



Gebiedsgerichte welstandscriteria

Poort van Wormer
Gemeente Wormerland





Plangebied

Inleiding

Het document 'gebiedsgerichte welstandscriteria' bevat de welstandscriteria zoals die zijn opgesteld voor de bouwplannen in het gebied Poort van Wormer. De criteria zijn opgesteld door de stedenbouwkundige op basis van het Stedenbouwkundig Plan uit september 2005 en de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden opgesteld in april 2006 en geactualiseerd in september 2010. De criteria zijn opgesteld in overleg met de welstandscommissie gelden ter aanvulling op de welstandsnota. De criteria worden als bijlage bij het bestemmingsplan in de gemeenteraad vastgesteld.

De gemeente Wormerland heeft in 2004 welstandsbeleid en een welstandsnota opgesteld. Met welstandstoezicht regisseert de gemeente, als vertegenwoordiger van het algemeen belang, het uiterlijk aanzien van het dorp. Om burgers meer openheid en duidelijkheid te verschaffen rondom de welstandsbeoordeling heeft de gemeente de welstandsnota opgesteld. In de nota wordt een groot aantal criteria genoemd. Een aantal 'absolute' criteria voor de sneltoets van veel voorkomende kleine bouwwerken en daarnaast 'relatieve' criteria voor specifieke gebieden en objecten. In de welstandsnota wordt een gebiedsgerichte aanpak gevolgd. Hierbij wordt steeds een beschrijving gegeven van de samenhang en het karakter van een bepaald gebied, waaruit een aantal aandachtspunten en beoordelingscriteria volgen. Dit zijn de zogenaamde gebiedsgerichte welstandscriteria. Naast de sneltoetscriteria en de gebiedsgerichtecriteria zijn er in de welstandsnota voor een aantal bijzondere gebouwen nog specifieke objectcriteria opgenomen.

Voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek veranderen, biedt de welstandsnota geen welstandscriteria. In de welstandsnota wordt daarom aangegeven dat voor dergelijke (her)ontwikkelingsprojecten het opstellen van specifieke welstandscriteria een vast onderdeel dient te zijn van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Hieronder volgen de gebiedsgerichte welstandscriteria voor de Poort van Wormer.

Het algemene welstandsniveau dat binnen de Poort van Wormer geldt is 'regulier'. Dit betekent dat door de gemeente voor dit gebied geen bijzondere ambities geformuleerd zijn en het handhaven van een basiskwaliteit voorop staat. In het ontwerp opgenomen aan-, op- en uitbouwen zullen als standaard in het bestemmingsplan worden opgenomen. Voor eventuele latere uitbreidingen wordt hieraan getoetst.

Gebiedsbeschrijving

De Poort van Wormer is een woongebied dat gelegen is aan de noordkant van Wormer. Het ligt aan de Zaan en direct grenzend aan de Noordweg. Drie verschillende sferen, die van de Zaan, het landschap en het dorp zijn in het gebied voelbaar. Zij geven aanleiding tot het maken van verschillende woonmilieus. De woonbuurt als geheel vormt een sterke stedenbouwkundige en architectonische eenheid. De buurt heeft een heldere stedenbouwkundige opzet met één hoofdontsluiting en een duidelijke oriëntatie. Daarnaast is er in de materialisering continuïteit en samenhang.

In de buurt worden zes verschillende deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied gelden specifieke welstandscriteria. Hierin worden de specifieke kwaliteiten en kenmerken vastgelegd.

De Zaan

Algemeen

De bebouwing aan de Zaan verwijst naar de historische bedrijfsbebouwing langs de Zaan. De bebouwing van de Lassie in Wormer en de bebouwing van Schoenmaker in Haaldersbroek zijn hiervan aansprekende voorbeelden. Het noordelijke bouwblok, gelegen aan de Noordweg, is het eerste baken van de Poort van Wormer.

Gebouw

- o De bebouwing bestaat uit een gebouwencomplex: een ensemble van plintbebouwing en torens of een ensemble van rechthoekige volumes.
- o De volumes zijn eenvoudig, rechthoekig van vorm en hebben platte daken.
- o De hoogte van een plint bedraagt maximaal 6 lagen (ca. 22 meter), de maximale hoogte van de torens is 14 lagen (ca. 45 meter).

Organisatie

- o In het gebouw zijn woningen en voorzieningen ondergebracht.
- o De toegangen zijn zoveel mogelijk georiënteerd op de Zaan, de openbare ruimten aan de Zaan of aan de buurtstraat.
- o Een parkeergarage wordt, daar waar hij grenst aan de openbare weg, deels afgezoomd door woonbebouwing en/of voorzieningen.

Gevel

- o De gevels zijn zowel horizontaal als verticaal geled en zijn te karakteriseren als rastergevel. De individuele woning is ondergeschikt aan de compositie van het geheel.

- o Buitenruimten en andere gebouwde elementen buiten de gevel zijn doelmatig en robuust vormgegeven.

Materiaal

- o De detaillering is sober en zorgvuldig.
- o Het belangrijkste materiaal in de gevel is baksteen in onverzadigde kleuren (rood-bruin). Baksteen kan gecombineerd worden met staal, glas en/of (ruw) beton.

Het landschap

Algemeen

De bebouwing ligt tussen de buurtweg en de Noordweg. De groene hoven tussen de bebouwing vormen vizieren naar het landschap. Op de koppen van de blokken liggen een drietal bakens ("lantaarns") aan de Noordweg.

Gebouw

- o De bebouwing is als drie velden (eenheden) herkenbaar, met ieder een eigen vorm en uitstraling.
- o Per woonveld zijn alle woningen gelegen onder één kap / dak.
- o De bebouwing is twee lagen en een kap (max 10 meter) hoog. De drie hoeken (bakens) zijn hoger (max. 15 meter).

Organisatie

- o In het beeld is de individuele woning ondergeschikt aan het geheel: het veld.
- o Het parkeren voor de bewoners vindt plaats aan de achterzijde, op eigen terrein.

Gevel

- o De gevels zijn horizontaal geleed.
- o Aan de voorzijde bevindt zich een overgangszone tussen gebouw en openbare ruimte. De zone kan gecombineerd worden met een ruim dakoverstek (maximaal 2 meter - gelijk aan de overgangszone).
- o Het aantasten van het dakvlak aan voorzijde of zijkant (Noordwegzijde en buurtstraatzijde) door dakkapellen is niet toegestaan.
- o Een erker of uitbouw is aan de voorzijde van de woning, dus binnen de overgangszone en onder het dakoverstek, toegestaan tot maximaal 50% van het oppervlak.
- o Uitbouw en dakkapellen aan de achterzijde zijn toegestaan.

Materiaal

- o Toegepast moeten worden natuurlijke en lichte materialen; baksteen gecombineerd met hout.
- o De erfscheiding aan de voorzijde is geïntegreerd in de overgangszone.

Het dorp

Het dorp bestaat uit drie onderdelen. Ten eerste de bebouwing gelegen aan de zuidzijde van de buurtstraat, ten tweede de bebouwing aan het zuidelijke stuk van de Knollendammerstraat en tenslotte de bebouwing tussen Knollendammerstraat en aan de Noordweg. Voor alle drie de gebieden voldoet de bebouwing aan een dorps karakter: kleinschalig en gevarieerd.

Buurtstraat

Algemeen

De bebouwing aan de zuidzijde van de buurtstraat vormt een straatwand. Zij begeleidt de zicht as naar de Zaan. Tegelijkertijd verwijst de bebouwing naar de (historische) lintbebouwing van de Zandweg, de Nieuweweg en de Knollendammerstraat.

Gebouw

- o Bij de bebouwing ligt de nadruk op kleinschaligheid en op de individuele woning.
- o De architect geeft vorm aan variatie binnen de woning en binnen de rij (het bouwblok).
- o Alle woningen zijn voorzien van zadeldaken, met een nok in de langs- of in de dwarsrichting.
- o De bebouwing is twee lagen met een kap (nok max. 10 meter) hoog.

Organisatie

- o De bebouwing bestaat uit eengezinswoningen in een rij.
- o De kopwoningen hebben een overhoekse oriëntatie.

Gevel

- o In de gevel is sprake van plastic: erkers, luifels, dakranden
- o Dakkapellen en erkers zijn aan de voor- en achterzijde toegestaan. Zij zijn conform de bij de bouw goedgekeurde opties.
- o Een uitbouw op het eigen kavel aan de achterzijde is toegestaan, aan de voorzijde is deze, anders dan een erker, niet toegestaan.

Materiaal

- o Baksteen in onverzadigde kleuren (rood tot bruin) en grijze pannen.
- o Voor de erfscheiding aan de zijkant (bij de parkeervelden) is een hoogte van 2 meter toegestaan, mits deze voor 50% een groene uitstraling heeft.

Knollendammerstraat

Algemeen

De bebouwing aan de westzijde van de Knollendammerstraat is eveneens onderdeel van het dorpse woonmilieu. De bebouwing ligt op een smalle strook grond tussen de straat en een sloot. De locatie stelt beperkingen aan de invulling maar daartegenover staat dat aan de bebouwing weinig eisen worden gesteld en er veel individuele vrijheid is.

Gebouw

- o Voor de bebouwing ligt de nadruk op variatie en individualiteit.
- o Alle woningen zijn voorzien van kappen.
- o De nok van de bebouwing is maximaal 10 meter hoog.

Organisatie

- o De woningen zijn vrijstaand of twee aan twee geschakeld.
- o De woonfunctie is gericht op de zijtuin.
- o Aan de achterzijde bestaat de buitenruimte uit een terras aan het water.
- o Bijgebouwen op het kavel anders dan een berging, zijn niet toegestaan.

Gevel

- o Dakkapellen en erkers zijn aan de voor-, achter- en zijkant toegestaan.
- o Een uitbouw op de eigen kavel aan de achter- en zijkant is toegestaan. Aan de voorzijde is deze niet toegestaan.

Materiaal

- o Toegepast moet worden baksteen in verzadigde kleuren (rood) en grijze pannen.
- o Een erfscheiding ten behoeve van de privacy in de (zij)tuin mag aan de voorzijde hoger zijn dan 1 meter, echter over niet meer dan 50% van de lengte van de kavel.
- o Voor de erfscheiding aan de zijkant (bij de parkeervelden) is een hoogte van 2 meter toegestaan, mits deze voor 50% een groene uitstraling heeft.

Noordweg

Algemeen

De bebouwing tussen de Knollendammerstraat en de Noordweg bestaat uit twee delen. Ten eerste uit een aantal eengezinswoningen in drie rijen. Daarnaast aan de noordkant uit een appartementengebouw. Dit gebouw staat tevens aan de rotonde en het begin van de nieuwe buurtstraat en is het laatste baken dat de entree, de poort, markeert. De bebouwing maakt deel uit van het "dorp" en is als zodanig herkenbaar.

Gebouw

- o Kleinschaligheid en variatie in de bebouwing staan centraal zowel bij de laagbouw als bij het appartementengebouw.

- o Toegepast worden platte daken, die refereren aan de Zaanbebouwing en de bakens langs de entree.
- o De laagbouw is maximaal 3 lagen (10 meter) hoog. Het appartementengebouw bevat 4 woonlagen en een parkeerlaag en is maximaal 16 meter hoog.
- o Op de 3e bouwlaag van de laagbouw mag maximaal 75% van het oppervlak bebouwd worden.

Organisatie

- o De bebouwing wordt ontsloten vanaf de Knollendammerstraat, maar is georiënteerd op de Noordweg.
- o Op maaiveld, onder de woonlagen van het appartementengebouw, bevindt zich een parkeervoorziening voor de bewoners.

Gevel

- o Aan-, op- en uitbouwen zijn aan de Knollendammerstraatzijde bij de laagbouw toegestaan conform de bij de bouw goedgekeurde opties.
- o Een uitbouw aan de Noordwegzijde is niet toegestaan.

Materiaal

- o Toegepast wordt baksteen (rood-bruin), mogelijk in combinatie met andere materialen: glas, hout.



bureau voor
STEDEBOUW

Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van Parteon in overleg met de gemeente Wormerland.