



Welstandsnota Alkmaar

2016 (vastgesteld door de raad op 26 september 2016)



Inhoud

• Hoofdstuk 1 Inleiding	
Uitgangspunten	9
Gebruik van de nota	9
Leeswijzer	10
• Hoofdstuk 2 Welstand op hoofdlijnen	
Grondslag welstand	13
Objecten	14
Gebieden	14
Welstandsniveaus	14
Interpretatie en advies	15
Afwijkende plannen (excessen/projecten/algemene criteria)	18
• Hoofdstuk 3 Welstand objecten	
Kaart welstandsniveaus	22
Vergunning	23
Herhaling	23
Voor- en achterkant	23
- Aanbouwen (1)	24
- Bijgebouwen (2)	25
- Gevelwijzigingen (3)	26
- Dakkapellen en dakramen (4)	27
- Dakopbouwen (5)	28
- Erfafscheidingen (6)	29
- Installaties (7)	30
- Rolluiken (8)	31
- Windturbines (9)	32
• Hoofdstuk 4 Welstand gebieden	
Kaart welstandsgebieden	34
Gebieden	35
Niveaus	35
Overig beleid	35
<i>Beschermde gezichten</i>	
- Binnenstad (1)	38
- Stadshart (1a)	46
- Stadsloper (1b)	48
- Stadspodium (1c)	50
- Stadsgracht (1d)	52
- Stadshoven (1e)	54
- Achter de kerk (1f)	56
- Havenkwartier (1g)	58
- Stadssingel (1h)	60
- Stadskades (1i)	62
- Binnenstad objecten	64
- Westerhoutkwartier gebied (2)	68
- Westhoutkwartier objecten	71
- De Rijp (3)	76
- De Rijp Objecten	79



<i>Linten landelijk gebied</i>	
- Graft (4a)	84
- Driehuizen, Grootschermer en Noordeinde (4b)	86
- Markenbinnen, Oost- en West-Graftdijk (4c)	88
- Oterleek (4d)	90
- Stompetoren (4e)	92
- Schermerhorn (4f)	94
- Zuidschermer (4g)	96
- Omval (4h)	98
- Groeneweg/Bergerweg (4i)	100
<i>Linten stedelijk gebied</i>	
- Oudorp lint (5a)	102
- Koedijk (5b)	104
- De Nollen (5c)	106
- Frieseweg/Zeswielen (5d)	108
- Heiligland/Zeglis (5e)	110
- Kennemerstraatweg/Westerweg (5f)	112
<i>Vroege uitbreidingen</i>	
- Spoorbuurt (6a)	116
- Emmakwartier (6b)	118
- Lyceum-/Landstraatkwartier (6c)	120
- Oud Rochdale (6d)	122
- Burgermeesterskwartier (6e)	124
- Blaeustraat- en Rembrandtkwartier (6f)	126
- Bloemwijk/Zocherkwartier (6g)	128
- Oud Overdie (6h)	130
- Het Rode Dorp (6i)	132
- Ooievaarsnest (6j)	134
- Rekerbuurt (6k)	136
<i>Wederopbouw</i>	
- Bergerhof (7a)	138
- Cranenbroek (7b)	140
- Staatsliedenkwartier (7c)	142
- Stadhouderskwartier (7d)	144
- Spiegelbuurt (7e)	146
<i>Rechte wijken</i>	
- De Hoef (8a)	148
- Nieuw Overdie en Kooimeer (8b)	150
- Schermereiland zuid (8c)	152
- Oudorp oost (8d)	154
- Oudorperpolder west (8e)	156
- Huiswaard 1 (8f)	158
<i>Woonerven en De Mare</i>	
- Huiswaard 2 (9a)	160
- Bergermeer (9b)	162
- 't Rak (9c)	164



- De Horn (9d)	166	
- De Weijdt (9e)	168	
- Woongebied De Mare (9f)	170	
- Winkelgebied De Mare (9g)	172	
- Oudorpolder noord (9h)	174	
<i>Thematische wijken</i>		
- Friese Poort en Overtoom (10a)	176	
- Lepelaar-/Biesboschstraat (10b)	178	
- Daalmeer (10c)	180	
- Vroonermeer (10d)	182	
- De Nollen oost en west (10e)	184	
- Jan Wilshof en Wendelaarstraat (10f)	186	
- Jan de Heemstraat (10g)	188	
<i>Dorpen</i>		
Dorpse uitbreidingen (11)		190
<i>Individuele bouw</i>		
Individuele uitbreidingen (12)		192
<i>Multifunctionele gebieden</i>		
- Overstad (13a)	196	
- Helderseweg (13b)	198	
- Helderse en Wognumse buurt (13c)	200	
- Hertog Aalbrechtweg (13d)	202	
- Bergermeerpolder (13e)	204	
<i>Bedrijven en industrie</i>		
- Overdie (14a)	206	
- Boekelermeer Noord (14b)	208	
- Dorpse bedrijventerreinen (14c)	210	
<i>Overige gebieden</i>		
- Groen, sport en recreatie (15)	212	
- Landelijk gebied (16)	214	
- Hoofdroutes (17)	218	
• Hoofdstuk 5 Welstand en erfgoed		
Toepassing		223
Waarde		223
Gebouwtypen		226
• Hoofdstuk 6 Reclamecriteria		
Uitgangspunten en criteria		231
• Bijlagen		
Begrippenlijst		235
Algemene criteria		241
Colofon		245





Inleiding

Hoofdstuk 1



Stroomschema welstandsnota



Inleiding

Hoofdstuk 1

PRAKTIJKVOORBEELD

Vraag: ik woon in De Horn en wil aan de voorkant van mijn huis een kunststof dakkapel van 4,00 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?

Regulier

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

Ja

Het bouwplan kan worden vergund.

Alkmaar is een aantrekkelijke gemeente om te wonen en te werken, te winkelen en te verblijven. De gemeente is het aanzien waard. Welstand is één van de manieren, om het aanzien van de gemeente in goede banen te leiden.

Op 1 januari 2015 zijn de gemeenten Alkmaar, Graft-De Rijp en Schermer samengevoegd tot een nieuwe gemeente Alkmaar. Het beleid van de voormalige gemeenten wordt daarom geïntegreerd en waar nodig geactualiseerd. De voormalige gemeenten werkten zoals aangegeven in de Woningwet sinds 2004 met een welstandsnota, waarin criteria zijn opgenomen voor de beoordeling van plannen. Hierin zijn beoordelingskaders opgenomen voor gebieden en objecten, die hun grondslag vinden in de samenhang van het bebouwingsbeeld en de historisch gegroeide structuren.

De voorliggende nota is een samenvoeging van de nota's van de voormalige gemeenten. Het beleid is samenvoegen en waar nodig geactualiseerd.

Uitgangspunten

Uitgangspunt bij het opstellen van deze nota is bij het samenvoegen van de nota's het beleid kort en krachtig te houden. De gemeente gaat in het welstandsbeleid met name uit van het algemeen belang. Eenvoud in gebruik en verantwoordelijkheid voor de burger staan daarbij voorop.

Het bestuur gaat uit van de verantwoordelijkheid van de burger, die waar mogelijk voldoende ruimte moet hebben voor eigen initiatief. Tegelijkertijd wil de overheid burgers beschermen door het bewaken van de omgevingskwaliteit. Daarom moet een plan voldoen aan redelijke eisen van welstand. Tegen deze achtergrond is het beleid samengevoegd. Waar mogelijk biedt de nota ruimte, waar nodig stelt de gemeente meer 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 gemeente als geheel gewogen. Naarmate een plan meer invloed heeft op de identiteit van de gemeente zullen er meer aspecten worden betrokken bij de beoordeling en zal er zo nodig zorgvuldiger worden gewogen.

In deze samengevoegde nota is gekozen voor een ruimhartige benadering van welstand. Onder het motto 'meer ruimte geven en minder regelen' wil de gemeente kiezen voor ruimte en balans in de afweging tussen particuliere vrijheid en gemeenschappelijk belang. In een aanzienlijk deel van de gemeente wordt beperkt getoetst op welstand. In de meeste beheersgebieden zoals woongebieden, bedrijventerreinen, groen en parken stelt de gemeente zich wat welstand betreft dus terughoudend op en laat ruimte voor particulier initiatief. In de Binnenstad, het Westerhoutkwartier, De Rijp, in het landelijk gebied, langs de hoofdroutes en in gebieden met een grote hoeveelheid



beeldbepalende panden of monumenten is het redelijk om welstand een zwaardere rol te geven en op deze wijze geen verkeerde verwachtingen te wekken bij de burger.

Gebruik van de nota

De welstandsnota is niet bedoeld als leesboek, maar opgesteld als een naslagwerk. De nota bevat verschillende beoordelingskaders. De verschillende 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 hiernaast afgebeelde stroomschema. In de bijlage is een straatnamenregister opgenomen met een verwijzing naar de gebiedsindeling. Indien gewenst kunnen bij de gemeente 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 aan de hand van de begrippen 'leefbaarheid' en 'karakteristiek'. Ook komen hier de algemene criteria, excessen en grote ontwikkelingen aan bod.

Hoofdstuk 3 bevat criteria voor veel voorkomende objecten zoals dakkapellen, gevelwijzigingen, aan- en bijgebouwen.

Hoofdstuk 4 bevat beschrijvingen en uitgangspunten voor gebieden.

Hoofdstuk 5 bevat algemene uitgangspunten voor de behandeling van bouwplannen voor cultureel erfgoed.

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



Welstand op hoofdlijnen

Hoofdstuk 2



Overzicht criteria

GRONDSLAG WELSTAND

- Karakteristiek
- Leefbaarheid

Grondslag welstand Alkmaar

De grondslag voor welstand wordt in Alkmaar gevormd door de begrippen karakteristiek en leefbaarheid.

Een bouwplan moet passen in de **karakteristiek** van gebouw en omgeving. Aansluiten op de bestaande context staat centraal. Hiervoor zijn de eigenschappen van de gebieden beschreven.

De grondslag voor het afwegen van plannen is, dat veranderingen de **leefbaarheid** niet negatief mogen beïnvloeden. Om deze afweging te verduidelijken zijn voor elk object en elk gebied uitgangspunten geformuleerd.

OBJECTEN

- Bescheiden ingrepen
- Standaardoplossingen

Criteria objecten

Objecten zoals aanbouwen en dakkapellen zijn in de regel **bescheiden ingrepen**, die met redelijk gemak in een gebied te passen zijn. Hier is met name de karakteristiek van het gebouw van belang. Een object is met een aantal richtlijnen zo in te passen, dat de kwaliteit van het gebied niet wordt aangetast. Het gaat hierbij om **standaardoplossingen**. Wie hiermee uit de voeten kan, kan op eenvoudige manier zijn pand aanpassen. Op uitzonderingen na is met dit soort ingrepen de leefbaarheid niet in gevaar.

Voor de beschermde gezichten zijn specifieke objectcriteria op maat van het gebied geschreven en in hoofdstuk 4 opgenomen.

GEBIEDEN

- Beschrijving
- Uitgangspunten
- Kenmerken

Criteria gebieden

Naast standaardoplossingen voor bescheiden plannen is het voor meer ingrijpende wijzingen nodig maatwerk te kunnen leveren. In deze gevallen moet in de beoordeling een afweging worden gemaakt. Een aanzienlijk deel van de nota is geschreven om dit mogelijk te maken. Hiervoor is van elke buurt of wijk een **beschrijving** van de karakteristiek opgenomen. De **uitgangspunten** geven aan op welke manier de leefbaarheid hier bewaakt moet worden. Beschrijving en uitgangspunten vormen de agenda voor de welstand. Als handreiking bij het invullen daarvan zijn **kenmerken** opgenomen. Deze gaan net als de beschrijving in op de stedenbouw, bouwmassa's, architectonische uitwerking, materialen, kleuren en eventuele bijzonderheden.

OVERIG

- Exces
- Vakmanschap (algemene criteria)
- Grote ontwikkelingen
- Erfgoed

Overige criteria

De overige criteria zijn geschreven om aanvullende overwegingen mogelijk te maken. Zo mogen vergunningvrije bouwwerken tot op zekere hoogte afwijken van de standaarden, maar geen **exces** vormen. Ook kan het voor buitengewone plannen nodig zijn de algemene criteria te gebruiken, die het **vakmanschap** van de ontwerper beschrijven. De ambitie voor **grote ontwikkelingen** is veelal verwoord in aanvullend beleid, zoals een beeldkwaliteitplan. Tenslotte is er voor **erfgoed** soms maatwerk nodig (zie hoofdstuk 5).



Welstand op hoofdlijnen

Hoofdstuk 2



De gemeente Alkmaar wil met de samengevoegde nota het beleid en de uitvoering in de hele gemeente op gelijke leest te schoeien en het initiatief waar mogelijk bij de aanvrager leggen. In dit hoofdstuk wordt een korte uitleg gegeven van deze aanpak aan de hand van de begrippen 'karakteristiek' en 'leefbaarheid'.

Grondslag welstand

De basis voor welstand ligt in redelijke eisen aan het uiterlijk van het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. In Alkmaar is bij de interpretatie daarvan gekozen voor twee principes: 'aansluiten op de bestaande karakteristiek' en 'de leefbaarheid behouden of positief beïnvloeden'.

Karakteristiek

De karakteristiek van een gebied en een gebouw bestaat uit de stedenbouwkundige, architectonische en mogelijke cultuurhistorische eigenschappen. Voor het maken van een plan dat voldoet aan redelijke eisen van welstand geldt als basisuitgangspunt, dat een bouwplan niet uit de toon valt in de omgeving of aan een gebied juist zijn eigen kwaliteit toevoegt. Het aansluiten op de context staat centraal.

Leefbaarheid

Het behouden of positief beïnvloeden van de leefbaarheid is de grondslag voor het afwegen van plannen. Bij de meeste gebouwen is in dit licht een logisch onderscheid te maken tussen de voorkant en de achterkant. De achterkant is in de regel privé. Bij een woning is dit de achtertuin, bij een bedrijf het achtererf. De voorkant is de representatieve zijde, die deel uitmaakt van het openbaar gebied en daarmee een aanzienlijk invloed heeft op de leefbaarheid van gebieden. Beredeneerd vanuit de leefbaarheid weegt aan de achterkant het private belang zwaarder en beperkt welstand zich tot het voorkomen van excessen. Aan de voorkant legt het openbare belang meer gewicht in de schaal en zal een plan redelijkerwijs moeten worden afgestemd op de context. Wat geldt op de schaal van de woning, geldt ook voor een buurt of wijk. Het openbare belang is bij een pand aan een woonstraat minder groot, dan bij de entreeroute of het winkelgebied.

Hoe meer mensen gebruik maken van een gebied, hoe groter het openbaar belang. De entreeroutes zoals de Kennemerstraatweg en Nieuwe Schermerweg zijn de voordeur van de stad Alkmaar, hetzelfde geldt voor de hoofdroutes in het landelijk gebied zoals de Noordervaart en Provincialeweg N244. Dit zijn wat betreft welstand bijzondere lijnen. Voor de rijksbeschermden stads- en dorpsgezichten Binnenstad, het Westerhoutkwartier en De Rijp komt daar ook nog een grote cultuurhistorische waarde bij. Het zijn gebieden, waar een bijzondere inzet op zijn plaats is om het aanzien van de gemeente op orde te houden voor zowel de bewoners als bezoekers. Op kleinere schaal geldt dit ook voor monumenten en beeldbepalende panden. Vanuit het begrip leefbaarheid is er in de nota dus een onderscheid gemaakt tussen voorkant en achterkant, tussen gewone en bijzondere gebieden. Voor de gewone gebieden moet deze benadering leiden tot een aanzienlijk grotere bandbreedte, voor bijzondere gebieden is dit te vertalen als een verplichting om de bestaande structuur te behou-





den en versterken. In de beschermde gezichten blijft behoud van een levendige stad en een aantrekkelijk oud Hollands dorp voorop staan, waarbij met name het respect voor de bestaande architectonische kwaliteit en de historische structuur aandacht krijgen.

Objecten

Voor plannen zoals bijgebouwen bij en dakkapellen op een woning zijn objectcriteria 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 makkelijk gemaakt om aan te sluiten op reeds eerder gerealiseerde bouwwerken. Het gaat daarbij om plannen, die het navolgen waard zijn (de zogeheten trendsetters). Aansluiten op dit soort voorbeeldplannen past goed bij het uitgangspunt 'aansluiten op de bestaande karakteristiek'.

Gebieden

Voor plannen die niet passen binnen de criteria voor de objecten, 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 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 is een lijst opgenomen met de belangrijkste kenmerken. 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.

Welstandsniveaus

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

Beschermde, bijzonder en regulier

In het beschermde welstandsgebied is de welstandstoets gebaseerd op het behoud van het waardevolle historische beeld. Dit is aan de orde in de rijksbeschermde stads- en dorpsgezichten Binnenstad, Westerhout en De Rijk.

Daarnaast zijn enkele oudere woonbuurten, de meeste dorpskernen en (historische) linten, het landelijk gebied en een winkelcentrum in het noorden van de stad Alkmaar aangewezen als bijzonder welstandsgebied. In deze gebieden is enige inspanning ten behoeve van het behoud





en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. Het grootste deel van de gemeente is regulier welstandsgebied. Hier heeft de gemeente gekozen voor het handhaven van een goede basiskwaliteit voor het aanzien van de openbare ruimte met daarbij voldoende vrijheid voor de burger of ondernemer om invulling te geven aan eigen initiatieven. Bouwplannen in deze gebieden mogen in principe geen afbreuk doen aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Vanwege de beperkte invloed op het straatbeeld worden bouwplannen aan achterkanten niet preventief getoetst.

Hoofdroutes en ontwikkelingslocaties

Naast deze niveaus zijn er nog twee aparte categorieën op de kaart te onderscheiden. Voor ontwikkellocaties (geel gekleurd op de kaart) bevat de nota geen nadere uitwerkingen. Hier gelden de beginselen zoals beschreven in de algemene welstandscriteria. Eventuele beeldkwaliteitsplannen geven de ambitie aan. Ze kunnen worden gezien als een uitwerking van het gebiedskarakter en richtlijnen voor de interpretatie van de algemene welstandscriteria. Daarnaast zijn enkele hoofdroutes aangewezen als bijzonder aandachtsgebied. Voor het gezicht naar de route toe wordt zo nodig extra aandacht gevraagd, terwijl verder het niveau van het betreffende gebied wordt gevolgd. De niveaukaart is te vinden op bladzijde 22.

Interpretatie en advies

Bij de interpretatie van uitgangspunten en kenmerken wordt uitgegaan van de beschrijving, dus van de huidige context van het bouwplan. Karakteristiek en leefbaarheid geven richting aan de beoordeling van de plannen. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de hoofdindeling zoals die voor de kenmerken wordt gehanteerd. De vier onderstaande toelichtingen kunnen worden gebruikt als handreiking voor het bekijken van het bouwwerk op zich in relatie tot de omgeving.

Ligging

Een bouwwerk moet passen in de omgeving. De regels voor de plaatsing zijn voor een groot deel vastgelegd in de bestemmingsplannen. Welstand bekijkt binnen de grenzen van de ruimtelijke ordening of het ontwerp op zijn plek is.

Zo zal bij een tussenwoning de voorgevel vrijwel altijd in een doorgetrokken rooilijn liggen, terwijl een vrijstaande woning in positie vaak enigszins zal afwijken van de naastgelegen panden. In het algemeen geldt, dat het bestaande bebouwingspatroon de mogelijkheden bepaalt. Waar gelijkheid in een rij of binnen een cluster het straatbeeld vormt, zal een uitzondering een stedenbouwkundige aanleiding moeten hebben door bijvoorbeeld een wijkentree te benadrukken.

Op het kavel kunnen meerdere gebouwen staan. In het algemeen kan er een onderscheid worden gemaakt tussen het hoofdgebouw en bijgebouwen zoals een schuren en garages. Het hoofdgebouw is het gezicht naar de openbare ruimte. Omdat sommige kavels aan meer dan één kant grenzen aan de openbare ruimte, heeft een bouwwerk soms meerdere voorkanten.





Op een aantal plaatsen in de gemeente kan tussen de gebouwen door worden gekeken. Dit soort doorzichten komt voor langs de oude linten, maar is ook te vinden tussen sommige flatgebouwen. Binnen de grenzen en mogelijkheden van het bestemmingsplan zal welstand waar mogelijk kiezen voor het behoud van dergelijke doorzichten als onderdeel van de beleving van het ruimtelijk patroon.

Bouwmassa

Als een gebouw op de juiste plek staat, kan worden gekeken of de hoofdvorm past in zijn omgeving, bijvoorbeeld in het onderscheid tussen hoofdvolume en ondergeschikte bouwdelen.

Van belang is de opbouw van het volume. Het bestemmingsplan geeft om te beginnen richtlijnen voor de maximale hoogte en dakvorm. De bouwmassa is in het algemeen onderdeel van een stedenbouwkundig plan of patroon. Het is dus logisch als het zich hiernaar voegt. In buurten met een sterke nadruk op herhaling betekent dit, dat een nieuwe vorm niet zonder reden sterk afwijkt van de bestaande vormen. De hoofdrichting van de nok bijvoorbeeld is een van de overwegingen, die veelal samenhang met de stedenbouwkundige opzet van een gebied.

Een gebouw staat zelden op zichzelf. De bouwmassa verhoudt zich in maat en schaal tot zijn omgeving. Een portiekflat kan groot lijken tussen bungalows of eengezinswoningen, maar klein als het staat tussen torens van meer dan tien lagen. Het bestemmingsplan bepaalt welke omvang een bouwwerk mag krijgen, maar binnen die grenzen maakt het veel uit op welke manier een gebouw meegaat in de maat en schaal van zijn omgeving.

Ongeacht de massa kan een gebouw grof of juist fijn overkomen. Door een grote massa onder te verdelen in meerdere volumes of gecombineerde vormen zal deze eerder meegaan in het karakter van een kleinschalige omgeving. Door te kiezen voor een enkelvoudige hoofdvorm zoals een rechthoekige doos zonder onderverdeling zal een bouwwerk qua ontwerp eerder overeind blijven in een grootschalige omgeving. Door een passende uitwerking en onderverdeling van de massa te kiezen kan ook een gebouw met een afwijkende maat redelijkerwijs passen in de schaal van de omgeving.

Architectonische uitwerking

De architectonische uitwerking van het bouwwerk is het volgende onderdeel. Op dit niveau moet worden gezocht of de uitwerking van het bouwvolume past in de omgeving, maar ook of het ontwerp op zichzelf van voldoende kwaliteit is om niet uit de toon te vallen.

Ook in de architectonische uitwerking spelen maat- en schaalverhoudingen een grote rol. Met name de gevel is hierbij van belang. Een blinde muur oogt heel anders dan één met ramen en deuren. Ook dakranden, balkons en aanbouwen zijn van belang voor de onderverdeling zorgen van een ontwerp. De mate waarin onderverdeling wenselijk is, is opnieuw afhankelijk van het karakter van de omgeving.





Op een bedrijventerrein zal de verfijning van de historische stadshuizen waarschijnlijk uit de toon vallen, terwijl die langs de singels in de meeste gevallen goed zou passen. Ook binnen moderne architectuur is een onderscheid in maat en schaal te herkennen.

In de architectuur is een voorkant een openbare zijde van het gebouw. Dit is vanoudsher de representatieve kant, de zijde van het gebouw die het meest van betekenis is voor de omgeving. Aan de achterkant ligt de nadruk meer op het privégebruik. Soms heeft een gebouw gezien zijn plaatsing meerdere voorkanten, denk daarbij aan een hoekwoning of een gebouw dat met zijn 'achterkant' aan doorgaande weg staat. Afhankelijk van de omgeving zullen de gevels meer of minder representatief moeten zijn.

Met ritmiek wordt in de architectuur de samenhang bedoeld, die ontstaat door het spel van herhaling en afwisseling. De gevelritmiek van een woningrij is meestal te definiëren als de herhaling van onder meer (identieke) ramen en deuren, waarmee ook de woningbreedte zichtbaar wordt gemaakt. Verbijzonderingen van een dergelijk ritme dienen meestal een stedenbouwkundige aanleiding te hebben. Denk hierbij aan een hoekpand of een bijzondere functie. Symmetrie (en dus ook asymmetrie) is een vergelijkbaar ordeningsprincipe, dat meestal per pand wordt toegepast maar soms ook in een straatwand terugkomt. Een architectonisch ontwerp kan zich aanpassen aan of een variatie vormen op de in de omgeving gebruikte ritmiek en symmetrie.

In de architectuur wordt veel gebruik gemaakt van horizontale en verticale lijnen. Oude huizen hebben vaak staande ramen, waarmee de nadruk wordt gelegd op de verticale lijnen. Woonflats leggen met hun balkons en galerijen vaak juist een nadruk op de horizontale belijning. Deze nadrukken zijn deels afhankelijk van de gekozen stijl, die bij aanpassingen aan bestaande gebouwen voldoende zal moeten worden gerespecteerd.

De detaillering van een gebouw is in dit verband de mate waarin het architectonische ontwerp is uitgewerkt in detail. Het gaat hier dus om de mate van zorgvuldigheid in de manier, waarop overgangen van materialen en kleuren worden toegepast in de uitwerking. Gezocht moet worden naar samenhang met de architectuur en de omgeving van het bouwwerk. Detaillering kan ook overmatig zijn of qua stijl uit de toon vallen.

Materiaal en kleur

Het gebruik van materiaal en kleur kan de verschijningsvorm van een gebouw maken of breken. Inpassing in de omgeving is te bereiken op verschillende manieren, maar de keuze van dezelfde of vergelijkbare materialen en kleuren leidt sneller tot een aanvaardbaar resultaat.

Materialen hebben ieder hun eigen vorm en textuur. In een gemetselde gevel zijn de stenen en voegen te zien. Met de keuze voor baksteen wordt naast de textuur van de stenen ook een structuur gekozen. Dezelfde muur ziet er in metselwerk, stucwerk of beton anders





uit en zal in gevouwen staalplaat weer een ander uiterlijk krijgen. Elk materiaal heeft zijn eigen mogelijkheden. Met hout, steen, beton, glas, kunststof, staal, zink, koper of aluminium kiest de maker van een ontwerp voor de verschillende architectonische mogelijkheden.

De kleur van een gebouw is deels terug te voeren op de materialen. Beton en baksteen worden zelden verder afgewerkt, maar bijvoorbeeld staal en hout worden vrijwel altijd geschilderd en kunnen dus zo ongeveer elke denkbare kleur krijgen. Meestal krijgen grote vlakken terughoudende kleuren. De reden daarvoor is eenvoudig. Een flinke bedrijfshal ziet er bijvoorbeeld in lichtgrijs rustig uit en doet in ferroze al snel pijn aan de ogen. Kleuren op kleinere elementen als kozijnen en deuren zijn geschikt om het gebouw te verlevendigen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan witte kozijnen in een gemetselde gevel of lichtgekleurde daklijsten voor een pannendak. Ook stucaccenten in klassieke gevels hebben een dergelijk doel. De kleurkeuze kan de architectuur van het gebouw ondersteunen.

Afwijkende plannen

De criteria voor gebieden en objecten 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 architectuur van het bestaande gebied. De initiatiefnemer zal in redelijkerwijs moeten aansluiten op wat in de omgeving gebruikelijk is (uitgezonderd bouwwerken of 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 handelt 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 een 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 welstandshalve ongewenst.

Te opdringerige reclames

Een veelheid 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 reguliere welstandsgebieden worden deze criteria wat soepeler geïnterpreteerd, in de bijzondere gebieden juist wat preciezer. Bij de beoordeling of een object al dan niet een excès is, wordt hiermee rekening gehouden.

Grote projecten

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten, die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet vantevoren worden opgesteld, maar maken onderdeel uit van een planningsproces. 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. Deze richtlijnen worden per locatie bepaald.





Algemene criteria (zie ook bijlage 2)

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.

In dit hoofdstuk is een samenvatting opgenomen van deze algemeen geldende criteria. 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.

Betekenenissen 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.

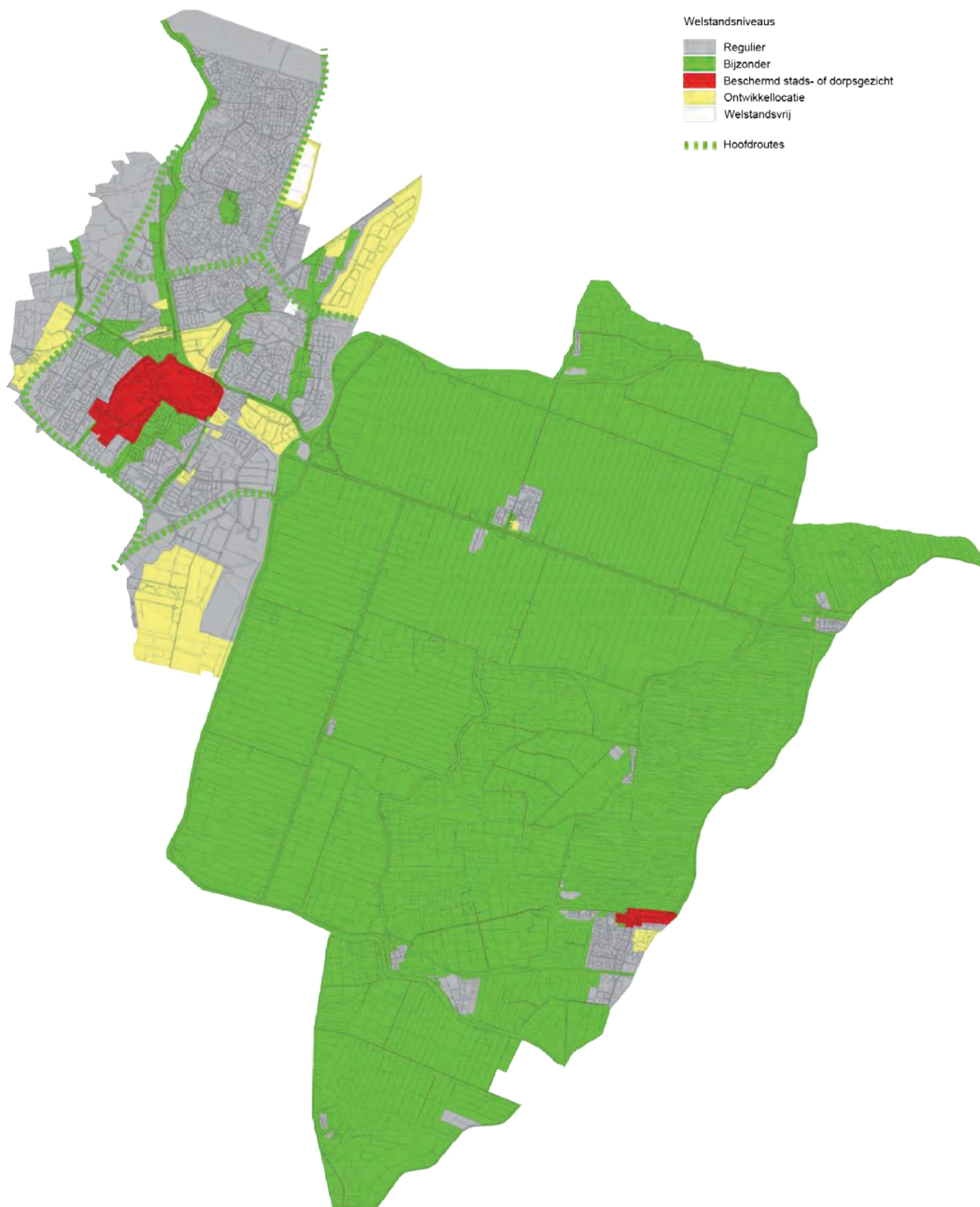


Welstand objecten

Hoofdstuk 3

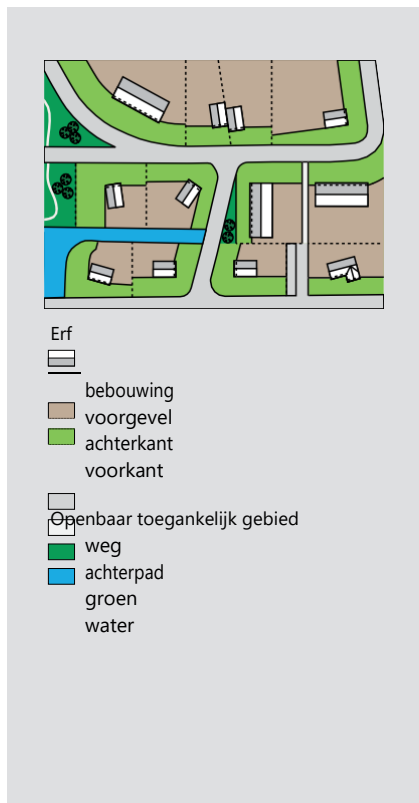


Welstandsniveaus



Welstand objecten

Hoofdstuk 3



De gemeente streeft ernaar veel voorkomende bescheiden objecten snel te beoordelen om zo de burger tegemoet te komen. Het gaat daarbij om relatief eenvoudige en meetbare criteria, die de planin-diener vooraf zo veel mogelijk duidelijkheid geven. Objectcriteria zijn opgesteld voor aanbouwen, bijgebouwen, gevelwijzigingen, dakka-pellen, dakopbouwen, erfafscheidingen en rolluiken.

De objectcriteria voor de rijksbeschermden stads- en dorpsgezichten zijn bij de betreffende gebieden in hoofdstuk 4 opgenomen.

Vergunning

Bovengenoemde bouwwerken zijn deels vergunningvrij binnen bepaalde randvoorwaarden. Dat betekent dat een deel van deze plan-nen niet vooraf wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Indien een bouwwerk niet vergunningvrij is, is een welstandstoets nodig. In dit geval treden het bestemmingsplan en het afwijkingenbeleid in eer-ste instantie regeland op voor wat betreft rooilijnen en maximale afme-tingen. Als het bestemmingsplan en afwijkingenbeleid 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 beoordeling staan de karakteristiek en leefbaarheid van gebouw en gebied voorop.

Herhalingsplan

Een herhalingsplan is een plan, dat in vergelijkbare situaties als uit-gangspunt gehanteerd kan worden. Ook als deze enigszins afwijken van de criteria op de volgende bladzijden. Het zijn plannen die navol-ging verdienen, waarbij met name een gelijke uitvoering van belang is. Van belang daarbij zijn de architectonische verhoudingen, materiaal en kleur. Niet ieder bouwwerk is automatisch een herhalingsplan. Een eerder op of aan dezelfde woning of hetzelfde bouwblok goedgekeurd plan is dit in de regel wel. Ook een oorspronkelijke optie of een trend-setter voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een herhalingsplan is van toepassing op een bouwblok, cluster of een groter gebied.

Voor- en achterkant

Bij de criteria is er onderscheid in de voor- en de achterkant van bouwwerken. Voorkanten zijn gericht naar de openbare ruimte, ter-wijl achterkanten vaak niet of nauwelijks waarneembaar zijn vanaf de openbare ruimte.

Onder *achterkant* wordt verstaan het erf achter de lijn op 1,00 m ach-ter de voorgevellijn die evenwijdig loopt aan het openbaar toegankelijk gebied, inclusief de grond onder het hoofdgebouw en het gehele ach-tererf, alsmede de gevels en dakvlakken ter plaatse van dit deel van het erf. Onder *voorkant* wordt verstaan het erf en de daarboven gele-gen gevels en dakvlakken die geen onderdeel van een achterkant zijn.

Welstandsvrije objecten

Kleine objecten op volkstuincomplexen, zoals tuinhuisjes en hob-bykassen, zijn welstandsvrij. Voorwaarde is dat ze niet in de directe nabijheid van cultureel erfgoed, zoals monumenten, worden gebouwd.



Aanbouwen (1)

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

Beoordeling

Een aanbouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een herhalingsplan 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, stolpen en ander cultureel erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Aanbouwen in reguliere welstandsgebieden worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- aanbouwen zijn ondergeschikte toevoegingen aan het hoofdgebouw
- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond of een op de situatie afgestemde plattegrond (bijvoorbeeld een schuine erf-grens)
- overkapping is minimaal aan drie zijden open
- materialen en kleuren afstemmen op hoofdgebouw, aan een achterkant eventueel uitvoeren als serre
- bij tussenwoningen een overgang toepassen door bijvoorbeeld een gemetselde muur op de erf-grens

Aanvullende criteria

Voor de bijzondere gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Plaatsing en aantal

- één aanbouw per gevel
- aanbouw direct tegen de hoofdmassa plaatsen of een bestaande aanbouw vergroten in identieke vormgeving
- aan voorgevel of op minstens 1,00 m achter de voorgevel (hoek-aanbouw alleen aan achterkanten)

Vorm en maat

- vormgeving afstemmen op oorspronkelijk pand met een bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten
- aan voorkanten voorzien van ramen, met uitzondering van overkappingen
- plat afdekken of aan achterkanten voorzien van eenvoudige kap of serredak (kap hoofdgebouw niet doortrekken over aanbouw)
- goothoogte maximaal 0,30 m boven het vloerpeil van de eerste verdieping, nokhoogte aan achterkanten maximaal 4,50 m
- diepte aan voorgevel maximaal 1,00 m, tenzij het bestemmingsplan meer toelaat



Bijgebouwen (2)

Een bijgebouw 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 bijgebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een herhalingsplan 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, stolpen en ander cultureel erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Bijgebouwen in reguliere welstandsgebieden worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- overkapping is minimaal aan drie zijden open
- materialen en kleuren gelijk aan hoofdgebouw danwel uitvoeren in traditionele materialen zoals hout en baksteen

Aanvullende criteria

Voor de bijzondere gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Plaatsing en aantal

- minstens 1,00 m achter de voorgevellijn
- afstand tot hoofdgebouw minstens 2,00 m
- per erf hoogstens twee bijgebouwen (eventueel te vergroten in identieke vormgeving)

Vorm en maat

- vormgeving aan voorkanten is bescheiden
- plat afdekken of aan achterkanten voorzien van een eenvoudige kap
- kleuren zijn in beginsel donker en onopvallend
- bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren gelijk aan erfafscheiding



Gevelwijzigingen (3)

Van een 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 gevelwijziging voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een herhalingsplan 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, stolpen en ander cultureel erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Gevelwijzigingen in reguliere welstandsgebieden worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- samenhang straatwand op hoofdlijnen behouden
- materialen en kleuren gelijk aan of gelijkend op die van het hoofdbouw
- profilering kozijnen monumenten en beeldbepalende panden blijft gelijk

Aanvullende criteria

Voor de bijzondere 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)
- vormgeving beeldbepalende panden en monumenten gelijk aan de architectuur en het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel, indeling en detaillering
- bij monumenten en beeldbepalende panden alleen toepassen als het herstel betreft van historisch wenselijke eigenschappen (zoals staande gevelopeningen en verdiept liggende kozijnen)



Dakkapellen en dakramen (4)



Bij 1: Dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak (dus bijvoorbeeld niet op een wolfseind plaatsen)

Bij 2: Bij schilddaken de kleinste afstand hanteren voor de plaatsing in het dakvlak

Bij 3: Dakkapel in mansardekap in onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op knik

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap. Dakkapellen kunnen bepalend zijn voor het straatbeeld. Ze moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar herhaling van uniforme exemplaren en regelmatige rangschikking op horizontale lijn.

Beoordeling

Een dakkapel voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een herhalingsplan 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, stolpen en ander cultureel erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Dakkapellen in reguliere welstandsgebieden worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan een gebouw
- meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijn (bovenlijn aanhouden)
- minstens 0,50 m dakvlak rondom de dakkapel en plaatsen in onderste kaplaag
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de straatwand
- hoogte aan voorkanten maximaal 1,50 m
- breedte aan voorkanten hoogstens 2/3 van het dakvlak met in totaal een maximum van 4,00 m
- dakramen (en zonnepanelen) in schuine daken vlak aanbrengen met dezelfde hoek als het dak

Aanvullende criteria

Voor de bijzondere gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Plaatsing en aantal

- in een mansardekap aansluiten op de knik
- hoogstens 1,00 m dakvlak onder de dakkapel
- op individueel pand centreren in dakvlak of lijnen aan geleiding gevel
- aan voorkanten hoogstens één dakkapel per woning per dakvlak

Vorm en maat

- bescheiden detailleren zonder nadrukkelijke ornamenten
- plat afdekken of bij een dakhelling van meer dan 45 graden aankappen met een minimale dakhelling van 25 graden
- 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)
- hoogte platte dakkapellen aan achterkanten maximaal 1,75 m
- breedte aan voorkanten hoogstens 1/2 van het dakvlak met een maximum van 3,00 m



Dakopbouwen (5)

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.

Beoordeling

Een dakopbouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een herhalingsplan 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, stolpen en ander cultureel erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria

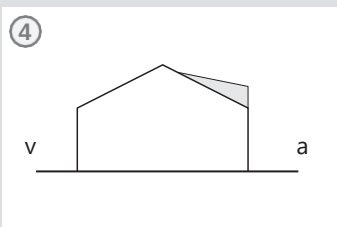
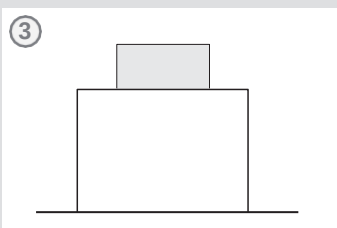
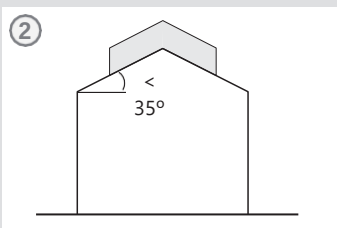
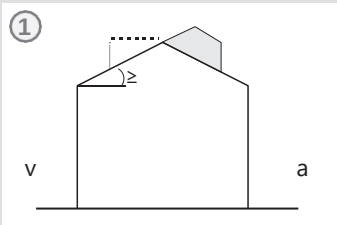
Dakopbouwen in reguliere en bijzondere gebieden worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

Plaatsing en aantal

- het hoofdgebouw heeft minstens twee bouwlagen en een plat dak of een (a)symmetrisch zadeldak van maximaal één verdieping hoog
- rangschikken op horizontale lijn, één dakopbouw per woning
- op zadeldaken enkelzijdige nokverhoging aan achterkanten, tweezijdige nokverhoging alleen als dakhelling minder dan 35 graden
- op platte daken in beginsel terugliggend vanaf de voorgevel
- onderkant kozijn direct aansluiten op het dakvlak
- één dakopbouw per woning

Vorm en maat

- de dakopbouw is gelijk in plaatsing, oriëntatie, vormen en uitwerking aan eerder geplaatste dakopbouwen op het betreffende dakvlak van het bouwblok (als deze een positieve welstandsbeoordeling hebben gehad)
- op een zadeldak als nokverhoging:
 - de bestaande ruimte is tussen de 2,00 m en de 2,50 m hoog
 - de goot niet hoger dan de oorspronkelijke daknok
 - kozijn tussen 0,90 en 1,20 m hoog
 - hellingshoek gelijk aan het bestaande dak
 - in beginsel aanbrengen over de gehele breedte van de woning
 - in stijl en afwerking gelijk aan het hoofdgebouw
 - boeiboord bescheiden, invulling kozijn zoveel mogelijk transparant
- op een plat dak:
 - hoogstens één bouwlaag toevoegen met een plat dak of kap
 - hoogte maximaal 3,00 m, oppervlak hoogstens 75% van de dakvloer
 - bij rijwoningen in vorm en maat aansluiten op de belendingen
 - in stijl en afwerking afstemmen op woning of vormgeven in contrast
- gevelverhogingen in beginsel alleen aan achterkanten of op hoeken en:
 - uitvoeren met kap of op hoofdgebouwen van één bouwlaag eventueel met plat dak
 - detaillering, materiaal en kleur gelijk aan de onderliggende gevel
 - hoogte tot 0,20 m onder de nok
 - op hoeken de oorspronkelijke kap tussen de zijgevel en de nieuwe nok verwijderen, zodat een zijdakvlak zonder toevoegingen ontstaat



Bij 1: Enkelzijdige nokverhoging

Bij 2: Tweezijdige nokverhoging

Bij 3: Opbouw op een plat dak

Bij 4: Gevelverhoging



Erfafscheidingen (6)

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 naar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen.

Beoordeling

Een erfafscheiding voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een herhalingsplan 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, stolpen en ander cultureel erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

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

- eenduidige vormgeving (geen combinatie van diverse vormen)
- 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)
- op het voorerf van een stulp kan een toegangshek worden geplaatst met gemetselde penanten en een open hekwerk, in uitvoering afgestemd op het hoofdgebouw

Aanvullende criteria

Voor de bijzondere gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Vorm en maat

- afstemmen op afscheiding naastgelegen perceel mits deze voldoet aan de objectcriteria voor erfafscheidingen
- terughoudend in kleur
- het gedeelte hoger dan 1,00 m bij voorkeur open uitvoeren, zoals een metalen rasterwerk



Installaties (7)

Installaties voor bijvoorbeeld airconditioning en antennes kunnen vrijstaand worden geplaatst of op of aan een bouwwerk worden aangebracht. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving.

Beoordeling

Een installatie voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een herhalingsplan 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, stolpen en ander cultureel erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Installaties in reguliere welstandsgebieden worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- meerdere installaties per pand clusteren (eventueel afschermen)
- in beginsel aan een achtergevel bevestigen en op platte daken terugliggend van gevels grenzend aan de openbare ruimte (niet nadrukkelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte)
- hoogte relateren aan nabijgelegen bebouwing
- indien zichtbaar vanaf het openbaar toegankelijk gebied zo slank mogelijk vormgeven en omkleden
- materialen en kleuren onopvallend (zoals gegalvaniseerd, antraciet of grijs)

Aanvullende criteria

Voor de bijzondere gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Plaatsing

- achter de voorgevellijn
- bij gestapelde woningbouw op het platte dak plaatsen dan wel op of aan het balkon binnen het vlak van het balkon

Vorm en maat

- installatie en bijbehorende voorzieningen als één geheel vormgeven en opnemen in een kast als onderdeel van de bouwmassa en architectuur van het gebouw
- spriet- of staafantenne maximaal 5,00 m hoog (gemeten vanaf maaiveld of het snijpunt met het aangrenzende dakvlak bij plaatsing aan gevel)
- schotelantenne hoogstens 2,00 m in doorsnede en maximaal 3,00 m hoog (gemeten vanaf de voet van de antenne of antennedrager)



Rolluiken (8)

Rolluiken zijn voorzieningen om gebouwen te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig of onherbergzaam aanzien geven. Het plaatsen van rolluiken aan de binnenzijde van een pui is in veel gevallen vergunningvrij.

Beoordeling

Een rolluik voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een herhalingsplan 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, stolpen en ander cultureel erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Rolluiken in reguliere welstandsgebieden worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- kleuren zijn ingetogen of afgestemd op de gevel

Aanvullende criteria

Voor de bijzondere gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Plaatsing

- aan de binnenzijde van de pui, mits voor minstens 50% doorzichtig
- aan de buitenzijde van de pui, mits:
 - plaatsing aan binnenzijde niet mogelijk is
 - geplaatst in het kozijngat (in de dag)
 - voor minstens 70% doorzichtig
 - rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast



Kleine windturbines (9)

Alkmaar kent op moment van het vaststellen van de Welstandsnota 2016, d.d. 26 september 2016, géén kadernota kleine windturbines. Derhalve is de tekst over voorwaarden en eisen verwijderd. En verwijst dit artikel naar de (in een later stadium) vast te stellen Kadernota Kleine Windturbines.

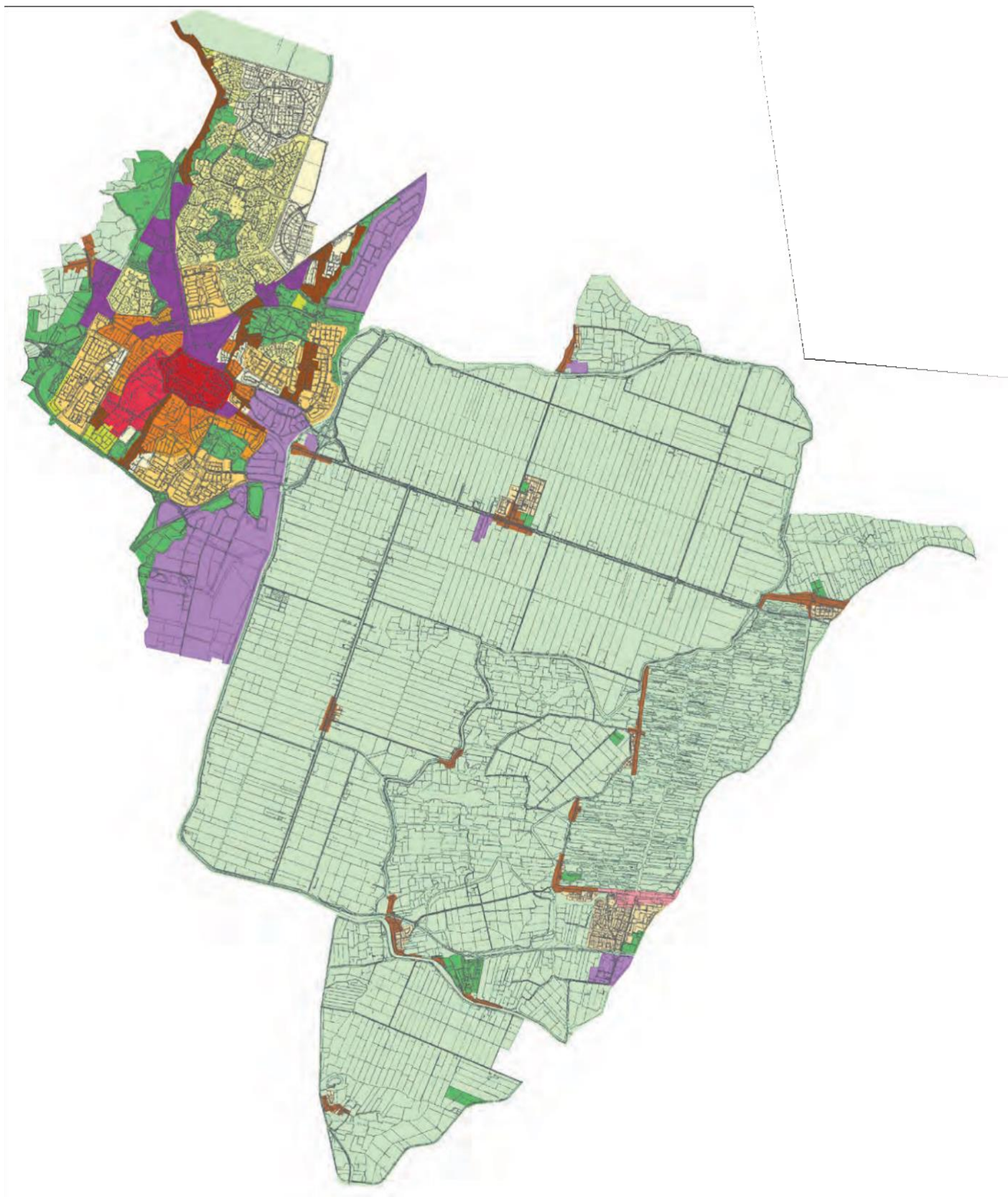


Welstand gebieden

Hoofdstuk 4



Welstandsgebieden



Welstand gebieden

Hoofdstuk 4



Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte beschrijvingen en uitgangspunten worden vooral gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen, die passen in de context van het gebied.

Gebieden

De gebiedsgerichte kaders zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. De beschrijvingen en uitgangspunten geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving bij het ontwerp van belang zijn.

Per gebied is een beschrijving opgesteld, waarin aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken, het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering. Dit in combinatie met het ruimtelijke kwaliteitsbeleid vormt de grondslag voor het welstandsniveau, waarbij tevens de hoofdpunten voor de beoordeling worden genoemd. Daarna volgen per deelgebied de uitgangspunten aangevuld met hoofdkenmerken.

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

Niveaus

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. De kaart met welstandsniveaus is op pagina 20 te vinden.

Er zijn drie welstandsniveaus: regulier, bijzonder en beschermd. Er zijn geen welstandsvrije gebieden aangewezen: in alle gebieden wil de gemeente minstens een basiskwaliteit handhaven.

Beschermde gezichten

Bij de beschermde gezichten (gebied 1, 2 en 3) zijn objectcriteria toegevoegd, die specifiek zijn voor het betreffende gebied en de criteria uit hoofdstuk 3 vervangen.

Overig beleid

Voor diverse ontwikkelingslocaties zijn geen gebiedsbeschrijvingen en uitgangspunten opgenomen. Toetsing van bouwplannen vindt in deze gebieden plaats aan de hand van afzonderlijke beleidskaders. De ontwikkelingsgebieden lopen niet geheel parallel met de gebiedsindeling. Op de kaart op bladzijde 22 zijn de grenzen duidelijk weergegeven.





Beschermde gezichten

Gebied 1 tot en met 3



Gebied 1

Binnenstad - gebied



De binnenstad van Alkmaar is het levendige hart van de gemeente. Het is een goed bewaard gebleven historische stad met straten en waterlopen, waarlangs kleinschalige woonhuizen en winkelpanden staan met daartussen een aantal grotere gebouwen zoals de Grote Kerk, het stadhuis en de waag. Een aanzienlijk deel van de binnenstadsbebouwing is monument.

Een levendig stadshart

In de structuurvisie Centrumgebied Alkmaar uit 1997 werd aangegeven, dat de stad zich meer wilde manifesteren als hoofdstad van Noord-Holland Noord. Vanuit deze visie is gewerkt aan de versterking van de centrumpositie door uitbreiding van bestaande functies en toevoeging van nieuwe. Daarbij is ook gewerkt aan het koppelen van het centrum aan Overstad en het stationsgebied. De structuurvisie gaat uit van:

- het bestaande en te versterken karakter en de kwaliteit van de drie deelgebieden Spoorbuurt, Overstad en Binnenstad
- het functioneel en ruimtelijk/visueel versterken van de randen van deze deelgebieden (Stationsomgeving, Hoornse Vaart en Singelgracht)
- het geven van een nieuwe inhoud en verblijfskwaliteit aan de Kanaalzone, zoals we de ruimte noemen die zich tussen de drie deelgebieden bevindt
- het functioneel en ruimtelijk spreiden van stedelijke activiteiten zodat een centrumdriehoek ontstaat met specifieke zwaartepunten van activiteiten in de hoeken en een multifunctioneel karakter zowel in het hart als in de spanningslijnen die de centrumdeelgebieden onderling verbinden

De interne samenhang binnen de centrumdriehoek wordt door nieuwe en te versterken routes voor langzaam verkeer gewaarborgd. Ten eerste gaat het daarbij om de route Binnenstad-Overstad via de Gedempte Nieuwesloot, voetgangersbrug en Noorderkadeboulevard met een koppeling tussen groot- en kleinschalige detailhandel. Ten tweede betreft het de route Binnenstad-Station via Fnidsen, Waagplein, Gedempte Nieuwesloot, Canadaplein en Geesterweg met een koppeling tussen recreatief winkelen en culturele functies.

Deze routes worden aangevuld met langzaam-verkeersroutes die het Schiereiland bij het afgesneden kanaalvak verbinden met de drie centrumdelen. Het Schiereiland wint hierdoor aan kracht als de 'parel' van het centrum. Naast de Spoorstraat en de Noorderstraat in de andere delen van het centrumgebied is dit in de binnenstad de Paternosterstraat. Deze vormt de verbinding tussen de concentratie van culturele functies aan het Canadaplein en de Paardenmarkt en functies zoals de gemeentelijke diensten op het Schiereiland. Deze route sluit in de andere richting aan op de parkeergarage onder de Singelgracht.



Gebied 1

Binnenstad - gebied



Tussen het Kerkplein en de Noorderkade liggen enkele pleinen die samen een wandelroute vormen vanuit de oude stad naar Overstad. Vanaf het Kerkplein loopt deze in noordelijke richting via het Canadaplein en de Paardenmarkt naar de Kanaalade. Vanaf de Kanaalkade ligt een brug naar het afgesneden kanaalvak. Hiervandaan kan men via de Tesselsebrug het kanaal oversteken richting het plein aan de Noorderkade. Naast deze reeks van beelddragende openbare ruimten, zijn er nog twee belangrijke met een groen karakter: het Bolwerk en het Victoriepark.

Tussen de spanningsvelden en ontwikkelingsassen is een aantal gebieden te onderscheiden die vanuit zichzelf een kwaliteit moeten ontwikkelen als stiltegebieden oftewel luwtes in het centrum. In deze gebieden zal vooral in stedelijke vorm moeten worden gewoond, maar ze dienen mogelijk ook te fungeren als verlengstuk van het openbaar gebied in het centrum.

Rijksbeschermd stadsgezicht

Het gebied is vanwege de cultuurhistorische waarde voor een groot deel door het Rijk aangewezen als beschermd stadsgezicht. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkeling binnen het gebied. Belangrijk daarbij is het behoud van het historisch karakter. De aanwijzing beoogt een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling, die voortbouwt op aanwezige kwaliteiten.

De bescherming richt zich vooral op de stedenbouwkundig-architectonische structuren. In het aangewezen gebied is het patroon van straten en waterlopen van belang in samenhang met de schaal van de bebouwing. Die bebouwing kenmerkt zich door een grote intensiteit, die vooral wordt veroorzaakt door de aaneengesloten bebouwing van de grotendeels individuele panden, de diversiteit in bouwhoogten, de sterk verticale geleding van de architectuur en de vaak geaccentueerde hoekoplossingen. Het bebouwingsbeeld wordt tevens gekenmerkt door een kleinschalig karakter.

In het grootste deel van het aangewezen gezicht is het historisch karakter in sterke mate bewaard gebleven. De profilering en inrichting van de openbare ruimten en de structuur van verkaveling en bebouwing zijn daar van betekenis. Kenmerkend voor de ruimtelijke opbouw zijn de aan alle zijden gesloten bouwblokken. De bebouwing staat ononderbroken direct aan de straat. Tuinen en erven liggen binnen de bouwblokken, duidelijk afgeschermd van de openbare ruimte. De breedte van de afzonderlijke panden is gevarieerd en ligt hoofdzakelijk tussen vier en zeven meter. De bouwhoogte is in het algemeen twee bouwlagen, vaak met een steile kap met de nok loodrecht op de straat. In het centrum van de oude stad aan de Langestraat, in de omgeving van de Mient en langs het middengedeelte van de Laat is de hoogte gemiddeld iets groter. Aan de rand van de stad en in de minder belangrijke straten is deze soms wat lager.



Gebied 1

Binnenstad - gebied



In de omgeving van de Grote Kerk ligt een gebied met een ingrijpend gewijzigde structuur. De Grote Kerk en de Paardenmarkt met de daaraan gelegen voormalige Rijks Hogere Burgerschool zijn er de belangrijkste nog aanwezige historische elementen. Het belang van de aanwijzing tot rijksbeschermd stadsgezicht is hier beperkt tot de hoofdlijnen. De nadruk ligt daarbij op de nog aanwezige elementen van de oorspronkelijke structuur en op de relatie met het omliggende gebied.

Historische topografie

Alkmaar ontstond voor het jaar 1000 als geestnederzetting op de noordoostelijke punt van de middelste Noordkennemerstrandwal. Een uitgroei tot grachtenstad in de drassige strandvlakte naar oostelijker gelegen open water, ging gepaard met het ontstaan van een regionale handelsfunctie vanaf de twaalfde eeuw. De kaart van Jacob van Deventer geeft een redelijk betrouwbaar beeld van de stad aan het eind van de middeleeuwen. De kaart geeft de belangrijkste toegangswegen en de plaats van de stadspoorten weer. De vestinggordel op deze kaart dateert van omstreeks 1530.

Tussen 1560 en 1590 werd de vestinggordel door een ruiter en een meer modern verdedigingssysteem vervangen, dat aan de oostzijde de haven omsloot. Buiten deze omwalling vonden tot het laatste decennium van de negentiende eeuw geen stadsuitbreidingen plaats. Wel ontstond in de zeventiende eeuw een wandel-, lust- en moestuin-gebied op de zandgronden aan de zuidwestzijde van de stad.

Een belangrijke ingreep in de structuur van de stad is het tussen 1819 en 1824 gegraven Noordhollandsch Kanaal, dat het oostelijk deel van de haven isoleerde van het centrum. Een deel van vestinggracht kwam buiten het tracé te liggen waardoor het Victoriepark kon worden aangelegd. Verderop langs het kanaal verscheen een aantal pakhuizen voor de handel in landbouwproducten.

De kadastrale kaart van 1823 geeft een indruk van de historische binnenstad in volgroeiende vorm van vlak voor de industrialisatie, schaalvergroting en stadsvernieuwing. Bij vergelijking met de huidige plattegrond van de binnenstad valt op, dat een deel van de stadsgrachten is gedempt (de Nieuwe Sloot, de Laat, de Baansloot, Keetkolk en het Geestwater). Ook een aantal andere ingrepen in de openbare ruimte valt op, waaronder de doorbraak tussen Waagplein en de Gedempte Nieuwsloot met de aanleg van de Marktstraat en de vergroting van het Waagplein.

Tussen Ritsevoort en Baangracht werd omstreeks 1873 het Kennemerpark ontwikkeld. Op deze voormalige lijnbaar verrezen villa's en herenhuizen, die met hun tuinen aansloten op het groen van het stadspark dat werd aangelegd op de voormalige bolwerken.

Aan het eind van de negentiende eeuw ontwikkelde zich langs de Laat en het oostelijk deel van de Langestraat een winkelgebied. Een deel van de woonhuizen werd verbouwd tot winkel. Ook verscheen er nieuwbouw met een grotere schaal. Op een vergelijkbare manier verschenen er in de binnenstad relatief grootschalige gebouwen voor dienstverlening waaronder banken, kadaster, post en onderwijs.

In de jaren vijftig van de twintigste eeuw volgden aanpassingen om het toenemend autoverkeer te faciliteren. Met de aanleg van de Korte



Gebied 1

Binnenstad - gebied



Vondelstraat ontstond een route voor doorgaand verkeer via de Bierkade en Wageweg. Vanaf de jaren zestig volgde ook de sanering en reconstructie van het gebied rond de Grote Kerk. Vergelijkbare maar minder grote reconstructies zijn ook elders te vinden, bijvoorbeeld aan de Keizerstraat en Doelenstraat.

Bebouwingsstructuur

Om de ruimtelijk opbouw van de binnenstad te doorgronden, is een onderscheid gemaakt in vier historische bebouwingscategorieën.

- categorie I: grote panden tot vier lagen; breedte 6,00 tot 12,00 m; goothoogte 8,00 tot 12,00 m; hoogte begane grond verdieping minstens 3,50 m.
- categorie II: middelgrote panden van twee of drie lagen; breedte 5,00 tot 7,00 m; goothoogte 5,00 tot 8,00 m.
- categorie III: kleine panden van één of twee lagen; breedte 4,50 tot 6,00 m breed; goothoogte 3,50 tot 4,50 m.
- categorie IV: bijzondere objecten en complexen, zoals kerken, een theater, een politiebureau en negen hofjes, die identiteit en uitstraling aan de binnenstad as geheel geven; deze gebouwen vragen in verband met hun openbare functie extra herkenbaarheid in de omgeving.

Objecten in categorie I, II en III is vrijwel altijd voorzien van een kap, met een helling van 45 tot 60 graden. De nok staat veelal loodrecht op de straat.

Enkele straten zoals de Langestraat met Mient en Voordam worden vooral gekenmerkt door grote panden van categorie I. Bebouwing van categorie III kenmerkt de St. Jacobsstraat, Nieuwstraat, St. Annastraat, Keizerstraat, het oostelijke deel van Fnidsen, de woonstraathes Groot Nieuwland, Bloemstraat, het Klein Nieuwland, de Wester- en Oosterburgerstraat met aansluitende Oude Gracht en ten slotte de Clarissenbuurt met de Geest en Lindegracht.

In de overige gebieden van de binnenstad is voornamelijk sprake van middelgrote stadspanden van categorie II.

De bebouwingsopzet komt in grote lijnen overeen met de hiërarchie in de stadsplattegrond op de kaart van Van Deventer. De status van de Langestraat als hoofdas van de stad komt vooral naar voren in de hoge concentratie voorname panden met een forse breedte.

Stadsruimten

Een belangrijk deel van het beeld van de stad wordt gevormd door de inrichting van de openbare ruimte. Deze zou het beeld moeten ondersteunen dan wel versterken. Dit kan bereikt worden door inrichting te baseren op de hiërarchische onderverdeling van de verschillende plekken in de stad. Per straattype kunnen uitgangspunten worden geformuleerd over bijvoorbeeld de profilering, de keuze voor bestratingsmateriaal en afwatering. Hetzelfde geldt voor de keuze van bijvoorbeeld het aanzien van het straatmeubilair, de verlichting en beleid voor terrassen.



Gebied 1

Binnenstad - gebied



De huidige inrichting van de openbare ruimte kenmerkt zich door een grote verscheidenheid in detaillering en materiaalsoorten.

De stadsplattegrond van Alkmaar heeft een vrij rechthoekige aanleg met een hoofdrol voor de waterwegen als gevolg van de aanleg op terrein dat voorheen waterrijk gebied was. Kenmerkend is de oost-west richting van straten en grachten. De breedte van de verbindingsstraten is beperkt. Opvallend is het grote aantal particuliere stegen. De ruimtelijke ontwikkeling van de binnenstad heeft grotendeels binnen de structuur van de zeventiende eeuwse stad plaatsgevonden. Slechts een beperkt aantal straten is als doorbraak ontstaan.

In de stad zijn diverse specifieke stadsruimten te onderscheiden:

- de randen van de stad: kades (kanaalkade, Bierkade) en groengebieden (Singel en Victoriepark)
- grachten, zoals: de Oudegracht, Verdrunkenoord, Luttik Oudorp, Voordam, Kaarsemakersgracht, Mient, Kooltuin, Baangracht
- straten breder dan 10,00 m, zoals: Ritsevoort, Koorstraat, Langestraat, Breedstraat, Laat, Ridderstraat, Limmerhoek, Gasthuisstraat, Paternosterstraat, Bagijnenstraat, Heul, St. Laurensstraat, Gedempte Nieuwesloot, Marktstraat en de Dijk
- straten van 5,70 tot 10,00 m breed, zoals: Koningsweg, Geest, Doelenstraat, Dubbele Buurt, Torenburg, Ramen, Voorstraat en Sebastiaanstraat
- straten en stegen smaller dan 5,70 m die vaak karakteristieke doorsteekjes vormen in het oost-west gerichte hoofdstratenpatroon
- bijzondere elementen zoals pleinen en andere plekken

Groen en water

De groen- en waterstructuur van de binnenstad van Alkmaar bestaat uit de volgende onderdelen:

- de singels aan de zuid- en westzijde met grote boomgroepen, heesters en gazons, ontsloten door wandelpaden
- het Bolwerk met zijn monumentale karakter
- het Victoriepark met bomen, heesters en gazons, dat van de binnenstad is afgesneden door de Wageweg
- de beeldbepalende stadsgrachten zijn aan weerszijden beplant met bomen, net als De Laat
- het overige groen bestaat uit boomgroepen op pleinen, binnentuinen en in hofjes, zoals het groen bij het Hof van Sonoy, de museumtuin en het groen rond de Grote Kerk

De hoeveelheid groen in de binnenstad is beperkt. Het streven is dit groen te behouden.

De bomen springen het meest in het oog. Een deel van de bomen, zoals op het Bolwerk en rond de kerk is monumentaal.



Gebied 1

Binnenstad - gebied



Algemene richtlijnen

Voor de bebouwing in de hele binnenstad gelden in principe dezelfde algemene richtlijnen. Aangezien het gebied met name is aangewezen als beschermd stadsgezicht vanwege de gaaf bewaard gebleven historische structuur uit de periode voor 1850, is deze structuur in eerste instantie maatgevend voor de bebouwingsrichtlijnen. De historische structuur ligt vast in het verkavelingspatroon, de rooilijnen, de bebouwingsstructuur en de bouwmassa's. In de richtlijnen ligt de nadruk op de bescherming van de structuur en minder op de bescherming van de objecten. De stedenbouwkundige structuur in de binnenstad is in het algemeen maatgevend voor de hoofdmasa van de gebouwen. Het ontwerp van bebouwing wordt in beginsel beargumenteerd in relatie tot de naastgelegen bebouwing. Ook de betekenis van de stadsruimten speelt hierbij een rol. In de stadsruimten waar mensen relatief lang verblijven en waar sprake is van de mogelijkheid op afstand waar te nemen, is extra zorgvuldigheid gewenst met betrekking tot de architectonische samenhang van de bebouwing. Deze collectieve ruimten bepalen voor een belangrijk deel de beleving van de binnenstad.

Bij nieuwbouw zal overal afstemming moeten plaatsvinden op de historische structuur. Waar deze dermate zwak is dat zij onvoldoende aanknopingspunten biedt voor herstel, wordt in principe uitgegaan van een eigentijdse stedelijke invulling.

Beoordeling verbouwplannen

In geval van verbouwplannen wordt uitgegaan van de volgende principes:

- verbouw gericht op uitbreiding van een pand houdt het oorspronkelijke casco in ere en vindt bij voorkeur plaats aan de achterzijde van een pand
- het afzonderlijke karakter per pand behouden, ook bij samenvoeging
- kleine ingrepen zoals dakkapellen of kozijnwijzigingen afstemmen op de oorspronkelijke architectuur in detaillering, materiaal- en kleurgebruik (herstel van oorspronkelijke kenmerken heeft de voorkeur)
- uitbreidingen en veranderingen aan gevelbeëindiging en dak blijven ondergeschikt aan de hoofdmasa, waarbij het aanzien vanuit openbaar toegankelijk gebied van belang is
- raamindeling en profielen van kozijnen in gebouwen met traditionele architectuur behouden (aluminium alleen exact nabootsen in geval van toepassing aluminium en kunststof)



Gebied 1

Binnenstad - gebied



Beoordeling nieuwbouwplannen

Bij de beoordeling van nieuwbouwplannen in de gehele binnenstad wordt in ieder geval gekeken naar de kapvorm, gevelindeling, bouwkundige detaillering, architectonische elementen, materialen en kleuren. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende principes:

- de hoogte van verdieping en de articulatie van de gevel (de dimensionering van raam- en deuropeningen) dragen bij aan een van belendende panden afwijkende verschijningsvorm
- de gevelbeëindiging levert een passende bijdrage aan het silhouet van de straat en gehele binnenstad
- het peil van de begane grondlaag is afgestemd op het peil van de belendende panden en wordt beargumenteerd vanuit de functie en betekenis van het gebouw
- de begane grondlaag is ongevoelig voor vandalisme
- gevelwanden van pleinen en straten van meer dan 5,70 m breedte hebben een bewoond karakter (in beginsel geen bergingen, garages en opslag in de straatwand opnemen)
- materialen en kleuren beargumenteren, waarbij overeenkomsten met belendende panden zwaarder wegen dan de verschillen
- kleuren dragen bij aan de geschakeerde kleurstelling in het stadsbeeld, zonder dat dit leidt tot scherpe contrasten
- technische voorzieningen zoals ventilatie, brandtrap en zonwering zijn in het ontwerp van het gebouw opgenomen
- hoofdgebouw, aanbouwen, erfbouw en erfafscheidingen zijn onderling in samenhang
- dakkapellen en dakramen op minstens 3,00 m achter de voorgevel zijn plaatsen, in verband met het aanzicht vanuit de openbare ruimte

Afwijkingen zijn bij uitzondering en na zorgvuldige weging mogelijk. Daarnaast zijn ter verfijning enkele deelgebieden aangewezen met een eigen beschrijving, uitgangspunten en kenmerken.

Deelgebieden

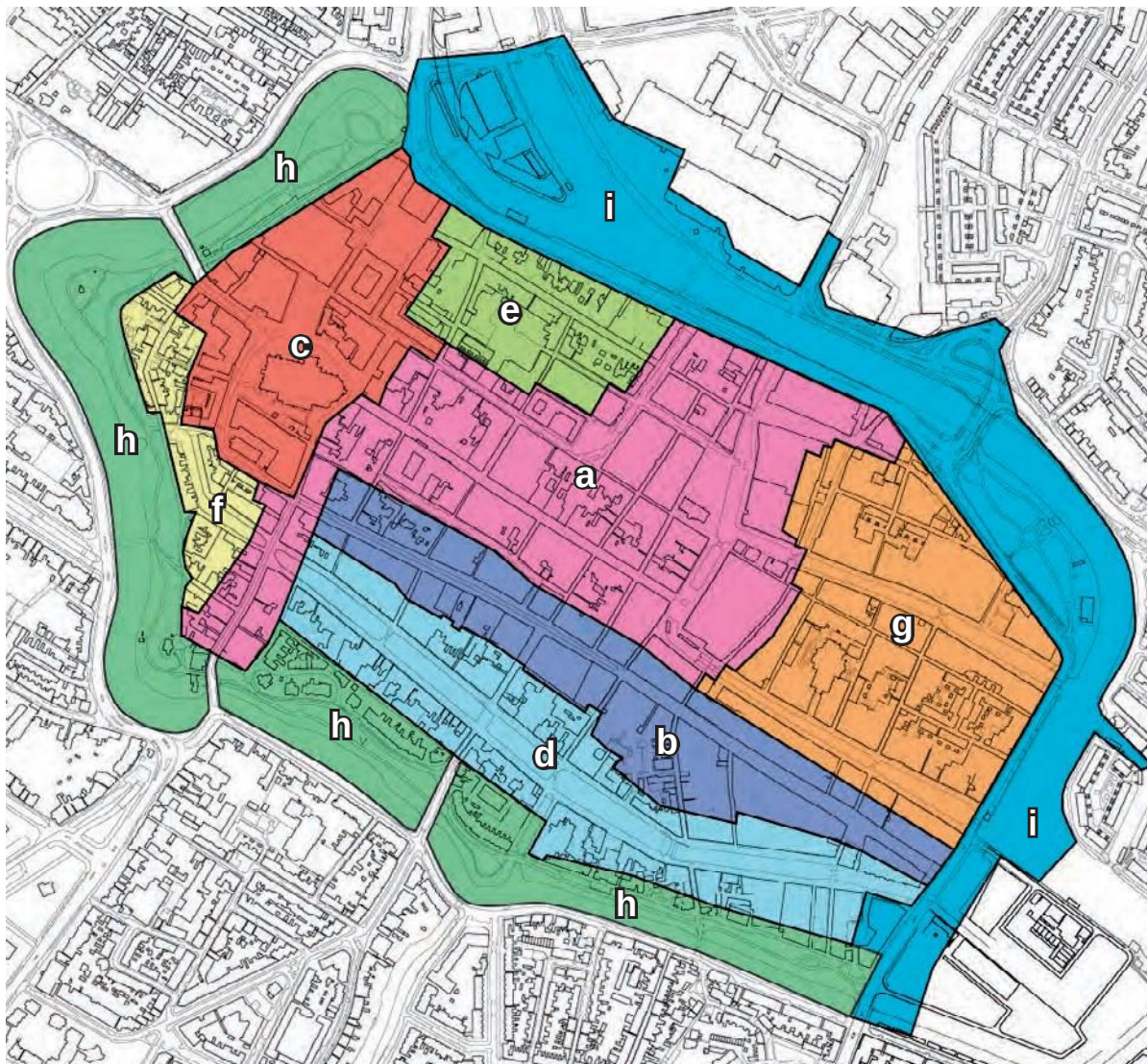
Gezien de verschillen in sferen is een onderscheid gemaakt naar negen deelgebieden. Daarbij is gekozen stedenbouwkundige ruimten zoals straten, grachten en pleinen samen met de aanliggende bebouwing als één geheel te zien. In de verdeling is rekening gehouden met de historische hoofdstructuur en gebiedsfuncties. De negen deelgebieden zijn:

- | | |
|-------------------|----------------------|
| • Stadshart (a) | • Achter de kerk (f) |
| • Stadsloper (b) | • Havenkwartier (g) |
| • Stadspodium (c) | • Stadssingel (h) |
| • Stadsgracht (d) | • Stadskades (i) |
| • Stadshoven (e) | |

Gebied 1 wordt afgesloten met specifieke objectcriteria voor het rijksbeschermd stadsgezicht Binnenstad.



Binnenstad - deelgebieden



Gebied 1a

Binnenstad - Stadshart



Beschrijving

Het Stadshart is het centrum van Alkmaar en omgeving en heeft verschillende sferen. Het deelgebied bestaat voornamelijk uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Langestraat, Gedempte Nieuwesloot, Achterstraat, Markstraat, het Waagplein, de Vismarkt, Mient, Voordam en de Achterdam.

Naast winkels zijn er gebouwen met een culturele of uitgaansfunctie. Ook kantoren en andere vormen van dienstverlening zijn aanwezig in het Stadshart. In de overige panden en op de verdiepingen wordt veelal gewoond.

Het zwaartepunt van het gebied ligt aan de Langestraat, Vismarkt, de Mient, het Waagplein en Voordam. Dit gebied heeft brede straten en pleinruimten met relatief omvangrijke percelen en statige panden. In de omringende, achterliggende gebieden zijn de panden veelal kleinschaliger, hoewel er ook diverse historische uitzonderingen zoals enkele kerken, het stadhuis, het Hooge Huys en enkele bankgebouwen voorkomen.

De rooilijnen zijn aaneengesloten en recht en worden slechts onderbroken door straten en stegen. In het winkelgebied is het winkelfront vrijwel aaneengesloten. Bebouwing aan de hoofdroutes heeft veelal twee of drie lagen met een kap, waarbij de begane grondlaag hoger is dan de overige lagen. Bebouwing in de stegen is veelal kleinschaliger met anderhalf tot twee lagen en een kap.

De panden en bijbehorende functies hebben van oorsprong een gevarieerde samenstelling en een fijne ritmiek. In de loop der tijd zijn diverse panden vervangen, waarbij de oorspronkelijke variatie en verfijndheid soms in meer of mindere mate verloren is gegaan. Het appartementencomplex aan het Hofplein, het warenhuis aan de Van den Boschsteeg en in mindere mate de entree van garage Karperton aan de Dijk zijn hier voorbeelden van.

De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en variëren van sober tot rijk. Siermetselwerk, fijn gedetailleerde gootklossen, daklijsten en kozijnen komen voor. Oorspronkelijke gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering vaak sober is. Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms gevelrd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is afgedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. De begane grondlaag van winkels en bedrijven is vaak voorzien van panelen, afwijkende kleuren en reclame.



Gebied 1a

Binnenstad - Stadshart



Uitgangspunten

De historische structuur en kleinschalige bebouwing zijn uitgangspunt. Naast de stedenbouwkundige structuur staat hierbij de variatie in panden en functies centraal. De bebouwingsstructuur van individuele panden vertoont een sterke regelmaat, die slechts door enkele verspreid voorkomende bijzondere incidenten zoals het stadhuis en de Waag wordt onderbroken. Hierdoor is een levendig geheel ontstaan. In de architectuur is afstemming van de begane grond met zijn publieke functies en de meer private bovengelegen verdiepingen punt van aandacht, terwijl ook afstemming op de naastgelegen panden wordt gevraagd. Wat betreft de architectuur zijn gesloten baksteen-gevels met een sterke verticale ritmiek en een zorgvuldige detaillering uitgangspunt.

Om inzicht te krijgen in het traditionele kleurgebruik, is het mogelijk om kleuronderzoek te doen.

Kenmerken

- het straatbeeld wordt bepaald door aaneengesloten straatwanden van individuele panden met een eigen architectuur
- de voorgevel is gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de historische panden hebben een gemiddelde breedte van 6,00 m
- de begane grondlaag is op het oog relatief hoog, met name bij winkels en voorhuizen
- panden hebben meestal twee of drie lagen met een top- of lijstgevel en een eigen kap
- nokken staan veelal loodrecht op de voorgevel, de kaphelling is 50 tot 60 graden
- de bakstenen gevels zijn relatief gesloten en vlak, ramen hebben een staande rechthoek
- de begane grondlaag van winkels en bedrijven heeft een afwijkende invulling die afgestemd is op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel met muurdammen op perceelsscheidingen
- materialen en kleuren passen in de historische context:
 - in baksteengevels overheerst de kleur rood, gepleisterde gevels zijn veelal wit of crèmekleurig
 - daken zijn gedekt met oranje en donkergrijze keramische pannen, leien komen voor bij onder meer kerken en torens
 - kozijnen zijn veelal van hout en geverfd in een lichte tint als wit of crème, bewegende delen zijn in beginsel uitgevoerd in een contrasterende kleur, zoals donkerrood, donkergroen, bruin, wit of crème
 - etalages zijn ingevuld met puien van bijvoorbeeld hout of natuursteen, met als bijzonder element de beëindiging bovenin met een lijst, puibalk of vergelijkbaar onderdeel
 - puien zijn van oorsprong uitgevoerd in traditionele kleuren, afhankelijk van het gebruikte materiaal



Gebied 1b

Binnenstad - Stadsloper



Beschrijving

De Stadsloper is een langgerekte ruimte ter plaatse van een voormalige gracht. Het deelgebied bestaat voornamelijk uit de bebouwing aan de Laat en een deel van de bebouwing aan de aangrenzende straten en stegen. Het westelijke deel is belangrijk onderdeel van het winkelgebied met een zoveel mogelijk aaneengesloten winkelfront. Het oostelijke deel heeft meer gemengde functies.

De Stadsloper heeft over vrijwel de gehele lengte één type bestrating met veel ruimte voor voetgangers en doorlopende bomenrijen aan weerszijden van de weg. In het oosten gaat de Stadsloper vrij abrupt over in het aangrenzende woongebied.

Het gebied heeft aaneengesloten straatwanden. Percelen zijn in beginsel smal en bebouwd met individuele panden. Deze oorspronkelijke parcellering is ter plaatse van enkele grootschalige winkels niet meer herkenbaar. Het recente blok aan de Limmerhoek is groot in vergelijking met de kleinschalige bebouwing aan de overzijde van de straat. Door geledingen in massa en uitwerking is het gebouw in meerdere delen geknipt. De hoogte is fors, drie tot vier lagen met een hoekaccent van vierenhalve laag met kap.

De bouwhoogte loopt oorspronkelijk op richting de Koorstraat tot drie lagen met kap. Momenteel staan er ook enkele panden van vier lagen met kap. De gevelopbouw is divers, waarbij ook trap- en klokgevels voorkomen. Ook het kaplandschap is divers.

Er is een grote verscheidenheid aan architectonische uitwerkingen, waarbij traditionele baksteengevels worden afgewisseld met hedendaagse betonnen draagconstructies. De begane grondlaag is meestal in gebruik als winkel en voorzien van panelen, afwijkende kleuren en reclame. Meer eenheid in het bebouwingsbeeld kan bereikt worden door de architectonische contrasten enigszins te beperken.



Gebied 1b

Binnenstad - Stadsloper



Uitgangspunten

De historische bebouwingsstructuur en het levendig straatbeeld zijn uitgangspunt. Naast de stedenbouwkundige structuur is hier de balans tussen de eenheid in de gesloten straatwanden en de afwisseling tussen panden van groot belang. De variëteit in bouwmassa's is één van de waarden van deze winkelstraat, waarbij de historische schaal van de bebouwing maatgevend is. In de architectuur is afstemming van de begane grond met zijn publieke functies en de meer private bovengelegen verdiepingen punt van aandacht, terwijl ook afstemming op de naastgelegen panden wordt gevraagd. Wat betreft de architectuur zijn gesloten baksteengevels met een sterke verticale ritmiek en een zorgvuldige detaillering uitgangspunt.

Om inzicht te krijgen in het traditionele kleurgebruik, is het mogelijk om kleuronderzoek te doen.

Kenmerken

- het straatbeeld wordt bepaald door aaneengesloten straatwanden van individuele panden met een eigen architectuur
- de voorgevel is gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de historische panden hebben een gemiddelde breedte van 6,00 m
- de begane grondlaag is op het oog relatief hoog, met name bij winkels en voorhuizen
- panden hebben veelal een top- of lijstgevel en een eigen kap
- nokken staan veelal loodrecht op de voorgevel, de kaphelling is 50 tot 60 graden
- de bakstenen gevels zijn relatief gesloten en vlak
- de begane grondlaag van winkels heeft een afwijkende invulling die afgestemd is op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- materialen en kleuren passen in de historische context:
 - in baksteengevels overheerst de kleur rood, gepleisterde gevels zijn veelal wit of crèmekleurig
 - daken zijn gedekt met oranje en donkergrijze keramische pannen, leien komen voor bij onder meer kerken en torens
 - kozijnen zijn veelal van hout en geverfd in een lichte tint als wit of crème, bewegende delen zijn in beginsel uitgevoerd in een contrasterende kleur zoals donkerrood, donkergroen, bruin, wit of crème
 - etalages zijn ingevuld met puin van bijvoorbeeld hout of aluminium, met als bijzonder element de beëindiging bovenin met een lijst, puibalk of vergelijkbaar onderdeel



Gebied 1c

Binnenstad - Stadspodium



Beschrijving

In het deelgebied Stadspodium staat de culturele sector voorop. Daarnaast zijn er enkele winkels en bedrijven en wordt er gewoond. Het Stadspodium bestaat voornamelijk uit de bebouwing aan en in de omgeving van het Kerkplein, Canadaplein en de Paardenmarkt.

Waar in de overige delen van de binnenstad de oorspronkelijke structuur bepalend is, wordt in dit deelgebied de toon gezet door grootschalige en veelal recente gebouwen en enkele pleinen. De Sint Laurenskerk is een opvallende verschijning aan het Kerkplein.

De bebouwing bestaat uit grote objecten, enkele gesloten blokken en aaneengesloten straatwanden van individuele panden.

De traditionele bebouwing is deels kleinschalig en bestaat uit twee tot drie lagen met kap of plat dak. Daarnaast zijn er enkele grootschaligere gebouwen met een traditionele uitwerking. De architectonische uitwerking van deze objecten is zorgvuldig, materialen en kleuren traditioneel. Gevels zijn van baksteen, hellende daken veelal gedekt met pannen. Grotere gebouwen hebben een kenmerkende uitwerking met herhaalde elementen als lijsten, lateien en natuurstenen penanten.

De recentere gebouwen en complexen zijn eenvoudig van opzet. Het theater is hier een uitzondering op met een samengestelde massa. De gebouwen hebben meerdere lagen. Daken zijn plat en hier en daar uitgevoerd met een (samengestelde) kap. De uitwerking is veelal ingetogen en varieert van eenvoudig tot zorgvuldig. Bij de woonblokken zorgen repeterende elementen in de gevel zoals dwarsnokken, kozijnen, balkons en een enkel kleuraccent voor samenhang. Naast diverse tinten baksteen zijn in de gevels van de recentere gebouwen ook moderne invullingen als glazen puien gebruikt.

De begane grondlaag van individuele panden en woonblokken is regelmatig in gebruik als winkel, bedrijf of café en voorzien van puien, afwijkende kleuren en reclame.



Gebied 1c

Binnenstad - Stadspodium



Uitgangspunten

De vernieuwde openbare ruimte en historische bebouwing zijn uitgangspunt. Het stadspodium is een gebied met een eigen sfeer en grotere schaal dan de rest van de binnenstad, maar is ondanks dat in sfeer en karakter daar wel een onderdeel van gebleven. Van belang voor welstand is de balans tussen de historische routes met oude gebouwen en de representatieve openbare ruimten met eigentijdse gebouwen. Hier staan van oudsher veel gebouwen van een behoorlijke maat en schaal in (bak)steen, waarvoor het van belang is om deze op elkaar af te stemmen met bijvoorbeeld een verticale belijning, verfijnde detaillering en zorgvuldige materiaalkeuze. In de architectuur is afstemming van de begane grond met zijn publieke functies en de meer private bovengelegen verdiepingen punt van aandacht. Om inzicht te krijgen in het traditionele kleurgebruik, is het mogelijk om kleuronderzoek te doen.

Kenmerken

- het straatbeeld wordt bepaald door complexen uit diverse bouwperiodes en enkele aaneengesloten individuele panden met een eigen architectuur
- de voorgevel is gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de stedenbouwkundige ruimte is begrensd met overwegend rechte voorgevelrooilijnen en enkele hoogteaccenten op zichtlocaties
- gebouwen variëren in massa en hebben een kap of plat dak met of zonder een dakopbouw
- historische objecten spelen de hoofdrol in het beeld, gevels van recente gebouwen zijn vlak en rustig
- materialen en kleuren passen in de historische context:
 - gevels zijn uitgevoerd in bruine, rode, beige of grijs tinten
 - etalages zijn ingevuld met puien van bijvoorbeeld hout, ijzer of aluminium met als bijzonder element de balk bovenin
 - kozijnen en bewegende delen van ramen en deuren zijn veelal van hout, aluminium of ijzer en geverfd in variërende kleuren
- traditionele en kleinschalige panden hebben veelal:
 - wisselende kappen en ramen met een staande rechthoek
 - baksteengevels waar de kleur rood overheerst
 - met oranje en donkergrijze keramische pannen gedekte daken



Gebied 1d

Binnenstad - Stadsgracht



Beschrijving

De Stadsgracht is een grote en sterk stedenbouwkundige ruimte met een hoge woonkwaliteit. Het deelgebied bestaat voornamelijk uit de bebouwing aan de Oude Gracht en een deel van de bebouwing aan de aangrenzende straten en stegen. Ter plaatse van de kruisingen met grotere straten komen veel winkels voor.

De bebouwing is in het westelijk deel van het gebied in het algemeen hoger dan in het oostelijk deel. In het oostelijke deel staan veel kleine arbeidershuisjes, al dan niet als onderdeel van een complex. Opvallend in het straatbeeld is hier de regelmaat met traditionele panden met top- en lijstgevels. In het algemeen heeft de bebouwing aan het oostelijk deel een ingetogen karakter. Naar het westen toe heeft de bebouwing een voorname karakter met fraaie herenhuizen op relatief grote percelen. Aan de gracht liggen ook enkele hofjes en kerken.

De relatie tussen de bebouwingswanden aan beide zijden van de gracht is in het vernauwde oostelijke gedeelte belangrijker dan in het westelijke deel. Nieuwbouw zal met name in het nauwe deel goed aan moeten sluiten op de bebouwing aan de overkant. De historische bebouwingsstructuur met smalle, aaneengebouwde panden en afwisselende architectuur is leidend bij de inpassing van nieuwe objecten.



Gebied 1d

Binnenstad - Stadsgracht



Uitgangspunten

De historische bebouwingsstructuur en het goed behouden straatbeeld zijn uitgangspunt. Naast de kleinschalige stedenbouwkundige structuur is hier de balans tussen de eenheid in de straatwanden en de beperkte afwisseling tussen massa's van de panden van groot belang. De individualiteit van de panden en variëteit in gevelvormen is één van de waarden van deze gracht. In de architectuur is de traditionele baksteengevel met staande ramen en lijstwerk in al zijn verschijningsvormen uitgangspunt.

Om inzicht te krijgen in het traditionele kleurgebruik, is het mogelijk om kleuronderzoek te doen.

Kenmerken

- het straatbeeld wordt bepaald door aaneengesloten straatwanden van individuele panden met een eigen architectuur en enkele kleinschalige complexen in het oosten van het gebied
- de voorgevel is gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de meeste panden hebben een zadeldak of mansardedak, brede herenhuizen hebben veelal een schilddak
- de dakvormen wisselen elkaar af in het straatbeeld
- de nok veelal haaks op de straat, de kaphelling is 50 tot 60 graden
- herenhuizen hebben veelal een symmetrische gevelcompositie met een risaliet of cordonlijst
- ramen hebben een staande rechthoek
- materialen en kleuren passen in de historische context:
 - gevels zijn hoofdzakelijk van baksteen en incidenteel gepleisterd
 - in baksteengevels overheerst de kleur rood, gepleisterde gevels zijn veelal wit of crèmekleurig
 - daken zijn gedekt met oranje en donkergrijze keramische pannen, leien komen voor bij onder meer kerken en torens
 - kozijnen zijn veelal van hout en geverfd in een lichte tint als wit of crème, bewegende delen zijn in beginsel uitgevoerd in een contrasterende tint als donkerrood, donkergroen, bruin, wit of crème



Gebied 1e

Binnenstad - Stadshoven



Beschrijving

De Stadshoven liggen ten westen van het hoofdwinkelgebied en heeft een gedifferentieerd karakter met woonbebouwing, voorzieningen, enkele bedrijfjes en horecagelegenheden. Het deelgebied bestaat voornamelijk uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Koningsweg, Ramen, Veerstraat, Sint Jorisstraat, Lombardsteeg en Doelenstraat.

Stadshoven is een enigszins besloten gebied met smalle straten en stegen en dichte bebouwing. Centraal in het gebied ligt het Doelenveld, waar vooral achterkanten aan grenzen.

De bebouwing vormt veelal aaneengesloten rooilijnen. Hier en daar worden rooilijnen overschreden door erkers op de verdieping. De panden zijn kleinschalig en hebben een gevarieerde opbouw van één tot twee lagen met kap. De nok staat veelal haaks op de weg. De historische panden hebben een breedte van minder dan 6,00 m. Op enkele plekken is de oorspronkelijke structuur niet meer herkenbaar doordat nieuwe panden meerdere percelen beslaan.

Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw, waaronder top-, klok- en lijstgevels. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor. Stadshoven heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering, sober tot rijk. Siermetselwerk, fijn gedetailleerde kozijnen en daklijsten komen voor. Oorspronkelijke gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering vaak sober is. Garagedeuren komen voor. De maat van deze deuren is gekoppeld aan de maat van het pand, waarbij de breedte in de regel maximaal 2,20 m is.

Materialen en kleuren zijn divers en terughoudend. Gevels zijn van bak- of natuursteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint. Hellende kappen zijn gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk.



Gebied 1e

Binnenstad - Stadshoven



Uitgangspunten

De historische bebouwingsstructuur en het kleinschalig straatbeeld zijn uitgangspunt. Naast de stedenbouwkundige structuur met individuele panden afgewisseld met enkele rijen is hier de traditionele architectuur van belang voor welstand. Wat betreft de architectuur zijn traditionele gesloten baksteengevels met een sterke verticale ritmiek en een zorgvuldige detaillering uitgangspunt.

Om inzicht te krijgen in het traditionele kleurgebruik, is het mogelijk om kleuronderzoek te doen.

Kenmerken

- het straatbeeld wordt bepaald door aaneengesloten straatwanden van individuele panden met een eigen architectuur
- de voorgevel is gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de historische panden hebben een gemiddelde breedte van 6,00 m
- de begane grondlaag is op het oog relatief hoog, met name bij winkels en voorhuizen
- panden hebben veelal een top- of lijstgevel en een eigen kap met de nok loodrecht op de voorgevel
- gevels zijn relatief gesloten en vlak en hebben ramen met een staande rechthoek
- materialen en kleuren passen in de historische context:
 - in baksteengevels overheerst de kleur rood, gepleisterde gevels zijn veelal wit of crèmekleurig
 - daken zijn gedekt met oranje en donkergrijze keramische pannen
 - kozijnen zijn veelal van hout en geverfd in een lichte tint als wit, crème of (oker)geel, bewegende delen zijn in beginsel uitgevoerd in een contrasterende kleur als donkerrood, donkergroen, bruin, wit of crème
 - etalages zijn ingevuld met puien van bijvoorbeeld hout en afgestemd op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel



Gebied 1f

Binnenstad - Achter de kerk



Beschrijving

Achter de Grote Kerk ligt een buurtje in de luwte van het centrum en bevat gevarieerde en overwegend kleinschalige bebouwing met voornamelijk een woonfunctie. Het deelgebied bestaat uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Geest, Heul, Clarissenbuurt, Lindegracht en Vrouwenstraat.

Kenmerkend voor het gebied zijn de smalle straten met kleine individuele arbeidershuisjes en hier en daar een klein ensemble. De oorspronkelijk bebouwing heeft één tot twee lagen met een kap, nieuwe invullingen hebben ook wel drie en soms zelfs vier lagen met of zonder kap. Een deel van de woningen grenst met de achterkant aan de groenzone van het bolwerk.

De woningen hebben een individuele vormgeving of zijn onderdeel van een klein ensemble. De bebouwing is zorgvuldig vormgegeven. Siermetselwerk, fijn gedetailleerde kozijnen en daklijsten komen voor. Enkele stadsvernieuwingscomplexen en korte rijen woningen uit ongeveer dezelfde bouwperiode zijn hier een uitzondering op. De architectonische uitwerking van deze objecten is eenvoudig.



Gebied 1f

Binnenstad - Achter de kerk



Uitgangspunten

De historische bebouwingsstructuur en het kleinschalig straatbeeld zijn uitgangspunt. Naast de stedenbouwkundige structuur met individuele panden afgewisseld met enkele rijen is hier de traditionele architectuur van belang voor welstand. Wat betreft de architectuur zijn traditionele gesloten baksteengevels met een verticale ritmiek en een zorgvuldige detaillering uitgangspunt.

Om inzicht te krijgen in het traditionele kleurgebruik, is het mogelijk om kleuronderzoek te doen.

Kenmerken

- het straatbeeld wordt bepaald door aaneengesloten straatwanden van individuele panden met een eigen architectuur en enkele korte rijen en kleinschalige complexen
- de voorgevel is gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de dakvormen wisselen elkaar af in het straatbeeld, waarbij zadeldaken het meest voorkomen
- de nok staat haaks op of evenwijdig aan de straat, de kaphelling is 45 tot 60 graden
- erkers, dakkapellen, tuilmuren en smeedijzeren hekwerken zijn veel voorkomende elementen
- een eenduidige architectonische uitwerking en detaillering maken van complexen en ensembles samenhangende eenheden
- gevels zijn relatief gesloten en vlak en hebben ramen met een staande rechthoek
- materialen en kleuren passen in de historische context:
 - gevels zijn hoofdzakelijk van baksteen en soms gepleisterd
 - in baksteengevels overheerst de kleur rood, gepleisterde gevels zijn veelal wit of crèmekleurig
 - daken zijn gedekt met oranje en donkergrijze keramische pannen
 - kozijnen zijn veelal van hout en geverfd in een lichte tint als wit of crème, bewegende delen zijn in beginsel uitgevoerd in een contrasterende tint als donkerrood, donkergroen, bruin, wit of crème



Gebied 1g

Binnenstad - Havenkwartier



Beschrijving

Het Havenkwartier in het oosten van het centrum heeft een woonfunctie. Daarnaast zijn er diverse uitgaansgelegenheden in dit gebied. Het deelgebied bestaat uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Verdrunkenoord, Sint Jacobsstraat, Nieuwstraat, Sint Annastraat, Fnidsen, Luttik Oudorp, Mosterdsteeg en Spanjaardstraat.

Het Havenkwartier heeft een hiërarchie in structuur, bouwmassa en uitwerking. Langs de grachten liggen relatief brede en diepe kavels met panden van twee tot drie lagen en een kap. Gebouwen hebben veelal een dwarskap en een lijstgevel. Ook trap-, tuit-, klok- en enkele halsgevels komen voor. De architectonische uitwerking is rijk, waarbij er aan de Verdrunkenoord ook enkele herenhuizen staan. Materialen en kleuren zijn divers en terughoudend. Gevels zijn van bak- of natuursteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint. Hellende kappen zijn gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk.

Aan de stegen is het karakter intiem met kleine, ondiepe kavels. De bebouwing is eenvoudig en bestaat voor een deel uit stadsvernieuwingscomplexen. De oorspronkelijke roolijnen en pandoriëntatie zijn in deze complexen nog herkenbaar. De oorspronkelijke verkaveling is hier en daar verloren gegaan door de herhaling van relatief brede panden. De uitwerking en detaillering is ingetogen. Garagedeuren komen voor. De maat van deze deuren is gekoppeld aan de maat van het pand, waarbij de breedte in de regel maximaal 2,20 m is.



Gebied 1g

Binnenstad - Havenkwartier



Uitgangspunten

De historische bebouwingsstructuur en het kleinschalig straatbeeld zijn uitgangspunt. Naast de goed behouden stedenbouwkundige structuur met smalle straten is de kleinschaligheid van de bebouwing van belang voor welstand. In de architectonische afwisseling moet rekening worden gehouden met de positie van de gebouwen in de structuur, waarbij de rijkere panden langs de grachten staan en de meer bescheiden bebouwing aan de kleinere straten en stegen. Wat betreft de detaillering van de panden zijn de veel aanwezige historische baksteengevels met een verticale ritmiek en een zorgvuldige detaillering uitgangspunt.

Om inzicht te krijgen in het traditionele kleurgebruik, is het mogelijk om kleuronderzoek te doen.

Kenmerken

- het straatbeeld wordt bepaald door aaneengesloten straatwanden van individuele panden met een eigen architectuur
- de voorgevel is gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de historische panden aan grachten hebben een breedte van 7,00 m of minder en aan de dwarsstegen is de breedte maximaal 5,50 m
- de begane grondlaag is op het oog relatief hoog, met name bij winkels en voorhuizen
- panden hebben veelal een top- of lijstgevel en een eigen kap met de nok loodrecht op de voorgevel
- hier en daar staan panden met tuit-, klok- en trapgevels
- de nok veelal haaks op de straat, de kaphelling is 50 tot 60 graden
- gevels zijn relatief gesloten en vlak en hebben ramen met een staande rechthoek
- een eenduidige architectonische uitwerking en detaillering maken van complexen en ensembles samenhangende eenheden
- materialen en kleuren passen in de historische context:
 - in baksteengevels overheerst de kleur rood, gepleisterde gevels zijn veelal wit of crèmekleurig
 - daken zijn gedekt met oranje en donkergrijze keramische pannen
 - kozijnen zijn veelal van hout en geverfd in een lichte tint als wit, crème of (oker)geel, bewegende delen zijn in beginsel uitgevoerd in een contrastkleur als donkerrood, donkergroen, bruin, wit of crème
 - etalages zijn ingevuld met puien van bijvoorbeeld hout en afgestemd op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel



Gebied 1h

Binnenstad - Stadssingel



Beschrijving

De Stadssingel bevat het bolwerk en de singels aan de zuidelijke en westelijke rand van de binnenstad. Het deelgebied bestaat uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Wildemanstraat, Kwerenpad, Kennemerpark, Clarissenbuurt en Molenbuurt.

De singels zijn ingericht in de Engelse landschapstijl met slingerende paden en veel groen.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit aaneengebouwde villa's en herenhuizen in een aaneengesloten, golvende rooilijn. Ten oosten van de Emmabrug staan ook enkele samenhangende complexen.

De meeste bebouwing heeft een voornaam karakter, dat aansluit op de parkachtige omgeving. De architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd, gevarieerd en rijk. Gevels zijn van baksteen en soms van natuursteen of voorzien van een stuc laag. De panden zijn in het algemeen rijk versierd. Materialen en kleuren zijn veelal traditioneel.

Bijzondere elementen zijn de molen op het Clarissenbolwerk en de tot appartementen verbouwde kerk aan het Kwerenpad.



Gebied 1h

Binnenstad - Stadssingel



Uitgangspunten

De historische bebouwingsstructuur met representatieve panden langs het groene park op de voormalige stadswallen is uitgangspunt. Van belang voor welstand is de maat en schaal van de woonhuizen. De stedenbouwkundige afwisseling tussen rijen en villa's is een te behouden kenmerk. De variatie in architectuur is van een vergelijkbaar belang, waarbij de rijke en vaak statige architectuur van eind negentiende eeuw de toon zet maar er ook eenvoudiger panden voorkomen en het behouden waard zijn. Een deel van de panden vormt door een gelijke uitvoering een architectonisch ensemble, waardoor eventuele veranderingen ook moeten worden afgestemd op de andere panden. Mede vanwege de halfopen verkaveling hebben veel panden meer dan één voorgevel. Wat betreft de detaillering van de panden zijn de veel aanwezige historische baksteengevels met een verticale ritmiek en een zorgvuldige detaillering uitgangspunt.

Om inzicht te krijgen in het traditionele kleurgebruik, is het mogelijk om kleuronderzoek te doen.

Kenmerken

- het straatbeeld wordt bepaald door aaneengesloten straatwanden van individuele panden met een eigen architectuur en enkele korte rijen en kleinschalige complexen
- hier en daar is er een opening in de straatwand
- de voorgevel is gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- kappen zijn hoog en wisselen elkaar af in het straatbeeld, waarbij zadeldaken en samengestelde daken het meest voorkomen
- de nok staat haaks op of evenwijdig aan de straat, de kaphelling is 45 tot 60 graden
- erkers, dakkapellen, tuinmuren en smeedijzeren hekwerken zijn veel voorkomende elementen
- een eenduidige architectonische uitwerking en detaillering maken van complexen en ensembles samenhangende eenheden
- gevels zijn relatief gesloten en vlak en hebben ramen met een staande rechthoek
- entreepartijen zijn veelal voorzien van ornamenten
- materialen en kleuren passen in de historische context:
 - gevels zijn hoofdzakelijk van baksteen en soms gepleisterd
 - in baksteengevels overheersen de kleur rood en grijs, gepleisterde gevels zijn veelal wit, grijs of crèmekleurig, in het Kennemerpark komt grijswitte siersteen voor
 - daken zijn gedekt met oranje en donkergrijze keramische pannen
 - kozijnen zijn veelal van hout en geverfd in een lichte tint als wit of crème, bewegende delen zijn in beginsel uitgevoerd in een contrasterende tint als donkerrood, donkergroen, bruin, wit of crème



Gebied 1i

Binnenstad - Stadskades



Beschrijving

De Stadskades aan de noord- en oostzijde van de binnenstad zijn ontstaan door de aanleg van het Noordhollandsch Kanaal. De bebouwing bestaat uit een mix van historische objecten en recentere invullingen, die aan relatief brede verkeersroutes liggen. Het Victoriepark is aangelegd ter plaatse de voormalige vestinggracht. Het deelgebied bestaat voornamelijk uit de bebouwing aan de Korte Vondelstraat, Limmerhoek, Bierkade, Wageweg en Kanaalkade.

De bebouwing langs de kades zijn wisselend van karakter en kwaliteit. De Bierkade met de historische bebouwing en opvallende Accijnstoren vormt het fraaie gezicht op de oostzijde van de binnenstad. De bebouwing in deze straatwand bestaat uit individuele panden van twee tot drie bouwlagen met variërende kappen en een zorgvuldige architectonische uitwerking en detaillering. Uitzondering hierop is de Korte Vondelstraat, waar enkele relatief grootschalige en recente invullingen van wisselende kwaliteit het beeld bepalen.

De noordelijke rand is een overgangsgebied tussen centrum en Overstad. De gevelwanden zijn deels herkenbaar als onderdeel van de historische binnenstad. In deze rand worden historische panden, waaronder ook enkele grootschalige objecten als pakhuis Van Eijssen en 't Automobielhus aan de Wageweg, afgewisseld met recentere invullingen van wisselende kwaliteit. Bij recente invullingen zoals de parkeergarage, is de historische perceelsbreedte niet altijd meer te herkennen. De Kanaalkade en Wageweg bestaan uit straatwanden van aaneengesloten individuele panden van verschillende breedte. De architectonische uitwerking en detaillering variëren van eenvoudig tot zorgvuldig.

Toekomstige ontwikkelingen zullen aan moeten sluiten op de schaal van de openbare ruimte en het wensbeeld van een passende overgangszone tussen binnenstad en Overstad.



Gebied 1i

Binnenstad - Stadskades



Uitgangspunten

De historische bebouwingsstructuur en het kleinschalig straatbeeld zijn uitgangspunt. Naast de historische stedenbouwkundige structuur doorgaande straatwanden is de schaal van de bebouwing van belang voor welstand. De individualiteit van de panden en variëteit in gevelvormen is één van de waarden van de kades. In de architectuur is de traditionele baksteengevel met staande ramen en lijstwerk in al zijn verschijningsvormen uitgangspunt.

Om inzicht te krijgen in het traditionele kleurgebruik, is het mogelijk om kleuronderzoek te doen.

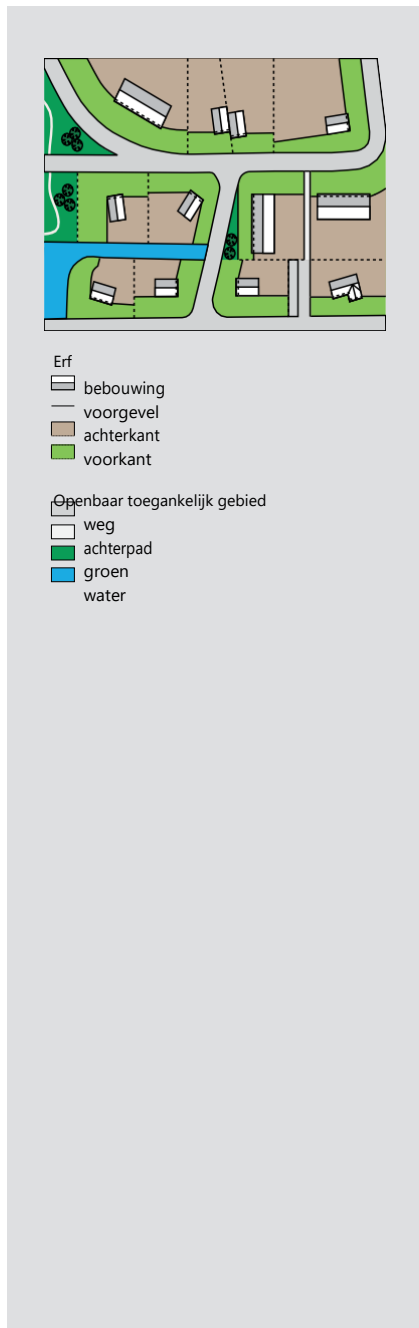
Kenmerken

- het straatbeeld wordt bepaald door aaneengesloten straatwanden van individuele panden van verschillende maten en met een eigen architectuur
- de voorgevel is gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de begane grondlaag is op het oog relatief hoog, met name bij winkels en voorhuizen
- de nok staat haaks op of is evenwijdig aan de straat, de kaphelling is maximaal 60 graden
- de bebouwing vertoont een grote diversiteit in architectuurstijlen, variërend van traditioneel tot modern
- historische gevels zijn relatief gesloten en vlak en hebben ramen met een staande rechthoek
- materialen en kleuren passen in de historische context:
 - in baksteengevels overheerst de kleur rood, gepleisterde gevels zijn veelal wit of crèmekleurig
 - hellende daken zijn gedekt met oranje en donkergrijze pannen
 - kozijnen zijn veelal van hout, ijzer of aluminium en geverfd in een lichte tint als wit, crème of (oker)geel, bewegende delen zijn uitgevoerd in een contrasterende kleur als donkerrood, donkergroen, bruin, wit of crème
 - etalages zijn ingevuld met puien van veelal hout, ijzer of aluminium en afgestemd op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel



Gebied 1

Binnenstad - objecten



Objecten

De gemeente streeft ook in het rijksbeschermd stadsgezicht Binnenstad ernaar veel voorkomende bescheiden objecten snel te beoordelen om zo de burger tegemoet te komen. Het gaat daarbij om relatief eenvoudige en meetbare criteria, die de planindieners vooraf zo veel mogelijk duidelijkheid geven.

Bescheiden bouwwerken zijn ook in het beschermd gezicht 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. In dit geval treden het bestemmingsplan en het afwijkingenbeleid in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als hier geen bezwaar uit voort komt, 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 beoordeling staan de karakteristiek en leefbaarheid van gebouw en gebied voorop.

Een trendsetter is een plan, dat in vergelijkbare situaties als uitgangspunt gehanteerd kan worden. Ook als deze enigszins afwijkt 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 is van toepassing op een bouwblok, cluster of een groter gebied.

Voor- en achterkant

Bij de criteria is er onderscheid in de voor- en de achterkant van bouwwerken.

Onder *achterkant* wordt verstaan het erf achter de lijn op 1,00 m achter de voorgevellijn die evenwijdig loopt aan het openbaar toegankelijk gebied, inclusief de grond onder het hoofdgebouw en het gehele achtererf, alsmede de gevels en dakvlakken ter plaatse van dit deel van het erf.

Onder *voorkant* wordt verstaan het erf en de daarboven gelegen gevels en dakvlakken die geen onderdeel van een achterkant zijn.



Gebied 1

Binnenstad - objecten

Objectcriteria

De objectcriteria voor het rijksbeschermd stadsgezicht vormen een handreiking voor het vergemakkelijken van de aanvraag. De inpassing van plannen in een rijksbeschermd stadsgezicht blijft echter altijd maatwerk.

Algemeen

- herstel van historisch wenselijke eigenschappen en architectonische verfijning heeft prioriteit
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op architectuur en bouwstijl van het hoofdgebouw
- objecten zijn ondergeschikte toevoegingen aan het hoofdgebouw (bij aanpassingen blijft hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar)
- materialen en kleuren zijn in beginsel terughoudend en afgestemd op het straatbeeld

Aanbouwen

- plaatsen achter de voorgevelrooilijn en op minstens 1,00 m uit de erf-grens (anders opnemen in de straatwand)
- goothoogte maximaal 0,30 m boven het vloerpeil van de eerste verdieping, nokhoogte maximaal 4,50 m (nok alleen toepassen als deze past bij bouwstijl hoofdgebouw)
- diepte aan voorkanten maximaal 1,50 m en aan achterkanten maximaal 3,00 m
- maximaal 50% van oorspronkelijk voor-, zij- of achtererf bebouwen
- vormgeven in één laag met een rechthoekige plattegrond en voorzien van een plat of een van het hoofdgebouw afgeleide kap met bijpassende detaillering
- aan voorgevels uitvoeren als erker met transparante uitstraling
- de massaopbouw en de gevelgeleding van het hoofdgebouw blijven goed leesbaar (in beginsel geen hoekaanbouwen)
- in architectuur en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdgebouw met inbegrip van de indeling van de kozijnen en raamprofielen
- materialen en kleuren aan voorkanten gelijk aan het hoofdgebouw

Bijgebouwen

- maximaal twee bijgebouwen op het gehele erf
- plaatsen achter de voorgevelrooilijn en op minstens 1,00 m uit de erf-grens (in andere gevallen opnemen in de straatwand of integreren in de erfafscheiding)
- afstand tot gevels hoofdgebouw aan voorkanten minstens 3,00 m en aan achterkanten minstens 2,00 m
- goothoogte maximaal 0,30 m boven het vloerpeil van de eerste verdieping, nokhoogte maximaal 4,50 m (nok alleen toepassen als deze past bij bouwstijl hoofdgebouw)
- oppervlakte hoogstens 15 m² en in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijke zij- of achtererf bebouwen
- in architectuur en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdgebouw met inbegrip van de indeling van de kozijnen en raamprofielen (boeiboord maximaal 0,25 m hoog)
- materialen en kleuren aan voorkanten gelijk aan het hoofdgebouw



Gebied 1

Binnenstad - objecten

Kozijn- en gevelwijzigingen

- samenhang en ritmiek straatwand behouden
- kozijnwijzigingen blijven binnen de bestaande gevelopening
- aan voorgevel in beginsel gelijk aan oorspronkelijk profiel, maatvoering, hoofdindeling en kleurstelling
- gevelwijzigingen alleen in zij- en achtergevels en daarbij in beginsel hoogstens één nieuwe opening toevoegen binnen de belijning van gevelarchitectuur

Dakkapellen

- alleen op hoofdgebouwen plaatsen en per woning per dakvlak in zoverre zichtbaar vanuit de openbare ruimte één dakkapel (of meerdere bescheiden dakkapellen)
- meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijn (bovenlijn aanhouden), op individueel gebouw centreren in dakvlak of lijnen aan geleiding voorgevel
- minstens 0,50 m dakvlak boven de dakkapel, minstens 1,00 m dakvlak naast de dakkapel en tussen 0,50 tot 1,00 m dakvlak onder de dakkapel
- hoogte tot de helft van het verticaal geprojecteerde dakvlak met aan voorkanten een maximum van 1,30 m en aan achterkanten een maximum van 1,50 m
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de straatwand
- in een mansardekap aansluiten op de knik en in beginsel in de gootlijn plaatsen
- breedte tot 2/3 van het dakvlak met aan voorkanten een maximum van 2,00 m en aan achterkanten een maximum van 3,00 m
- een eventuele kap past bij architectuur en bouwstijl hoofdgebouw
- gevelgeleding en detaillering zorgvuldig afstemmen op hoofdgebouw
- materialen en kleuren kozijnen gelijk aan hoofdgebouw, voorvlak grotendeels invullen met glas

Dakopbouwen

- dakopbouwen zijn niet of nauwelijks zichtbaar vanuit openbaar gebied, waarbij wordt gekeken vanaf het maaiveld
- dakopbouwen moeten op een redelijke maat achter de gevel worden geplaatst (minimaal 1,0 meter)
- hoogte dakopbouw maximaal tot 1 pan onder de nok
- in materiaal en kleur afstemmen op de omgeving en daarbij uitgaan van een donkere of zinken afwerking (geen kunststof)

Erfafscheidingen

- hoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,00 m
- hoogte achter de voorgevellijn maximaal 2,00 m
- vormgeving, materiaal en kleur gelijk aan erfafscheiding belendend perceel, mits deze een positieve welstandsbeoordeling hebben gehad
- traditionele materialen als metselwerk, hout, draadstaal (of spijlen), giet- of smeedijzer gebruiken
- metselwerk gelijk aan hoofdgebouw, eventuele metalen stijlen in een donkere kleur of afstemmen op hoofdgebouw



Installaties

- antennes plaatsen op achtererf (niet aan gebouw bevestigen), overige installaties alleen aan achterkanten en niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte
- meerdere installaties per pand clusteren (eventueel afschermen)
- installaties zijn lager dan het hoofdgebouw
- spriet- of staafantenne maximaal 5,00 m hoog (gemeten vanaf maaiveld of snijpunt met aangrenzend dakvlak bij plaatsing aan gevel)
- schotelantenne hoogstens 2,00 m in doorsnede en maximaal 3,00 m hoog (gemeten vanaf de voet van de antenne of antenedrager)
- installatie en bijbehorende voorzieningen als één geheel vormgeven
- slank vormgeven, materialen en kleuren onopvallend (zoals gegalvaniseerd, antraciet of grijs)

Zonnepanelen en -collectoren

- niet zichtbaar vanuit openbaar gebied
- op platte daken:
 - plat neerleggen of onder een flauwe hoek in een aaneengesloten patroon met een passende afstand tot de dakranden
 - plaatsing bekijken in combinatie met andere op het dak aangebrachte elementen en de opbouw van de gevel
- op hellende daken alleen als:
 - het betreffende dakvlak is geen prominent onderdeel van de architectuur van het pand of het monumentale voorkomen van pand of gebied
 - de dakbedekking is niet zeldzaam, van leien of van koper
 - niet onder de hoekkepers plaatsen
 - aanbrengen op het dak (niet in het dak) en onder dezelfde hellingshoek als het dak
 - afstand tot de nok is minstens drie dakpannen, afstand tot de goot is minstens twee dakpannen
 - het aantal panelen en collectoren beperken en afstemmen op al aanwezige voorzieningen, zoals loggia's, dakkapellen en -ramen
 - bij voorkeur in de lengterichting plaatsen in het midden van het dak
 - breedte in totaal maximaal 1/3 van het dakvlak

Rolhekken en rolluiken

- plaatsen in het kozijn gat ('in de dag') van bouwlagen met winkelfunctie
- aan de binnenzijde van de pui, mits:
 - minstens 2,00 m teruggelegen van de uitwendige scheidingconstructie
 - voor minstens 70% bestaand uit (glasheldere) openingen
- aan de buitenzijde van de pui, mits:
 - plaatsing aan binnenzijde niet mogelijk is
 - voor minstens 85% bestaand uit (glasheldere) openingen
 - rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast
- kleuren zijn ingetogen en zorgvuldig afgestemd op de gevel



Gebied 2

Westerhoutkwartier - gebied



Beschrijving

Rijksbeschermd stadsgezicht Westerhoutkwartier is een groen woongebied net buiten de singelgracht met villa's, woonhuizen en enkele bijzondere gebouwen waaronder de voormalige Cadettenschool. Het gebied is grotendeels aangelegd als een stedelijk park, waarin gedurende de twee helft van de negentiende en de eerste helft van de twintigste eeuw overwegend voorname bebouwing is gerealiseerd. Het Westerhoutkwartier ligt ten westen van de binnenstad en wordt globaal begrensd door de Singel, de Westerweg, de Prins Bernhardlaan en de Kennemerstraatweg.

Gebied

Het Westerhoutkwartier is een bijzonder woongebied, dat in een aantal fasen is aangelegd in een parkachtige zone aan de rand van de binnenstad. Het gebied was tot midden negentiende eeuw nauwelijks bebouwd. Het maakte tot die periode deel uit van de verdediging van de stad en bestond voornamelijk uit wandelroutes en tuinen met hier en daar een buitenhuis. Het huidige groen, een aantal routes en een klein deel van de bebouwing is hier op terug te voeren. Het gebied kent meerdere sferen.

Langs routes zoals de Kennemersingel, Wilhelminalaan en Lindenlaan bestaat de bebouwing voornamelijk uit individuele panden. De panden hebben voortuinen en gevels die de weg vrijelijk volgen. De bebouwing is afhankelijk van de plek in de stedenbouwkundige structuur gevarieerd in maat en schaal. Aan de Wilhelminalaan en Metiusgracht staan representatieve woonhuizen met een statig aanzien. Deze huizen hebben in de regel een samengestelde kap, erker, balkon, bijzondere entreepartij en accenten zoals spekbanden en sierlijsten. Aan de Lindenlaan zijn de panden juist bescheiden met veelal een eenvoudige topgevel voorzien van enig siermetselwerk in een contrastkleur. Langs de Kennemersingel is het beeld een menging tussen deze twee uitersten.



Gebied 2

Westerhoutkwartier - gebied



Het Nassaukwartier heeft een meer seriematig karakter. Dit deel van het beschermd gezicht is gebouwd achter de Kennemersingel en wordt ontsloten door de statige Nassaulaan, die met een middenberm en laanbepanting aansluit op het groen van het Nassauplein. Hier zijn de meeste huizen onderdeel van een ensemble met een vergelijkbare massaopbouw of van een rij. De architectuur is verzorgd, maar heeft minder ornamenten dan de individuele bebouwing. Hier is in de regel gekozen voor een nadruk op de kap en de daklijst of voor bijzondere elementen zoals balkons of een erker. Het siermetselwerk is hier meestal uitgevoerd zonder een contrastkleur.

Aan de zuidzijde van het gebied ligt de Alkmaarderhout, waar in een parkachtige aanleg ruimte biedt aan instellingen zoals de Cadettenschool (later verbouwd tot ziekenhuis), enkele begraafplaatsen en een hertenkamp.

In de architectuur vertonen de gebouwen bijna alle stijlen vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw. De architectonische uitwerking is in de regel verzorgd. Bij de oudere panden is vaak sprake van een rijke architectuur met bijzondere detaillering met onder meer luifels en ornamenten, die naadloos passen bij de plastiek van de gevels. Bij de woningen uit de jaren twintig en dertig is de architectuur wat betreft de ornamenten vaak iets minder uitbundig, maar zijn de gevels met lijsten en raampartijen verlevendigd.

Wat betreft de materialen en kleuren overheersen bij de oude bebouwing de terughoudende tinten van rode baksteen en traditionele dakpannen, waarbij de houten kozijnen en het stucwerk in lichte tinten voor een accent zorgen. De ramen en deuren zijn veelal donker van kleur.

Uitzonderingen

Het kwartier kent een aantal in het oog springende uitzonderingen. Binnen deze bebouwingsstructuur zijn bijzondere gebouwen opgenomen, waaronder goed zichtbare objecten zoals de kerk aan de Kennemersingel en het gymnasium aan de Westerweg. Een meer in zichzelf gekeerde oudere uitzondering is de gevangenis aan de Westerweg. Ook in de afgelopen decennia is voortgebouwd. Het ziekenhuis is vernieuwd, aan de Geestersingel verscheen een modern hotel, aan de rand van het Nassauplein en aan de Westerweg zijn appartementencomplexen gebouwd.



Gebied 2

Westerhoutkwartier - gebied



Uitgangspunten

Het rijksbeschermd stadsgezicht Westerhoutkwartier is een beschermd welstandsgebied. De samenhang tussen de landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten maken het een gebied met een grote cultuurhistorische waarde. Diverse panden en ensembles zijn door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waardevol. Het beleid is er op gericht deze kwaliteiten te beheren.

Uitgangspunt is het behoud van het groene en afwisselende beeld van het rijksbeschermd stadsgezicht met een grote variëteit aan statige woonhuizen en daartussen bijzondere gebouwen zoals kerken en scholen, eenvoudige huizen en enkele gebouwen uit een verder verleden. Wijzigingen kunnen een aanzienlijke invloed hebben op de samenhang en moeten zorgvuldig worden ingepast. Van belang zijn daarbij naast een logische plaatsing een zorgvuldige detaillering met traditionele materialen en kleuren in harmonie met de omgeving. Waarin wijzigingen en nieuwbouw mogelijk zijn, heeft behoud en herstel van historisch wenselijke eigenschappen prioriteit.



Gebied 2

Westerhoutkwartier - gebied



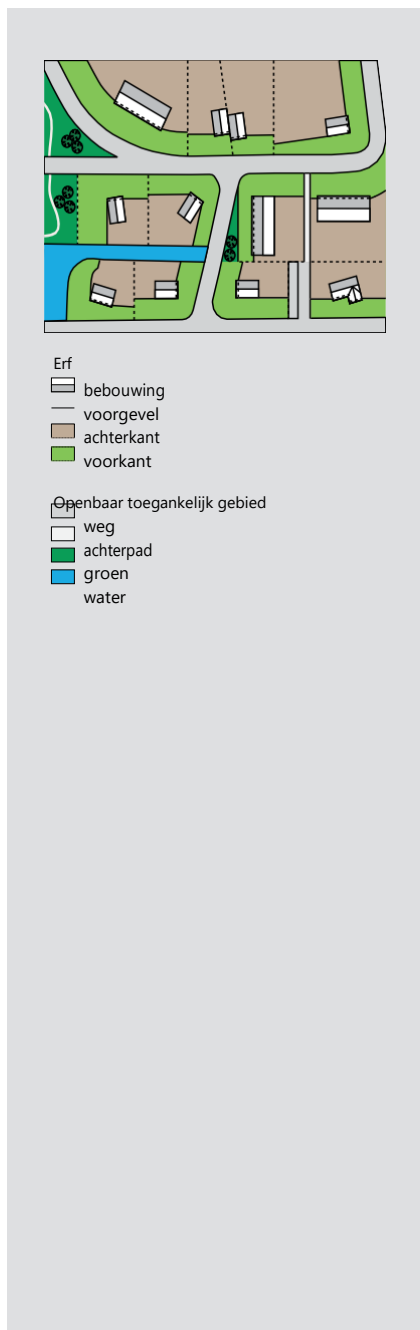
Kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, dat bestaat uit verschillende fragmenten en buurten:
 - gebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte (of ruimten)
- bouwmassa's zijn gedifferentieerd en gevarieerd met aandacht voor ornamentiek:
 - gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels
 - de bouwmassa is afgestemd op de samenhang van het fragment of ensemble
 - woningen hebben een onderbouw van één maar meestal twee lagen met (samengestelde) kap
 - appartementengebouwen hebben meerdere lagen met kap of plat dak voorzien van overstek, lijst of vergelijkbare gevelbeëindiging
 - accenten in hoogte en vormgeving hebben een ondersteunende rol in het stedenbouwkundige patroon
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, gevarieerd en afgestemd op belendingen:
 - baksteenarchitectuur voert de boventoon
 - zichtbare gevels zijn representatief
 - gevels hebben een evenwichtige verdeling met zowel een horizontale als een verticale geleiding
 - kozijnen en profileringen zijn traditioneel Hollands
 - de overgang van privé naar openbaar is zorgvuldig vormgegeven (oorspronkelijke erfafscheidingen zoals gemetselde muurtjes, hekwerken en hagen zijn regelmatig aanwezig in het straatbeeld)
- materialen zijn in beginsel traditioneel, verouderen mooi en zijn afgestemd op de omgeving:
 - gevels zijn in hoofdzaak van oranje of bruine baksteen met stuc- en siermetselwerkaccenten
 - hellende daken dekken met keramische dakpannen
 - kozijnen, lijsten en dergelijke in beginsel uitvoeren in hout
 - kleuren harmoniëren met de omgeving, zijn terughoudend en per ensemble in samenhang
- uitbreidingen als aanbouwen en dakkapellen zijn vormgegeven als ondergeschikt element met een stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume
- uitzonderingen zoals de poort naar de begraafplaats dragen bij aan het historische karakter van het gebied



Gebied 2

Westerhoutkwartier - objecten



Objecten

De gemeente streeft ook in het rijksbeschermd stadsgezicht Westerhout ernaar veel voorkomende bescheiden objecten snel te beoordelen om zo de burger tegemoet te komen. Het gaat daarbij om relatief eenvoudige en meetbare criteria, die de planindieners vooraf zo veel mogelijk duidelijkheid geven.

Bescheiden bouwwerken zijn ook in het beschermd gezicht 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. In dit geval treden het bestemmingsplan en het afwijkingenbeleid in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als hier geen bezwaar uit voort komt, 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 beoordeling staan de karakteristiek en leefbaarheid van gebouw en gebied voorop.

Een trendsetter is een plan, dat in vergelijkbare situaties als uitgangspunt gehanteerd kan worden. Ook als deze enigszins afwijkt 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 is van toepassing op een bouwblok, cluster of een groter gebied.

Voor- en achterkant

Bij de criteria is er onderscheid in de voor- en de achterkant van bouwwerken.

Onder *achterkant* wordt verstaan het erf achter de lijn op 1,00 m achter de voorgevellijn die evenwijdig loopt aan het openbaar toegankelijk gebied, inclusief de grond onder het hoofdgebouw en het gehele achtererf, alsmede de gevels en dakvlakken ter plaatse van dit deel van het erf.

Onder *voorkant* wordt verstaan het erf en de daarboven gelegen gevels en dakvlakken die geen onderdeel van een achterkant zijn.



Gebied 2

Westerhoutkwartier - objecten



Objectcriteria

De objectcriteria voor het rijksbeschermd stadsgezicht vormen een handreiking voor het vergemakkelijken van de aanvraag. De inpassing van plannen in een beschermd gezicht blijft echter altijd maatwerk.

Algemeen

- herstel van historisch wenselijke eigenschappen en architectonische verfijning heeft prioriteit
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op architectuur en bouwstijl van het hoofdgebouw
- objecten zijn ondergeschikte toevoegingen aan het hoofdgebouw (bij aanpassingen blijft hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar)
- materialen en kleuren zijn in beginsel terughoudend

Aanbouwen

- plaatsen op minstens 3,00 m achter de voorgevelrooilijn, minstens 3,00 m van de openbare ruimte en bij hoekwoningen minstens 2,00 m uit de zijerfgrens
- goothoogte maximaal 0,30 m boven het vloerpeil van de eerste verdieping, nokhoogte maximaal 4,50 m (nok alleen toepassen als deze past bij bouwstijl hoofdgebouw)
- breedte aan voorkanten tot 2/3 oorspronkelijke gevel met een maximum van 3,50 m, aan achterkanten tot 100% oorspronkelijke gevel
- diepte aan voorkanten maximaal 1,50 m en aan achterkanten 3,00 m
- maximaal 50% van oorspronkelijk voor-, zij- of achtererf bebouwen
- vormgeven in één laag met een rechthoekige of afgeschuinde plattegrond en voorzien van een plat of een van het hoofdgebouw afgeleide kap voorzien van een lijst
- aan voorgevels uitvoeren als erker met transparante uitstraling
- de massaopbouw en de gevelgeleding van het hoofdgebouw blijven goed leesbaar (in beginsel geen hoekaanbouwen)
- in architectuur en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdgebouw met inbegrip van de indeling van de kozijnen en raamprofielen
- materialen en kleuren aan voorkanten gelijk aan het hoofdgebouw

Bijgebouwen

- maximaal twee bijgebouwen op het gehele erf
- plaatsen op minstens 3,00 m achter de voorgevelrooilijn of op minstens 5,00 m van de voorerfgrens
- op zijerf achter erfafscheiding plaatsen of integreren in erfafscheiding
- afstand tot gevels hoofdgebouw aan voorkanten minstens 3,00 m en aan achterkanten minstens 2,00 m
- goothoogte maximaal 0,30 m boven het vloerpeil van de eerste verdieping, nokhoogte maximaal 4,50 m (nok alleen toepassen als deze past bij bouwstijl hoofdgebouw)
- oppervlakte hoogstens 15 m² en in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijke zij- of achtererf bebouwen
- in architectuur en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdgebouw met inbegrip van de indeling van de kozijnen en raamprofielen (boeiboord maximaal 0,25 m hoog)
- materialen en kleuren aan voorkanten gelijk aan het hoofdgebouw



Gebied 2

Westerhoutkwartier - objecten



Kozijn- en gevelwijzigingen

- samenhang en ritmiek straatwand behouden
- kozijnwijzigingen blijven binnen de bestaande gevelopening
- aan voorgevel gelijk aan oorspronkelijk profiel, maatvoering, hoofdindeling en kleurstelling
- gevelwijzigingen alleen in zij- en achtergevels en daarbij hoogstens één nieuwe opening toevoegen binnen belijning gevelarchitectuur

Dakkapellen

- alleen op hoofdgebouw en per woning per dakvlak één dakkapel (of meerdere bescheiden dakkapellen)
- meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijn (bovenlijn aanhouden), op individueel gebouw centreren in dakvlak of lijnen aan geleiding voorgevel
- minstens 0,50 m dakvlak boven dakkapel en minstens 1,00 m dakvlak naast dakkapel
- tussen 0,50 tot 1,00 m dakvlak onder de dakkapel
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de straatwand
- in een mansardekap aansluiten op de knik en in de gootlijn plaatsen
- hoogte tot de helft van het verticaal geprojecteerde dakvlak met aan voorkanten een maximum van 1,30 m en aan achterkanten een maximum van 1,50 m
- breedte tot 2/3 van het dakvlak met aan voorkanten een maximum van 2,00 m en aan achterkanten een maximum van 3,00 m
- een eventuele kap past bij architectuur en bouwstijl hoofdgebouw
- gevelgeleding en detaillering zorgvuldig afstemmen op hoofdgebouw
- materialen en kleuren kozijnen gelijk aan hoofdgebouw, voorvlak grotere delen invullen met glas

Dakopbouwen

- dakopbouwen zijn niet of nauwelijks zichtbaar vanuit openbaar gebied, waarbij wordt gekeken vanaf het maaiveld
- dakopbouwen moeten op een redelijke maat achter de gevel worden geplaatst (minimaal 1,0 meter)
- hoogte dakopbouw maximaal tot 1 pan onder de nok
- in materiaal en kleur afstemmen op de omgeving en daarbij uitgaan van een donkere of zinken afwerking (geen kunststof)

Erfafscheidingen

- hoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,00 m
- hoogte achter de voorgevellijn maximaal 2,00 m
- vormgeving, materiaal en kleur gelijk aan erfafscheiding belendend perceel, mits deze een positieve welstandsbeoordeling hebben gehad
- traditionele materialen als metselwerk, hout, draadstaal (of spijlen), giet- of smeedijzer gebruiken
- metselwerk gelijk aan hoofdgebouw, eventuele metalen stijlen in een donkere kleur of afstemmen op hoofdgebouw



Gebied 2

Westerhoutkwartier - objecten



Installaties

- antennes plaatsen op achtererf (niet aan gebouw bevestigen), overige installaties alleen aan achterkanten en zoveel mogelijk uit het zicht
- meerdere installaties per pand clusteren (eventueel afschermen)
- installaties zijn lager dan het hoofdgebouw
- spriet- of staafantenne maximaal 5,00 m hoog (gemeten vanaf maai-veld of snijpunt met aangrenzend dakvlak bij plaatsing aan gevel)
- schotelantenne hoogstens 2,00 m in doorsnede en maximaal 3,00 m hoog (gemeten vanaf de voet van de antenne of antenedrager)
- installatie en bijbehorende voorzieningen als één geheel vormgeven
- slank vormgeven, materialen en kleuren onopvallend (zoals gegalvaneerd, antraciet of grijs)

Zonnepanelen en -collectoren

- op monumenten niet zichtbaar vanuit het openbaar gebied en voor het overige niet nadrukkelijk zichtbaar
- op platte daken:
 - plat neerleggen of onder een flauwe hoek in een aaneengesloten patroon met een passende afstand tot de dakranden
 - plaatsing bekijken in combinatie met andere op het dak aangebrachte elementen en de opbouw van de gevel
- op hellende daken alleen als:
 - het betreffende dakvlak is geen prominent onderdeel van de architectuur van het pand of het monumentale voorkomen van pand of gebied
 - de dakbedekking is niet zeldzaam, van leien of van koper
 - niet onder de hoekkepers plaatsen
 - aanbrengen op het dak (niet in het dak) en onder dezelfde hellingshoek als het dak
 - afstand tot de nok is minstens drie dakpannen, afstand tot de goot is minstens twee dakpannen
 - het aantal panelen en collectoren beperken en afstemmen op al aanwezige voorzieningen, zoals loggia's, dakkapellen en -ramen
 - bij voorkeur in de lengterichting plaatsen in het midden van het dak
 - breedte in totaal maximaal 1/3 van het dakvlak

Rolhekken en rolluiken

- plaatsen in het kozijnvat van bouwlagen met winkelfunctie
- aan de binnenzijde van de pui, mits:
 - minstens 2,00 m terugleggen van uitwendige scheidingsconstructie
 - voor minstens 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
- aan de buitenzijde van de pui, mits:
 - plaatsing aan binnenzijde niet mogelijk is
 - voor minstens 85% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
 - rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast
- kleuren zijn ingetogen en zorgvuldig afgestemd op de gevel



Gebied 3

De Rijk - gebied



Beschrijving

De Rijk is aangewezen als beschermd gezicht en heeft gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit verschillende periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met overwegend een kleinstedelijk karakter. Het gebied bestaat onder meer uit de bebouwing aan de Rechtestraat, Oosteinde, Tuingracht, Grote Dam, Kerkstraat en Jan Boonplein.

Gebied

De Rijk moet rond 1330 zijn ontstaan als een bij Graft behorende buurtschap. In de 16e en 17e eeuw breidde het dorp zich uit met linten langs het Zuideinde, Buizenhaven en Balkenhaven. In die tijd zijn ook de eilanden ten westen van Grote Dam en Jan Boonplein bebouwd. In de loop der tijd is de structuur van de nederzetting nauwelijks gewijzigd. Het gebied bestaat uit twee samenhangende delen. Het Oosteinde, Zuideinde, Tuingracht en Rechtestraat hebben een relatief smal en stenig straatprofiel met min of meer aaneengesloten straatwanden en vrijwel geen voortuinen. Enkele bomen vormen groene accenten in het stenige beeld. Richting het Westeinde en langs achterliggende straten zoals Venbuurt en Keizerbuurt is het straatbeeld meer groen met ruimere kavels en zijtuinen.

De straten zijn opgebouwd uit individuele panden en een enkele stulp. De meeste gebouwen staan direct aan weg of stoep of hebben een stenig voorerf. Voortuinen komen weinig voor en zijn met name aan het Westeinde te vinden. Er is sprake van enige functiemenging.

De gebouwen zijn in de regel klein van schaal. Rooilijnen volgen de weg en hebben kleine verspringingen. Bebouwing is georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte, meestal de weg. Als gevolg van de structuur grenzen achterkanten deels ook aan openbare ruimte.

Panden zijn gevarieerd en hebben een individuele uitstraling. Bij ensembles en rijen is herhaling en samenhang het uitgangspunt.

De massaopbouw is in de regel eenvoudig en bestaat veelal uit één, anderhalve of twee lagen met een kap. De noklijnen van de historische bebouwing staan meestal haaks op de weg of volgen de verkaveling. Enkele noklijnen liggen evenwijdig aan de weg. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.



Gebied 3

De Rijk - gebied



Het gebied heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen. Gevels hebben in de regel een traditionele opbouw. Winkels en (horeca)bedrijven hebben vaak een afwijkende begane grond. De detaillering is in de regel zorgvuldig en varieert van sober tot rijk. De meeste gevels zijn oud en hebben veel accenten, zoals lateien, speklagen, sluitstenen en versierde goot- en daklijsten. Bij nieuwere panden is de detaillering veelal soberder.

Materialen en kleuren zijn divers, terughoudend en traditioneel. Gevels zijn van baksteen, soms geveerd of gepleisterd in een lichte tint. Accenten in de gevel zijn uitgevoerd in siermetselwerk, stucwerk, natuursteen of vergelijkbare materialen. De eerste verdieping bij gebouwen met een topgevel is vaak voorzien van houten rabatdelen. Ook enkele zijgevels zijn soms uitgevoerd in hout. De kap is gedekt met oranje of donkergrijze keramische pannen of leistenen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout. De begane grondlaag van winkels en (horeca) bedrijven is in de regel voorzien van panelen, afwijkende kleuren of reclame.

Uitzonderingen

Enkele elementen in het gebied wijken af door hun typologie en/of verkaveling. Objecten als kerken en de Waag zijn bijzondere elementen die afwijken in positie, vorm en uitwerking. Een recentere uitzondering is het schoolgebouw aan de Rietbuurt.

Uitgangspunten

De Rijk is grotendeels beschermd welstandsgebied. Enkele uitlopers en randen zijn bijzonder welstandsgebied.

Het rijksbeschermd dorpsgezicht is een gebied met grote cultuurhistorische waarde als gevolg van de samenhang tussen de landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten. Uitgangspunt in het rijksbeschermd dorpsgezicht is daarom behoud en waar mogelijk herstel en versterking van de historische karakteristieken. Wijzigingen kunnen een aanzienlijke invloed hebben op de samenhang en moeten zorgvuldig worden ingepast. Van belang voor het aanzien van het gebied is in ieder geval de historische parcellering die herkenbaar is in het gevelbeeld, een logische plaatsing van de bouwmassa's en een zorgvuldige detaillering met traditionele materialen en kleuren in harmonie met de omgeving.

De objecten vormen een samenhangend beeld, maar onderscheiden zich van elkaar in massa, hoogte, kapvorm, maatverhoudingen, gevelindeling, detaillering en/of materiaalgebruik. Waar wijzigingen en nieuwbouw mogelijk zijn, heeft behoud en herstel van historisch wenselijke eigenschappen prioriteit.



Gebied 3

De Rijk - gebied



Kenmerken

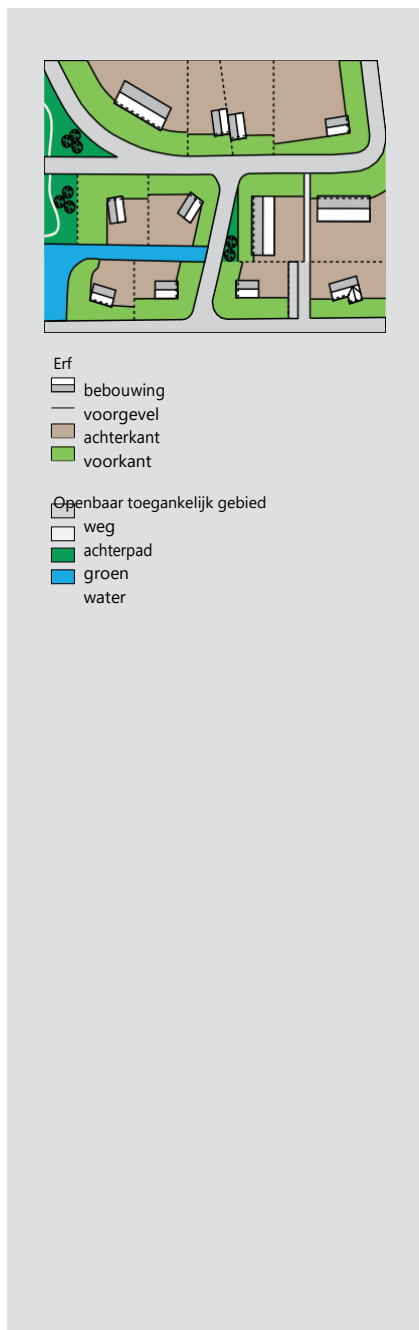
- het gebied heeft een stenig karakter met kleinschalige en afwisselende bebouwing:
 - rooilijnen volgen weg of verkaveling en verspringen
 - hoofdgebouwen staan in de rooilijn en zijn georiënteerd op de weg
 - in het straatbeeld zetten individuele al dan niet aaneengebouwde woningen de toon (bijgebouwen staan aan achter de voorgevellijn)
- de bouwmassa is evenwichtig, dorps van schaal en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting):
 - gebouwen hebben in de regel een eenvoudige opbouw met een rechthoekige plattegrond
 - gebouwen hebben veelal één tot twee bouwlagen met een duidelijke kap
 - elke bouwmassa is individueel herkenbaar zonder uit de toon te vallen in het straatbeeld
 - bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben veelal een eenvoudige kap
- de architectuur en detaillering zijn kleinstedelijk of dorps, gevarieerd en in de regel zorgvuldig:
 - de architectuur volgt het beeld van kleinschalige, individuele bebouwing, grotere massa's zijn onderverdeeld
 - differentiatie in detaillering is per bouwwerk gerelateerd aan de historische ontwikkeling
 - voorgevels zijn representatief met een verticale geleding en fijne detaillering met elementen als houten topgevels en belijningen
 - kozijnen en profileringen zijn traditioneel Hollands
 - moderne invullingen respecteren de kwaliteit van de omgeving
- materialen en kleuren zijn in de regel terughoudend en traditioneel:
 - gevels zijn in hoofdzaak van baksteen, al dan niet gecombineerd met een houten top- en/of zijgevel
 - accenten zijn van natuursteen, pleisterwerk of vergelijkbare materialen
 - daken zijn in de regel van gegolfde gebakken pannen of leisteek
 - kleuren zijn gelijk aan of afgestemd op de (historische) karakteristiek van de straatwand of het pand zelf
 - beschoeiingen zijn in principe van hout of baksteen en tot 0,50 m hoog, eventueel tot 30% van de breedte verhogen tot 1,00 m
- uitbreidingen als aanbouw of dakkapel zijn vormgegeven als ondergeschikt element en in stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume
- uitzonderingen zoals de Waag en enkele kerken dragen bij aan het historische karakter van het gebied

Voor het deel dat binnen de grenzen van beschermd gezicht De Rijk ligt, gelden de objectcriteria van gebied 3 De Rijk (bladzijde 79).



Gebied 3

De Rijp - objecten



Objecten

De gemeente streeft ook in het rijksbeschermd dorpsgezicht De Rijp ernaar veel voorkomende bescheiden objecten snel te beoordelen om zo de burger tegemoet te komen. Het gaat daarbij om relatief eenvoudige en meetbare criteria, die de planindieners vooraf zo veel mogelijk duidelijkheid geven.

Bescheiden bouwwerken zijn ook in het beschermd gezicht 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. In dit geval treden het bestemmingsplan en het afwijkingenbeleid in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als hier geen bezwaar uit voort komt, 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 beoordeling staan de karakteristiek en leefbaarheid van gebouw en gebied voorop.

Een trendsetter is een plan, dat in vergelijkbare situaties als uitgangspunt gehanteerd kan worden. Ook als deze enigszins afwijkt 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 is van toepassing op een bouwblok, cluster of een groter gebied.

Voor- en achterkant

Bij de criteria is er onderscheid in de voor- en de achterkant van bouwwerken.

Onder *achterkant* wordt verstaan het erf achter de lijn op 1,00 m achter de voorgevellijn die evenwijdig loopt aan het openbaar toegankelijk gebied, inclusief de grond onder het hoofdgebouw en het gehele achtererf, alsmede de gevels en dakvlakken ter plaatse van dit deel van het erf.

Onder *voorkant* wordt verstaan het erf en de daarboven gelegen gevels en dakvlakken die geen onderdeel van een achterkant zijn.

Objectcriteria

De objectcriteria voor het rijksbeschermd dorpsgezicht vormen een handreiking voor het vergemakkelijken van de aanvraag. De inpassing van plannen in een beschermd gezicht blijft echter altijd maatwerk.

Algemeen

- herstel van historisch wenselijke eigenschappen en architectonische verfijning heeft prioriteit
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op architectuur en bouwstijl van het hoofdgebouw
- objecten zijn ondergeschikte toevoegingen aan het hoofdgebouw (bij aanpassingen blijft hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar)
- materialen en kleuren zijn in beginsel terughoudend



Gebied 3

De Rijk - objecten



Aanbouwen

- plaatsen op minstens 3,00 m achter de voorgevelrooilijn en op minstens 3,00 m van naburige erven
- goothoogte maximaal 0,30 m boven het vloerpeil van de eerste verdieping met een maximum van 3,00 m
- breedte aan zijgevel minstens 1,00 m smaller dan oorspronkelijke gevel
- één aanbouw per gevel
- vormgeven in één laag met een rechthoekige of afgeschuinde plattegrond en voorzien van een plat dak of aan achterkanten met een flauw hellende, van het hoofdgebouw afgeleide, kap
- overkapping is minimaal aan drie zijden open
- de massaopbouw en de gevelgeleding van het hoofdgebouw blijven goed leesbaar (in beginsel geen hoekaanbouwen)
- in architectuur en detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw met ontwerpaandacht voor alle details
- materialen en kleuren van zichtbare delen afstemmen op historische karakteristiek hoofdgebouw

Bijgebouwen

- plaatsen op minstens 3,00 m achter de voorgevelrooilijn en op minstens 3,00 m van naburige erven
- afstand tot gevels hoofdgebouw minstens 2,00 m
- per erf hoogstens twee bijgebouwen (eventueel te vergroten in identieke vormgeving)
- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- overkapping is minimaal aan drie zijden open
- in beginsel uitvoeren met kap, daarbij dakvorm en -helling afstemmen op kap hoofdgebouw
- in architectuur en detaillering zorgvuldig afstemmen op hoofdgebouw
- materialen en kleuren:
 - overeenkomstig het hoofdgebouw of uitvoeren in geschilderd hout
 - bij integratie in erfafscheiding gelijk aan deze erfafscheiding
 - eventuele afwijkende kleuren zijn donker en onopvallend

Kozijn- en gevelwijzigingen

- samenhang en ritmiek straatwand behouden
- kozijnwijzigingen blijven binnen de bestaande gevelopening
- oorspronkelijke hoofdindeling kozijnen en ramen behouden
- gevelwijzigingen in beginsel alleen in zij- en achtergevels
- maatvoering afstemmen op hoofdgebouw
- gevelwijziging in overeenstemming met de architectuur en het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel, indeling en detaillering
- gevelopeningen grotendeels invullen met glas
- materialen en kleuren overeenkomstig het hoofdgebouw (in beginsel geen kunststof gebruiken)
- bij monumenten en beeldbepalende panden:
 - alleen toepassen als herstel van historisch wenselijke eigenschappen
 - profilering kozijnen blijft gelijk



Gebied 3

De Rijk - objecten



Dakramen

- in hellende daken vlak aanbrengen, direct op of in het dakvlak, binnen het vlak van het dak en met de hellingshoek gelijk aan het dakvlak

Dakkapellen

- alleen op hoofdgebouw en aan voorkanten één dakkapel per dakvlak
- meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijn (bovenlijn aanhouden), op individueel gebouw centreren in dakvlak of lijnen aan geleiding voorgevel
- minstens 0,50 m dakvlak boven dakkapel en 1,00 m dakvlak naast dakkapel
- tussen 0,50 tot 1,00 m dakvlak onder de dakkapel
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de straatwand
- in een mansardekap aansluiten op de knik en in de gootlijn plaatsen
- hoogte tot 1/2 van het dakvlak met een maximum van 1,50 m
- breedte tot 2/3 van het dakvlak met een maximum van 2,00 m
- plat afdekken (een eventuele kap alleen bij bescheiden afmetingen en passend bij architectuur en bouwstijl hoofdgebouw)
- maat, geleiding en detaillering zorgvuldig afstemmen op hoofdgebouw
- materialen en kleuren kozijnen gelijk aan hoofdgebouw, voorvlak grotendeels invullen met glas (geen borstwering toepassen)
- zijwangen donker, wit of in de kleur van de rest van de dakkapel

Dakopbouwen

- dakopbouwen zijn niet of nauwelijks zichtbaar vanuit openbaar gebied, waarbij wordt gekeken vanaf het maaiveld
- dakopbouwen moeten op een redelijke maat achter de gevel worden geplaatst (minimaal 1,0 meter)
- hoogte dakopbouw maximaal tot 1 pan onder de nok
- in materiaal en kleur afstemmen op de omgeving en daarbij uitgaan van een donkere of zinken afwerking (geen kunststof)

Erfafscheidingen

- plaatsen op minstens 1,00 m van het openbaar toegankelijk gebied, of op de erfgrans als ze voldoen aan de criteria voor materiaal en kleur
- eenduidige vormgeving (geen combinatie van diverse vormen)
- vormgeving, ornamenten, materiaal en kleur afstemmen op hoofdgebouw
- traditionele materialen als metselwerk, (gekantrecht) hout, draadstaal (of spijlen), giet- of smeedijzer gebruiken
- metselwerk gelijk aan hoofdgebouw, eventuele metalen stijlen in een donkere kleur of afstemmen op hoofdgebouw

(zie verder op volgende pagina)



Gebied 3

De Rijp - objecten



Installaties

- achter de voorgevellijn plaatsen en zoveel mogelijk uit het zicht
- meerdere installaties per pand clusteren (eventueel afschermen)
- installaties zijn lager dan het hoofdgebouw
- spriet- of staafantenne maximaal 5,00 m hoog (gemeten vanaf maai-veld of snijpunt met aangrenzend dakvlak bij plaatsing aan gevel)
- schotelantenne hoogstens 2,00 m in doorsnede en maximaal 3,00 m hoog (gemeten vanaf de voet van de antenne of antennedragers)
- installatie en bijbehorende voorzieningen als één geheel vormgeven
- slank vormgeven, materialen en kleuren onopvallend (zoals antraciet of grijs)

Zonnepanelen en -collectoren

- niet zichtbaar vanuit openbaar gebied
- op platte daken:
 - plat neerleggen of onder een flauwe hoek in een aaneengesloten patroon met een passende afstand tot de dakranden
 - plaatsing bekijken in combinatie met andere op het dak aangebrachte elementen en de opbouw van de gevel
- op hellende daken alleen als:
 - het betreffende dakvlak is geen prominent onderdeel van de architectuur van het pand of het monumentale voorkomen van pand of gebied
 - de dakbedekking is niet zeldzaam, van leien of van koper
 - niet onder de hoekkepers plaatsen
 - aanbrengen op het dak (niet in het dak) en onder dezelfde hellingshoek als het dak
 - afstand tot de nok is minstens drie dakpannen, afstand tot de goot is minstens twee dakpannen
 - het aantal panelen en collectoren beperken en afstemmen op al aanwezige voorzieningen, zoals loggia's, dakkapellen en -ramen
 - bij voorkeur in de lengterichting plaatsen in het midden van het dak
 - breedte in totaal maximaal 1/3 van het dakvlak

Rolhekken en rolluiken

- plaatsen in het kozijnvat van bouwlagen met winkelfunctie
- aan de binnenzijde van de pui, mits:
 - minstens 2,00 m terugleggen van uitwendige scheidingsconstructie
 - voor minstens 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
- aan de buitenzijde van de pui, mits:
 - plaatsing aan binnenzijde niet mogelijk is
 - voor minstens 85% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
 - rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast
- kleuren zijn ingetogen en zorgvuldig afgestemd op de gevel



Kernen en linten

Gebied 4 en 5



Gebied 4a

Graft



Beschrijving

Dijkdorp Graft heeft gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit verschillende periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Het gebied bestaat voornamelijk uit de bebouwing aan de Raadhuisstraat, Dorpsstraat, en Grafterbaan.

Gebied

Het straatbeeld van Graft is dorps en in vergelijking met De Rijk relatief open. De kavels zijn ruim en groen, voortuinen komen veel voor. Een deel van de straatwanden is enkelzijdig bebouwd. Ook in de Raadhuisstraat is het straatprofiel relatief ruim en groen. Ter hoogte van de Grafterbaan komt het seriematig woongebied tot aan het lint. De meeste gebouwen liggen terug van de weg en op enige afstand van elkaar. Enkele woningen ontsloten met een brug.

De linten hebben straatwanden met individuele woningen, stolpboerderijen en diverse tweekappers. Er is sprake van enige functiemenging. De gebouwen zijn in de regel klein van schaal. Rooilijnen volgen weg of verkaveling en hebben kleine verspringingen. Bebouwing is in beginsel georiënteerd op de weg. Panden zijn gevarieerd en hebben een individuele uitstraling. Bij (ensembles van) tweekappers is herhaling het uitgangspunt.

De massaopbouw is in de regel eenvoudig en bestaat veelal uit één, anderhalve of twee lagen met een kap. De noklijnen van de historische bebouwing staan in veel gevallen haaks op de weg, die van recentere objecten, waaronder tweekappers, liggen regelmatig evenwijdig aan de weg. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.

Het gebied heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen. Gevels hebben veelal een traditionele opbouw. Winkels en bedrijven hebben een afwijkende begane grond. De detaillering is verzorgd en varieert van sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten, zoals lateien, speklagen, sluitstenen en versierde goot- en daklijsten. Bij nieuwere panden is de detaillering veelal soberder.

Materialen en kleuren zijn divers, terughoudend en in de regel traditioneel. Gevels zijn van baksteen, soms gevelfd of gepleisterd in een lichte tint. Accenten in de gevel zijn uitgevoerd in siermetselwerk, stucwerk, natuursteen of vergelijkbare materialen. Ook hout komt voor, met name in topgevels en zijgevels. De kap is gedekt met oranje of donkergrijze keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout. De begane grondlaag van winkels en bedrijven is in de regel voorzien van panelen, afwijkende kleuren of reclame.



Gebied 4a

Graft



Uitzonderingen

Enkele elementen in het gebied wijken af door hun typologie en/of verkaveling. Objecten als het voormalige weeshuis en raadhuis zijn bijzondere elementen die afwijken in positie, vorm en uitwerking. Een recentere uitzondering is het tankstation aan de Grafterbaan.

Uitgangspunten

Graft is een bijzonder welstandsgebied. De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing. Diverse objecten zijn door hun bouwjaar, vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

Uitgangspunt voor welstand is het behoud van het gegroeide en in beginsel kleinschalige karakter van het gebied, waarin wijzigingen en nieuwbouw mogelijk zijn. De nadruk ligt op het zicht op de bouwwerken vanuit de openbare ruimte.

Kenmerken

- het lint heeft een stenig tot groen karakter met kleinschalige, vrijstaande en afwisselende bebouwing:
 - rooilijnen volgen weg of verkaveling en verspringen
 - hoofdgebouwen staan in de rooilijn en zijn georiënteerd op de weg
 - in het straatbeeld zetten individuele al dan niet aangebouwde woningen de toon (bijgebouwen staan aan achter de voorgevellijn)
 - doorzichten op het landschap maken deel uit van het beeld
- de bouwmassa is evenwichtig, dorps van schaal en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting):
 - gebouwen hebben in de regel een eenvoudige opbouw met in beginsel een rechthoekige plattegrond
 - gebouwen hebben in de regel één tot twee bouwlagen met een duidelijke kap
 - elke bouwmassa is individueel herkenbaar zonder uit de toon te vallen in het straatbeeld
 - bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben veelal een eenvoudige kap
- de architectuur en detaillering zijn dorps en gevarieerd:
 - de architectuur volgt het beeld van kleinschalige, individuele bebouwing, grotere massa's zijn onderverdeeld
 - bij seriematige bebouwing en tweekappers is herhaling de leidraad
 - in de regel is de detaillering eenvoudig maar zorgvuldig, een deel van de panden heeft een rijkere uitwerking
 - voorgevels zijn representatief met een verticale geleding en fijne detaillering met elementen als houten topgevels en belijningen
 - moderne invullingen respecteren de kwaliteit van de omgeving
- materialen en kleuren zijn in de regel terughoudend en traditioneel
- uitbreidingen als aanbouw of dakkapel zijn vormgegeven als ondergeschikt element en in stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume
- gebouwen met (van oorsprong) bijzondere functies kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm zonder de samenhang in de oorspronkelijke structuur te verstoren



Gebied 4b

Driehuizen Grootchermer Noordeinde



Beschrijving

Ten westen van de Schermer liggen onder meer Driehuizen, Noordeinde en Grootchermer. De linten van deze dorpen hebben gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit verschillende periodes in een gegroeide structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Het gebied bestaat voornamelijk uit de bebouwing aan de Driehuizen, het Noordeinde en in Grootchermer het Haviksdijkje, Noordeinde en Zuideinde.

Gebied

De dorpslinten liggen langs dijken en hebben een straatprofiel van anderhalve strook klinkers met veelal tweezijdige bebouwing. Er is veel ruimte voor groen, waaronder bomen, bermen en voortuinen. Op enkele plekken maakt een sloot deel uit van het straatbeeld, zoals in Noordeinde. Parkeren vindt plaats in de openbare ruimte, langs de weg en op parkeerplekken, en op eigen erf. De meeste panden staan op korte afstand van de weg en hebben een voortuin of bestraat voor-erf.

De straten hebben grotendeels halfopen straatwanden met individuele, vrijstaande woningen, stolpboerderijen en enkele tweekappers en rijen woningen. Daartussen staan enkele bedrijven, winkels en horecagelegenheden. De gebouwen zijn in de regel klein van schaal. De rooilijnen volgen weg of verkaveling en hebben kleine verspringingen. Bebouwing is in beginsel georiënteerd op de weg. Panden zijn gevarieerd en hebben een individuele uitstraling. Bij (ensembles van) tweekappers en rijen is herhaling het uitgangspunt.

De massaopbouw is in de regel eenvoudig en bestaat veelal uit één of twee lagen met een kap. De noklijnen van de historische bebouwing staan veelal haaks op de weg, die van recentere objecten, waaronder tweekappers en enkele rijen, liggen regelmatig evenwijdig aan de weg. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.

De linten hebben een grote diversiteit aan architectuurstijlen. Gevels hebben veelal een traditionele opbouw. De detaillering is verzorgd en varieert van sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten, zoals lateien, speklagen, sluitstenen en versierde gootlijsten. Bij nieuwere panden is de detaillering vaak soberder. Winkels en bedrijven hebben een afwijkende begane grond.

Materialen en kleuren zijn divers, terughoudend en overwegend traditioneel. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint. Ook hout komt regelmatig voor, met name in topgevels en zijgevels. De kap is veelal gedekt met oranje of donkergrijze keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout. De begane grondlaag van bedrijven, winkels en horecagelegenheden is in de regel voorzien van panelen, afwijkende kleuren of reclame.



Gebied 4b

Driehuizen Grootchermer Noordeinde



Uitzonderingen

Enkele elementen in het gebied wijken af door hun typologie en/of verkaveling. Objecten als kerken en het raadhuis in Grootchermer zijn bijzondere elementen die afwijken in positie, vorm en uitwerking. Ook recentere objecten met bijzondere functies wijken af, zoals de scholen in Driehuizen en Grootchermer.

In Grootchermer staan relatief veel eigentijdse woningen in het lint, waaronder enkele rijen woningen. De rechte rooilijn en sobere, seriematige uitwerking geven deze rijen een grotere schaal dan de overige lintbebouwing.

Uitgangspunten

De dorpslinten van Driehuizen, Grootchermer en Noordeinde zijn bijzonder welstandsgebied. De waarde van de linten is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing. Diverse objecten zijn door hun bouwjaar, vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

Uitgangspunt voor welstand is het behoud van het gegroeide en in beginsel kleinschalige karakter van de linten, waarin wijzigingen en nieuwbouw mogelijk zijn. De nadruk ligt op het zicht op de bouwwerken vanuit de openbare ruimte.

Kenmerken

- de linten hebben een groen karakter met kleinschalige, vrijstaande en afwisselende bebouwing:
 - rooilijnen volgen weg of verkaveling en verspringen
 - hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de weg
 - in het straatbeeld zetten individuele woningen met voortuin de toon (bijgebouwen staan achter de voorgevellijn)
 - op boerenerven is er afwisseling tussen hoofdmassa, bijgebouwen en onbebouwde ruimte
 - doorzichten op het landschap zijn onderdeel van het beeld
- de bouwmassa is evenwichtig, dorps van schaal en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting):
 - gebouwen hebben in de regel een eenvoudige opbouw met in beginsel een rechthoekige plattegrond
 - de meeste gebouwen hebben één bouwlaag met kap, overige gebouwen hebben in de regel twee lagen met kap
 - bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben veelal een eenvoudige kap
- de architectuur en detaillering zijn dorps en gevarieerd:
 - de architectuur volgt het beeld van kleinschalige, individuele bebouwing, grotere massa's zijn onderverdeeld
 - bij seriematige bebouwing is herhaling de leidraad
 - in de regel is de detaillering eenvoudig maar zorgvuldig, een deel van de panden heeft een rijkere uitwerking
 - voorgevels zijn representatief met een verticale geleding en fijne detaillering met elementen als houten topgevels en belijningen
- materialen en kleuren zijn in de regel terughoudend en traditioneel
- uitbreidingen als aanbouw of dakkapel zijn vormgegeven als ondergeschikt element en in stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume



Gebied 4c

Markenbinnen Oost- en West-Graftdijk



Beschrijving

In het zuidelijkste deel van de gemeente liggen de dorpen Markenbinnen, Oost-Graftdijk en West-Graftdijk. Deze dorpslinten hebben gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit verschillende periodes in een gegroeide structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Het gebied bestaat voornamelijk uit (een deel van) de bebouwing aan de Dorpsstraat in Markenbinnen, de Oost-Graftdijk, Kanaaldijk, Zuiderstraat, Sluiskade en het Oudelandsdijkje.

Gebied

De linten van Oost- en West-Graftdijk liggen grotendeels aan de teen van de Kanaaldijk en hebben een straatprofiel van één of anderhalve strook klinkers met enkelzijdige of tweezijdige bebouwing. Markenbinnen heeft een vergelijkbaar profiel en ligt op een kreekrug nabij de Markervaart. In de dorpen is veel ruimte voor groen, zoals bomen en voortuinen. Parkeren vindt plaats langs de weg en opeigen erf. De meeste panden staan op korte afstand van de weg en hebben een voortuin of bestraat voorerf. In Oost- en West-Graftdijk staat een deel van de panden direct aan de weg.

De straten hebben grotendeels halfopen straatwanden met individuele, vrijstaande woningen, stolpboerderijen en enkele tweekappers. Daartussen staan enkele bedrijven, winkels en horecagelegenheden. De gebouwen zijn in de regel klein van schaal. De rooilijnen volgen weg of verkaveling en hebben kleine verspringingen. Bebouwing is in beginsel georiënteerd op de weg. Panden zijn gevarieerd en hebben een individuele uitstraling. Bij (ensembles van) tweekappers is herhaling het uitgangspunt.

De massaopbouw is in de regel eenvoudig en bestaat veelal uit één, soms twee, lagen met een kap. De noklijnen staan haaks op de weg of liggen hier evenwijdig aan. Met name bij recentere objecten, waaronder tweekappers, liggen de meeste noklijnen evenwijdig aan de weg. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.

De linten hebben een grote diversiteit aan architectuurstijlen. Gevels hebben veelal een traditionele opbouw. De detaillering is verzorgd en varieert van sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten, zoals lateien, speklagen, sluitstenen en versierde gootlijsten. Bij nieuwere panden is de detaillering vaak soberder. Winkels en bedrijven hebben een afwijkende begane grond.

Materialen en kleuren zijn divers, terughoudend en overwegend traditioneel. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint. Ook hout komt regelmatig voor, met name in topgevels en zijgevels. De kap is veelal gedekt met oranje of donkergrijze keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout. De begane grondlaag van bedrijven, winkels en horecagelegenheden is in de regel voorzien van panelen, afwijkende kleuren of reclame.



Gebied 4c

Markenbinnen Oost- en West-Graftdijk



Uitzonderingen

Enkele elementen in het gebied wijken af door hun typologie en/of verkaveling. Objecten als kerken en het raadhuis in West-Graftdijk zijn bijzondere elementen die afwijken in positie, vorm en uitwerking.

Een historische uitzondering in de lintstructuur is de Sluiskade in West-Graftdijk, die haaks op het lint staat en met een stenige inrichting een (klein)stedelijke uitstraling heeft. Een recente uitzondering is het nieuwe buurtje helemaal in het noorden van het dorp, dat relatief ver in de polder ligt en een eigen, ruime ontsluiting heeft gekregen, parallel aan het lint.

Uitgangspunten

De dorpslinten van Markenbinnen, Oost- en West-Graftdijk zijn bijzonder welstandsgebied. De waarde van de linten is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing. Diverse objecten zijn door hun bouwjaar, vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

Uitgangspunt voor welstand is het behoud van het gegroeide en in beginsel kleinschalige karakter van de linten, waarin wijzigingen en nieuwbouw mogelijk zijn. De nadruk ligt op het zicht op de bouwwerken vanuit de openbare ruimte.

Kenmerken

- de linten hebben een groen karakter met kleinschalige, vrijstaande en afwisselende bebouwing:
 - rooilijnen volgen weg of verkaveling en verspringen
 - hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de weg
 - in het straatbeeld zetten individuele woningen met voortuin de toon (bijgebouwen staan achter de voorgevellijn)
 - op boerenerven is er afwisseling tussen hoofdmassa, bijgebouwen en onbebouwde ruimte
 - doorzichten op het landschap zijn onderdeel van het beeld
- de bouwmassa is evenwichtig, dorps van schaal en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdform en nokrichting):
 - gebouwen hebben in de regel een eenvoudige opbouw met in beginsel een rechthoekige plattegrond
 - de meeste gebouwen hebben één bouwlaag met kap, overige gebouwen hebben in de regel twee lagen met kap
 - bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben veelal een eenvoudige kap
- de architectuur en detaillering zijn dorps en gevarieerd:
 - de architectuur volgt het beeld van kleinschalige, individuele bebouwing, grotere massa's zijn onderverdeeld
 - bij seriematige bebouwing is herhaling de leidraad
 - in de regel is de detaillering eenvoudig maar zorgvuldig, een deel van de panden heeft een rijkere uitwerking
 - voorgevels zijn representatief met een verticale geleding en fijne detaillering met elementen als houten topgevels en belijningen
- materialen en kleuren zijn in de regel terughoudend en traditioneel
- uitbreidingen als aanbouw of dakkapel zijn vormgegeven als ondergeschikt element en in stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume



Gebied 4d

Oterleek



Beschrijving

Direct ten noorden van de Schermer ligt Oterleek. Het dorpslint heeft gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit verschillende periodes in een gegroeide structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Het gebied bestaat voornamelijk uit de bebouwing aan de Dorpsstraat.

Gebied

Het dorpslint van Oterleek strekt zich uit van ringvaart tot aan Polderweg en heeft een relatief breed profiel van anderhalve strook asfalt met aan weerszijden een verharde parkeerstrook en ruimte voor bomen. De meeste panden staan op enige afstand van de weg en hebben een voortuin. Parkeren vindt deels plaats op eigen erf.

De straat heeft grotendeels halfopen straatwanden met individuele, vrijstaande woningen, stolpboerderijen en enkele tweekappers. Daartussen staan enkele bedrijven, waaronder horecagelegenheden. De gebouwen zijn in de regel klein van schaal. De rooilijnen volgen weg of verkaveling en hebben kleine verspringingen. Bebouwing is in beginsel georiënteerd op de weg. Panden zijn gevarieerd en hebben een individuele uitstraling. Bij (ensembles van) tweekappers is herhaling het uitgangspunt.

De massaopbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één, anderhalve of twee lagen met een kap. Naast zadeldaken, mansardekappen, komen ook andere kapvormen waaronder afgeplatte piramidedaken voor. De noklijnen van de historische bebouwing staan in de regel haaks op de weg, die van recentere objecten, waaronder tweekappers, liggen ook regelmatig evenwijdig aan de weg. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.

Het gebied heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen. Gevels hebben veelal een traditionele opbouw. Winkels en bedrijven hebben een afwijkende begane grond. De detaillering is verzorgd en varieert van sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten, zoals lateien, speklagen, sluitstenen en versierde gootlijsten. Bij nieuwere panden is de detaillering vaak soberder.

Materialen en kleuren zijn divers, terughoudend en overwegend traditioneel. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint. Ook hout komt veel voor, met name in topgevels en zijgevels. De kap is veelal gedekt met oranje of donkergrijze keramische pannen en bij stolpvormige volumes soms met riet. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout. De begane grondlaag van horecagelegenheden is in de regel voorzien van panelen, afwijkende kleuren of reclame.



Gebied 4d

Oterleek



Uitzonderingen

Enkele elementen in het gebied wijken af door hun typologie en/of verkaveling. Objecten als de kerk en het voormalige raadhuis zijn bijzondere elementen die afwijken in positie, vorm en uitwerking.

Uitgangspunten

De Dorpsstraat van Oterleek is een bijzonder welstandsgebied. De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing. Diverse objecten zijn door hun bouwjaar, vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Uitgangspunt voor welstand is het behoud van het gegroeide en in beginsel kleinschalige karakter van het gebied, waarin wijzigingen en nieuwbouw mogelijk zijn. De nadruk ligt op het zicht op de bouwwerken vanuit de openbare ruimte.

Kenmerken

- het lint heeft een groen karakter met kleinschalige, vrijstaande en afwisselende bebouwing:
 - rooilijnen volgen weg of verkaveling en verspringen
 - hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de weg
 - in het straatbeeld zetten individuele en vrijstaande woningen met voortuin de toon (bijgebouwen staan achter de voorgevellijn)
 - op boerenerven is er afwisseling tussen hoofdmassa, bijgebouwen en onbebouwde ruimte
- de bouwmassa is evenwichtig, dorps van schaal en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdform en nokrichting):
 - gebouwen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
 - gebouwen hebben veelal één tot twee bouwlagen met variërende kappen
 - bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben veelal een eenvoudige kap
- de architectuur en detaillering zijn dorps en gevarieerd:
 - de architectuur volgt het beeld van kleinschalige, individuele bebouwing, grotere massa's zijn onderverdeeld
 - bij seriematige bebouwing en tweekappers is herhaling de leidraad
 - in de regel is de detaillering eenvoudig maar zorgvuldig, een deel van de panden heeft een rijkere uitwerking
 - voorgevels zijn representatief met een verticale geleiding en fijne detaillering met elementen als houten topgevels en belijningen
- materialen en kleuren zijn in de regel terughoudend en traditioneel
- uitbreidingen als aanbouw of dakkapel zijn vormgegeven als ondergeschikt element en in stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume



Gebied 4e

Stompetoren



Beschrijving

In de Schermer aan de Noordervaart ligt Stompetoren. Het dorpslint heeft gevarieerde, overwegend kleinschalige bebouwing uit verschillende periodes in een gegroeide structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Het gebied bestaat voornamelijk uit een deel van de bebouwing aan beide zijden van de Noordervaart en Oterlekerweg.

Gebied

Stompetoren is een verdichting in het boerderijlint langs de Noordervaart op een kruispunt van wegen. De lintbebouwing heeft een bescheiden rol in het straatbeeld, dat vooral wordt bepaald door de provinciale weg. Ook de Oterlekerweg heeft een flink breed profiel met een beperkte hoeveelheid lintbebouwing. De bebouwing gaat deels schuil achter een scherm van opgaand groen.

De meeste panden staan op ruime kavels en op enige afstand van de weg en hebben een voortuin. Parkeren vindt plaats op eigen erf en op enkele parkeerstroken in de openbare ruimte.

De wegen hebben grotendeels open of halfopen straatwanden met individuele, vrijstaande woningen en stolpboerderijen. Daartussen staan enkele bedrijven en voorzieningen. De gebouwen zijn in de regel klein van schaal. Rooilijnen zijn gelijnd aan de rechte verkaveling van de droogmakerij en verspringen per kavel. Bebouwing is in beginsel georiënteerd op de belangrijkste weg. Panden zijn gevarieerd en hebben een individuele uitstraling.

De massaopbouw is eenvoudig, soms gedifferentieerd, en bestaat veelal uit één of twee lagen met een kap. Ook samengestelde kappen komen voor. De noklijnen van de historische bebouwing staan in veel gevallen haaks op de weg, die van recentere objecten liggen regelmatig evenwijdig aan de weg. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.

Het gebied heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen. Gevels hebben veelal een traditionele opbouw. Bedrijven hebben een afwijkende begane grond. De detaillering is verzorgd en varieert van sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten, zoals lateien, speklagen, sluitstenen en versierde gootlijsten. Bij nieuwere panden is de detaillering vaak soberder.

Materialen en kleuren zijn divers, terughoudend en overwegend traditioneel. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint. Ook hout komt voor, met name in topgevels en zijgevels. De kap is veelal gedekt met oranje of donkergrijze keramische pannen en bij uitzondering (deels) met riet. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout. De begane grondlaag van bedrijven is in de regel voorzien van panelen, afwijkende kleuren of reclame.



Gebied 4e

Stompetoren



Uitzonderingen

Enkele elementen in het gebied wijken af door hun typologie en/of verkaveling. Objecten als de kerk en het restaurant aan de Oterlekerweg zijn bijzondere elementen die afwijken in positie, vorm en uitwerking. Een andere uitzondering is het appartementengebouw aan de Oterlekerweg. Dit gebouw heeft een relatief grote massa, die oploopt tot drie lagen met diverse dwarskappen.

Uitgangspunten

De lintbebouwing van Stompetoren is een bijzonder welstandsgebied. De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing. Diverse objecten zijn door hun bouwjaar, vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

Uitgangspunt voor welstand is het behoud van het gegroeide en in beginsel kleinschalige karakter van het gebied, waarin wijzigingen en nieuwbouw mogelijk zijn. De nadruk ligt op het zicht op de bouwwerken vanuit de openbare ruimte.

Overig beleid

Voor het nieuwe dorpshart geldt een ontwikkelingskader.

Kenmerken

- het lint heeft een groen karakter met kleinschalige, vrijstaande en afwisselende bebouwing:
 - roolijnen volgen weg of verkaveling en verspringen
 - hoofdbouwen zijn georiënteerd op de weg
 - in het straatbeeld zetten individuele en vrijstaande woningen met voortuin de toon (bijgebouwen staan achter de voorgevellijn)
 - op boerenerven is er afwisseling tussen hoofdmassa, bijgebouwen en onbebouwde ruimte
- de bouwmassa is evenwichtig, dorps van schaal en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting):
 - gebouwen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
 - gebouwen hebben veelal één tot twee bouwlagen met variërende kappen
 - bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben veelal een eenvoudige kap
- de architectuur en detaillering zijn dorps en gevarieerd:
 - de architectuur volgt het beeld van kleinschalige, individuele bebouwing, grotere massa's zijn onderverdeeld
 - bij seriematige bebouwing is herhaling de leidraad
 - in de regel is de detaillering eenvoudig maar zorgvuldig, een deel van de panden heeft een rijkere uitwerking
 - voorgevels zijn representatief met een verticale geleding en fijne detaillering met elementen als houten topgevels en belijningen
- materialen en kleuren zijn in de regel terughoudend en traditioneel
- uitbreidingen als aanbouw of dakkapel zijn vormgegeven als ondergeschikt, zelfstandig element en in stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume



Gebied 4f

Schermerhorn



Beschrijving

Schermerhorn heeft gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit verschillende periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Het gebied bestaat voornamelijk uit de bebouwing aan het Zwartedijk, Westeinde, Oosteinde, Zuidje en een deel van de Westmijzerdijk.

Gebied

Het straatbeeld van Schermerhorn is dorps en grotendeels stenig. De gebouwen staan vrij kort op de weg en dicht bij elkaar. Aan de Zwartedijk en Westmijzerdijk is het beeld groener met ruime kavels en voortuinen. Aan het Oosteinde komt het seriematig woongebied tot aan het lint. De linten hebben straatwanden met individuele woningen en enkele boerderijen. Aan Zwartedijk en Oosteinde staan enkele tweekappers van recenter datum. Er is sprake van enige functiemenging.

De gebouwen zijn in de regel klein van schaal. Rooilijnen volgen weg of verkaveling en hebben kleine verspringingen. Bebouwing is georiënteerd op de weg. Daarnaast is er op enkele in de tweede lijn gebouwd. Deze objecten op achterterreinen zijn in de regel op het achterland gericht. Panden zijn gevarieerd en hebben een individuele uitstraling. Bij (ensembles van) tweekappers is herhaling het uitgangspunt.

De massaopbouw is in de regel eenvoudig en bestaat veelal uit één, soms twee lagen met een kap. De noklijnen van de historische bebouwing staan in veel gevallen haaks op de weg, die van recentere objecten, waaronder de tweekappers, liggen regelmatig evenwijdig aan de weg. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.

Het gebied heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen. Gevels hebben veelal een traditionele opbouw. Winkels en bedrijven hebben een afwijkende begane grond. De detaillering is verzorgd en varieert van sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten, zoals lateien, speklagen, sluitstenen en versierde goot- en daklijsten. Bij nieuwere panden is de detaillering veelal soberder.

Materialen en kleuren zijn divers, terughoudend en in de regel traditioneel. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint. Accenten in de gevel zijn uitgevoerd in siermetselwerk, stucwerk, natuursteen of vergelijkbare materialen. Ook hout komt voor, met name in topgevels en zijgevels. De kap is gedekt met oranje of donkergrijze keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout. De begane grondlaag van winkels en bedrijven is in de regel voorzien van panelen, afwijkende kleuren of reclame.

Uitzonderingen

Enkele elementen in het gebied wijken af door hun typologie en/of verkaveling. Objecten als enkele kerken en het voormalige schoolgebouw aan het Westeinde zijn bijzondere elementen die afwijken in positie, vorm en uitwerking. Recentere uitzondering zijn enkele bedrijven met een grotere maat dan het gemiddelde object.



Gebied 4f

Schermerhorn



Uitgangspunten

Schermerhorn is een bijzonder welstandsgebied. De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing. Diverse objecten zijn door hun bouwjaar, vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

Uitgangspunt voor welstand is het behoud van het gegroeide en in beginsel kleinschalige karakter van het gebied, waarin wijzigingen en nieuwbouw mogelijk zijn. De nadruk ligt op het zicht op de bouwwerken vanuit de openbare ruimte.

Kenmerken

- het lint heeft een overwegend stenig karakter met kleinschalige en afwisselende bebouwing:
 - rooilijnen volgen weg of verkaveling en verspringen
 - hoofdgebouwen staan in de rooilijn en zijn georiënteerd op de weg
 - in het straatbeeld zetten individuele, dicht op elkaar gebouwde woningen de toon (bijgebouwen staan aan achter de voorgevellijn)
 - doorzichten op het landschap maken deel uit van het beeld
- de bouwmassa is evenwichtig, dorps van schaal en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting):
 - gebouwen hebben in de regel een eenvoudige opbouw met in beginsel een rechthoekige plattegrond
 - gebouwen hebben in de regel één tot twee bouwlagen met een duidelijke kap
 - elke bouwmassa is individueel herkenbaar zonder uit de toon te vallen in het straatbeeld
 - bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben veelal een eenvoudige kap
- de architectuur en detaillering zijn dorps en gevarieerd:
 - de architectuur volgt het beeld van kleinschalige, individuele bebouwing, grotere massa's zijn onderverdeeld
 - bij seriematige bebouwing en tweekappers is herhaling de leidraad
 - in de regel is de detaillering eenvoudig maar zorgvuldig, een deel van de panden heeft een rijkere uitwerking
 - voorgevels zijn representatief met een verticale geleding en fijne detaillering met elementen als houten topgevels en belijningen
 - moderne invullingen respecteren de kwaliteit van de omgeving
- materialen en kleuren zijn in de regel terughoudend en traditioneel
- uitbreidingen als aanbouw of dakkapel zijn vormgegeven als ondergeschikt element en in stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume
- gebouwen met (van oorsprong) bijzondere functies kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm zonder de samenhang in de oorspronkelijke structuur te verstoren



Gebied 4g

Zuidschermer



Beschrijving

Centraal in de Schermer aan de Zuidervaart ligt Zuidschermer. Het dorpslint heeft gevarieerde, overwegend kleinschalige bebouwing uit verschillende periodes in een gegroeide structuur met als basis het individuele pand en de tweekapper met een dorps karakter. Het gebied bestaat voornamelijk uit een deel van de bebouwing aan beide zijden van de Zuidervaart, ter hoogte van de kruising met de Driehuizerweg.

Gebied

Zuidschermer is een verdichting van het boerderijlint langs de Zuidervaart. Het beeld wordt bepaald door het brede profiel van vaart, tweebaansweg en sloot met veel groen. De lintbebouwing heeft een bescheiden rol in het straatbeeld. De meeste panden staan op ruime kavels en op ruime afstand van de weg en hebben een voortuin. Aan de westzijde van de weg worden de kavels (veelal per ensemble) ontsloten door bruggen. Parkeren vindt plaats op eigen erf en op parkeerstroken langs de weg.

Zuidschermer heeft een grotendeels open straatwand met individuele, vrijstaande woningen, diverse (ensembles van) tweekappers en enkele stolpboerderijen. Daartussen staan enkele bedrijven en voorzieningen. De gebouwen zijn in de regel klein van schaal. Bebouwing is in beginsel georiënteerd op de belangrijkste weg. Rooilijnen zijn gelijk aan de rechte verkaveling van de droogmakerij en verspringen per kavel. Bij ensembles is de rooilijn in samenhang.

De massaopbouw is in de regel eenvoudig en bestaat veelal uit één of twee lagen met een kap. De noklijnen van vrijstaande woningen staan in veel gevallen haaks op de weg, die van tweekappers liggen in de regel evenwijdig aan de weg. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.

Het gebied heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen. Gevels hebben een traditionele opbouw of zijn (deels) ingevuld met pui. De detaillering is verzorgd en varieert van sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten, zoals speklagen en uitkragende goten. Bij nieuwere panden is de detaillering vaak soberder.

Materialen en kleuren zijn divers, terughoudend en overwegend traditioneel. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint. De kap is veelal gedekt met oranje of donkergrijze keramische pannen en bij uitzondering met riet. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout.

Uitzonderingen

Enkele elementen in het gebied wijken af door hun typologie en/of verkaveling. Objecten als de school en de twee kerken zijn bijzondere elementen die afwijken in positie, vorm en uitwerking.



Gebied 4g

Zuidschermer



Uitgangspunten

De lintbebouwing van Zuidschermer is een bijzonder welstandsgebied. De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing. Diverse objecten zijn door hun bouwjaar, vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

Uitgangspunt voor welstand is het behoud van het gegroeide en in beginsel kleinschalige karakter van het gebied, waarin wijzigingen en nieuwbouw mogelijk zijn. De nadruk ligt op het zicht op de bouwwerken vanuit de openbare ruimte.

Kenmerken

- het lint heeft een groen karakter met kleinschalige, vrijstaande en afwisselende bebouwing:
 - rooilijnen volgen de weg en zijn alleen per ensemble in samenhang
 - hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de weg
 - in het straatbeeld zetten vrijstaande woningen en tweekappers met voortuin de toon (bijgebouwen staan achter de voorgevellijn)
 - op boerenerven is er afwisseling tussen hoofdmassa, bijgebouwen en onbebouwde ruimte
- de bouwmassa is evenwichtig, dorps van schaal en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting):
 - gebouwen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
 - gebouwen hebben veelal één tot twee bouwlagen met variërende kappen
 - bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben veelal een eenvoudige kap
- de architectuur en detaillering zijn dorps en gevarieerd:
 - de architectuur volgt het beeld van kleinschalige, individuele bebouwing, grotere massa's zijn onderverdeeld
 - bij seriematige bebouwing is herhaling de leidraad
 - in de regel is de detaillering eenvoudig maar zorgvuldig, enkele panden hebben een rijkere uitwerking
 - voorgevels zijn representatief
- materialen en kleuren zijn in de regel terughoudend en traditioneel
- uitbreidingen als aanbouw of dakkapel zijn vormgegeven als ondergeschikt, zelfstandig element en in stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume
- gebouwen met (van oorsprong) bijzondere functies kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm zonder de samenhang in de oorspronkelijke structuur te verstoren



Gebied 4h

Omval



Beschrijving

De Omval is een buurtschap tussen Schermer en stad met gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide structuur. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande panden met een dorps karakter. Het buurtschap ligt aan beide zijden van de N242 en bestaat uit vrijwel alle bebouwing aan de Omval en een deel van de bebouwing aan de Noordervaart.

Gebied

De bebouwing is georiënteerd op de weg en staat met name ten westen van de N242 op ruime kavels. Aan de oostzijde zijn de kavels smaller en staan de woningen dicht op elkaar. De weg bestaat uit twee rijstroken, gescheiden door een groene zone. Deze zone is ingevuld als speelveld of vaart. De straten hebben onderbroken straatwanden met vrijstaande woningen en een enkele boerderij. Voortuinen zijn standaard. Een deel van de kavels wordt onsloten met een brug of dam.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en verspringt. Bebouwing is in beginsel georiënteerd op de weg. De panden zijn gevarieerd en hebben een individuele uitstraling. Ten oosten van de N242 is de rooilijn voor het overgrote deel recht en komt herhaling voor.

De bebouwing heeft een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw en bestaat grotendeels uit één laag met een kap. De noklijnen staan wisselend haaks op en evenwijdig aan de weg. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.

Het gebied heeft een diversiteit aan architectuurstijlen en een verzorgde detaillering, variërend van sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering vaak sober is. Materialen en kleuren zijn divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen. Enkele topgevels zijn voorzien van houten betimmering. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout.

Uitzondering

Het restaurant wijkt in functie, massa en schaal af van de lintbebouwing. Het gebouw is relatief groot. Het restaurant is in het verlengde van de centrale groenstrook geplaatst. De massaopbouw verwijst enigszins naar een stolpboerderij, in de nadere uitwerking komt dit thema echter niet uit de verf.



Gebied 4h

Omval



Uitgangspunten

De Omval is een bijzonder welstandsgebied. De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing. Diverse objecten zijn door hun bouwjaar, vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

Uitgangspunt voor welstand is het behoud van het gegroeide en in beginsel kleinschalige karakter van het gebied, waarin wijzigingen en nieuwbouw mogelijk zijn. De nadruk ligt op het zicht op de bouwwerken vanuit de openbare ruimte.

Kenmerken

- het gebied heeft een dorps karakter met kleinschalige, vrijstaande en afwisselende bebouwing:
 - rooilijnen volgen de weg en zijn alleen per ensemble in samenhang
 - hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte(n) en hebben voortuinen
 - in het straatbeeld zetten vrijstaande woningen met voortuin de toon (bijgebouwen staan achter de voorgevellijn)
- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting):
 - gebouwen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
 - gebouwen hebben veelal één en bij uitzondering twee bouwlagen met een nadrukkelijke kap
 - bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben veelal een eenvoudige kap
- de architectuur en detaillering zijn dorps:
 - de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap, grotere massa's zijn onderverdeeld
 - bij seriematige bebouwing is herhaling de leidraad
 - in de regel is de detaillering eenvoudig maar zorgvuldig, enkele panden hebben een rijkere uitwerking
 - voorgevels zijn representatief
- materialen en kleuren zijn in de regel terughoudend en traditioneel
- uitbreidingen als aanbouw of dakkapel zijn vormgegeven als ondergeschikt, zelfstandig element en in stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume



Gebied 4i

Groeneweg en Bergerweg



Beschrijving

De Groeneweg en Bergerweg zijn linten in het uiterste westen van Alkmaar met gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide structuur. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit individuele panden met een landelijk karakter. Het gebied bestaat uit de bebouwing aan een deel van de Bergerweg en Groeneweg.

Gebied

De bebouwing staat op ruime kavels en is georiënteerd op de weg. De straten zijn groen aangekleed en hebben onderbroken straatwanden met vrijstaande woningen en een enkele stolpboerderij. Voortuinen zijn standaard. In het gebied is sprake van enige functiemenging.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en verspringt. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg. De panden zijn gevarieerd en hebben een individuele uitstraling.

De bebouwing heeft een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw en bestaat grotendeels uit één laag met een kap. De noklijnen staan wisselend haaks op en evenwijdig aan de weg. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.

Het gebied heeft een diversiteit aan architectuurstijlen en een verzorgde detaillering, variërend van sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering vaak sober is. Materialen en kleuren zijn divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen of met riet. Enkele topgevels zijn voorzien van houten betimmering. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout.

Uitzonderingen

Op achterterreinen komen enkele grootschalige bedrijfsgebouwen voor, veelal met een (semi) agrarische functie zoals een manege. Deze gebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één laag met een zadeldak en zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen. Terughoudende materialen in combinatie met gedekte kleuren zorgen ervoor dat de gebouwen onnadrukkelijk in het landschap liggen en minder de aandacht trekken dan de woonbebouwing.



Gebied 4i

Groeneweg en Bergerweg



Uitgangspunten

De Groeneweg en Bergerweg zijn bijzonder welstandsgebied. De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing. Diverse objecten zijn door hun bouwjaar, vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Uitgangspunt voor welstand is het behoud van het gegroeide en in beginsel kleinschalige karakter van het gebied, waarin wijzigingen en nieuwbouw mogelijk zijn. De nadruk ligt op het zicht op de bouwwerken vanuit de openbare ruimte.

Kenmerken

- het gebied heeft een landelijk karakter met kleinschalige, vrijstaande en afwisselende bebouwing:
 - rooilijnen volgen de weg en verspringen
 - hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte(n) en hebben soms meerdere voorkanten
 - in het straatbeeld zet individuele woonbebouwing de toon
- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting):
 - gebouwen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
 - gebouwen hebben veelal één en bij uitzondering twee bouwlagen met een nadrukkelijke kap
 - bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben veelal een eenvoudige kap
- de architectuur en detaillering zijn landelijk:
 - de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap, grotere massa's zijn onderverdeeld
 - in de regel is de detaillering eenvoudig maar zorgvuldig, een deel van de panden heeft een rijkere uitwerking
- materialen en kleuren zijn in de regel terughoudend en traditioneel
- uitbreidingen als aanbouwen en dakkapellen zijn vormgegeven als ondergeschikt element met een stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume
- uitzonderingen zoals stolpboerderijen dragen bij aan het historische karakter van het gebied



Gebied 5a

Oudorp lint



Beschrijving

Oudorp lint heeft gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Het gebied bestaat voornamelijk uit (een deel van) de bebouwing aan Raadhuisstraat, Herenweg, Westerstraat, Kasteellaan en Pastoor H.C. Maatstraat.

Gebied

Dit gebied ligt op een strandwal en heeft een langwerpige vorm. De bebouwing is kleinschalig en wordt vanaf de weg ontsloten. In het gebied komt naast traditionele (lint)bebouwing enige seriematige woonbebouwing voor.

De straten zijn groen aangekleed en hebben grotendeels onderbroken straatwanden met vrijstaande woningen, tweekappers en korte rijen. In het gebied is sprake van functiemenging. Gebouwen hebben voortuinen.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bebouwing is in beginsel georiënteerd op de weg. De panden zijn gevarieerd en hebben een individuele uitstraling. Bij rijen is herhaling het uitgangspunt.

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één soms twee lagen met een kap. De noklijnen van de historische bebouwing staan meestal haaks op de weg, die van de overige bebouwing is in de regel evenwijdig aan de weg. Gevels hebben veelal een traditionele opbouw. Winkels en bedrijven hebben vaak een afwijkende begane grond. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor. Het gebied heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen. De detaillering is verzorgd en varieert van sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten, terwijl bij nieuwere panden de detaillering vaak sober is. Materialen en kleuren zijn divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met (keramische) pannen en bij uitzondering met riet. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout. De begane grondlaag van bedrijven is vaak voorzien van panelen, afwijkende kleuren of reclame.

Uitzonderingen

Enkele elementen in het gebied wijken af door hun typologie of verkalving. Gebouwen als de kerk, enkele stolpboerderijen en het voormalige raadhuis zijn bijzondere elementen die afwijken in positie, vorm en uitwerking. Dat geldt ook voor modernere gebouwen met een afwijkende functie zoals scholen.



Gebied 5a

Oudorp lint



Uitgangspunten

Oudorp lint is een bijzonder welstandsgebied. De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing. Veel objecten zijn door hun bouwjaar, vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

Uitgangspunt voor welstand is het behoud van het gegroeide en in beginsel kleinschalige karakter van het gebied, waarin wijzigingen en nieuwbouw mogelijk zijn. De nadruk ligt op het zicht op de bouwwerken vanuit de openbare ruimte.

Kenmerken

- het gebied heeft een dorps karakter met kleinschalige, vrijstaande en afwisselende bebouwing:
 - rooilijnen volgen de weg en verspringen
 - hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte(n) en hebben soms meerdere voorkanten
 - in het straatbeeld zet individuele woonbebouwing de toon
- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting):
 - gebouwen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
 - gebouwen hebben veelal één soms twee bouwlagen met een nadrukkelijke kap
 - bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben veelal een eenvoudige kap
- de architectuur en detaillering zijn dorps:
 - de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap, grotere massa's zijn onderverdeeld
 - in de regel is de detaillering eenvoudig maar zorgvuldig, een deel van de panden heeft een rijkere uitwerking
- materialen en kleuren zijn in de regel terughoudend en traditioneel
- uitbreidingen als aanbouwen en dakkapellen zijn vormgegeven als ondergeschikt element met een stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume
- uitzonderingen zoals raadhuis, kerk en stolpboerderij dragen bij aan het historische karakter van het gebied



Gebied 5b

Koedijk



Beschrijving

Koedijk is een dorp in het noorden van de gemeente met gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit individuele en vrijstaande panden met een dorps karakter. Het gebied volgt de loop van het kanaal en bestaat voornamelijk uit (een deel van) de bebouwing aan de Kanaaldijk, Smidspad, Achtergracht, Burgemeester W. Kooimanstraat, Schoolstraat, Kerkelaan en Helderseweg.

Gebied

Dit oude dijklint is ontstaan langs een rivier, die later is uitgediept tot het Noordhollandsch Kanaal. De bebouwing is kleinschalig en wordt vanaf de kanaalzijde ontsloten. Een deel van de woningen grenst ook aan de achterzijde aan een weg.

De straten zijn groen aangekleed en hebben onderbroken straatwanden met vrijstaande woningen en stolpboerderijen. In het gebied is sprake van enige functiemenging. Voortuinen komen veel voor.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg en daarmee veelal ook op het kanaal. De panden zijn gevarieerd en hebben een individuele uitstraling.

De massaopbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat uit één soms twee lagen met een kap. De noklijnen staan veelal haaks op de weg. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.

Het gebied heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een verzorgde detaillering, variërend van sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering vaak sober is.

Materialen en kleuren zijn divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen of (gedeeltelijk) met riet. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout.

Uitzonderingen

Enkele elementen in het gebied wijken af door hun typologie of verkaveling. Typologisch afwijkend is het plat afgedekte appartementencomplex aan de Kanaaldijk. Dit gebouw heeft drie lagen en is duidelijk groter dan de omringende lintbebouwing. De individuele woning in het seniorencomplex is afgestemd op de compositie van het geheel. Gebouwen als de kerk, enkele molens en het voormalige raadhuis zijn bijzondere, veelal historische, elementen die afwijken in positie, vorm en uitwerking.



Gebied 5b

Koedijk



Uitgangspunten

Koedijk is een bijzonder welstandsgebied. De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing op ruime percelen. Diverse objecten zijn door hun bouwjaar, vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Uitgangspunt voor welstand is het behoud van het gegroeide en in beginsel kleinschalige karakter van het gebied, waarin wijzigingen en nieuwbouw mogelijk zijn. De nadruk ligt op het zicht op de bouwwerken vanuit de openbare ruimte.

Kenmerken

- het gebied heeft een dorps tot landelijk karakter met kleinschalige, vrijstaande en afwisselende bebouwing:
 - rooilijnen volgen de weg en verspringen
 - hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte(n) en hebben soms meerdere voorkanten
 - in het straatbeeld zetten individuele en vrijstaande woningen de toon
- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting):
 - gebouwen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
 - gebouwen hebben veelal één en bij uitzondering twee bouwlagen met een nadrukkelijke kap
 - bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben veelal een eenvoudige kap
- de architectuur en detaillering zijn landelijk:
 - de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap, grotere massa's zijn onderverdeeld
 - in de regel is de detaillering eenvoudig maar zorgvuldig, een deel van de panden heeft een rijkere uitwerking
- materialen en kleuren zijn in de regel terughoudend en traditioneel
- uitbreidingen als aanbouwen en dakkapellen zijn vormgegeven als ondergeschikt element met een stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume
- uitzonderingen zoals kerk en stolpboerderijen dragen bij aan het historische karakter van het gebied



Gebied 5c

De Nollen



Beschrijving

De Nollen bestaat uit twee historische linten ten noorden van de Nollenweg met gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide structuur. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit individuele panden met een landelijk karakter. Het gebied bestaat voornamelijk uit de bebouwing aan de Achterweg en een deel van de Herenweg.

Gebied

Deze oude linten sluiten aan op de structuur van Oudorp. De bebouwing is kleinschalig en georiënteerd op de weg. De straten zijn groen aangekleed en hebben onderbroken straatwanden met vrijstaande woningen en een enkele stolpboerderij. Voortuinen komen veel voor. In het gebied is sprake van enige functiemenging, met name door de aanwezigheid van enkele agrarische bedrijven.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en verspringt. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg. De panden zijn gevarieerd en hebben een individuele uitstraling, hoewel er ook beperkte herhaling voorkomt. De bebouwing aan de Herenweg is in de loop der tijd flink verdicht, terwijl de Achterweg een grotendeels enkelzijdig lint is met een landelijk karakter en ruime doorzichten.

De bebouwing heeft een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw en bestaat uit één en bij uitzondering twee lagen met een kap. De noklijnen staan veelal haaks op de weg. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.

Het gebied heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een verzorgde detaillering, variërend van sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering vaak sober is.

Materialen en kleuren zijn divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen of (gedeeltelijk) met riet. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout.

Uitzonderingen

Enkele elementen in het gebied wijken af door hun typologie of verkalving. Dit zijn met name enkele bedrijven en kassen. Deze gebouwen zijn veelal groter dan het gemiddelde object in het lint.



Gebied 5c

De Nollen



Uitgangspunten

De Nollen is een bijzonder welstandsgebied. De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing. Diverse objecten zijn door hun bouwjaar, vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

Uitgangspunt voor welstand is het behoud van het gegroeide en in beginsel kleinschalige karakter van het gebied, waarin wijzigingen en nieuwbouw mogelijk zijn. De nadruk ligt op het zicht op de bouwwerken vanuit de openbare ruimte.

Kenmerken

- het gebied heeft een landelijk karakter met kleinschalige, vrijstaande en afwisselende bebouwing:
 - rooilijnen volgen de weg en verspringen
 - hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte(n) en hebben soms meerdere voorkanten
 - in het straatbeeld zet individuele woonbebouwing de toon
- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting):
 - gebouwen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
 - gebouwen hebben veelal één soms twee bouwlagen met een nadrukkelijke kap
 - bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben veelal een eenvoudige kap
- de architectuur en detaillering zijn landelijk:
 - de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap, grotere massa's zijn onderverdeeld
 - in de regel is de detaillering eenvoudig maar zorgvuldig, een deel van de panden heeft een rijkere uitwerking
- materialen en kleuren zijn in de regel terughoudend en traditioneel
- uitbreidingen als aanbouwen en dakkapellen zijn vormgegeven als ondergeschikt element met een stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume
- uitzonderingen zoals voormalig raadhuis en molens dragen bij aan het historische karakter van het gebied



Gebied 5d

Frieseweg en Zeswielen



Beschrijving

Frieseweg en Zeswielen zijn linten met gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps tot kleinstedelijk karakter afgewisseld met rijen en tweekappers. Het gebied bestaat voornamelijk uit (een deel van) de bebouwing aan Zeswielen, Molendijk, Munnikenweg, Frieseweg, Steenovenpad, Randersdijk en het begin van de Burgemeester G. Bosstraat.

Gebied

Het lint volgt grotendeels enkele oude dijkstructuren zoals de Westfriese Omringdijk. De bebouwing wordt vanaf de weg ontsloten. In het gebied komt naast traditionele (lint)bebouwing ook seriematige woonbebouwing voor.

De straten zijn groen aangekleed en hebben onderbroken straatwanden met individuele woningen, tweekappers en korte rijen. Naar het centrum toe worden de onderbrekingen kleiner en is er hier en daar sprake van (vrijwel) aaneengesloten straatwanden, zoals aan de Randersdijk. In het gebied is sprake van functiemenging. Gebouwen hebben voortuinen, die richting het centrum kleiner en steniger zijn. De rooilijn van de in de regel kleinschalige bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bebouwing is gewoonlijk georiënteerd op de weg. De panden zijn gevarieerd en hebben een individuele uitstraling. Bij seriematige rijen is herhaling het uitgangspunt.

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één of twee lagen met een kap. Rijwoningen hebben twee lagen met kap en bij uitzondering drie lagen met plat dak. De noklijnen van de historische bebouwing zijn wisselend haaks op of evenwijdig aan de weg, die van de nieuwere bebouwing zijn veelal evenwijdig aan de weg. Gevels hebben in de regel een traditionele opbouw. Winkels en bedrijven hebben een afwijkende begane grond. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.

Het gebied heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen. De detaillering is verzorgd en varieert van sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten, terwijl bij nieuwere panden de detaillering vaak sober is.

Materialen en kleuren zijn divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met (keramische) pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout. De begane grondlaag van bedrijven is vaak voorzien van panelen, afwijkende kleuren of reclame.



Gebied 5d

Frieseweg en Zeswielen



Uitzonderingen

Enkele elementen in het gebied wijken af door hun typologie of verkaveling. Aan de Frieseweg staat een bescheiden appartementen-gebouw, waarvan de rooilijn gedraaid ligt ten opzichte van de weg. Het gebouw heeft vier lagen, een plat dak en een sobere uitwerking met een afwijkende plattegrond. Objecten als enkele molens en een stolpboerderij zijn bijzondere elementen die afwijken in positie, vorm en uitwerking.

Uitgangspunten

Frieseweg en Zeswielen zijn bijzonder welstandsgebied. De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing. Diverse objecten zijn door hun bouwjaar, vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Uitgangspunt voor welstand is het behoud van het gegroeide en in beginsel kleinschalige karakter van het gebied, waarin wijzigingen en nieuwbouw mogelijk zijn. De nadruk ligt op het zicht op de bouwwerken vanuit de openbare ruimte.

Kenmerken

- het gebied heeft een dorps karakter met kleinschalige en afwisselende bebouwing:
 - in het straatbeeld wordt de toon gezet door vrijstaande panden, maar komen ook rijen en tweekappers voor van vergelijkbare maat en schaal
 - rooilijnen volgen de weg en verspringen
 - hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte(n) en hebben soms meerdere voorkanten
- de bouwmasa is evenwichtig en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting):
 - gebouwen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
 - gebouwen hebben veelal één of twee bouwlagen met een nadrukkelijke kap
 - bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben veelal een eenvoudige kap
- de architectuur en detaillering zijn dorps:
 - de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap, grotere massa's zijn onderverdeeld
 - in de regel is de detaillering eenvoudig maar zorgvuldig, een deel van de panden heeft een rijkere uitwerking
- materialen en kleuren zijn in de regel terughoudend en traditioneel
- uitbreidingen als aanbouwen en dakkapellen zijn vormgegeven als ondergeschikt element met een stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume
- uitzonderingen zoals molens en een stolpboerderij dragen bij aan het historische karakter van het gebied



Gebied 5e

Heiligland en Zeglis



Beschrijving

Heiligland en Zeglis zijn linten met gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een kleinstedelijk karakter. Het gebied bestaat voornamelijk uit (een deel van) de bebouwing aan de Eilandswal, het Heiligland, de Schermerweg, Wagenmakersstraat en Zeglis.

Gebied

De straten zijn stenig en hebben grotendeels aaneengesloten straatwanden met individuele woningen en korte rijen. De aaneengebouwde woningen bestaan deels uit samenhangende ensembles. Naast traditionele lintbebouwing zijn er ook enkele seriematige rijen. In het gebied is sprake van enige functiemenging. Een deel van de woningen heeft een bescheiden en veelal stenige voortuin.

De rooilijn van de kleinschalige bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bebouwing is in beginsel georiënteerd op de weg. De panden zijn gevarieerd en hebben een individuele uitstraling. Bij ensembles en overige seriematige rijen is herhaling het uitgangspunt, maar door individuele wijzigingen in bijvoorbeeld kleurgebruik en gevelindeling is deze niet altijd herkenbaar.

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één soms twee lagen met een kap. Nieuwere rijen hebben twee lagen met kap. De noklijnen van de historische bebouwing staan in veel gevallen haaks op de weg, die van de nieuwere bebouwing liggen veelal evenwijdig aan de weg. Gevels hebben veelal een traditionele opbouw. Winkels en bedrijven hebben een afwijkende begane grond. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.

Het gebied heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen. De detaillering is verzorgd en varieert van sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten, zoals lateien, speklagen, sluitstenen en versierde gootlijsten. Bij nieuwere panden is de detaillering vaak sober.

Materialen en kleuren zijn divers, terughoudend en overwegend traditioneel. Gevels zijn van baksteen, bij uitzondering gevels of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met oranje of donkergrijze keramische pannen. Kozijs zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout. De begane grondlaag van winkels en bedrijven is vaak voorzien van panelen, afwijkende kleuren of reclame.



Gebied 5e

Heiligland en Zeglis



Uitzonderingen

Enkele elementen in het gebied wijken af door hun typologie of verkaveling. Aan de Zeglis staat een bescheiden appartementengebouw met een ronde vorm. Het gebouw heeft vijf lagen, een plat dak en een sobere uitwerking met een afwijkende plattegrond.

Van de Schermerpoort resteren twee stenen pijlers en het commieshuisje.

Uitgangspunten

Heiligland en Zeglis zijn bijzonder welstandsgebied. De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing. Diverse objecten zijn door hun bouwjaar, vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

Uitgangspunt voor welstand is het behoud van het gegroeide en in beginsel kleinschalige karakter van het gebied, waarin wijzigingen en nieuwbouw mogelijk zijn. De nadruk ligt op het zicht op de bouwwerken vanuit de openbare ruimte.

Kenmerken

- het gebied heeft een stenig karakter met kleinschalige, vrijstaande en afwisselende bebouwing:
 - rooilijnen volgen de weg en verspringen
 - hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte(n) en hebben soms meerdere voorkanten
 - in het straatbeeld wordt individuele woonbebouwing afgewisseld met rijwoningen
- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting):
 - gebouwen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
 - gebouwen hebben veelal één of twee bouwlagen met variërende kappen en hier en daar een plat dak
 - bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben veelal een eenvoudige kap
- de architectuur en detaillering zijn traditioneel en kleinstedelijk:
 - de architectuur is kleinschalig
 - in de regel is de detaillering eenvoudig maar zorgvuldig, een deel van de panden heeft een rijkere uitwerking
- materialen en kleuren zijn in de regel terughoudend en traditioneel
- uitbreidingen als aanbouwen en dakkapellen zijn vormgegeven als ondergeschikt element met een stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume
- uitzonderingen zoals de restanten van de Schermerpoort dragen bij aan het historische karakter van het gebied



Gebied 5f

Kennemerstraatweg/Westerweg

Beschrijving

Kennemerstraatweg, de daarnaast gelegen Nieuwpoortslaan en de verderop gesitueerde Westerweg zijn linten met gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit verschillende periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand of ensemble met een (klein)stedelijk karakter. Het gebied bestaat voornamelijk uit (een deel van) de bebouwing aan de Kennemerstraatweg, Nieuwpoortslaan en een deel van de Westerweg.

Gebied

De drie linten die samen dit gebied vormen, zijn oude uitvalsroutes aan de zuidzijde van de stad. Ze hebben ieder een eigen profiel. De Kennemerstraatweg is van oudsher een belangrijke route met een breed profiel voorzien van bomen met deels statige bebouwing en voortuinen. De andere twee hebben een minder ruim profiel. De Westerweg heeft met een dubbele rijbaan en bescheiden voortuinen een relatief smal profiel, maar sluit daarmee wel aan op het groen van de Alkmaarderhout. De Nieuwpoortslaan is vooral stenig.

De straten hebben grotendeels aaneengesloten straatwanden met individuele woningen, korte rijen en enkele tweekappers. Daartussen staan enkele bedrijven en winkels. De rooilijnen volgen de weg met kleine verspringingen. Bebouwing is in beginsel georiënteerd op de weg. Panden zijn gevarieerd en hebben een individuele uitstraling. Bij ensembles en rijen is herhaling het uitgangspunt.

De massaopbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één of twee lagen met een kap. De noklijnen van de historische bebouwing staan in veel gevallen haaks op de weg, die van de langere rijen liggen veelal evenwijdig aan de weg. Platte daken komen voor, met name aan de Nieuwpoortslaan. De gebouwen zijn in de regel klein van schaal. Aan het noordelijk deel van de Kennemerstraatweg is de bebouwing echter voornamer en hoger. Hier staan individuele en aaneengesloten herenhuizen met twee tot drie flinke bouwlagen voorzien van een nadrukkelijke kap. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.

Het gebied heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen. Gevels hebben veelal een traditionele opbouw. Winkels en bedrijven hebben een afwijkende begane grond. De detaillering is verzorgd en varieert van sober tot rijk. Oude gevels hebben, met name aan de hoofdroute, veel accenten, zoals lateien, speklagen, sluitstenen en versierde gootlijsten. Bij nieuwere panden is de detaillering vaak soberder. De opbouw van de gevels van de herenhuizen varieert op de traditionele driedeling met een basement, schacht en kroonlijst. Kenmerkend zijn elementen als erkers, hoektorentjes, balkons, samengestelde daken en het royale gebruik van (stuc)ornamenten.

Materialen en kleuren zijn divers, terughoudend en overwegend traditioneel. Gevels zijn van baksteen, bij uitzondering geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met oranje of donkergrijze keramische pannen. Accenten in de gevel zijn soms uitgevoerd in natuursteen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout. De begane grondlaag van winkels en bedrijven is vaak voorzien van panelen, afwijkende kleuren of reclame.



Gebied 5f

Kennemerstraatweg/Westerweg



Uitzonderingen

Enkele elementen in het gebied wijken af door hun typologie of verkaveling. Typologisch afwijkend is het plat afgedekte appartementencomplex aan de Kennemerstraatweg. Dit grote gebouw heeft vijf lagen en een ingetogen uitwerking. Hiertegenover staat een bijzondere oude vrijstaande villa van vergelijkbare maat. Ook dit gebouw is tegenwoordig opgedeeld in appartementen en een kantoor.

Gebouwen met een afwijkende functie als het uitvaartcentrum, de tankstations en een restaurant wijken af in positie, vorm en uitwerking.

Uitgangspunten

Kennemerstraatweg/Westerweg is een bijzonder welstandsgebied. De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing. Diverse objecten zijn door hun bouwjaar, vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Uitgangspunt voor welstand is het behoud van het gegroeide en in beginsel kleinschalige karakter van het gebied, waarin wijzigingen en nieuwbouw mogelijk zijn. De nadruk ligt op het zicht op de bouwwerken vanuit de openbare ruimte.

Kenmerken

- het gebied heeft een stenig karakter met kleinschalige, vrijstaande en afwisselende bebouwing:
 - rooilijnen volgen de weg en verspringen
 - hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte(n) en hebben soms meerdere voorkanten
 - in het straatbeeld zetten individuele woningen en woningensembles de toon
- de bouwmasa is evenwichtig en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting):
 - gebouwen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
 - gebouwen hebben veelal één of twee bouwlagen met variërende kappen en hier en daar een plat dak
 - aan de Kennemerstraatweg staan ook gebouwen van drie en bij uitzondering vier lagen met kap
 - bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben veelal een eenvoudige kap
- de architectuur en detaillering zijn kleinstedelijk:
 - de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing, grotere massa's zijn onderverdeeld
 - bij seriematige bebouwing is herhaling de leidraad
 - in de regel is de detaillering eenvoudig maar zorgvuldig, een deel van de panden heeft een rijkere uitwerking
- materialen en kleuren zijn in de regel terughoudend en traditioneel
- uitbreidingen als aanbouw of dakkapel zijn vormgegeven als ondergeschikt element met een stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume
- uitzonderingen zoals herenhuizen dragen bij aan het historische karakter van het gebied

Voor het deel dat binnen de grenzen van beschermd gezicht Westerhout ligt, gelden de objectcriteria van gebied 2 Westerhout (bladzijde 71).





Woongebieden

Gebied 6 tot en met 12



Gebied 6a

Spoorbuurt



Beschrijving

De Spoorbuurt is een dichtbebouwde uitbreiding met individuele huizen afgewisseld met enkele woningbouwcomplexen en enkele bedrijven, die aaneen zijn gebouwd langs stenige straten. Het is een enigszins in zichzelf gekeerde buurt tussen de binnenstad en het spoor met de Geestersingel, Bergerweg en Stationsweg als belangrijkste grenzen.

Gebied

De Spoorbuurt is een uitbreidingswijken met een typisch negentiende eeuwse verkaveling met gesloten bouwblokken. In het gebied tussen de singel en het spoor is een praktische onderverdeling gemaakt op basis van het slotenpatroon van de polder. De Stationsweg met zijn huizen met voortuinen en in minder mate ook de steniger Spoorstraat hebben als belangrijkste routes een breder profiel. In de rest van de buurt overheerst een smal straatprofiel waarin de huizen met de voorgevel in een doorgaande rooilijn direct aan de straat staan. De binnenterreinen bestaan in de regel uit tuinen met een aanzienlijke hoeveelheid aanbouwen en bijgebouwen.

De bebouwing van de Spoorbuurt bestaat overwegend uit kleinschalige woningen van één of twee lagen met kap. Deze zijn veelal gebouwd als individueel pand of in bescheiden series. De opbouw van de bouwmasa is divers. Er is een grote variatie in met name wat de kapvorm en nokrichting, maar ook met erkers, balkons, torentjes en dakkapellen is er veel onderscheid. De rijwoningen in traditionele architectuur met siermetselwerk aan de Tuinstraat en de wat sobere tuindorpbouw aan de St. Josephstraat hebben met een vergelijkbare schaal een meer complexmatig karakter. Hetzelfde geldt voor rijen aan de Kinheimstraat, Stuartstraat en Eendrachtstraat. Woonbebouwing met een grotere schaal bevindt zich met name aan routes zoals de Stationsweg, Spoorstraat en Bergerweg.

Baksteen is het verbindend element in de architectuur van het gebied. Hiermee is op allerlei wijzen gevarieerd. Een behoorlijk deel van het gebied is bebouwd in eclectische stijl met trapgevels, staande ramen, sierlijsten, spekbanden of stucornamenten zoals gebruikelijk aan het eind van de negentiende eeuw. Ook de meer sobere tuindorparchitectuur van de eerste sociale woningbouw uit het begin van de twintigste eeuw, de woningen met horizontale raampartijen en doorgaande gootlijnen zoals veel gebouwd vanaf de jaren twintig en een meer zakelijke stijl zoals gebruikelijk in de jaren dertig komen voor. In de loop der tijd zijn veel panden verbouwd of aangepast aan de eisen van een andere tijd. Raampartijen zijn vergroot, aanbouwen geplaatst, dakkapellen vervangen en gevels gestuct. Het straatbeeld is hiermee nog meer variatie gaan vertonen.

De gevels zijn overwegend van roodbruine baksteen met toevoegingen in de vorm van plinten, banden, vensters, siermetselwerk en ornamenten. Een aantal gevels zijn voorzien van lichtkleurig stucwerk of overgeschilderd in verschillende kleuren. De daken zijn veelal voorzien van dakpannen in oranje of donkergrijs.



Gebied 6a

Spoorbuurt



Uitzonderingen

Een typologische uitzondering vormen de stadsvernieuwingspanden aan de Middenstraat, die in hun architectuur en met een lichte steen duidelijk afwijken van de rest van de buurt.

Ook incidenten zoals de verbouwing van de watertoren aan de Bergerweg en een in betonsteen gebouwd appartementencomplex op de hoek van de Geestersingel hebben een andere typologie.

De strook tussen de Gashouderstraat en Helderseweg vormt een andere uitzondering. Hier zijn met handhaving van enkele bedrijfsgebouwen nieuwe woningen gebouwd, waarbij aan de Gashouderstraat is aangesloten op de maat en schaal van de buurt en op de hoek van de singel met hergebruik van een villa een appartementencomplex is gerealiseerd met geheel eigen sfeer.

Uitgangspunten

De Spoorbuurt is mede vanwege de ligging tussen binnenstad en station een bijzonder welstandsgebied. Uitgangspunt is het aansluiten op het kleinschalig en afwisselend straatbeeld, waarbij de bandbreedte voor verandering van het gevelbeeld en de kappen mede wordt bepaald door de in ruime mate aanwezige wijzigingen van het oorspronkelijke gevelbeeld.

Vanwege het belang voor het aanzicht van de stad op grotere schaal is langs de doorgaande routes zoals de Geestersingel en Geesterweg de bandbreedte voor wijzigingen aan bestaande panden minder groot. Met name de kleinere panden zijn in de loop der tijd voorzien van uitbreidingen aan de achterzijde, die mede vanwege de smalle straten en gesloten bouwblokken in het beeld van de wijk een ondergeschikte rol spelen. Hier is het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Belangrijkste kenmerken:

- de besloten openbare ruimte waarin de bebouwing met de voorgevel direct grenst aan de straat:
 - rooilijnen volgen de weg en verspringen
 - de herkenbaarheid van series, rijen en complexen met daartussen individuele panden
- het kleinschalige en afwisselende karakter van de bebouwing:
 - gebouwen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
 - gebouwen hebben veelal één of twee bouwlagen met variërende kappen
- de vaak rijke baksteenarchitectuur met ornamenten en bijzondere detaillering:
 - de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing, grotere massa's zijn onderverdeeld
- materialen en kleuren zijn in de regel terughoudend en traditioneel
- uitbreidingen als aanbouwen en dakkapellen zijn vormgegeven als ondergeschikt element met een stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume
- routes van en naar de stad:
 - de Stationsweg en Spoorstraat als buurtroutes
 - de Bergerweg als bijzondere stedelijke route en radiaal



Gebied 6b

Emmakwartier



Beschrijving

Het Emmakwartier is één van de oudere uitbreidingen van Alkmaar. Het stratenpatroon is ontleend aan de oude polderverkaveling, waarop een voorname woonbuurt is gerealiseerd. De wijk wordt omsloten door de Nieuwlandersingel, de Blekerskade, de Van Houtenkade, de Juliana van Stolberglaan en de Kennemerstraatweg.

Gebied

Het Emmakwartier is een dichtbebouwd woonkwartier. Het bestaat uit gesloten blokken met zoals gebruikelijk in deze periode veel afwisseling in de straatwanden. Er staan villa's, individuele panden, rijwoningen, een ziekenhuis (tegenwoordig Zorgspectrum) en van meer recente datum ook een school en enkele appartementengebouwen. Het kwartier ontleent zijn naam aan de Emmastraat, een groene straat met ruime huizen voorzien van voortuinen. Ter hoogte van de Costerstraat is ruimte gevonden voor groen en een speelplek. Aan beide zijden van de Emmastraat liggen straten met in de regel een smaller profiel, waarin meestal geen plek is voor tuinen. De panden staan naast elkaar aan de straat, waarbij de voorgevelrooilijn hier en daar verspringt. Een duidelijke uitzondering op dit patroon vormt de zaagtandstructuur van verspringende woningen langs de Emmastraat. De buurt bestaat voornamelijk uit gesloten bouwblokken, die hier en daar zijn onderbroken door een vrijstaand pand of een toegang naar een achterterrein. Individuele huizen, korte rijen en kleine ensembles zijn tegen elkaar gebouwd. De bebouwing is georiënteerd op de weg. De woningen hebben vrijwel zonder uitzondering twee lagen met kap, maar vertonen binnen deze hoofdlijn zeer veel variatie. De verdiepings- en goothoogtes wisselen, kappen wisselen van richting en vorm. Veel woningen hebben een ondiepe erker of een doorgetrokken gevel, luifels en balkons komen ook voor. Daarnaast zijn er nog veel andere accenten zoals entreepartijen met stoep. Een uitzondering hierop vormt de seriematige bouw aan de Krugerstraat, die minder afwisseling vertoont en daarmee in het straatbeeld een grotere schaal introduceert. Op een andere manier gebeurt dit ook door de recentere appartementengebouwen. Deze zijn in veel gevallen zowel hoger als breder dan de panden van oudere datum, maar doordat de buurt zoveel afwisseling vertoont vallen ze niet altijd uit de toon. De architectuur is al even afwisselend en laat bijna alle stijlen zien, die in de late negentiende en het begin van de twintigste eeuw gangbaar waren. De meeste panden hebben statige gevels met een verticale geleiding, een (kroon)lijst en een fijne detaillering. Een aanzienlijk deel van de bebouwing van rond de eeuwwisseling is gemetseld in rode baksteen met neorenaissance stucwerk zoals banden en sluitstenen. Soms zijn deze voorzien van trapgevels. Later werden minder contrastrijke details als metselpatronen in gele steen aangebracht. Ook zijn er jugendstilpanden met subtiel reliëf, fijne verticale belijningen en rijk bewerkte kappen, bijvoorbeeld aan de Singel. Aan onder meer de Costerstraat is de architectuur van de jaren twintig en dertig terug te zien, die met uitgetimmerde gootlijsten meer nadruk legt op de horizontale lijnen. De recente architectuur heeft in de regel een minder gedetailleerde uitwerking en ontbeert de fijne belijningen van de oudere panden. Hier missen het siermetselwerk, de gootklossen, bewerkte



Gebied 6b

Emmakwartier



balkonhekken, subtiel opgebouwde kozijnprofielen en andere verfijningen. Materialen zijn traditioneel. Baksteen, hout en pannendaken zijn standaard. Natuursteen en stuc komen in mindere mate voor. Bij recente gebouwen zijn modernere materialen als beton te zien. De kleuren zijn eveneens traditioneel. Het kleurpalet is rijk en vertoont allerlei nuances, die bijdragen aan het rijke, afwisselende straatbeeld.

Uitzonderingen

Het gebied kent een aantal uitzonderingen. Meest in het oog springend is het voormalige ziekenhuis aan de zuidoostzijde, waarvan het oude hoofdgebouw is behouden maar daarachter een geheel nieuw complex is verrezen. Deze gebouwen wijken af van de kleinschalige beslotenheid van het Emmakwartier. Ook in de architectuur is er een onderscheid, waarbij mag worden aangetekend dat recente gebouwen zoals de ronde volumes niet alleen een eigen sfeer zetten maar ook een zekere verfijning kennen. Minder in het oog springende uitzonderingen zijn de school aan de Hofdijkstraat en het kantoor van de Raad voor de Kinderbescherming aan de Prins Hendrikstraat.

Uitgangspunten

Het Emmakwartier is een bijzonder welstandsgebied met een grote hoeveelheid cultuurhistorische bebouwing. De waarde ligt behalve in het goed bewaarde straatbeeld in de vele waardevolle panden en monumenten. De architectuur is in de regel verfijnd en gedetailleerd. Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang in het straatbeeld zonder de afwisseling in massaopbouw en architectuur uit het oog te verliezen. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte, wat hier betekent dat de voorgevels en hoeken hetmeest van belang zijn. In de architectuur is het pand of het ensemble leidend, maar moet ook afstemming worden gezocht op belendingen. Bouwwerken aan achterkanten zijn in de regel niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. In deze gevallen is het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon met vrijwel gesloten blokken:
 - de rooilijnen volgen de straat (deels vrijelijk)
 - van gebouwen zijn met name voorgevel, dak en hoeken zichtbaar
- bouwmassa's zijn afgestemd op de afwisseling in het straatbeeld, waarbij de historische panden de toon zetten:
 - gebouwen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
 - gebouwen hebben veelal twee bouwlagen met variërende kappen
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn rijk en verzorgd met oog voor detail en historie
 - de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing, grotere massa's zijn onderverdeeld
 - baksteenarchitectuur voert de boventoon
- materialen en kleuren zijn traditioneel, rijk, afgestemd op belendingen
- gebouwen met een afwijkende functie kunnen een onopvallende variatie vormen op de gebruikelijke massa, opbouw en vorm



Gebied 6c

Lyceum-/Landstraatkwartier



Beschrijving

Het Lyceum- en Landstraatkwartier is een buurt uit de eerste decennia van de twintigste eeuw met individuele arbeiderswoningen, tuindorpwoningbouw en rijwoningen voor middenstanders in baksteenarchitectuur. Het noemen waard zijn ook de scholen. Het gebied ligt tussen de Nieuwlandersingel, het Overdiepad, de Dokter Schaepmankade, Cort van der Lindenkafe en Blekerskade.

Gebied

Het kwartier is een uitbreidingswijk met meerdere sferen. Ter hoogte van de singel, Landstraat en Korte Landstraat staan voornamelijk aaneengeschaalde individuele panden van één laag met dwars in een terughoudende negentiende eeuwse stijl met bijvoorbeeld stucornamenten. Ter hoogte van de Dokter Schaepmankade en de 1e Landdwarsstraat staat kleinschalige tuindorpsarchitectuur, waarvan sommige delen niet zijn ontsnapt aan stadsvernieuwing. Ter hoogte van de Lyceumstraat en Dokter Schaepmanstraat staan middenstandswoningen van twee lagen met kap in een stijl typisch voor de jaren twintig en vooral dertig. Aan de Blekerskade wordt het straatbeeld beheerst door twee schoolcomplexen van een grotere schaal in baksteenarchitectuur. De straten zijn aangelegd op basis van het oude slotenpatroon en hebben een relatief smal profiel, waarin de voorgevels dicht op de weg staan. In zoverre aanwezig zijn de voortuinen dan ook ondiep. Dat het kwartier toch groen oogt, komt mede door de bomen langs de Lyceumstraat en langs de buitenranden.

De bouwblokken zijn gesloten. De panden staan naast elkaar aan de straat. De voorgevelrooilijn volgt de weg: de individuele woningen staan direct aan de straat, in het tuindorpdeel verspringen de korte rijen en de middenstandswoningen hebben een lange gevel deels naar voren komt. De bebouwing is georiënteerd op de weg.

De woningen variëren in hoogte van één laag met kap voor de individuele panden via overwegend anderhalve laag met kap in het tuindorpdeel tot twee lagen met kap voor de middenstandswoningen. De tuindorparchitectuur heeft verbijzonderingen in de vorm van dwarskappen, de middenstandswoningen in de vorm van tweelaagse erkers. De architectuur en het materiaalgebruik sluiten aan bij de drie sferen. De individuele woningen zijn in de regel eenvoudig van uitvoering met baksteengevels voorzien van staande ramen met strekbogen. Versieringen zijn in de regel spaarzaam aangebracht in de vorm van bijvoorbeeld een deklijst, tuit of stucornamenten, maar op een enkele plek komen siermetselwerk in contrastkleuren en zelfs natuursteen voor. De tuindorparchitectuur is eveneens terughoudend en verzorgd, waarbij op sommige plekken de detaillering te lijden heeft gehad onder vernieuwingen. Hier zijn de baksteengevels voorzien van meer vierkante vensters en enig siermetselwerk waaronder vlechtwerk in topgevels. De middenstandswoningen zijn het meest rijk uitgevoerd. Hier ligt de nadruk op de horizontale lijnen van de uitkragende goten en raampartijen, die met hun witte kleur afsteken tegen het donkere metselwerk. De entreepartijen hebben bogen, zijramen of een luifel.



Gebied 6c

Lyceum-/Landstraatkwartier



Uitzonderingen

De scholen aan de Blekerskade en de voormalige school aan de Dokter Schaepmankade wijken af door de ligging op grotere afstand tot de weg. De scholen aan de Blekerskade zijn in hun hoogte een uitzondering en hebben beide bescheiden hoogteaccenten.

Uitgangspunten

Het Lyceum- en Landstraatkwartier is een bijzonder welstandsgebied met een grote hoeveelheid cultuurhistorische bebouwing. De waarde ligt behalve in het goed bewaarde straatbeeld in de vele monumenten en beeldbepalende panden. De architectuur is in de regel verzorgd en gemaakt met oog voor detail.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang in het straatbeeld zonder de afwisseling in sferen uit het oog te verliezen, waarop de verschillen in massaopbouw en architectuur zijn terug te voeren. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte, wat hier betekent dat de voorgevels en hoeken het meest van belang zijn. In de architectuur zijn de drie sferen leidend en moet verder afstemming worden gezocht op belendingen. Bouwwerken aan achterkanten zijn in de regel niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. In deze gevallen is het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon met gesloten blokken, waarvan de rooilijnen de straat volgen en waarin van gebouwen met name aan de voorgevels zichtbaar zijn
- bouwmassa's zijn afgestemd op de drie sferen in het straatbeeld, waarbij de historische panden de toon zetten:
 - gebouwen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
 - gebouwen hebben veelal één of twee bouwlagen met variërende kappen
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd met oog voor detail en historie:
 - de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing, grotere massa's zijn onderverdeeld
 - baksteenarchitectuur voert de boventoon
- materialen en kleuren zijn traditioneel en rijk, afgestemd op belendingen
- uitbreidingen als aanbouwen en dakkapellen zijn vormgegeven als ondergeschikt element met een stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume
- gebouwen met een afwijkende functie zoals de scholen vormen een in het oog springende variatie op de gebruikelijke massa, opbouw en vorm



Gebied 6d

Oud Rochdale



Beschrijving

Oud Rochdale is buurtje met bescheiden bakstenen woningen met nadrukkelijke kap in de tuindorpsstijl, die tussen de wereldoorlogen gebruikelijk was. Het gebied bestaat uit de bebouwing van de Van 't Veerstraat en wordt verder begrensd door de Troelstra- en Blekerskade.

Gebied

Oud Rochdale is een kleinschalige uitbreidingswijk met een lieflijk karakter. De bebouwing bestaat voornamelijk uit arbeiderswoningen. De noordwesthoek van de buurt wordt gemarkeerd door de Rochdaleschool, een kloek gebouw dat als stedenbouwkundig accent oploopt tot een hoogte van drie lagen.

De stedenbouwkundige structuur van Oud Rochdale wordt gekenmerkt door de groene kades en twee straten met een relatief breed profiel en verspringende rooilijnen: de Van 't Veenstraat en dwars daarop de Piersonstraat. Mede vanwege laanbomen en tuinen aan twee zijden hebben deze straten een groen karakter. De andere straten zijn wat smaller en hebben daarmee een meer stenig karakter, waarin soms ruimte is gevonden voor een ondiepe voortuin. De bebouwing is georiënteerd op de weg.

De woningen staan vrijwel direct aan de weg, maar hebben een bescheiden maat met een onderbouw van één laag en een zadeldak waarvan de nok parallel ligt aan de straat. Op een deel van de hoeken is ten behoeve van de entree een terugliggende uitbouw met langskap geplaatst, waarmee er in het straatbeeld een schaalverkleining optreedt. Aan de Van 't Veerstraat zijn de kappen deels verbijzonderd door verspringingen. De kappen zijn uitgevoerd als zadeldak, waarvan een deel aan de onderzijde een bescheiden knik heeft. Dakkapellen zijn standaard, zowel voor als achter.

De baksteenarchitectuur past bij de tuindorpopzet. De gevels zijn gemetseld met aandacht voor details als doorgaande rollagen boven de plint en de ramen, maar is tegelijkertijd terughoudend te nomen. Functionele elementen zoals schoorstenen zijn gebruikt om een schaalverkleining van de zijgevels te bereiken. De doorgaande goten van de overstekende daken spelen een vergelijkbare rol.

Het materiaalgebruik is in hoofdzaak traditioneel met een eenvoudige lichte baksteen voor het metselwerk en rode gebakken pannen op de daken. De meeste dakkapellen zijn seriematig uitgevoerd met kunststof beplating.

Uitzonderingen

De school op de hoek van de Blekerskade en de Troelstrakade is de meest in het oog springende uitzondering, die met een vergelijkbare architectuur en hetzelfde materiaalgebruik geheel voortkomt uit de buurt. Dit gebouw wijkt met name af in zijn hoogte, die van twee lagen met kap naar de hoek oploopt tot drie lagen met plat dak.



Gebied 6d

Oud Rochdale



Uitgangspunten

Oud Rochdale is een bijzonder welstandsgebied met een grote hoeveelheid cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in een gaaf bewaard stedenbouwkundig plan. De architectuur is in de regel eenvoudig maar verzorgd en gemaakt met oog voor detail.

Uitgangspunt voor welstand is het behoud van de samenhang in het straatbeeld zonder de kleine afwisselingen uit het oog te verliezen. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte, wat hier betekent dat de voorgevels en hoeken maar vooral ook de daken van belang zijn. Bouwwerken aan achterkanten zijn in zoverre niet hoger dan één bouwlaag niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Hiervoor is het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon met halfopen blokken:
 - de roolijnen volgen de straat
 - van gebouwen zijn met name de voorgevels zichtbaar
- massa's zijn zorgvuldig afgestemd op het stedenbouwkundig plan:
 - de wisselende roolijnen en uitbouwen op de hoeken brengen met een standaard bouwhoogte een afwisselend straatbeeld tot stand
 - gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of twee lagen met een eenduidige, nadrukkelijke kap
 - de nokrichting is in beginsel evenwijdig aan de weg, een haakse richting komt voor als accent
 - accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd met oog voor eenvoudige details:
 - baksteenarchitectuur voert de boventoon
 - gevels hebben een horizontale geleding met verticale accenten
- materialen en kleuren zijn traditioneel en door de hele buurt gelijk
- gebouwen met een afwijkende functie zoals de scholen vormen een variatie op de gebruikelijke massa, opbouw en vorm



Gebied 6e

Burgermeesterskwartier



Beschrijving

Het Burgermeesterskwartier is een vooroorlogse middenstandsbuurt met een groen straatbeeld, waarin woningen in een traditionele baksteenarchitectuur van twee lagen met nadrukkelijke kap de boven-toorn voeren. Het gebied ligt tussen de Juliana van Stolberglaan, Van Houtenkade, Heilooërdijk en Kennemerstraatweg.

Gebied

Het Burgermeesterskwartier is een groene woonbuurt, waarin de straten zijn beplant met bomen en de meeste woningen een voor- en achtertuin hebben. Evenwijdig aan de straatinrichting geplaatste rijen met daartussen tweekappers en een enkele vrijstaande woning bepalen het straatbeeld.

De bebouwing heeft in vrijwel het hele kwartier twee bouwlagen met een zadeldak waarvan de nok evenwijdig ligt aan de straat. Op een aantal plekken is een accent gemaakt door bijvoorbeeld een dwarsnok te maken. Kenmerkend zijn verder de vele erkers over twee verdiepingen, waardoor een aanzienlijk deel van de gevels langs de straat slingert terwijl de uitgetimmerde goot daarboven een doorgaande rechte lijn vormt. De vaak langgerekte dakkapellen en de gemetselde schoorstenen geven de doorgaande kappen een bij de buurt passende onderverdeling. Hoekaccenten zijn niet nadrukkelijk aanwezig, met uitzondering van erkers zoals aan de Maclaine Pontstraat.

De architectuur past bij de opzet van de wijk. De gevelindeling is traditioneel en geordend aan de hand van horizontale lijnen. De horizontale geleding wordt versterkt door brede kozijnen met bovenlichten, nadrukkelijke gootlijnen, de toegepaste metselverbanden en lage maar brede dakkapellen. De entreepartijen hebben soms een luifel of een andere verbijzondering. Het is op het niveau van de architectuur, dat sterker begint op te vallen dat de rijen vaak bestaan uit meerdere stukken met een eigen uitvoering en er ook tweekappers tussen staan met een vrijwel gelijke uitwerking. De buurt lijkt gebouwd door meerdere ontwikkelaars die delen van bouwblokken of zelfs slechts enkele woningen bouwden.

De gevels, inclusief de lateien en dorpels, zijn opgetrokken in rood-bruine baksteen en doorgaans in halfsteens verband gemetseld. De daken zijn gedekt met donkere of oranje-rode pannen.



Gebied 6e

Burgermeesterskwartier



Uitzonderingen

Aan de Burgermeester Palingstraat staat een rij woningen van recente datum. Deze hebben een gelijksoortige uitvoering in twee lagen met kap, waarvan de gevels zijn gemetseld in rode baksteen en de daken zijn gedekt met donkere pannen. Ook de nadruk op de horizontale lijnen is aanwezig, alleen zijn deze uitgevoerd in beton en volgt de daklijn het wisselend verloop van de tweelaags erkers. Het is een eigentijdse interpretatie van karakteriserende elementen uit deze buurt.

Uitgangspunten

Het Burgermeesterskwartier is een bijzonder welstandsgebied met een grote hoeveelheid beeldbepalende panden in een gaaf bewaard, representatief stedenbouwkundig plan. De architectuur is in de regel goed verzorgd en gemaakt met oog voor detail.

Uitgangspunt voor welstand is het behoud van de samenhang in het straatbeeld zonder de kleine afwisselingen tussen de rijen, tweekappers en vrijstaande panden uit het oog te verliezen. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte, dus op de voorgevels en hoeken. Bouwwerken aan achterkanten zijn in de regel niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Hiervoor is het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Belangrijkste kenmerken:

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon met halfopen blokken:
 - de rooilijnen volgen de straat
 - van gebouwen zijn met name de voorgevels zichtbaar
- bouwmassa's zijn zorgvuldig geregistreerd binnen het stedenbouwkundig plan, waarbij met name de gevels met hoge erkers en de grote overstekken van de nadrukkelijke kappen van belang zijn voor de samenhang in het straatbeeld
 - gebouwen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
 - gebouwen hebben veelal twee bouwlagen met variërende kappen
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd met oog voor representatieve details
 - de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing, grotere massa's zijn onderverdeeld
- materialen en kleuren zijn traditioneel en door de hele buurt gelijksoortig
- vrijstaande woningen en tweekappers op een bijzondere positie vormen een variatie op de gebruikelijke massa, opbouw en vorm



Gebied 6f

Blaeustraat-/Rembrandtkwartier



Beschrijving

Het Blaeustraat- en Rembrandtkwartier zijn twee vooroorlogse middenstandsbuurtten met een groen straatbeeld, waarin woningen in een traditionele baksteenarchitectuur van één of twee lagen met nadrukkelijke kap de boventoon voeren. Het gebied ligt aan de Bergerweg en wordt begrensd door de Jan van Scorelkade, Van Oostsanenkade, Ruysdaelkade en Oude Hoeverweg.

Gebied

Het Blaeustraat- en Rembrandtkwartier zijn groene woonbuurtten, waarin de straten zijn beplant met bomen en de meeste woningen een voor- en achtertuin hebben. Evenwijdig aan de straatinrichting geplaatste bouwblokken bepalen het straatbeeld. De bouwblokken zijn veelal als bouwkundige eenheid van hoek tot hoek ontworpen, waarbij poortjes een verbinding maken met de semi-openbare achtergebieden.

De bebouwing is overwegend gerealiseerd in twee bouwlagen onder een zadeldak met de nok evenwijdig aan de straat. Op een aantal plekken is een accent gemaakt door bijvoorbeeld een schilddak of dwarsnok te maken, bijvoorbeeld op een hoek of bij een poort. Kenmerkend zijn verder de vele erkers over één of zelfs twee verdiepingen. De entreepartijen hebben vaak een luifel of een andere verbijzondering. Enigszins afwijkend van schaal zijn de portiekflats en de daarnaast gelegen woningen van één laag met kap tussen de Van Oostsanenkade en het spoor.

De architectuur past bij de opzet van de wijk. De gevelindeling is traditioneel, eenvoudig geordend en soms per twee woningen gespiegeld. De geleding is horizontaal, wat wordt versterkt door brede kozijnen met bovenlichten, nadrukkelijke gootlijnen, de toegepaste metselverbanden en lage maar brede dakkapellen. Aan de Bergerweg staat een aantal individuele woningen en villa's, die deels zijn voorzien van een afwijkende kap.

De gevels, inclusief de lateien en dorpels, zijn vaak opgetrokken in roodbruine baksteen en doorgaans in halfsteens verband gemetseld. De daken zijn gedekt met donkere of oranje-rode pannen. Een uitzondering hierop vormen de halfvrijstaande woningen op de hoek van de Oude Hoeverweg en Ruysdaelkade. Ook de individuele woningen aan de Bergerweg wijken deels af van de standaard in het gebied, bijvoorbeeld door het gebruik van spekbanden in een afwijkende kleur metselwerk. Tussen de Van Oostsanenkade en het spoor is de architectuur iets minder traditioneel en is onder meer gebruik gemaakt van gevelpanelen.



Gebied 6f

Blaeustraat-/Rembrandtkwartier



Uitzonderingen

In het gebied staat een aantal schoolgebouwen, die ondertussen merendeels een andere functie hebben. Aan de Bergerweg is ruimte gemaakt voor een woningbouwcomplex, dat met een grotere schaal en een afwijkende architectuur op zijn plaats is als onderdeel van de entree route tot het centrum. Een reeds eerder gerealiseerd modern appartementencomplex ligt aan de Jan Steenstraat. Het gebouw is een samengesteld volume van vier lagen boven een verdiepte garage, dat is opgetrokken uit rode baksteen met een raamwerk van beton ter plaatse van de balkons.

Uitgangspunten

Blaeustraat-/Rembrandtkwartier is een bijzonder welstandsgebied. Uitgangspunt is het aansluiten op het samenhangende straatbeeld met zorgvuldig geregisseerde accenten, waarbij de bandbreedte voor verandering van de voorgevels en de kappen beperkt is door het complexmatige karakter van de bebouwing.

Voor de vrijstaande woningen en de bijzondere bebouwing geldt, dat wijzigingen bijdragen aan de kwaliteit van de buurten.

Plannen aan een achterzijde zijn in de regel niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. In deze gevallen is het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Belangrijkste kenmerken:

- het complexmatig karakter van de bebouwing:
 - rooilijnen volgen de straat en zijn per rij of complex in samenhang
- bijzondere massaopbouw met onder meer dwarskappen en erkers in relatie tot de stedenbouw
 - gebouwen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond
 - gebouwen hebben veelal twee bouwlagen met variërende kappen
 - kappen vormen accenten in het straatbeeld
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd met oog voor representatieve details
 - traditionele baksteenarchitectuur met sterke nadruk op horizontale lijnen
- materialen en kleuren zijn traditioneel en per rij of cluster gelijksoortig
- vrijstaande woningen op een bijzondere positie vormen een variatie op de gebruikelijke massa, opbouw en uitwerking
- bijgebouwen spelen een ondergeschikte rol in het straatbeeld



Gebied 6g

Bloemwijk/Zocherkwartier

Beschrijving

De Bloemwijk en het Zocherkwartier worden van elkaar gescheiden door het water aan de Hoeverkade en vormen samen een dichtbebouwde woonbuurt met middenstands- en arbeiderswoningen. Het gebied ligt tussen de Bergerweg, Westerweg, Fritz Conijnlaan en de spoorlijn van Alkmaar naar Haarlem.

Gebied

Het gebied is een dichtbebouwde woonwijk in verschillende stijlen, die rond het begin van de twintigste eeuw gebruikelijk waren. Het gebied bestaat voor het grootste deel uit rechthoekige bouwblokken, die deels zijn aangelegd op basis van het oude polderpatroon. De straten zijn in de regel smal en de woningen staan direct aan het trottoir. Een klein deel van de woningen heeft een ondiepe voortuin. Ook in de openbare ruimte is relatief weinig plaats ingeruimd voor groen. De bebouwing is gevarieerd van karakter. Twee lagen met kap is een regel waar op verschillende manieren invulling aan is gegeven. Een deel van de bebouwing bestaat uit individuele panden van één of twee lagen met dwarskap en soms ook een erker. Een andere deel bestaat uit series tweelaags woningen. Er zijn ook woningen die met hun lage goten en hoekaccenten doen denken aan tuindorpen. Daartussen staan middenstandswoningen met erkers en zware kappen. Hoekaccenten en topgevels komen voor, maar vanwege de afwisseling hebben ze in de regel hun voornaamste betekenis op complexniveau. Omdat de woningen relatief klein zijn, zijn er op meerdere plekken dakopbouwen verschenen. Meestal zijn dit standaard modellen zoals die ook elders in de stad veelvuldig voorkomen. Uitzondering zijn de dwarskappen zoals aan de Bruinvisstraat.

De architectuur is vrijwel zonder uitzondering gebaseerd op metselwerk, waarbij rode baksteen de standaard is en siermetselwerk met in afwijkende tinten zoals geel op meerdere plekken voorkomt. Versieringen en ornamenten komen voor, betimmeringen en stucwerk ook. Daarnaast zijn de erkers, uitgetimmerde goten, lijsten en bij topgevels ook tuiten.



Gebied 6g

Bloemwijk/Zocherkwartier



Uitzonderingen

Afwijkende bebouwing is op meerdere plekken te vinden. Aan de Visserlaan is een woningbouwcomplex geplaatst, dat in massa maar vooral in architectuur en materiaal niet aansluit op de omgeving. Aan de Van der Woudestraat is een woongebouw gerealiseerd met garages rond een voorplein en daarboven woningen ontsloten via een overdekte galerij. Ook de Ambachtsschool en gezondheidsgebouw Karenhuis zetten een eigen toon.

Uitgangspunten

Het gebied Bloemwijk en Zocherkwartier is een regulier welstandsgebied met op meerdere plekken cultuurhistorisch waardevolle bebouwing maar ook veel gewone oudere rijwoningen. De architectuur is in de regel verzorgd, waarbij kan worden gezien dat deze ondanks een zekere eenvoud oorspronkelijk is gemaakt met oog voor detail.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van het straatbeeld met daarin samenhangende rijbebouwing en enkele samenhangende complexen. De directe belendingen vormen in de regel de meest belangrijke context, omdat vanwege de smalle straten het overzicht beperkt is. Door de vorm van de blokken zijn de binnenterreinen meestal niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. In deze gevallen is het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon met gesloten blokken, waarvan de rooilijnen de straat volgen en waarin van gebouwen met name aan de voorgevels zichtbaar zijn
- bouwmassa's zijn afgestemd op de belendingen of het complex
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar verzorgd met oog voor detail
- materialen en kleuren zijn traditioneel en in de regel afgestemd op belendingen
- gebouwen met een afwijkende functie zoals de scholen vormen variatie op de gebruikelijke massa, opbouw en vorm



Gebied 6h

Oud Overdie



Beschrijving

Oud Overdie is buurtje met vooral rijwoningen, dat zich uitstrekt langs de Baansingel en de Uitenboschstraat. Het omvat woningbouw in baksteenarchitectuur van het begin van de twintigste eeuw tot op heden.

Gebied

Het gebied is langgerekt en bestaat uit een aantal straten met een stenig karakter.

In Oud Overdie is een aantal bouwstromen te herkennen, waarin voornamelijk arbeiderswoningen zijn gerealiseerd. De oudste woningen staan aan de Uitenboschstraat en behoren tot de oudste sociale woningbouw in Alkmaar. Het zijn aaneenschakelingen van kleine woningen van één laag met een bescheiden, afgeplatte kap. De gevels hebben een voor die periode kenmerkende architectuur met staande ramen, siermetselwerk en spekbanden. Recentelijk zijn deze woningen opgeknapt, waarbij de buitenzijde zoveel mogelijk behouden is. De woningen staan direct aan de weg. Tegenover deze woningen staan nieuwe rijen van twee lagen met kap, waarvan de spekbanden een echo vormen van de detaillering van de oude panden.

Een klein stukje verderop staan woningen in tuindorpsstijl met lage goten, hoge zadeldaken en een aantal accenten van twee lagen boven een poort. De opeenvolging van dakkapellen benadrukt de lange lijn van deze rijen. De woningen hebben een ondiepe voortuin. De gevels zijn gemetseld met rond de poorten een bijzondere detaillering. Het materiaalgebruik is in hoofdzaak traditioneel met een eenvoudige baksteen voor het metselwerk en rode gebakken pannen op de daken. Aan de Karel van Manderstraat staan woningen van een jaar of dertig oud, die zijn gebouwd met oog voor effectiviteit. Het is een aaneenschakeling van korte rijen met verspringende rooilijnen, waartussen ruimte is gehouden voor toegangen tot de achtertuinen. Ze hebben een onderbouw van twee lagen en zijn voorzien van een doorgaand zadeldak gedekt met rode betonpannen. De gevels bestaan uit rood metselwerk, veelal witte kozijnen en enige betimmering. Boven elke voordeur is een betonnen luifel aangebracht.

De meest recente woningen staan aan de Baansingel, waarbij ter hoogte van de kruising met de Vondelstraat een accent is gemaakt. Hier is gekozen voor rechthoekige volumes en een architectuur met heldere belijningen. De woningen staan in een doorgaand voorgevel-rooilijn direct aan de straat, waarbij een dubbelhoog betonkader rond de entreepartijen en de ramverdeling een sterke ritmiek heeft gekregen. De derde bouwlaag is deels terugliggend, wat de lengte van de blokken verzacht.



Gebied 6h

Oud Overdie



Uitzondering

Een uitzondering in plaatsing, bouwmassa en architectuur is het blok gestapelde woningen aan de Baansingel, dat ligt tussen de Catsstraat en Spiegelstraat. Het is een gebouw van drie tot vier lagen met kap, waaraan de voorzijde toegangen zijn gebouwd om de galerijontsluiting van de bovenwoningen te bereiken. Het gebouw is met een grotere schaal, een naar voren gebouwde begane grondlaag, aangehangen balkons en gele metselwerk op meerdere manieren een uitzondering.

Uitgangspunten

Oud Overdie is een regulier welstandsgebied met een aantal cultuurhistorisch interessante complexen. Stedenbouwkundig kenmerkt het gebied zich door een aaneenschakeling van afzonderlijke complexen. De architectuur is in de regel verzorgd en op een enkele uitzondering na gemaakt met oog voor detail.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang in het straatbeeld zonder ritmiek en afwisseling uit het oog te verliezen. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte, wat hier betekent dat de voorgevels en hoeken het meest van belang zijn. Bouwwerken aan achterkanten zijn niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Hiervoor is het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een gebied met rijen woningbouw, waarvan de rooilijnen de straat volgen en waarin van gebouwen met name de voorgevels zichtbaar zijn
- bouwmassa's zijn in beginsel bescheiden van schaal, waarbij de bebouwing aan de Baansingel van een iets grotere maat is en een accent heeft ter hoogte van de Vondelstraat
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd met oog voor eenvoudige details
- materialen en kleuren zijn traditioneel of een variatie daarop, waarbij per complex een eenheid aan is te wijzen



Gebied 6i

Het Rode Dorp



Beschrijving

Het Rode Dorp is een tuindorppachtige buurt met oudere rijwoningen in rode baksteen, waar in de afgelopen jaren nieuwe huizen tussen zijn gebouwd in een vergelijkbare sfeer aangevuld met een multifunctioneel gebouw. Het gebied ligt op het Schermereiland en wordt begrensd door de Waterschapsstraat, het Oudorperdijkje, het Heiligland en de Tienenwal.

Gebied

Het Rode Dorp is een naar binnen gerichte buurt op het Schermereiland. Het bestaat uit een aantal straten met als belangrijkste de Boezemsingel. Langs het Oudorperdijkje is de bebouwing vrijwel aaneengesloten, waardoor de halfopen verkaveling van het binnengebied van buitenaf niet te zien is. Van oorsprong bestond deze buurt vooral uit stenige straatjes, maar met de vernieuwing van de afgelopen jaren is er meer openbare ruimte gekomen. Voortuinen ontbreken, met uitzondering van de Tienenwal. Wel is er met de groenstrook van het Amaliaplantsoen een verbinding tot stand gebracht met het groen langs het Oudorperdijkje en met het water bij het comiëshuisje.

De buurt bestaat uit rijen in halfopen bouwblokken. De bebouwing is georiënteerd op de weg. Herhaling is het uitgangspunt van de invulling van het stedenbouwkundig plan. Op de hoeken van de nieuwe woningenrijen zijn met lessenaarskappen hoogteaccenten gemaakt aan de Boezemsingel en het Amaliaplantsoen.

De opbouw van de woningen is in de regel eenvoudig. Twee lagen met kap is een standaard, waar op een enkele uitzondering na niet van is afgeweken. Een deel van de oudere woningen heeft een tweelaags erker onder een doorgaande gootlijn.

Het gebied heeft wat betreft de architectuur een sterke samenhang. De woningrijen hebben een doorgaande metselwerkgevel, waarbij de nieuwe rijen zijn voorzien van een betonnen luifel en een zware gootlijn. Ook noemenswaardig zijn de tweelaags betonnen kaders in de gevels onder de lessenaarsdaken. Dakopbouwen komen een enkele keer voor.

Materialen en kleuren zijn traditioneel, waarbij met name het rode metselwerk en witte schilderwerk in het oog springen. De kappen zijn gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in houtwerk.



Gebied 6i

Het Rode Dorp



Uitzonderingen

Het multifunctionele gebouw neemt op de hoek van de Boezemsingel en het pleintje aan het Oudorperdijkje een bijzondere positie in. Het bestaat uit twee langgerekte bouwdelen van drie lagen zonder kap, die met een glazen entreepartij aan elkaar zijn gekoppeld. In de architectuur van dit gebouw is met de raamindeling, kleuren en metselwerkverbanden gezocht naar een schaalverkleining.

Ook de gestapelde bouw aan de Waterschapsstraat is een uitzondering. Deze is weliswaar uitgevoerd als een gebouw van twee lagen met een flinke kap, maar door de terugliggende positie, de aangehangen betonnen galerij en de combinatie van kleuren en materialen is het een duidelijke afwijking van de standaard.

Uitgangspunten

Het Rode Dorp is een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in de architectonische samenhang van de rijen woningen in rode baksteen, die in een halfopen verkaveling de buurt tot een eenheid aaneensmeedt.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang in het straatbeeld, die vooral bestaat uit de combinatie van stedenbouwkundige opzet en een architectonische uitwerking met rode baksteen gecombineerd met rode pannendaken en doorgaande daklijsten. Aan dit principe is bij de recente buurtvernieuwing een eigentijdse variant toegevoegd, die met lessenaarsdaken op de koppen van rijen varieert op dit thema. In de architectuur is de eenheid van de rij of het ensemble de leidraad. Bouwwerken aan achterkanten zijn in de regel niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. In deze gevallen is het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon met halfopen blokken, waarin van gebouwen met name aan de voorgevels en hoeken maar in een aantal gevallen ook de achterzijden zichtbaar zijn
- bouwmassa's zijn afgestemd op de herhaling van de rijen met inbegrip van de erkers en accenten
- de architectonische uitwerking en detaillering is degelijk en past met rode baksteengevels en pannendaken in het traditionele straatbeeld en de recente variatie daarop
- materialen en kleuren zijn traditioneel en terughoudend afgestemd op belendingen



Gebied 6j

Ooievaarsnest



Beschrijving

Het Ooievaarsnest is een dorpse uitbreiding met rijwoningen uit verschillende perioden aan kleinschalige straten. Het gebied ligt net buiten de binnenstad en bestaat uit het gebied gelegen achter de Randersdijk tussen de Ooievaarstraat, Scholeksterstraat en Doctor Scheyllaan.

Gebied

Het gebied Ooievaarsnest ligt net buiten de binnenstad met een dorpse kleine schaal, die vooral bestaat uit vooroorlogse woningbouw in tuindorpsstijl en seriematige woningbouw van na de oorlog. De straten zijn stenig, maar ogen groen door de laanbeplanting en voortuinen. De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en verspringt veelal enigszins per pand of per rij.

De buurt bestaat uit rijen in halfgesloten bouwblokken. De bebouwing is georiënteerd op de weg. Herhaling is het uitgangspunt, waarbij in de vooroorlogse bebouwing met dwarskappen een aantal accenten is gezet, die in het straatbeeld vanwege de vele dakkapellen ondertussen een minder nadrukkelijke rol spelen. Bij de naoorlogse bouw zijn vergelijkbare accenten achterwege gebleven.

De opbouw is in de regel eenvoudig. De meeste woningen hebben anderhalve of twee lagen met een kap. De noklijnen liggen in de regel evenwijdig aan de weg, die van individuele panden wijkt daar soms van af. Opvallend zijn de tweezijdige dakopbouwen van de naoorlogse woningbouw.

Het gebied heeft een flinke diversiteit aan architectuurstijlen. Gevels hebben veelal een traditionele opbouw, waarin baksteen nadrukkelijk aanwezig is. De detaillering van de oudere bebouwing is verzorgd, die van de nieuwere in de regel wat eenvoudiger. Oude gevels hebben veel accenten, terwijl bij nieuwere panden de detaillering vaak sober is.

Materialen en kleuren zijn divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en bij een deel van de woningen voorzien van hoge puien met borstwering. De kap is veelal gedekt met (keramische) pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk.



Gebied 6j

Ooievaarsnest



Uitgangspunten

Het Ooievaarsnest is een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in het rustig wonen aan kleinschalige straten met dorpse bebouwing in verschillende stijlen. De architectuur is eenvoudig. Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang in de buurt, die vooral bestaat uit de stedenbouwkundige opzet met vrijwel gesloten blokken. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte, wat hier betekent dat de voorgevels en de kleinschaligheid het meest van belang zijn. In de architectuur is de samenhang van de rij of het blok de leidraad. Bouwwerken aan achterkanten zijn lang niet altijd nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. In deze gevallen is het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon met halfgesloten blokken, waarin van gebouwen met name aan de voorgevels en hoeken zichtbaar zijn
- bouwmassa's zijn afgestemd op de herhaling van de rijen en bij de oudere bebouwing ook op de accenten
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en afgestemd op de belendingen
- materialen en kleuren zijn traditioneel en terughoudend afgestemd op belendingen



Gebied 6k

Rekerbuurt



Beschrijving

De Rekerbuurt is een kleinstedelijk gebied van voor de oorlog met daarin rijwoningen van twee lagen voorzien van een zadeldak langs licht geknikte straten. Het gebied ligt tussen de Frieseweg en Hoornsekade en wordt verder begrensd door de Zaagmolenstraat en Zeswielenstraat.

Gebied

De Rekerbuurt is een enigszins verscholen gebied met rijen woningen in traditionele verkaveling, waarin de ondiepe voortuinen en laanbomen zorgen voor enig groen. De rooilijn van de bebouwing volgt de weg. Ter plekke van de knikken zijn de rijen onderbroken om ruimte te maken voor toegangen naar het achtergebied. De enkele tweekappers in het gebied volgen dit patroon.

De buurt bestaat uit rijen in halfgesloten bouwblokken. De bebouwing is georiënteerd op de weg. Herhaling is het uitgangspunt van de invulling van het stedenbouwkundig plan, accenten zijn achterwege gelaten.

De opbouw van de woningen is in de regel eenvoudig. Twee lagen met kap is een standaard, waar niet van is afgeweken. Veel woningen hebben een ondiepe erker, die langs de Hoornsekade samen met de luifels is samengevoegd tot een doorgaande lijn. Opvallend zijn verder de vele dakopbouwen.

Het gebied heeft wat betreft de architectuur een beperkte diversiteit. De meeste woningen hebben een gespiegelde gevel met een traditionele opbouw uit metselwerk en een uitkragende goot direct boven de vensters van de verdieping. De nadruk ligt op de horizontale lijnen, waarbij met name de gootlijst van belang is. De hoeken zijn op onnavolgbare wijze verbijzonderd, bijvoorbeeld met extra vensters.

Materialen en kleuren zijn traditioneel, waarbij met name het rode metselwerk en witte schilderwerk in het oog springen. De kappen zijn gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in houtwerk.



Gebied 6k

Rekerbuurt



Uitgangspunten

De Rekerbuurt is een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in het rustig wonen aan kleinschalige straten met kleinstedelijke bebouwing in een doorgaande stijl. De architectuur is op eenvoudige wijze verzorgd.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang in de buurt, die vooral bestaat uit de stedenbouwkundige opzet met vrijwel gesloten blokken. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte, wat hier betekent dat de voorgevels en hoeken het meest van belang zijn. In de architectuur is de samenhang van de rij de leidraad. Bouwwerken aan achterkanten zijn in de regel niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. In deze gevallen is het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon met vrijwel gesloten blokken, waarin van gebouwen met name aan de voorgevels en hoeken zichtbaar zijn
- bouwmassa's zijn afgestemd op de herhaling van de rijen met inbegrip van de erkers
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn degelijk en vooral afgestemd op de belendingen
- materialen en kleuren zijn traditioneel en terughoudend afgestemd op belendingen



Gebied 7a

Bergerhof



Beschrijving

De Bergerhof is een besloten buurt gebouwd tijdens de Tweede Wereldoorlog met smalle straten en kleine plantsoenen, waarlangs bescheiden rijen woningen staan in een terughoudende baksteenarchitectuur. De buurt ligt vlak achter het centraal station aan de Kruseman van Eltenweg en wordt verder begrensd door de Leeuwenbekstraat, Irisstraat, Andoornstraat en Ranonkelstraat.

Gebied

Het gebied bestaat uit een rijwoningen in een strokenverkaveling, die in een visgraatpatroon zijn geordend met de Papaverstraat als rug-gengraat. De voorkant van de ene rij kijkt daarin uit op de achterkant van de andere. Hoewel de buurt een open structuur heeft, oogt deze besloten. De huizen hebben een beperkte buitenruimte en de tussenstraten zijn naar hedendaagse normen erg smal. De openbare ruimte bestaat behalve de straten uit groene ruimte tussen de woningen. Twee plekken vormen een uitzondering en hebben een meer publiek karakter. De ene is het groene plein op de kruising van de Papaverstraat. De andere is het pleintje met buurthuis aan de Pinksterbloemstraat. De wijk bestaat uit woningen van hetzelfde splitlevel-type met a-symmetrische kap. Op hoeken schiet het lange dakvlak net iets verder door, waardoor de straten op het oog iets worden versmald. In de hele buurt komen dakopbouwen voor in de vorm van een doorgemetselde gevel voorzien van een flauw hellend dak met dwarsnok. Opvallend zijn verder de vele aanbouwen van verschillende modellen in de smalle voortuinen.

De architectonische uitwerking is eenvoudig en ingetogen. De gevels bestaan vooral uit metselwerk, dat met zijn uitvoering in staand klezenverband een iets afwijkend patroon heeft. De vensters hebben een bescheiden maat. De entrees hebben met een eenvoudige houten lijst iets meer nadruk, die het best te zien is bij de zijentree van de hoekwoningen. Op de hoeken is met een kleine uitkraging onder de goot een eenvoudige verbijzondering gemaakt.

Bleekbruine baksteen, rode pannen en witte houten kozijnen met in de regel donkere ramen bepalen het beeld van de bebouwing. De goten zijn van zink en worden gedragen door aan de gevel bevestigde gootbeugels. De gevels van enkele woningblokken zijn wit geschilderd.



Gebied 7a

Bergerhof



Uitgangspunten

De Bergerhof is een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in het rustig wonen in de buurt van het station. De waarde van de bebouwing is vooral gelegen in de samenhang tussen de heldere stedenbouwkundige opzet en de bescheiden variatie tussen de woningen. De architectuur is eenvoudig.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang in de buurt, die vooral bestaat uit de stedenbouwkundige opzet met rond om de rijen openbare ruimte in combinatie met herhaling van hetzelfde type woning. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte. Opbouwen zijn van steeds hetzelfde model. Voor aanbouwen is afstemming op de belendingen uitgangspunt. Bouwwerken aan achterkanten zijn zichtbaar vanuit de openbare ruimte, waardoor het ook bij deze plannen van belang is de invloed op de kwaliteit van de openbare ruimte te wegen.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin de gebouwen rondom zichtbaar zijn
- bouwmassa's zijn afgestemd op de herhaling van de rijen en de positie in het stedenbouwkundig patroon
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en afgestemd op de standaarden van de buurt
- materialen en kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de standaarden van de buurt
- gebouwen met een afwijkende functie zoals het buurthuis kunnen een onopvallende variatie vormen op de gebruikelijke massa, opbouw en vorm



Gebied 7b

Cranenbroek

Beschrijving

Cranenbroek is een planmatige, besloten buurt uit de jaren zestig met rijwoningen aan groene straten, een aantal individuele woningen uit dezelfde periode en enkele meer recente appartementengebouwen. De buurt ligt tussen de Westerweg, Frits Conijnlaan, Notweg en het spoor van Alkmaar naar Haarlem.

Gebied

Cranenbroek is een woongebied met een heldere ordening. Het bestaat uit rechte straten met daartussen voor het grootste deel rijwoningen in halfopen bouwblokken. De straten hebben een ruim en groen profiel met laanbomen en voortuinen. De rooilijnen volgen de weg met enige verspringingen. De rijen hebben twee lagen met doorgaand zadeldak met de nok parallel aan de staat. De rijwoningen en vrijstaande woningen hebben één duidelijke voorgevel. Soms is er boven de entree een luifel aangebracht. De gevels zijn uitgevoerd in baksteen metselwerk, soms deels ingevuld met grote puien. Naast baksteen in roodbruine tinten zijn veel toegepaste materialen rode pannen en houten kozijnen. De individuele woningen aan de Westerweg vormen een variatie op dit thema, waarbij de nok dwars op de weg is geplaatst.

De appartementengebouwen aan de zuidzijde van het gebied zijn anders van karakter. De gebouwen aan de Notweg en Eikenlaan hebben vanwege de verkaveling een meer alzijdige oriëntatie en een hoogte van drie lagen, waarmee ze ogen als grote villa's met een plat dak. De bouwmassa is samengesteld uit rechthoekige volumes met een symmetrieas waarop de entreepartij is geplaatst. Ook is hier het metselwerk rijker uitgevoerd met spekbanden en slanke betonlateien, waarmee een duidelijke horizontale belijning is gemaakt. Het hogere appartementengebouw aan het spoor is een variant hierop.



Gebied 7b

Cranenbroek



Uitgangspunten

Cranenbroek is een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in het rustig wonen aan groene straten in de buurt van het Westerhoutkwartier. De waarde van de bebouwing is vooral gelegen in de samenhang tussen de woningen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig, bij de appartementengebouwen verzorgd.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de rust in het straatbeeld, die mede te danken is aan het groen en het gebruik van baksteenarchitectuur. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte. Per rij of cluster is met name samenhang in de bouwvolumes en architectonische hoofdlijnen van belang. Voor op- en aanbouwen is afstemming op de belendingen uitgangspunt. Bouwwerken aan achterkanten zijn zichtbaar vanuit de openbare ruimte, waardoor het ook bij deze plannen van belang is de invloed op de kwaliteit van de openbare ruimte te wegen.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen van belang zijn
- bouwmassa's zijn afgestemd op de samenhang in de rij of het cluster
- de architectonische uitwerkingen en detaillering zijn zorgvuldig en variëren van degelijk tot rijk
- materialen en kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de herhaling in de baksteenarchitectuur
- nieuwe gebouwen wijken afhankelijk van hun ligging af van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm zonder de samenhang in de oorspronkelijke structuur te verstoren



Gebied 7c

Staatsliedenkwartier



Beschrijving

De Staatsliedenkwartier is een uitbreidingswijk, die voor het grootste deel stamt van vlak na de oorlog. Hier staan vooral portiekflats en rijwoningen in een open verkaveling. Daarnaast omvat het gebied de recente wooncomplexen In de Achtermeer, de Prinsenhof en de Vondelstaete. Het gebied wordt begrensd door de Vondelstraat, Dr. Schaepmankade, Cort van der Lindenkaade en Willem de Zwijgerlaan.

Gebied

Het Staatsliedenkwartier is een gebied met een taps toelopende vorm tussen de Vondelstraat en Dr. Schaepmankade. Dwars daarop zijn portiekflats en rijwoningen gebouwd. In het zuidelijk en noordelijk deel van het gebied is sprake van halfopen bouwblokken, terwijl in het middendeel eerder sprake is van een open verkaveling waarin het openbaar groen rond de gebouwen doorloopt. Herhaling is het uitgangspunt van de invulling van het stedenbouwkundig plan. De bebouwing is niet georiënteerd op de hoofdwegen, maar meer in zichzelf gekeerd. Uitzondering op deze regel zijn de winkelpanden en de twee moderne wooncomplexen aan de Vondelstraat.

De opbouw van de bouwmassa is in de regel eenvoudig. Twee lagen met zadeldak is de standaard voor de rijwoningen, drie of vier lagen met kap voor de portiekwoningen. Dakkapellen en (dubbelzijdige) dakopbouwen komen voor.

In de architectuur is weinig sprake van diversiteit. De meeste woningen zijn van een eenvoudig herhaald type, dat met gemetselde gevels en herhaalde raampartijen leidt tot een rustig straatbeeld. Bij de portiekflats geven de uitgebouwde balkons een ritme aan de gevels. De nadruk ligt in de architectuur op de herhaling. Van een iets rijkere architectuur zijn de woningen met erkers aan het Dr. Schaepmanplein en de Cort van der Lindenkaade, die met hun nadrukkelijke overstek en uitgetimmerde goten aansluiten op de oudere bebouwing uit de naastgelegen buurten.

Materialen en kleuren zijn terughoudend, waarbij met name het lichtgetinte metselwerk en de pannendaken in het oog springen. Behalve metselwerk komen ook grote puien met glas en dichte panelen veelvuldig voor.



Gebied 7c

Staatsliedenkwartier



Uitzonderingen

Het Staatsliedenkwartier kent enkele uitzonderingen. De twee wooncomplexen aan de Vondelstraat zijn met hun grote schaal, afwijkende hoofdvormen, gedifferentieerde architectuur en afwisselend materiaalgebruik van een andere orde dan de rest van de wijk. Deze gebouwen sluiten aan op de stedelijke schaal van de Vondelstraat als doorgaande route.

Het complex In de Achtermeer is met afgeschuinde hoeken, plat dak en drielaags gevels gemetseld in verschillende kleuren steen een uitzondering op een minder prominente plek.

Enkele éénlaags woningen en een school vormen een onopvallende uitzondering.

Uitgangspunten

Het Staatsliedenkwartier is een regulier welstandsgebied, dat aan de Vondelstraat rand heeft met een bijzondere betekenis voor de stad. De waarde ligt vooral in het wonen aan groene straten met kleinstedelijke bebouwing. De architectuur is vooral eenvoudig te noemen, waarbij de verzorgde gevels van de meer recente complexen meer representatief zijn vormgegeven.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang in de buurt, die vooral bestaat uit de stedenbouwkundige opzet met open bouwblokken. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte, wat hier betekent dat bijna alle gevels van belang zijn. In de architectuur is de samenhang de leidraad. Bouwwerken aan achterkanten zijn in de regel niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. In deze gevallen is het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon met open blokken, waarin van gebouwen vaak alle gevels zichtbaar zijn
- bouwmassa's zijn afgestemd op de herhaling van de rijen
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk
- materialen en kleuren zijn terughoudend en afgestemd op belendingen



Gebied 7d

Stadhouderskwartier



Beschrijving

De Stadhouderskwartier is een uitbreiding van vlak na de oorlog met rijwoningen van twee lagen met kap en appartementenblokken voorzien van flauw hellende daken in een halfopen verkaveling met rechte straten. Het gebied wordt begrensd door de Mauritskade, Graaf Jankade, de bebouwing aan de Dillenburgstraat, de Troelstrakade en de bebouwing aan de Willem de Zwijgerlaan.

Gebied

Het Stadhouderskwartier is gebied met een halfopen verkaveling met ruimte voor groene lanen, waarlangs rijwoningen en appartementengebouwen in het gelid staan achter een tuinstrook. De rooilijnen van de bebouwing volgen de weg, waarbij er ter hoogte van de kruising van de Frederik Hendriklaan met de Willem de Zwijgerlaan ruimte is gemaakt om enkele winkels en voorzieningen tot hun recht te laten komen. De bebouwing is georiënteerd op de weg. Herhaling is het uitgangspunt van de invulling van het stedenbouwkundig plan, accenten zijn oorspronkelijk achterwege gelaten.

De opbouw van de woningen is in de regel eenvoudig. Twee lagen met zadeldak is de standaard, waarbij de woningen soms zijn voorzien van een (dubbelzijdige) dakopbouw. Langs de doorgaande route van de Willem de Zwijgerlaan staan appartementengebouwen in vier lagen, deels parallel aan en deels dwars op de weg. Op de kruising met de Mauritskade staan als accent tegenover elkaar twee bescheiden flatgebouwen. Aan de kruising met de Troelstrakade is een vergelijkbare markering van de wijk gemaakt met een flatgebouw en een voormalige school (waarvan de laatste ondertussen een ander gebruik heeft gekregen).

Het gebied heeft wat betreft de architectuur een beperkte diversiteit. De meeste woningen hebben een gevel met een traditionele opbouw uit metselwerk of gemetselde penanten waartussen puien zijn geplaatst. De nadruk ligt in de architectuur op de herhaling, waarbij met name de gootlijn van belang is.

Materialen en kleuren zijn terughoudend, waarbij met name het lichtgetinte metselwerk en de rode pannendaken in het oog springen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in houtwerk.



Gebied 7d

Stadhouderskwartier



Uitzonderingen

Het Stadhouderskwartier kent meerdere uitzonderingen, waarvan de nieuwbouw aan de Dillenburgstraat het meest opvalt. Hier staan enkele waaivormige appartementengebouwen samen met een hotel langs de groene waterkant. Het zijn gebouwen die zowel in positie, massa als architectuur een eigen sfeer hebben. Daarnaast zijn er op enkele plekken in de buurt enkele twee en drielaags woningen met plat dak gebouwd, die in architectuur en materialisering afwijken van de standaard.

Uitgangspunten

Het Stadhouderskwartier is een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in het wonen aan groene straten met kleinstedelijke bebouwing in een doorgaande stijl. De architectuur is op eenvoudige wijze verzorgd.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang in de buurt, die vooral bestaat uit de stedenbouwkundige opzet met rechte straten en halfopen bouwblokken. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte, wat hier betekent dat de voorgevels en hoeken het meest van belang zijn. In de architectuur is de samenhang van de rij de leidraad. Bouwwerken aan achterkanten zijn in de regel niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. In deze gevallen is het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon met vrijwel gesloten blokken, waarin van gebouwen met name aan de voorgevels en hoeken zichtbaar zijn
- bouwmassa's zijn afgestemd op de herhaling van de rijen met inbegrip van de erkers
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn degelijk en vooral afgestemd op de belendingen
- materialen en kleuren zijn traditioneel en terughoudend afgestemd op belendingen



Gebied 7e

Spiegelhelbuurt



Beschrijving

De Spiegelhelbuurt is een wijk van vlak na de oorlog met rijwoningen van twee lagen met kap en appartementenblokken voorzien van flauw hellende daken in een halfopen verkaveling met rechte straten. Het gebied wordt begrensd door de Vondelstraat, Hooftstraat, Karel Doormankade, Bestevaerstraat Kortenaerkade en Coornhertkade.

Gebied

De Spiegelhelbuurt is een gebied met een halfopen verkaveling. Het bestaat uit rijwoningen en appartementengebouwen, die in de regel vrij dicht op de straat staan. De rooilijnen van de bebouwing volgen de weg. De bebouwing is georiënteerd op de weg. Met zijn brede en groene profiel zorgt de Karel Doormankade voor een verbinding tussen het park ten zuiden van het gebied en de Kanaalzone ten noorden. De opbouw van de woningen is in de regel eenvoudig. Twee lagen met zadeldak is de standaard. Langs de Coornhertkade staan gestapelde woningen, die met hun derde laag iets hoger zijn dan de andere rijen. Herhaling is het uitgangspunt van de invulling van het stedenbouwkundig plan, soms is een accent aangebracht zoals een topgevel of een overbouwde garage in het midden van een rij.

Het gebied heeft wat betreft de architectuur een beperkte diversiteit. De meeste woningen hebben een gevel met een traditionele opbouw uit metselwerk. De nadruk ligt ook in de architectuur op de herhaling, waarbij met name de gootlijn van belang is en een subtiele beëindiging van de kopgevels door het gebruik van bijvoorbeeld uitgemetselde oren een rol speelt. De schoorstenen geven ritmiek aan de blokken. Materialen en kleuren zijn terughoudend, waarbij met name het bruine metselwerk en de rode pannendaken in het oog springen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in houtwerk.

Uitzonderingen

Langs de Bestevaerstraat en een deel van de Piet Heynstraat staan woningen met een iets afwijkende architectuur. Deze rijen van twee lagen met flauw hellend zadeldak zijn gemetseld in een gele steen en voorzien van uitbouwen aan de voorzijde.

Een andere uitzondering is de nieuwe hoogbouw aan de rand van het park. Met zijn afgeschuinde silhouet en uitkragende balkons heeft dit complex een veel meer gedifferentieerde opbouw dan wat in de oude buurt gebruikelijk was.

Aan de Kortenaerkade staat een bescheiden scholencomplex met een vrije ligging in het groen in een terughoudende architectuur, met daarachter een in zichzelf gekeerd woonwagenterrein ontsloten vanaf de Bestevaerstraat.



Gebied 7e

Spieghelbuurt



Uitgangspunten

De Spieghelbuurt is een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in het wonen aan rustige straten met kleinstedelijke bebouwing in een doorgaande stijl. De architectuur is op eenvoudige wijze verzorgd met aandacht voor een terughoudende afwisseling in het gevelbeeld.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang in de buurt, die vooral bestaat uit de stedenbouwkundige opzet met rechte straten en halfopen bouwblokken. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte, wat hier betekent dat de voorgevels en hoeken het meest van belang zijn. In de architectuur is de samenhang van de rij de leidraad. Bouwwerken aan achterkanten zijn in de regel niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. In deze gevallen is het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon met halfopen blokken, waarin van gebouwen met name aan de voorgevels en hoeken zichtbaar zijn
- bouwmassa's zijn afgestemd op de herhaling van de rijen
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn degelijk en vooral afgestemd op de belendingen
- materialen en kleuren zijn traditioneel en terughoudend afgestemd op belendingen



Gebied 8a

De Hoef



Beschrijving

De Hoef is een planmatige uitbreidingswijk uit de jaren zestig met clusters laagbouw, middelhoogbouw en hoogbouw aan overwegend groene straten. Verspreid over de wijk komen verschillende voorzieningen voor, zoals scholen, zorgfuncties en een winkelcomplex. De wijk ligt ten westen van het spoor en bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Mesdaglaan, Van de Veldelaan, Honthorstlaan, Van Ostadelaan, Hobbemalaan en Jan van Eykstraat.

Gebied

De Hoef bestaat uit meerdere gevarieerde clusters woningen. Elk van deze clusters heeft een eigen sfeer door toegepaste verkaveling en woningtypen. Sommige clusters grenzen met achterkanten aan de weg. De rooilijnen lopen evenwijdig aan de weg of staan hier haaks op en zijn per rij of blok in beginsel recht. Uitzondering hierop zijn enkele woningrijen aan de Gabriël Metsullaan en enkele flats aan de Van de Veldelaan en Honthorstlaan met een schuine oriëntatie op de weg.

Het gebied bestaat in hoofdzaak uit seriematige woningbouw. De woningen in de laagbouwclusters bestaan voornamelijk uit rijen een-gezinswoningen in halfopen blokverkaveling. De rijen hebben twee lagen met doorgaand zadeldak, waarbij de nokken evenwijdig aan de weg liggen. Een deel van de rijwoningen heeft drie lagen met een plat dak. Aan de Cressantlaan staat een cluster korte rijen woningen met de nokken haaks op de weg. Latere inbreidingen hebben ook wel afwijkende massa's, zoals de tweekappers aan de Frans Mentonstraat met een kap over twee lagen en de inbreiding aan de Saenredamhof bestaat uit samengestelde bouwmassa's met verspringende rooilijnen. Incidenteel komen lessenaarsdaken voor, zoals aan de Robertsonstraat. Uitbreidingen zoals op- en aanbouwen komen in veel verschillende soorten en maten voor en zijn veelal aan achterkanten geplaatst. Slechts hier en daar heeft een rij diverse erkers of dakkapellen aan de voorkant. Aan de Murillohof staat een cluster woningen in woonerfconcept. Voor- en achterkanten lopen in elkaar over en de woningen hebben een samengestelde massa met dakopbouwen en doorschietende dakvlakken.

De middelhoogbouw en hoogbouw heeft veelal een plat dak. De bouwmassa's van de oudere (middel)hoogbouw zijn veelal rechthoekig, terwijl de recentere blokken ook wel zijn samengesteld uit meerdere volumes en lichte krommingen hebben. De woningen in de hoogbouw worden ontsloten door galerijen, uitkragende balkons vormen de buitenruimten. Kenmerkend voor de middelhoogbouw zijn portieken en inpandige balkons of loggia's. Opvallend zijn de complexen aan de Terborchhof met afwijkende massa's en kleuren.



Gebied 8a

De Hoef



De architectuur van de rijen en blokken is voor het overgrote deel eenvoudig en ingetogen. De detaillering is sober. Recentere inbreidingen hebben veelal een meer eigentijdse architectuur en een verzorgde uitwerking. De gevels van de laagbouw en middelhoogbouw bestaan voornamelijk uit baksteen in verschillende tinten en zijn veelal deels ingevuld met puin of panelen. In de hoogbouw is metselwerk op de koppen toegepast, terwijl de betonnen constructie in rest van het gebouw is aangekleed met puin.

Uitzonderingen

Aan de Picassolaan staan enkele flinke kantoorgebouwen, gericht op de ring. Deze gebouwen hebben diverse vormen en zijn tot elf lagen hoog. De gebouwen zijn alzijdig, de architectonische uitwerking eigentijds en zorgvuldig.

Verspreid over de wijk komen enkele clusters winkels voor, zoals in het centrum aan de Van Ostadelaan.

Een andere uitzondering zijn de verspreid over het gebied voorkomende gebouwen met een afwijkende functies zoals scholen, zorgcentra en kerken, die een eigen positie innemen en afwijken in massa en uitwerking. Aan de Gabriël Metsullaan en Mesdaglaan staan enkele vrijstaande woningen met een individuele uitwerking.

Bijzonder element is de Geestmolen aan de Van Ostadelaan.

Uitgangspunten

De Hoef is een regulier welstandsgebied. Uitzondering hierop zijn bouwplannen binnen de invloedssfeer van de Bergerweg, die een bijzondere inzet vergen. De waarde ligt vooral in het rustig wonen in groene buurten. De waarde van de bebouwing is vooral gelegen in de samenhang tussen de stedenbouwkundige clusters. De architectuur is in het algemeen eenvoudig en bij recentere inbreidingen verzorgd tot zorgvuldig.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte. Per cluster is met name samenhang in de bouwvolumes en architectonische hoofdlijnen van belang. Voor op- en aanbouwen is afstemming op de belendingen uitgangspunt. Bouwwerken aan achterkanten zijn veelal niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Daarom is hier het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- bouwmassa's zijn afgestemd op de samenhang in het cluster
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk
- materialen en kleuren zijn degelijk, terughoudend en afgestemd op de herhaling in de architectuur
- nieuwe gebouwen en gebouwen met bijzondere functies wijken afhankelijk van hun ligging af van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm zonder de samenhang in de oorspronkelijke structuur te verstoren



Gebied 8b

Nieuw Overdie en Kooimeer

Beschrijving

Nieuw Overdie en Kooimeer zijn planmatige uitbreidingswijken uit de jaren zestig met clusters laagbouw, middelhoogbouw en hoogbouw aan overwegend groene straten. Verspreid over de wijk komen verschillende voorzieningen voor, zoals scholen, zorgfuncties en een winkelcomplex. De wijk ligt aan weerszijden van de Vondelstraat en bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Prins Alexanderstraat, Roskamstraat, Arcadialaan, Melis Stokelaan, Stalpaertstraat en Lorreenlaan.

Gebied

Nieuw Overdie en Kooimeer bestaan uit meerdere gevarieerde clusters woningen. Elk van deze clusters heeft een eigen sfeer door toegepaste verkaveling en woningtypen. In Nieuw Overdie is de verkaveling deels opgebouwd uit herhaalde stempels. Sommige clusters grenzen met achterkanten aan de weg. De rooilijnen lopen evenwijdig aan de weg of staan hier haaks op en zijn per rij of blok in beginsel recht.

Het gebied bestaat in hoofdzaak uit seriematige woningbouw. De woningen in de laagbouwclusters bestaan voornamelijk uit rijen eengezinswoningen van twee lagen met doorgaand zadeldak, waarbij de nokken evenwijdig aan de weg liggen. Een deel van de woningen heeft nog een extra verdieping die half verzonken is en veelal als garage is uitgevoerd. Aan de Wytemalaan staat een cluster tweekappers met de nokken haaks op de weg, de tweekappers aan de Van Alphenstraat hebben schilddaken. Uitbreidingen zoals op- en aanbouwen komen in veel verschillende soorten en maten voor en zijn deels ook aan voorkanten geplaatst. Opvallend is dat diverse rijen over de gehele lengte zijn voorzien van een doorlopende nokverhoging in een identieke uitvoering.

De middelhoogbouw en hoogbouw heeft veelal een plat dak. De bouwmassa's van de oudere (middel)hoogbouw zijn veelal rechthoekig, terwijl de recentere blokken ook wel zijn samengesteld uit meerdere volumes. De woningen in de hoogbouw worden ontsloten door galerijen, uitkragende balkons vormen hier de buitenruimten. Kenmerkend voor de middelhoogbouw zijn portieken en inpandige balkons of loggia's.

De architectuur van de rijen en blokken is voor het overgrote deel eenvoudig en ingetogen. Recentere inbreidingen hebben veelal een meer eigentijdse architectuur en een verzorgde uitwerking. De gevels van de laagbouw en middelhoogbouw bestaan voornamelijk uit baksteen in verschillende tinten en zijn veelal deels ingevuld met puien of panelen. In de hoogbouw is metselwerk op de koppen toegepast, terwijl de betonnen constructie in rest van het gebouw is aangekleed met puien.



Gebied 8b

Nieuw Overdie en Kooimeer



Uitzonderingen

Op de hoek van de Vondelstraat en Arcadialaan staan enkele flinke kantoorgebouwen, gericht op de ring. Deze gebouwen hebben diverse vormen en zijn tot elf lagen hoog. De gebouwen zijn alzijdig, de architectonische uitwerking eigentijds en zorgvuldig. Ook het tegenover gelegen appartementencomplex is relatief hoog, maar heeft een meer ingetogen uitwerking.

Verspreid over de wijk komen enkele clusters winkels voor, zoals in het centrum aan het Geert Groteplein en in de plint van een woningblok aan de Thomas à Kempislaan.

Een andere uitzondering zijn de verspreid over het gebied voorkomende gebouwen met een afwijkende functies zoals scholen en zorgcentra, die een eigen positie innemen en afwijken in massa en uitwerking. Aan de Prinses Mariannestraat staan enkele vrijstaande woningen met een individuele uitwerking.

Uitgangspunten

Nieuw Overdie en Kooimeer zijn een regulier welstandsgebied. Uitzondering hierop zijn bouwplannen binnen de invloedssfeer van de Vondelstraat, die een bijzondere inzet vergen. De waarde ligt vooral in het rustig wonen in groene buurten. De waarde van de bebouwing is vooral gelegen in de samenhang tussen de stedenbouwkundige clusters. De architectuur is in het algemeen eenvoudig en bij recentere inbreidingen verzorgd tot zorgvuldig.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte. Per cluster is met name samenhang in de bouwvolumes en architectonische hoofdlijnen van belang. Voor op- en aanbouwen is afstemming op de belendingen uitgangspunt. Bouwwerken aan achterkanten zijn veelal niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Daarom is hier het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Overig beleid

Voor het winkelcentrum aan de Geert Groteplein en omgeving geldt een ontwikkelingskader.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- bouwmassa's zijn afgestemd op de samenhang in het cluster
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk
- materialen en kleuren zijn degelijk, terughoudend en afgestemd op de herhaling in de architectuur
- nieuwe gebouwen en gebouwen met bijzondere functies wijken afhankelijk van hun ligging af van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm zonder de samenhang in de oorspronkelijke structuur te verstoren



Gebied 8c

Schermereiland zuid



Beschrijving

Schermereiland zuid is een planmatige, besloten buurt uit de jaren tachtig met twee clusters laagbouw omringd door water. De buurt ligt in de bocht van het kanaal en bestaat voornamelijk uit de bebouwing aan 't Veneetse Eiland en 't Hondsbosch.

Gebied

Het woongebied bestaat uit twee clusters woningen met een vergelijkbare sfeer. De clusters zijn naar binnen gekeerd en grenzen met achterkanten aan het omringende water en fietspad. De rooilijnen lopen evenwijdig aan de weg of het water.

Het gebied bestaat uit seriematige woningbouw. De eengezinswoningen hebben twee lagen met doorgaand zadeldak en de maïsonnetwoningen hebben twee tot drie lagen met daarboven een afgeknot zadeldak. Aan de straatkant hebben deze blokken een galerij, aan de waterkant balkons. De eengezinswoningen hebben een vrijstaande berging aan de voorkant, de maïsonnetwoningen aan de achterkant. De architectuur van de woningen is eenvoudig en ingetogen. De gevels bestaan voornamelijk uit roodbruine baksteen en zijn deels ingevuld met puien. De puien zijn licht van kleur, met soms donkere accentkleuren in de draaiende delen van de kozijnen, trapleuningen en galerijhekken. Hellende daken zijn gedekt met donkergrijze pannen.



Gebied 8c

Schermereiland zuid



Uitzondering

Bijzonder element is het complex woningen op de hoek van het Jaagpad en de Oude Trambaan. Deze bebouwing heeft een afwijkende vorm van drie tot vijf lagen met plat dak. De ontsluiting van de woningen vindt deels plaats via het binnenterrein en deels vanaf de straatzijde. De vormgeving is eigentijds, de gebruikte baksteen donkerder dan die in de omgeving.

Bijzondere elementen zijn de historische ophaalbruggen in het gebied en de woonboten die in het binnenwater zijn afgemeerd.

Uitgangspunten

Schermereiland zuid is een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in het rustig wonen aan het water. De waarde van de bebouwing is vooral gelegen in de samenhang tussen de woningen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de buurt. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte. Per cluster is met name samenhang in de bouwvolumes en architectonische hoofdlijnen van belang. Voor op- en aanbouwen is afstemming op de belendingen uitgangspunt. Bouwwerken aan achterkanten zijn zichtbaar vanuit de openbare ruimte, waardoor het ook bij deze plannen van belang is de invloed op de kwaliteit van de openbare ruimte te wegen.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- bouwmassa's zijn afgestemd op de samenhang in het cluster
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk
- materialen en kleuren zijn degelijk, terughoudend en afgestemd op de herhaling in de architectuur
- nieuwe gebouwen wijken afhankelijk van hun ligging af van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm zonder de samenhang in de oorspronkelijke structuur te verstoren



Gebied 8d

Oudorp oost



Beschrijving

Oudorp woongebied is een planmatige uitbreidingswijk met clusters laagbouw langs een centrale groene ontsluitingsweg. De wijk ligt rond het historische deel van Oudorp en bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Saturnusstraat, Lijsterbeslaan, Ceresstraat, Mercuriusstraat, Astrastraat, Jupiterstraat en de Kasteellaan.

Gebied

Het woongebied van Oudorp Oost bestaat uit meerdere gevarieerde clusters woningen. Elk van deze clusters heeft een eigen sfeer door toegepaste verkaveling en woningtypen. Sommige clusters grenzen met achterkanten aan de weg. De rooilijnen lopen evenwijdig aan de weg of staan hier haaks op. Uitzondering hierop zijn enkele woningrijen aan de Lijsterbeslaan en Breelaan met een schuine oriëntatie op de weg.

Het gebied bestaat vooral uit seriematige woningbouw. De woningen in de laagbouwclusters bestaan voornamelijk uit gezinswoningen van twee lagen met doorgaand zadeldak. Uitzonderingen op deze regel zijn onder meer enkele woningen van drie lagen met inpandige garage aan de Saturnusstraat en de woningen met lessenaarsdak rond de Pallasstraat. Hier en daar staan op de koppen van de rijen enkele garages. Naast rijen komen ook tweekappers en vrijstaande woningen voor. Aan en in de omgeving van de Junostraat staan enkele korte rijen van drie lagen met kap. Deze blokken bestaan uit appartementen met garages op de begane grond. Aan de Saturnusstraat staan enkele appartementenstroken van twee lagen met plat dak voorzien van galerijen en enkele herhaalde vrijstaande woningen. De woningen aan de Astrastraat en omgeving zijn van recentere datum en hebben een meer uitgesproken massa waarbij tweekappers met lessenaarskappen het beeld bepalen.

De architectuur van de woningen is voor het overgrote deel eenvoudig en ingetogen. De gevels van de laagbouw bestaan voornamelijk uit baksteen in een lichte kleur en zijn veelal deels ingevuld met puien of panelen. De woningen met houten gevelbekleding aan de Breelaan vormen een uitzondering op deze regel.



Gebied 8d

Oudorp oost



Uitzondering

Bijzonder element is de reeks recente gebouwen langs De Vuijk. Deze appartementengebouwen hebben een afwijkende ronde vorm van drie lagen en een eigentijdse vormgeving met roodkleurig metselwerk. Langs de Saturnusstraat staat één grootschalig flatgebouw van zeven lagen. De woningen worden ontsloten door galerijen, uitkragende balkons vormen de buitenruimten. Het plein Nyenburgh wordt onder andere afgebakend door gestapelde woningbouw met in de plint enkele buurtwinkels, aan de zijde van de Herenweg vormt het complex van zorgcentrum Oldeburgh een vergelijkbare straatwand in een afwijkende architectuur nadrukkelijk kleurgebruik. Van een vergelijkbare afwijkende schaal zijn de gebouwen van zorgcentrum Lauwershof aan de Plutostraat en de Jupiterstraat.

Een andere uitzondering zijn de verspreid over het gebied voorkomende gebouwen met een afwijkende functies zoals scholen, verzorgingshuizen Nyenburgh en Lauwershof en een kerk, die allen een eigen positie innemen en afwijken in massa en uitwerking. Aan de Pallasstraat staan enkele vrijstaande woningen met een individuele uitwerking.

Uitgangspunten

Oudorp woongebied is een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in het rustig wonen in groene buurten. De waarde van de bebouwing is vooral gelegen in de samenhang tussen de stedenbouwkundige clusters. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte. Per cluster is met name samenhang in de bouwvolumes en architectonische hoofdlijnen van belang. Voor op- en aanbouwen is afstemming op de belendingen uitgangspunt. Bouwwerken aan achterkanten zijn veelal niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Als dat het geval is, is het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- bouwmassa's zijn afgestemd op de samenhang in het cluster
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk
- materialen en kleuren zijn degelijk, terughoudend en afgestemd op de herhaling in de architectuur
- nieuwe gebouwen en gebouwen met bijzondere functies wijken afhankelijk van hun ligging af van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm zonder de samenhang in de oorspronkelijke structuur te verstoren



Gebied 8e

Oudorperpolder west



Beschrijving

Oudorperpolder Midden is een planmatige uitbreidingswijk uit de jaren zeventig met zowel clusters laagbouw als clusters hoogbouw. De wijk wordt begrensd door de Dintelstraat en Dommelstraat, het Strandwalpad, Waalstraatpad, Maasstraatpad en Gravenwegpad.

Gebied

Oudorperpolder Midden is een woonwijk. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige opzet van de laagbouwclusters is de Rijnstraat die een as vormt. Aan weerszijden van deze as staan herhaalde rijwoningen in een vergelijkbaar stedenbouwkundig patroon. De rooi- en noklijnen van deze rijen lopen evenwijdig aan de straat. Hieromheen ligt een zone met hoogbouw. Naast enkele rechte middelhoge blokken aan de zuidkant, staan met name in het westen van het gebied haakvormige flats in een parkachtige omgeving.

De wijk bestaat vooral uit seriematige woningbouw, waarin een aantal typen woning herhaaldelijk voorkomt. Het merendeel van de woningen in de laagbouwclusters bestaat uit rijwoningen van twee lagen met doorgaand zadeldak met op de koppen en aan achterkanten van de rijen veelal garageblokken. De portiekflats zijn middelhoog met inpandige buitenruimtes en een grotendeels bewoonde begane grond. De flatgebouwen zijn typerend voor het eind van de jaren zestig en het begin van de jaren zeventig grootschalig en gebouwd met aan de ene zijde galerijen en aan de andere brede balkons. Hier is de begane grond ingevuld met bergingen en garages.

De architectuur van de woningen is voor het overgrote deel eenvoudig en ingetogen. De gevels van de laagbouw en middelhoogbouw bestaan uit voornamelijk uit baksteen en zijn soms voor een klein deel ingevuld met panelen. Bij de hoogbouw zijn naast baksteen vooral de doorgaande betonbanden van balkons en galerijen met daarachter puien bepalend in het gevelbeeld. De detaillering en het materiaalgebruik zijn in de regel sober, waarbij opvallend is dat alle gebouwen in een combinatie van dezelfde rode en zandkleurige baksteen zijn uitgevoerd.

Uitzondering

Een uitzondering zijn enkele gebouwen met een afwijkende functie zoals scholen en een wijkcentrum aan de Amstelstraat, die een eigen positie innemen en een afwijkende massa en uitwerking hebben.



Gebied 8e

Oudorperpolder west



Uitgangspunten

Oudorperpolder Midden is een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in het rustig wonen in groene buurten. De waarde van de bebouwing is vooral gelegen in de samenhang tussen de stedenbouwkundige clusters. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. Het is een wijk met een beperkte variatie in verkaveling, massa en uitwerking.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte. Per cluster is met name samenhang in de bouwvolumes en architectonische hoofdlijnen van belang. Voor op- en aanbouwen is afstemming op de belendingen uitgangspunt. Bouwwerken aan achterkanten zijn in de regel niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Als dat het geval is, is het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- bouwmassa's zijn afgestemd op de samenhang in het cluster
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk
- materialen en kleuren zijn degelijk, terughoudend en afgestemd op de herhaling in de architectuur
- nieuwe gebouwen en bijzondere functies wijken afhankelijk van hun ligging af van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm zonder de samenhang in de oorspronkelijke structuur te verstoren



Gebied 8f

Huiswaard 1



Beschrijving

Huiswaard 1 is een planmatige uitbreidingswijk uit de jaren zeventig met clusters laagbouw langs een groene middenzone. Langs de Muiderwaard is een zone met afwijkende bebouwing, waaronder enkele flats, winkels en voorzieningen. De wijk wordt begrensd door de Noorderkade, het spoor, de Huiswaarderweg en het groen langs de Tochtwaard.

Gebied

Huiswaard 1 is een woonwijk. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige opzet is een groene middenzone met water, waarlangs clusters woningen staan. Elk van deze clusters bestaat uit drie halfopen bouwblokken met een ontsluiting van buitenaf. De woningen zijn hiermee goed bereikbaar en tegelijkertijd is het groen zonder hindernissen toegankelijk. De clusters zijn in wezen identiek. In de strook langs de doorgaande Huiswaarderweg is gekozen de wijk af te ronden met flats van acht bouwlagen in het groen. Deze zijn deels uitgevoerd als een rij en deels als een haak.

De wijk bestaat vooral uit seriematige woningbouw, waarin een aantal typen woning herhaalbaar voorkomt. Het merendeel van de woningen in de laagbouwclusters bestaat uit gezinswoningen van twee lagen met doorgaand zadeldak met op de koppen van de rijen enkele garages. Aan de ene zijde worden deze rijen geflankeerd door drielaags woningen met plat dak en aan de andere zijde door een appartementenstrook van twee lagen met zadeldak voorzien van galerijen. De flatgebouwen zijn typerend voor het eind van de jaren zestig en het begin van de jaren zeventig grootschalig en gebouwd met aan de ene zijde galerijen en aan de andere brede balkons.

De architectuur van de woningen is voor het overgrote deel eenvoudig en ingetogen. De gevels van de laagbouw bestaan uit voornamelijk uit baksteen en zijn soms deels ingevuld met panelen. Een deel van de woningen aan de zijde van het kanaal is recentelijk voorzien van een nieuwe gevel met een meer uitgesproken architectuur. Bij de hoogbouw zijn naast baksteen vooral de doorgaande betonbanden van balkons en galerijen met daarachter puien bepalend in het gevelbeeld. De detaillering en het materiaalgebruik zijn in de regel sober.



Gebied 8f

Huiswaard 1



Uitzonderingen

Een uitzondering is de reeks gebouwen langs de Muiderwaard. Behalve een introvert wijkwinkelcentrum met een terughoudende vormgeving staat hier een aantal gebouwen met een eigen schaal en architectuur. Het zijn meerlaags bedrijfs- en woongebouwen, waarbij met name de nieuwbouw aan de zijde van het kanaal een eigen gezicht heeft in zowel de samenstelling van de bouwmassa (meerzijdig met accenten) als in de zorgvuldige detaillering van de architectuur. Een ander uitzondering zijn de scholen aan het spoor, die een eigen positie innemen en een meer utilitaire architectuur hebben.

Uitgangspunten

Huiswaard 1 is een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in het rustig wonen in groene buurten. De waarde van de bebouwing is vooral gelegen in de samenhang tussen de stedenbouwkundige clusters. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. Het is een wijk met een beperkte variatie in verkaveling, massa en uitwerking.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte. Per cluster is met name samenhang in de bouwvolumes en architectonische hoofdlijnen van belang. Voor op- en aanbouwen is afstemming op de belendingen uitgangspunt. Bouwwerken aan achterkanten zijn in de regel niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Als dat het geval is, is het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- bouwmassa's zijn afgestemd op de samenhang in het cluster
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk
- materialen en kleuren zijn degelijk, terughoudend en afgestemd op de herhaling in de architectuur
- nieuwe gebouwen en bijzondere functies wijken afhankelijk van hun ligging af van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm zonder de samenhang in de oorspronkelijke structuur te verstoren



Gebied 9a

Huiswaard 2

Beschrijving

Huiswaard 2 is een planmatige, groene uitbreidingswijk uit de jaren zeventig en tachtig met clusters woningen aan erven en hofjes gelegen langs een centrale hoofdontsluitingsweg die de wijk in tweeën deelt. De wijk ligt tussen de Huiswaarderweg, Nollenweg, Tochtwaard en het spoor.

Gebied

Het gebied bestaat uit een aaneenschakeling van woonbuurten met een halfopen verkaveling. Deze buurten hebben een besloten karakter met gebogen straten, erven en hofjes. Het autoverkeer heeft tot elk cluster toegang via een centrale hoofdontsluitingsweg. Auto's worden per cluster veelal centraal geparkeerd, woningen worden ontsloten door voetpaden. Een deel van de woningen grenst met de achterzijde aan openbare ruimte.

De wijk heeft gevarieerde bebouwing die per cluster wordt herhaald. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit seriematige woningbouw van één tot drie lagen met variërende kappen, waarbij met name in de verkaveling en massaopbouw is gezocht naar onderscheid. Ook de appartementencomplexen aan Vlietwaard en Winkelwaard zijn opgenomen in het stedenbouwkundig patroon. De huizen zijn gebouwd in rijen met verspringende nok- en rooilijnen. Doorschietende kappen en bergingen aan de voorgevel versterken de variatie binnen een cluster. De architectonische uitwerking is eenvoudig en ingetogen. Per buurt is er enigszins gevarieerd met architectonische kenmerken, bijvoorbeeld met de detaillering van dakranden of de indeling van puien. Opvallend zijn de brede dakranden die in de hele wijk terugkomen. Het zijn net als de opbouw van de massa variaties op een doorgaand thema.

Baksteen, betonpannen en betimmeringen zijn de meest voorkomende materialen. De baksteen komt in verschillende kleuren voor, zoals lichtbruin of rood. De pannen zijn oranje of donkergrijs. In afwijking hierop heeft een deel van de woningen aan de Winkelwaard daken van eternietplaten in oranje, licht- of donkergrijs, die zowel het dak als een klein deel van de gevel gekleden. De betimmeringen, puien en kozijnen zijn geschilderd in verschillende kleuren die mede vanwege het toenemend particulier bezit aan verandering onderhevig zijn.



Gebied 9a

Huiswaard 2



Uitzonderingen

Enkele elementen in het gebied wijken af door hun typologie of verkaveling. Typologisch afwijkend zijn de appartementencomplexen aan de Winkelwaard met meerdere lagen, balkons, galerijen en enkele winkels op het maaiveld. Enkele van deze complexen hebben een trapsgewijze opbouw. De scholen in het gebied wijken zonder veel nadruk af in positie en architectuur.

Aan en in de omgeving van de Slochterwaard staan rug-aan-rug woningen met patio's en voortuinen. De bebouwing bestaat uit een woning van één laag waaraan een garage is gekoppeld. Boven deze laag is de kapverdieping geplaatst. Op het platte middendeel komen hier en daar dakopbouw voor.

Aan de Drechterwaard staat een recent wooncomplex, dat in meerdere opzichten afwijkt van het gebied. Dit gebouw is georiënteerd op het spoor, is direct aan de weg geplaatst, bestaat uit rechthoekige massa's met platte daken en heeft een formele architectuur met ritmische gevels en een geheel eigen kleurstelling.

Uitgangspunten

Huiswaard 2 is een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in het rustig wonen in groene buurten zonder doorgaande routes. De waarde van de bebouwing is vooral gelegen in de samenhang tussen de stedenbouwkundige eenheden met ieder hun architectonische variaties. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. Het is een wijk met veel variatie in verkaveling, massa en uitwerking zonder uitschieters.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte. Per cluster is met name samenhang in de bouwvolumes en architectonische hoofdlijnen van belang. Voor open aanbouwen is afstemming op de belendingen en de rest van het cluster uitgangspunt. Bouwwerken aan achterkanten kunnen nadrukkelijk zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Mede door de grote hoeveelheid groen zal dit op de begane grond in de regel meevallen. Als dat het geval is, is het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- bouwmassa's zijn afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en per cluster in samenhang:
- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster
- appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm



Gebied 9b

Bergermeer



Beschrijving

Bergermeer is een planmatige, groene uitbreidingswijk uit de jaren zeventig en tachtig met clusters woningen aan erven en hofjes van elkaar gescheiden door een waterstructuur. De wijk ligt tussen de Martin Luther Kingweg, Huiswaarderweg en Jan van Scorelkade. Aan de oostzijde wordt de wijk begrensd door een groenzone en waterzuiveringsinstallatie.

Gebied

Het gebied bestaat uit een enkele buurten met verschillende sferen en een halfopen verkaveling. De buurten variëren in beslotenheid. Het autoverkeer heeft tot elk cluster toegang via een centrale hoofdontsluitingsweg. Een deel van de woningen vormt besloten hoven, waarbij de achterkanten ook dienen als ontsluiting voor autoverkeer.

De wijk heeft gevarieerde bebouwing die per cluster wordt herhaald. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit seriematige woningbouw van twee lagen met zadeldak of drie lagen met plat dak, waarbij met name in de verkaveling en massaopbouw is gezocht naar onderscheid. Naast buurten met rijwoningen zijn er buurten waar tweekappers het beeld bepalen. De nok- en rooilijnen volgen de weg en verspringen per rij. Aan de Lehárkade en Kalmanstraat ligt de derde laag terug en is elke hoek voorzien van een uitbouw. De drive-in woningen aan de Brahmstraat hebben twee terugliggende lagen met een doorlopend terras direct boven de begane grondlaag.

De architectonische uitwerking is eenvoudig en ingetogen. Per buurt is er enigszins gevarieerd met architectonische kenmerken, bijvoorbeeld met de detaillering van dakranden of de indeling van puien. Het zijn net als de opbouw van de massa variaties op een doorgaand thema.

Baksteen, betonpannen en betimmeringen zijn de meest voorkomende materialen. De baksteen komt in verschillende kleuren voor, zoals lichtbruin of roodbruin. Soms is een contrastkleur gebruikt, zoals tussen de ramen van de woningen aan en in de omgeving van de Verdstraat. Houten betimmeringen zijn veelal uitgevoerd in een contrastkleur. De pannen zijn donkergrijs.



Gebied 9b

Bergermeer



Uitzonderingen

Enkele elementen in het gebied wijken af door hun typologie of verkaveling. Typologisch afwijkend is de gestapelde woningbouw van twee lagen rond de Bellinihof, bedoeld voor senioren. Deze bebouwing heeft een plat dak en is voorzien van inpandige balkons. Aan de Bellinistraat staat een complex met enkele wijkvoorzieningen en daarboven drie lagen gestapelde woningen met uitkragende balkons. De scholen in het gebied wijken af in positie en architectuur.

Uitgangspunten

Bergermeer is een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in het rustig wonen in groene buurten zonder doorgaande routes. De waarde van de bebouwing is vooral gelegen in de samenhang tussen de stedenbouwkundige eenheden met ieder hun architectonische variaties. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. Het is een wijk met veel variatie in verkaveling, massa en uitwerking zonder uitschieters.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte. Per cluster is met name samenhang in de bouwvolumes en architectonische hoofdlijnen van belang. Voor op- en aanbouwen is afstemming op de belendingen en de rest van het cluster uitgangspunt. Bouwwerken aan achterkanten zijn in de regel niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Als dat het geval is, is het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- bouwmassa's zijn afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en per cluster in samenhang
- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster
- appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm



Gebied 9c

't Rak



Beschrijving

't Rak is een planmatige, groene uitbreidingswijk uit de jaren zeventig en tachtig met clusters woningen aan grillig gevormde erven en hofjes gelegen langs het kanaal. De wijk wordt onder andere begrensd door het kanaal, de Huiswaarderweg, Laan van Athene en enkele meanderende groen en waterstructuren.

Gebied

Het gebied bestaat uit een aaneenschakeling van buurten met een halfopen verkaveling. Deze buurten hebben een besloten karakter met grillig gebogen straten, erven en hofjes. Het autoverkeer heeft tot elk cluster toegang via een hoofdontsluitingsweg. Een deel van de woningen grenst met de achterzijde aan openbare ruimte.

De wijk heeft gevarieerde bebouwing die per cluster wordt herhaald en voorzien is van zowel een voor- als een achtertuin. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit seriematige woningbouw van één tot drie lagen met variërende kappen, waarbij met name in de verkaveling en massaopbouw is gezocht naar onderscheid. De huizen zijn gebouwd in rijen van variërende lengte met verspringende nok- en rooilijnen. Aan de Valkenierstraat staan tweekappers en vrijstaande woningen. Doorschietende kappen, aanbouwen en vrijstaande bergingen aan de voorgevel komen veel voor en versterken de variatie binnen een cluster. Aan en in de buurt van de Kompasweg staan rijen waar de hoeken een accent vormen doordat ze een bouwlaag minder hebben dan de rest van de rij. In de gehele wijk zijn op diverse plekken dakopbouwen en gevelverhogingen geplaatst.

De architectonische uitwerking is eenvoudig en ingetogen. Per buurt is er enigszins gevarieerd met architectonische kenmerken, bijvoorbeeld met de indeling van puin. Aan de Postiljonstraat, Houweelstraat en Katrolstraat komen op de verdieping betimmeringen voor in een contrastkleur. Deze materialen en kleuren komen ook terug in bijvoorbeeld gevelverhogingen in deze buurten. Het zijn net als de opbouw van de massa variaties op een doorgaand thema.

Baksteen, betonpannen en betimmeringen zijn de meest voorkomende materialen. De baksteen komt in verschillende kleuren voor, waarbij roodbruin overheerst. De pannen zijn oranje-rood of donkergrijs. De betimmeringen, puin en kozijnen zijn geschilderd in verschillende kleuren die mede vanwege het toenemend particulier bezit aan verandering onderhevig zijn. Aanbouwen en bergingen aan de voorzijde zijn van steen of hout al dan niet voorzien van een kap.



Gebied 9c

't Rak



Uitzonderingen

Enkele elementen in het gebied wijken af door hun typologie of verkaveling. Typologisch afwijkend zijn enkele appartementencomplexen zoals aan de Elgerstraat, Oudestaete met meerdere lagen en voorzien van galerijen en uitkragende balkons.

De bedrijven, de Lukaskerk en de scholen in het gebied wijken af in positie en architectuur. Aan het einde van de Valkenierstraat staan enkele vrijstaande woningen met een individuele uitwerking.

Uitgangspunten

't Rak is een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in het rustig wonen in groene buurten zonder doorgaande routes. De waarde van de bebouwing is vooral gelegen in de samenhang tussen de stedenbouwkundige eenheden met ieder hun architectonische variaties. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. Het is een wijk met veel variatie in verkaveling, massa en uitwerking zonder uitschieters.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte. Per cluster is met name samenhang in de bouwvolumes en architectonische hoofdlijnen van belang. Voor open aanbouwen is afstemming op de belendingen en de rest van het cluster uitgangspunt. Bouwwerken aan achterkanten kunnen nadrukkelijk zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Mede door de grote hoeveelheid groen zal dit op de begane grond in de regel meevallen. Daarom is hier het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- bouwmassa's zijn afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en per cluster in samenhang:
- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster
- appartementengebouwen, individuele woningen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm



Gebied 9d

De Horn



Beschrijving

De Horn is een planmatige, groene uitbreidingswijk uit de jaren zeventig en tachtig met clusters woningen aan grillig gevormde erven en hofjes gelegen langs een centrale hoofdonthutingsweg. De wijk ligt tussen de Provinciale weg Alkmaar-Schagen, Huiswaarderweg, Laan van Straatsburg, Laan van Troyes en de Ringsloot.

Gebied

Het gebied bestaat uit een aaneenschakeling van buurten met een halfopen verkaveling. Deze buurten hebben een besloten karakter met grillig gebogen straten, erven en hofjes. Het autoverkeer heeft tot elk cluster toegang via een centrale hoofdonthutingsweg. Een deel van de woningen grenst met de achterzijde aan openbare ruimte.

De wijk heeft gevarieerde bebouwing die per cluster wordt herhaald. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit seriematige woningbouw van één of drie lagen met variërende kappen, waarbij met name in de verkaveling en massaopbouw is gezocht naar onderscheid. De huizen zijn gebouwd in rijen met verspringende nok- en rooilijnen. Doorschietende kappen en bergingen aan de voorgevel versterken de variatie binnen een cluster.

De architectonische uitwerking is eenvoudig en ingetogen. Per buurt is er enigszins gevarieerd met architectonische kenmerken, bijvoorbeeld met de detaillering van dakranden of de indeling van puien. Het zijn net als de opbouw van de massa variaties op een doorgaand thema.

Baksteen, betonpannen en betimmeringen zijn de meest voorkomende materialen. De baksteen komt in verschillende kleuren voor, zoals lichtbruin of rood. De pannen zijn oranje-rood of donkergrijs. In afwijking hierop hebben de woningen rond de Fregatstraat in het zuidelijke deel daken van geprofileerd staalplaat in verschillende kleuren, die zowel het dak als een deel van de gevel gekleden. De woningen rond de Galjoenstraat en Kotterstraat zijn geheel in houtskeletbouw gebouwd. De betimmeringen, puien en kozijnen zijn geschilderd in verschillende kleuren die mede vanwege het toenemend particulier bezit aan verandering onderhevig zijn.



Gebied 9d

De Horn



Uitzonderingen

Enkele elementen in het gebied wijken af door hun typologie of verkaveling. Typologisch afwijkend is het plat afgedekt appartementencomplex aan de Korhoenstraat met vier lagen, galerijen en garages op het maaiveld. De naastgelegen rijwoningen wijken met hun rechte rooilijnen eveneens af van de grillige verkaveling in de rest van de wijk. Het jongerencentrum en de scholen in het gebied wijken af in positie en architectuur. Langs de Grevelingen staan enkele vrijstaande woningen met een individuele uitwerking.

Uitgangspunten

De Horn is een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in het rustig wonen in groene buurten zonder doorgaande routes. De waarde van de bebouwing is vooral gelegen in de samenhang tussen de stedenbouwkundige eenheden met ieder hun architectonische variaties. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. Het is een wijk met veel variatie in verkaveling, massa en uitwerking zonder uitschieters.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte. Per cluster is met name samenhang in de bouwvolumes en architectonische hoofdlijnen van belang. Voor open aanbouwen is afstemming op de belendingen en de rest van het cluster uitgangspunt. Bouwwerken aan achterkanten kunnen nadrukkelijk zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Mede door de grote hoeveelheid groen zal dit op de begane grond in de regel meevallen. Daarom is hier het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- bouwmassa's zijn afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en per cluster in samenhang:
- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster
- appartementengebouwen, vrijstaande woningen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm



Gebied 9e

De Weijdt



Beschrijving

De Weijdt is een planmatige, groene uitbreidingswijk uit de jaren tachtig met clusters woningen aan grillig gevormde erven en hofjes gelegen langs een centrale hoofdonthutingsweg. De wijk ligt tussen Koedijk, De Landman, het Daalmeepad en de waterloop ten oosten van De Omloop.

Gebied

Het gebied bestaat uit een aaneenschakeling van buurten met een halfopen verkaveling in een enigszins ongestructureerd patroon. Deze buurten hebben een besloten karakter met grillig gebogen straten en erven. Naar het noorden toe wordt de verkaveling iets orthogonaler. Het autoverkeer heeft tot elk cluster toegang via een centrale hoofdonthutingsweg. Vrijwel alle buurtstraten zijn doorlopend en hebben een gelijkvloers profiel. Een klein deel van de woningen grenst met de achterzijde aan openbare ruimte.

De wijk heeft gevarieerde bebouwing die per cluster wordt herhaald. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit seriematige woningbouw van één of twee lagen met een zadeldak, die in enkele buurten asymmetrisch zijn of doorschieten naar de begane grondlaag. De huizen zijn gebouwd in rijen met verspringende nok- en rooilijnen. Enkele woningen zijn vrijstaand.

De architectonische uitwerking is eenvoudig en ingetogen. Per buurt is er enigszins gevarieerd met architectonische kenmerken, bijvoorbeeld met de detaillering van dakranden of de indeling van puien. Het zijn net als de opbouw van de massa variaties op een doorgaand thema. Dakkapellen zijn vaak aangekapt.

Baksteen, betonpannen en betimmeringen zijn de meest voorkomende materialen. De baksteen komt in verschillende kleuren voor, zoals lichtbruin of bruinrood. De pannen zijn donkergrijs en soms oranje-rood. Betimmeringen zijn veelal donker van kleur.



Gebied 9e

De Weijdt



Uitzonderingen

Enkele elementen in het gebied wijken af door hun typologie of verkaveling. Typologisch afwijkend zijn de appartementenblokken aan de Saskerstraat met drie lagen, een zadeldak, galerijen en garages op het maaiveld. Deze blokken hebben kenmerkende voor de gevel geplaatste trappenhuizen. De scholen en enkele op zichzelf staande winkels in het gebied wijken af in positie en architectuur. Langs de Kromdel staan enkele vrijstaande woningen met een individuele uitwerking.

Uitgangspunten

De Weijdt is een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in het rustig wonen in groene buurten zonder doorgaande routes. De waarde van de bebouwing is vooral gelegen in de samenhang tussen de stedenbouwkundige eenheden met ieder hun architectonische variaties. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. Het is een wijk met veel variatie in verkaveling, massa en uitwerking zonder uitschieters.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte. Per cluster is met name samenhang in de bouwvolumes en architectonische hoofdlijnen van belang. Voor open aanbouwen is afstemming op de belendingen en de rest van het cluster uitgangspunt. Bouwwerken aan achterkanten zijn veelal niet of onnadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Daarom is hier het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- bouwmassa's zijn afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en per cluster in samenhang:
- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster
- appartementengebouwen, vrijstaande woningen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm



Gebied 9f

Woongebied De Mare



Beschrijving

Het woongebied van De Mare is een uitbreidingswijk uit de jaren tachtig, die met zijn rechte stratenpatronen en stenige straatwanden in sfeer afwijkt van de meanderende buurten er omheen. Ook de enigszins formele architectuur en gele baksteengevels geven deze buurt een andere sfeer. De wijk ligt tegen winkelcentrum De Mare en wordt verder omringd door water. Behalve de Spilstraat zijn de meeste woonstraten vernoemd naar eilanden waaronder Goeree, Urk en Ameland.

Gebied

Woongebied De Mare heeft een stedenbouwkundige opzet met rechte straten en rechte rijen afwijkt van de kronkelende wegenpatronen met verspringende bouwblokken in De Horn en 't Rak aan de overzijde van het water. De grillige beslotenheid van de wijken uit de jaren zeventig heeft hier plaats gemaakt voor een meer formele stedenbouw. De door twee hoge straatwanden omzoomde Laan van Bath is het meest in het oog springende voorbeeld van de nieuwe opzet, waarin de symmetrie van de bouwmassa en de architectuur getuigt van een andere tijd. Het plein aan het water bij de Urkstraat en de door een dubbele rij bomen omzoomde openbare ruimte van de Amelandstraat zijn voorbeelden met een minder dwingend karakter. Tegelijkertijd veranderd ook het groen van karakter. De weelderige struiken en bomen hebben hier plaats gemaakt voor laanbeplanting en gras.

De bebouwing bestaat voor een behoorlijk deel uit woningen van twee lagen met een kap of afgeplat dak. Langs de straten in het zuidelijk deel gaat het daarbij om rijwoningen met een zadeldak, die deels aan de voorgevel een berging hebben. In de herhaling van bouwmassa's zijn geen accenten aangebracht. Dat ligt anders aan de Spilstraat. Hier hebben de woningen in de regel een asymmetrisch dak en een voorgevel met een doorgaande uitbouw voorzien van een schuin dak. Op de hoeken zijn de rijen in elkaar geweven. In het noordelijke deel is de voorgevel in de regel relatief hoog, waarbij door middel van uitbouwen nadruk ligt op de hoeken en ook in de hoogte een aantal accenten is gelegd. Hier is de bouwmassa ingezet om op de schaal van de buurt symmetrie aan te brengen en om hoeken te benadrukken. De drielaags gebouwen met vierlaags accenten langs de Laan van Bath markeren de wijk op vergelijkbare wijze met een nog wat sterker aangezette maat en schaal.

De samenhang tussen massa en stedenbouw is doorgezet tot in de architectuur. Het gebied is onder te verdelen in een drie buurten met een eigen vormgeving. Het zuidelijk deel rond de Voornestraat is eenvoudig en terughoudend vormgegeven. In het deel rond de Spilstraat is gekozen voor een meer nadrukkelijke architectuur met enerzijds versieringen zoals metselwerkbanden in de gevels en anderzijds een terughoudende detaillering van daken. In het deel rond de Amelandstraat is gekozen voor een vergelijkbare terughoudende detaillering, maar zijn er meer materiaalwisselingen waarmee de vorm van de bouwmassa's zich van elkaar onderscheiden.

Gele baksteen, donkere betonpannen en wit plaatmateriaal komen in De Mare het meest voor. Soms is een contrastkleur gebruikt, zoals de rode banden metselwerk aan de Spilstraat en het blauwgrijs in de gevels op de koppen van de blokken rond de Amelandstraat.



Gebied 9f

Woongebied De Mare



Uitzonderingen

Bijzondere elementen in het gebied zijn de twee afwijkende gebouwen op de kruising van de Laan van Bath met de Laan van Brussel. Deze twee uit lichtgrijze steen gemetselde appartementencomplexen hebben ronde glazen uitbouw met opvallend groene kozijnen aan de rotonde. Het wijkcentrum met daarachter de Daltonschool en sporthal Alkmaar Noord heeft eveneens een eigen maat en schaal, maar gaat in zijn materialisering en detaillering meer op in het gebied.

Uitgangspunten

Woongebied De Mare is een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in het rustig wonen in buurten met een eigen architectuur. De waarde van de bebouwing is vooral gelegen in de samenhang tussen de stedenbouwkundige eenheden met de daarop aansluitende architectonische variaties. De architectuur en materiaalkeus zijn in het algemeen nadrukkelijk.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De nadruk ligt op het aanzien van de openbare ruimte. Per buurt is met name de herkenbare samenhang en variatie tussen de bouwvolumes en architectuur van belang in relatie tot de stedenbouwkundige opzet. Voor op- en aanbouwen is afstemming op de belendingen en de rest van de buurt uitgangspunt. Bouwwerken aan achterkanten zijn vanwege de meer formele stedenbouwkundige opzet niet al te nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Daarom is hier het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en symmetrieën van belang zijn
- bouwmassa's zijn gedifferentieerd, evenwichtig en afgestemd op de samenhang in het cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en per cluster in samenhang
- materialen en kleuren hangen met de stedenbouwkundige eenheden en zijn bepalend voor de architectuur
- appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en wijken afhankelijk van hun ligging af van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm



Gebied 9g

Winkelgebied De Mare



Beschrijving

Winkelgebied De Mare is het centrum van de noordelijke uitbreidingen van Alkmaar. Het is een enigszins in zichzelf gekeerd gebied met een winkelpromenade omlijst door woningen, voorzieningen en parkeer-gelegenheid. Behalve de Europaboulevard bestaat dit deel van De Mare onder meer uit de Laan van Troyes en Hof van Luxemburg.

Gebied

Winkelgebied De Mare wijkt niet alleen functioneel af de woonbuurten in de omgeving, maar ook in de wijze waarop het gebied is ingericht de gebouwen zijn vormgegeven. Het is een gebied met openbare functies, dat net als de omringende buurten van oorsprong een besloten opzet heeft maar in de afgelopen tijd in zijn relatie met de omgeving sterk verbeterd is. De winkelpromenade Europaboulevard is het hart, dat via zijstraten verbonden is met het parkeerterrein van de Europaweg. Hier heeft het winkelen met nieuwbouw een front naar buiten toe gekregen. Boven het openbare gebied wordt gewoond. Langs de Laan van Bath staan een zorgcentrum en een recent appartementengebouw. De openbare ruimte is in de regel stenig. In het winkelgebied is de inrichting verzorgd, de parkeerterreinen zijn vooral functioneel ingericht.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit series plat afgedekte appartementengebouwen van vier of meer lagen met winkels en voorzieningen op de begane grond. De oudere gebouwen zijn langgerekt en hebben met hun galerijontsluiting een horizontale ordening. De recente bebouwing sluit daar op aan met enkele verticale accenten, waarbij is gestreefd naar een meer sprekend silhouet. De schuine gevelbeëindigingen van het zorgcentrum en het afgeronde volume van het appartementengebouw aan de Laan van Bath zijn uitzonderingen in het vormenspel, die aansluiten op de vormen van de bebouwing in het naastgelegen woongebied.

De architectuur past bij de grote schaal van het gebied. De oorspronkelijke gebouwen hebben een vormgeving die past bij de jaren zeventig en tachtig. De gemetselde gevels zijn voorzien van reeksen samengestelde kozijnen en aangehangen balkons. De recente bebouwing heeft eveneens gemetselde gevels, maar hier zijn de balkons en kozijnen verweven in de bouwmassa. Door in de plaatsing en uitvoering tot op zekere hoogte te variëren is een evenwicht gezocht tussen herhaling en afwisseling. Hetzelfde is met de oudere winkels gebeurd op het maaiveldniveau. Deze hebben een nieuw front met luifels gekregen, waarmee de sfeer van de toegevoegde bebouwing is doorgetrokken langs de Europaboulevard. Met metselwerk aangevuld met glas en beplating is een kader gemaakt, waarbinnen de individuele winkels zichzelf presenteren.



Gebied 9g

Winkelgebied De Mare



Donkerrode en grijsbruine baksteen aangevuld met grijs staal, lichtbruine beplating, witte kaders en veel glas zijn bepalend voor het beeld van de nieuwe bebouwing. Net als in de architectuur is ook in de materialisering gezocht naar een evenwicht tussen een rustig hoofdbeeld met daarin enige afwisseling. De oudere bebouwing heeft metselwerk in een lichte bruintint, waartegen de lichtgetinte balkons en galerijen afsteken.

Uitzonderingen

Het lichtgrijze zorgcentrum is een uitzondering in het gebied, maar sluit wel aan op de appartementengebouwen in het naastgelegen woongebied.

Uitgangspunten

Winkelgebied De Mare is een bijzonder welstandsgebied. De waarde ligt vooral in het verzorgde straatbeeld, waarin de winkels op logische wijze hun plek hebben en het publiek zijn weg goed kan vinden. De architectuur en materiaalkeus zijn daarbij ingezet om in het straatbeeld samenhang te bereiken, waarin elke winkel tot zijn recht kan komen.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang in het straatbeeld. De recente bebouwing voert de boventoon en is maatgevend voor aanpassingen. Variatie in bouwmassa en architectuur is niet willekeurig, maar moet worden gerelateerd aan de sferen in de openbare ruimte en vormgeving van de bebouwing als begeleiding daarvan. In dit gebied zijn vrijwel geen achterkanten, omdat de gebouwen op een enkele uitzondering na van alle kanten zijn omringd door openbare ruimte.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon met openbare ruimte rondom en accenten in de hoogte:
 - rooilijnen zijn op maaiveldniveau aaneengesloten
 - de winkels vormen in beginsel een doorgaand front
 - gebouwen hebben boven de begane grond eenzijdige oriëntatie
- bouwmassa's zijn fors en aaneengeschaald tot complexen:
 - op maaiveldniveau zijn de winkelfronten teruggebracht tot een kleine schaal met een duidelijke ritmiek
 - de hogere bouwlagen vormen een aaneenschakeling van bouwmassa's met samengestelde vormen, waaraan elementen als galerijen en balkons ritmiek geven
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn met name op maaiveldniveau verzorgd en evenwichtig:
 - horizontale lijnen voeren veelal de boventoon
 - gevels hebben een herkenbare ritmiek
 - de detaillering is degelijk en draagt bij aan het publieke karakter
 - wijzigingen passen in het gezamenlijk karakter van de architectuur
- materialen en kleuren zijn nadrukkelijk samenhangend
- reclame is bescheiden en past binnen de gezamenlijke kaders



Gebied 9h

Oudorperpolder noord



Beschrijving

Oudorperpolder Noord is een planmatige, groene uitbreidingswijk uit de jaren tachtig met clusters woningen aan grillig gevormde erven en hofjes gelegen langs een centrale hoofdonthutingsweg. De wijk ligt tussen de Munnikenweg, Kasteellaan, Dommelstraat en Dintelstraat.

Gebied

Het gebied heeft een heldere stedenbouwkundige structuur, waarbij vanuit het middelpunt, het Oudorperplein, enkele straten uitwaaien. Aan deze straten staat een grote diversiteit aan woningen in een half-open verkaveling. Een deel van de woningen grenst met de achterzijde aan openbare ruimte.

De wijk heeft gevarieerde bebouwing die per cluster wordt herhaald. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit seriematige woningbouw van één, twee soms drie lagen met variërende kappen, zoals (steile) zadeldaken en afgekapte zadeldaken. De nok- en rooilijnen lopen veelal evenwijdig aan de weg verspringen enigszins. Onderscheid is met name in de massaopbouw gezocht. Opvallend zijn de ronde vormen van drie bouwblokken ten noorden van de Moermonlaan. Een deel van de woningen van drie lagen met kap is uitgevoerd als boven- en benedenwoning, met aanbouwen aan de voorgevel voor de ontsluiting van de bovenwoning. Aan de Runmolen staan enkele seriematige, vrijstaande woningen met de nok haaks op de weg.

De architectonische uitwerking is eenvoudig en ingetogen. Per buurt is er enigszins gevarieerd met architectonische kenmerken, bijvoorbeeld met de detaillering van dakranden of de indeling van puien. Het zijn net als de opbouw van de massa variaties op een doorgaand thema.

Baksteen, betonpannen en betimmeringen zijn de meest voorkomende materialen. De baksteen is veelal bruin of rood(bruin). De pannen zijn donkergrijs of bruin. Betimmeringen en puien zijn bijvoorbeeld aan de Cannenburg, Sonnenburg en Vredenburg te vinden en zijn veelal licht van kleur. De betimmeringen, puien en kozijnen zijn geschilderd in verschillende kleuren die mede vanwege het toenemend particulier bezit aan verandering onderhevig zijn.



Gebied 9h

Oudorperpolder noord



Uitzonderingen

Enkele elementen in het gebied wijken af door hun typologie of verkaveling. Typologisch afwijkend is het overdekte winkelcentrum Polderhof en het naastgelegen gezondheidscentrum aan het Oudorperplein. Langs de Wipmolen staan enkele vrijstaande woningen met een individuele uitwerking.

Bij de bijzondere cirkelvormige blokken van de Cranenburg, Sonnenburg en Vredenburg is het in veel gevallen onduidelijk wat de voorkant en wat de achterkant is. Binnen een blok komen wisselingen in voor- en achterzijde voor.

Uitgangspunten

Oudorperpolder Noord is een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in het rustig wonen in groene buurten. De waarde van de bebouwing is vooral gelegen in de samenhang tussen de stedenbouwkundige eenheden met ieder hun architectonische variaties. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. Het is een wijk met veel variatie in verkaveling, massa en uitwerking zonder uitschieters.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte. Per cluster is met name samenhang in de bouwvolumes en architectonische hoofdlijnen van belang. Voor open aanbouwen is afstemming op de belendingen en de rest van het cluster uitgangspunt. Bouwwerken aan achterkanten kunnen nadrukkelijk zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, waardoor het ook bij deze plannen van belang is de invloed op de kwaliteit van de openbare ruimte te wegen.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- bouwmassa's zijn afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en per cluster in samenhang:
- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster
- vrijstaande woningen en gebouwen met bijzondere functies harmoniseren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm



Gebied 10a

Friese Poort en Overtoom



Beschrijving

De Friese Poort en Overtoom omgeving zijn twee woongebieden met een orderlijke stedenbouwkundige structuur, waarin clusters woningen zijn gerealiseerd met ieder een eigen plek en een herkenbaar architectuurthema. Deze buurten liggen tussen Frieseweg en Hoornsevaart.

Gebied

De Friese Poort en Overtoom zijn recente woongebieden met een heldere opzet, waarin de woningen per architectuurthema zijn geclusterd.

De Overtoom heeft geschakelde eengezinswoningen in de vorm van door garages gekoppelde woningen en tweekappers aan een compacte straat met bescheiden voortuinen. De woningen hebben een onderbouw van drie lagen met een lessenaarsdak, waarvan het hoogste deel is gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De architectuur is verzorgd. In de bouwmassa zijn enkele accenten aangebracht zoals uitstekende penanten, terugliggende woningentrees achter een kolom, dakoverstekken met witte boeiboorden en een zwarte ondersteunende sierelementen. Het metselwerk bestaat uit twee kleuren baksteen, de daken zijn gedekt met donkergrijze pannen.

De Friese Poort bestaat uit een reeks geschakelde rijwoningen van twee lagen met dwarskappen en aan de randen een asymmetrische langskap. De woningen aan de westrand hebben zowel een berging als een parkeerplek op eigen grond aan de straatzijde. De architectuur is eenvoudig en ingetogen met vlakke gevels. Gevels zijn van roodbruine baksteen, daken zijn gedekt met oranje dakpannen. De woningen met een dwarskap hebben een topgevel van verticale houten schroten. Een vrijstaand garageblok is in dezelfde stijl uitgevoerd. Aan de noordrand is recent een aantal woonblokken geplaatst met een afwijkend architectuurthema. Hier zijn enkele rijwoningen en appartementen ondergebracht in blokken met geknikte rooilijnen en drie lagen met een plat dak. De architectuur is zorgvuldig maar ingetogen. In de massa zijn enkele accenten aangebracht zoals terugliggende derde bouwlagen en entrees. Ook zijn er erkers van één of twee lagen hoog met daarboven een balkon. Een deel van de massa accenten wordt extra aangezet door afwijkend kleurgebruik. De gevels zijn uitgevoerd in een lichtbruine baksteen, afgewisseld met een donkerbruine baksteen. In de bovenste verdieping zijn enkele siermetselwerkverbanden aangebracht. Daken hebben geen overstekken, goten zijn weggewerkt in de gevel.



Gebied 10a

Friese Poort en Overtoom



Uitzonderingen

Op de noordpunt van de Overtoom is een afwijkend gebouw geplaatst, met daarin enkele appartementen. Dit gebouw heeft een samengestelde bouwmassa van drie tot vier lagen. Ook het dak is samengesteld. In detaillering en kleurgebruik wijkt het gebouw enigszins af van de woonbebouwing, zonder daarbij uit de toon te vallen.

Uitgangspunten

Friese Poort en Overtoom zijn een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in de stedenbouwkundige structuur en de herkenbare architectuur, die voor een aanzienlijk deel tot in de detaillering en materiaalkeus doorwerkt.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De nadruk ligt op het aanzien van de openbare ruimte, waarbij moet worden aangetekend dat een deel van de gebouwen aan meerdere zijden grenst aan straten, water of groen. Per cluster is met name de herkenbare samenhang tussen de bouwvolumes en architectuur van belang. Dit geldt ook voor op- en aanbouwen.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral het onderscheid tussen de clusters en de variatie in de openbare ruimte van belang zijn
- bouwmassa's zijn per cluster bepaald en vertonen een grote mate van samenhang, waarbij in het plan van de wijk op sommige punten gekozen is voor een variatie of dubbele oriëntatie
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en vertonen een sterke maar ook gevoelige samenhang
- materialen en kleuren zijn bepalend voor de architectuur



Gebied 10b

Lepelaarstraat/Biesboschstraat



Beschrijving

De Lepelaarstraat en Biesboschstraat en omgeving zijn twee woongebieden met een orderlijke stedenbouwkundige structuur, waarin clusters woningen zijn gerealiseerd met ieder een eigen plek en een herkenbaar architectuurthema. Deze buurten liggen ten noorden van de Nieuwe Schermerweg en ten oosten van de Frieseweg. Ze bestaan hoofdzakelijk uit de bebouwing aan de Lepelaarstraat, Gravenweg, Biesboschstraat, Scheldestraat en een deel van de Doctor Scheylaan.

Gebied

De Lepelaarstraat en Biesboschstraat zijn recente woongebieden met een heldere opzet, waarin de woningen per architectuurthema zijn geclusterd.

De meeste woningen aan de Lepelaarstraat en Gravenweg zijn tweekappers van twee lagen met kap. Daarnaast komen enkele rijen woningen voor van twee en drie lagen met plat dak, al dan niet met een afgeschuind vlak aan de achterkant. De woningen zijn gegroepeerd langs wegen en in hofjes. Rooilijnen volgen de weg, zijn daarvoor deels gebogen en zijn per cluster in samenhang. De voorgevelrooilijn verspringt onder andere ter plaatse van garages, aanbouwen en luifels, die per cluster consequent zijn aangebracht. De noklijn staat aan de Lepelaarstraat haaks op de weg en is aan de Gravenweg evenwijdig aan de weg. De architectuur is verzorgd. In de gevels worden diverse kleuren baksteen afgewisseld met plaatmateriaal. De entree vanaf de Frieseweg is geaccentueerd door een extra verdieping en het gebruik van keramische gevelbeplating in een opvallende kleur. Aan de Biesboschstraat staan eengezinswoningen en appartementen voor senioren. Een deel van de appartementen is gelegen in een tweelaags korte rij, de rest is deel van een complex van vier lagen hoog. Alle appartementen zijn voorzien van een plat dak. De rijwoningen hebben twee lagen met zadeldak in de langsrichting. Op twee hoeken zijn tweekappers geplaatst met een afwijkende ronde hoofdvorm van twee lagen en een terugliggende derde laag. Voor- en achterkanten grenzen op meerdere plekken aan elkaar. Nokverhogingen zijn deels van de Nieuwe Schermerweg af gekeerd, waardoor ze in de Biesboschstraat nadrukkelijk aanwezig zijn. De architectuur is verzorgd en ingetogen. In de gevels wordt gele baksteen afgewisseld met (zalmkleurig) stucwerk, grijze tegels en puin. Daken zijn gedekt met donkergrijze pannen.



Gebied 10b

Lepelaarstraat/Biesboschstraat



Het bebouwingscluster aan de Scheldestraat valt met name op door de expressieve gevels. De stedenbouwkundige opzet van deze buurt is bijzonder met een golvende gevel en ronde beëindiging. In dit cluster zijn woningen gecombineerd met bedrijfsruimten. De woonfunctie heeft drie lagen met veelal een bedrijfsruimte, atelier of garage in de plint of op het achtererf een aparte bedrijfsunit van één of twee lagen. Platte daken en lessenaarsdaken wisselen elkaar af. Balkons, waaier-vormige voorgevels en overstekken geven plasticiteit aan de bebouwing. Schuine lijnen zorgen voor een speelse gevelindeling. De architectuur is uitbundig en de detaillering rijk. Naast baksteen in de plint bestaan de gevels uit gevouwen metalen platen, puin en diverse decoratieve (metalen) elementen in rood en blauw. Deze eigentijdse materialen ondersteunen de architectuur.

Uitzonderingen

Aan de Scheldestraat staan enkele winkels en bedrijven met een individuele uitstraling op groene kavels. Deze gebouwen hebben hun entree aan de Scheldestraat en daarnaast ook een representatieve gevel aan de Nieuwe Schermerweg. De bebouwing bestaat uit diverse, samengestelde massa's en de architectonische uitwerking varieert van eenvoudig tot zorgvuldig. Aan de Doctor Scheylaan staan enkele bijzondere gebouwen in het groen. Deze gebouwen hebben een woonfunctie en wijken af in ligging, massa en uitwerking. Aan de Scheldestraat ligt een in zichzelf gekeerd woonwagenterrein.

Uitgangspunten

Lepelaarstraat en Biesboschstraat zijn een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in de stedenbouwkundige structuur en de herkenbare architectuur, die voor een aanzienlijk deel tot in de detaillering en materiaalkeus doorwerkt.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De nadruk ligt op het aanzien van de openbare ruimte, waarbij moet worden aangetekend dat een deel van de gebouwen aan meerdere zijden grenst aan straten, water of groen. Per cluster is met name de herkenbare samenhang tussen de bouwvolumes en architectuur van belang. Dit geldt ook voor op- en aanbouwen.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral het onderscheid tussen de clusters en de variatie in de openbare ruimte van belang zijn
- bouwmassa's zijn per cluster bepaald en vertonen een grote mate van samenhang, waarbij in het plan van de wijk op sommige punten gekozen is voor een variatie of dubbele oriëntatie
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en vertonen een sterke maar ook gevoelige samenhang
- materialen en kleuren zijn bepalend voor de architectuur
- gebouwen met bijzondere functies harmoniseren met het karakter van het gebied en wijken afhankelijk van hun ligging af van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm



Gebied 10c

Daalmeer



Beschrijving

Daalmeer is de grootste uitbreidingswijk van Alkmaar Noord uit de jaren tachtig en negentig met clusters woningen in een stedenbouwkundige opzet met verschillende verkavelingspatronen en architectuurthema's. De wijk wordt begrensd door de Provinciale weg Alkmaar-Schagen, de Ringsloot met in het verlengde De Omloop en de De Landman, De Columbusstraat en Dijk en Waarderpad.

Gebied

Daalmeer is een wijk met een aantal buurten die worden ontsloten door een ringweg. De wijk heeft een grillige opzet van erven en hoven in het westen en een meer symmetrische opzet met enkele assen in het oosten. De centraal gelegen Molensloot en Ringsloot zijn twee structurerende waterlopen, waaraan de belangrijkste groenvoorzieningen zijn gekoppeld. In het oosten is het onderscheid tussen voor- en achterkant helder, in het westen loopt het enigszins door elkaar.

De bebouwing bestaat overwegend uit geschakelde rijwoningen en tweekappers van één of twee lagen met verschillende kapvormen. Asymmetrische kappen, één- en tweelaagse zadelskappen in dwars- of langsrichting en samengestelde kapvormen wisselen elkaar af. Hier en daar komen enkele plat afgedekte rijen voor. Regelmatig zijn bergingen of aanbouwen aan de voorzijde van de woning geplaatst met een bij de woning aansluitende kap.

Daalmeer kent een grote variatie aan woningtypen en architectonische uitwerking met in de regel een eenvoudige uitstraling. De uitwerking van de blokken is door hoofdvorm, gevelindeling, detaillering, materiaal- en kleurgebruik steeds per blok of per ensemble in samenhang. Baksteen, betonpannen en betimmeringen zijn de meest voorkomende materialen. Baksteen heeft veelal lichte kleuren, maar ook gele, rode of bruine tinten komen voor. De betonpannen komen voor in oranje, bruine of grijze tinten. De betimmeringen, kozijnen en balustrades zijn geschilderd in verschillende kleuren die veelal per blok in samenhang zijn, maar soms per woning verschillen.



Gebied 10c

Daalmeer



Uitzonderingen

Naast rijwoningen komen ook enkele plat afgedekte appartementenblokken voor. Deze sluiten qua architectuur aan op de omringende blokken, maar zijn soms ook in meer opvallende kleuren uitgevoerd. De blokken variëren in hoogte van drie tot acht lagen. De hoogteaccenten bevinden zich op kenmerkende locaties, zoals aan de uiteinden van symmetrie-as of bij de entree van een buurt.

Centraal in de wijk, langs de Molentocht, zijn verschillende voorzieningen als scholen, wijkcentra en winkels gesitueerd. Deze gebouwen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm. De bouwhoogte varieert van één tot zes lagen en de architectuur sluit aan op de omgeving.

Uitgangspunten

Daalmeer is een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in het rustig wonen in groene buurten zonder doorgaande routes. De waarde van de bebouwing is vooral gelegen in de eenheid op schaal van de clusters en rijen in combinatie met de variatie op schaal van de wijk. Een andere kwaliteit is de hoeveelheid groenelementen in de wijk. De architectuur is in het algemeen verzorgd.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte, van waaruit de samenhang van de afzonderlijk vormgegeven woonblokken, buurten en complexen als stedenbouwkundig of architectonisch geheel leesbaar is. Hierbij zijn voornamelijk de hoofdvorm, toevoegingen en wijzigingen aan gevel of dakvlak belangrijk. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral het onderscheid tussen de clusters en de variatie in de openbare ruimte van belang zijn
- bouwmassa's zijn gedifferentieerd, evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en per cluster in samenhang, waarbij wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume
- materialen en kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en aan voorkanten per stedenbouwkundige eenheid in samenhang
- gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en wijken afhankelijk van hun ligging af van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm



Gebied 10d

Vroonermeer zuid



Beschrijving

Het woongebied Vroonermeer is een wijk met een orderlijke stedenbouwkundige structuur, waarin clusters woningen zijn gerealiseerd met ieder een eigen plek en een herkenbaar architectuurthema. Deze wijk ligt tussen Sint Pancras, de Nollenweg, de Schagenweg en de Keesman.

Gebied

Vroonermeer is een recente woonwijk, die zowel stedenbouwkundig als architectonisch aanzienlijk afwijkt van naastgelegen gebieden zoals De Horn en ook Daalmeer. De wijk heeft een formele opzet, waarin de woningen zijn geclusterd. Stedenbouwkundige verschillen zijn gebruikt om in de uitwerking van de architectuur te komen tot een aantal thema's.

Het meest oostelijk zijn eilanden met aaneenschakelingen van individuele woningen aan compacte straten met tuinen aan het water. De woningen hebben een onderbouw van één of twee lagen met daarop een zadeldak, schilddak of plat dak (met opbouw). Elk van deze eilanden heeft een eigen architectuur inclusief kleur- en materiaalgebruik. Dit varieert van kloeki woningen in wit metselwerk en een overstekend zwart pannendak tot woningen met in elkaar geschoven volumes in meerdere kleuren metselwerk aangevuld met beplating.

Aan de kade van het Coenepad staan rijen woningen van drie lagen geflankeerd door twee appartementenblokken van zes lagen parallel aan het water. Deze gebouwen hebben geen kap, maar een plat dak. Hier is gekozen voor een referentie aan klassieke architectuur. Het gaat daarbij zowel de klassieke horizontale driedeling (plint, schacht en bekroning) als een nadruk op verticale belijning met zuilen en pilasters. Eigentijdse materialen als lichtgetint metselwerk en beton voor zuilen en lateien ondersteunen de architectuur. Deze lichte kleuren vormen een sterk contrast met het blauwgrijs van de kozijnen en deuren. Deze gebouwen hebben aan beide zijden openbare ruimte en zijn dus rondom zichtbaar.

Ter hoogte van het Willy Corsaripad is een ruim plantsoen aangelegd met aan beide zijden daarvan strokenbouw. Hier staan voornamelijk rijen woningen van twee lagen met kap. Alleen aan een centrale groene as staan woningen van drie lagen met plat dak. De architectuur kenmerkt zich door herhaling van gevelementen zoals entreepartijen en het aan elkaar koppelen van kopgevels door middel van doorgetsmetselde tuinmuren. Opvallend zijn verder de tweekappers met lessenaarsdak aan de Boutensstraat. Per type zijn dezelfde details, kleuren en materialen toegepast. Ook voor veranderingen zoals dakkapellen zijn er standaardmodellen.

In de buitenbocht van de Herman Heijermanstraat waaieren de straten naar buiten uit. Hier staan rijen tweekappers met op de koppen individuele woningen. Deze zijn met tuinmuren en garages aan elkaar gekoppeld. De architectuur is eenvoudig maar verzorgd, waarbij is gekozen voor het opmetselen van gevels in een genuanceerd rode steen, doorgaande betonbanden en het gebruik van betimmeringen op de derde bouwlaag van de individuele woningen. De daken hebben een ruimte overstek, die betimmerd is met houtwerk in hetzelfde gebroken wit als de contraststeen in de gevels.



Gebied 10d

Vroonermeer zuid



De wijk eindigt langs de Schagenweg met een lange rij ondiepe woningen, die dienen als geluidswering. Het zijn brede panden van twee lagen met een flauw hellend lessenaarsdak. Omdat de achterzijde vanwege het drukke verkeer dicht moet zijn, zijn alle gevelopeningen aan de voorzijde gemaakt. Ook zijn hier carports en bergingen gemaakt. Deze woningen hebben een onderlaag in metselwerk en betimmering, terwijl de bovenverdieping is afgewerkt met een gevouwen metaalplaat in een lichtgrijze tint.

Uitzonderingen

Aan de zuidzijde van de wijk is een viertal woontorens gebouwd, die afwijken van de hiervoor beschreven structuur. Aan het groen van de Annie M.G. Schmidtstraat staan vier halfronde wooncomplexen van zes lagen met plat dak. De straatgevels zijn gemetseld in een lichtrode steen. Daarnaast staat in het water langs het Carmiggelpad een woontoren van veertien lagen met gemetselde gevels, waarin op een horizontaal raster vensters zijn uitgespaard. Deze toren bestaat uit een donker en een licht volume, die in elkaar grijpen.

Aan de P.C. Boutensstraat staat een multifunctionele accommodatie met een afwijkende vorm en uitwerking.

Uitgangspunten

Vroonermeer is een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in de stedenbouwkundige structuur en de herkenbare architectuur, die voor een aanzienlijk deel tot in de detaillering en materiaalkeus doorwerkt.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De nadruk ligt op het aanzien van de openbare ruimte, waarbij moet worden aangetekend dat veel gebouwen aan meerdere zijden grenzen aan straten, water of groen. Per cluster is met name de herkenbare samenhang tussen de bouwvolumes en architectuur van belang. Dit geldt ook voor op- en aanbouwen.

Overig beleid

Voor de Vroonermeer Driehoek geldt een ontwikkelingskader.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral het onderscheid tussen de clusters en de variatie in de openbare ruimte van belang zijn
- bouwmassa's zijn per cluster bepaald en vertonen een grote mate van samenhang, waarbij in het plan van de wijk op sommige punten gekozen is voor een variatie of dubbele oriëntatie
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en vertonen een sterke maar ook gevoelige samenhang
- materialen en kleuren zijn bepalend voor de architectuur
- gebouwen met bijzondere functies harmoniseren met het karakter van het gebied en wijken afhankelijk van hun ligging af van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm



Gebied 10e

De Nollen oost en west



Beschrijving

Woongebieden De Nollen oost en west zijn twee buurten met een orderlijke stedenbouwkundige structuur, waarin enkele clusters woningen zijn gerealiseerd met ieder een eigen herkenbaar architectuurthema. Deze wijk ligt aan weerszijden van de Herenweg, ter hoogte van de historische lintbebouwing van De Nollen en bestaat onder andere uit de bebouwing aan de Deltastraat, Donkstraat, Meander, Terp en Schelpenbank.

Gebied

De Nollen oost en west zijn recente woonbuurten met een heldere opzet, waarin de woningen zijn geclusterd.

Ten westen van de Herenweg bestaat het woongebied uit herhaalde vrijstaande woningen en aaneengeschakelde twee- en driekappers aan compacte straten met tuinen aan het water. Rooilijnen volgen de weg en zijn per rij in samenhang. De woningen hebben een onderbouw van twee lagen met daarop een schilddak. De architectuur kenmerkt zich door herhaling van gevelelementen zoals erkers, luifels en bergingen. Aan de voorzijde komen elementen als erkers, bergingen en luifels voor. Gevels zijn opgetrokken in baksteen in twee kleuren of in één kleur baksteen en zijn deels ingevuld met puien. Daken zijn gedekt met donkere pannen. Per type zijn dezelfde details, kleuren en materialen toegepast.

Ten oosten van de Herenweg zijn rijen woningen, tweekappers en vrijstaande woningen gebouwd. De rijwoningen hebben één laag met een kap over twee lagen. In enkele rijen zijn de hoekwoningen vormgegeven als accent met een gedraaide nok. In andere rijen zijn massa accenten in de kappen halverwege de rij toegepast. Met verspringende rooilijnen is aansluiting gezocht bij het lint. De architectuur is zorgvuldig en zoekt op eigentijdse wijze ook aansluiting bij het lint. Gevels zijn opgetrokken uit rode of donkerbruine baksteen, daken gedekt met oranje of donkere pannen.

Uitzonderingen

De vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling, met variërende massaopbouw en uitwerkingen, zonder daarbij uit de toon te vallen.



Gebied 10e

De Nollen oost en west



Uitgangspunten

Woongebied De Nollen oost en west is een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in de stedenbouwkundige structuur en de herkenbare architectuur, die voor een aanzienlijk deel tot in de detaillering en materiaalkeus doorwerkt.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De nadruk ligt op het aanzien van de openbare ruimte, waarbij moet worden aangetekend dat veel gebouwen aan meerdere zijden grenzen aan straten, water of groen. Per cluster is met name de herkenbare samenhang tussen de bouwvolumes en architectuur van belang. Dit geldt ook voor op- en aanbouwen.

Overig beleid

Voor het noordelijke deel van de Nollen oost geldt een ontwikkelingskader.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral het onderscheid tussen de clusters en de variatie in de openbare ruimte van belang zijn
- bouwmassa's zijn per cluster bepaald en vertonen een grote mate van samenhang, waarbij in het plan van de wijk op sommige punten gekozen is voor een variatie of dubbele oriëntatie
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en vertonen een sterke maar ook gevoelige samenhang, waarbij in het oostelijke deel meer individualiteit te zien is
- materialen en kleuren zijn bepalend voor de architectuur



Gebied 10f

Jan Wilshof/Wendelaarsstraat



Beschrijving

Woongebieden Jan Wilshof en omgeving Wendelaarstraat zijn twee buurten met een orderlijke stedenbouwkundige structuur, waarin enkele clusters woningen zijn gerealiseerd met ieder een eigen herkenbaar architectuurthema. Deze buurten liggen aan weerszijden van de Kennemerstraatweg en bestaan voornamelijk uit de bebouwing aan de Jan Wilshof, Wendelaarstraat, Wendelaarhof, Kooimeerlaan, Corfstraat en De Sonnavillestraat.

Gebied

Deze recente woonbuurten hebben een heldere opzet, waarin de woningen zijn geclusterd per architectuurthema.

Het voormalige stadionterrein is bebouwd met enkele appartementenblokken op een groene voet. De bebouwing bestaat uit drie tot vier lagen, waar bij de onderste laag iets verdiept is aangelegd. Daken zijn plat en hebben een overstek. Gevels hebben een horizontale geleiding met de ruime dakoverstekken, langgerekte balkons en ballustrades. De gebouwen kennen een grote samenhang in architectuur. De uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en ingetogen. Gevels zijn opgebouwd uit enkele consequent herhaalde elementen. Uitkragende onderdelen worden met kolommen ondersteund. Gevels zijn van rode baksteen, accentkleuren zijn wit in de dakvlakken en balkonranden en zwart in ballustrades.

Aan de Wendelaarstraat en omgeving zijn rijen woningen en enkele appartementenblokken gebouwd. De rijwoningen hebben drie lagen met plat dak of twee lagen met zadeldak. Appartementengebouwen hebben drie tot vier lagen en een plat dak. De rooilijnen van de eengezinswoningen zijn recht, de appartementengebouwen hebben verspringende gevels met elementen als uitkragende balkons en inspringende portieken. Enkele rijen eengezinswoningen hebben in breedte variërende gevelverhogingen. De architectuur is zorgvuldig en ingetogen. Gevels zijn opgetrokken uit verschillende tinten bruine baksteen, hellende daken gedekt donkere pannen. Elementen als kleine overstekken en kozijnen met contrasterende (veelal lichte) kleuren vormen accenten en geven de gevel een horizontale of verticale geleiding.

Uitzonderingen

Aan de Wendelaarstraat staan enkele grootschalige winkels en aan de Kooimeerlaan een bedrijfsgebouw. Deze relatief grote gebouwen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm. De gebouwen hebben twee lagen en enkele massa accenten zoals een uitkragende dakrand en een verhoogde entreeluifel met kolommen. De architectuur varieert van eenvoudig tot verzorgd.



Gebied 10f

Jan Wilshof/Wendelaarsstraat



Uitgangspunten

Woongebied Jan Wilshof en omgeving Wendelaarstraat is een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in de stedenbouwkundige structuur en de herkenbare architectuur, die voor een aanzienlijk deel tot in de detaillering en materiaalkeus doorwerkt.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De nadruk ligt op het aanzien van de openbare ruimte, waarbij moet worden aangetekend dat veel gebouwen aan meerdere zijden grenzen aan straten, water of groen. Per cluster is met name de herkenbare samenhang tussen de bouwvolumes en architectuur van belang. Dit geldt ook voor op- en aanbouwen.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral het onderscheid tussen de clusters en de variatie in de openbare ruimte van belang zijn
- bouwmassa's zijn per cluster bepaald en vertonen een grote mate van samenhang, waarbij in het plan van de wijk op sommige punten gekozen is voor een variatie of dubbele oriëntatie
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en vertonen een sterke maar ook gevoelige samenhang
- materialen en kleuren zijn bepalend voor de architectuur
- gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en wijken afhankelijk van hun ligging af van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm



Gebied 10g

Jan de Heemstraat



Beschrijving

De Jan de Heemstraat en omgeving heeft een orderlijke stedenbouwkundige structuur, waarin enkele clusters woningen zijn gerealiseerd met ieder een eigen herkenbaar architectuurthema. Deze buurt ligt tussen de Van Ostadelaan en het spoor en bestaat voornamelijk uit de bebouwing aan de Jan de Heemstraat, Willem Kalfstraat, Willem Hedastraat en De Vliegerstraat.

Gebied

Deze recente woonbuurt heeft een heldere opzet, waarin de woningen zijn geclusterd per architectuurthema.

In dit gebied worden rijen woningen afgewisseld met enkele appartementenblokken. De rijwoningen hebben drie lagen met plat dak. Uitzondering hierop zijn enkele woonwerkunits van vier lagen, die deel uitmaken van het blok op de hoek van de Jan de Heemstraat en Willem Kalfstraat. Appartementengebouwen hebben drie tot vijf lagen met een plat dak.

De rooilijnen van de eengezinswoningen zijn recht of bestaan uit samengestelde bouwmassa's met regelmatig verspringende rooilijnen. De appartementengebouwen hebben verspringende gevels met elementen als uitkragende balkons en inspringende portieken.

De architectuur is zorgvuldig en ingetogen. Gevels zijn opgetrokken uit verschillende tinten gele, bruine en rode baksteen. Elementen als een in materiaal en kleur afwijkende begane grond, puiën over meerdere lagen, repeterende gevelelementen als uitkragende balkons en kozijnen met contrasterende (veelal lichte) kleuren vormen accenten. Deze elementen geven de gevels een horizontale of verticale geleiding.



Gebied 10g

Jan de Heemstraat



Uitgangspunten

Woongebied Jan de Heemstraat is een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in de stedenbouwkundige structuur en de herkenbare architectuur, die voor een aanzienlijk deel tot in de detailleringen materiaalkeus doorwerkt.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De nadruk ligt op het aanzien van de openbare ruimte. Per cluster is met name de herkenbare samenhang tussen de bouwvolumes en architectuur van belang. Dit geldt ook voor op- en aanbouwen.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral het onderscheid tussen de clusters en de variatie in de openbare ruimte van belang zijn
- bouwmassa's zijn per cluster bepaald en vertonen een grote mate van samenhang, waarbij in het plan van de wijk op sommige punten gekozen is voor een variatie of dubbele oriëntatie
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en vertonen een sterke maar ook gevoelige samenhang
- materialen en kleuren zijn bepalend voor de architectuur
- gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en wijken afhankelijk van hun ligging af van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm



Gebied 11

Dorpse uitbreidingen



Beschrijving

In de dorpse uitbreidingen worden korte rijen afgewisseld met tweekappers en vrijstaande woningen in een hoofdzakelijk sobere baksteenarchitectuur langs overwegend groene straten. Dorpse uitbreidingen zijn te vinden in Oterleek, Stompetoren, Schermerhorn, Zuidschermer, Grootschermer, Graft, De Rijp, West-Graftdijk en Markenbinnen.

Gebied

Deze gemengde, dorpse woongebieden hebben een planmatige opzet met zowel herhaalde woningtypes als individuele woningen in clusters van bescheiden omvang. Tweekappers komen veel voor. Rijen hebben veelal rechte rooien noklijnen, terwijl de rooilijnen van vrijstaande woningen vaak verspringen ten opzichte van elkaar. Voorgevels zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte, veelal de straat. Voortuinen komen vaak voor en variëren in diepte. Met name de vroegste aanleg heeft een verzorgde stedenbouwkundige samenhang in de vorm van een dorpse ontsluiting met gebogen straten en ruime aandacht voor groen, zoals bijvoorbeeld in het hofje aan het Buurtplein in Stompetoren.

De woningen variëren in opbouw en hebben veelal één of twee lagen met kap of plat dak. Bij rijen zijn hoekwoningen vrijwel gelijk aan de tussenwoningen. Ook de enkele appartementenblokken hebben twee lagen met kap en bij uitzondering drie lagen met een plat dak. Een enkel blok heeft winkels of bedrijven in de plint.

De Rijp en Stompetoren hebben relatief omvangrijke uitbreidingen met een meer stedelijke uitstraling. De samenhangende clusters zijn in deze wijk groter dan in de andere dorpse woongebieden.

De herhaling van gevelelementen in de rijen geeft zowel bij de rijen als de blokken ritme aan het straatbeeld. De vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling of sluiten in uitwerking aan op de naastgelegen rijen.

Materiaalgebruik en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en bij rijen seriematig. De meeste gevels zijn van baksteen en soms voorzien van houten of kunststof puien. Enkele gevels zijn in een lichte tint geverfd. Kleuren zijn traditioneel en bij rijen en blokken veelal in samenhang. De meest recente inbreidingen zijn veelal meer verzorgd in uitwerking en detaillering.

Uitzonderingen

Bijzondere elementen zijn gebouwen met een afwijkende functie, zoals scholen, kerken en andere voorzieningen. Deze objecten staan veelal vrij op de kavel en wijken af in massa, vorm en uitwerking.



Gebied 11

Dorpse uitbreidingen



Uitgangspunten

De dorpse uitbreidingen zijn reguliere welstandsgebieden. De waarde is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig en bij de meest recente inbreidingen zorgvuldig. Enkele panden en objecten zijn cultuurhistorisch waardevol.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit de doorgaande wegen en omringende gebieden. Het bebouwingsbeeld is afwisselend op kleine schaal: de bebouwing varieert veelal binnen een straatlengte. Binnen deze afwisseling wordt het beeld gevormd door herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het materiaalgebruik.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de schaal van het dorp, gezien vanuit het openbaar toegankelijk gebied
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en afgestemd op de belendingen
- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster
- wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume, de rij of het cluster
- appartementencomplexen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa en uitwerking



Gebied 12

Individuele uitbreidingen



Beschrijving

De individuele uitbreidingen van Alkmaar liggen verspreid over de stad en bestaan hoofdzakelijk uit (semi)vrijstaande woningen en tweekap-pers in een groene omgeving.

De uitbreidingen bestaan uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Oranjelaan, Rubenslaan en De Bregjesakker.

Het gebied bestaat uit enkele planmatig opgezette buurten met een vrije structuur. De openbare ruimte is rond de individuele woningen beperkt tot een weg met een trottoir of een grasstrook, waaraan de ruime tuinen van de privé-kavels grenzen. De kavels worden ontsloten door inritten, parkeren vindt veelal plaats op eigen erf.

De kleinschalige bebouwing varieert van eenvoudige (semi)vrijstaande huizen en tweekappers tot enkele villa's en is georiënteerd op de weg waarbij de rooilijn in beperkte mate verspringt. De panden zijn individueel, gedifferentieerd en overwegend representatief. Daarnaast zijn er enkele bescheiden clusters met herhaalde woningen.

De opbouw varieert van traditioneel tot modern. De huizen bestaan vaak uit een onderbouw van één tot twee lagen met een plat dak of (samengestelde) kap. Er komen verschillende kapvormen voor zoals symmetrische en asymmetrische zadeldaken en schilddaken. Vaak zijn de dakvlakken voorzien van dakkapellen of ramen. Balkons komen voor en zijn meestal aan de achterzijde geplaatst. De woningen hebben veel meeontworpen op- en aanbouwen waaronder erkers en carports.

De architectonische uitwerking varieert van traditioneel tot modern. De detaillering is meestal van gemiddeld niveau, maar er zijn uitschieters naar boven met zeer zorgvuldig ontworpen en rijke uitvoering. Materialen zijn vaak traditioneel met eigentijdse accenten en enkele versieringen. Hellende daken zijn voorzien van pannen en bij uitzondering van riet. De gevels zijn veelal gemetseld en hebben soms een (houten) pui of betimmering. Kleuren zijn veelal traditioneel en terughoudend.



Gebied 12

Individuele uitbreidingen



Uitgangspunten

De individuele uitbreidingen zijn reguliere welstandsgebieden. De waarde ligt vooral in het rustig wonen in groene buurten. De waarde van de bebouwing is vooral gelegen in de architectonische variatie tussen de woningen. Het zijn gebieden met veel variatie in massa en uitwerking zonder uitschieters.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang in het afwisselende straatbeeld zonder grote dissonanten. Samenhang komt tot uiting in een verzorgde architectonische uitwerking en in overwegend traditioneel materiaal- en kleurgebruik. Voor op- en aanbouwen is afstemming op het hoofdgebouw uitgangspunt.

De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte. Bouwwerken aan achterkanten zijn veelal niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Daarom is hier het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

Belangrijkste kenmerken

- per erf of kavel is er één hoofdmassa die gericht is op de belangrijkste openbare ruimte
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend met een evenwichtige en gevarieerde massaopbouw
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd, evenwichtig en gevarieerd
- materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel, kleuren terughoudend
- wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume en een eventueel cluster
- bijgebouwen spelen een ondergeschikte rol in het straatbeeld





Overige gebieden

Gebied 13 tot en met 17



Gebied 13a

Overstad



Beschrijving

Overstad heeft overwegend representatieve bebouwing aan de hoofdwegen en meer ingetogen bebouwing op achterterreinen. Naast grootschalige detailhandel zijn er bedrijfshallen. Aan de kade wordt op de verdiepingen gewoond. Het gebied heeft een stenig karakter en wordt begrensd door het Noordhollandsch Kanaal, de Zijperstraat en Kwakelkade.

Gebied

Overstad heeft een heldere stedenbouwkundige opzet. Het terrein wordt ontsloten door een centrale weg naar het noorden. De inrichting van de openbare ruimte is eenvoudig. Groen is in beperkte mate aanwezig bij het publieksgerichte deel aan de Noorderstraat en aan de randen van het gebied. Opslag in het zicht geen uitzondering. Gebouwen staan vrij op de kavel en zijn georiënteerd op de weg. De rooilijnen zijn overwegend aaneengesloten en verspringen enigszins. Bedrijven aan randen hebben soms een tweede voorgevel. Representatieve ruimten, winkels en kantoren liggen in het algemeen aan de voorzijde.

De bebouwing is individueel en eenvoudig van opzet. De bouwmassa bestaat uit enkele lagen met plat dak en hier en daar een flauw hellende kap. De hoogste kant ligt aan de openbare ruimte. Gevels van winkels zijn representatief, overige gevels zijn meer ingetogen. De detaillering is in het algemeen eenvoudig, soms verzorgd. Bij gesloten gevels vormen entrees, representatieve ruimten en kantoorachtige delen accenten. Het materiaalgebruik is divers. Zowel moderne als traditionele invullingen komen voor. Winkelpanden zijn veelal uitgevoerd in baksteen of gevelpanelen, kozijnpuien en glas. Loodsen zijn meestal van plaatmateriaal. Kleuren zijn terughoudend en per cluster in samenhang.

Uitzonderingen

Aan de Noorderkade staat een grootschalig appartementencomplex met winkels op de onderste twee lagen. Dit complex vormt een hoge wand aan het kanaal. De bouwmassa is opgeknipt in een aantal delen, die variëren in hoogte en vorm. De architectonische uitwerking is eenvoudig. Elk deel heeft een eigen uitwerking, met onder andere variatie in balkons, invulling van de onderste lagen en kleurgebruik. Gevels zijn van baksteen, de begane grondlaag is ingevuld met glazen puien. Kleuren zijn in samenhang en variëren per deel van zandgrijs tot lichtgeel en rood.



Gebied 13a

Overstad



Uitgangspunten

Overstad is een ontwikkelingsgebied. Het terrein wordt geleidelijk getransformeerd. Een van de beoogde doelen is kwaliteitsverbetering van zowel gebouw als openbare ruimte. Het terrein zal functioneren als bedrijventerrein en als hedendaagse aanvulling op de het historische centrum.

De waarde van het terrein ligt momenteel vooral in de heldere, rationele opzet en het functioneren. Publieksgerichte bedrijven zijn geclusterd langs de hoofdwegen.

Uitgangspunt voor de bestaande bebouwing is het beheer van samenhang in de massa's en het straatbeeld met behoud van de verscheidenheid per gebouw op het niveau van een zorgvuldige architectonische uitwerking in het gebruik van materiaal en kleur. Opslag en expeditieruimten spelen bij voorkeur een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld. De nadruk ligt op de samenhang in de massa's en het beeld vanuit de openbare ruimte. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

Overig beleid

Voor dit gebied geldt een ontwikkelingskader.

Belangrijkste kenmerken

- per kavel is er één hoofdmassa die met de voorgevel gericht is op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- gebouwen zijn overwegend vrijstaand en individueel
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en evenwichtig
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur, kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume



Gebied 13b

Helderseweg



Beschrijving

De Helderseweg bestaat uit de route langs het Noordhollands Kanaal en de direct daaraan grenzende kavels met kantoren, voorzieningen en bedrijven. Het aanzien van deze invalsweg is aan sterke verandering onderhevig. Tussen de oudere bedrijfspanden is de afgelopen jaren veel nieuw gebouwd, waarbij er sprake is van een duidelijk schaalvergroting. Het strekt zich uit van de Sluismolen in het noorden tot aan schiereiland Mallegatsplein in het zuiden.

Gebied

De Helderseweg is zowel een functioneel gebied als een invalsroute. Waar het tot recent vooral een goed bereikbaar bedrijventerrein was met onder meer autoverkoop en een gasfabriek, is het tegenwoordig een gebied in opkomst. Met onder meer het stadskantoor en het gerechtsgebouw is een kwaliteitsverbetering ingezet voor deze langgerekte zichtlocatie. De nieuwe gebouwen zijn representatief en gericht op de weg langs het kanaal. Langzamerhand vormen ze een bebouwingswand, een etalage voor de stad.

Van het schiereiland tot aan het spoor is de Helderseweg een stedelijk gebied met aaneengesloten bebouwing, die vrijwel direct met de voorgevel aan de weg staat. Verder naar het noorden staat de bebouwing in de regel minder dicht op de weg. Een deel van de oudere bebouwing zoals het kantoorcomplex aan de Ampèrestraat is niet direct op de weg gericht, maar bij de meeste nieuwere panden is dit wel het geval.

Waar de oudere panden een hoogte hebben van één of enkele lagen met soms een kap, is de nieuwere bebouwing in de regel fors. Het stadskantoor, het gerechtsgebouw en de meeste bebouwing langs het spoor maar ook enkele bedrijven van recente datum zijn hoger.

De gebouwen wisselen niet alleen in maat en schaal, maar ook in architectuur. Vlak bij de binnenstad staan enkele oudere gemetselde panden tegenover de gebogen vormen van het stadskantoor, waarachter een opengewerkte garage en laagbouwkantoren schuil gaan. Verderop staan representatieve kantoren met bijvoorbeeld het complex aan de Voltastraat. Ook zijn er bedrijfspanden met een meer functionele uitstraling te vinden, hoewel ook hier gemiddeld duidelijk zorg is besteed aan de architectonische kwaliteit.

Uitzonderingen

Een deel van de afwijkende bebouwing betreft enkele panden uit de tijd, dat deze weg nog langs agrarisch gebied liep. Eveneens bijzonder is Het Bolwerk, een recent woongebouw dat samen met het stadskantoor een schakel vormt naar de binnenstad.



Gebied 13b

Helderseweg



Uitgangspunten

De Helderseweg heeft als invalsroute het bijzondere welstandsniveau. Als entree van de stad is deze weg van groot belang voor het aanzien van de stad. Uitgangspunt voor welstand is het verbeteren van de kwaliteit van de oudere bebouwing, waarbij de beeldbepalende nieuwbouw als referentie dient. De op de weg en het kanaal gerichte nieuwere gebouwen moeten dus worden gezien als de bepalende context bij het maken van plannen. Van eventuele nieuwbouw van enige omvang wordt verwacht, dat deze past in de doorgaande ontwikkeling van de route als bebouwingslijn op stedelijk niveau.

Voor de overige terreinen geldt het reguliere welstandsniveau. Hier is beheer van de bestaande kwaliteit het uitgangspunt.

Overig beleid

Voor het voormalig NUON-terrein geldt een ontwikkelingskader.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimten en passen in de ritmiek van de bebouwing langs de weg
 - rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg, waarbij nieuwe bebouwing in dezelfde lijn staat als de rechtbank en het Horizoncollege
 - expeditieruimte zoveel mogelijk aan de achterzijde van het gebouw situeren, opslag in beginsel uit het zicht plaatsen
- gebouwen zijn overwegend vrijstaand, individueel en representatief
 - gebouwen hebben een eenduidige en stevige hoofdvorm afgestemd op de nieuwe panden
 - entreepartijen en kantoorgedeelten zijn vormgegeven als accenten of als zelfstandige volumes, andere (functionele) elementen opnemen in de hoofdmassa
 - bedrijven zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden
 - er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- de bebouwing is representatief door eenvoud en ingetogenheid, waarbij de architectuur eenduidig is met een verticale geleding
 - de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
 - het onderscheiden van functies is wenselijk
- materialen zijn verzorgd, kleuren ingetogen
 - gevels bestaan voornamelijk uit natuurlijke, stenige materialen
 - kleuren zijn ingetogen en op zowel elkaar afgestemd als op belendingen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume



Gebied 13c

Helderse en Wognumse Buurt

Beschrijving

De Helderse buurt en Wognumse Buurt vormen samen met een deel van de Viaanse Molen een gebied met een functioneel karakter. Hier staan voorzieningen, kantoren en bedrijven. Het gebied bestaat uit de kantoorlocatie achter het station en het bedrijventerrein dat strekt van de Lisdodde- tot aan de Amperestraat. De directe omgeving van het station is opgenomen in dit gebied, maar in praktijk geldt hiervoor een separaat ontwikkelingskader.

Gebied

De Helderse en Wognumse Buurt zijn functionele gebieden. Het is een zone met een goede bereikbaarheid met bedrijven en kantoren in een veelal eenvoudige verkaveling. De meeste gebouwen staan vrij op een eigen kavel en zijn met een voorgevel gericht op de weg. De bebouwing staat in de regel op enige afstand van de weg. De voorerven zijn in de regel verhard ten behoeve van parkeren of vervoer van goederen.

De gebouwen wisselen in maat en schaal. Waar de oudere panden een hoogte hebben van één of enkele lagen met soms een kap, is nieuwere bebouwing in de regel hoger.

De architectuur wisselt van eenvoudig tot verzorgd. Kantoren zoals die van de Wognumse buurt zijn in de regel representatief, maar ook aan de bedrijfspanden met een meer functionele uitstraling is vaak duidelijk zorg besteed aan de architectonische kwaliteit.



Uitgangspunten

Voor de Helderse en Wognumse Buurt met inbegrip van een het daarbij behorende deel van de Viaanse Molen geldt een regulier welstandsniveau. De waarde is vooral gelegen in de ligging in de nabijheid van ontsluitingswegen en een functionele verkaveling met daarbij passende bebouwing.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de bestaande kwaliteit het uitgangspunt, waarbij op zichtlocaties de beeldbepalende nieuwbouw in de buurt als referentie dient. Opslag en expeditieruimten spelen bij voorkeur een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld. De nadruk ligt op de samenhang in de massa's en het beeld vanuit de openbare ruimte. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

Overig beleid

Voor het station en de directe omgeving geldt een ontwikkelingskader.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimten en passen in de ritmiek van de bebouwing langs de weg
 - rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg, waarbij nieuwe bebouwing in dezelfde lijn staat als de rechtbank en het Horizoncollege
 - expeditieruimte zoveel mogelijk aan de achterzijde van het gebouw situeren, opslag in beginsel uit het zicht plaatsen
- gebouwen zijn overwegend vrijstaand, individueel en representatief
 - gebouwen hebben een eenduidige en stevige hoofdvorm afgestemd op de nieuwe panden
 - entreepartijen en kantoorgedeelten zijn vormgegeven als accenten of als zelfstandige volumes, andere (functionele) elementen opnemen in de hoofdmassa
 - bedrijven zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden
 - er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- de bebouwing is representatief door eenvoud en ingetogenheid, waarbij de architectuur eenduidig is met een verticale geleding
 - de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
 - het onderscheiden van functies is wenselijk
- materialen zijn verzorgd, kleuren ingetogen
 - gevels bestaan voornamelijk uit natuurlijke, stenige materialen
 - kleuren zijn ingetogen en op zowel elkaar afgestemd als op belendingen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume



Gebied 13d

Hertog Aalbrechtweg



Beschrijving

De Hertog Aalbrechtweg vormt samen met de Drechterwaard een gebied met voorzieningen en bedrijven, waarvan ook station Alkmaar Noord deel uitmaakt. De overwegend individuele bebouwing heeft een flink formaat en staat in een groene omgeving.

Gebieden

Het terrein is ruim opgezet met veel groen. De vrijstaande gebouwen hebben verspringende rooilijnen en zijn op de ontsluitende weg georiënteerd. Daarnaast hebben de gebouwen langs het spoor deels een tweede, eveneens representatieve gevel. Voor de gebouwen in de op- en afritten van de N508 geldt zelfs, dat deze in een zichtlocatie staan en dus alzijdig te ervaren zijn. Deze gebouwen hebben geen echte achterkant.

De bebouwing heeft een individuele opzet, met uitzondering van enkele kleine clusters met herhaalde gebouwen. De opbouw is divers en bestaat uit meerdere lagen met veelal een plat dak. De bouwmassa's zijn veelal samengesteld uit meerdere volumes. Er is een grote variatie in maat en schaal, met als overeenkomst dat de gebouwen allemaal relatief groot zijn.

Gevels hebben een eenvoudige detaillering en veelal een verticale of horizontale geleiding. Bij gesloten gevels vormen entrees, representatieve ruimten en kantoorachtige delen accenten. Een opvallende uitzondering op deze regel is het gebouw van sport- en recreatiecomplex Hoornse Vaart, dat met zijn geheel eigen architectuur en gevelornamenten een blikvanger vormt.

Het materiaalgebruik is modern en duurzaam. Gevels zijn veelal ingevuld met combinaties van steenachtige materialen, met kozijnen onderverdeelde glazen puien en plaatmaterialen. Kleuren zijn terughoudend en per cluster samenhang. Hier en daar komen accentkleuren voor.

Uitzonderingen

Typologisch afwijkend is het appartementengebouw aan de Kreekwaard. Dit gebouw is in opbouw en uitwerking echter wel vergelijkbaar aan de kantoorbebouwing. Het gebouw heeft drie lagen met een plat dak. De architectonische uitwerking en detaillering zijn ingetogen. De gevel is voornamelijk van baksteen. Opvallend in het gevelbeeld zijn de witte ballustrades van de balkons.



Gebied 13d

Hertog Aalbrechtweg



Uitgangspunten

Het stationsgebied en directe omgeving is bijzonder welstandgebied. Voor de overige delen van het gebied geldt het reguliere welstandsniveau en is beheer van de bestaande kwaliteit het uitgangspunt.

De waarde van het gebied is vooral gelegen in de ruime stedenbouwkundige opzet in combinatie met de verschijningsvorm van de bebouwing. De bebouwing aan de zuidzijde van het spoor is gemiddeld genomen representatiever dan de die aan de noordzijde.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang in de massa's en het straatbeeld met behoud van de verscheidenheid per gebouw op het niveau van een zorgvuldige architectonische uitwerking in het gebruik van materiaal en kleur. Opslag en expeditieruimten spelen in beginsel een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld. De nadruk ligt op de samenhang in de massa's en beeld vanuit de openbare ruimte. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

Belangrijkste kenmerken:

- per kavel is er één hoofdmassa die met de voorgevel gericht is op de belangrijkste openbare ruimte(n)
 - rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg
 - expeditieruimte zoveel mogelijk aan de achterzijde van het gebouw situeren, opslag in beginsel uit het zicht plaatsen
- gebouwen zijn overwegend vrijstaand, individueel en representatief
 - entreepartijen en kantoorgedeelten zijn vormgegeven als accenten of als zelfstandige volumes, andere (functionele) elementen zijn opgenomen in de hoofdmassa
 - bedrijven zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden
 - er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- de bebouwing is representatief door eenvoud en ingetogenheid, waarbij de architectuur eenduidig is met een verticale geleding
 - de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
 - het onderscheiden van functies is wenselijk
 - wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume
- materialen zijn verzorgd, kleuren ingetogen
 - grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur, kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang
 - kleuren zijn ingetogen en op zowel elkaar afgestemd als op belendingen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume



Gebied 13e

Bergermeerpolder



Beschrijving

De Bergermeerpolder is een gebied met kantoren en voorzieningen. De overwegend individuele bebouwing heeft een flink formaat en staat in een groene omgeving. Naast bedrijven zijn er enkele scholen en instellingen. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan de Robonsbosweg, Jan Lighthartstraat, Comeniusstraat, Kees Boekestraat, Rogier van der Weydestraat en een deel van de Bergerweg.

Gebieden

Het terrein is ruim opgezet met veel groen. De vrijstaande gebouwen hebben verspringende rooilijnen en zijn op de ontsluitende weg georiënteerd. Daarnaast hebben de gebouwen langs de Martin Luther Kinglaan veelal een tweede representatieve gevel.

De bebouwing heeft een individuele opzet, met uitzondering van enkele kleine clusters met herhaalde gebouwen. De opbouw bestaat uit meerdere lagen met veelal een plat dak. De bouwmassa's zijn veelal samengesteld uit meerdere volumes. Er is een grote variatie in maat en schaal, met als overeenkomst dat de gebouwen allemaal relatief groot zijn.

Gevels hebben een eenvoudige detaillering en veelal een horizontale geleding die per cluster in samenhang is. Bij gesloten gevels vormen entrees, representatieve ruimten en kantoorachtige delen accenten. Het materiaalgebruik is modern en duurzaam. Gevels zijn veelal ingevuld met combinaties van steenachtige materialen, met kozijnen onderverdeelde glazen puien en plaatmaterialen. Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op het cluster of de belendingen. Hier en daar komen accentkleuren voor. De bebouwing aan de Van der Weydestraat is relatief sober uitgevoerd.



Gebied 13e

Bergermeerpolder



Uitgangspunten

Voor de bebouwing in de Bergermeerpolder geldt een regulier welstandsniveau. Uitzondering hierop zijn bouwplannen binnen de invloedssfeer van de Bergerweg en de Ring, die een bijzondere inzet vergen. De waarde is vooral gelegen in de ruime en groene stedenbouwkundige opzet in combinatie met de verschijningsvorm van de bebouwing.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang in de massa's en het straatbeeld met behoud van de verscheidenheid per gebouw op het niveau van een zorgvuldige architectonische uitwerking in het gebruik van materiaal en kleur. Opslag en expeditieruimten spelen bij voorkeur een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld. De nadruk ligt op de samenhang in de massa's en het beeld vanuit de openbare ruimte. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

Belangrijkste kenmerken:

- per kavel is er één hoofdmassa, waarvan de gevels gericht op belangrijke openbare ruimten zijn uitgevoerd als voorgevels
- gebouwen zijn overwegend vrijstaand, individueel en representatief
- de architectonische uitwerkingen en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur, kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume



Gebied 14a

Bedrijven Overdie/Laanenderweg



Beschrijving

De bedrijventerreinen Overdie en Laanenderweg vormen een gemengd bedrijfsgebied met oudere bebouwing. De bedrijvigheid richt zich op handel, productie en transport en is afgewisseld met kantoren. Het gebied heeft een relatief groen karakter en de architectonische uitwerking van de bedrijven varieert van eenvoudig tot verzorgd. Het gebied ligt tussen het Noordhollandsch Kanaal en de Bestevaerstraat en de Zandput.

Gebied

Het gebied valt in twee delen uiteen, gescheiden door de ringweg. Het ene deel is het bedrijventerrein bij Overdie, het andere is het meest noordelijke deel van de Boekelermeer. Elk deelgebied heeft één of twee entree's en is enigszins in zichzelf gekeerd.

Het bedrijventerrein heeft een eenvoudige hoofdstructuur met vrijwel aaneengesloten individuele bebouwing, waarvan de rooilijnen verspringen. De gebouwen zijn in het algemeen georiënteerd op de weg. Opslag in het zicht is geen uitzondering.

De loodsen en hallen bestaan uit enkele lagen met een plat dak of flauw hellend zadeldak. Ze zijn veelal functioneel en eenvoudig van opzet. Kantoren en entreepartijen vormen hier en daar een accent in gesloten gevels. Enkele gebouwen met publieksgerichte functies hebben opvallende accenten in massa en vormgeving.

De architectonische uitwerking van de panden is divers en varieert van eenvoudig tot eigentijds en verzorgd. Zowel loodsen van plaatmateriaal of damwandprofiel als kantoorpanden met baksteen, kozijnpuien, glas en gevelpanelen komen voor. Reclame is aanwezig in de vorm van gevelreclame, vlaggen, zuilen en in de etalages.

Uitzonderingen

Bijzondere elementen zijn enkele bedrijfswoningen op het terrein. Deze vrijstaande woningen en tweekappers hebben een individuele uitstraling en veelal een bescheiden architectuur.



Gebied 14a

Bedrijven Overdie/Laanenderweg



Uitgangspunten

Bedrijventerrein Overdie/Laanenderweg is een regulier welstandsgebied. De waarde van het bedrijventerrein ligt vooral in de heldere, rationele opzet en het functioneren. Publieksgerichte bedrijven zijn geclusterd langs de hoofdwegen. Het terrein is nog in ontwikkeling, zo nu en dan wordt een gebouw toegevoegd.

Uitgangspunt voor welstand is een zekere mate van terughoudendheid in de beoordeling. Dit in zichzelf gekeerde terrein ligt door opgaande beplanting en een aarden wal buiten het zicht van de meeste passanten. Bij de beoordeling ligt de nadruk op de samenhang in de massa's en het beeld vanuit de openbare ruimte. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen zijn individueel, afwisselend en georiënteerd op de weg
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen evenwichtig, gevarieerd en sober
- gevels bestaan uit materialen met een structuur, zoals baksteen, hout of plaatmateriaal
- woningen hebben een individuele uitstraling en een bescheiden maar verzorgde architectuur



Gebied 14b

Bedrijven Boekelermeer Noord



Beschrijving

Bedrijventerrein Boekelermeer Noord is een samenhangend gebied met representatieve bedrijfsbebouwing aan brede groene lanen. De bedrijvigheid richt zich op handel, productie en transport, afgewisseld met kantoren. Het gebied heeft een relatief groen karakter en de architectonische uitwerking van de bedrijven varieert van eenvoudig tot verzorgd. Het gebied ligt tussen het Noordhollandsch Kanaal, de N242 en gaat aan de zuidzijde over in het ontwikkelingsgebied Boekelermeer Zuid.

Gebied

Boekelermeer Noord heeft een ruime en heldere stedenbouwkundige opzet. Het terrein wordt ontsloten door een centrale weg, die direct op de ring aansluit. De inrichting van de openbare ruimte is zorgvuldig, doelmatig en representatief. In de straatprofielen zijn groenstroken aangelegd, wat het gebied samenhang geeft. Desondanks is opslag in het zicht geen uitzondering.

De bebouwing is veelal representatief, wat met name geldt voor de kantoorzone aan de Robijnstraat. Gebouwen staan vrij op de kavel en zijn georiënteerd op de weg. Bedrijven in het zicht van de ring hebben een tweede voorgevel. De volumes hebben over het algemeen een eenvoudige hoofdvorm, soms opgebouwd uit meerdere volumes. En hebben uit enkele lagen met plat dak en hier en daar een flauw hellende kap. De hoogste kant ligt aan de openbare ruimte.

Gevels zijn representatief en hebben veelal een eenvoudige detaillering, iets wat in mindere mate geldt voor de kantoren aan de Robijnstraat. Bij gesloten gevels vormen entrees, representatieve ruimten en kantoorachtige delen accenten. De gevelgeleding is per cluster in samenhang. Het materiaalgebruik is overwegend modern en duurzaam. Kantoorpanden zijn veelal van baksteen, kozijnpuien, glas en gevelpanelen, loodsen zijn ook van plaatmateriaal. Kleuren zijn terughoudend en per cluster in samenhang.

In het oosten is er een zone met enkele grootschalige fabrieken. De gebouwen weerspiegelen de functie en kennen weinig opsmuk. Productiegebouwen hebben zelden een duidelijke voorgevel. De detaillering en het materiaalgebruik zijn in het algemeen sober en functioneel.

Uitzonderingen

Bijzonder in maat, schaal en uitvoering is het complex van afvalverwerking HVC aan de Jadestraat. Met zijn expressieve combinaties van massa's is dit geheel goed zichtbaar vanaf de toegangswegen naar de stad en als zodanig een bepalend onderdeel van het silhouet van Alkmaar.

Een ander bijzonder element is het AZ-complex aan de Stadionweg. Door zijn ligging, flinke massa en verzorgde uitwerking is dit object een blikvanger aan één van de hoofdentrees van de stad.



Gebied 14b

Bedrijven Boekelermeer Noord



Uitgangspunten

Bedrijventerrein Boekelermeer Noord is een regulier welstandsgebied, waarbij de route langs de N242 een bijzondere rand is en het stadion van AZ vanwege zijn positie van alle zijden wat betreft welstand aanvullende aandacht vraagt. De waarde van het bedrijventerrein ligt vooral in de heldere, rationele opzet en het functioneren. Publieksgerichte bedrijven zijn geclusterd langs de hoofdwegen.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang in de massa's en het straatbeeld met behoud van de verscheidenheid per gebouw op het niveau van een zorgvuldige architectonische uitwerking in het gebruik van materiaal en kleur. Opslag en expeditieruimten spelen bij voorkeur een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld. De nadruk ligt op de samenhang in de massa's en het beeld vanuit de openbare ruimte. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

Belangrijkste kenmerken

- per kavel is er één hoofdmassa, waarvan de gevels gericht op belangrijke openbare ruimten zijn uitgevoerd als voorgevels
- gebouwen zijn overwegend vrijstaand, individueel en representatief
- de architectonische uitwerkingen en detaillering zijn zorgvuldige en evenwichtig
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur, kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume



Gebied 14c

Dorpse bedrijventerreinen



Beschrijving

Bij diverse dorpen in het landelijk gebied ligt een bescheiden bedrijven-terreinen met vooral kleinschalige bedrijfshallen, grootschalige detailhandel en een enkel kantoorgebouw. De terreinen liggen bij Omval, de Huijgendijk bij Oterleek, aan de Noordervaart nabij Stompetoren (De Schermer) en ten zuiden van De Rijp (De Volger).

Gebied

Deze terreinen worden grotendeels omringd door polders. Het terrein in Oterleek ligt direct tegen lint en dijk en bestaat uit een trafostation en een bedrijf, grotendeels omringd door opgaand groen. Het terrein in Omval biedt vooral ruimte aan grootschalige detailhandel en wordt door de N242 afgeschermd van het landelijk gebied. De Schermer bestaat hoofdzakelijk uit de bebouwing aan de Melkweg, die haaks op het dijklint staat. Dit terrein is aan de westzijde landschappelijk ingepast door een rand met opgaand groen. De Volger heeft meerdere entrees vanaf de doorgaande Zuiddijk. Ook hier is een klein deel van de bebouwing afgeschermd van de polder door opgaand groen. De overige gebiedsranden zijn representatief met woningen en een hotel. Op het binnenterrein is meer ruimte voor een eigen invulling.

De terreinen hebben allen een eenvoudige hoofdstructuur met in de regel vrij dicht op elkaar staande individuele bebouwing, waarvan de rooilijnen verspringen. De gebouwen zijn in het algemeen georiënteerd op de weg. Opslag in het zicht is geen uitzondering.

De loodsen en hallen bestaan uit één of enkele lagen met een plat dak of flauw hellend zadeldak. Ze zijn veelal functioneel en eenvoudig van opzet. Kantoren en entreepartijen vormen hier en daar een accent in gesloten gevels. Enkele gebouwen met publieksgerichte functies hebben opvallende accenten in massa en vormgeving.

De architectonische uitwerking van de panden is divers en varieert van eenvoudig tot eigentijds en verzorgd. Loodsen van plaatmateriaal of damwandprofiel zetten de toon en worden hier en daar afgewisseld met kantoorpanden van baksteen, kozijnpuien en glas. Reclame is met name aanwezig in de vorm gevelreclame, vlaggen en gezamenlijke verwijsborden. Gebouwen voor detailhandel zijn hier en daar voorzien van accentkleuren.

Uitzonderingen

Bijzonder element is het hotel aan de Zuiddijk, dat met een afwijkende massaopbouw en opvallende uitwerking goed te zien is vanaf de provinciale weg.

Andere bijzondere elementen zijn de bedrijfswoningen op de Schermer en de Volger. Deze vrijstaande woningen hebben in de regel een individuele uitstraling en veelal een bescheiden architectuur.



Gebied 14c

Dorpse bedrijventerreinen



Uitgangspunten

De dorpse bedrijventerreinen zijn reguliere welstandsgebieden. De waarde is vooral gelegen in de functionaliteit van de overwegend eenvoudige bebouwing en de heldere opzet van de terreinen. Hier en daar wordt een gebouw toegevoegd of vervangen.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de rust in het straatbeeld en het aanzien vanuit het omringende landschap. Bij de beoordeling ligt de nadruk op de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur, waarbij de nadruk ligt op de gebiedsranden en de belangrijkste openbare ruimten. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld en polderlandschap worden beperkt getoetst.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen zijn individueel, afwisselend en georiënteerd op de weg
- de hoofdmassa is in de regel eenduidig, representatieve delen zoals kantoren staan aan de straatzijde
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen evenwichtig, gevarieerd en sober
- gevels bestaan uit materialen met een structuur, zoals baksteen, hout of plaatmateriaal
- woningen staan aan de straatzijde, hebben een individuele uitstraling en een bescheiden maar verzorgde architectuur



Gebied 15

Groen, sport en recreatie



Beschrijving

In de gemeente zijn er diverse groene zones met een gevarieerde invulling. Deze gebieden variëren van stadsparken en wijkparken tot sportvelden, recreatieterreinen, campings en vakantieparken.

Sport- en recreatieterreinen

Sport- en recreatieterreinen hebben weinig en overwegend eenvoudige bebouwing en zijn verspreid over de gemeente te vinden.

De terreinen zijn verschillend van grootte, net als bijbehorende bebouwing. De gebieden zijn in het algemeen in zichzelf gekeerd. De veelal geclusterde bebouwing van de parken bestaat uit een hoofdgebouw met meerdere bijgebouwen, die allemaal vrij op het maaiveld staan. Bij de entree van volkstuincomplexen en campings staat in de regel een hoofdgebouw.

Het hoofdgebouw is gericht op het belangrijkste sportveld. De entree is veelal vormgegeven als accent en gericht op de weg. De gebouwen hebben een eenvoudige opbouw en bestaan in hoofdzaak uit een onderbouw van één tot twee lagen met een flauw hellende kap of plat dak. Hoewel de gebouwen verschillen van uiterlijk is de hoofdvorm helder en de architectuur en detaillering eenvoudig en verzorgd. Grote vlakken bestaan uit materiaal met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat. Kleuren zijn terughoudend. Gevels van sporthallen zijn op het entreegedeelte na veelal gesloten.

Wijkparken

De parken in de stad Alkmaar bestaan veelal uit besloten en openden: bomen en grasvelden wisselen elkaar af. De waarde is veelal landschappelijk. Park Oudorperhout heeft daarnaast historische waarden, zoals de molens, oude structuren en de restanten van enkele kastelen. Ook ten noorden van de wijk Bergermeer staat een oude molen. Hier en daar staan nog enkele recentere gebouwen zoals bij kinderbeerderijen en andere voorzieningen. Deze bebouwing speelt een ondergeschikte rol in het groene beeld van het gebied.

Vakantieparken

Nabij Oost-Graftdijk ligt een op zichzelf gelegen vakantiepark met planmatig opgezette recreatiewoningen.

Diverse typen kleinschalige, vrijstaande recreatiewoningen worden herhaald langs een heldere structuur. De woningen staan in een soms verspringende, soms rechte rooilijn en zijn gericht op de weg.

De woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm en bestaan in het algemeen uit één bouwlaag met een flinke kap of een plat danwel flauw hellend dak. De gevelindeling is veelal helder en de ramen vierkant of staand. Op- en aanbouwen zoals dakkapellen zijn mee ontworpen.



Gebied 15

Groen, sport en recreatie



De detaillering is eenvoudig en zorgvuldig. Gevels zijn in hoofdzaak van hout met een bakstenen plint. Hellende daken zijn gedekt met veelal oranje pannen. Houten geveldelen zijn geschilderd. Kleuren zijn per type in samenhang. Groenen, witten en grijsinten zetten de toon in de gevel en worden deels afgewisseld met roodbruine baksteen.

Uitzonderingen

Bijzonder zijn enkele bewaarde oorspronkelijke structuurelementen zoals de Munnikenweg en Molenkade. Uitzonderingen zijn enkele bedrijven, zoals aan de Meerweg. Ook staat er hier een daar een tankstation met een objectgerelateerde eigen vorm.

Uitgangspunten

Groen, sport en recreatie zijn regulier welstandsgebied. Uitzondering hierop zijn bouwplannen binnen de invloedssfeer van hoofdroutes, zoals Noordervaart en Martin Luther Kingweg, die een bijzondere inzet vergen. De waarde ligt vooral in het groene karakter en de oorspronkelijke structuurelementen. Enkele van deze elementen hebben een bijzonder welstandsniveau. De bebouwing speelt in deze gebieden in de regel een ondergeschikte rol. De vakantieparken zijn hier een uitzondering op.

Uitgangspunt voor welstand is een zekere mate van terughoudendheid in de beoordeling. Daarnaast is het beleid gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen en cultuurhistorische bebouwing. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van de overwegend terughoudende architectuur en de landschappelijke inpassing. De nadruk ligt op het beeld vanuit de openbare ruimte. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

Overig beleid

Voor een deel van deze categorie gebieden geldt een ontwikkelingskader.

Belangrijkste kenmerken

- per terrein of kavel is er één vrijstaande hoofdmassa, bijgebouwen zijn hieraan ondergeschikt
- gebouwen hebben een evenwichtige massaopbouw met een eenvoudige en in beginsel eenduidige hoofdvorm en zijn per cluster in samenhang
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenduidig, evenwichtig en afwisselend
- materialen zijn degelijk, kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omgeving
- wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume



Gebied 16

Landelijk gebied



Beschrijving

Een groot deel van de gemeente bestaat uit open weide- en akkerland met gevarieerde bebouwing, zoals (stolp)boerderijen en bedrijfsgebouwen. De bebouwing is geclusterd in landelijke linten zoals de Nauertogt, Polderweg, Lange Molenweg, Meerdijk, Zuidervaart en Middenweg. Daarnaast staan er diverse molens in het gebied, zoals de driegang nabij Schermerhorn. Het landelijk gebied bestaat uit droogmakerijen en veenweidegebieden.

Droogmakerijen

De droogmakerijen kenmerken zich door bochtige ringdijken, met daarbinnen een recht patroon van vaarten en wegen. Binnen deze gestructureerde invulling is ook de ligging van de boerderijerven gepland. De boerderijen zijn vrijwel altijd stolpen en tonen zich als regelmatig terugkomende eilanden in de weidse polders. De bebouwing staat in het algemeen losjes geordend op een ruim erf. De oorspronkelijke erfbeplanting, met elementen als dubbele singels en boomgaarden, draagt bij aan het karakteristieke beeld en komt nog regelmatig voor.

Veenweidegebieden

Het middeleeuwse veenweidegebied heeft een grilliger verkaveling, met stroken of blokken. De hoeveelheid bebouwing in het veenweidegebied is beperkt. De bebouwing die er is, volgt deze natuurlijke lijnen en staat op de drogere plekken in de polder.

Ook in het veenweidegebied staat de bebouwing in de regel langs de hoofdontsluitingsweg of -dijk en meestal iets terug hiervan. Er is nauwelijks sprake van bebouwing in de polder.

De invulling van de erven is onregelmatig en varieert afhankelijk van de ligging. In de regel zijn de erven compacter dan in de droogmakerijen. Bedrijfsgebouwen liggen achter of naast de woongebouwen.



Gebied 16

Landelijk gebied



Bebouwing

De bebouwing in zowel de droogmakerijen als het veenweidegebied bestaat voornamelijk uit boerderijen, (agrarische) bedrijfsgebouwen en enkele woningen, al dan niet geclusterd.

Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg of dijk. Rooilijnen volgen verkaveling of weg en verspringen onderling. Bedrijfsgebouwen als schuren en in de droogmakerijen een enkele kas liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Op sommige erven staan alleen bedrijfsgebouwen. Het erf voor het bedrijfsgebouwe is vaak verhard.

De bebouwing is individueel en afwisselend. Herhaling komt vrijwel niet voor. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één, soms anderhalve, laag met kap. Boerderijen zijn in de regel uitgevoerd als stolp. Kenmerkend voor stolpen is een eenvoudige rechthoekige plattegrond met flinke piramidevormige kap. Op- en aanbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa. Woningen hebben in de regel een zorgvuldige detaillering. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen. Grote gevelopeningen zijn staand, waarbij de vensters veelal zijn onderverdeeld. In het gevelvlak komen voornamelijk bij oudere panden baksteendetaileringen voor in de vorm van gemetselde lateien, vlechtwerk en andere patronen.

Materialen zijn traditioneel. Gevels zijn gemetseld in gele danwel rode baksteen of in lichte tint gepleisterd. De meeste daken zijn gedekt met rode of gesmoorde pannen of riet. De gebruikte kleuren zijn terughoudend en in het algemeen traditioneel.

Moderne (agrarische) bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van in de regel één laag met een zadeldak en een eenvoudiger detaillering dan die van de woningen. Een teruggelegen ligging in combinatie met terughoudende materialen en gedekte kleuren zorgen ervoor dat bedrijfsgebouwen onnadrukkelijk in het landschap liggen en minder de aandacht trekken dan de woonbebouwing. Ook de tennishal aan de Ursemmerweg is vormgegeven als moderne bedrijfshal en valt vooral op door het ontbreken van een woning op het erf.

Uitzonderingen

Opvallend zijn enkele niet agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende erven van groter formaat dan in het gebied de gewoonte is, zoals aan de Rustenburgerweg en Zuidervaart.



Gebied 16

Landelijk gebied

Uitgangspunten

Het landelijk gebied is bijzonder welstandsgebied. Uitzondering hierop zijn enkele stroken grenzend aan de stad Alkmaar die een regulier niveau hebben. De waarde is vooral gelegen in het groene karakter waarbij de bebouwing een bescheiden rol speelt. De structuur van polders is onderdeel van de identiteit van de gemeente. In zowel de droogmakerijen als in de veenweidegebieden is de cultuurhistorie aan het landschap af te lezen. Ook diverse panden en objecten zijn cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument of als waardevol object in het bestemmingsplan opgenomen.

Uitgangspunt voor welstand is het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan de landschappelijke inpassing. Van belang is daarbij de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.



Gebied 16

Landelijk gebied



Kenmerken

- bebouwing speelt in het landschap een ondergeschikte rol:
 - per terrein is er één vrijstaande hoofdmassa, die is georiënteerd op de weg
 - bijgebouwen staan geconcentreerd op het achtererf
 - op boerenerven is er afwisseling tussen hoofdmassa, bijgebouwen en onbebouwde ruimte
 - erven in de droogmakerij hebben in de regel een karakteristieke tuinaanleg met gracht, gazon, singels en boomgaarden, die het zicht op de voorgevel vrij laat
- de bouwmassa is evenwichtig, landelijk van schaal en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdform en nokrichting):
 - gebouwen zijn in beginsel individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige opbouw met een rechthoekige plattegrond
 - hoofdgebouwen hebben veelal één bouwlaag met een flinke kap
 - bijgebouwen hebben een eenvoudige schuurachtige vorm met kap
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend:
 - voorgevels van hoofdgebouwen zijn representatief en hebben een traditionele, verticale geleding
 - bedrijfsgebouwen zijn eenvoudig en zorgvuldig gedetailleerd
 - zeer grote lengtes door middel van geleding in de wand doorbreken
- materialen en kleuren zijn traditioneel of terughoudend:
 - gevels zijn van baksteen en soms deels van hout, daken zijn in de regel gedekt met (matte) pannen
 - accenten zijn van stucwerk, natuursteen of vergelijkbare materialen
 - bijgebouwen en agrarische bedrijfsgebouwen zijn gemaakt van traditionele of moderne materialen
 - grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
 - agrarische bedrijfsgebouwen hebben donkergroene gevels en daken in de kleur muisgrijs (RAL 7005) of donkerder
- wijzigingen en toevoegingen zijn in massa ondergeschikt aan en in stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume



Gebied 17

Hoofdroutes

Beschrijving

Alkmaar is een knooppunt van doorgaande routes. Het aanzien van de gebouwen langs deze routes is niet alleen van belang voor de gebieden waar deze in staan, maar vanwege het langskomende verkeer ook voor de stad als geheel. Het gaat daarbij om de A9, N9, N242, N243, N244, N245 en N508 inclusief opritten en kruisingen.

Hoofdroutes

De hoofdroutes zijn het visitekaartje van de stad. Ze leiden het doorgaande verkeer langs Alkmaar, maar vormen ook de entree naar de stad. Het zijn openbare ruimten van een overkoepelende schaal, die vaak meerdere gebieden en sferen doorsnijden. Het zijn intensief gebruikte publieke ruimten. Ze vormen een doorgaand landschap, dat is ingericht op de beleving van de weggebruiker.

Tegelijkertijd bieden de routes zicht op de omgeving. Ze doorsnijden verschillende gebieden. Zo leidt de A9 vanuit het open polderlandschap ten zuiden van Alkmaar naar het knooppunt rond het stadion van AZ langs het bedrijventerrein Boekelermeer met op de achtergrond het herkenbare silhouet van de afvalverwerking. Bij het stadion splitst de weg zich in de N9 met in aanvang een bijna dorps karakter bij het kruispunt met de Kennemerstraatweg en de N242 met een stedelijk karakter met bedrijven en kantoren om daarna opnieuw uitzicht te bieden op het open landschap. Op een vergelijkbare manier begint de N245 aan de westzijde als een brede stadsontsluiting om ter hoogte van de Vroonermeer over te gaan in een meer landelijke route. De wisselingen in karakter binden de routes aan de verschillende gebieden in de stad.



Gebied 17

Hoofdroutes



Uitgangspunten

De hoofdroutes zijn bijzonder welstandsgebied. Ze zijn het presenteerblad van de stad en zijn als zodanig van grote waarde voor de beleving. De routes zelf zijn in hoofdzaak infrastructurele werken met daarlangs een aanzienlijke hoeveelheid begeleidend groen. Het aanwijzen van de hoofdroutes als bijzonder welstandsgebied heeft met name betekenis voor bouwwerken direct langs deze wegen zoals kantoren en bedrijven, die zich door hun positie of met gevels danwel reclames uitdrukkelijk naar de weg richten. Deze bouwwerken op zichtlocaties staan als het ware in de etalage.

Uitgangspunten voor welstand is, dat bouwwerken moeten passen bij het karakter van gebied waarin ze staan en tegelijk recht doen aan de sfeer van de routes. Deze uitgangspunten gelden daarom als aanvulling op die voor het betreffende gebied.

Uitgangspunt voor welstand is ook, dat de bebouwing met een voorkant is gericht op de route. Langs deze doorgaande lijnen zijn achterkanten niet op hun plaats. Bouwwerken zijn representatief. Bij een plaatsing tussen meerdere routes of in een oprit betekent dit, dat gebouwen als alzijdig zullen worden beoordeeld. Het stadion van AZ is hiervan het meest in het oog springende voorbeeld. De maat en de schaal van de bebouwing moet zijn afgestemd op de snelheid en aandacht van de weggebruikers.

Belangrijkste kenmerken

In aanvulling op de kenmerken van de gebieden zijn de volgende kenmerken te noemen:

- bouwwerken hebben een logische positie ten opzichte van de route
- gebouwen hebben aan de zijde van de routes voorkanten, wat vaak betekent dat ze een meerzijdige oriëntatie hebben
- bouwwerken zijn in maat en schaal afgestemd op de hoofdroute en passen bij het karakter van het achterliggende gebied
- accenten in de hoogte hebben een logisch silhouet, ook als zij op grotere afstand van de route staan
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn evenwichtig en afwisselend
- materialen zijn degelijk
- kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omgeving





Welstand en erfgoed

Hoofdstuk 5





Cultureel erfgoed

Hoofdstuk 5



Alkmaar heeft een aanzienlijke hoeveelheid cultureel erfgoed, waaronder historische panden in de beschermde gezichten en bijzondere objecten zoals molens en kerken. Naast monumenten aangewezen door het Rijk zijn er gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden. De beschermde gezichten zijn als geheel monumentaal en zijn als aparte gebieden in hoofdstuk 4 behandeld.

In dit hoofdstuk wordt een handreiking gedaan voor de kleinere objecten. Het is de wens van de gemeente deze losse objecten te koesteren. Doel van dit hoofdstuk is de voor welstand relevante eigenschappen van het monument of beeldbepalend pand bij de weging mee te kunnen nemen.

Toepassing

De onderstaande toelichting en overwegingen dienen als kader voor de welstandstoets van cultureel erfgoed. Daarbij zal, anders dan de monumententoets, worden gekeken naar de verschijningsvorm van het plan in relatie tot het monument op zichzelf. Daarnaast kunnen de monumentale waarden ook van invloed zijn op plannen in de directe omgeving. De inpassing van bouwplannen aan en binnen de invloedssfeer van cultureel erfgoed is altijd maatwerk, waarbij de oorspronkelijke karakteristieken van het object of ensemble de basis zijn.

Waarde

Van belang voor cultureel erfgoed is allereerst de waarde van het object op zich. Elk pand of bouwwerk heeft een eigen architectuur en daarmee wat betreft de vormgeving een eigen logica. Daarnaast is er veelal sprake van ensemblewaarde, die voor (voormalige) boerderijen een andere logica heeft dan voor een kerk met pastorie of de bebouwing op een hofje. Om recht te doen aan de bijzondere waarde stelt de gemeente aanvullende eisen aan plannen voor aan en binnen de invloedssfeer van cultureel erfgoed. De gemeente wenst de ontwikkeling in beginsel te beperken tot het versterken of herstellen van historisch wenselijke eigenschappen danwel het faciliteren van nieuw gebruik met als doel het instandhouden van de panden.

De gemeente zet in op behoud danwel versterking van het cultuurhistorisch karakter van de gebouwen, waarbij voor kleine wijzigingen een gelijke architectuur uitgangspunt is en voor grotere wijzigingen een meer eigentijdse architectuur eveneens passend kan zijn.

Bij de beoordeling van kleinere wijzigingen zal onder meer de inpassing daarvan in de ordening op het erf en het karakter van het pand worden bekeken, waarbij onder meer aandacht zal worden geschonken aan de architectonische uitwerking met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik.

Bij de beoordeling van eventuele grotere wijzigingen zal met name aandacht worden geschonken aan een grote mate van terughoudendheid met een nadruk op de plaatsing ten opzichte van enerzijds de openbare ruimte met inbegrip van het landschap en anderzijds het object of ensemble op zich, een terughoudende vormgeving met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik. Waarin wijzigingen en nieuwbouw mogelijk zijn, heeft behoud en herstel van historisch wenselijke eigenschappen prioriteit.





Omdat cultureel erfgoed vraagt om een specifieke benadering zal bij de beoordeling eveneens kunnen worden teruggegrepen op het vakmanschap van de ontwerper zoals bedoeld en beschreven in de algemene criteria.

Plannen aan of in de directe nabijheid van erfgoed

Bij aanpassingen aan of in de directe nabijheid van cultureel erfgoed gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- wijzigingen hebben in beginsel een ondergeschikte rol in het aanzien van het object en zijn in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afgestemd op (cultuurhistorische delen van) het object
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar
- het zicht op monumenten en beeldbepalende panden vrij laten

Plannen binnen de invloedssfeer van erfgoed

De invloed van een monument of beeldbepalend pand gaat veelal verder dan het object zelf en het erf waar het op staat. Daarom geldt naast bovengenoemde uitgangspunten in de invloedssfeer van cultureel erfgoed, dat een bouwplan geen afbreuk mag doen aan de historische waarden. Dit wordt gewogen aan de hand van de volgende criteria:

- het plan voegt zich in zijn omgeving en respecteert de historische context zoveel als mogelijk
- het cultureel erfgoed niet visueel of fysiek afsluiten van zijn omgeving
- het plan doet geen afbreuk aan de omgeving door onzorgvuldige detaillering, armoedig materiaalgebruik of contrasterende kleuren
- het plan respecteert de visuele waarden zoals genoemd in de redengevende beschrijving van een monument





Zonnepanelen en collectoren aan of bij cultureel erfgoed

Het dak is een onlosmakelijk onderdeel van een gebouw en bepalend voor de uitstraling. De variëteit aan kapvormen en dakbedekking zorgt voor een levendig dakenlandschap, dat karakteristiek is voor het historisch gegroeide stads- en dorpsbeeld. Voor het plaatsen van zonnecollectoren of -panelen op het dak is het uitgangspunt dan ook het behoud van het historisch dakenlandschap, de historische dakbedekkingen en de beeldkwaliteit.

In de beschermde gezichten en op monumenten zijn zonnepanelen en -collectoren toegestaan wanneer zij niet nadrukkelijk in het zicht van de openbare ruimte liggen. Voorkom bij het plaatsen schade aan monumenten.

Plaatsing mag geen ernstige afbreuk doen aan de kwaliteiten van de historische stedelijke bebouwing en moet in overeenstemming zijn met de in de welstandsnota beschreven criteria en kenmerken die aan het betreffende gebied zijn toebedeeld.

Zonnepanelen en -collectoren aan of bij erfgoed worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- niet zichtbaar vanuit openbaar gebied
- op platte daken:
 - plat neerleggen of onder een flauwe hoek in een aaneengesloten patroon met een passende afstand tot de dakranden
 - plaatsing bekijken in combinatie met andere op het dak aangebrachte elementen en de opbouw van de gevel
- op hellende daken alleen als:
 - het betreffende dakvak is geen prominent onderdeel van de architectuur van het pand of het monumentale voorkomen van pand of gebied
 - de dakbedekking is niet zeldzaam, van leien of van koper
 - niet onder de hoekkepers plaatsen
 - aanbrengen op het dak (niet in het dak) en onder dezelfde hellingshoek als het dak
 - afstand tot de nok is minstens drie dakpannen, afstand tot de goot is minstens twee dakpannen
 - het aantal panelen en collectoren beperken en afstemmen op al aanwezige voorzieningen, zoals loggia's, dakkapellen en -ramen
 - bij voorkeur in de lengterichting plaatsen in het midden van het dak
 - breedte in totaal maximaal 1/3 van het dakvlak





Gebouwtypen

Alkmaar heeft diverse historisch waardevolle gebouwtypen. De benadering van cultureel erfgoed is vooral maatwerk. Wel zijn er specifieke typen bouwwerken te onderscheiden, die kenmerkend zijn voor de gemeente. Enkele van deze objecten worden hieronder uitgelicht. Naast de geclusterde historische bebouwing in de dorpskernen en de binnenstad (en omgeving), komen verspreid over de gemeente veel stolpboerderijen en molens voor.

Stads- en dorpspanden

Zowel in de dorpen als in de stad staan veel goed bewaarde historische panden. Het zijn in de regel individuele panden, die naast elkaar zijn gebouwd en een doorgaande straatwand vormen. De standaard perceelsbreedte is tussen de 5 en 8 meter. Voorgevels zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Hoekpanden hebben aan zijstraten vaak een tweede voorgevel, aan stegen is de uitvoering meestal eenvoudiger. De huizen hebben in de regel een kap met dwarsnok. De daken zijn steil met veelal een helling tussen 50 en 60 graden. Gewoonlijk is de begane grond hoger dan de verdiepingen, een verschil dat in de architectuur vaak wordt benadrukt. Waar winkelpuien vaak bijna de hele breedte van het pand beslaan, zijn de overige vensters vaak beperkt van breedte. Samen met de vaak hoge ramen en vaak smalle muurdammen benadrukt dit de verticale lijnen van de gevels. Dit is typisch voor de Hollandse baksteen- en houtarchitectuur, die in het straatbeeld in de stad overheerst. Binnen deze hoofdlijnen is vrijwel elk pand anders uitgewerkt. Details zoals gevellijsten en entreepartijen maar ook stucaccenten en gemetselde lateien voorzien van sluitstenen zorgen ervoor, dat in de straatwand bijna elk pand een eigen gezicht heeft.

Stolpboerderijen

Historische boerderijen zijn qua vorm zeer streekgebonden. De stolpvorm is typerend voor Noord-Holland. De stolpen van Alkmaar staan met name in de linten, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, en herinneren aan het agrarisch verleden.

Dit piramidevormige boerderijtype komt vanaf de 16e eeuw in dit deel van Nederland voor. Tot in de 20e eeuw zijn stolpboerderijen gebouwd. De stolp is, althans visueel, een zeer compact boerderijtype. Alle functies zitten in principe onder een dak. Kenmerkend is het min of meer vierkante grondplan met één bouwlaag die gedekt wordt door een steil opgaande kap. Meest voorkomend is het piramidevormige dak, gedekt met gebakken pannen. De naar de straat gekeerde gevel is het representatieve deel dat als woonhuis gebruikt wordt. De overige gevels zijn daaraan ondergeschikt en behoren vanouds grotendeels tot het bedrijfsgedeelte. Uitbouwen, ook van het woonhuis, komen vaak voor. Op dit punt vertoont de stolp veel variatie. Ook de ornamentiek en de vorm van de ramen en topgevels variëren sterk.





Stolpboerderijen zijn verbonden aan de agrarische geschiedenis van deze streek en daarom van grote cultuurhistorische waarde. Inzet van het beleid is het behoud van de structuur en de hoofdkarakteristieken van het gebouw. Daaronder wordt in ieder geval verstaan de hoofdvorm, het representatieve verschil tussen het woonhuisgedeelte en de stallen/vierkant, en die elementen die verwijzen naar de agrarische geschiedenis van het bouwwerk, zoals de deel deur en stal-/deelvensters. Van oudsher komen dakkapellen alleen in het voordakvlak voor. Ze zijn gecentreerd in de gevel en veelal in de goot geplaatst.

Naast karakteristieke bijgebouwen beschikken veel stolpboerderijen nog over zeer ruime en karakteristieke erven. Kenmerkende ingrediënten zijn een eenvoudige siertuin voor de voorgevel, een gracht, boomgaard en boomsingel.

De inrichting van het erf en het behoud van de solitaire positie van de stolp is belangrijk. Bovenstaande beschrijving en waardering kan ook worden gebruikt voor nieuwe stolpen aan een historische structuur.

Molens

In Alkmaar staan ruim twintig historische windmolens. Deze molens stammen uit de 16e, 17e en 18e eeuw. Elf molens herinneren aan de drooglegging van het Schermeer. Ook de overige molens zijn veelal gebouwd om de waterstand te reguleren.

De molens zijn onder te verdelen in twee typen. Grondzeilers in de (voormalige) polders en stellingmolens in bebouwd gebied. Ze bestaan uit een onderbouw, een lichaam of lijf en een kap. Bij stellingmolens is deze onderbouw veelal verhoogd vanwege de benodigde windvang. Bij diverse molens staat een klein bijgebouw of woning.

Molens zijn solitaire objecten met een vorm gerelateerd aan de functie, al dan niet vrije ligging en de bouwperiode. Met name de stellingmolens vormen door hun ligging en hoogte accenten in het silhouet van de gemeente.

Aandachtspunten bij de beoordeling zijn naast het behoud van de kenmerkende architectonische uitwerking met traditioneel materiaal- en kleurgebruik ook de ligging in de omgeving. Molens staan van oudsher in het zicht in open landschap of steken uit boven hun omgeving en zijn daarmee herkenningspunten in de omgeving. Ontwikkelingen in de directe omgeving zullen zorgvuldig ingepast moeten worden, vanwege hun invloed op de zichtbaarheid van de molen.





Welstand en reclame

Hoofdstuk 6





Welstand en reclame

Hoofdstuk 6



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. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclames ongewenst.

Uitgangspunten en criteria

Criteria voor reclame worden afzonderlijk vastgesteld.





Bijlagen





Bijlage 1 Begrippenlijst

Onderstaande verklarende woordenlijst is geschreven voor een beter begrip van de welstandsnota (aan eventuele verschillen met definities in ander beleid kunnen geen rechten worden ontleend).

Aanbouw grondgebonden ondergeschikte toevoeging van één bouwlaag

Aangekapt met kap bevestigd aan dakvlak

Achterkant het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw en 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

Afdak dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen

Authentiek overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk

Band horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen of baksteen

Bedrijfsbebouwing gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter

Beschot afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen

Bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd

Bijgebouw ondergeschikt gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage

Blinde muur of gevel muur of gevel zonder raam, deur of andere opening

Borstwering lage dichte muur tot borsthoogte

Boeibord opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal

Boerderij gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis

Bouwblok een aan alle zijden door straten en wegen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt

Bouwlaag verdieping van een gebouw, door vloeren of balklagen begrensd



Bovenbouw het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels

Bungalow meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd

Buurtschap verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom

Carport afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning

Dak afdekking van een gebouw, vlak of hellend, waarop dakbedekking is aangebracht

Dakhelling de hoek van het dak ten opzichte van een horizontale vlak

Dakkapel uitbouw op een hellend dakvlak

Dakopbouw een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert

Dakraam raam in een hellend dak

Detail ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam

Detallering uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen of aansluitingen

Drager en invulling de drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden)

Ensemble architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden

Erf het perceel exclusief hoofdgebouwen, waarbij voor kleine bouwwerken onderscheid te maken is tussen erven aan een voorkant en aan een achterkant

Erker ondergeschikte toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas

Flat groot kantoor- of woongebouw met meerdere verdiepingen

Galerij gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen



Geleding verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van inspringingen

Gepotdekseld gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan

Gevel buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel)

Gootklos in de muur bevestigd stuk balk ter ondersteuning van een goot

Groengebied gebied met veel beplanting zoals parken, plantsoenen, sportterreinen en natuurgebieden

Hoofdgebouw een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

Hoogbouw gebouwen van meer dan vier lagen

Individueel gebouw zelfstandig, op zichzelf staand gebouw

Industriebouw gebouwen met een industriële bestemming

Industriegebied gebied bestemd voor de vestiging van industrie

Kavel grondstuk, kadastrale eenheid

Kern centrum van een dorp of stad

Klossen uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten

Kop in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw

Laag zie bouwlaag

Laagbouw gebouwen van één of twee lagen

Lak afwerklaag van schilderwerk

Landelijk gebied buiten de bebouwde kom gelegen gebied

Latei draagbalk boven gevelopening

Lessenaardak dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak

Lichtkoepel raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel



Lijst een al dan niet versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel

Lineair rechtlijnig, langgerekt

Lint langgerekte weg met daarlangs overwegend vrijstaande bebouwing in een gegroeide structuur met variërende dichtheden. Linten komen voor in de polders, langs dijken en in de dorpen (oude invalswegen).

Luifel een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur

Maaiveld bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht

Mansardekap dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat

Massa volume van een gebouw of bouwdeel

Metselverband het zichtbare patroon van metselwerk

Middelhoogbouw gebouwen van drie of vier lagen

Middenstijl verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn

Monument aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan of aangewezen onroerend goed als bedoeld in de gemeentelijke Monumentenverordening

Negge het vlak of de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn

Nok horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak

Onderbouw het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met een zadeldak

Ondergeschikt voert niet de boventoon

Ontsluiting de toegang tot een terrein of een gebouw

Oriëntatie de richting van een gebouw

Oorspronkelijk origineel, aanvankelijke vorm, authentiek

Orthogonaal rechthoekig



Overstek bouwdeel dat uitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

Paneel rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting

Peil

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Piramidedak dak bestaande uit vier gelijk hellende vlakken die elkaar bovenaan in een punt ontmoeten

Plaatmateriaal bouw materiaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel)

Planmatige bebouwing groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan

Plint een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw

Portiek gemeenschappelijk trappenhuis

Profilering omtreklijn van een gebouw of bouwdeel

Renovatie vernieuwing van een gebouw

Rijtjeshuis huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen

Ritmiek regelmatige herhaling

Rollaag horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand

Rooilijn lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden

Sanering herinrichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw

Schilddak dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken

Schuur bijgebouw ten behoeve van opslag

Situering de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving



Stads- en dorpsvernieuwing maatregelen voor de verbetering of vervanging van bebouwing en de openbare ruimte daaromheen

Stijl architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of een bepaalde stroming

Textuur de voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk)

Trendsetter een plan dat in vergelijkbare situaties als uitgangspunt gehanteerd kan worden

Voorgevellijn denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk

Voorkant het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied

Windveer plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen

Wolfseind meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft

Zadeldak dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen



Bijlage 2 Algemene criteria

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze criteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling. Deze criteria zijn opgesteld door voormalig Rijksbouwmeester prof.dr.ir. Tjeerd Dijkstra.

Toepassing

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan (slaafs) is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De commissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

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

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm.

Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong.

Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context.



Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

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

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

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

Betekenenissen 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.

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

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

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er



een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden. Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

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

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatrekken en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

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

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken. De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of



onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

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

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

Materiaal, textuur, kleur en licht

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

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



Colofon

De welstandsnota van de gemeente Alkmaar is opgesteld in opdracht van de gemeente Alkmaar door Twan Jütte stedenbouw architectuur te Delft.

Twan Jütte Stedenbouw Architectuur

Mijnbouwstraat 120
2628 RX Delft
015 285 38 58
www.beeldkwaliteit.nl



