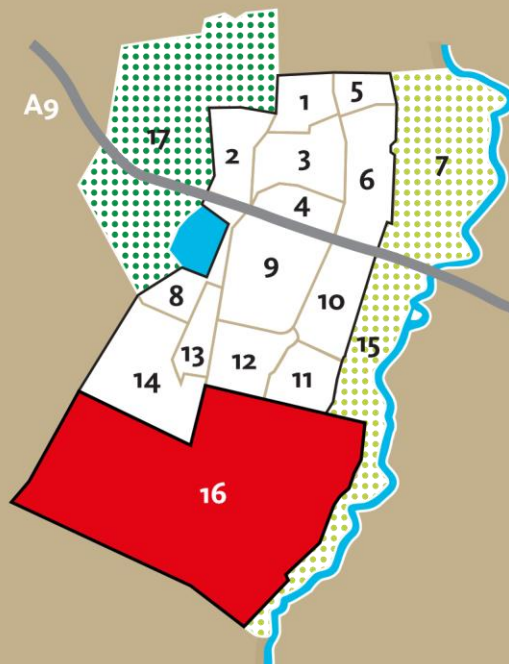




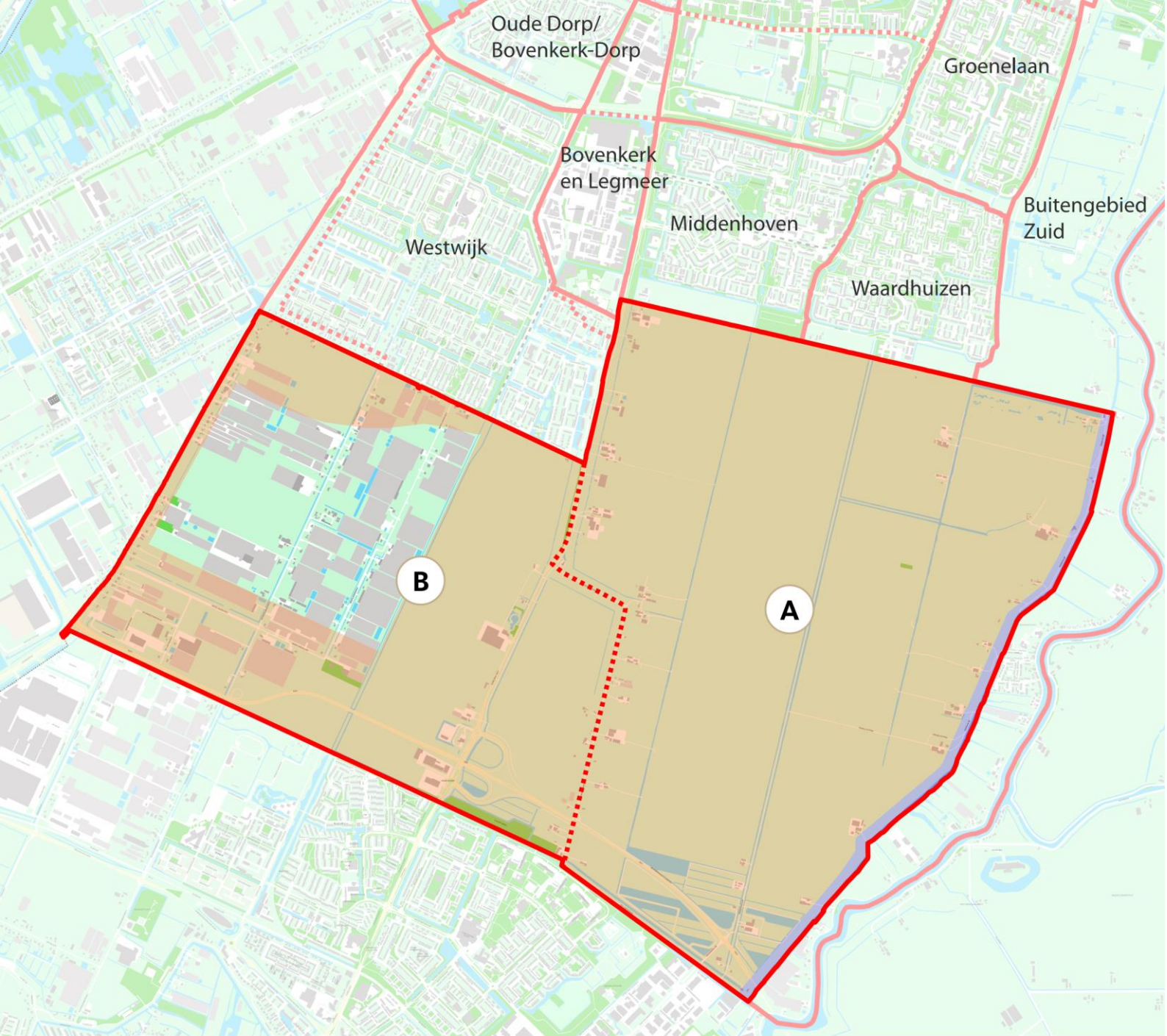
16

WELSTAND IN

Poldergebied



RANDWIJCK	1
PATRIMONIUM	2
ELSRIJK	3
STADSHART	4
UILENSTEDE/KRONENBURG	5
BANKRAS-KOSTVERLOREN	6
BUITENGEBIED-NOORD	7
OUDE DORP/BOVENKERK-DORP	8
KEIZER KARELPARK	9
GROENELAAN	10
WAARDHUIZEN	11
MIDDENHOVEN	12
BOVENKERK EN LEGMEER	13
WESTWIJK	14
BUITENGEBIED-ZUID	15
POLDERGEBIED	16
AMSTERDAMSE BOS	17



OVER DE BROCHURES

Over welstand in Amstelveen is een reeks brochures verkrijgbaar die bestaat uit een algemene brochure, zeventien gebiedsbrochures en negen brochures voor de standaardingrepen. In de meeste gevallen zijn drie brochures van belang: de algemene brochure, de gebiedsbrochure van de desbetreffende wijk en de brochure voor de desbetreffende standaardingreep.

In de algemene brochure staat beschreven wat de ambitie is van welstand in Amstelveen en hoe welstand werkt binnen de gemeente Amstelveen. Ook zijn de algemene welstandscriteria in de brochure opgenomen.

POLDERGEBIED

- WZ Legmeerdijk
- NZ J.C. van Hattumweg, Bovenkerkerweg en Nesserlaan
- OZ Ringdijk van de Bovenkerkerpolder
- ZZ Hollandse Dijk en sloot aan de noordkant van de Randweg

HET GEBIED

Poldergebied is het landelijke gebied ten zuiden van de bebouwing van Amstelveen en valt uiteen in:

- A **Bovenkerkerpolder**
- B **Noorderlegmeerpolder**

H

Het groene karakter van Amstelveen wordt mede bepaald door het open landschap aan de zuid- en oostkant van Amstelveen. Ten zuiden van de bebouwing van Amstelveen en de Nesserlaan ligt het poldergebied met de Bovenkerkerpolder en Noorderlegmeerpolder. Agrarische bedrijven en de karakteristieke lintbebouwing langs de dijken kenmerken nog in grote mate het gebied. In het zuiden van de Noorderlegmeerpolder en Bovenkerkerpolder komt de omgelegde N201, ter vervanging van het huidige traject door Uithoorn. De zone rondom de N201 in de Noorderlegmeerpolder krijgt de komende jaren een bedrijventerrein.

In het zuiden van de Noorderlegmeerpolder krijgt de zone ten oosten van de Zijdelweg een parkachtig karakter met bos, riet, grasland en moerasstroken. In het zuiden van de Bovenkerkerpolder wordt een recreatiegebied aangelegd met fiets- en wandelpaden en veel water. Het open polderkarakter wordt hierbij zoveel mogelijk gehandhaafd. Verder wordt het landschap in het midden en noorden van de Bovenkerkerpolder beter toegankelijk gemaakt met de aanleg van fiets- en wandelpaden

en recreatieplekken.

A. Bovenkerkerpolder De Bovenkerkerpolder betreft het agrarische gebied tussen de plaats. De polder wordt ontsloten door

Bovenkerkerweg, Nesserlaan, Ringvaart- en -dijk en de Hollandse Dijk. De kavelstructuur van de Bovenkerkerpolder bestaat, kenmerkend voor droogmakerijen, uit langwerpige, smalle kavels van veertig tot 45 meter breed en zeshonderd

Agrarische bedrijven en karakteristieke lintbebouwing langs de dijken kenmerken het poldergebied



meter lang. Op één plek langs de Ringdijk van de Bovenkerkerpolder – nabij het dorp Nes aan de Amstel – wijkt de kavelstructuur af. Op deze plek vond de ontwatering van de polvenkerkerweg/Hollandse Dijk. Verspreid aan deze wegen liggen enkele agrarische bedrijven. De waterstructuur van de Bovenkerkerpolder bestaat uit een stelsel van smalle sloten (in oost-west richting) en enkele bredere sloten (in noord-zuid richting). Het open landschap en de beplanting rondom de erven van de agrarische bedrijven vormen de groenstructuur van het gebied. >



5 | deelgebied a | bovenkerkerpolder



6 | deelgebied b | meerlandenweg

5-8 Het poldergebied heeft nog agrarische sfeer met boerderijen die in gebruik zijn, en kassen e bebouwing. In de Bovenkerkerpolder voornamelijk veeteelt bedreven, waar Noorderlegmeerpolder ruimte is voor akkerbouw en agricuultuur.

7 | deelgebied a | ringdijk van de bovenkerkerpolder



Kenmerkend voor de agrarische bebouwing is de relatie met de dijk en de concentratie van de woon- en bedrijfsbebouwing op het erf. Boerderijen van twee bouwlagen en een kap bepalen het beeld. Voor de boerderijen zijn gangbare materialen als baksteenen keramische dakpannen gebruikt. In de Bovenkerkerpolder bestaat een grote diversiteit in volume en hoofdvorm. Veel boerderijen hebben een monumentale waarde, maar deze gaat vaak door uitbreidingen en de rommelige inrichting van het erf verloren. Bedrijfsgebouwen dragen in algemene zin niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Staalplaten, beton en golfplaten zijn veel gebruikte materialen voor de bedrijfsgebouwen.

De Bovenkerkerpolder telt twee rijksmonumenten: boerderij Het Swart Coetje aan de Bovenkerkerweg en van de Noorderlegmeerpolder en Thamerpolder. Daarnaast telt het gebied zes gemeentelijke monumenten, waaronder een aantal (stolp)boerderijen, en een complex van samengevoegde arbeiderswoningen.

B. Noorderlegmeerpolder De Noorderlegmeerpolder ligt ten zuiden van de uitbreidingswijk Westwijk. De polder wordt begrensd door de Legmeerdijk, J.C. van Hattemweg, Bovenkerkerweg en gemeentegrens met Uithoorn. De Noorderlegmeerpolder kent een rechthoekige verkaveling, met kavels van tweehonderd bij zeshonderd meter. De Meerlandenweg verdeelt de Noordermeerpolder grofweg in twee gebieden. Een land- en tuinbouwgebied met kassencomplexen ten westen van de weg, en ten oosten van de Meerlandenweg een agrarisch gebied met een beperkt aantal bedrijven langs de Bovenkerkerweg en Hollandse Dijk. De waterstructuur van de Noorderlegmeerpolder bestaat uit smalle sloten (in oost-west richting) en enkele bredere sloten

(in noord-zuid richting). Het open landschap en de beplanting rondom de erven van de agrarische bedrijven vormen de groenstructuur van het gebied. In het noordelijk deel van de Noorderlegmeerpolder is de voorlopig laatste uitbreidingswijk in het buitengebied van Amstelveen in ontwikkeling, De Scheg. De wijk dankt haar naam aan de schegvormige locatie die gevormd wordt door de grens met Westwijk, de Legmeerdijk en de lijn tot waarbinnen volgens de geluidnormering rond luchthaven Schiphol (het woningbouw gerealiseerd kan worden).

In het land- en tuinbouwgebied staan voornamelijk bedrijfsgebouwen en kassencomplexen, en woningen in zeer diverse bouwvormen. Kenmerkend voor de woonhuizen zijn de sobere vormgeving, het traditionele materiaalgebruik (baksteen en keramische dakpannen) en de hoofdvorm van één à twee bouwlagen en een kap. Woningen van recenter datum zijn rijker vormgegeven. De bebouwing in het agrarische gebied bestaat voornamelijk uit agrarische complexen met woonhuizen en bedrijfsgebouwen. Ook hier zijn de woningen overwegend twee bouwlagen en een kap en zijn traditionele materialen gebruikt. Voor de bedrijfsgebouwen

zijn overwegend plaatmateriaal en betonsysteembouw toegepast. Kenmerkend voor de agrarische complexen is de hierarchie van de panden op het erf. In de Noorderlegmeerpolder zijn twee boerderijen aan de Noordammerweg aangewezen als gemeentelijk monument.

*De Noorderlegmeerpolder
is een gebied van
traditionele gebouwen en bomen*





B

A

ambitie welstand

De gemeente Amstelveen wil het landelijke karakter van de bebouwing en de openheid van het landschap in het Buitengebied Zuid (A en B) instandhouden. In de Noorderlegmeerpolder staat voor de gemeente het functioneren van de agro-industriële sector voorop. De gemeente streeft dan ook zoveel mogelijk naar behoud van de aanwezige waarden, openheid van het gebied en de bebouwingsopzet. Het in Noorder Legmeerpolder(B)gelegen agro-industriële (kassen-)gebied heeft een welstandsluwe status gekregen. Hiervoor geldt dat een welstandstoets geen onderdeel uit maakt van de vergunningsprocedure en dat uitsluitend de excessenregeling van toepassing is. Bij de ontwikkeling van de uitbreidingswijk De

Scheg zullen delen ervan worden aangewezen als welstandsluw gebied.

welstandsluven welstandsvrij bouwen

De gemeente Amstelveen gunt de burger de ruimte om zijn eigen woonwensen te realiseren. Bij het toetsen van welstand hoeft de lat niet overal even hoog te liggen. De mate waarin een bouwwerk de ruimtelijke kwaliteit en aantrekkelijkheid van de omgeving beïnvloedt, geldt als maatstaf. Een aantal gebieden in Amstelveen is aangewezen als welstandsluw. Dit betekent dat er geen welstandstoets meer plaatsvindt bij het vergunningstraject. Hier is alleen een excessenregeling van toepassing. In reguliere welstandsgebieden is bouwen aan de achterzijde welstandsvrij.

Kassencomplexen en technische installaties bepalen het beeld in de Noorderlegmeerpolder

(achtererven, achtergevel en achterdakvlak) alleen nog waar



9 | deelgebied b | meerlandenweg

9 Het industrieel vormgegeven de foto past goed in tuindersbedrijf met waterreservoir aanwezigheid van kassen

Het gemeentebestuur toetst bouwwerken aan achterkanten

deze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en gelegen zijn in een gebied met een bijzonder welstandsregime. Of dit ook voor uw bouwwerk geldt, is te vinden in deze gebiedsbrochure en met behulp van de in de nota opgenomen overzichtskaart met de verschillende deelgebieden en welstandsregimes.

welstandscriteria

welstandsluw

Het in Noorder Legmeerpolder(B) gelegen agro-industriële (kassen-)gebied, aan de noordzijde begrensd door de nieuwe uitbreidingswijk (De Scheg), aan de oostzijde begrensd door het voormalige spoorwegtracé, aan de zuidzijde begrensd door de sloot langs het bedrijventerrein De Loeten en aan de westzijde begrensd door de achterzijde van de lintbebouwing langs de Legmeerdijk, is aangewezen als welstandsluw gebied. Bij de ontwikkeling van de uitbreidingswijk De Scheg zullen nader te bepalen delen ervan als welstandsluw gebied worden aangewezen.

algemene welstandscriteria

Voor het buitengebied gelden, met uitzondering van de welstandsluwe gedeelten, de algemene welstandscriteria. Deze zijn opgenomen in de algemene brochure Welstandsnota Amstelveen.

gebiedsspecifieke welstandscriteria

Voor de aan de Ringdijk gelegen en richting de Amsteldijk ontsloten bebouwing in de Bovenkerkerpolder (A) gelden onderstaande gebiedsspecifieke welstandscriteria:

- De bouwricting van de gebouwen en complexen wordt afgeleid van de kenmerkende kavelstructuur van de polder.
- De woongebouwen zijn georiënteerd op de weg, dijk of ontsluitingszijde. Bedrijfs- en bijgebouwen liggen verder terug of daarachter.
- In principe is sprake van wisselende afstanden van de gebouwen tot de weg.
- Het kenmerkende silhouet van beeldbepalende gebouwen wordt gehandhaafd.
- Hoofdgebouwen worden voorzien van een kap en bijgebouwen worden bij voorkeur met een kap afgedekt.

- De bebouwing is qua typologie afgestemd op de gebiedseigen landelijke, traditionele karakteristiek.
- Bij bedrijfsgebouwen die grenzen aan het open landschap wordt bijzondere aandacht besteed aan de schaal en een terughoudende kleurstelling.
- Erven die grenzen aan het open landschap met niet bijzonder vormgegeven bedrijfsgebouwen en/of rommelige buitenopslag worden afgeschermd met een groenstrook met opgaande beplanting.
- Bij nieuw- en verbouw van de woongebouwen wordt aandacht besteed aan een zorgvuldige, traditionele detaillering die aansluit op de aanwezige karakteristiek.

Voor woningen (en overige hoofdgebouwen) zijn metselwerk van baksteen in aardse tinten en gebakken dakpannen of riet toegestaan. Verder is het gedeeltelijk of geheel bekleden van de gevels met hout toegestaan, mits dekkend afgewerkt in een onopvallende kleurstelling.

Voor bedrijfsgebouwen die niet aan de weg liggen, zijn utilitaire materialen in gedekte kleuren toegestaan.

Volkern-/kunststofplaten in grote vlakken, kunstriet, betonpannen, asfalt-shingles, stalen dakpanplaten e.d. zijn niet toegestaan.

loketcriteria

voorstandaardingenpen

10-11 De boerderijen in het overwegend landelijk vormgegeven contrast met de schuren, loodsen daarachter op het



10 | deelgebied a | ringdijk van de bovenkerkerpolder



11 | deelgebied a | ringdijk van de bovenkerkerpolder

Uitgave 2017 © Gemeente Amstelveen
 Oorspronkelijke tekst ECORYS
 Oorspronkelijk ontwerp 8-13
 Fotografie
 Kaartmateriaal Team Geo-informatie, gemeente Amstelveen
 Deze brochure maakt deel uit reeks brochures over welstand in april

omslag van boven naar beneden

Meer informatie

Welstandsnota Amstelveen

In de Welstandsnota Amstelveen is vastgelegd aan welke welstandscriteria een bouwwerk moet voldoen. Over welstand in Amstelveen is een reeks brochures verkrijgbaar die bestaat uit een algemene brochure, zeventien gebiedsbrochures en negen brochures voor de standaardingrepen. De verschillende brochures zijn los verkrijgbaar en staan ook op internet.

In de afzonderlijke gebiedsbrochures zijn gebiedsspecifieke welstandscriteria voor desbetreffende gebieden opgenomen. Voor elk gebied of wijk staat in een aparte brochure beschreven wat de identiteit en specifieke kenmerken zijn, wat de gemeente Amstelveen waardevol vindt en welke welstandscriteria gelden.

Meer informatie over welstandsbeleid en –toetsing in Amstelveen kunt u vinden in de algemene brochure, die verkrijgbaar is bij de balie Bouwen en Vergunningen in de hal van het raadhuis en via www.amstelveen.nl. Hier kunt u ook terecht voor eventuele vragen en het maken van een afspraak met de Stadsbouwmeester en/of de Stadsarchitect.

Gemeente Amstelveen
 Laan Nieuwer Amstel 1 1182
 JR Amstelveen t (020)
 540 49 11
 (algemene nummer) e
ruimtelijkekwaliteit@amstelveen.nl

1 | deelgebieda | bovenkerkerpolder 2 | deelgebiedb | noorddammerweg 3 | deelgebiedb | meerlandenweg