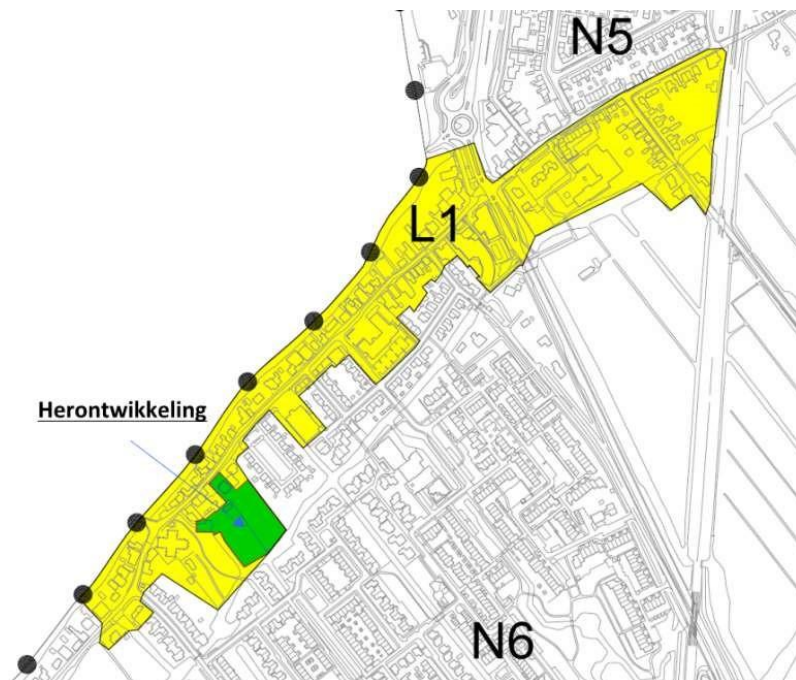


4.2.16 L. Dorpslint

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 functiepatoorn: 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.

Detaillering, 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 gevelijsten 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 geleed te zijn.



Bijzondere aandacht voor de entree van het pand is wenselijk



Een wolfseind is bij verbouw of renovatie niet toegestaan

Detallering, 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;



Het kleur- en materiaalgebruik dient volgens traditioneel gebruik 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;
- 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;
- 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.

4.2.16.2 Herontwikkeling aan de Raadhuisstraat 52 Oosthuizen



Luchtfoto

Aanduiding plangebied

Het project omvat de herbouw van de bestaande woning aan de Raadhuisstraat 52 in Oosthuizen. Het nieuwe gebouw wordt geschikt gemaakt voor appartementen. Op de achterliggende percelen, welke in de bestaande situatie onbebouwd zijn, worden grondgebonden woningen gebouwd. De ontsluiting van deze woningen vindt plaats via het Regthuispad.

Het plangebied ligt aan het westelijke deel van de Raadhuisstraat en tussen het Kerkepad, de Bredehoff en veenrivier de Watering. Aan de overzijde van dit water bevinden zich de woonpercelen in het gebied De Watering.

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



Stedenbouwkundige situatie

Herbouw woning

Binnen het gebied is geen wettelijk regime Beschermd Dorpsgezicht van kracht. Het is echter de wens van de gemeente het gebied rondom de Hervormde Kerk aan het Westeinde en de Raadhuisstraat te behandelen als beeldbepalend voor het dorpsgezicht. De woning aan de Raadhuisstraat 52 is aangemerkt als beeldbepalend voor het dorpsbeeld.



Bestaand beeld

- Bij de herbouw van de woning aan de Raadhuisstraat 52 tot een appartementengebouw blijft het bestaande beeld aan het dorpslint zoveel mogelijk gehandhaafd. Bij voorkeur worden elementen, zoals het balkon en de kroonlijst, aan de voorzijde uit het historische beeld van de oude notariswoning teruggebracht;



Historisch beeld

- Het gebouw is vormgegeven en architectonisch uitgewerkt als een totaal, alzijdig en samenhangend beeldconcept met ontwerpaandacht voor alle details;
- Het materiaalgebruik bestaat uit baksteen, pleisterwerk (voor de voorgevel), hout, gebakken pannen of natuursteen leien;
- De buitenruimten voor de appartementen bevinden zich aan de achterzijde van het gebouw;
- Balkonhekken dienen klein en luchtig te zijn, met een houten, stalen of smeedijzeren detaillering;
- Bijgebouwen aan de zijkant van het gebouw zijn minimaal 2 meter teruggelegen vanaf de voorgevelrooilijn;
- Installaties moeten inpandig worden geplaatst of als toegevoegde elementen bij, op of tegen het gebouw, worden voorzien van een omkleiding of omkasting, passend bij het ontwerp van het gebouw;

Grondgebonden woningen

- De entree van de woningen zijn gericht op de straat, het binnenhof;
- De architectuur, het materiaalgebruik en detaillering van de woningen sluiten aan bij het beeld en de totaalsfeer van het gebied aan het dorpslint.

Een combinatie van bakstenen en houten geveldelen in de traditionele kleur donkergroen, rood/bruin, grijs, antraciet met rode en/of donkergrijze keramische dakpannen met wisselende kaprichingen; Ref. Raadhuisstr.nr.56-57



- Gevelbekleding van materiaal anders dan van hout is toegestaan, mits het gaat om een massief materiaal en de kwaliteit, de profilering en detaillering van het materiaal gelijkend is aan hout;
- Waterbord en windveren dienen in hout te zijn uitgevoerd;
- Er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van het hoofdgebouw Ref. Raadhuisstr. nr. 59 en bijgebouwen;
- Aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw;
- Indien aanpassingen zoals uitbreidingen en toevoegingen als dakkapellen, serres, erkers, specifieke ramen, aanbouwen, bijbehorende bouwwerken en overige optionele keuzes door de ontwerper van de woningen zijn meegeleverd als trendsetter, moeten deze aanpassingen volgens de trendsetter worden uitgevoerd;
- Gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- Bijzondere aandacht voor de entree van het pand is wenselijk;
- Installaties dienen uit het zicht vanaf de openbare weg of het openbaar groen te worden geplaatst;
- Daar waar privé-tuinen direct 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 natuurlijke oevers met een talud zonder beschoeiing of een lage beschoeiing tot een maximale hoogte van 20cm boven de waterlijn.