



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Ondernemend en betrokken.

2017

Incl. Wijz. 2 d.d. 10 november 2022

Welstandsnota Edam-Volendam



Welstandsnota
Gemeente Edam-Volendam

Inhoud

Nota + bijlage

Vastgesteld: 14 december 2017
Publicatie: 28 december 2017

19 oktober 2017

Wijziging 1: Gebied A3 Beschermd stadsgezicht Edam- Korsnästerrein
Vastgesteld: 23 april 2020
Publicatie: 4 mei 2020.

Wijziging 2: Gebied N6 De Watering 1 Herontwikkeling aan de Krommert
Vastgesteld: 27 oktober 2022
Publicatie: 10 november 2022.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Vooraf	5
1.2	Redelijke eisen van welstand	5
1.3	Doel en uitgangspunten van het welstandsbeleid	6
1.4	Welstandstoezicht	6
1.5	Gebruik welstandsnota	7
1.6	Tot slot	8
2	Ruimtelijk kwaliteitsbeleid	9
2.1	Ruimtelijk beleid	9
3	Algemene welstandscriteria	11
3.1	Gebruik algemene welstandscriteria	11
3.2	Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	12
3.3	Relatie tussen bouwwerk en omgeving	12
3.4	Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context	13
3.5	Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	13
3.6	Schaal en maatverhoudingen	14
3.7	Materiaal, textuur, kleur en licht	15
3.8	Mee-ontwerpen installaties	15
4	Gebiedsgerichte welstandscriteria	16
4.1	Gebruik gebiedsgerichte welstandscriteria	16
4.2	Gebiedsindeling	16
4.2.1	A1. Beschermd stadsgezicht Edam	21
4.2.2	A2. Beschermd stadgezicht Edam – Agrarisch gebied	27
4.2.3	A3. Beschermd stadsgezicht – Korsnästerrein	31
4.2.4	B1. en B2. Oud Volendam	36
4.2.5	C. Oorgat	43
4.2.6	D1. Uitbreidingswijken bestaand	47
4.2.7	D2. Uitbreidingswijken – Julianaweg e.o.	52
4.2.8	D3. Uitbreidingswijken Westerbuiten en Burg. Versteeghsingel Edam	56
4.2.9	E1. Bedrijventerrein Edam	60
4.2.10	E2. Bedrijventerreinen Volendam	63
4.2.11	E3. Bedrijventerreinen Slobbeland	66
4.2.12	F. Landelijk gebied	69
4.2.12.1	F1. Landelijk gebied Edam	69
4.2.12.2	F2. Landelijk gebied Zeevang	73
4.2.13	G. Pieterman/Slobbeland	78
4.2.14	H. Zuidpolder-Oost	82

4.2.15	K. Keetzijde	91
4.2.16	L. Dorpslint	96
4.2.16.1	L1. Oosthuizen	96
4.2.17	M. Landelijk Lint	101
4.2.17.1	M1. Beets	101
4.2.17.2	M2. Hobrede	104
4.2.17.3	M3. Kwadijk	107
4.2.17.4	M4. Middelie	110
4.2.17.5	M5. Oosthuizen	113
4.2.17.6	M6. Oosthuizen richting Middelie	116
4.2.17.7	M7. Schardam	119
4.2.17.8	M8. Warder	122
4.2.18	N. Dorpsuitbreidingen	125
4.2.18.1	N1. Beets	125
4.2.18.2	N2. Kwadijk	128
4.2.18.3	N3. Kwadijk langs spoor	131
4.2.18.4	N4. Middelie	134
4.2.18.5	N5. Oosthuizen tussen N247 en spoor	137
4.2.18.6	N6. De Watering 1	140
4.2.18.6.1	N6 De Watering 1 Herontwikkeling aan de Krommert	143
4.2.18.7	N7. De Watering 3	145
4.2.18.8	N8. Waterrijk	148
4.2.18.9	N9. Warder 52	154
4.2.19	P. Bedrijvenpark Oosthuizen	162
5	Objectgerichte criteria	165
5.1	Welstandscriteria voor specifieke bouwwerken	165
5.1.1	Stolpboerderijen	166
5.1.2	Dakopbouwen	169
5.1.3	Reclames (gebieden A t/m K en F1)	171
5.1.4	Reclames gebieden F2 en L t/m P	174
6	Criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen	176
6.1	Inleiding	176
6.1.1	Reguliere welstandsgebieden	176
6.1.2	Het bijzondere welstandsgebied	177
6.1.3	Beschermd dorpsgezicht en bij aangewezen beschermde monumenten	177
6.2	Bijbehorende bouwwerken	179
6.3	Dakkapellen	184
6.4	Dakraam, daklicht en lichtstraat (beschermde situatie)	195
6.5	Zonnecollectoren en –panelen (beschermde situatie)	196
6.6	Kozijn- en/of gevelwijzigingen	197
6.7	Zonwering, rolhekken, luiken, rolluiken (beschermde situatie)	200

6.8	Erfafscheidingen	201
6.9	Antennes (beschermd situatie)	203
6.10	Andere bouwwerken geen gebouw zijnde (gebieden A t/m K en F1)	204
7	(Her)ontwikkelingen	205
7.1	Algemeen	205
8	Excessenbeleid	206
8.1	Welstandscriteria excessen	206
8.2	Criteria bij excessen	206

Bijlage

1 Inleiding

1.1 Vooraf

De voorliggende herziening van de welstandsnota is opgesteld vanuit de volgende overwegingen:

- De welstandsnota's Edam-Volendam en Zeevang (inclusief de onderdelen die de afgelopen jaren als welstandskader zijn ontwikkeld) worden in het kader van de harmonisatie van beleid bij elkaar gebracht tot één nota.

Daarmee is deze herziening vooral een actualisering van de huidige inzet voor welstand.

1.2 Redelijke eisen van welstand

Iedereen wil prettig wonen, winkelen, werken of wandelen. Mensen moeten hun leefomgeving optimaal kunnen gebruiken en het geheel moet duurzaam en veilig zijn. Bovendien wil men er ook nog eens van kunnen genieten. Het oog wil ook wat. Een mooie buurt verhoogt de waarde van de individuele woningen.

De gemeente gaat ervan uit dat mensen allereerst zelf verantwoordelijk zijn voor hun woning, hun tuin en hun straat. Maar waar mensen samenleven, zijn afspraken nodig. Precies zo is het met welstandstoezicht. Met welstandstoezicht regisseert de gemeente, als vertegenwoordiger van het algemeen belang, het uiterlijk aanzien van het dorp of de stad¹.

Burgers vragen om meer openheid en duidelijkheid rondom de welstandsbeoordeling. Men wil vooraf weten welke aspecten een rol spelen bij de welstandsbeoordeling en binnen welke kaders die beoordeling zich afspeelt. Het gemeentebestuur van Edam-Volendam gaat er vanuit dat deze welstandsnota daarvoor een bijdrage levert.

Iedereen kan op elk moment opzoeken welke welstandscriteria bij de welstandsbeoordeling een rol zullen spelen. De welstandscriteria zijn duidelijk geformuleerd en afgeleid van de bestaande omgeving. Het uitgangspunt is dat ieder de waardevolle karakteristieken van zijn eigen buurt kan herkennen. Bij het ontwerpen van nieuwe gebouwen of aanpassingen van bestaande bouwwerken moet daarmee rekening worden gehouden. Wie heel afwijkende ideeën of wensen heeft, kan al vroeg in het ontwerpproces in overleg treden met de gemeente, zodat snel duidelijk is of die plannen kans van slagen hebben.

¹ De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen.

1.3 Doel en uitgangspunten van het welstandsbeleid

Het welstandsbeleid van de gemeente is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de mensen in de gemeente. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de gemeente Edam-Volendam.

Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. De gebiedsgerichte aanpak zal eveneens een bijdrage kunnen leveren aan een bewustere omgang met de gebouwde omgeving.

Uitgangspunt daarbij is dat met het opstellen van welstandsbeleid de gemeente een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht levert. Burgers, ondernemers en ontwerpers worden in een vroeg stadium geïnformeerd over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen. De uitgangspunten en algemene welstandsaspecten zijn wellicht voor de burger nog abstract, maar in deze welstandsnota is de uitwerking in gebiedsgerichte welstandscriteria en loketcriteria voor kleine bouwplannen concreet en duidelijk. Bovendien wordt jaarlijks het jaarverslag van de welstandscommissie door het college aan de Gemeenteraad aangeboden.

1.4 Welstandstoezicht

Burgemeester en Wethouders vragen bij bouwplannen een deskundig en onafhankelijk advies van de welstandscommissie. De werkwijze, samenstelling en taakomschrijving van de welstandscommissie is opgenomen in het 'Reglement van orde op de Welstands- en Monumentencommissie Edam-Volendam' dat door de gemeenteraad is vastgesteld als bijlage bij de gemeentelijke bouwverordening.

Het advies van de welstandscommissie is uiteindelijk één van de aspecten die een rol spelen bij de beslissing van burgemeester en wethouders om een omgevingsvergunning al dan niet te verlenen. Het welstandsadvies is gebonden aan democratisch vastgestelde welstandscriteria. De gemeenteraad stelt met de welstandsnota vast waar de welstandscommissie op moet letten bij de beoordeling.

1.5 Gebruik welstandsnota

De voor u liggende welstandsnota bevat deze welstandscriteria. Na een hoofdstuk over het ruimtelijk kwaliteitsbeleid in Edam-Volendam, dat geldt als basis voor het welstandsbeleid, komen de welstandscriteria aan de orde. Voor de leesbaarheid is daarbij gekozen voor een volgorde van abstract naar concreet:

- van algemene welstandscriteria (hoofdstuk 3);
- via 'relatieve' welstandscriteria voor specifieke gebieden (hoofdstuk 4) en;
- objecten (hoofdstuk 5) naar;
- 'absolute' criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken (hoofdstuk 6);
- In hoofdstukken 7 komt aan de orde de procedure voor het opstellen van welstandscriteria bij grotere (her)ontwikkelingsprojecten en;
- in hoofdstuk 8 wordt ingegaan op criteria die gebruikt kunnen worden bij het repressief toezicht op vergunningvrije bouwwerken (de zogenaamde excessenregeling).

Wat betekent de welstandsnota nu in de praktijk?

Bij kleine bouwplannen

Als iemand wil weten welke welstandscriteria voor zijn bouwplan gelden, kan hij allereerst in de welstandsnota nagaan of het bouwplan valt onder de 'veel voorkomende kleine bouwplannen'. Hieronder wordt onder meer verstaan: bijbehorende bouwwerken, veranderen van kozijnen, dakkapellen en erfafscheidingen. Als een dergelijk klein bouwwerk niet vergunningvrij is moet een vergunning worden aangevraagd en wordt ook getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voor deze welstandstoets zijn criteria opgesteld waarmee de planindieners kan nagaan op welke wijze het bouwplan in ieder geval aan redelijke eisen van welstand voldoet. Wordt het plan op deze manier ingediend, dan mag een positief welstandsadvies worden verwacht.

Een groter bouwplan

Voor grotere bouwplannen is bij het opstellen van welstandscriteria een gebiedsgerichte aanpak gevolgd. De welstandsnota geeft een beschrijving van de samenhang in en het karakter van een bepaald gebied. Daaruit ontstaat een reeks aandachtspunten of beoordelingscriteria. Het zijn punten waar men op moet letten als men wil bouwen of verbouwen in een bepaald gebied.

Met de gebiedsgerichte welstandscriteria wordt ook aangegeven in welke gebieden bijzondere kwaliteiten aanwezig zijn en extra inspanningen worden verwacht en in welke gebieden het handhaven van de basis-kwaliteiten voldoende is.

Een specifiek bouwplan

Los van de gebiedsindeling zijn er ook bouwwerken te benoemen die, door hun functie, hun verschijningsvorm of hun regionale cultuurhistorische betekenis, zo specifiek zijn dat daarvoor een afzonderlijke benadering wenselijk is. Hiervoor zijn 'objectgerichte criteria' opgesteld.

De gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria zijn minder concreet dan de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen. Het zijn geen absolute maar relatieve criteria, die ruimte laten voor een beoordeling in het licht van het concrete bouwplan. Die interpretatie kan in een vroeg stadium al onderwerp van gesprek zijn met de gemeente en de welstandscommissie.

Een zeer bijzonder bouwplan

In een enkel geval kan het voorkomen dat de gebiedsgerichte c.q. objectgerichte welstandscriteria ontoereikend of te beperkend zijn. Het kan gebeuren dat een plan wél voldoet aan redelijke eisen van welstand, maar niet aan de gebiedsgerichte c.q. objectgerichte criteria. De welstandscommissie kan dan gebruik maken van de 'zogenaamde hardheidsclausule'. In dat geval motiveert zij op basis van algemene criteria dat een plan voldoet en uitstijgt boven de gebieds- of objectgerichte criteria. Daarmee kan een bouwplan geheel op zichzelf, op het eigen architectonische vakmanschap worden beoordeeld. Deze algemene welstandscriteria kunnen niet te pas en te onpas worden gebruikt. Ze zijn voor de onverwachte, experimentele of opvallende bouwwerken met een overtuigende vormgeving die een positieve bijdrage levert aan de omgeving. Als stelregel geldt daarbij dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

De algemene welstandscriteria kunnen ook als algemeen vangnet fungeren voor het geval dat er wijzigingen aan een bouwwerk in bestaande situaties aan de orde zijn. Indien de gebiedsgerichte en objectgerichte criteria ontoereikend zijn, bieden de algemene criteria een toetsingskader om te bepalen of de wijzigingen voldoen aan de redelijke eisen van welstand zonder dat sprake is van een bijzondere schoonheid. Dit is bijvoorbeeld aan de orde, indien vanwege de functionaliteit van het bouwwerk niet kan worden voldaan aan de gebiedsgerichte en objectgerichte criteria. Ook hiervoor geldt dat de welstandscommissie in dat geval B&W kan adviseren toepassing te geven aan de hardheidsclausule.

Ten slotte dienen de algemene criteria te worden gehanteerd in het geval van bijzondere functies (zoals scholen, kerken, bruggen) waarin bij de gebiedsgerichte en objectgerichte criteria niet is voorzien.

1.6 Tot slot

Met deze nota worden de kaders voor welstandstoezicht duidelijk gemaakt. Het gemeentebestuur hoopt dat het welstandstoezicht breed wordt gedragen en dat het Edam-Volendam nog aantrekkelijker zal maken.

2 Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

2.1 Ruimtelijk beleid

Het lokale ruimtelijk kwaliteitsbeleid is breder dan uitsluitend het welstandstoezicht. Het welstandstoezicht wordt in belangrijke mate bepaald en afgekaderd door het ruimtelijk kwaliteitsbeleid dat de gemeente voert. Actualisering van de welstandsnota vraagt dan ook een nadere beschouwing van de huidige stand van zaken met betrekking tot het lokale ruimtelijk kwaliteitsbeleid en het inzichtelijk maken van de consequenties daarvan voor het welstandsbeleid.

De toekomstige ruimtelijke ontwikkeling wordt enerzijds bepaald door het behoud en het versterken van de bestaande kwaliteiten naar beheer en revitalisering zoals in het Stadsgezicht van Edam. Anderzijds gaat in de toekomst aandacht uit naar nieuwbouw en uitbreiding. In dit opzicht wordt een behoorlijke ruimtelijke dynamiek verwacht.

De ruimtelijke dynamiek die voor de gemeente werd verwacht zal zich in elk geval in de periode tot 2020 verwezenlijken door bebouwing van de wijk Broeckgouw. Op de middellange termijn, afhankelijk van de ontwikkeling van de vraag komt ook bebouwing van de Lange Weeren ten westen van Volendam voor woningbouw in beeld. Ook blijven inbreidingslocaties, zoals het Taseterrein, Korsnäs en mogelijk Maria Goretti, nodig om te voorzien in de lokale behoefte aan huisvesting.

Bestemmingsplannen

De herziening van bestemmingsplannen is in volle gang en een groot deel van het grondgebied is inmiddels voorzien van een actueel ruimtelijk kader. Tegelijkertijd moet worden vastgesteld dat er nog geen sprake is van een dekkend actueel planologisch kader voor de hele gemeente.

Stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitsplannen

Naast de constatering dat er nog volop wordt gewerkt aan de bestemmingsplanherziening zijn er nog volop ontwikkelingen binnen de gemeente, zoals de centrumvisie Volendam, die een eigen of specifieke beeldkwaliteit met zich meebrengen waar een vertaling naar welstandscriteria aan de orde is. Voor kleinere projecten wordt door de gemeentelijke stedenbouwkundige zelf een invulling gegeven, voor de grote ontwikkelingslocaties door externe stedenbouwkundige bureaus in de vorm van een beeldkwaliteitsplan.

Voor de grootschalige nieuwbouwlocaties, zoals de Broeckgouw, zijn de stedenbouwkundige plannen bepalend voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Deze plannen vormen de basis voor de bestemmingsplannen. De welstandscommissie is niet betrokken bij de stedenbouwkundige planvorming, omdat dat buiten het taakveld van de commissie valt. Wel kan de commissie desgevraagd adviseren ten aanzien van beleidszaken en strategische visies met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.

Monumenten en monumentenbeleid

De gemeente kent het beschermde stadsgezicht Edam, overeenkomstig de monumentenwet uit 1988. Dit stadsgezicht wordt nader beschermd door het bestemmingsplan 'Stadsgezicht Edam'.

Edam-Volendam heeft 202 rijksmonumenten en 26 provinciale monumenten waar onder Fort Edam; onderdeel van de stelling van Amsterdam. De gemeente Edam-Volendam heeft inmiddels een monumentenbeleid vastgesteld in de Monumentennota en Erfgoedverordening Edam-Volendam 2010. Hierin is bepaald dat ook een aantal aangewezen panden in de kom Volendam en Edam een grotere mate van bescherming kunnen krijgen en ook al hebben gekregen om de beeldkwaliteit zoveel mogelijk te behouden. Binnen de gemeente zijn 64 gemeentelijke monumenten aangewezen.

Openbare ruimte

De gemeente heeft geen expliciet kwaliteitsbeleid voor de openbare ruimte in de hele gemeente vastgesteld. Er wordt gewerkt aan een handboek openbare ruimte, waarin kwaliteitsaspecten van de openbare ruimte aan de orde komen. Er is vooralsnog geen datum vastgesteld waarbinnen het plan opgeleverd moet worden.

In de beeldkwaliteitsplannen voor nieuwbouwprojecten wordt ook aandacht besteed aan de openbare ruimte. Vanwege het karakter gaat er bijzondere aandacht uit naar de openbare ruimte in het Stadsgezicht Edam en fundamentele ingrepen hier worden wel aan de welstands- en monumentencommissie voorgelegd.

3 Algemene welstandscriteria

3.1 Gebruik algemene welstandscriteria

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes². De algemene welstandscriteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria.

In de praktijk zullen de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling. In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan (slaafs) is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan Burgemeester en Wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In 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.

De algemene welstandscriteria kunnen ook als algemeen vangnet fungeren voor het geval dat er wijzigingen aan een bouwwerk in bestaande situaties aan de orde zijn.

Indien de gebiedsgerichte en objectgerichte criteria ontoereikend zijn, bieden de algemene criteria een toetsingskader om te bepalen of de wijzigingen voldoen aan de redelijke eisen van welstand zonder dat sprake is van een bijzondere schoonheid. Dit is bijvoorbeeld aan de orde, indien vanwege de functionaliteit van het bouwwerk niet kan worden voldaan aan de gebiedsgerichte en objectgerichte criteria. Ook hiervoor geldt dat de welstandscommissie in dat geval B&W kan adviseren toepassing te geven aan de hardheidsclausule.

Ten slotte dienen de algemene criteria te worden gehanteerd in het geval van bijzondere functies (zoals scholen, kerken, bruggen) waarin bij de gebiedsgerichte en objectgerichte criteria niet is voorzien.

² De algemene welstandscriteria zijn opgesteld in samenwerking met prof. Ir. Tj. Dijkstra en gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' die hij schreef als Rijksbouwmeester in 1985.

3.2 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 niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

3.3 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.

3.4 Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, 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 worden 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 wordt geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in een bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

3.5 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 maatreeksen 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 een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

3.6 Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn, maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (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.

3.7 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 van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

3.8 Mee-ontwerpen installaties

Installaties niet plaatsen aan de voorgevel en zijgevel grenzend aan de openbare weg of openbaar groen, maar bij voorkeur op een plat dak uit het zicht vanaf de openbare weg of openbaar groen of inpandig.

Indien plaatsing aan een voorgevel of zijgevel aan de openbare weg of openbaar groen onvermijdelijk is, zo klein en onopvallend mogelijk. In verband met de zichtbaarheid kan het noodzakelijk zijn dat de installatie moet worden voorzien van een omkleiding of omkasting, passend bij het ontwerp van het gebouw.

Er is een grote toename in het gebruik van (airco)-installaties door zowel particulieren als bedrijven. Een dergelijke installatie is als een toegevoegd element aan of op een gebouw vaak geen onderdeel van het architectonisch ontwerp. Is de installatie geplaatst aan of op een vanuit de openbare ruimte zichtbare plaats van een gebouw wordt de betekenis hiervan groter. Gestreefd moet worden naar een zo onopvallende mogelijke plaatsing en vormgeving van de installatie, om te vermijden dat een dergelijk element het beeld van het gebouw en omgeving ongewenst gaat bepalen.

In op aan of bij monumenten of een Beschermd Stadsgezicht –of Dorpsgezicht dan wel binnen het bijzondere welstandsgebied dienen installaties dienen altijd uit het zicht vanaf de openbare weg of het openbaar groen te worden geplaatst. Zie hiervoor de gebiedsgerichte criteria.

4 Gebiedsgerichte welstandscriteria

4.1 Gebruik gebiedsgerichte welstandscriteria

Een belangrijke peiler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Edam-Volendam.

Deze criteria zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt.

Per gebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld waarin steeds de hierna volgende onderdelen aan de orde komen.

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

4.2 Gebiedsindeling

In de gemeente Edam-Volendam kunnen op basis van overeenkomsten in functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken 13 gebiedstypen worden onderscheiden:

- A. Beschermd stadsgezicht Edam**
- B. Oud Volendam**
- C. Oorgat**
- D. Uitbreidingswijken**
- E. Bedrijventerrein**
- F. Landelijk gebied**
- G. Pieterman/Slobbeland**
- H. Zuidpolder-Oost (in ontwikkeling)**
- K. Keetzijde**

- L. Dorpslint**
- M. Landelijk lint**
- N. Dorpsuitbreidingen**
- P. Bedrijvenpark**

De welstandscriteria worden naar indeling van deze gebieden gedefinieerd waarbij in veel gevallen per gebiedstype een onderverdeling is gemaakt. Per gebied volgt een gebiedsbeschrijving met daar achter de lijst met geldende criteria voor dat gebied.

Hierna zijn de gebiedstypen op een tweetal overzichtskaarten weergegeven.

Welstandsniveaus

Het vaststellen van het welstandsniveau is cruciaal voor het opstellen van de welstandscriteria. Het welstandsniveau moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. In theorie zijn vier welstandsniveaus mogelijk:

- het door het Rijk aangewezen beschermde stads- of dorpsgezicht;
- het bijzondere welstandsgebied waar extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is;
- het reguliere welstandsgebied waar de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd;
- het welstandsvrije gebied.

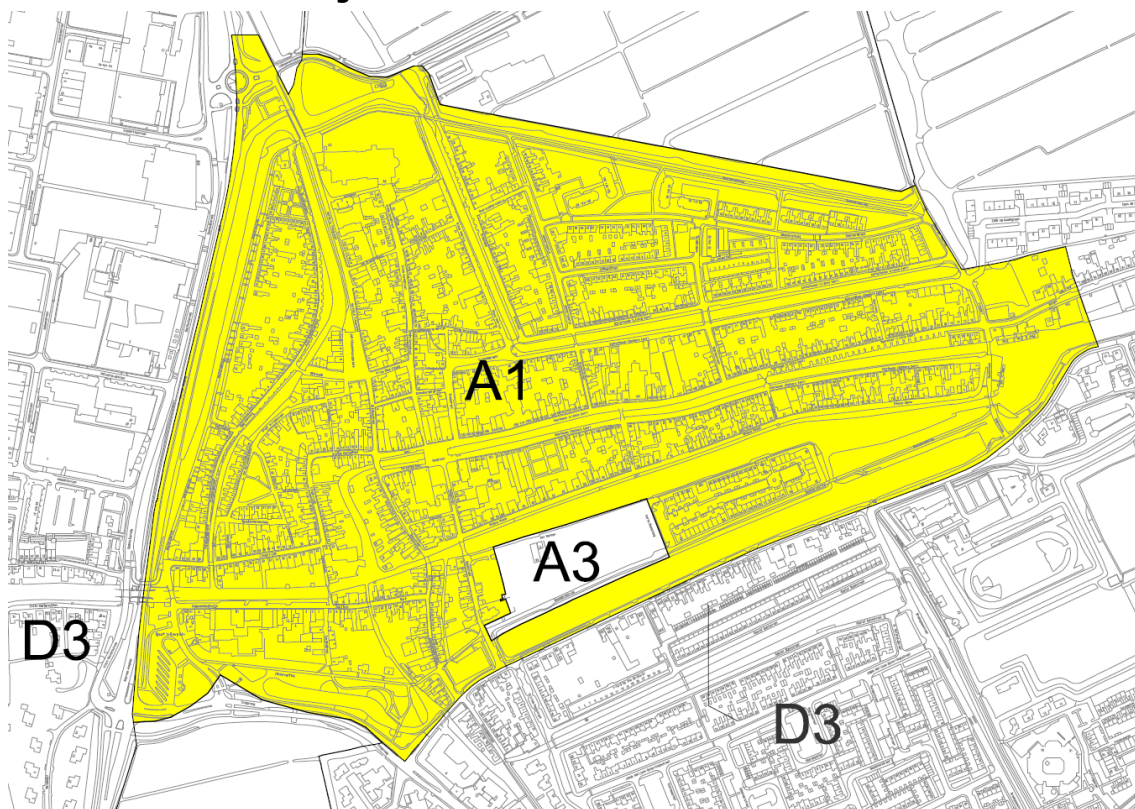
De gemeente Edam-Volendam kent één door het Rijk aangewezen beschermd stadsgezicht en dat betreft de binnenstad van Edam. Dit gebied wordt van algemeen belang geacht vanwege de schoonheid, de onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel de wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde. De gemeente heeft voor het gebied een bestemmingsplan opgesteld ter bescherming van de cultuurhistorische waarde. De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van de architectonische waarden door middel van een gedetailleerd beoordelingskader dat nauw is gerelateerd aan het bestemmingsplan beschermd stadsgezicht.

Voor een deel van Oud Volendam (attentiegebied) geldt een bijzonder welstandsniveau. Het gaat om een gebied waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk is. De karakteristiek van dit gebied is dermate kenmerkend, dat een inspanning geleverd moet worden om de ruimtelijke samenhang te handhaven, herstellen of te versterken. Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit van dit gebied.

Voor de overige gebieden wordt een regulier welstandsniveau voorgesteld. Deze gebieden kunnen zonder al te veel problemen afwijken van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen verdragen. De gemeente heeft in de desbetreffende gebieden geen bijzonder ruimtelijk kwaliteitsbeleid en in deze lijn is het welstandstoezicht gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden.

In de gemeente Edam-Volendam is geen welstandsvrij gebied aangewezen.

4.2.1 A1. Beschermd stadsgezicht Edam



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

De historische kern van Edam omvat het gebied binnen de vesting, alsmede delen van Het Oorgat (t/m nummer 104), de polder Zeevang en de groenstrook tussen Singelwijk en de N247. De historische kern valt onder het beschermd stadsgezicht. De historische kern is omringd door het wallenstelsel en veel groen. De structuur binnen het wallenstelsel is een lineair stelsel van havens lopend van oost naar west (Achterhaven, Voorhaven en Nieuwe Haven), met dwars daarop lopende straten, stegen en waterlopen.

Het gebied rond de Kleine Kerkstraat, Spuistraat, Bult, Lingerzijde en het gebied ten oosten van de IJde (of Boerenverdriet) tot aan de Grote Kerkstraat/Hoogstraat en tussen de Achterhaven (noordzijde) en Nieuwe Haven (zuidzijde) is het oudste gedeelte. Het wordt gekenmerkt door lage eenvoudige historische bebouwing in een hoge dichtheid langs gebogen smalle straten en waterlopen.

Het noordwestelijke deel van het centrum (Matthijs Tinxgracht, Bierkade Grote Kerkstraat en Gevangenpoortsteeg) en het gebied langs de havens onderscheidt zich van het oudste deel door de grotere gebouwen (woningen van 2 of meer lagen met kap, pakhuizen, kerken), het meer open karakter door de grachten, de bredere straatprofielen en de voornamere architectuur.

Het noordelijk deel tussen de Noordervesting, Achterhaven en Groenland, ook wel Tuinierswijk genoemd, bevat eenvoudige woningbouw van na 1945, met een rechtlijniger verkavelingspatroon.

De historische stedenbouwkundige structuur van de Tuinierswijk is in de jaren '50 van de vorige eeuw voor een groot deel veranderd. Het woningbouwplan heeft de oorspronkelijke noord-zuid gerichte verbindingen tussen de havens voor een groot deel verbroken. Daarnaast is de bouwblokopbouw

afwijkend door de aanwezigheid van halfopen bouwblokken en strokenbouw. Er is meer lucht en licht in de verkaveling toegepast. Ook zijn voortuinen en verspringen in de rooilijn ingebracht.

De laatste toevoegingen in deze wijk zijn een aantal appartementencomplexen. De complexen staan op zichzelf in het groen zonder rigide stramien en kennen daardoor een afwijkende structuur.

De specifieke structuur en het kenmerkende wallenstelsel zijn beeldbepalend voor de historische kern. Daarnaast zijn er nog drie duidelijk beeldbepalende elementen: het Damplein, het Jan Nieuwenhuizenplein en Jan van Wallendalplein (voormalige beestenmarkt).

Aan het Damplein is een prachtig plein gelegen, waaraan onder andere het oude raadhuis en het Edams museum is gelegen. Aansluitend ligt de oudere-dam, d.w.z. een bakstenen overkluizing van de damsluis.

Hetzelfde monumentale karakter heeft ook het Jan van Nieuwenhuizenplein. Als één van de (weinige) pleinen binnen het centrum onderscheidt het zich van de ruimtelijke opbouw van het overige centrum. Het plein wordt omgeven door veel monumentale panden.

Het centrum van Edam kent een gemengd functiepatroon, met een concentratie rond Spui en Keizersgracht. De functies variëren van maatschappelijke voorzieningen en publieke gebouwen tot winkelvoorzieningen.

GEBOUW

In de historische kern van Edam staat een groot aantal bijzondere bouwwerken, zoals het raadhuis, de voormalige beurs, maar ook de brug die deels het Damplein vormt. Daarnaast zijn ook de Speeltoren en laatgotische Grote Kerk bijzondere bouwwerken, zowel in maat als vorm. De maat van de (voormalige) publieke gebouwen is duidelijk groter.

Door hun maat en verbijzonderde detaillering accentueren ze hun (voormalige) publieke functie.

In de woningtypen en grootte van woningen zit veel variatie; zowel kleine sobere bebouwing als statige koopmanshuizen uit de 16e, 17e en 18e eeuw, en replica's uit de 19e en 20e eeuw. Er staan 'stadse' woonhuizen en grachtenhuizen, maar ook meer landelijke bebouwing als stolpen en rijwoningen. Naast de woonbebouwing staan er in het gebied veel bijbehorende bouwwerken, hooihuizen(kaakbergen), pakhuizen en loodsen.

De 'stadse' woonhuizen staan direct aan de straat en sluiten gelijk aan op belendende panden. Er is sprake van een pandsgewijze verkaveling met een afwisseling in breedtes van de panden. De periodes waarin de gebouwen gerealiseerd zijn, varieert van authentieke 16e eeuwse koopmanshuizen tot panden in neo-stijl van recentere datum. Naast woningen komen in het centrum ook pakhuizen en loodsachtige bebouwing voor. In het noordwestelijk deel en langs de havens staan ook agrarische (bij)gebouwen als schuren en hooihuizen.

De gevelindeling van de gebouwen, zowel bij de publieke als de woongebouwen, is symmetrisch, met een centrale plaatsing van de entree in de gevel en een verticale geleding van de gevel. Veel van de karakteristieken waarover de oudere bebouwing beschikt, komen ook terug in woonhuizen van recentere datum. De kapvorm en kaprichting van alle aanwezige gebouwen varieert. Het platte dak komt weinig voor.

Detaillering, materiaal en kleur

Veel woongebouwen en publieke gebouwen zijn uitgevoerd met klassieke trap- en klokgevels, vaak volledig in steen. Naast deze 'stenen huizen' zien we in de historische kern van Edam vaak de gevelopbouw met een stenen 'onderhuis' en hout voor het gedeelte daarboven (de topgevel). De afwerking en detaillering van de (oude) bebouwing is zorgvuldig, maar zeker niet overdadig. Details als boeiboorden en makelaars hebben bescheiden afmetingen, ca. 15 centimeter. Ook de kozijnen en roedes zijn smal.

Bij de voornamere oudere bebouwing zoals de koopmanshuizen wordt veel aandacht besteed aan de vormgeving van kroonlijsten, raampartijen en de entree.

De gangbare kleuren in het historische centrum van Edam zijn groen, wit en aarde(zandsteen) tinten, maar ook de kleuren blauwgrijs en donkerblauw worden toegepast. Voor gevellijsten, boeiboorden en kozijnen wordt veelal de kleur gebroken wit gebruikt. Als materialen worden voornamelijk hout, metselwerk en gebakken pannen toegepast. Voor meer landelijke bebouwing als stolpen wordt veel gebruik gemaakt van hout. De meest gangbare kleur voor de pannen is rood. Recentere woningbouw, en dan met name nieuw opgetrokken panden in de oudste delen van het gebied, kennen dezelfde karakteristieken en vormgeving, maar met een nog soberder karakter.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

De heldere lineaire structuren van de grachten, met daarlangs op een duidelijke manier geplaatste bebouwing in doorlopende rooilijnen, zijn beeldbepalend voor de historische kern van Edam. Deze stedenbouwkundige structuur en de individuele waardevolle gebouwen zijn van grote waarde. De wallenstructuur rond de historische kern is door het Rijk aangemerkt als onroerend monument. De gebieden Groenland/Nieuwvaartje, Boerenverdriet en de twee hoven langs de Westervesting zijn door het Rijk aangemerkt als beschermd stadsgezicht. Van dit (gehele) gebied maken een groot aantal rijksmonumenten en beeldbepalende panden deel uit, met name gelegen langs de Voorhaven en in het verlengde daarvan langs het Boerenverdriet en Schepenmakersdijk.

In essentie zal het welstandsbeleid gericht zijn op het behoud van de monumentale en karakteristieke kwaliteiten van het gebied. In het geval van nieuwbouw blijft het accent liggen op een meer traditionele bouw die aansluit bij die kwaliteiten. Slechts bij uitzondering kan als aanvulling daarop ruimte geboden worden voor nieuwbouw, mits van uitzonderlijke kwaliteit, die afwijkt van de kenmerkende architectuur van het gebied. Het welstandsbeleid heeft als doel de bestaande ruimtelijke karakteristieken en de uitstraling van waardevolle gebouwen te behouden. Het welstandsniveau sluit aan bij de status van beschermd stadsgezicht.

BELEID

Het behouden en revitaliseren van het stadsgezicht Edam staat voorop. Behoud van het bebouwings- en verkavelingspatroon en de opbouw van het gebied met individuele gebouwen is van groot belang, aangezien deze patronen en karakteristieken de dragers vormen van het gebied; nieuwe bebouwing dient in deze hoofdstructuur te worden ingepast. De nieuwbouw dient zich qua architectuur te voegen naar de bestaande omgeving en de voor het gebied kenmerkende architectuur. Bij voorkeur dient dan ook te worden gebouwd op een traditionele wijze met een zo hoog mogelijk kwaliteitsniveau.

Gemotiveerd en slechts bij uitzondering kan bij nieuwbouw de architectonische vormgeving ook modern zijn, mits deze van uitzonderlijke kwaliteit is. Op deze manier kan de kwaliteit van de nu aanwezige historische architectuur herkenbaar worden benadrukt. Bij een modern bouwen zal een interpretatie gegeven worden van de omgeving, waarbij plaatsing en transparantie, materiaalgebruik en gevelindeling belangrijke elementen vormen. De aanwezige karakteristieken worden benut.

De gemeente wil verder de kwaliteiten behouden door middel van bescherming van het beschermd stadsgezicht. Het welstandsbeleid borduurt hierop voort.

Welstandsniveau

BESCHERMD STADSGEZICHT

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van het historische centrum van Edam. De monumentale panden dienen wat betreft vorm en detaillering beschermd te worden om zo het oorspronkelijke karakter te behouden. Nieuwe bebouwing dient van uitzonderlijke kwaliteit te zijn, te passen binnen de ruimtelijke structuur en zich bij voorkeur te voegen naar de historische bebouwing. Gemotiveerd en slechts bij uitzondering is er ruimte voor moderne nieuwbouw, indien deze van uitzonderlijke kwaliteit is. Bij dergelijke moderne nieuwbouw zal de welstandscommissie op basis van de algemene welstandscriteria (§3.1) oordelen. Het oorspronkelijke karakter en de hoge architectuurhistorische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde maken het gebied een zeer bijzonder welstandsgebied met een beschermde status.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied is één pand en maakt onderdeel uit van een gevelwand;
- de architectuur moet zowel bijdragen aan het continue beeld en de totaalsfeer van de stad, als aan de herkenbare identiteit van de individuele gebouwen;
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden;
- de aanwezige structuur ter plaatse moet worden gehandhaafd;
- samenvoeging van panden is toegestaan, mits de ritmiek van de gevelwand wordt gehandhaafd;
- de hoofdgevel en de ingangen van de panden dienen aan de hoofdstraat te liggen of via stegen aan de zijkant;
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden;
- waar aaneengesloten gevelwanden voorkomen, moeten deze gehandhaafd worden.



De kleinste en bepalende eenheid is een pand en maakt deel uit van een gevelwand



Waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden

Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- er moet onderscheid worden gemaakt tussen hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken in massa en vormgeving;
- bijbehorende bouwwerken dienen zich bij voorkeur achter het hoofdgebouw te bevinden;
- balkons zijn aan de voorzijde niet toegestaan;
- balkonhekken aan de achterzijde dienen klein en luchtig te zijn, met een houten, stalen of smeedijzeren detaillering;
- de afwisseling in goot- en/of nokhoogte moet bij voorkeur gehandhaafd worden;
- platte daken zijn toegestaan, mits onderdeel van meerdere dakschilden;
- een wolfseind in nieuwe situaties is niet toegestaan;
- er dient een duidelijke overgang tussen gevel en dak te zijn;
- gevels dienen verticaal geled te zijn;
- installaties dienen altijd uit het zicht vanaf de openbare weg of het openbaar groen te worden geplaatst.



De nokrichting dient of haaks of parallel aan de straat te zijn



Balkons aan de voorzijde niet toegestaan

Detaillering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- de gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 20 % transparant te zijn;
- gevelijsten dienen verbijzonderd te worden;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- dakgoten mogen niet te zwaar zijn (niet meer dan 15 cm hoog);
- het boeideel bij plat afgedekte dakkapellen mag niet breder zijn dan 23 cm;
- als er dakgoten in het zicht zijn, dienen deze op dezelfde manier gedetailleerd te worden als het beeld van de aangrenzende bebouwing;
- karakteristieke detaillering van dorpels, lateien, goten, gootklossen, windveren is verplicht;
- er dienen kleuren gebruikt te worden die voor Edam kenmerkend zijn;
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor de binnenstad kenmerkend is, namelijk metselwerk voor de voorgevel, steen, hout of pleisterwerk voor de zijgevel; in een enkel geval mag de voorgevel uit wit pleisterwerk bestaan dan wel uit metselwerk meteen houten voorschot boven; hout voor met name deuren en kozijnen; gebakken pannen of gehakte leisteen als dakbedekking;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- het gebruik van kunststof is niet toegestaan;
- kunststof dakranden, kunststofkozijnen en aluminiumkozijnen zijn niet toegestaan;
- geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan;
- het gebruik van het voor het gebied karakteristieke materiaal (meestal metselwerk) als drager is verplicht;
- gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen, ondergeschikt aan het historische beeld en in overeenstemming met de specifieke criteria voor reclame.

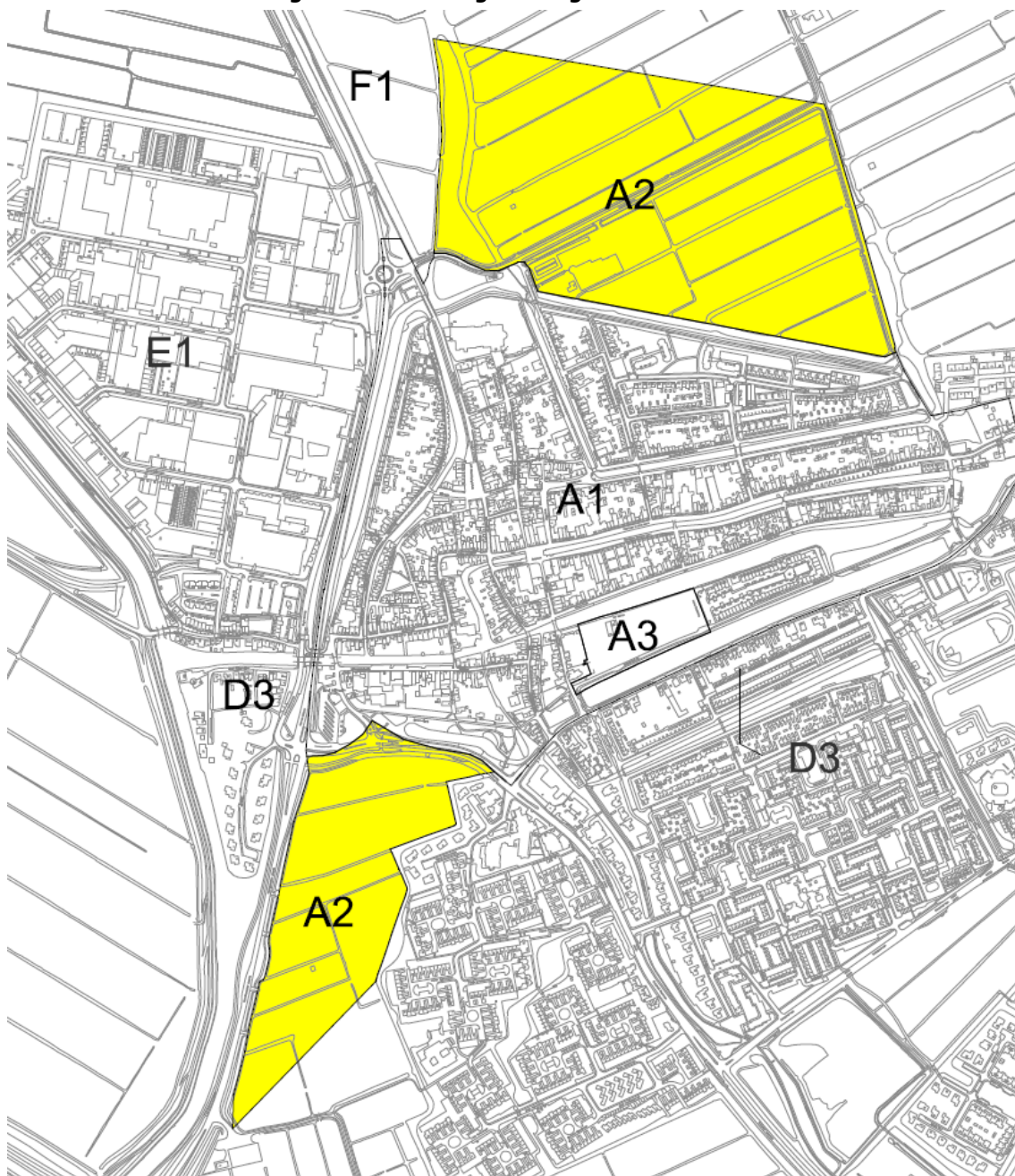


De elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel



Gebruik materiaal dat voor het gebied kenmerkend is

4.2.2 A2. Beschermd stadgezicht Edam – Agrarisch gebied



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Delen van de polder Zeevang en poldergrond aan de zuidkant van Edam vallen onder de begrenzing van het beschermd stadsgesicht.

De polder Zeevang maakt deel uit van het Hollands-Utrechtse veenweidegebied. Kenmerkend voor dit gebied zijn de lange smalle kavels, het waterrijke karakter met tochten en de openheid van het landschap.

Aan het gebied wordt om reden van de aanwezige natuurwaarden en het kenmerkende landschap grote waarde toegekend. In de polder de Zeevang komt nagenoeg geen bebouwing voor. Ook de poldergrond aan de zuidkant kent vrijwel geen bebouwing.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

Het gebied heeft een karakteristieke verkavelingspatroon en een grote mate van openheid en is daardoor van hoge landschappelijke- en cultuurhistorische waarde.

BELEID

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is vastgelegd in bestemmingsplannen. Ten aanzien van het landelijk gebied geldt een conserverend ruimtelijk beleid. Het bestemmingsplan houdt rekening met de beschermde status. Binnen deze kaders wordt voor de welstandsnota aangesloten op de criteria van het landelijk gebied.

Welstandsniveau

REGULIER

De welstandscriteria zullen zich voornamelijk richten op de plaats van de gebouwen op de kavel en daarnaast architectonische spelregels bevatten die recht doen aan de karakteristieke landelijke architectuur. Het welstandsniveau moet bijdragen aan het behoud van de basiskwaliteit van het gebied.

Om te voorkomen dat in het landelijk gebied ongewenste nieuwbouw ontstaat (bijvoorbeeld: boerderettes) mag het gebouw alleen vanuit de volgende invalshoeken worden ontworpen:

- het ontwerp is in zijn geheel direct afgeleid van de stolpboerderij. Dit houdt in dat het gebouw aan de specifieke criteria voor stolpboerderijen voldoet.
- het ontwerp is in zijn geheel niet van een stolp afgeleid, maar heeft bijzondere op de plek toegesneden eigen architectonische kwaliteiten, afgeleid van gebiedseigen kenmerken.

Daarbij is het ook van belang dat de streekeigen landelijke architectuur beschermd wordt, opdat de cultuurhistorische en landschappelijke waarde niet verloren gaat. En dat voor het gebied wezensvreemde gebouwen of elementen (bijvoorbeeld wolfseinden) worden voorkomen.

Relatie met de omgeving

- de kleinste bepalende eenheid is een op zichzelf staand gebouw (zowel (stolp)boerderijen als minder typerende vrijstaande woningen) op een erf;
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden;

- woningen zijn uitsluitend in de eerste bebouwingslijn toegestaan;
- de bebouwing dient vrij op het erf te staan, enigszins teruggelegen van de straat.

Massa en opbouw van het gebouw

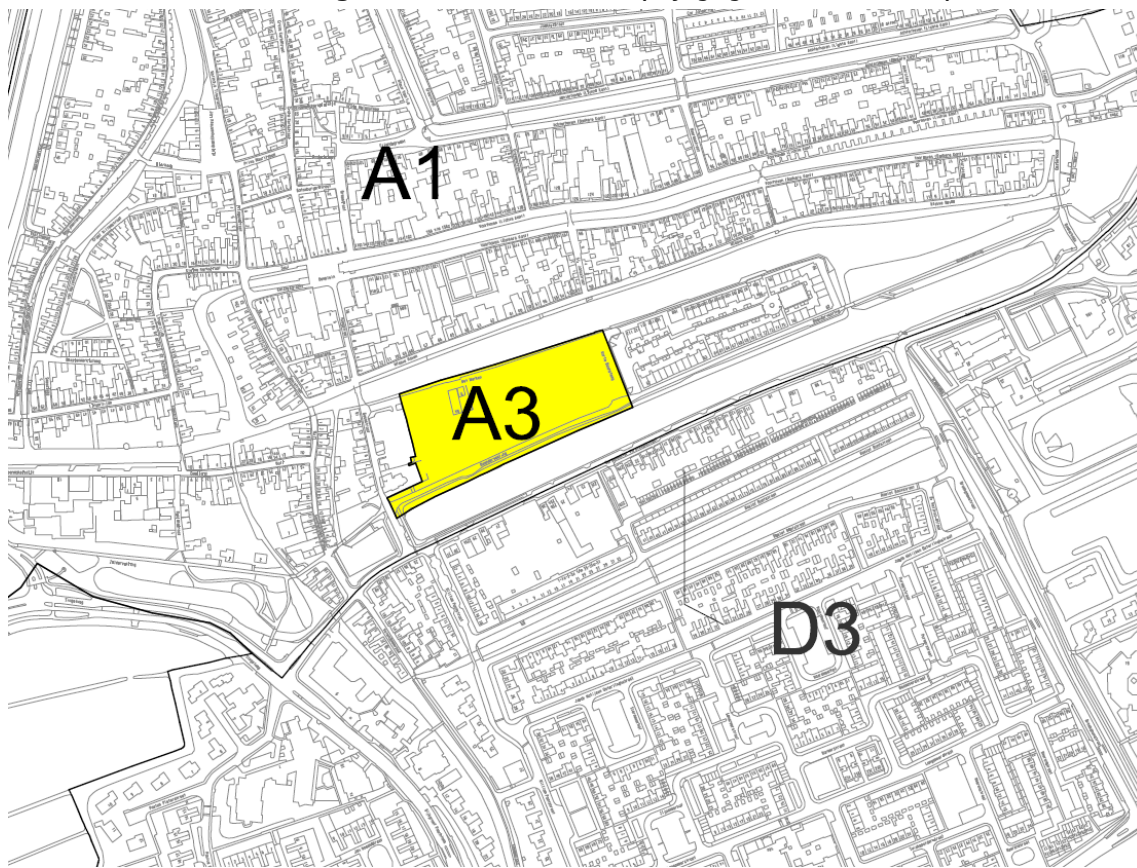
- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken;
- bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw;
- bijbehorende bouwwerken dienen zich bij voorkeur achter het hoofdgebouw te bevinden;
- bijbehorende bouwwerken dienen vrij te staan van de overige gebouwen;
- dakkapellen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd of te zijn opgenomen in de hoofdmassa;
- balkons zijn aan de voorzijde niet toegestaan;
- een wolfseind is niet toegestaan;
- installaties dienen altijd uit het zicht vanaf de openbare weg of het openbaar groen te worden geplaatst.

Detailtering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding te staan tot elkaar en tot de gevel als geheel;
- de detailtering van hoofddrager en kozijnen dient sober en zorgvuldig te zijn;
- karakteristieke detailtering van dorpels, lateien, vensterbanken, goten, gootklossen, windveren en dergelijke is verplicht;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren), metselwerk en keramische dakpannen;
- glasroeden dienen van hout te zijn;
- kunststof dakranden en aluminiumkozijnen zijn niet toegestaan;
- geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan;
- metalen dak- en wandplaten zijn niet toegestaan, anders dan op bedrijfsruimten die ruim achter het hoofdgebouw bouw liggen;
- er dienen donkere kleuren te worden gebruikt;

- witte baksteen als hoofddrager is niet toegestaan;
- gevelreclame is niet toegestaan.

4.2.3 A3. Beschermd stadsgezicht – Korsnästerrein (Wijziging 1. d.d. 4 mei 2020)



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Het voormalige bedrijfsterrein ligt binnen de vesting in het historische centrum van Edam.

Het gebied wordt ontsloten door de Baanstraat in het westen, is gelegen aan het water van de Nieuwehaven met 't Marken aan de noordzijde en aan het water van de Schuttersgracht en de Baander-vesting aan de zuidzijde. De locatie wordt aan de oostzijde begrensd door de Korte Baansteeg en een bestaande woonbuurt (voormalig Fardem-terrein).

Bestaande situatie:

Het gebied is thans onbebouwd. De voormalige bedrijfsbebouwing is gesloopt, er staan nog een kleine woning en een kleine loods.

Nieuwe situatie:

Het beoogde doel van de herontwikkeling van het Korsnästerrein is het intensiveren van het ruimtegebruik ten behoeve van divers wonen. De uitdaging is de structuren van de oude stad te respecteren en deze op deze historische locatie toe te passen. Een belangrijke voorwaarde hiervoor is een mix van woningen die wonen in het centrum van Edam voor iedereen mogelijk maakt, van eengezinswoningen met tuin, luxe appartementen tot compacte starterswoningen.

Door deze ontwikkeling zal het Korsnästerrein weer onderdeel uit kunnen maken van de stadsstructuur en routing in de stad. De hoofdfunctie van het gebied is wonen. Op de kop, aan de Baanstraat/ het Baanplein, wordt wonen ondersteund met een (mogelijke) commerciële ruimte op de begane grond. Het Baanplein zal aantrekkelijk worden heringericht met behoud van de functie parkeren.

De inpassing van de ontwikkellocatie zal zodanig moeten zijn dat ze aansluit bij het bestaande stadsgezicht van Edam. Bij een dergelijke inpassing is het van belang de beeldbepalende karakteristieken van de bestaande bebouwing en structuur van Edam te vertalen in de ontwerpen van de woningen en het openbare gebied: het doel is een typisch Edammer invulling te maken.

BELEID

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is vastgelegd in het bestemmingsplan "Baandervesting".

Het plan is het resultaat van de analyse van het historische Edam, de vertaling hiervan en het programma voor de toekomstige bebouwing. Het programma schrijft een divers woningaanbod voor, van starters tot senioren. De verschillende woningtypologieën en woningbreedtes in het plan bieden hier ruimte voor.

Om door te bouwen op de bestaande structuren van Edam is het belangrijk de karakteristieken van de oude stad toe te passen in het nieuwe plan. Een belangrijk gegeven is dat vrijwel alle panden als individueel pand herkenbaar zijn, met een eigen kapvorm, die haaks op de rooilijn staat. Waar in het nieuwe plan individuele woningen worden gemaakt wordt deze karakteristiek ook gevolgd. De nieuwe rooilijnen sluiten aan op de bestaande omgeving. Aan Het Marken is deze vrij strak (gekoppeld aan de nog bestaande bebouwing) en de woningen verspringen hier niet of weinig. Aan de Baandervestingzijde is deze losser en natuurlijker. De bebouwing vormt de wanden van Het Marken en het Baanplein en begeleiden het (te versterken) vestingprofiel.

De woningen in de binnenstad worden gekenmerkt door een sterke wisseling in hoogte. Zo staan met name langs de grachten incidenteel oude pakhuizen, kerken of anderszins hoge panden die tot 16 meter hoog reiken. Deze hoge panden worden afgewisseld met woonhuizen of bedrijfspanden variërend van 1 laag met kap tot 2 lagen en een kap. Dit dansende silhouet dient als inspiratie voor de massaopbouw van de blokken op deze locatie. De nieuwbouw dient op dit principe aan te sluiten. De hoogteontwikkeling is dus afwisselend en kan oplopen tot 3 lagen voor de grondgebonden woningen en 4 lagen voor de appartementen. De hoogte van een pand verschilt bij voorkeur ten opzichte van het ernaast gelegen pand.

De bebouwing en ook de kappen staan in Edam vooral dwars op de straat. De richting van de kappen van de nieuwbouw op deze locatie sluit hierop aan. Uitzonderingen zijn mogelijk en gewenst. Afwisseling dient te worden gezocht in platte daken, langskappen en in de manier hoe de voorgevel doorgezet wordt tot de nok. Dit principe komt ook in het historische Edam vaak voor.

Tijdens de gesprekken met belanghebbenden is ook aandacht gevraagd voor het industriële verleden van de locatie. Door hier in de architectuur verwijzingen naar te maken, in de vorm van blokjes met industriële kenmerken, wordt het historische gebruik van de locatie ook in het nieuwe plan zichtbaar gemaakt. Daarnaast wordt het plan afgerond door de bebouwing van Het Marken "de hoek om te trekken" en krijgt de Korte Baansteeg een (nieuw) gezicht.

Met de herontwikkeling van het terrein tot binnenstedelijke woonlocatie ontstaat de kans om het aangrenzende openbare parkeerterrein aan het Baanplein te betrekken bij de planontwikkeling. Het doel daarvan is dit huidige parkeerterrein te herinrichten, zodat de materialisatie aansluit bij de nieuw te realiseren openbare ruimte. Het gebruik als parkeerterrein blijft daarbij behouden op het Baanplein, maar de herinrichting zorgt voor een aanmerkelijke kwaliteitsimpuls. De woningen aan het Baanplein krijgen een verhoogde verdiepingshoogte op de begane grond waardoor in de toekomst transformatie van de plint naar een commerciële functie mogelijk blijft.

De ambitie bestaat om een goede aansluiting te maken op de bestaande bebouwing op de Baandervesting door de nieuwe bebouwing goed te oriënteren en de openbare ruimte in de Korte Baansteeg opnieuw vorm te geven.

Welstandsbeleid

BESCHERMD STADSGEZICHT

Het welstandsbeleid moet een bijdrage aan het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van het historisch centrum van Edam.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied is één pand en maakt onderdeel uit van een gevelwand;
- de architectuur moet zowel bijdragen aan het continue beeld en de totaalsfeer van de stad, als aan de herkenbare identiteit van de individuele gebouwen;
- de aanwezige structuur ter plaatse moet worden gehandhaafd;
- samenvoeging van panden is toegestaan, mits de ritmiek van de gevelwand wordt gehandhaafd;
- de entrees van de panden dienen aan de hoofdstraat te liggen of via de stegen aan de zijkant;
- van panden gelegen aan de hoofdstraat dienen de verblijfsruimten straatgericht te zijn;
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden;
- waar aaneengesloten gevelwanden voorkomen, moeten deze gehandhaafd worden.



De kleinste bepalende eenheid is één pand

Massa en opbouw van het gebouw

- de bebouwing staat dwars op de straat, ook de kappen volgen deze opzet. Afwisseling dient te worden gezocht in platte daken, langskappen en in de manier hoe de voorgevel doorgezet wordt tot de nok;
- een wolfseind is niet toegestaan;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;



Gevels dienen verticaal geleed te zijn

- de hoogte van een pand verschilt bij voorkeur ten opzichte van het ernaast gelegen pand. De afwisseling in goot- en/of nokhoogte moet bij voorkeur gehandhaafd worden;
- er moet onderscheid worden gemaakt tussen hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken in massa en vormgeving;
- bijbehorende bouwwerken dienen zich bij voorkeur achter het hoofdgebouw te bevinden;
- balkonhekken dienen klein en luchtig te zijn, met een houten, stalen of smeedijzeren detaillering;
- er dient een duidelijke overgang tussen gevel en dak te zijn;
- gevels dienen verticaal geled te zijn;
- de straatwanden worden gevormd door gevels met wisselende raamindelingen, met een duidelijk verschil in raamindelingen per gevel;
- liftopbouwen zijn niet zichtbaar vanaf de hoofdstraat;
- installaties dienen altijd uit het zicht vanaf de openbare weg of het openbaar groen te worden geplaatst.



De straatwanden worden gevormd door gevels met wisselende raamindelingen

Detaillering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel. De entrees worden verdiepingshoog en bij voorkeur met een bovenlicht uitgevoerd.
Variatie in kozijnen, deuren, gevelbeëindigingen, materialen, kleuren en gevelindelingen wordt ingezet om een organisch gegroeide en levendige totaalcompositie te maken;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- hekwerken en balustrades worden in een donkere kleur of neutrale kleur uitgevoerd, of een kleur die de totaalcompositie versterkt;
- de hemelwaterafvoer wordt bij voorkeur uit het zicht gedetailleerd, maar kan ook worden ingezet om een gevarieerd totaalbeeld te realiseren;
- er dienen kleuren gebruikt te worden die voor Edam kenmerkend zijn. Om het plan op een natuurlijke wijze te verweven met de (directe) omgeving en Edam als geheel wordt de materialisatie als geheel gebaseerd op een kleurenplan;
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor de binnenstad kenmerkend is, namelijk metselwerk voor de voorgevel, steen, hout of pleisterwerk voor de zijgevel; in een enkel geval mag de voorgevel uit wit pleisterwerk bestaan dan wel uit metselwerk met een houten voorschot boven; hout voor met name deuren en kozijnen; gebakken pannen of gehakte leisteen als dakbedekking;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- het gebruik van kunststof is niet toegestaan;



De elementen in de gevel dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan



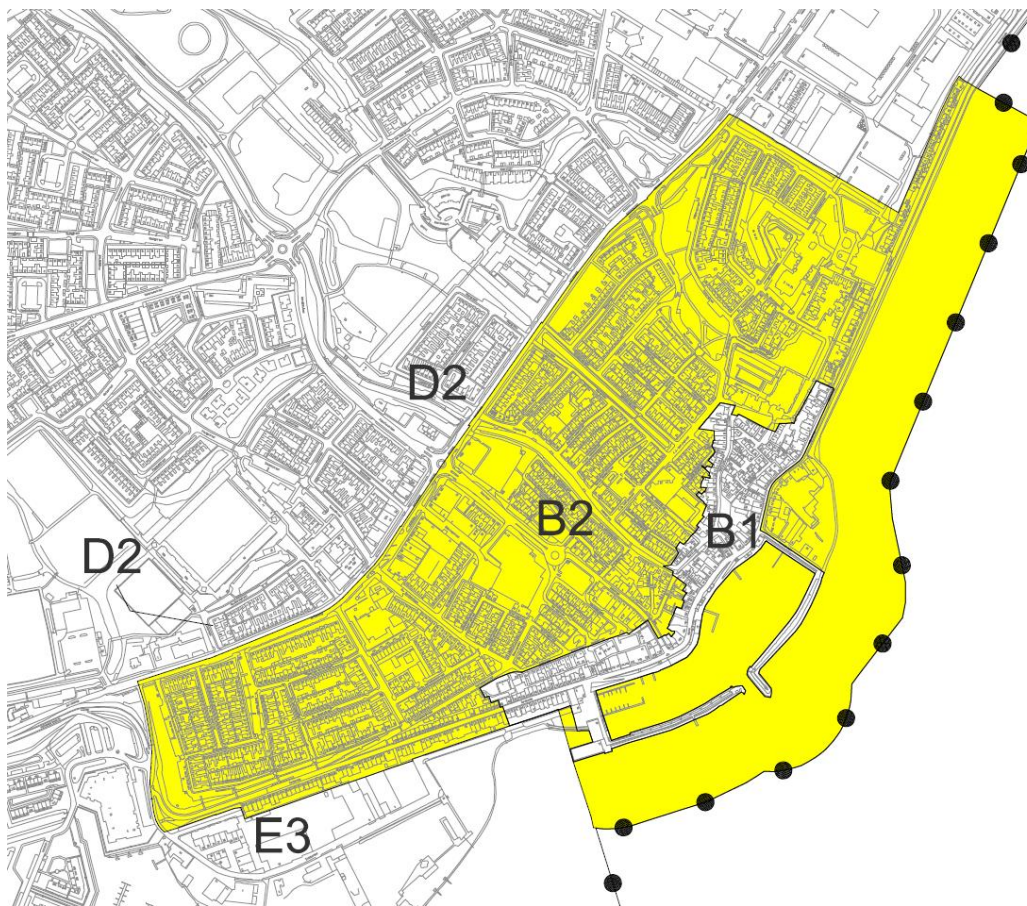
Het gebruik van kunststof is niet toegestaan

- de dakbedekking is keramisch en bij voorkeur rood/oranje of blauwantraciet. Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan;
- bijzondere aandacht moet aan de dakrand van platte daken worden besteed;
- bergingen zijn van geschilderd hout in een neutrale kleur of van dezelfde steen als het hoofdgebouw;
- erfafscheidingen worden mee ontworpen;
- bergingen op terrassen maken onderdeel uit van de erfafscheiding en worden mee ontworpen;
- gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen, ondergeschikt aan het historische beeld en in overeenstemming met de specifieke criteria voor reclame.

4.2.4 B1. en B2. Oud Volendam

Voor Oud Volendam wordt onderscheid gemaakt tussen het historisch centrum (B1) en de daaromheen liggende schil (B2). Er zijn qua ruimtelijke identiteit veel overeenkomsten maar vanwege de bijzondere betekenis van het historisch centrum (B1) is dit gebied opgevat als attentiegebied. Hierna wordt waar nodig de daarbij behorende verbijzondering duidelijk gemaakt.





Gebiedsbeschrijving

Gebied B1 Oud Volendam - attentiegebied

De historische kern Volendam wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door de Gouwzee en de achterergrens van de percelen Zuideinde 11 t/m 35.

Vanaf het rijksmonument het stolphoevekerkje aan het Burg. Kolfschotenplein loopt de grens door de Aalstraat, Pellersplein, Havenstraat over het viaduct langs de achterergrens van de percelen Haven 96 t/m 116. Hierna volgt de grens het Meerzijde langs de voorzijde van de St. Vincentiuskerk om zo aan te sluiten op de achterergrens van de percelen Noordeinde 7 t/m 19.

De ruimtelijke structuur wordt bepaald door de dijk langs het IJsselmeer (Zuideinde, Haven, Noordeinde), met haaks daarop een stelsel van wegen, stegen en waterlopen. De primaire structuur is de dijk met haar bebouwing achter of onderaan, of aan de landzijde van de dijk, in een nauwelijks verspringende rooilijn. Door het verloop van de dijk kent de gevelwand wel een enigszins gebogen patroon. De dijk is eenzijdig bebouwd. Een tweede kenmerk is het niveauverschil veroorzaakt door de dijk. Het gebied langs het Zuid-einde, de Haven en het Noordeinde ligt hoger dan het achterliggende gebied. Vanaf de dijk lopen op regelmatige afstand steegjes naar de lager gelegen delen onder aan de dijk.

De (oude) wijk Doolhof en Meerzijde hebben een kleinschaliger karakter. De verkaveling in deze gebieden meandert meer; er is sprake van een sterker verspringende rooilijn. De ruimtelijke structuur bestaat uit een blokvormig patroon, met daartussen smalle steegjes en straatjes.

GEBOUW

De gebouwen in het gebied staan dicht op de weg en onderling dicht op elkaar. Karakteristiek voor het gebied is een grote diversiteit aan de individueel herkenbare panden. Het gaat daarbij om kleine (vis-sers)woningen, dijkwoningen en woningen aan de stegen, maar evengoed om herenhuysachtige bebouwing. De oriëntatie van de bebouwing is sterk op de straat gericht. Langs de lineaire structuren bevindt de entree zich aan de voorzijde van de woning. In de stegen langs de dijk en in het gebied achter de dijk verschilt de positie van de entree. De gevels van de gebouwen hebben een verticaal karakter. Aan veel gebouwen in dit gebied, en dan met name aan de voorzijde, zijn ten behoeve van horeca en winkels uitbouwen toegevoegd. Deze serres, overkappingen of uitbouwen, die vaak de tussenruimte tussen voorgevel en straat opvullen, bepalen het beeld in sterke mate.

Naast de woningen staat er een aantal bijzondere gebouwen, zoals kerken, hotels en (oude) loodsen. De maat van deze gebouwen wijkt af van het kleinschalige karakter dat typerend is voor het overgrote deel van het gebied. Typerend voor de historische kern van Volendam is een woongebouw met één laag met daarop een kapverdieping. De nokrichting van de woningen varieert enigszins, maar uit de aanwezige bebouwing is af te leiden dat de meest gangbare of traditionele richting van de kap haaks op de straat is. In de kapvorm zit enige variatie, maar het dorpsbeeld wordt nadrukkelijk bepaald door zadeldakken.

DETAILLERING, MATERIAAL EN KLEUR

De detaillering van de gebouwen varieert. Er komen bijvoorbeeld diverse gevelopbouwen voor. Meest gangbaar zijn de gevelopbouwen met een stenen deel voor het 'onder huis' en hout voor de topgevel of een gevel volledig uitgevoerd in steen. Er staan gebouwen met klassieke Hollandse trap- en klokgevels en woningen volledig uitgevoerd in hout. Met name de aanwezigheid van houten topgevels is zeer kenmerkend voor de oude kern van Volendam. De afwerking en detaillering van de bebouwing is zorgvuldig, maar sober. Tussen de gebouwen onderling zijn grote verschillen waar het gaat om de zorgvuldigheid van de detaillering en materialisering. Vaak zijn de gebouwen zorgvuldig gedetailleerd, maar er staan ook veel gebouwen die grof gedetailleerd zijn, zonder een fijne afwerking en uitgevoerd in een materiaal dat niet karakteristiek is voor het gebied. Grove detailleringen vallen vooral op bij karakteristieke onderdelen van gebouwen als boeiboorden, gevelijsten en makelaars. De oorspronkelijke boeiboorden en gevelijsten hebben bescheiden afmetingen. Dit geldt ook voor kozijnen en roedes.

Het materiaalgebruik in het gebied is eenvoudig: metselwerk, hout en gebakken pannen. Wanneer er gebruik wordt gemaakt van kleuren zijn groen (voor hout) en aardetinten de meest geëigende kleuren voor de gevel, en oranje voor de pannen. Voor gevelijsten, boeiboorden en makelaars wordt veelal de kleur wit gebruikt.

Gebied B2 Oud Volendam schil rondom het attentiegebied

De centrumuitbreidingen buiten de historische kern (zie hiervoor de beschrijving van attentiegebied B1) worden aan de zuidzijde begrensd door het Zuideinde, Prinses Margrietstraat en vanaf de kruising Margrietstraat loopt de grens over de Julianaweg tot aan de kruising Zusterschoolstraat. De grens loopt daarna langs het bedrijventerrein naar de achtererfgrens van de woningen langs het Noordeinde.

Het gebied is opgebouwd uit een rationele ruimtelijke structuur van gesloten bouwblokken. Tussen de Prins Bernhardlaan, Margrietstraat en Julianaweg (Korea) heeft de bebouwing een kleinschaliger bebouwingsoptzet dan in de overige gebieden. Hier wisselt het verloop van de rooilijn ook meer; de rooilijn in de andere uitbreidingen rond het centrum kent een regelmatig, geordender patroon. De uitstraling van het

gebied is steenachtig met weinig groen. Naast woningbouw kent het gebied een redelijke mate van functiemenging, met name geconcentreerd langs de Julianaweg.

De woningen staan in een regelmatig patroon naast elkaar, maar hebben desondanks overwegend een individueel karakter. Een uitzondering op deze karakteristiek is de wijk Korea, waar de woningtypologie meer overeenkomsten heeft met rijwoningen. Het gebied heeft in de vorm van grotere winkelpanden langs de Julianaweg en een kerk ook grootschaliger bebouwing binnen haar grenzen. De gebouwen staan op enige afstand van de weg, vaak van de weg gescheiden door een voortuin. Karakteristiek zijn de (relatief) weinige aanpassingen die zijn gepleegd aan de woningen, minder dan gebruikelijk in Volendam. Het komt de uitstraling en samenhang van het gebied ten goede. De entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Gevels zijn horizontaal geleed, en de nokrichting van de woningen is haaks op de straat. Type-rend is een woongebouw in twee lagen met een zadeldak. Uitzondering op de gangbare kapvorm is Korea, daar bestaat de bebouwing uit rijwoningen met langskappen.

DETAILLERING, MATERIAAL EN KLEUR

De detaillering van de gebouwen varieert weinig. Nadrukkelijk onderscheidt het gebied zich door een eenduidige uitvoering van de materialisering en detaillering. Meest gangbaar zijn de gevelopbouwen geheel uit steen, met vaak een (groot) horizontaal raam beneden en een tweetal ramen op de 1e verdieping. Daklijsten, boeiboorden en betimmering van de topgevel komen (in tegenstelling tot het historische centrum) niet voor. Zowel het 'onderhuis' als de topgevel zijn volledig uitgevoerd in steen. Een groot aantal gevels is uitgevoerd samen met een klassieke Hollandse trap- of klokgevel. De afwerking en detaillering van de bebouwing is zorgvuldig en sober, maar wel heel karakteristiek door de weinige aanpassingen. Het materiaalgebruik in het gebied is eenvoudig: metselwerk, hout (voor kozijnen en deuren) en gebakken pannen. Wanneer er gebruik wordt gemaakt van kleuren zijn groen of wit (voor hout) en aardetinten de meest geëigende kleuren voor de gevel. Dakpannen zijn meestal oranje.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

De oorspronkelijke kleinschalige structuur, de dijk met daarlangs de voor Volendam zo karakteristieke panden en de herkenbare perceelsgewijze opbouw zijn van grote waarde voor het karakter van het gebied. Behoud van het bebouwings- en verkavelingspatroon, een juiste toepassing van materialen en kleuren en vooral een zorgvuldige uitwerking van de detaillering is van belang, omdat dit de dragers zijn van het gebied. Nieuwe bebouwing moet passen binnen de ruimtelijke structuur en moet zich schikken naar de historische bebouwing.

De vele toevoegingen aan het gebied hebben in de loop van de tijd gezorgd voor een mengeling van gebouwen met min of meer dezelfde stijkenmerken. De nieuwe(re) bebouwing wijkt echter dikwijls af van de gangbare gebiedskarakteristiek en de traditionele detaillering van gebouwen. Ook het hebben van een topgevel valt hieronder. Dit heeft een nivellerende werking. Waardevolle bebouwing valt weg tegen de (toegevoegde) bebouwing. Er wordt getracht overeenkomstige stijkenmerken (kapvorm, kaprichting, kleur) te gebruiken, maar door de niet altijd even zorgvuldige toepassing is het van een minder architectonisch niveau. Dit is vooral zichtbaar in een slechte detaillering van gevellijsten, boeiboorden en make-laars. Ook de aanbouwen aan de voorzijde, alsmede het samenvoegen van panden spelen een nivellering van de gebouwde omgeving in de kaart.

Voor dit gebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin ingegaan wordt op zorgvuldigheid van vormgeving. Zowel ten aanzien van de bebouwing als ook ten aanzien van de openbare ruimte. Plannenmakers doen er verstandig aan om hiervan kennis te nemen.

BELEID

Behoud van het bebouwings- en verkavelingspatroon is van groot belang, aangezien deze patronen de dragers vormen van de ruimtelijke hoofdstructuur en een belangrijke karakteristiek van het gebied zijn. Nieuwe bebouwing dient binnen deze ruimtelijke hoofdstructuur te worden ingepast. Het ruimtelijk beleid van de gemeente is vastgelegd in bestemmingsplannen en een erfgoedverordening. De opgave bestaat merendeels uit inbreiding van gebouwen in de bestaande structuur. Uitgangspunt is de lijn uit het verleden vast te houden, met als doel de voor Volendam karakteristieke architectuur te behouden met de juiste toepassing van materialen, kleuren en een zorgvuldige uitwerking van de detaillering.

Welstandsniveau

BIJZONDER/REGULIER

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van het oude centrum van Volendam. Het gebied B1 en (enkele) monumentale panden verdienen wat betreft vorm en detaillering bijzondere aandacht om zo het oorspronkelijke karakter te behouden. Het fraaie oorspronkelijke karakter, de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde maken het gebied een bijzonder welstandsgebied. Voor B2 geldt een regulier welstandsniveau.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied is één pand;
- de kleinschalige structuur moet worden gehandhaafd;
- samenvoeging van panden is toegestaan, mits de ritmiek van de gevelwand wordt gehandhaafd;
- de hoofdgevel en de ingangen van de panden dienen aan de hoofdstraat te liggen of via stegen aan de zijkant;
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden;
- waar aaneengesloten gevelwanden voorkomen, moeten deze gehandhaafd worden.



Pandsgewijze structuur niet consciëntieus doorgevoerd

Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting dient haaks op, of indien reeds aanwezig, parallel aan de straat te zijn;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- er moet onderscheid worden gemaakt tussen de massa van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken;
- bijbehorende bouwwerken dienen zich bij voorkeur achter het hoofdgebouw te bevinden;



Karakteristiek is een zadelkap haaks op de straat

- balkonhekken dienen klein en luchtig te zijn, met een houten, stalen of smeedijzeren detaillering;
- bijzondere functies mogen afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw, materiaalgebruik en vorm;
- daar waar sprake is van een duidelijke repetitie van type, gevel, bouwhoogte, materiaal en kleur moet dit voortgezet en gehandhaafd worden;
- de afwisseling in goot- en/of nokhoogte moet bij voorkeur gehandhaafd worden;
- afstemming in kapvorm en dakhelling dient nagestreefd te worden, per straatzijde of cluster;
- zadeldaken zijn gewenst;
- platte daken zijn toegestaan, mits onderdeel van meerdere dakschilden;
- de kenmerkende opbouw van het gebouw dient gehandhaafd te worden, namelijk een plint / souterrain met daarboven 1 of 2 bouwlagen (met woonfunctie) en een zadeldak;
- gevels dienen verticaal geled te zijn;
- installaties dienen altijd uit het zicht vanaf de openbare weg of het openbaar groen te worden geplaatst.



Balkonhekken dienen luchtig te zijn met een stalen of smeedijzeren detaillering



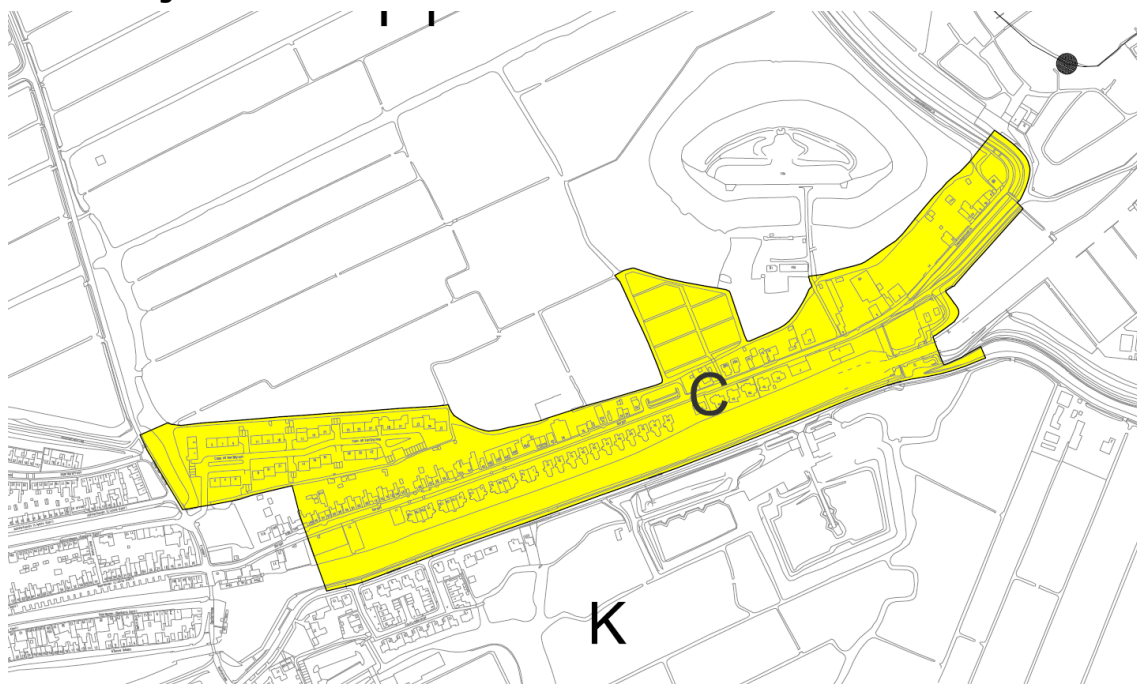
De afwisseling in nokhoogte moet gehandhaafd worden

Detaillering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- er dient bij voorkeur gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor de oude kern kenmerkend is, namelijk metselwerk en/of hout;
- de gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 20% transparant te zijn;
- gevelijsten dienen verbijzonderd te worden;
- de detaillering van bijbehorende bouwwerken dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw;
- kunststof kozijnen en dakranden zijn toegestaan mits de kwaliteit, profilering en kleur aansluit bij die van het gebied;
- gevelbekleding van materiaal anders dan van hout is toegestaan, mits de kwaliteit, profileringen, detaillering en kleur aansluiten bij die van het gebied;
- waterbord en windveren dienen in hout te zijn uitgevoerd;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- de zijwanden van dakkapellen dienen te worden uitgevoerd in donkere kleur of in kleur van het dakvlak;
- het boeideel bij plat afgedekte dakkapellen mag niet breder zijn dan 23 cm;
- dakgoten mogen niet te zwaar zijn (niet meer dan 15 cm hoog);

- als er dakgoten in het zicht zijn, dienen deze op dezelfde manier gedetailleerd te worden als het beeld van de aangrenzende bebouwing;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan;
- gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen, ondergeschikt aan het historische beeld en in overeenstemming met de specifieke criteria voor reclame;
- er dienen kleuren gebruikt te worden die voor het gebied kenmerkend zijn.

4.2.5 C. Oorgat



Gebiedsbeschrijving

Het Oorgat grenst aan de historische kern van Edam en ligt langs water of wordt ingesloten door water en heeft een groen karakter. De ruimtelijke verschijningsvorm van de verschillende deelgebieden varieert van 'pure' singels tot buitenstedelijk lint.

Het gebied ligt oostelijk van de stadskern Edam. Het gebied bestaat uit de bebouwing langs Het Oorgat (nummers lager dan 108), Zeevangszeedijk en Coen de Koninglaan. De hoofdstructuur van dit gebied is vooral de dijk om de polder Zeevang waarlangs woningen staan.

Het deel langs het Zeevangszeedijk en Oorgat heeft een zeer landelijk karakter. Dit landelijke karakter krijgt vorm door de hoge mate van transparantie tussen de bebouwing naar het achterliggende landschap.

Het lint is afwisselend één- en tweezijdig bebouwd. Door de verspringende rooilijn en verschillende typen bebouwing laten de bebouwingsstroken een gevarieerd beeld zien. Het lint bestaat uit woningen met een enkel (agrarisch-) bedrijf daartussen. Langs de Coen de Koninglaan staan bungalows.

GEBOUW

Het gebied bestaat uit verschillende typen woningen: arbeiderswoningen, rijwoningen en vrijstaande woningen, maar ook stolpen en gestapelde woningbouw. Veel van de bebouwing is als zelfstandige eenheid te onderscheiden, vrijstaand op de kavel of binnen een aaneengesloten gevelwand. Bij vrijstaande bebouwing zit altijd enige afstand tussen de bebouwing en de weg. De architectuur is van alle tijden en bezit verschillende kwaliteiten. In de verschijningsvorm van de bebouwing zit dan ook veel variatie, net als in de kapvorm en kaprichting van de bebouwing. De woningen zijn op de straat gericht en de gevel loopt evenwijdig aan de straat. Een structuur die verder versterkt wordt door de entree die zich overwegend aan de voorzijde van de woning bevindt.

Detailtering, materiaal en kleur

Het materiaalgebruik is wisselend, evenals het kleurgebruik. De bebouwing is in het algemeen sober gedetailleerd, waarbij hoofdzakelijk gebruik is gemaakt van traditionele materialen: steen, hout en gebakken pannen. Over het algemeen zijn de kleuren bruin, wit, groen en aardetinten.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

Het karakter wordt bepaald door de oorspronkelijke lineaire structuur met lintbebouwing daarlangs. Ook is de ritmiek van de lintbebouwing bepalend, in een individuele dan wel geschakelde vorm. Langs het Oorgat en de Zeevangszeedijk zijn de zichtlijnen naar het achterliggende landschap van waarde. Behoud van het bebouwings- en verkavelingspatroon is van groot belang aangezien deze patronen de dragers vormen van de ruimtelijke hoofdstructuur en een belangrijke karakteristiek zijn van het gebied. Nieuwe bebouwing dient in de hoofdstructuur te worden ingepast. In het deel langs het Oorgat en de Zeevangszeedijk moeten de zichtlijnen naar het achterliggende landschap gehandhaafd worden. Het welstandbeleid zal zich richten op criteria voor de parcellering, de detailtering en het materiaalgebruik, maar moet tevens ruimte bieden voor individuele expressie.

BELEID

Het ruimtelijk beleid van de Gemeente is vastgelegd in bestemmingsplannen. Er wordt geen aanvullend kwaliteitsbeleid gevoerd. Langs Het Oorgat, tussen de weg en de Nieuwe Haven, is in 2003 een nieuwbouwplan gerealiseerd. Het plan omvatte vrijstaande-, twee-onder-één-kap- en rijwoningen. De woningen staan met de voorkant aan de straat en hebben hun buitenruimte aan het water. Dichter tegen het centrum van Edam aan neemt de transparantie tussen de bebouwing af.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandsniveau moet een bijdrage leveren aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten in dit gebied.

Relatie met de omgeving

- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden;
- de ter plaatse aanwezige structuur moet worden gehandhaafd;
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen, en daaraan evenwijdig te lopen;
- rijwoningen dienen met de entreezijde op de straat of het erf gericht te zijn;
- woningen zijn uitsluitend in de eerste bebouwingslijn toegestaan.



Coen de Koninglaan

Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- er moet onderscheid worden gemaakt tussen de massa van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken;
- bijbehorende bouwwerken dienen zich achter het hoofdgebouw te bevinden;
- balkonhekken dienen klein en luchtig te zijn, met een houten, stalen of smeedijzeren detaillering;
- bijzondere functies mogen afwijken van de gebruikelijke massa, daar waar sprake is van een duidelijke repetitie van type, gevel, bouwhoogte, materiaal en kleur moet dit voortgezet en gehandhaafd worden;
- de afwisseling in goot- en/of nokhoogte moet gehandhaafd worden;
- afstemming in kapvorm en dakhelling dient nagestreefd te worden, per straatzijde of cluster;
- zadeldaken zijn gewenst;
- platte daken zijn toegestaan, mits onderdeel van meerdere dakschilden;
- gevels dienen verticaal geleed te zijn;
- installaties dienen altijd uit het zicht vanaf de openbare weg of het openbaar groen te worden geplaatst.



Daar waar sprake is van een duidelijke repetitie van type moet dit voortgezet en gehandhaafd worden



De afwisseling in goot en/of nokhoogte moet gehandhaafd worden

Detaillering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- de gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 20 % transparant te zijn;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- glasroeden en type detailleringen dienen van de totale architectuur van de gevel afgeleid te zijn, en dienen te passen in de Hollandse traditie;
- er dienen kleuren gebruikt te worden die voor het gebied kenmerkend zijn, wit voor kozijnen, dakgoten, windveren en makelaars;
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is;
- de detaillering, materiaal en kleur dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw;



Zadeldaken zijn gewenst

- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- het gebruik van kunststof is niet toegestaan;
- geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan;
- gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen, ondergeschikt aan het historische beeld en in overeenstemming met de specifieke criteria voor reclame.

4.2.6 D1. Uitbreidingswijken bestand

Wijziging Raadsplein 16-11-2017



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Tussen de dorpskernen van Edam en Volendam liggen verschillende uitbreidingswijken. De uitbreidingen waren destijds of gekoppeld aan de bestaande oude kern van Edam of aan het centrum van Volendam. De verschillende uitbreidingen zijn wel onder regie van één gemeente gerealiseerd. Inmiddels liggen de bebouwde kom van Edam en Volendam volledig aan elkaar. In het zogenaamde Middengebied zijn de voorheen 'afzonderlijke' uitbreidingen van Edam en Volendam aan elkaar vast komen te liggen. Het zwaartepunt van de uitbreidingen lag aan de 'Volendamse kant'; de uitbreidingen bij Edam hadden een minder grote omvang. Een natuurpark en een vijver markeren de voormalige scheiding van de uitbreidingen van Edam en Volendam.

Naast deze noord-zuid markering bezit het gebied nog een structurerend element, namelijk het park met de IJE. Het park en de IJE loopt als een centrale as van noord naar zuid door het gebied. Het gebied heeft overwegend een woonfunctie, met een enkel bedrijf of kantoor daartussen. Op een aantal plaatsen binnen

de wijk bevinden zich grotere concentraties van winkels, zoals langs de Burgemeester van Baarstraat in Volendam en langs de Langemeerstraat in Edam.

De westgrens van het gebied bestaat uit de waterloop die in het noorden begint bij de Singelweg in Edam en die doorloopt in zuidelijke richting tot aan de Heideweg in Volendam. Aan de oostzijde volgt de grens de Volgertocht en de waterpartij oostelijk van de Molenbuurt en Zoutziedershof. Noordelijk loopt de grens over de Keetzijde en de achtererfgrens van de Burgemeester Versteeghsingel naar de dijkgraaf Poschlaan. De zuidelijke grens loopt vanaf de kruising Margrietstaat met de Julianaweg via de Eikenlaan, Meidoornlaan, Sportlaan, Julianaweg Schoolstraat, Iepenlaan, Molenweg, opnieuw Julianaweg, Foksi-astraat, Daliastraat en de Burgemeester Van Baarstraat naar de kruising Julianaweg/Zusterschoolstraat. Over de achtererfgrens van de Papaverstraat, door de Hyacintenstraat, de Mgr. Veermanlaan en de Edisonstraat loopt de grens naar de Volgertocht.

Het gehele gebied kan opgedeeld worden in deelgebieden: de Volendamse uitbreidingen en de Edamse uitbreidingen.

Volendamse uitbreidingen: Volendam-West, Munnikenveld, 't Zand, de Rozetten, Blokouw en Gouwwijk. Buurten die zijn ontstaan in verschillende bouwstromen vanaf de jaren '50. Daardoor beschikken de buurten over verschillende architectonische en stedenbouwkundige kenmerken. De buurten hebben allen een heldere ruimtelijke structuur en zijn compact van opzet. De buurten worden onderling veelal van elkaar gescheiden door groen- en waterpartijen.

Binnen het oudste deel (Volendam-West) overheerst de rationele opzet van enkele doorgaande straten, met daartussen woonstraten afgewisseld met hoven. De rooilijn kent in dit gebied een regelmatig verloop.

Het Munnikenveld en de Rozetten verschillen nauwelijks van Volendam-West. Wel heeft Munnikenveld door haar ligging naast het bedrijventerrein Volendam direct te maken met de (andere) structuur zoals die aanwezig is op het bedrijventerrein. Dit resulteert in 'harde' overgangen in maat, kleur en rooilijnpatroon. In grote delen van 't Zand meandert het rooilijnpatroon. De wijken Blokouw en Gouwwijk hebben een rechtlijnigere, rationeler verkavelingsopzet.

Edamse uitbreidingen: deze kennen eenzelfde ruimtelijke karakteristiek als de Volendamse uitbreidingen. Opvallend is wel het geringe aantal individuele aanpassingen van de bewoners. Het gebied bestaat ook uit buurten die zijn ontstaan in verschillende bouwstromen vanaf de jaren '50. Daardoor beschikken de buurten over verschillende architectonische en stedenbouwkundige kenmerken. Het gebied bestaat uit: Edam-West, de recentere Singelwijk en de Molenbuurt.

Het oudste deel tussen Jacob Mathijssen Osterlinghstraat en Zuidpolderlaan is een sobere jaren '50 buurt met een rationele opzet van enkele doorgaande straten, met daartussen woonstraten afgewisseld met woningen rond hoven. Er is sprake van een regelmatig rooilijnpatroon.

De Singelwijk bestaat uit woonerven en woonpaden. In deze buurt meandert de verkaveling meer. De buurt heeft een zeer groen karakter. De buurt stamt uit de jaren '70.

De Molenbuurt is een voorbeeld van een meer rationeel opgezette buurt uit de late jaren '80 en vroege jaren '90. De rooilijn kent in dit gebied een strak verloop. Woonstraten worden afgewisseld met enkele woonerven.

Eind jaren '90 is aan de zuidkant van de Nieuwe Haven de Zoutziedershof gerealiseerd. In de Zoutziedershof staan rijwoningen en twee-onder-één-kappers.

Het Middengebied. Het gebied wordt begrensd door Zilverijzer, Broekgouw, Volgertocht, de waterloop noordelijk van de Torenvalkstraat en Schoklandstraat en het Edammerpad.

In dit gebied overheerst de rationele, rechtlijnig opgezette nieuwbouw, met daartussen groenstroken en waterlopen. De nieuwbouw stamt uit de periode van jaren '90 tot heden. Door de rationele verkavelingsopzet, allee-achtige structuur, de grachten en de grote aandacht voor de architectuur onderscheidt dit gebied zich van de andere buurten. Er is zowel op een hoger schaalniveau (stedenbouwkundig plan) als op een blokniveau grote aandacht besteed aan de architectuur. Tevens is een strak rooilijnenpatroon aangebracht en is er sprake van hogere dichtheden.

GEBOUW

Op het gebied van gebouwen is een tweedeling te maken tussen de jaren '50 en jaren '60 wijken, en de wijken uit de periode daarna. In de jaren '50 en '60 wijken is overwegend sprake van rijwoningen, met enkele gestapelde woningbouw daartussen die of uit een latere periode stamt of onderdeel is van een zorginstelling. Bebouwing is afwisselend in de lengterichting of haaks op de weg geplaatst, en de kapvorm en kaprichting variëren. De entreezijde bevindt zich altijd aan de voorzijde van de woning.

In de meer recente uitbreidingen is er een grotere diversiteit aan woningtypologieën: rijtjeswoningen, twee-onder-één-kappers, vrijstaande woningen en gestapelde woningbouw.

Voor de woongebouwen in het Volendamse deel geldt dat er aan de individuele woningen veel aanpassingen worden verricht. Dit gebeurt op een zodanig grote schaal dat eerder de aanpassingen dan de oorspronkelijke architectuur de uitstraling van de gebieden bepaalt (zonneschermen, rolluiken, uitbouwen, erkers, dakkapellen, entrees, enz.).

Detailering, materiaal en kleur

De architectuur in de uitbreidingswijken is sober, maar zorgvuldig. Een constatering die zowel opgaat voor de oudere delen als de nieuwere. Doordat de uitbreidingen zich in verschillende bouwstromen ontwikkeld hebben, is de verscheidenheid in de toepassing van materialen, kleuren en vormen groot. Het materiaalgebruik is hoofdzakelijk steen, hout en pannen, maar deze materialen worden bij aanpassingen door de bewoners in toenemende mate aangevuld met, of vervangen door, kunststof. Het gaat om kunststof dat gebruikt wordt voor de gevel als geheel, kozijnen en dakkapellen, maar vooral ook voor rolluiken. De oorspronkelijke gebouwen hebben vaak een standaarddetailering met eenvoudig materiaalgebruik. In de toevoegingen door de bewoners is daarvan niet altijd sprake. En daar dreigt de aanwezige karakteristiek van een buurt te verdwijnen.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

Het gebied krijgt haar vorm en uitstraling door de diversiteit in de ruimtelijke structuur, de verschillende typen woningen en het groen, maar ook door aanpassingen die bewoners zelf hebben aangebracht. Veranderingen dragen bij aan de diversiteit, en zijn ook in overeenstemming met de traditie om een grote mate van vrijheid aan de bewoner te geven. In de jongste uitbreidingen is zorgvuldigheid op het gebied

van ruimtelijke vormen en toe te passen kleuren wel op zijn plaats. Binnen deze uitbreidingen is zowel op stedenbouwkundig- als op gebouwniveau veel aandacht besteed aan de samenhang in architectuur.

Welstandscriteria zullen zich moeten richten op het geven van enige richting aan de vormen en de materialisering binnen het gebied, zonder daarbij te vervallen in zeer stringente criteria.

BELEID

Het ruimtelijk beleid van de Gemeente is vastgelegd in bestemmingsplannen. Er wordt geen aanvullend kwaliteitsbeleid gevoerd. Binnen het gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De meest omvangrijke ontwikkeling zal plaatsvinden aan de oostzijde van het gebied in de Zuidpolder. Daar zal een nieuwe uitbreiding plaatsvinden. De meeste toevoegingen of veranderingen binnen het gebied zullen echter betrekking hebben op kleine bouwwerken.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit van de wijk behouden blijft.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid varieert, rijwoningen, vrijstaande woningen, bungalows en appartementen;
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen en daaraan evenwijdig te lopen;
- rijwoningen dienen met de entreezijde op de straat of het erf gericht te zijn;
- bebouwing dient het patroon van woonstraten, woonpaden en open groengebieden tussen woonblokken te ondersteunen;
- woningen zijn uitsluitend in de eerste bebouwingslijn toegestaan.



De hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen en daaraan evenwijdig te lopen

Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- bijzondere functies mogen afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw, materiaalgebruik en vorm;
- hoekoplossingen mogen een verbijzondering zijn;
- aanpassingen aan een rijtjeswoning dienen in relatie te staan tot het gehele woningbouwblok;
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw;
- aan- en opbouwen zijn ondergeschikt toegevoegd.



Toepassing van platte daken vraagt om aandacht voor de plaats, vorm en materialisering

Detailering, materiaal en kleur

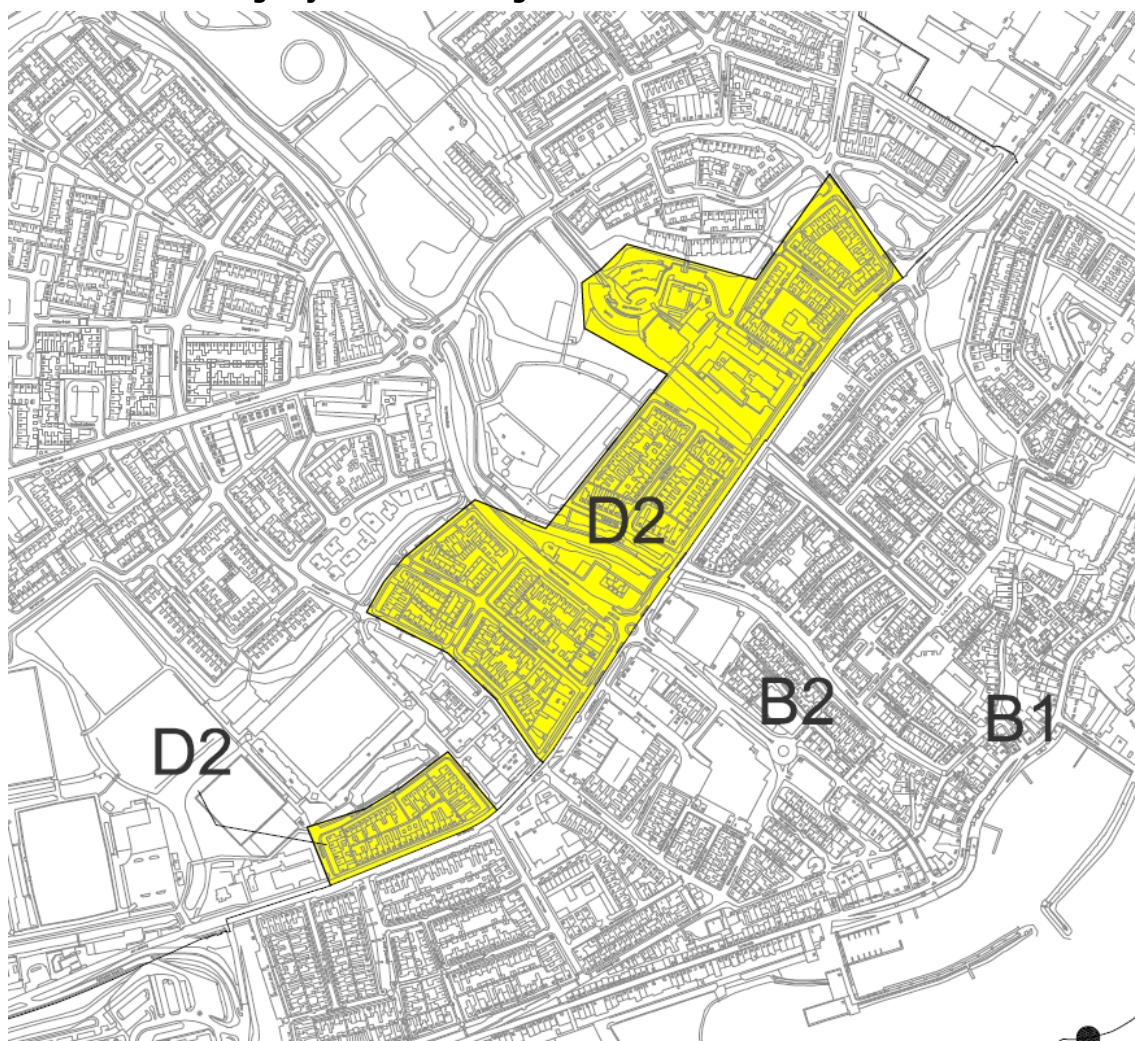
- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan;
- de detailering van bijbehorende bouwwerken dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw;



Aanpassingen aan een rijtjeswoning dienen in relatie te staan tot het gehele woningblok

- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- de detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. dient eenvoudig maar zorgvuldig te zijn;
- kunststof dakranden en kunststofkozijnen zijn toegestaan, mits de profilering aansluit bij die van het gebied;
- aluminiumkozijnen zijn toegestaan, mits de profilering aansluit bij die van het gebied;
- gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en voldoende aan de specifieke criteria voor reclame.

4.2.7 D2. Uitbreidingswijken – Julianaweg e.o.



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

De oudste uitbreidingsgebieden aan de westzijde van de Julianaweg zijn qua opzet en vormgeving sterk verwant met het gebied Oud Volendam (B2).

Detailtering, materiaal en kleur

De detailtering van de gebouwen varieert weinig. Nadrukkelijk onderscheidt het gebied zich door een eenduidige uitvoering van de materialisering en detailtering. Meest gangbaar zijn de gevelopbouwen geheel uit steen, met vaak een (groot) horizontaal raam beneden en een tweetal ramen op de 1e verdieping. Daklijsten, boeiboorden en betimmering van de topgevel komen (in tegenstelling tot het historische centrum) niet voor. Zowel het 'onderhuis' als de topgevel zijn volledig uitgevoerd in steen. Een groot aantal gevels is uitgevoerd samen met een klassieke Hollandse trap- of klokgevel. De afwerking en detailtering van de bebouwing is zorgvuldig en sober, maar wel heel karakteristiek door de weinige aanpassingen. Het materiaalgebruik in het gebied is eenvoudig: metselwerk, hout (voor kozijnen en deuren) en gebakken pannen. Wanneer er gebruik wordt gemaakt van kleuren zijn groen of wit (voor hout) en aardetinten de meest geëigende kleuren voor de gevel. Dakpannen zijn meestal oranje

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

De rationele stedenbouwkundige structuur, de sobere detaillering van de woningen en naderhand nauwelijks gewijzigde karakteristiek van de bebouwing levert een herkenbaar beeld op. Ondanks de vele gelijkenissen tussen de onderlinge woningen is wel heel duidelijk een herkenbare perceelsgewijze opbouw zichtbaar. De aanwezigheid van Volendamse karakteristieken in de gebouwen, de zorgvuldige detaillering en sobere uitstraling, maar vooral de afwezigheid van vele aanpassingen aan gebouwen, maken het gebied onderscheidend. Behoud van deze specifieke gevelopbouw, het materiaalgebruik en van de detaillering zoals deze nu wordt aangetroffen, moet nagestreefd worden.

BELEID

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is vastgelegd in bestemmingsplannen. Er wordt geen aanvullend kwaliteitsbeleid gevoerd. In het gebied zijn geen grootschalige veranderingen te verwachten. De opgave bestaat uit de inbreiding van enkele gebouwen in de bestaande structuur. Uitgangspunt is deze, voor Volendam karakteristieke architectuur, te behouden.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van de centrumuitbreidingen Volendam.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied is één pand;
- de kleinschalige structuur moet worden gehandhaafd;
- samenvoeging van panden is toegestaan, mits de ritmiek van de gevelwand wordt gehandhaafd;
- de hoofdgevel en de ingangen van de panden dienen aan de hoofdstraat te liggen of via stegen aan de zijkant;
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden;
- waar aaneengesloten gevelwanden voorkomen, moeten deze gehandhaafd worden.

Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting dient haaks op, of indien reeds aanwezig, parallel aan de straat te zijn;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- er moet onderscheid worden gemaakt tussen de massa van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken;
- bijbehorende bouwwerken dienen zich bij voorkeur achter het hoofdgebouw te bevinden;
- balkonhekken dienen klein en luchtig te zijn, met een houten, stalen of smeedijzeren detaillering;

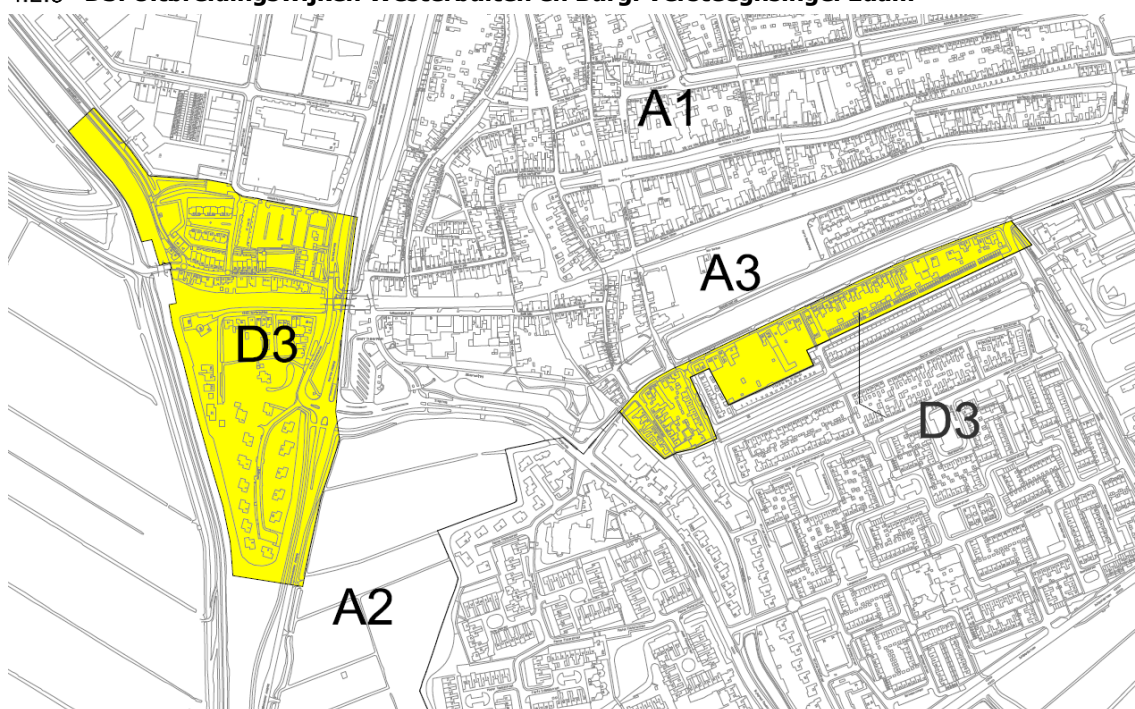
- bijzondere functies mogen afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw, materiaalgebruik en vorm;
- daar waar sprake is van een duidelijke repetitie van type, gevel, bouwhoogte, materiaal en kleur moet dit voortgezet en gehandhaafd worden;
- de afwisseling in goot- en/of nokhoogte moet bij voorkeur gehandhaafd worden;
- afstemming in kapvorm en dakhelling dient nagestreefd te worden, per straatzijde of cluster;
- zadeldaken zijn gewenst;
- platte daken zijn toegestaan, mits onderdeel van meerdere dak-schilden;
- de kenmerkende opbouw van het gebouw dient gehandhaafd te worden, namelijk een plint/ souterrain met daarboven 1 of 2 bouw-lagen (met woonfunctie) en een zadeldak;
- gevels dienen verticaal geleed te zijn.

Detaillering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als ge-heel;
- er dient bij voorkeur gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor de oude kern kenmerkend is, namelijk metselwerk en/of hout ;
- de gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 20 % transparant te zijn;
- gevelijsten dienen verbijzonderd te worden;
- de detaillering van bijbehorende bouwwerken dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw;
- kunststof kozijnen en dakranden zijn toegestaan mits de kwaliteit, profilering en kleur aansluit bij die van het gebied;
- gevelbekleding van materiaal anders dan van hout is toegestaan, mits de kwaliteit, profileringen, detaillering en kleur aansluiten bij die van het gebied;
- waterbord en windveren dienen in hout te zijn uitgevoerd;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- de zijwanden van dakkapellen dienen te worden uitgevoerd in donkere kleur of in kleur van het dakvlak;
- het boeideel bij plat afgedekte dakkapellen mag niet breder zijn dan 23 cm;
- dakgoten mogen niet te zwaar zijn (niet meer dan 15 cm hoog);
- als er dakgoten in het zicht zijn, dienen deze op dezelfde manier gedetailleerd te worden als het beeld van de aangrenzende be-bouwing;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan;

- gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen, ondergeschikt aan het historische beeld en in overeenstemming met de specifieke criteria voor reclame;
- er dienen kleuren gebruikt te worden die voor het gebied kenmerkend zijn.

4.2.8 D3. Uitbreidingswijken Westerbuiten en Burg. Versteeghsingel Edam



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Groot en Klein Westerbuiten:

Het gebied bestaat uit de Groot- en Klein Westerbuiten en de Molenwerf. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door het bedrijventerrein, verder wordt het omgeven door het water van de Purmerringvaart en de Westervesting. De ruimtelijke structuur van de Groot- en Klein Westerbuiten langs het water is een dubbelzijdige lintstructuur met een nauwelijks verspringende rooilijn. De woningen langs het water, oriënteren zich ook heel sterk op het water.

In het deel langs de Groot Westerbuiten staan ook gebouwen die geen onderdeel uitmaken van het lint, zoals de appartementen en de twee-onder-één-kappers. Langs de Klein Westerbuiten staan de woningen voor een deel in een lint en deels staan er ook vrijstaande woningen. De Molenwerf heeft weer een andere karakteristiek. Hier staan vrijstaande woningen, vrij op de kavel in een zeer groene setting. Het gebied kent overwegend een woonfunctie, met een enkel bedrijf daartussen.

Burgemeester Versteeghsingel:

Dit gebied omvat de bebouwing langs de Burgemeester Versteeghsingel tussen de Broekgouwstraat en de achtererfgrens langs het Volendammerpad. Ook het eerste blok met bebouwing langs de William Pontstraat valt onder dit gebied. Aan de achterzijde wordt het lint begrensd door de uitbreiding van Edam. De hoofdstructuur in dit gebied is een lint, maar laat zich sterker typeren als een singel vanwege de enkelzijdige oriëntatie op het water. Het gebied herbergt een diversiteit aan woningtypen en de rooilijn kent een wisselend verloop. Het gebied bestaat uit woningen met een enkel bedrijf daartussen. Een duidelijke karakteristiek van het gebied is de regelmatige onderlinge afstand tussen de bebouwing in het lint. De bebouwing staat dicht op elkaar.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

Het welstandbeleid zal zich richten op criteria voor de parcellering, de detaillering en het materiaalgebruik, maar moet tevens ruimte bieden voor individuele expressie.

BELEID

Het ruimtelijk beleid is vastgelegd in bestemmingsplannen. Er wordt geen aanvullend kwaliteitsbeleid gevoerd.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandsniveau moet een bijdrage leveren aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten in dit gebied.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied is één pand;
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden;
- de ter plaatse aanwezige structuur moet worden gehandhaafd;
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen, en daaraan evenwijdig te lopen;
- rijwoningen dienen met de entreezijde op de straat of het erf gericht te zijn;
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen en daar evenwijdig aan te lopen
- woningen zijn uitsluitend in de eerste bebouwingslijn toegestaan.



De ter plaatse aanwezige structuur moet worden gehandhaafd



De nokrichting dient of haaks op of parallel aan de straat te zijn

Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting dient of haaks op, of parallel aan de straat te zijn;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- er moet onderscheid worden gemaakt tussen de massa van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken;
- bijbehorende bouwwerken dienen zich achter het hoofdgebouw te bevinden;
- waar strakke roolijnen voorkomen, moet dit gehandhaafd worden;
- balkonhekken dienen klein en luchtig te zijn, met een houten, stalen of smeedijzeren detaillering;
- bijzondere functies mogen afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw, materiaalgebruik en vorm;
- daar waar sprake is van een duidelijke repetitie van type, gevel, bouwhoogte, materiaal en kleur moet dit voortgezet en gehandhaafd worden;



Aan- en opbouwen zijn ondergeschikt toegevoegd

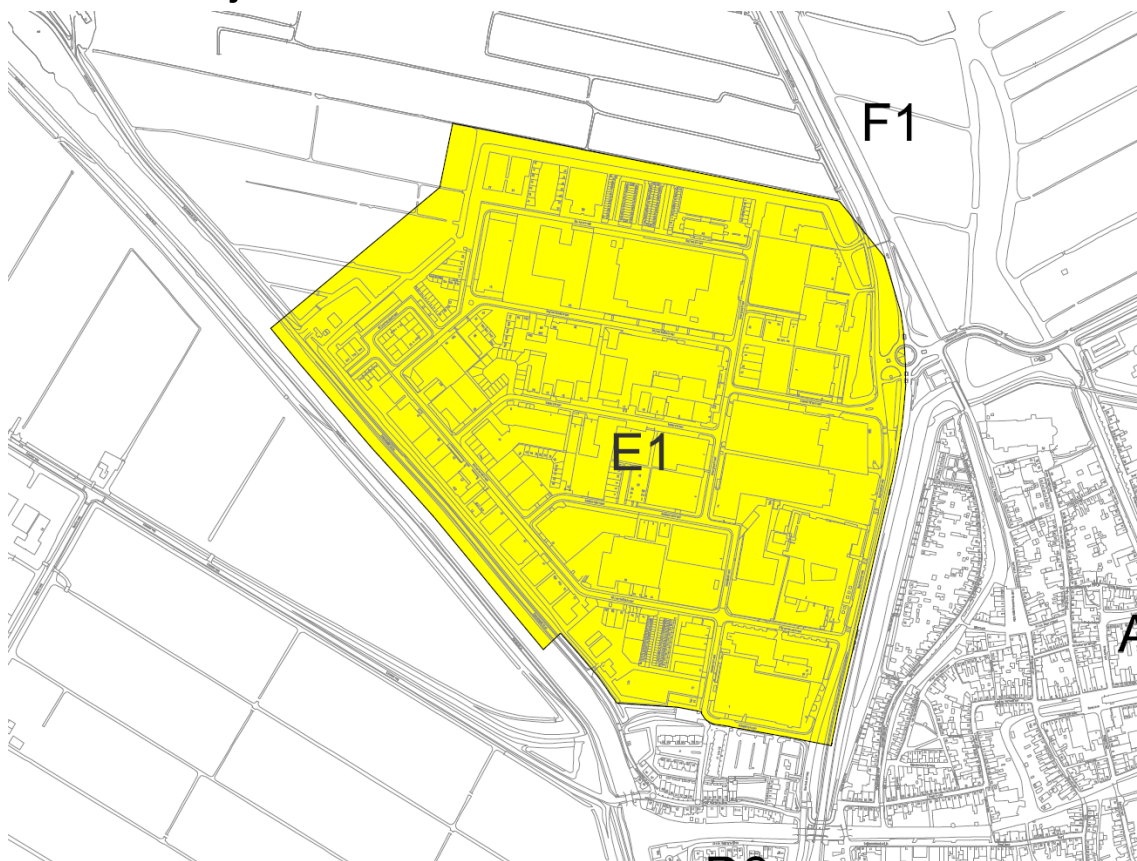
- de afwisseling in goot- en/of nokhoogte moet gehandhaafd worden;
- afstemming in kapvorm en dakhelling dient nagestreefd te worden, per straatzijde of cluster;
- zadeldaken zijn gewenst;
- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn
- platte daken zijn toegestaan, mits onderdeel van meerdere dakschilden;
- gevels dienen verticaal geled te zijn.

Detaillering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- de gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 20 % transparant te zijn;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- glasroeden en type detaileringen dienen van de totale architectuur van de gevel afgeleid te zijn, en dienen te passen in de Hollandse traditie;
- aan- en opbouwen zijn ondergeschikt toegevoegd
- er dienen kleuren gebruikt te worden die voor het gebied kenmerkend zijn, wit voor kozijnen, dakgoten, windveren en makelaars;
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is;
- de detaillering, materiaal en kleur dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- het gebruik van kunststof is niet toegestaan;
- geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan;

- gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen, ondergeschikt aan het historische beeld en in overeenstemming met de specifieke criteria voor reclame.

4.2.9 E1. Bedrijventerrein Edam



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Het bedrijventerrein Edam wordt begrensd door het Zeevangsdijk, de Ambachtstraat, de regionale weg N247, en aan de noord- en oostzijde door het landelijk gebied. De ruimtelijke opbouw bestaat uit een aantal evenwijdig lopende straten waarlangs de bedrijven gevestigd zijn. Het stratenpatroon en de verkaveling volgen in grote lijn de oorspronkelijke richting van het landschap. Het gebied heeft, gekeken naar de totale omvang van Edam, een redelijke omvang. De uitstraling van het gebied is netjes, maar heeft geen overdreven aantrekkelijke uitstraling en beschikt over weinig verblijfskwaliteiten. Er is gewerkt met strakke rooilijnen wat zorgt voor eenheid in het gebied. De ruimte tussen straat en gebouwen wordt opgevuld met parkeerplaatsen en laad- en losstroken. De rand langs de Purmerringvaart biedt een rommelig beeld. Bij de rand langs de Purmerringvaart speelt ook nog mee dat een groot deel van de rand bestaat uit een aaneengesloten, niet transparante, gevelwand.

GEBOUWEN

De gebouwen hebben een eenvoudig karakter, staan op zichzelf en hebben zodoende een eigen identiteit. Van de gebouwen verschilt de omvang, de hoogte en het gebruikte materiaal. Hoofdvorm is de blokvorm, met direct aan de straat een aantal laad- of losdeuren. Sommige gebouwen staan volledig vrij op een kavel, andere zijn tegen een ander gebouw aangebouwd. Van een aantal bedrijfsgebouwen maakt een kantoor, of andersoortige representatieve ruimte, deel uit. Vaak zijn deze ruimtes in het volume van het hoofdgebouw opgenomen.

Detaillering, materiaal en kleur

Het materiaalgebruik is overwegend eenvoudig: plaatmateriaal, golfplaat en metselwerk. De gebouwen zijn van een laag architectonisch niveau. Enkele nieuwbouw beschikt, ondanks het gebruik van eenvoudige materialen, wel over een zorgvuldig vormgegeven gebouw. Wanneer een kantoor of andersoortige representatieve ruimte deel uitmaakt van het gebouw is vaak gewerkt met ander materiaal om dit onderdeel van het gebouw te accentueren (vaak metselwerk in plaats van plaatmateriaal). Voor entreepartijen wordt veelal gebruik gemaakt van stalen constructies en glas. Het kleurgebruik is wisselend: zowel lichtere kleuren als felle contrasterende kleuren, al dan niet in combinatie met elkaar. Een aspect dat met name opvalt in dit gebied zijn de grote gesloten geveloppervlakken direct aan de openbare weg.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

In het gebied staan eenvoudige bedrijfspanden binnen een eenvoudige en heldere ruimtelijke opzet. Het strakke rooilijnenpatroon binnen het gebied draagt bij aan de eenheid. De architectonische waarde van de zelfstandige gebouwen is laag.

BELEID

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is vastgelegd in bestemmingsplannen. Er wordt geen aanvullend kwaliteitsbeleid gevoerd voor dit gebied. Woningen in het gebied worden beoordeeld aan de hand van de criteria van de uitbreidingswijken (D1).

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit van dit gebied behouden blijft. Omdat de materialen en kleuren door hun toepassing, respectievelijk in of op gevelvlakken van grote invloed zijn op de uitstraling van het gebied, zullen criteria hierop toegesneden moeten zijn. Centraal staat het behoud van de structuur, maar nadrukkelijk met behoud van vergaande individuele vrijheid.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied omvat loodsen, bedrijfshallen en showrooms los of in geschakelde vorm;
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen, en daaraan evenwijdig te lopen;
- publieke of representatieve functies zijn gericht op de straat;
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden;
- met architectonische middelen dient gereageerd te worden op de ruimte tussen gebouw en straat: de 'voortuin'.



Bij representatieve gedeelten dient een geleding in de voorgevel aangebracht te worden

Massa en opbouw van het gebouw

- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- bijzondere functies mogen afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw, materiaalgebruik en vorm;
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden;
- de representatieve ruimten dienen een verzelfstandigde positie te hebben;
- hoeken, randen en gebouwen langs hoofdassen dienen verbijzonderd te worden;
- bij representatieve gedeelten dient een geleding in de voorgevel aangebracht te worden.



Hoeken, randen en gebouwen langs hoofdassen dienen verbijzonderd te worden

Detailtering, materiaal en kleur

- de gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 10% transparant te zijn;
- indien dit niet mogelijk is, dient qua vormgeving een gelijkwaardige oplossing te worden gerealiseerd, zodat een geheel gesloten gevelbeeld grenzend aan de openbare weg wordt voorkomen;
- alle materialen mogen worden gebruikt, het gebouw mag echter niet het karakter hebben van een ongedetailleerde en standaard afgetimmerde loods;
- door middel van de materialisatie kunnen de verschillende onderdelen van het gebouw geaccentueerd worden, bijvoorbeeld kantoorgedeelte, bedrijfshal of bedrijfswoning;
- de detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. dient eenvoudig maar zorgvuldig te zijn;
- voor grote geveleppervlakken dienen bedekte kleuren gebruikt te worden;
- gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en volgend aan de specifieke criteria voor reclame.

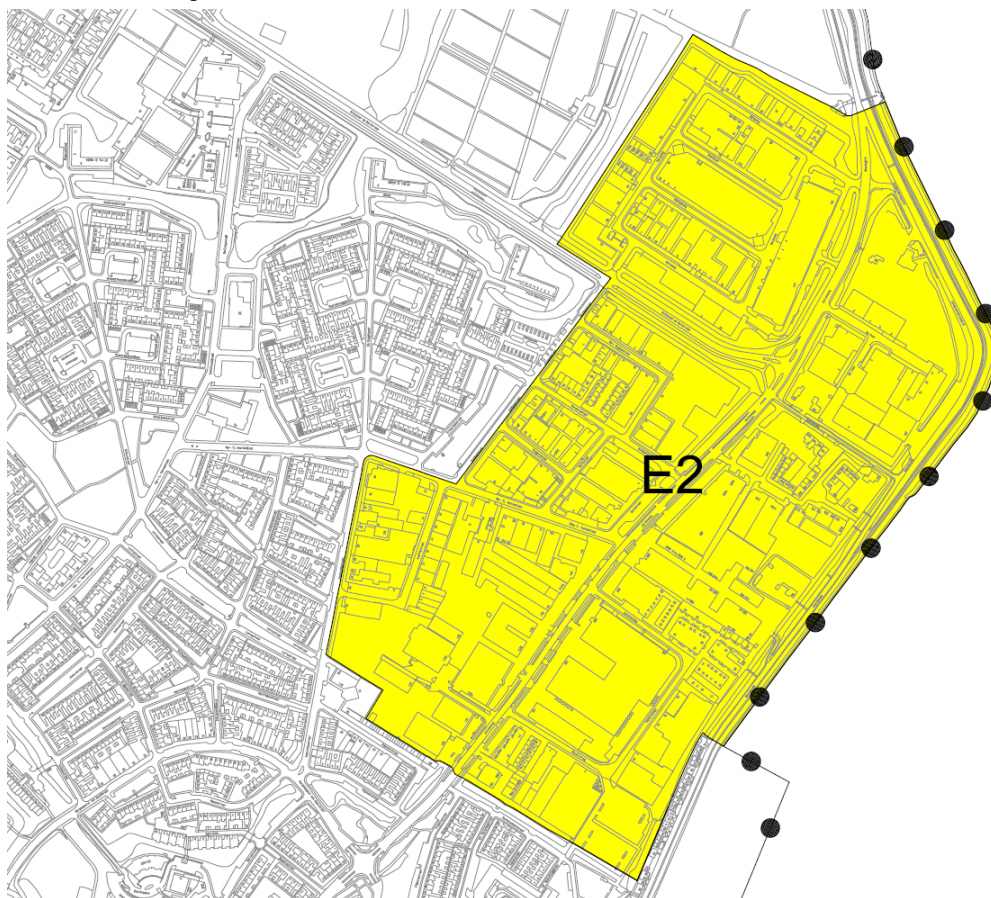


Een geheel gesloten gevelbeeld grenzend aan de openbare weg wordt voorkomen



Door middel van de materialisatie kunnen verschillende onderdelen van het gebouw geaccentueerd worden

4.2.10 E2. Bedrijventerreinen Volendam



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Het bedrijventerrein Volendam wordt begrensd door Zusterschoolstraat, de woonbebouwing langs de Papaverstraat, de Hyacintenstraat, de Edisonstraat, het Noordeinde en de Volgertocht.

De structuur van het gebied bestaat uit een centrale ontsluitingsweg (Julianaweg), met dwars daarop een aantal verkeersslussen die zorgen voor de verdere ontsluiting. Vooral het gebied ontsloten door de Morseweg laat zich typeren als een gebied met een rommelige ruimtelijke structuur en weinig eenheid tussen de aanwezige bebouwing. Hetzelfde geldt voor de strook langs het Noordeinde. Een strook met een weinig samenhangende ruimtelijke opbouw en versnipperde bebouwing. Het uitzicht vanaf het Noordeinde op het gebied biedt dan ook een rommelig aanzien. De kwaliteit van de openbare ruimte is laag. Het gebied heeft harde overgangen in maat, kleur en rooilijnpatroon naar de omringende wijken, zoals het centrum en Munnikenveld. Er zit, anders dan in bijvoorbeeld Edam, minder eenheid in het rooilijnpatroon.

GEBOUW

De gebouwen binnen het gebied hebben een eenvoudig karakter. Het betreft voornamelijk hallen die zowel op zichzelf staan als in een geschakelde vorm met andere hallen voorkomen. In delen van het gebied zoals bij de Lupinestraat en Morseweg is ook sprake van een clustering van gebouwen van één bedrijf (voornamelijk visverwerkende industrie). Het gevolg hiervan zijn grootschalige, naar binnen georiënteerde, hallencomplexen. Langs het Noordeinde staat ook enige woningbouw.

Er zijn relatief grote verschillen tussen de gebouwen in omvang, hoogte en gebruikte materiaal. Dit versterkt de rommelige aanblik in het gebied. Door de vele tussenstraten ter ontsluiting van de verschillende zijden van de bedrijfshallen is er binnen het gebied een groot aantal blinde gevels.

Detaillering, materiaal en kleur

Het materiaalgebruik is overwegend eenvoudig: plaatmateriaal, golfplaat en metselwerk. De gebouwen zijn van een laag architectonisch niveau. Daarin speelt de detaillering van de gebouwen een belangrijke rol. Er is geen sprake van afstemming in de detaillering en materiaalkeuze tussen de gebouwen onderling.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

De grote variatie van gebouwen komt de kwaliteit van het gebied niet ten goede. Een aandachtspunt is de uitstraling van de gebouwen langs de rand met het IJsselmeer en de naastgelegen woongebieden.

BELEID

Het ruimtelijk beleid is vastgelegd in bestemmingsplannen. Er wordt geen aanvullend kwaliteitsbeleid gevoerd. Voor dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. Woningen in het gebied worden beoordeeld aan de hand van de criteria van het gebied B2.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit van het gebied behouden blijft. Omdat de materialen en kleuren door hun toepassing, respectievelijk in of op gevelvlakken van grote invloed zijn op de uitstraling van het gebied, zullen criteria hierop toegesneden moeten zijn. Centraal staat het behoud van de ruimtelijke structuur en het bevorderen van samenhang tussen de gebouwen onderling, maar nadrukkelijk met behoud van vergaande individuele vrijheid.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied omvat loodsen, bedrijfshallen en showrooms los of in geschakelde vorm;
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen, en daaraan evenwijdig te lopen;
- publieke of representatieve functies zijn gericht op de straat;
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden;
- met architectonische middelen dient gereageerd te worden op de ruimte tussen gebouw en straat: de 'voortuin'.



Waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden

Massa en opbouw van het gebouw

- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- bijzondere functies mogen afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw, materiaalgebruik en vorm;
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden;
- de representatieve ruimten dienen een verzelfstandigde positie te hebben;
- hoeken, randen en gebouwen langs hoofdassen dienen verbijzonderd te worden;
- bij representatieve gedeelten dient een geleding in de voorgevel aangebracht te worden.



Hoeken, randen en gebouwen langs hoofdassen dienen verbijzonderd te worden

Detailtering, materiaal en kleur

- de gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 10% transparant te zijn;
- indien dit niet mogelijk is, dient qua vormgeving een gelijkwaardige oplossing te worden gerealiseerd, zodat een geheel gesloten gevelbeeld grenzend aan de openbare weg wordt voorkomen;
- alle materialen mogen worden gebruikt, het gebouw echter mag niet het karakter hebben van een ongedetailleerde en standaard afgetimmerde loods;
- door middel van de materialisatie kunnen de verschillende onderdelen van het gebouw geaccentueerd worden, bijvoorbeeld kantoorgedeelte en bedrijfshal;
- de detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. dient eenvoudig maar zorgvuldig te zijn;
- voor grote geveleppervlakken dienen bedekte kleuren gebruikt te worden;
- gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en voldoende aan de specifieke criteria voor reclame.

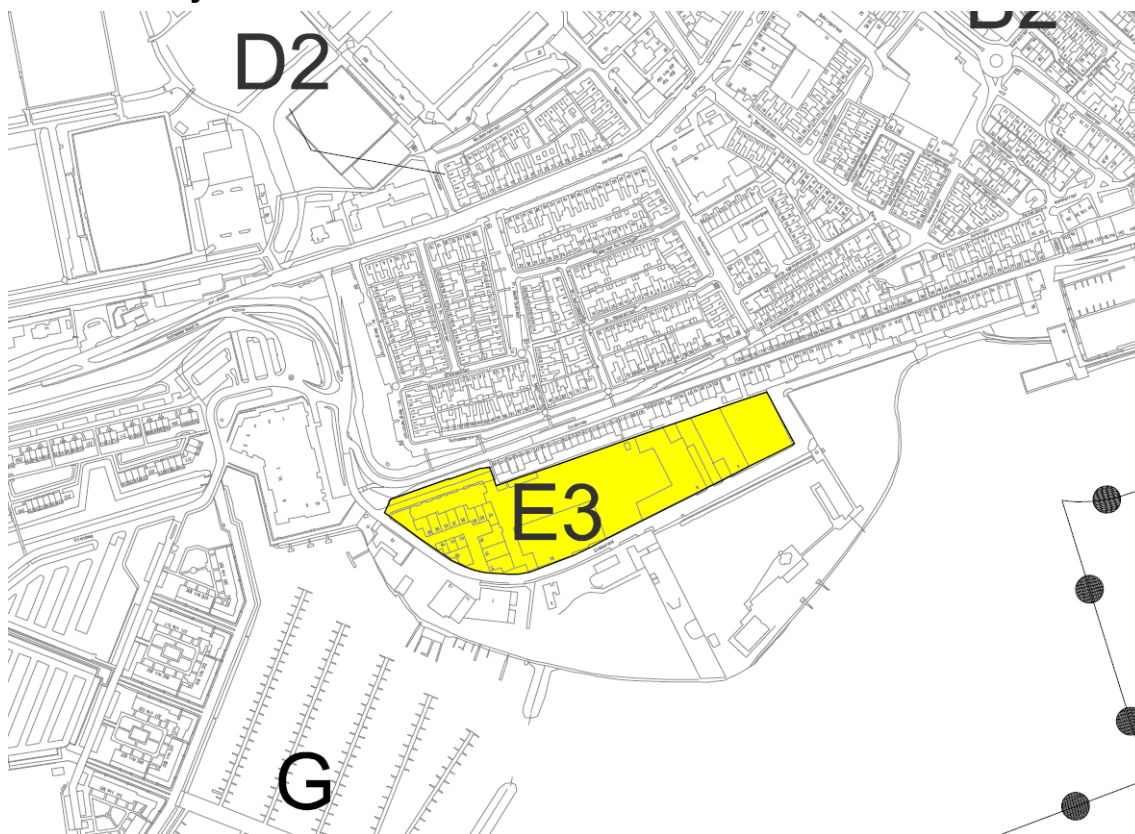


Een geheel gesloten gevelwand aan de openbare weg dient te worden voorkomen



De detaillering dient eenvoudig maar zorgvuldig te zijn

4.2.11 E3. Bedrijventerreinen Slobbeland



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Het bedrijventerrein Slobbeland ligt aan de westkant het centrum van Volendam. Het wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door het water van de Gouwzee. Aan de noordzijde grenst het gebied aan de achtererfgrens van de woningen langs het Zuideinde. Door het gebied loopt één doodlopende straat waarlangs aan weerszijden bedrijfshallen staan. Het gebied heeft een rommelig ruimtelijk karakter met weinig eenheid tussen de aanwezige bebouwing en heeft harde overgangen in maat, kleur en rooilijnpatroon naar het aangrenzende centrumgebied. Verder ligt het gebied lager dan de bebouwing op de dijk.

De zuidzijde van het gebied is in ontwikkeling. De ontwikkelingen bevinden zich met name in de recreatieve sfeer. Er is in dit gebied een historische 'rokerij' gerealiseerd.

GEBOUW

De gebouwen binnen het gebied hebben een eenvoudig karakter. Het betreft voornamelijk hallen die zowel op zichzelf staan als in een geschakelde vorm met andere hallen voorkomen. Daarnaast verschilt tussen de gebouwen onderling de omvang, de hoogte en het gebruikte materiaal sterk. Wel heeft de aanwezige bebouwing een redelijke mate van transparantie, minder blinde gevels derhalve, en zijn voor de vormgeving en materialisering ook andere, voor bedrijventerreinen minder gangbare, materialen en gevelontwerpen toegepast. Ook beschikken meer gebouwen dan gebruikelijk op een bedrijventerrein over een kap.

Detaillering, materiaal en kleur

Het materiaalgebruik is overwegend eenvoudig: plaatmateriaal, golfplaat, metselwerk en hout. De gebouwen zijn van een redelijk architectonisch niveau. Van onderlinge afstemming in de detaillering en materiaalkeuze tussen de gebouwen onderling is geen sprake.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

De grote variatie van gebouwen komt de kwaliteit van het gebied niet ten goede. Een aandachtspunt is de uitstraling van de gebouwen langs de rand met het IJsselmeer en de naastgelegen woongebieden. Ook het hoogteverschil met de bebouwing op de aangrenzende dijk is van belang.

BELEID

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is vastgelegd in bestemmingsplannen. Er wordt geen aanvullend kwaliteitsbeleid gevoerd. In het gebied is aan de oostkant een kavel beschikbaar voor nieuwbouw. Slobbeland is op lange termijn in beeld als potentiële woningbouwlocatie, maar bovenal als locatie voor verdere ontwikkelingen op het gebied van recreatie. Aan de zuidzijde wordt aan plannen gewerkt op het gebied van recreatie. Naast de al ontwikkelde rokerij, voorzien de plannen in de aanleg van een scheepswerf voor de restauratie van historische schepen en de verdere ontwikkeling van de jachthaven Pieterman. Daarnaast is aan de oostzijde (waar voorheen het bedrijf De Mutoblok stond) in ontwikkeling. Op deze plek worden woningen gebouwd.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit van het gebied behouden blijft. Omdat de materialen en kleuren door hun toepassing, respectievelijk in of op gevelvlakken van grote invloed zijn op de uitstraling van het gebied, zullen criteria hierop toegesneden moeten zijn. Centraal staat het behoud van de ruimtelijke structuur en het bevorderen van samenhang tussen de gebouwen onderling.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied omvat loodsen, bedrijfshallen en showrooms los of in geschakelde vorm;
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen, en daaraan evenwijdig te lopen;
- publieke of representatieve functies zijn gericht op de straat;
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden;
- met architectonische middelen dient gereageerd te worden op de ruimte tussen gebouw en straat: de 'voortuin'.



Verspringende rooilijnen
liever vermijden

Massa en opbouw van het gebouw

- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- bijzondere functies mogen afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw, materiaalgebruik en vorm;
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden;
- de representatieve ruimten dienen een verzelfstandigde positie te hebben;
- verbijzonderd te worden;
- bij representatieve gedeelten dient een geleiding in de voorgevel aangebracht te worden.

Detallering, materiaal en kleur

- de gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 10% transparant te zijn;
- indien dit niet mogelijk is, dient qua vormgeving een gelijkwaardige oplossing te worden gerealiseerd, zodat een geheel gesloten gevelbeeld grenzend aan de openbare weg wordt voorkomen;
- alle materialen mogen worden gebruikt, het gebouw mag echter niet het karakter hebben van een ongedetailleerde en standaard afgetimmerde loods;
- door middel van de materialisatie kunnen de verschillende onderdelen van het gebouw geaccentueerd worden, bijvoorbeeld kantoorgedeelte en bedrijfshal;
- de detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. dient eenvoudig maar zorgvuldig te zijn;
- voor grote geveleppervlakken dienen bedekte kleuren gebruikt te worden;
- gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en volgend aan de specifieke criteria voor reclame.

4.2.12 F. Landelijk gebied

4.2.12.1 F1. Landelijk gebied Edam



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Het buitengebied van de gemeente bestaat uit twee landschapstypen. De eerste is polder Zeevang en de Zuidpolder.

De polder Zeevang maakt deel uit van het Hollands-Utrechtse veenweidegebied. Kenmerkend voor dit gebied zijn de lange smalle kavels, het waterrijke karakter met tochten en de openheid van het landschap. Aan het gebied wordt om reden van de aanwezige natuurwaarden en het kenmerkende landschap grote waarde toegekend. In de polder de Zeevang komt nagenoeg geen bebouwing voor.

De Zuidpolder kent eenzelfde karakteristiek, al heeft de verkaveling hier een regelmatig patroon.

Het tweede type buitengebied betreft de droogmakerij De Purmer. De polder is opgebouwd uit (grote) rechthoekige kavels, waarvan de korte zijden aan de ontsluitingsweg grenzen en waarvan de lengtezijden begrensd worden door sloten. Deze sloten komen weer uit in dwars daarop gesitueerde grotere sloten of tochten. Het gebied binnen de polder heeft een open karakter.

Veel gebouwen staan op een ruim erf op de koppen van de kavels. De erven worden omgeven door bomen in een carrévorm. In het landelijke gebied concentreert de meeste bebouwing zich langs de Oosterweg in de Purmer. De overgang tussen de Lange Weeren en de Polder Zeevang en de Purmer wordt op

een vrij 'harde' manier gemarkeerd door de Purmerringvaart en de provinciale weg N247. Zowel de polder de Zeevang als de Purmer zijn in gebruik als grasland voor melkveehouderij.

GEBOUW

De stolpboerderij is het meest typerende gebouwtype in het landelijke gebied. De vorm en richting van de kap is wisselend, evenals de plaats van de entree. Er staan evengoed andere type boerderijen en vrijstaande woningen van verschillende architectonische kwaliteit. De meeste gebouwen in het landelijke gebied maken deel uit van een lint en staan dus op de koppen van de kavels. Aan de weg ligt de woonbebouwing, daarachter bevinden zich de aan- en bijgebouwen. Door de schaalvergroting (omvang machines) van de landbouw en de wens van efficiency (alle gebouwen bij elkaar) bepalen de bijgebouwen in steeds grotere mate het beeld op de erven, en daarmee het beeld van het landelijk gebied. In de zuidoosthoek van polder de Zeevang, naast de Zeevangszeedijk, ligt een deel van de stelling van Amsterdam. Het (voormalige) fort wordt ontsloten door een toegangsweg en wordt in zijn geheel omgeven door water. De stelling van Amsterdam staat op de UNESCO werelderfgoedlijst.

Detailtering, materiaal en kleur

Het materiaalgebruik is voor de gevels overwegend steen en voor de kozijnen hout. Het kleurgebruik is traditioneel, groen en aardetinten. De oudere gebouwen zijn zorgvuldig en karakteristiek gedetailleerd (dorpels, lateien, vensterbanken, glasroeden). Meer recente bouw is doorgaans zeer sober gedetailleerd.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

Het gebied heeft vanwege de karakteristieke bebouwings- en verkavelingspatronen en de grote mate van openheid een hoge landschappelijke- en cultuurhistorische waarde. In het gebied staan stolpboerderijen die kenmerkend zijn voor de periode waarin zij gebouwd zijn. Deze stolpboerderijen vertegenwoordigen een grote cultuurhistorische waarde. Voor stolpboerderijen zijn aparte criteria geformuleerd, die na de criteria voor het landelijk gebied worden opgenoemd.

BELEID

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is vastgelegd in bestemmingsplannen. Ten aanzien van het landelijk gebied geldt een conserverend ruimtelijk beleid.

Wel wordt binnen dit deelgebied een aantal ontwikkelingen verwacht. Deze zijn op de kaart voorzien van een aanduiding ontwikkelingsgebied. Voor deze gebieden zal bij de verdere planvorming een specifieke uitwerking gemaakt worden.

Welstandsniveau

REGULIER

De welstandscriteria zullen zich voornamelijk richten op de plaats van de gebouwen op de kavel en daarnaast architectonische spelregels bevatten die recht doen aan de karakteristieke landelijke architectuur. Het welstandsniveau moet bijdragen aan het behoud van de basiskwaliteit van het gebied.

Om te voorkomen dat in het landelijk gebied ongewenste nieuwbouw ontstaat (bijvoorbeeld: boerderettes) mag het gebouw alleen vanuit de volgende invalshoeken worden ontworpen:

- Het ontwerp is in zijn geheel direct afgeleid van de stolpboerderij. Dit houdt in dat het gebouw aan de specifieke criteria voor stolpboerderijen voldoet.
- Het ontwerp is in zijn geheel niet van een stolp afgeleid, maar heeft bijzondere op de plek toegesnelen eigen architectonische kwaliteiten, afgeleid van gebiedseigen kenmerken.

Daarbij is het ook van belang dat de streekeigen landelijke architectuur beschermd wordt, opdat de cultuurhistorische en landschappelijke waarde niet verloren gaat. En dat voor het gebied wezensvreemde gebouwen of elementen (bijvoorbeeld wolfseinden) worden voorkomen.

Relatie met de omgeving

- de kleinste bepalende eenheid is een op zichzelf staand gebouw (zowel (stolp)boerderijen als minder typerende vrijstaande woningen) op een erf;
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden;
- woningen zijn uitsluitend in de eerste bebouwingslijn toegestaan;
- de bebouwing dient vrij op het erf te staan, enigszins teruggelegen van de straat.

Massa en opbouw van het gebouw

- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouw(en);
- bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw;
- bijbehorende bouwwerken dienen zich bij voorkeur achter het hoofdgebouw te bevinden;
- bijgebouwen dienen vrij te staan van de overige gebouwen;
- dakkapellen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd of te zijn opgenomen in de hoofdmassa;
- balkons zijn aan de voorzijde niet toegestaan;
- een wolfseind is niet toegestaan.



Aanbouw niet voldoende ondergeschikt aan het hoofdgebouw



Een situatie waar een bijgebouw niet vrij staat van het hoofdgebouw

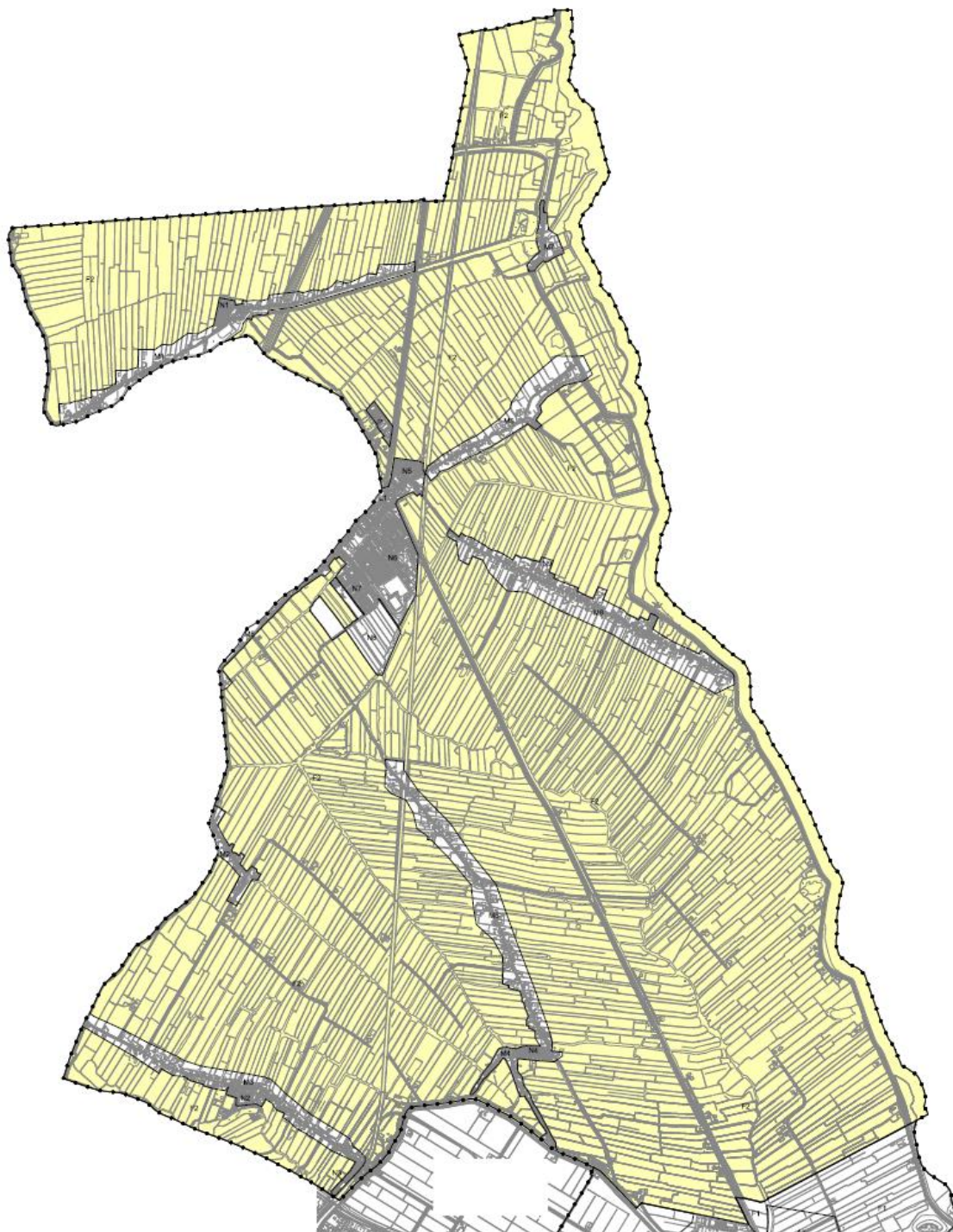
Detaillering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding te staan tot elkaar en tot de gevel als geheel;
- de detaillering van hoofddrager en kozijnen dient sober en zorgvuldig te zijn;
- karakteristieke detaillering van dorpels, lateien, vensterbanken, goten, gootklossen, windveren en dergelijke is verplicht;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren), metselwerk en keramische dakpannen;
- glasroeden dienen van hout te zijn;
- kunststof dakranden en aluminiumkozijnen zijn niet toegestaan;
- geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan;
- metalen dak- en wandplaten zijn niet toegestaan, anders dan op bedrijfsruimten die ruim achter het hoofdgebouw bouw liggen;
- er dienen donkere kleuren te worden gebruikt;
- witte baksteen als hoofddrager is niet toegestaan;
- gevelreclame is niet toegestaan.



Geglazuurde pannen zijn niet toegestaan

4.2.12.2 F2. Landelijk gebied Zeevang



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Het landelijke gebied Zeevang maakt deel uit van het Hollands-Utrechtse veenweidegebied en wordt gekenmerkt door grote openheid. Een openheid die vorm krijgt door de afwezigheid van veel bomen. Het veenweidelandschap kenmerkt zich door het opstreckende verkavelingspatroon van lange smalle kavels en door boerderijen in linten langs wegen en dijken. De regelmatige strokenverkaveling die in het landelijke

gebied van Zeevang voorkomt, is zeer kenmerkend, en dan ook met name voor de gemeente zelf. De regelmaat in het verkavelingspatroon neemt naar het noorden van de gemeente Zeevang toe. In de lengterichting worden de kavels vaak begrensd door waterlopen. Op hun beurt komen deze waterlopen weer uit in dwars op het verkavelingspatroon aangebrachte wateringen. Dit hoofdwatersysteem van De Wijzend, de Y'e, de Kromme Y'e en de Nieuwedijk en de het verkavelingspatroon bepalen in hoge mate het beeld van het landelijk gebied. Op een aantal plaatsen wordt de structuur onderbroken door grote (lineaire) elementen als de A7, de N247, de spoorbaan Amsterdam-Enkhuizen en de Zesstedenvaart, alsmede enkele dorpen en ruilverkavelingswegen. De dorpen en ruilverkavelingswegen doen echter geen afbreuk aan het landschappelijke beeld. Het gebied is overwegend in gebruik als grasland voor melkveehouderij. Vaarboeren komen niet meer voor. Verder zijn de braken achter de IJsselmeerdijk en de buitendijkse polders bij Schardam kenmerkend voor het landschap. Deze braken en polders hebben een grote natuurwaarde.

GEBOUW

De meeste gebouwen in het landelijke gebied maken deel uit van een lint en staan dus op de koppen van de kavels. Karakteristiek zijn de stolpboerderijen op een erf. Soms wordt het erf omgeven door bomen waardoor het zich manifesteert in een duidelijke carrévorm langs wegen. Behalve de stolpboerderijen staan in de linten van Zeevang ook veel (andere) vrijstaande woningen en zelfs rijwoningen, maar ook zogenaamde ruilverkavelingsboerderijen. Door de schaalvergroting in de landbouw (omvang machines) en de wens van efficiency (stallen/loodsen dicht bij elkaar) bepalen de bijgebouwen in steeds grotere mate het beeld op de erven, en daarmee het beeld van het landelijk gebied. De karakteristieke en oorspronkelijke vrijstaande gebouwen staan in de lengterichting van de kavel, evenwijdig aan de perceelgrenzen. Tegenwoordig worden veel bijgebouwen dwars op de kavel gezet. De vorm en richting van de kap is wisselend, evenals de plaats van de entree. Dit geldt zowel voor de woongedeelten als voor de overige gebouwen. Een beeldverstorend element zijn de uitbreidingen aan het oude station van Oosthuizen, nu dienstdoend als fabriek en opslagruimte. Langs de Etersheimer-Braakweg staat een molen die beeldbepalend is.

Detailering

De gebouwen zijn zorgvuldig en karakteristiek gedetailleerd (dorpels, lateien, vensterbanken, glasroeden). Het materiaalgebruik is voor de gevels overwegend steen en voor de kozijnen hout. Het kleurgebruik is traditioneel, groen en aardetinten. In afwijking hiervan staan er in het landelijk gebied echter ook boerderijen, en dan met name stolpen, die zeer rijk gedetailleerd zijn. Meer recente bouw is doorgaans zeer sober gedetailleerd. Datzelfde geldt voor de ruilverkavelingsboerderijen die in het landelijk gebied staan, deze zijn qua architectuur zeer sober.

Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

WAARDEBEPALING

Het gebied heeft, vanwege de karakteristieke bebouwings- en verkavelingspatronen en de grote mate van openheid, een hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde. In het gebied staan veel stolpboerderijen die kenmerkend zijn voor de periode waarin zij gebouwd zijn, waardoor zij een grote cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen. Tevens zijn de resten van het Fort te Kwadijk, bestaande uit een genieloods en opzichterswoning, vermeldenswaardig. Dit Fort behoort tot de Stelling van Amsterdam en heeft de status van een provinciaal monument. Naast dit cultuurhistorisch belangrijke element bevinden zich nog de volgende beeldbepalende bouwwerken in het gebied:

- de molen langs de Etersheimer-Braakweg (nr. 5);

- het gemaal langs de IJsselmeerdijk;
- het gemaal langs de Zeevangsdijk;
- de panden Zeevangsdijk 3, 4 en 8;
- het industriële pand aan de Industrieweg 3;
- laag Schardammerweg 2, 3, 9 en 10;
- Schardam 17, en
- Etersheimerdwarsweg 29.

De eerste twee genoemde bouwwerken zijn rijksmonumenten.

BELEID

In het Bestemmingsplan landelijk gebied (1973), de nota Stedelijke vernieuwing (2000), en de Nota Belvedere (2000) worden uitspraken gedaan die belangrijk zijn voor het behoud en de ontwikkeling van het landelijke gebied van Zeevang:

- Het gehele gebied van Zeevang behoort tot de ecologische hoofdstructuur van Nederland.
- Het openhouden van het gebied en behoud van de karakteristieke verkaveling is een voorwaarde voor het behoud van de kenmerkende karakteristieken zoals die nu aanwezig zijn.
- De gemeente Zeevang behoort als gebied tot Belvedere-gebied, waarmee de cultuurhistorische waarden op het terrein van archeologie, gebouwde monumenten en historisch cultuurlandschap in onderlinge samenhang versterkt moeten worden.

ONTWIKKELINGEN

Voor het landelijk gebied zijn een tweetal ontwikkelingen van belang. Ten eerste de veranderingen in de agrarische sector waardoor bedrijfsgebouwen vrij kunnen komen. Er is nieuw provinciaal beleid geformuleerd, dat vooral een planologisch toetsingskader inhoudt voor vrijkomende agrarische bebouwing en functiewijziging wordt onder voorwaarden toegestaan. Een van de belangrijkste voorwaarden voor het toestaan van nieuwe functies is dat deze geen afbreuk mogen doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of 'groenblauwe' kwaliteiten. Behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit staat dan ook voorop.

Ten gevolge van de schaalvergroting in de landbouw neemt ook de noodzaak van grotere bijgebouwen toe. Omdat deze grotere gebouwen niet altijd passen op de percelen, worden oplossingen gekozen die niet stroken met het oorspronkelijke beeld van gebouwen die in de lengterichting van de kavel staan.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandsniveau moet bijdragen aan het behoud van de basiskwaliteit van het gebied. Hiervoor volstaat een regulier welstandstoezicht. Daarbij is belangrijk dat de bebouwingskarakteristiek van de stolpboerderijen behouden blijft. Een tweede aandachtspunt is de plaatsing en maat van de bijgebouwen. Om te voorkomen dat in het landelijke gebied ongewenste nieuwbouw komt (bijvoorbeeld: catalogusbouw, boerderettes) mag het gebouw alleen vanuit de volgende invalshoeken worden ontworpen:

- Het ontwerp is in zijn geheel direct afgeleid van de stolpboerderij. Dit houdt in dat het gebouw aan de specifieke criteria voor stolpboerderijen voldoet.
- Het ontwerp is in zijn geheel niet van een stolp afgeleid, maar heeft bijzondere eigen architectonische kwaliteiten.

Daarbij is het wel van belang dat de streekeigen landelijke bebouwing beschermd wordt, opdat de cultuurhistorische en landschappelijke waarde niet verloren gaat.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied omvat op zichzelf staande gebouwen op een erf;
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden;
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen, en daaraan evenwijdig te lopen;
- de bebouwing dient vrij op het erf te staan, enigszins teruggelegen van de straat;
- woningen zijn uitsluitend in de eerste bebouwingslijn toegestaan;
- handhaaf, waar dat aan de orde is, het doorzicht naar het achterliggende landschap.



De kleinste en bepalende eenheid van het gebied omvat op zichzelf staande gebouwen op een erf

Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting dient of haaks op, of parallel aan de straat te zijn
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw;
- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouwen;
- aan- en bijgebouwen dienen zich achter het hoofdgebouw te bevinden;
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa;
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden;
- balkons zijn aan de voorzijde niet toegestaan;
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm;
- een wolfseind is niet toegestaan;
- gevels dienen verticaal geled te zijn.



Een situatie waarbij geen duidelijk onderscheid is gemaakt in massa tussen hoofdgebouw en bijgebouw



De horizontale aaneenschakeling van hoofd- en bijgebouwen is niet in lijn met de karakteristieke verkaveling van het landelijk gebied

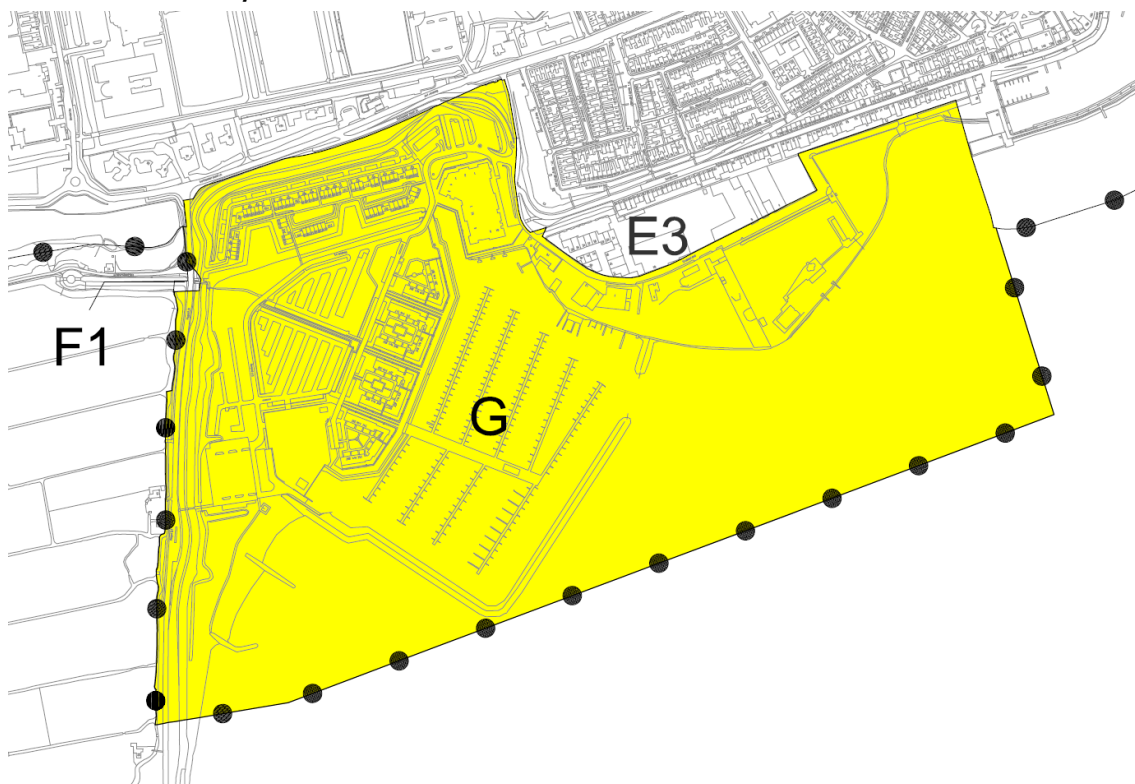
Detaillering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding te staan tot elkaar en de gevel als geheel;
- de detaillering dient in overeenstemming te zijn met de karakteristieken van het landelijk gebied (schuren, e.d.);
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- de detaillering van hoofddrager en kozijnen dient sober en zorgvuldig te zijn;
- glasroeden en type detaileringen dienen van de totale architectuur van de gevel afgeleid te zijn, en dienen te passen in de Hollandse traditie;
- pas karakteristieke detaillering toe in dorpels, lateien, vensterbanken, goten, gootklossen, windveren en dergelijke;
- het kleur- en materiaalgebruik dient volgens traditioneel gebruik te zijn;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- gebruik materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren), metselwerk en keramische dakpannen;
- gevelreclame is niet toegestaan.



Een situatie waarbij het materiaal en de kleur niet voldoen aan de gebiedsspecifieke eigenschappen

4.2.13 G. Pieterman/Slobbeland



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Het gebied is gelegen ten zuidwesten van de kom van Volendam en grenst direct aan het waterfront van Volendam. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Kathammerzeedijk en de bedrijven aan het Slobbeland, in het oosten, zuidoosten en zuiden door het waterfront van het Markermeer en in het westen door het agrarisch landschap van de gemeente Waterland. Het gebied wordt aan de noord en westkant omringd door de waterkering. Het meest zuidelijke deel van het ontwikkelingsgebied De Pieterman is gelegen tegen het grondgebied van de buurgemeente Waterland.

Bestaande situatie:

Het gebied wordt als geheel (met uitzondering van de waterzijde) van de omgeving fysiek afgeschermd door de bestaande dijk. Met uitzondering van de dijk, is het gebied geheel buitendijks gelegen. Het gebied bestaat in feite uit twee afzonderlijke delen, "de Pieterman" en "Slobbeland".

Het gebied "de Pieterman" is onbebouwd en bestaat uit grasland (schapenwei) ter plaatse van een voormalige bouwstort, een tijdelijke parkeerplaats, "woest" gebied (struikgewas langs de dijk) en open water.

Het gebied "Slobbeland" is wel voor een groot deel bebouwd: hier bevindt zich een aantal recreatieve voorzieningen en bedrijven. Aan de westzijde van Slobbeland, op de grens met het terrein Pieterman, zijn momenteel vier bedrijven gevestigd. Aan het waterfront van Slobbeland zijn enkele recreatieve voorzieningen aanwezig, een terrein voor verblijfsrecreatie met voornamelijk stacaravans, een terrein voor dagrecreatie met zwembad, zonneweide en diverse speeltoestellen.

Nieuwe situatie:

Het ruimtelijk beleid van de gemeente voor het gebied is vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk een aantal nieuwe toeristisch-recreatieve ontwikkelingen in het gebied "de Pieterman" te realiseren. Tevens is de juridische regeling voor enkele bestaande recreatieve voorzieningen en bedrijven in het naastgelegen oeverpark Slobbeland geactualiseerd.

De nieuwe recreatieve ontwikkelingen zijn o.a., een nieuwe jachthaven, een parkeerplaats, recreatiewoningen en -appartementen, bij recreatie behorende voorzieningen, een dagrecreatiestrand en een camperterrein. Met deze recreatieve ontwikkeling van het gebied wordt de gewenst geachte impuls gegeven aan het toeristisch recreatief product van Volendam.

BELEID

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is vastgelegd in het bestemmingsplan de Pieterman/Slobbeland. Uitgangspunt is om middels de nieuwe toeristisch-recreatieve voorzieningen in het gebied, het toeristisch recreatief product van de gemeente kwalitatief te versterken. Deze upgradering moet de gemeente onderscheiden van andere toeristenplaatsen. Gezien de ligging aan het water en de nabijgelegen historische kern van Volendam is aansluiting gezocht bij de voor Volendam karakteristieke architectuur en stijlkenmerken. Dit betekent dat de bebouwing uitgaat van de gebruikelijke vormen, materialen, kleuren en de taillering van Volendam (gebied B2).

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandsbeleid moet een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de stedenbouwkundige, architectonische en de recreatief-toeristische kwaliteiten van het gebied de Pieterman/Slobbeland.

Relatie met de omgeving

- de kleinste beeldbepalende eenheid van het gebied is één pand of een cluster van twee panden;
- de structuur dient kleinschalig te zijn;
- samenvoeging van panden is toegestaan, mits de ritmiek van de gevelwand wordt gehandhaafd;
- voorgevel- en achtergevelrooilijnen kunnen verspringen hetzij in beperkte mate;
- de architectuur moet zowel bijdragen aan het continue beeld en de totaalsfeer van het gebied, als aan de herkenbare identiteit van de individuele gebouwen.



Kleinste beeldbepalende eenheid is één pand



Ritmiek van de gevelwanden blijft gehandhaafd

Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting dient bij voorkeur haaks op de straat te zijn;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- er moet onderscheid worden gemaakt tussen de massa van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken;
- balkonhekken dienen klein en luchtig te zijn, met een houten, stalen of smeedijzeren detaillering;
- bijzondere functies mogen afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw, materiaalgebruik en vorm;
- repetitie van type, gevel, bouwhoogte, materiaal en kleur is wenselijk;
- afstemming in goothoogte, kapvorm en dakhelling dient nagestreefd te worden, per straatzijde of cluster;
- zadeldaken zijn gewenst;
- platte daken zijn toegestaan, mits onderdeel van meerdere dakschilden;
- gevels dienen verticaal geled te zijn.



Repetitie van type

Detailtering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- er dient bij voorkeur gebruik te worden gemaakt van metselwerk en/of hout;
- de detaillering van bijbehorende bouwwerken dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw;
- het gebruik van kunststof of aluminiumkozijnen en dakranden is toegestaan, mits de kwaliteit, profilering en kleur aansluit bij die van het gebied;
- gevelbekleding van materiaal anders dan van hout is toegestaan, mits de kwaliteit, profileringen, detaillering en kleur aansluiten bij die van het gebied;
- waterbord en windveren dienen in hout te zijn uitgevoerd;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- de zijwanden van dakkapellen dienen te worden uitgevoerd in donkere kleur of in kleur van het dakvlak;
- het boeideel bij plat afgedekte dakkapellen mag niet breder zijn dan 23 cm;



Elementen in de gevel staan in een consistente verhouding tot het geheel



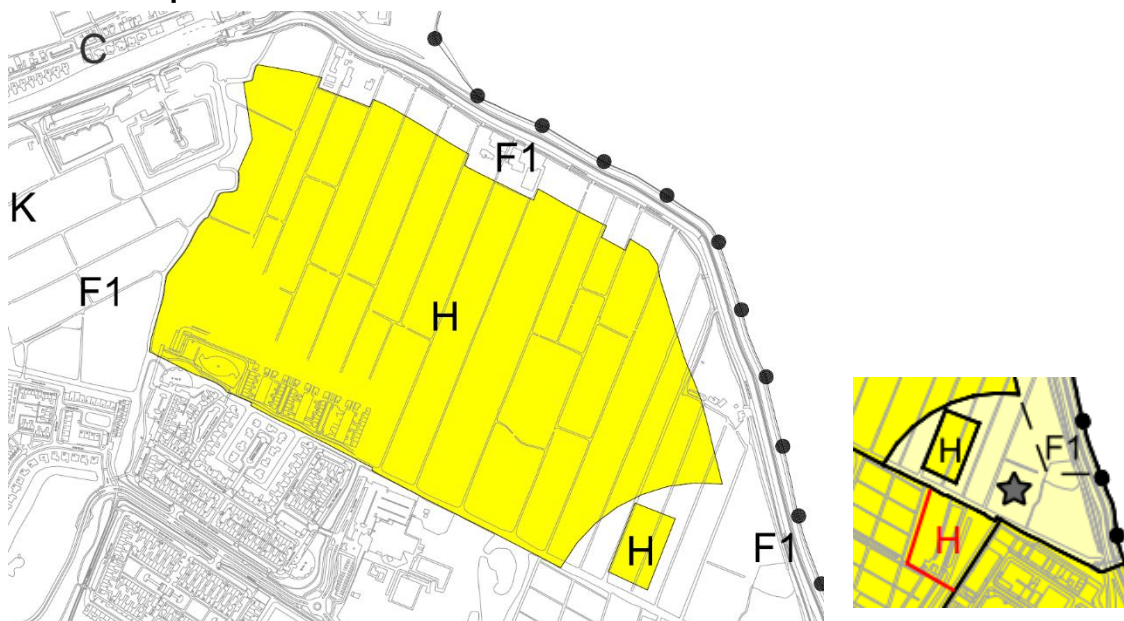
Dakkapellen in dezelfde stijl uitgevoerd als het hoofdgebouw

- dakgoten mogen niet te zwaar zijn (niet meer dan 15 cm hoog);
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan;
- gevelreclame bij bijzondere functies is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen, en in overeenstemming met de specifieke criteria voor reclame;
- er dienen kleuren gebruikt te worden die voor Volendam kenmerkend zijn.



Kleuren die voor Volendam kenmerkend zijn

4.2.14 H. Zuidpolder-Oost



Uitbreiding gebied H
Raadsplein 16-11-2017

Gebiedsbeschrijving

GEBIED

De locatie Zuidpolder-oost is gelegen aan de noordzijde van de bebouwde kom van Volendam tussen de Zeedijk aan de noordoostkant en de Volgertocht aan de zuidwestkant. Op deze locatie zal een woonwijk van circa 1050 woningen gerealiseerd worden met bijbehorende voorzieningen. Aan de oost-, noord- en westkant van het gebied wordt natuurpark gerealiseerd.

De wijk zal een heldere opbouw krijgen met een hoofdstructuur bestaande uit:

- Een kruisvormige hoofdstructuur wordt gevormd door een noord-zuid lopende singel en een oost-west gelegen groenstructuur. De singel ligt in het verlengde van de bestaande waterstructuur centraal in het plangebied. De groenstructuur verbindt samen met twee parallel gelegen oost-west zones de wijk met de naast gelegen natuurparken.
- De hoofdontsluiting van de wijk wordt gevormd door een rechthoekige ontsluitingsring: de Ringlaan.
- De bebouwingsstructuur is afgeleid van en versterkt de ruimtelijke hoofdpzet van de wijk. De woningen zijn georiënteerd op de structuurbepalende elementen.
- Binnen de Ringlaan bevinden zich gesloten en halfopen bouwblokken die worden ontsloten door woonstraten met een noord-zuid oriëntatie (haaks op de groenstructuren).
- In de buitenring is de structuur transparanter, met extensievere bebouwing wordt een overgang gemaakt naar de omliggende polders en natuurparken.
- Winkels en overige voorzieningen zijn geclusterd in de zuidoosthoek van de wijk aansluitend op de bestaande woonwijk en als entree van Zuidpolder-oost.
- Aan de oostkant van de wijk vormt een appartementen gebouw een hoogteaccent van 9 lagen.

De wijk zal bestaan uit verschillende woningen: zowel koop als huur, verschillende prijsklassen en verschillende typen (appartementen, rijwoningen, twee-onder-een-kap, vrijstaand). Het grootste deel van de wijk

bestaat uit grondgebonden woningen van twee lagen met een kap. In de strook met de voorzieningen zullen appartementen worden gerealiseerd en een woonzorgcomplex met een hoogte van 15 meter. Een hoogteaccent aan de oostkant van de locatie zal tot 30 meter hoog worden.

Belangrijk uitgangspunt is het creëren van een samenhangend beeld van de wijk. Duurzame materialen en traditionele vormkenmerken staan centraal.

GEBOUW

De wijk krijgt een duidelijke identiteit en samenhang door eenduidige vormtaal, detaillering, materiaal- en kleurgebruik. Op cruciale momenten in de hoofdstructuur is een verbijzondering van de bebouwing gedacht, die afwijkt van de eenheid en waarmee herkenbaarheid wordt gerealiseerd. Van groot belang is dat de uitzondering geen regel wordt.

DE BASIS

De basis van de wijk zal gevormd worden door grondgebonden woningen van twee lagen met kap. De woningen oriënteren zich op de openbare ruimte en woonstraten. Waar achtererven grenzen aan de Ringlaan en/of aan de overige woonstraten worden erfafscheidingen voorgestaan in de vorm van gemetselde muurtjes die in het ontwerp van de bebouwing zijn meegenomen. De muurtjes respecteren de rooilijn, markeren de grens tussen publiek en privaat en zijn van voldoende hoogte om de privacy te garanderen. Wanneer de privé-zijde grenst aan de waterlijn wordt een uniform vormgegeven privé-oever als onderdeel van de architectuur ontworpen.

Op de zij- en achtererven die niet aan de openbare ruimte grenzen, of hiervan door middel van een muur zijn afgeschermd, is er ruimte voor individualisering en zal op de begane grondlaag niet getoetst worden op welstand.

DE RINGLAAN

Het voorname en statige karakter van de Ringlaan wordt tot uitdrukking gebracht door aan beide zijden van het westelijk en oostelijk deel te kiezen voor een nadrukkelijke oriëntatie van de woningen met de kopgevels naar de straat. De markante vorm en eenduidige volumes geven een relatief transparant en sterk herkenbaar beeld aan de Ringlaan. Waar mogelijk zullen ook aan de overige delen langs de Ringlaan de kopgevels het beeld bepalen. Aan de zuidzijde van het noordelijke deel van de Ringlaan en in het zuidelijke deel van de Ringlaan, tegenover de hogere bebouwing van supermarkt en appartementen, is gekozen voor langsbebouwing.

Voor het verkrijgen van een eenduidig en herkenbaar beeld van de Ringlaan hebben de kopgevels hier overwegend een steile kap (+/- 54 graden). Bij langskappen aan de Ringlaan is een flauwere helling denkbaar (+/- 38 graden). De woningen zijn georiënteerd op de ring, de rooilijn kan op ondergeschikte wijze worden doorbroken, bijvoorbeeld door middel van een erker.

DE BOUWBLOKKEN

Bij de grondgebonden woningen die niet aan de ringweg zijn gelegen en niet zijn aangemerkt als verbijzondering is het beeld informeler, kleinschaliger en minder statig. Hier kunnen lagere goothoogten worden toegepast en zal een afwisseling van woningtypes, geknikte rooilijnen en een menging van verschillende hoogtes en breedtes gerealiseerd worden. De toepassing van lange rechte lijnen en een grote mate van repetitie is ongewenst. In de bebouwing overheerst de langsrichting van de kappen met een helling van +/- 38 graden.

Waar mogelijk wordt gekozen voor:

- onderbroken kaplijn en verspringende rooilijn;
- variatie in goot- en nokhoogte;
- hogere kopwoningen en afwijkende kaprichtingen op strategische plekken;
- dwarsrichting van de kap van de woningen op de hoek/kop en bij inritten voor de parkeercoffers.

Detaillering, materiaal en kleur

De wijk moet een eenheid in materiaal en kleurgebruik krijgen. Er is gekozen voor baksteen in rood/bruine tinten. Dit betekent niet dat de gevels volledig uit dit materiaal moeten bestaan. Wel betekent dit dat deze steen dominant en beeldbepalend is voor alle woningen die niet als verbijzondering zijn aangemerkt.

De basiskleur voor houtwerk is wit. De basis dakpan is gebakken en antracietkleurig, waarbij, zonder dat hierdoor een te onrustig beeld ontstaat, nuancerings denkbaar zijn bij de bouwblokken die niet zijn gelegen aan de Ringlaan,

Hiermee wordt aangesloten op het meer informele karakter van deze woningen. Binnen de homogeen uitgewerkte buurtjes of bouwblokken is verbijzondering denkbaar door ondergeschikte toepassing van een tweede materiaal voor de gevels van de woningen.

De bebouwing heeft een zorgvuldig uitgewerkte detaillering van goten, erkers, overstekken, entrees, luifels zonder te vervallen in loze en historiserende details. Door middel van de detaillering wordt diepte gecreëerd in de gevels. Verder kunnen sculpturale elementen de bebouwing verbijzonderen.

DE VERBIJZONDERING

Op nevenstaand kaartje is aangegeven welke bebouwing ten opzichte van de bovenbeschreven eenheid verbijzonderd wordt. Verbijzondering betekent niet dat de betreffende bebouwing zich op alle aspecten moet onderscheiden. Gekozen kan worden voor een onderscheid naar vorm en/of kleur en/of materiaal.



Voor de verschillende bebouwing gelden achtereenvolgens de volgende richtlijnen:

1. De woningen langs de Ringlaan volgen het patroon van de kopgevels aan de Ringlaan, de verbijzondering zit naast situering vooral in het kleur en materiaalgebruik.
2. De langs de westzijde van de centrale singel gelegen patiowoningen wijken vooral af met betrekking tot bouwtype en het platte dak. In de keuze voor de steen wordt aangesloten bij de basis rood/bruine baksteen van Zuidpolder-Oost.
3. Langs de centrale singel liggen ten noorden van de patiowoningen twee koppen van bouwblokken die eveneens een verbijzondering krijgen. Deze blokken zijn grotendeels afgeleid van de basiskeuzes. De verbijzondering zit in een mogelijke platte afdekking.
4. Het zuidelijke blok langs de centrale watergang kan afwijken in kleur- en materiaalgebruik. Het zelfde geldt voor het blok aan de noordzijde van de Ringlaan.
5. Midden in de oostelijke helft van de wijk is een verbijzondering geprojecteerd waarvan de uitwerking bepaald wordt door de vrije ligging in het (openbare) groen. Verbijzondering moet vooral gezocht worden in de gedraaide ligging van het object dat als gesloten bouwblok naar alle zijden georiënteerd is.
6. Aan de oostzijde krijgt de wijk een markering door een in hoogte afwijkend gebouw. Alleen al vanwege de hoogte heeft dit gebouw de potentie om het beeldbepalende gebouw van de wijk te worden. Te denken is aan een samengesteld gebouw met de basismaterialisering van Zuidpolder-Oost.
7. In het zuidelijke deel van fase 9/10, binnen de bouwblokken, is een verbijzondering geprojecteerd waarvan de uitwerking bepaald wordt door de vrije ligging in het openbare groen. De verbijzondering moet vooral gezocht worden in de gedraaide ligging van het object dat als gesloten bouwblok naar alle 4 zijden georiënteerd is. Voorts is het gewenst dat dit object zich van de bouwblokken onderscheid naar vorm en/of kleur en/of materialisering.

Ook de bebouwing in de voorzieningenstrook met appartementen, aan de zuidoostzijde van de wijk, vormt een verbijzondering ten opzichte van de basisbebouwing van Zuidpolder-Oost. Achtereenvolgens gaat het om een appartementencomplex boven de supermarkt en de voorzieningen, vier appartementenblokjes en het woonzorgcomplex.

APPARTEMENTEN BOVEN DE SUPERMARKT

Voor het appartementenblok met de supermarkt en voorzieningen is het volgende van belang:

- Om te voorkomen dat dit blok met circa 50 appartementen en maximaal 15 meter hoogte een te massale uitstraling krijgt is de plasticiteit van het gebouw belangrijk. Er zal een gevarieerd en samengesteld gebouw ontworpen moeten worden waarvan de op de verdieping gelegen appartementen zich naar de Ringlaan presenteren als twee 'koppen'. Het dak van de supermarkt kan als groen hof worden ingericht.
- Variatie in hoogte denkbaar is. Aan de zijde van de Ringlaan kan de bouwhoogte mogelijk aansluiting vinden op de hoogte van de aan de overzijde van de weg gelegen grondgebonden woningen.
- Gevelbeeld heeft een heldere structuur (symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen) zonder te ontaarden in simpelheid. Een sterke repetitie (onder meer in de gevelopeningen) moet worden vermeden.
- De begane grondlaag met de supermarkt en de bovengelegen appartementen moeten een duidelijk architectonisch geheel vormen.
- De buitenruimtes hebben de vorm van loggia's en liggen binnen de rooilijn.
- De westzijde van het gebouw zal de entree van de wijk gaan markeren en is daarmee van groot belang. Hier moet voorkomen worden dat de supermarkt een blinde gevel krijgt. De appartementen op de eerste verdieping kunnen hier vanaf het openbaar gebied worden ontsloten en eventueel een extra ruimte op het maaiveld krijgen (zogenaamde rugzakwoningen).
- De bevoorradingstraat van de supermarkt zal inpandig, met een semi-transparante gevel aan de zuidzijde van het gebouw gerealiseerd worden.
- Parkeren vindt hoofdzakelijk ondergronds plaats.
- In detaillering, materiaal- en kleurgebruik wordt aangesloten op de basiskarakteristiek van Zuidpolder-Oost.

WONINGEN IN VOORZIENINGENSTROOK

Direct ten oosten van het bouwblok waarin de supermarkt is gelegen zijn ca. 50 woningen, al dan niet binnen een woongebouw gesitueerd. Het volgende is van belang:

- Net als bij de appartementen boven de supermarkt is ervoor gekozen de kopse kant van de bebouwing naar de Ringlaan te situeren, ook hier is de plasticiteit van de volumes van belang.
- De buitenruimtes worden inpandig en binnen de rooilijn gerealiseerd.
- Het parkeren wordt hoofdzakelijk inpandig opgelost.
- De bebouwing onderscheidt zich van de basiskarakteristiek van de Zuidpolder-oost door vorm en/of kleur en/of materiaalgebruik.

HET WOONZORGCOMPLEX

Het woonzorgcomplex bestaat uit verschillende onderdelen: het voorzieningengebouw met intramurale huisvesting en woningen. Aan de Ringlaan wordt een parkje gesitueerd. Verder is het volgende van belang:

- Er is in de opbouw gekozen voor een verzameling van kleine gebouwen in plaats van een groot-schalig aaneengesloten complex. De verschillende blokjes moeten een gedifferentieerd en gevarieerd beeld geven waarmee vermeden wordt dat een eenduidige vormgeving van de architectuur leidt tot een te grote massaliteit.
- Het voorzieningengebouw staat, net als de appartementenblokjes, dwars op de Ringlaan. De langzijde ligt aan het parkje. Aan dit parkje zijn ook de huurwoningen gesitueerd. De koopwoningen liggen aan de Volgertocht en zijn geordend in drie blokjes.

- In vormgeving van de verschillende blokjes van het woonzorgcomplex is samenhang met de naast-gelegen appartementenblokjes denkbaar.
- In detaillering, kleur- en materiaalgebruik wordt aangesloten op de basiskarakteristiek van de wijk.

WOONGEBOUW ZUID-OOSTZIJDE

Ten oosten van de ontsluitingsweg en het woonzorgcomplex is een woongebouw gesitueerd ten behoeve van 23 appartementen. Het volgende is van belang:

- Maximaal 3 bouwlagen hoog, omgeven door groen.
- Indien de bijzondere bebouwing aan alle kanten zichtbaar is vanaf de openbare ruimte moet er sprake zijn van een alzijdig gebouw.
- Maakt ruimte vóór gebouw aan de zijde van de hoofdontsluiting.
- De primaire oriëntatie van de bebouwing dient gericht te zijn op de hoofdontsluiting.
- Parkeren voor eigen bewoners en personeel op eigen terrein.
- Beeldbepalende aanwezigheid van 'De Broeckgouwsteen' in de gevels.
- Om een te massale uitstraling te voorkomen is de plasticiteit van het gebouw belangrijk.
- Een sterke repetitie (onder meer in gevelopeningen) moet worden vermeden.
- Ontwerp aantoonbaar geïnspireerd door stijkenmerken uit de jaren dertig.

MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES AAN DE ZUIDOOSTZIJDE (SCHOOLGEBOUW)

Voor het schoolgebouw aan de zuidoostzijde van het gebied is het volgende van belang:

- De school en BSO (buitenschoolse opvang) binnen één gebouw moet gezamenlijk worden vormgegeven en een eenheid vormen.
- Maximaal 2 bouwlagen hoog.
- Bereikbaarheid vanaf noordzijde.
- Beeldbepalende aanwezigheid van 'De Broeckgouwsteen' in de gevels.
- Om een te massale uitstraling te voorkomen is de plasticiteit van het gebouw belangrijk.
- Een sterke repetitie (onder meer in gevelopeningen) moet worden vermeden.
- Een brede groene haag (doorsnede 1x1 meter) vormt de omlijsting. Geen hoog hekwerk.

GYMSPORTCENTRUM EN LOCATIE BOUWSPEELPLAATS (16-11-2017 IN RAADSPLEIN)

Voor het gymsportcentrum en bouwwerken op de locatie van de bouwspeelplaats ten westen van de Kimsterweg is het volgende van belang:

- Vormgegeven en architectonisch uitgewerkt als een totaal, alzijdig en samenhangend beeldconcept;
- Variatie in hoogte denkbaar;
- Vorm, materiaal en kleurgebruik ondersteunen de functie en de architectonische vormgeving;
- Entree gelegen aan de zijde van het parkeerterrein (zuidzijde);
- De entree dient als representatieve ruimte door middel van vormgeving en materialisatie te worden geaccentueerd;
- Ontsluiting van het gebouw aan de zijde van de Kimsterweg;
- Parkeren auto's en fietsen ten zuiden van het gebouw;
- Gebouwen ten behoeve van de bouwspeelplaats hebben de uitstraling en het karakter van een permanent gebouw;



- Alle materialen en kleuren mogen worden gebruikt, het gebouw mag niet het karakter hebben van een ongedetailleerde en standaard afgetimmerde loods.
- Ontwerpaandacht voor alle details;
- Detaillering, materiaal- en kleurgebruik van eventuele uitbreidingen zijn afgestemd op het hoofdgebouw;
- Gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en voldoet aan de specifieke criteria voor reclame voor de welstandelijk significante gebieden en zichtlocaties;
- Installaties moeten inpassend worden geplaatst of als toegevoegde elementen bij, op of tegen het gebouw, worden voorzien van een omkleding of omkasting, passend bij het ontwerp van het gebouw



MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES AAN DE ZUID-OOSTZIJDE (CBW) (16-11-2017 IN RAADSPLEIN)

Voor het gebouw aan de zuid-oostzijde van het gebied is het volgende van belang:

- Vormgegeven en architectonisch uitgewerkt als een totaal, alzijdig en samenhangend beeldconcept. Incidenteel en op ondergeschikte wijze kan van deze hoofdregel worden afgeweken;
- Maximaal 2 bouwlagen hoog;
- Ontsluiting vanaf de Oosterom (westzijde);
- Beeldbepalende aanwezigheid van 'De Broeckgouwsteen' in de gevels;
- Om een te massale uitstraling te voorkomen is de plasticiteit van het gebouw belangrijk.
- Een sterke repetitie (ondermeer in gevelopeningen) moet worden vermeden;
- Een brede groene haag (doorsnede 1x1 meter) vormt de omlijsting. Geen hoog hekwerk.
- Installaties moeten inpassend worden geplaatst of als toegevoegde elementen bij, op of tegen het gebouw, worden voorzien van een omkleding of omkasting, passend bij het ontwerp van het gebouw.



BELEID

Het ruimtelijk beleid is vastgelegd in bestemmingsplannen. Bij de planvorming en ontwikkeling van deze wijk is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Met een beeldkwaliteitsplan is een beleidsdocument beschikbaar, dat inzicht geeft in hoe omgegaan wordt met de stedenbouwkundige en architectonische (beeld)kwaliteiten van een locatie. De "richtlijnen beeldkwaliteit" uit het stedenbouwkundigplan "Zuidpolder-Oost" (hoofdstuk 4) is leidraad voor de ontwerpers, welke ingeschakeld worden voor de invulling van het betreffende gebied.

Binnen het gebied zijn verder geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit, vormgeving en uitstraling van de bebouwing gerealiseerd wordt en behouden blijft.

Relatie met de omgeving (Stedenbouwkundige structuur)

- de stedenbouwkundige samenhang bestaat uit een heldere structuur van een centrale singel, rechthoekige ontsluitingsring, groenstructuren en woonstraten;
- de hoofdzakelijk grondgebonden eengezinswoningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en de ontsluitingsstraten;
- er is een duidelijke scheiding tussen de openbaar en de privé-zijde van de woning. Wanneer de achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte, de waterlijn of de semi-openbare ruimte in de bouwblokken wordt het privégebied afgeschermd door een erfafscheiding die met de bebouwing is (mee)ontworpen;
- de bebouwing heeft qua vorm, materiaal en kleurgebruik een sterke samenhang alleen de bebouwing die als bijzonder is aangemerkt wijkt hier in betekenende mate van af.



De hoofdzakelijk grondgebonden woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en ontsluitingsstraten



Grondgebonden woningen die niet zijn aangemerkt als verbijzondering, hebben een kap

Massa en opbouw van het gebouw (bebouwingskarakteristiek)

- de grondgebonden woningen die niet zijn aangemerkt als verbijzondering hebben een kap;
- wanneer de bebouwing met de kopgevel georiënteerd is op de Ringlaan is de kap overwegend steil (+/- 54 graden);
- de langskappen aan de Ringlaan en in het middengebied hebben een flauwere helling (+/- 38 graden);
- als bijzonder aangemerkte bebouwing kunnen soms ook een platte afdekking krijgen;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen te worden voorkomen, respectievelijk krijgen middels extra 'ontwerpaandacht' een bijzondere uitwerking;
- eindwoningen bij rijenhuizen zijn verbijzonderd en/of krijgen een met extra aandacht ingedeelde eindgevel;



Eindwoningen bij rijwoningen zijn verbijzonderd

- een vanaf de openbare ruimte zichtbare individuele aanpassing van of toevoeging aan de woning of appartement houdt rekening met de (vorm-)karakteristieken en samenhang van het 'ensemble' en (wanneer de bebouwing niet is aangemerkt als bijzondere bebouwing) houdt rekening met de karakteristieken en samenhang van de wijk in het geheel;
- bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm;
- uitbreidingen en toevoegingen als dakkapellen, serres, erkers, specifieke ramen, aanbouwen en overige optionele keuzes worden door de ontwerper van de woning meegeleverd als 'trendsetters', wanneer deze grenzen aan het openbaar gebied of een aanzienlijke massa hebben.

Detailering, materiaal en kleur (nadere eisen)

Voor de bebouwing die niet is aangemerkt als verbijzondering, is samenhang in detailering, materiaal- en kleurgebruik van groot belang. De basis wordt gevormd door:

- detailering, materialisatie en kleur zijn in principe ambachtelijk/traditioneel;
- baksteen in bruin-roodtinten is dominant en beeldbepalend.
- gebakken, antracietkleurige dakpan aan de Ringlaan, nuanceringen zijn denkbaar bij de bouwblokken die niet zijn gelegen aan de Ringlaan;
- wit houtwerk;
- zorgvuldig uitgewerkte detailering zonder te vervallen in loze en historiserende details;
- binnen de samenhangende basiskarakteristieken is enige ruimte voor variatie bijvoorbeeld door ondergeschikte toepassing van een tweede materiaal voor de gevels van de woningen;
- voor de als verbijzondering aangemerkte bebouwing is afwijking op bepaalde aspecten van belang, het kan gaan om verbijzondering van vorm en/of materiaalgebruik en/of kleurgebruik;
- bijbehorende bouwwerken aan de openbare ruimte krijgen de karakteristieken van het hoofdgebouw;
- de vormgeving van dakkapellen en andere toevoegingen worden gerelateerd aan de karakteristieken van het hoofdgebouw;
- kozijnen en bewegende delen zijn in principe van hout; afhankelijk van de betekenis en de plaats in de gevel kunnen in overleg met de welstandscommissie andere oplossingen worden gekozen;
- bij woningen zijn geen gevelreclames toegestaan. Gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en voldoet aan de specifieke criteria voor reclame.

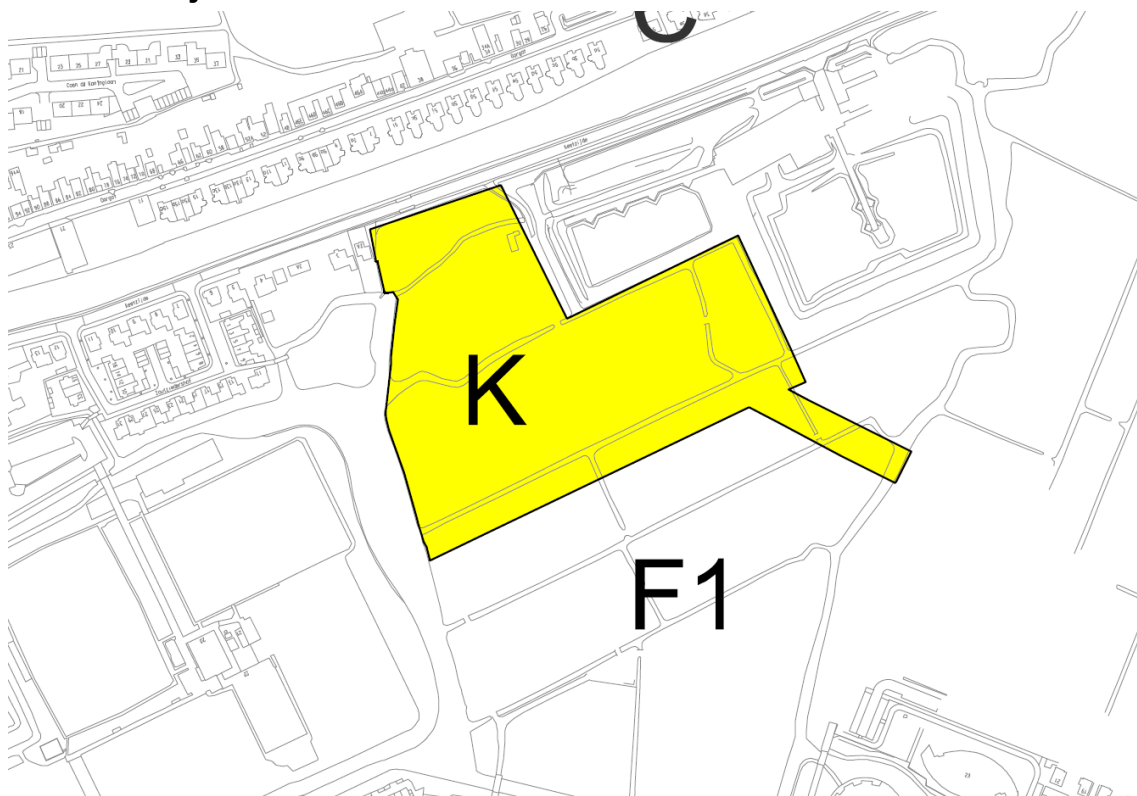


Baksteen in bruin-roodtinten is beeldbepalend



Kozijnen en bewegende delen zijn in principe van hout

4.2.15 K. Keetzijde



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

De locatie Keetzijde ligt in het noordoostelijke deel van de gemeente Edam-Volendam. Het gebied wordt aan de noord -en westzijde begrensd door de Keetzijde en de sportvelden van de Edammer voetbalclub EVC. Aan de zuid -en oostzijde wordt het gebied begrensd door het natuurpark "De Broeckgouw" en het baggerdepot en opslagplaats van de gemeente.

Hoofdlijn planopzet

De "Keetzijde" voorziet in de realisering van een woongebied met ca. 80 woningen, grotendeels bestaande uit eengezinsrijenwoningen in een blok gebouwd en een klein deel vrijstaande eengezinswoningen. De vorm van het gebied en de compacte, efficiënte verkaveling zijn bepalend voor de richting van de bebouwingsstructuur.

De buurt wordt gevormd door grondgebonden woningen van hoofdzakelijk twee lagen met een kap die zich oriënteren op de openbare ruimte. Het uitgangspunt is dat het buurtje "Keetzijde" primair ontsloten wordt vanaf de bestaande weg Keetzijde en secundair, via een brug over het water in het aangrenzend natuurpark, door een weg vanuit de Broeckgouw. Het ontwerp is zodanig van opzet dat ook gekozen kan worden voor een gelijkwaardige ontsluiting van beide zijden of voor een primaire ontsluiting vanaf de Broeckgouw.

Binnenin de woonblokken is, aangrenzend aan de achtertuinten, parkeergelegenheid opgenomen. De parkeerhoven bij de langgerekte blokken hebben groene plekken met bomen. Speelplaatsen worden ingepast in het openbaar groen.



Waar de achtererven van de woningen grenzen aan de openbare weg dan wel aan de parkeerhoven, worden afscheidingen voorgestaan in de vorm van gemetselde muurtjes (in combinatie met de te realiseren bergingen) die in het ontwerp van de bebouwing moeten worden meegenomen. De muurtjes markeren de grens tussen publiek en privaat en zijn van voldoende hoogte om de privacy te garanderen.

De buurt, omsloten door water, vormt als geheel een min of meer zelfstandige enclave in het landschap en onderscheidt zich door de ligging en de kleinere omvang voor wat betreft de beeldkarakteristiek van de Broeckgouw.

Het plan is opgebouwd uit een drietal elementen:

1. Het langgerekte bouwblok (bestaande uit 4 woonblokken met rijenwoningen).
2. Het "Carré".
3. De vrijstaande woningen.



Het langgerekte bouwblok

Het langgerekte bouwblok met daarin vier lange woonblokken met aaneengesloten gebouwde woningen, refereert aan de kenmerkende stedenbouwkundige structuur in het oude deel van Edam. Het bouwblok wordt in tweeën gedeeld door de ontsluitingsweg waarlangs de parkeerhoven toegankelijk zijn.

De woningen zijn hoofdzakelijk opgebouwd uit twee bouwlagen en een kap, met de nok evenwijdig aan of dwars op de voorgevel. De woningen hebben geen voortuin maar een eigen stoep. Deze stoep heeft veelal echter het karakter van een zogenaamde "Delftse Stoep".

De voorgevelrooilijn mag in beperkte mate verspringen en worden onderbroken door een erker. De woningen zijn individueel herkenbaar maar vormen tezamen een straatwand, waaraan de verschillen van perceel-breedtes zijn af te lezen. Voor de differentiatie is gekozen voor een variatie in goot –en nokhoogte, een afwisselende gevelindeling, detaillering en kleur en materiaalgebruik. Een grote mate van repetitie is niet gewenst.

Het Carré

Aan de noordzijde van de wijk is het "Carre" geprojecteerd. Een alzijdig georiënteerd bouwblok gelegen in het (openbaar) groen. De woningen zijn hoofdzakelijk opgebouwd uit twee bouwlagen en een kap, met de nok evenwijdig aan de voorgevel. De woningen hebben een kleine voortuin. De voorgevelrooilijn mag alleen worden onderbroken door een erker.

Het blok onderscheidt zich door de (gedraaide) ligging en de architectonische uitwerking ten opzichte van de vier langgerekte woonblokken. De woningen zijn bij voorkeur individueel herkenbaar en zijn binnen het blok deel van het geheel. Voor de differentiatie kan gekozen worden voor variatie in een wisselende gevelindeling en in het kleur -en materiaalgebruik.

Vrijstaande woningen

De bebouwing langs de westzijde van het gebied vormt een verbijzondering ten opzichte van de woonblokken in het gebied "de Keetzijde". De bebouwing, bestaande uit vrijstaande woningen, heeft een repeterend patroon van kopgevels aan de straat.

BELEID

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is vastgelegd in bestemmingsplannen. Er wordt geen aanvullend kwaliteitsbeleid gevoerd. Het verkavelingsplan voor Keetzijde vormt het kader voor de nadere uitwerking. De inbreng van ontwerpers, welke ingeschakeld worden voor de invulling kan een aanleiding zijn voor verfijning. Op de zij –en achtererven die niet aan de openbare ruimte grenzen, of hiervan door middel van een muur zijn afgeschermd, is er ruimte voor individualisering en zal op de begane grondlaag niet getoetst worden op welstand.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit, vormgeving en uitstraling van de bebouwing gerealiseerd wordt en behouden blijft. Omdat, naast de vormgeving, de kleur en het materiaalgebruik van grote invloed zijn op de uitstraling van het gebied, zijn de criteria hier op toegesneden.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied is één pand en maakt onderdeel uit van de straatwand;
- de architectuur van de woningen moet zowel bijdragen aan het continue beeld en de totaalsfeer van het gebied, als aan de herkenbare identiteit van het individuele pand. De vrijstaande woningen vormen een verbijzondering en wijken hierin van af;



- de grondgebonden eengezinswoningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte;
- er is een duidelijke scheiding tussen de openbaar en de privé-zijde van de woning. Wanneer de achtertuinen grenzen aan de openbare weg dan wel de parkeerhoven, wordt het privégebied afgeschermd door een erfafscheiding die met de bebouwing is (mee)ontworpen.



Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting kan haaks of parallel aan de straat zijn;
- de gebruikelijke opbouw van het pand/ de enkele woning kenmerkt zich hoofdzakelijk door 2 bouwlagen met een kap. Er dient in het algemeen een duidelijk overgang tussen gevel en dak te zijn. Incidenteel kan hiervan worden afgeweken;
- afwisseling in goot -en bouwhoogte dient bij de langgerekte blokken te worden nagestreefd;
- de straatwanden worden gevormd door gevels met wisselende raamindelingen. Een grote mate van repetitie is niet gewenst;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen te worden voorkomen, respectievelijk krijgen middels extra ontwerpaandacht een bijzondere uitwerking;
- een vanaf de openbare ruimte zichtbare individuele aanpassing van of toevoeging aan de woning houdt rekening met de (vorm-) karakteristieken en samenhang van het woonblok;
- aan- en opbouwen en overige toevoegingen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm;
- uitbreidingen en toevoegingen als dakkapellen, serres, erkers, specifieke ramen, aanbouwen en overige optionele keuzes worden door de ontwerper van de woning meegeleverd als trend-setters.



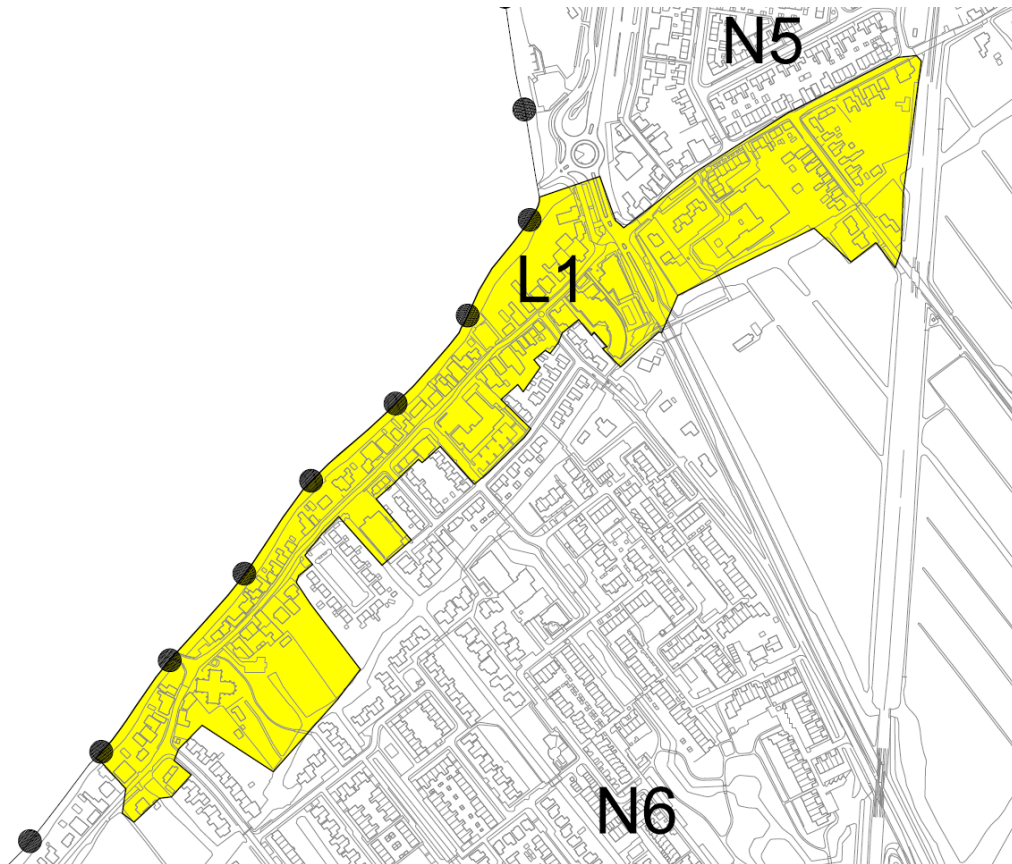
Detailering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- de entree krijgt een accent;
- er dient in principe gebruik te worden gemaakt van natuurlijk materiaal, namelijk baksteen of hout voor de gevels, hout voor de kozijnen en bewegende delen en gebakken pannen als dakbedekking. In een enkel geval mag de voorgevel uit pleisterwerk bestaan. Afhankelijk van de betekenis en de plaats kunnen in overleg met de welstandscommissie andere oplossingen worden gekozen;
- de vormgeving en detailering van dakkapellen en andere toevoegingen worden gerelateerd aan de karakteristieken van het hoofdgebouw;
- geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan;
- variatie in gevelkleuren, verschillende bakstenen en metselverbanden moeten worden nagestreefd;

- de bebouwing heeft een zorgvuldig uitgewerkte detaillering van goten, erkers, overstekken, entrees, luifels, zware kozijnafmetingen en grote neggen zonder te vervallen in loze historiserende details;
- balkonhekken dienen klein en luchtig te zijn met een houten, stalen of smeedijzeren detaillering;
- bij woningen zijn geen gevelreclames toegestaan.

4.2.16 L. Dorpslint

4.2.16.1 L1. Oosthuizen



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Het gebied bestaat uit een deel van het Westeinde, de Raadhuisstraat en een deel van het Oosteinde. Aan het Westeinde eindigt het dorpslint daar waar aan de zuidzijde van de weg de bebouwing stopt (vanaf nummer 13 Westeinde). De Beemsterringvaart, de spoorbaan en de eerste rij bebouwing aan de zuidzijde van de Raadhuisstraat vormen de grenzen van het gebied langs de Raadhuisstraat.

Het deel ten zuiden van het Oosteinde, tussen de provinciale weg en spoorbaan, wordt gezien de ruimtelijke overeenkomsten en de historische relatie ook tot het dorpslint gerekend. De ruimtelijke structuur van Oosthuizen bestaat uit tweezijdige bebouwing langs een smalle straat. Een structuur die nadrukkelijk wordt bepaald door de ligging langs de dijk van de Beemsterringvaart.

Dergelijke structuren zijn kenmerkend voor de gemeente Zeevang als geheel. Er is meer aaneengesloten bebouwing dan in het landelijk deel van het lint. Veel bebouwing staat in de rooilijn, op een aantal plaatsen ligt de bebouwing verder terug, zoals bij de supermarkt en het gemeenhuus. Het uitzicht vanaf het lint op de Beemsterringvaart en het landelijk gebied is beperkt. Het lint kent een gemengd functiepatroon: maatschappelijke voorzieningen, publieke gebouwen en winkels.

GEBOUW

De lineaire structuur van het lint wordt versterkt door de dicht op de weg staande bebouwing. Daarnaast staat bebouwing ook dicht op de belendende bebouwing. De architectuur van de bebouwing bezit enige verticaliteit en de entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De uitstraling van de gebouwen varieert. Er staan zowel kleine arbeiderswoningen als voornamere achttiende en vroeg-negentiende eeuwse gebouwen (het voormalige gemeentehuis, postkantoor).

Van de bebouwing varieert de kapvorm en kaprichting. Bebouwing staat haaks op de weg, waarbij de voorgevel evenwijdig aan de straat loopt. Naar maat en plaatsing op de kavel wijkt de voornamere bebouwing af, deze heeft een grotere maat en ligt verder van de straat. Naast deze bebouwing komen nog enkele bijzondere gebouwen voor, zoals een verzorgingstehuis, gemeentehuis en de Hervormde Kerk.

De Hervormde Kerk en omliggende bebouwing worden door de authentieke uitstraling als zeer bijzonder aangemerkt. In het deel langs het Oosteinde wordt de individuele bebouwingstructuur afgewisseld met een stadsvernieuwingsblok en enkele blokken met rijwoningen. De oriëntatie van de rijwoningen is sterk op de weg gericht. Het stadsvernieuwingsblok is naar binnen georiënteerd en keert zich daardoor van het lint af.

Detallering, materiaal en kleur

De oudere bebouwing is rijk gedetailleerd, met veel aandacht voor de kroonlijsten, raampartijen en de entree. De bebouwing rond de kerk beschikt ook over meer contrasterende kleuren in het metselwerk en houten rabatdelen in de (zij)gevel. Andere bebouwing is soberder van uitstraling. Het materiaal bestaat uit steen, hout en gebakken pannen. Het kleurgebruik is traditioneel, namelijk groen en aardetinten. Voor de gevellijsten en kozijnen van de herenhuizen wordt veel gebruik gemaakt van de kleur wit.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

De voor Oosthuizen typische lintbebouwing met de kleinschalige structuur is waardevol. In het dorpslint, en dan met name het deel Raadhuisstraat en Westeinde, staan een zestal rijksmonumenten. Langs de Raadhuisstraat gaat het om de nummers 29, 42, 55 en 61. Hieronder bevindt de Hervormde Kerk.

In het deel langs het Westeinde gaat het om de nummers 3 en 7. Naast deze rijksmonumenten bevindt zich nog een groot aantal waardevolle gebouwen in dit lint. In het deel Raadhuisstraat gaat het om de gebouwen met de nummers 3, 5, 6, 7, 15, 22, 41 52 en 59, in het deel Westeinde gaat het om de nummers 1, 9 en 11.

Bij deze gebouwen gaat het voornamelijk om woonhuizen. Vooral de Hervormde Kerk en omliggende bebouwing kan als bijzonder en karakteristiek voor het dorpslint Oosthuizen worden aangemerkt. Datzelfde geldt voor de woningen Warderweg 2 t/m 13.

BELEID

In dit gebied zijn geen grootschalige veranderingen te verwachten. Behoud van het bebouwings- en verkavelingspatroon is van groot belang aangezien deze patronen de dragers vormen van de ruimtelijke hoofdstructuur en karakteristiek van het gebied. Nieuwe ruimtevormende elementen (o.a. bebouwing) dienen in de ruimtelijke hoofdstructuur te worden ingepast.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteit van Oosthuizen. Voorkomen moet worden dat nieuwe toevoegingen leiden tot een aantasting van de bestaande structuur.

Binnen het gebied is geen wettelijk regime Beschermd Dorpsgezicht van kracht. Het is echter wel de wens van de gemeente het gebied rond de Hervormde Kerk aan het Westeinde en Raadhuisstraat te behandelen als beeldbepalend voor het dorpsgezicht. Ondanks de afwezigheid van de status Beschermd Dorpsgezicht, staat er in dit gebied wel (solitaire) bebouwing die als rijksmonument is aangemerkt of als beeldbepalend voor het dorpsbeeld.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied is één enkel vrijstaand pand met een individueel karakter;
- de architectuur moet zowel bijdragen aan het continue beeld en de totaalsfeer van het dorp als, aan de herkenbare identiteit van de individuele gebouwen;
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden;
- samenvoeging van panden is toegestaan, mits de ritmiek van de gevelwand wordt gehandhaafd;
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen, en daaraan evenwijdig te lopen;
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden;
- woningen zijn uitsluitend in de eerste bebouwingslijn toegestaan;
- waar dat aan de orde is, dient de relatie met het open landschap, het water en het dijklichaam gehandhaafd te blijven.



Bebouwing die verder terug ligt van de rooilijn; waar mogelijk verdient de handhaving van de strakke rooilijnen de voorkeur

Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn;
- bijzondere aandacht voor de entree van het pand is wenselijk;
- de publieke en representatieve functies zijn op de straat gericht;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw;
- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouwen;
- bijgebouwen en uitbreidingen zijn toegestaan op het achtererf en aan de zijkant 3 meter teruggelegen vanaf de voorgevelrooilijn;
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa;
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden;
- balkons zijn aan de straatzijde niet toegestaan;
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm;
- de dakhelling dient aan te sluiten bij de andere panden in het cluster;
- platte daken zijn toegestaan, mits onderdeel van meerdere dakschilden;
- een wolfseind is bij verbouw of renovatie niet toegestaan, uitsluitend in algehele nieuwbouwsituaties kan dit element worden toegestaan;
- gevels dienen verticaal geled te zijn.



Bijzondere aandacht voor de entree van het pand is wenselijk



Een wolfseind is bij verbouw of renovatie niet toegestaan

Detailtering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- de detaillering van aan- en bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- dakgoten mogen niet te zwaar zijn (niet meer dan 25 cm hoog);
- als er dakgoten in het zicht zijn, dienen deze op dezelfde manier gedetailleerd te worden als het beeld van de aangrenzende bebouwing;
- glasroeden en type detailleringen dienen van de totale architectuur van de gevel afgeleid te zijn, en dienen te passen in de Hollandse traditie;
- karakteristieke detaillering van dorpels, lateien en vensterbanken is verplicht;
- er dienen traditionele kleuren te worden gebruikt, voornamelijk aardtinten en donkergroen;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;



Het kleur- en materiaalgebruik dient volgens traditioneel gebruik te zijn

- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren) , metselwerk en keramische dakpannen;
- gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen, ondergeschikt aan het historische beeld en in overeenstemming met de specifieke criteria voor reclame.

4.2.17 M. Landelijk Lint

4.2.17.1 M1. Beets



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Het lint van Beets bestaat uit de noordelijke dijk langs de Beemsterringvaart en Korsloot. Aan de westzijde eindigt het lint in de bocht van Beemsterringvaart (overgang in Zomerdijk). De Hoornse Jaagweg is de oostelijke grens. Aan de zuidzijde van de Korsloot is een kleine uitstulping van de kern die tot het lint van Beets behoort. De ruimtelijke structuur van Beets wordt bepaald door de ligging langs de dijk van de Beemsterringvaart en Korsloot.

De hoofdstructuur bestaat uit een dijkweg met daarlangs solitaire bebouwing. Veel bebouwing ligt ingeklemd tussen de dijk en het water. Het lint van Beets is afwisselend één- en tweezijdig bebouwd. Door de verspringende rooilijn krijgen de bebouwingsstroken een gevarieerd beeld. Er staan hoofdzakelijk woningen, met een enkel (agrarisch) bedrijf daartussen. Tussen de bebouwing zit transparantie die zorgt voor uitzicht op het achterliggende landschap. Het blok met rijwoningen (Voorkamp 61 tot en met 68) wordt niet tot de bebouwing van het lint gerekend.

GEBOUW

Het lint bestaat hoofdzakelijk uit kleine (arbeiders)woningen en stolpboerderijen. De bebouwing ligt enigszins teruggelegen van de weg. Openbare gebouwen als de school, het dorps huis en de kerk wijken qua maat af van deze gebouwen.

De kapvorm en kaprichting van de gebouwen varieert. Kenmerkend is de plaatsing van de bebouwing haaks op de weg, evenwijdig aan de perceelsgrenzen. De architectuur van de bebouwing bezit enige verticaliteit. Rond de Hervormde Kerk van Beets krijgt het lint (of dijklichaam) een breed profiel, en maken

publieke gebouwen als een school, de Hervormde Kerk en het dorps huis deel uit van de bebouwing. In het lint staan enkele stolpen, die allemaal gelegen zijn aan de noordzijde van de weg.

Detailtering, materiaal en kleur

Het materiaal bestaat uit steen, hout en gebakken pannen. De detailtering van de bebouwing is overwegend sober, de (oudere) stolpen zijn rijker gedetailleerd. Het kleurgebruik is traditioneel, namelijk groen en aardetinten.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

Het karakter van Beets wordt bepaald door de aanwezigheid van de oorspronkelijke lintbebouwing. Voor het karakter van het lint is de transparantie en de solitaire plaatsing van de bebouwing op de kavel karakteristiek. In het lint staan een viertal rijksmonumenten: de Hervormde Kerk, de daarbij horende woning en de boerderijen Beets 15 en 86.

BELEID

In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De zichtlijnen naar het achterliggende landschap bepalen in hoge mate het karakter van Beets en dienen te worden behouden.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van Beets.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied is één enkel vrijstaand pand met een individueel karakter;
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden;
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen, en daaraan evenwijdig te lopen;
- de bebouwing dient vrij op het erf te staan, enigszins teruggelegen van de straat;
- woningen zijn uitsluitend in de eerste bebouwingslijn toegestaan;
- waar dat aan de orde is, dient het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd te blijven.



het gebied omvat één enkel vrijstaand pand met een individueel karakter



De hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen, en daaraan evenwijdig te lopen

Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn;
- bijzondere aandacht voor de entree van het pand is wenselijk;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw;
- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouwen;
- aanbouwen en bijgebouwen dienen verbonden te zijn aan de hoofdmassa en daar een architectonisch geheel mee te vormen;
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa;
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden;
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm.
- een plat dak is niet toegestaan;
- een wolfseind is bij verbouw of renovatie niet toegestaan, uitsluitend in algehele nieuwbouwsituaties kan dit element worden toegestaan;
- gevels dienen verticaal geleed te zijn.



Aanbouwen en bijgebouwen dienen te zijn verbonden aan de hoofdmassa en daarmee een architectonisch geheel te zijn

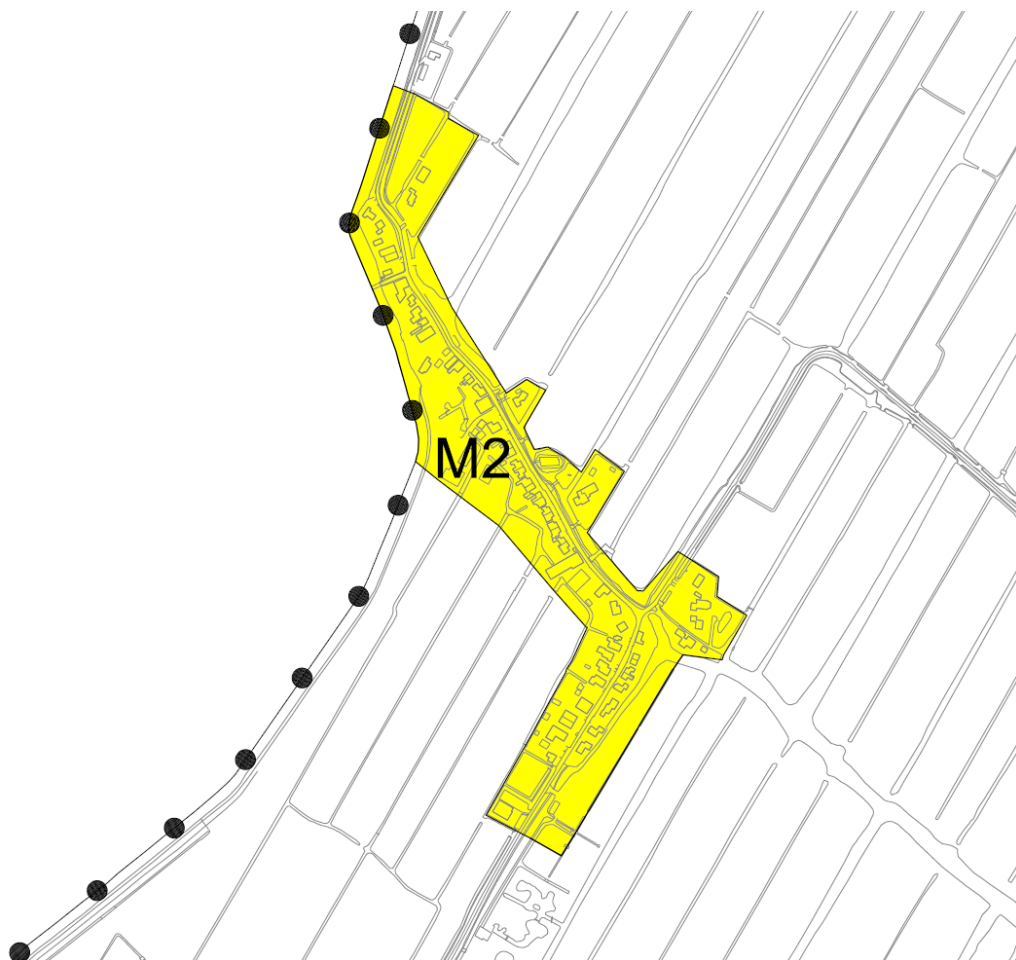


Een wolfseind is niet toegestaan bij verbouw of renovatie

Detailtering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- de detaillering van aan- en bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- glasroeden en type detailleringen dienen van de totale architectuur van de gevel afgeleid te zijn, en dienen te passen in de Hollandse traditie;
- er dienen traditionele kleuren te worden gebruikt, voornamelijk aardtinten en donkergroen;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren) , metselwerk en keramische dakpannen;
- gevelreclame is niet toegestaan.

4.2.17.2 M2. Hobrede



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Tot dit gebied behoort de bebouwing aan de Hobrede/Hobrederdijk tussen de Durkweg en het begin van het Westeinde, alsmede enkele bebouwing langs de Oud-Raeffeldamweg. Het lint is afwisselend één en tweezijdig bebouwd. Er staan overwegend woningen, met een enkel bedrijf daartussen. Tussen de bebouwing onderling zit een grote mate van transparantie die zorgt voor uitzicht op het achterliggende landschap.

GEBOUW

De bebouwing staat haaks op de weg en de architectuur bezit enige verticaliteit. De entree bevindt zich aan de voorzijde of zijkant van de woning. Het lint van Hobrede bestaat grotendeels uit individuele bebouwing. De kapvorm en kaprichting van de gebouwen varieert.

Detaillering

De bebouwing is sober gedetailleerd. Het materiaal bestaat uit steen, hout en gebakken pannen. Het kleurgebruik is traditioneel, namelijk groen en aardetinten.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

Het karakter van Hobrede wordt bepaald door de aanwezigheid van de oorspronkelijke lintbebouwing. Voor het karakter van het lint is de transparantie en solitaire plaatsing van bebouwing op de kavel karakteristiek. De boerderij Hobrede 49 wordt als waardevol beschouwd.

BELEID

In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De zichtlijnen naar het achterliggende landschap bepalen in hoge mate het karakter van Hobrede en dienen te worden behouden.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van Hobrede.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied is één enkel vrijstaand pand met een individueel karakter;
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden;
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen, en daaraan evenwijdig te lopen;
- woningen zijn uitsluitend in de eerste bebouwingslijn toegestaan;
- waar dat aan de orde is, dient het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd te blijven.



De hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen, en daaraan evenwijdig te lopen

Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn;
- bijzondere aandacht voor de entree van het pand is wenselijk;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw;
- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouwen;
- bijgebouwen en uitbreidingen zijn toegestaan op het achtererf en aan de zijkant 3 meter teruggelegen vanaf de voorgevelrooilijn;
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa;
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden;
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm;
- een plat dak is niet toegestaan;



Het materiaalgebruik dient volgens traditioneel gebruik te zijn: hout, metselwerk en keramische dakpannen

- een wolfseind is bij verbouw of renovatie niet toegestaan, uitsluitend in algehele nieuwbouwsituaties kan dit element worden toegestaan;
- gevels dienen verticaal geled te zijn.

Detaillering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- de detaillering van aan- en bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- glasroeden en type detaileringen dienen van de totale architectuur van de gevel afgeleid te zijn, en dienen te passen in de Hollandse traditie;
- er dienen traditionele kleuren te worden gebruikt, voornamelijk aardtinten en donkergroen;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren) , metselwerk en keramische dakpannen;
- gevelreclame is niet toegestaan.

4.2.17.3 M3. Kwadijk



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Het lint van Kwadijk loopt van de Beemsterringvaart tot aan de Purmerringvaart. De hoofdstructuur van Kwadijk wordt bepaald door een waterkerende kade (inundatiedijk van de Stelling van Amsterdam) waarlangs woningen staan. Het lint is afwisselend één- en tweezijdig bebouwd. Door de verwevenheid van bewoning en verkaveling zijn dergelijke kades zeer kenmerkend voor de landschapsontwikkeling van Zeevang. Bebouwing staat overwegend solitair op de kavel. Door de verspringende rooilijn en verschillende typen bebouwing laten de bebouwingsstroken een gevarieerd beeld zien. Het lint bestaat uit woningen met een enkel (agrarisch-)bedrijf daartussen. Tussen de bebouwing zit een grote mate van transparantie die zorgt voor uitzicht op het achterliggende landschap.

GEBOUW

Het lint bestaat uit verschillende typen woningen: rijwoningen, (stolp) boerderijen, vrijstaande woningen en bungalows. Dit gemengde karakter van de bebouwing kenmerkt het lint. De architectuur van de bebouwing bezit enige verticaliteit, waarbij de entree zich aan de voorzijde van de woning bevindt. Gebouwen hebben een individueel karakter. In de kern Kwadijk zijn verbijzonderingen het voormalige raadhuis en de Hervormde kerk. Deze bebouwing staat solitair op een kavel en ligt verder terug van de weg dan de andere bebouwing. Samen met de school, de daarbij horende woning (ca.1890) en de watertoren uit 1925 vormen deze gebouwen de meest bijzondere gebouwen. De watertoren en de kerk zijn rijksmonumenten.

Detailering

De oudere bebouwing is rijk gedetailleerd, met veel aandacht voor de kroonlijsten en de raampartijen. Meer recente bouw kenmerkt zich door een meer eenvoudige gevelopbouw met een sobere detailering van kozijnen en de entree. Het materiaal bestaat uit steen, hout en gebakken pannen. Het kleurgebruik is traditioneel, namelijk groen en aardetinten.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

Het karakter van Kwadijk wordt bepaald door de aanwezigheid van de oorspronkelijke lintbebouwing. Voor het karakter van het lint is de transparantie en de solitaire plaatsing van de bebouwing op de kavel karakteristiek. Er staan twee monumenten in dit gebied: de kerk en de watertoren. Verder staan er een groot aantal als waardevol aangemerkte bouwwerken (Kwadijk 49, 50, 80, 84, 93, 131, 157, alsmede de brug over Purmerringvaart) .

BELEID

In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De zichtlijnen naar het achterliggende landschap bepalen in hoge mate het karakter van Kwadijk en dienen te worden behouden.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van Kwadijk.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied is één enkel vrijstaand pand met een individueel karakter;
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden;
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen, en daaraan evenwijdig te lopen;
- woningen zijn uitsluitend in de eerste bebouwingslijn toegestaan;
- waar dat aan de orde is, dient het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd te blijven.



Handhaaf, waar dat aan de orde is, het doorzicht naar het achterliggende landschap

Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn;
- bijzondere aandacht voor de entree van het pand is wenselijk;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw;
- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouwen;
- bijgebouwen en uitbreidingen zijn toegestaan op het achtererf en aan de zijkant 3 meter teruggelegen vanaf de voorgevelrooilijn;
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa;
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden;
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm;
- een plat dak is niet toegestaan;
- een wolfseind is bij verbouw of renovatie niet toegestaan, uitsluitend in algehele nieuwbouwsituaties kan dit element worden toegestaan;
- gevels dienen verticaal geleed te zijn.



De nokrichting dient of haaks op, of parallel aan de straat te zijn

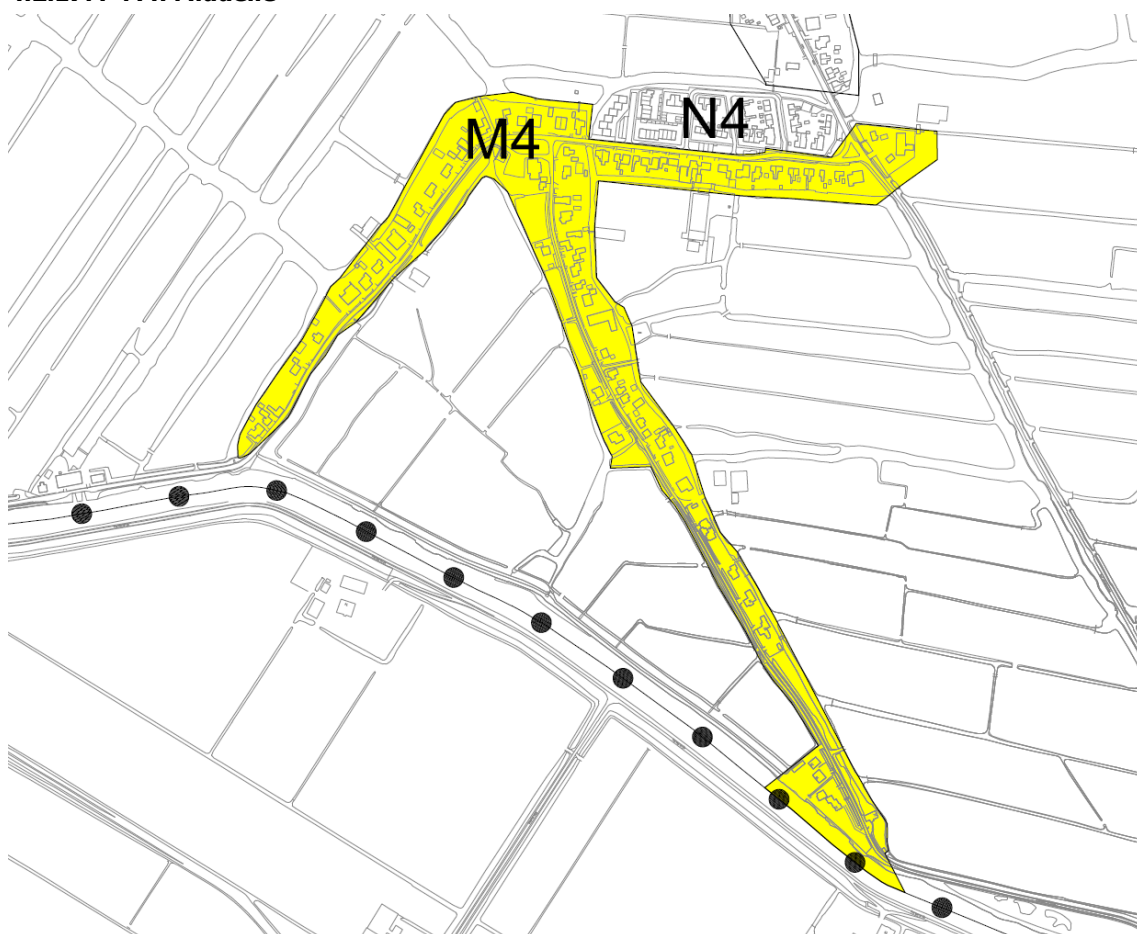
Detailtering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- de detaillering van aan- en bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- glasroeden en type detailleringen dienen van de totale architectuur van de gevel afgeleid te zijn, en dienen te passen in de Hollandse traditie;
- er dienen traditionele kleuren te worden gebruikt, voornamelijk aardtinten en donkergroen;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren), metselwerk en keramische dakpannen;
- gevelreclame is niet toegestaan.



De elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar en de gevel als geheel te staan

4.2.17.4 M4. Middelie



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Het lint van Middelie loopt van de Purmerringvaart tot aan de Buitengouwweg. Daarnaast is er een aftakking van het lint in zuidelijke richting (Edammerdijkje). Het lint langs het Edammerdijkje is afwisselend één- en tweezijdig bebouwd. Langs de Axwijk is het lint eenzijdig bebouwd. Tussen het Edammerdijkje en de Buitengouwweg wordt alleen de bebouwing aan de zuidkant van de weg tot het lint gerekend. Tussen de bebouwing onderling zit een grote mate van transparantie die zorgt voor uitzicht op het achterliggende landschap.

GEBOUW

Het lint bestaat uit verschillende typen gebouwen. De bebouwing staat overwegend haaks op de weg en de architectuur bezit enige verticaliteit. De entree bevindt zich aan de voorzijde of zijkant van de woning. Kapvorm en kaprichting van de gebouwen varieert.

Detailering

De bebouwing is sober gedetailleerd. Het materiaal bestaat uit steen, hout en gebakken pannen. Het kleurgebruik is traditioneel, namelijk groen en aardetinten.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

Het karakter van Middelie wordt bepaald door de aanwezigheid van de oorspronkelijke lintbebouwing. Voor het karakter van het lint is de transparantie tussen de bebouwing belangrijk. Langs de Axwijk staan een aantal beeldbepalende panden, namelijk Axwijk 4, 15 en 18.

BELEID

In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De zichtlijnen naar het achterliggende landschap bepalen in hoge mate het karakter van Middelie en dienen te worden behouden.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van Middelie.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied is één enkel vrijstaand pand met een individueel karakter;
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden;
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen, en daaraan evenwijdig te lopen;
- woningen zijn uitsluitend in de eerste bebouwingslijn toegestaan;
- omwille van de variatie moet het bouwen in een langgerekte rooilijn vermeden worden;
- waar dat aan de orde is, dient het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd te blijven.



De nokrichting dient of haaks op, of parallel aan de straat te zijn

Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting dient of haaks op, of parallel aan de straat te zijn;
- bijzondere aandacht voor de entree van het pand is wenselijk;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw;
- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouwen;
- bijgebouwen en uitbreidingen zijn toegestaan op het achtererf en aan de zijkant 3 meter teruggelegen vanaf de voorgevelrooilijn;
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa;
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden;
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm;



Aanbouwen en bijgebouwen dienen meer dan 3 m achter de voorgevelrooilijn te staan

- een plat dak is niet toegestaan;
- een wolfseind is bij verbouw of renovatie niet toegestaan, uitsluitend in algehele nieuwbouwsituaties kan dit element worden toegestaan;
- gevels dienen verticaal geleed te zijn.

Detaillering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- de detaillering van aan- en bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- glasroeden en type detaileringen dienen van de totale architectuur van de gevel afgeleid te zijn, en dienen te passen in de Hollandse traditie;
- er dienen traditionele kleuren te worden gebruikt, voornamelijk aardtinten en donkergroen;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren) , metselwerk en keramische dakpannen;
- gevelreclame is niet toegestaan.

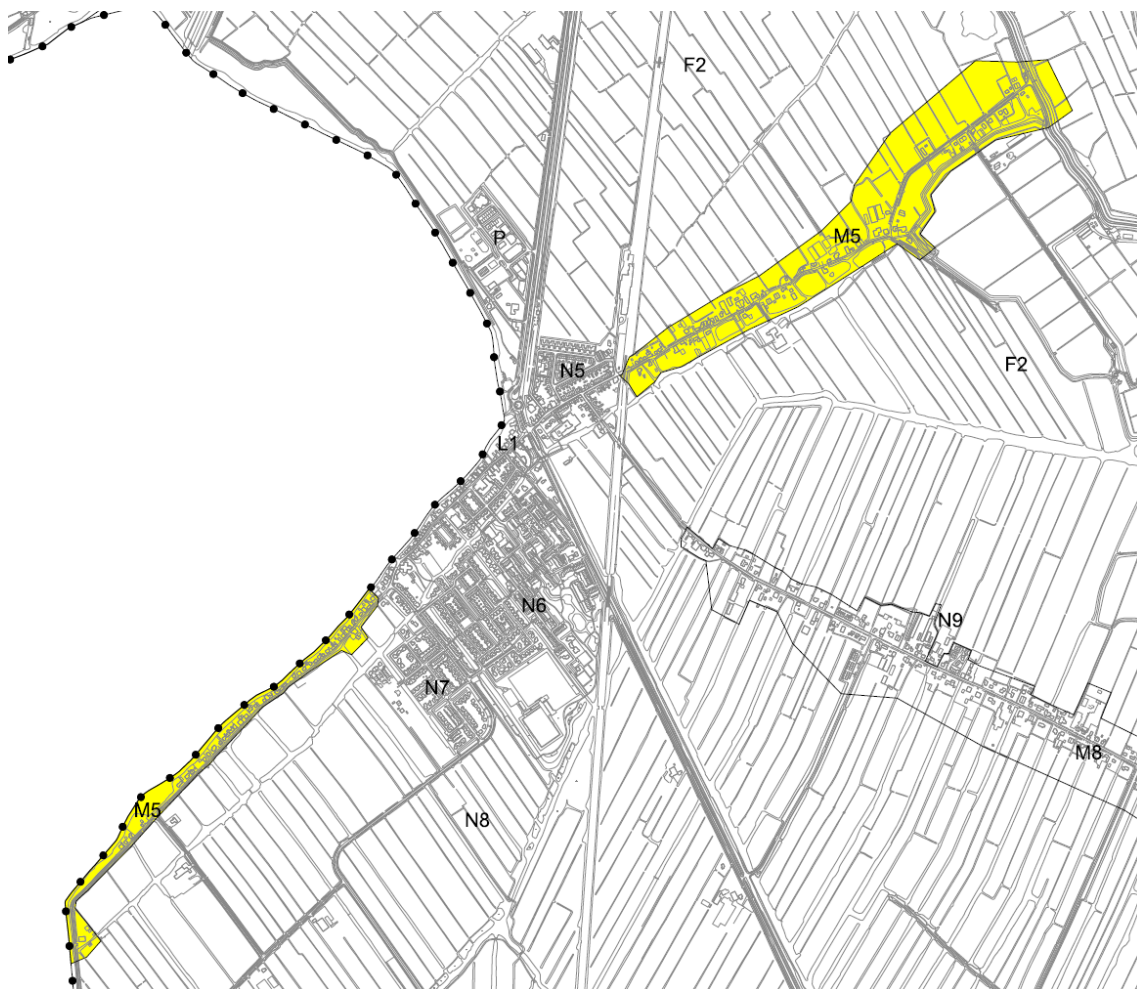


De detaillering van aanbouwen en bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw



Dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw

4.2.17.5 M5. Oosthuizen



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Het landelijk lint van Oosthuizen begint aan de zuidwestzijde op het punt waar de tweezijdige bebouwing van het Westeinde ophoudt. Dit deel van het lint loopt door tot halverwege de dijk richting Hobrede; het lint eindigt voorbij Westeinde 65. Aan de noordoostzijde loopt het lint vanaf de spoorbaan Amsterdam-Hoorn door naar het buurtschap Etersheim. Aan de zuidwestzijde is sprake van een eenzijdig bebouwd lint. In het deel tussen Oosthuizen en Etersheim is sprake van een afwisselend eenzijdig en tweezijdig bebouwd lint. Kenmerkend aan het lint is de transparantie tussen de bebouwing. Aan het Westeinde biedt deze transparantie uitzicht op de Beemsterringvaart. Langs het Oosteinde is er daardoor uitzicht op het veenweidelandschap. Het lint bestaat uit woningen en agrarische bedrijven.

GEBOUW

De bebouwing staat haaks op de weg en de architectuur bezit enige verticaliteit, waarbij de entree aan de voorzijde of aan de zijkant van de bebouwing zit. Er is sprake van een zeer individuele opzet van de bebouwing. In het deel tussen de spoorbaan en Etersheim is de maat van de bebouwing groter dan in het deel richting Hobrede. Het beeld van het lint richting Etersheim wordt in sterke mate bepaald door agrarische bebouwing, terwijl in het zuidoostelijk lint de woonbebouwing overheerst. Beeldbepalende gebouwen in de kern Etersheim zijn de school (nr.8), pastorie (nr.9) en kerk (nr.10) uit begin twintigste eeuw.

Detailering

De oudere bebouwing is rijker gedetailleerd, met veel aandacht voor de kroonlijsten en de raampartijen. Het materiaal bestaat uit steen, hout en gebakken pannen. Het kleurgebruik is traditioneel, namelijk groen en aardetinten. Meer recente bouw kenmerkt zich door een meer eenvoudige gevelopbouw met een sobere detaillering van kozijnen en de entree. In het lint staan ook gebouwen waar met witte steen is gewerkt.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

Het karakter van het lint wordt bepaald door de aanwezigheid van de oorspronkelijke lintbebouwing. Voor het karakter van het lint is de transparantie en solitaire plaatsing van bebouwing op de kavel karakteristiek. De panden Westeinde 29 en 65, alsmede de panden Etersheim 8 t/m 10 en 14 zijn aangemerkt als beeldbepalend.

BELEID

In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De zichtlijnen naar het achterliggende landschap bepalen in hoge mate het karakter van het lint en dienen te worden behouden.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van Oosthuizen.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied is één enkel vrijstaand pand met een individueel karakter;
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden;
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen, en daaraan evenwijdig te lopen;
- de bebouwing dient vrij op het erf te staan, enigszins teruggelegen van de straat;
- woningen zijn uitsluitend in de eerste bebouwingslijn toegestaan;



De kleinste en bepalende eenheid van het gebied omvat één enkel vrijstaand pand met een individueel karakter



Handhaaf, waar dat aan de orde is, het doorzicht naar het achterliggende landschap

- waar dat aan de orde is, dient het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd te blijven.

Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn;
- bijzondere aandacht voor de entree van het pand is wenselijk;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw;
- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouwen;
- bijgebouwen en uitbreidingen zijn toegestaan op het achtererf en aan de zijkant 3 meter teruggelegen vanaf de voorgevelrooilijn;
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa;
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden;
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm;
- een plat dak is niet toegestaan;
- een wolfseind is bij verbouw of renovatie niet toegestaan, uitsluitend in algehele nieuwbouwsituaties kan dit element worden toegestaan;
- gevels dienen verticaal geled te zijn.



Een pand waarbij niet genoeg aandacht is besteed aan de plaatsing van de entree

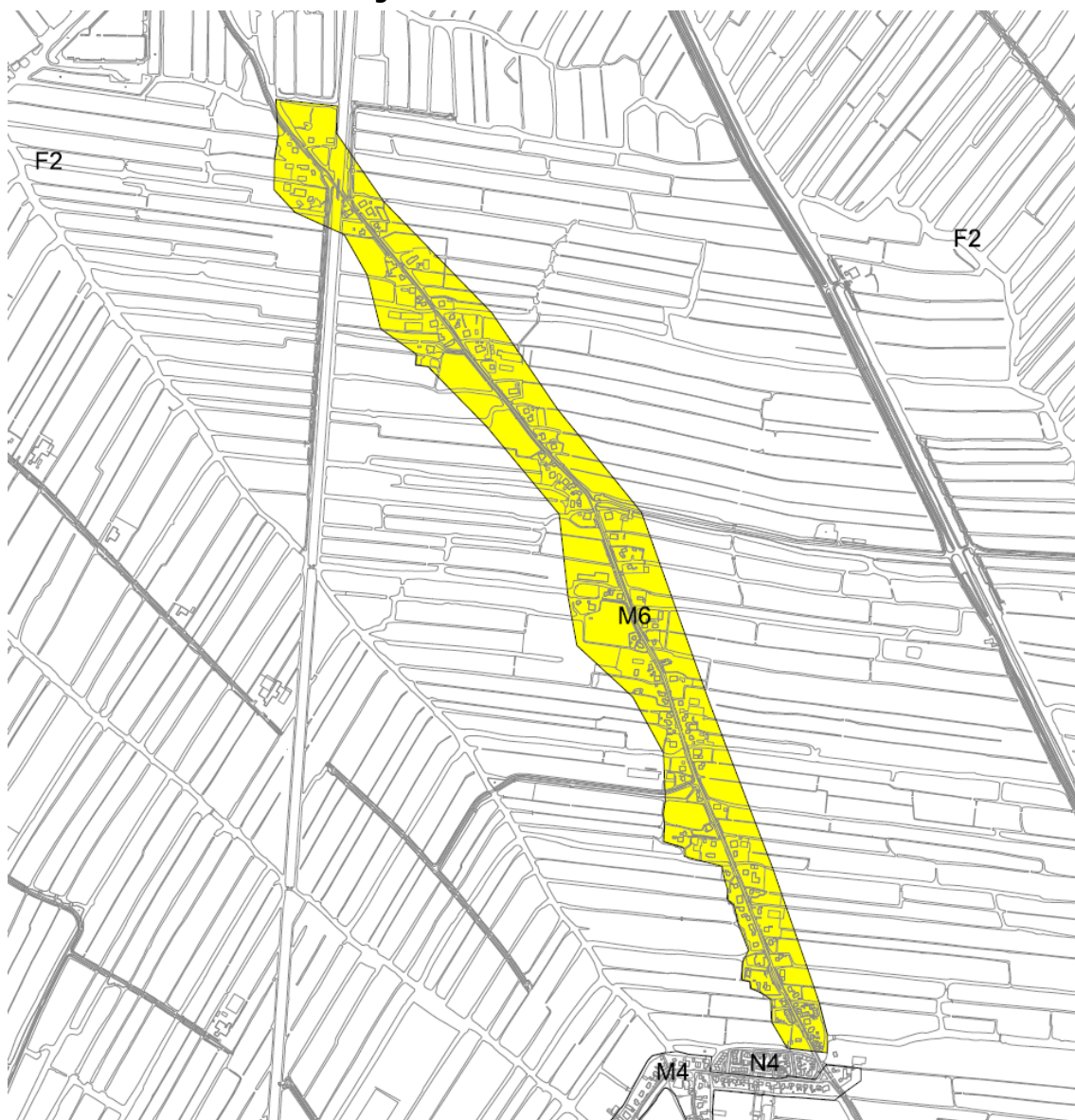
Detailtering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- de detailtering van aan- en bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- glasroeden en type detailteringen dienen van de totale architectuur van de gevel afgeleid te zijn, en dienen te passen in de Hollandse traditie;
- er dienen traditionele kleuren te worden gebruikt, voornamelijk aardtinten en donkergroen;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren), metselwerk en keramische dakpannen;
- gevelreclame is niet toegestaan.



Het kleur- en materiaalgebruik dient volgens traditioneel gebruik te zijn

4.2.17.6 M6. Oosthuizen richting Middelie



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Het gebied wordt begrensd door de Kerkesloot aan de zuidzijde en Mansloot aan de noordzijde. Veel van de erven zijn omgeven met bomen die in hoge mate bijdragen aan de specifieke uitstraling van dit gebied. Het lint is ontstaan langs een binnenwaterkerende kade. Het lint bestaat uit woningen en agrarische bedrijven.

GEBOUW

Veel van de bebouwing in het lint staat op een ruime kavel. De bebouwing staat in de lengterichting van de kavel, in een hoek van ongeveer 45 graden met de weg. Deze zogenaamde veerverkaveling geeft het lint een typisch karakter. Veel van de gebouwen zijn stolpboerderijen, met daartussen enkele nieuwbouwwoningen. De kapvorm en kaprichting van deze bebouwing varieert, evenals de plaats van de woningtreet. Ook bij de stolpen varieert de plaats van de entreepartij. Het woningblok aan Ons Belang is een

typisch jaren '70 woningbouwplan, dat door de naar binnen gekeerde houding nauwelijks een relatie heeft met het lint. Vooral de kerk en pastorie van Middelie bezitten een bijzondere architectonische en culturele waarde. Beiden zijn rijksmonument. De panden Middelie 2 en 98 zijn aangemerkt als beeldbepalend.

Detaillering

De oudere bebouwing is rijk gedetailleerd, met veel aandacht voor de kroonlijsten en de raampartijen. Meer recente bouw kenmerkt zich door een meer eenvoudige gevelopbouw met een sobere detaillering van kozijnen en de entree. Het materiaal bestaat uit steen, hout en gebakken pannen. Het kleurgebruik is traditioneel, namelijk groen en aardetinten.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

Het karakter van dit lint wordt bepaald door de aanwezigheid van de oorspronkelijke lintbebouwing, en dan met name stolpen, in een veerkaveling. Voor het karakter van het lint is de transparantie en solitaire plaatsing van bebouwing op de kavel belangrijk. Er staan twee gebouwen in het gebied die de status rijksmonument hebben.

BELEID

In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De zichtlijnen naar het achterliggende landschap en de typische verkavelingsopzet bepalen in hoge mate het karakter van het lint en dienen te worden behouden.

Welstandsniveau

REGULIER

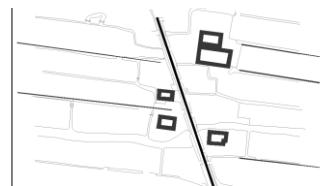
Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van dit lint.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied is één enkel vrijstaand pand met een individueel karakter;
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden;
- de hoofdrichting van de bebouwing dient evenwijdig te zijn aan de zijdelingse perceelgrenzen;
- de bebouwing dient vrij op het erf te staan, enigszins teruggelegen van de straat;
- woningen zijn uitsluitend in de eerste bebouwingslijn toegestaan;
- waar dat aan de orde is, dient het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd te blijven.



De kleinste en bepalende eenheid van het gebied omvat één enkel vrijstaand pand met een individueel karakter



De hoofdrichting van de bebouwing dient evenwijdig te zijn aan de zijdelingse perceelgrenzen

Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn;
- bijzondere aandacht voor de entree van het pand is wenselijk;

- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw;
- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouwen;
- aan- en bijgebouwen dienen te zijn verbonden aan de hoofdmassa en daarmee een architectonisch geheel te zijn;
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa;
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden;
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm;
- een plat dak is niet toegestaan;
- een wolfseind is bij verbouw of renovatie niet toegestaan, uitsluitend in algehele nieuwbouwsituaties kan dit element worden toegestaan;
- gevels dienen verticaal geled te zijn.

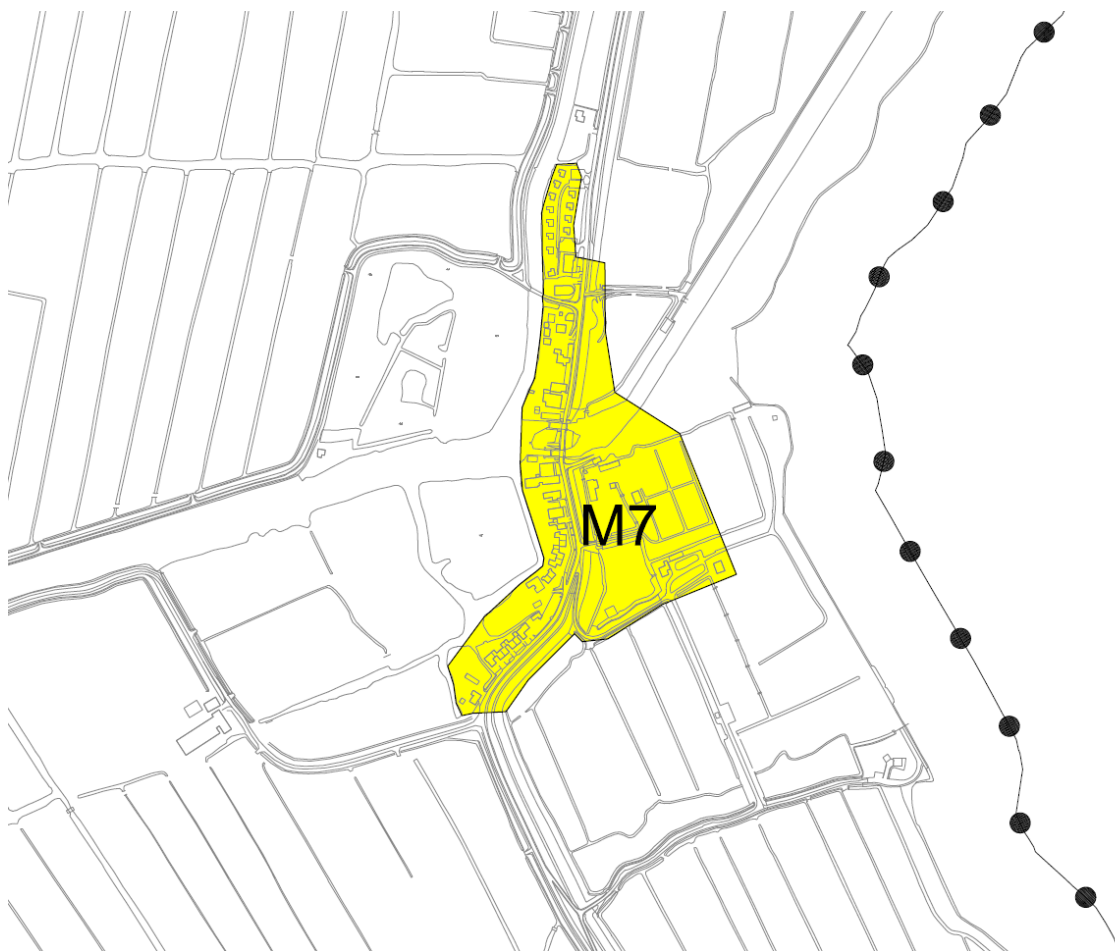
Detailering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- de detailering van aan- en bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- glasroeden en type detaileringen dienen van de totale architectuur van de gevel afgeleid te zijn, en dienen te passen in de Hollandse traditie;
- er dienen traditionele kleuren te worden gebruikt, voornamelijk aardtinten en donkergroen;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren) , metselwerk en keramische dakpannen;
- gevelreclame is niet toegestaan.



Het kleur- en materiaalgebruik dient volgens traditioneel gebruik te zijn

4.2.17.7 M7. Schardam



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Het (kleine) lint van Schardam ligt aan de westzijde van de IJsselmeerdijk, met een kleine uitstulping aan de oostzijde van de dijk in de vorm van een camping en een deel met stacaravanplaatsen.

BEBOUWING

De bebouwing is georiënteerd op de (dijk)weg. De woningtypen variëren. In het lint is een aantal vakantiewoningen opgenomen. Bijzondere bouwwerken zijn de sluis en het gebouw naast de sluis (Schardam 21) en de kerk en het bijgebouw (Schardam 27). De kapvorm en kaprichting van de bebouwing varieert. Door het hoogteverschil tussen dijk en entree van de woning, zijn niet alle woningen even sterk op de (dijk)weg gericht.

Detaillering

De detaillering van de oude en nieuwe bebouwing verschilt. De oudere bebouwing is rijker gedetailleerd, terwijl de nieuwere bebouwing een soberder karakter heeft. Het kleurgebruik is traditioneel, namelijk groen en aardetinten. Het materiaal bestaat uit steen, hout en gebakken pannen.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

Het karakter van Schardam wordt bepaald door de aanwezigheid van de oorspronkelijke lintstructuur langs een dijk. De transparantie naar het achterliggende landschap en solitaire plaatsing van bebouwing op de kavel is belangrijk. De sluis met bijbehorende bebouwing, alsmede de kerk met bijgebouw zijn rijksmonumenten.

BELEID

In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. Behoud van de zichtlijnen naar het achterliggende landschap bepalen in hoge mate het karakter van Schardam en dienen te worden behouden.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van Schardam.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied is één enkel vrijstaand pand met een individueel karakter;
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden;
- omwille van de variatie moet het bouwen in een langgerekte rooilijn vermeden worden ;
- waar dat aan de orde is, dient het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd te blijven.



het achterliggende landschap door de plaatsing van de bebouwing zijn doorbroken

Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn;
- bijzondere aandacht voor de entree van het pand is wenselijk;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw;
- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouwen;
- bijgebouwen en uitbreidingen zijn toegestaan op het achtererf en aan de zijkant 3 meter teruggelegen vanaf de voorgevelrooilijn;
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa;
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden;
- balkons dienen klein en luchtig te zijn, met een houten, stalen of smeedijzeren detaillering;
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm;
- een plat dak is niet toegestaan;



Een pand waarbij niet genoeg aandacht is besteed aan de plaats van de entree

- een wolfseind is bij verbouw of renovatie niet toegestaan, uitsluitend in algehele nieuwbouwsituaties kan dit element worden toegestaan;
- gevels dienen verticaal geleed te zijn.

Detaillering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- de detaillering van aan- en bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- glasroeden en type detaileringen dienen van de totale architectuur van de gevel afgeleid te zijn, en dienen te passen in de Hollandse traditie;
- er dienen traditionele kleuren te worden gebruikt, voornamelijk aardtinten en donkergroen;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren) , metselwerk en keramische dakpannen;
- gevelreclame is niet toegestaan.



kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren), metselwerk en keramische dakpannen

4.2.17.8 M8. Warder



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Het lint van Warder wordt begrensd door de waterloop De Wijzend aan de westzijde en de IJsselmeerdijk aan de oostzijde. De weg is aan twee zijden bebouwd. Het lint van Warder is ontstaan langs een binnenwaterkerende kade. Het lint bestaat uit woningen en agrarische bedrijven. Voor het karakter van het lint is de ritmiek in de verkaveling en de solitaire plaatsing van de bebouwing op de kavel belangrijk. Door de individuele opzet van de bebouwing is er een hoge mate van transparantie naar het achterliggende landschap.

GEBOUW

De bebouwing in het lint van Warder heeft een gevarieerd karakter. Veel van de woningen staan vrij op de kavel en staan met hun voorgevel in een verspringende rooilijn, vaak enigszins teruggelegen van de straat. De bebouwing staat haaks op de weg en de bebouwing bezit enige verticaliteit. In het lint bevindt zich een aantal stolpboerderijen. Verder is de kerk een bijzonder bouwwerk in dit lint. rijksmonument.

Detaillering

De oudere bebouwing is rijker gedetailleerd, met veel aandacht voor de kroonlijsten en de raampartijen. Het materiaal bestaat uit steen, hout en gebakken pannen. Het kleurgebruik is traditioneel, namelijk groen en aardetinten. In het lint staan gebouwen waar met witte steen is gewerkt.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

Het karakter van Warder wordt bepaald door de aanwezigheid van de oorspronkelijke lintbebouwing. Voor het karakter van het lint is de transparantie en solitaire plaatsing van bebouwing op de kavel karakteristiek. Van grote waarde is de Hervormde Kerk uit 1897, dit is een rijksmonument. Van waarde zijn verder de bouwwerken met de volgende huisnummers: 63, 108, 111, 122, 126, 135, 138, 149.

BELEID

In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De zichtlijnen naar het achterliggende landschap bepalen in hoge mate het karakter van Warder en dienen te worden behouden.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van Warder.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied is één enkel vrijstaand pand met een individueel karakter;
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden;
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen, en daaraan evenwijdig te lopen;
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden;
- omwille van de variatie moet het bouwen in een langgerekte rooilijn vermeden worden;
- de bebouwing dient vrij op het erf te staan, enigszins teruggelegen van de straat;
- woningen zijn uitsluitend in de eerste bebouwingslijn toegestaan;
- waar dat aan de orde is, dient het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd te blijven.

Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn;
- bijzondere aandacht voor de entree van het pand is wenselijk;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw;
- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouwen;
- bijgebouwen en uitbreidingen zijn toegestaan op het achtererf en aan de zijkant 3 m teruggelegen vanaf de voorgevelrooilijn;
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa;
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden;
- balkons dienen klein en luchtig te zijn, met een houten, stalen of smeedijzeren detaillering;
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm;
- een plat dak is niet toegestaan;
- een wolfseind is bij verbouw of renovatie niet toegestaan, uitsluitend in algehele nieuwbouwsituaties kan dit element worden toegestaan;
- gevels dienen verticaal geled te zijn.



Een plat dak of wolfseind is niet toegestaan

Detailtering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- de detaillering van aan- en bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- glasroeden en type detailleringen dienen van de totale architectuur van de gevel afgeleid te zijn, en dienen te passen in de Hollandse traditie;
- er dienen traditionele kleuren te worden gebruikt, voornamelijk aardtinten en donkergroen;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren), metselwerk en keramische dakpannen;
- gevelreclame is niet toegestaan.



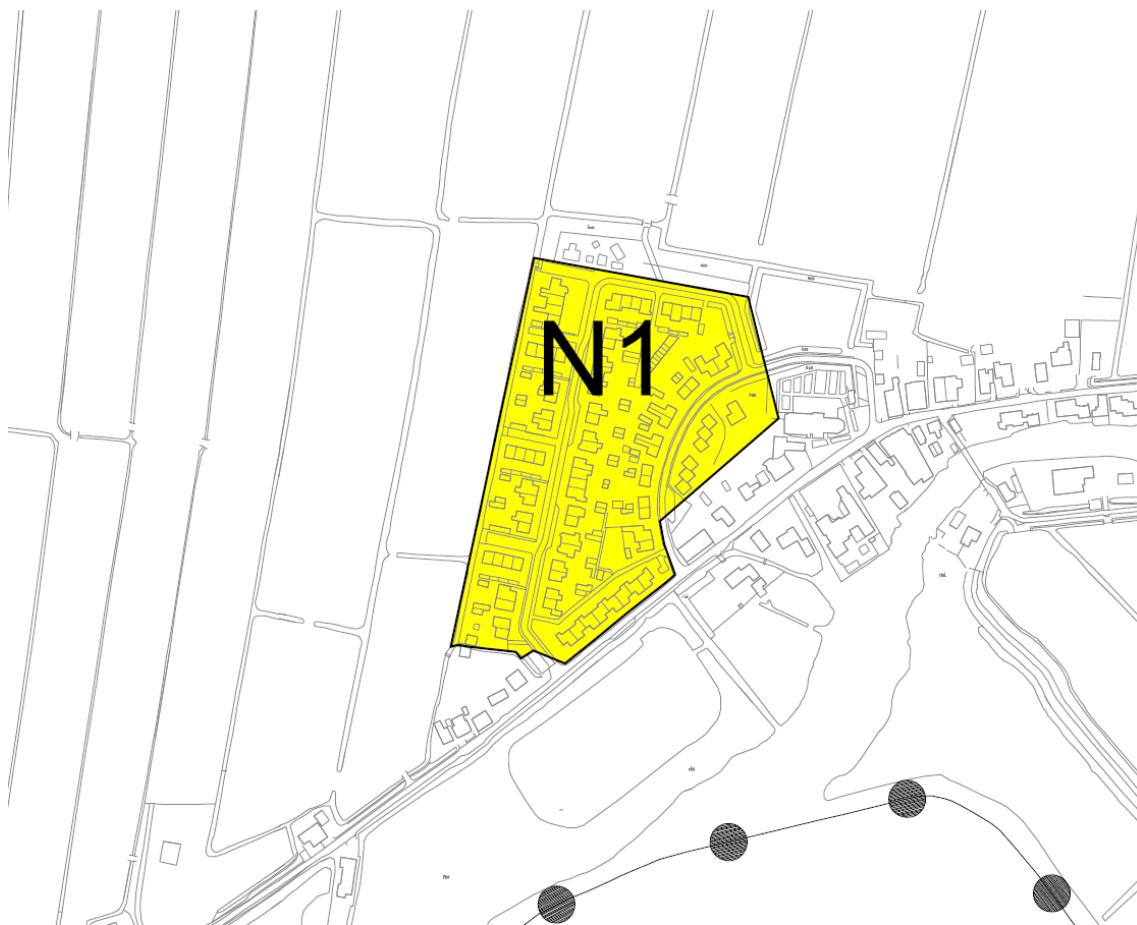
Dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw



Witte steen als hoofddrager is niet toegestaan

4.2.18 N. Dorpsuitbreidingen

4.2.18.1 N1. Beets



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Het gebied bestaat uit de Voorkamp en Koogweg. Ook de woningen die aan het lint staan (Voorkamp 61 tot en met 68), worden gerekend tot de uitbreiding. De ontsluitingsvorm langs een woonpad, de woningtypologie, maar vooral de van het lint afgekeerde oriëntatie, geven een sterkere relatie met de uitbreiding dan met het lint. Aan de oost, west en noordzijde wordt de uitbreiding omsloten door het landelijk gebied. Het gebied bestaat uit woonstraten waarop aan de Voorkamp een aantal kleine zijstraten uitkomt. Door deze kleine zijstraten heeft dit gebied een directe relatie met het omliggende landelijke gebied.

GEBOUWEN

De bebouwing bestaat in zijn geheel uit rijwoningen en twee-onder-een-kappers, overwegend in twee lagen met zadeldak. De rijen zijn in de lengterichting langs de straat geplaatst. Aan de voorzijde van de woningen zijn nog maar weinig dakkapellen aanwezig, wat een rustig straatbeeld geeft. Tussen de blokken rijwoningen zit transparantie.

Detaillering

De uitbreiding is in verschillende bouwstromingen ontwikkeld, wat heeft geleid tot een verscheidenheid in de toepassing van materialen en kleuren. Met name langs de Koogweg heeft de bebouwing een soberder

karakter. De gebouwen hebben een standaarddetailering met eenvoudig materiaalgebruik. Het materiaal bestaat overwegend uit baksteen, gebakken pannen en houten kozijnen.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

De uitbreiding bezit een heldere ruimtelijke structuur en eenvoudige architectuur. In de structuur langs de Koogweg is het kleinschalige karakter van de oorspronkelijke kern overgenomen. De woningen langs de Voorkamp hebben meer en sterker het karakter van een reguliere uitbreidingswijk. Aan de randen van de wijk is meestal de relatie met het achterliggende open landschap gehandhaafd gebleven.

BELEID

In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De meeste toevoegingen of veranderingen zullen betrekking hebben op kleine bouwwerken. Kleinschalige toevoegingen zijn gezien het eenvoudige karakter van het gebied mogelijk. Het beleid is gericht op het behoud van het bestaande karakter, waarbij ook de relatie met het omringende landschap moet worden gehandhaafd.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit van de wijk Beets behouden blijft.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied varieert (zowel rijtjeswoningen als twee-onder-een-kap);
- bebouwing dient het patroon van woonstraten en woonpaden te ondersteunen;
- bijgebouwen en uitbreidingen mogen de doorzichten tussen de woningbouwblokken niet belemmeren.



Bebouwing dient het patroon van woonstraten en woonpaden te ondersteunen

Massa en opbouw van de gebouwen

- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- aanpassingen aan een rijtjeswoning dienen in relatie te staan tot het gehele woningbouwblok;
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw;
- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouw;
- bijgebouwen en uitbreidingen zijn toegestaan op het achtererf en aan de zijkant 3 m teruggelegen vanaf de voorgevelrooilijn;
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa;
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden;



Aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw

- balkons zijn aan de straatzijde niet toegestaan;
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm;
- afstemming in kapvorm dient nagestreefd te worden, per straatzijde of cluster.

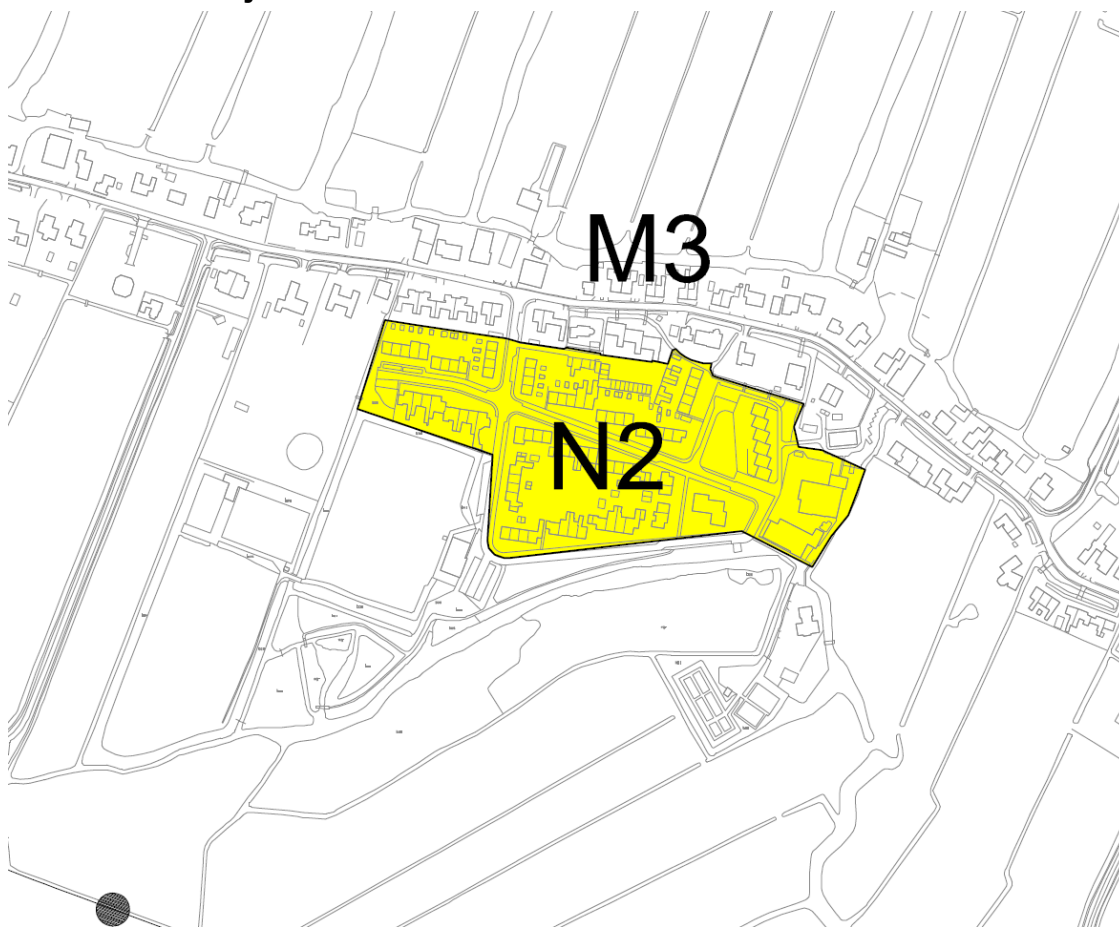
Detaillering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- de gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 20% transparant te zijn;
- de detaillering van aan- en bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- de detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. dient eenvoudig maar zorgvuldig te zijn;
- glasroeden en type detaileringen dienen van de totale architectuur van de gevel afgeleid te zijn, en dienen te passen in de Hollandse traditie;
- gebruik kleuren die voor het gebied kenmerkend zijn;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren), metselwerk en keramische dakpannen;
- kunststofkozijnen zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied;
- kunststof dakranden zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied;
- gevelreclame is niet toegestaan.



De detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen, e.d. dient eenvoudig maar zorgvuldig te zijn

4.2.18.2 N2. Kwadijk



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Het gebied wordt begrensd door de eerste rij bebouwing langs het lint en wordt voor het overige deel omgeven door het landelijke gebied. Het bestaat uit de Jan Dignumszoonstraat, de Reinoud van Brederodestraat en het Hollandiaplantsoen.

BEBOUWING

De uitbreiding bij de oude kern van het lint Kwadijk heeft een heldere ruimtelijke opzet. De bebouwing bestaat uit rijwoningen en enkele bungalowwoningen, die in de lengterichting langs de straten en woonpaden zijn geplaatst. De kapvorm van de rijwoningen is een zadeldak. Aan de voorzijde van de woningen zijn nog maar weinig dakkapellen aanwezig, wat een rustig straatbeeld geeft.

Detaillering

De architectuur heeft een sober, maar duidelijk karakter, zowel in vorm, kleurgebruik als materiaalgebruik. De gebouwen hebben een standaarddetailering met eenvoudig materiaalgebruik. Het materiaal bestaat overwegend uit zandgele baksteen, gebakken pannen en houten kozijnen. Metselwerk is de drager van het gebied.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

De uitbreiding bezit een heldere ruimtelijke structuur en eenvoudige architectuur. Aan de randen van de wijk is meestal de relatie met het achterliggende open landschap gehandhaafd gebleven.

BELEID

In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De meeste toevoegingen of veranderingen zullen betrekking hebben op kleine bouwwerken. Kleinschalige toevoegingen zijn gezien het eenvoudige karakter van het gebied mogelijk. Het beleid is gericht op het behoud van het bestaande karakter. De relatie met het landschap en de doorzichten tussen de gebouwen moeten gehandhaafd worden.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit van de wijk Kwadijk behouden blijft.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied is een blok met rijtjeswoningen;
- bebouwing dient het patroon van woonstraten en woonpaden te ondersteunen.

Massa en opbouw van de gebouwen

- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- aanpassingen aan een rijtjeswoning dienen in relatie te staan tot het gehele woningbouwblok;
- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouw;
- bijgebouwen en uitbreidingen zijn toegestaan op het achtererf en aan de zijkant 3 meter teruggelegen vanaf de voorgevelrooilijn;
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa;
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden;
- balkons zijn aan de straatzijde niet toegestaan;
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm;
- afstemming in kapvorm dient nagestreefd te worden, per straatzijde of cluster.



De detaillering van aanbouwen en bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw

Detaillering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- de gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 20% transparant te zijn;
- de detaillering van aan- en bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- de detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. dient eenvoudig maar zorgvuldig te zijn;
- glasroeden en type detaileringen dienen van de totale architectuur van de gevel afgeleid te zijn, en dienen te passen in de Hollandse traditie;
- gebruik kleuren die voor het gebied kenmerkend zijn;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren), metselwerk en keramische dakpannen;
- kunststofkozijnen zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied;
- kunststof dakranden zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied;
- gevelreclame is niet toegestaan.



Een situatie waarbij geen eenheid zit tussen de vormgeving van de dakkapellen en de stijl van het gehele woningbouwblok

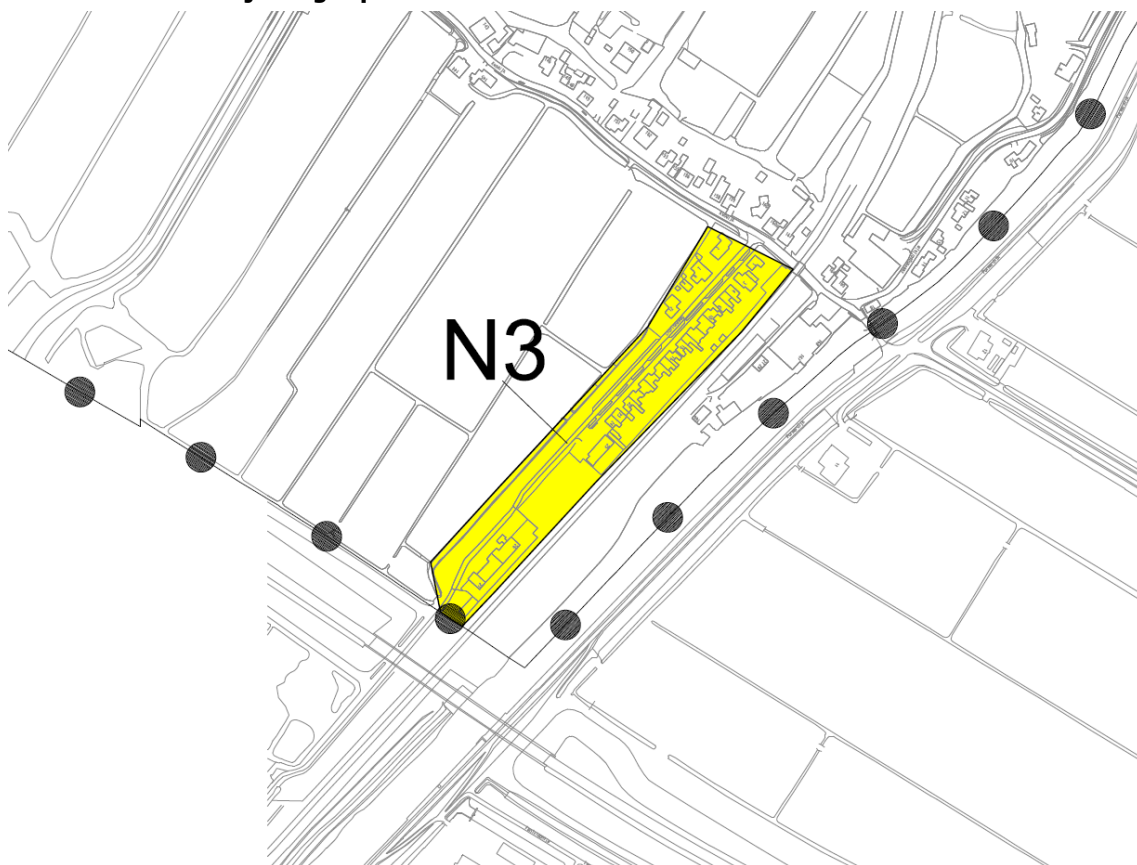


De detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen, e.d. dient eenvoudig maar zorgvuldig te zijn



Een bijgebouw waarbij geen gebruik is gemaakt van het voor die wijk karakteristieke materiaal

4.2.18.3 N3. Kwadijk langs spoor



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Het gebied wordt begrensd door de spoorbaan Amsterdam-Enkhuizen, de provinciale weg N244 en de Kwadijk. In het voormalige stationsgebouw zitten enkele bedrijfjes, voor het overige deel wordt er alleen gewoond.

BEBOUWING

De bebouwing bestaat uit geschakelde twee-onder-één-kappers, een vrijstaande woning en het oude stationsgebouw van Kwadijk. Dit laatste bouwwerk kan als bijzonder worden aangemerkt. De kapvorm van de woningen is een zadeldak, die evenwijdig aan de straat loopt. De entree van alle woningen bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Het voormalige stationsgebouw wijkt qua maat en materiaalgebruik af van de woonbebouwing.

Detaillering

De gebouwen hebben een standaarddetaillering met eenvoudig materiaalgebruik. Het materiaalgebruik is hoofdzakelijk steen, hout en gebakken pannen.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

De uitbreiding bezit een heldere ruimtelijke structuur en eenvoudige architectuur. Het stationsgebouw en bijbehorende woning zijn aangemerkt als waardevolle bebouwing.

BELEID

In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De meeste toevoegingen of veranderingen zullen betrekking hebben op kleine bouwwerken. Kleinschalige toevoegingen zijn gezien het eenvoudige karakter van het gebied mogelijk. Het beleid is gericht op het behoud van het bestaande karakter.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit van de wijk Kwadijk langs het spoor behouden blijft.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied varieert (zowel twee-onder-een-kap als vrijstaande woningen);
- bebouwing dient het patroon van woonstraten en woonpaden te ondersteunen.

Massa en opbouw van de gebouwen

- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw;
- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouw;
- bijgebouwen en uitbreidingen zijn toegestaan op het achtererf en aan de zijkant 3 meter teruggelegen vanaf de voorgevelrooilijn;
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa;
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden;
- balkons zijn aan de straatzijde niet toegestaan;
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm;
- afstemming in kapvorm dient nagestreefd te worden, per straatzijde of cluster.



Aanbouwen en bijgebouwen dienen meer dan 3 meter achter de voorgevelrooilijn te staan

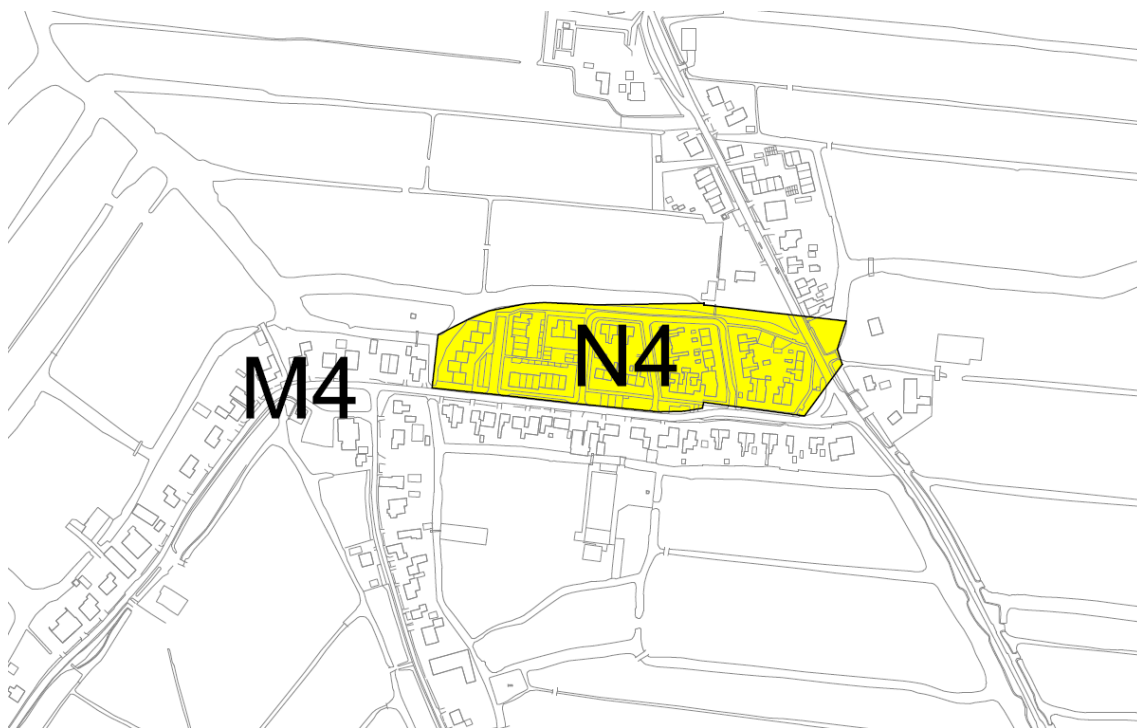


De elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar en de gevel als geheel te staan

Detaillering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- de gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 20% transparant te zijn;
- de detaillering van aan- en bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- de detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. dient eenvoudig maar zorgvuldig te zijn;
- glasroeden en type detailleringen dienen van de totale architectuur van de gevel afgeleid te zijn, en dienen te passen in de Hollandse traditie;
- gebruik kleuren die voor het gebied kenmerkend zijn;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren), metselwerk en keramische dakpannen;
- kunststofkozijnen zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied;
- kunststof dakranden zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied;
- gevelreclame is niet toegestaan.

4.2.18.4 N4. Middelie



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Dit gebied bestaat uit een viertal dwarsstraten die uitkomen op het lint en een evenwijdig aan de Kerkeloot lopende straat. In het gebied staat bebouwing uit de jaren '50. Het gebied heeft een duidelijke relatie met het aangrenzende landelijke gebied. Er wordt alleen gewoond in dit gebied.

BEBOUWING

De bebouwing bestaat uit rijwoningen en twee-onder-één-kappers. De woningen zijn in de lengterichting langs de weg geplaatst. Tussen de blokken rijwoningen zit transparantie.

Detaillering

De gebouwen hebben een standaarddetailering met eenvoudig materiaalgebruik. Het materiaalgebruik is hoofdzakelijk steen, hout en gebakken pannen.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

De uitbreiding bezit een heldere ruimtelijke structuur en eenvoudige architectuur. Aan de randen van de wijk is meestal de relatie met het achterliggende open landschap gehandhaafd gebleven.

BELEID

In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De meeste toevoegingen of veranderingen zullen betrekking hebben op kleine bouwwerken. Kleinschalige toevoegingen zijn gezien het eenvoudige karakter van het gebied mogelijk. Het beleid is gericht op behoud van het bestaande karakter.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit van de wijk Middelie behouden blijft.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied varieert (zowel rijtjeswoningen als twee-onder-een-kap);
- bebouwing dient het patroon van woonstraten en woonpaden te ondersteunen;
- waar dat aan de orde is, dient het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd te blijven.

Massa en opbouw van de gebouwen

- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- aanpassingen aan een rijtjeswoning dienen in relatie te staan tot het gehele woningbouwblok;
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw;
- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouw;
- bijgebouwen en uitbreidingen zijn toegestaan op het achtererf en aan de zijkant 3 meter teruggelegen vanaf de voorgevelrooilijn;
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa;
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden;
- balkons zijn aan de straatzijde niet toegestaan;
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm;
- afstemming in kapvorm dient nagestreefd te worden, per straatzijde of cluster.



De nokrichting dient of haaks op, of parallel aan de straat te zijn

Detailtering, materiaal en kleur

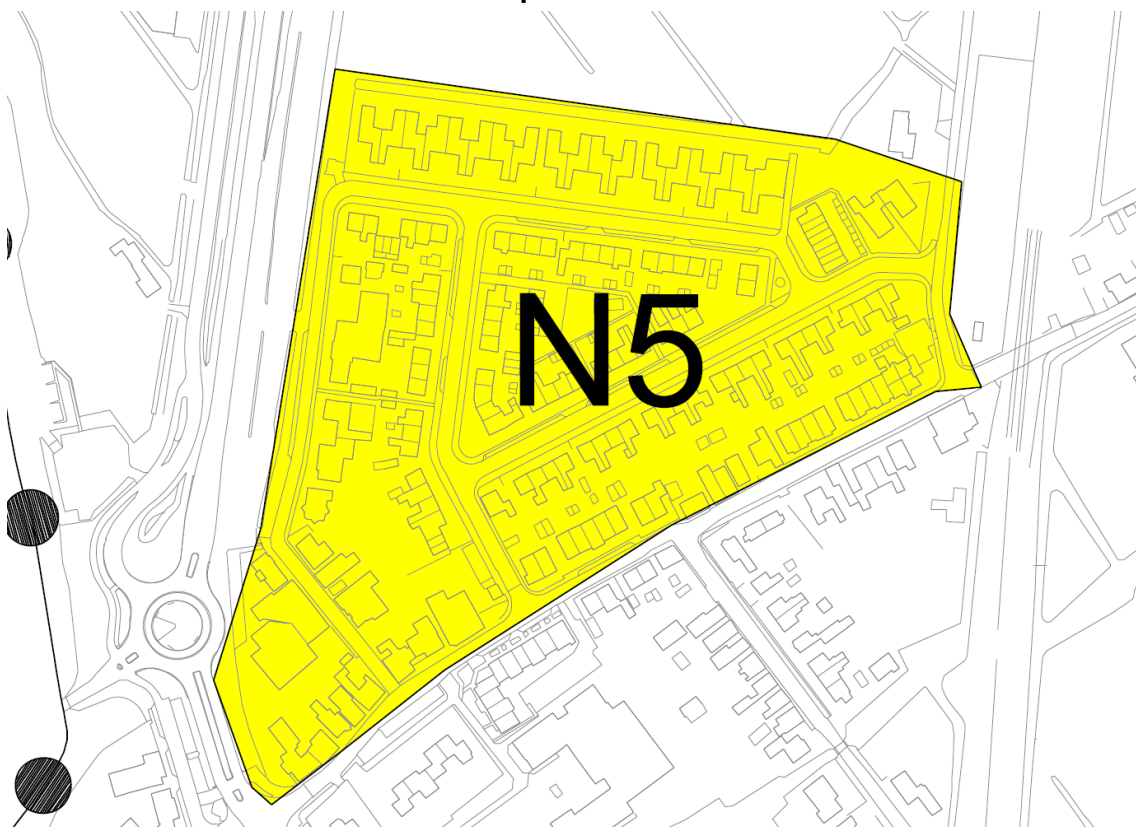
- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- de gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 20% transparant te zijn;
- de detailtering van aan- en bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- de detailtering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. dient eenvoudig maar zorgvuldig te zijn;



De detailtering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen, e.d. dient eenvoudig maar zorgvuldig te zijn

- glasroeden en type detailleringen dienen van de totale architectuur van de gevel afgeleid te zijn, en dienen te passen in de Hollandse traditie;
- gebruik kleuren die voor het gebied kenmerkend zijn;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren), metselwerk en keramische dakpannen;
- kunststofkozijnen zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied;
- kunststof dakranden zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied;
- gevelreclame is niet toegestaan.

4.2.18.5 N5. Oosthuizen tussen N247 en spoor



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Dit gebied wordt omsloten door het Oosteinde, de Industrielaan, de Provinciale weg N247 en aan de noordzijde door het landelijk gebied. Langs het Oosteinde is sprake van enige functiemenging, in het achterliggende gebied wordt alleen gewoond. In het gebied staat bebouwing uit verschillende periodes van jaren '50 woningen tot aan bouwprojecten uit de jaren '90. Een duidelijk kenmerk van dit gebied zijn de strakke rooilijnen en de weinige op-, aan- en bijgebouwen. Dit geeft het gebied een rustig beeld en een heldere ruimtelijke structuur.

BEBOUWING

Voor het merendeel bestaat de bebouwing uit rijwoningen met een zadeldak. Daarnaast staan er bungalowwoningen en enige gestapelde woningbouw. Aan de voorzijde van de woningen zijn nog nauwelijks dakkapellen aanwezig, wat de eenheid van het gebied ten goede komt. Langs het Oosteinde is sprake van meer pandsgewijze verkaveling in een aaneengesloten structuur. De kapvorm en kaprichting van de gebouwen varieert.

Detaillering

De gebouwen hebben een standaarddetaillering met eenvoudig materiaalgebruik. Het materiaalgebruik is hoofdzakelijk steen, hout en gebakken pannen.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

De uitbreiding bezit een heldere ruimtelijke structuur, maar is sober ingericht en heeft weinig groen. De gebouwen hebben een eenvoudige architectuur. Door de bungalowwoningen aan de rand is de relatie met het achterliggende landschap in grote delen van het gebied afwezig.

BELEID

In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De meeste toevoegingen of veranderingen zullen betrekking hebben op kleine bouwwerken. Het beleid is gericht op het behoud van bestaande karakter.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit van deze wijk in Oosthuizen behouden blijft.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied varieert (zowel rijtjeswoningen, twee-onder-een-kap als bungalows);
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden;
- bebouwing dient het patroon van woonstraten en woonpaden te ondersteunen.



Waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden

Massa en opbouw van de gebouwen

- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- aanpassingen aan een rijtjeswoning dienen in relatie te staan tot het gehele woningbouwblok;
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw;
- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouw;
- bijgebouwen en uitbreidingen zijn toegestaan op het achtererf en aan de zijkant 3 meter teruggelegen vanaf de voorgevelrooilijn;
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa;
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden;



Bijgebouwen en uitbreidingen zijn toegestaan op het achtererf en aan de zijkant 3 meter teruggelegen vanaf de voorgevelrooilijn

- balkons dienen klein en luchtig te zijn, met een houten, stalen of smeedijzeren detaillering;
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm;
- afstemming in kapvorm dient nagestreefd te worden, per straatzijde of cluster.

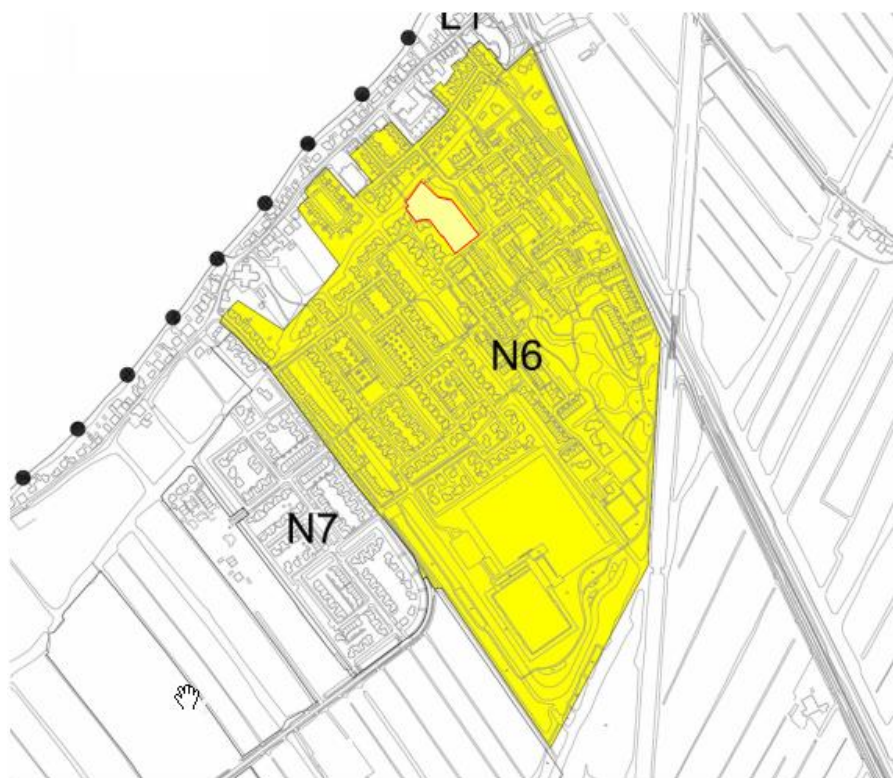
Detaillering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- de gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 20% transparant te zijn;
- de detaillering van aan- en bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- de detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. dient eenvoudig maar zorgvuldig te zijn;
- glasroeden en type detailleringen dienen van de totale architectuur van de gevel afgeleid te zijn, en dienen te passen in de Hollandse traditie;
- gebruik kleuren die voor het gebied kenmerkend zijn;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren), metselwerk en keramische dakpannen;
- kunststofkozijnen zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied;
- kunststof dakranden zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied;
- gevelreclame is niet toegestaan.



De detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. dient eenvoudig maar zorgvuldig te zijn

4.2.18.6 N6. De Watering 1



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Dit gebied wordt omsloten door De Wijzend, de spoorbaan, de provinciale weg, Tunnelpad, Burgemeester Schoonstraat, Van Heemskerkstraat, De Watering, Seevancksweg en de rand van het sportcomplex. Ook het Bredehoff dat gelijk aansluit op het lint wordt tot dit gebied gerekend, alsmede het gebied ingeklemd tussen Westeinde, De Watering en Seevancksweg. In het gebied staan woningen van verschillende bouwstromen uit de jaren '50 tot en met de jaren '90. Het gebied bestaat uit woonstraten, woonerven, verschillende waterlopen en een park. Een hoofdstructuur zie zuidoostelijk georiënteerd is. Karakteristiek voor het overgrote deel is de open verkaveling met korte bouwblokken, ruim opgezette straatprofielen en een nauwelijks verspringende rooilijn. Bebouwing uit de jaren '80 vormt een uitzondering op deze karakteristiek, de bebouwingsdichtheden zijn hoger en er is sprake van een meer meanderende verkaveling. Langs enkele straten is tevens ruimte geboden aan vrijstaande woningbouw.

BEBOUWING

Er staan in het gebied rijwoningen, twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen. De kapvorm en kaprichting van de bebouwing varieert. De bebouwing is grotendeels in de lengterichting langs de straten en woonerven geplaatst. Dit geldt niet voor de vrijstaande woningen. Bij alle woningtypen is sprake van op- en uitbouwen aan de woningen.

Detaillering

De detaillering van de bebouwing verschilt sterk. De uitbreiding heeft zich in verschillende bouwstromen ontwikkeld, wat heeft geleid tot een verscheidenheid in de toepassing van materiaal en kleuren; van hele sobere jaren '50 bouw woningen tot vormenrijke woningen met contrasterende kleuren uit de jaren '80. De gebouwen hebben overwegend een standaarddetaillering met eenvoudig materiaalgebruik. Het materiaalgebruik is hoofdzakelijk steen, hout en gebakken pannen.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

Het gebied krijgt de vorm en uitstraling door de diversiteit in de ruimtelijke structuur en de verschillende typen woningen. Ook de verschillende toepassingen van materialen en kleuren draagt bij aan de diversiteit. Wel ontstaat door de verscheidenheid aan dakopbouwen, wisselende dakvlakken, divers kleurgebruik en andere toevoegingen in sommige delen een onrustig beeld.

BELEID

Het beleid is gericht op het behoud van bestaande karakteristieken van de verschillende delen binnen de wijk.

In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De meeste toevoegingen of veranderingen zullen betrekking hebben op kleine bouwwerken.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit van de wijk behouden blijft.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied varieert (zowel rijtjeswoningen, twee-onder-een-kap als vrijstaande woningen);
- bebouwing dient het patroon van woonstraten en woonpaden te ondersteunen.

Massa en opbouw van de gebouwen

- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- aanpassingen aan een rijtjeswoning dienen in relatie te staan tot het gehele woningbouwblok;
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw;
- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouw;
- bijgebouwen en uitbreidingen zijn toegestaan op het achtererf en aan de zijkant 3 meter teruggelegen vanaf de voorgevelrooilijn;
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa;
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden;
- balkons dienen klein en luchtig te zijn, met een houten, stalen of smeedijzeren detaillering;
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm;
- afstemming in kapvorm dient nagestreefd te worden, per straatzijde of cluster.



De nokrichting dient of haaks op, of parallel aan de straat te zijn

Detaillering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- de gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 20% transparant te zijn;
- de detaillering van aan- en bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- de detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen, e.d. dient eenvoudig maar zorgvuldig te zijn;
- glasroeden en type detailleringen dienen van de totale architectuur van de gevel afgeleid te zijn, en dienen te passen in de Hollandse traditie;



De detaillering van aanbouwen en bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw

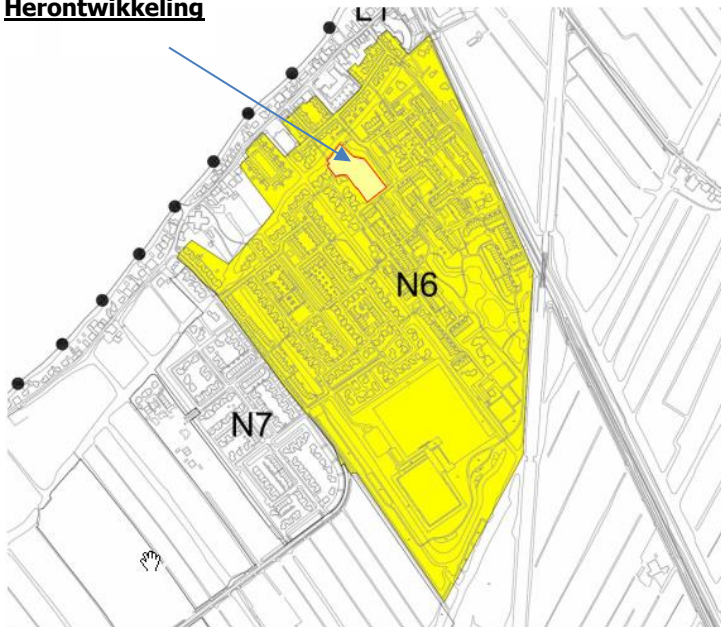


Dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw

- gebruik kleuren die voor het gebied kenmerkend zijn;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren), metselwerk en keramische dakpannen;
- kunststofkozijnen zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied;
- kunststof dakranden zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied gevelreclame is niet toegestaan.

4.2.18.6.1 N6. Herontwikkeling De Watering 1 aan de Krommert

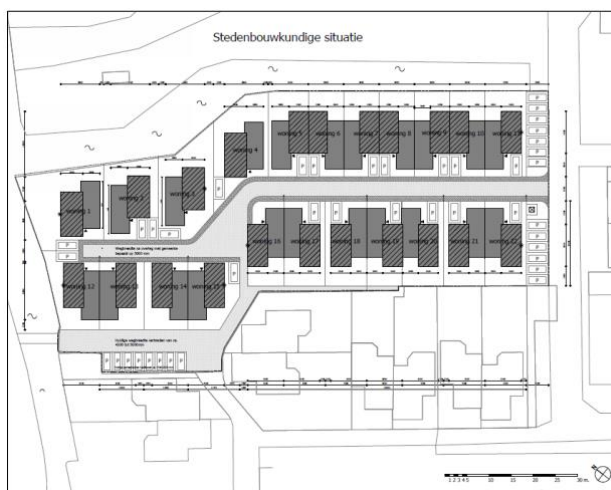
Herontwikkeling



Luchtfoto

Het project omvat de herontwikkeling en herbestemming van het cultureel centrum naar duurzame woningen voor senioren. Het (plan)gebied van de herontwikkeling wordt omsloten door de Krommert en het water van de lintsloot.

De oriëntatie, de bebouwingsdichtheid en de bouwmassa respecteert de bebouwde en onbebouwde omgeving maar het gebied kan enige vorm en ontwerprijheid verdragen. De situering van de woningen sluit aan op de structuur van de wijk. Het ruimtelijk beleid van de gemeente is vastgelegd in het bestemmingsplan.



Stedenbouwkundige situatie (nieuw)

Door lagere en hogere volumes, verspringende rooilijnen en de variatie in woning typologieën ontstaat een dynamisch beeld.

Bergingen zijn geïntegreerd in het bouwvolume ten behoeve van een rustig straatbeeld. Gevels welke grenzen aan de openbare ruimte zijn zorgvuldig vormgegeven en hebben een open karakter.

Het project vormt een verbijzondering ten opzichte van de bestaande karakteristiek in het gebied de Watering. De verbijzondering moet worden gezocht in een platte afdekking en een afwijkend kleur en materiaalgebruik.

Daar waar privé-tuinen grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied worden groene erfafscheidingen meeontworpen in het plan. De groene erfafscheidingen worden uitgevoerd als begroeide hekwerken.

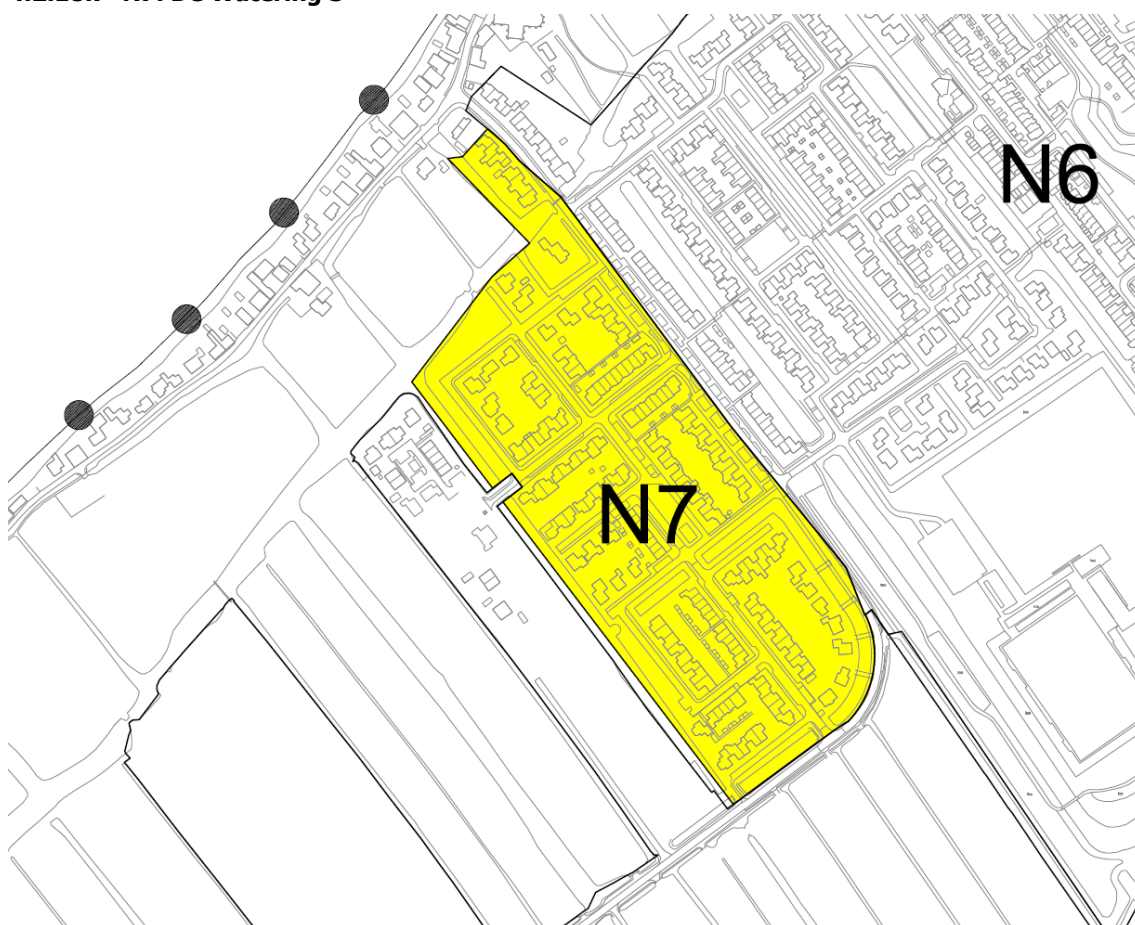
Het plan is voorzien van groene oevers. De oeverbeschoeiing wordt meeontworpen in het plan. Langs privé-oever wordt een lage beschoeiing gerealiseerd. De taluds langs het water zijn 1:3. Maximaal 50% van de breedte van het perceel aan aan de waterlijn kan als terras worden ingericht. Het terras wordt meeontworpen ten behoeve van een eenduidig beeld.

Uitbreidingen en toevoegingen als aanbouwen, serres, dakopbouwen, specifieke deuren-ramen en overige optionele keuzes zijn door de ontwerper van de woningen ontworpen en meegeleverd als trendsetters.



Referenties

4.2.18.7 N7. De Watering 3



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Het gebied wordt begrensd door de Seevancksweg, De Watering en de sloot westelijk van de Doelewoud en Timmermanswerf. Tussen de bebouwing zit een sterke transparantie. Centraal in het gebied lopen de Grote Woud en Kleine Werf, met daarop enkele dwarsstraten. Het gebied heeft een heldere ruimtelijke opzet. Dit stratenpatroon en de strakke rooilijnen bepalen de structuur en uitstraling van het gebied. Daarnaast krijgt de ruimtelijke structuur vorm door een groenstrook, de waterpartij en de sterke relatie met het omringende landschap. In het gebied wordt alleen gewoond.

BEBOUWING

De bebouwing bestaat uit rijwoningen, geschakelde twee-onder-één-kappers en (semi-)vrijstaande woningen, vaak in twee lagen met kap. Van de bebouwing varieert de kapvorm en kaprichting. De rijwoningen zijn in de lengterichting van de straat geplaatst. Een aantal hoeken zijn verbijzonderd door torentjes. Er zijn nog nauwelijks toevoegingen in de vorm van dakkapellen.

Detaillering

De architectuur van de woningen zelf is vrij sober van karakter, zowel in vorm, kleurgebruik als materiaalgebruik. Door de in de hele wijk nagestreefde eenheid van vorm, detaillering en kleur ontstaat het samenhangende beeld. Metselwerk is de drager van de wijk, de kozijnen zijn van hout. In de wijk zijn naast groen ook lichtere kleuren toegepast, zoals wit, lichtblauw en geel.

Waardebepaling en beleid

WAARDEBEPALING

De uitbreiding bezit een heldere ruimtelijke structuur met sobere bebouwing, maar deze is wel zeer consequent toegepast waardoor een homogeen beeld ontstaat. De variëteit aan woningtypen is een waardevol element van dit gebied. Aan de randen van de wijk is meestal de relatie met het achterliggende open landschap gehandhaafd gebleven.

BELEID

In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De meeste toevoegingen of veranderingen zullen betrekking hebben op kleine bouwwerken. Het beleid is gericht op het behoud van het bestaande karakter. De relatie met het landschap en de doorzichten tussen de gebouwen moeten gehandhaafd worden.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit van de wijk behouden blijft.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied varieert (zowel rijtjeswoningen als twee-onder-een-kap);
- bebouwing dient het patroon van woonstraten en woonpaden te ondersteunen;
- waar dat aan de orde is, dient het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd te blijven;
- bijgebouwen en uitbreidingen mogen de doorzichten tussen de woningbouwblokken niet belemmeren.

Massa en opbouw van de gebouwen

- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- aanpassingen aan een rijtjeswoning dienen in relatie te staan tot het gehele woningbouwblok;
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw;
- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouw;



Hoekoplossingen mogen een verbijzondering zijn

- bijgebouwen en uitbreidingen zijn toegestaan op het achtererf en aan de zijkant 3 meter teruggelegen vanaf de voorgevelrooilijn;
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa;
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden;
- balkons dienen klein en luchtig te zijn, met een houten, stalen of smeedijzeren detaillering;
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm;
- afstemming in kapvorm dient nagestreefd te worden, per straatzijde of cluster.

Detaillering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- de gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 20% transparant te zijn;
- de detaillering van aan- en bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- de detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. dient eenvoudig maar zorgvuldig te zijn;
- glasroeden en type detailleringen dienen van de totale architectuur van de gevel afgeleid te zijn, en dienen te passen in de Hollandse traditie;
- gebruik kleuren die voor het gebied kenmerkend zijn;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren), metselwerk en keramische dakpannen;
- kunststofkozijnen zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied;
- kunststof dakranden zijn toegestaan, mits de profilering en kleur aansluit bij die van het gebied;
- gevelreclame is niet toegestaan.

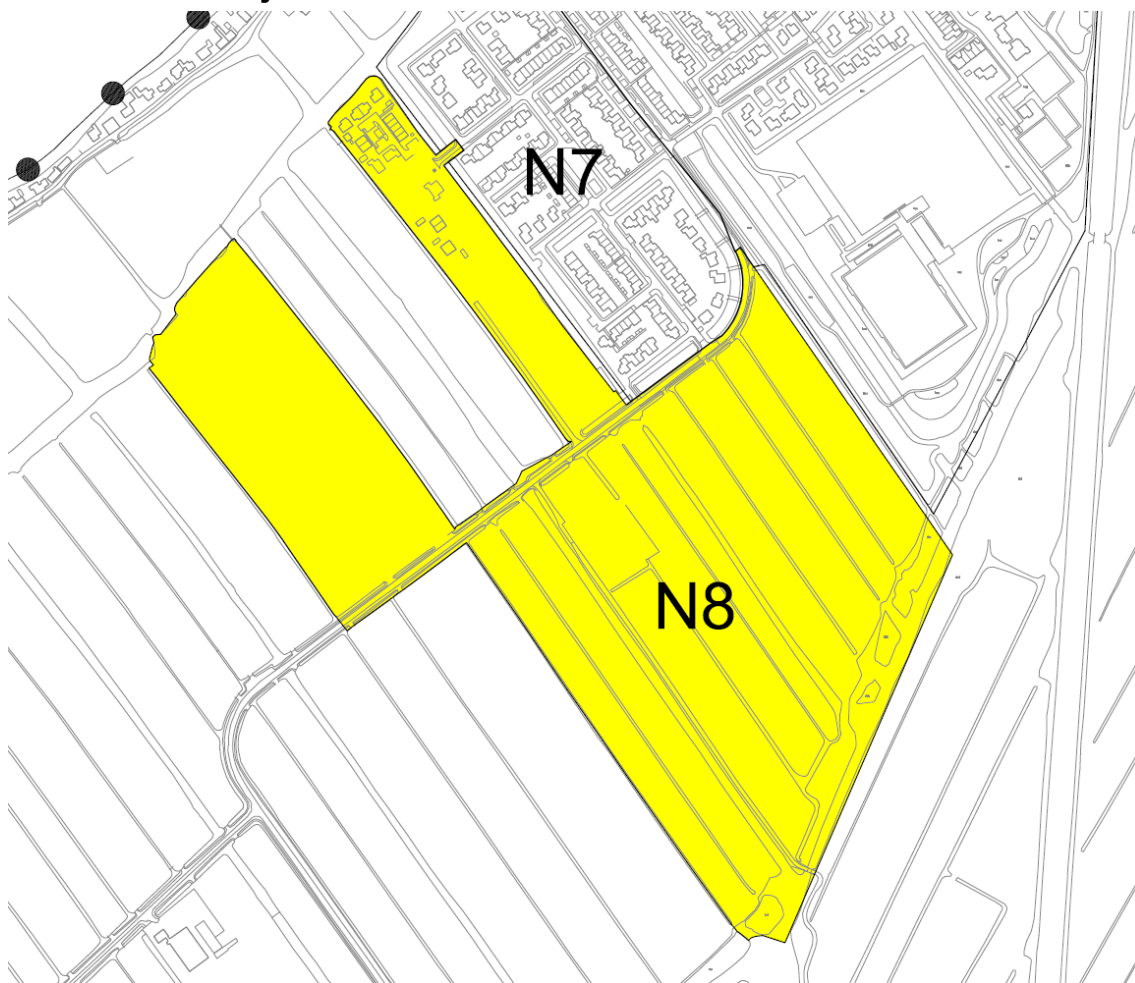


Dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw



Gebruik kleuren die voor het gebied kenmerkend zijn

4.2.18.8 N8. Waterrijk



Gebiedsbeschrijving

Deze uitwerking is gebaseerd op de ontwerpuitgangspunten uit het vastgestelde beeldkwaliteitsplan Waterrijk Oosthuizen Oktober 2009. Hiermee wordt het beeldkwaliteitsplan geïntegreerd in de welstandsnota.

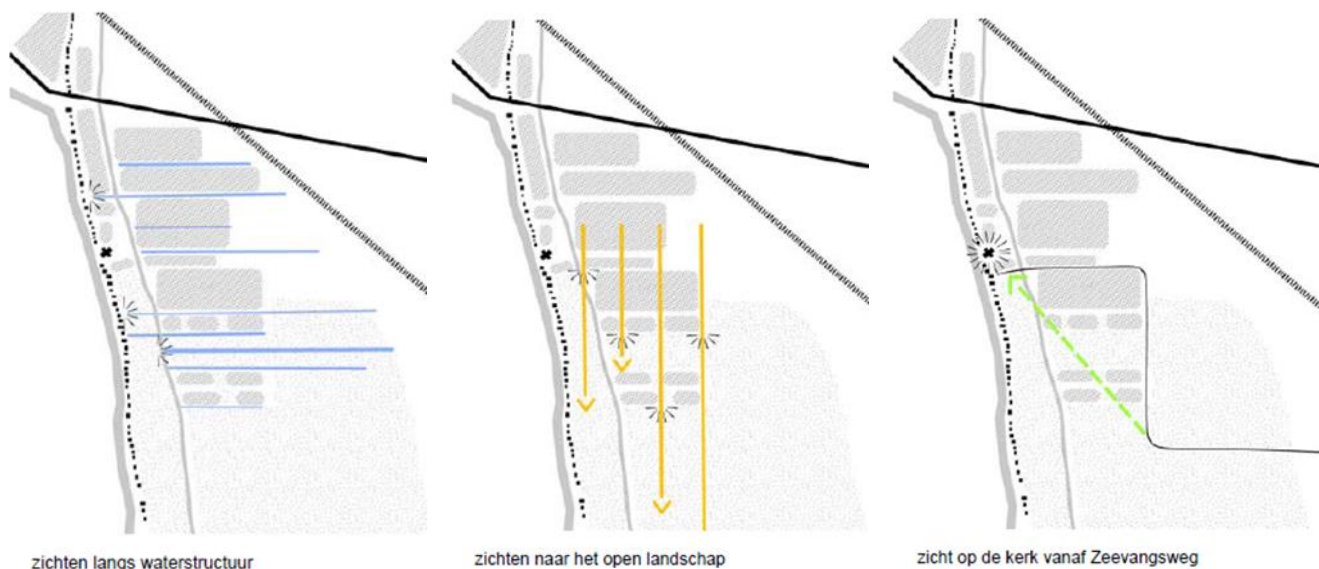
Gebied

Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van het dorp aan weerszijde van de Seevancksweg. Qua oriëntatie hecht het nieuwe woongebied zich aan de Beemsterringvaart en het lint het Westeinde. Het lint, de Watering en de brede sloten die loodrecht op het lint liggen vormen de dragende structuren voor de nieuwe ontwikkeling. Meer in functionele zin zal de Seevancksweg een belangrijke rol spelen. De woningen worden ontsloten voor autoverkeer via de Seevancksweg.

OPEN STRUCTUUR

Bij het stedenbouwkundig ontwerp is aangesloten bij de karakteristieken van het veenweidelandschap. De weidsheid en de visuele openheid zijn leidend geweest. De aansluiting is gezocht in het ontwerpen van een open dorpsrand en het construeren van bijzondere zichten. De open dorpsrand heeft vorm gekregen door centraal in het nieuwe woongebied een grote open kavel te handhaven en een agrarische bestemming te geven. Deze open ruimte structureert de bebouwing en bepaalt de landelijke sfeer in het woongebied.

Op deze manier is er een geleidelijke overgang ontworpen tussen het bebouwde en het agrarische gebied. Alle oevers in het nieuwe woongebied zijn openbaar. Zo wordt het omliggende open landschap vanuit alle hoeken ervaarbaar.



ZICHTEN

De ontworpen zichten zorgen voor het behoud van het open karakter. Uiteraard zorgt bebouwing voor een afname van het agrarische gebied echter de open bebouwingsstructuur en de oriëntatie op het omliggende landschap sluiten aan bij de karakteristiek van het veenweide landschap. Zo zijn er zichten gericht over de oost-west gelegen waterstructuur. Deze zichten verbinden het Westeinde met het oostelijk gelegen agrarisch gebied. Het Westeinde is het oude ontginningslint op de rand van de Beemster. Naast de oost-west zichten zijn er noord-zuid zichten vrij gehouden vanuit de bestaande bebouwing van Oosthuizen, Waterijk III. Deze zichten zijn op een subtiele manier opgenomen in de verkaveling en lopen langs de buurtparken. Op deze manier blijft Oosthuizen verbonden met het zuidelijk gelegen open landschap. Binnen komend vanaf de Zeevangsweg is er nog een zicht op de kerk van Oosthuizen.

ZONES

Bij het ontwerpen van de woningen in Oosthuizen is het uitgangspunt aan te sluiten bij de karakteristiek van het dorp. Daarom moet in het ontwerp het onderscheid worden gemaakt tussen het lint van het Westeinde, de zone tussen het Westeinde en de Watering en het meer oostelijk gelegen agrarisch gebied. Om dit onderscheid in tact te laten is gekozen niet te bouwen tussen het Westeinde en de Watering. Door deze zone open te laten blijft cultuurhistorische opbouw van het dorp leesbaar. Het bebouwde Westeinde en de nieuwe woningen blijven duidelijk van elkaar gescheiden.

PARK

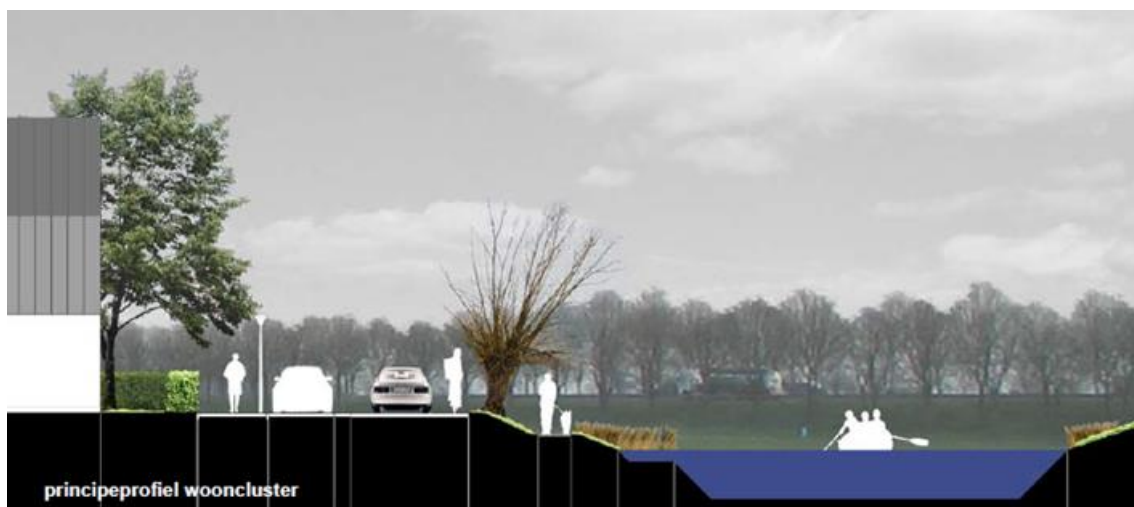
Aan de zuidoostzijde van het bestaande Oosthuizen ligt een park dat aansluit op een scheidings-wetering. In de nieuwe ontwikkeling wordt de rand van het plangebied ook ingevuld met groen en water. Het park wordt verlengd. Langs en in het park krijgen de landelijke woonclusters een bijzondere invulling. De woningtypen worden in verband gebracht met de ligging aan het water.

DE OPENBARE RUIMTE

De inrichting van de openbare ruimte levert een belangrijke bijdrage aan het realiseren van een beeld dat refereert aan het typische Noord-Hollandse landelijk beeld. Om die reden is het gewenst de wegen in het nieuwe woongebied zo smal mogelijk uit te voeren en daarnaast geen verhoogde stoepen aan te leggen. Verhoogde stoepen refereren aan de Hollandse stad en aan de nieuwe grootschalige uitleggebieden. De openbare ruimte waar wordt gewandeld wordt uitgevoerd in gebakken klinkers alsof men zich begeeft in een smalle dorpsstraat. De rijweg wordt gemaakt met afgestrooid asfalt overeenkomstig de wegen in het buitengebied. De rijweg wordt dermate smal aangelegd zodat de automobilist gedwongen wordt langzaam te rijden. Dit is mogelijk doordat in het nieuwe woongebied alleen bestemmingsverkeer komt.

De watergangen worden verbreed en afgewerkt met natuurlijke oevers. Er komen geen zware beschoeiingen langs het water. In de woonclusters worden bomen gepland. In het groen en eventueel langs het water wordt beplanting gemaakt die past bij het landelijke beeld. Het groen is inheems en heeft een natuurlijk karakter. Sterke parkachtige beelden (cultuurlijk groen) zijn niet gewenst.

In het plangebied van "de woonclusters" liggen langs het water wandelpaden. De paden grenzen aan het open agrarische landschap. Vanwege de mogelijke aanwezigheid van weidevogels is het gewenst de verlichting van de erven te minimaliseren. Daarom is het niet gewenst de paden langs het water te verlichten. De sociaal veilige voetpaden liggen langs de weg. Wellicht is het mogelijk de lichtsterkte in de erven te reduceren zodat het effect op het open landschap minimaal is.



Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit, vormgeving en uitstraling van de bebouwing gerealiseerd wordt en behouden blijft.

Relatie met de omgeving

- Onderdeel van de opgave is het landelijk bouwen. Bij deze opgave is voor landelijk bouwen de boerderij met het erf en de lintbebouwing als referentie gekozen. De boerderij wordt getypeerd als een ensemble van gebouwen die dicht bij elkaar staan in een wijde

omgeving. Het lint is een lineaire compacte bouwvorm die ook vrij ligt in het open landschap.



- Om tot een landelijke bouwvorm te komen is het noodzakelijk te werken met een gemengd woningbouwprogramma. In het woningbouwprogramma is een diversiteit aan woningtypen aanwezig. De verschillende woningtypen zijn vervolgens gemengd in het plangebied gesitueerd. De woningtypen staan door elkaar heen. Rijwoningen worden altijd in korte rijtjes geplaatst. De rijen zijn nooit langer dan 6 huizen. Lange aaneengesloten rijen met rijwoningen zijn zeer ongewenst. Daarnaast staan de rijwoningen ook nooit naast of tegenover elkaar. Het beeld bestaat uit duurdere woningen naast goedkopere huizen en er staan vrijstaande woningen naast korte rijtjes met woningen. Op deze manier kan een gevarieerd beeld worden ontworpen.





- Het erf is een compacte verzameling van woningen die op een argeloze manier zijn gesitueerd. Het gewenste beeld is charmant rommelig en de woonclusters hebben een geborgen karakter. In de woonclusters liggen intieme pleintjes. Net zoals in de oude cultuur-historische situaties zijn er vanuit de woningen altijd diverse zichten op het open landschap in de directe omgeving. Deze zichten zijn soms bedacht en soms toevallig.
- Een algemeen uitgangspunt is het ontwerpen van straatgerichte woningen. Straatgericht wonen hoort bij landelijk bouwen. De wens bestaat in het nieuwe woongebied het dorpse leven te stimuleren door de relatie tussen de woning en de openbare weg te versterken. Dit wordt bereikt door op locaties waar ochtend-, middag- of avondzon komt aan de voorzijde van de woning een extra uitgang aan de straatzijde te ontwerpen in de vorm van een open-slaande deur of een schuifdeur. Hierbij zijn twee voorwaarden van belang; de woning heeft een privéruimte van minimaal 3 meter voor het huis en de woning heeft een minimale breedte van 5.7 meter.
- Voor woningen die smaller zijn dan 5.7 meter is een extra uitgang aan de straatzijde geen eis. Wel dient een leefruimte (woonkamer of woonkeuken) aan de straatzijde te grenzen.

Massa en opbouw van het gebouw

- De woningen hebben in principe de goothoogte (horizontale goot) op de eerste bouwlaag (ca. 3 meter boven maaiveld). Dit staat garant voor het typische landelijke bouwen. De horizontale goot mag bij uitzondering hoger liggen dan drie meter mits het beeld van de lage goot dominant blijft. De maximale bouwhoogte (nokhoogte) is 11 meter.
- Bij uitzondering staat op één plek in het erf een afwijkend woonhuis met een tweede bouwlaag en een kap. Dit woonhuis refereert aan het notarishuis en heeft een statige uitstraling. Het huis staat daarom ook op een voorname plaats in het erf. Er moet onder-

scheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouwen

- De kaprichtingen in het wooncluster wisselen en er is geen rooilijn te herkennen.

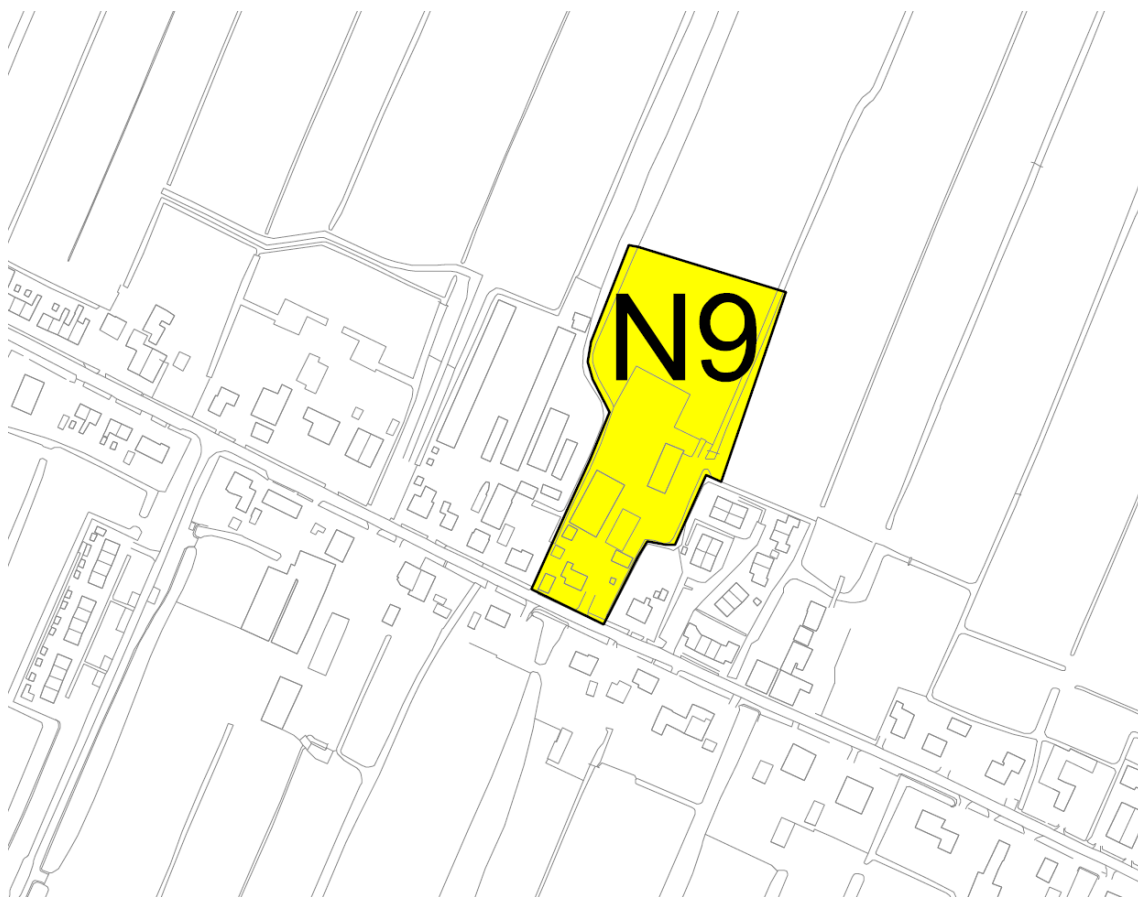
Detaillering, materiaal en kleur

- De architecten dienen samen tot een kleurstelling te komen voor de gehele eerste fase. De onderlinge architectuur mag verschillen, echter over de kleur en materiaal is afstemming noodzakelijk. In een tweede fase sluiten de architecten aan bij uitgangspunten die voor de eerste fase zijn opgesteld.
- Van uitzonderlijk belang voor het realiseren van een landelijk beeld zijn de bijgebouwen. De bijgebouwen zijn qua massa altijd ondergeschikt aan de woningen en staan zo veel mogelijk los van de woningen. Het bijgebouw heeft een andere uitstraling dan de woning. In overleg met de architecten wordt een materiaal toepassing en kleurstelling bedacht voor alle bijgebouwen. Alle bijgebouwen hebben kappen.



- Garages, bergingen en schuren kunnen ook onderdeel uitmaken van het hoofdvolume van het woonhuis. In dat geval gaat voorgaande Trafogebouwen worden omkleed met het materiaal en de kleurstelling van de bijgebouwen
- Op de scheidingen van het privéterrein en de openbare ruimte dienen hoogwaardige erfafscheidingen te worden gemaakt. De afscheidingen zijn gebouwd en transparant zodat er een relatie blijft bestaan tussen het openbaar gebied en de privéruimte. De afscheidingen zijn voldoende afschermend zodat de bewoners niet direct de behoefte hebben de erfafscheiding te vervangen voor een dichte wand. Hoge dichte muren als afscheidingen zijn niet gewenst omdat daarmee de enigszins open relatie tussen openbaar en privé verdwijnt.

4.2.18.9 N9. Warder 52



GEBIEDSBESCHRIJVING

Voor deze locatie aan de Warder 52, in het bebouwingslint van Warder, is een woningbouwplan ontwikkeld voor de realisatie van een zogenaamd 'nieuw erf' bestaande uit 14 woningen. Dit concept is gebaseerd op het document 'Bouwen voor Waterland 2020' van de provincie Noord-Holland en heeft een aantal bijzondere kenmerken. Een bestaand erf wordt getransformeerd naar een verzamelerf met meerdere woningtypologieën in verschillende volumes rond een erf.

Het erf zal door de aanleg van nieuwe groenstructuren, eenduidige erfverharding en het overeenkomstige materiaalgebruik van de bebouwing één samenhangend geheel vormen.

Een belangrijk kenmerk is dat er plaatselijk doorzichten worden gemaakt naar het achterliggende landschap.



Voor de uitwerking van de verschillende bouwblokken binnen het nieuwe erf is gekozen voor een mix van verschillende materialen, zoals dat op een boerenerf (en zo ook in Warder) gebruikelijk is. Zowel steen als hout worden toegepast voor de gevels en de daken worden bedekt met riet en dakpannen.

In de hierna volgende uitwerking zal nader worden ingegaan op de materialisering per bouwcluster, het 'dorpse gedeelte', dat het dichtst aan de doorgaande straat is gesitueerd en het 'gemeenschappelijke erf' met een meer landelijk karakter.

In het algemeen kan worden gesteld dat, in overleg met de supervisor, qua materialisering gewisseld kan worden tussen de verschillende bouwblokken. Uitgangspunt is wel dat in het eindbeeld een evenredige variatie in materialen gehandhaafd blijft (bijvoorbeeld 50% metselwerk en 50% houten gevels), waarbij moet worden opgemerkt dat het metselwerk meer aanwezig is in het dorpse deel dan in het gemeenschappelijk erf.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit, vormgeving en uitstraling van de bebouwing gerealiseerd wordt en behouden blijft.

Supervisor

Naast dat de gemeente de binnenkomende plannen toetst aan het bestemmingsplan en welstandsnota, dient het bouwwerk voor dit specifieke plan ook getoetst te worden door een supervisor. Deze supervisor zal de bouwplannen esthetisch toetsen en zal de samenhang wat betreft materiaal en kleurkeuze van de verschillende bouwwerken coördineren.

UITWERKING BOUWBLOK A ('Dorps gedeelte')

Relatie met de omgeving

- posities hoofd- en bijgebouw worden/zijn vastgelegd in bestemmingsplan;
- erfafscheidingen middels hagen (strak geschoren);
- verdere erfinrichting volgens het landschappelijk inrichtings-plan van La4Sale;
- parkeren op eigen terrein, bij voorkeur in het volume (carport/garage).



Massa en vorm

- volume geïnspireerd op landelijke schuurvolumes;
- rechthoekige grondvorm als basis;
- kap is dominant in beeld;
- anderhalve bouwlaag met kap (incidentele verhogingen van de gootlijn kunnen worden toegestaan);
- er dient geen andere bebouwing gebouwd te worden dan de aangegeven bebouwing, dus geen (vrijstaande) bergingen, tuinhuisjes, etc.;
- uitbreidingen van het basisvolume, door middel van bijvoorbeeld dakkapellen, zijn niet toegestaan, Insmeden in het basis-volume zijn daarentegen wel toegestaan, dit om de hoofdvorm herkenbaar te houden;
- de aanvrager dient het ontwerp van het gebouw ter goedkeuring voor te leggen aan de supervisor.

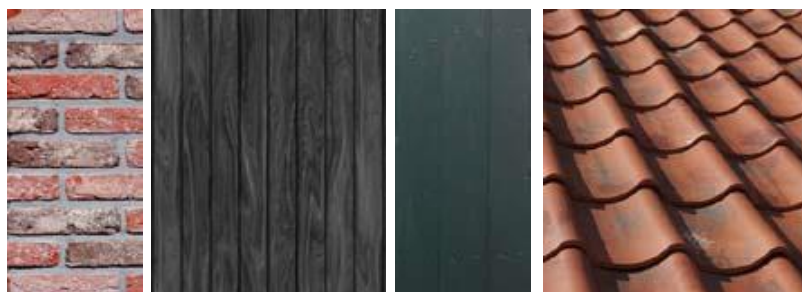


Materiaal en kleurgebruik

- gevels: baksteen gevels (kleur roodbruin genuanceerd, voegen iets terugliggend, kleur grijs), in combinatie met (kunst)hout, kleur zwart(bruin) of donkergroen;
- dak: keramische pannen, oranje-rood;
- materialen dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de supervisor.

Detailering, materiaal en kleur

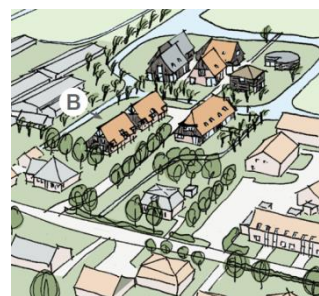
- Sobere en subtiele details:.



UITWERKING BOUWBLOK B ('Dorps gedeelte')

Relatie met de omgeving

- posities hoofd- en bijgebouw worden/zijn vastgelegd in bestemmingsplan;
- nokrichting en kapvorm als aangegeven;
- erfafscheidingen middels hagen (strak geschoren);
- verdere erfinrichting volgens het landschappelijk inrichtings-plan van La4Sale;
- parkeren op gemeenschappelijke parkeerplaatsen (gemeenschappelijke parkeerplaatsen zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken).



Massa en vorm

- volume geïnspireerd op landelijke schuurvolumes;
- rechthoekige grondvorm als basis;
- kap is dominant in beeld;
- anderhalve bouwlaag met kap (goothoogte max. 4,6 m (incidentele verhogingen van de gootlijn kunnen worden toegestaan);
- uitbreidingen van het basisvolume, door middel van bijvoorbeeld dakkapellen, zijn niet toegestaan, Insmeden in het basisvolume zijn daarentegen wel toegestaan, dit om de hoofdvorm herkenbaar te houden;
- de aanvrager dient het ontwerp van het gebouw ter goedkeuring voor te leggen aan de supervisor.



Materiaal en kleurgebruik

- gevels: baksteen gevels (kleur roodbruin genuanceerd, voegen iets terugliggend, kleur grijs), in combinatie met (kunst)hout, kleur zwart(bruin) of donkergroen;
- dak: keramische pannen, oranje-rood;
- materialen dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de supervisor.

Detailering, materiaal en kleur

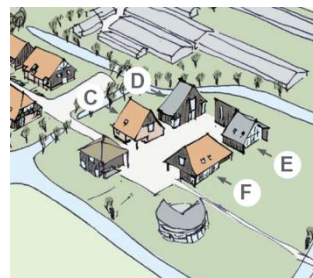
- Sobere en subtiële details:.



UITWERKING BOUWBLOK C+D+E+F ('Erf gedeelte')

Relatie met de omgeving

- posities hoofd- en bijgebouw worden/zijn vastgelegd in bestemmingsplan;
- erfafscheidingen middels hagen;
- verdere erfinrichting volgens het landschappelijk inrichtingsplan van La4Sale;
- parkeren in het volume of op het eigen terrein.



Massa en vorm

- volume geïnspireerd op landelijke schuurvolumes;
- rechthoekige grondvorm als basis;
- kap is dominant in beeld;
- anderhalve bouwlaag met kap (incidentele verhogingen van de gootlijn kunnen worden toegestaan);
- er dient geen andere bebouwing gebouwd te worden dan de aangegeven bebouwing, dus geen (vrijstaande) bergingen, tuinhuisjes, etc.;
- uitbreidingen van het basisvolume, door middel van bijvoorbeeld dakkapellen, zijn niet toegestaan, Insneden in het basisvolume zijn daarentegen wel toegestaan, dit om de hoofdvorm herkenbaar te houden;
- de aanvrager dient het ontwerp van het gebouw ter goedkeuring voor te leggen aan de supervisor.



Materiaal en kleurgebruik

- gevels: basis: (kunst)houten gevelbekleding, kleur zwart(bruin) of vergrijzend metselwerk kan in overleg met de supervisor worden toegestaan (bijvoorbeeld plinten, etc.) (kleur roodbruin genuanceerd, voegen iets terugliggend, kleur grijs);
- dak: keramische pannen, oranje-rood, kleur oranje-rood en blauw-grijs gesmoord (verdeling 50% oranje-rood en 50% blauw-grijs);
- materialen dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de supervisor.

Detailering, materiaal en kleur

- Sobere en subtiele details:



UITWERKING BOUWBLOK G ('Erf gedeelte')

Relatie met de omgeving

- posities hoofd- en bijgebouw worden/zijn vastgelegd in bestemmingsplan;
- erfafscheidingen middels hagen;
- verdere erfinrichting volgens het landschappelijk inrichtings-plan van La4Sale;
- parkeren op eigen terrein.



Massa en vorm

- volume geïnspireerd op een traditionele kapberg;
- vierkante grondvorm als basis;
- kapvorm (piramide) is dominant aanwezig;
- twee bouwlagen met kap;
- er dient geen andere bebouwing gebouwd te worden dan de aangegeven bebouwing, dus geen (vrijstaande) bergingen, tuinhuisjes, etc.;
- uitbreidingen van het basisvolume, door middel van bijvoorbeeld dakkapellen, zijn niet toegestaan, Insmeden in het basisvolume zijn daarentegen wel toegestaan, dit om de hoofdvorm herkenbaar te houden;
- de aanvrager dient het ontwerp van het gebouw ter goedkeuring voor te leggen aan de supervisor.



Materiaal en kleurgebruik

- gevels: (kunst)houten gevelbekleding, kleur zwart(bruin) eventueel (onder)delen in beton (bijv. plint, etc.);
- dak: riet, alternatief: antracietkleurige vezelcementgolfplaat;
- materialen dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de supervisor.

Detailering, materiaal en kleur

- Sobere en subtiele details:



UITWERKING BOUWBLOK H ('Erf gedeelte')

Relatie met de omgeving

- posities hoofd- en bijgebouw worden/zijn vastgelegd in bestemmingsplan;
- erfafscheidingen middels hagen;
- verdere erfinrichting volgens het landschappelijk inrichtings-plan van La4Sale;
- parkeren op eigen terrein.



Massa en vorm

- volume geïnspireerd op moderne agrarische bebouwing (zoals bijvoorbeeld een silo);
- één bouwlaag met (punt)kap of twee bouwlagen met plat dak.
- er dient geen andere bebouwing gebouwd te worden dan de aangegeven bebouwing, dus geen (vrijstaande) bergingen, tuinhuisjes, etc.;
- uitbreidingen van het basisvolume, door middel van bijvoorbeeld dakkapellen, zijn niet toegestaan, Insnedden in het basis-volume zijn daarentegen wel toegestaan, dit om de hoofdvorm herkenbaar te houden;
- de aanvrager dient het ontwerp van het gebouw ter goedkeuring voor te leggen aan de supervisor.



Materiaal en kleurgebruik

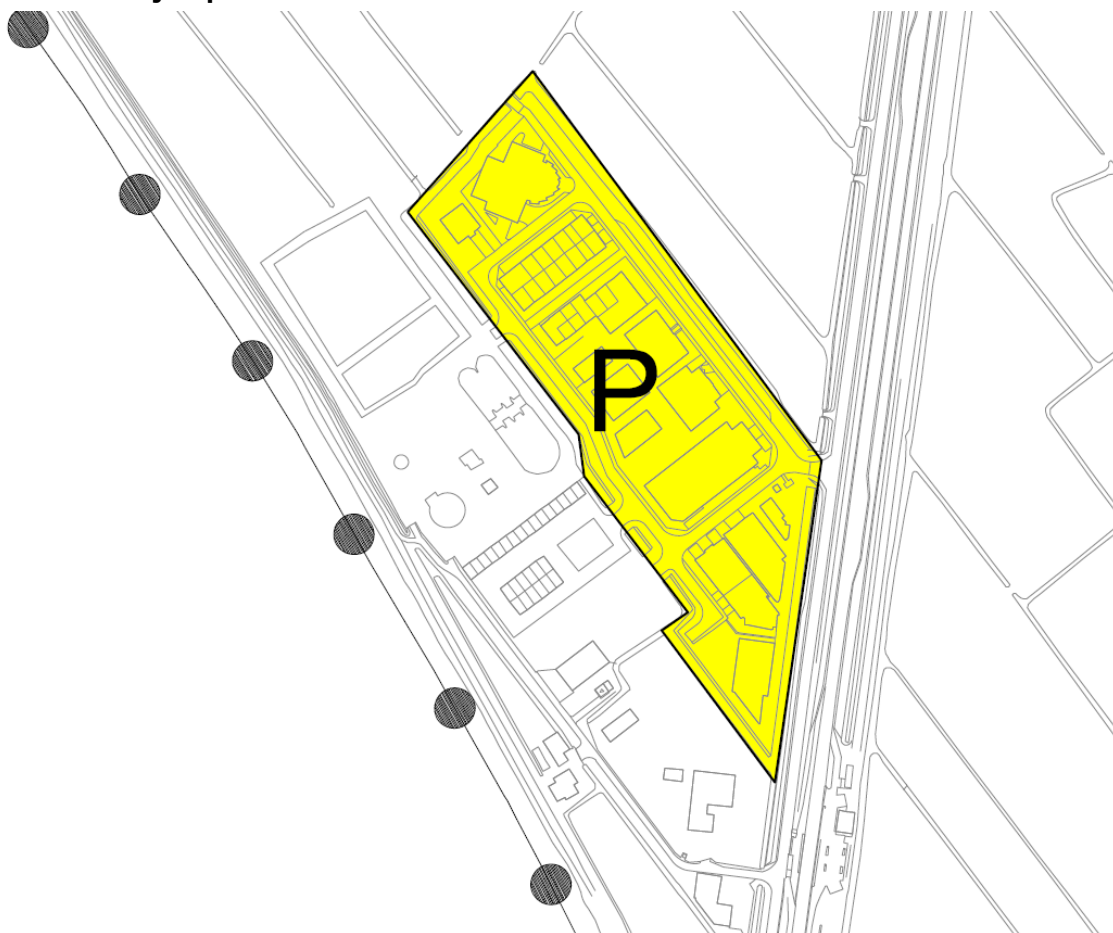
- gevels: moderne eigentijdse materialen zoals beton, (geprofileerde) metalen gevelbekleding, etc., kleur lichtgrijs;
- materialen dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de supervisor.

Detallering, materiaal en kleur

- Sobere en subtiele details:



4.2.19 P. Bedrijvenpark Oosthuizen



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Het gebied ligt ten noorden van de (huidige) grens van de bebouwde kom van Oosthuizen, ingeklemd tussen een strook met enkele losse bebouwing langs het Beetsdijkje en de Hoornse Jaagweg. Aan de overige zijden van het gebied ligt het landelijk gebied. Het gebied maakt deel uit van het (open) veenweidelandschap.

Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

WAARDEBEPALING

Door de ligging aan de Beemsterringvaart, het open landschap van de Beemster en aan de noordelijke invalsweg heeft de locatie een beeldbepalende betekenis, ook vooral voor de ruimtelijke kwaliteit van omliggende gebieden.

BELEID EN ONTWIKKELINGEN

Het bedrijventerrein gaat plaats bieden aan diverse soorten bedrijvigheid, voornamelijk afkomstig uit de huidige kernen van de gemeente Zeevang. De doelstelling is te komen tot een aantrekkelijk vestigingsmilieu, zowel waar het gaat om de kwaliteiten binnen het gebied zelf, als om de uitstraling van het gebied naar buiten toe. Daartoe dienen op het gebied van de plaatsing, de vorm en de materialisering van de gebouwen regels geformuleerd te worden. Zowel om de verblijfskwaliteiten en samenhang tussen de

gebouwen in het gebied te bewerkstelligen, als om een zo optimaal mogelijke inpassing van de locatie in de omgeving te verkrijgen. Dit laatste omdat met het verschuiven van de bebouwde kom-grens dit de gebied de eerste wordt die mensen vanuit noordelijke richting krijgen van Oosthuizen. Om deze redenen zijn voor deze locatie beeldkwaliteitsbepalingen opgesteld. Het gaat daarbij om bepalingen voor de architectuur en de inrichting van de kavels. Net als bij andere bedrijventerreinen zal hier sprake van de typerende karakteristiek van losstaande gebouwen op een kavel. Met groen, duidelijke straatprofielen, bepalingen inzake de plaatsing van representatieve functies en een parkachtige opzet van de rand langs de N247, wordt ingezet op een samenhangend en toekomstgericht vestigingsmilieu. Deze regelingen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosthuizen (2000).

Welstandsniveau

BIJZONDER

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het maximaal versterken van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van dit nieuw aan te leggen gebied.

Relatie met de omgeving

- de kleinste, bepalende eenheid in het gebied beslaat loodsen/showrooms als individuele en samengestelde objecten;
- de hoofdbebouwing is georiënteerd op de straat;
- de publieke of representatieve functies zijn gericht op de straat;
- de vormgeving van de voorgevel moet bijdragen aan de kwaliteit van het gebied tussen gebouw en straat: 'de voortuin';
- de bebouwing dient zich te schikken in de rooilijnen aan de voorzijde.



De publieke of representatieve functie is gericht op de straat



De vormgeving van de voorgevel moet bijdragen aan de kwaliteit van het gebied tussen gebouw en straat: 'de voortuin'

Massa en opbouw van het gebouw

- de functie van het gebouw is afleesbaar in de vorm;
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden;
- de representatieve ruimten dienen een verzelfstandigde positie te hebben;
- een verbijzondering op hoeken aan de belangrijke randen en hoofdassen in het stedenbouwkundig plan is vereist.



geleding van de voorgevel gewenst

Detailtering, materiaal en kleur

- collage van materiaalgebruik is gewenst;
- alle materialen mogen worden gebruikt, met uitzondering van polytuil en onbehandeld beton. Het gebouw mag niet het karakter hebben van een ongedetailleerde en standaard afgetimmerde loods;
- door middel van materialisatie kunnen de verschillende onderdelen van het gebouw geaccentueerd worden, bijvoorbeeld kantoordeelte en bedrijfshal;
- de detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen en dergelijke is eenvoudig maar zorgvuldig;

- bij de representatieve locaties is een geleding van de voorgevel gewenst;
- reclame is ondergeschikt aan de hoofdvorm en is bevestigd tegen de gevel dan wel vrijstaand nabij de hoofdentree;
- gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en voldoende aan de specifieke criteria voor reclame die gelden voor dit gebied;
- voor grote gevelvlakken dienen bedekte kleuren gebruikt te worden.

5 Objectgerichte criteria

5.1 Welstandscriteria voor specifieke bouwwerken

TOELICHTING

In deze paragraaf worden de objectgerichte welstandscriteria genoemd voor bouwwerken die zo specifiek zijn dat ze, ongeacht het gebied waarin ze worden geplaatst, een eigen serie welstandscriteria vergen. De opzet van deze objectgerichte beoordelingskaders is vergelijkbaar met de gebiedsgerichte beoordelingskaders. Ook hierbij gaat het steeds om 'relatieve' welstandscriteria. De bouwplannen worden altijd aan de welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling de criteria interpreteert in het licht van het concrete bouwplan (dit in tegenstelling tot de criteria voor de kleine bouwplannen in de volgende paragraaf, die vrijwel 'absoluut' zijn, waardoor ambtelijke beoordeling mogelijk is).

BOUWWERKEN

In Edam-Volendam zijn stolpboerderijen, dakopbouwen en reclame-uitingen benoemd als objecten waarvoor een beoordelingskader met 'eigen' welstandscriteria is opgesteld.

WELSTANDSNIVEAUS

Ook voor de specifieke bouwwerken is het vaststellen van het welstandsniveau van belang. Het moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. In theorie zijn voor de specifieke bouwwerken vier welstandsniveaus mogelijk:

- de beschermde objecten, dat wil zeggen de door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen monumenten en de panden in de door het Rijk aangewezen beschermde stads- of dorpsgezichten;
- de bijzondere welstandsobjecten waarbij extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is;
- de reguliere welstandsobjecten waarbij de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd;
- de welstandsvrije objecten.

De door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen monumenten zijn erkend als bouwwerken van groot algemeen belang en genieten een wettelijke bescherming. De meeste ingrepen aan monumenten zijn omgevingsvergunningplichtig, dus ook de zaken die elders vergunningsvrij zijn. De welstandsbeoordeling is gericht op het op hoog kwaliteitsniveau handhaven, herstellen en versterken van de historische karakteristieken van de gevel en de samenhang van het monument met zijn omgeving. Het is niet noodzakelijk gebleken om voor alle monumenten expliciete welstandscriteria op te stellen omdat de algemene, gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria kunnen worden gebruikt.

Voor de stolpboerderijen die niet zijn aangewezen als monument wordt een bijzonder welstandsniveau voorgesteld. Het welstandstoezicht is gericht op het voorkomen van aantasting van de karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. Het kwaliteitsniveau van ingrepen aan deze bouwwerken moet hoog zijn.

Voor de dakopbouwen geldt het welstandsregime van het gebied waar ze in worden aangebracht. Buiten de bijzondere welstandsgebieden is dit een regulier welstandsregime. De gemeente stelt geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit maar heeft wel toegesneden welstandscriteria opgesteld omdat de gebiedsgerichte welstandscriteria niet altijd voldoende houvast bieden. Het welstandstoezicht is gericht op

het handhaven van de basiskwaliteit van deze bouwwerken. In de uitwerking wordt aangegeven voor welke gebieden ze van toepassing zijn.

Voor reclame-uitingen geldt het welstandsniveau van het gebied waar ze in worden aangebracht. Het aanwijzen van welstandsvrije bouwwerken of objecten wordt in Edam-Volendam niet wenselijk geacht.

5.1.1 Stolpboerderijen

BESCHRIJVING

In de gemeente Edam-Volendam komen stolpboerderijen voor. Dit piramidevormige boerderijtype is specifiek Noordhollands en komt vanaf begin 17e eeuw in dit deel van Nederland voor. Tot in de 20e eeuw is dit type gebouwd. Het dankt zijn kenmerkende vorm aan het hooihuis (de 'tas') in het midden, met vier stijlen op de hoeken die het piramidevormige dak dragen. Om de tas heen liggen de stallen en de deel (de ruimte waar de wagens ingereden konden worden en het vee werd binnen-gevoerd). Het woonhuis is in principe eveneens onder het piramidevormig dak gebracht, maar in sommige gevallen naar voren gebouwd. De deeldeuren zijn soms hoger dan de gevel, waardoor een verhoging in het schuine dak ontstaat. In de gemetselde of houten buitenwanden van de stolp zitten ter plaatse van de deel en de stallen kleine(re) vensters. Het woonhuis heeft soms een topgevel van baksteen, al dan niet in combinatie met hout, die representatief en rijk bewerkt is. Ook de ingangspartij en de vensters van het woonhuis zijn vaak fraai bewerkt. Het dak is bedekt met dakpannen, al dan niet in combinatie met riet. Soms heeft het dak een 'spiegel', wanneer ter plaatse van het naar de weg gekeerde dakvlak het riet als decoratieve uitsparing is weggelaten en is ingevuld met dakpannen.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

Stolpboerderijen zijn typisch voor Noord-Holland en komen buiten deze provincie nergens anders voor, enkele streken in Noord-Duitsland en Denemarken uitgezonderd. Zij zijn verbonden aan de agrarische geschiedenis van deze streek en zijn daarom van grote cultuurhistorische waarde. Omdat veel stolpboerderijen hun oorspronkelijke functie hebben verloren komen bouwaanvragen voor aanpassing van deze gebouwen veel voor. Omvorming tot woonhuis is gebruikelijk. Hierbij gaan vaak waardevolle elementen van de boerderij verloren of wordt zelfs het karakter sterk aangetast. Inzet van het beleid is het behoud van de structuur en de hoofdkarakteristieken van het gebouw.

Onder de hoofdkarakteristieken wordt in ieder geval verstaan de hoofdvorm, het representatieve verschil tussen het woonhuisgedeelte en de stallen/tas en die elementen die verwijzen naar de agrarische geschiedenis van het bouwwerk, zoals de deeldeur en stal/deelvensters. Ook de inrichting van het erf en het behoud van de solitaire positie van de stolp is belangrijk.

Welstandsniveau

BIJZONDER

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het maximaal behouden van de architectonische en culturele kwaliteiten van de stolp in de landschappelijke context. De opvallende ruimtelijke vorm, stijlenmerken en de positie van het gebouw in het landschap moeten voor de toekomst behouden blijven. Het bijzondere welstandsniveau vindt zijn beslag in (relatief) strenge criteria.

De relatie met de omgeving

- schuren, stallen of bijgebouwen worden zo ver mogelijk van de stolpboerderij, aan de achterkant van het erf geplaatst en in ieder geval achter de voorgevelrooilijn;
- de bebouwing dient vrij op het erf te staan, enigszins teruggelegen van de straat;
- woningen zijn uitsluitend in de eerste bebouwingslijn toegestaan.

Massa en opbouw

- de hoofdvorm, één lage begane-grondlaag plus piramidevormig dak, blijft gehandhaafd;
- de maat van de stolp is eveneens karakteristiek en varieert van klein, bij een plattegrond van 12 bij 12 meter, tot groot bij een plattegrond van 20 bij 20 meter;
- de dakhelling is minimaal 45 graden en het liefst steiler tot 56 graden;
- bijbehorende bouwwerken zijn in maatvoering ondergeschikt aan het hoofdvolume;
- bijbehorende bouwwerken dienen zich achter het hoofdgebouw te bevinden;
- bijgebouwen dienen vrij te staan van de overige gebouwen;
- de tegenstelling tussen het open muurwerk en het gesloten massieve dak moet behouden worden;
- grote ingrepen dienen zoveel mogelijk op één punt geconcentreerd te worden;
- een 'pronkgevel' met verhoogd middendeel alleen op de voorgevel toepassen;
- een dakkapel bij voorkeur alleen op de achtergevel plaatsen, deze dient ondergeschikt te zijn opgenomen in het dakvlak en gecentreerd geplaatst te worden op het dak;
- dakvensters en zonnecollectoren zijn toegestaan, mits opgenomen in het dakvlak en in het geval van rieten daken verzonken in het riet en mits de maat in verhouding staat tot het oppervlak van de kap en overige daarin aanwezige elementen;
- geen zonnecollectoren of zonnepanelen aan de voorkant;
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en dienen op een rij te worden geplaatst (geen strookramen);
- kleine raampjes mogen verspreid in de kap liggen;
- loggia's zijn alleen aan de achterkant toegestaan;
- erkers aan de voorgevel niet toegestaan.



Een klassieke, zeer sober gedetailleerde stolp



Een pronkgevel met verhoogd middendeel

Detaillering, materiaal en kleurgebruik

- bij restauratie/verbouwing dienen materialen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke materialen (hout, betimmeringen, deuren, ramen, kozijnen, voegspecie als voor gevelstenen);
- het ouder maken van de stolp door het toevoegen van elementen of details die horen bij een voorbije stijlperiode en die nooit onderdeel van het gebouw geweest zijn, is ongewenst;
- de vorm van de ramen is bij voorkeur een diepliggend smal vlak met donkergetint glas;
- ramen zijn geplaatst in neggen;
- het toepassen van riet op een dak dat voor de restauratie met pannen was gedekt, is alleen toegestaan als bijvoorbeeld uit foto's blijkt dat oorspronkelijk ook riet was toegepast;
- de voorgevel heeft een rijker karakter dan zij- en achtergevel;
- het hoofdmateriaal van de voorgevel is baksteen in aardetinten of geel/oranje voor de details, al dan niet in combinatie met houten delen, andere materialen zijn hieraan ondergeschikt en de dakbedekking bestaat uit dakpannen;
- niet toegestaan zijn: wit/grijze betonsteen/kalkzandsteen, beton, kunststof of aluminium beplating, kunststof kozijnen en deuren, rolluiken, spiegelen glas en vlakke plaatdeuren;
- signaalkleuren zijn niet toegestaan;
- extra aandacht is vereist voor: voordeuren, garagedeuren, gootbakken, boeiboorden, windveren, dakkapellen, kozijnen, hekwerk;
- een subtiel, maar waarneembaar reliëf in de gevel door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gootlijst et cetera, is gewenst;
- vensters dienen uitgevoerd te worden met stijlen en regels;
- raamkozijnen voorzien van raamhout en bij voorkeur van een wisseldorpel.

5.1.2 Dakopbouwen

Vooraf: De criteria voor dakopbouwen zijn van toepassing op de dorpen Beets, Hobrede, Kwadijk, Middelie, Oosthuizen, Schardam en Warder.

BESCHRIJVING

Een dakopbouw is een toevoeging aan het dak van de bouwmasa die, in tegenstelling tot een dakkapel, niet ondergeschikt is aan het dakvlak. Een dakopbouw kan het silhouet van het oorspronkelijke dak aantasten en heeft meestal een ingrijpende invloed op het straatbeeld. Een dakopbouw kan worden aangebracht op een plat dak of in een zadeldak of een asymmetrische kap. Bij dakopbouwen streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

BELEID

Dakopbouwen zijn nooit vergunningsvrij. Vanwege de grote invloed op de omgeving zijn er geen sneltoetscriteria voor opgesteld. Een aanvraag voor een dakopbouw wordt, na de toets aan het bestemmingsplan, dus altijd aan de welstandscommissie voorgelegd. De welstandscommissie beoordeelt het bouwplan in eerste instantie op grond van onderstaande objectgerichte criteria.

Welstandsniveau

Overeenkomstig het gebied waarin de dakopbouw wordt gerealiseerd

Trendsetter

Een dakopbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een eerder voor het betreffende bouwblok of straat door de welstandscommissie goedgekeurde en als zodanig aangewezen trendsetter. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij de afdeling bouw- en woningtoezicht.

Als er geen trendsetter is, wordt een dakopbouw beoordeeld op grond van de volgende welstandscriteria:

A. DAKOPBOUW UIT DE EERSTE BOUWLAAG

- bij huizen met een asymmetrische kap alleen aan de achterzijde en bij huizen met een symmetrische kap en een goothoogte van maximaal 3,00 meter aan de achterzijde of aan de voorzijde;
- ter weerszijden van de dakopbouw moet minimaal 0,60 meter dakvlak aanwezig blijven;
- maximaal mag de dakopbouw één volledige verdiepingshoogte omvatten;
- materiaal, kleurgebruik, detaillering en vormgeving dienen identiek te zijn aan of te reageren op het oorspronkelijke bouwwerk;
- de dakopbouw dient plat afgedekt en dichte zijwanden te bezitten;
- daktrim en boeiboord dienen overeenkomstig de detaillering van het bestaande bouwwerk te zijn of indien dit geen uitsluitel geeft nabijgelegen bouwwerken;
- boeiboorden zijn maximaal 25 centimeter hoog;
- bij meerdere dakopbouwen op een doorgaand dakvlak is een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn vereist;
- de dakopbouw moet voldoen aan eventuele specifieke criteria uit het gebiedsgerichte beoordelingskader.

B. DAKOPBOUW OP EEN PLAT DAK

- de oppervlakte mag maximaal 50% van de dakvloer beslaan;
- de hoogte mag niet meer dan 2,60 meter zijn;
- materiaal, kleurgebruik, detaillering en vormgeving dien identiek te zijn aan of te reageren op het oorspronkelijke bouwwerk;
- de dakopbouw dient plat afgedekt te zijn en dichte zijwanden te hebben;
- daktrim en boeiboord dienen overeenkomstig de detaillering van het bestaande bouwwerk te zijn of indien dit geen uitsluitel geeft nabijgelegen bouwwerken;
- boeiboorden zijn maximaal 25 centimeter hoog;
- de dakopbouw moet voldoen aan eventuele specifieke criteria uit het gebiedsgerichte beoordelingskader.

C. DAKOPBOUW IN DE NOK

- dit is alleen toegestaan als het dak minder steil is dan 30 graden;
- bij tussenwoningen loopt de dakopbouw in principe van bouwmuur tot bouwmuur;
- bij een dakopbouw op een kopwoning dient een minimale afstand van 1,50 meter tot aan de kopgevel aangehouden te worden, bij een schoorsteen moet minimaal 1,00 meter vrij blijven;
- bij twee- of drie-onder-een-kap woningen is een dakopbouw in de nok alleen mogelijk als deze als eenheid en gelijktijdig op alle woningen wordt gebouwd, omdat deze blokken als eenheid ontworpen zijn en een enkele dakopbouw uit balans kan brengen;
- de inwendige hoogte van de zolderkamer bij het raam, de zogenaamde 'glaslijn' (onderkant boven-dorpel kozijn) mag niet meer zijn dan 1,80 meter boven de vloer van de 2e verdieping c.q. van de nieuwe zolderruimte;
- tussen de oorspronkelijke goot en de onderdorpel van de dakopbouw bij voorkeur minimaal 5 dakpannen vrijhouden, dan wel een vergelijkbare maat;
- de hellingshoek van de dakopbouw moet gelijk zijn aan die van het oorspronkelijke dak;
- de afstand tot de achtergevel en de voorgevelrooilijn dient minimaal 1,00 meter te zijn;
- ter weerszijde van de dakopbouw moet minimaal 0,60 meter dakvlak aanwezig blijven;
- maximaal mag de dakopbouw één volledige verdiepingshoogte omvatten;
- materiaal, kleurgebruik, detaillering en vormgeving dienen identiek te zijn aan of te reageren op het oorspronkelijke bouwwerk;
- de dakopbouw dient dichte zijwanden te bezitten;
- daktrim en boeiboord dienen overeenkomstig de detaillering van het bestaande bouwwerk te zijn of, indien dit geen uitsluitel geeft, nabijgelegen bouwwerken;
- bij meerdere dakopbouwen op een doorgaand dakvlak is een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn vereist;
- boeiboorden zijn maximaal 25 centimeter hoog;
- de dakopbouw moet voldoen aan eventuele specifieke criteria uit het gebiedsgerichte beoordelingskader.

5.1.3 Reclames (gebieden A t/m K en F1)

BESCHRIJVING EN BELEIDSUITGANGSPUNTEN

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, licht-reclames 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) reclame ongewenst.

Reclame is in veel gevallen vergunningplichtig. Met behulp van de APV poogt de gemeente het effect van reclame op de ruimtelijke kwaliteit in positieve zin te reguleren. Voor (bijna) alle reclame-uitingen moet een omgevingsvergunning (gevelwijziging) worden aangevraagd waarbij wordt beoordeeld of de reclame voldoet aan de beleidseisen, zoals vastgelegd in de het reclamebeleid (2 maart 2006) en aan redelijke eisen van welstand.

BEOORDELING: STANDAARDPLAN OF CRITERIA

Reclame voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan het standaardplan voor een vergelijkbaar pand in het betreffende bouwblok of straat. Als er geen standaardplan is, wordt de reclame-uiting getoetst aan de criteria, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebiedscriteria en eventuele andere criteria.

Gebiedsindeling en uitgangspunten

In het reclamebeleid zijn drie gebiedstypen onderscheiden waar in meer of mindere mate bescherming nodig is. Er zijn algemene reclamecriteria opgesteld die gelden voor alle gebieden en waarin bepaalde vormen van reclame zijn uitgesloten. Als uitgangspunt van het beleid om reclame mogelijk te maken zijn criteria opgesteld per gevel of parcelleringseenheid of travee.

Daarnaast zijn er gebiedsgerichte reclamecriteria, waarbij gebieden 1, de cultuurhistorisch waardevolle gebieden (de oude kernen van Edam en Volendam) de hoogste beschermingsgraad krijgen. Gebieden 2 zijn de gebieden die vanuit het oogpunt van welstand van betekenis zijn en het aanzien van de gemeente bepalen. Vergunningaanvragen voor reclame-uitingen in gebieden 1 en 2 worden altijd aan de Welstands- en Monumentencommissie Edam-Volendam ter beoordeling voorgelegd.

Gebieden 3 zijn de overige gebieden; delen van de gemeente die het uiterlijke aanzien van de gemeente minder bepalen en die daarom geen hoge mate van bescherming genieten. Een beoordeling door de Welstands- en Monumentencommissie Edam-Volendam kan deel uitmaken van de vergunningprocedure.

Algemene reclamecriteria

Niet toegestaan zijn:

1. bewegende reclame, lichtcouranten en lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht en lichtprikkels;
2. daglichtreflecterende reclame;
3. dakreclame;
4. reclame op huizen of bouwlagen met een woonbestemming;
5. uithangborden, aangebracht op een plaats waar het uitzicht op de openbare ruimte vanuit woningen onevenredig wordt belemmerd;

6. reclame op een pand die verwijst naar activiteiten die niet plaatsvinden of producten die niet in dat pand worden verkocht;
7. reclame boven de dakrand.

Uitgangspunt voor het beleid is dat de regels gericht zijn op één zogenaamde parcelleringseenheid (of travee): simpel gesteld de gevel van één pand. Indien bedrijven in meerdere panden zijn gehuisvest of één pand meerdere traveeën of parcelleringseenheden kent (bijvoorbeeld voor bedrijfsverzamelgebouwen) kan worden afgeweken van de harde criteria zoals aantal reclame-uitingen of de oppervlakte daarvan.

Reclames per specifiek gebied

1. HISTORISCH EN CULTUREEL WAARDEVOLLE GEBIEDEN

De gebieden:

- A Beschermd Stadsgezicht Edam;
- B Oud Volendam;
- C Oorgat;
- G Pieterman/Slobbeland.

Naast de algemene criteria gelden voor bovengenoemde gebieden de volgende criteria:

- reclame die qua materiaalgebruik, plaatsing, grootte, detaillering, belettering en/of kleurstelling de harmonie van de gebouw-architectuur of van de openbare ruimte in de omgeving verstoort is niet toegestaan;
- geen lichtbakken tegen de gevel zijn toegestaan;
- naamsaanduidingen met individueel verlichte letters zijn in principe toegestaan voor horecagebouwen;
- gestreefd wordt naar onverlichte uithangborden dwars op de gevel;
- eventuele aanlichtingsarmaturen dienen qua afmetingen maximaal ondergeschikt te zijn en onopvallend qua kleurstelling;
- plaatsing van reclame dient plaats te vinden boven het begane grond kozijn en onder het verdiepingskozijn;
- vlak op de gevel geplaatste reclame mag geen grotere hoogte hebben dan 0,40 meter;
- de maximale oppervlakte van reclameaanduidingen bedraagt voor één gevelvlak 2 m² en 3 m² indien sprake is van meer gevelvlakken;
- per gevelvlak zijn maximaal 2 reclame-uitingen toegestaan en in totaal maximaal 3 (inclusief vlaggen);
- per gevelvlak is maximaal 1 reclame-uiting vlak op de gevel, 1 dwars op de gevel, 1 raamreclame of 1 aanduiding op zonwering toegestaan;
- raamreclames dienen beperkt te zijn tot naamsaanduidingen en/of een bedrijfslogo van beperkte omvang en te worden uitgevoerd in gedekte kleuren en mogen het doorzicht van de raampartij niet belemmeren. Geen kleurvlakken zijn toegestaan;
- bij plaatsing van een uithangbord/ lichtbak dwars op de gevel, dient te worden uitgegaan van:
 - a. plaatsing niet hoger dan de onderkant verdiepingskozijnen en niet hoger dan 5 meter boven het straatniveau;
 - b. een maximale uitsteekmaat van 0,80 meter exclusief de bevestigingsconstructie van minimaal 0,10 meter en maximaal 0,15 meter;
 - c. een maximale hoogte van 1 meter;

- d. een maximale dikte van 0,25 meter voor een verlicht uithangbord;
- e. een maximale dikte van 0,05 meter voor een onverlicht uithangbord;
- f. een maximale diameter bij een rond object van 0,80 meter;
- g. plaatsing niet lager dan 2,20 meter boven straatniveau.

2. WELSTANDELIJK SIGNIFICANTE GEBIEDEN EN ZICHTLOCATIES

Naast de onder 1 genoemde gebieden zijn er gebieden aan te wijzen die weliswaar niet als historisch of cultureel waardevol zijn aan te merken, maar die toch vanuit het oogpunt van welstand van betekenis zijn: straten of plaatsen die bepalend zijn voor het uiterlijk aanzien van de gemeente of daarvan het "visitekaartje" zijn. Hierbij wordt gedacht aan de zichtlocaties vanaf provinciale wegen of gemeentelijke ontsluitingswegen, winkelcentra en overgangszones tussen woongebieden en industrie:

- winkels en industrie of kantoren aan of met een gevel gericht op de Julianaweg;
- industrie of kantoren langs of met een gevel gericht op de Mgr Cornelis Veermanlaan;
- bedrijven of kantoren langs of met een gevel gericht op de Dijkgraaf Poschlaan;
- bedrijven of kantoren langs de Heideweg;
- bedrijven of kantoren langs of met een gevel gericht op de Oosthuizerweg;
- bedrijven of kantoren langs of met een gevel gericht op de Oosterweg E, Edammerweg E en Monnickendammerjaagweg;
- bedrijven of kantoren met een gevel gericht op het Zeevangsdijkje;
- winkelcentrum De Stient;
- winkelstraat Plutostraat;
- winkelstraat Burgemeester van Baarstraat;
- bedrijven of kantoren langs of met de gevel gericht op het Oorgat;
- bedrijven of kantoren langs of met een gevel gericht op het Zuideinde;
- bedrijven of kantoren langs of met een gevel gericht op het Noordeinde;
- bedrijven of kantoren langs of met een gevel gericht op de Dijkgraaf de Ruiterlaan;
- bedrijven of kantoren langs of met een gevel gericht op de Hyacinten-straat;
- bedrijven of kantoren langs of met een gevel gericht op de Edisonstraat.

Naast de algemene criteria gelden voor bovengenoemde gebieden de volgende criteria:

- reclame die qua materiaalgebruik, plaatsing, grootte, detaillering, belettering en/of kleurstelling de harmonie van de gebouwarchitectuur of van de openbare ruimte in de omgeving verstoort is niet toelaatbaar;
- de maximale oppervlakte van reclameaanduidingen bedraagt voor bedrijven voor één gevelvlak 8 m² en 12 m² indien sprake is van meer gevelvlakken;
- de maximale oppervlakte van reclameaanduidingen bedraagt voor detailhandel voor één gevelvlak 3 m² en 5 m² indien sprake is van meer gevelvlakken;
- per parcelleringseenheid zijn maximaal 2 reclame-uitingen vlak op de gevel toegestaan en in totaal maximaal 3;
- raamreclames dienen beperkt te zijn tot naamsaanduidingen en/of een bedrijfslogo van beperkte omvang en te worden uitgevoerd in gedekte kleuren en mogen het doorzicht van de raampartij niet belemmeren;
- naamsaanduidingen met individueel verlichte letters zijn in principe toegestaan.

Opgemerkt wordt dat van het bovenstaande beleid kan worden afgeweken indien de reclame-aanduiding deel uitmaakt van het ontwerp van het betreffende gebouw dan wel de betreffende gevel. Dergelijke ontwerpen worden in het kader van de vergunningaanvraag mede beoordeeld en getoetst.

3. OVERIGE GEBIEDEN

Gebied E: Bedrijventerreinen (exclusief de randen);

De overige gebieden, het betreft dan vooral straten op het industrieterrein buiten de zichtlocaties, behoeven geen hoge mate van bescherming.

Naast de algemene criteria gelden de volgende criteria:

- maximaal 2 reclameaanduidingen per gevel en maximaal 3 per gebouw;
- de reclameobjecten dienen qua afmetingen in overeenstemming te zijn met de schaal van het gebouw.

5.1.4 Reclames gebieden F2 en L t/m P

BESCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN VOOR HET WELSTANDSBELEID

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) reclame-uitingen ongewenst.

De hierna te noemen welstandscriteria voor reclame-uitingen zijn van toepassing bij de beoordeling van een verzoek om vergunning en voor de toetsing achteraf bij vergunningvrije bouwwerken.

Reclame-uitingen aan de gevel van het hoofdgebouw

Een reclame-uiting aan de voorgevel, de zijgevel of de achtergevel voldoet ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Plaatsing

- plaatsing loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan, de gevel;
- geen reclame aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie;
- geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren.

Vormgeving

- aan de voorgevel: reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel;
- aan de voorgevel: indien er (nog) samenhang en ritmiek aanwezig is in het straatbeeld mag dit door een reclame-uiting niet worden verstoord;
- reclame-uitingen waar mogelijk integreren in de architectuur en beperken tot het hoogst noodzakelijke;
- geen intimiderende reclames;
- geen mechanisch bewegende delen;
- geen lichtcouranten, lichtobjecten of lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht;

- geen daglichtreflecterende reclame;
- geen aangelichte reclame.

Overig

- maximaal één reclame-uiting per gevel;
- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame-uitingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader;
- geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.

Sneltoetscriteria voor reclame-uitingen los van de gevel

Een reclame-uiting los van de gevel voldoet ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Plaatsing

- plaatsing bij de entree van het erf of op een parkeerplaats;
- geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren;
- reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met het hoofdgebouw;
- reclame beperken tot het hoogst noodzakelijke.

Vormgeving

- geen mechanisch bewegende delen;
- geen intimiderende reclames;
- geen lichtcouranten, lichtobjecten of lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht;
- geen daglichtreflecterende reclame;
- geen aangelichte reclame.

Overig

- maximaal één reclame-uiting per erf;
- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame-uitingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader;
- geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.

6 Criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen

6.1 Inleiding

In deze paragraaf worden de welstandscriteria gegeven voor de veel voorkomende kleine bouwwerken:

1. bijbehorende bouwwerken;
2. dakkapellen;
3. dakraam, daklicht, lichtstraat e.d.;
4. collector voor warmteopwekking of paneel voor elektriciteitsopwekking;
5. kozijn, kozijninvulling of gevelpaneel;
6. zonwering, rolhek, luik of, rolluik;
7. erf- of perceelafschieding;
8. antenne-installatie;
9. ander bouwwerk geen gebouw zijnde.

In tegenstelling tot alle eerder beschreven relatieve welstandscriteria gaat het in deze paragraaf om vrijwel absolute, objectieve criteria die de planindieners vooraf maximale duidelijkheid geven. De wijze waarop deze criteria worden gebruikt is afhankelijk van het welstandsniveau van het gebied dan wel het object.

VOOR- EN ACHTERKANTBENADERING

Bij de toepassing van deze criteria is de duiding voor- en achterkant van belang. De gemeente volgt daarbij de uitleg zoals die in het Besluit Omgevingsrecht (Bor) wordt gehanteerd. Onderstaand schema geeft daarvan een heldere verbeelding.



6.1.1 Reguliere welstandsgebieden

In de reguliere welstandsgebieden zijn de genoemde bouwwerken binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningvrij (zie ook: www.omgevingsloket.nl of informeer bij de gemeente). Dat betekent dat een deel van deze plannen (met name aan de achterzijde van woningen) niet vooraf wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningvrij bouwwerk achteraf ingrijpen als dit in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit gebeurt op grond van de excessenregeling,

zie hoofdstuk 8). Daarom wordt aanbevolen ook bij vergunningvrije bouwwerken kennis te nemen van deze criteria. Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de gestelde criteria zijn uiteraard nooit excessief. Indien een bouwwerk dat valt onder de bovengenoemde categorieën niet vergunningvrij is moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. In dat geval treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.

Voldoet het bouwplan niet aan de criteria voor veel voorkomende bouwwerken of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan nader beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte, de objectgerichte en de algemene welstandscriteria.

6.1.2 Het bijzondere welstandsgebied

Ook in het bijzondere welstandsgebied (attentiegebied B1) zijn de genoemde bouwwerken binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningvrij (tenzij het gebied door de gemeenteraad wordt aangewezen als een gemeentelijk monument). Net als in de reguliere gebieden betekent dit dat alleen repressief welstandstoezicht mogelijk is. Het spreekt voor zich dat de excessenregeling in het bijzondere welstandsgebied eerder van toepassing zal zijn dan in de reguliere welstandsgebieden omdat dit gebied gevoeliger is voor aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Daarom wordt met klem aanbevolen bij vergunningvrije bouwwerken in het bijzondere welstandsgebied kennis te nemen van de gestelde criteria. Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de criteria zijn uiteraard nooit excessief.

Indien een bouwwerk dat valt onder de bovengenoemde categorieën niet vergunningvrij is, moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Net als in de reguliere gebieden treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.

Voldoet het bouwplan niet aan de criteria voor veel voorkomende bouwwerken of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte, de objectgerichte welstandscriteria en beleid of de algemene welstandscriteria.

6.1.3 Beschermd dorpsgezicht en bij aangewezen beschermde monumenten

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) heeft per 1 januari 2012 tot gevolg dat er voor Monumenten en Beschermd stads- en dorpsgezichten een verruiming van de vergunningvrije mogelijkheden ontstaat.

Het gaat om de volgende vergunningvrije activiteiten:

1. ONDERHOUD EN INPANDIGE WIJZIGINGEN

Voor gewoon onderhoud aan rijksmonumenten en voor een aantal wijzigingen aan rijksmonumenten is geen vergunning meer nodig. Nu kan er discussie ontstaan over 'gewoon onderhoud'. Het besluit omgevingsrecht (Bor) zegt daarover: 'met gewoon onderhoud worden werkzaamheden bedoeld die erop gericht zijn om te behouden wat er is'. Het onderhoud moet dan ook gericht zijn op werkzaamheden die op dezelfde wijze worden uitgevoerd. Zo is het overschilderen in dezelfde kleur vergunningvrij maar zal het wijzigen van kleuren niet als vergunningvrij worden aangemerkt. Ook mag het opstoppen van rieten daken vergunningvrij worden gedaan maar is het weer niet de bedoeling om vergunningvrij de hele rietkap te vervangen.

Met betrekking tot de wijzigingen aan rijksmonumenten geldt dat er zonder vergunning gewerkt kan worden aan inpandige onderdelen zonder monumentale waarde. In veel gevallen gaat het hierbij om recente

toevoegingen. Zo kan een toegevoegd systeemplafond in een monument vergunningvrij worden verwijderd maar mogen bijvoorbeeld historische lambriseringen die achter plaatwerk te voorschijn komen, niet zo maar worden verwijderd.

2. VERGUNNINGVRIJ BOUWEN IN, AAN OF BIJ EEN MONUMENT

Voor zover het gaat om bouwactiviteiten in, aan of op onderdelen van een monument zonder monumentale waarde (maar wel deel uitmakend van het beschermd monument) dan gelden de algemene vergunningvrije regels voor zover het bouwwerkzaamheden betreft met uitzondering van het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Wel zal, voor zover de wijziging invloed heeft op het monument, een omgevingsvergunning voor wijziging van een monument nodig zijn.

Als het gaat om bouwactiviteiten bij een monument worden de spelregels ook ruimer om vergunningvrij te bouwen. En ook hier geldt dat dit niet van toepassing is op bijbehorende bouwwerken.

Voorbeeld: in een recente aanbouw van het monument kan zonder vergunning een nieuwe badkamer gebouwd worden maar er mag niet zonder vergunning (voor wijziging van een monument) een uitbreiding aan het monument worden toegevoegd.

3. VERGUNNINGVRIJE ACTIVITEIT: BOUWEN IN RIJKS BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN

De algemene spelregels voor vergunningvrij bouwen zijn van toepassing op voorwaarde dat:

- a. het inpandige veranderingen betreft, of
- b. dat zij plaatsvinden aan achtergevels, of
- c. achterdakvlakken die niet gekeerd zijn naar openbaar toegankelijk gebied, of
- d. het oprichten van bouwwerken alleen op het erf aan de achterkant van het hoofdgebouw, loodrecht op de achtergevel, als dit erf niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd.

Bij een beschermd stads- of dorpsgezicht en bij monumenten kunnen bepaalde bouwwerkzaamheden vergunningvrij uitgevoerd worden. Wel geldt, net als bij regulier en bijzondere welstandsgebieden, dat dan alleen repressief welstandstoezicht mogelijk is. Het spreekt voor zich dat de excessenregeling in een beschermd stads- of dorpsgezicht en bij monumenten eerder van toepassing zal zijn dan in andere situaties omdat dit gebied gevoeliger is voor aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Daarom wordt met klem aanbevolen bij vergunningvrije bouwwerken kennis te nemen van de gestelde criteria. Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan deze criteria zijn uiteraard nooit excessief.

Indien een bouwwerk dat valt onder de bovengenoemde categorieën niet vergunningvrij is, moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Net als in de reguliere gebieden treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.

OPBOUW VAN DE TEKSTEN

Per type bouwwerk komen de volgende punten aan de orde:

- a. een korte beschrijving van wat precies wordt bedoeld en waar de gemeente vanuit welstandsoogpunt naar streeft;
- b. de criteria bij reguliere situaties;
- c. de criteria voor bijzondere situaties (indien van toepassing);
- d. de criteria voor beschermde situaties (indien van toepassing).

6.2 Bijbehorende bouwwerken

BESCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN WELSTANDSBELEID

Bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

Bijbehorende bouwwerken worden in grote hoeveelheden gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. Daarom streeft de gemeente in gebieden met een eenvormige bouwstijl naar een herhaling van uniforme exemplaren die passen bij het karakter van de gebouwen en de straat. Belangrijk is dat de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat het bijbehorend bouwwerk qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.

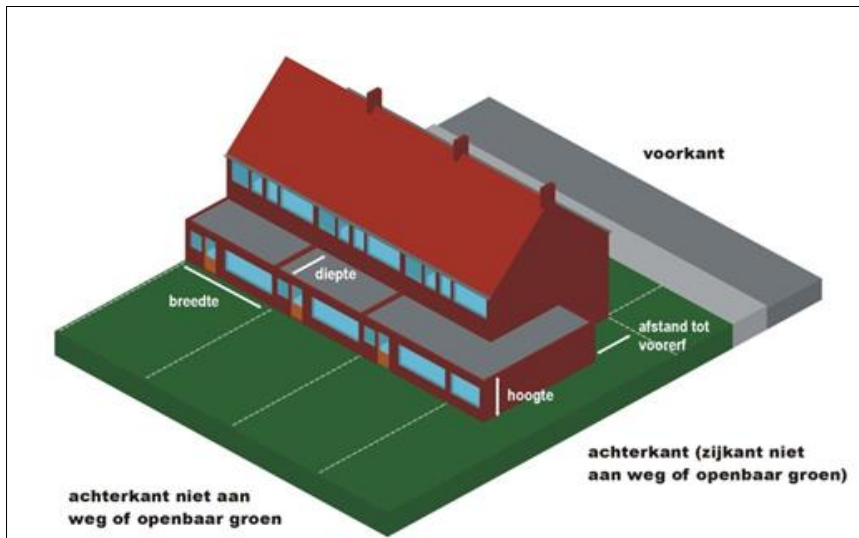
STANDAARDPLAN

Een bijbehorend bouwwerk voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd standaardplan. Informatie over de standaardplannen is verkrijgbaar bij de afdeling VROM van de gemeente.

Criteria voor een bijbehorend bouwwerk aan de achterkant (gebieden A t/m K en F1)

Als er geen standaardplan is, voldoet een bijbehorend bouwwerk aan de achterkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

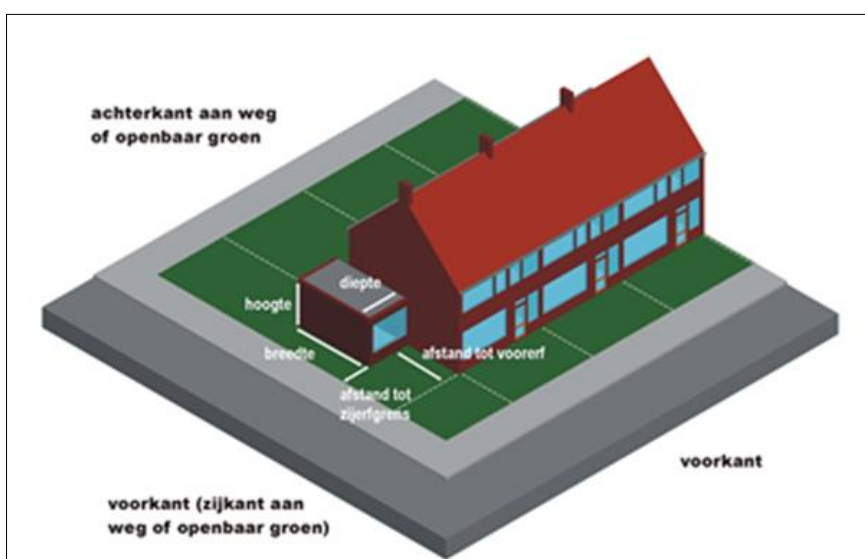
- rechthoekig, eventueel met afgeschuinde hoeken, geen opvallende details;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van het hoofdgebouw;
- plat of flauw hellend dak;
- geen doorgetrokken dakvlakken vanaf de kap van het hoofdgebouw;
- materiaalgebruik van de zichtbare delen afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout (bij voorkeur rabatdelen);
- kleurgebruik van de zichtbare delen afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten. Geen opvallend kleurgebruik;
- prefabtuinhuisjes met een oppervlakte van maximaal 10 m² en niet hoger dan 2,5 meter zijn toegestaan;
- het bijbehorend bouwwerk voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor bijbehorende bouwwerken in het gebiedsgerichte beoordelingskader.



Criteria voor een bijbehorend bouwwerk aan de voorkant (gebieden A t/m K en F1)

Als er geen standaardplan is, voldoet een bijbehorend bouwwerk aan de voorkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- rechthoekig, eventueel met afgeschuinde hoeken en geen opvallende details;
- indien aan de voorgevel vormgegeven als een erker met lage gemetselde opbouw met kozijnen;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van het hoofdgebouw;
- plat of flauw hellend dak;
- geen doorgetrokken dakvlakken vanaf de kap van het hoofdgebouw;
- materiaalgebruik van de zichtbare delen afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout (bij voorkeur rabatdelen);
- tochtportalen uitvoeren bij voorkeur in hout en/of glas, geen steenachtige materialen;
- kleurgebruik van de zichtbare delen afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten. Geen opvallend kleurgebruik;
- detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw;
- het bijbehorend bouwwerk voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor bijbehorende bouwwerken in het gebiedsgerichte beoordelingskader.



Criteria voor een bijbehorend bouwwerk aan de achterkant in beschermde situaties (gebieden A t/m K en F1)

Als er geen standaardplan is, voldoet een bijbehorend bouwwerk aan de achterkant in het beschermde stads- of dorpsgezicht en aan een door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermd monument, in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- rechthoekig en geen opvallende details;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van het hoofdgebouw;
- materiaalgebruik van de zichtbare delen afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout (bij voorkeur rabatdelen);
- kleurgebruik van de zichtbare delen afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten. Geen opvallend kleurgebruik;
- dakvorm en helling gelijk aan het hoofdgebouw;
- indien het bijbehorend bouwwerk plat wordt afgedekt dient de dakrand voorzien te zijn van een boeideel met een maximale hoogte van 23 cm;
- detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw, ontwerpaandacht voor alle details;
- het bijbehorend bouwwerk voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor aan- en uitbouwen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Criteria voor een bijbehorend bouwwerk aan de voorkant in beschermde situaties (gebieden A t/m K en F1)

Als er geen standaardplan is, voldoet een bijbehorend bouwwerk aan de voorkant in het beschermde dorpsgezicht en aan een door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermd monument in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- rechthoekig, eventueel met afgeschuinde hoeken;
- aan de voorgevel vormgegeven als een erker met lage gemetselde opbouw met kozijnen;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van het hoofdgebouw;
- plat of licht hellend dak, overstek minder dan 0.10 m;
- materiaal- en kleurgebruik van de zichtbare delen overeenkomstig de historische karakteristiek van het hoofdgebouw;
- detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw, ontwerpaandacht voor alle details;
- het bijbehorend bouwwerk voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor bijbehorende bouwwerken in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Criteria voor een bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw (gebieden F2 en L t/m P)

Een bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw wordt getoetst aan de volgende criteria:

ALGEMEEN

- aan een voorkant gelijk uitvoeren aan een trendsetter voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of de betreffende straat (samenhang en ritmiek van het bouwblok behouden).

PLAATSING EN MAATVOERING

- niet hoger dan:
 - 0,35 m boven de vloer van de eerste verdieping van die woning of dat woongebouw;
- breedte:
 - a. aan de voorgevel niet breder dan 75% van de oorspronkelijke gevel;
 - b. bij een tussenwoning aan de achtergevel niet breder dan de oorspronkelijke gevel;
 - c. bij een hoekwoning aan de achtergevel niet breder dan de oorspronkelijke gevel plus de bouwmogelijkheid aan de zijgevel mits op een afstand van meer dan 1 m van het naburige erf, of indien er sprake is van een ontsluitingspad op de grens met het ontsluitingspad;
 - d. aan zijgevel niet breder dan de oorspronkelijke gevelbreedte plus de bouwmogelijkheid aan de achtergevel;
- diepte aan de voorgevel maximaal 1 meter.

Vormgeving

- rechthoekig, eventueel met afgeschuinde/afgeronde hoeken;
- aan een voorgevel vormgegeven als een erker met lage gemetselde opbouw met kozijnen;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van het hoofdgebouw;
- plat of flauw hellend dak (max. 15 graden), met bescheiden overstek;
- aan een voorkant dak desgewenst doortrekken boven entree;
- geen secundair bijbehorend bouwwerk (bijvoorbeeld aan bestaande aanbouw of bijgebouw).

Detaillering, materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kap, kozijnen en profielen in overeenstemming met gevels, kap;
- kozijnen en profielen hoofdgebouw;

- bij tussenwoningen een neutrale overgang door uniform gemetselde muur aan erfgrans (muurdam) of met behulp van scheidend penant zonder boeideel.

Criteria voor een bijbehorend bouwwerk los van het hoofdgebouw (gebieden F2 en L t/m P)

Een bijbehorend bouwwerk los van het hoofdgebouw wordt getoetst aan de volgende criteria:

Algemeen

- aan een voorkant gelijk uitvoeren aan een trendsetter voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of de betreffende straat (samenhang en ritmiek van het bouwblok behouden).

Vormgeving

- duidelijk rechthoekig, en geen opvallende details;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van het hoofdgebouw;
- plat of flauw hellend dak (max. 15 graden), met bescheiden overstek;
- hoogte boeiboord afgestemd op maatvoering en vormgeving van hoofdgebouw;
- geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een bestaande overkapping).

Detaillering, materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kap, kozijnen en profielen in overeenstemming met hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout (bij voorkeur rabatdelen);
- geen toepassing van beton, staal, rietmatten of vlechtschermen;
- geen toepassing van kunststof, mits in de profilering en kleur een type wordt aangehouden, die aansluit op de bestaande houten profielen;
- kleur overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten. Geen opvallend
- kleurgebruik;
- aan een voorkant detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.

6.3 Dakkapellen

BESCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN WELSTANDSBELEID

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Voor dakkapellen worden zeer veel aanvragen ingediend. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. Het plaatsen van een dakkapel mag nooit ten koste gaan van de karakteristiek van het schuine dak. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak; moet de noklijn van het dak vanaf de weg zichtbaar blijven en moeten schoorstenen worden gerespecteerd. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bijna altijd heeft een plat afgedekte dakkapel de voorkeur boven een schuin aangekapte dakkapel. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

STANDAARDPLAN

Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd standaardplan. Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de afdeling VROM van de gemeente.

Criteria voor een dakkapel aan de achterkant (gebieden A t/m K en F1)

Als er geen standaardplan is, voldoet een dakkapel aan de achterkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Uitvoering:

- een dakkapel kan niet worden geplaatst bij een dakhelling kleiner dan 30 graden;
- voorzien van een plat dak, en desgewenst een aangekapte dakkapel;
- zijwanden van rabat of staande delen;
- bij meerdere dakkapellen op een dakvlak dienen deze identiek te zijn;
- materiaal, kleur en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw;
- kunststof is toegestaan mits profilering aansluit bij het hoofdgebouw;
- de ruimte tussen dakkapellen bedraagt ten minste 0,9 m.

Afstand tot zijkanten van het dakvlak:

- zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
- in Koreawijk bouw over de hele breedte van de woning met uitzondering van hoekwoningen;
- hoekwoningen dienen te worden voorzien van een dwarskap.

Hoogte en breedte:

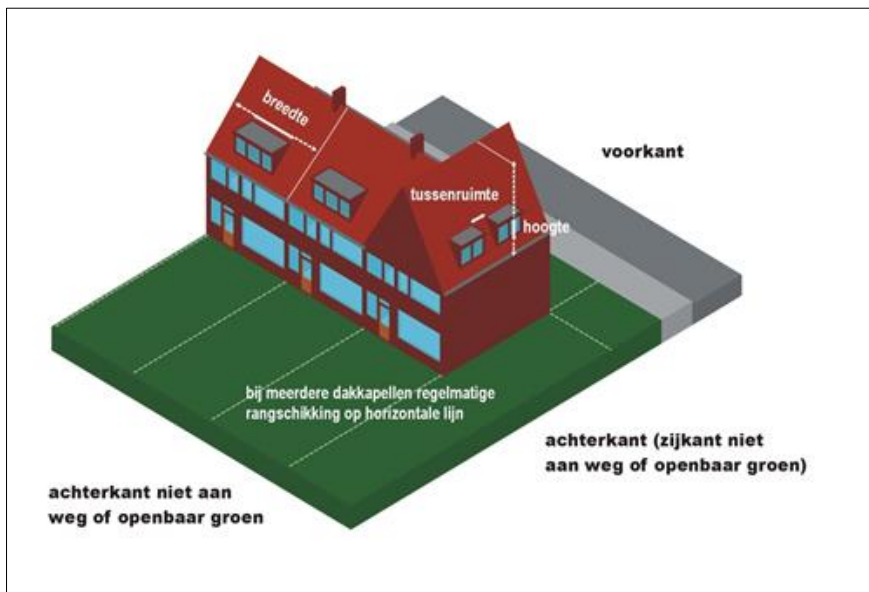
- hoogte gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,75 m;
- onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1m boven de dakvoet;
- in Koreawijk bouw vanuit de goot, hoogte tot maximaal 5,5 m + peil;
- bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
- op het HS woningtype in het Munnikenveld zijn op de achterzijde dakkapellen toegestaan van 3 m breed en die 1 pan uit de goot en tot de nok in het dakvlak zijn geplaatst.

Algemeen:

- de dakkapel voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor dakkapellen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Afwijkingsmogelijkheid:

- de dakkapel mag afwijken van bovenstaande criteria wanneer deze daardoor (mits wordt voldaan aan algemene welstandscriteria) beter kan worden afgestemd op de architectuur van het gebouw of op de directe omgeving.



Criteria voor een dakkapel aan de voorkant (gebieden A t/m K en F1)

Als er geen standaardplan is, voldoet een dakkapel aan de voorkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Uitvoering:

- een dakkapel kan niet worden geplaatst bij een dakhelling kleiner dan 30 graden;
- voorzien van een plat dak, en desgewenst een aangepaste dakkapel;
- zijwanden van rabat of staande delen;
- niet meer dan één dakkapel per dakvlak (per woning);
- bij meerdere dakkapellen op een doorgaand dak (over meerdere woningen): identieke exemplaren met regelmatige rangschikking op een horizontale lijn;
- materiaal, kleur en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw;
- kunststof is toegestaan mits profilering aansluit bij het hoofdgebouw.

Afstand tot zijkanten van het dakvlak:

- zijkanten meer dan 0,5m van de zijkanten van het dakvlak;
- de afstand van de dakkapel tot de voor- en achtergevellijn bedraagt ten minste 1,2 m.

Hoogte en breedte:

- hoogte gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,75 m;

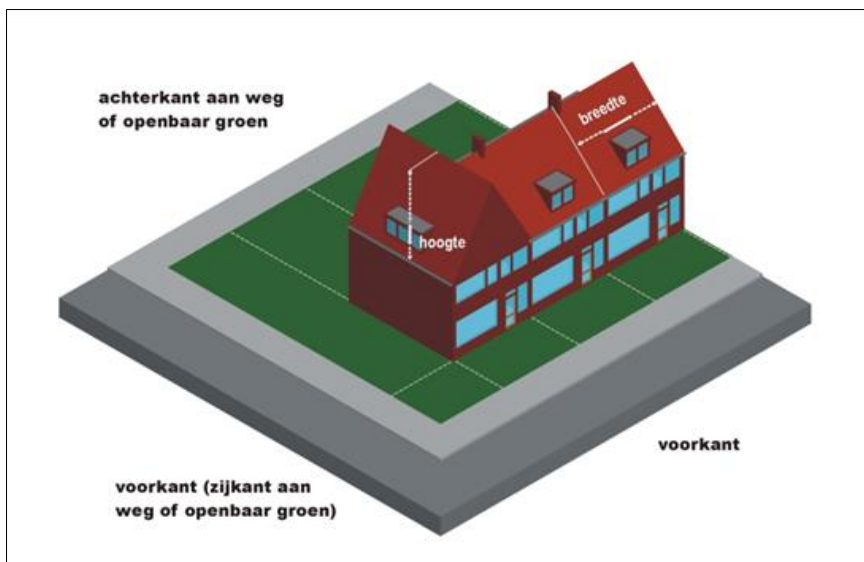
- onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1m boven de dakvoet;
- in Koreawijk bouw vanuit de goot, hoogte tot maximaal 5,5 m + peil;
- bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
- op het HS woningtype in het Munnikenveld zijn op de voorzijde dakkapellen toegestaan die 4 rijen dakpannen uit de goot en tot de nok in het dakvlak zijn geplaatst.

Algemeen:

- de dakkapel voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor dakkapellen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Afwijkingsmogelijkheid:

- de dakkapel mag afwijken van bovenstaande criteria wanneer deze daardoor (mits wordt voldaan aan algemene welstandscriteria) beter kan worden afgestemd op de architectuur van het gebouw of op de directe omgeving.



Criteria voor een dakkapel op woningen in Volendam in de gebieden B2 en D2 met een doorlopend zadeldak op het zijdakvlak, in het geval van hoekwoningen d.w.z. op het naar de openbare weg of het openbaar groen toegekeerde dakvlak (voorkant)

Als er geen standaardplan is, voldoet een dakkapel in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Uitvoering:

- voorzien van een plat dak;
- zijwanden dakkapel van rabat of staande delen in een donkere kleur;
- aan de buitenzijde geen gesloten kistachtige borstwering;
- materiaal, kleur en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw;
- kunststof is toegestaan, mits profilering aan sluit op het hoofdgebouw;
- plaatsing van meerdere dakkapellen recht of schuin boven elkaar is niet toegestaan;
- bij meerdere dakkapellen op een dakvlak dienen deze qua uitvoering, hoogte en situering identiek te zijn;
- de ruimte tussen dakkapellen bedraagt ten minste 0,9 m;

- afstand tot zijkanten van het dakvlak:
- de afstand van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak bedraagt ten minste 1,2 m.

Hoogte en breedte:

- de onderzijde minstens rij 1 dakpannen afstand tot de dakvoet, tenzij uit het oogpunt van functionaliteit bouw vanuit de goot onontkoombaar is;
- de maximale breedte per dakkapel mag niet meer bedragen dan 2,4 m;
- hoogte van het kozijn maximaal 1,5 m. Indien de dakkapel in het bovenste deel van het dak wordt geplaatst maximaal 1,35 m;
- de bovenzijde van de dakkapel ten minste 3 rijen dakpannen afstand onder de daknok.

Algemeen:

- dakkapellen zijn in principe alleen in het onderste dakvlak toegestaan;
- een dakopbouw over meerdere bouwlagen is niet toegestaan;
- vanaf een goothoogte van 4,5 m is plaatsing in het bovenste deel van het dakvlak toegestaan³;
- de dakkapel voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor dakkapellen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Afwijkingsmogelijkheid:

- de dakkapel mag afwijken van bovenstaande criteria wanneer deze daardoor (mits wordt voldaan aan algemene welstandscriteria) beter kan worden afgestemd op de architectuur van het gebouw of op de directe omgeving.

³ Deze hoogte wordt gemeten vanaf de begane grondvloer van de betreffende woning omdat het gaat om de verhoudingen van de woning zelf.

Criteria voor een dakkapel op woningen in Volendam, in de gebieden B2 en D2 met een doorlopend zadeldak op het zijdakvlak, in het geval van tussenwoningen d.w.z. op het niet naar de openbare weg of openbare groen gekeerde dakvlak (achterkant)



Uitvoering:

- voorzien van een plat of een aangekapte dakkapel;
- zijwanden dakkapel van rabat of staande delen in een donkere kleur;
- zijwanden dakopbouw van rabat in een donkere kleur. Bij ensembles (zie bijgaand kaartbeeld) als een dakvlak bedekt met dakpannen in kleur en type als het hoofdgebouw, alleen indien aansluiting mogelijk is met belendend pand. Dakhelling minimaal 60 graden;
- het plaatsen van een dakopbouw en een dakkapel in 1 dakvlak is niet toegestaan;
- plaatsing van meerdere dakkapellen recht of schuin boven elkaar is niet toegestaan;
- bij meerdere dakkapellen op een dakvlak dienen deze qua hoogte en situering identiek te zijn;
- materiaal, kleur en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw;
- kunststof is toegestaan, mits profilering aansluit bij het hoofdgebouw;
- de ruimte tussen dakkapellen bedraagt ten minste 0,9 m.

Afstand tot zijkanten van het dakvlak:

- de afstand van een dakkapel in het bovenste deel van het dakvlak tot de voorgevellijn bedraagt minimaal 2,5 m. Tot de achtergevellijn 1,2 m;
- de afstand van een dakkapel in het onderste deel van het dakvlak tot de voorgevellijn bedraagt minimaal 1,2 m. Tot de achtergevellijn 0,5 m;
- de afstand van een dakopbouw tot de voorgevellijn bedraagt aan de bovenzijde minimaal 2,5 m. Bij ensembles moet aansluiting worden gezocht met reeds bestaande dakopbouwen bij belendende panden. De uitvoering moet in dit geval identiek zijn.

Hoogte en breedte:

- de breedte van een dakopbouw, aan de bovenzijde gemeten, bedraagt maximaal 2,5 m. Bij ensembles moet aansluiting worden gezocht met reeds bestaande dakopbouwen bij belendende panden. De uitvoering moet in dit geval identiek zijn;
- niet meer dan 1 dakkapel in het bovenste deel van het dakvlak en in het bovenste deel van het dakvlak niet breder dan 50% van de breedte van het dakvlak;
- de onderzijde van de dakkapel of dakopbouw minstens 1 rij dakpannen afstand tot de dakvoet, tenzij uit het oogpunt van functionaliteit bouw vanuit de goot onontkoombaar is;
- de bovenzijde van de dakkapel of dakopbouw bij een platte afdekking ten minste 3 rijen dakpannen en bij een aangekapte dakkapel of dakopbouw 2 rijen dakpannen afstand onder de daknok;

- indien uit het oogpunt van de functionaliteit niet anders mogelijk 1 rij dakpannen onder de daknok;
- hoogte van een dakkapel is maximaal 1,75 m. Indien de dakkapel in het bovenste deel van het dak wordt geplaatst maximaal 1,60 m.

Algemeen:

- dakkapellen zijn in principe alleen in het onderste dakvlak toegestaan;
- vanaf een goothoogte van 4,5 m is plaatsing in het bovenste deel van het dakvlak toegestaan;
- een dakopbouw over meerdere bouwlagen is niet toegestaan met uitzondering van een dakopbouw die de functie als trapopgang heeft.
- een dakopbouw waarbij de zijkanten zijn bedekt met dakpannen is bij ensembles aan beide kanten van het dak toegestaan;
- de dakkapel of dakopbouw voldoet aan de eventueel aanvullende criteria voor dakkapellen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Afwijkingsmogelijkheid:

- de dakkapel of dakopbouw mag afwijken van bovenstaande criteria wanneer deze daardoor (mits wordt voldaan aan algemene welstandscriteria) beter kan worden afgestemd op de architectuur van het gebouw of op de directe omgeving.

Criteria voor een dakkapel aan de achterkant in beschermde situaties (gebieden A t/m K en F1)

Als er geen standaardplan is, voldoet een dakkapel aan de achterkant in het beschermde dorpsgezicht en aan een door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermd monument in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Uitvoering:

- een dakkapel kan niet worden geplaatst bij een dakhelling kleiner dan 30 graden;
- voorzien van een plat dak;
- zijwanden van rabat of staande delen en in donkere kleur of in kleur van het dakvlak;
- materiaal en kleur overeenkomstig het hoofdgebouw;
- aan de buitenzijde geen gesloten kistachtige borstwering;
- detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw, ontwerpaandacht voor alle details;
- het boeideel bij plat afgedekte dakkapellen mag niet hoger zijn dan 23 cm;
- bij meerdere dakkapellen op een doorgaand dak (over één of meerdere woningen) identieke exemplaren met regelmatige rangschikking op een horizontale lijn en een minimale tussenruimte van 0,9 m.

Afstand tot zijkanten van het dakvlak:

- zijkanten meer dan 0,9 m van de zijkanten van het dakvlak;
- minimale afstand tussen dakkapel en hoekkeper 0,6 m.

Hoogte en breedte:

- hoogte gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,75 m;
- onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1m boven de dakvoet;
- bovenzijde meer dan 0,5 m of drie pannen onder de daknok;
- breedte per dakkapel niet meer dan 2,4 m, met een duidelijke relatie met de maat en detaillering van de kozijnen in de onderliggende gevel.

Algemeen:

- de dakkapel voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor dakkapellen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Afwijkingsmogelijkheid:

- de dakkapel mag afwijken van bovenstaande criteria wanneer deze daardoor (mits wordt voldaan aan algemene welstandscriteria) beter kan worden afgestemd op de architectuur van het gebouw of op de directe omgeving.

Criteria voor een dakkapel aan de voorkant in beschermde situaties (gebieden A t/m K en F1)

Als er geen standaardplan is, voldoet een dakkapel aan de voorkant in het beschermde dorpsgezicht en aan een door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermd monument in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Uitvoering:

- een dakkapel kan niet worden geplaatst bij een dakhelling kleiner dan 30 graden;
- voorzien van een plat dak;
- zijwanden van rabat of staande delen en in donkere kleur of in kleur van het dakvlak;
- materiaal en kleur overeenkomstig het hoofdgebouw;
- aan de buitenzijde geen gesloten kistachtige borstwering;
- detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw, ontwerpaandacht voor alle details;
- het boeideel bij plat afgedekte dakkapellen mag niet hoger zijn dan 23 cm;
- niet meer dan één dakkapel per dakvlak (per woning);
- bij meerdere dakkapellen op een doorgaand dak (over meerdere woningen) identieke exemplaren met regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Afstand tot zijkanten van het dakvlak:

- zijkanten meer dan 0,9m van de zijkanten van het dakvlak;
- minimale afstand tussen dakkapel en hoekkeper 0,6 m.

Hoogte en breedte:

- hoogte gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,75 m;
- onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1m boven de dakvoet;
- bovenzijde meer dan 0,5 m of drie pannen onder de daknok;
- breedte niet meer dan 2,4 m, met een duidelijke relatie met de maat en detaillering van de kozijnen in de onderliggende gevel.

Algemeen:

- de dakkapel voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor dakkapellen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Afwijkingsmogelijkheid:

- de dakkapel mag afwijken van bovenstaande criteria wanneer deze daardoor (mits wordt voldaan aan algemene welstandscriteria) beter kan worden afgestemd op de architectuur van het gebouw of op de directe omgeving.

Criteria voor een dakkapel aan de voorkant in beschermde situaties (gebieden A t/m K en F1)

Als er geen standaardplan is, voldoet een dakkapel aan de voorkant in het beschermde dorpsgezicht en aan een door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermd monument in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Uitvoering:

- een dakkapel kan niet worden geplaatst bij een dakhelling kleiner dan 30 graden;
- voorzien van een plat dak;
- zijwanden van rabat of staande delen en in donkere kleur of in kleur van het dakvlak;
- materiaal en kleur overeenkomstig het hoofdgebouw;
- aan de buitenzijde geen gesloten kistachtige borstwering;
- detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw, ontwerpaandacht voor alle details;
- het boeideel bij plat afgedekte dakkapellen mag niet hoger zijn dan 23 cm;
- niet meer dan één dakkapel per dakvlak (per woning);
- bij meerdere dakkapellen op een doorgaand dak (over meerdere woningen) identieke exemplaren met regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Afstand tot zijkanten van het dakvlak:

- zijkanten meer dan 0,9m van de zijkanten van het dakvlak;
- minimale afstand tussen dakkapel en hoekkeper 0,6m.

Hoogte en breedte:

- hoogte gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,75 m;
- onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1m boven de dakvoet;
- bovenzijde meer dan 0,5 m of drie pannen onder de daknok;
- breedte niet meer dan 2,4 m, met een duidelijke relatie met de maat en detaillering van de kozijnen in de onderliggende gevel.

Algemeen:

- de dakkapel voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor dakkapellen in het gebieds-gerichte beoordelingskader.

Afwijkingsmogelijkheid:

- de dakkapel mag afwijken van bovenstaande criteria wanneer deze daardoor (mits wordt voldaan aan algemene welstandscriteria) beter kan worden afgestemd op de architectuur van het gebouw of op de directe omgeving.

Criteria voor een dakkapel aan de achterkant in bijzondere situaties (gebied B1 attentiegebied)

Uitvoering:

- een dakkapel kan niet worden geplaatst bij een dakhelling kleiner dan 30 graden;
- voorzien van een plat dak of aangekapte dakkapel;
- zijwanden van rabat of staande delen;
- in het gebied Doolhof niet meer dan één dakkapel per dakvlak;

- bij meerdere dakkapellen op een doorgaand dak (bij meerdere panden): identieke exemplaren met regelmatige rangschikking op een horizontale lijn;
- materiaal, kleur en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw;
- bij meerdere dakkapellen op een dakvlak dienen deze qua uitvoering, hoogte en situering identiek te zijn;
- de ruimte tussen dakkapellen bedraagt tenminste 0,9 m;
- kunststof is toegestaan mits profilering aansluit bij het hoofdgebouw.

Afstand tot zijkanten van het dakvlak:

- zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
- de afstand van de dakkapel tot de voor- en achtergevellijn bedraagt ten minste 1,2 m. In het gebied Haven 2,5 m.

Hoogte en breedte:

- hoogte van een dakkapel is maximaal 1,50 m;
- onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1m boven de dakvoet tenzij uit het oogpunt van functionaliteit bouw vanuit de goot onontkoombaar is;
- de bovenzijde van de dakkapel bij een platte afdekking ten minste drie rijen en bij een aangekapte dakkapel twee rijen dakpannen afstand onder de daknok;
- indien uit het oogpunt van de functionaliteit niet anders mogelijk 1 rij dakpannen onder de daknok;
- de gezamenlijke breedte van dakkapellen mag niet meer bedragen dan 33% van het betreffende dakvlak. De maximale breedte per dakkapel mag niet meer bedragen dan 2,4 m.

Algemeen:

- de dakkapel voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor dakkapellen in het gebiedsgerichte beoordelingskader;
- dakkapellen zijn alleen in het onderste dakvlak toegestaan;
- een dakopbouw over meerdere bouwlagen is niet toegestaan.

Afwijkingsmogelijkheid:

- de dakkapel mag afwijken van bovenstaande criteria wanneer deze daardoor (mits wordt voldaan aan algemene welstandscriteria) beter kan worden afgestemd op de architectuur van het gebouw of op de directe omgeving.

Criteria voor een dakkapel aan de voorkant in bijzondere situaties (gebied B1 attentiegebied)

Uitvoering:

- een dakkapel kan niet worden geplaatst bij een dakhelling kleiner dan 30 graden;
- voorzien van een plat dak;
- zijwanden van rabat of staande delen;
- niet meer dan één dakkapel per dakvlak (per pand);
- bij meerdere dakkapellen op een doorgaand dak (bij meerdere panden): identieke exemplaren met regelmatige rangschikking op een horizontale lijn;
- materiaal, kleur en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw;
- de ruimte tussen dakkapellen bedraagt tenminste 0,9 m;
- kunststof is toegestaan mits profilering aansluit bij het hoofdgebouw;
- aan de buitenzijde geen gesloten kistachtige borstwering.

Afstand tot zijanten van het dakvlak:

- zijanten meer dan 0,5 m van de zijanten van het dakvlak;
- de afstand van de dakkapel tot de voor- en achtergevellijn bedraagt ten minste 1,2 m. In het gebied Haven 2,5 m.

Hoogte en breedte:

- hoogte gemeten vanaf de voet van de dakkapel 1,50 m;
- onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1m boven de dakvoet tenzij uit het oogpunt van functionaliteit bouw vanuit de goot onontkoombaar is;
- bovenzijde meer dan 0,5 m of drie pannen onder de daknok;
- de gezamenlijke breedte van dakkapellen mag niet meer bedragen dan 33% van het betreffende dakvlak. De maximale breedte per dakkapel mag niet meer bedragen dan 2,4 m.

Algemeen:

- de dakkapel voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor dakkapellen in het gebiedsgerichte beoordelingskader;
- dakkapellen zijn alleen in het onderste dakvlak toegestaan;
- een dakopbouw over meerdere bouwlagen is niet toegestaan.

Afwijkingsmogelijkheid:

- de dakkapel mag afwijken van bovenstaande criteria wanneer deze daardoor (mits wordt voldaan aan algemene welstandscriteria) beter kan worden afgestemd op de architectuur van het gebouw of op de directe omgeving.

Criteria voor dakkapellen (gebieden F2 en L t/m P)

Een dakkapel wordt getoetst aan de volgende criteria:

Algemeen:

- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok met een positieve welstandsbeoordeling;
- bij voorkeur bij nieuwe complexen een bouwoptie mee ontwerpen;
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak;
- alleen dakkapellen over twee woningen bij gelijktijdige aanvraag voor het gehele complex of bouwblok.

Aantal en plaatsing:

- alleen op daken met helling van minstens 30 graden;
- meerdere dakkapellen op een gebouw of in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijn (dus niet boven elkaar);
- bij individuele woningen in het dakvlak centreren of gevelgeleding aanhouden;
- minstens 0,50 m dakvlak boven en aan weerszijden van de dakkapel;
- minstens 0,50 en hoogstens 1.00 m dakvlak onder de dakkapel;
- in een mansardekap in het onderste dakvlak plaatsen aansluitend op de knik en niet in de goot;
- op een wolfseind geen dakkapel plaatsen.

Maatvoering:

- hoogte van een plat afgedekte dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot bovenzijde boeiboord of trim maximaal 1,75 m;
- afwijkingen in maat zijn mogelijk bij dakvlakken over twee verdiepingen, mits er een goede afstemming op de onderpui is;
- boeiboord dakkapel hoogstens 0,30 m en eventueel een klein overstek.

Vormgeving:

- dakkapel plat afgedekt of bij een dak met een minimale dakhelling van 50 graden aangekapt;
- gevelgeleding afstemmen op gevelgeleding van hoofdgebouw;
- bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten.

Materiaal en kleur:

- materialen en kleuren afstemmen op het hoofdgebouw;
- dichte panelen in het voorvlak slechts beperkt toepassen (bijvoorbeeld in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken);
- zijwangen donker, wit of in de kleur van het dakvlak dan wel uitvoeren in zink;
- de kap van de aangekapte dakkapel in materiaal en kleur gelijk uitvoeren als de kap van het hoofdgebouw.

Algemeen:

- de dakkapel voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor dakkapellen in het gebieds-gerichte beoordelingskader.

Afwijkingsmogelijkheid:

- de dakkapel mag afwijken van bovenstaande criteria wanneer deze daardoor (mits wordt voldaan aan algemeen welstandscriteria) beter kan worden afgestemd op de architectuur van het gebouw of op directe omgeving.

6.4 Dakraam, daklicht en lichtstraat (beschermde situatie)

BESCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN WELSTANDSBELEID

Een dakraam is een raam in een hellend dak, waarbij de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is. Dakramen zijn minder dominant in het straatbeeld dan dakkapellen omdat de dakvorm behouden blijft.

Een daklicht wordt doorgaans op het vlakke deel van een dak aangebracht. Meestal betreft het een dakkoepel.

Een lichtstraat wordt meestal op het vlakke deel van een dak aangebracht maar komt ook voor op een schuin dakvlak. De duiding lichtstraat wordt gegeven omdat er over een relatief smalle en lange strook (modulaire) transparante platen voor lichtinval zorgen.

De criteria voor dakramen gelden met name in de beschermde situaties. In de overige gevallen zijn de criteria vooral richtinggevend, omdat de mogelijkheden om deze attributen vergunningvrij te plaatsen zeer ruim zijn.

STANDAARDPLAN

Een dakraam of daklicht (hierna te noemen dakraam) voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als dit identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd standaardplan. Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de afdeling VROM van de gemeente.

Criteria voor een dakraam in beschermde situaties

Als er geen standaardplan is, voldoet een dakraam in het beschermde dorpsgezicht en aan een door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermd monument, in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- bij monumenten is altijd toetsing nodig in relatie tot de cultuurhistorische waardestelling;
- niet geplaatst op een dakvlak dat bepalend is voor de beleving van de openbare ruimte;
- laag in het dakvlak geplaatst, bij asymmetrische kap alleen op de onderste verdieping;
- bij voorkeur niet op het hoogste (flauwe) deel van een mansardekap omdat dit teveel gaat overheersen ten opzichte van het dakvlak;
- de onderzijde van dakraam begint uit het dakvlak en niet uit de goot in het verlengde van de onderliggende gevel, tussen de goot en het dakraam moet minimaal 0,5 m aanwezig zijn;
- een dakraam mag niet minder dan 0,5 m uit de nok komen;
- een dakraam mag de beeldwerking van een eventueel aanwezige schoorsteen niet verstoren;
- dakramen op een doorgaand voordakvlak moeten minimaal 0.5 m uit de erfscheiding worden aangebracht;
- een dakraam op het achterdakvlak of het zijdakvlak mag niet tot gevolg hebben dat het dak waarin deze wordt geplaatst in de breedte voor meer dan helft wordt ingenomen door dakkapellen of dakramen;
- dakramen op het voordakvlak tot maximaal de helft van de dakbreedte en niet combineren met een dakkapel;
- bij meerdere exemplaren op een doorgaand dakvlak een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn met een minimale tussenruimte van 1.00 m;
- het dakraam moet voldoen aan eventuele specifieke criteria voor uit het gebiedsgerichte beoordelingskader.

6.5 Zonnecollectoren en –panelen (beschermd situatie)

BESCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN WELSTANDSBELEID

Een zonnepaneel is een paneel dat kan worden aangebracht op het dak en dat dient voor energieopwekking. Een zonnecollector is een collector die kan worden aangebracht op het dak en die dient voor warmteopwekking.

De criteria voor zonnepanelen en zonnecollectoren gelden met name in de beschermde situaties. In de overige gevallen zijn de criteria vooral richtinggevend, omdat de mogelijkheden om deze attributen vergunningvrij te plaatsen zeer ruim zijn.

Uitgangspunt is zonnepanelen ook in beschermde situaties mogelijk te maken, maar te waarborgen dat de belevingswaarde van de openbare ruimte en de cultuurhistorische waarde van individuele panden zo min mogelijk wordt aangetast in zijn huidige maatschappelijke context. De criteria beogen derhalve geen algemeen verbod, zelfs niet in situaties die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn.

STANDAARDPLAN

Een zonnepaneel of zonnecollector voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als dit identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd standaardplan. Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de sector grondgebiedszaken van de gemeente.

Criteria voor een zonnepaneel of zonnecollector in beschermde situaties

Als er geen standaardplan is, voldoet een zonnepaneel of zonnecollector in het beschermde dorpsgezicht en aan een door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermd monument, in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- bij monumenten is altijd toetsing nodig in relatie tot de cultuurhistorische waardestelling;
- niet geplaatst op een dakvlak dat bepalend is voor de beleving van de openbare ruimte;
- een zonnepaneel of zonnecollector mag niet minder dan 0,5 m uit de nok komen;
- bij voorkeur geen plaatsing op het voordakvlak;
- bij meerdere exemplaren op een doorgaand dakvlak een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn;
- het zonnepaneel of de zonnecollector moet voldoen aan eventuele specifieke criteria voor uit het gebiedsgerichte beoordelingskader.

6.6 Kozijn- en/of gevelwijzigingen

BESCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN VOOR WELSTANDSBELEID

Kozijn, kozijninvulling of gevelpanelen zijn in de terminologie van deze nota allemaal gevelwijzigingen.

Van een gevelwijziging is dus sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, venster, raam, deur of gevelpaneel in de buitenmuur van een gebouw anders dan passend binnen regulier onderhoud. Omdat de opbouw van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en de straatwand moeten ook de gevelwijzigingen zorgvuldig worden ontworpen. Indien er (nog) sprake is van samenhang en ritmiek in straatwanden is het meestal ongewenst als deze wordt verstoord door incidentele gevelwijzigingen.

STANDAARDPLAN

Een gevelwijziging voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd standaardplan. Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de sector grondgebied van de gemeente.

Criteria voor een gevelwijziging aan de achterkant (gebieden A t/m K en F1)

Als er geen standaardplan is, voldoet een gevelwijziging aan de achterkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- maatvoering afgestemd op hoofdgebouw;
- kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de gevel;
- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor gevelwijzigingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Criteria voor een gevelwijziging aan de voorkant (gebieden A t/m K en F1)

Als er geen standaardplan is, voldoet een gevelwijziging aan de voorkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- maatvoering afgestemd op hoofdgebouw;
- kleur- en materiaalgebruik en afgestemd op de gevel;
- kunststof is alleen toepasbaar indien dimensioneringen en aansluitingen zijn afgestemd op de gevel;
- detaillering afgestemd op de gevel en de kozijnen;
- indien er (nog) samenhang en ritmiek aanwezig is in het straatbeeld mag dit door een incidentele gevelwijziging niet worden verstoord;
- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor gevelwijzigingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Criteria voor een gevelwijziging aan de achterkant in beschermde situaties (gebieden A t/m K en F1)

Als er geen standaardplan is, voldoet een gevelwijziging aan de achterkant in het beschermde dorpsgezicht en aan een door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermd monument in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- maatvoering afgestemd op hoofdgebouw;
- kleur- en materiaalgebruik overeenkomstig de gevel;
- detaillering afgestemd op de bestaande gevel en kozijnen;
- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor gevelwijzigingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Criteria voor een gevelwijziging aan de voorkant in beschermde situaties (gebieden A t/m K en F1)

Als er geen standaardplan is, voldoet een gevelwijziging aan de voorkant in het beschermde dorpsgezicht en aan een door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermd monument in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- maatvoering afgestemd op hoofdgebouw;
- kleur- en materiaalgebruik en overeenkomstig de gevel;
- detaillering afgestemd op de gevel en de kozijnen;
- indien er (nog) samenhang en ritmiek aanwezig is in het straatbeeld mag dit door een incidentele gevelwijziging niet worden verstoord;
- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor gevelwijzigingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Criteria voor een gevelwijziging aan de achterkant in bijzondere situaties (B1 - attentiegebied)

Als er geen standaardplan is, voldoet een gevelwijziging aan de achterkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- maatvoering afgestemd op hoofdgebouw;
- kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de gevel;
- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor gevelwijzigingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Criteria voor een gevelwijziging aan de voorkant in bijzondere situaties (B1 - attentiegebied)

Als er geen standaardplan is, voldoet een gevelwijziging aan de voorkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- maatvoering afgestemd op hoofdgebouw;
- kleur- en materiaalgebruik en afgestemd op de gevel;
- kunststof is alleen toepasbaar indien dimensionering en aansluitingen zijn afgestemd op de gevel;
- detaillering afgestemd op de gevel en de kozijnen;
- indien er (nog) samenhang en ritmiek aanwezig is in het straatbeeld mag dit door een incidentele gevelwijziging niet worden verstoord;
- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor gevelwijzigingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Criteria voor kozijn- en/of gevelwijziging (gebieden F2 en L t/m P)

Een kozijn- of gevelwijziging aan een voorkant wordt getoetst aan de volgende criteria:

Vormgeving:

- gevelopeningen niet dichtmaken door bijvoorbeeld panelen of beschilderen,
- gevelopening blijft in overeenstemming met de architectuur/tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel, de gevel van de begane grond en de verdieping(en) blijft samenhangend,
- de verticale en horizontale geleding van de gevel wordt gehandhaafd,

- samenhang en ritmiek van de straatwand worden niet verstoord,
- maatvoering afgestemd op hoofdgebouw.

Detaillering, materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik afgestemd op de oorspronkelijke gevel.

6.7 Zonwering, rolhekken, luiken, rolluiken (beschermde situatie)

BESCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN WELSTANDSBELEID

Voor zonweringen zullen in deze nota geen criteria worden opgenomen. Op grond van het Bor mogen zonweringen vergunningsvrij geplaatst worden; wel geldt de excessenregeling (hoofdstuk 1, paragraaf 1.3).

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Ter bescherming van het stadsschoon en ter bevordering van het verblijfsklimaat in winkelgebieden worden rolhekken, luiken en rolluiken alleen toegestaan indien sprake is van een open structuur. De criteria voor rolhekken, luiken en rolluiken gelden met name in beschermde situaties. In de overige gevallen zijn de criteria vooral richtinggevend, omdat de mogelijkheden om rolhekken, luiken en rolluiken vergunningvrij aan te brengen zeer ruim zijn.

STANDAARDPLAN

Een rolhek, luik of rolluik voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd standaardplan. Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de sector grondgebied van de gemeente.

Criteria voor een rolhek, luik of rolluik in beschermde situaties

Als er geen standaardplan is, voldoet een rolhek, luik of rolluik in het beschermde dorpsgezicht en aan een door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermd monument in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- aan de naar de openbare weg toegekeerde gevel van een woning zijn rolhekken, luiken of rolluiken niet toegestaan;
- aan de naar de openbare weg toegekeerde gevel van een winkel of bedrijf zijn rolhekken, luiken of rolluiken niet toegestaan tenzij het gaat om rolhekken, luiken of rolluiken waarvan het onbelemmerde doorzicht tenminste 75% bedraagt;
- rolhekken, luiken of rolluiken moeten op een architectonisch verantwoorde manier in de gevel worden opgenomen en de bouwkundige indeling van de gevel volgen;
- vorm, materiaal en kleuren moeten harmoniëren met de gevel.

Criteria voor een rolhek, luik of rolluik in bijzondere situaties

- aan de naar de openbare weg toegekeerde gevel zijn rolhekken, luiken of rolluiken niet toegestaan tenzij het gaat om rolhekken, luiken of rolluiken waarvan het onbelemmerde doorzicht ten minste 75% bedraagt;
- rolhekken, luiken of rolluiken moeten op een architectonisch verantwoorde manier in de gevel (aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie) worden opgenomen en de bouwkundige indeling van de gevel volgen;
- vorm, materiaal en kleuren moeten harmoniëren met de gevel.

6.8 Erfafscheidingen

BESCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN WELSTANDSBELEID

Een erf- of perceelsafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Hierna zal voor beide afscheidingen worden gesproken over een erfafscheiding. Een erfafscheiding tussen burens moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen.

Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan een historisch woongebied. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling, daarom gaat de eerste voorkeur altijd uit naar een erfafscheiding van haagplanten zoals liguster of haagbeuken of volledig te begroeiende gazen hekwerken.

STANDAARDPLAN

Een erfafscheiding voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd standaardplan. Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de sector grondgebied van de gemeente.

Criteria voor een erfafscheiding (gebieden A t/m K en F1)

Als er geen standaardplan is, voldoet een erfafscheiding in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- niet hoger dan 1 m, of;
- niet hoger dan 2 m en gebouwd achter de voorgevelrooilijn;
- materiaal overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout of ander natuurlijk en niet snel verwerend materiaal;
- kleur afgestemd op het hoofdgebouw;
- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor erfafscheidingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Criteria voor een erfafscheiding in beschermde situaties (gebieden A t/m K en F1)

Als er geen standaardplan is, voldoet een erfafscheiding in het beschermde dorpsgezicht en bij een door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermd monument in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- niet hoger dan 1 m, of;
- niet hoger dan 2 m en gebouwd achter de voorgevelrooilijn;
- vormgeving afgestemd op het hoofdgebouw,
- vormgeving geplaatst in één lijn, geen toogvormen, geen golf-, beton- of damwandprofielplaatsen, rietmatten of vlechtschermen;
- materiaal overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout of ander natuurlijk en niet snel verwerend materiaal;
- kleur afgestemd op het hoofdgebouw;

- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor erfafscheidingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Criteria voor een erfafscheiding in bijzondere situaties (gebieden A t/m K en F1)

Als er geen standaardplan is, voldoet een erfafscheiding in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- niet hoger dan 1 m, of;
- niet hoger dan 2 m en gebouwd achter de voorgevelrooilijn;
- materiaal overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout of ander natuurlijk en niet snel verwerend materiaal;
- vormgeving geplaatst in één lijn, geen toogvormen, geen golf-, beton- of damwandprofielplaatsen, rietmatten of vlechtschermen;
- kleur afgestemd op het hoofdgebouw;
- deze voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor erfafscheidingen in het gebieds-gerichte beoordelingskader.

Criteria voor een erfafscheiding (gebieden F2 en L t/m P)

Een erfafscheiding wordt getoetst aan de volgende criteria:

Als er geen standaardplan is, voldoet een erfafscheiding in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- niet hoger dan 1 m, of
- niet hoger dan 2 m en gebouwd achter de voorgevelrooilijn.

Detaillering, materiaal en kleur:

- materiaal overeenkomstig een eventuele aangrenzende erfafscheiding, overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in volledig te begroeien gazen hekwerk, metselwerk of hout of ander natuurlijk en niet snel verwerend materiaal;
- geen zichtbare toepassing van beton, kunststof, staal, damwand, rietmatten of vlechtschermen;
- kleur overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten. Geen opvallend kleurgebruik.

6.9 Antennes (beschermd situatie)

BESCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN WELSTANDSBELEID

Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- antenne-installaties: een installatie voor mobiele telecommunicatie, bestaande uit antenne(s), antennedragers, bedrading en apparatuur- of techniek kast(en) met bijbehorende bevestigingsconstructie;
- antenne-installaties voor de C2000-infrastructuur: een antenne-installatie met bijbehorend opstel-punt ten behoeve van de C2000-infrastructuur voor de mobiele communicatie door hulpverleners;
- overige antennes: de schotel- of staafantennes voor het zenden of ontvangen van signalen ten behoeve van particulier, hobbymatig of bedrijfsmatig gebruik;

De criteria ten aanzien van antennes gelden met name in bijzondere en beschermde situaties. In de overige gevallen zijn de criteria vooral richtinggevend, omdat de mogelijkheden om deze vergunningvrij aan te brengen zeer ruim zijn.

STANDAARDPLAN

Een antenne voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd standaardplan in een vergelijkbare situatie. Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de sector grondgebied van de gemeente.

Criteria voor antennes in bijzondere en beschermde situaties

De gemeente stelt ten behoeve van de visuele inpasbaarheid van antenne-installaties, de volgende eisen:

- in het bijzondere en beschermde welstandsgebied moet de kleur van de techniek kast, de kleur van het zichtbare deel van de bekabeling en kabelgoten en de kleur van eventuele gevelantennes worden aangepast aan de kleur van de omgeving of het object, zodat de antenne-installatie zoveel mogelijk wegvalt tegen zijn omgeving of tegen het bouwwerk waarop deze wordt aangebracht. Daartoe kan het noodzakelijk zijn af te wijken van de standaardkleur.

Criteria voor spriet-, staaf- of schotelantennes in bijzondere en beschermde situaties

Een spriet-, staaf- of schotelantenne voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- niet aangebracht nabij, op of aan monumenten;
- niet aan de voorzijde van bouwwerken c.q. gebouwen;
- materiaal, kleur en detaillering onopvallend en in relatie tot de omgeving;
- de doorsnede van een schotelantenne niet meer dan 2.00 m.

6.10 Andere bouwwerken geen gebouw zijnde (gebieden A t/m K en F1)

Onder andere bouwwerken geen gebouw zijnde worden onder ander verstaan:

LUIFELS

Er dient gebruik gemaakt te worden van materiaal dat voor de oude kom kenmerkend is (bij voorkeur hout) en dienen zo rank en luchtig mogelijk te worden ontworpen, met een detaillering passend bij het hoofdgebouw. Gebiedsvreemde materialen zijn niet toegestaan.

STEGGEN EN TOEGANGSBRUGGEN (GEBIEDSGERICHTE CRITERIA OUDE KOM VOLENDAM)

Er dient gebruik gemaakt te worden van materiaal dat voor de oude kom kenmerkend is. De vloeren, treden en hekken dienen zo rank en luchtig mogelijk te worden ontworpen, met een houten, stalen en/of smeedijzeren constructie en detaillering. Het bekleden en/of dichtzetten van een steg of toegangsbrug, waardoor de (visuele) massa ervan toeneemt, is niet toegestaan. Gebiedsvreemde materialen zoals natuursteen zijn niet toegestaan.

TOCHTPORTALEN (GEBIEDSGERICHTE CRITERIA OUDE KOM VOLENDAM)

Tochtportalen zijn middels de vormgeving, maatvoering en materialisatie in hiërarchie ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Voor de gevelbekleding en detaillering van het bouwwerk dient gebruik gemaakt te worden van materiaal dat voor de oude kom kenmerkend is (bij voorkeur hout). Tochtportalen zijn seizoensgebonden tijdelijke bouwwerken of worden zodanig vormgegeven zodat deze worden ervaren als een tijdelijk bouwwerk van niet ingrijpende aard.

LOGGIA'S

Ondergeschikt in het gevelvlak en moeten kunnen worden afgesloten middels luiken (conform historische referenties in de omgeving) zodat een vlakke gevelwand kan ontstaan.

VERHOOGDE TERRASSEN (GEBIEDSGERICHTE CRITERIA OUDE KOM VOLENDAM)

Er dient gebruik gemaakt te worden van materiaal dat voor de oude kom kenmerkend is. De vloeren, treden en hekken dienen zo rank en luchtig mogelijk te worden ontworpen, met een houten, stalen en/of smeedijzeren constructie en detaillering. Het bekleden en/of dichtzetten van een steg of toegangsbrug, waardoor de (visuele) massa ervan toeneemt, is niet toegestaan. Gebiedsvreemde materialen zoals natuursteen zijn niet toegestaan.

AIRCO'S

Objecten zoals apparaten ten behoeve van airconditioning die een naar openbaar gebied gekeerde bouwgrens overschrijden zijn niet toegestaan.

GEVELVERLICHTING EN RECLAME-ELEMENTEN

Ondergeschikte bouwonderdelen zoals reclame-elementen worden acceptabel geacht, mits deze zorgvuldig zijn gedetailleerd en verkeerskundig geen gevaar of belemmering opleveren (zie verder objectgerichte criteria: reclame).

7 (Her)ontwikkelingen

7.1 Algemeen

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten wordt voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de welstandscommissie.

De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

8 Excessenbeleid

8.1 Welstandscriteria excessen

Van een excès is sprake als het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van wat in de omgeving gebruikelijk is en daarmee onevenredig afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit. Dit kan voorkomen als een bouwwerk in afwijking van de vergunning wordt gebouwd. Ook vergunningvrij bouwen kan leiden tot een excès, omdat ook bouwwerken waarvoor geen vergunning hoeft te worden aangevraagd moeten voldoen aan minimale welstandseisen. Volgens de wet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Daarbij geldt dat er eerder sprake is van strijdigheid naarmate een bouwwerk meer zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de omgevingsvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze omgevingsvergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan kunnen burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

Volgens de wet moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. De 'excessenregeling' is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

8.2 Criteria bij excessen

De gemeente Edam-Volendam hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames, of
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Bijlage

Bijlage 1. Begrippenlijst

Achterkant	de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde niet direct grenst aan de weg of openbaar groen.
Afdak	dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen.
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 ratdelen.
Bestrating	verharding in de vorm van straatstenen of tegels.
Bijbehorend bouwwerk	uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.
Blinde muur of gevel	gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.
Borstwering	lage dichte muur die niet de volledige hoogte van een bouwlaag heeft (meestal op een verdieping).
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 waaronder de stolp, kop-hals-romp en andere typen.
Bouwblok	een aan alle zijden door straten en wegen begrensde groep gebouwen.
Bouwlaag	verdieping van een gebouw.
Bovenbouw	het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels.
Bungalow	meestal een vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd .
Carport	afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning, zie ook bijbehorend bouwwerk.
Dak	afdekking van een gebouw, vlak of hellend dak, waarop dakbedekking is aangebracht .
Dakhelling	de hoek van het dak.
Dakkapel	uitbouw op een hellend dakvlak.
Dakopbouw	een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak of het verhogen van de gootlijn.

	Hierdoor wijzigt het silhouet van het oorspronkelijke dak.
Dakraam	raam in een hellend dak.
Dakvoet	het laagste punt van een schuin dak.
Detail	vormgeving en/of constructie van onderdelen.
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)
Druplijst	uitkragende gemetselde lijst tussen verdiepingen. De lijst heeft als functie om regenwater van de gevel af te laten druppen.
Ensemble	architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden.
Erf	onbebouwd stuk grond behorende bij een boerderij of huis.
Erker	kleine toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en/of glas. Zie ook bijbehorend bouwwerk.
Flat	groot gebouw met meerdere verdiepingen.
Galerij	gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.
Geleding	verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, inspringingen of andere gevelkenmerken en -detailleringen.
Gepotdekseld	gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan.
Gerabbat	planken die met veer en groef in elkaar vallen en doorgaans aan een zijde uitgefreesd zijn.
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.
Gootlijst	samenstel van lijstwerk en goot die doorgaans toegepast wordt bij daken met kapvorm.
Individueel gebouw	zelfstandig, op zichzelf staand gebouw.
Industriebouw	gebouwen met een industriële bestemming.
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.
Lak	afwerklaag van schilderwerk.
Latei	draagbalk boven gevelopening.
Lessenaarsdak	dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak .
Lichtkoepel	raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel.
Lijst	een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel.
Lint	weg met daarlangs bebouwing.
Liseen	Smal uitgemetseld muurgedeelte in de vorm van een verticale band; ook op een hoek: hoekliseen.
Loggia	Een buitenruimte welke zich bevindt binnen het gevel-en/of dakvlak van het hoofdgebouw.
Luifel	een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur.
Maaiveld	bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht.
Mansardedak	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.
Middenstijl	verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.
Nok	horizontale snijlijn van twee dakvlakken, het hoogste punt van een schuin 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 gebied, terrein of een gebouw
Openbaar toegankelijk gebied	een weg zoals bedoeld in artikel 1 eerste lid onder b van de Wegenverkeerswet 1994 (alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen, paden met inbegrip van daarin liggende bruggen en duikers en tot die weg behorende paden en bermen of zijkanten), alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied en: 1. de – al dan niet met enige beperking – voor het publiek toegankelijke pleinen en openbare plaatsen, parken, plantsoenen, speelweiden, bossen en andere natuurterreinen, ijsvlakten en aanlegplaatsen voor vaartuigen; 2. de voor het publiek toegankelijke stoepen, trappen, portieken, gangen, passages en galerijen, die uitslui-

	tend tot voor bewoning in gebruik zijnde ruimte toegang geven en niet afsluitbaar zijn;
	3. andere voor het publiek toegankelijke, al dan niet afsluitbare stoepen, trappen, portieken, gangen, passages en galerijen; de afsluitbare alleen gedurende de tijd dat zij niet door of vanwege degene die daartoe naar burgerlijk recht bevoegd is, zijn afgesloten.
Oriëntatie	de richting van een gebouw.
Overstek	bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.
Paneel	rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.
Parcellering	opdeling van gronden of perceelsbreedte.
Pilaster	iets vooruitspringende muurpijler voorzien van een duidelijke driedeling met basement, schacht en kapiteel (indeling zoals bij klassieke zuilvorm).
Plaatmateriaal	bouwmateriaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel).
Plint	een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.
Portiek	gemeenschappelijke trappenhuis.
Renovatie	vernieuwing van een gebouw.
Rijtjeshuis	huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwd, gelijkende woningen.
Rollaag	horizontale rij verticaal gemetselde stenen boven bijvoorbeeld een gevelopening.
Rooilijn	lijn die de grens aangeeft waarlangs maximaal gebouwd mag worden.
Schilddak	dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken.
Schuur	bijgebouw ten behoeve van opslag.
Situering	plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.
Stolp	boerderijtype met wonen, werken en stallen onder één groot dak.
Textuur	de voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).
Uitbouw	aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.
Voorgevellijn	denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk.
Voorkant	de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen.
Windveer	plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen.

Zadeldak	dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen.
Zijgevellijn	denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk.
Zijkant	de zijgevel, het zij-erf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw.

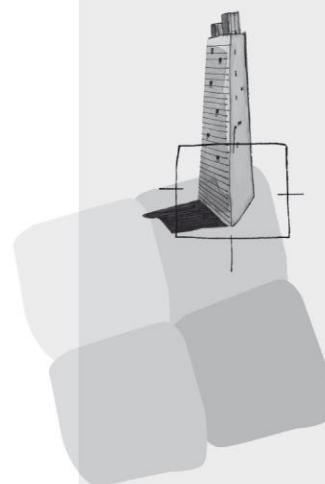
Colofon

Opdrachtgever
**Gemeente Edam-
Volendam: MS**

Rapport
**BügelHajema Adviseurs
b.v.**

Projectleiding
**BügelHajema Adviseurs
b.v.**
De heer drs. J.B.T. Kruiger

Projectnummer
805.00.00.03.01



BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor
leefomgeving en
omgevingsrecht BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort