



# Welstandsnota Zaanstad 2013

# Vaststelling en citeertitel

**19 DEC. 2013**

Deze nota is vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Zaanstad op ..... en kan worden aangehaald onder de naam 'Welstandsnota Zaanstad 2013'.

Deze nota vervangt de Welstandsnota Zaanstad 2008.

Op een aanvraag om vergunning, ontheffing of toestemming anderszins en op verzoek om handhaving, 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 Zaanstad 2008 (in werking getreden op 13 maart 2008) van toepassing, zoals deze luiden vóór de vaststelling van de onderhavige beleidsregels, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de onderhavige regels worden toegepast.

# Inhoud

|   |    |
|---|----|
| • <b>Vaststelling en citeertitel</b>                      | 2  |
| • <b>Voorwoord De identiteit van Zaanstad</b>             | 5  |
| • <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                            |    |
| Stroomschema welstandsnota                                | 8  |
| Uitgangspunten  | 9  |
| Gebruik van de nota                                       | 9  |
| Leeswijzer  | 10 |
| • <b>Kaart 1 Hoofdroutes en aanvullend beleid</b>         | 12 |
| • <b>Hoofdstuk 2 Welstand op hoofdlijnen</b>              |    |
| Grondslag welstand  | 13 |
| De ruimtelijke kwaliteit van Zaanstad                     | 14 |
| Afwijkende plannen (excessen/projecten/algemene criteria) | 19 |
| • <b>Kaart 2 Welstandsniveaus</b>                         | 22 |
| • <b>Hoofdstuk 3 Welstand kleine plannen</b>              |    |
| Vergunning  | 27 |
| Trendsetter   | 27 |
| Voor- en achterkant                                       | 27 |
| - Aangebouwd bijbehorend bouwwerk (1)                     | 28 |
| - Vrijstaand bijbehorend bouwwerk (2)                     | 29 |
| - Kozijn- en gevelwijzigingen (3)                         | 30 |
| - Dakkapellen en dakramen (4)                             | 31 |
| - Erfafscheidingen (5)                                    | 34 |
| - Dakterrassen (6)  | 35 |
| - Dakopbouwen (7)   | 36 |
| - Installaties (8)  | 38 |
| - Reclame (9)   | 39 |
| • <b>Hoofdstuk 4 Welstand objecten</b>                    |    |
| Objecten  | 47 |
| Niveaus   | 47 |
| - Zaanse huizen   | 48 |
| - Boerderijen   | 52 |
| - Molens  | 56 |
| - Zaanse nijverheid                                       | 60 |
| • <b>Kaart 3 Welstandsgebieden</b>                        | 62 |

|  |     |
|--|-----|
| • <b>Hoofdstuk 5 Welstand gebieden</b>   |     |
| Gebieden                                 | 67  |
| Niveaus                                  | 67  |
| - Centrum Zaanadam - Inverdan (1)        | 68  |
| - Zaanlint (2)                           | 74  |
| - Landelijk lint (3)                     | 80  |
| - Vroege uitbreidingen (4)               | 86  |
| - Woongebieden vanaf 1950 (5)            | 90  |
| - Bedrijventerreinen (6)                 | 94  |
| - Groen en parken (7)                    | 98  |
| - Buitengebied (8)                       | 100 |
| • <b>Hoofdstuk 6 Welstand en erfgoed</b> |     |
| Toepassing                               | 107 |
| Waarde                                   | 107 |
| • <b>Bijlagen</b>                        |     |
| Begrippenlijst                           | 111 |
| Algemene criteria                        | 117 |
| Straatnaamregister                       | 121 |
| Aanvullend tijdelijk beleid              | 143 |

### Colofon

De welstandsnota Zaanstad 2013 werd opgesteld in opdracht van de Gemeente Zaanstad door Architectenwerk Twan Jütte te Delft.

# De identiteit van Zaanstad

## Voorwoord

De Gemeente Zaanstad werkt alweer ruim tien jaar met een welstandsnota. Vanaf de invoering van de eerste welstandsnota in 2002 zijn er landelijk stappen gezet om welstandstoezicht meer transparant, voorspelbaar en democratisch te maken. Alleen zo kan het draagvlak vergroot worden voor een onderwerp dat vaak als ingewikkeld wordt ervaren.

Toch wordt het nut van 'het instrument' welstand breed erkend: zowel vergunningaanvragers als omwonenden zijn het er mee eens dat welstandstoezicht op bouwinitiatieven een belangrijke bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit en daarmee aan de leefbaarheid in de stad. De ervaring leert echter ook dat de praktische werking van welstandstoezicht regelmatig als lastig wordt ervaren: onduidelijkheid over de regels en het late moment waarop de welstandsbeoordeling plaatsvindt.

In 2012 is een discussie gevoerd in de gemeenteraad over de te volgen welstandskoers. Het uitgangspunt daarbij was dereguleren en vereenvoudigen, maar met behoud van ruimtelijke kwaliteit in de stad. Het college heeft vooraf geen standpunt ingenomen over de te volgen koers, om de discussie zo breed en open mogelijk te voeren in de raad.

Er zijn verschillende opties overwogen, variërend van grote delen van de gemeente welstandsvrij verklaren tot het vasthouden aan sterke welstandssturing in de hele gemeente. Deze opties zijn ook voorafgaand aan de raadsdiscussie met verschillende maatschappelijke partijen besproken.

Het resultaat van de discussie in de raad is het uitgangspunt voor de Welstandsnota Zaanstad 2013: een gedifferentieerde aanpak met minder en eenvoudiger regels waar het kan en nauwkeurige welstandssturing waar het moet.

Inmiddels is de markt veranderd als gevolg van de economische crisis en ook de rol van de overheid is aan het veranderen. De gemeente moet haar inzet meer gericht inzetten en soms de keuze maken om minder beleid te voeren.

In deze welstandsnota wordt daarom een proef met welstandsvrije gebieden ingevoerd. Dit zorgt voor vermindering van de regeldruk en vormt een bijdrage aan de gemeentelijke hervormingsagenda.

Door behalve de welstandsnota te actualiseren ook een proef met welstandsvrije gebieden in te voeren, kunnen zowel gemeente als maatschappij ervaring opdoen met de veranderende rol van de overheid.

De welstandsvrije proef betreft delen van een aantal bedrijventerreinen en naoorlogse woonwijken waar geen grootschalige herstructurering of ontwikkeling loopt vanuit de gemeente (zie de kaart met welstandsniveaus), Monumenten zijn hiervan uitgezonderd.

Welstandsvrij betekent ook echt welstandsvrij: achteraf wordt niet meer op excessen getoetst. De gebieden zijn welstandsvrij voor een periode van vier jaar. Na deze periode zal de proef uitgebreid geëvalueerd worden.

In overige woonwijken, die vaak een gelijksoortige, seriematige opbouw hebben en waar vooral veel kleine uitbreidingen worden aangevraagd, zijn de regels vereenvoudigd en teruggebracht in aantal. In deze gebieden ligt de nadruk op beheer en is het uitgangspunt 'sturen op basiskwaliteit', vooral door middel van een welstandstoets.

In gebieden die typisch Zaanse zijn of door andere kwaliteiten vragen om meer sturing op ruimtelijke kwaliteit geldt een gewogen beleid.

Ruimtelijke kwaliteit, niet als doel op zich, maar ten dienste van het behouden en versterken van de Zaanse identiteit. De Zaanse identiteit is een sterk merk, een economische factor van betekenis. Dit kan de positie van Zaanstad in de metropoolregio versterken.

Belangrijke identiteitsdragers voor Zaanstad zijn naast de Zaanse iconen als de Zaanse Schans, het Centrum Inverdan en het Hembrugterrein, ook de historische linten en dorpen, de Zaan met zijn oevers, het cultuurhistorische erfgoed en het veenweidegebied.

In deze gebieden wordt uitvoeriger op welstand gestuurd. Dit betekent echter niet dat er niets kan. Integendeel, u wordt uitgenodigd met mooie, vernieuwende bouwinitiatieven te komen die een impuls geven aan de omgeving.

Het betekent wel dat er aan de bestaande eigenschappen van het gebied grote waarde wordt toegekend en dat de bewijslast om met een nieuw plan hiervan af te wijken groter is. De criteria geven aan dat in die gevallen extra zorgvuldigheid en ontwerpdeskundigheid vereist zijn.

Gelijk met de herziening van het welstandsbeleid wordt de werkwijze aangepast. Zo worden de welstandscommissie en de monumentencommissie geïntegreerd. Dit zorgt voor meer samenhang bij de beoordeling van bouwaanvragen met betrekking tot monumenten en erfgoed.

Daarnaast is het nieuwe beleid dynamischer, zodat we kunnen inspelen op de veranderende markt en de ontwikkelingen die daar uit voort komen.

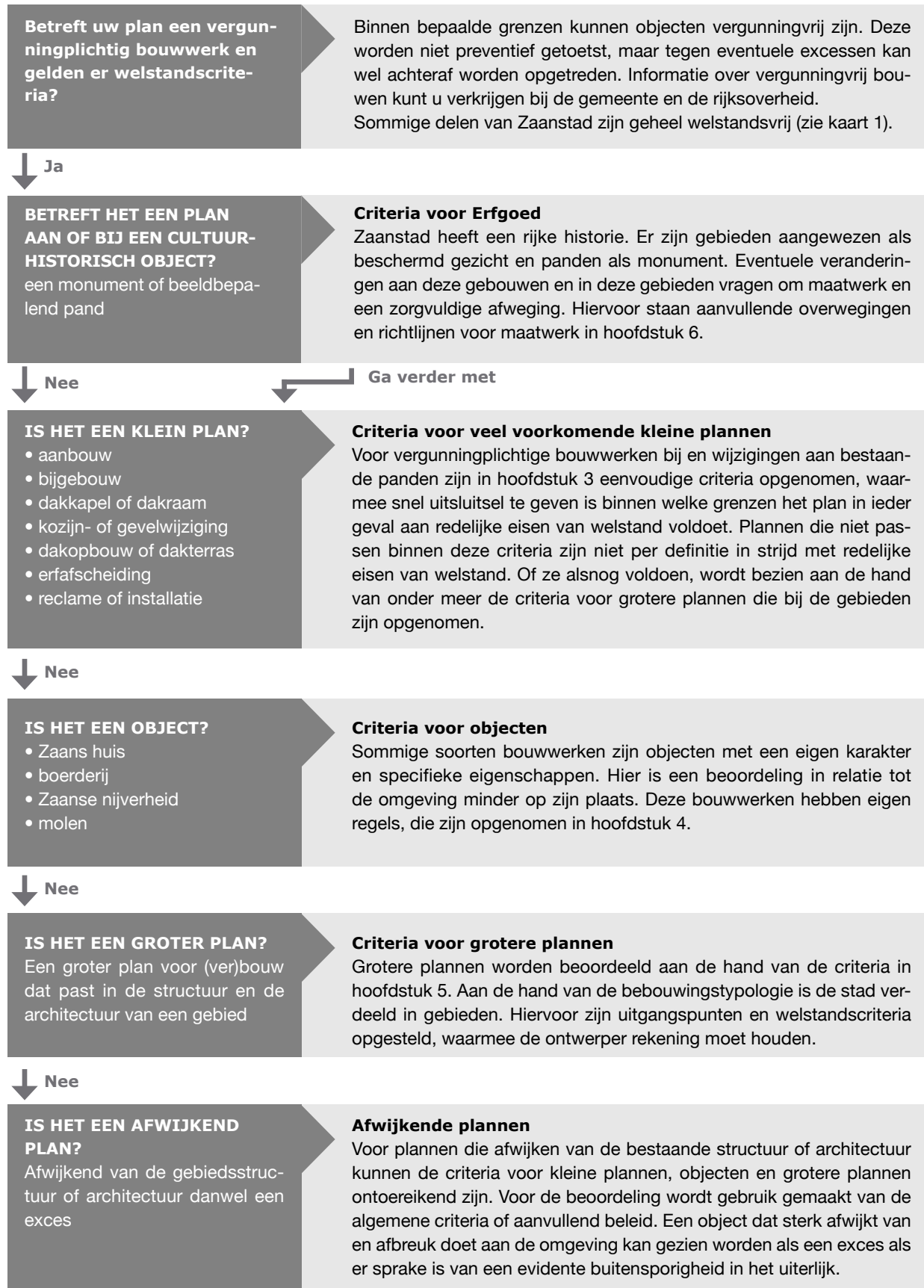
De nieuwe welstandsnota en de integratie van adviescommissies zijn eerste stappen richting omgevingsbeleid waarmee de Gemeente Zaanstad zich voorbereidt op de komst van de Omgevingswet. We streven naar een optimale interactie tussen ontwikkelingsmogelijkheden en waardecreatie enerzijds en kwaliteitsbewustzijn anderzijds.

Dennis Straat  
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling

# Inleiding

## Hoofdstuk 1

# Stroomschema welstandsnota





# Inleiding

## Hoofdstuk 1

### PRAKTIJKVOORBEELD

*Vraag: ik woon in Wormerveer aan de Leeuwerikstraat en wil aan de voorkant in het midden van het dak een dakkapel van 3,50 m breed plaatsen. Kan dat?*

*Betreft uw plan een vergunningplichtig bouwwerk en gelden er welstandscriteria?*

↓ Ja

*Is uw pand een monument of beeldbepalend pand?*

↓ Nee

*Is uw bouwplan een veel voorkomend (bescheiden) object, zoals een aanbouw of een dakkapel?*

↓ Ja

*De objectcriteria voor dakkapellen zijn van toepassing.*

*Welk welstandsniveau is van toepassing op uw wijk?*

↓ Eenvoudig

*Voor u zijn de basiscriteria van het object van toepassing. Past het plan binnen de omschrijving?*

↓ Ja: het pand is 5,40 meter breed, de dakkapel 1,75 meter hoog en er blijft naast en boven meer dan 0,5 meter dakvlak over en onder de dakkapel 0,50 to 1,00 m dakvlak

*Het bouwplan kan van een positief welstandsadvis worden voorzien.*

Zaanstad is aantrekkelijk om te wonen, werken, winkelen en verblijven. De stad heeft een afwisselend karakter en is op veel punten het aanzien meer dan waard. Welstand is één van de manieren om dit aanzien in goede banen te leiden. De gemeente werkt zoals aangegeven in de Woningwet sinds 2002 met een welstandsnota, waarin criteria zijn opgenomen voor de beoordeling van plannen. Deze nota is aan herziening toe. Met voorliggende nota wil de gemeente het welstandsbeleid niet alleen actualiseren, maar ook meer onderscheid maken en zich met name richten op gebieden die het aanzien van de stad bepalen.

### Uitgangspunten

Uitgangspunt bij het opstellen van deze nota is te komen tot een kort en krachtig beleid met aandacht voor de versterking van het Zaanse karakter. De gemeente gaat in het welstandsbeleid uit van het algemeen belang en gaat er vanuit, dat plannen moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Wat die redelijke eisen zijn, is afhankelijk van de omgeving. Zaanstad wil daarbij de aandacht met name richten op het bewaken en versterken van de kwaliteit langs de Zaan, de dorpslinten, het open buitengebied en het beheer van cultuurhistorisch erfgoed. Tegen deze achtergrond is het beleid opgesteld. Waar mogelijk biedt de nota ruimte, waar nodig stelt de gemeente eisen.

Deze eisen betreffen het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving, waarbij de nadruk ligt op de beleving van de bebouwing vanuit de openbare ruimte en omgeving. Bouwdelen in het zicht zijn belangrijker voor het algemeen belang dan bouwdelen die aan het oog onttrokken zijn. In de beschrijvingen en uitgangspunten wordt daarom de invloed van een plan op het straatbeeld en het aanzien van de stad als geheel gewogen. Naarmate een plan meer invloed heeft op de identiteit van de stad zullen er meer aspecten worden betrokken bij de beoordeling en zal er zo nodig zorgvuldiger worden gewogen.

Eenvoud in gebruik en een behoorlijke mate van vrijheid staan voorop. Met deze nieuwe nota is gekozen voor een ruimhartige benadering van welstand.

In een groot deel van de stad stelt de gemeente zich wat welstand betreft terughoudend op en laat meer dan voorheen ruimte voor particulier initiatief. In een deel van de stad wordt beperkt getoetst. Er wordt ook een proef met welstandsvrije gebieden ingevoerd, ingegeven door de veranderende rol van de markt en de overheid als gevolg van de economische crisis.

De proef betreft delen van een aantal bedrijventerreinen en naoorlogse woonwijken waar geen grootschalige herstructurering of ontwikkeling loopt vanuit de gemeente (zie de kaart met welstandsniveaus). Monumenten in de betreffende gebieden zijn uitgezonderd van de proef en worden wel getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Welstandsvrij betekent ook echt welstandsvrij: achteraf wordt niet meer op excessen getoetst. De gebieden zijn welstandsvrij voor een periode van vier jaar. Na deze periode zal de proef uitgebreid geëvalueerd worden.

Langs de Zaan, de hoofdroutes, het centrum en de dorpslinten wordt het als redelijk gezien om welstand juist een zwaardere rol te geven.

### **Gebruik van de nota**

De welstandsnota is niet bedoeld als leesboek, maar opgesteld als een naslagwerk. De nota bevat verschillende beoordelingskaders. De hoofdstukken bevatten de criteria, die de gemeente hanteert bij de beoordeling van bouwplannen. Wie wil weten welke criteria op een aanvraag van toepassing zijn, doorloopt het op de vorige bladzijden afgebeelde stroomschema. In de bijlage is een straatnamenregister opgenomen met een verwijzing naar de gebiedsindeling. Indien gewenst kunnen bij de gemeente, via het algemene telefoonnummer (zie website), inlichtingen worden ingewonnen over de interpretatie van de welstandsnota in het licht van het beoogde plan.

### **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 worden de grondslag van welstand en toetsingsbeginselen toegelicht, waarbij ook de relatie met ander gemeentelijk beleid wordt gelegd. Ook komen hier de algemene criteria, excessen en grote ontwikkelingen aan bod.

Hoofdstuk 3 bevat criteria voor veel voorkomende kleine plannen zoals dakkapellen, aan- en bijgebouwen.

Hoofdstuk 4 bevat beschrijvingen en criteria voor objecten.

Hoofdstuk 5 bevat beschrijvingen en criteria voor gebieden.

Hoofdstuk 6 bevat algemene uitgangspunten voor de behandeling van bouwplannen voor cultureel erfgoed.

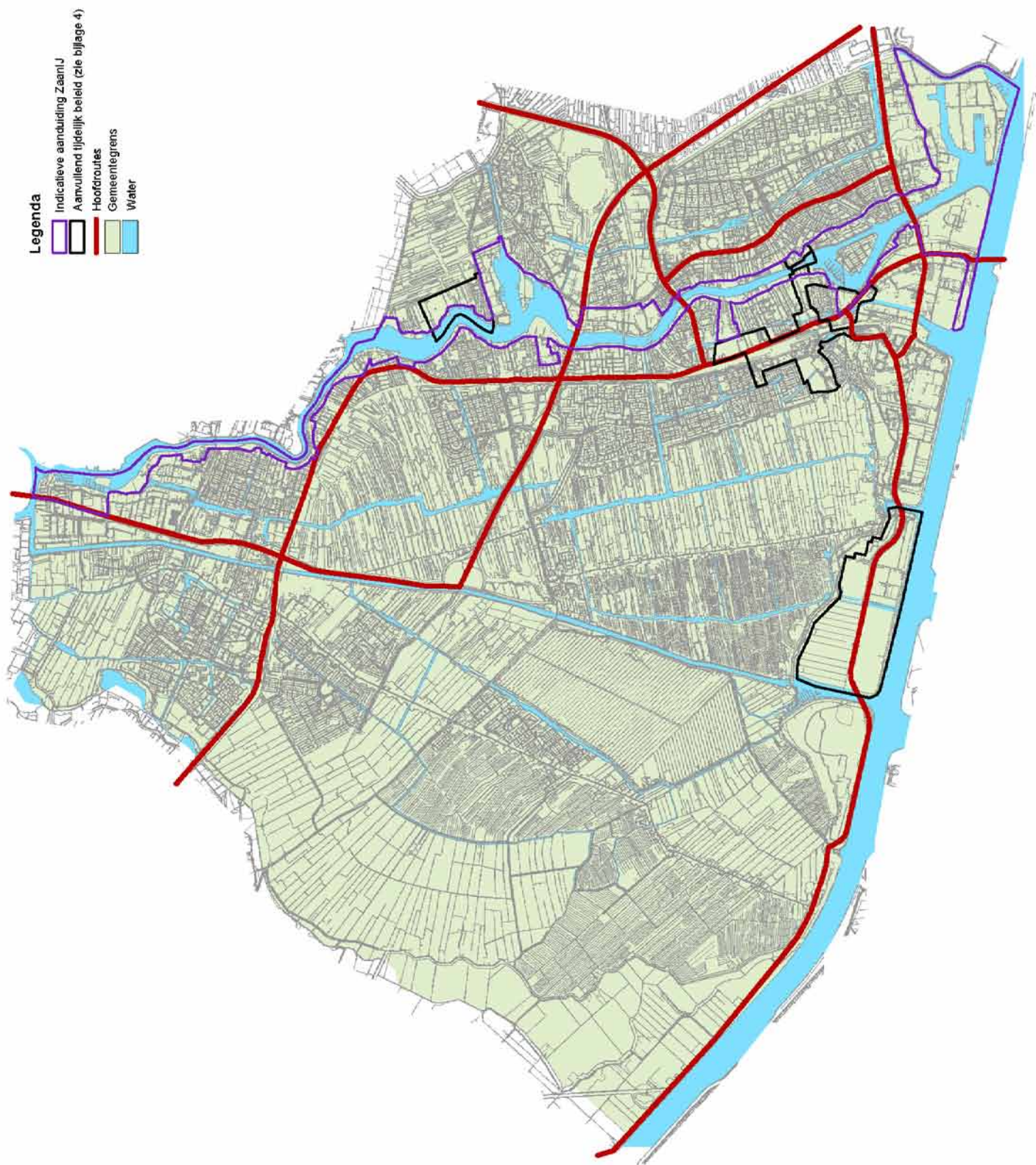
In de bijlage is een begrippenlijst, een uitwerking van de algemene criteria, een register van straatnamen met een verwijzing naar de betreffende gebiedsbeschrijving(en) opgenomen en een overzicht van het aanvullende beleid.

# Welstand op hoofdlijnen

## Hoofdstuk 2

# Kaart 1

## Hoofdroutes en aanvullend beleid



# Welstand op hoofdlijnen

## Hoofdstuk 2

De gemeente Zaanstad wil met een nieuwe welstandsnota het beleid en de uitvoering vereenvoudigen. In dit hoofdstuk wordt een korte uitleg gegeven van deze nieuwe aanpak.

### Grondslag welstand

De basis voor welstand ligt in redelijke eisen aan het uiterlijk van het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. Bijzonder aan het ruimtelijk karakter van de Zaanstreek is een grote diversiteit in functie, afmeting en vormgeving binnen ruimtelijke eenheden zoals de verschillende linten of ensembles als de Zaanse Schans en het Hembrugterrein. Het doel van het welstandsbeleid is deze eigenschap te behouden en zo mogelijk te versterken.

Bij de beoordeling wordt onderscheid gemaakt in kleine plannen, objecten en gebieden.

#### *Kleine plannen*

Voor plannen zoals bijgebouwen bij en dakkapellen op een woning zijn specifieke criteria opgenomen. Het gaat hierbij om bescheiden objecten, die zich lenen voor vereenvoudigde toetsing. Voor dit soort plannen zijn zo eenduidig en meetbaar mogelijke criteria opgenomen, die de planindieners vooraf een grote mate van duidelijkheid geven over de uitkomst van de toetsing. Daarnaast is het voor deze categorie plannen mogelijk gemaakt om aan te sluiten op reeds eerder gerealiseerde bouwwerken. Het gaat daarbij om plannen, die naar het oordeel van de commissie het navolgen waard zijn (de zogeheten trendsetters). Aansluiten op dit soort voorbeeldplannen past bij het uitgangspunt om in beginsel aan te sluiten op de omgeving.

#### *Gebieden*

Voor plannen die niet passen binnen de criteria voor de kleine plannen en in een gebied liggen waar op welstand wordt getoetst, moet op een andere manier aansluiting worden gevonden op de stedenbouwkundige en architectonische context. Hiervoor is het hoofdstuk met gebiedsbeschrijvingen een handreiking. De gemeente is verdeeld in gebieden met een eigen identiteit zoals het centrum, linten, woonwijken en bedrijventerreinen. Van deze gebieden is het ruimtelijk en architectonisch beeld beschreven gevolgd door een waardering en een verwachting over eventuele veranderingen. Deze bepalen de uitgangspunten voor de welstandstoets.

In de gebieden is gekozen voor een globale omschrijving van de context, waarmee de welstand een aanzienlijke mate van flexibiliteit krijgt. Deze omschrijvingen zijn aangevuld met uitgangspunten voor de beoordeling, die te lezen zijn als afspraken voor alle partijen in het proces. Om gebruikers houvast te geven, zijn beoordelingscriteria opgenomen. Deze gaan in op de ligging, bouwmassa, architectonische uitwerking, kleur en materiaal. Ook worden eventuele bijzonderheden aangegeven, die een uitzondering vormen op het gangbare, zoals kerken en scholen.

#### *Objecten*

Voor enkele specifieke objecten zijn aparte objectbeschrijvingen en criteria opgenomen. Enkele gebouwtypen of bouwwerken zijn zo gebiedseigen of beeldbepalend, dat daarvoor afzonderlijke criteria kunnen worden opgesteld. In Zaanstad zijn er objectcriteria voor Zaanse huizen, boerderijen, molens en historische bedrijfsgebouwen als pakhuizen of houten loodsen.

#### *Welstandsniveaus*

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. De welstandsniveaus zijn nader toegelicht bij kaart 1, direct na dit hoofdstuk.

#### *Aanvullend beleid*

De welstandsnota is geschreven voor het beheer van het aanzien van de stad. Het is beleid, waarmee bouwplannen binnen de structuur van het bestaande bebouwingsbeeld zijn te beoordelen. Herstructureringsplannen komen voor. Voor dit soort afwijkende plannen kan aanvullend beleid nodig zijn. Besluitvorming over de uitgangspunten en criteria zal plaatsvinden op een wijze vergelijkbaar aan de vaststelling van deze nota.

### **De ruimtelijke kwaliteit van Zaanstad**

Zaanstad heeft een unieke historie en een eigen identiteit. Die vertalen zich in de bedrijvigheid langs de Zaan, een intensieve menging van wonen en werken, uitgestrekte veenweidegebieden en een breed scala aan woonmilieus. De ruimtelijke kwaliteit in de stad is een bepalende factor voor diverse beleidsvelden.

Het collegeprogramma 2013-2016, de Woonvisie 'Zaans mozaïek', de Economische Structuurvisie, het Beeldkwaliteitplan Buitengebied en de Erfgoedvisie 'Erfgoed in ontwikkeling' vormen belangrijke randvoorwaarden voor de koers van het ruimtelijk (kwaliteits)beleid op hoofdlijnen, zoals in de Ruimtelijke Structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' is vastgelegd.

#### *Ruimtelijke structuurvisie Zichtbaar Zaans*

De ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' laat zien hoe Zaanstad met de beschikbare ruimte omgaat en aandacht heeft voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Naast keuzes en prioriteiten ten aanzien van ruimtelijke vraagstukken in 'het hier en nu' (tot 2020) anticipeert de visie waar mogelijk op ontwikkelingen in de verdere toekomst (na 2020).

De aanpak is tweeledig: de kernkwaliteiten duidelijker voor het voetlicht brengen en beter benutten en meer dan ooit over de grenzen heen kijken naar versteviging van de positie in de Metropoolregio Amsterdam. De visie omschrijft vier ruimtelijke ontwikkelopgaven:

- verbinden
- intensiveren en transformeren
- herstructureren en revitaliseren
- beheren en versterken

Alle ontwikkelopgaven raken aan het welstandsbeleid, en vooral de uitwerking van de twee laatstgenoemde opgaven wordt direct gerelateerd aan de inzet van het welstandsbeleid. Met 'herstructureren en revitaliseren' wil Zaanstad de kwaliteit van de gebouwde omgeving en de openbare ruimte van bestaande woon- en werkgebieden verbeteren. De opgave 'beheren en versterken' moet leiden tot het op peil houden van het landelijke en stedelijke gebied, onder meer door aandacht te schenken aan de stedenbouwkundige structuur en de architectonische kwaliteit.

'Zichtbaar Zaanse' kent een gebiedsgerichte aanpak met zes gebiedstyperingen en onderliggende profielen. De zes gebiedstyperingen zijn:

- Zaanse Gebied
- Woongebied
- Centrumgebied
- Werkgebied
- Zaanse buitengebied
- Recreatiegebied

De gebiedsprofielen vertalen ruimtelijke opgaven en bijzondere karakteristieken in referentiebeelden en waar mogelijk, meetbare eenheden. De gebiedsgerichte benadering is het instrument om op een hoog schaalniveau als leidraad te dienen bij ontwikkeling, vernieuwing en/of uitbreiding in specifieke gebieden. Het laagste schaalniveau wordt meer in detail beschreven in de (nieuwe) welstandsnota.

Bij de beschrijving van de gebiedsprofielen is gekeken naar de potenties van het gebied zelf, maar ook naar de betekenis van het gebied voor de stad als geheel. Naast functionele, sociale en economische aspecten besteedt de typering meer aandacht aan het begrip 'duurzaamheid' in brede zin. Binnen de gebiedstyperingen betekent dit dat er meer aandacht is voor kwaliteit, in de samenhang tussen gebouw, omgeving en openbare ruimte. Een kwalitatief hoogwaardige omgeving draagt in hoge mate bij aan een duurzame stad.

In de welstandsnota wordt een gebiedsindeling gehanteerd die vergelijkbaar is met de opbouw van de structuurvisie. De proef met welstandsvrije gebieden is bedoeld om de samenleving en de overheid ervaring op te laten doen met het structureel verminderen van de regeldruk en de veranderende rol van de overheid. Inhoudelijk heeft deze geen relatie met de uitgangspunten van de structuurvisie, behalve dat monumenten en de woongebieden waar een opgave ligt tot herstructureren en/of revitaliseren, zijn uitgesloten van de welstandsvrije proef.

### *Ontwikkelingsplannen*

De ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaan's' beschrijft een reeks ontwikkelingen voor Zaanstad tot 2020. Daarnaast zijn er ontwikkelingen voor de langere termijn beschreven.

Ten tijde van de herziening van de welstandsnota is de markt sterk veranderd. De overheid is minder bepalend en het tempo en de omvang van ontwikkelingen is moeilijker te voorspellen. Voor een aantal gebieden binnen Zaanstad is echter voldoende aanleiding om vast te houden aan ruimtelijke kaders of om nieuwe kaders vast te stellen. Het betreft gebieden waar de geplande ontwikkeling al langer loopt of gebieden die van dusdanig belang zijn voor de stad dat ruimtelijke kaders nodig zijn om de ontwikkelingen met behoud of versterking van de bestaande kwaliteit te laten plaatsvinden.

- *ZaanIJ*

Zaanstad is zich breed aan het oriënteren op de toekomst. De stad wil haar positie binnen de metropoolregio Amsterdam versterken.

In dat licht is het 'Ruimteplan Zaan en IJ' opgesteld, een stedenbouwkundige verkenning naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de gebieden langs de Zaan en het IJ en naar de mogelijkheden om de relatie tussen Zaanstad en Amsterdam te versterken. Het historische landschap van Zaan en IJ is daarbij de drager van het plan. Het is geen kant en klare blauwdruk, maar eerder een ruimtelijke strategie die inspeelt op onzekerheid en dynamiek.

Het ruimteplan onderscheidt zeven gebieden, op basis van de ruimtelijke kenmerken. Daarbinnen zijn diverse locaties benoemd, al dan niet in clusters, afhankelijk van de ruimtelijke context. Voor deze locaties wordt, wanneer er concrete ontwikkelplannen zijn, een kader voor welstandsbeoordeling gemaakt en vastgesteld als onderdeel van het welstandsbeleid. De mate van detail zal afhangen van de beoogde ontwikkeling. Zo lang dergelijke, aanvullende kaders niet zijn vastgesteld, geldt voor de gebieden die binnen het 'Ruimteplan Zaan en IJ' vallen het welstandsbeleid zoals beschreven in deze welstandsnota.

Het gebied van 'ZaanIJ' heeft geen eigen welstandscriteria, maar het staat als arcering op kaart 1 en de kaart in bijlage 4 om aan te geven dat hier als gevolg van toekomstige ontwikkelingen mogelijk nieuw beleid wordt vastgesteld.

- *Hembrugterrein*

Het Hembrugterrein is een van de locaties binnen de invloedssfeer van het 'Ruimteplan Zaan en IJ'. Er wordt gewerkt aan plannen om dit voormalige terrein van defensie te herontwikkelen voor woon- en werkdoeleinden. Op het moment van vaststelling van deze welstandsnota is er een beeldkwaliteitsplan voor dit terrein van kracht. Zodra er welstandscriteria zijn vastgesteld gelden deze als aanvullend beleid.

- *Zaandam centrum (Inverdán)*

De uitvoering van het nieuwe stadshart in Zaandam is ver gevorderd. Met Inverdán heeft Zaandam een eigenzinnig en eigentijds centrum gekregen met nieuwe winkels, woningen, horeca, theater en uitgaansgelegenheden. In spraakmakende architectuur en met een zorgvuldig opgeknapt openbare ruimte.



Ook Nieuw West en de Overtuinen krijgen een stevige impuls. Zo wordt Zaandam een stuk aantrekkelijker, voor bewoners, bezoekers en bedrijven.

Aan de basis van al deze plannen liggen een masterplan en een beeldkwaliteitsplan. Dit laatste document is vastgesteld als onderdeel van het welstandsbeleid.

Bouwplannen in dit gebied worden welstandelijk beoordeeld op basis van de welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan Inverdan.

Op een aantal locaties zijn ontwikkelingen anders verlopen dan in het masterplan en het beeldkwaliteitsplan is vastgelegd. Bijvoorbeeld het terrein van het ROC. Dit was als schoollocatie meegenomen in de plannen. Het ROC is vertrokken en er ligt een woonbestemming op dit terrein. Zodra er voor dit soort plannen welstandscriteria zijn vastgesteld gelden deze als aanvullend beleid.

- *Sluizencomplex*

Het sluizencomplex is een onderdeel van het programma Inverdan, maar is ook meegenomen als onderdeel van het 'Ruimteplan Zaan en IJ'. De sluis wordt vergroot en de openbare ruimte wordt opgeknapt.

Op het moment van vaststelling van deze welstandsnota is een beeldkwaliteitsplan voor dit gebied vastgesteld door het college van B&W en heeft de raad welstandscriteria vastgesteld. Deze criteria zijn onderdeel van het welstandsbeleid en zullen bij een herziening aan de nota toegevoegd worden.

- *Kreekrijk*

Kreekrijk is de laatste, grote uitleglocatie van de Gemeente Zaanstad, die is gepland tussen Busch en Dam, Provincialeweg, Saendelft (Parkrijk) en het buitengebied. Met Kreekrijk wordt het stedelijk gebied van Zaanstad bij Krommenie en Assendelft/Saendelft afgerond.

Aan de basis van deze wijk ligt een stedenbouwkundige visie die uitgewerkt is in een beeldkwaliteitsplan. Op het moment van vaststelling van deze welstandsnota is het beeldkwaliteitsplan voor dit gebied vastgesteld door het college van B&W. Aan een vertaling naar toetsingscriteria voor welstand wordt gewerkt. Zodra deze af zijn, zullen ze worden vastgesteld als onderdeel van het welstandsbeleid.

- *Overhoeken*

'De Overhoeken' is een woningbouwontwikkeling ten zuiden van Saendelft, ten westen en oosten van de Dorpsstraat in Assendelft. De woningen worden gebouwd ter compensatie van een deel van de woningen die niet in Saendelft gebouwd konden worden.

Op het moment van vaststelling van deze welstandsnota wordt er gewerkt aan de ruimtelijke kaders voor deze ontwikkeling. Zodra er welstandscriteria af zijn, zullen ze worden vastgesteld als onderdeel van het welstandsbeleid.

Voor overige ontwikkelingsplannen, zoals Saendelft en Hoogtij, zullen te zijner tijd welstandscriteria worden vastgesteld die te zijner tijd in de welstandsnota als aanvullend beleid worden opgenomen.

### *Beeldkwaliteitplannen*

Het uitgangspunt voor deze beleidsnota is om zo min mogelijk te verwijzen naar externe, aanvullende beleidsdocumenten, zoals beeldkwaliteitplannen. Hierdoor blijft alle informatie die relevant is voor welstand zo veel mogelijk beperkt tot de welstandsnota. Overzichtelijk voor aanvragers en omwonenden, maar ook voor de welstandscommissie zelf. Dit betekent dat welstandsaspecten uit een beeldkwaliteitsplan in de regel vertaald worden naar de welstandsnota. Aangezien de welstandsnota vooral op beheer gericht is en ontwikkelingen meer op hoofdlijnen worden gestuurd, zal in sommige gevallen een 'vertaling' niet volstaan, omdat het dan onvoldoende recht doet aan de kwaliteit die wordt nagestreefd, bijvoorbeeld bij (her)ontwikkeling of grootschalige renovatie.

In deze welstandsnota zijn het vooral de 'gewogen' welstandsgebieden en de gebieden met een 'tijdelijk regime' die een verwijzing naar een beeldkwaliteitsplan of ontwikkelgerichte welstandscriteria krijgen. In bijlage 4 is het beleid voor ontwikkelingsgebieden opgenomen. Dit kan zijn een eerder vastgesteld beeldkwaliteitsplan, zoals Beeldkwaliteitsplan Inverdan of welstandscriteria op basis van een beeldkwaliteitsplan, zoals voor de Zaanse Schans.

### *Routes*

Op de kaart zijn enkele hoofdroutes aangegeven. Deze routes spelen een grote rol in de beleving van Zaanstad. Deze routes, met als belangrijk onderdeel de entrees van de stad, zijn het visitekaartje van Zaanstad voor de passant en bezoeker vormen ze de eerste indruk. De lat ligt hier hoger dan in de achterliggende gebieden. Het zijn de doorgaande lijnen van de stad. Op basis van dezelfde criteria en uitgangspunten als voor het achterliggende gebied wordt hier meer aandacht gevraagd voor de afstemming van bouwplannen op de omgeving, niet alleen op het gebied maar ook op de beleving vanaf de route.

### *Grote projecten en herstructurering*

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten, die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken, zoals de herstructurering van de Kleurenbuurt en Poelenburg. Dergelijke welstandscriteria kunnen veelal niet van tevoren worden opgesteld, maar maken onderdeel uit van een planingsproces. Voor ontwikkelingslocaties werkt de gemeente veelal met beeldkwaliteitplannen, waarin welstandscriteria zijn opgenomen. Deze plannen gaan in procedure veelal gelijk op met de stedenbouwkundige plannen. In beeldkwaliteitplannen staat de ambitie voor de gewenste kwaliteit van het te ontwikkelen gebied beschreven gevolgd door de richtlijnen van de locatie.

Beeldkwaliteitplannen worden in de regel vertaald naar en toegevoegd aan de welstandsnota, zodat voor iedereen (aanvrager en omwonenden) eenvoudig raadpleegbaar is wat het toetsingskader voor welstand is.

In een enkel geval blijft naast de welstandsnota een apart beeldkwaliteitplan bestaan wanneer de inhoud hier specifiek om vraagt, zoals voor Inverdan. In dat geval wordt het beeldkwaliteitplan vastgesteld als toetsingskader voor welstand in aanvulling op de welstandsnota. In bijlage 4 wordt verwezen naar deze aanvullingen.

Op het moment van vaststellen van deze welstandsnota is het door de veranderende markt onduidelijk hoe deze opgaven uitgevoerd worden en welke ruimtelijke kaders daar voor nodig zijn. Zo lang dergelijke kaders niet zijn vastgesteld, geldt voor deze gebieden het welstandsbeleid zoals beschreven in de welstandsnota.

#### Afwijkende plannen

De criteria voor de kleine plannen, objecten en gebieden gaan uit van de aanwezige kwaliteit en geven richtlijnen voor veranderingen, die redelijkerwijs passen in hun omgeving. Het kan voorkomen, dat een bouwwerk of een plan afwijkt van zijn omgeving. In dat geval kan er gebruik worden gemaakt van de criteria voor excessen of van de algemene criteria.

#### Excessen

Van een exces is sprake als het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van en afbreuk doet aan de omgeving. Ook plannen die niet preventief worden getoetst moeten passen in het beeld van de gemeente. De burger heeft vrijheid binnen de structuur en karakteristiek van het bestaande gebied. De initiatiefnemer zal redelijkerwijs moeten aansluiten op wat in de omgeving gebruikelijk is (uitgezonderd gebieden, die expliciet als welstandsvrij zijn aangewezen). Daarbij geldt, dat er eerder sprake is van strijdigheid naarmate een bouwwerk meer zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Een aanbouw aan de achterzijde van een woning in een bouwblok is minder van invloed op het aanzien van de gemeente dan een aanbouw aan de zijgevel van een vrijstaande woning aan een doorgaande route. Ook is er eerder sprake van een exces bij cultureel erfgoed. Volgens de wet moeten de criteria voor het beoordelen op excessen in de welstandsnota zijn opgenomen. De hier opgenomen criteria zijn niet bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan. De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium, dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

*Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving*

De plaatsing van een schuur of hoge schutting voor de voorgevel of het dichttimmeren van gevel openingen kan het zicht op een bouwwerk hinderen.

*Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden*

Aanpassingen aan een bouwwerk kunnen de architectonische bijzonderheden van een pand zodanig beschadigen dat het in strijd is met redelijke eisen van welstand. Een toegevoegd wezensvreemd element dat de architectuur van een pand ontkent, kan het oorspronkelijk karakter van een bouwwerk (deels) teniet doen, net als achterstallig onderhoud aan de buitenzijde van een bouwwerk. Van een andere orde zijn bouwwerken die door een calamiteit geheel of gedeeltelijk onherstelbaar zijn beschadigd. Het in stand laten van dit soort objecten kan een excès zijn.

*Armoedig materiaalgebruik*

Omdat materialen die niet geschikt zijn als bouw materiaal kunnen leiden tot armoedige en ook gevaarlijke situaties, kan de gemeente op basis van welstand verlangen dat een ander materiaal wordt gebruikt.

*Felle of contrasterende kleuren*

Het toepassen van felle kleuren of kleuren die contrasteren met de directe omgeving, kan leiden tot een onrustig beeld en is daarom vanuit het oogpunt van welstand ongewenst.

*Te opdringerige reclames*

Een veelheid aan of hinderlijk in het oog springende reclame kan een excès zijn. Of er daadwerkelijk sprake is van een excès is onder andere afhankelijk van de ligging en de omvang van het gebouw.

*Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is*

Een gevel kan door een veelvoud van kleine toegevoegde elementen te veel uit de toon vallen. Daarnaast kunnen een of meerdere nieuwe gebouwen de samenhang in een gebied verstoren doordat de kenmerken hiervan teveel afwijken van wat gebruikelijk is.

Aan de hand van de gebiedsgerichte welstandscriteria kan bekeken worden wat redelijkerwijs verwacht kan worden van een nieuw gebouw. Voor de gebieden met een eenvoudig welstandsniveau worden deze criteria wat soepeler geïnterpreteerd, in de gewogen gebieden juist wat preciezer. Bij de beoordeling of een object al dan niet een excès is, wordt hiermee rekening gehouden.

### *Algemene criteria*

De algemene welstandscriteria richten zich op het vakmanschap. In bijzondere situaties, wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan het geval zijn als een bouwplan past binnen de criteria voor objecten of gebieden en toch duidelijk onder de maat blijft of als het afwijkt van de omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet. Ook daar waar (grootschalige) ontwikkelingen plaatsvinden en geen aanvullende regels gelden, zijn de algemene criteria van toepassing zoals hieronder samengevat (de volledige tekst is opgenomen in de bijlage).

#### *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.

#### *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 de omgeving groter is.

#### *Betekeningen van vormen in 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.

#### *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.

#### *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.

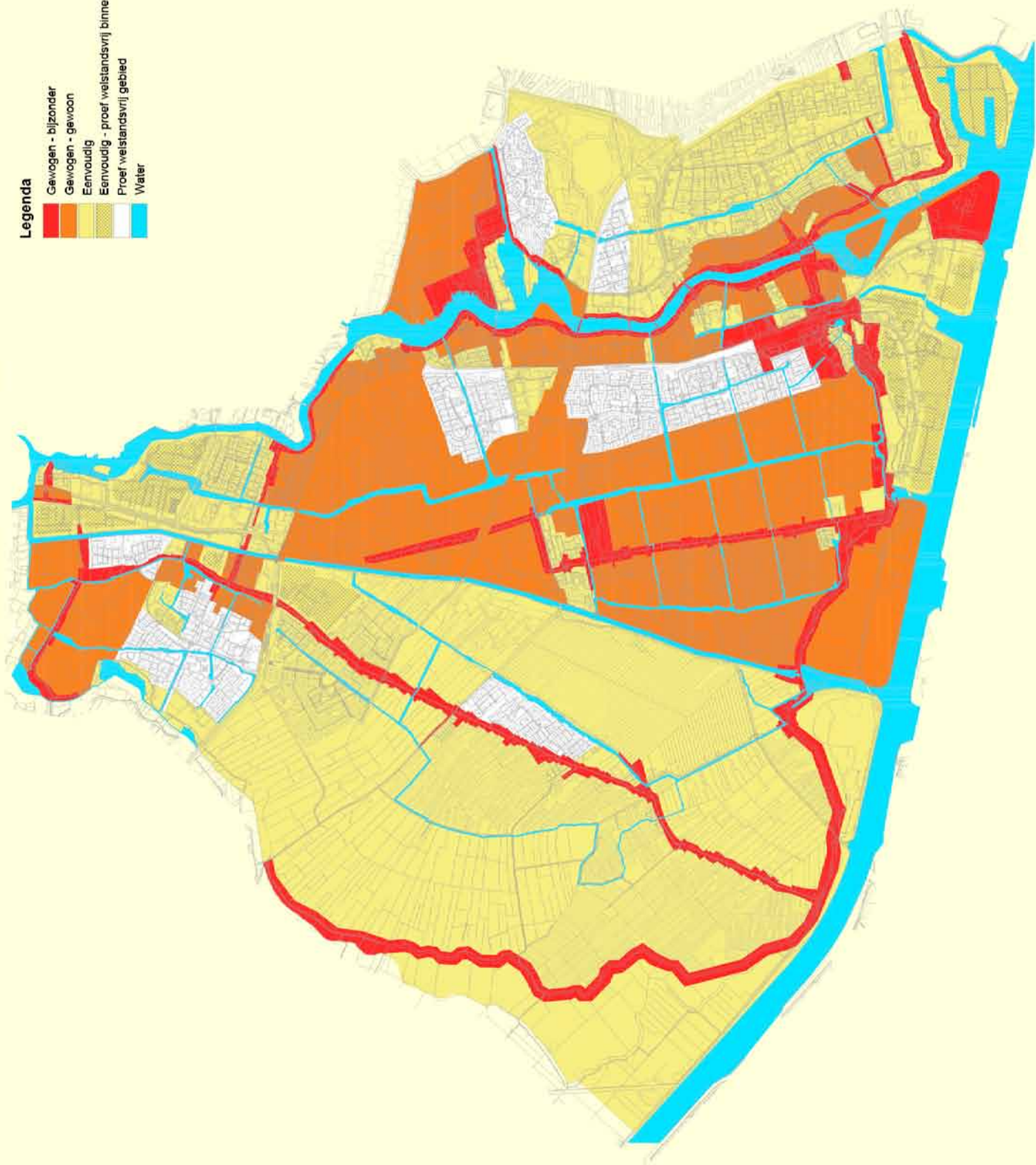
#### *Materiaal, textuur, kleur en licht*

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.

# Kaart 2

## Welstandsniveaus

- Legenda**
- Gewogen - bijzonder
  - Gewogen - gewoon
  - Eenvoudig
  - Eenvoudig - proef welstandsvrij binnengebied
  - Proef welstandsvrij gebied
  - Water



## Kaart 2

### Welstandsniveaus

Voor de gehele gemeente is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. De niveaus zijn eenvoudig en gewogen (bijzonder en gewoon).

#### Eenvoudig

Een deel van de bebouwing ligt in een *eenvoudig welstandsgebied*. In deze gebieden wordt ruimte geboden voor vernieuwing en experimenten, met behoud van sturing op primaire kwaliteiten. De lichte toetsing beperkt zich ten eerste tot het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.

#### Gewogen

Andere gebieden hebben een *gewogen welstandsniveau*, waarbij er onderscheid is gemaakt in gewone en bijzondere gebieden

In de *gewone welstandsgebieden* ligt de lat iets hoger. Bouwplannen in deze gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat bouwplannen aan achterkanten vanwege hun beperkte invloed op de openbare ruimte veelal soepeler beoordeeld kunnen worden.

In de *bijzondere welstandsgebieden* zoals het centrum, de linten en dorpskernen, is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst.

#### Aanduiding tijdelijk regime

Op enkele locaties is een aanduiding opgenomen. Hier geldt tijdelijk een ander welstandsniveau. Zie hiervoor de kaart in Bijlage 4. Eventueel aanvullend beleid, voortkomend uit een beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de raad en opgenomen in bijlage 4 van de nota.

Ook zijn er gebieden waar een welstandsvrij regime geldt voor een proefperiode van vier jaar. Bouwplannen in deze gebieden die geen betrekking hebben op een monument worden in deze periode niet getoetst aan redelijke eisen van welstand. Ook niet achteraf op excessen. Na deze periode zal de proef geëvalueerd worden.





# Welstand kleine plannen

## Hoofdstuk 3



# Welstand kleine plannen

## Hoofdstuk 3

De gemeente streeft ernaar veel voorkomende kleine plannen snel te beoordelen om zo de burger tegemoet te komen. Het gaat daarbij om relatief eenvoudige en meetbare criteria, die de planindiener vooraf zo veel mogelijk duidelijkheid geven. Criteria zijn opgesteld voor de volgende kleine plannen: bijbehorende bouwwerken aangebouwd en vrijstaand, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, dakramen, dakterrassen, dakopbouwen, erfafscheidingen, installaties en reclame.

### Vergunning

Bovengenoemde bouwwerken zijn deels vergunningvrij binnen bepaalde randvoorwaarden. Dat betekent dat een deel van deze plannen niet vooraf wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Indien een bouwwerk niet vergunningvrij is, is een welstandstoets nodig. Dit geldt niet voor bouwplannen in welstandsvrije gebieden (met uitzondering van monumenten).

Het bestemmingsplan en het vrijstellingenbeleid treden in eerste instantie regelend op voor wat betreft plaatsing en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan en vrijstellingenbeleid geen bezwaar opleveren, wordt het bouwplan getoetst aan de objectcriteria. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt bij de beoordeling van het bouwplan tevens gebruik gemaakt van de gebiedscriteria en algemene criteria.

Bij de criteria is er onderscheid in de voor- en de achterkant van bouwwerken. Voorkanten zijn gericht naar de openbare ruimte, terwijl achterkanten vaak niet of nauwelijks waarneembaar zijn vanuit de openbare ruimte. In bepaalde situaties, zoals in de linten, kunnen achterkanten ook zodanig prominent in beeld zijn dat ze eigenlijk als een voorkant moeten worden beschouwd.

- Onder *voorkant* wordt ten eerste verstaan het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.
- Onder *achterkant* wordt ten eerste verstaan het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.

### Trendsetter

Een trendsetter is een plan, dat is aangewezen om te herhalen. Daarnaast zijn er niet aangewezen plannen die in vergelijkbare situaties als uitgangspunt gehanteerd kunnen worden. Ook als deze enigszins afwijken van de criteria op de volgende bladzijden. Het zijn plannen die navolging verdienen, waarbij met name een gelijke uitvoering van belang is. Van belang daarbij zijn de architectonische verhoudingen, materiaal en kleur. Een trendsetter of ander te herhalen plan is van toepassing op een blok, cluster, straat of een groter gebied. Niet ieder bouwwerk komt in aanmerking om herhaald te worden. De commissie oordeelt of dit het geval is in de betreffende situatie.

## Klein plan 1



*Goed geplaatste aanbouw in passende vormgeving, materialen en kleuren*

## Aangebouwd bijbehorend bouwwerk

Een aangebouwd bijbehorend bouwwerk is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gebouw zoals een erker, uitbouw, serre, garage of overkapping. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft de plaatsing en maximale afmetingen.

### Beoordeling

Een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een trendsetter of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander cultureel erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

### Basicriteria

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken in *eenvoudige welstandsgebieden* worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige of afgeronde plattegrond dan wel een op de situatie afgestemde plattegrond (bijvoorbeeld een schuine erfgrans)
- plat afdekken of voorzien van een eenvoudige kap
- hellingshoek kap gelijk aan of kleiner dan de kap van het hoofdgebouw (dakvlak niet doortrekken vanaf kap hoofdgebouw)
- vormgeving afstemmen op het oorspronkelijk pand
- uitvoeren in baksteen of hout, aan een achterkant eventueel als serre
- op de aansluiting met de naastgelegen woning een overgang toepassen, bijvoorbeeld een gemetselde muur op de erfgrans
- aan voorkanten uitvoeren als erker met een lage borstwering en kozijnen (met uitzondering van overkappingen)
- een overkapping plat afdekken

### Aanvullende criteria

Voor de *gewogen gebieden* gelden de volgende aanvullende criteria:

#### *Plaatsing en aantal*

- aan een gevel niet meer dan één aangebouwd bijbehorend bouwwerk
- direct tegen de hoofdmassa plaatsen of een bestaand aangebouwd bijbehorend bouwwerk vergroten in identieke vormgeving
- bij stolpen aan achtergevel plaatsen

#### *Vorm en maat*

- de detaillering is bescheiden zonder nadrukkelijke ornamenten
- materialen en kleuren afstemmen op hoofdgebouw
- eventueel afdak aan de voorgevel niet dieper dan de erker

## Klein plan 2

## Vrijstaand bijbehorend bouwwerk



*Goed geplaatste bijgebouw in passende vormgeving, materialen en kleuren*

Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is een grondgebonden bouwwerk los van het hoofdgebouw en van in beginsel één bouwlaag, zoals een garage, schuur of overkapping. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.

### Beoordeling

Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een trendsetter of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander cultureel erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

### Basicriteria

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken in *eenvoudige welstandsgebieden* worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- plat afdekken of voorzien van een eenvoudige kap
- hellingshoek kap gelijk aan of kleiner dan de kap van het hoofdgebouw
- een overkapping plat afdekken

### Aanvullende criteria

Voor de *gewogen gebieden* gelden de volgende aanvullende criteria:

#### *Plaatsing en aantal*

- per erf hoogstens twee bijgebouwen (eventueel te vergroten in identieke vormgeving)
- bij stolpen achter de achtergevel plaatsen

#### *Vorm en maat*

- vormgeving aan voorkanten is bescheiden zonder nadrukkelijke ornamenten
- kap in vorm en richting afstemmen op kap hoofdgebouw
- materialen afstemmen op hoofdgebouw en belendende bouwwerken
- kleuren afstemmen op hoofdgebouw en anders uitvoeren in gedekte of donkere kleuren

## Klein plan 3

# Kozijn- en gevelwijzigingen



Bestaande indeling gerespecteerd bij wijziging

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Ook het verhogen van de gevel valt onder deze categorie. De opbouw en indeling van de gevel is een belangrijk onderdeel van de architectonische vormgeving van het gebouw en het aanzicht van de straat.

### Beoordeling

Een kozijn- of gevelwijziging voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een trendsetter of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander cultureel erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

### Basiscriteria

Kozijn- en gevelwijzigingen in *eenvoudige welstandsgebieden* worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- samenhang straatwand op hoofdlijnen behouden
- materialen en kleuren afstemmen op die van het hoofdgebouw
- vormgeving beeldbepalende panden en monumenten gelijk aan de architectuur en het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel, indeling en detaillering
- profilering kozijnen monumenten en beeldbepalende panden blijft gelijk
- bij monumenten en beeldbepalende panden alleen toepassen als het herstel betreft van historisch wenselijke eigenschappen (zoals staande gevelopeningen en verdiept liggende kozijnen)

### Aanvullende criteria

Voor de *gewogen gebieden* gelden de volgende aanvullende criteria:

#### *Vorm en maat*

- hoofdindeling gelijk aan huidig of oorspronkelijk kozijn (bij rijen en complexen eventueel gelijk aan andere kozijnen in dezelfde gevel)

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap. Dakkapellen kunnen bepalend zijn voor het straatbeeld. Dakramen zijn toevoegingen aan een dakvlak, die in het straatbeeld niet snel zullen storen en die mede daarom in veel gevallen vergunningvrij zijn. Bij meerdere objecten op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar herhaling van uniforme exemplaren en regelmatige rangschikking op horizontale lijn.

### Beoordeling

Een dakkapel of dakraam voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een trendsetter of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander cultureel erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

#### *Bijzondere typologieën*

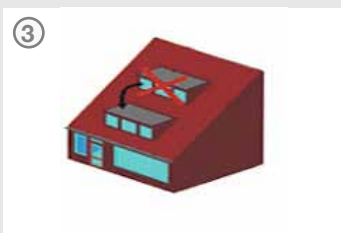
Bij panden met een bijzonder bouwvolume (zoals rond of in de vorm van een trapezium) of gebouwd onder bijzondere architectuur is het hoofdgebouw in sommige gevallen gediend met een bijzondere vorm van een dakkapel. Onder bijzondere architectuur verstaan wij in ieder geval de in de Zaanse welstandsnota genoemde objecten, zoals Zaanse huizen en boerderijen. De wijze waarop de uitbreiding bij deze objecten het best kan worden uitgevoerd is niet in algemene regels te vatten en zal per geval beoordeeld worden aan de hand van de algemene en gebiedsgerichte criteria.

Bij het Zaanse huis in het hoofdstuk objecten is een voorbeeld te zien van een typische zogenoemde Zaanse dakkapel. Dit is meestal een kleine dakkapel die in de dakvoet staat en rondom ruim dakvlak overlaat. Omdat deze dakkapel meteen vanuit de dakvoet wordt opgetrokken is het formeel een dakopbouw. Bij toepassing van de criteria is het van belang aandacht te schenken aan dit Zaanse kenmerk.

### Basiscriteria

Dakkapellen en dakramen in *eenvoudige welstandsgebieden* worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria alsmede aan de criteria in de toelichting op bijzondere kapvormen:

- een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan een gebouw:
- meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijn (bovenlijn aanhouden)
- dakkapel op een meerlaags kap in de onderste laag plaatsen
- minstens 0,50 m dakvlak naast en boven de dakkapel
- tussen 0,50 m en 1,00 m dakvlak onder de dakkapel
- hoogte dakkapel maximaal 1,75 m
- breedte dakkapel aan de voorgevel hoogstens 50% van het dakvlak met in totaal een maximum van 4,50 m en aan overige gevels maximaal 70%
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel of als onderdeel van de straatwand
- dakramen (en zonnepanelen) in schuine daken vlak aanbrengen met dezelfde hoek als het dak



- aanvullende criteria per kapvorm:

- *Zadeldak met hellingshoek > 35° (0)*

De algemene criteria voor dakkapellen zijn hier van toepassing. Hiervoor gelden dus geen aanvullende criteria.

- *Zadeldak met hellingshoek < 35° (1)*

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 35° welstandshalve ongewenst. Als de vrije hoogte onder de nok tenminste 2,00 meter bedraagt, kan een oplossing worden gevonden door de nok naar achteren te verplaatsen en te verhogen. Dan spreken we van een dakopbouw. Plaatsing valt dan onder een reguliere vergunningsprocedure en zal worden getoetst aan de hand van de welstandscriteria voor dakopbouwen.

- *Zadeldak met wolfseind (2)*

De beperkte maat van het wolfseind is ongeschikt voor toevoegingen. De zijdakvlakken zijn hiervoor meer geschikt, en dienen behandeld te worden als het zadeldak.

- *Lessenaardak (3)*

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 35° is een dakkapel welstandshalve niet wenselijk. Bij een hoek groter dan 35° is een dakkapel aanvaardbaar wanneer de hoogte onder de nok meer dan 2,70 m meet.





- *Zadeldak met vliering (4)*

De basismaat van de vliering is te gering om een dakkapel of -opbouw te realiseren. Plaatsing in dit dakvlak geeft een onevenwichtig beeld. Bij deze dakvorm dus geen dakkapellen op dakvlak.

- *Schild-, tent- of piramidedak (5)*

Het karakter van deze kapvormen 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.

- *Mansardedak (Geknikt dakvlak) (6)*

Een daktoevoeging 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. Bij een plat afgedekte dakkapel dient de bovenaansluiting met het dakvlak onder de knik van het dakvlak plaats te vinden. Een schuin afgedekte dakkapel aankappen op de knik in de kap, met de dakhelling gelijk aan die van het bovenste dakvlak.

Bij deze dakvorm is een dakkapel geplaatst in de goot denkbaar. De gootlijn van het hoofdgebouw wordt hierbij gerespecteerd.

- *Asymmetrisch dak (7)*

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. In het algemeen worden dakkapellen 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.

### Aanvullende criteria

Voor de *gewogen gebieden* gelden de volgende aanvullende criteria:

#### *Plaatsing en aantal*

- dakkapel in mansardekap met de bovenzijde aansluiten op de knik
- op individueel pand centreren in dakvlak of lijnen aan geleding gevel
- aan voorkanten hoogstens twee dakkapellen per woning per dakvlak

#### *Vorm en maat*

- bescheiden detailleren zonder nadrukkelijke ornamenten
- plat afdekken of bij een dakhelling van meer dan 45 graden aankappen
- zijwangen donker, wit, zingrijs of in kleur van de rest van de dakkapel
- kleuren kozijnen afstemmen op kozijnen hoofdgebouw
- voorvlak grotendeels invullen met glas (panelen zijn ondergeschikt)

## Klein plan 5

## Erfafscheidingen en hekwerken



Een erfafscheiding in de vorm van een heg is vergunningvrij

Een erfafscheiding is bedoeld om het erf af te bakenen van een buur-erf of van de openbare weg. Erfafscheidingen aan de openbare ruimte zijn van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. In de linten en het buitengebied komen hekwerken voor die niet bedoeld zijn als erfafscheiding zoals de omheining van een paardenbak. Ook deze hekwerken zijn van invloed op de ruimtelijke kwaliteit.

### Beoordeling

Een erfafscheiding voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een trendsetter of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander cultureel erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

### Basiscriteria

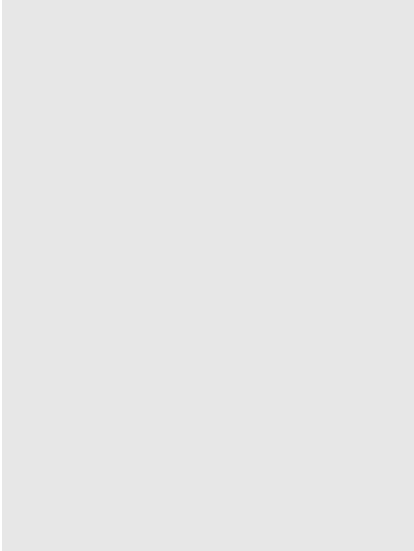
Erfafscheidingen in *eenvoudige welstandsgebieden* worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- voor de voorgevel maximaal 1,00 m hoog
- achter de voorgevel maximaal 2,00 m hoog (of zoveel als het bestemmingsplan of vrijstellingenbeleid toestaat)
- materialen als metselwerk, hout of draadstaal (of spijlen) gebruiken aansluitend op erfafscheiding naastgelegen percelen (ook combinaties tussen gemetselde penanten en hout of metaal zijn mogelijk)
- hekwerken transparant uitvoeren

### Aanvullende criteria

Voor de *gewogen gebieden* gelden de volgende aanvullende criteria:

- terughoudend in kleur
- bij aansluiting erfafscheiding op hoofdgebouw materialen afstemmen op materialen hoofdgebouw



Dakterrassen zijn buitenruimten op een plat dak met toegangen en hekwerken. In de meeste gevallen zijn ze beperkt zichtbaar vanuit de openbare ruimte, maar als ze wel zichtbaar zijn kunnen ze grote invloed hebben op het straatbeeld. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft maximale afmetingen.

### Beoordeling

Een dakterras voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een trendsetter of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander cultureel erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

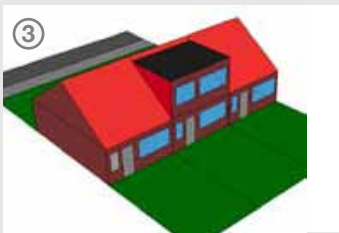
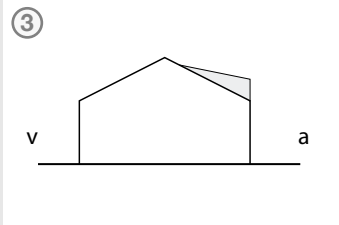
### Criteria

Dakterrassen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- het dakterras begrenzen door een transparant hekwerk
- hekwerk ligt minstens 1,00 m terug van de gevel en is maximaal 1,20 m hoog
- vormgeving dakterras relateren aan de oorspronkelijke architectuur van het gebouw
- materiaal en kleur sluiten aan op bestaand gebouw

## Klein plan 7

## Dakopbouwen



Bij 1: Enkelzijdige nokverhoging

Bij 2: Opbouw op een plat dak

Bij 3: Gevelverhoging

Een dakopbouw is een nieuwe ruimte op een dak of een vergroting van een kaplaag. Bij meerdere opbouwen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar herhaling van gelijke exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. In alle gevallen is het bestemmingsplan maatgevend.

### Beoordeling

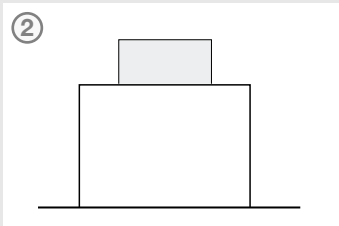
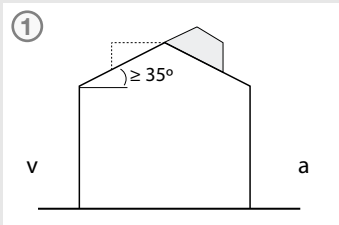
Een dakopbouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een trendsetter of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander cultureel erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

### Criteria

Dakopbouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

#### *Plaatsing en aantal*

- dakopbouw alleen plaatsen als een dakkapel niet volstaat
- op een hoofdmassa met een plat dak of een zadeldak
- op gebouwen met kap is plaatsing aan achterkanten het uitgangspunt
- nokverhoging alleen aan achterkanten op zadeldaken van minder dan 35 graden en:
  - afstand vanaf dakvoet tot onderkant van de opbouw door nokverhoging minimaal 0,50 m
  - over de gehele breedte van de woning
- gevelverhoging alleen bij woningen van één laag met kap en:
  - alleen aan achterkanten, tenzij er sprake is van specifieke architectuur
  - afstand tot goed zichtbare hoeken is minstens 0,50 m
  - afstand tussen nok en plat afgedekte verhoging is minstens 0,50 m
- dakopbouwen op platte daken, grenzend aan de openbare ruimte in beginsel minstens 1,00 m terugleggen van de dakrand (of zoveel als het bestemmingsplan regelt)
- geen dakopbouwen boven of onder dakkapellen
- meerdere dakopbouwen in bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijn
- hoogstens één dakopbouw per pand, met uitzondering van de 'Zaanse dakkapel' of wanneer specifieke architectuur aanleiding geeft tot meerdere opbouwen

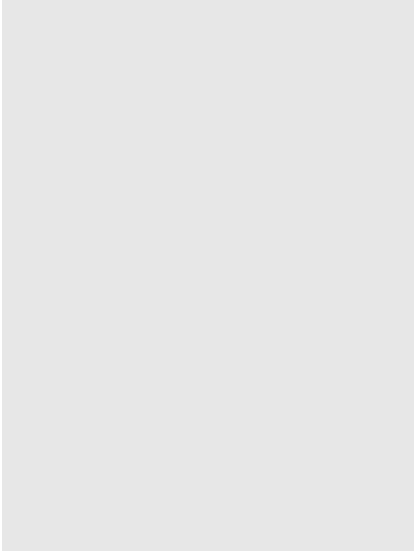


### Maatvoering

- een dakopbouw bestaat uit maximaal één bouwlaag
- opbouwen in het zicht hebben een breedte van hoogstens 70% van de betreffende gevel (gemeten aan de bovenzijde van de dakopbouw tussen midden woningscheidende bouw muren of eindgevels, bij killepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakopbouw)
- gevelverhogingen uit het zicht van de openbare ruimte kunnen de breedte van de gevel aannemen
- bij nokverhoging de nok verticaal gemeten maximaal 0,50 m verhogen
- de maatvoering van een dakopbouw op een plat dak is geregeld in het bestemmingsplan en kan per situatie verschillen

### Vormgeving

- gevelverhogingen optrekken uit de bestaande goot, plat afdekken of uitvoeren met een kap haaks op kap hoofdmassa (kapvorm afstemmen op kap hoofdmassa)
- nokverhogingen vanuit het dakvlak tot boven de bestaande nok optrekken (halve 'kamelenrug'), hellingshoek gelijk aan het bestaande dak
- dakopbouw op een plat dak plat afdekken of in samenhang met de architectuur van de hoofdmassa vormgeven
- materiaal, kleur en detaillering afstemmen op de hoofdmassa:
  - topgevels in hetzelfde materiaal uitvoeren of in samenhang met de oorspronkelijke gevel
  - geen overdaad aan detaillering ten opzichte van de hoofdmassa
  - opbouwen die zichtbaar zijn vanuit het landschap (zoals bij zicht op achterzijde lint) vragen om meer aandacht voor detaillering
- zijwanden zijn dicht
- een (terugliggende) opbouw op een plat dak oogt in materiaal, kleur en detaillering minder zwaar dan de onderliggende hoofdmassa



Installaties zoals spriet-, staaf- of schotelantennes en units voor airconditioning kunnen vrijstaand worden geplaatst of op of aan een bouwwerk worden aangebracht. De waarde van installaties is vooral gelegen in de functie. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving. De voorkeur gaat uit naar plaatsing aan de achterkant. Onderstaande criteria zijn vooral richtinggevend, omdat de mogelijkheden om een installatie vergunningsvrij te plaatsen zeer ruim zijn.

### Beoordeling

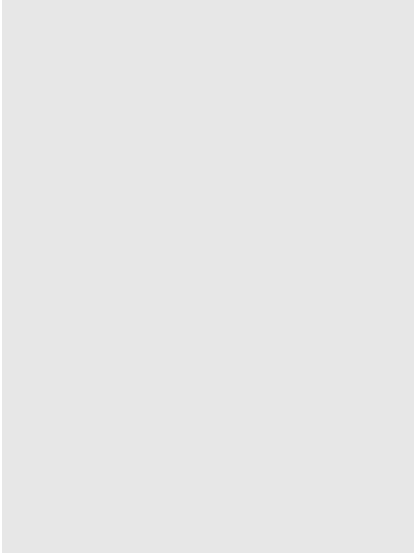
Een installatie voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een trendsetter of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander cultureel erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

### Plaatsing

- indien zichtbaar vanaf de openbare ruimte slank vormgeven (een minimum aan dwarssprietten kan hiertoe bijdragen)
- achter de voorgevellijn
- bij gestapelde woningbouw
  - op het platte dak plaatsen
  - op of aan het balkon plaatsen binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon en niet aan de gevel of kozijn

### Vormgeving

- materialen en kleuren onopvallend (zoals gegalvaniseerd, antraciet of grijs)
- installaties en bijbehorende voorzieningen (zoals mast, bedrading en tuidraden) als één geheel vormgeven
- beperken van aantal tuidraden, geen tuidraden bij bevestiging aan gevel



Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. De invloed daarvan op het straatbeeld is groot. Reclame stelt bedrijven, detailhandel en organisaties in staat zich kenbaar te maken, wat ten goede komt aan de lokale economie en kan bijdragen aan de identiteit van het stadsbeeld.

Reclame kan bijdragen aan de levendigheid van een gebied, maar ook ten koste gaan van het straatbeeld. Dikwijls wordt een overdosis aan reclame toegepast met als doel elkaar in attentiewaarde te overtreffen. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en kunnen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving verhogen, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. In andere gebieden zoals woonwijken is terughoudendheid op zijn plaats.

### Regels voor reclame

De regels voor reclame-uitingen in de gemeente Zaanstad zijn op verschillende plaatsen vastgelegd. Vanuit de APV wordt onder andere getoetst op aspecten met betrekking tot de verkeersveiligheid en sommige onderdelen zijn geregeld in bestemmingsplannen.

Het doel van de welstandscriteria voor reclame is het geven van een toetsingskader voor de beoordeling van bouwplannen voor reclames op de redelijke eisen van welstand. De uitgangspunten en criteria zijn geschreven om ontsierende reclame tegen te gaan en, minstens zo belangrijk, om passende reclame toe te laten. Daarbij maakt de gemeente onderscheid in verschillende gebiedstypen, te weten centrumgebieden, winkelcentra, bedrijventerreinen, kantoorgebieden, sportcomplexen, woongebieden en buitengebied. Hiermee probeert de gemeente het effect van reclame op de ruimtelijke kwaliteit in positieve zin te reguleren.

Daarnaast geldt voor Inverdan specifiek reclamebeleid. Dit is opgenomen in het beeldkwaliteitplan in bijlage 4.

Voor reclamedragers in de openbare ruimte zoals lichtmastreclame,abri's en dergelijke worden privaatrechtelijke overeenkomsten gesloten waarbinnen de gemeentelijke eisen worden geborgd.

### Beoordeling

Een reclame voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een trendsetter of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander cultureel erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.



### Reclame in centrum Zaandam

Foto 1 en 2 laten reclame zien zoals die denkbaar is: niet te overdadig en passend bij de architectuur van het pand.

Foto 3 laat reclame zien zoals het niet moet: te veel aandacht trekken leidt tot een rommelig beeld.

### Basiscriteria

De criteria van het reclamebeleid zijn geschreven vanuit de wens, dat reclames het aanzien van de openbare ruimte danwel de bebouwing niet ontsieren. De gemeente wil terecht ruimte bieden aan ondernemers, maar tegelijkertijd hinder en dissonanten voorkomen. In algemene zin gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- reclame doet geen afbreuk aan het straatbeeld en de omgeving
- gevelreclame is ondergeschikt aan de architectuur van het gebouw
- er is een functionele relatie met een in het gebouw of op het erf gevestigd bedrijf of een maatschappelijke instelling
- voorzieningen zoals bevestigingsmateriaal en bekabeling zoveel mogelijk aan het oog onttrekken
- zo min mogelijk obstakels in het publieke domein
- geen reclame die een overdreven herhaling vormt
- geen verticale belettering, bewegende reclame of bewegend licht

### Aanvullende criteria Centrum Zaandam

Voor het centrum van Zaandam geldt:

#### Plaatsing

- in de zone onder de raamkozijnen van de eerste verdieping, waarbij maximaal 15% van het geveloppervlak van deze zone mag worden gebruikt voor het aanbrengen van reclame
- geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte ernstig belemmeren

#### Algemene vormgeving

- in voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel en de samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoren
- geen reclame waarvan de bevestigingsconstructie in verhouding tot de reclame en het gebouw te ver uit het gevelvlak steekt
- geen reclame doorgaand over meerdere gevels
- geen verticale belettering
- geen reclame die beweegt of werkt met bewegend licht
- bevestigingsconstructies zo veel mogelijk aan het oog onttrekken

#### Aanvullende eisen vormgeving

- loodrecht op de gevel:
  - geen andere reclame loodrecht op de gevel aanwezig
  - een maximale hoogte van 1 meter
  - een maximale breedte van 1/10 van de straatbreedte met een maximum van 1 meter
  - de diameter van een rond bord mag maximaal 80 cm bedragen



- reclame evenwijdig aan en vlak tegen de gevel indien:
  - niet hoger zijn dan 60 % van de bandbreedte tussen de bovenkant van de pui van de begane grond tot de onderkant van het kozijn van de eerste verdieping (en indien deze bandbreedte niet op vergelijkbare wijze te definiëren is niet hoger dan 0.60 meter)
  - niet langer zijn dan 60 % van de gevelbreedte of de winkeleenheid als het om verlichte reclame gaat
  - niet aangestraald worden door breedstralers of andere losgeplaatste verlichting
- bij monumenten is verlichte reclame uitsluitend toegestaan als die is uitgevoerd in losse letters in neon (dus geen lichtbakken)

### *Cumulatie*

- per gevel hooguit drie reclame-uitingen

### *Overig*

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

### **Aanvullende criteria gevelreclame**

Reclame en reclamedragers op of aan een bouwwerk (danwel in het interieur daarvan voor zover zichtbaar vanuit de openbare ruimte). Voorbeelden zijn borden, banieren, belettering, doeken, beschilderingen, raamfolie en stickers. Hiervoor geldt in de welstandsplichtige gebieden met uitzondering van centrum Zaandam:

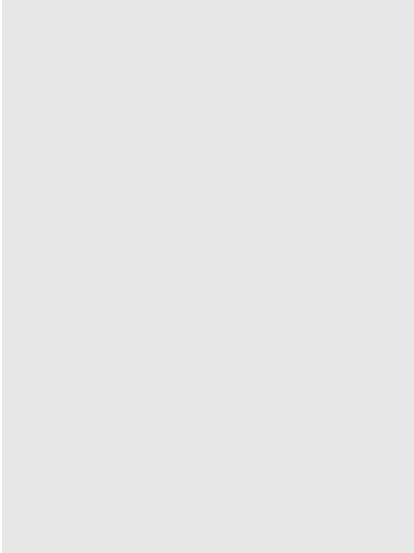
- in maat en vorm afgestemd op de architectuur van het pand en op belendingen met aandacht voor de samenhang en ritmiek
- op een etalageruit niet meer dan 25% van het oppervlak
- reclame op of achter ramen alleen op de begane grond
- geen reclame in de vorm van lichtreflexborden of neon lichtlijnen
- dakreclame is alleen toegestaan wanneer deze onderdeel uitmaakt van de architectuur van het pand
- geen reclame die het uitzicht op de openbare ruimte ernstig belemmert
- de reclame voldoet aan eventuele bij het betreffende gebied genoemde of in aanvullend beleid opgenomen welstandscriteria

### *Woongebieden*

- reclame bij een woning uitvoeren als zelfstandig vormgegeven bord aan de gevel van hooguit 0,50 m<sup>2</sup> zijn met een maximale breedte van 1 meter

### *Winkelcentra*

- plaatsing in de zone direct boven de winkelpuien of aan een (doorgaande) luifel
- per geveldeel of winkeleenheid hooguit twee reclame-uitingen
- loodrecht op de gevel of evenwijdig aan en vlak tegen de gevel



- plat tegen een gevel of luifel:
  - niet hoger dan 0.60 meter en zoveel mogelijk gelijk aan de hoogte van belendingen
  - niet bereider dan 80 % van het geveldeel of de winkeleenheid
  - geen aanstraling door losgeplaatste verlichting of breedstralers
- dwars op de gevel:
  - één reclame per geveldeel
  - hoogte maximaal 1.00 meter
  - breedte maximaal 1.00 meter en niet meer dan 10% van de straatbreedte
  - ronde borden hebben een diameter van niet meer dan 0.80 meter

### *Kantoorgebieden*

- het totaal aan reclame blijft beperkt tot 5% van het geveloppervlak
- reclame vormgeven als zelfstandig element, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel en de samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoren

### *Bedrijventerreinen*

- reclame tegen de gevel mag hooguit 10% van het geveloppervlak in beslag nemen (bij meerdere gebruikers omrekenen naar percentage per ondernemer)
- plat tegen de gevel:
  - aan hoofdroutes één reclame plat op de voorgevel (daarbij meerdere reclames zoals bij bedrijfsverzamelgebouwen eventueel binnen één kader aaneenschakelen of clusteren) en in binnengebied eventueel meerdere reclames (daarbij geldt de maatvoering voor de reclames gezamenlijk)
  - reclame beslaat hoogstens 70% van de gevelbreedte met een maximum van 12.00 meter
  - eventueel uitvoeren als reclame bovendaks in losse letters en daarbij de hoogte van het gebouw met hoogstens 15% overschrijden
- borden dwars op de gevel:
  - één reclame per geveldeel
  - hoogte maximaal 1.00 meter
  - breedte maximaal 1.00 meter en niet meer dan 10% van de straatbreedte
  - ronde borden hebben een diameter van niet meer dan 0.80 meter
- één vlag of banier per 6.00 m gevallengte met een maximum van 4 stuks

### *Sportcomplexen*

- bij sportcomplexen geen beperking in hoeveelheid als de reclame is uitgevoerd in de vorm van naar binnen gerichte reclameborden
- reclame hoeft geen directe relatie met de activiteit te maken te hebben

### *Overige gebieden*

- twee onverlichte reclames met een maximale oppervlakte van 1,00 m<sup>2</sup> per stuk ten behoeve van de verkoop van eigen producten

### Aanvullende criteria vrijstaande reclame

Voor niet aan gebouwen gekoppelde reclame zoals billboards (ongeveer 8m<sup>2</sup>), lichtbakken, MUPI's, lichtmastreclame, reclamemasten, reclamezuilen, monosigns, vlaggenmasten en abrireclame geldt:

- vlaggenmasten alleen op bedrijventerreinen (in zoverre niet vergunningvrij)
- lichtbakken alleen in winkelcentra en centrumgebied of gekoppeld aan een abri
- billboards alleen langs daarvoor geschikte doorgaande wegen binnen de bebouwde kom
- lichtmastreclame:
  - maximaal 1 per 3 lichtmasten
  - niet in woongebieden met uitzondering van doorgaande wegen
- geen opeenstapeling van reclame-uitingen op een object
- geen reclame:
  - op of in combinatie met objecten met verkeersinformatie of verkeersinstallaties
  - op straatmeubilair zoals afvalbakken en banken
  - niet op infrastructurele werken, energiehuisjes en vergelijkbare objecten
- voor grootschalige reclamemasten (Jumbo- en Dombomasten) geldt het "grootschalige reclamemastenbeleid"

### *Bedrijventerreinen*

- per erf één vrijstaande reclamezuil of monosign met keuze uit:
  - één reclamezuil van maximaal 5 meter, mede afhankelijk van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan, met daaraan hooguit 3 lichtbakken van elk maximaal 1 X 1 meter
  - één reclamezuil van maximaal 7 meter hoog op minstens 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens met daarop aan de bovenzijde 1 object is gevestigd met hooguit vier zijden die elk niet groter dan 2,75 x 1,50 meter mogen zijn
  - 1 monosign van maximaal 5 meter hoog en 2 meter breed
- vlaggenmasten:
  - maximaal 3 vlaggenmasten per bedrijf (bij grootschalige bedrijvigheid kunnen naar rato meer vlaggenmasten worden toegestaan)
  - in beginsel plaatsen bij de ingang van het gebouw of anders bij de entree van het terrein
- op kavels van minstens 30 meter breed kan als er geen gebruik wordt gemaakt van de hierboven genoemde reclame-uitingen haaks op de gevel één billboard worden geplaatst, dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
  - plaatsing minstens 10 meter uit de zijdelingse perceelsgrens
  - hoogte maximaal 1,50 meter hoogte en breedte maximaal 3.00 meter
  - bevestiging op palen met de onderkant minstens 1 meter en de bovenkant hooguit 3 meter boven het maaiveld

### *Overige gebieden*

- in beginsel geen vrijstaande reclame

### **Aanvullende criteria tijdelijke reclame**

Voor makelaarsborden, projectborden, bouwborde, driehoeksborden, steigerdoekreclame en reclame ten behoeve van evenementen geldt:

- tijdelijke reclame slechts met een daarvoor gegeven vergunning met uitzondering van:
  - makelaarsborden tegen een gevel en afgestemd op de architectuur (zoals tegen een raam) tot een oppervlak van maximaal 1,00 m<sup>2</sup> en voor zolang deze feitelijk betekenis hebben
  - één vrijstaand bouw- of projectbord per terrein of project geplaatst achter de hekken met een rechthoekige vorm en voor zolang deze feitelijk betekenis hebben
- driehoeksborden slechts ten behoeve van publieksevenementen van tijdelijke aard
- reclame ten behoeve van evenementen worden in de evenementenvergunning geregeld

# Welstand objecten

## Hoofdstuk 4



# Welstand objecten

## Hoofdstuk 4

In dit hoofdstuk worden de objectgerichte welstandscriteria genoemd voor de bouwwerken, die specifiek zijn voor Zaanstad. Waar de meeste grotere bouwplannen worden beoordeeld aan de hand de karakteristiek van de gebieden zoals het bebouwingspatroon en de verschijningsvorm van de gebouwen, zal bij de objecten vooral gebruik worden gemaakt van het karakter van het object.

### Objecten

De Zaanse huizen, boerderijen, Zaanse nijverheid en molens zijn benoemd als bouwwerken die niet altijd met het gebiedsgerichte beleid kunnen worden beoordeeld en waarvoor een beoordelingskader met 'eigen' welstandscriteria op zijn plaats is.

Per objecttype is een beschrijving opgesteld, waarin aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, een typering van de bouwwerken, het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering. Deze beschrijving wordt gevolgd door de uitgangspunten voor de welstandsbeoordeling en criteria. Deze criteria zijn onder meer gebaseerd op historische karakteristieken en architectonische eigenschappen. Dit betekent niet dat bij ingrepen aan deze bouwwerken om imitatie van historische elementen wordt gevraagd, juist een eigentijdse vormgeving kan de karakteristieken benadrukken.

### Niveaus

Voor elk object is in de tekst het gewenste welstandsniveau aangegeven.

## Object 1

# Zaanse huizen



Zaanse huizen zijn typerend voor de historische dorpen en het buitengebied in de Zaanstreek. Ook komen ze in het stedelijk gebied voor, met name aan de oude lintstructuren. De oorsprong van het type ligt in de houtbouw met gevels voorzien van planken en soms baksteen en daken voorzien van eenvoudige plannen.

### Beschrijving

Het Zaanse huis is een historische type, waarop in de loop der tijd naar gelang de beschikbaarheid van geld en mode in de architectuur is gevarieerd van eenvoudig tot rijk.

#### *Historische Zaanse huizen*

In het (voormalig) landelijk gebied en Haaldersbroek bijvoorbeeld zijn de meeste huizen eenvoudig van uitvoering met een beperkte versiering. Lijsten, makelaars en andere ornamenten zijn ondergeschikt. Dat is heel anders bij de rijke Zaanse huizen in historische linten als Zandijk en Westzaan. Deze panden hebben net als de eenvoudige huizen in de regel een eenvoudige hoofdvorm, maar ze zijn uitgevoerd met allerlei ornamenten. Versieringen als lijsten en borden zijn minder ondergeschikt. Soms hebben de bouwers van de rijke huizen zich laten inspireren door bijvoorbeeld klokgevels, andere keren is gebruik gemaakt van classicistische vormen zoals pilasters of zuilen. De orde van de versieringen is zo, dat de op de belangrijkste openbare ruimte gerichte voorgevel de nadruk krijgt. Daarnaast zijn soms op de hoeken van de voorgevel kapiteinsramen geplaatst, ramen onder een hoek van vijfenveertig graden die breed uitzicht bieden.

De huizen hebben in principe een logische, door constructie bepaalde basisvormgeving: een met planken betimmerde houten constructie, die aan de voorzijde ook wel eens schuilgaat achter een stenen gevel. Het dak is gedekt met pannen. Meestal hebben de gebouwen een onderbouw van één laag met een rechthoekige plattegrond en een bovenbouw bestaande uit een steil zadeldak. De scheiding tussen onder- en bovenbouw is sterk, niet alleen door de overgangen in materiaal maar ook door de nadrukkelijke aanwezigheid van de goot. Ook de scheiding tussen de overige vlakken is duidelijk aanwezig in de detaillering. Langs de opgaande randen van het dak bijvoorbeeld zijn windveren te vinden. Bij directe ontmoetingen van vlakken voert het meest belangrijke vlak de boventoon, zoals bij de hoek van een stenen voorgevel: de houten zijwand sluit achter aan en toont de dikte van de stenen muur.

Het onderscheid tussen constructieve elementen van het hoofdvolume en toevoegingen is sterk. Aanbouwen en opbouwen zijn losse elementen en blijven binnen de grenzen van het vlak waaraan ze raken. De verticale raamopeningen zijn meestal midden in het vlak geplaatst, maar kunnen ook aansluiten op de onderste lijn van de goot. Daarnaast zijn soms op de hoeken van de voorgevel kapiteinsramen geplaatst onder een hoek van vijfenveertig graden. Versieringen als lijsten en borden zijn op dezelfde manier ondergeschikt aan de vlakken van het volume. De orde van de versieringen is zo, dat de op de belangrijkste openbare ruimte gerichte voorgevel



## Object 1

## Zaanse huizen



de nadruk krijgt. Soms hebben de bouwers van de rijke huizen zich laten inspireren door bijvoorbeeld klokgevels, andere keren is gebruik gemaakt van classicistische vormen zoals pilasters of zuilen.

De gebruikte materialen zoals baksteen en houten beschot worden gekenmerkt door textuur. Gladde vlakken komen niet voor. Lijsten en andere belijningen zijn uitgevoerd met profilering, maar zonder dwarsnaden. Bekende kleuren zijn donkere groentinten voor de grote houten vlakken, gebroken wit voor de details en oranjeroodgebakken dakpannen. De stenen gevels zijn rood getint. Daarnaast komen ook grijze gevelvlakken voor en andere traditionele kleuren als dofblauw (een en ander in te passen in de directe omgeving van het gebouw).

### *Moderne Zaanse huizen*

De rijkdom aan vormen en mogelijkheden van het Zaanse huis blijven aantrekkelijk. Ook tegenwoordig worden ze gebouwd. Dit zijn geen panden in de historiserende stijl, maar eigentijdse varianten waarbij gebruik wordt gemaakt van de vormen en mogelijkheden van het type. Bij het ontwerp worden deze traditionele elementen van de Zaanse bouwwijze op een moderne wijze met gebruik van eigentijdse details en heldere lijnen gecombineerd. Het zijn geen letterlijke citaten van oude gebouwen of standaardwoningen uitgevoerd met een houten topgevel en witte kozijnen, maar ontwerpen waarmee de logica van de traditionele bouwwijze een nieuwe invulling krijgt.

## Object 1

# Zaanse huizen

### Uitgangspunten

Zaanse huizen zijn gewogen welstandsobjecten met een bijzondere beoordeling. Ze zijn beeldbepalend voor met name de linten en de (voormalig) buitengebieden. Een deel van de panden is aangewezen als monument.

Uitgangspunt voor welstand is het karakter van het gebouw zoals dat samenhangt met de bouwwijze van de Zaanse huizen. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan de eigen architectuur van het pand. Bij de historische huizen zal aanvullend aandacht worden geschonken aan het behoud van de hoofdvorm van het gebouw en, indien aanwezig, de afwisseling tussen materialen en de ornamentiek van de gevels. De nadruk ligt op het zicht op de bouwwerken vanuit de openbare ruimte. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.



## Object 1

# Zaanse huizen



### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

- Zaanse huizen zijn individuele panden:
  - de voorgevel is gericht op de meest belangrijke openbare ruimte
  - de huizen staan vrij of zijn vlak tegen elkaar aangebouwd
  - bijgebouwen staan op de achtergrond
- Het huis heeft een goed herkenbare hoofdvorm:
  - de huizen hebben een onderbouw van één laag (rijke huizen bij uitzondering soms twee lagen) en daarboven een steil zadeldak
  - de scheiding tussen onderbouw en dak is een doorgaande horizontale lijn
  - op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd en passen bij het traditionele karakter van het houten Zaanse huis:
  - eenvoudige Zaanse huizen hebben een terughoudende architectuur en een bescheiden hoeveelheid ornamenten in de vorm van lijsten of een makelaar
  - rijke Zaanse huizen hebben een meer weelderige architectuur met een aanzienlijke hoeveelheid ornamenten zoals kapiteinsramen en kroonlijsten
  - eigentijdse Zaanse huizen maken op samenhangende wijze een combinatie tussen de elementen van de Zaanse bouwwijze in een eigentijdse uitwerking met heldere lijnen
  - dakkapellen, erkers en andere toevoegingen vormgegeven als zelfstandige elementen
  - de detaillering is fijn uitgevoerd met profileringen en kleine elementen als gootklossen
  - de scheidingen tussen vlakken krijgen in de detaillering nadruk
  - bijgebouwen hebben een bescheiden detaillering
  - raamopeningen zijn in beginsel verticaal
- Materialen en kleuren afstemmen op de traditionele bouwwijze van de houten Zaanse huizen (zie voor inspiratie de Zaanse kleurenwaaier voor houtbouw):
  - hout is geschilderd: kleuren voor grote vlakken zijn donkere groentinten, grijzen en andere historische Zaanse kleuren, terwijl kleinere elementen gebroken wit geschilderd kunnen zijn
  - daken uitvoeren met rode pannen (gebakken en zonder glazuur)
  - grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur zoals houten beschot en metselwerk in rode (of gele) baksteen

## Object 2

## Boerderijen



### Beschrijving

Op het grondgebied van Zaanstad zijn zowel binnen als buiten de bebouwde kom verschillende soorten boerderijen te vinden. De meeste boerderijen bestaan uit een vrijstaand woonhuis met daarachter de bijgebouwen, maar er zijn ook stolpen en incomplete stolpen te vinden met wonen en werken onder één dak. Voor woningen die zijn uitgevoerd als Zaanse huis wordt verwezen naar het daarvoor opgenomen objecttype.

### *Boerderijen*

Een boerderij is een agrarisch bedrijf met in de regel een woning en stallen en schuren. Het woongedeelte staat gewoonlijk voor op het erf en is met de voorgevel gericht op de weg. Stallen, schuren, hooibergen en andere bijgebouwen staan achter op een ruim erf. De bijgebouwen zijn functioneel geordend en meestal gericht op de naastgelegen sloot, die de verbinding vormt met het vaarland.

De hoofdvormen zijn in het algemeen eenvoudig en praktisch met een rechthoekige plattegrond. De meeste bouwvolumes bestaan uit één laag met kap. Waar de woning als hoofdgebouw nog wel eens een bijzondere kapvorm heeft, is bij de bijgebouwen het zadeldak standaard.

Meestal zijn woon- en werkdeel vooral in de architectuur onderscheiden. De woningen hebben een zorgvuldige detaillering met verzorgde details. De gevels zijn veelal opgebouwd uit bruine baksteen en een enkele keer gepleisterd. De plint of onderbouw is meestal van een ander materiaal of andere kleur. Daken zijn merendeels gedekt met keramische pannen. De overwegend houten kozijnen zijn meestal geschilderd in een lichte kleur, evenals de meeste andere houten elementen als de windveer. Het raamhout is vaak juist in een donkere, meestal donkergroene kleur geschilderd.

De bijgebouwen zoals de stallen en schuren hebben een met het hoofdgebouw vergelijkbaar eenvoudig hoofdvolume, maar zijn in architectuur en detaillering soberder. De detaillering is in de regel direct en weinig nadrukkelijk, wat geheel in lijn is met de wens de gebouwen op een terughoudende manier te plaatsen in hun omgeving. De kleuren zijn gedekt.

### *Stolpen*

In Zaanstad zijn verschillende oude stolpen te vinden. Een aantal heeft nog een agrarische functie, andere hebben deze functie verloren. De stolp dankt zijn kenmerkende vorm aan het hooihuis (het 'vierkant') in het midden, met vier stijlen op de hoeken die het pyramidevormige dak dragen. Om het vierkant heen liggen de stallen en de deel (de ruimte waar de wagens ingereden konden worden en het vee werd binnengevoerd). Het woonhuis is of onder het pyramidedak gesitueerd of als een apart volume tegen de stolp aangeschoven. De deel deur (grote schuurdeur) is aangebracht binnen het volume waardoor een verhoging in het schuine dak ontstaat. In de gemetselde buitenwanden van de stolp zitten ter plaatse van de deel en de stallen kleine(re) vensters. Het woonhuis heeft soms een topgevel, baksteen al dan niet in combinatie met hout, die representatief en rijk

## Object 2

## Boerderijen



bewerkt is. Ook de ingangspartij en de vensters van het woonhuis zijn vaak fraai bewerkt. Het dak is bedekt met dakpannen, al dan niet in combinatie met riet. Soms heeft het dak een 'spiegel', wanneer in het naar de weg gekeerde dakvlak het riet als decoratieve uitsparing is weggelaten, en is ingevuld met dakpannen.

De stolp is, althans visueel, een zeer compact boerderijtype. Alle functies zitten in principe onder een dak. Uitbouwen, ook van het woonhuis, komen echter vaak voor. Op dit punt vertoont de stolp veel variatie. Ook de ornamentiek en de vorm van de ramen en topgevels variëren sterk.

Bij (vervangende) nieuwbouw kan de vorm van de historische stolp aantrekkelijk zijn. Hierbij is het van belang voldoende aan te sluiten op het traditionele type. Met name de kenmerkende opbouw van het volume met een vierkante plattegrond, een lage goot en een hoog gesloten pyramidedak is van belang.

### *Kapbergen*

Een kapberg is een historische typologie, die op een aantal plekken voorkomt in de historische linten van de gemeente Zaanstad. Bij historische boerderijen die een woonfunctie hebben gekregen, is de kapberg vaak onderdeel van die woonfunctie geworden.

Het is mogelijk op een aantal plekken, waar dat ruimtelijk gezien wenselijk is, nieuwe varianten van de kapberg te realiseren. Dit moet wel zorgvuldig gebeuren. Hier moet wel een bepaalde noodzaak of ruimtelijke kwaliteitsverbetering aan ten grondslag liggen. De kwaliteitsverbetering kan bijvoorbeeld het opruimen van oude opstallen zijn, waardoor het lint opener wordt naar het achterland. Het kan ook zo zijn dat een karakteristiek pand behouden kan blijven door een uitbreiding. Het kan dan eventueel mogelijk zijn om met een kapberg de woning uit te breiden.

Goede voorbeelden van de transformatie van een kapberg naar een woninguitbreiding zijn niet of nauwelijks te vinden. Het gesloten karakter van de kapberg kan niet worden behouden bij een woonfunctie. De kapberg heeft een vrij beperkte voetprint. Deze is voor het maken van een kamer vaak net niet groot genoeg. De maat van de voetprint wordt dan aangepast waardoor een te plomp volume ontstaat. Als deze bij een kleine woning wordt gezet, dan is de relatie met de historie niet meer aanwezig. Het is daarom vaak niet wenselijk de kapberg te gebruiken als uitbreiding van een woonhuis.

Plannen op plekken waar wél eventueel een kapberg kan worden geplaatst, moeten aan stedenbouwkundige randvoorwaarden voldoen:

- Alleen aan historische linten met agrarisch karakter
- De oorspronkelijke woning moet een historische uitstraling hebben
- De kapberg levert een positieve bijdrage aan de openbare ruimte
- De kavel moet van voldoende grootte zijn
- Een verbinding tussen kapberg en hoofdvolume kan worden gemaakt in één bouwlaag aan de achterkant van het hoofdgebouw als deze wordt uitgevoerd als smalle gang met uitsluitend een verkeersfunctie

## Object 2

## Boerderijen



### Uitgangspunten

Boerderijen en stolpen zijn met inbegrip van bijgebouwen zoals kapbergen bijzondere welstandsobjecten. Ze zijn beeldbepalend voor de identiteit van de streek en voor een deel aangewezen als monument. De waarde wordt voor een groot deel bepaald door de inrichting van het erf, waarbij de woning op de weg en de bijgebouwen op het achterland en het water gericht zijn.

Uitgangspunt voor welstand is de herkenbaarheid van de oorspronkelijke architectuur en massa in samenhang met de plaats in de (landelijke) structuur. De gebouwen zijn kenmerkend voor het landschap in de Zaanstreek. De nadruk ligt op het zicht op de bouwwerken vanuit de openbare ruimte met inbegrip van het landschap, de functionele ordening van het erf en het onderscheid in architectuur tussen woning en bijgebouwen. Het ouder maken van een boerderij of stolp door het toevoegen van elementen of details die horen bij een voorbije stijlperiode is niet gewenst. Eventuele aanpassingen aan een traditioneel pand zoveel mogelijk op één plaats concentreren en daarbij het silhouet behouden.

Voor oude stolpen is verder het behoud van de structuur en de hoofdkarakteristieken van het gebouw uitgangspunt. Daaronder wordt in ieder geval verstaan de hoofdvorm, het representatieve verschil tussen het open woonhuisgedeelte en de gesloten stallen/vierkant en die elementen die verwijzen naar de agrarische geschiedenis van het bouwwerk, zoals de deel deur en stal/deelvensters. Ook de inrichting van het erf en het behoud van de solitaire positie van de stolp is belangrijk.

Aangezien een behoorlijk deel van de boerderijen geen agrarische functie meer heeft, komen er veel aanvragen voor aanpassingen. Daarbij verschuift het karakter naar wonen. De gemeente wenst het utilitaire karakter van de agrarische bebouwing te handhaven. Inzet voor het beleid zijn het behoud van de structuur van het gebouw met de daarmee samenhangende inrichting van het erf en het bedrijfsmatig karakter.

## Object 2

## Boerderijen



### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

- De ordening van het erf is landelijk en (agrarisch) functioneel:
  - de bebouwing staat parallel aan de weg of aan het slotenpatroon
  - de rooilijnen van de boerderijen liggen niet op één lijn
  - de boerderij ligt met de voorgevel van het woongedeelte gericht op de belangrijkste openbare ruimte
  - de hoeveelheid uitbreidingen aan het hoofdvolume is beperkt, de voorkeur gaat uit naar het realiseren van ondergeschikte bijgebouwen
  - bijgebouwen staan vrij op het erf, in beginsel achter het hoofdgebouw
- De bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op het landelijk karakter:
  - boerderijen hebben een eenvoudige hoofdvorm
  - boerderijen hebben in principe een onderbouw van één laag met daarop een steil dak, stolpen hebben een vierkante plattegrond en een lage goot met daarboven pyramidedak (helling 45 graden)
  - dakkapellen en aanbouwen zijn bij stolpen in beperkte mate mogelijk en afgestemd op de symmetrie van de oorspronkelijke gevel, dakkapellen in beginsel alleen in het dakvlak boven de voorgevel
  - bij stolpen en kapbergen zijn aan- en opbouwen niet op hun plaats, met uitzondering van aanbouwen in traditionele staartvorm
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig, gevarieerd en zorgvuldig:
  - de voorgevel is rijker uitgevoerd dan de zijgevels
  - aandacht voor reliëf bij onder meer negges, kozijnen en lijsten
  - elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
  - raamopeningen zijn verticaal en beperkt in grootte
  - vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en dienen horizontaal te lijnen (geen strookramen)
  - goten, lijsten en andere horizontale lijnen niet onderbreken
  - bijgebouwen zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de hoofdmassa
  - wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume
  - eventuele nieuwbouw is wat betreft de architectuur bij voorkeur niet historiserend maar herkenbaar eigentijds
- Materialen en kleuren zijn traditioneel en passen in het landschap (zie voor inspiratie de Zaanse kleurenwaaier voor houtbouw):
  - bij aanpassingen traditionele materialen en kleuren toepassen zoals rode baksteen en houten beschot
  - grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur (bijvoorbeeld baksteen of houten beschot)
  - daken dekken met matte (rode) pannen
  - hout schilderen: kleuren voor grote vlakken zijn donkere groentinten, grijzen en andere historische Zaanse kleuren, kleinere elementen kunnen gebroken wit zijn
  - plaatmaterialen zijn niet als zodanig herkenbaar (met uitzondering van moderne bijgebouwen als stallen)

## Object 3

# Molens



### Beschrijving

Op het grondgebied van Zaanstad zijn zowel binnen als buiten de bebouwde kom verschillende soorten molens te vinden. Bij de molens staat veelal een eenvoudige schuur en soms een woonhuis.

### Historie

De Zaanstreek staat bekend om zijn molens. In de afgelopen eeuwen hebben meer dan 1000 molens hun wieken laten zwaaien over het vlakke Zaanse land. De vroegst bekende molen werd in 1321 in Jisp gebouwd. Dit was een meelmolen. In de eeuwen daarna werden verscheidene meel- en watermolens in de Zaanstreek opgericht. In de tweede helft van de 16de eeuw bloeiden de scheepsbeschuitbakerijen in Wormer en Jisp en verrezen in deze twee dorpen minstens twaalf meelmolens die voor de beschuitbakerijen werkten. Dit zijn de eerste industriemolens in de Zaanstreek. Zij werkten niet voor de burgers, zoals de traditionele meelmolens, maar produceerden op grote schaal meel voor de toenmalige beschuitindustrie.

In 1592 vond Cornelis Cornelisz in Uitgeest de houtzaagmolen uit. Hij zag na een paar jaar geen brood meer in zijn uitvinding en verkocht de molen aan een Zaandammer. In 1596 werd 'het Juffertje', zoals de eerste houtzaagmolen heette, van Uitgeest naar Zaandam overgebracht en daarmee begon de definitieve opbloei van de Zaanstreek en ontwikkelde het gebied zich tot het eerste grote industriegebied ter wereld. Vijftig jaar na aankomst van 'het Juffertje' stonden er in de Zaanstreek al 52 houtzaagmolens en in 1731 zelfs 256. Ter vergelijking: Amsterdam had in 1653 nog geen enkele houtzaagmolen en in 1731 slechts 30.

Naast houtzaagmolens, watermolens en korenmolens werden allerlei andere soorten molens gebruikt. Het zijn voornamelijk industriemolens en dat betekent dat elke molen een eigen specifieke taak verricht. De belangrijkste waren de olie-, pel- en papiermolens. Daarnaast hebben er nog tientallen andere molens gestaan, zoals onder andere verfmolens, cacao molens, specerijmolens, schelpzandmolens, blauwselmolens, slijpmolens, volmolens (om wollen stoffen tot vilt te stampen), mosterdmolens, snuifmolens, hennepkloppers (voor de touwslagerijen), krijtmolens, cement- of trasmolens, runmolens tot zelfs een steenzaagmolen aan toe.

De stoommachine ontwikkelde zich in de 19de eeuw tot een concurrent van de windmolen. Vooral na 1880 nam het aantal molens snel af. In 1925 werd de Vereniging De Zaanse Molen opgericht om de resterende molens voor de toekomst te behouden.



## Object 3

# Molens



### *De huidige molens*

Momenteel zijn in Zaanstad zeventien molens te vinden en bijna alle zijn nog in bedrijf. Vereniging De Zaaansche Molen is actief betrokken bij de herbouw van de houtzaagmolen het Jonge Schaap op de Zaanse Schans.

### Molens op en nabij de Zaanse Schans:

- oliemolen de Bonte Hen, 1693, tot stellinghoogte gesloopt in 1936, herbouwd in 1975 (Kalverringdijk 39, rijksmonument)
- oliemolen de Os, 1663 (?), kap en wieken verwijderd in 1916 (Kalverringdijk 33-35, rijksmonument)
- oliemolen de Zoeker, 1673 (?) (Kalverringdijk 31, rijksmonument)
- verfmolen de Kat, 1646 (Kalverringdijk 29, rijksmonument)
- houtzaagmolen de Gekroonde Poelenburg, 1866 (Kalverringdijk 27, rijksmonument)
- mosterdmolen de Huisman, 1786 (Kalverringdijk 23, rijksmonument)
- watermolen de Hadel, 1879 (?) (Zeilenmakerspad, bij nr. 5)
- biksteen en slijpmolen de Windhond (De Kwakels achter nr. 2)
- watermolen (windmotor) Hercules, 1922 (Kalverpolder, rijksmonument)
- oliemolen de Ooievaar, 1622 (Diederik Sonoyweg 19 (terrein Duyvis), rijksmonument)
- meelmolen de Bleeke Dood 1655 (Lagedijk 28-28a Zaandijk, rijksmonument)
- Klaverblad, 2006 (Kalverringdijk)
- Jonge Schaap, 2007 (Kalverringdijk)

### Molens in Westzaan:

- papiermolen de Schoolmeester, 1692 (Guispad 3, rijksmonument)
- pelmolen het Prinsenhof, 1722 (J.J. Allanstraat 384, rijksmonument)
- molentje met diverse functies de Jonge Dirk, 1908 (Westzijderveld, gemeentelijk monument)

### Molens elders in Zaanstad:

- houtzaagmolen de Held Jozua, 1719 (Held Jozuapad 4 Zaandam, rijksmonument)
- oliemolen het Pink, 1620 (Pinkstraat 12 Koog a/d Zaan, rijksmonument)
- watermolen de Woudaap, 1651 (Woudaappad 1 en 2 Krommeniedijk, rijksmonument)

## Object 3

# Molens



### Uitgangspunten

Molens zijn samen met de bijbehorende bouwwerken bijzondere welstandsobjecten. Het zijn beeldbepalende objecten met in de regel een grote cultuurhistorische waarde. Van belang is de (historische) ruimtelijke en functionele eenheid van de molen, de inrichting van het erf en bijhorende schuren. De gemeente wenst de oorspronkelijke functie van de molens zoveel mogelijk te handhaven.

Uitgangspunt voor welstand is het behoud van het eigen karakter van het gebouw in samenhang met de inrichting van het erf en de bedrijfsmatige eigenschappen.

## Object 3

# Molens



### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

- De molen is herkenbaar en zichtbaar als molen:
  - de molen vertoont een authentieke verschijning, waardoor een visuele verwijzing naar het verleden behouden blijft.
  - bij (vervangende) nieuwbouw, verbouwingen of renovatie wordt aangesloten op de verkaveling, positie en oriëntatie van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.
  - vrije ligging blijft behouden
  - in de molenbiotoop geen bouwwerken plaatsen die de directe omgeving aantasten
  
- De hoofdvorm van de molen behouden:
  - bij (vervangende) nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient aangesloten te worden op de bouwmassa, gevelkarakteristiek en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.
  
- De architectuur afstemmen op de karakteristieke technieken en bouwmethoden van traditionele molens:
  - (vervangende) nieuwbouw, verbouwingen of renovatie aansluiten op de architectonische uitwerking van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing
  - de molen en detaillering zoals de baard, de staart, de vangstok of wieken behouden in oorspronkelijke vorm
  - kenmerkende kleine ramen in het molenlichaam behouden
  
- Materialen en kleuren afstemmen op het traditionele karakter van de Zaanse molens (zie voor inspiratie de Zaanse kleurenwaaier voor houtbouw):
  - (vervangende) nieuwbouw, verbouwingen of renovatie aansluiten op het kleur- en materiaalgebruik van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing
  - het kleurgebruik voor het houtwerk zoals kozijnen beperken tot wit en de veel toegepaste aardkleuren zoals roodbruin, (donker)groen, bruin en zwart
  - molenlichaam en onderbouw uitvoeren in roodbruine baksteen of riet (voor de onderbouw eventueel ook geteerd gepotdekseld hout)
  - kappen uitvoeren in hout bedekt met riet

## Object 4

# Zaanse nijverheid



### Beschrijving

Zaanstad staat bekend als een gebied, waar van oudsher veel nijverheid te vinden is. Naast de bekende molens zijn loodsen, pakhuizen en fabrieken getuigen van de ondernemingsgeest in het gebied langs de Zaan. Het zijn bouwwerken, die onverbrekkelijk deel uitmaken van de identiteit van de streek.

#### *Houten pakhuizen en loodsen*

Pakhuizen en loodsen lijken in veel opzichten op eenvoudige Zaanse huizen. De meeste pakhuizen stonden langs de Zaan of in het achterland in de buurt van sluizen. Vaak is de fundering uitgevoerd in baksteen of beton. De constructie daarboven is van hout. Op een rechthoekig of trapeziumvormig grondvlak is een houten skelet met jukken geplaatst. De gevels zijn betimmerd met houten beschoot. De hellende daken zijn voorzien van pannen. Een aantal van deze gebouwen heeft een gemetselde voorgevel. De afwerking van de gebouwen is eenvoudig. Ramen zijn er meestal nauwelijks. Het hout is soms geschilderd, maar in het algemeen geteerd.

Houtloodsen zijn een bijzonder type. Deze bouwwerken hebben veelal geen gevelbeschoot, maar ver overstekende dakranden om de stapels hout te beschermen tegen de regen en ze toch goed door te luchten.

De pakhuizen en loodsen dienden voor de opslag en bewerking van handelsgoederen en grondstoffen zoals hout en granen uit het oostzeegebied en specerijen en rijst uit Indië. De gebouwen vervulden een belangrijke functie in het economisch verkeer. Een deel ervan wordt nog steeds gebruikt voor opslag of als werkplaats, een ander deel is verbouwd tot woning.

De houten pakhuizen en loodsen zijn praktische gebouwen, die niet alleen vroeger werden gebouwd maar ook tegenwoordig nog worden gerealiseerd of aangepast aan veranderende behoeften. In hun typologie bouwen deze nieuwe panden voort op de houten loodsen uit het verleden, waarbij soms modernere materialen met een vergelijkbare profilering worden gebruikt. Van belang voor deze gebouwen is het utilitaire karakter. Als ze op een zorgvuldige wijze worden ontworpen als een logisch onderdeel van het landschap hebben ze een vergelijkbare waarde als de oudere loodsen.

#### *Stenen pakhuizen en fabrieken*

In Zaanstad staan veel stenen fabrieken uit de 19e en de eerste helft van de 20e eeuw. In deze periode onderging het industriële landschap langs de Zaan een ingrijpende wijziging. Onder invloed van nieuwe productieprocessen en organisatievormen deed schaalvergroting zijn intrede. De fabrieken zijn in het algemeen georiënteerd op de belangrijkste aan- en afvoerroute, wat in de genoemde periode meestal het water was. De objecten zijn functioneel van opzet. De plattegrond van de gebouwen is in het algemeen rechthoekig. De massa is veelal plat en uitgestrekt of smal en hoog. De daken zijn plat of licht hellend. Opvallend is de veelal in de architectuur benadrukte ritmiek, die zijn oorsprong vindt in de herhalingen van de constructieve opzet. In de

## Object 4

# Zaanse nijverheid



loop der tijd zijn veel pakhuizen en fabrieken aangepast en uitgebreid om tegemoet te komen aan veranderende ruimtebehoefte of productieprocessen.

### Uitgangspunten

De pakhuizen, loodsen en fabrieken zijn bijzondere welstandsobjecten. Ze zijn beeldbepalend voor de identiteit van de streek en voor een deel aangewezen als monument.

Uitgangspunt voor welstand is de herkenbaarheid van de oorspronkelijke architectuur en massa in samenhang met de plaats in de (stedelijke) structuur. De gebouwen zijn kenmerkend voor het industriële landschap langs de Zaan. Belangrijk punt bij aanpassingen is het voorkomen van aantasting van de ritmiek van de gebouwen. De nadruk ligt op het zicht op de bouwwerken vanuit de openbare ruimte met inbegrip van het water.

### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

- Pakhuizen, loodsen en fabrieken zijn individueel of maken deel uit van een industrieel complex met een sterk functionele plaatsing binnen het bebouwingspatroon van het gebied
- De gebouwen met een eenvoudige hoofdmassa met een rechthoekige plattegrond, eventueel tegen elkaar aan gebouwd of voorzien van ondergeschikte aanbouwen:
  - houten pakhuizen en loodsen hebben in beginsel een rechthoekige onderbouw van één laag en een hellend dak
  - stenen pakhuizen en fabrieken hebben in het algemeen een rechthoekige plattegrond en een plat dak of lichthellende kap
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig met aandacht voor de ritmiek van de gevels:
  - elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
  - de gebouwen zijn voornamelijk geled door middel van structurele ornamenten, die bijvoorbeeld samenvallen met de beuk- en traveematen van de constructie of het raamritme (een uitzondering als de adelaar op de voormalige zeepziederij is een ornament dat de regel bevestigt)
  - wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume
- Materialen en kleuren afstemmen op het karakter van het gebouwtype:
  - gevels uitvoeren in hout of baksteen
  - hellende daken dekken met (matte) keramische pannen
  - kleuren afstemmen op wat in de omgeving gebruikelijk is
  - houtwerk schilderen in traditionele kleuren (zoals de Zaanse kleurenwaaier)