



## Welstandsnota Heemskerk

1 oktober 2010





## Inhoudsopgave

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Artikel A: Beleidsregels</b>                               | <b>5</b>  |
| <b>1 INLEIDING</b>  | <b>7</b>  |
| 1.1 Redelijke eisen van welstand                              | 7         |
| 1.2 Doel en uitgangspunten van het welstandsbeleid            | 7         |
| 1.3 De welstandscommissie                                     | 8         |
| 1.4 De welstandsnota  | 8         |
| 1.5 Tot slot  | 9         |
| <b>2 RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID</b>                          | <b>11</b> |
| 2.1 Ruimtelijk beleid   | 11        |
| 2.2 Monumentenbeleid  | 12        |
| 2.3 Openbare ruimte, beeldende kunst, landschap               | 12        |
| 2.4 Conclusies voor de welstandsnota                          | 13        |
| <b>3 ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA</b>                           | <b>15</b> |
| 3.1 Toelichting   | 15        |
| 3.2 Beoordelingskaders  | 15        |
| 3.2.1 Relatie tussen vorm, gebruik en constructie             | 15        |
| 3.2.2 Relatie tussen bouwwerk en omgeving                     | 16        |
| 3.2.3 Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context | 16        |
| 3.2.4 Evenwicht tussen helderheid en complexiteit             | 17        |
| 3.2.5 Schaal en maatverhoudingen                              | 17        |
| 3.2.6 Materiaal, textuur, kleur en licht                      | 18        |
| <b>4 GEBIEDSGERICHTE BEOORDELINGSKADERS</b>                   | <b>19</b> |
| 4.1 Toelichting   | 19        |
| 4.1.1 Gebiedsindeling   | 19        |
| 4.2 Beoordelingskaders  | 23        |
| 4.2.1 Centrum   | 23        |
| 4.2.2 Binnenring  | 26        |
| 4.2.3 Buitenring  | 29        |
| 4.2.4 Maerelaan   | 32        |
| 4.2.5 Kerkweg   | 34        |
| 4.2.6 Starweg-Ruysdaelstraat                                  | 36        |
| 4.2.7 Maerten van Heemskerckstraat                            | 38        |
| 4.2.8 Gerrit van Assendelftstraat                             | 40        |
| 4.2.9 Rijksstraatweg  | 42        |
| 4.2.10 De gestempelde woningbouw                              | 44        |
| 4.2.11 De introverte woningbouw                               | 53        |
| 4.2.12 De Themagerichte woningbouw                            | 58        |
| 4.2.13 De Individuele woningbouw                              | 62        |
| 4.2.14 Bedrijventerreinen                                     | 65        |
| 4.2.15 Waterwegen en de trompet                               | 69        |
| 4.2.16 Verzorgingscomplexen                                   | 72        |
| 4.2.17 Sportparken en -complexen                              | 74        |
| 4.2.18 Duingebied   | 76        |
| 4.2.19 Buitengebied   | 78        |
| 4.2.20 Cultuurhistorisch waardevolle gebieden                 | 82        |

## WELSTANDSNOTA HEEMSKERK 2010

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| <b>5</b> | <b>BEOORDELINGSKADERS VOOR RECLAMEOBJECTEN</b>        | <b>84</b>  |
| 5.1      | Toelichting   | 84         |
| 5.2      | Reclame-uitingen                                      | 84         |
| 5.2.1    | Algemene welstandscriteria voor reclame-uitingen      | 85         |
| 5.2.2    | Welstandscriteria Autoboulevard Rijksstraatweg        | 86         |
| <b>6</b> | <b>BEOORDELINGSKADERS VOOR KLEINE BOUWWERKEN</b>      | <b>87</b>  |
| 6.1      | Toelichting   | 87         |
| 6.1.1    | Voorerf en achtererf benadering                       | 87         |
| 6.2      | Welstandsvrij   | 87         |
| 6.3      | Beoordelingskaders                                    | 88         |
| 6.3.1    | Aan- en uitbouwen                                     | 90         |
| 6.3.2    | Bijgebouwen en overkappingen                          | 92         |
| 6.3.3    | Kozijn- en gevelwijzigingen                           | 94         |
| 6.3.4    | Dakkapellen   | 97         |
| 6.3.5    | Erfafscheidingen                                      | 103        |
| 6.3.6    | Rolhekken, luiken en rolluiken                        | 105        |
| 6.3.7    | Steigers, vlonders en oeververhogingen                | 106        |
| <b>7</b> | <b>WELSTANDSCRITERIA (HER)ONTWIKKELINGS-PROJECTEN</b> | <b>107</b> |
| 7.1      | Toelichting   | 107        |
| 7.2      | Procedure   | 107        |
| <b>8</b> | <b>WELSTANDSCRITERIA BIJ EXCESSEN</b>                 | <b>108</b> |
| 8.1      | Toelichting   | 108        |
| 8.2      | Beoordelingskader                                     | 108        |
| <b>9</b> | <b>HANDHAVING</b>                                     | <b>109</b> |
| 9.1      | Woningwet   | 109        |
|          | <b>ARTIKEL B</b>                                      | <b>110</b> |
|          | Overgangsbepaling                                     | 110        |
|          | <b>BIJLAGE 1- BEGRIPPENLIJST</b>                      | <b>111</b> |



## Artikel A: Beleidsregels

De raad der gemeente Heemskerk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders

d.d. 31 augustus 2010,

gelet op artikel 9.1 tweede lid, van de gemeentelijke Bouwverordening, gelet op artikel 12a eerste lid van de Woningwet,

### **Besluit:**

een welstandsnota vast te stellen, inhoudende de volgende beleidsregels, die burgemeester en wethouders toepassen bij de beoordeling van het uiterlijk van een bouwwerk, en welke in werking treedt op 1 oktober 2010.

Geregistreerd onder nummer 2010/29800





## 1 INLEIDING

### 1.1 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 Heemskerk. Met welstandstoezicht regisseert de gemeente, als vertegenwoordiger van het algemeen belang, het uiterlijk aanzien van het dorp of de stad.

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 Heemskerk 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.

### 1.2 Doel en uitgangspunten van het welstandsbeleid

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Alle bouwwerken aan de openbare ruimte vormen samen de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Heemskerk, de van de openbare weg afgekeerde ruimten zijn hier een directe afgeleide van. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen: elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Heemskerk. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

### 1.3 De welstandscommissie

De werkwijze, samenstelling en taakomschrijving van de welstandscommissie is opgenomen in het 'Reglement van Orde op de Welstandscommissie Heemskerk', dat door de gemeenteraad separaat is vastgesteld en onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke bouwverordening (Bijlage 9 van de 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 omgevingsvergunning voor het bouwen 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.

### 1.4 De welstandsnota

De voor u liggende welstandsnota bevat de welstandscriteria. Na een hoofdstuk over het ruimtelijk kwaliteitsbeleid in Heemskerk, 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, via 'relatieve' welstandscriteria voor specifieke gebieden en objecten naar 'absolute' criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken. In de laatste twee hoofdstukken komen dan nog aan de orde de procedure voor het opstellen van welstandscriteria bij grotere (her)ontwikkelingsprojecten en de welstandscriteria die gebruikt kunnen worden bij het repressieve 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 welstandsnota nagaan of het bouwplan valt onder de 'veel voorkomende kleine bouwplannen'.

Hieronder worden verstaan: aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen en rolhekken, luiken en rolluiken.

Als een dergelijk klein bouwwerk niet vergunningsvrij<sup>1</sup> is moet een omgevingsvergunning voor het bouwen 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.

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.

Los van de gebiedsindeling zijn er ook bouwwerken te benoemen die, door hun functie, hun verschijningsvorm of hun regionale cultuurhistorische betekenis, zo specifiek zijn dat daarvoor een afzonderlijk objectgericht beoordelingskader wenselijk is. In deze nota is voor reclame-uitingen een dergelijk objectgericht beoordelingskader opgesteld.

---

<sup>1</sup> Wat precies vergunningvrij is, is vastgelegd in het 'Besluit omgevingsrecht'





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 de welstandsnota ook algemene criteria opgenomen. Daarmee kan een bouwplan geheel op zichzelf, op het eigen architectonische vakmanschap worden beoordeeld.

#### 1.5 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.





## 2 RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID

In het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de gemeente is het welstandstoezicht het 'vangnet'. De hoogte van het vangnet hangt echter nauw samen met het ruimtelijke kwaliteitsbeleid dat de gemeente voert.

### 2.1 Ruimtelijk beleid

#### Structuurplannen

De hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de gemeente Heemskerk zijn vastgelegd in de 'Structuurvisie Heemskerk 2015' (oktober 1992) en de 'Structuurvisie Groene IJmond' (1992).

#### Bestemmingsplannen

Voor het gemeentelijke grondgebied zijn circa 50 bestemmingsplannen van kracht. Tot eind 2013 zullen deze worden herziening en heringedeeld. Het ligt in de verwachting dat er begin 2014 circa 12 actuele bestemmingsplannen van kracht zijn. Bij de totstandkoming van de nieuwe bestemmingsplannen wordt de Stichting Welstandszorg Noord-Holland betrokken in het zogenaamde artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening overleg.

Belangrijk voor deze welstandsnota zijn de voorschriften ten aanzien van bijgebouwen, erfafscheidingen, aan- en uitbouwen bij eengezinswoningen. Deze voorschriften zijn opgenomen in de zogenaamde 'Paraplunota 2006' (herziening van parapluvoorschriften model 1985).

#### Stedenbouw

Stedenbouwkundige plannen worden indien gewenst binnen de gemeente gebruikt bij specifieke projecten en grootschalige beleidsstukken. De stedenbouwkundige plannen worden afhankelijk van de aard van het plan gemaakt door de gemeentelijke stedenbouwkundigen of door externe bureaus. Ze zijn overwegend richtinggevend, de uitkomsten worden meegenomen in de keuzes die gemaakt moeten worden. Burgemeester en wethouders besluiten per specifiek project of eveneens een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld. Bij de totstandkoming van een beeldkwaliteitplan wordt de Stichting welstandszorg Noord-Holland betrokken.

Stedenbouwkundige supervisie wordt toegepast bij de begeleiding van bouwprojecten en bestemmingsplanprocedures. Zo is bijvoorbeeld voor de ontwikkeling van Broekpolder een gemeentelijke stedenbouwkundige als supervisor aangesteld.

#### Architectuur

De gemeente heeft geen expliciet architectuurbeleid vastgesteld. In diverse beleidsstukken worden zijdelings uitspraken gedaan over architectuur.

### 2.2 Monumentenbeleid

#### Inventarisatie

De gemeente heeft ten aanzien van monumentenzorg in augustus 1990 een Monumenten Inventarisatie Project en in 1998/1999 een Monumenten Selectie Project opgezet en uitgevoerd.

De gemeente heeft 19 Rijksmonumenten, 1 Provinciaal monument ('Stelling van Amsterdam') en 41 gemeentelijke monumenten. Daarnaast zijn er tevens 3 archeologische monumenten binnen de gemeente aanwezig.

#### Monumentenadviescommissie

De monumentenadviescommissie adviseert burgemeester en wethouders over vergunningaanvragen voor monumenten.

Daarnaast geeft ze adviezen over de aanwijzing van nieuwe gemeentelijke monumenten en wordt ze ingeschakeld bij subsidieverzoeken aangaande restauratie van monumenten. De monumentencommissie van Heemskerk is ondergebracht bij Stichting Welstandszorg Noord-Holland.

#### Monumentenbeleid

Er is geen monumentenbeleid vastgesteld. Wel is er een monumentenverordening in verband met de subsidieregeling van het Rijk. Daarnaast bieden de Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart voor de regio Kennemerland en de gemeentelijke plannen voor Natuurgebied Landgoed Marquette en Assumburg-Oud Haerlem voldoende uitgangspunten voor het voeren van een cultuurhistorisch beleid in Heemskerk.

### 2.3 Openbare ruimte, beeldende kunst, landschap

#### Openbare ruimte en beeldende kunst

Ten aanzien van de openbare ruimte en beeldende kunst heeft de gemeente verschillende plannen opgesteld (o.a. 'Beleidsnota Beeldende Kunst', 1999). Vaak worden voor de te ontwikkelen gebieden beeldkwaliteitplannen opgesteld, waarin uitgebreide randvoorwaarden en uitgangspunten over de openbare ruimte zijn opgenomen. Voor de bestaande gebieden zijn in een aantal gevallen herstructureringsplannen, woonomgeving verbeteringsplannen of ruimtelijke visie's opgesteld, waarin ook verbetering van de openbare ruimte aan bod komt. Een voorbeeld hiervan is de Centrumvisie Heemskerk.

#### Landschap

Ten aanzien van het buitengebied zijn door de provincie en de gemeente verschillende plannen opgesteld voorzien van kwalitatieve richtlijnen. Voornamelijk het provinciale Streekplan Noord-Holland Zuid (2003), de regionale 'Nota De Groene IJmond' (1993), de integrale visie Binnenduinrand (1998), de Structuurvisie Heemskerk (2003) en het bestemmingsplan 'Heemskerkerduin en Noorddorp' verwoorden het beleid ten aanzien van het (agrarische) buitengebied.

Heemskerkerduin is aangewezen als agrarisch kerngebied, met een hoofdfunctie voor de landbouw en secundaire voor natuur en landschap. Hierbij vormt de (glas)tuinbouw het primaat. Voor het gebied tussen Heemskerk en Uitgeest streeft de provincie naar meer landschappelijke en ecologische inrichting als verbinding tussen het duingebied en veenweidegebied. Noorddorp en omgeving dient in dit kader beperkt te worden gebruikt voor (glas)tuinbouw.

Bijzondere aandachtsgebieden zijn de duinen, het strand, de binnenduinrandzone, het natuurgebied 'Landgoed Marquette' en het kasteel 'Assumburg' en 'Oud Haerlem'. Op zowel rijksniveau als



provinciaal en gemeentelijke niveau zijn deze gebieden genoemd als waardevolle te behouden landschappelijke, natuur en/of cultuurhistorische gebieden.

#### 2.4 Conclusies voor de welstandsnota

Omdat de gemeente het ruimtelijke kwaliteitsbeleid vanuit verschillende invalshoeken voert 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 zijn vooral de bestemmingsplannen, parapluvoorschriften en beeldkwaliteitplannen van belang. De welstandsnota moet aansluiten bij deze plannen, en waar nodig de werking van de plannen versterken.

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. 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 de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren.

In de welstandsnota kan tevens 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, publicatie 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. De uitgangspunten voor architectonische vormgeving die in de diverse beeldkwaliteitplannen zijn opgenomen zullen daarom in de welstandsnota worden vertaald in harde welstandscriteria. Hierdoor kunnen de beeldkwaliteitplannen worden gekoppeld aan bestemmingsplannen, zonder dat de architectonische uitgangspunten daarin verloren gaan.





## 3 ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

### 3.1 Toelichting

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonische ontwerp en zijn terug te voeren zijn op vrij universele kwaliteitsprincipes<sup>2</sup>.

De algemene welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze 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.

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 architectonische vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

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 teruggerepen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie 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 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 architectonische vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

### 3.2 Beoordelingskaders

#### 3.2.1 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

---

<sup>2</sup> 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 en die in 2001 werd uitgegeven door 010 uitgevers.

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.

### 3.2.2 Relatie tussen bouwwerk en omgeving

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 openbare 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 als geheel 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.

### 3.2.3 Betekenissen 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. Een bouwwerk wordt 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 zuilstructuren 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.

#### 3.2.4 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.

#### 3.2.5 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 gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen 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.

### 3.2.6 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 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 BEOORDELINGSKADERS

### 4.1 Toelichting

Een belangrijke peiler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte beoordelingskaders worden gebruikt voor de toetsing van kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Heemskerk.

Het gemeentelijke grondgebied is daartoe onderverdeeld in gebieden met een grote samenhang en gelijkheid in bebouwing, functie en openbaarheid. Per gebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld waarin steeds de volgende onderdelen aan de orde komen:

- Een korte beschrijving van de deelgebieden, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken, het overheersende materiaal- en kleurgebruik en de detaillering. Een waardering voor de deelgebieden op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken, alsmede een samenvatting van het voor het gebied gevoerde beleid, de te verwachten en/of gewenste ontwikkelingen in het gebied.
- De welstandscriteria, steeds onderverdeeld in criteria betreffende de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de massa, de vorm en de detaillering.
- Illustraties: een kaart met aanduiding van de locatie in de gemeente en foto's die een impressie van de deelgebieden geven en goede en slechte voorbeelden tonen.

De beoordelingskaders zijn gebaseerd op het architectonische vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Ze 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. De welstandscriteria gelden altijd voor het gehele bouwwerk, tenzij anders vermeld.

#### 4.1.1 Gebiedsindeling

Voor het opstellen van de gebiedsgerichte welstandscriteria is een ruimtelijke analyse gemaakt. Hieruit zijn een aantal categorieën gebieden naar voren gekomen die zeer bepalend zijn voor het beeld van Heemskerk, zoals dat door de bebouwing wordt opgeroepen. Het centrum, als hart van de gemeente, is één van deze categorieën. De ringstructuren zijn een andere categorie. Deze spelen een belangrijke rol in de structuur en 'leesbaarheid' van Heemskerk. Deze twee categorieën zijn relatief jong. De radialen en historische fragmenten zijn ouder. Deze maken de oorspronkelijke radiaalstructuur van Heemskerk inzichtelijk, en spelen daarbij een belangrijke rol in de verkeersstructuur. De woonwijken zijn vrijwel allemaal als naoorlogse planmatige ontwikkeling tot stand gekomen, en vormen daarmee een eigen categorie. De categorie (grootschalige) complexen behelst alle gebieden specifieke functie of bebouwing. Als laatste is er nog de categorie buitengebied, waarin bebouwing en landschap een even grote rol spelen.

Vervolgens zijn binnen de categorieën deelgebieden onderscheiden die een duidelijk waarneembare samenhang in functie, structuur en/of bebouwing hebben. Deze clusters kunnen hierdoor meerdere deelgebieden omvatten. De grenzen van de deelgebieden lopen zoveel mogelijk parallel aan de grenzen van de huidige bestemmingsplannen. Hieronder wordt per categorie aangegeven welke clusters worden onderscheiden, en welke deelgebieden daarbij horen. Na de herziening van de bestemmingsplannen tot 2012 zal uit een evaluatie en analyse moeten blijken of de gebiedsindeling eveneens herzien moet worden.

### **Centrum**

Het centrum vormt het 'hart' van Heemskerk en kent door grootschalige uitbreidingen diversiteit aan functies en bebouwing. Deze categorie bestaat uit één deelgebied en wordt begrensd door dezelfde begrenzing als het bestemmingsplan 'Heemskerk-Centrum'.

1. Centrum

### **Ringstructuren**

De ringstructuren vormen belangrijke structuurdragers voor het stedelijk gebied. Daarom is de representatieve waarde van deze gebieden ook hoog. Juist langs deze ringen komen regelmatig situaties voor die afwijken van de kenmerken en eigenschappen van het woongebied die de ring ontsluit. Het gaat dan bijvoorbeeld om bijzondere en/of afwijkende bebouwing, ruimten en/of functies langs deze ontsluitingsringen. Om deze reden is gekozen om zowel de binnen- als de buitenring als aparte deelgebieden op te nemen.

2. Binnenring (Ridder Arnoudlaan – Bachstraat, Beethovenstraat – Laan van Asseburg, Jan van Kuikweg en Koningin Wilhelminastraat – Carel van Manderstraat.)
3. Buitenring (Jonkheer Geverslaan – Mozartstraat, De Baandert, Tolweg, Hoflaan, Beneluxlaan en Duitslandlaan – Jan Ligthartstraat)

### **Radialen en historische fragmenten**

Tot deze categorie behoren de radialen, die voor de ontsluiting van centrum en woongebieden op de beide ringen zorgen, en de Binnenduinrandroute. De meeste gebieden zijn onderdelen van de oorspronkelijke ontsluitingsroutes die in bebouwing en openbare ruimte nog herkenbaar zijn als fragmenten van lintbebouwing of vooroorlogse buurtjes. Deze fragmenten zijn veelal gelegen in de naoorlogse woonwijken en vormen daarom bijzondere elementen in het stedelijk gebied. Andere radialen zijn onlangs of worden binnenkort aangelegd om nieuwe woongebieden te ontsluiten. Deze gebieden hebben een hoge representatieve waarde, doordat vrijwel al het verkeer in Heemskerk gebruikt maakt van minstens één van de radialen.

4. Maerelaan (historische radiaal)
5. Kerkweg (historische radiaal)
6. Starweg-Ruysdaelstraat (nieuwe radiaal)
7. Maerten van Heemskerckstraat (historische radiaal)
8. Gerrit van Assendelftstraat (historische radiaal)
9. Rijksstraatweg (Binnenduinrandroute)

### **Woonwijken**

De woonwijken zijn vrijwel allemaal naoorlogse planmatige ontwikkelingen. In feite gaat het hier om alle woningbouwontwikkelingen buiten die in de eerder genoemde structuren. Per cluster is sprake van een grote samenhang in architectonische kenmerken en een sterke samenhang tussen stedenbouw en architectuur. Tot de planmatige uitbreidingen worden de volgende clusters gerekend:

10. De gestempelde woningbouw (woonwijken met veel herhaling van patronen en bouwblokken; 1950-1975)
11. De introverte woningbouw (woonwijken met een kenmerkende hofjesstructuur en veel naar binnen gekeerde bebouwing; 1970-1985)
12. De themagerichte woningbouw (woonwijken met een ruime variatie in woningtypes; 1985-nu)
13. De individuele woningbouw (hoofdzakelijk vrije sector en 2/1-kap woningen)

### **(Grootschalige) complexen**



De categorie (grootschalige) complexen herbergt alle deelgebieden die worden gekenmerkt door solitaire (grootschalige) bebouwing in een grote hoeveelheid openbare ruimte. Deze bebouwing kan zowel hoogbouw als laagbouw zijn. Kenmerkend is dat er veelal sprake is van alzijdige oriëntatie van de gebouwen. De meeste (grootschalige) complexen zijn monofunctioneel. Tot de categorie (grootschalige) complexen worden de volgende clusters gerekend:

14. Bedrijventerreinen (overwegend zonder publieksfunctie, naar binnen gericht)
15. Waterwegen en De Trompet (representatieve bedrijfsbebouwing, open)
16. Verzorgingscomplexen (sterk functionele solitaire bebouwing)

### **Buitengebied**

De categorie buitengebied herbergt alle bebouwing buiten de bebouwde kom. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen sportcomplexen, het duingebied, het agrarische gebied en cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Deze gebieden hebben allemaal een eigen specifieke bebouwing.

17. Sportparken en –complexen (hoofdzakelijk utilitaire bebouwing)
18. Duingebied (beschermd natuurgebied)
19. Heemskerkerduin en Noorddorp (agrarisch gebied)
20. Cultuurhistorisch waardevolle gebieden (kasteel Marquette, Slot Assumburg en Stelling van Amsterdam)

In de bijlage is een overzichtskaart opgenomen waarop alle gebieden zijn aangegeven.





## 4.2 Beoordelingskaders

### 4.2.1 Centrum

#### Gebiedsbeschrijving

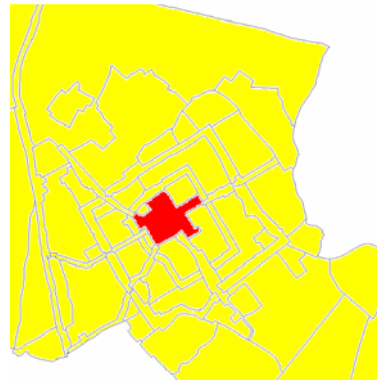
De ruimtelijke structuur van het centrum van Heemskerk is in grote lijnen identiek aan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur die het van oudsher had. De kerk op het Kerkplein vormt het centrale punt, vanuit dit punt zijn in diverse richtingen radialen ontwikkeld. De historische bebouwing die van origine in het centrum stond, is vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw voor een groot deel afgebroken om plaats te maken voor nieuwbouw. De bebouwing in het centrum is hierdoor vrij eenvormig en kent weinig uiteenlopende karakteristieken.

Vrijwel alle bebouwing in het centrum staat parallel aan de straat, waarbij de wanden meebuigen met de straatrichting. Er is in het gehele centrum sprake van strak gehanteerde rooilijnen, waarbij de bebouwing direct op de openbare ruimte is ontsloten. De meeste panden zijn daarbij twee of drie lagen hoog, soms met kap, maar meestal plat afgedekt. Een uitzondering wordt gevormd door de bebouwing rondom het Burgemeester Nielenplein, waar de hoogtes variëren van één laag tot vier lagen.

Het uiterlijk van de bebouwing wordt hoofdzakelijk bepaald door industriële bouwmethoden, waarin geprefabriceerde bouwdelen op grote schaal zijn toegepast. Door de overwegend grote volumes die zijn opgebouwd uit steeds dezelfde bouwdelen is de afwisseling van gevelbeelden en detailleringen beperkt. Beton, baksteen, metaal en glas zijn de meest toegepaste materialen, maar ook plaatmaterialen zijn als gevelelementen toegepast.

Doordat de begane grond van de meeste panden in gebruik is als winkelruimte en de bovengelige verdiepingen bestemd zijn voor woningen, is er in een aantal gevallen sprake van een visuele scheiding tussen deze lagen. Doordat de winkelgevel sterk afwijkend is vormgegeven van de woninggevel ontbreekt de onderlinge samenhang. Dit wordt in veel gevallen nog eens extra versterkt door de aanwezigheid van een zware, dichte luifel aan de gevel tussen de begane grond en de verdiepingen.

Op enkele plekken, voornamelijk aan de buitenrand van het centrum, komen dichte gevels of vensters aan de openbare ruimte voor. Hierdoor wordt het winkelfront onderbroken en krijgt de openbare ruimte een gesloten karakter.



De kerk als centraal punt van het centrum.



Grootschalige bebouwing met veel herhaling van gevelelementen.



Historische bebouwing is slechts in beperkte mate aanwezig.

## WELSTANDSNOTA HEEMSKERK 2010



Gemengde woon-winkelpanden in het centrumdeel.



Kleinschalige historische bebouwing wordt door nieuwbouw gerespecteerd.



Achterzijdes aan de openbare ruimte zijn niet gewenst, vormgeven als voorzijde!



Gevarieerd opgebouwde gevelwand is wenselijk.

De over het centrum verspreide, nog resterende historische bebouwing, de Nederlands Hervormde Kerk en het bebouwingscluster tussen de Kerklaan en het Pastoor J. Allemanplantsoen vormen een uitzondering op de bovenstaande omschrijving. De kleinschalige vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen in de groene omgeving aan het Sint Agnesplantsoen en de historische panden daaromheen zijn wat betreft maat en schaal, vormgeving en detaillering afwijkend van de grootschalige bouwwerken die vanaf de jaren '60 zijn gebouwd. Hierbij is veel meer sprake van een gevarieerd gevelbeeld, waarin ambachtelijke detailleringen meer het beeld bepalen. Het kleur- en materiaalgebruik is bij deze panden doorgaans beperkt tot donker kleurige baksteen, lichtkleurige houten kozijnen, glas en antracietkleurige of rode dakpannen. Langs de Maerelaan, tot aan de kruising met de Laan van Assumburg-Beethovenstraat, staat de bebouwing ofwel direct aan de straat ofwel iets teruggelegen met een kleine voortuin. Historische vrijstaande huizen, rijwoningen en moderne woon-winkelpanden wisselen elkaar af. De meeste gebouwen staan in dezelfde rooilijn kort op de straat, waarbij het voorgelegen terrein minimaal is of zelfs helemaal niet aanwezig is. De bebouwingshoogtes variëren van één laag met kap tot vier lagen met plat dak. Hierbij wordt de historische bebouwing gekenmerkt door een overwegend verticale gevelgeleding, met smalle en hoge vensters. De grootschalige objecten krijgen door een zorgvuldige gevelindeling in verticale eenheden een kleinschalig karakter. De rijwoningen hebben door regelmatige rangschikking van vierkante vensters een meer evenwichtige gevelgeleding.

### Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Door de industriële bouwmethododes waarmee het grootste deel van de bebouwing in het centrum is ontwikkeld, heeft het gebied een vrij strak uiterlijk. Doordat er veel sprake is van herhaling van grootschalige gevelelementen met een industrieel karakter is het beeld overwegend ingetogen, terwijl in een stadscentrum meer kleinschaligheid en expressiviteit in bebouwing wordt verwacht. Daarnaast is er op een aantal plekken sprake van dichte wanden aan de openbare ruimte, waardoor een sterk besloten beeld ontstaat.

De kleinschaligheid is wel terug te vinden in het oorspronkelijke stratenpatroon, dat ondanks de vernieuwingen in de jaren '60 behouden is gebleven. Samen met de kleinschalige, overgebleven historische bebouwing verwijst dit nog naar het dorpse karakter dat het centrum eens had.

In de Centrumvisie Heemskerk (2003) is door het College vastgelegd dat de gemeente streeft naar een meer aantrekkelijk en levendig centrum. Hiervoor worden een aantal mogelijke maatregelen benoemd, zowel op het gebied van





openbare ruimte en verkeer als op het gebied van bebouwing. Een voorbeeld hiervan is de recente ontwikkeling aan de Kerkweg ter hoogte van de Deutzstraat.

### Welstandscriteria

#### Algemeen

- Streven naar sterke samenhang van het centrum in het algemeen.
- Streven naar representatieve, gevarieerde bebouwing, passend in het beeld van een stadscentrum, nieuwbouw moet een positieve werking hebben op de openbare ruimte.

#### Ligging in de omgeving

- De bestaande structuur dient te worden gerespecteerd.
- Plaatsing in de rooilijn aan de straat, teruggelegen positionering is niet wenselijk.
- Een gebouw moet altijd georiënteerd zijn op de aangrenzende openbare ruimte(s). Achterzijdes aan de openbare ruimte zijn niet gewenst.

#### Massa en vorm van het gebouw

- Maat en schaal moeten worden afgestemd op de belendende bebouwing.
- Streven naar een gevarieerd opgebouwde gevelwand. Het is wenselijk dat in het straatbeeld een balans tussen eenheid en diversiteit wordt gevonden die de representatieve uitstraling ten goede komt.
- Op hoeksituaties en bij bijzondere ruimtes is het wenselijk architectonische accentueringen aan te brengen die de ruimte versterken.

#### Detailering

- Detailering van historisch waardevolle panden dient te worden gerespecteerd.
- De gevelopbouw dient gevarieerd te zijn zonder overbodig druk te worden. De gevelopbouw draagt bij aan een kwalitatieve uitstraling van het centrum.
- Begane grondniveau en bovenverdieping moeten één samenhangend geheel vormen, óók indien er verschillende functies gehuisvest zijn. Visueel onderscheid tussen verschillende functies is toegestaan.
- Toepassing van hoogwaardige en duurzame materialen met een eigentijds karakter is wenselijk.
- Dichte muren op voetgangersniveau dienen te worden voorkomen.
- (Nieuwe) Luifels dienen transparant en in samenhang met de architectuur van het betreffende pand te worden vormgegeven.



Visuele scheiding van bouwlagen is niet wenselijk.



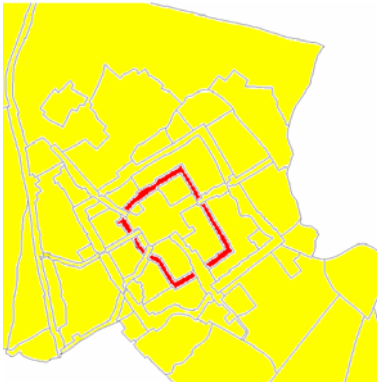
Het dichtplakken van vensters is niet wenselijk, transparantie en open wanden hebben de voorkeur.



Dichte luifels leveren een donker, weinig toegankelijk beeld op.

# WELSTANDSNOTA HEEMSKERK 2010

## 4.2.2 Binnenring



### Gebiedsbeschrijving

De Binnenring is een belangrijke structuurdrager in het stedelijk gebied van Heemskerk. Deze eerste ontsluitingsring rond het centrum wordt gevormd door de volgende wegen:

- Noordwest : Bachstraat - Ridder Arnoudlaan
- Zuidwest : Carel van Manderstraat – Karshoffstraat – Koningin Wilhelminastraat
- Zuidoost : Jan van Kuikweg
- Noordoost : Laan van Assenburg - Beethovenstraat

De gehele Binnenring bestaat uit een brede weg van twee rijbanen met meestal fietssuggestiestroken, afgestemd op de ontsluitende functie. Vrijwel overal liggen direct aan de weg parkeerhavens met aansluitend het trottoir of een smalle groenvoorziening van struiken en bomen.

Langs de Bachstraat en de Ridder Arnoudlaan is sprake van een wandwerking door zowel laag- als middelhoogbouw. Ter hoogte van het Bachplein is de straatwand sterk teruggelegen ten behoeve van een winkelplein. De winkels zijn hier gevestigd in de benedenlaag van een lage flat. Het beeld wordt voor een groot deel bepaald door de forse reclamemiddelen. De scholen rond en het nu nog als raadhuis in gebruik zijnde gebouw zijn eveneens enigszins teruggelegen, waardoor wandwerking hier ontbreekt. Vanaf de Ridder Arnoudlaan is er een duidelijke zichtlijn naar de vrijstaande klokkentoren van de kerk op de hoek met de Carel van Manderstraat.



Standaard profielindeling van de Binnenring.

Langs de Carel van Manderstraat is de bebouwing zeer divers. Negatief voor het beeld zijn de achterzijdes van een winkelcomplex. De overige bebouwing, zowel middelhoog als laagbouw, is met de voorzijde op de straat georiënteerd. De Karshoffstraat en de koningin Wilhelminastraat worden gekenmerkt door rijwoningen met uiteenlopende karakteristieken.



Portieklats zorgen voor wandwerking.

De Jan van Kuikweg wordt begeleid door zowel vrijstaande woningen als twee-onder-één-kap- en rijwoningen. De verschillende panden of blokken zijn voornamelijk gebouwd in dezelfde stijl als de achtergelegen woonwijken, waardoor een duidelijk tijdsbeeld ontstaat. De ontwikkeling van dit deel van Heemskerk door de jaren heen wordt hier binnen een relatief klein gebied inzichtelijk.



Pleinvorming door teruggelegen bebouwingwand van winkelcentrum.

Langs de Laan van Assenburg is sprake van kleinschalige rijwoningen. De woningen hebben dezelfde karakteristieken zoals die in de omliggende wijk Poelenburg voorkomen. De Beethovenstraat wordt daarentegen gekenmerkt door



portiekflats van vier verdiepingen hoog, die voor een wandwerking zorgen langs dit deel van de binnenring.

Langs de gehele Binnenring is in geval van laagbouw sprake van zadelkappen in de langsrichting. Kleur en materiaal zijn afgestemd op de hoofdbebouwung, welke varieert per straatvak. De (middel)hoogbouw is voornamelijk plat afgedekt.

### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

De gehele Binnenring heeft een sterk eenduidig profiel, waardoor de herkenbaarheid erg groot is. Er is hier sprake van een beeldbepalende en samenbindende openbare ruimte. De bebouwing langs de Binnenring varieert, en biedt weinig oriëntatiemogelijkheden of herkenningspunten.

Vanwege de huidige functie van gebiedsontsluitingsweg is het van belang een representatieve uitstraling van openbare en bebouwde omgeving na te streven. De inrichting van de openbare ruimte sluit daar goed bij aan en biedt voldoende herkenning. Bijzondere architectuur zou de nadruk kunnen leggen op plekken waar de Binnenring van richting verandert of wordt gekruist door de radialen. Dit gebeurt nu nog niet overal.

Het welstandsbeleid is gericht op behoud en waar nodig verbetering van de architectonische kwaliteit langs de Binnenring. Wandwerking is daarbij een belangrijk thema. Bouwwerken als op de locatie van de voormalige regenboogschool en de naastgelegen locatie van het toekomstig voormalig raadhuis dragen hiertoe bij. Ook een eenduidig beeld met op belangrijke punten een duidelijk en herkenbaar accent hoort bij een gebiedsontsluitingsweg als deze.



Duidelijk oriëntatiepunt op noordwest hoek van de Binnenring.



Bomenrij draagt bij aan wandwerking.



Achterzijdes aan de openbare ruimte zijn niet wenselijk.



Doorlopende groenstructuren versterken continuïteit.

## **Welstandscriteria**

### *Algemeen*

- De continuïteit van de Binnenring als structuur is gebaat bij een bepaalde herkenbaarheid en samenhang in bebouwing. Bij nieuwbouw moet daar rekening mee worden gehouden.

### *Ligging in de omgeving*

- Rooilijnen bij voorkeur niet te veel laten terugspringen, pleinruimtes zijn alleen op bijzondere locaties wenselijk.
- Oriëntatie op en aansluiting bij de openbare ruimte is een vereiste. Achterzijdes aan de Binnenring zijn niet wenselijk.
- Nieuwbouw afstemmen op de schaal van de openbare ruimte en de betekenis van de locatie langs de Binnenring. Kruisingen van radialen met de ringen kunnen worden geaccentueerd.

### *Massa en vorm van het gebouw*

- Bouwmassa's afstemmen op de omliggende bebouwing en/of het aangrenzende wegprofiel. Op bijzondere locaties is accentuering in hoogte denkbaar.

### *Detaillering*

- Geleding en detaillering zijn afhankelijk van maat en vorm. Bij kleinschalige bebouwing is afstemming met de nabijgelegen bebouwing gewenst. Grootschalige bebouwing kan een meer zelfstandige vormgeving krijgen.
- Dichte muren op voetgangsniveau dienen te worden voorkomen.
- Bijzondere aandacht voor de vormgeving en detaillering van achterzijdes aan het omliggende woongebied.
- Geen felle kleuren toepassen: een gebouw dient op te vallen door bijzondere architectuur, niet door schreeuwende kleuren.



#### 4.2.3 Buitenring

##### **Gebiedsbeschrijving**

De Buitenring is net als de Binnenring een belangrijke structuurdrager voor Heemskerk en wordt gevormd door de volgende wegen:

noordwest: Mozartstraat- Jonkheer Geverslaan

zuidwest: Jan Ligthartstraat

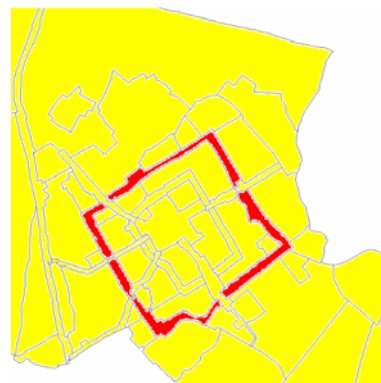
zuidoost: Tolweg

noordoost: De Baandert

De gehele Buitenring wordt gekenmerkt door een breed wegprofiel bestaande uit twee geasfalteerde rijstroken en is over grote gedeelten gelegen langs singels en overige groene ruimten. Sommige kruisingen zijn vormgegeven door rotondes. De eenheid en herkenbaarheid van de Buitenring zijn niet overal even sterk. Voornamelijk in de openbare ruimte ontbreekt het aan een bepaalde samenhang. De functie van ontsluitingsweg wordt vaak geassocieerd met groene structuren, grootschalige bebouwing, opvallende architectuur en een herkenbare en eenduidige profielindeling. De openbare ruimte is hierbij beeldbepalend en samenbindend. Dit geeft een soort uniformiteit aan de gehele ring, zodat die voor iedereen herkenbaar is. Deze uniformiteit ontbreekt echter in de Buitenring.

De Mozartstraat, Jonkheer Geverslaan en het noordelijke deel van de Jan Ligthartstraat zijn enigszins anders van karakter dan de overige delen. Ze kennen bijna over de gehele lengte (lage woon)bebouwing aan twee zijden van de weg en hebben een relatief smal profiel, in vergelijking met de rest van de ringstructuur. Er is langs de andere wegen sprake van een breed profiel van weg en groene parkachtige structuren met daarin een paviljoenachtige bebouwing. Kunstwerken, rotondes en (hoge) bebouwing geven hier accenten en herkenningspunten aan. De noordwestzijde is steniger en stedelijker van karakter door de bebouwingswanden langs de straat.

Van bijzondere architectuur langs de Buitenring is weinig sprake, waardoor geen echt opvallende locaties worden gecreëerd. De bebouwing wordt veelal gekenmerkt door grootschalige bebouwing, gestapelde woningbouw en rijwoningen in een strokenverkaveling. Langs de Tolweg is nog een strook met oudere bebouwing aanwezig die deel uitmaakt van een historische structuur. Deze bestaat uit gedeeltelijk geschakeld en vrijstaande panden in diverse stijlen. De achterzijde van deze strook bebouwing grenst aan de woonwijk Beierlust. De achtererfafscheidingen zijn erg uiteenlopend, waardoor het beeld in de wijk Beierlust enigszins verstoort wordt.



Bijzonder accent langs de Buitenring biedt oriëntatiemogelijkheid.



Grootschalig accent op hoeklocatie bij kruising met radiaal.



Profiel Buitenring.

### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

Een belangrijke verkeersstructuur als de Buitenring zou herkenbaar moeten zijn, met een heldere indeling en voldoende oriëntatiepunten. Aan dit ideaalbeeld wordt nog niet helemaal voldaan. Een eenduidig profiel over de gehele Buitenring zou al veel aan de situatie kunnen verbeteren. Het Verkeersstructuurplan streeft naar een eenduidig profiel bestaande uit een gescheiden rijbaan, fietsvoorzieningen en rotondes op kruisingen met andere gebiedsontsluitingswegen zoals de radialen. Ook het streven naar opvallende en bijzondere architectuur op belangrijke punten langs de Buitenring -zoals kruisingen met de radialen- zou ten goede komen aan de herkenbaarheid en de oriëntatiemogelijkheden.

Uitgangspunt is hier een beleid met de ambitie de kwaliteit van de Buitenring als geheel te versterken. Naast een verbetering van de openbare ruimte (zoals het streven van het Verkeersstructuurplan) is ook het welstandbeleid gericht op verbetering van de bestaande situatie. Hierbij horen als samenbindende factoren een eenduidig profiel over de gehele Buitenring en bebouwing op bijzondere locaties.

Het welstandsbeleid is gericht op representativiteit en het bieden van mogelijkheden voor architectonische expressie op de daarvoor geschikte locaties. Daarbij wordt niet alleen rekening gehouden met de uitstraling van bebouwing naar de Buitenring toe, maar ook met de achterzijden, die in veel gevallen aan de omliggende woonwijken grenzen. Daarom dient bij bebouwing aan de Buitenring naast de onderstaande criteria altijd het gebiedsgerichte beleid voor het aansluitende gebied in acht te worden genomen.

Waar er historische bebouwing langs de Buitenring is gelegen dient men de cultuurhistorische waarde van deze bebouwing te respecteren en waar nodig te versterken.

### **Welstandscriteria**

#### *Algemeen*

- De Buitenring vraagt representatieve en expressieve architectuur, die niet alleen de aandacht op zichzelf vestigt maar ook op de omgeving.
- Bebouwing moet bijdragen aan de herkenbaarheid van de locatie, een afgewogen mix van samenhang en diversiteit kan dat bewerkstelligen.
- De functie van het bouwwerk dient in het ontwerp zichtbaar te zijn.



#### *Ligging in de omgeving*

- Oriëntatie op en aansluiting bij de openbare ruimte is een vereiste. De aansluiting bij eventuele achtergelegen woongebieden moet zorgvuldig worden vormgegeven.
- Het is wenselijk hoogbouw/gestapelde woningbouw los in de openbare ruimte te plaatsen met eenzijdige oriëntatie.
- Nieuwbouw afstemmen op de schaal van de openbare ruimte en de betekenis van de locatie langs de Buitenring. Belangrijke plekken (zoals aansluiting met de radialen worden geaccentueerd, eventuele cultuurhistorische betekenis wordt daarbij gerespecteerd.

#### *Massa en vorm van het gebouw*

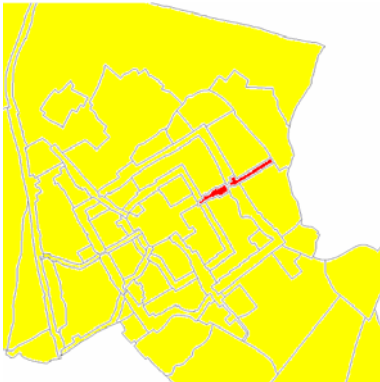
- Bouwmassa's afstemmen op het beschikbare profiel ter plaatse. Een breed profiel vraagt grootschalige bebouwing, een smal profiel kleinschalige bebouwing.
- Achterzijdes gelegen aan de openbare ruimte dienen met zorg te worden vormgegeven.

#### *Detailering*

- Geleding en detailering zijn afhankelijk van maat en vorm. Bij kleinschalige bebouwing is afstemming met de nabijgelegen bebouwing gewenst. Grootschalige bebouwing kan een meer zelfstandige vormgeving krijgen.
- Bijzondere aandacht voor de vormgeving en detailering van entreepartijen is noodzakelijk.
- Dichte muren op voetgangersniveau dienen te worden voorkomen.
- Geen felle kleuren toepassen: een gebouw dient op te vallen door bijzondere architectuur, niet door schreeuwende kleuren.



Ongewenst kleurgebruik (geel) voor betreffende pand.



#### 4.2.4 Maerelaan

##### **Gebiedsbeschrijving**

In dit gedeelte van de Maerelaan is er nauwelijks sprake van bebouwing aan de straat. De meeste bebouwing is hier gebouwd aan parallelstraten en ligt achter een groenstrook met watergang. Door de sterke lineaire structuur van de Maerelaan vormen de beide delen toch één geheel. Bij de kruising met de Laan van Assumburg-Beethovenstraat, de entree voor het centrumgebied is de bebouwing aan de noordzijde sterk teruggelegen en lager dan de overige bebouwing. Het gebouw heeft in tegenstelling tot de overige gebouwen in de straat een overheersende horizontale geleding.

Het beeld van de Maerelaan tussen de Laan van Assumburg-Beethovenstraat en De Zevenhoeven wordt voornamelijk bepaald door overheersende groenstructuren, met daaraan flatgebouwen en eengezinswoningen op afstand. Bebouwing speelt hier een ondergeschikte rol.

##### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

Het beleid voor deze entree is erop gericht de representatieve waarde en de entreefunctie voor het centrumgebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Hoewel er geen ontwikkelingen in dit gebied zijn te verwachten zal indien deze zich voordoen de aandacht uitgaan naar de functie als radiaal en entree voor het centrum.





## **Welstandscriteria**

### *Algemeen*

- De samenhang van het centrum als geheel dient ook binnen de radialen gerespecteerd en eventueel versterkt te worden.
- Op kruisingen met de ringstructuren is herkenbaarheid en identiteit van de radialen zeer belangrijk.
- De sterke lineaire structuur van de Maerelaan als geheel moet worden gehandhaafd.

### *Ligging in de omgeving*

- Bestaande rooilijnen moeten waar mogelijk worden gerespecteerd
- Tussenruimtes tussen de verschillende objecten respecteren.
- Ontsluiting en oriëntatie van een gebouw moeten altijd gericht zijn op de belangrijkste aangrenzende openbare ruimte(s). In geval van hoekbebouwing moet een pand op beide aangrenzende openbare ruimtes worden georiënteerd.

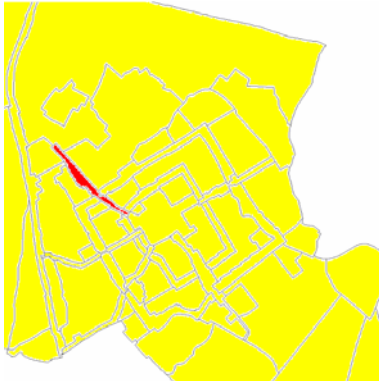
### *Massa en vorm van het gebouw*

- Variatie in bouwhoogtes is wenselijk.
- Afzonderlijke gebouwdelen dienen een grote samenhang te vertonen.
- Op hoeksituaties en bij bijzondere ruimtes is het wenselijk architectonische accentueringen aan te brengen die de ruimte versterken.

### *Detailering*

- De gevelopbouw dient kleinschalig en gevarieerd te zijn zonder overbodig druk te worden. De gevelopbouw draagt bij aan een kwalitatieve uitstraling van de radialen.
- Dichte muren op voetgangsniveau dienen te worden voorkomen.
- Materiaal en kleurgebruik worden bij voorkeur afgestemd op de hoogwaardige bebouwing in de directe omgeving. Hoogwaardige materialen zijn wenselijk.

#### 4.2.5 Kerkweg



##### **Gebiedsbeschrijving**

De Kerkweg is één van de historische radialen van Heemskerk. Deze loopt vanuit het centrum in noordwestelijke richting via de sportboulevard naar het duingebied en de Rijksstraatweg langs de binnenduinrand.

Vrijwel alle bebouwing is enkele meters teruggedragen ten opzichte van de weg. Uitzonderig hierop vormt de bouwing ter plaatse van de sportboulevard. Over het algemeen zijn de rooilijnen onderling nauwelijks verspringend, waardoor een fraaie begeleiding van de weg ontstaat. De erfafscheiding wordt aan de voorzijde in veel gevallen vormgegeven door een lage gemetselde muur of een houten hekwerk, waardoor de wegbegeleiding nog eens extra wordt benadrukt. Het eenvoudige straatprofiel, de grote hoeveelheid groen in de private voortuinen en de voornamelijk vrijstaande bebouwing geven deze radiaal een rustieke uitstraling.



Kleinschalige rijwoningen van één laag met een hoge kap.



Zadelkappen met wisselende kaprichtingen.



Twee lagen met kap komen alleen op bijzondere locaties voor, zoals hier op de kruising met de Buitenring.

De bebouwing langs de Kerkweg is zeer divers. Dit is mede te verklaren uit het feit dat er door de jaren heen steeds op zeer kleine schaal is bijgebouwd. In de meeste gevallen gaat het om individuele vrijstaande woningen, maar ook rijwoningen en geschakelde patiowoningen komen in beperkte mate voor. De meest voorkomende bouwmasa bestaat uit een eenvoudige rechthoekige plattegrond van één laag met een hoge kap waarin een extra verdieping is aangebracht. De meest voorkomende kapvorm is de zadelkap, die zowel haaks op als parallel aan de straat voorkomt. De patiowoningen bestaan uit één bouwlaag en zijn afgedekt met een plat dak. Slechts een enkele keer bestaat een pand uit twee bouwlagen met kap of uit grotere bebouwing. Deze uitzonderingen komen uitsluitend voor op bijzondere locaties, waar een extra hoogteaccent passend is.

Het materiaalgebruik is bij vrijwel alle woningen beperkt tot bakstenen gevels, houten kozijnen en dakpannen als dakbedekking. Het kleurgebruik is doorgaans beperkt tot aardtinten voor zowel gevels, kozijnen als dakvlakken. Binnen grotere bouwblokken is er soms sprake van sterk wisselend kleurgebruik voor houtwerk zoals kozijnen en gootlijsten.

##### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

De Kerkweg is als radiaal belangrijk in de structuur van het stedelijke gebied van Heemskerk. De bebouwingsdichtheid neemt vanaf de duinen naar het



centrum langzaam toe, waardoor het duidelijk is dat men het stedelijk gebied betreedt. De Kerkweg kan worden gezien als ruimtelijke en groene entree, met een diverse architectuur waaraan de bouwontwikkelingen door de jaren heen zijn af te lezen.

In de Centrumvisie Heemskerk (2003) wordt voor de Kerkweg ook op langere termijn behoud van de entreefunctie voorgesteld. Het welstandsbeleid voor deze radiaal is in aanvulling op de Centrumvisie gericht op behoud van de kenmerkende en waardevolle bebouwing.

### **Welstandscriteria**

#### *Algemeen*

- De samenhang van het centrum als geheel dient ook binnen de radialen gerespecteerd en eventueel versterkt te worden.
- Op kruisingen met de ringstructuren is herkenbaarheid en identiteit van de radialen zeer belangrijk.

#### *Ligging in de omgeving*

- Bestaande rooilijnen waar mogelijk respecteren en alleen ten behoeve van accentuering van bijzondere locaties wijzigen.
- Tussenruimtes tussen de verschillende objecten respecteren.
- Ontsluiting en oriëntatie van een gebouw moeten gericht zijn op de belangrijkste aangrenzende openbare ruimte(s). In geval van hoekbebouwing moet een pand op beide aangrenzende openbare ruimtes worden georiënteerd.

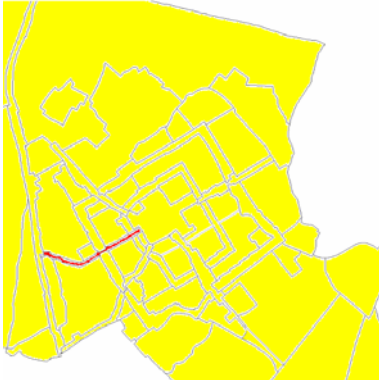
#### *Massa en vorm van het gebouw*

- Maat en schaal moeten worden afgestemd op de belendende bebouwing.
- Op hoeksituaties en bij bijzondere ruimtes is het mogelijk architectonische accentueringen aan te brengen die de ruimte versterken.

#### *Detailering*

- De gevelopbouw dient kleinschalig en gevarieerd te zijn zonder overbodig druk te worden. Deze draagt bij aan een kwalitatieve uitstraling van de radialen.
- Materiaalgebruik wordt bij voorkeur afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving. Hoogwaardige materialen zijn wenselijk.
- Kleur- en materiaalgebruik voor over meerdere panden doorlopende elementen moeten een eenheid vormen. Individuele elementen mogen afwijken.
- Bestaande gemetselde erfafscheidingen aan de voorzijde waar mogelijk behouden.

#### 4.2.6 Starweg-Ruysdaelstraat



##### **Gebiedsbeschrijving**

Deze radiaal is een belangrijk onderdeel van de verkeersontsluiting van Heemskerk. Het straatprofiel is hier dan ook op aangepast en bestaat uit een brede weg van twee rijstroken met aan weerszijden fietssuggestiestroken en een trottoir. Het grootste deel van de radiaal wordt aan beide zijden geflankeerd door een brede water- en/of groenstructuur.



Breed wegprofiel met overheersende verkeersfunctie.

Alleen het noordelijke deel van de Ruysdaelstraat is bebouwd, en wel met een aantal vijf lagen hoge portiekflats met een flauw hellend zadeldak, die steeds twee-aan-twee in een L-vorm bij elkaar zijn geplaatst. Deze flats zijn op begane grondniveau ingevuld met entrees, garageboxen en bergingen, de hoger gelegen verdiepingen zijn de woonverdiepingen. Hierbij is sprake van een sterke verticale geleiding doordat er een herhaling in de gevel is van verticale stroken met balkons, vensters en trappenhuisen. De begane grond van het gebouw is opgebouwd in een rode baksteen, de bovengelegen verdiepingen in een zandkleurige. Alle kozijnen zijn witgeschilderd, waarbij in de entrees en balkongevels gedeeltelijk sprake is van donkere paneelvullingen.

Aan de zuidzijde van de Ruysdaelstraat en aan beide zijden van de Starweg liggen brede groen- en waterstructuren.

##### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

De Starweg-Ruysdaelstraat is als radiaal belangrijk in de verkeersstructuur van Heemskerk. Meest beeldbepalend is de straatinrichting. De aanwezige bebouwing zorgt weliswaar voor een beperkte geleiding van de weg, maar levert geen grote bijdrage aan de beeldvorming langs deze entree.



Portiekflats met een sterke verticale gevelgeleding.

Het welstandsbeleid is er voornamelijk op gericht om, in geval van (vervangende) nieuwbouw, een hoogwaardige en op de entreefunctie gerichte architectonische kwaliteit te bewerkstelligen. Tevens is er op de kruising met de Binnen- en Buitenring accentuering door middel van bijzondere architectuur denkbaar.



## **Welstandscriteria**

### *Algemeen*

- De samenhang van het centrum als geheel dient ook binnen de radialen gerespecteerd en eventueel versterkt te worden.
- Op kruisingen met de ringstructuren is herkenbaarheid en identiteit van de radialen zeer belangrijk.

### *Ligging in de omgeving*

- Ontsluiting en oriëntatie van een gebouw moeten altijd gericht zijn op de belangrijkste aangrenzende openbare ruimte(s). In geval van hoekbebouwing moet een pand op beide aangrenzende openbare ruimtes worden georiënteerd.

### *Massa en vorm van het gebouw*

- Nieuwbouw afstemmen op de schaal van de openbare ruimte en de betekenis van de locatie. Belangrijke plekken moeten worden geaccentueerd.
- Afzonderlijke gebouwdelen dienen een grote samenhang te vertonen, zowel onderling als met de omgeving.
- Op hoeksituaties en bij bijzondere ruimtes is het mogelijk architectonische accentueringen aan te brengen die de ruimte versterken.

### *Detailering*

- Bijzondere aandacht voor de vormgeving en detailering van entreepartijen is noodzakelijk.
- Dichte muren op voetgangersniveau dienen te worden voorkomen.
- Hoogwaardige materialen zijn wenselijk.
- Geen felle kleuren toepassen: een gebouw dient op te vallen door bijzondere architectuur, niet door schreeuwende kleuren.

#### 4.2.7 Maerten van Heemskerckstraat

##### Gebiedsbeschrijving

De Maerten van Heemskerckstraat is een historische route tussen Beverwijk en Heemskerk. Tegenwoordig is deze route in twee delen geknipt ter hoogte van de Buitenring, waardoor van continuïteit geen sprake meer is. De Breedslaglaan zorgt voor de verbinding tussen de Buitenring en de Maerten van Heemskerckstraat in de richting van het centrum. De herkenbaarheid van de radiaal is hierdoor op de kruising met de Buitenring volkomen verdwenen.

Het noordelijke deel kent verschillende bebouwingstypen. In het centrum is de oorspronkelijke bebouwing, zoals in vrijwel het gehele centrum het geval is, vervangen door grootschalige woon- en winkelgebouwen. Buiten het centrum is de oorspronkelijke bebouwing van vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen nog aanwezig. Deze woningen zijn iets teruggelegen zijn ten opzichte van de straat. De oostzijde van de weg wordt gevormd door een groene zone, waarin sterk teruggelegen enkele grootschalige objecten liggen, waaronder het toekomstige raadhuis.

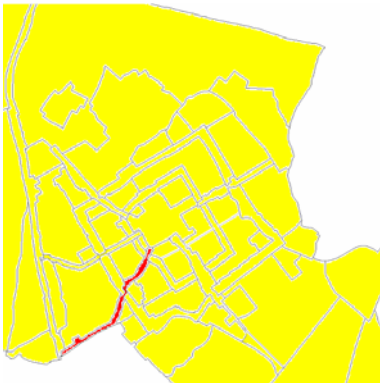
Het zuidelijke deel wordt gekenmerkt door kleinschalige rijtjes woningen, kleine vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen en een enkele kleine boerderij. In dit gedeelte zijn de woningen met de rooilijn direct aan de straat gelegen, waardoor het straatprofiel een meer besloten karakter krijgt.

De meeste woningen langs de Maerten van Heemskerckstraat zijn uitgevoerd in één bouwlaag met een steile, al dan niet samengestelde, mansarde- of zadelpak. Slechts af en toe is er sprake van twee bouwlagen en/of andere kapvormen. De detaillering is vrijwel overal beperkt tot verbijzondering in metselverbanden en de toepassing van stevige dak- en gootlijsten. De meeste panden hebben smalle verticale gevelopeningen, waardoor een verticale gevelgeleding overheerst. Opvallend is het veelvuldig voorkomen van dakkapellen aan de voorzijde, waarbij verschillende soorten en maten willekeurig door elkaar lijken te zijn toegepast.

Rekening moet worden gehouden met het feit dat de panden aan de zuidzijde van de Maerten van Heemskerckstraat tussen de Rijksstraatweg en de van Riemsdijklaan op grondgebied van de gemeente Beverwijk liggen.

##### Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De Maerten van Heemskerckstraat heeft als radiaal een duidelijke invloed op de structuur van Heemskerk. Het doorbreken van de doorgaande verbinding door de Buitenring



Hoogteaccent op de kruising van de radiaal met de Binnenring.



Kleinschalige bebouwing met een verticale gevelindeling.



Mansardekappen komen veelvuldig voor.



zorgt er voor dat er geen sprake meer is van een visuele eenheid.

De individueel vormgegeven bebouwing langs deze radiaal is redelijk uniek voor het stedelijk gebied van Heemskerk. De organisch gegroeide aaneenschakeling van panden met een eigen uiterlijk is beeldbepalend. In samenhang met de relatief kleine bouwmassa's van één laag met een kap en de kleinschalige detaillering van de panden is er hierdoor in de gehele straat sprake van een rustiek karakter.

Ondanks de komst van het raadhuis zijn de ontwikkelingen in dit gebied voornamelijk te verwachten op het gebied van wijzigingen of toevoegingen aan woningen zal daar de nodige aandacht naar uitgaan in het welstandsbeleid. Het welstandsbeleid voor deze radiaal is daarnaast gericht op behoud van deze kenmerkende en waardevolle bebouwingskarakteristieken en versterking van de herkenbaarheid van de radiaal.

### **Welstandscriteria**

#### *Algemeen*

- Op kruisingen met de ringstructuren is herkenbaarheid en identiteit van de radialen zeer belangrijk.

#### *Ligging in de omgeving*

- Tussenruimtes tussen de verschillende objecten respecteren.
- Ontsluiting en oriëntatie van een gebouw moeten altijd gericht zijn op de belangrijkste aangrenzende openbare ruimte(s). In geval van hoekbebouwing moet een pand op beide aangrenzende openbare ruimtes worden georiënteerd.

#### *Massa en vorm van het gebouw*

- Maat, schaal en vormtaal moeten worden afgestemd op de belendende bebouwing.
- Op hoeksituaties en bij bijzondere ruimtes is het mogelijk architectonische accentueringen aan te brengen die de ruimte versterken.

#### *Detaillering*

- De gevelopbouw dient gevarieerd te zijn zonder overbodig druk te worden. Deze draagt bij aan een kwalitatieve uitstraling van de radialen.
- Materiaalgebruik wordt bij voorkeur afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving. Hoogwaardige materialen zijn wenselijk.
- Kleur- en materiaalgebruik voor over meerdere panden doorlopende elementen moeten een eenheid vormen. Individuele elementen mogen afwijken.

#### 4.2.8 Gerrit van Assendelftstraat



##### **Gebiedsbeschrijving**

De Gerrit van Assendelftstraat en de Hoflaan, vormen een radiaal die als aan- en afvoerroute dient voor het centrum. Deze weg is tevens de ontsluitingsroute voor de wijk Broekpolder.

Het gedeelte in het centrum, ten noorden van de Karshoffstraat, wordt gekenmerkt door een mengeling van bouwstijlen en volumes. Rooilijnen zijn hier sterk verspringend, hoogtes variëren, de weg-as verdraait en er is een groot contrast tussen het materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing onderling.

Tussen de Karshoffstraat en de Tolweg heeft bebouwing alleen aan de westzijde van de weg plaatsgevonden. Het gaat hier om vrijstaande bebouwing, zowel historisch als modern. De bebouwing is in het algemeen één of twee lagen hoog en uitgevoerd met zadeldak. Materiaal- en kleurgebruik verschillen per woning. Door het vrijstaande karakter van de woningen is er in enkele gevallen zicht op bijgebouwen tussen de woningen in, zeker wanneer deze dicht achter de voorgevel zijn geplaatst.



Vrijstaande bebouwing buiten het centrum.

De oostzijde van de weg is ingericht met een zeer brede groenstrook van gras en bomen, grenzend aan een singel. Achter de singel liggen enkele grootschalige objecten zoals een verzorgingstehuis en flats in vier lagen.

De Hoflaan wordt aan de oostzijde begrensd door een sportpark met hoge opgaande beplanting. Aan de westzijde ligt de woongemeenschap Harteheem en de woonflat Heemblom, waarvoor een aparte gebiedsuitwerkingen zijn gemaakt.

##### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

Het centrumgedeelte van de Gerrit van Assendelftstraat heeft door de variatie in bouwvolumes en -stijlen, de verspringende rooilijnen en weg-as een divers karakter. Het eenduidige wegprofiel brengt hier wat rust in. Van een representatieve entree van het centrum is echter geen sprake. Het deel van de radiaal tussen het centrum en de buitenring ligt in een ontwikkelgebied, waarbij het uitgangspunt is de entreefunctie te versterken. Ten zuiden van de Buitenring zullen licht park Assumburg en de woonwijk Broekpolder. In het Verkeersstructuurplan wordt dit gedeelte van de radiaal benoemd als gebiedsontsluitingsweg, het profiel is hier al voor ingericht.



Rustieke uitstraling door lage bebouwingsdichtheid.



Breed en open profiel vormt een rustpunt in het stedelijk gebied.





Het beleid is er op gericht extra aandacht te schenken aan de representatieve waarde en entreefunctie van het centrumgebied. Daartoe is een hoge architectonische kwaliteit in het centrumdeel wenselijk. Tevens is op de kruisingen met de Binnen- en Buitenring accentuering door middel van kunstobjecten of bijzondere architectuur denkbaar.

### Welstandscriteria

#### *Algemeen*

- De samenhang van het centrum als geheel dient ook binnen de radialen gerespecteerd en eventueel versterkt te worden.
- Op kruisingen met de ringstructuren is herkenbaarheid en identiteit van de radialen zeer belangrijk.
- Het is wenselijk dat in het straatbeeld een balans tussen eenheid en diversiteit wordt behouden die de representatieve uitstraling ten goede komt.

#### *Ligging in de omgeving*

- De vrijstaande ligging van panden buiten het centrum moet worden gerespecteerd.
- Ontsluiting en oriëntatie van een gebouw moeten altijd gericht zijn op de belangrijkste aangrenzende openbare ruimte(s). In geval van hoekbebouwing wordt een pand op beide openbare ruimtes georiënteerd.

#### *Massa en vorm van het gebouw*

- Het is wenselijk in massa en vorm aan te passen aan de omgeving.
- Variatie in bouwhoogtes is wenselijk.
- Afzonderlijke gebouwdelen dienen een grote samenhang te vertonen, zowel onderling als met de omgeving.
- Op hoeksituaties en bij bijzondere ruimtes is het wenselijk architectonische accentueringen aan te brengen die de ruimte versterken.

#### *Detailering*

- De gevelopbouw dient gevarieerd te zijn zonder overbodig druk te worden. De gevelopbouw draagt bij aan een kwalitatieve uitstraling van het centrum en de radialen.
- Begane grondniveau en bovenverdieping moeten als één geheel worden behandeld,
- Materiaal en kleurgebruik worden bij voorkeur afgestemd op de hoogwaardige bebouwing in de directe omgeving. Hoogwaardige materialen zijn wenselijk.



Benedenverdieping en bovenverdieping als één geheel behandelen, niet scheiden.

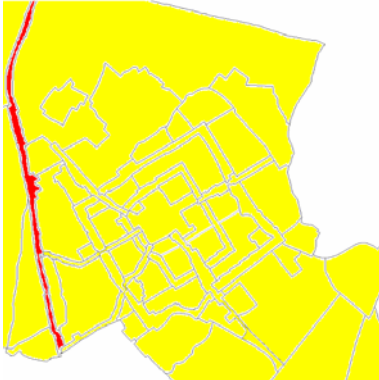


Sterke variatie in bebouwing en rooilijnen voorkomen.



Vrijstaande panden respecteren.

#### 4.2.9 Rijksstraatweg



##### Gebiedsbeschrijving

De Rijksstraatweg is onderdeel van de 'Binnenduinrandroute', die als een langgerekt bebouwingslint langs de binnenduinrand door Kennemerland loopt. Langs de gehele route is er sprake van wisselende bebouwing doch voor het grootste gedeelte kleinschalige vrijstaande bebouwing, wisselend met een agrarisch of een meer stedelijk karakter.

Ter hoogte van de bebouwde kern van Heemskerk is de Rijksstraatweg hoofdzakelijk aan de westzijde bebouwd met overwegend vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen, al dan niet met kleinschalige bedrijfsfuncties (aan huis). De bebouwing is in de meeste gevallen parallel aan de straat gebouwd, waarbij de rooilijnen onderling variëren. Vrijwel alle bebouwing bestaat hier uit één bouwlaag met een steile zadelpak of een mansardekap. De kaprichting varieert daarbij van pand tot pand. De meeste bebouwing is opgebouwd in een roodbruine kleur baksteen en afgedekt met gebakken of gesmoorde dakpannen. De gevels zijn doorgaans sterk verticaal of juist horizontaal geleed, en voorzien van traditionele geveldetailleringen. Opvallend is dat bij veel bedrijfjes ingrijpende veranderingen aan de originele gevel hebben plaatsgevonden. Hierbij zijn het aanbrengen van glazen winkelpuien en grootschalige reclame-uitingen het meest voorkomend.



Eén bouwlaag met een hoge kap komt veel voor.



Woningen en kleinschalige bedrijfsfuncties wisselen elkaar af.



Ingrijpende gevelwijziging in verband met bedrijfsfunctie.

De oostzijde van de Rijksstraatweg is ter hoogte van de bebouwde kern van Heemskerk overwegend bebouwd met grootschalige bedrijfsbebouwing van de bedrijvenboulevard De Waterwegen alsmede een wwonwagencentrum en de afsluitende bebouwing van de wijk Waterakkers. Iets noordelijker ligt een geluidswal ter hoogte van de wijk Commandeurs.

Ten noorden van de bebouwde kern is de Rijksstraatweg wel aan beide zijden bebouwd. De bebouwingsdichtheid is hier lager, en de bebouwing heeft een overwegend agrarische oorsprong. Verspreid langs de weg liggen boerderijen, schuren en agrarische woningen. Deze zijn doorgaans teruggelegen ten opzichte van de weg gepositioneerd, in de lengterichting van de kavel. De meeste bebouwing bestaat uit één laag met een steile kap. Kapvorm- en richting variëren per pand. De meeste bebouwing is opgebouwd in een roodbruine kleur baksteen en afgedekt met gebakken of gesmoorde dakpannen. De gevels zijn doorgaans sterk verticaal geleed, en voorzien van een uitbundige traditionele detaillering.



### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

De Rijksstraatweg heeft als onderdeel van de Binnenduinrandroute een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Langs de gehele route is vrijstaande bebouwing te vinden, die ter hoogte van de kern het meest verdicht is. De aansluiting van de westelijke randweg ten hoogte van de bedrijvenboulevard zal tot consequentie hebben dat het zuidelijk deel van de Rijksstraatweg aan importantie inboet.

De individuele vormgeving van de panden geeft het bebouwingslint een afwisselend en divers beeld. De traditionele detailleringen, die vrijwel overal zijn toegepast, geven de bebouwing een verzorgd en rijk uiterlijk. De individuele wijzigingen aan gevels ten behoeve van winkel- of bedrijfsruimtes doen hier soms afbreuk aan.

Het welstandsbeleid is er hoofdzakelijk op gericht de bestaande diversiteit te behouden.

### **Welstandscriteria**

#### *Algemeen*

- Bebouwing mag geen afbreuk doen aan de herkenbaarheid van de Binnenduinrandroute.

#### *Ligging in de omgeving*

- Tussenruimtes tussen objecten respecteren.
- Ontsluiting en oriëntatie van een gebouw moet altijd gericht zijn op aangrenzende openbare ruimte(s).

#### *Massa en vorm van het gebouw*

- Maat en schaal moeten worden afgestemd op de belendende bebouwing.
- Afzonderlijke gebouwen moeten als zelfstandige eenheid herkenbaar blijven.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is een hoogwaardige architectuur wenselijk, waarbij het bestaande gerespecteerd wordt.

#### *Detailering*

- De gevelopbouw dient gevarieerd te zijn zonder overbodig druk te worden. De gevelopbouw draagt bij aan een kwalitatieve uitstraling.
- Bij renovatie en verbouwing dient de oorspronkelijke gevelopbouw te worden gerespecteerd.
- Detailering moet worden uitgevoerd in harmonie met gebouw en omgeving, gevarieerd en zorgvuldig.
- Materiaalgebruik wordt bij voorkeur afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving. Hoogwaardige materialen zijn wenselijk.
- Materiaal en kleurgebruik worden bij voorkeur afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving.

#### 4.2.10 De gestempelde woningbouw

##### **Gebiedsbeschrijving**

De woonwijken van dit type zijn voor een belangrijk deel geïnspireerd op de ideeën van het Nieuwe Bouwen. In het verkeerssysteem is in deze wijken doorgaans een duidelijke scheiding tussen ontsluitingsstraten, woonstraten en autovrije zones. De (half) open blokverkaveling komt veelvuldig voor in deze woonwijken, maar ook stroken- en hofverkaveling komen voor. De bebouwing bestaat veelal uit eenvoudige, rechthoekige bouwblokken in een abstracte compositie bij elkaar geplaatst. Herhaling van deze composities, daarom ook wel stempels genoemd, komt veelvuldig voor. Deze stempels worden vaak gevormd door een mix van bebouwingstypes, groenzones en verkeersruimtes.

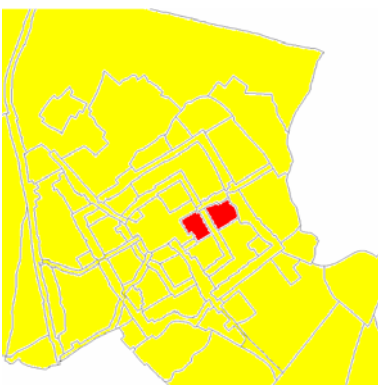
Het uiterlijk van de bebouwing wordt hoofdzakelijk bepaald door industriële bouwmethoden, waarin geprefabriceerde bouwdelen op grote schaal zijn toegepast. Hierdoor is de afwisseling in detailleringen zeer beperkt en bepaalt de herhaling van identieke elementen het beeld.

De rijwoningen in deze wijken zijn naar de maatstaven van deze tijd doorgaans van beperkte omvang. Om de gebruiksruimte in de woning te vergroten is er regelmatig sprake van uitbreidingen van de woning in de vorm van aan- en uitbouwen, dakkapellen en dergelijke. Deze uitbreidingen komen in verschillende maten, vormen en kleuren voor, ook binnen een bouwblok.

##### **Poelenburg**

De woonwijk Poelenburg dateert uit de jaren '50 van de vorige eeuw en wordt gekenmerkt door een (half) open blokverkaveling met smalle straatprofielen en strakke, soms verspringende, rooilijnen. De bebouwing laat zich het best beschrijven als wederopbouwarchitectuur, met veel kleine eengezinswoningen en portiekwoningen. Hierdoor is er sprake van een grote samenhang in de bebouwingsblokken onderling. Aan de oostkant van de wijk heeft herontwikkeling plaatsgevonden. eengezinshuizen worden afgewisseld met vierlagse appartementgebouwen.

De uit donker metselwerk opgetrokken bebouwing is veelal niet meer dan twee lagen hoog en voorzien van een (bij eengezinswoningen meestal gedrukte) zadelkap in de langsrichting, bedekt met rode of donkere dakpannen. Op enkele plekken is de bebouwing vier lagen hoog en voorzien van een plat dak.



Sterke ritmiek bij de rijwoningen.



De gevels zijn voornamelijk verticaal geled. In het metselwerk zijn hier en daar door middel van reliëfverschillen verticale accenten opgenomen, ter versterking van de geleding. Entreepartijen zijn in de voorgevel nadrukkelijk aanwezig door een verdiepte ligging en in geval van meergezinswoningen een stevige betonnen lijst om de portiekingang. De houten kozijnen zijn in relatie tot de relatief kleine raamoppervlakken fors gedimensioneerd. Met het gebruik van betonnen prefab elementen in de gevel is voorzichtig geëxperimenteerd. De woningen zijn nadrukkelijk voorzien van een zware gemetselde schoorsteen op de nok van het dak of in het voordakvlak, waardoor de ritmiek van gevelopeningen versterkt wordt. Een uitzondering hierop is de galerijflat op de hoek Van Lennepstraat-P.C. Hoofdstraat. Deze is sterk horizontaal geled.

### ***Neksloot-Oosterzij***

Neksloot en Oosterzij zijn twee aaneengesloten woonwijken die gebouwd zijn in respectievelijk de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. Beide wijken zijn opgezet volgens een half open blokstructuur en bestaan uit seriematige rijwoningen, patiowoningen en portiekflats. In Oosterzij is sprake van zeer strakke rooilijnen, in Neksloot is meer sprake van verspringende rooilijnen, beide met relatief smalle straatprofielen.

De portiekflats in dit gebied staan vrijwel allemaal met de voorzijde kort op de straat, aan de achterzijde is een groene ruimte open gelaten. Er zijn twee typen portiekflats, die met vier woonlagen vanaf de begane grond, en die met drie woonlagen op een laag bergingen.

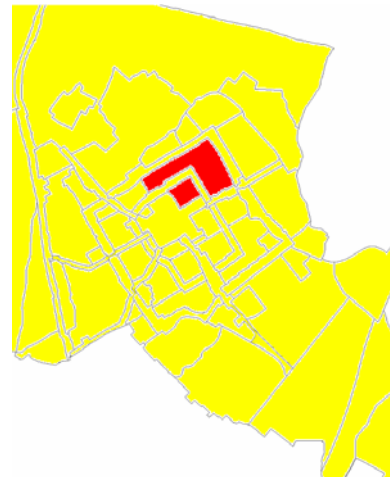
Het eerste type flats wordt gekenmerkt door een met een kleine uitbouw en een lessenaarsdak zwaar geaccentueerde entree. De appartementen hebben over de gehele breedte een glazen gevel met een borstwering van damwandprofiel. De portieken en zijgevels van deze flats zijn opgetrokken in baksteen.

Het tweede type heeft een laag bergingen op de begane grond, waardoor op straatniveau een sterk gesloten wand ontstaat. Daarboven wordt het gevelbeeld bepaald door uitpandige balkons en grote raamvlakken in een bakstenen gevel met ter hoogte van de verdiepingsvloer een betonnen band over de gehele breedte van de flat.

De rijwoningen in het gebied zijn vrijwel allemaal opgetrokken uit een donkere baksteen en afgedekt met een zadeldak. De woningen uit de jaren '60 van de vorige eeuw worden gekenmerkt door grote ramen op de begane



Prefab elementen in het gevelbeeld.



Grote ramen in de begane grondgevel.



Plaatmateriaal op de gevels versterkt de ritmiek.

## WELSTANDSNOTA HEEMSKERK 2010

grond en veel kleinere ramen in de verdieping. In de jaren '70 zijn deze meer op elkaar afgestemd, dus op de begane grond iets kleiner en onderverdeeld in meerdere ramen en in de verdieping wat groter. De entreepartijen zijn bij beide woningtypen benadrukt. Door herhaling van gevelvullingen ontstaat er een sterke ritmiek binnen de afzonderlijke bouwblokken.

In het noordelijke deel van het gebied heeft herontwikkeling plaatsgevonden. De flats zijn gerenoveerd en er heeft nieuwbouw van eengezinswoningen plaatsgevonden. Er is geen aanleiding voor een specifieke welstandsomschrijving.

### ***Kerkbeek***

Kerkbeek is in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw ontwikkeld in een (half) open blokvormige verkaveling. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit rijwoningen. Alleen ten noorden van de Visserstraat komen andere woningtypes voor, namelijk vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen.

De rijwoningen in het gebied hebben allemaal twee bouwlagen en een zadelpak met vliering. Hierdoor is er in de gehele wijk vrijwel nergens sprake van dakkapellen, aangezien er onder de kap geen ruimte is voor een extra verdieping. Een enkele keer is er daartoe een dakopbouw geplaatst, waarbij de nok een flink stuk is verhoogd.

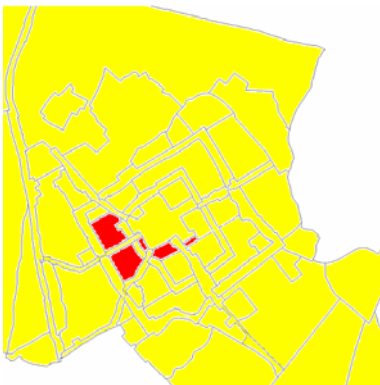
Vrijwel alle bebouwing is opgebouwd in een roodbruine baksteen en afgedekt met rode of donkere dakpannen. In de gevels zijn diverse prefab elementen toegepast: veel bij entreepartijen, maar ook complete geprefabriceerde gevelvullingen komen voor. Wel zijn de entreepartijen vrijwel overal zwaar geaccentueerd door brede betonnen of gemetselde randen. Opvallend is dat kozijnen, kozijnranden (of die nu van hout, metselwerk of beton zijn) en daklijsten allemaal wit geschilderd zijn.

### ***De Kleine Hoevens***

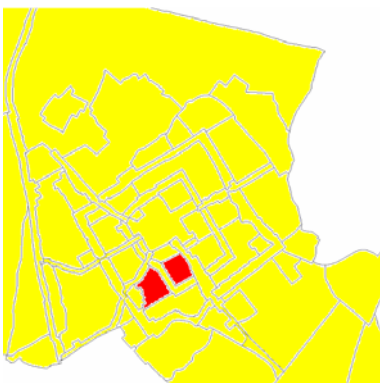
De Kleine Hoevens is een kleine uitbreidingswijk en bestaat voornamelijk uit kleinschalige rijwoningen.

De woningen staan in de gehele wijk, met uitzondering van die langs de Koningin Wilhelminastraat (Binnenring), kort op de straat. Hierdoor wordt het kleinschalige karakter versterkt. Wat betreft de bebouwing uit de jaren '60 van de vorige eeuw is er sprake van twee typen rijwoningen.

Het eerste type is uitgevoerd in een zandkleurige baksteen, met aan de voorzijde op de bovenverdieping inpandige balkons over twee derde van de woningbreedte. In combinatie met relatief grote raamoppervlakten geeft dat een zeer open



Geprefabriceerde entreepartijen in Kerkbeek.





gevelvlak. Het zadeldak is uitgevoerd in donkere pannen en wordt gekenmerkt door zware gemetselde schoorstenen op de noklijn.

Het tweede type is uitgevoerd in een roodbruine baksteen. De benedenverdieping is eveneens voorzien van relatief grote raamoppervlakten. De bovenverdieping heeft enkele kleine ramen, waardoor een meer gesloten gevelvlak ontstaat. Het zadeldak is eveneens uitgevoerd in donkere pannen en voorzien van zware gemetselde schoorstenen op de noklijn. Dit type woning is veelvuldig voorzien van dakkapellen aan de achterzijde en aanbouwen met een schuine afdekking aan de voorzijde.

De later gebouwde woningen zijn uitgevoerd in een rode baksteen, met lichtere horizontale accenten in het metselwerk. De gevels zijn voorzien van smalle staande gevelopeningen, waardoor een verticale geleiding ontstaat. Deze woningen zijn vrijwel allemaal uitgevoerd met een asymmetrische kap van donkere pannen. In enkele blokken zijn op de hoeken accenten aangebracht door middel van een platte afdekking.

### **Assumburg**

Assumburg is een woonwijk die door gebiedsontsluitingswegen in vier buurtjes is opgedeeld. In ieder buurtje liggen één of meer een groene ruimtes waar de woningen omheen zijn gegroepeerd. In de wijk zijn voornamelijk rijwoningen gebouwd, maar aan de noordelijke en oostelijke rand staan enkele twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. Aan de zuidelijke en westelijke rand zijn flats gebouwd.

De rijwoningen bestaan uit twee bouwlagen met zadeldak in de lengterichting. Er zijn twee typen rijwoningen te benoemen. Het ene type wordt gekenmerkt door zeer grote raamoppervlakten zowel in de begane grondgevel als in de verdieping. Tussen de beide verdiepingen is de gevel bekleed met houten schroten. Hierdoor is er van metselwerk in de gevel alleen nog sprake in de plint en de woningscheidende penanten. Het tweede type rijwoningen heeft een zandkleurige gemetselde gevel. De ramen in beide verdiepingen zijn aanzienlijk kleiner, waardoor het metselwerk in de gevel overheerst. De entreepartijen worden in dit type geaccentueerd door de iets teruggelegen positie in de gevel en het afwijkende kleurgebruik van het metselwerk.



Open gevelvlak door inpandige balkons en grote raampartijen.



Aanbouwen aan de voorzijde van de woning.



Glazen gevels op een gemetselde plint.

## WELSTANDSNOTA HEEMSKERK 2010

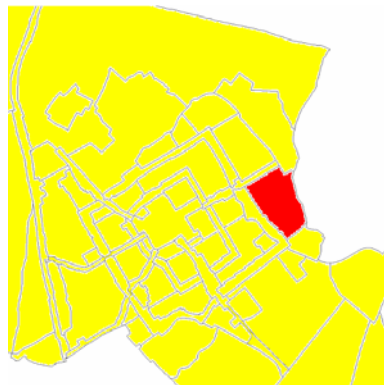


Entree wordt geaccentueerd door afwijkend metselwerk.

De twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen bestaan vrijwel allemaal uit één bouwlaag met een verdieping in de zadelkap. De gevels worden gekenmerkt door een gecombineerde toepassing van metselwerk en houten rabatdelen.

De flats in deze wijk zijn allemaal van het type galerijflat. In de plint van deze gebouwen zijn garages ondergebracht, daarbovenop acht woonlagen met de galerzijde naar de woonwijk gericht. Deze gebouwen hebben een sterke horizontale geleiding.

### **De Die**



De Die is een uitbreidingswijk uit de vroege jaren '70 van de vorige eeuw. In de noordwest hoek van de wijk ligt een parkachtige groenstructuur, laagbouw in een half open strokenverkaveling overheerst het overige gedeelte van de wijk. De bebouwing in deze wijk bestaat uit een aantal patiowoningen en rijwoningen van één en twee lagen met zadelkap in de langsrichting. Enkele grootschalige voorzieningen en een drietal galerijflats van acht verdiepingen liggen in de parkachtige omgeving. Opvallend is de steeds verspringende rooilijn van de bebouwingsblokken onderling. De straat De Zevenhoeven is iets gedraaid ten opzichte van de verkaveling, waardoor steeds een kleine verspringing in de rooilijn nodig is. Deze verspringing wordt doorgezet in de achterliggende straten.



De patiowoningen zijn vrij besloten.

De patiowoningen (één bouwlaag met plat dak en een -soms gedeelde- binnentuin) zijn opgetrokken in een donkere baksteen, het houtwerk voor kozijnen en deuren is donker van kleur. Garages zijn in het ontwerp meegenomen, deze zijn iets lager en iets teruggelegen gesitueerd. De kleur van de garagedeuren is individueel bepaald, waardoor een grote diversiteit ontstaat. Private erfafscheidingen aan de straat variëren in uiterlijk.



Woningen van één bouwlaag met een zwaar, gesloten dakvlak aan de Zevenhoeven.

De rijwoningen zijn uitgevoerd in een roodbruine kleur baksteen en kennen voornamelijk detailleringen aan de gevel, zoals afdakjes en houten elementen. De woningen zijn voornamelijk horizontaal geleed; in geval van twee lagen door de geleiding van de gevelopeningen, in geval van één bouwlaag door het zware, gesloten dakvlak met grote overstek aan de voorzijde. Een deel van de woningen met twee bouwlagen heeft van origine een aanhangend houten balkon aan de voorzijde, dat in enkele individuele gevallen verwijderd is. Hierdoor is het samenhangende beeld enigszins aangetast. Opvallend is de grote variatie in kleurgebruik voor deuren en kozijnen.





De galerijflats en de voorzieningen zijn in een groene parkachtige ruimte, langs de Buitenring (de Baandert) en één van de radialen (de Maerlaan) geplaatst. Deze zijn daardoor niet of nauwelijks van (visuele) invloed op de overige bebouwing in de wijk.

### **De Maer**

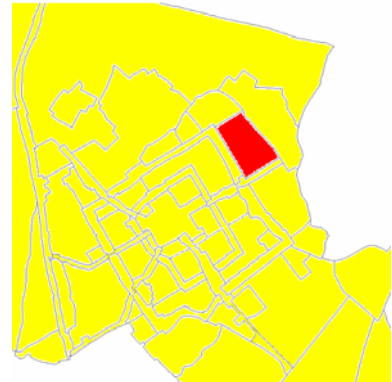
De wijk De Maer wordt gekenmerkt door een open strokenverkaveling in zowel noord-zuid als oost-west richtingen. Hierdoor zijn er veel zijgevels georiënteerd op de openbare ruimte. De restruimtes zijn doorgaans opgevuld met groene perkjes of garageboxen.

De woonbebouwing bestaat uit rijwoningen van twee lagen met zolder. Het metselwerk geeft de bebouwing een eigen karakter, doordat gebruik gemaakt is van een donkere steen in combinatie met zeer licht gekleurd voegwerk. Tevens is het metselwerk veelal voorzien van doorlopende horizontale accenten door middel van een afwijkend gekleurde steen. Deze komen ook terug in de garageboxen wat de samenhang met de woningblokken versterkt. De kleur van deze rij stenen komt overeen met die van de voeg en het originele houtwerk.

De relatief grote raamopeningen in de gevel hebben een overwegend horizontale geleiding, zoals die in de jaren '60 veelvuldig voorkwam. De dakvlakken zijn voorzien van een opgemetselde schoorsteen die tegen de nok geplaatst is, meestal aan de achterzijde van het pand. Boven de voordeur is een klein houten accent aangebracht, wat de ritmiek versterkt.

Centraal in de wijk ligt een groenstrook waar in een later stadium enkele voorzieningen van één laag met plat dak (schooltjes, verenigingen etc.) en een aantal blokken met rijwoningen met asymmetrische kap zijn gebouwd. Deze rijwoningen grenzen met de achterzijdens aan de openbare groene ruimte. De dakvlakken aan de voorzijde zijn doorgetrokken tot het niveau van de begane grond. In combinatie met een schuur aan de voorzijde geeft dat een vrij gesloten beeld.

De zijkanten van de bebouwing vragen in dit gebied extra aandacht, aangezien die bijna overal aan de openbare ruimte liggen. Dit betekent dat erfafscheidingen met extra zorg moeten worden vormgegeven. Aangezien de erfgrenzen aan de zijkant nagenoeg op de zijgevelrooilijn liggen zijn aanbouwen of bijgebouwen aan de zijkant nauwelijks mogelijk.



Rijwoningen met horizontale geleiding.



Voorzieningen liggen als paviljoens in het park.

### **Oosterwijk-Zuidbroek**

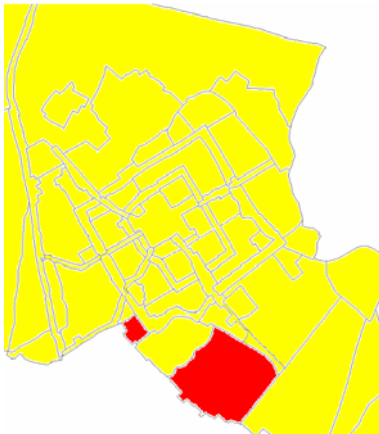
Deze wijk wordt in vieren gedeeld door een groenstructuur (Duitslandlaan-Euratomsingel) en de Beneluxlaan. Aan de noordzijde wordt het gebied door een brede parkzone gescheiden van Meerestein-Sandenburg. Het grootste gedeelte van deze wijk is verkaveld volgens een zogenaamde (half) open strokenverkaveling. Hierin is sprake van zowel laagbouw als hoogbouw.

De hoogbouw concentreert zich langs de Beneluxlaan en de groenstructuren, en varieert in hoogte van 4 tot 8 lagen, respectievelijk in portiekflats en galerijflats. De objecten langs de groenstructuren staan als het ware in de ruimte geplaatst, terwijl de hoogbouw langs de Beneluxlaan meer in de stedelijke omgeving is geïntegreerd.

De laagbouw is, met uitzondering van enkele patiowoningen, twee lagen hoog met zadeldak. De woningen zijn opgetrokken in een lichtkleurig metselwerk met veelal houten rabatdelen of plaatwerk aan de gevel. De gevels zijn voornamelijk horizontaal geleed. Opvallend is de detaillering van enkele entreepartijen, waarbij met afwijkend metselwerk en rollagen twee naast elkaar gelegen entrees omlijst worden. Winkelcentrum Europaplein is gelegen in de onderste verdieping van een aantal portiekflats en in een aantal paviljoens van één bouwlaag. De winkelpanden zijn voorzien van grote etalageruiten over de gehele breedte van het pand en luifels boven de begane grondverdieping. Opvallend zijn de vele vlaggen en reclameborden aan de begane grondgevel. De openbare ruimte is afgestemd op de winkelfunctie, waardoor op begane grondniveau een sterke samenhang ontstaat. De woonverdiepingen steken daar enigszins tegen af.

De stationsomgeving bestaat uit een grote parkeerplaats met een benzinstation en bij het NS-perron een fietsenstalling en een supermarkt. Het benzinstation staat in de open ruimte, en heeft aan alle zijden minimaal een open gevel op begane grondniveau. De supermarkt heeft daarentegen een grote gesloten gevel aan de entreezijde van het station (parkeerplaatszijde).

In het deel gelegen aan de Lessestraat vindt een herontwikkeling plaats. De sloop van flats en de nieuwbouw van een woonzorgcentrum op de hoek met de Beneluxlaan is in samenspraak met de welstandscommissie tot stand gekomen. De overige ontwikkelingen zijn opgenomen in een stedenbouwkundig plan. Na realisatie van het totale project zal beoordeeld worden of voor het deelgebied een specifieke omschrijving moet worden gemaakt.



Portiekflats met een verticale geleiding.



Accentuering door horizontale gesloten vlakken rond raampartijen.



Winkels in de plint van woonbebouwing.



Benzinstation in de stationsomgeving staat los in de ruimte.



### **Scholencomplex, Van Riemsdijklaan**

Het gebied betreft een scholencomplex bestaande uit twee scholengemeenschappen te weten: Het Kennemer college en het Nova college. Het scholencomplex is ingeklemd tussen de Jan van Kuikweg, de Plesmanweg en de Van Riemsdijklaan.

In dit specifieke gebied is de voor Heemskerk bekende orthogonale structuur geheel losgelaten en worden schoolgebouwen opgebouwd rond een centrale plein en langs diagonale assen. De centrumas en de landschapsas. Op deze wijze wordt van binnenuit een campusachtige sfeer gecreëerd. Het assenkruis verdeelt het terrein in vier driehoekige delen. Binnen deze delen is een fragmentarische opzet van bebouwing mogelijk.

### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

De industriële bouwmethodes waarmee deze wijken zijn ontwikkeld hebben ervoor gezorgd dat er een zeer grote samenhang binnen de wijken is ontstaan. De verschillende bouwblokken zijn grotendeels uit dezelfde elementen opgebouwd, waardoor herhaling en ritmiek belangrijke kenmerken zijn. De bouwmethode heeft er eveneens toe geleid dat de nadruk meer ligt op complete gevelelementen dan op kleinschalige detaillering. Entree- en raampartijen bepalen hierdoor het beeld.

Gezien de beperkte afmetingen van veel van de woningen in deze wijken komen uitbreidingen van de woning veelvuldig voor, om zo het gebruiksoppervlak van de woning te vergroten. Voornamelijk aan- en uitbouwen en dakkapellen komen met enige regelmaat voor. Doordat deze lang niet in alle gevallen zijn afgestemd op de woning of de reeds gerealiseerde exemplaren in hetzelfde bouwblok wordt de samenhang soms sterk verstoord.

Het welstandsbeleid is erop gericht de kenmerkende samenhang die de bebouwing in deze wijken vertoont te behouden en waar nodig terug te brengen. Dit betekent onder andere dat er meer eenheid aangebracht moet worden in kleinschalige woninguitbreidingen.

## WELSTANDSNOTA HEEMSKERK 2010

### Welstandscriteria

#### Algemeen

- Samenhang per bouwblok/architectonische eenheid handhaven.

#### Ligging in de omgeving

- Bestaande ritmiek handhaven en doorzetten bij (vervangende) nieuwbouw.
- Eventuele (vervangende) nieuwbouw moet de bestaande stedenbouwkundige patronen respecteren.
- Bebouwing dient met de voorgevel haaks op de kavelrichting te worden gepositioneerd.



Aantasting van de hoofdvorm door combinatie van dakopbouw met erker.



Gevarieerd kleurgebruik komt de samenhang van het bouwblok niet ten goede.



Bijzondere aandacht voor entreepartijen.



Toevoegingen per bouwblok identiek vormgegeven.

#### Massa en vorm van het gebouw

- De eenheid van seriematige bebouwing dient te worden gehandhaafd.
- Het is wenselijk de oorspronkelijke hoofdvorm van een bebouwingsblok te behouden, ook bij individuele uitbreidingen in het blok.
- Kapvorm en kaprichting van de woningen respecteren.

#### Detailering

- De eenheid van bebouwingsblokken dient behouden te blijven. Individuele ingrepen die de geleding of ritmiek verstoren zijn ongewenst.
- Bijzondere aandacht besteden aan de eenheid van entreepartijen.
- Kleur- en materiaalgebruik voor over het gehele bouwblok doorlopende elementen afstemmen op de (aangrenzende) panden binnen hetzelfde bouwblok. Individuele elementen mogen afwijken.



#### 4.2.11 De introverte woningbouw

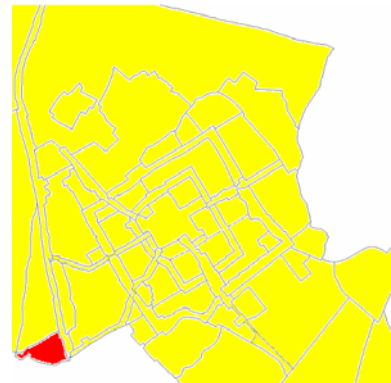
##### **Gebiedsbeschrijving**

Als reactie op de zakelijke, industriële stedenbouw en architectuur van de gestempelde woningbouw worden er vanaf het einde van de jaren '70 van de vorige eeuw woonwijken ontwikkeld die meer intimiteit moeten uitstralen. Deze woonwijken zijn meer naar binnen gericht, zowel op wijkniveau als op het niveau van de afzonderlijke woning. Hiertoe werden de stratenpatronen meer besloten, woningen werden meer geclusterd rond woonerven en het onderscheid tussen voor- en achterzijde van woningen werd vager. Daarbij werd veelal gebruik gemaakt van semi-ambachtelijke bouwmaterialen zoals baksteen, veel hout in donkere tinten en grote dakvlakken met donkere pannen. De openbare ruimte is in veel gevallen gevuld met dichte begroeiing.

##### ***Westertuinen***

Westertuinen is een uitbreidingswijk die gedeeltelijk op grondgebied van de gemeente Beverwijk en gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente Heemskerk ligt. Deze gebiedsuitwerking heeft alleen betrekking op het deel binnen het grondgebied van Heemskerk.

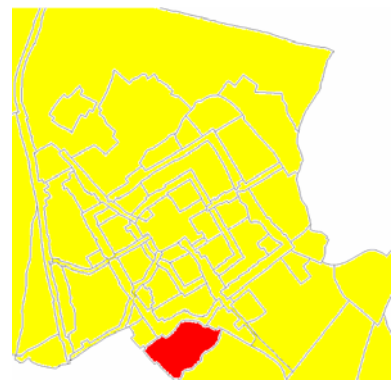
De wijk wordt gekenmerkt door veel richtingsveranderingen, zeer korte zichtlijnen en een weelderige begroeiing. Typerend zijn de samengestelde lessenaarkappen en het donkere materiaalgebruik (zowel metsel- en houtwerk als dakpannen zijn van oorsprong donkerbruin van kleur). De kappen lopen door tot de bovenzijde van de begane grondverdieping. Hierdoor overheerst het dakvlak het bebouwingsbeeld. Dakkapellen hebben daarom een grote invloed op het beeld. Op verschillende plekken is er sprake van doodlopende straatjes die worden begrensd door garageboxen en gesloten zijgevels. Hierdoor ontstaat een enigszins besloten beeld, terwijl het hier om de toegangsweg naar woningen gaat.



Bebouwing met samengestelde kappen in een zeer dicht begroeide omgeving.

##### ***Meerestein – Sandenburg***

Deze wijk wordt gekenmerkt door geschakelde woningen in een steeds met 45° verspringende voorgevelrooilijn. In combinatie met veel opgaand groen in de openbare ruimte levert dit een vrij besloten beeld op. De meeste woningen zijn opgetrokken in een lichtbruine baksteen met een dak van donkere pannen. De gevels zijn meestal voorzien van verticale raamopeningen en accenten, wat in combinatie met uitbouwen aan de gevel een verticale geleding van de massa tot gevolg heeft.



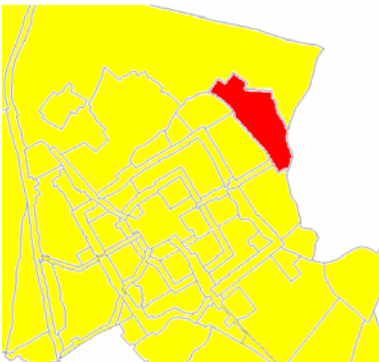
## WELSTANDSNOTA HEEMSKERK 2010



Grote dakvlakken zonder vensters worden regelmatig voorzien van dakkapellen.

Er komen zowel woningen met een zadeldak voor als woningen met een asymmetrisch dak, waarin van origine weinig of geen ramen in aanwezig zijn. De dakvlakken zijn daarom met grote regelmaat voorzien van dakkapellen, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde. Hierbij is sprake van herhaling van dezelfde dakkapellen binnen een dakvlak, waardoor nog enige samenhang gewaarborgd wordt.

Langs de planmatige wijk ligt een historische structuur, de Hoogdorperweg. De (lint)bebouwing langs de Hoogdorperweg is afwisselend van aard. De vrijstaande panden van één bouwlaag met kap zijn erg dicht op elkaar gebouwd, maar kennen uiteenlopende gevelindelingen, kaprichtingen en detailleringen. Hierdoor ontstaat een zeer divers beeld. De meeste bebouwing is uitgevoerd met een steile (samengestelde) zadeldak, maar ook schildkappen komen voor. Kleur- en materiaalgebruik zijn zeer divers. Detailleringen als rollagen, gevelstenen, daklijsten en gootbeëindiging komen voor.



### **Breedweer**

Deze wijk wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan woningtypes. Er is sprake van zowel appartementen, rijwoningen, twee-onder-één-kap als vrijstaande woningen, die bloksgewijs 45° of 90° in de rooilijn verdraaien. Deze as-verdraaiingen zorgen ervoor dat lange zichtlijnen niet of nauwelijks mogelijk zijn. Hierdoor oogt deze wijk erg kleinschalig.



Gesloten beeld door bijgebouwen aan de straat.

De meeste woningen bestaan uit twee bouwlagen met een zadeldak of asymmetrische kap. De woningen zijn voor een groot deel op de openbare weg georiënteerd en ontsloten. Een beperkt aantal bouwblokken heeft bergingen aan de voorzijde van de woning, direct aan de openbare ruimte. Hierdoor ontstaat een zeer gesloten beeld. Zijkanten aan de openbare ruimte zijn meestal voorzien van opgaande beplanting tegen de gevel, waardoor er verder weinig gesloten gevels aan de openbare ruimte voorkomen. Door de vele verdraaiingen komen in deze wijk wat betreft bebouwing veel hoekoplossingen voor, meestal door middel van een verlaging van het dak en een geknikte gevel.



Achterzides op een zichtlocatie vragen meer aandacht.

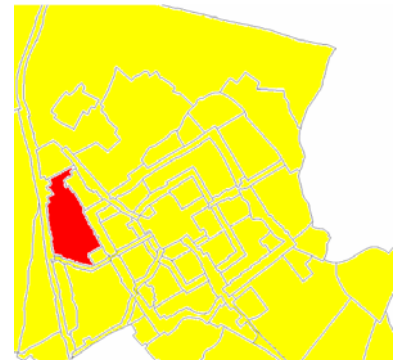
De woningen zijn opgetrokken in een lichte kleur baksteen, met een dak van roodbruine pannen. De meeste gevels hebben een verticale geleding die wordt veroorzaakt door de staande gevelopeningen. Veel gevels zijn voorzien van plaatmateriaal of houten rabatdelen in lichte of donkere kleuren. Per bouwblok zijn de kleuren voor het hout- en metselwerk uniform.



Opvallend is dat er in deze wijk relatief weinig sprake is van individuele toevoegingen aan de woningen zichtbaar vanuit het openbaar gebied. Anders is dat echter bij de woningen aan de westzijde van de Aletta Jacobsstraat. Deze grenzen met de achtertuin aan de singel langs de Prof. Ten Doesschatestraat. Hierdoor liggen de achterzijden van deze woningen volledig in het zicht en grenzen ze visueel gezien aan de openbare ruimte. Er is hier sprake van een grote variëteit aan toevoegingen.

### **Commandeurs**

Commandeurs is een woonwijk uit de late jaren '80 en vroege jaren '90 van de vorige eeuw. De wijk wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan woningen en woningtypes. Zowel appartementen, rijwoningen, seniorenwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen komen in deze wijk voor. De woningen in de wijk staan per straat allemaal in vrijwel dezelfde rooilijn, slechts kleine verspringingen komen voor. Op enkele locaties zijn geheel gesloten zijgevels aan de openbare ruimte gebouwd.



De meeste bebouwing is opgetrokken in baksteen, waarbij veelal gebruik is gemaakt van twee kleuren steen per bouwblok. In het algemeen is er sprake van forse dakvlakken, bedekt met rode pannen en in de meeste gevallen voorzien van dakramen. De hoogtes variëren van één laag met kap tot drie lagen met kap. Op hoeken van rijwoningen wordt veelal gebruik gemaakt van afwijkende hoogtes of naar voren komende bouwblokken. Bij enkele woningen wordt gebruik gemaakt van plaatmateriaal als gevelbekleding of grote boeiborden. Mede door de relatief jonge leeftijd zijn er in deze wijk weinig niet-originele toevoegingen aan de woningen gedaan.



Twee kleuren steen per bouwblok.

In de wijk ligt een historisch bebouwingslint, de Oosterstreng. Dit lint bestaat uit een rij van identieke twee-onder-één-kap woningen met schildkap. Deze woningen zijn opgetrokken uit roodbruine baksteen en afgedekt met rode gebakken dakpannen. De deuropeningen aan de voorzijde zijn voorzien van zware houten overstekken. De goot- en daklijst en de daklijst van de erkers zijn eveneens voorzien van een zware houten overstek. De dakvlakken zijn voorzien van dakkapellen in het onderdakvlak. Het houtwerk is geschilderd in landelijke, natuurlijke tinten zoals donkergroen, wit en donkerbruin. Van oorsprong zijn de bouwblokken perfect symmetrisch, echter door latere toevoegingen of afwijkend kleurgebruik is deze symmetrie in enkele gevallen verdwenen.



Historische lintbebouwing langs de Oosterstreng.

**Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

De waarde van deze wijken wordt voor een groot deel bepaald door de kleinschalige stedenbouwkundige structuur en openbare ruimte waarin de bebouwing op natuurlijke wijze lijkt op te gaan. De bebouwing in deze wijken kent een grote onderlinge samenhang, die in het algemeen weinig is aangetast door individueel vormgegeven toevoegingen. De planmatige bebouwing van de wijk Meerestein-Sandenburg is wel regelmatig voorzien van toevoegingen op het dakvlak, maar gezien de herhaling van identieke dakkapellen op de aaneensluitende dakvlakken is dit geen bezwaar. Bijgebouwen en aanbouwen aan de openbare ruimte zorgen hier en daar voor een gesloten gevelbeeld dat versterkt wordt door de kleinschalige opzet van de wijken.

Het ontbreken van allerlei losse toevoegingen aan de woningen is een kwaliteit die bewaakt dient te worden. Omdat ontwikkelingen op dit gebied niet te voorkomen zijn dienen deze waar mogelijk eenduidig te worden gestuurd, zodat het beeld niet teveel wordt aangetast. In het welstandsbeleid is er daarom voornamelijk aandacht voor de kleine bouwwerken die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Daar waar achterzijdes grenzen aan de openbare ruimte moeten deze worden behandeld als voorzijde.

De Oosterstreng en de Hoogdorperweg hebben een sterk samenhangend karakter waaraan de historische context goed is af te lezen. Het behouden en versterken van de aanwezige kwaliteit heeft hier prioriteit.





## Welstandscriteria

### Algemeen

- De samenhang van bouwblokken onderling en de architectonische eenheid van bouwblokken op zich moeten worden gehandhaafd.
- De aanwezige, beperkte zichtlijnen moeten worden behouden.

### Ligging in de omgeving

- Aanwezige (verspringende) rooilijnen respecteren.
- Hoekoplossingen dienen bij voorkeur bijzonder te worden vormgegeven.
- Overgangen tussen openbaar en privé bij voorkeur transparant vormgeven.

### Massa en vorm van het gebouw

- De hoofdvorm en eenheid van een bebouwingsblok dienen behouden te blijven, ook bij individuele uitbreidingen in het blok.
- Maat en schaal van de bebouwing moeten aansluiting vinden bij de kleinschalige openbare ruimte.
- Achterzijdes die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn moeten met zorg worden vormgegeven.
- Ingrijpende individuele veranderingen van/aan het dakvlak zijn ongewenst.

### Detailering

- Gesloten gevels aan de weg dienen te worden voorkomen. Zij- en achtergevels aan de openbare weg worden bij voorkeur voorzien van raampartijen.
- Per bouwblok zijn eenduidige afmetingen van de gevelopeningen zeer wenselijk.
- Kleur- en materiaalgebruik (voor toevoegingen) dienen gelijk te zijn aan het gevel- of dakvlak van de hoofdmassa.
- Oorspronkelijke detailleringen van panden langs de historische structuren dienen te worden gerespecteerd. Bij (vervangende) nieuwbouw moet extra aandacht worden besteed aan detaillering.



Meer architectonische aandacht voor hoekoplossingen is wenselijk.



Gesloten wanden of erfafscheidingen aan de openbare ruimte zijn niet wenselijk.



Toevoegingen aan één bouwblok identiek vormgegeven.



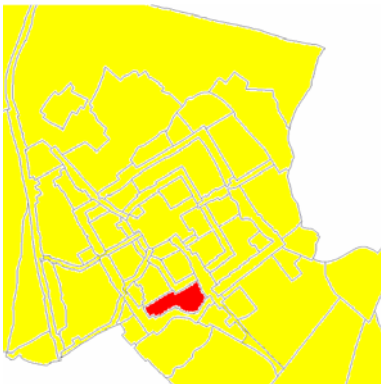
Oorspronkelijke gevel gerestaureerd. Veel details zijn behouden.

#### 4.2.12 De Themagerichte woningbouw

##### **Gebiedsbeschrijving**

Als reactie op de naoorlogse architectuur en stedenbouw vindt vanaf eind jaren '80 een omslag plaats in het ontwerp van nieuwe woongebieden. Doordat de woningnood is opgelost kan er meer marktconform gebouwd worden en krijgen nieuwe woongebieden een duidelijker imago mee, met onder meer een meer uitgesproken architectuur. Hierbij wordt veelvuldig teruggegrepen op architectuurstijlen uit het verleden, maar ook hedendaagse architectuur vindt hier een plaats.

Bij de ontwikkeling van deze woongebieden wordt veel aandacht besteed aan architectonische en stedenbouwkundige uitstraling. Per straat, blok of buurt komen diverse woningtypen voor, en worden de architectuurthema's zorgvuldig toegewezen. De verschillende buurten worden visueel met elkaar verbonden door grote lijnen zoals wegen, water of historische structuren. Het verkavelingspatroon is er op gericht een helder onderscheid te maken tussen openbaar en privé, dus woningen zijn met de voorzijde georiënteerd op de straat en de private tuinen liggen in de binnengebieden achter de woningen.



##### **Beierlust**

De wijk Beierlust is vanaf 1992 ontwikkeld. Kenmerkend voor de wijk zijn de lange (soms gebogen) rooilijnen, waarlangs de woningen voor een sterke wandvorming zorgen. Dit is zowel het geval bij de geschakelde seriematige woningen als bij de vrijstaande woningen. De seriematige woningen zorgen voor een grote samenhang per straat, terwijl de vrijstaande woningen meer diversiteit in het straatbeeld brengen. In de wijk is tevens een galerijflat van 4 verdiepingen gebouwd. Deze flat wordt gekenmerkt door de ronde vorm van het gebouw.



Geschakelde seriematige woningen veroorzaken sterke wandwerking.



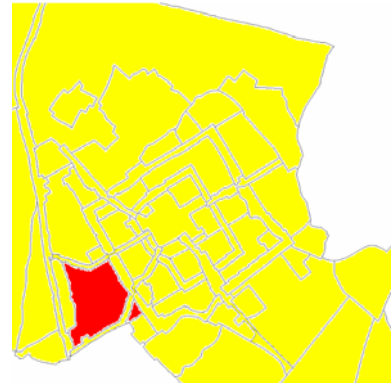
Historiserende vrijstaande bebouwing in Beierlust.

De seriematige woningen worden gekenmerkt door een zeer eigentijdse, meestal post-moderne vormgeving, met relatief weinig gevelopeningen en glasoppervlak in de voorgevels. In de gevels is sprake van een afwisseling van verticale massa's en gevelopeningen met horizontale detaillering door afwijkend gekleurd metselwerk. De wandvorming wordt extra versterkt door de identieke vormgeving van de panden langs de gehele lengte van de straat. De vrijstaande panden hebben allen een eigen identiteit. De vormgeving varieert van historiserende woonbebouwing tot de meer eigentijdse boerderettes in een stedelijke omgeving. Deze tegenstelling met de seriematige bebouwing geeft een zeer afwisselend beeld.



### **Waterakkers/Lunetten**

Het grootste deel van de bebouwing bestaat uit laagbouw: rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen, geschakelde patio-woningen en vrijstaande woningen. Centraal in de wijk liggen drie hogere appartementencomplexen met duidelijke kleuraccenten op de gevels. De wijk heeft een sterke onderlinge samenhang met een duidelijk organisch karakter. Zowel straten als gevelopeningen, gevelaccenten in baksteen, daklijsten en op- en aanbouwen hebben een grillig verloop vergeleken met de meer traditionele architectuur van de rest van Heemskerk.



Vanuit een viertal elementen (aarde, lucht, water en vuur) is de kleur van het toegepaste materiaal bepaald. Vrijwel alle bebouwing is hierdoor opgetrokken uit een rode baksteen, en voorzien van gedeeltelijk donkergevoegde plinten en verticale (baksteen)accenten. Ook blauwe en gele tinten komen terug in de gevels, met name in kozijnen, daklijsten en (garage)deuren. De daken in de wijk variëren in vorm, zowel zadeldaken, mansardekappen als asymmetrische kappen komen voor. Wel zijn ze allen uitgevoerd met dezelfde donkerrode keramische dakpan. Aan het behoud van de kleurstelling wordt grote waarde gehecht. Wijziging van de oorspronkelijke kleurstelling in de diverse te onderscheiden architectonische eenheden is niet toegestaan. De te onderhouden kleurstellingen zijn opgenomen in de toe te passen welstandscriteria. Afwijken van de vastgelegde kleurstelling leidt tot een welstandsexces.

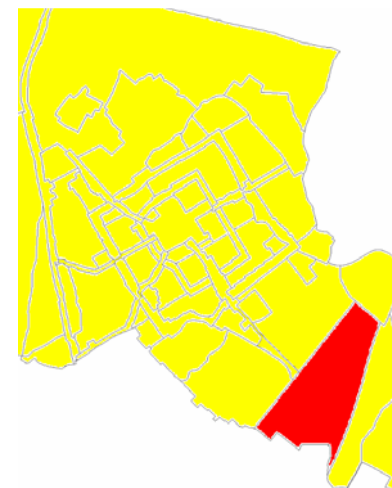


Organische bebouwing in Waterakkers met specifieke kleurstelling.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dakkapellen komen in beperkte mate voor en passen voor het overgrote deel goed in de architectonische setting die de wijk biedt, doordat ze zijn mee-ontworpen door de architect.

### **Broekpolder**

De wijk Broekpolder is gelegen aan de oostkant van de spoorlijn. Deze wijk kan worden opgedeeld in acht thematische gebieden, waarvan binnen de gemeentegrenzen van Heemskerk de Wadden, de citadel, het Waterbalkon, het Groene Balkon, een deel van de Ladder en het archeologisch parkgebied liggen. De andere gebieden liggen in de gemeente Beverwijk. De gebieden hebben ieder een eigen thema, dat ook in de bebouwingvormen en detailleringen zal worden vertegenwoordigd. In alle gebieden worden erkers en dakkapellen mee-ontworpen en gebouwd.



Voor de opbouw van de Wadden wordt uitgegaan van een maximale openheid en een open relatie naar het omliggende landschap door middel van zicht over het water en langs de groene randen van het plan. Er heerst

## WELSTANDSNOTA HEEMSKERK 2010



Sfeerbeeld van de Citadel, met gracht, brug en hoektorens.



Sfeerbeeld van de Citadel, hoge kwaliteit van wonen wordt nagestreefd.

een waterrijke sfeer met woningen die voor het overgrote deel aan het water grenzen. De meeste bebouwing heeft twee bouwlagen met een zadeldak van 45° of 55°.

De Citadel krijgt de sfeer van een vestingstad, met een gracht, karakteristieke bruggen, hoektorens en een plein waar alle voorzieningen geïntegreerd zijn. Gestreefd wordt naar een hoge kwaliteit van wonen en leven. Wonen aan het water en aan de straat in een groene hofstructuur staan centraal in dit gebied. Parkeren wordt zo veel mogelijk gerealiseerd in de afgesloten achtergebieden.

Water omsluit het waterbalkon aan alle zijden, waardoor dit een sterk beeldbepalend element zal is.

Het Groene Balkon wordt bebouwd met vrijstaande urban villa's, 2 onder één kap en vrijstaande woningen. Gras, hagen en niveaoverschillen kenmerken de openbare ruimte. Hierdoor ontstaat een open en groen gebied.

### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

Door de heldere opzet van de openbare ruimte, de grote variatie in woningtypen en de sterke samenhang van de bebouwing onderling onderscheiden deze gebieden zich van de andere planmatige woningbouw.

Door de jonge leeftijd van de bebouwing zijn voornamelijk ontwikkelingen te verwachten in de categorie kleine bouwwerken. Grootschalige ingrepen zijn op korte termijn niet te verwachten. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van deze buurten. Als basiskwaliteit voor de wijk Waterakkers geldt aanvullend het behoud van de kleurstelling.



## Welstandscriteria

### Algemeen

- Gebruik maken van het uitgesproken architectuurthema van het onderhavige bouwwerk of bij nieuwbouw van de belendingen.
- In waterakkers dienen de schuine gevelaccenten, boeidelen en kozijnen te worden gerespecteerd

### Ligging in de omgeving

- Streven naar aansluiting op het ritme, de oriëntatie en de ontsluiting van de bestaande bebouwing in de omgeving.

### Massa en vorm van het gebouw

- Vervangende nieuwbouw moet aansluiten op massa en vorm van de belendende bebouwing.
- Respecteren van de oorspronkelijke hoofdvorm van het bouwblok, ook bij individuele uitbreidingen in het bouwblok.

### Detailering

- Dichte muren op voetgangersniveau dienen te worden voorkomen.
- Vormgeving en materialisering van de gevel en het dak afstemmen op de bestaande bebouwde omgeving of de stijl van het betreffende pand.

### Kleurstelling Waterakkers

- Kleuren zijn te onderscheiden in vier thema's gelijk aan de elementen Aarde, water, lucht en vuur.
- De volgende standaard (RAL) kleuren per element zijn van toepassing:

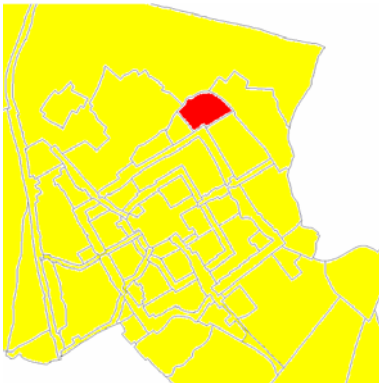
| Omschrijving              | Aarde          | Water           | Lucht           | Vuur            |
|---------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Kozijnen, ramen en deuren | Ral 3005       | Ral 5009        | Ral 5014        | Ral 3003        |
| Voordeur                  | 04-K-32<br>BM  | 14-K-48<br>BM   | 14-K-41<br>BM   | 02-K08<br>BM    |
| Garagedeur en daktrim,    | Ral 3005       | Ral 5009        | Ral 5014        | Ral 3003        |
| Hekwerken.                | -              | Ral 5009        | Ral 5009        | Ral 3003        |
| Boeidelen                 | Trespa A07.1.1 | Trespa A28.2.1  | Trespa A28.2.1. | Trespa A10.3.2. |
| Panelen/Schotten          | Trespa A07.1.1 | Trespa A28.1.1. | Trespa A28.1.1. | Ral 3031        |

BM staat: voor Brink Molyn 1000 mix, kleur is te verkrijgen in o.a. Flexa en Histor bij de bouwmarkten

#### 4.2.13 De Individuele woningbouw

##### **Gebiedsbeschrijving**

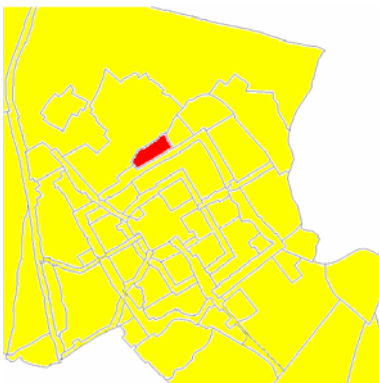
Het meest belangrijke kenmerk van deze gebieden is de vrijstaande woning. Het stedenbouwkundig patroon is doorgaans speels, maar efficiënt opgezet. In de openbare ruimte is meestal een eenvoudig wegprofiel, waaraan direct grenzend de voortuinen of eventueel een groenstrook. De woningen bestaan overwegend uit één bouwlaag met kap, waarin een tweede verdieping is opgenomen. De plaats van de bebouwing op de kavel is wisselend. De tussenruimtes tussen de woningen zijn beperkt, naarmate de bebouwing jonger is, is de tussenruimte doorgaans kleiner. Doordat de meeste bebouwing door de bewoners zelf is gerealiseerd, is er een grote diversiteit in architectuurstijlen, kapvormen en – richtingen, en kleur- en materiaalgebruik.



##### **Rendorppark**

Rendorppark is een buurtje aan de rand van de bebouwde kom, waarin de woningen sterk teruggelegen zijn gesitueerd langs een dubbele ontsluitingslus. Hierdoor is er veel ruimte voor privé en openbaar groen en ontstaat een ruimtelijk karakter. De bebouwing is in de meeste gevallen goed zichtbaar vanaf de openbare weg, doordat de groene ruimte open is ingericht.

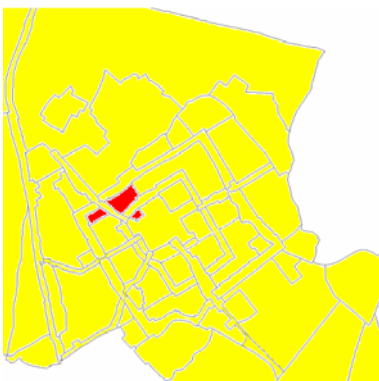
De bebouwing in het gebied bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en enkele twee onder één kap woningen. Zadelkappen en (samengestelde) asymmetrische kappen met een stevige daklijst en dakoverstek zijn de meest voorkomende kapvormen in deze buurt. De meeste woningen zijn opgetrokken in baksteen, al dan niet wit gepleisterd.



##### **Steenstrapark**

Grenzend aan het Steenstrapark ligt een klein villaparkje dat door twee lusstructuren ontsloten wordt op de Buitenring. In dit gebied is sprake van een zeer dichte begroeiing van voornamelijk de privéruimte. De overgang naar het Steenstrapark geeft het geheel een rustig en ruimtelijk karakter.

De bebouwing in het gebied bestaat uit vrijstaande woningen. Het meest voorkomend zijn zadelkappen, met een wisselende hoofdrichting. De meeste kappen worden beëindigd met een beperkt overstek en een stevige daklijst.



##### **Marquettelaan en omgeving**

Het gebied rondom de Marquettelaan wordt gekenmerkt door een zeer diverse bebouwing. Dit gebied is in de loop der jaren steeds verder verdicht, waardoor duidelijk waarneembare verschillen in bouwperiode aanwezig zijn. Alle bebouwing



draagt de architectuurkenmerken van de eigen bouwperiode. Dit geeft een zeer wisselend beeld.

Behalve veel vrijstaande woningen komen hier ook geschakelde patiowoningen voor. De vrijstaande bebouwing wordt doorgaans gekenmerkt door één bouwlaag met kap. De kap is hierbij steeds wisselend vormgegeven, zowel zeer steile zadelkappen, mansardekappen, schildkappen en zadelkappen met een flauwe hellingshoek komen voor. De patiowoningen bestaan uit één bouwlaag en zijn plat afgedekt. De detaillering verschilt van pand tot pand. Afhankelijk van de architectuur van het pand kan deze variëren van zeer plastisch en uitvoerig tot eenvoudig en strak.

### **Anne de Renessestraat**

Dit woonstraatje is later ontwikkeld dan de zeer planmatige wijk waar het in ligt, en bebouwd met grote vrijstaande woningen rondom een cul-de-sac. De hoofdvorm van de bebouwing bestaat uit één bouwlaag met zadelkap. In de kap zijn nog twee verdiepingen opgenomen. Toch heeft iedere woning een eigen karakter, door mee-ontworpen aanbouwen of dakkapellen, afwijkende detaillering en afwijkend kleurgebruik.

### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

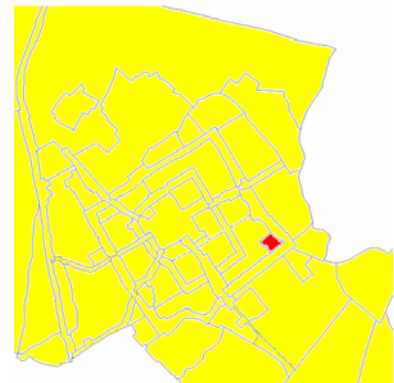
De afwisselende bebouwingskarakteristieken, in samenhang met de relatieve lage bebouwingsdichtheid en de eenvoudig ingerichte openbare ruimte zijn typerend voor deze gebieden. Beeldbepalend zijn de eenduidige hoofdvorm van één bouwlaag met kap en de tussenruimtes tussen de bebouwing. Naar mate de ruimte tussen de panden onderling groter wordt kan ook de diversiteit in bebouwingsvormen toenemen zonder storend te worden.

Door het individuele karakter van de panden zijn kleinschalige toevoegingen aan de woning niet of nauwelijks storend. Grootschalige ontwikkelingen liggen niet in de lijn der verwachtingen.

Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van deze gebieden.



Individuele vrijstaande woningen langs de Marquettelaan.



Zadelkappen rondom de A. de Renessestraat.



Wisselende kaprichtingen zijn kenmerkend.

## WELSTANDSNOTA HEEMSKERK 2010

### **Welstandscriteria**

#### *Algemeen*

- Gebruik maken van de architectuurstijl van het onderhavige bouwwerk.

#### *Ligging in de omgeving*

- Streven naar aansluiting op het ritme en oriëntatie van de bestaande bebouwing in de omgeving.

#### *Massa en vorm van het gebouw*

- Streven naar beperkte variatie in kapvorm en – richting.

#### *Detailering*

- Kleur- en materiaalgebruik (voor toevoegingen) dienen zich te conformeren aan het gevel- of dakvlak van de hoofdmassa.





#### 4.2.14 Bedrijventerreinen

##### **Gebiedsbeschrijving**

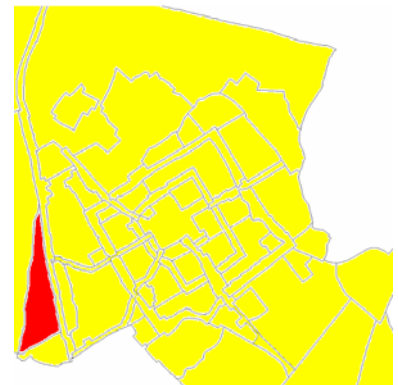
De bedrijventerreinen De Houtwegen en Tolhek hebben een sterk op de functie gericht karakter. Dit betekent onder meer dat er in de inrichting van de openbare ruimte veel aandacht is besteed aan de functionaliteit, en minder aan de uitstraling. In enkele gevallen vertaalt dit zich in de kwaliteit en uitstraling van de bebouwing, die dan eveneens matig is. Andere bedrijven hechten meer waarde aan een open en transparante uitstraling, en zijn architectonisch meer bijzonder vormgegeven. Het CORUS terrein is eveneens sterk op de functie gericht. De zeer grootschalige industriële bebouwing is vanuit de verre omtrek zichtbaar. Ondermeer om de overgang naar het omliggende landschap te verzachten wordt op termijn het Business Park Ymond (BPY) ontwikkeld, waarvan het Heemskerkse deel ten noorden van het CORUS terrein ligt.

##### ***De Houtwegen***

Bedrijventerrein De Houtwegen kent een gemengde bedrijvigheid. De bebouwing op het terrein is enigszins teruggelegen ten opzichte van de weg, met tussen de rijbaan en het bedrijfspand parkeerruimte of privaat groen, veelal afgeschermd met stalen hekwerken. De bebouwing is in het algemeen relatief klein van schaal, hoewel ook grote bedrijfsloodsen voorkomen. De kleinschalige bedrijfspanden staan onderling in ongeveer dezelfde rooilijn, de grotere loodsen zijn meestal iets verder teruggelegen op de kavel gesitueerd. Rondom de bedrijfspanden zijn de diverse functies, zoals parkeren, opslag en laden en lossen, wisselend gesitueerd en vormgegeven.

Vrijwel alle bebouwing heeft een rechthoekige basisvorm en is plat afgedekt. De bebouwing onderling heeft een wisselende uitstraling. Er zijn panden met een open gevel, en een duidelijke entree gericht op de straat, maar er is eveneens sprake van volledig gesloten loodsen, met slechts een rolluik als entree aan de straatzijde. Het materiaalgebruik varieert daarbij van baksteen- en glasgevels tot damwandprofielen.

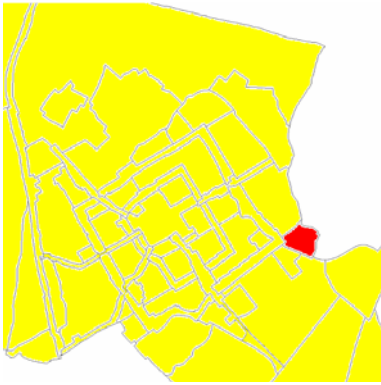
Opvallend in dit gebied is het onderlinge verschil in afmetingen, vormgeving en kleurgebruik voor reclametoepassingen. Enerzijds zijn er zeer ingetogen en in samenhang met het pand vormgegeven reclame-uitingen, anderzijds zijn er ook reclames aanwezig die vrijwel de gehele gevel bekleden. Daarnaast is ook de diversiteit in erfafscheidingen een opvallend detail.



Wisselende kwaliteit en transparantie naar de openbare ruimte.

### **Tolhek**

Tolhek is grotendeels ingericht als gemeentelijke garage en vuiloverslagterrein. De bebouwing op het gemeentelijke garage- en opslagterrein bestaat voornamelijk uit sterk teruggelegen grote bakstenen loodsen met een plat dak. De terreininrichting is volledig gericht op de opslag van zand, stenen en dergelijke. Dit gehele terrein is afgezet met een hoog hekwerk.



### **CORUS terrein**

Het CORUS terrein is een afgesloten, niet-openbaar gebied. Toch drukt het een zware stempel op het landelijke gebied. De grootschalige en hoge bebouwing en schoorstenen zijn visueel nadrukkelijk aanwezig. Veel van de lagere bebouwing wordt echter aan het zicht ontnomen door het natuurlijke reliëf van het duingebied waarin het ligt en de begroeiing die het terrein omringt.



Kenmerkend industrieel beeld van het CORUS terrein.

De bebouwing op het CORUS terrein wordt gekenmerkt door voornamelijk grote volumes, zowel door oppervlak als door hoogte. De meeste bouwwerken zijn opgebouwd uit baksteen en metaal, maar ook materialen als beton en golfplaat komen voor. De vormen zijn doorgaans beperkt tot een rechthoekig grondplan met een zadeldak of een plat dak.

Het binnengebied van het Corusterrein is welstandsvrij. De opgenomen criteria gelden derhalve uitsluitend voor de randen.

### **Business Park Ymond**

Het ontwikkelen van BPY is een gezamenlijk initiatief van CORUS, de gemeenten Beverwijk, Heemskerk en Velsen en de provincie Noord-Holland. In Heemskerk zal het gebied direct ten noorden van het CORUS terrein worden ontwikkeld tot bedrijventerrein. Hiermee wordt een meer geleidelijke overgang van het CORUS terrein naar het aansluitende duinlandschap nagestreefd. De bebouwing zal relatief grootschalig zijn, maar al veel kleinschaliger dan de bebouwing op het CORUS terrein zelf. Voornamelijk in materiaalgebruik wordt aansluiting gezocht bij het industriële karakter van het gebied, in kleurtoepassing wordt aansluiting gezocht bij het natuurlijke karakter. Aan de buitenranden van het gebied moet de bebouwing georiënteerd worden op de omliggende ontsluitingsweg, waardoor deze bebouwing het aangezicht vormt van het gebied.



Gemeentelijk opslagterrein met sterk teruggelegen bebouwing.



### ***Gascompressorstation***

In het oostelijk deel van Heemskerk is gelegen het gascompressorstation van de Gasunie. De bebouwing ligt vrijwel geheel op grondgebied van Beverwijk en is alzijdig omsloten door groen in de vorm van bomen en bodembedekking. De bebouwing kenmerkt zich door eenvoud.

### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

Het ontwerp van de bebouwing op deze bedrijventerreinen is doorgaans, mede vanwege de aard van de bedrijven, sterk gericht op de functionaliteit. In veel gevallen wordt het beeld bepaald door rechthoekige massa's, gesloten gevels en eenvoudige materialen. Een aantal gebouwen heeft een meer representatief karakter, en is meer naar buiten gericht. De algehele ruimtelijke kwaliteit is echter matig.

In het plan 'Revitalisering De Houtwegen - Plan van Aanpak' dat de gemeente in 1999 heeft laten opstellen is dit onderkend en zijn een aantal maatregelen voorgesteld om de kwaliteit van het gebied te verbeteren, zowel voor wat betreft ondernemersklimaat als wat betreft ruimtelijke kwaliteit. Dit proces zal zeer geleidelijk verlopen. Het welstandsbeleid is in aansluiting hierop vooral gericht op verbetering van de beeldkwaliteit van de bebouwing op de terreinen.

In het stedenbouwkundig plan en de richtlijnen voor beeldkwaliteit voor het Business Park Ymond zijn de exacte voorwaarden opgenomen waaraan nieuwe bebouwing moet voldoen. De welstandscriteria in deze paragraaf sluiten daar goed bij aan.

Door het industriële karakter van de bebouwing op het CORUS terrein is het vrijwel onmogelijk een goede inpassing te vinden bij het omliggende landschap. Een groot deel van dit gebied is daarom aangewezen als welstandsvrij gebied.

## WELSTANDSNOTA HEEMSKERK 2010

### **Welstandscriteria**

#### *Algemeen*

- De functie van een gebouw moet op hoofdlijnen af te lezen zijn aan het ontwerp.
- Streven naar representatieve bebouwing op zichtlocaties.
- Duurzaamheid en alternatieve energieopwekking kunnen hier bij uitstek in de architectuur tot uitdrukking worden gebracht.

#### *Ligging in de omgeving*

- Bebouwing moet worden georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimtes.

#### *Massa en vorm van het gebouw*

- Streven naar eenheid in bouwmassa's.
- De massa en vorm van een gebouw moeten bijdragen aan de representativiteit van het gebouw.

#### *Detailering*

- Bijzondere aandacht besteden aan de vormgeving en detailering van entreepartijen.
- Bij (vervangende) nieuwbouw moet reclameruimte in het architectonisch ontwerp worden geïntegreerd.
- Geheel gesloten gevels aan de straatzijde zijn niet wenselijk.
- Toepassing van hoogwaardige, duurzame materialen, in afstemming met de representatieve aard van het gebouw is wenselijk.
- Het materiaal- en kleurgebruik voor verschillende bouwblokken en panden moet in harmonie zijn.
- Sterk met de omgeving contrasterende kleuren zijn niet wenselijk. Afstemming op de reeds gerealiseerde gebouwen is een uitgangspunt.



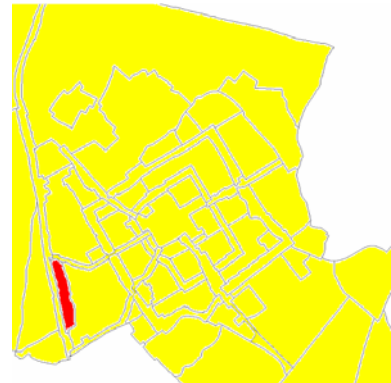
#### 4.2.15 Waterwegen en de trompet

##### **Gebiedsbeschrijving**

Deze (gedeeltelijk nog te ontwikkelen) bedrijventerreinen hebben beiden een hoge representatieve waarde. Veel van de bedrijven die een plaats vinden op de twee bedrijventerreinen hebben een publieksfunctie, in de vorm van verkoopruimte of toonzaal. Daarnaast liggen de bedrijventerreinen op zichtlocaties langs enkele belangrijke routes.

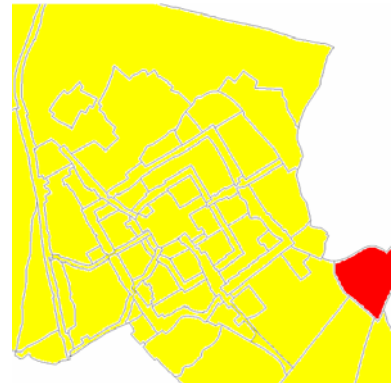
##### **Waterwegen**

Bedrijventerrein Waterwegen is een (nog gedeeltelijk te ontwikkelen) bedrijvenboulevard, die aansluit op woonwijk Waterkokers-Lunetten. De groen- en waterstructuren in de woonwijk lopen door in de bedrijvenboulevard. Tussen de bedrijven en de woonwijk wordt een houtwal aangelegd, om overlast te voorkomen. Aan deze zijde worden werkplaatsen en magazijnen ontwikkeld. Deze objecten worden met hout bekleed en zullen boven de houtwal uitsteken, zodat er wel een visueel contact is met de achterliggende woonwijk. Aan de zijde van de Rijkstraatweg worden autoshowrooms ontwikkeld, welke georiënteerd zijn op de Rijkstraatweg. Voorschriften aangaande reclame-uitingen zijn in de objectcriteria opgenomen.



##### **De Trompet**

Bedrijventerrein De Trompet is een ontwikkelingslocatie gelegen tussen de snelweg A9 en de entree naar Heemskerk. Door het gebied loopt de spoorlijn Uitgeest – Beverwijk. Ten noorden en oosten van het gebied liggen open weidegebieden, zuid van het gebied liggen het park Assumburg-Oud Haerlem en de woonwijk Broekpolder.



In het gebied zal in hoofdzaak geschakelde bebouwing worden gebouwd, waarbij de presentatie naar de wegen en het spoor een belangrijk item is. De maximale bouwhoogte aan de randen is 12 meter, binnen het gebied geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter. In het gehele gebied geldt een minimale bouwhoogte van 6 meter. De noordoostelijke punt van het gebied is gereserveerd voor een bijzonder en 'groen' gebouw, dat zich presenteert naar de A9. De ontwikkeling van dit gebouw dient nog te worden afgerond, gedacht wordt aan een gebouw met een licht hellend vegetatiedak. De maximale bouwhoogte voor dit pand zal circa 20 meter mogen bedragen.

De landschappelijke inpassing wordt gezocht in het aanleggen van een omringende singelstructuur en bomenrij aan de weidegebiedzijde. Aan de zijde van de



Bedrijfspresentatie naar het spoor.

## WELSTANDSNOTA HEEMSKERK 2010



Sterke samenhang van bedrijfspanden door eenduidige materiaal- en kleurtoepassing.

nieuw te ontwikkelen woonwijk Broekpolder is wel de singelstructuur aanwezig, maar ontbreekt de bomerrij.

De vormgeving van de bedrijfspanden dient op een harmonieuze presentatie gericht te zijn. Dit betekent dat onderling afstemming gezocht moet worden in karakter, materialen en kleurstellingen. De afzonderlijke bedrijven blijven echter wel herkenbaar. De voorzijden van de panden worden gebruikt voor die functies met de hoogste presentatiewaarde. Laden en lossen, parkeren en andere minder representatieve functies worden aan de achterzijde op eigen terrein gesitueerd.

### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

Zowel de Waterwegen als de Trompet zijn nog in ontwikkeling. Voor beide terreinen geldt dat de uitstraling naar buiten een belangrijk uitgangspunt is bij de ontwikkeling.

Bedrijvenboulevard Waterwegen heeft een directe publieksfunctie, waarvoor een hoogwaardige kwalitatieve uitstraling van belang is. Bedrijventerrein De Trompet ligt direct aan de entree van Heemskerk, en bovendien op een zichtlocatie vanaf de snelweg en het spoor. Voor beide terreinen is daarom een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin de belangrijkste uitgangspunten zijn vastgelegd.

Het welstandsbeleid voor deze gebieden is erop gericht de architectonische kwaliteit zoals die is geschetst in de beeldkwaliteitplannen te waarborgen.



## **Welstandscriteria**

### *Algemeen*

- Representativiteit moet een belangrijke rol spelen in het architectonisch ontwerp.
- De functie van een gebouw moet op hoofdlijnen af te lezen zijn aan het ontwerp.
- Duurzaamheid en alternatieve energieopwekking kunnen hier bij uitstek in de architectuur tot uitdrukking worden gebracht.

### *Ligging in de omgeving*

- Bebouwing moet een eenheid vormen met de overige bebouwing in het gebied, zonder dat daarbij de individuele presentatie verloren gaat.
- Bebouwing moet worden georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimtes.
- Publieke functies moeten worden ontsloten op de belangrijkste aangrenzende openbare ruimte (publiekscant), expeditieruimtes moeten worden ontsloten aan de achterzijde (bedrijfskant).

### *Massa en vorm van het gebouw*

- De massa en vorm van een gebouw moeten passen in de omgeving.
- De massa en vorm van een gebouw moeten bijdragen aan de representativiteit van het gebouw.

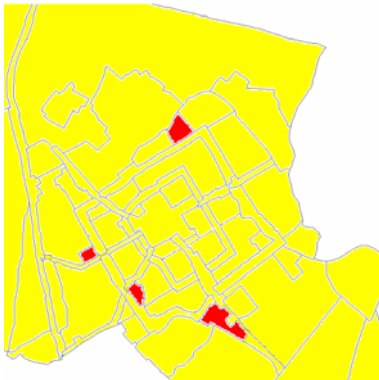
### *Detailering*

- Bijzondere aandacht besteden aan de vormgeving en detailering van entreepartijen.
- Het materiaal- en kleurgebruik voor verschillende bouwblokken en panden moet een eenheid vormen.
- Toepassing van hoogwaardige, duurzame materialen, in afstemming met de representatieve aard van het gebouw.
- Sterk met de omgeving contrasterende kleuren zijn niet wenselijk. Afstemming op de reeds gerealiseerde gebouwen is een uitgangspunt.
- De plaats en afmetingen van reclame bij voorkeur in het ontwerp opnemen.

#### 4.2.16 Verzorgingscomplexen

##### Gebiedsbeschrijving

In Heemskerk zijn vier grote solitaire verzorgingscomplexen te vinden: Harteheem, Westerheem, Heemswijk en Meerstate. Deze complexen zijn allemaal in de directe nabijheid van de Buitenring gelegen.



**Harteheem** is een woongebied voor mensen met een handicap. Dit gebied is op verschillende manieren aangepast aan de speciale behoeften die deze groep bewoners heeft. Het gebied is daarbij ruimtelijk gezien niet afgesloten van de buitenwereld, maar maakt vanwege het hoge voorzieningenniveau juist een onderdeel uit van de gemeenschap. De bebouwing bestaat hier uit blokken van één of twee bouwlagen hoog. Deze zijn afgedekt met een plat dak of kap. De bebouwing wordt gekenmerkt door de toepassing van grote gesloten lichtgele bakstenen gevelvlakken die worden afgewisseld met grote glazen puien.



Harteheem bestaat uit lage bebouwing met transparante gevels.

**Westerheem** bestaat uit een aantal woontorens, die onderling met elkaar verbonden zijn door iets lagere galerijen. Hierdoor krijgt het vrij langgerekte en forse gebouw toch een kleinschalige uitstraling, met een verticale geleding. Het gebouw is grotendeels opgetrokken in roodbruine baksteen en glas.

**Heemswijk** heeft een T-vormige hoofdmassa, met daaraan enkele lagere vleugels. De hoofdmassa is georiënteerd op de ruimtes die tussen de verschillende vleugels liggen, en niet op de aangrenzende Starweg. Daarbij is de hoofdentree eveneens afgekeerd van de Starweg.



Een combinatie van torens en galerijen bij Westerheem.

**Meerstate** bestaat uit een aantal verschillende vleugels aan één hoofdlichaam. Het hoofdlichaam bestaat uit vijf verdiepingen, de zijvleugels zijn drie verdiepingen hoog. Het gebouw is grotendeels opgetrokken uit beton en glas, en heeft een overheersend horizontale geleding.

##### Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Door de oriëntatie van deze complexen op de aangrenzende openbare ruimte ontstaat er een bepaalde interactie met de omgeving. Deze openheid zorgt er voor dat de afwijkende vormgeving van de complexen ten opzichte van de bebouwing in de omgeving niet als storend ervaren wordt. Afwijkend hiervan is het complex Heemswijk, dat voornamelijk naar binnen gericht is. Dit is echter geheel in aansluiting met de achterliggende woonwijk Commandeurs, en daarom niet storend.



Meerstate is één gebouw en daardoor grootschaliger.





Eventuele toekomstige ontwikkelingen bij deze complexen zullen de transparantie naar buiten toe minimaal moeten behouden. Gezien de bijzondere functie van de complexen is het wenselijk dat dit tot uiting komt in het ontwerp. Het welstandsbeleid is er daarom op gericht de bestaande karakteristieken te behouden en daarbij een eigen en herkenbare vormgeving mogelijk te maken.

### **Welstandscriteria**

#### *Algemeen*

- Streven naar herkenbaarheid van functie in het ontwerp.
- Duurzaamheid en alternatieve energieopwekking kunnen hier bij uitstek in de architectuur tot uitdrukking worden gebracht.

#### *Ligging in de omgeving*

- Bebouwing moet worden georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimtes.

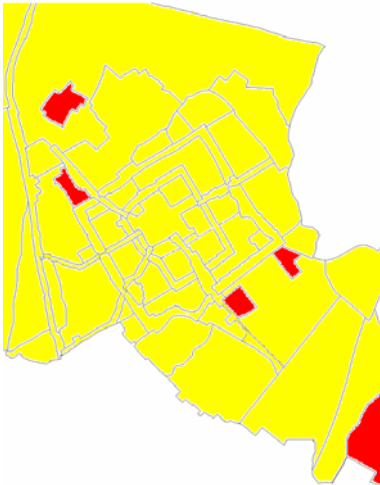
#### *Massa en vorm van het gebouw*

- Afstemmen van bouwmassa op de aanwezige ruimte.
- Gesloten gevels aan de openbare ruimte zijn niet wenselijk.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is een eigentijdse vormgeving wenselijk.

#### *Detailering*

- Het materiaal- en kleurgebruik voor verschillende bouwblokken en panden moet een eenheid vormen.
- Sterk met de omgeving contrasterende kleuren zijn niet wenselijk.

#### 4.2.17 Sportparken en -complexen



##### **Gebiedsbeschrijving**

Verspreid over de gemeente Heemskerk zijn diverse sportparken en –complexen gelegen. Het zijn doorgaans grote ruimtes aan de rand van het stedelijk gebied, omringd met hoog opgaand groen dat in een aantal gevallen het zicht op de ruimte en de bijbehorende bebouwing ontnemt.

De bebouwing op deze complexen is doorgaans zeer op de functie gericht en daardoor beperkt tot kleedkamers, clubgebouwen en opslagruimtes of combinaties daarvan, of sporthallen, zwembaden of andere binnensportgebouwen. De meeste gebouwen bestaan uit een eenvoudige hoofdmassa met plat dak of flauw hellend zadeldak. Ze zijn doorgaans als solitaire objecten in de ruimte geplaatst, waardoor meerdere gevels aan de openbare ruimte grenzen. Deze gevels zijn, afhankelijk van de functie van het gebouw(deel), zeer transparant of juist zeer gesloten.

Het materiaalgebruik voor deze bebouwing is doorgaans beperkt tot baksteen en hout in de gevels en dakpannen of bitumen als dakbedekking. Kleuren variëren per complex of vereniging en zijn wisselend ingetogen en passend of hard en contrastrijk in de groene omgeving.



Bebouwing met eenvoudige massa en flauw hellend dak.



Gesitueerd in het groen.



Gesloten gevels aan de openbare ruimte.

##### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

De grote open ruimtes en groene omlijstingen bepalen voor een groot deel het beeld van de diverse sportparken en –complexen. De bebouwing speelt in principe een kleine, maar niet onbelangrijke rol in de beeldbepaling van dergelijke complexen. Aan de Kerkweg, ter hoogte van Commandeurs, is de bebouwing wel maatgevend.

Een functioneel ontwerp van de gebouwen hoort bij deze complexen. De relatie en interactie tussen open ruimte en bebouwing is daardoor in geval van een sportkantine meestal goed, terwijl er in geval van kleedruimtes doorgaans sprake is van een harde scheiding tussen gebouw en omgeving. Ook in kleurgebruik is er de ene keer sprake van passende en met de omgeving harmoniërende kleuren, en de andere keer van sterk met de omgeving contrasterende kleuren.

Het welstandsbeleid is er op gericht een bepaalde basiskwaliteit te waarborgen. Aandacht voor de vorm van de bebouwing, transparantie en kleurgebruik zijn hierbij de voornaamste uitgangspunten.



## **Welstandscriteria**

### *Algemeen*

- Streven naar herkenbaarheid van functie in het ontwerp.
- Duurzaamheid en alternatieve energieopwekking kunnen hier bij uitstek in de architectuur tot uitdrukking worden gebracht.

### *Ligging in de omgeving*

- Streven naar inpassing in aanwezige landschappelijke structuur.
- Indien er sprake is van clustering van gebouwen dient het bouwwerk zich te voegen naar de bestaande stedenbouwkundige structuur.

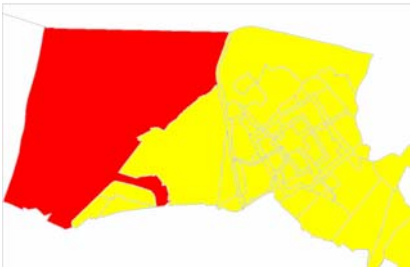
### *Massa en vorm van het gebouw*

- Afstemmen van bouwmassa op de aanwezige ruimte.

### *Detallering*

- Streven naar evenwichtige vormgeving rondom met open karakter.
- Streven naar eenvoudige gevelindeling.
- Uitsluiten van onderling of met het landschap contrasterende materialen en kleuren.
- Streven naar uniformiteit in kleur- en materiaalgebruik per complex.
- Reclame-uitingen dienen te passen in de structuur van dit gebied.

#### 4.2.18 Duingebied



##### **Gebiedsbeschrijving**

Het Heemskerkse duingebied is onderdeel van het Noord-Hollands Duinreservaat. Het duingebied kent grote natuurlijke hoogteverschillen, lokaal oplopend tot maximaal 30 meter. In combinatie met een weelderige begroeiing biedt dit niet alleen een aantrekkelijk recreatiegebied, maar ook leefruimte aan diverse zeldzame planten en dieren. Daarnaast is het gebied onmisbaar als waterkering.

In dit beschermde natuurgebied wordt intensief ruimtegebruik vermeden, om aantasting van de unieke ecologie en de waterkerende functie te voorkomen. Het gebied is dan ook alleen toegankelijk voor langzaam verkeer. Een gedeelte van het gebied wordt gebruikt als waterwingebied. Voornamelijk rond de Leenscheuterwei is dit zichtbaar in het duinlandschap, door de aanleg van een infiltratiegebied en een pompstation.

Overige bebouwing is nauwelijks aanwezig in het duingebied. Op het strand zijn daarentegen wel tijdelijke strandhuisjes en een horecavoorziening aanwezig. Gelet op het tijdelijke karakter is dit deel van het gebied welstandsvrij. De opgenomen criteria gelden derhalve uitsluitend voor het overige deel van het gebied.

##### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

Het duingebied is een bijzonder natuurgebied, waarin bebouwing nauwelijks voor komt. Het planologisch beleid van gemeente, provincie en Rijk zijn er op gericht dit zo te houden, waardoor grootschalige bouwontwikkelingen in het gebied niet zijn te verwachten. Hooguit op het strand zou er sprake kunnen zijn van bouwontwikkelingen, maar dit zullen alleen tijdelijke bouwwerken zijn waarvoor geen welstandsbeleid kan worden gevoerd.

Het welstandsbeleid voor dit gebied is er hoofdzakelijk op gericht de weinige aanwezige bebouwing op een goede en respectvolle manier te laten inpassen in de natuurlijke omgeving.



## **Welstandscriteria**

### *Algemeen*

- Een bouwwerk moet passend zijn in het duingebied. De identiteit van een bouwwerk moet worden afgeleid van de natuurlijke omgeving.
- De functie van een bouwwerk moet aan het ontwerp af te lezen zijn.

### *Ligging in de omgeving*

- Clustering van bebouwing en aaneengesloten bebouwing zijn niet wenselijk.
- Bebouwing moet eenzijdige oriëntatie hebben, zowel naar de hoger als de lager gelegen delen van de omgeving.

### *Massa en vorm van het gebouw*

- De hoofdvorm van een gebouw moet passen in en ondergeschikt zijn aan het duinlandschap.
- Een samengestelde hoofdvorm heeft de voorkeur boven een enkelvoudige.

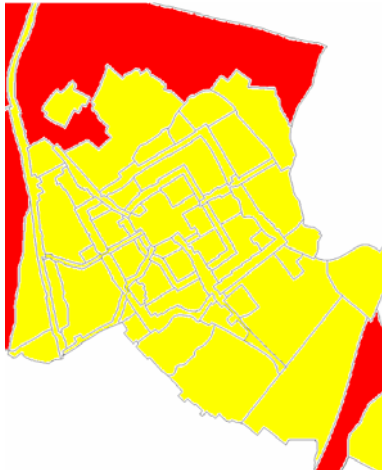
### *Detailering*

- Bebouwing mag geen contrast vormen met het duinlandschap.
- Toepassing van natuurlijke materialen is wenselijk, kunststof of beton aan buitengevels zijn minder passend.
- Gesloten gevels zijn niet wenselijk.

#### 4.2.19 Buitengebied

##### **Gebiedsbeschrijving**

Het buitengebied van Heemskerk bestaat in feite uit drie delen: Heemskerkerduin, Noorddorp en oostelijk Heemskerk. Het gebied heeft hoofdzakelijk een agrarische functie.



##### **Heemskerkerduin**

Heemskerkerduin, aan de westzijde van de Rijksstraatweg, is een oude duinafgraving. Het gebied wordt gekenmerkt door een raster van licht slingerende linten, waaraan agrarische bedrijfs- en woonpanden gevestigd zijn. Met enige regelmaat is er sprake van doorzichten van het ene naar het andere lint of de achterliggende duinrand. Er is hier op agrarisch gebied sprake van zowel akkerbouw als kassenbouw. De bebouwing in dit gebied is voornamelijk op de agrarische functie gericht, hoewel er ook veel woningen zijn zonder agrarische bedrijfsvoering. Dit resulteert in een mengeling van ensembles van agrarische woonbebouwing met bedrijfsbebouwing en landelijke woonvilla's. Zogenaamde wolfseinden bij zadeldaken behoren tot de gebiedseigen kenmerken.



Traditionele agrarische woonbebouwing met bedrijfsgebouwen achter de woning.

##### **Noorddorp**

Noorddorp is gelegen op de wat lager gelegen strandvlakte. De verkaveling is hier net als het wegenpatroon wat grilliger dan in Heemskerkerduin. Er is slechts sprake van bebouwing op de hoger gelegen delen: in een zone langs de Rijksstraatweg en langs de Kerkweg en Oosterweg. Hierdoor is in dit deel van het gebied in mindere mate sprake van kassenbouw, vollegonds tuinbouw komt hier het meest voor. De bebouwing bestaat uit agrarische woon- en bedrijfsbebouwing en woningen zonder agrarische bedrijfsvoering. De openheid van dit gebied is zeer beeldbepalend.



Kassen komen met enige regelmaat voor.



Doorzichten naar het duingebied geven het landschap een weids karakter.

De woonbebouwing in het gehele gebied is op het lint georiënteerd, met ernaast en erachter de eventuele bedrijfspanden en overige bijgebouwen. De meest voorkomende agrarische woonbebouwing is een vrijstaande woonboerderij van één bouwlaag met een zolderverdieping onder de zadel- of mansardekap. Stulpboerderijen en varianten hierop (zoals stolpen met één afgeknotte zijde of een noklijn) komen met enige regelmaat voor. De bedrijfsbebouwing bestaat voornamelijk uit kassen en grootschalige loodsen/schuren met een zadelkap. Deze bebouwing is af en toe uitgevoerd in sterk met de omgeving contrasterende kleuren. De woonvilla's variëren in uiterlijk; zowel zogenaamde cataloguswoningen van een enkele laag met een zadeldak met wolfseind als woningen van twee lagen met piramidedak komen voor. De detaillering komt voornamelijk tot uiting in ruime dakoverstekken, zware dak- en



gootlijsten, smalle gevelopeningen en gebruik van aardkleuren voor houtwerk.

### **Oostelijk Heemskerk**

Dit deel van het buitengebied ligt ingeklemd tussen de snelweg A9 en de golfbaan Noorderbuitendijken. Er is nauwelijks bebouwing aanwezig in dit deel van het buitengebied. Van bijzondere betekenis zijn de restanten van de Stelling van Amsterdam, een belangrijke verdedigingslinie uit de 19e en begin 20e eeuw. De opname van deze stelling op de UNESCO werelderfgoedlijst geeft de cultuurhistorische waarde hiervan aan. In het Heemskerkse deel ligt Fort Veldhuis. Het fort bestaat uit een hoofdgebouw en een voorgebouw. Deze worden verbonden door een dwarsdeel, het zogenaamde poternegebouw. Voor het frontgebouw ligt de aarden frontwal, met aansluitend de gracht die het gehele fort omringd. Aan de zijde van het hoofdgebouw ligt (achter de gracht) de liniedijk (Genieweg).

In dit gebied is tevens de verzorgingsplaats Twaalfmaat gelegen, langs de snelweg A9. Hierbij zijn een benzinstation en enkele andere gebouwtjes geplaatst.

### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

Heemskerkerduin is een agrarisch gebied met veelvuldig voorkomende privé woningen. Het agrarische karakter is desondanks nog af te lezen aan de verschijningsvorm van de omgeving. De regelmatige doorzichten naar het duingebied versterken het landelijke karakter. Agrarische bouwontwikkelingen behoren hier tot de mogelijkheden. Het beleid is er op gericht de tuinbouw in dit gebied een sterke basis te geven, waardoor schaalvergroting tot de mogelijkheden behoort. In de bebouwingsregeling is opgenomen dat bijgebouwen, zowel agrarisch als niet-agrarisch, altijd achter het hoofdgebouw op de kavel moeten worden geplaatst.

Noorddorp heeft een veel weidser karakter, de bebouwing concentreert zich rond de Rijksstraatweg en de Kerkweg. De agrarische functie is duidelijk af te lezen uit de omgeving. Voor een groot deel van dit gebied (Noorderveld) behoren bouwontwikkelingen niet tot de mogelijkheden.

Oostelijk Heemskerk heeft als onderdeel van de Stelling van Amsterdam een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Grootschalige ontwikkelingen zijn hier niet te verwachten. Veel bouwontwikkelingen liggen hier niet in de lijn der verwachting.



Moderne chaletbouw komt eveneens voor in het landelijk gebied.



Typische streekeigen agrarische bebouwing versterkt het karakter van het gebied.



Weidse uitzichten moeten blijven bestaan, tenzij het bestemmingsplan anders regelt.



Waarborgen van het lokale karakter is een belangrijk uitgangspunt.

## WELSTANDSNOTA HEEMSKERK 2010

In het algemeen geldt dat het agrarische karakter van het buitengebied moet worden beschermd. Bestaande doorzichten moeten daarom zoveel mogelijk worden gerespecteerd, en het landelijk karakter van de bebouwing gewaarborgd. Behoud van het oorspronkelijk karakter en de verschijningsvorm van de bebouwing als geheel is het uitgangspunt. Gericht veranderen van de bestaande situatie naar een meer agrarisch karakter van de bebouwing en omgeving is daarbij belangrijk. Hierbij wordt extra aandacht gevraagd voor de bebouwingskarakteristieken, zonder dat deze de ontwikkeling van de tuinbouw in het gebied in de weg te staan.



Wisselende oriëntatie is wenselijk.



Moderne bedrijfsbebouwing heeft door vorm en kleur geen relatie met het landschap.



Dergelijke detaillering en kleur- en materiaalgebruik passen goed in het landelijke gebied.



Moderne schuur past door juist kleurgebruik goed in het landschap.

### Welstandscriteria

#### *Ligging in de omgeving*

- Totale verdichting langs de linten is niet wenselijk. Doorzichten tussen de bouwkavels moeten blijven bestaan.
- Verspringingen in de rooilijn zijn gewenst, zeker daar waar deze de geleiding van de weg benadrukken.
- Woonbebouwing moet op de weg worden georiënteerd. Bijgebouwen, al dan niet agrarisch, moeten achter het hoofdgebouw op het erf worden geplaatst.
- Er dient altijd rekening te worden gehouden met het ensemble op het gehele erf. De terreininrichting dient daarom onderdeel van het architectonische ontwerp te zijn.
- Bijgebouwen (agrarisch en niet-agrarisch) moeten worden ingepast in het ensemble van alle bebouwing op het erf en afgestemd op het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen (agrarisch en niet-agrarisch) moeten worden uitgevoerd in ingetogen kleuren en materialen. Inpassing in de omgeving en het landschap is het uitgangspunt.

#### *Massa en vorm van het gebouw*

- Bij woonbebouwing wordt de kap bij voorkeur uitgevoerd zoals de traditionele streekeigen kapvormen, namelijk zadeldaken met een hellingshoek tussen 45° en 60°, stolpdaken (piramidevorm) of mansardekap.
- Wisselende oriëntatie en beperkte diversiteit in massa en vorm, aansluitend bij het landelijke karakter, zijn gewenst. Wisselende kaprichtingen dragen hier toe bij.
- Utilitaire bebouwing moet worden uitgevoerd met zadeldak.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient de functie van het object af te lezen te zijn uit het ontwerp. Aansluiting bij traditionele architectuur uit de omgeving is wenselijk.





*Detailering*

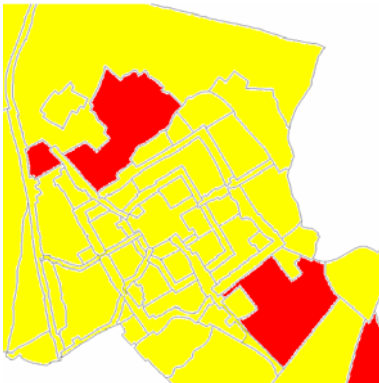
- Bij woningen dienen horizontaal gelede raamopeningen te worden vermeden, verticale gevelgeleding is uitgangspunt.
- Bij grootschalige bedrijfsbebouwing draagt verticale gevelgeleding bij aan een minder kolossaal karakter.
- De oorspronkelijke gevelopbouw en kleur- en materiaalgebruik moeten worden gerespecteerd. Baksteen, hout en dakpannen in aardkleuren zijn meest wenselijk. Toepassing van felle kleuren is ongewenst.
- Voor bedrijfsbebouwing is toepassing van materialen in aardkleuren het meest wenselijk.
- In detailering is een interpretatie van of reactie op de specifieke historische ornamentiek (dakoverstekken, gedetailleerde gootlijsten etc.) wenselijk.

## WELSTANDSNOTA HEEMSKERK 2010

### 4.2.20 Cultuurhistorisch waardevolle gebieden

#### Gebiedsbeschrijving

Onder de cultuurhistorisch waardevolle gebieden horen kasteel Marquette, slot Assumburg en het Heemskerkse deel van de stelling van Amsterdam bij Fort Veldhuis.



**Kasteel Marquette** is in de huidige vorm in 1741 ontstaan door een ingrijpende verbouwing waarbij de oorspronkelijke ronde burcht werd getransformeerd in het huidige kasteel. Uitsluitend de ronde toren naast de poort is van de oorspronkelijke burcht behouden gebleven. Het aanzicht van het kasteel wordt tegenwoordig bepaald door een negen traveeën brede lijstgevel, waarin de poort is geaccentueerd door een brede, rijk gedetailleerde lijst. De ronde toren schiet naast de poort door het dak heen. Het kasteel ligt op een uitgestrekt terrein, waarin de resten van de vroegere parkaanleg nog deels te herkennen zijn. Op dit terrein zijn eveneens nog een historische boerderij en een hotel gelegen.



Kasteel Marquette.

**Slot Assumburg** is opgebouwd uit vier vleugels om een binnenplaats. Op de hoeken zijn torens gebouwd. Het geheel wordt omgeven door een gracht, die ter hoogte van de poort wordt overspannen door een gemetselde boogbrug. Aan het plein voor het slot staat een voormalig dienstgebouw met schilddak aan de linkerzijde en de overblijfselen van een dienstgebouw aan de rechterzijde.



Fort Veldhuis.

**Fort Veldhuis** is een onderdeel van de Stelling van Amsterdam, een belangrijke verdedigingslinie uit de 19e en begin 20e eeuw. De opname van deze stelling op de UNESCO Werelderfgoedlijst geeft de cultuurhistorische waarde hiervan aan. In het Heemskerkse deel ligt Fort Veldhuis. Het fort bestaat uit een hoofdgebouw en een voorgebouw. Deze worden verbonden door een dwarsdeel, het zogenaamde poternegebouw. Voor het frontgebouw ligt de aarden frontwal, met aansluitend de gracht die het gehele fort omringd. Aan de zijde van het hoofdgebouw ligt (achter de gracht) de linedijk (Genieweg).

#### Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Deze drie gebieden hebben allemaal een hoge cultuurhistorische waarde. De afzonderlijke bouwwerken zijn, mede doordat ze in gebruik zijn als respectievelijk congrescentrum/hotel, jeugdherberg en museum, in goede staat. Ook de overgebleven bijgebouwen zijn in uitzonderlijk goede staat. Zowel kasteel Marquette als Slot Assumburg zijn daarom aangewezen als Rijksmonument. Fort Veldhuis staat als onderdeel van de Stelling van Amsterdam zelf op de Unesco Werelderfgoedlijst.



Vanwege de hoge cultuurhistorische waarde voert de gemeente een consoliderend beleid ten aanzien van deze gebieden en bouwwerken. Grootschalige ontwikkeling zijn in deze gebieden daarom niet te verwachten, met uitzondering van het gebied rond kasteel Assumburg, waar in de toekomst mogelijk ontwikkelingen zullen plaatsvinden.

Het welstandsbeleid ten aanzien van deze gebieden is, in aanvulling op het monumentenbeleid, gericht op behoud van en respect voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

### **Welstandscriteria**

#### *Algemeen*

- Ingrepen aan de bestaande bebouwing moeten altijd met respect voor de aanwezige cultuurhistorische waarde worden uitgevoerd.
- Bij nieuwbouw is vooroverleg met de welstandscommissie wenselijk.

#### *Ligging in de omgeving*

- De gebouwen moeten als zelfstandige eenheid herkenbaar blijven.

#### *Massa en vorm van het gebouw*

- Contouren en silhouet van het oorspronkelijke gebouw moeten zichtbaar blijven.
- Nieuwe bouwmassa's moeten zorgvuldig worden ingepast in het bestaande ensemble.
- Nieuwbouw mag in massa niet concurrerend zijn met de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- Bij nieuwbouw is een hoogwaardige architectuur wenselijk, waarbij het bestaande gerespecteerd wordt.

#### *Detailering*

- Detailering moet worden uitgevoerd in harmonie met gebouw en omgeving, gevarieerd en zorgvuldig.
- Dakkapellen, kroonlijsten, erkers en dergelijke moeten worden vormgegeven als zelfstandige elementen passend in de vormtaal.
- Materiaalgebruik gelijk aan of vergelijkbaar met het bestaande. Kunststoftoepassingen zijn niet toegestaan.
- Kleurgebruik aansluiten bij de aard en het karakter van het gebouw.

## 5 BEOORDELINGSKADERS VOOR RECLAMEOBJECTEN

Voor dit hoofdstuk van de welstandsnota is een separate notitie in ontwikkeling. De hier genoemde welstandscriteria zullen worden opgenomen in deze notitie waarbij dit hoofdstuk komt te vervallen.

### 5.1 Toelichting

Ten behoeve van de toetsing van omgevingsvergunningplichtige reclameaanvragen zijn welstandscriteria geformuleerd. Het gaat hier om objectieve welstandscriteria die de planindieners vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dient te geven.

In bijzondere gevallen maakt de welstandscommissie naast deze welstandscriteria tevens gebruik van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria.

Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij de aangewezen monumenten.

### 5.2 Reclame-uitingen

#### **Omschrijving en uitgangspunten**

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken, vlaggen en markiezen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclame-uitingen ongewenst. Zo moet vermeden worden dat reclame-uitingen worden geplaatst voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.

Indien in het ontwerp van een gebouw reeds een specifieke plaats en/of vorm voor reclame is gereserveerd en goedgekeurd door de welstandscommissie, zullen latere omgevingsvergunningaanvragen daaraan worden getoetst.

Gevelreclames kunnen een stadsbeeld ernstig verstoren als ze geen harmonische toevoeging zijn die past binnen het gevelontwerp. Een goed reclamebeleid voorkomt dat winkeliers tegen elkaar op gaan bieden met nog grotere en opvallender reclame waardoor de winkelomgeving als geheel achteruit gaat.



### 5.2.1 Algemene welstandscriteria voor reclame- uitingen

#### *Algemeen:*

- De reclame-uiting voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame-uitingen in de gebiedsgerichte beoordelingskaders.
- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.

#### *Plaatsing en aantal:*

- Geen reclame aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie.
- Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte ernstig belemmeren.
- Loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan, de gevel.
- Indien evenwijdig en vlak aan de gevel, dan niet voorbij de winkelscheidende muurdammen geplaatst.
- Reclame op markiezen uitsluitend op de volant geplaatst.
- Reclame op luifels uitsluitend op de bovenzijde en 0.10 m. vrij van de luifel, niet eronder.
- Maximaal 1 vlag of banier per 4.00 m. gevallengte.
- Maximaal twee reclame-uitingen per gevel.
- Bij nieuwbouw moet reclameruimte in het architectonisch ontwerp worden geïntegreerd. Voor reclame geschikte plaatsen moeten worden vastgelegd.

#### *Maatvoering:*

- Bij plaatsing evenwijdig aan de gevel: het geheel niet breder dan 80% van de gevelbreedte, van dat geveldeel, en niet hoger dan 0.60 m.
- Bij plaatsing loodrecht op de gevel: niet meer dan 0.80 m. buiten de gevel stekend (inclusief bevestiging), met een maximumoppervlakte van 1.00 m<sup>2</sup>. Onderzijde van de reclame-uiting minimaal 2.30 m. boven maaiveld.

#### *Vormgeving:*

- Reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de vormgeving van de oorspronkelijke gevel.
- Samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoren.
- Indien er sprake is van meerdere reclame-uitingen op een gevel dan dienen deze in een eenduidige vormgeving uitgevoerd te worden.

## WELSTANDSNOTA HEEMSKERK 2010

- Geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk, intermitterend licht of daglichtreflecterende reclame.
- Geen mechanisch bewegende delen.

### 5.2.2 Welstandscriteria Autoboulevard Rijksstraatweg

In aanvulling op en daar waar de kaders in tegenspraak met elkaar zijn gelden voor het gebied "De Waterwegen", de autoboulevard aan de Rijksstraatweg ter hoogte van de Starweg de volgende welstandscriteria voor reclameobjecten niet verbonden aan bebouwing.

#### *Algemeen:*

- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.

#### *Bedrijven gelegen aan de Rijksstraatweg met een perceelsbreedte tot 40 meter:*

- Maximaal aantal objecten per perceel 1.
- Afmetingen van dat object maximaal 170x600x25 cm (bxhxd).
- Situering van dat object, haaks op de weg minimaal 75 cm uit de erfgrans.
- Voor vlaggenmasten/banieren geldt een maximaal aantal van 3 op een rij per perceel.
- De maximale hoogte voor vlaggenmasten bedraagt 6 meter.
- De situering van vlaggenmasten is haaks op de weg in rij, minimaal 75 cm achter de erfgrans.

#### *Bedrijven gelegen aan de Rijksstraatweg met een perceelsbreedte vanaf 40 meter:*

- Maximaal aantal objecten per perceel 2.
- Afmetingen van dat object maximaal 170x600x25 cm (bxhxd).
- Situering van dat object, haaks op de weg minimaal 75 cm uit de erfgrans.
- Voor vlaggenmasten/banieren geldt een maximaal aantal van 2 maal 3 op een rij per perceel.
- De maximale hoogte voor vlaggenmasten bedraagt 6 meter.
- De situering van vlaggenmasten is haaks op de weg in rij, minimaal 75 cm achter de erfgrans.



## 6 BEOORDELINGSKADERS VOOR KLEINE BOUWWERKEN

### 6.1 Toelichting

Ten behoeve van de toetsing van kleine, veel voorkomende bouwplannen zijn de volgende criteria geformuleerd. Het gaat hier om objectieve welstandscriteria die de planindiener vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dient te geven.

Er worden criteria gegeven voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen en rolhekken, luiken en rolluiken en steigers, vlonders en oeververhogingen.

Indien er sprake is van een aangewezen monument of anderszins karakteristiek pand zal het bouwplan worden voorgelegd aan de monumentenadvies commissie.

### 6.2 Welstandsvrij

- 1. Het gebied gedefinieerd als “achtererfgebied” is een welstandsvrij aangewezen gebied.**
- 2. Uitzondering hierop vormen de achtererfgebieden gelegen in de wijk Waterakkers-Lunetten en achtererven gelegen bij monumentale bouwwerken.**
- 3. Voor de welstandsvrij aangewezen gebieden blijft de excessenregeling onverminderd van kracht.**

De achtererfgebieden van de wijk Waterakkers-Lunetten zijn niet als welstandsvrij aangewezen vanwege de grote waarde die gehecht wordt aan het behoud van de kleurstelling. Wijziging van de oorspronkelijke kleurstelling in de diverse te onderscheiden architectonische eenheden is, zoals verwoord in onderdeel 4.2.12 de Themagerichte woningbouw, niet toegestaan. De te onderhouden kleurstellingen zijn opgenomen in de toe te passen welstandscriteria. Afwijken van de vastgelegde kleurstelling leidt tot een welstandsexces.

### 6.3 Voorerf en achtererf benadering

De voorerfgebied en achtererfgebied benadering houdt in dat er met het oog op stedenbouw en welstand verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen op het voorerfgebied en het achtererfgebied. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen op of ter plaatse van het voorerfgebied kwetsbaarder dan het bouwen op of ter plaatse van het achtererfgebied.

## WELSTANDSNOTA HEEMSKERK 2010

De begrippen voorerfgebied en achtererfgebied komen uit het Besluit Omgevingsrecht waarin deze als volgt zijn gedefinieerd:

**Voorerfgebied:** erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

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

Waarbij erf is gedefinieerd als:

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

In afwijking van het Besluit Omgevingsrecht wordt als hoofdgebouw gedefinieerd:

**Hoofdgebouw:** Voor bewoning bestemd en als zodanig in gebruik zijnde bouwwerk.

Het begrip 'weg' wordt nader verklaard in de Wegenverkeerswet. In afwijking hiervan wordt in Heemskerk een uitzondering gemaakt voor zij- en achterpaden tussen erven van woningen specifiek voor deze criteria

### 6.4 Beoordelingskaders

Een bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

Het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde criteria zoals hierna zijn opgenomen, en;

Daarnaast is een bouwplan in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

Het bouwwerk qua plaatsing, vormgeving en materialisering voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen en door de gemeente geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging voor een woonwijk, of;

Het bouwwerk qua plaatsing, vormgeving en materialisering identiek is aan een eerder verleende vergunning

Plannen met een tijdelijk karakter die kennelijk voor permanent gebruik zijn (zoals (zee)containers) maken geen onderdeel uit van deze criteria

Als er voor een bepaald type bouwplan geen criteria zijn opgenomen (dit is het geval bij (zee)containers) zal het bouwplan door de welstandscommissie worden beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte en/of de algemene welstandscriteria opgenomen in de welstandsnota.





Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.

6.4.1 Aan- en uitbouwen

**Omschrijving en uitgangspunten**

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige aan- en uitbouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Aan- en uitbouwen worden in grote aantallen gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend.

De gemeente streeft in gebieden naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw. Ten behoeve van de aanbouw dient de overgang naar/scheiding tussen de naastliggende hoofdbebouwing met aanbouw gelijkvormig en duidelijk aangegeven te worden (bijvoorbeeld door een gemetselde muurdam). Bij hoekaanbouwen dienen de gevels van de achter- en zijaanbouw gelijk te lopen, waardoor een aaneensluitende hoekoplossing ontstaat.



Niet passend door positionering.



Niet passend door hoogte.



Niet passend door afwijkend kleur- en materiaalgebruik.



Passende zijaanbouw.



### **Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen op het voorerfgebied**

Een aan- of uitbouw op het voorerfgebied is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan of qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een eerder verleende vergunning.

#### *algemeen:*

- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw

#### *plaatsing en aantal:*

- de aan- of uitbouw aan de voor- en/of zijgevel moet binnen het voor- en/of zijgevelvlak van het hoofdgebouw worden geplaatst.
- er is geen andere aan- of uitbouw in hetzelfde gevelvlak aanwezig

#### *maatvoering:*

- boeiboord maximaal 0.30 m. hoog

#### *vormgeving:*

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus max. 0.15 m. overstek en bescheiden ornamenten

#### *materiaal en kleur:*

- kleurgebruik gevels gelijk aan het hoofdgebouw.

## WELSTANDSNOTA HEEMSKERK 2010

### 6.4.2 Bijgebouwen en overkappingen

#### Omschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag. Een bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis, of garage. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport of luifel boven een deur of raampartij. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend.

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting. Een belangrijk kenmerk van een overkapping is de transparantie. Overkappingen mogen niet met wanden worden dichtgezet.

Bijgebouwen of overkappingen die contrasteren met het hoofdgebouw zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.



Niet passend door hoogte.



Niet passend door afwijkende kapvorm.



Niet passend door omvang, materiaal- en kleurgebruik.



Passend bijgebouw



### **Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen op het voorerfgebied**

Een bijgebouw of overkapping op het voorerfgebied is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan of qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een eerder verleende vergunning.

#### *plaatsing en aantal:*

- niet meer dan twee bijgebouwen en/of overkappingen op het voorerfgebied.

#### *maatvoering:*

- hoogte maximaal 3.00 m. gemeten vanaf het aansluitend terrein
- boeiboord maximaal 0.30 m. hoog

#### *vormgeving:*

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekig plattegrond
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open.
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek en ornamenten

#### *materiaal en kleur:*

- kleur gevels en kozijnen afgestemd op het hoofdgebouw. Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.

### 6.4.3 Kozijn- en gevelwijzigingen

#### Omschrijving en uitgangspunten

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Omdat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand moeten ook de kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast. In principe mag de samenhang en de ritmiek in straatwanden niet worden verstoort door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen. Met name een kozijn- of gevelwijziging in de voorgevel of zijgevel als deze gekeerd is naar de weg of het openbaar groen vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Een kozijn- of gevelwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving. Een naoorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19de eeuw.

Het uitgangspunt van de criteria voor kleine bouwwerken is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. De materialisering en (mate aan) detaillering is voornamelijk afhankelijk van het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Wijzigingen in de gevel die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.



Niet passend door afwijkende indeling.



Niet passend door afwijkend materiaal- en kleurgebruik.



Passende gevelindeling, afgestemd op oorspronkelijke indeling en belendende bebouwing.



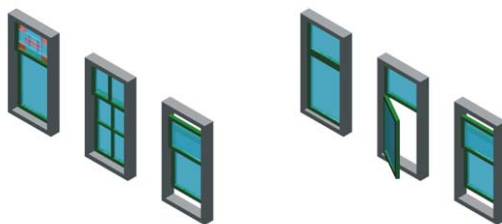
## Welstandscriteria voor kozijn- of gevelwijzigingen

Een kozijn- of gevelwijziging ter plaatse van het voorerfgebied is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan of qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een eerder verleende vergunning.

### maatvoering:

- oorspronkelijke maatvoering van openingen voor kozijn en ramen behouden
- diepte van de negge gelijk aan de bestaande situatie
- de oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout behouden

### voorbeeldkozijnen voor 1900



bestaand (of vergelijkbaar)

acceptabele vervanging  
vereenvoudiging van invulling  
met behoud hoofdividing

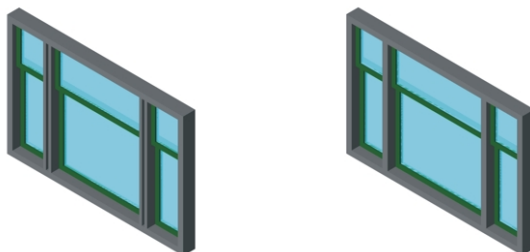
### voorbeeldkozijn vanaf circa 1920



bestaand (of vergelijkbaar)

acceptabele vervanging  
vereenvoudiging invulling  
door met weglaten van het  
glas-in-lood behoud van relatief  
smalle profielen

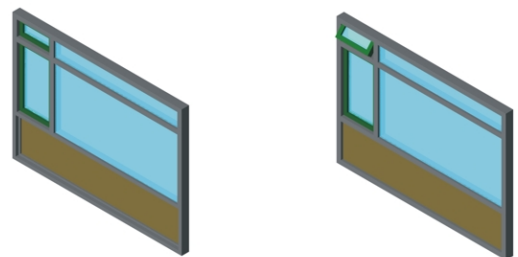
### voorbeeldkozijn van circa 1915 - 1930



bestaand (of vergelijkbaar)

acceptabele vervanging  
vereenvoudiging van profilering  
door het weglaten van de  
decoratieve uitsparing in tussenstijl

### voorbeeldkozijn wederopbouw



bestaand (of vergelijkbaar)

acceptabele vervanging  
vereenvoudiging van profilering  
door borstweringspaneel op te  
nemen in kozijn zonder eigen raamhout

## WELSTANDSNOTA HEEMSKERK 2010

### *vormgeving:*

- gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel
- een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleding en –indeling van de gehele gevel, m.a.w. verticale of horizontale indeling van gevel handhaven
- de totale gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend
- de hoofdindeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling
- indeling raamhout afstemmen op de oorspronkelijke gevelindeling
- eventuele roedeverdeling alleen met echte roedes en niet door op of in de ruit bevestigde imitatieroeses
- toegevoegde of vervangende draaiende of schuivende delen zijn mogelijk
- gevelopeningen niet geblindeerd met panelen of schilderwerk
- bestaande lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en/of rollagen waar mogelijk behouden of in ieder geval in overeenstemming met de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raamlijsten uitvoeren.

### *materiaal en kleur:*

- materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig met de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw
- houten kozijnen mogen door kunststof of aluminium worden vervangen mits aan alle bovenstaande criteria wordt voldaan
- geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik





#### 6.4.4 Dakkapellen

##### Omschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom naar een dakkapel ter plaatse van het achtererfgebied

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) kan rust en samenhang brengen.

In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld. Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.



Niet passend door te hoge positionering.



Niet passend door vorm (toepassing kap)



Niet passend door afwijkend materiaal- en kleurgebruik.



Passende dakkapel.

**Welstandscriteria voor dakkapellen ter plaatse van het voorerfgebied**

Een dakkapel ter plaatse van het voorerfgebied is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan of qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een eerder verleende vergunning.

*algemeen:*

- de dakkapel is in hoofdzaak gelijkvormig aan eerder met vergunning geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw

*plaatsing en aantal:*

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn ten opzichte van de dakvoet, dus niet boven elkaar gerangschikt
- minimaal 1.00 m. dakvlak of drie dakpannen boven en onder de dakkapel, mits gelijk aan eerder goedgekeurde dakkapel op het zelfde dakvlak van het bouwblok
- minimaal 0.50 m. uit het hart van de gemeenschappelijke bouwmuur, of 0.75 m. uit de buitenkant van de kopgevel of de hoek- of kilkeper

*maatvoering:*

- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim, tenzij er zich reeds een eerder goedgekeurde dakkapel in hetzelfde dakvlak van het blok bevindt: dan is de hoogte gelijk aan die aanwezige dakkapel.
- breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak, gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels en aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel), mits gelijk aan eerder goedgekeurde dakkapel in het zelfde dakvlak van het bouwblok
- boeiboord maximaal 0.30 m. hoog



Samenhang en ordening door identieke dakkapellen.



*vormgeving:*

- plat afgedekt
- profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw (bij toepassing van kunststof een zogenaamd verdiept profiel toepassen)
- geen overmaat aan detailleringen, dus max. 0.15 m. overstek en bescheiden ornamenten

*materiaal en kleur:*

- kleurgebruik kozijnen en profielen afgestemd op het hoofdgebouw
- beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken

**Welstandscriteria voor dakkapellen ter plaatse van het achtererfgebied**

Een dakkapel ter plaatse van het achtererfgebied is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan of qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een eerder verleende vergunning.

*algemeen:*

- de dakkapel is in hoofdzaak gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok



Plaatsing en vormgeving van dakkapel passend mee ontworpen met hoofdgebouw.

*plaatsing en aantal:*

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn ten opzichte van de dakvoet, dus niet verspringend gerangschikt
- minimaal 0.50 m. uit het hart van de gemeenschappelijke bouwmuur, of 0.75 m. uit de buitenkant van de kopgevel of de hoek- of kilkeper, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel of bij een kilkeper aan de onderzijde
- bij meerdere dakkapellen/dakramen een tussenruimte van minimaal 1.00 m.

*maatvoering:*

- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak ge-projecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.75 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim
- boeiboord maximaal 0.30 m. hoog

*vormgeving:*

- plat afgedekt of, bij een dakhelling groter dan 50° desgewenst een aangekapte dakkapel met een minimale dakhelling van 25°
- profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek en ornamenten

*materiaal en kleur:*

- materiaal- en kleurgebruik kozijnen en profielen gelijkvormig aan kozijnen en profielen hoofdgebouw
- materiaal- en kleurgebruik van kap bij aangekapte dakkapel gelijk aan kap hoofdgebouw



### **Aanvullende criteria voor dakkapellen per kapvorm**

Bij een aantal afwijkende kapvormen zijn naast bovenstaande criteria een aantal aanvullende welstandscriteria van toepassing. In geval van combinaties van verschillende dakvormen zal door de welstandscommissie per situatie een afweging gemaakt worden van de toelaatbare uitbreidingen.

#### ***Zadeldak met hellingshoek <math><30^\circ</math>***

Soms geeft een zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling wordt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast, daarom is het plaatsen van een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan  $30^\circ$  welstandshalve ongewenst. Een reguliere dakkapel is hier dus niet goed mogelijk.

Als de vrije hoogte onder de nok tenminste 2.10 meter bedraagt kan soms een oplossing worden gevonden door de nok te verplaatsen en te verhogen. Dan spreken we van een kameelrug. Plaatsing valt dan onder een reguliere vergunningsprocedure en zal door de welstandscommissie worden getoetst op redelijke eisen van welstand aan de hand van de gebiedsgerichte welstandscriteria.

#### ***Zadeldak met wolfseind***

De beperkte maat van het wolfseind is ongeschikt voor toevoegingen. De zijdakvlakken zijn hiervoor meer geschikt, en dienen behandeld te worden als het zadeldak. Hierbij dienen de wolfseinden gerespecteerd te worden (hoekkepers).

#### ***Zadeldak met meerdere (woon)lagen***

Plaatsing hoog in het dakvlak geeft een onevenwichtig beeld. Bij deze dakvorm dus geen dakkapellen op dakvlak in de bovenliggende lagen.

Indien spake is van een zogenaamde opgetilde kap (gootlijn ligt halverwege een (woon)laag geldt eveneens dat de dakkapel uitsluitend toegestaan is in de onderste laag (ook al heeft dit tot gevolg dat een dakkapel daardoor niet langer mogelijk is)

#### ***Schild-, tent- of piramidedak***

Het karakter van deze kapvormen, met naar de nok toelopende hoekkepers, vereist een zeer beperkte afmeting van de dakkapel. Bij situering van de dakkapel dient respect te zijn voor de hoekkepers en dient minimaal een meter dakvlak vrij te blijven, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.



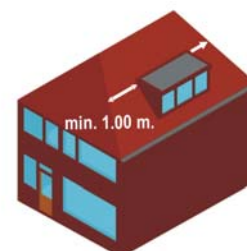
bij flauwe kaphelling (<math><30^\circ</math>) geen dakkapel doordat bovenzijde dakkapel gelijk loopt met nok, waardoor silhouet van het gebouw wordt aangetast



geen dakkapel op wolfseind, maar op zijdakvlak



geen dakkapel ter hoogte van vliering, maar onder in het dakvlak situeren



bij schilddak rondom dakkapel minimaal 1 meter dakvlak aan weerszijde behouden



bij mansardekap de dakkapel in het  
onderste deel van het dakvlak situeren

### ***Mansardedak***

Een daktoevoeging aan de achterkant is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen een schuin afgedekte dakkapel en een dakkapel met plat dak. In beide gevallen dient de bovenaansluiting met het dakvlak op de knik van het dakvlak plaats te vinden. De dakkapel mag bij deze kapvorm uitsluitend in het onderste dakvlak gebouwd worden.

### ***Lessenaardak***

Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en goothoogte gelden verschillende regels. Wanneer de hoek kleiner is dan 30° is een dakkapel welstandshalve niet wenselijk. Bij een hoek groter dan 30° is een dakkapel aanvaardbaar wanneer de interne hoogte onder de nok meer dan 2.70 m meet.



bij asymmetrische kap dakkapel niet  
boven in het dakvlak maar onder in  
het dakvlak of op het andere korte dakvlak

### ***Asymmetrisch dak***

Een dakkapel hoog in het dakvlak geeft bij een asymmetrisch dakvlak een onevenwichtig beeld en is welstandshalve niet gewenst. Het advies hier is omzetten naar het andere dakvlak.

Dakkapellen worden onder in het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermede een goed en evenwichtig beeld. Door de hoogte van het dakvlak is hier een dakkapel met een inwendige hoogte tot de verdiepingsvloer voorstelbaar.



#### 6.4.5 Erfafscheidingen

##### Omschrijving en uitgangspunten

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen burens moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is.

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling en verdienen de voorkeur.



Niet passend door hoogte, materiaal en kleurgebruik.



Niet passend door afwijkend materiaal- en kleurgebruik.



Niet passend door diversiteit aan materiaal- en kleurgebruik.



Passende en samenhangende erfafscheiding.

## WELSTANDSNOTA HEEMSKERK 2010

### **Welstandscriteria voor erfafscheidingen**

Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan of qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een eerder verleende vergunning.

#### *maatvoering:*

- hoogte maximaal 1.00 m. als erfafscheiding wordt geplaatst voor de voorgevellijn
- hoogte maximaal 2.00 m. als erfafscheiding wordt geplaatst achter de voorgevellijn

#### *materiaal en kleur:*

- haagplanten zoals liguster, buxus of haagbeuken, volledig te begroeien gazen hekwerken of ander natuurlijk materiaal zijn wenselijk
- metselwerk conform het hoofdgebouw, waarboven (mogelijk metalen) stijlen in donkere kleur of schotten van houten planken tussen gemetselde penanten is toegestaan
- geen toepassing van uitsluitend beton, kunststof, staal, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen
- geen felle contrasterende kleuren





#### 6.4.6 Rolhekken, luiken en rolluiken

##### **Omschrijving en uitgangspunten**

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig aanzien geven. Voorkeur gaat daarom uit naar alternatieve oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.

Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en –vandalisme voorzieningen het grootst. De gemeente streeft er daarom naar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden.

##### **Welstandscriteria voor rolhekken, luiken en rolluiken**

Het plaatsen van een rolhek, luik of rolluik is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

##### *algemeen:*

- het rolhek, luik of rolluik voldoet aan het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar het rolhek, luik of rolluik geplaatst gaat worden

##### *plaatsing:*

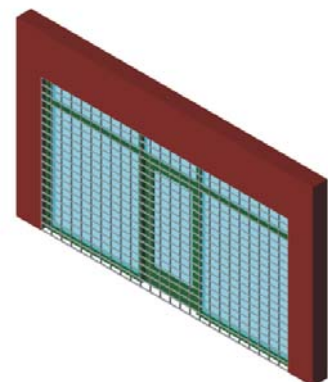
- aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui) mits rolkast onzichtbaar achter de gevel wordt geplaatst (de rolkast mag niet in of achter het raam geplaatst worden), of aan de buitengevel mits rolkasten en geleidingen volledig in de gevel opgenomen worden (er mag niets buiten het gevelvlak uitsteken)

##### *vormgeving:*

- voor minimaal 80% bestand uit glasheldere doorkijkopeningen

##### *kleur:*

- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met de gevel.



**minimaal 80% glasheldere doorkijkopeningen**

#### 6.4.7 Steigers, vlonders en oeververhogingen

##### **Omschrijving en uitgangspunten**

Kavels die grenzen aan het water beschikken over een bijzondere kwaliteit. Het uitzicht en de kwaliteit ervan is kwetsbaar. De gemeente streeft er naar dat deze voorzieningen het aanzicht vanuit het (openbaar) water niet negatief beïnvloeden.

##### **Welstandscriteria voor steigers, vlonders en oeververhogingen**

Het plaatsen/bouwen van een steiger, vlonder of oeververhoging is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan of qua plaatsing en vormgeving identiek is een eerder verleende vergunning.

##### *plaatsing:*

- ter plaatse van of in de directe nabijheid van de bestaande waterlijn

##### *maatvoering:*

- Steigers en/of vlonders hebben een breedte van maximaal 6.0 meter ongeacht de breedte van de kavel.
- Steigers en/of vlonders worden op minimaal 1 meter afstand van de perceelsgrenzen ten opzichte van het aangrenzende kavel gerealiseerd
- Steigers en/of vlonders mogen de erfgrens aan de waterzijde of voorzover dat water (gedeeltelijk) tot het eigendom behoort, de bestaande beschoeiing, met maximaal 1.0 meter overschrijden.
- Balustrades/afscheidingsen moeten voldoen aan de hierboven gestelde grenzen voor steigers en/of vlonders en hebben een maximale hoogte van 1.0 meter ten opzichte van de vloer van de steiger en/of vlonder
- Oeververhogingen mogen maximaal 1.0 meter boven de waterlijn zijn gelegen of voor zover van toepassing boven de steiger en/of vlonder.

##### *Materiaal en kleur:*

- Steigers en/of vlonders worden gerealiseerd van duurzame materialen.



## 7 WELSTANDSCRITERIA (HER)ONTWIKKELINGS-PROJECTEN

### 7.1 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.

De welstandscommissie adviseert het college van burgemeester en wethouders of er in een bepaalde situatie sprake is van een (her)ontwikkelingsproject of dat gebruik kan worden gemaakt van de bestaande welstandscriteria. Het college zal aan de hand van dat advies een besluit nemen.

Zodra een dergelijk (her)ontwikkelingsproject aan de orde is zal de gemeenteraad daarvoor de welstandscriteria moeten vaststellen. In dit hoofdstuk wordt daarvoor een procedure gegeven.

### 7.2 Procedure

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten is een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld, 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 Ordeningen en Milieu (ROM). Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat eventuele inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Dit geldt ook voor plantoelichtingen bij (bewoners)voorlichtingen

De formele omgevingsvergunning voor het bouwen moet vervolgens getoetst worden aan de vastgestelde welstandscriteria.

## 8 WELSTANDSCRITERIA BIJ EXCESSEN

### 8.1 Toelichting

Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 12a van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Volgens datzelfde wetsartikel moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. Deze 'excessenregeling' is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

### 8.2 Beoordelingskader

De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk, 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),

Als bijzonder aandachtsgebied wordt in het kader van deze regeling de wijk Waterakkers genoemd. Voor dit gebied geldt een specifieke kleurstelling die gehandhaafd dient te worden. De toe te passen kleuren zijn opgenomen in de gebiedscriteria voor de wijk Waterakkers.

Voor het als welstandsvrij aangewezen achtererfgebied is de excessenregeling onverminderd van kracht.



## 9 HANDHAVING

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan.

### 9.1 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht

#### **Omgevingsvergunning voor het bouwen**

Artikel 2.1 lid 1 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht bepaalt dat het verboden is te bouwen zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk.

Artikel 2.10, lid 1 onder van de Wabo bepaald dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing het bouwwerk of de standplaats, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

#### **Geen omgevingsvergunning**

Als voor een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk geen voor het bouwen is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, krijgt de eigenaar in de meeste gevallen de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Dit is alleen anders indien het gerealiseerde bouwwerk niet te legaliseren is.

Als de omgevingsvergunning voor het bouwen alsnog moet worden geweigerd vanwege een negatief welstandsadvies, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Het bevoegd gezag kan dan degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is of deze in zijn macht heeft, aanschrijven om binnen een nader te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen. In de beleidsnota handhaving van Gemeente Heemskerk is in hoofdstuk "Handhaving" een paragraaf opgenomen over deze termijnen.

#### **Sanctiemiddelen**

Voor het aanschrijven, heeft de gemeente een 5-tal rechtsmiddelen ter beschikking. Twee van de rechtsmiddelen komen echter veelvuldig voor, namelijk de last onder dwangsom en last onder bestuursdwang. Van deze twee rechtsmiddelen wordt de last onder dwangsom vaker toegepast omdat de last onder bestuursdwang veelal tot aanzienlijk hogere bestuurslasten leidt. In de eerder genoemde beleidsnota handhaving is in het hoofdstuk "Handhaving" een paragraaf opgenomen over deze vormen van dwangmiddelen.

## **ARTIKEL B**

### Overgangsbepaling

Op een aanvraag om bouwvergunning, vrijstelling / ontheffing of toestemming anderszins, die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze beleidsregels van kracht worden en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de welstandsnota van toepassing, zoals deze luiden vóór de vaststelling van de onderhavige beleidsregels., tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de onderhavige beleidsregels worden toegepast.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad der gemeente Heemskerk, d.d. 23 september 2010.



## BIJLAGE 1- BEGRIPPENLIJST

## A

|                    |  |
|--------------------|--|
| Aanbouwen:         | Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.  |
| Aangekapt:         | Met kap bevestigd aan dakvlak.   |
| Aardtinten:        | Natuurlijke tinten; meestal rood, bruin of groen.  |
| Achtergevellijn:   | Denkbeeldige lijn die strak langs de achtergevel van een gebouw loopt tot aan de perceelsgrenzen                         |
| Afdak:             | Hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen. |
| Afstemmen:         | In overeenstemming brengen met.  |
| Asymmetrische kap: | Zadeldak met twee ongelijke dakvlakken, ongelijkheid mogelijk in hellingshoek en in lengte van het dakvlak.              |
| Authentiek:        | Overeenstemmend met het oorspronkelijke; ook wel origineel, eigen kenmerken dragend of oorspronkelijk.                   |

## B

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Bakgoot:                    | Goot, voor de gevel aangebracht, bestaande uit een bodem en opstanden aan binnen- en buitenzijde; meestal van hout.  |
| Band:                       | Horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen, kunststeen of baksteen.  |
| Bebouwing:                  | Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.  |
| Bebouwingsblok:             | Meerdere panden vormgegeven als één samenhangend geheel.   |
| Beschot:                    | Houten bekleding van een muur; meestal niet tot de volle hoogte.   |
| Bedrijfsbebouwing:          | Gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.   |
| Behouden:                   | Handhaven, bewaren, in stand houden.   |
| Belendende:                 | Naastgelegen, (direct) grenzend aan.   |
| Beuk:                       | Romp of lichaam van een gebouw; gebruikt ter onderscheiding van verschillende gebouwdelen.   |
| Bij:                        | In het begrip "aan of bij een monument" betekent 'bij': de tot het monument behorende gronden en opstallen die deel uitmaken van het ene en ongedeelde eigendom. |
| Bijgebouwen:                | Grondgebonden gebouw meestal van één bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op de kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.                     |
| Blinde wand, muur of gevel: | Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.   |
| Boeiboord:                  | Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.   |
| Boerderij:                  | Gebouw/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis.  |
| Boog:                       | Een gebogen constructie, meestal in baksteen, om de drukkracht boven een opening op te vangen.   |
| Boogveld:                   | Het vlak dat wordt begrensd door de binnenzijde van een boog en de (denkbeeldige) horizontale lijn die de aanzetten ervan verbindt.                              |
| Bordes:                     | Verhoogd platform dat uitspringt voor de ingang van een gebouw, bereikbaar over een aantal treden; meestal van natuursteen.                                      |
| Borstwering:                | Gedeelte van de muur tussen vloer en onderzijde van een venster.   |
| Bouwblok:                   | Een geheel van geschakelde bebouwing.  |

## WELSTANDSNOTA HEEMSKERK 2010

|               |   |
|---------------|---|
| Bouwen:       | Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.   |
| Bouwlaag:     | Gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren, met uitzondering van souterrain of zolder.   |
| Bouwperceel:  | Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het bestemmingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.   |
| Bouwwerk:     | Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond. |
| Bovenbouw:    | Het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels.   |
| Bovenlicht:   | Raam boven de voordeur.   |
| Buitenplaats: | Buitenverblijf met herenhuis (kasteel of landhuis) met bijgebouwen en omringende privé-tuin of park, meestal met specifiek ontworpen aanleg; voornamelijk in de 17e en 18e eeuw gesticht.         |
| Bungalow:     | Meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.  |

### C

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Carport:                   | Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning. Zie ook overkapping  |
| Classicisme:               | Stroming in de bouwkunst, bouwstijl.  |
| Conformereren:             | Zich voegen naar, gelijkvorming maken aan, aanpassen aan of afstemmen op.   |
| Context:                   | Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.  |
| Contrasteren:              | Een tegenstelling vormen.   |
| Cul-de-sac:                | Een doodlopende straat, eindigend in een lus.   |
| Cultuurhistorische waarde: | De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. |

### D

|                      |  |
|----------------------|--|
| Dak:                 | Overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak.            |
| Dakafdekking:        | Vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht.  |
| Dakhelling:          | De hoek van het dakvlak ten opzichte van de vloer.   |
| Dakkapel:            | Ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.      |
| Daklijst:            | Lijst tussen de bovenkant van de gevel en de voet van het dakvlak; meestal van steen of hout.  |
| Dakopbouw:           | Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert. |
| Dakoverstek:         | Het ten opzichte van de gevel uitstekende deel van het dak.  |
| Dakpan (beton):      | Een cementstenen tegel ter bedekking van het dak; in vrijwel alle kleuren mogelijk.  |
| Dakpan (gebakken):   | Een uit klei gebakken tegel ter bedekking van het dak; roodkleurig.  |
| Dakpan (geglazuurd): | Een uit klei gebakken tegel ter bedekking van het dak, voorzien van glazuurlaag; meestal in de kleuren zwart, rood, geel of groen.           |
| Dakpan (gesmoord):   | Een uit klei gebakken tegel ter bedekking van het dak; door door rooktoevoeging tijdens het bakproces grijskleurig.                          |
| Dakraam:             | Raam in een dak.   |
| Daktrim:             | Afwerking aan de bovenzijde van de dakrand ten behoeve van waterkering.  |





|                      |   |
|----------------------|---|
| Dakvlak:             | Een vlak van het dak/kap.   |
| Damwandprofiel:      | Geprofileerd metalen beplatingsmateriaal; vaak toegepast als grond- of waterkering.   |
| Detail:              | Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.   |
| Detailering:         | Kleine toevoegingen aan een gebouw ter decoratie.   |
| Diversiteit:         | Verscheidenheid, afwisseling, variatie.   |
| Donjon:              | De woontoren van een burcht; doorgaans zonder entree of ramen op de begane grond.   |
| 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). |
| E                    |   |
| Ensemble:            | Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.  |
| Entree:              | Ingang van een gebouw.  |
| Erfafscheiding:      | Een bouwwerk bedoeld om het erf of perceel af te bakenen van een buurerf of de openbare ruimte.   |
| Erker:               | Kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.  |
| F                    |   |
| Flat:                | Groot gebouw met meerdere verdiepingen/woonlagen. De appartementen in de flat zijn meestal gelijkvloers en worden op hun beurt eveneens flat/flatjes genoemd.   |
| Fronton:             | Driehoekig of segmentvormige bekroning van een (klassiek) gebouw of van een onderdeel daarvan.  |
| G                    |   |
| Galerij:             | Gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.  |
| Gebouw:              | Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.  |
| Gepotdekseld:        | Horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating (oorspronkelijk houten planken).   |
| Gevel:               | Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.  |
| Geveldetailering:    | Geheel van onderdelen van een gevel die samen het totaalbeeld van de gevel bepalen.   |
| (Gevel)geleding:     | Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, inspringingen of andere gevelkenmerken en -detaileringen.  |
| Gevelsteen:          | Een stenen plaat of blok in de gevel, waarin een bouwopschrift, afbeelding of naam is opgenomen.  |
| Goot(hoogte):        | Horizontale waterafvoer; meestal tussen gevel en dakvlak.   |
| Gootklossen:         | Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van goten.  |
| Gootlijn:            | Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.   |
| H                    |   |
| Halsgevel:           | Een gevel waarvan het middendeel hoger is opgetrokken tot een rechthoekige hals.  |
| Hardsteen:           | Verzamelaam voor verschillende soorten blauwgrijze, fossielenrijke natuursteen.   |
| Hoekaanbouw:         | Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.   |
| Hoekkeper:           | Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken bij een naar buiten gerichte hoek.  |
| Hoofdgebouw:         | Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.   |

## WELSTANDSNOTA HEEMSKERK 2010

### I

- Industriebouw: Bebouwing met een industriële bestemming.  
Inbreiding: Nieuwbouw op een reeds bestaande open ruimte binnen de bebouwde kom.

### K

- Kameelrug: 'Dakkapel' op de nok van een zadeldak.  
Kap: Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.  
Kaprichting: Hoofdrichting van het dakvlak, meestal bepaald door de richting van de nok.  
Kavel: Grondstuk, kadastrale eenheid.  
Kerkring: Terrein rond een (dorps)kerk, meestal door een kerkgracht, straat en bebouwingswand omgeven.  
Kern: Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.  
Kilkeper: Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken bij een naar binnen gerichte hoek.  
Klokgevel: Een gevel waarvan de top de vorm van de doorsnede van een klok of bel heeft.  
Klossen: Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten.  
Komvorming: De verdichting van bebouwing op een bepaalde locatie, waaruit een nederzetting ontstaat; meestal op een kruispunt van routes.  
Koofbord: Gebogen vlak dat de overgang vormt van een vlakke zoldering of vlak plafond naar de muur.  
Kop: In het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw.  
Kopgevel: De gevel aan de smalle zijde van een bebouwingblok.  
Kroonlijst: Een uitdrukkelijk geprofileerde of geornamenteerde lijst.

### L

- Lak: Afwerklaag van schilderwerk.  
Landschappelijke waarde: De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van natuur.  
Langsgevel: Een gevel zonder top of lijst; meestal in de lange zijde van een bebouwingblok.  
Latei: Draagbalk boven gevelopening.  
Lessenaarsdak: Dak met één hellend, niet onderbroken dakvlak.  
Lichtkoepel: Raamconstructie in de vorm van een koepel; meestal in een plat dak.  
Lijst: Horizontale uitstekende en meestal geprofileerde band die de bekroning vormt van een gevelmuur onder het dak of boven een ander belangrijk bouwonderdeel, zoals venster, portiek, etc. In oorsprong de bovenste uitspringende lijst van een hoofdgestel. Ook wel kroonlijst of gootlijst.  
Lijstgevel: Een gevel die aan de bovenzijde wordt beëindigd door een lijst.  
Lineair: Rechthoekig, langgerekt.  
Lint(bebouwing): Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding.  
Luifel: Een meestal plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur.

### M

- Maaiveld*: Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht.  
*Makelaar*: Decoratieve bekroning van een geveltop, aangebracht als verbinding tussen de afzonderlijke delen van de daklijst.



|                       |   |
|-----------------------|---|
| <i>Mansardekap:</i>   | Een dak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak.  |
| <i>Markies:</i>       | Opvouwbaar zonnescherm.   |
| <i>Massa:</i>         | Zichtbaar volume van bebouwing.   |
| <i>Metselverband:</i> | Het zichtbare patroon van metselwerk.   |
| <i>Middenstijl:</i>   | Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.   |
| <i>Molgoot</i>        | Licht verdiept gedeelte in bestrating ten behoeve van de afwatering. Wordt vaak in de openbare ruimte als inrichtingsmiddel bij de zonering van verschillende (verkeers)functies toegepast. |
| <i>Monument:</i>      | Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988.   |
| <i>Muuranker:</i>     | Een ijzeren penconstructie waarmee houten balken aan een muur bevestigd worden, om deze voor uitwijken te behoeden.   |
| <i>Muurdam:</i>       | Op de erfgrens aan de gevel gemetselde muur.  |
| <i>Muurplaquette:</i> | Een plaat op de gevel, waarin een bouwopschrift, afbeelding of naam is opgenomen.   |

## N

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <i>Natuurlijke waarde:</i> | De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang. |
| <i>Natuursteen:</i>        | Steen die in de aardbodem gevonden wordt als oergesteente of sedimentgesteente; meestal gebruikt in bestrating, geveldetailering of gevelbeplating.                        |
| <i>Negge:</i>              | Het vlak dat wordt bepaald door de aanwezige ruimte tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.   |
| <i>Nok:</i>                | Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.   |

## O

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <i>Ondergeschied:</i>         | Voert niet de boventoon.  |
| <i>Onderbouw:</i>             | Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen. |
| <i>Ontsluiting:</i>           | De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.   |
| <i>Oorspronkelijk:</i>        | Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.  |
| <i>Oorspronkelijke gevel:</i> | Gevel van een gebouw zoals deze als nieuw is gebouwd.   |
| <i>Organische groei:</i>      | Gelijdelijke en individuele ontwikkeling van gebouwen binnen bestaande structuren..                               |
| <i>Ornament:</i>              | Een element zonder constructieve functie dat is aangebracht ter verfraaiing van een bouwwerk.                     |
| <i>Ornamentiek:</i>           | Mate waarin een bouwwerk is verfraaid.  |
| <i>Orthogonaal:</i>           | Rechthoekig.  |
| <i>Oriëntatie:</i>            | De hoofdrichting van een gebouw.  |
| <i>Overkapping</i>            | Zie carport   |
| <i>Overstek:</i>              | Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.   |

## P

|                   |   |
|-------------------|---|
| <i>Palissade:</i> | Omheining van palen, ter bescherming en verdediging aangebracht.                                  |
| <i>Paneel:</i>    | Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.  |
| <i>Penant:</i>    | Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen. |
| <i>Pilaster:</i>  | Weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgelst te dragen.                   |

## WELSTANDSNOTA HEEMSKERK 2010

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <i>Plaatmateriaal:</i>              | Plaat van kunststof, staal of hout; meestal ten behoeve van gevelbekleding.   |
| <i>Planmatige uitbreiding:</i>      | Gelijktijdige en gezamenlijke ontwikkeling van gebouwen.  |
| <i>Plasticiteit:</i>                | De mate aan dieptewerking door het reliëf in de gevel, bijvoorbeeld door kozijnen, penanten, metselwerk en andere gevelelementen; veroorzaakt licht- en schaduwwerking in de gevel. |
| <i>Pleisterlaag:</i>                | Een laag mortel die het oorspronkelijke bouw materiaal bedekt, waardoor een gladde afwerking ontstaat.  |
| <i>Plint:</i>                       | Een duidelijk te onderscheiden horizontale band aan de onderzijde van een gebouw; oorspronkelijk als stootlijst.  |
| <i>Portiek:</i>                     | Gemeenschappelijke trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.  |
| <i>Positionering:</i>               | Plaats van een bouwwerk op de kavel.  |
| <i>Pui:</i>                         | De ondergevel van een gebouw; meestal door materiaalgebruik of invulling afwijkend van bovengevel.  |
| <i>Punt-, piramide- of tentdak:</i> | Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.  |
| <i>Puntgevel:</i>                   | Gevel eindigend met een driehoekig bovendeel, overeenkomend met de vorm van het aansluitende zadeldak.  |

## R

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <i>Raamdorpel:</i>      | Horizontal stenen element onder de onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.               |
| <i>Raamlijst:</i>       | Een lijst die een raamopening omtrekt.   |
| <i>Radialen:</i>        | Wegen die vanuit het centrum naar buiten lopen; meestal gecombineerd met een ringstructuur.  |
| <i>Referentiekader:</i> | Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.   |
| <i>Renovatie:</i>       | Vernieuwing.   |
| <i>Respecteren:</i>     | Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.  |
| <i>Rijenwoningen:</i>   | Geschakelde eengezinswoningen in een rij.  |
| <i>Risaliet</i>         | Midden- of hoekrisaliet. Vooruitspringende gevelpartij die over de geheel hoogte doorloopt. In een middenrisaliet bevindt zich vaak de ingangspartij.                |
| <i>Ritmiek:</i>         | Regelmatige herhaling.   |
| <i>Roedeverdeling</i>   | De verdeling van horizontale en verticale latten (roeden) die de verschillende kleine ruitjes binnen 1 kozijn op hun plaats houden.                                  |
| <i>Rolboog:</i>         | Een gebogen constructie in baksteen, om de drukkracht boven een opening op te vangen.  |
| <i>Rolkast:</i>         | Kast waarin een rolluik wordt opgerold.  |
| <i>Rollaag:</i>         | Een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen. Horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand. |
| <i>Rolluik:</i>         | Oprolbaar vensterluik van smalle latjes, zowel transparant als gesloten mogelijk.  |
| <i>Rooilijn:</i>        | Denkbeeldige lijn die aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.  |

## S

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <i>Schilddak:</i>     | Dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige schilden aan de lange zijde. |
| <i>Selectiviteit:</i> | Waarde als onderscheidingsmiddel, uitkiezend.   |
| <i>Sieranker</i>      | Sierlijk gesmeed of gietijzeren muuranker.  |



|                       |  |
|-----------------------|--|
| <i>Situering:</i>     | Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.  |
| <i>Speklaag:</i>      | Lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.                           |
| <i>Steunbeer:</i>     | Massieve verticale steun voor een muur; gebruikt om zijwaartse druk op te vangen.  |
| <i>Stijl:</i>         | Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.  |
| <i>Stoep:</i>         | Geplaveide strook langs een straat, behorend bij het aangrenzende gebouw; meestal in hardsteen.  |
| <i>Stoephek:</i>      | Hek als afscheiding tussen private stoep en openbare weg; meestal van smeedijzer.  |
| <i>Stoeppaal:</i>     | Hardstenen of ijzeren paal als afscheiding tussen private stoep en openbare weg; tussen de stoeppalen zijn meestal kettingen of stangen bevestigd. |
| <i>Straatprofiel:</i> | De verticale doorsnede van een straat, gezien van gevel tot gevel.   |
| <i>Straatwand:</i>    | De fysieke ruimtelijke beëindiging van een straat; meestal door bebouwing, soms ook door andere objecten.  |

## T

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <i>Tableau:</i>                     | Een gevelvlak waarin een afbeelding is opgenomen.   |
| <i>Tactiel:</i>                     | Met de tastzin verbonden.   |
| <i>Tegelwerk:</i>                   | Wandbekleding van tegels, meestal van gebakkel klei.  |
| <i>Tent-, punt- of piramidedak:</i> | Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.  |
| <i>Textuur:</i>                     | De waarneembare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).  |
| <i>Timpaan:</i>                     | In een fronton besloten veld.   |
| <i>Topgevel:</i>                    | Gevel met een bekroning aan de korte zijde van het gebouw. De gevellijn volgt daarbij in grote lijnen het min of meer driehoekige dak. Hiertoe behoren de hals-, klok-, punt-, schouder-, trap- en tuitgevel. |
| <i>Trapgevel</i>                    | Een gevel waarvan de top trapsgewijs smaller wordt.   |
| <i>Travee:</i>                      | Het geveldeel dat zich tussen twee verticale elementen bevindt.   |
| <i>Tuitgevel</i>                    | Een puntgevel waarvan de top eindigt in een smalle rechthoekige hals.   |
| <i>T-venster:</i>                   | Een venster waarvan het onderste gedeelte van een middenstijl is voorzien en waarin de roeden een T-vorm maken.   |

## U

|                 |   |
|-----------------|---|
| <i>Uitbouw:</i> | Aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is. |
|-----------------|---|

## V

|                     |  |
|---------------------|--|
| <i>Vensterluik:</i> | Een draaibaar houten schot of paneel waarmee een venster aan de buitenzijde geheel of gedeeltelijk kan worden bedekt.            |
| <i>Verdichten:</i>  | Het steeds verder invullen van open ruimtes met bebouwing.   |
| <i>Vestingstad:</i> | Een met verdedigingswerken versterkte stad, doorgaans omringd door verdedigingswallen en grachten.                               |
| <i>Vista:</i>       | Uitzicht, zichtlijn, uitzichtpunt.   |
| <i>Vleugelstuk:</i> | Een houten of stenen klauw dat gewoonlijk ter verfraaiing paarsgewijs aan weerskanten van een geveltop of dakkapel is geplaatst. |
| <i>Volant:</i>      | Strook stof als onderste beëindiging en versiering van zonnescherm of markies.   |

## WELSTANDSNOTA HEEMSKERK 2010

*Voorgevellijn:* Denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een bouwwerk loopt tot aan de perceelsgrenzen.

*W*

*Wandwerking:* De mate waarin een gebouw of aantal gebouwen als straatwand fungeren.

*Windveer:* Plank bevestigd langs de kanten van een met riet of pannen gedekt dak ter afdekking van de voorrand, meestal van decoratief houtsnijwerk.

*Woning:* Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

*Wolfdak:* Meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfeind).

*Z*

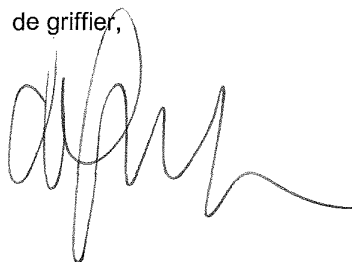
*Zadeldak:* Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.

*Zijgevellijn:* Denkbeeldige lijn die strak langs de zijgevel van een bouwwerk loopt tot aan de perceelsgrenzen.

*Zolder* Bovenste (woon)laag onder de kap van een gebouw

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente  
Heemskerk in zijn openbare vergadering van  
23 september 2010

de griffier,



de raad voornoemd,

de voorzitter,

