan een eigentijdse buurt ontstaan die toch past in het dorpse karakter. Het slim inzetten van andere woningtypen op specifieke plekken, bijvoorbeeld een breder type aan een autovrij pad waardoor een woonfunctie aan de voorkant gerealiseerd kan worden, draagt bij aan een dorps gebruik van de wijk. Naast ontmoeting staat daarbij de mogelijkheid van de individuele expressie centraal; een bankje voor de deur of een herkenbare voordeur. In de buurt kunnen aan de hoofdonthuizing beperkt appartementen gebouwd worden. Hiervoor gelden grotendeels dezelfde regels als voor de laagbouw, al mag deze een bouwlaag hoger zijn.



Moderne vertaling middegebied



Om het gewenste bebouwingsbeeld te bereiken worden de volgende toetsingscriteria gehanteerd:

Materiaal en kleur

- Baksteen bruin-rood, accenten in oranje-rood of sierstenen
- Smalle lichte voegen
- Rode of grijze pannen van hoogwaardige kwaliteit
- Bij dakkapellen: opgemetseld of van hout
- Zichtbare kapconstructie, met beperkt overstek <60 cm
- Baksteen details; rollagen, afwijkende metselverbanden etc.
- Erfscheiding: een stoepje, met een haag of een hekje

Architectonische uitwerking

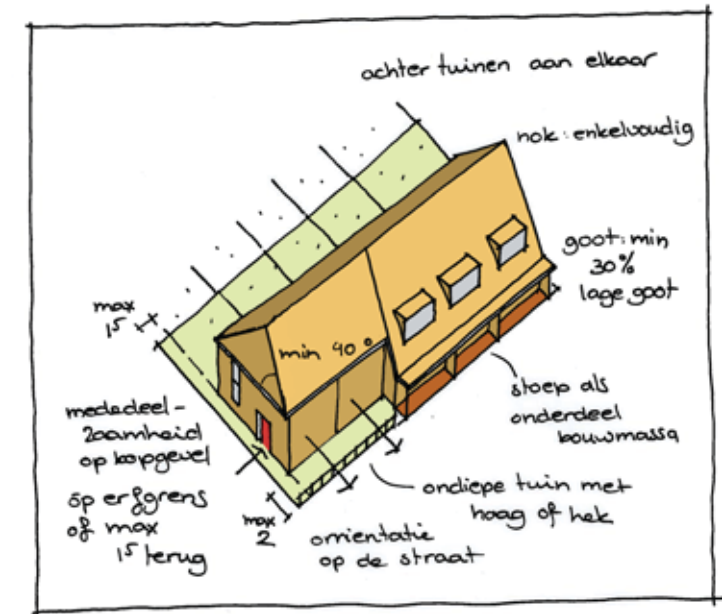
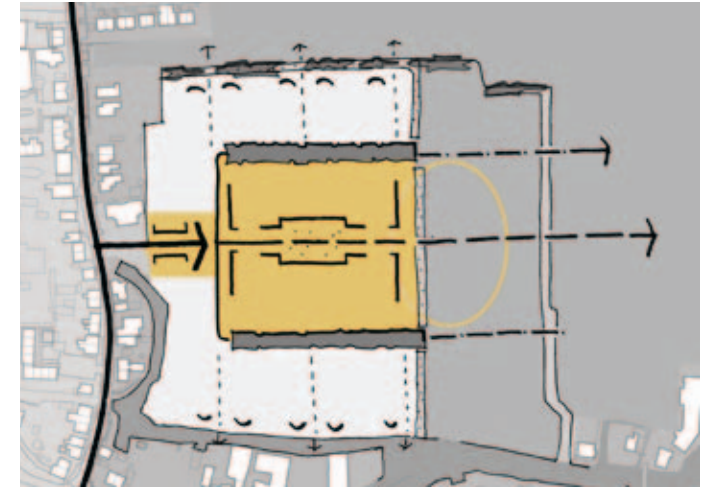
- Voor kleine bouwvolumes: symmetrie in bouwmassa en gevelindeling
- Hoge smalle raampartijen (hoogte groter dan breedte)
- Benadrukken entreepartij door bouwkundige elementen en /of metselverbanden
- Bij voorkeur plasticiteit in de gevel door middel van diepe negen
- Op de kopgevels mededeelzaamheid; deuren en /of ramen in kopgevels
- Ontworpen beëindiging van de kap op de kopgevel; geen afgesneden blokken
- Meeontwerpen voorzone; als stoepje, geveltuintje of ondiepe voortuin
- Bij de overgang naar het lint (de entree van het gebied) een zachte overgang creëren, met deels lage goot en opengewerkte kopgevels.

Massa

- Enkelvoudige kappen zoals een zadeldak, mansarde of 'heksen'kap, onder een hoek van minimaal 40 graden of, bij een samengestelde kapvorm, overwegend meer dan 40 graden
- Rijwoningen onder een gemeenschappelijke kap en maximaal 9 aaneengesloten
- Appartementen met een gelijksoortige massa opbouw; onderbouw en bovenbouw, of met (de suggestie van) een kap
- Korte blokken (2-5) met een symmetrische opbouw
- Langere blokken (4-9) met een onderbreking in de bouwmassa; toepassen van rooilijnsprong, of goothoogte sprong, of variatie in nok hoogte of -richting, opgemetselde dakkapel etc.
- Variatie tussen verschillende bouwmassa's, voorkom herhaling
- Deels lage goot of de suggestie van lage goot, deels hoge goot (max 70% van het aantal woningen heeft een hoge goot)

Ligging

- Bebouwing gericht op de weg
- Rooilijn parallel aan de weg
- Rooilijn voorzijde: in de erfgrens of maximaal 2 meter terug
- Rooilijn zijkant: in de erfgrens of maximaal 1,5 meter





Inspiratie



De randen

De randen van het gebied worden gekenmerkt door een ruim opgezette, landelijke verkaveling. De daadwerkelijke verkaveling is sterk afhankelijk van de te realiseren woningtypen. Mogelijk liggen woningen geclusterd aan erfjes of korte doodlopende straatjes. De verharding in dit gebied is minimaal zodat zoveel mogelijk ruimte overblijft voor tuinen. De typologie, bouwmassa en materialisering van de bebouwing is geïnspireerd op lintbebouwing. De bebouwing zoals die zich ten noorden van de locatie aan de J.J. Allanstraat bevindt, vormt hiervoor de inspiratie.

Verkaveling

Eén van de belangrijkste kenmerken van de verkaveling die als inspiratie dient, is de informele opzet met bebouwing in sterk wisselende rooilijnen en tuinen rondom. De bebouwing staat zoveel mogelijk vrij op het kavel met een groene erfscheiding naar het openbaar gebied. Het openbaar gebied is vooral functioneel en smal met zo min mogelijk openbare parkeerplaatsen. Op de kavel is plek voor de auto van de bewoners.

Architectuur

De architectuur van de woningen aan het lint is heel verschillend. Het individuele karakter (enkele of geschakelde woningen) wordt versterkt door variatie in bouwmassa, in kapvorm, kaprichting en verschil in oriëntatie en materialisatie. Toch zijn er overeenkomsten; alle woningen hebben een vrij eenvoudige kapvorm met een beperkt overstek. De kappen zijn vrij steil en veelal is de goot laag, in het grote dakvlak bevinden zich dakkapellen, afgedekt met pannen. Over het algemeen kennen de woningen weinig opsmuk in de vorm van aan-, uit- en opbouwen. Bijgebouwen zijn gebouwd in dezelfde stijl als het hoofgebouw en hebben veelal een kap. In praktisch alle woningen is zowel baksteen als hout toegepast, als gevelbekleding of in de aanbouw en dakkapel. Ook hier zijn gevelopeningen vooral verticaal. Entrees zitten zowel in de voor als in de zijgevel, maar zijn nauwelijks verbijzonderd.

Opnieuw interpreteren

De woningen aan het lint zijn veelal gerealiseerd door particulieren en staan op een groot kavel. Aan de randen van het buurtje Westzanerwerf zouden kavels uitgegeven kunnen worden aan particulieren, daarnaast kunnen zij projectmatig ontwikkeld worden. Gezocht zal moeten worden naar manieren om ook bij projectmatige bouw het gewenste gevarieerde beeld te realiseren. Bijvoorbeeld door een beperkt aantal woningtypen random door elkaar te bouwen, waardoor niet meer dan twee woningen naast elkaar hetzelfde zijn.

Daarnaast worden in Westzanerwerf de kavels naar verwachting minder ruim dan de woningen aan het lint. Ook worden woningen mogelijk geschakeld. Om toch een ruim en groen beeld te creëren is de manier waarop erfscheidingen worden vormgegeven essentieel. Hierom worden in de hele zone hagen voorgeschreven als erfscheiding.



Moderne vertaling randen





mogelijke invulling binnen de beschreven randvoorwaarden

Om het gewenste bebouwingsbeeld te kunnen bereiken worden de volgende toetsingscriteria gehanteerd:

Materiaal en kleur

- Baksteen geel-bruin tot rood-bruin,
- Toevoegingen van hout toegestaan
- Geen felle kleuren
- Rode of grijze pannen van hoogwaardige kwaliteit
- Bij een brede dakkapel; met pannen afgedekt, anders plat of met pannen
- Zichtbare kapconstructie, beperkt overstek
- Hagen als erfscheiding, type haag mag variëren, zijkanten aan openbaar gebied mag ook een begroeid hek zijn

Architectonische uitwerking

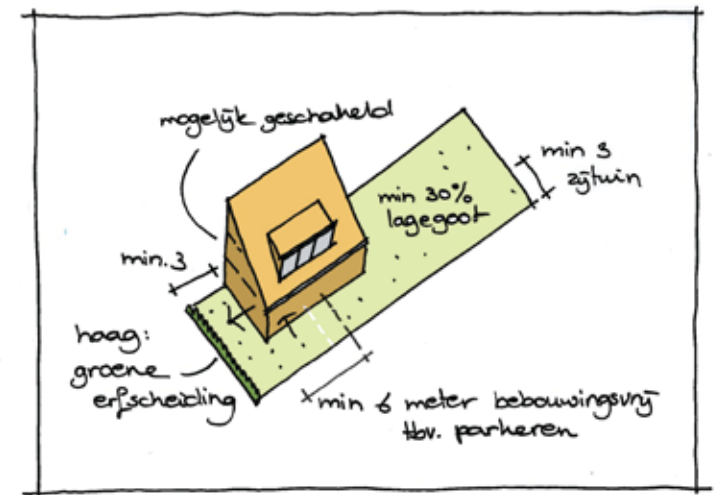
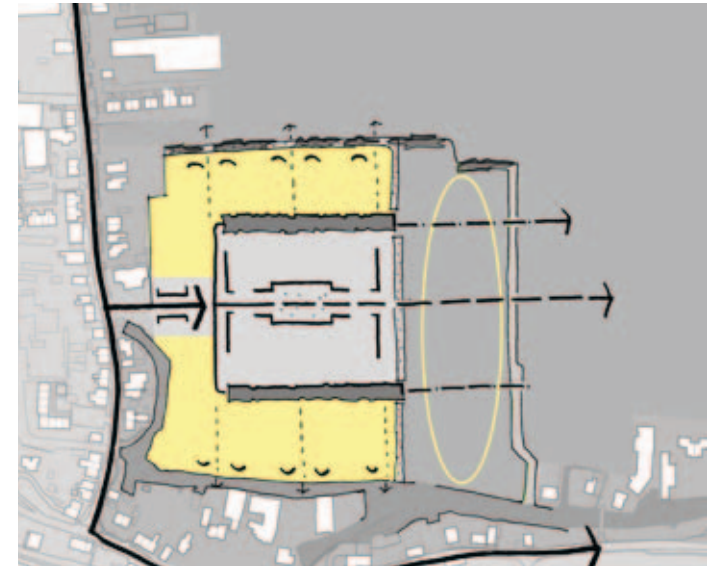
- Individuele uitstraling, herhaling van gelijke bebouwing naast elkaar voorkomen; maximaal 2
- Benadrukken scheiding onderbouw en kap
- Toevoegingen aan het bouwvolume zelfstandig vormgeven

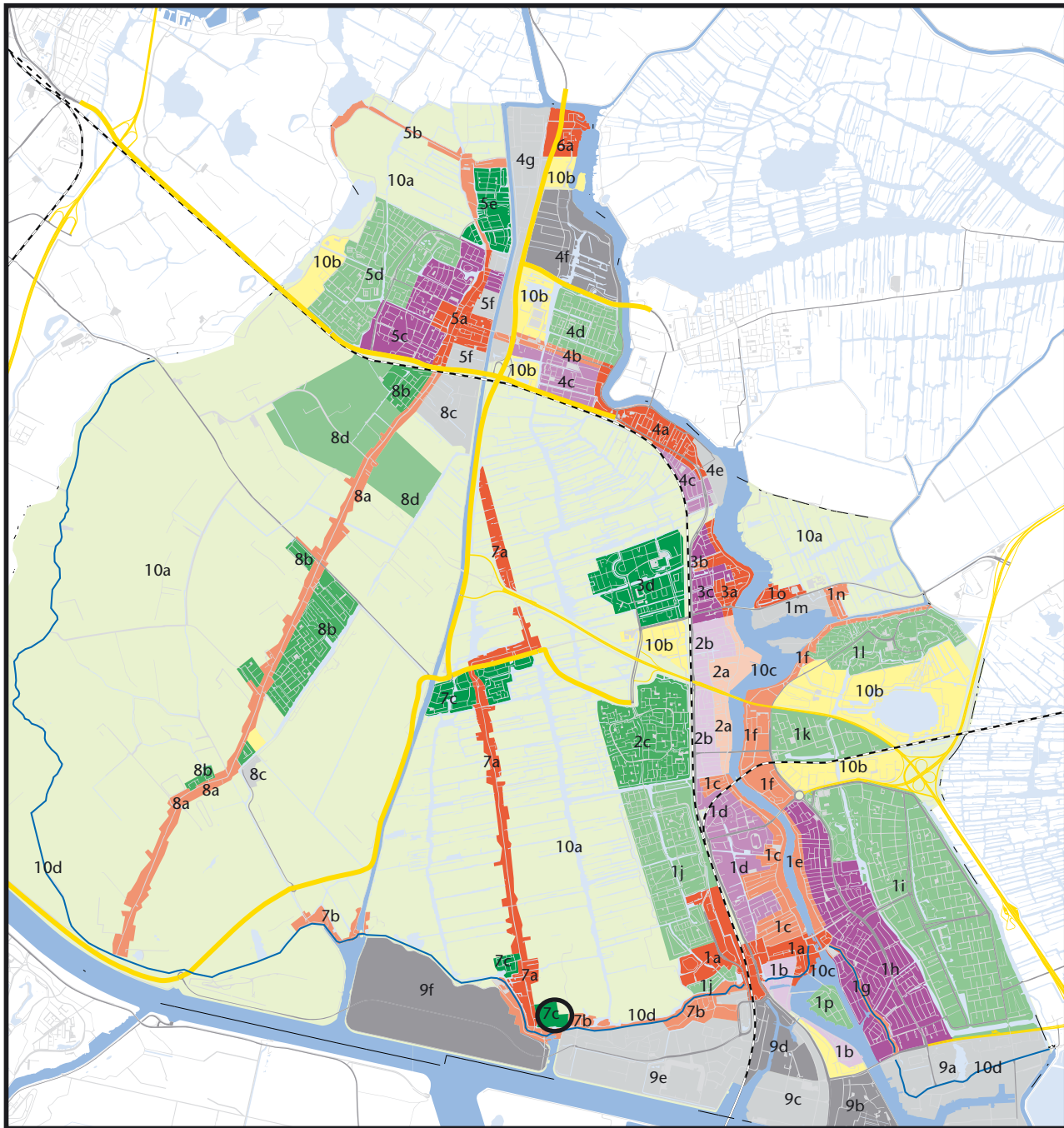
Massa

- Individuele bouwmassa's met een eenduidige kap en een enkele nok; zadel-, schild- of puntdak
- Kap minimaal 40 graden
- Maximaal 3 tot 4 woningen in een bouwmassa
- Variatie in kap (vorm en richting) binnen een straat / erf
- Variatie in goothoogte binnen een straat / erf, of alles met een lage goot
- Minimaal 30% van het aantal woningen heeft een (deels) lage goot.
- Een zachte overgang naar de omgeving: altijd toepassen van een lage goot bij woningen die direct grenzen aan bestaande kleinschalige lintbebouwing (aan zuid-, west- en noorzijde van het plan gebied)

Ligging

- Bebouwing vrij op de kavel
- Grootste kavels op de uiterste randen van de locatie; hier benutten zicht op het landschap
- Rooilijn evenwijdig aan de weg
- Wisselende rooilijnen, wisselende richting hoofd bouwmassa
- Bijgebouwen en garages minimaal 6 terug ten opzichte van het hoofdgebouw of, als dichter bij de erfrens gelegen; met kap
- Voor- en zijtuin minimaal 3 meter





Gebiedsindeling westandsnota

- Kernen en linten
- Gemengde bebouwing
- Uitbreidingen met planmatige opzet
- Bedrijven
- Buitengebied
- Sport- en recreatieterreinen
- Noorder IJ- en Zeedijk

5 Welstandscriteria

Naamgeving

Het gebied waarvoor de welstandscriteria gelden wordt aangeduid als Westzanerwerf. De naam refereert aan de kern waar de wijk onderdeel van uitmaakt: Westzaan en aan zijn industriële verleden als houthandel; de werf.

Gebiedsomschrijving

De locatie betreft het voormalige terrein van Pont Meyer in de oksel van de bebouwingslinten Westzanerdijk en het Zuideinde. In het hoofdstuk gebiedsomschrijving van dit Beeldkwaliteitsplan worden de kenmerken van de locatie zelf en van zijn omgeving beschreven.

Waardebepaling

In de welstandsnota Zaanstad van maart 2008 is de locatie op de kaart WELSTANDSGEBIEDEN aangeduid als 7c: uitbreidingen met een planmatige opzet behorende bij de kern Westzaan. Het Pont Meyerterrein wordt hier genoemd als uitbreiding met een zekere omvang, welk invloed heeft op het beeld en de beleving van Westzaan. Tevens wordt hier gesuggereerd dat eigentijdse architectuur wordt voorgesteld in houtbouw. Inmiddels is dit architectuurbeeld achterhaald. In het voorliggende Beeldkwaliteitsplan wordt een ander beeld beschreven en verder uitgewerkt.

Welstandsregime

Het terrein valt binnen het reguliere westandsbeleid waarbij welstand zich met name richt op het dorpse karakter.

Aanvullend beleid

Voor de locatie bestaat geen aanvullend beleid.

Criteria

In beginsel zijn de criteria genoemd in de Weststandsnota op pagina 127; behorende bij gebieden 7c, van kracht. Deze zijn globaal en weinig toegesneden op de locatie en de specifieke planontwikkeling. Aanvullend daarop zijn in dit beeldkwaliteitsplan voor de twee specifieke plandelen; het middengebied van de locatie en de randen, criteria opgesteld. Deze zijn te vinden in de groene kaders van het Beeldkwaliteitsplan op de respectievelijke pagina's 17 en 21.



bureau voor
STEDBOUW