

Welstandsnota is opgesteld in opdracht van de gemeente Landsmeer
door WZNH in samenwerking met Bureau Middelkoop,
Architectenwerk Twan Jütte en Van 't Veer Advies & Management gemaakt,

ARTIKEL A

Beleidsregels

De raad der gemeente Landsmeer,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 september 2012,
gelet op artikel 12a eerste lid van de gewijzigde Woningwet,
besluit:

de welstandsnota 2012 vast te stellen, inhoudende de beleidsregels die burgemeester en wethouders toepassen bij het uitvoeren van welstandstoezicht.

ARTIKEL B

Overgangsbepaling

Op een aanvraag om vergunning of toestemming anderszins, die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze beleidsregels van kracht worden en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de Welstandsnota 2011 van toepassing, zoals deze luiden vóór de vaststelling van de onderhavige beleidsregels, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de onderhavige beleidsregels worden toegepast.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad der gemeente Landsmeer, d.d. 30 oktober 2012

De voorzitter,

De griffier,

Leeswijzer

De gemeente Landsmeer heeft WZNH opdracht gegeven tot het opstellen van een welstandsnota. De landelijke modelwelstandsnota is hierbij als uitgangspunt gebruikt. De welstandsnota koppelt inhoudelijke kennis aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures.

De nota is als volgt opgebouwd:

- Het eerste deel van de welstandsnota gaat in op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid (1.1) en in de handhaving van het welstandsbeleid en de excessenregeling (1.2).
- De algemene welstandscriteria (2.1) gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. Deze criteria zijn in de eerste plaats geschreven voor architecten en planontwikkelaars.
- De gebiedsgerichte welstandscriteria (2.2) worden bij iedere welstandsbeoordeling gebruikt om te beoordelen hoe het bouwwerk zich gedraagt in zijn omgeving.
- Voor stolpboerderijen en bijzondere cultuur- historische bouwwerken gelden aparte/aanvullende welstandscriteria (2.3).
- Voor kleine bouwplannen (van aan- en uitbouwen, dakramen tot aan reclames) zijn zoveel mogelijk objectieve criteria (2.4) opgesteld die de indiener vooraf maximale duidelijkheid geven over de mogelijkheden.
- De nota wordt afgesloten met 3 bijlagen: een begrippenlijst, een overzicht van de monumenten, een overzicht van bouwwerken met bijzondere cultuur- historische betekenis en een register van straatnamen met een verwijzing naar de betreffende gebiedsbeschrijving(en).

INHOUD

INLEIDING	7
Redelijke eisen van welstand	7
Doel en uitgangspunten voor het welstandsbeleid	7
Gebruik van de welstandsnota en hardheidsclausule	8
HOOFDSTUK 1	
Beleidsbepaling, participanten en procedures	
1.1 <i>RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID IN LANDSMEER</i>	9
Welstand in Landsmeer	9
Ruimtelijk beleid	10
Monumentenbeleid	10
1.2 <i>HANDHAVING EN EXCESSENREGELING</i>	10
Criteria voor het toepassen van de excessenregeling	10
HOOFDSTUK 2	
Welstandscriteria	
2.1 <i>ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA</i>	11
Toelichting	11
Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	11
Relatie tussen bouwwerk en omgeving	12
Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context	12
Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	13
Schaal en maatverhoudingen	13
Materiaal, textuur, kleur en licht	13
2.2 <i>GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA</i>	15
Toelichting	15
Gebiedsindeling	15
Welstandsniveaus	15
A DORPSCENTRUM	18
A1. <i>Dorpscentrum Landsmeer</i>	19
A2. <i>Dorpscentrum Purmerland</i>	23
B LINTEN	26
B1. <i>Linten Landsmeer - Den IJp</i>	27
B2. <i>Linten Van Beekstraat en Raadhuisstraat</i>	31
C DORPSUITBREIDINGEN	34
C1. <i>Dorpsuitbreidingen Landsmeer Nieuwe Gouw</i>	35
C2. <i>Dorpsuitbreidingen Landsmeer Dorp, Noord en Oost</i>	39
C3. <i>Dorpsuitbreidingen Landsmeer Luyendijk en Luyendijk-Zuid</i>	41
C4. <i>Dorpsuitbreidingen Herculesweg e.o.</i>	45
C5. <i>Dorpsuitbreidingen Den IJp (Schoolstraat)</i>	47
C6. <i>Dorpsuitbreidingen Purmerland</i>	49
C7. <i>Breekoever aan de Kerkebreek</i>	51
C8. <i>Kistenmakerseiland</i>	53

D BEDRIJVENTERREIN	56
<i>D. Bedrijventerrein Landsmeer</i>	57
E LANDELIJK GEBIED	60
<i>E. Landelijk gebied (overig gebied)</i>	61
<i>E. Buitengebied: Zorgboerderij Balder</i>	63
 2.3 WELSTANDSCRITERIA VOOR SPECIFIEKE BOUWWERKEN	 65
Toelichting	65
Bouwwerken	65
Welstandsniveaus	65
Bouwwerken met bijzondere cultuur-historische betekenis	66
 2.4 CRITERIA VOOR KLEINE PLANNEN	 69
Veel voorkomende kleine bouwwerken	69
Welstandstoezicht bij vergunningvrije en vergunningplichtige bouwwerken	69
Trendsetters	69
Voor- en achterkant benadering	70
Opbouw van de teksten	70
 1.BIJBEHORENDE BOUWWERKEN	 71
2.DAKKAPELLEN	73
3.KOZIJN- en/of GEVELWIJZIGINGEN	75
4.ERFAFSCHEIDINGEN	77
5.RECLAMES en RECLAMEZUIL	79
6.SPRIET-, STAAF- OF SCHOTELANTENNES	82
7.DAKRAMEN, ZONNEPANELEN EN - COLLECTOREN	82
8.ROLHEK, LUIK OF ROLLUIKEN	82
 Bijlage 1	
Register van straatnamen met verwijzing naar welstandsgebieden	83
 Bijlage 2	
Monumentenlijst	86
 Bijlage 3	
Begrippenlijst	87

INLEIDING

Redelijke eisen van welstand

Welstandstoezicht werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. Nog steeds wordt bij iedere aanvraag voor een vergunning beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand'.

De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12A 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. Artikel 12 maakt duidelijk dat de welstandsbeoordeling een complex gebeuren is, waarbij deskundigheid en kennis van de omgeving vereist is. Door de oneindige hoeveelheid combinaties van bouwwerk en omgeving valt de welstandsbeoordeling onmogelijk te standaardiseren of te objectiveren.

De wet bepaalt dat de welstandsbeoordeling alleen kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. Hiermee is het mogelijk vooraf duidelijkheid te krijgen over de zaken die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling en binnen welke kaders die beoordeling zich afspeelt. Dat zijn politieke keuzes, die moeten worden gebaseerd op inhoudelijk onderzoek en een maatschappelijke discussie.

Voor u ligt de zo bedoelde welstandsnota van de gemeente Landsmeer¹. Deze nota voldoet aan de voorschriften van de Woningwet.

Doel en uitgangspunten voor het welstandsbeleid

Het welstandsbeleid van Landsmeer 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 Landsmeer. 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 leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Landsmeer.

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 het karakter en de diversiteit van de bebouwing in Landsmeer bewaren en stimuleren. Het gebiedsgerichte welstandsbeleid kan uiteindelijk ook een opstapje zijn naar een intensiever ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Door het opstellen van welstandsbeleid wil de gemeente een effectief, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht inrichten. Burgers, ondernemers en ontwerpers kunnen in de toekomst in een vroeg stadium worden geïnformeerd over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen. De uitgangspunten en algemene welstandscriteria kunnen nog abstract zijn, maar stap voor stap wordt het beleid in de uitwerking in gebiedsgerichte welstandscriteria en criteria voor kleine bouwwerken concreter en duidelijker. Bovendien wordt een jaarlijkse evaluatieronde in het beleid opgenomen, waarbij wordt besproken wat goed ging, wat fout ging en waarom het fout ging, hier wordt aan de gemeenteraad verslag over gedaan.

¹ De Welstandsnota Landsmeer is gebaseerd op de modelwelstandsnota uit de publicatie 'Naar een gemeentelijke welstandsnota' die in 2002 werd opgesteld in opdracht van de Rijksbouwmeester, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Federatie Welstand.

Gebruik van de welstandsnota en hardheidsclausule

In de praktijk zal niet iedereen die een bouwplan heeft, de gehele welstandsnota hoeven lezen. De planindieners die wil weten wat de welstandscriteria zijn voor zijn of haar bouwplan, zal eerst kijken of het bouwplan valt onder de 'veel voorkomende kleine bouwwerken'.

Voor een dakkapel bijvoorbeeld volstaat het om kennis te nemen van de betreffende welstandscriteria, bij de afdeling bouw- en woningtoezicht na te vragen of er in zijn straat een trendsetter is aangewezen en na te gaan of er bij het betreffende gebied nog iets bijzonders over dakkapellen wordt gezegd. Het gebied is gemakkelijk te vinden in het register van straatnamen. Met deze informatie heeft de planindieners voldoende gegevens om een dakkapel te realiseren die voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Wil de planindieners een andere dakkapel dan kan hij (lieft via de ontwerper) daarover in overleg treden met de afdeling bouw- en woningtoezicht. Het bouwplan wordt dan aan de welstandscommissie voorgelegd, die het beoordeelt op grond van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria.

Voor de bouwplannen die niet voorkomen in de lijst van veel voorkomende kleine bouwwerken gelden de gebiedsgerichte welstandscriteria, en indien van toepassing de criteria voor bijzondere bouwwerken. Deze welstandscriteria, die gelden voor aanpassing van bestaande gebouwen zowel als voor nieuwe gebouwen, zijn minder 'objectief' dan de criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken. Het zijn geen absolute maar relatieve welstandscriteria die ruimte laten voor interpretatie in het licht van het concrete bouwplan. Die interpretatie kan in een vroeg stadium al onderwerp van gesprek zijn met de welstandscommissie, dit wordt zeker aanbevolen bij twijfel of grote afwijkingen van de criteria.

De welstandscriteria in deze nota vormen in de eerste plaats een vangnet en dienen om bouwplannen die het aanzien niet waard zijn, uit Landsmeer te weren. Dat is primair de bedoeling van het welstandstoezicht. Maar veel liever zien we in Landsmeer bouwplannen waarbij de welstandscriteria worden gebruikt als opstapje, als middel om na te denken over de schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving. In zo'n geval kan het zelfs voorkomen dat de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn. Het kan gebeuren dat een plan wél voldoet aan redelijke eisen van welstand maar niet aan de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria.

Daarom kunnen burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de welstandscommissie, afwijken van deze welstandscriteria (=hardheidsclausule). In 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 kan worden beargumenteerd. Daarbij geldt de stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

HOOFDSTUK 1

Beleidsbepaling, participanten en procedures

1.1 RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID IN LANDSMEER

In het lokale ruimtelijk kwaliteitsbeleid is het welstandstoezicht primair een vangnet. De hoogte van het vangnet hangt echter nauw samen met het ruimtelijk kwaliteitsbeleid dat de gemeente voert. Het proces van het opstellen van een welstandsnota begint dan ook met een inventarisatie van het lokale ruimtelijk kwaliteitsbeleid en een analyse van de consequenties daarvan voor het welstandsbeleid.

Welstand in Landsmeer

Bij de beoordeling of een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in de Woningwet wordt achtgeslagen op de volgende aspecten:

- de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de al aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap dan wel de stedenbouwkundige context;
- massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling;
- samenhang in het bouwwerk of de bouwwerken voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen daarvan.

In deze nota is dit vertaald in een nadruk op de beleving van de bebouwing vanuit de openbare ruimte en het landschap. Bouwdelen in het zicht zijn belangrijker voor het algemeen belang dan bouwdelen die aan het oog onttrokken zijn. De gemeente heeft in het welstandsbeleid met name het algemeen belang op het oog.

De gemeente hanteert beoordelingskaders, waarin deze aspecten zijn verwerkt in beschrijvingen en criteria. Daarbij wordt onder meer de invloed van een plan op het straatbeeld en het aanzien van de gemeente als geheel gewogen. Voor een dakkapel aan een achterkant van een woningrij gelden heel andere criteria dan voor een ingrijpende verbouwing van een monumentale boerderij in het buitengebied of een nieuw te bouwen winkel in het dorpscentrum. Naarmate een plan meer invloed heeft op de identiteit van de gemeente zullen er meer aspecten worden betrokken bij de beoordeling en zal er zorgvuldiger worden gewogen. Daarnaast moet worden bekeken of het een omgeving betreft, die vooral moet worden beheerd of een omgeving die aan verandering onderhevig is.

De nota bevat in beginsel vier soorten welstandscriteria: algemene criteria, gebiedscriteria, objectcriteria en criteria voor bepaalde typen bouwwerken. Daarnaast zijn er aanvullende criteria voor wijzigingen binnen de invloedssfeer van monumenten en voor excessen.

Algemeen

De algemene welstandscriteria beschrijven het vakmanschap, dat van een ontwerper mag worden verwacht bij het maken van bouwplannen. Dit vakmanschap is voor gebieden, objecten en kleine plannen uitwerkt in richtlijnen, die aangeven hoe de algemene criteria in een buurt of bij een specifiek bouwtype kunnen worden geïnterpreteerd. In praktijk zullen deze criteria daarom vooral op de achtergrond een rol spelen.

Gebieden

De gebieden vormen de kern van het welstandsbeleid. De gemeente is verdeeld in gebieden met een eigen identiteit, zoals dorpslinten, woonwijken en bedrijventerreinen. Van deze gebieden is het ruimtelijk en architectonisch beeld beschreven gevolgd door een waardering en een verwachting welke veranderingen te verwachten zijn. Deze bepalen de uitgangspunten voor de welstandstoets. De welstandscriteria zijn te zien als een uitwerking van de algemene criteria, die de voor een bouwplan gewenste eigenschappen beschrijven.

Objecten

Net als te onderscheiden gebieden zijn er voor elke gemeente ook specifieke gebouwen of bouwtypen. Zo zijn er bouwtypen of bouwwerken te benoemen die zo gebiedseigen zijn, een specifieke functie hebben of beeldbepalend zijn dat daarvoor afzonderlijke criteria voor kunnen worden opgesteld. Het gaat daarbij onder meer om boerderijen. De objectgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan.

Kleine plannen

Niet te vergeten zijn de bescheiden plannen, zoals uitbouwen aan en dakkapellen op een woning. Voor dit soort plannen zijn zo eenduidig en meetbaar mogelijke criteria opgenomen, die de planindieners vooraf een grote mate van duidelijkheid geven over de uitkomst van de toetsing.

Ook reclame-uitingen zijn kleine plannen die moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Het welstandscriterium vormt een grond om de aanvraag voor de vergunning te weigeren of handhavend op te treden. In deze nota worden criteria benoemd op basis waarvan de reclames worden getoetst.

Ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid in Landsmeer is vastgelegd in de bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen. In deze nota's zijn geen kwaliteitsbepalingen opgenomen. De bestemmingsplannen bepalen nu vooral de individuele vrijheden. De gemeente heeft geen expliciet architectuurbeleid of kwaliteitsbeleid voor de openbare ruimte.

Voor nieuwbouwplannen worden stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Deze gaan niet zover dat ze de beeldkwaliteit vastleggen of criteria bevatten waaraan de welstandscommissie kan toetsen. Gezien de politieke discussie over welstand en de hoge ambities van de gemeente bij de inbreidingslocaties is daar wel steeds meer behoefte aan.

Monumentenbeleid

Er zijn in Landsmeer 7 Rijksmonumenten, 3 provinciale monumenten en 6 gemeentelijke monumenten. Het vigerende monumentenbeleid 2008-2010 zal worden voortgezet. Om eigenaren van (potentiële) gemeentelijke monumenten tegemoet te komen, is er een mogelijkheid tot verruiming van planologische mogelijkheden wanneer bouwplannen worden aangepast aan de wensen van de monumentencommissie. Omdat de gemeente de monumentenstatus alleen in overleg met de eigenaar vaststelt, worden geen welstandseisen geformuleerd voor potentieel monumentale of beeldbepalende panden. Dit zou leiden tot beperkingen die strijdig zijn met het uitgangspunt vrijwillige toestemming van de status.

1.2 HANDHAVING EN EXCESSENREGELING

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen vergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de vergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze vergunning 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.

Ook bouwwerken waarvoor geen vergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. 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. Een aanbouw aan de achterzijde van een woning in een gesloten bouwblok is minder van invloed op het aanzien van de gemeente dan een aanbouw aan de zijgevel van een vrijstaande woning aan één van de hoofdwegen. Ook is eerder sprake van een exces in bijzondere welstandsgebieden dan in reguliere gebieden. Volgens de wet moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. Deze 'excessenregeling' is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

Criteria voor het toepassen van de excessenregeling

De gemeente Landsmeer 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 kleine plannen zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

HOOFDSTUK 2

Welstandscriteria

2.1 ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

Toelichting

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes².

Elk bouwwerk moet voldoen aan bepaalde eisen van vakmanschap. Om een plan te beoordelen zijn daarom de algemene welstandscriteria ontwikkeld. Deze algemene welstandscriteria vormen het uitgangspunt voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk bieden die uitwerkingen meestal voldoende houvast voor de planbeoordeling.

In bijzondere situaties zijn de gebiedsgerichte en de criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken ontoereikend. Dan kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria uit dit hoofdstuk (zie voorbeelden 1 en 2).

Voorbeeld 1

Wanneer een bouwplan (slaafs) is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft, zal het op den duur zijn omgeving negatief beïnvloeden. Dan kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria.

Voorbeeld 2

Wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan ook worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria.

De welstandsc commissie 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. Naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt, is het namelijk redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap.

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. Daarnaast, heeft de vormgeving ook zijn eigen samenhang en logica.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm. De vorm van het bouwwerk kan echter 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.

Dit wil niet zeggen dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Er mag namelijk verwacht worden dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Ook wanneer andere factoren 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.

Andere factoren die van invloed kunnen zijn, zijn de omgeving (1), de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context (2), evenwicht tussen helderheid en complexiteit (3), schaal en maatverhoudingen (4), materiaal, textuur, kleur en licht (5).

De verschijningsvorm is dus méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

² De algemene welstandscriteria in dit hoofdstuk 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.

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 externe begrenzing van de gebouwen. Ook bepalen gevels en volumes de wanden van de gemeenschappelijke ruimte.

Het gebouw is een particulier object in een openbare context. Het bestaansrecht van het gebouw ligt niet alleen in het eigen functioneren 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, verschaffen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid.

Betekenenissen 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. Een taal heeft zijn eigen grammaticale regels om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als de regels lukraak worden gehanteerd, 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 bijvoorbeeld 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 met aandacht voor actuele culturele ontwikkelingen. Dan ontstaan concepten en vormen 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. Op grond van de verschijningsvorm van het bouwwerk wordt het in de tijd geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd.

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

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 de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie van het bouwwerk te reduceren tot een heldervattelijk 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 beroep worden gedaan op de creativiteit van de waarnemer. Daarom worden helderheid en complexiteit als aanvullende 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.

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 worden onherkenbaar en ongeloofwaardig wanneer 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. Die maatverhoudingen vormen echter 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 samen 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 zonnepaneel) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij niet alleen het beeld van het object zelf. Ook verstoren zij het beeld van de omgeving waarin het object is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving - of de te verwachten ontwikkeling daarvan - duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar.

De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenvattend beeld groot.

Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen om hun decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig. Dan 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. Ook is dit het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

2.2 GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA

Toelichting

Een belangrijke pijler 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 Landsmeer. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit van Landsmeer en 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 welstandsgebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld, waarin steeds de 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.
- De aanvullende beleidsinstrumenten die de gemeente inzet in het gebied.
- Het voor het gebied geldende welstandsniveau.
- De welstandscriteria, steeds onderverdeeld in criteria betreffende de relatie van het bouwwerk met de omgeving, de massa en de opbouw van het gebouw, de detaillering en het materiaalgebruik, plus eventueel criteria ten aanzien van het kleurgebruik.

Gebiedsindeling

A	Dorpscentrum
	A1 Landsmeer
	A2 Purmerland
B	Linten
	B1 Landsmeer – Den Ijp
	B2 Van Beekstraat en Raadhuisstraat
C	Dorpsuitbreidingen
	C1 Landsmeer Nieuwe Gouw
	C2 Landsmeer Dorp, Noord en Oost
	C3 Landsmeer Luyendijk en Luyendijk- Zuid
	C4 Landsmeer Herculesweg e.o.
	C5 Den Ijp
	C6 Purmerland
	C7 Breckoever aan de Kerkebreek
	C8 Kistenmakerseiland
D	Bedrijventerrein Landsmeer
E	Landelijk gebied (overig gebied)
	Zorgboerderij Balder

Welstandsniveaus

Het vaststellen van het welstandsniveau is cruciaal voor het opstellen van de welstandscriteria. Het welstandsniveau moet aansluiten bij het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. 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 Landsmeer kent geen door het Rijk aangewezen beschermde stads- of dorpsgezichten.

Bijzonder

Voor de dorpscentra van Landsmeer en Purmerland, het gebied Van Beekstraat/Raadhuisstraat en Kistenmakerseiland wordt een bijzonder welstandsniveau voorgesteld. Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit van deze gebieden.

Regulier

Voor de andere negen gebieden wordt een regulier welstandsniveau voorgesteld. In deze gebieden kan met respect voor de ruimtelijke structuur gemêleerde bebouwing worden toegestaan. De gemeente stelt hier geen

bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden. In Landsmeer wordt geen welstandsvrij gebied aangewezen.

A DORPSCENTRUM

A1. Dorpscentrum Landsmeer

GEBIEDSBESCHRIJVING

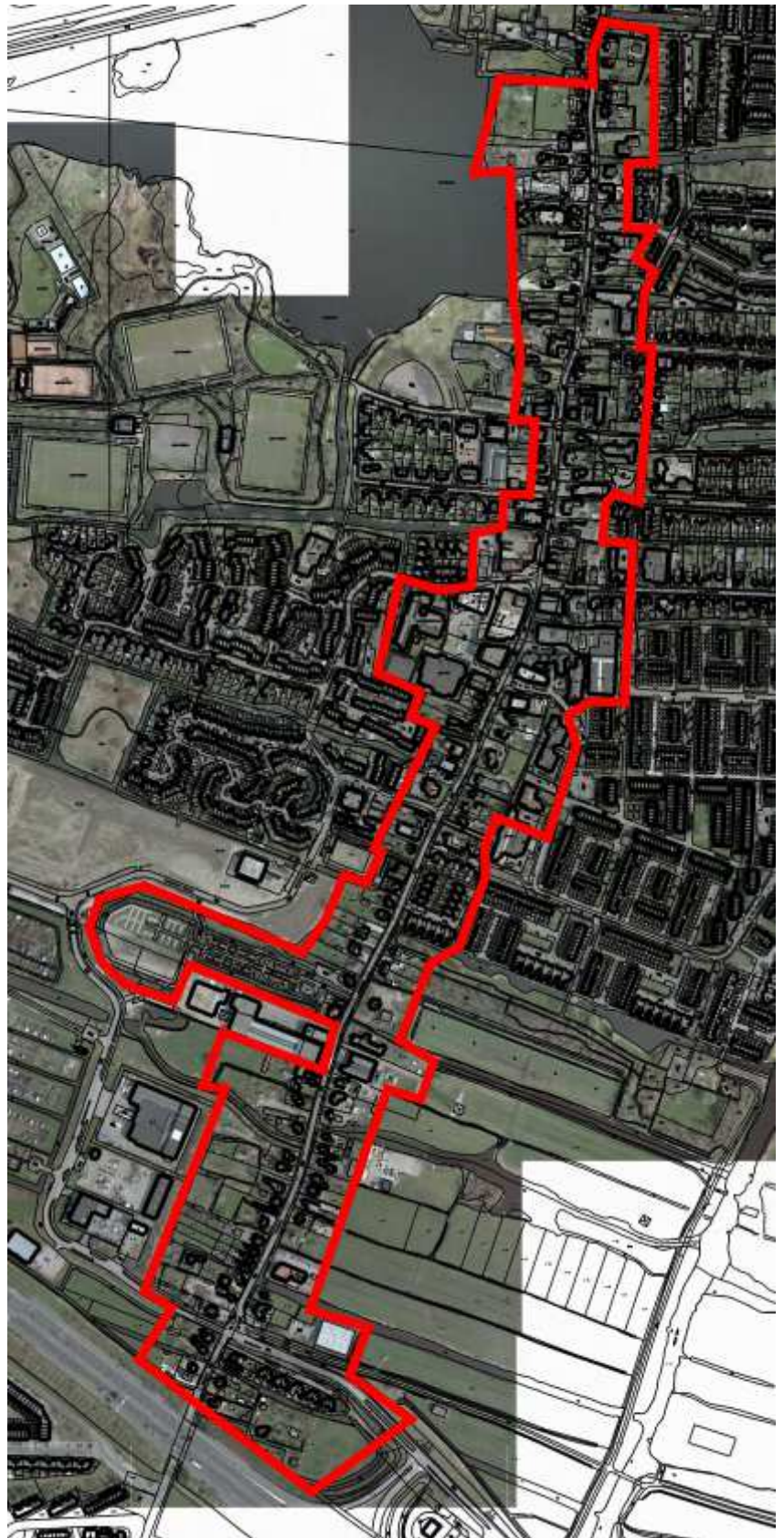
Gebied

De dorpskern van Landsmeer behoort tot het lint dat vanaf de A10 in noordelijke richting het waterrijke gebied van de polder Purmerland inloopt.

Het gebied Dorpscentrum Landsmeer omvat het lint tussen de kruising van het Zuideinde en de A10 en de kruising van het Noordeinde met de Varenstraat. De oostelijke begrenzing bestaat uit de Vogelwikkestraat, Zilver schoon, Zonnedauwstraat, Calkoenstraat, Gruttolaantje, Burgweg, Dr. M.L. Kingstraat en Cannenburgh. Aan de westzijde vormen de Kerkeekreek, het Bakkerplantsoen en de waterloop westelijk van het dorpslint tot aan de (straat) Kerkeekreek de grens. Vanaf de kruising van het Zuideinde met Cannenburgh lopen de oostelijke en westelijke grens over de achtererfgrens van de percelen.

Lineaire nederzettingen als deze zijn kenmerkend voor Waterland en de Zaanstreek. Lintbebouwing komt vrijwel langs het hele lint in een regelmatig patroon voor. Op veel (diepe) kavels heeft de bebouwing zich achter het hoofdgebouw verder uitgebreid. Daarnaast heeft het lint zich verdicht. Deze komvorming heeft zich met name voorgedaan langs het Zuideinde tussen de Dr. M.L. Kingstraat en Herculesweg/Gruttolaantje. De verspringende rooilijn en de verschillende typen bebouwing geven het lint een gevarieerd beeld.

In het gehele gebied heeft de bebouwing direct aan het lint een sterke ruimtelijke- en functionele relatie met de oorspronkelijke lintstructuur. Kenmerkend voor het lint zijn de diepe kavels, overwegend in een oost-west verkaveling, en de tweezijdige bebouwing. Binnen het gebied verspringt de rooilijn sterk. Meer zuidelijk langs het Zuideinde en noordelijk langs het Noordeinde neemt de bebouwingsdichtheid af. Zowel langs het Noordeinde als Zuideinde loopt evenwijdig aan de weg een bermsloot. Het continue patroon van bruggen over deze sloot ter ontsluiting van de percelen is eveneens kenmerkend voor het lint. Het lint kent een gemengd functiepatroon. De functies variëren van maatschappelijke voorzieningen en publieke gebouwen tot winkelveorzieningen en wonen.



Gebouw

Langs het lint staat de bebouwing dicht op de weg en dicht op de belendende panden. Met name bij de (zeer) oude bebouwing is dit het geval. Het aantal woningtypen varieert: vrijstaande woningen, appartementen en kleine arbeiderswoningen. De uitstraling van de gebouwen varieert, zowel kleine bebouwing als meer statige bebouwing en gestapelde woningbouw komen voor. Het karakter van de bebouwing is vrij stedelijk; er staan 'stadse' woonhuizen. Gebouwen met een statige uitstraling liggen vaak verder van de straat en staan vrij op een perceel. Deze bebouwing wordt afgewisseld met meer (oorspronkelijke) landelijke bebouwing. Deze bebouwing staat vrij op de kavel en is dikwijls uitgevoerd in hout. De kapvorm en kaprichting van de gebouwen varieert. Naast deze bebouwing staan er nog enkele bijzondere gebouwen, zoals een verzorgingstehuis, het gemeentehuis, het oude raadhuis en de drie kerken. Individuele gebouwen staan overwegend haaks op de weg, publieke gebouwen en gestapelde woningbouw staan in de lengterichting langs de weg. Het (nieuwe) winkelcentrum is naar binnen gericht, en keert zich zodoende sterk van het lint af.

Detailering

De oudere bebouwing is rijk gedetailleerd, met veel aandacht voor de kroonlijsten, raampartijen en de entree. Vooral de symmetrie en de detailering en centrale plaatsing van de entree zijn voor de oudere bebouwing kenmerkend. Bij de meer landelijke bebouwing in het lint is veel gebruik gemaakt van hout. Andere bebouwing is zorgvuldig vormgegeven, maar soberder van uitstraling. Het gebruikte materiaal bestaat uit steen, hout en gebakken pannen. In nieuwe bebouwing is meer gebruik gemaakt van glas, platte daken en contrasterende kleuren. Wanneer er gebruik wordt gemaakt van kleur zijn groen en aardetinten de meest geëigende kleur. Voor gevellijsten en kozijnen wordt de kleur wit veel gebruikt.

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

Het oorspronkelijke stedenbouwkundige karakter en de historische gebouwen zijn van grote waarde voor het karakter van het dorp.

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 in het lint dient in de deze ruimtelijke hoofdstructuur te worden ingepast. In dit gebied zullen de komende jaren verschillende locaties een nieuwe invulling krijgen. Voor de (kleinere) locaties direct grenzend aan het lint zijn de welstandscriteria toereikend. Er is in dit gebied geen monumentenbeleid en geen bestemmingsplan beschermd dorpsgezicht van kracht. Wel merkt de gemeente het deel tussen de Van Beekstraat en de Raadhuisstraat en tussen de Varenstraat en Gortesloot aan als beeldbepalend voor het dorpscentrum Landsmeer. Dit geldt ook voor de drie panden tegenover het gemeentehuis (nummers 24, 28 en 38). Binnen dit gebied staan verschillende rijks- en provinciale monumenten, alsmede een groot aantal door de gemeente als waardevol aangemerkte bouwwerken.

WELSTANDSNIVEAU: bijzonder

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van het dorpscentrum Landsmeer. De monumentale panden dienen wat betreft vorm en detailering beschermd te worden om zo het oorspronkelijke karakter te behouden. Het fraaie oorspronkelijke karakter en de hoge architectuurhistorische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde maken het gebied een bijzonder welstandsgebied.

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 criteria die voor bijzondere gebouwtypen 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
- verspringingen in de rooilijn tot 30 centimeter zijn in dorpscentra toegestaan, openbare of publieke gebouwen mogen verder van de straat liggen



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

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
- de breedte van het pand dient aan te sluiten bij die van panden in de omgeving
- hoekoplossingen mogen een verbijzondering zijn
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw
- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouwen
- uitbreidingen op de reeds bestaande bijgebouwen en aanbouwen zijn niet toegestaan
- aan de voorzijde zijn dakopbouwen niet toegestaan, dakopbouwen aan de achterzijde mogen niet leiden tot nokverhoging
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden
- het toevoegen van een ondergeschikt balkon inclusief afscheiding aan een voorkant is alleen mogelijk mits ingepast in de bestaande gevelarchitectuur en cultuurhistorische waarden niet worden geschaad
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm
- platte daken zijn toegestaan, mits onderdeel van meerdere dakschilden
- een wolfseind is niet toegestaan
- bij een haakse plaatsing van het gebouw op de weg is een zadelkap de wenselijke kapvorm, bij een plaatsing evenwijdig aan de weg is dat een schilddak
- gevels dienen verticaal geleed te zijn, en dienen een verticaal karakter te hebben



bijzondere aandacht voor de entree van het pand is wenselijk

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 gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 20% transparant te zijn
- hoekoplossingen mogen een verbijzondering zijn
- 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
- een rijke detailering van materialen, kozijnen, hekwerk en erkers is gewenst, en dient in overeenstemming te zijn met de aard en de oorspronkelijke karakteristieken van het gebouw
- 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 detaileringen dienen van de totale architectuur van de gevel afgeleid te zijn, en dienen te passen in de Hollandse traditie
- karakteristieke detailering van dorpels, lateien en vensterbanken is verplicht
- er dient een duidelijke overgang tussen gevel en dak te zijn (schaduwwerking)
- er dienen traditionele kleuren te worden gebruikt, voornamelijk aardtinten en donkergroen
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren) en metselwerk en keramische dakpannen.
- het gebruik van plaatmateriaal en kunststof is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en uitgevoerd
- kunststof dakranden, kunststofdeuren, kunststofkozijnen en aluminiumkozijnen zijn toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en uitgevoerd en detailering past bij de architectuur
- geglazuurde dakpannen zijn toegestaan, mits deze in een passende kleur zijn
- gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen, ondergeschikt aan het historische beeld en in overeenstemming met de criteria voor reclame

A2. Dorpscentrum Purmerland



GEBIEDSBESCHRIJVING

Gebied

De noordelijke en zuidelijke grens van het gebied zijn respectievelijk de brug tussen Purmerland 41A en 42 en de brug tussen Purmerland 62A en 63.

Het kenmerkende van dit gebied is de bebouwingsdichtheid, de tweezijdige bebouwing en de afwezige doorzichten naar het achterliggende landschap. De rooilijn verspringt. Het gebied heeft alleen een woonfunctie. Beeldbepalend binnen het gebied is de kerk en aangrenzende kerkhof.

Gebouw

De gebouwen staan dicht op de weg en onderling dicht op elkaar, met een hoofdgevel die evenwijdig aan de straat loopt. Het aantal woningtypen varieert van vrijstaande woningen, stolpen tot kleine arbeiderswoningen. Van de bebouwing varieert de kapvorm en kaprichting. De entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

Detailering

De gebouwen hebben een standaarddetailering met eenvoudig materiaalgebruik. Het materiaal bestaat uit steen, hout en gebakken pannen. Wanneer gebruik wordt gemaakt van kleur zijn groen en aardetinten de meest geëigende kleuren.

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

Het oorspronkelijke stedenbouwkundige karakter en de historische bebouwing in het lint zijn van grote waarde voor het karakter van het gebied.

Beleid

In dit gebied zijn geen grootschalige veranderingen te verwachten. Behoud van het bebouwings- en verkavelingspatroon is van belang aangezien deze patronen de dragers vormen van de hoofdstructuur en karakteristiek van het gebied. Nieuwe bebouwing dient in de landschappelijke hoofdstructuur te worden ingepast. Het gemeentebestuur biedt ruimte aan ontwikkelingen die bijdragen aan het laten opbloeien van dit (oude) dorpscentrum. Dit moet wel gebeuren met enige terughoudendheid, en met inachtneming van de bestaande karakteristieken. Voor aanpassingen aan bestaande woningen en (mogelijke) nieuwbouw rondom de kerk, moet streng toezicht gehouden worden op de passendheid ten opzichte van de kerk.

WELSTANDSNIVEAU: bijzonder

Het welstandsniveau moet een bijdrage leveren aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van de dorpskern Purmerland.

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 bijzondere gebouwtypen gelden
- samenvoeging van panden is toegestaan, mits de ritmiek van de gevelwand wordt gehandhaafd
- de hoofdrichting van de bebouwing moet evenwijdig lopen aan de zijdelingse perceelgrenzen
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen, en daaraan evenwijdig te lopen
- verspringingen in de rooilijn tot 30 centimeter zijn in dorpscentra toegestaan, openbare of publieke gebouwen mogen verder van de straat liggen
- 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
- de publieke en representatieve functies zijn op de straat gericht
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden
- de breedte van het pand dient aan te sluiten bij die van panden in de omgeving
- 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 opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa
- aan de voorzijde zijn dakopbouwen zijn niet toegestaan, dakopbouwen aan de achterzijde mogen niet leiden tot nokverhoging
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden
- het toevoegen van een ondergeschikt balkon inclusief afscheiding aan een voorkant is alleen mogelijk mits ingepast in de bestaande gevelarchitectuur en cultuurhistorische waarden niet worden geschaad
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm
- een plat dak of een wolfseind is niet toegestaan bij het hoofdgebouw
- bij een haakse plaatsing van het gebouw op de weg is een zadeldak de wenselijke kapvorm, bij een plaatsing evenwijdig aan de weg is dat een schilddak
- gevels dienen verticaal geled te zijn, en dienen een verticaal karakter te hebben

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
- hoekoplossingen mogen een verbijzondering 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 hoofddrager en kozijnen dient sober en zorgvuldig te zijn
- dakgoten mogen niet te zwaar zijn (niet meer dan 25 cm hoog)
- 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
- er dienen traditionele kleuren te worden gebruikt, voornamelijk aardtinten en donkergroen
- 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
- het gebruik van plaatmateriaal en kunststof is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en uitgevoerd
- kunststof dakranden, kunststofdeuren, kunststofkozijnen en aluminiumkozijnen zijn toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en uitgevoerd en detaillering past bij de architectuur
- geglazuurde dakpannen zijn toegestaan, mits deze in een passende kleur zijn
- 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

B LINTEN

B1. Linten Landsmeer - Den Ijp

GEBIEDSBESCHRIJVING

Gebied

Het lint van Landsmeer naar Den Ijp behoort tot het lint dat vanaf de zuidelijker gelegen A10 in noordelijke richting naar de polder Purmerland loopt.

De zuidelijke grens van dit gebied is de kruising van het Noordeinde met de Varenstraat (Landsmeer). Aan de noordzijde is de Molensloot de grens, het punt waar de tweezijdige bebouwing van het lint stopt, te weten bij de percelen Den Ijp 168 en 169.

Dergelijke lineaire structuren zijn kenmerkend voor Waterland en de Zaanstreek. Lintbebouwing komt vrijwel in het hele lint in een regelmatig patroon voor.

Het lint langs het Noordeinde kenmerkt zich door een structuur van een bermsloot met daar overheen bruggen naar de individuele kavels. Tot het lint behoort ook de kern Den Ijp omdat de karakteristiek van het lint sterker is dan de komvorming. De kern is zodoende niet afzonderlijk behandeld.

Het lint is overwegend tweezijdig bebouwd. De transparantie naar het achterliggende landschap is beperkt als gevolg van beplanting en achterwaartse uitbreiding van de bebouwing. De verspringende rooilijn en verschillende typen bebouwing geven de bebouwingstroken een gevarieerd beeld. Het gebied kent een sterk gemengd functiepatroon van wonen, afgewisseld met veel (agrarische) bedrijven.

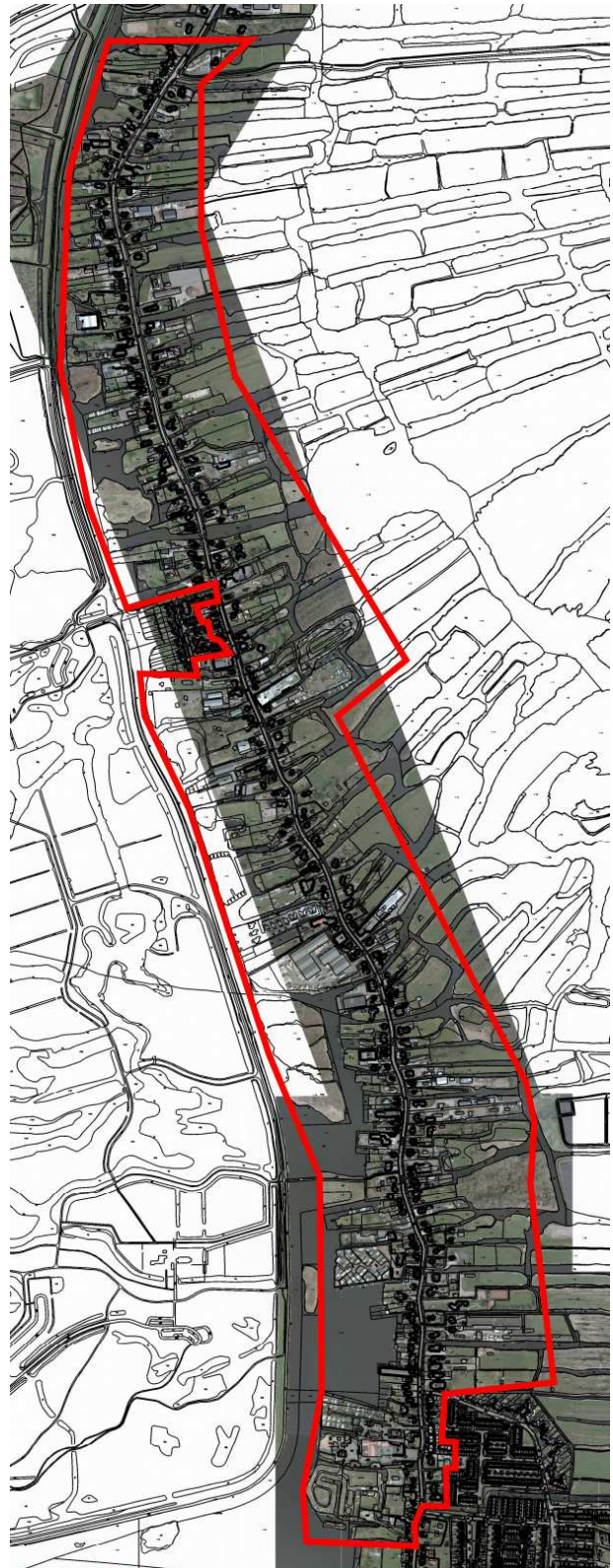
Gebouw

Het lint bestaat uit verschillende typen woningen: vrijstaand, twee-onder-één-kappers en bungalows en bij uitzondering een enkel rijtje. In de verschijningsvorm zit veel variatie. De architectuur is van alle tijden en bezit verschillende kwaliteiten. De kapvorm en kaprichting van de bebouwing varieert. Veel bebouwing heeft architectonisch een verticale opbouw. De entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

Van het lint maakt één gemeentelijk monument deel uit, alsmede een aantal door de gemeente als waardevol aangemerkte bouwwerken. Deze bevinden zich met name in Den Ijp.

Detailering

De bebouwing is in het algemeen sober gedetailleerd. In hoofdzaak bestaat het materiaal uit steen, hout en gebakken pannen. Andere bebouwing is soberder van uitstraling. Het kleurgebruik is gevarieerd.



WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

Het karakter van het lint van Landsmeer en Den Ijp wordt bepaald door de oorspronkelijke lineaire structuur en de lintbebouwing daarlangs. Voor het karakter van het lint is de ritmiek en de solitaire plaatsing van bebouwing op de kavel belangrijk.

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 in het lint dient in de hoofdstructuur te worden ingepast. In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. Behoud van de zichtlijnen naar het achterliggende landschap is waar dat aan de orde is van grote waarde.

WELSTANDSNIVEAU: regulier

Het welstandsniveau moet een bijdrage leveren aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van het lint Landsmeer en Den Ijp.

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 hoofdrichting van de bebouwing moet evenwijdig lopen aan de zijdelingse perceelgrenzen
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen, en daaraan evenwijdig te lopen
- waar dat aan de orde is, dient het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd te blijven



woningen moeten een individueel karakter hebben

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
- de breedte van het pand dient aan te sluiten bij die van panden in de omgeving
- 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 opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa
- aan de voorzijde zijn dakopbouwen zijn niet toegestaan, dakopbouwen aan de achterzijde mogen niet leiden tot nokverhoging
- het toevoegen van een ondergeschikt balkon inclusief afscheiding aan een voorkant is mogelijk mits op harmonische wijze ingepast in de bestaande gevelarchitectuur
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm
- een plat dak of een wolfseind is niet toegestaan bij het hoofdgebouw
- bij een haakse plaatsing van het gebouw op de weg is een zadeldak de wenselijke kapvorm, bij een plaatsing evenwijdig aan de weg is dat een schilddak
- gevels dienen verticaal geleed te zijn, en dienen een verticaal karakter te hebben

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 hoofddrager en kozijnen dient sober en zorgvuldig te zijn
- 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 detaileringen 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
- gebruik kleuren die voor het gebied kenmerkend zijn
- er dienen traditionele kleuren te worden gebruikt, voornamelijk aardtinten en donkergroen
- 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
- het gebruik van plaatmateriaal en kunststof is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en uitgevoerd
- kunststof dakranden, kunststofdeuren, kunststofkozijnen en aluminiumkozijnen zijn toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en uitgevoerd en detaillering past bij de architectuur
- geglazuurde dakpannen zijn toegestaan, mits deze in een passende kleur zijn
- op percelen van woningen of woongebouwen, alsmede aan de bouwwerken op die percelen, is geen reclame toegestaan



B2. Linten Van Beekstraat en Raadhuisstraat



Lint Van Beekstraat



Lint Raadhuisstraat

GEBIEDSBESCHRIJVING

Gebied

De Van Beekstraat loopt vanaf de Calkoenstraat in oostelijke richting naar het Noord-Hollands Kanaal. Aan de oostzijde wordt de grens gevormd door het punt waar de tweezijdige bebouwing van het lint stopt. Het lint Raadhuisstraat loopt vanaf de Calkoenstraat/Zonnedauwstraat tot de achterzijde van de bebouwing aan de Roerdompstraat/Fuutstraat. Daar wordt het lint afgebroken door de uitbreiding. Deze twee linten, de Van Beekstraat en Raadhuisstraat, hebben een overeenkomende karakteristiek. Er is sprake van tweezijdig bebouwde linten in een regelmatige ritmiek. Een heldere ruimtelijke opbouw met kleinschalige bebouwing en een besloten karakter kenmerken de linten. Tussen de woningen zit een ruimte van ongeveer drie meter samenhangend met een oprit en een achter het huis gelegen garage. De linten hebben een symmetrisch profiel en de rooilijn verspringt nauwelijks. In het oostelijke deel van het lint Van Beekstraat is aan de noordzijde van het lint een woonstraat met rijtjeswoningen, twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen gerealiseerd, het Dobberhof.

Gebouw

De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en enkele geschakelde (art-deco) herenhuizen. De entreezijde ligt aan de straat, of is daarop gericht. De kapvorm en kaprichting van de bebouwing varieert, platte daken komen er echter nauwelijks voor. Alleen enkele (oudere) bedrijfsgebouwen hebben een plat dak. Kenmerkend is de haakse overwegend haakse plaatsing van de bebouwing op de weg, slechts weinig teruggelegen van de straat. Al staan er in het lint ook enkele blokken met rijwoningen.

Detailering

De bebouwing is sober gedetailleerd. Het materiaal bestaat uit steen, hout en gebakken pannen. Wanneer er gebruik wordt gemaakt van kleur zijn donkere kleuren (zwart en grijs) voor de pannen en aardetinten (rood en antraciet) de meest geëigende kleuren.

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

Het karakter van deze linten wordt bepaald door de aanwezigheid van de oorspronkelijke lintbebouwing in een zeer regelmatig patroon. Voor het karakter van het lint is solitaire plaatsing van gebouwen op de kavel en de sobere materialisering belangrijk. Door de plaatsing van praktisch alle gebouwen op regelmatige afstand van elkaar in deze rooilijn, krijgt het gebied een heldere, maar bovenal samenhangende uitstraling.

Beleid

In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. Behoud van de lintstructuur heeft de aandacht bij ontwikkelingen. Toepassing van een gebiedsvreemde afwerking van materialen bij gebouwen is onwenselijk. Ook platte daken zijn in dit gebied vreemd, gebouwen en zeker individuele woningen hebben een kap, en moeten daarom vermeden worden.

WELSTANDSNIVEAU: bijzonder

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van deze linten. Het fraaie oorspronkelijke karakter en de hoge architectuurhistorische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde maken het gebied een bijzonder welstandsgebied.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied is één enkel vrijstaand pand met een individueel karakter
- samenvoeging van panden is toegestaan, mits de ritmiek van de gevelwand wordt gehandhaafd
- de hoofdrichting van de bebouwing moet evenwijdig lopen aan de zijdelingse perceelgrenzen
- 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
- 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
- de breedte van het pand dient aan te sluiten bij die van panden in de omgeving
- 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 opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa
- aan de voorzijde zijn dakopbouwen niet toegestaan, dakopbouwen aan de achterzijde mogen niet leiden tot nokverhoging
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden
- het toevoegen van een ondergeschikt balkon inclusief afscheiding aan een voorkant is alleen mogelijk mits ingepast in de bestaande gevelarchitectuur en cultuurhistorische waarden niet worden geschaad
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm
- een plat dak of een wolfseind is niet toegestaan bij het hoofdgebouw
- bij een haakse plaatsing van het gebouw op de weg is een zadelpak de wenselijke kapvorm, bij een plaatsing evenwijdig aan de weg is dat een schilddak
- gevels dienen verticaal geleed te zijn, en dienen een verticaal karakter te hebben



bij een haakse plaatsing van het gebouw op de weg is een zadelpak de wenselijke kapvorm, bij een plaatsing evenwijdig aan de weg is dat een schilddak

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 hoofddrager en kozijnen dient sober en zorgvuldig te zijn
- 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 detaileringen 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
- gebruik kleuren die voor het gebied kenmerkend zijn
- er dienen traditionele kleuren te worden gebruikt, voornamelijk aardtinten en donkergroen
- 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
- het gebruik van plaatmateriaal en kunststof is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en uitgevoerd
- kunststof dakranden, kunststofdeuren, kunststofkozijnen en aluminiumkozijnen zijn toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en uitgevoerd en detaillering past bij de architectuur
- geglazuurde dakpannen zijn toegestaan, mits deze in een passende kleur zijn
- op percelen van woningen of woongebouwen, alsmede aan de bouwwerken op die percelen, is geen reclame toegestaan
- hekwerken hoger dan 1 meter geplaatst aan de voorzijde dienen 80% transparant te zijn.



gebruik materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren) en metselwerk

C DORPSUITBREIDINGEN

C1. Dorpsuitbreidingen Landsmeer Nieuwe Gouw



GEBIEDSBESCHRIJVING

Gebied

De noordzijde van het gebied grenst aan de Van Beekstraat. Oostelijk van het gebied loopt de Nieuwe Gouw. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door het wijkpark en de ijsbaan. De westelijke grens bestaat uit het Zuideinde, Cannenburgh, Dr. M.L. Kingstraat en Burgweg. Het gebied is opgebouwd uit woonerven, woonstraten en woonpaden. De rooilijn in het gebied verspringt; er is sprake van een meanderende verkaveling. Het gebied heeft een groene uitstraling door de plantsoenen en bomen in de wijk. De oostzijde van het gebied heeft geen relatie met het aangrenzende landelijke gebied. Het gebruik van witte gevelbekleding bepaalt het beeld van deze wijk in sterke mate; het heeft een contrasterend effect en bepaalt zodoende in sterke mate het beeld.

Gebouw

De bebouwing bestaat uit rijwoningen en enkele bungalows die afwisselend in de lengterichting, schuin op de weg of haaks op de weg zijn geplaatst. Kapvorm en kaprichting van de bebouwing varieert. Een groot aantal rijwoningen heeft een dakterras. Veel dakterrassen zijn in de loop van de tijd gebruikt voor het vergroten van de woning. Op steeds meer twee-laagse woningen met een plat dak verschijnt een dakopbouw. Hierdoor neemt het verticale karakter van de woning toe, maar dreigt evengoed een situatie van verrommeling. Aan de rand van de wijk liggen een groot aantal geschakelde bungalows. Deze bungalows bestaan uit één laag met een plat dak.

Detailering

De gebouwen hebben een standaarddetailering met eenvoudig materiaalgebruik. Het materiaalgebruik is hoofdzakelijk steen en aluminium of kunststofbeplating voor de gevel. Veel van de oorspronkelijke deuren en kozijnen zijn vervangen door kunststof exemplaren, soms ook met afwijkende maten, materialen en kleuren. Daarbij is de kleur wit de meest bepalende kleur geworden in deze wijk. Materialen die nu veel worden toegepast zijn witte plastic schroten en trespas. Zowel de aanpassingen van het gevelmateriaal en kleur van bestaande woningen, als de materialisatie en kleurstelling van (nieuwe) op- en aanbouwen, zijn de meest in het oog springende kenmerken. Afwijkende kleurstelling en materialisatie komt (sporadisch) voor, maar valt in dit gebied wel gelijk sterk op.

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

Het gebied krijgt de vorm en uitstraling door de eenheid in de architectuur. Door de verscheidenheid aan dakopbouwen, wisselende dakvlakken en divers kleurgebruik staat de eenheid in het gebied echter onder druk.

Beleid

Het beleid is gericht op het behoud van bestaande karakteristieken binnen de wijk. In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De meeste toevoegingen of veranderingen zullen betrekking hebben op kleine bouwwerken. Belangrijk voor het handhaven van de nieuw ontstane uitstraling van de wijk, is het zorgen voor op elkaar afgestemde aanpassingen, zowel waar het gaat om aanpassingen aan het volume van het gebouw als de toepassing van kleur. Voor dakopbouwen en het dichtzetten van dakterrassen moet uitgegaan worden van een trendsetter. De maat en indeling van de nieuwe gevelvlakken moet daarbij zoveel mogelijk op reeds bestaande opbouwen afgestemd worden. Als kleur is wit, aangevuld met aardekleuren voor bijvoorbeeld het metselwerk, nu de drager van de wijk. Deze kleurstelling moet nu gehandhaafd, en bij aanpassingen consequent toegepast worden. Niet zozeer de vele aanpassingen en diversiteit aan toegepaste materialen, als wel de kleur dreigt een situatie van verrommeling. Handhaving en consequente toepassing van de kleur wit. Speciale aandacht voor (de uitvoering van) dakopbouwen is daarbij wenselijk.

WELSTANDSNIVEAU: regulier

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

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied varieert (zowel rijtjeswoningen, twee-onder-een-kap als vrijstaande woningen)
- rijwoningen dienen met de entreezijde op de straat of het erf gericht te zijn
- bebouwing dient het patroon van woonstraten en woonpaden te ondersteunen

Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn
- de publieke en representatieve functies dienen naar vorm en materiaal te zijn verbijzonderd ten opzichte van de andere bebouwing en staan daar bij voorkeur los van
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden
- 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
- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouwen
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa
- dakopbouwen zijn toegestaan, mits deze in het blok reeds aanwezig zijn
- dakopbouwen bij platte daken volgen de trendsetter (trapeziumvorm)
- erkers zijn niet toegestaan
- het toevoegen van een ondergeschikt balkon inclusief afscheiding aan een voorkant is mogelijk mits op harmonische wijze ingepast in de bestaande gevelarchitectuur
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm
- platte daken zijn toegestaan, mits onderdeel van meerdere dakschilden

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 gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 20% transparant te zijn
- de detailering van aan- en bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw



bebouwing dient het patroon van woonstraten en woonpaden te ondersteunen



streef afstemming in kapvorm per straatzijde of cluster na

- 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
- gebruik kleuren die voor het gebied kenmerkend zijn
- als hoofdmateriaal dient het voor de wijk kenmerkende materiaal gebruikt te worden (meestal metselwerk)
- kunststof dakranden en kunststofkozijnen zijn toegestaan, mits in de profilering en kleur één type wordt aangehouden, die aansluit op de bestaande houten profielen
- aluminiumkozijnen zijn toegestaan, mits in de profilering en kleur één type wordt aangehouden
- op percelen van woningen of woongebouwen, alsmede aan de bouwwerken op die percelen, is geen reclame toegestaan



dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw

C2. Dorpsuitbreidingen Landsmeer Dorp, Noord en Oost



GEBIEDSBESCHRIJVING

Gebied

Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de Nieuwe Gouw, Gortesloot, de Weegbreesingel en de waterloop oostelijk van de Lisstraat. Aan de westzijde wordt het gebied door het dorpscentrum en het lint van de Raadhuisstraat begrensd. De zuidgrens wordt gevormd door de Van Beekstraat. Het gehele gebied heeft een heldere ruimtelijke opzet van woonstraten en woonpaden. Ondanks dat dit gebied tijdens verschillende bouwstromen is ontstaan, heeft het een eenduidige sfeer van rijtjeswoningen binnen een helder stratenpatroon. Direct ten zuiden van de Gortesloot is sprake van een tuinwijk met waterpartijen en groen in een ruimere setting. Aan de noordkant van de Gortesloot is de verkaveling rechtlijniger en compacter van opzet. In beide delen verspringt de rooilijn nauwelijks, zowel langs de woonstraten als woonerven. De bungalows langs de Lisstraat en De Gouwe belemmeren het doorzicht naar het landelijke gebied. Aan de Varenstraat is nieuwbouw gepleegd. Er wordt overwegend gewoond in deze wijk.

Gebouw

De gebouwtypen variëren: beneden-bovenwoningen, rijwoningen, twee-onder-één-kappers, bungalows en enkele vrijstaande woningen. De rijwoningen staan in de lengterichting van de straat. Tussen de blokken zit veel transparantie. De vrijstaande woningen zijn met hun voorzijde op de straat georiënteerd. Kapvorm en kaprichting van zowel de vrijstaande bebouwing als de rijwoningen varieert. Centraal in het gebied, tussen Fuut-, Zulte en Tormentilstraat, liggen een aantal woningbouwblokken waaraan (reeds) een flink aantal dakopbouwen zijn toegevoegd. Opvallend daarbij is dat de opbouwen dwars op de straat staan, terwijl in het oorspronkelijke ontwerp het kappenpatroon evenwijdig aan de straat loopt.

Detailering

De gebouwen hebben een standaarddetailering met eenvoudig materiaalgebruik. Het materiaalgebruik is hoofdzakelijk steen, hout en gebakken pannen. De architectuur is sober van karakter, zowel in vorm, kleur als materiaalgebruik.

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

Het gebied krijgt eenheid door de heldere ruimtelijke structuur. De gebouwen bezitten een voor de betreffende tijdsperiode herkenbare en eenvoudige architectuur en het gebied heeft een groene uitstraling.

Beleid

Het beleid is gericht op het behoud van bestaande karakteristieken binnen de wijk. In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De meeste toevoegingen of veranderingen zullen betrekking hebben op kleine bouwwerken. Speciale aandacht voor (de uitvoering van) dakopbouwen is daarbij wenselijk. Een beleid op basis van een trendsetter zorgt voor samenhang in het ruimtelijk beeld.

WELSTANDSNIVEAU: regulier

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

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied varieert (zowel rijtjeswoningen, twee-onder-een-kap als vrijstaande woningen)
- rijwoningen dienen met de entreezijde op de straat of het erf gericht te zijn
- bebouwing dient het patroon van woonstraten en woonpaden te ondersteunen
- bijgebouwen en uitbreidingen mogen de doorzichten tussen de woningbouwblokken niet belemmeren

Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn
- de publieke en representatieve functies dienen naar vorm en materiaal te zijn verbijzonderd ten opzichte van de andere bebouwing en staan daar bij voorkeur los van
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden
- 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
- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouwen
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa
- dakopbouwen zijn toegestaan, mits bij de aanpassing de reeds aanwezige dakopbouw als trendsetter gevolgd wordt dan wel wordt voldaan aan de specifieke criteria voor dakopbouwen
- dakopbouwen mogen niet leiden tot nokverhoging en moeten de dakhelling van de voorzijde volgen
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden
- het toevoegen van een ondergeschikt balkon inclusief afscheiding aan een voorkant is mogelijk mits op harmonische wijze ingepast in de bestaande gevelarchitectuur
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm
- platte daken zijn toegestaan, mits onderdeel van meerdere dakschilden
- Hazenweg (twee onder één kap woningen): er zijn twee types dakopbouw mogelijk, namelijk een model voor de eindwoningen en een model voor alle tussengelegen woningen.



aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw

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 gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 20% transparant te zijn
- 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
- de detailering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. dient eenvoudig maar zorgvuldig te zijn
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan, tenzij hierdoor een groot verschil ten opzichte van de naastgelegen panden, de openbare ruimte en het landschap wordt voorkomen
- als hoofdmateriaal dient het voor de wijk kenmerkende materiaal gebruikt te worden (meestal metselwerk)
- kunststof dakranden en kunststofkozijnen zijn toegestaan, mits in de profilering en kleur één type wordt aangehouden, die aansluit op de bestaande houten profielen
- aluminiumkozijnen zijn toegestaan, mits in de profilering en kleur één type wordt aangehouden
- op percelen van woningen of woongebouwen, alsmede aan de bouwwerken op die percelen, is geen reclame toegestaan

C3. Dorpsuitbreidingen Landsmeer Luyendijk en Luyendijk- Zuid



GEBIEDSBESCHRIJVING

Gebied

Het gebied wordt aan de oostzijde begrensd door het dorpslint van Landsmeer en aan de westzijde door Het Twiske. De waterloop ten zuiden van de Geijzenbreek en Noorderbreek tot aan Het Twiske vormt de zuidelijke grens, terwijl de waterloop ten noorden van de Harpoenier, 't Plankenpad, Bierstalpad en Poortwachterweg de noordelijke grens vormt. Onder dit gebied valt ook de uitbreidingslocatie Luyendijk-Zuid. Deze nieuwbouwlocatie ligt direct te zuiden van de huidige wijk, en wordt op haar beurt begrensd door de Burgemeester Postweg.

Het bestaande gebied valt uiteen in twee delen. Meer oostelijk bestaat het gebied uit woonerven en woonstraten. In dit deel verspringt de rooilijn en zijn de bebouwingsdichtheden lager. Het westelijke deel bestaat merendeels uit woonstraten in een rechtlijnige opzet met een strakkere rooilijn. De plantsoenen en waterlopen, het water van Het Twiske en de Kerkebreek en het aangrenzende landelijke gebied zijn de groene elementen in de wijk. Tegelijkertijd zijn de woonstraten door de oriëntatie van de woningen zeer stenig. De woningdichtheden liggen hier hoger.

Gebouw

De gebouwtypen variëren: rijwoningen, twee-onder-één-kappers, een beperkte hoeveelheid vrijstaande woningen, gestapelde woningbouw en bungalows. De bebouwing is afwisselend in de lengterichting of haaks op de weg geplaatst. Kapvorm en kaprichting van de bebouwing varieert sterk. Tussen de blokken rijwoningen zit veel transparantie.

Detailering

Hoewel de uitbreiding zich in verschillende bouwstromingen ontwikkeld heeft, is de verscheidenheid in de toepassing van materialen, kleuren en vormen beperkt. De gebouwen hebben een standaarddetailering met eenvoudig materiaalgebruik. Het materiaalgebruik is hoofdzakelijk steen in donkere kleuren, hout en pannen.

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

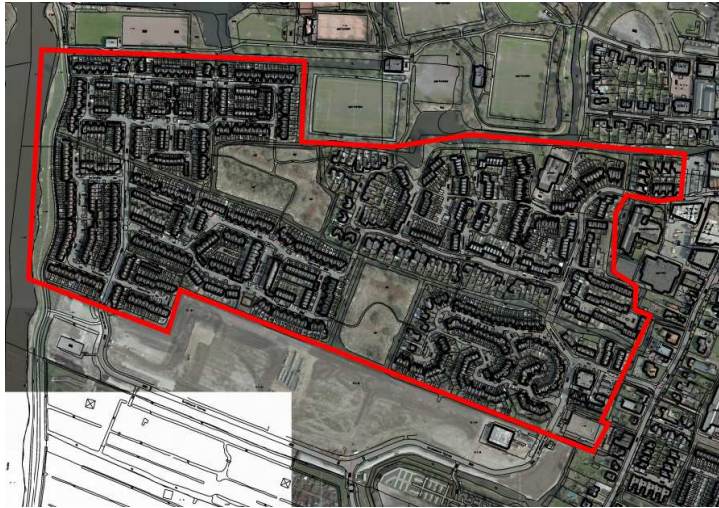
Het gebied krijgt de vorm en uitstraling door de diversiteit in de ruimtelijke structuur, het groen en de verschillende typen woningen. Veranderingen kunnen bijdragen aan de diversiteit.

Beleid

In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De meeste toevoegingen of veranderingen zullen betrekking hebben op kleine bouwwerken. Wel zal zuidelijk van de bestaande wijk de komende jaren Luyendijk-Zuid gebouwd worden. Het streven is tot een samenhangende ruimtelijke structuur te komen met het bestaande deel van Luyendijk.

WELSTANDSNIVEAU: regulier

Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de basiskwaliteit van het (bestaande) gebied behouden blijft.



Luyendijk

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied varieert (zowel rijtjeswoningen, twee-onder-een-kap als vrijstaande woningen)
- rijwoningen dienen met de entreezijde op de straat of het erf gericht te zijn
- bebouwing dient het patroon van woonstraten en woonpaden te ondersteunen

Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn
- de publieke en representatieve functies dienen naar vorm en materiaal te zijn verbijzonderd ten opzichte van de andere bebouwing en staan daar bij voorkeur los van
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan
- 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
- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouwen
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa
- dakopbouwen zijn aan de voorzijde niet toegestaan
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm
- platte daken zijn toegestaan, mits onderdeel van meerdere dakschilden
- dakopbouwen aan de achterzijde zijn toegestaan mits deze worden uitgevoerd zoals op het perceel Paterspoel 22, waarbij de uitvoering geschiedt conform de architectonische vormtaal van de bestaande woning, door het naar boven doorzetten van de bestaande gevelindeling, materialisering en detaillering van de achtergevel op de begane grond.

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
- het toevoegen van een ondergeschikt balkon inclusief afscheiding is mogelijk mits op harmonische wijze ingepast in de bestaande gevelarchitectuur
- de detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. dient eenvoudig maar zorgvuldig te zijn
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan, tenzij hierdoor een groot verschil ten opzichte van de naastgelegen panden, de openbare ruimte en het landschap wordt voorkomen
- als hoofdmateriaal dient het voor de wijk kenmerkende materiaal gebruikt te worden (meestal metselwerk)
- kunststof dakranden en kunststofkozijnen zijn toegestaan, mits in de profilering en kleur één type wordt aangehouden, die aansluit op de bestaande houten profielen
- aluminiumkozijnen zijn toegestaan, mits in de profilering en kleur één type wordt aangehouden
- op percelen van woningen of woongebouwen, alsmede aan de bouwwerken op die percelen, is geen reclame toegestaan



gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan



Luyendijk- Zuid

Relatie met de omgeving

- Luyendijk-Zuid is een groen buurtschap aan de rand van het landschap met gebouwen in een gedifferentieerd stedenbouwkundig patroon met verschillende kavelbreedtes en vormgevingsuitgangspunten
- de voorzijde van de hoofdmassa is gericht naar de (belangrijkste) openbare ruimte, eventueel hebben panden een meervoudige oriëntatie
- woningen hebben een ontsluiting met een voordeur op het maaiveld

Massa en opbouw

- twee en/of één laagse woningen met kap is de maat en schaal van het buurtschap, stedenbouwkundige accenten zoals die in het centrumgebied kunnen hierop een uitzondering vormen
- de woningen hebben steil hellende daken met verschillende kapvormen
- eventuele buitenruimte zoals balkons op de verdiepingen verwerken in het gevelbeeld en zoveel mogelijk aan de achterzijde positioneren
- dakelementen zoals dakkapellen zijn ondergeschikt en zorgvuldig vormgegeven, schoorstenen kunnen juist extra nadruk krijgen

Detailtering, materiaal en kleur

- gebouwen vormgeven uitgaande van een levendig bebouwingsbeeld, wisselende gevelindelingen en in stijl aansluiten bij Noord-Hollands lintbebouwing zoals de Waterlandse linten door middel van vormgeving met letterlijke stijlcitaten uit de streek
- gevels zijn bij voorkeur in hoofdzaak gemetseld en kunnen eventueel deels voorzien worden van betimmering, deels worden gekeimd of deels worden gestuccd
- aandacht dient te worden besteed aan subtiele elementen in de gevel zoals bijvoorbeeld: neggen, kozijnhout, onderdorpels en gootlijsten
- metselwerk uitvoeren in rood, mangaan, grijs, zwart of indien passend in het gevelbeeld in een lichtere steenkleur
- daken dekken met keramische pannen in rood, grijs of zwart
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw
- uitbreidingen op de reeds bestaande bijgebouwen en aanbouwen zijn niet toegestaan
- aan de voorzijde zijn dakopbouwen niet toegestaan, dakopbouwen aan de achterzijde mogen niet leiden tot nokverhoging
- aanpassingen aan een rijtjeswoning dienen in relatie te staan tot het gehele woningbouwblok

Vrijstaande woningen

- vrijstaande woningen vormgeven uitgaande van een levendig bebouwingsbeeld, wisselende gevelindelingen en in stijl aansluiten bij Noord-Hollands lintbebouwing zoals de Waterlandse linten door middel van vormgeving met letterlijke stijlcitaten uit de streek of een moderne vertaling daarvan

C4. Dorpsuitbreidingen Herculesweg e.o.



GEBIEDSBESCHRIJVING

Gebied

Dit gebied bestaat uit typerende jaren '50 eengezinswoningen langs de Herculesweg, en de woningen ingeklemd tussen Herculesweg, de Hermessingel en Sportlaan. De buurt heeft een groene uitstraling en een heldere ruimtelijke opzet. Dit komt door de niet verspringende rooilijnen en de regelmatige ritmiek van de bebouwing. Met name vanaf de Sportlaan is er een sterke relatie met de Kerkebreek.

Gebouw

In het gebied staan twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen, waarvan de kapvorm en kaprichting varieert. Tussen de bebouwingsblokken liggen, verder teruggelegen van de straat, de garages. Dit patroon is kenmerkend voor dit gebied.

Detailering

De gebouwen kenmerken zich door een voor de jaren '50 karakteristieke zorgvuldige architectuur en een eenvoudig materiaalgebruik. Het materiaalgebruik is steen, hout en gebakken pannen.

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

Het gebied is bijzonder door de oorspronkelijke architectonische vormgeving van de woongebouwen. In de loop van de tijd is echter door vele veranderingen de kwaliteit sterk verminderd.

Beleid

Het beleid is gericht op het behoud van bestaande karakteristieken binnen de wijk. De meeste toevoegingen of veranderingen zullen betrekking hebben op kleine bouwwerken die de architectonische eenheid in gevaar brengen.

WELSTANDSNIVEAU: regulier

Het welstandstoezicht moet er aan bijdragen dat de typerende architectonische kwaliteit 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 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 dienen naar vorm en materiaal te zijn verbijzonderd ten opzichte van de andere bebouwing en staan daar bij voorkeur los van
- 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 bijgebouwen
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa
- dakopbouwen zijn aan de voorzijde niet toegestaan, tenzij deze in hetzelfde blok reeds aanwezig zijn en deze als trendsetter wordt gevolgd
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm
- platte daken zijn toegestaan, mits onderdeel van meerdere dakschilden
- een plat dak of een wolfseind is niet toegestaan bij het hoofdgebouw

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 gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 20% transparant te zijn
- 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
- het toevoegen van een ondergeschikt balkon inclusief afscheiding aan een voorkant is mogelijk mits op harmonische wijze ingepast in de bestaande gevelarchitectuur
- de detailering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. dient eenvoudig maar zorgvuldig te zijn
- gebruik kleuren die voor het gebied kenmerkend zijn
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan, tenzij hierdoor een groot verschil ten opzichte van de naastgelegen panden, de openbare ruimte en het landschap wordt voorkomen
- er dient bij voorkeur gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren), metselwerk en keramische dakpannen
- het gebruik van plaatmateriaal en kunststof is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en uitgevoerd
- kunststof dakranden, kunststofdeuren, kunststofkozijnen en aluminiumkozijnen zijn toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en uitgevoerd en detailering past bij de architectuur
- op percelen van woningen of woongebouwen, alsmede aan de bouwwerken op die percelen, is geen reclame toegestaan



aanbouwen aan voor- en zijkant die niet onderschikt zijn toegevoegd aan de hoofdmassa, en waarbij de aanpassingen qua materialisatie en entreeplaatsing niet conform de architectonische vormtaal van het bestaande hebben plaatsgevonden

C5. Dorpsuitbreidingen Den Ijp (Schoolstraat)



GEBIEDSBESCHRIJVING

Gebied

Het gebied ligt tussen de toegangsweg naar Het Twiske, De Twiskebreek en het lint van De Ijp. Het gebied bestaat uit één woonstraat, de Schoolstraat, die een sobere inrichting heeft. De rooilijn binnen het gebied verspringt. De relatie met het aangrenzende landelijke gebied, alsmede het recreatiegebied 't Twiske is beperkt.

Gebouw

De bebouwing bestaat uit rijwoningen met zadeldak. De rijen zijn in de lengterichting langs de straat geplaatst. Tussen de blokken zit niet veel transparantie.

Detailering

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

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

De uitbreiding ligt verscholen achter het lint, omsloten door bosplantsoen. Veranderingen worden daarmee aan het oog onttrokken.

Beleid

Het beleid is gericht op het behoud van bestaande ruimtelijke karakteristieken.

WELSTANDSNIVEAU: regulier

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

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied varieert (zowel rijtjeswoningen, twee-onder-een-kap als vrijstaande woningen)
- rijwoningen dienen met de entreezijde op de straat of het erf gericht te zijn
- bebouwing dient het patroon van woonstraten en woonpaden te ondersteunen

Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn
- de publieke en representatieve functies dienen naar vorm en materiaal te zijn verbijzonderd ten opzichte van de andere bebouwing en staan daar bij voorkeur los van
- 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 bijgebouwen
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa
- dakopbouwen zijn aan de voorzijde niet toegestaan
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden
- het toevoegen van een ondergeschikt balkon inclusief afscheiding aan een voorkant is mogelijk mits op harmonische wijze ingepast in de bestaande gevelarchitectuur
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm
- platte daken zijn toegestaan, mits onderdeel van meerdere dakschilden



rijwoningen dienen met de entreezijde op de straat of het erf gericht 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 gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 20% transparant te zijn
- hoekoplossingen mogen een verbijzondering zijn
- 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
- de detailering van kozijnen, daklijsten, hemelwaterafvoeren, e.d. dienen eenvoudig maar zorgvuldig te zijn
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan, tenzij hierdoor een groot verschil ten opzichte van de naastgelegen panden, de openbare ruimte en het landschap wordt voorkomen
- als hoofdmateriaal dient het voor de wijk kenmerkende materiaal gebruikt te worden (meestal metselwerk)
- kunststof dakranden en kunststofkozijnen zijn toegestaan, mits in de profilering en kleur één type wordt aangehouden, die aansluit op de bestaande houten profielen
- aluminiumkozijnen zijn toegestaan, mits in de profilering en kleur één type wordt aangehouden
- op percelen van woningen of woongebouwen, alsmede aan de bouwwerken op die percelen, is geen reclame toegestaan



aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw

C6. Dorpsuitbreidingen Purmerland



GEBIEDSBESCHRIJVING

Gebied

Het gebied ligt tussen de Purmerlanderrijweg, aan de achterzijde van de kerk en begraafplaats. Het gebied bestaat uit enkele sober ingerichte woonstraten. De rooilijn verspringt licht. Er is een duidelijke relatie met het aangrenzende landelijke gebied. De woningen binnen het gebied zijn op de straat georiënteerd.

Gebouw

De bebouwing bestaat uit rijwoningen met zadeldak en enkele twee-onder-één-kappers. De rijen zijn in de lengterichting langs de straat geplaatst. Tussen de bebouwing is enige ruimte en doorzicht.

Detailering

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

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

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

Beleid

Het beleid is gericht op het behoud van bestaande karakteristieken. De relatie met het landschap en de doorzichten tussen de gebouwen moeten gehandhaafd blijven.

WELSTANDSNIVEAU: regulier

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

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied varieert (zowel rijtjeswoningen, twee-onder-een-kap als vrijstaande woningen)
- rijwoningen dienen met de entreezijde op de straat of het erf gericht te zijn
- 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 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
- 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 bijgebouwen
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmasa
- dakopbouwen zijn aan de voorzijde niet toegestaan
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden
- het toevoegen van een ondergeschikt balkon inclusief afscheiding aan een voorkant is mogelijk mits op harmonische wijze ingepast in de bestaande gevelarchitectuur
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm
- platte daken zijn toegestaan, mits onderdeel van meerdere dakschilden

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 gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 20% transparant te zijn
- hoekoplossingen mogen een verbijzondering zijn
- 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
- de detailering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. dient eenvoudig maar zorgvuldig te zijn
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan, tenzij hierdoor een groot verschil ten opzichte van de naastgelegen panden, de openbare ruimte en het landschap wordt voorkomen
- als hoofdmateriaal dient het voor de wijk kenmerkende materiaal gebruikt te worden (meestal metselwerk)
- kunststof dakranden en kunststofkozijnen zijn toegestaan, mits in de profilering en kleur één type wordt aangehouden, die aansluit op de bestaande houten profielen
- aluminiumkozijnen zijn toegestaan, mits in de profilering en kleur één type wordt aangehouden
- op percelen van woningen of woongebouwen, alsmede aan de bouwwerken op die percelen, is geen reclame toegestaan



rijtjeswoningen dienen met de entreezijde op de straat of erf gericht te zijn



dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw

C7. Breekoever aan de Kerkebreek



GEBIEDSBESCHRIJVING

Gebied

Het gebied ligt tussen de Kerkebreek en de sportlaan, aan de achterzijde van de kerk. Het gebied bestaat uit aaneengeschakelde woningen met appartementgebouwen. Het weefsel van het lint met zijstraten tot aan de kade langs het water van de Kerkebreek wordt afgemaakt met aaneengesloten blokken individuele woningen en appartementen. Het gebied heeft een strakke rooilijn. Er is een duidelijke relatie met het aangrenzende landelijke gebied, de Breekoever is een herkenbaar Waterlands buurtschap. De woningen binnen het gebied zijn op de straat georiënteerd.

Gebouw

De bebouwing bestaat uit rijwoningen, geschakelde woningen en appartementenblokken. De rijen zijn in de haaks de straat geplaatst, de rijenblokken met appartementen zijn geplaatst rond een binnenplein. Tussen de bebouwing is enige ruimte en doorzicht.

Detailering

De gebouwen zijn in de Waterlandse stijl gedetailleerd. Het materiaalgebruik is streekeigen bouwen in baksteen, hout (immitatie) en gebakken pannen.

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

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

Beleid

Het beleid is gericht op het behoud van het karakteristieke streekeigen bouwen. De relatie met het water en de doorzichten hier naar toe moeten gehandhaafd blijven.

WELSTANDSNIVEAU: regulier

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

Relatie met de omgeving

- buurtschap aan de kade dat voortbouwt op de structuur van het lint
- bouwblokken afmaken met waar mogelijk gesloten hoeken
- bouwen in de rooilijn
- de voorzijde van de hoofdmassa is gericht naar de (belangrijkste) openbare ruimte, eventueel hebben panden een dubbele oriëntatie
- woningen hebben een eigen ontsluiting met een deur op het maaiveld
- de panden staan op het maaiveld, waarbij de overgang tussen de woning en de openbare ruimte hard is met eventueel een klassieke stoep

Massa en opbouw

- nieuwbouw voegt zich in maat en schaal naar bestaande bebouwing, waarbij twee lagen met kap als uitgangspunt dient
- de woningen zijn binnen het ensemble herkenbaar als individuele en afwisselende panden met steil hellende daken en verschillende kapvormen, waarvan de nok in hoofdzaak dwars op de weg staat
- hoeken van bouwblokken zorgvuldig ontwerpen als verbijzondering in bouwmassa en gevel, waarin de afscheiding van een eventuele buitenruimte is opgenomen
- de beukmaten wisselen zichtbaar
- de begane grond oogt hoger dan de verdiepingen
- erkers op verdieping zijn mogelijk
- eventuele buitenruimte zoals balkons op de verdiepingen verwerken in het gevelbeeld
- dakelementen zoals dakkapellen zijn ondergeschikt en zorgvuldig vormgegeven

Detailering, materiaal en kleur

- in stijl aansluiten bij Noord-Hollandse lintbebouwing, met name bij de Waterlandse linten
- de gevels van individuele woningen wijken af van de directe belendingen
- de gevels hebben een verticale geleiding
- een subtiel, maar waarneembaar reliëf in de gevel door middel van bijvoorbeeld neggen, kozijnhout, onderdorpels en gootlijsten is gewenst
- in de architectonische uitwerking aandacht besteden aan Noord-Hollandse elementen als kroonlijsten en makelaars
- metselwerk uitvoeren in stenen met enige textuur en een warme rode of bruine tint
- hout schilderen in traditionele tinten groen, grijs, geel of blauw met accenten in bijvoorbeeld wit
- daken voorzien van matte keramische pannen

C8. Kistenmakerseiland



GEBIEDSBESCHRIJVING

Beschrijving

Het Kistenfabriek is een bijzondere locatie achter de Van Beekstraat aan de rand van het open polderlandschap van het Landsmeerderveld. Het kavel van de vroegere kistenfabriek biedt ruimte aan wonen in historiserende sfeer.

Gebied

Het Kistenfabriek is een gebied aan de rand van Landsmeer, dat grenst aan het Landsmeerderveld. Tot het einde van de twintigste eeuw stond hier een kistenfabriek, waarvoor de materialen over water werden aangevoerd. De ontsluiting van het terrein geschiedt vanaf de Van Beekstraat door middel van een (schijn)ophaalbrug. Het gebied heeft een ontspannen opzet met veel groene ruimte en een dorpse sfeer. De verkaveling en de plaatsing van de gebouwen varieert op de sfeer van de historische Waterlandse lintdorpen. Bij de toegang tot het terrein vormen de gebouwen de openbare ruimte, meer naar achteren is in de overgang naar het Landsmeerderveld de hoofdrol weggelegd voor de tuinen en erven.

Gebouw

Historische gebouwen uit Landsmeer zijn voorbeeld voor de nieuwbouw. Daarbij gaat het in eerst instantie om replica's van verdwenen panden zoals een pastorie, het rechthuis, kaaspakhuizen en hooihuisboerderijen. Rond de entree van het terrein komen de meer dorpse gebouwen, naar achteren de landelijke. De entreezijde ligt aan de straat of is daarop gericht. De gebouwen hebben een kap, waarvan de vorm en richting afhankelijk is van historische voorbeelden en de plaatsing in het bebouwingsensemble.

Detailering

De huizen refereren in hun architectonische uitwerking aan het uiterlijk van bebouwing in Landsmeer uit de 18^e en 19^e eeuw. De panden hebben een hoge belevingswaarde met gevels in baksteen of voorzien van geschilderde houten delen en steile daken met gebakken pannen. De panden kunnen zijn versierd met makelaars, windveren, lijsten en snijwerk. De sfeer is die van een openluchtmuseum zoals de Zaanse Schans, waarbij de detailering varieert van sober tot rijk afhankelijk van het historische voorbeeld. Materiaal en kleur zijn traditioneel Waterlands dan wel historische te verantwoorden. Eventuele aanbouwen en andere kleine bouwwerken dienen in dezelfde sfeer te worden gerealiseerd.

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

De waarde van het Kistenfabriek ligt enerzijds in de landschappelijke overgang naar het Landsmeerderveld en anderzijds in het consequent doorvoeren van de historische referentie in lijn met de nadruk op 'Waterlands wonen' en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zoals gewenst vanuit het streekplan.

Beleid

Het beleid is gericht op het behoud van het karakteristieke historische Waterlands/ Zaans bouwen. De relatie met het landschap en de doorzichten tussen de gebouwen moeten gehandhaafd blijven.

Welstandsniveau: bijzonder

Het Kistenfabriek is een bijzonder welstandsgebied. Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het tot stand brengen en versterken van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van het historiserend karakter. De panden dienen wat betreft vorm en detaillering de architectuurhistorische referenties goed tot hun recht te laten komen, waarbij er aanvullende aandacht dient uit te gaan naar kleine wijzigingen ten opzichte van de historische voorbeelden.

Relatie met de omgeving

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- de voorzijde van de hoofdmassa is gericht naar de (belangrijkste) openbare ruimte
- kappen zijn wisselend georiënteerd
- schuren, stallen of bijgebouwen worden zo veel mogelijk aan de achterkant van het erf geplaatst en in ieder geval achter de voorgevelrooilijn

Massa en opbouw

- de gebouwen zijn individueel en afwisselend
- de historische hoofdvorm geldt als uitgangspunt
- bijgebouwen zijn in maatvoering ondergeschikt aan het hoofdvolume
- gebouwen hebben een zadeldak of andersoortig steil hellend dak zonder grote openingen, waarbij de hellingshoek van bij gebouwen bij voorkeur gelijk is aan die van de hoofdmassa
- grote ingrepen zoveel mogelijk concentreren op één punt
- schaalvergroting door zichtbare samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd of opgenomen in de hoofdmassa
- tegenstelling tussen open muurwerk en gesloten massieve dak gewenst
- eventuele dakvensters hebben een staande diagonaal, zijn regelmatig gerangschikt en verzonken in het dakvlak

Detaillering, materiaal en kleur

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd en afhankelijk van het historische type sober tot rijk
- voorgevels hebben een rijker karakter dan zijgevels, achtergevels en bijgebouwen
- ramen, deuren en andere elementen in vlakken zelfstandig plaatsen als verticale element
- een subtiel maar waarneembaar reliëf in de gevel door middel van bijvoorbeeld neggen, kozijnhout, onderdorpels en gootlijsten is gewenst
- extra aandacht is vereist voor voordeuren, garagedeuren, gootbakken, boeiboorden, windveren, dakkapellen, kozijnen en hekwerken
- vensters uitvoeren met stijlen en regels
- aan- of verbouwingen in stijl en materiaal aanpassen aan het historische gebouw met onder meer klassiek baksteenmetselwerk, houten betimmeringen en oud-hollandse profielen voor deuren en ramen, keramische (oude holle) pannen voor daken
- gevels van bijgebouwen en aanbouwen zijn bij voorkeur van hout met inbegrip van de deuren, met eventueel een gemetselde plint
- het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel Zaans/Waterlands

D BEDRIJVENTERREIN

D. Bedrijventerrein Landsmeer



GEBIEDSBESCHRIJVING

Gebied

Het gebied wordt begrensd aan de oostzijde begrensd door het lint en aan de westzijde door een groene die doorloopt tot aan Het Twiske. Zuidelijk grenst het gebied aan de snelweg A10.

De opbouw van het gebied bestaat uit een doorlopende weg en enkele dwarsstraten waarlangs bedrijfsgebouwen staan. Bij de entree vanaf het Zuideinde staan ook enkele woonhuizen. De structuur is helder en overzichtelijk. Bij de plaatsing van de gebouwen is gebruik gemaakt van strakke rooilijnen. Het bedrijventerrein biedt plaats aan diverse soorten bedrijvigheid.

Gebouw

Net als bij andere bedrijventerreinen is sprake van de typerende karakteristiek van losstaande grootschalige gebouwen die vrij op een kavel staan.

De entreezijde van het gebouw is daarbij op de weg gericht.

WAARDEBEPALING, BELEID EN ONTWIKKELINGEN

Waardebepaling

De grote variatie van gebouwen die vaak zichtbaar is op bedrijventerreinen is hier (nog) niet aanwezig. Dit geldt eveneens voor toepassing van de strakke rooilijnen. Beide zaken komen de ruimtelijke kwaliteit ten goede. Het gebied zelf heeft een kwaliteitsniveau die past bij een bedrijventerrein. Voor de direct aangrenzende lintbebouwing en het landelijke gebied is het van belang de ruimtelijke kwaliteit en samenhang binnen het gebied te waarborgen. Binnen het gebied zelf is de uitstraling naar vorm en materialisatie van de gebouwen erg belangrijk. Daartoe dienen op het gebied van de plaatsing, de vorm en de materialisering van de gebouwen regels geformuleerd te worden.

Beleid en ontwikkelingen

Het ruimtelijk beleid van de Gemeente is vastgelegd in een bestemmingsplan. Er wordt geen aanvullend kwaliteitsbeleid gevoerd.

WELSTANDSNIVEAU: regulier

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het maximaal versterken van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van dit in ontwikkeling zijnde 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"

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 hoofdasen in het stedenbouwkundig plan is vereist
- de gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 10% transparant te zijn

Detailering, materiaal en kleur

- collage van materiaalgebruik is gewenst
- alle materialen mogen worden gebruikt, met uitzondering van 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 kantoorgedeelte en bedrijfshal
- de detailering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen en dergelijke is eenvoudig maar zorgvuldig.
- bij de representatieve locaties is een geleiding 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 voldoet aan de criteria voor reclame die gelden voor dit gebied
- voor grote gevelvlakken dienen bedekte kleuren gebruikt te worden



de publieke of representatieve functies zijn gericht op de straat.



door middel van materialisatie kunnen de verschillende onderdelen van het gebouw geaccentueerd worden, bijvoorbeeld kantoorgedeelte en bedrijfshal

E LANDELIJK GEBIED

E. Landelijk gebied (overig gebied)

GEBIEDSBESCHRIJVING

Gebied

Het landelijke gebied van Landsmeer maakt deel uit van het Hollands-Utrechtse veenweidegebied. Kenmerkend voor dit veenweidegebied is de grote mate van openheid. Het verkavelingspatroon bestaat uit lange smalle kavels, omgeven door waterlopen. Door het gehele gebied loopt een, overwegend oost-west gericht, stelsel van waterlopen, waarbij de kleinere waterlopen uitkomen in grotere, zoals Nieuwe Gouw, Gouwsloot of Halfsloot. Ten noorden van Den IJp hebben de waterlopen een waaivormige structuur. In het landelijke gebied komt nauwelijks bebouwing voor. De bebouwing staat aan de randen in het lint Landsmeer en Den IJp, of langs het Noord-Hollandskanaal. Daarnaast staat langs de Van Beekstraat enige bebouwing. Door het gebied lopen enkele grote lineaire elementen: de spoorlijn Amsterdam-Enkhuizen, het Noord-Hollandskanaal en hoogspanningsleidingen. Het gebied is overwegend in gebruik als grasland voor melkveehouderij en natuurgebied. Binnen het landelijk gebied vormt het recreatiegebied 't Twiske hierop een uitzondering. Dit recreatiegebied is vanaf de jaren zeventig ontwikkeld en ligt deels op het grondgebied van Oostzaan en deels op dat van Landsmeer. De ruimtelijke opbouw van 't Twiske bestaat uit water, open ruimtes en bos, dat in gebruik is als recreatievoorziening of als natuurgebied. De aanwezige bebouwing heeft hoofdzakelijk een recreatieve bestemming.

Gebouw

De meeste gebouwen in het landelijke gebied maken deel uit van een lint, en staan dus op de koppen van de kavels. Verspreide bebouwing komt slechts sporadisch voor. Het meest karakteristieke bouwwerk dat voorkomt in het landelijk gebied is de stolpboerderij. Soms wordt het erf omgeven door bomen waardoor een duidelijke carrévorm langs wegen ontstaat. Behalve de (stolp)boerderijen staan er ook (andere) vrijstaande woningen en zelfs rijwoningen. Door de schaalvergroting van de landbouw (groter materieel) 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. De oorspronkelijke positie van de (bij)gebouwen is een plaatsing in de lengterichting van de kavel, evenwijdig aan de perceelgrenzen. Hoofdgebouwen zijn sterk op de weg georiënteerd. De kapvorm en kaprichting varieert, evenals de plaats van de entree.

Detailering

De oudere 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. 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, waardoor zij een grote cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen. (Hiervoor zijn aparte criteria geformuleerd.)

Beleid

Ten aanzien van het landelijk gebied geldt een conserverend ruimtelijk beleid. Nieuwe bebouwing wordt niet toegestaan. Voor 't Twiske geldt dat aanpassingen en uitbreidingen niet uitgesloten zijn, maar zich wel moeten voegen naar binnen de karakteristiek van het landschap.

WELSTANDSNIVEAU: regulier, met uitzondering van de panden met bijzondere cultuur-historische betekenis (zie hiervoor het hoofdstuk 'welstandscriteria voor specifieke bouwwerken')

Het welstandsniveau moet bijdragen aan het behoud van de basiskwaliteit van het gebied. De ontwikkelingen rond de boerderijen binnen een carré van bomen laat zien dat een regulier welstandstoezicht volstaat. Wel is extra aandacht nodig voor de plaatsing, maat en de detailering 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 sluit aan op de landelijke Waterlandse sobere architectuur en is niet van een stolp afgeleid.
- 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 is van belang dat de streekeigen landelijke bebouwing beschermd wordt, opdat de cultuurhistorische en landschappelijke waarde, zichtbaar in een open landschap met aanwijsbare karakteristieke bebouwing, 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 hoofdrichting van de bebouwing dient evenwijdig te zijn aan de zijdelingse perceelgrenzen
- de hoofdgevel van het pand dient aan de straat te liggen, en daaraan evenwijdig te lopen
- 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

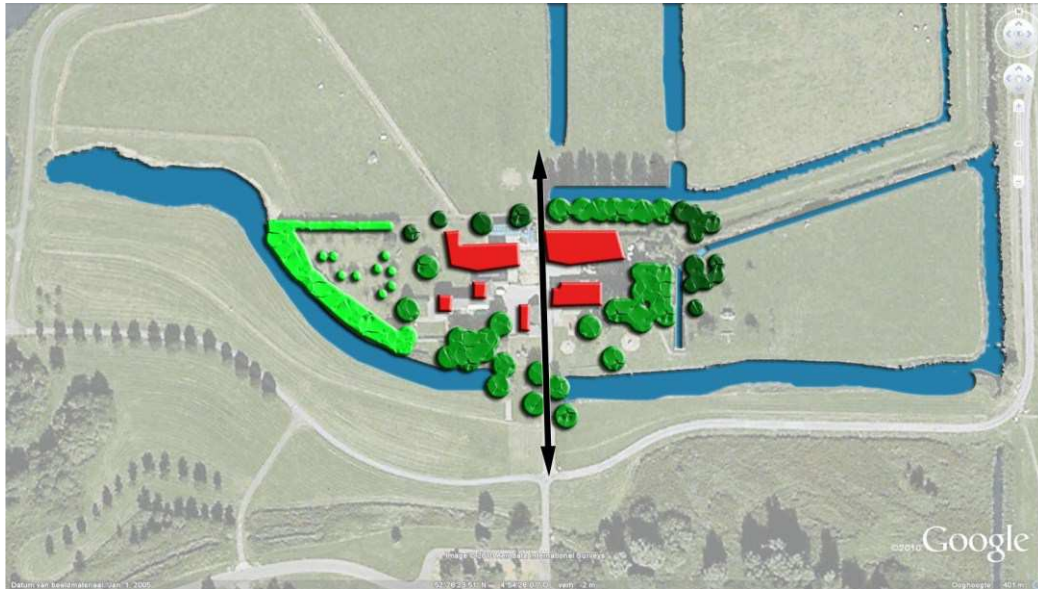
Massa en opbouw van het gebouw

- 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
- het toevoegen van een ondergeschikt balkon inclusief afscheiding aan een voorkant is mogelijk mits op harmonische wijze ingepast in de bestaande gevelarchitectuur
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm
- een wolfseind is niet toegestaan
- gevels dienen verticaal geleed te zijn

Detailtering, 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 gevelwanden grenzend aan de openbare weg dienen voor ten minste 20% transparant te zijn
- 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 detailleringen 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
- gebruik bij voorkeur materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren), metselwerk en keramische dakpannen
- het gebruik van plaatmateriaal en kunststof is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en uitgevoerd
- kunststof dakranden, kunststofdeuren, kunststofkozijnen en aluminiumkozijnen zijn toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en uitgevoerd en detaillering past bij de architectuur
- geglazuurde dakpannen zijn toegestaan, mits deze in een passende kleur zijn
- op percelen van woningen of woongebouwen, alsmede aan de bouwwerken op die percelen, is geen reclame toegestaan

E. Buitengebied: Zorgboerderij Balder



GEBIEDSBESCHRIJVING

Gebied

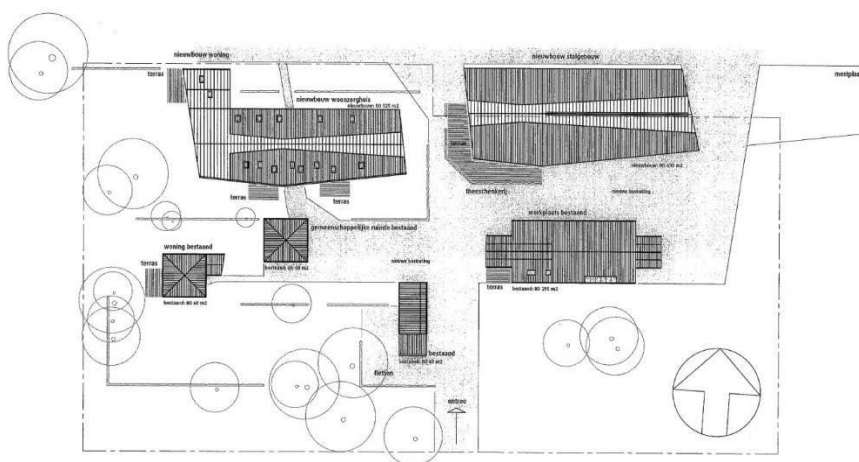
Recreatiegebied 't Twiske is onderdeel van het buitengebied van Landsmeer. Hier bevinden zich op verschillende plekken voorzieningen, onder meer op de locatie van Zorgboerderij Balder. Het is een gebied met een overwegend groen karakter. Water, weiden en opgaand groen geven het een afwisselende sfeer.

Gebouw

Het bebouwingsbeeld van de omgeving bestaat overwegend uit individuele, vrijstaande gebouwen van recente datum. De landelijke sfeer overheerst. Een zorgboerderij past binnen dit beeld. De locatie biedt ruimte aan een aantal volumes van verschillende afmetingen op een door groen omzoomd erf.

Detailling

In deze omgeving zijn landelijke bebouwing en recreatieve voorzieningen te vinden, die op een terughoudende wijze in het landschap passen. Gezien het groene karakter van het omringend recreatiegebied is een landelijke architectuur met een eigentijdse vormgeving op zijn plaats, waarbij met name een zorgvuldige materiaalkeuze en terughoudend kleurgebruik op hun plaats zijn.



WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

Waardebepaling Het gebied heeft vanwege de karakteristieke bebouwings- en verkavelingspatronen en de grote mate van openheid een hoge landschappelijke- en cultuurhistorische waarde.

Beleid

Voor 't Twiske geldt, dat aanpassingen en uitbreidingen niet uitgesloten zijn, maar zich wel moeten voegen naar de karakteristiek van het landschap.

WELSTANDSNIVEAU: bijzonder

Het welstandsniveau moet bijdragen aan het behoud van de basiskwaliteit van het gebied. 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 sluit aan op de landelijke Waterlandse sobere architectuur en is niet van een stomp afgeleid.
- Het ontwerp is in zijn geheel direct afgeleid van de stompboerderij. Dit houdt in dat het gebouw aan de specifieke criteria voor stompboerderijen voldoet.

Het ontwerp voor de nieuwe bebouwing in dit plan sluit aan op de landelijke Waterlandse sobere architectuur en is niet van een stomp afgeleid.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied zijn vrijstaande gebouwen op het erf die in situering op elkaar zijn afgestemd en samen één geheel vormen;
- de hoofdrichting van de nieuwe gebouwen dient evenwijdig te zijn aan de noordelijke perceelsgrens en aan de hoofdrichting van de bestaande werkplaats;
- het doorzicht vanaf de Pikpotweg naar het achterliggende landschap wordt gehandhaafd.

Massa en opbouw

- de nokrichting dient evenwijdig aan de bestaande bijgebouw (werkplaats) te zijn;
- bijzondere aandacht voor publieke functies in de gebouwen is wenselijk;
- gesloten gevelwanden aan de zijde van het landelijk gebied en openbare ruimte dienen voorkomen te worden. De gevelwanden grenzend aan het landelijk gebied/openbare ruimte dienen ten minste 25% transparant te zijn;
- de gebouwen hebben een zadelpak; een plat dak of een wolfseind is niet toegestaan;
- gevels dienen een duidelijke geleiding te hebben die de hoofdvorm en functie van het gebouw versterkt;
- de gebouwen zijn enkelvoudig.

Detailering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, (dak)ramen etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel;
- de gevelwanden grenzend aan het landelijk gebied/ de openbare weg dienen voor ten minste 25% transparant te zijn;
- 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;
- de detailering van hoofddrager en kozijnen dient sober en zorgvuldig te zijn;
- dakgoten mogen niet te zwaar zijn (niet meer dan 25 cm hoog);
- de kleuren die overwegend worden gebruikt, zijn (licht)grijs, donker-grijs en houtkleur (naturel);
- er dient gebruik te worden gemaakt van hout voor gevels, kozijnen en deuren met op delen van de gevels golfplaten als verlengstuk van de dakbedekking;
- er dient gebruik te worden gemaakt van een combinatie van golfplaten en titaan-zink (falsdak) voor de dakbedekking;
- het gebruik van kunststof is niet toegestaan;
- op de gebouwen is geen reclame toegestaan.



2.3 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 vrijwel 'absolute' criteria voor de kleine bouwplannen in de volgende paragraaf).

Bouwwerken

In Landsmeer zijn dakopbouwen, stolpen, langhuisboerderijen en andere bouwwerken (waaronder de bouwwerken die in het bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn benoemd als panden met een bijzondere cultuur-historische betekenis) 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. Alle ingrepen aan monumenten zijn vergunningplichtig, dus ook de zaken die elders vergunningvrij 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 stolpen, alsmede langhuisboerderijen en de bouwwerken die in het bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn benoemd als bouwwerken met een bijzondere cultuur-historische betekenis, wordt een bijzonder welstandsregime 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.

Het aanwijzen van welstandsvrije bouwwerken of objecten wordt in Landsmeer niet wenselijk geacht.

Bouwwerken met bijzondere cultuur-historische betekenis

Stolpen, langhuisboerderijen en andere bouwwerken waaronder de bouwwerken die in het bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn benoemd als bouwwerken met een bijzondere cultuur-historische betekenis.

Stolpen

In de gemeente Landsmeer komen stolpboerderijen voor. Dit piramidevormige boerderijtype is specifiek Noordhollands en komt vanaf de 16e 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 binnengevoerd). Het woonhuis is soms als een apart volume tegen de stolp aangeschoven. In bepaalde gevallen is de deel deur (grote schuur deur) aangebracht binnen het volume, waardoor een verhoging in het schuine dak ontstaat. In de gemetselde buitenwanden van de stolp zitten ter plaatse van de deel en de stallen kleine(re) vensters. Het woonhuis heeft soms een topgevel 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, combinaties van riet met pannen komen in Waterland weinig voor. Een enkele keer 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 aanvragen 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 hoofdkenmerken van het gebouw. Onder de hoofdkenmerken 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 deel deur en stal/deelvensters. Ook de inrichting van het erf en het behoud van de solitaire positie van de stolp is belangrijk.



een sober uitgevoerde stolp

WELSTANDSNIVEAU: bijzonder

De relatie met de omgeving

- schuren, stallen of bijgebouwen worden zo ver mogelijk van de boerderij, aan de achterkant van het erf geplaatst en in ieder geval achter de voorgevelrooilijn.

Massa en opbouw

- de hoofdvorm, één lage begane-grondlaag, plus bij de stolp een piramidevormig dak, geldt als uitgangspunt
- 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 bij voorkeur minimaal 45 graden.
- bijgebouwen zijn in maatvoering ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- behoud de tegenstelling tussen het open muurwerk en het gesloten massieve dak
- grote ingrepen zoveel mogelijk concentreren op één punt
- een dakkapel mag op een stolp bij voorkeur alleen op de voorgevel worden geplaatst
- dakvensters zijn toegestaan, mits verzonken in het dakvlak en mits de maat in verhouding staat tot het oppervlak van de kap en overige reeds aanwezige elementen daarin
- zonnecollectoren zijn aan voor- en zijkant niet wenselijk
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en dienen op een rij te worden geplaatst (geen strookramen)
- kleine raampjes mogen verspreid in de kap liggen



zonnecollectoren zijn aan voor- en zijkant niet wenselijk (een referentiebeeld)

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 het gebouw door het toevoegen van elementen of details die horen bij een voorbije stijlperiode en nooit onderdeel van het gebouw geweest zijn, is ongewenst
- de vorm van de ramen is bij voorkeur een diepliggend smal vlak met zwarte neggen en donkergetint glas
- 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 rode baksteen, met oranje of gele bakstenen 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, rolluiken, spiegelen glas en vlakke plaatdeuren
- het gebruik van kunststof dakranden, kunststofdeuren, kunststofkozijnen en aluminiumkozijnen zijn niet toegestaan, tenzij zorgvuldig ontworpen en uitgevoerd en detailering past bij de architectuur
- 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 uitvoeren met stijlen en regels



*extra aandacht is vereist voor:
voordeuren, garagedeuren,
gootbakken, boeiboorden,
windveren, dakkapellen, kozijnen,
hekwerk*

2.4 CRITERIA VOOR KLEINE PLANNEN

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht staat dat Burgemeester en Wethouders een aanvraag om vergunning moeten toetsen aan redelijke eisen van welstand, tenzij de vergunning reeds op een andere grond moet worden geweigerd dan wegens het in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. In de criteria zijn geen aanvullende stedenbouwkundige of andere aspecten verwerkt. Deze zijn terug te vinden in de genoemde AMvB, bestemmingsplannen, voorschriften van de bouwverordening en andere lokale beleidsnota's.

Veel voorkomende kleine bouwwerken

In deze paragraaf worden de welstandscriteria gegeven voor de toetsing van enkele categorieën veel voorkomende kleine bouwwerken:

- Bijbehorende bouwwerken
- Dakkapellen
- Kozijn- en/of gevelwijzigingen
- Erfafscheidingen
- Reclames en reclamezuil
- Installaties
- Dakramen, panelen en collectoren
- Rolhek, luik of rolluiken
- Op grond staande bouwwerken van beperkte omvang

Welstandstoezicht bij vergunningvrije en vergunningplichtige bouwwerken

Binnen bepaalde randvoorwaarden zijn de bovengenoemde bouwwerken vergunningvrij. Dat betekent dat een deel van deze plannen (met name aan een achterkant) 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). Daarom wordt aanbevolen ook bij vergunningvrije bouwwerken vooraf kennis te nemen van de kleine plannen criteria. Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de criteria voor kleine plannen zijn uiteraard nooit excessief.

Indien een bouwwerk dat valt onder de bovengenoemde categorieën niet vergunningvrij is moet een vergunning worden aangevraagd. In dat geval is het bestemmingsplan in eerste instantie maatgevend voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.

Trendsetters

Een trendsetter is een plan, dat in vergelijkbare situaties als uitgangspunt gehanteerd kan worden. Voorbeelden zijn standaard dakkapellen op rijwoningen of garages in een seriematige wijk. Het zijn dus plannen die navolging verdienen, waarbij met name een gelijke uitvoering van belang is. Van belang daarbij zijn de architectonische verhoudingen, materiaal en kleur. Niet ieder bouwwerk is automatisch een trendsetter. Een eerder op dezelfde woning of hetzelfde bouwblok goedgekeurd plan is dit in de regel wel. Ook een oorspronkelijke optie voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Voor- en achterkant benadering

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

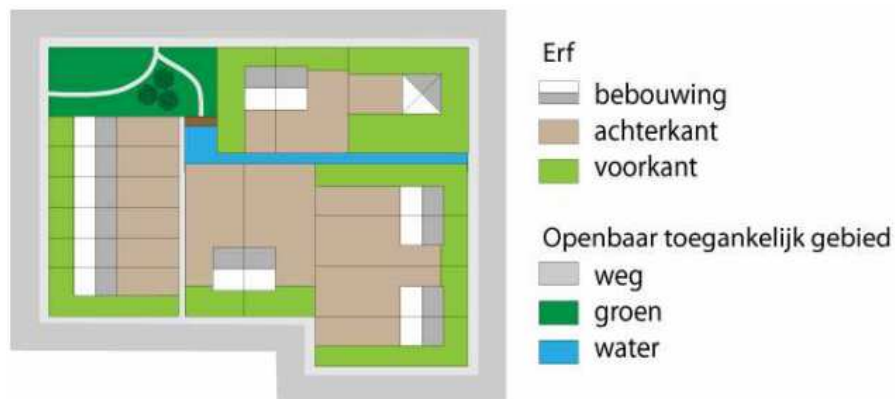
Voorkant

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

Achterkant

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

Het begrip 'weg' wordt nader verklaard in de Wegenverkeerswet. Bij het begrip 'openbaar toegankelijk gebied' moet worden uitgegaan van hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. Uitzondering zijn achterpaden.



Opbouw van de teksten

Per type bouwwerk komen de volgende punten aan de orde:

- een korte beschrijving van wat precies wordt bedoeld en waar de gemeente vanuit welstandsoogpunt naar streeft,
- de kleine plannencriteria.

1. BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

Beschrijving en uitgangspunten voor het welstandsbeleid

Een bijbehorend bouwwerk is een grondgebonden uitbreiding van een hoofdgebouw, al dan niet tegen het hoofdgebouw aangebouwd zoals een aanbouw, een vrijstaand bijgebouw, een overkapping en een ander soort bouwwerk met een dak.

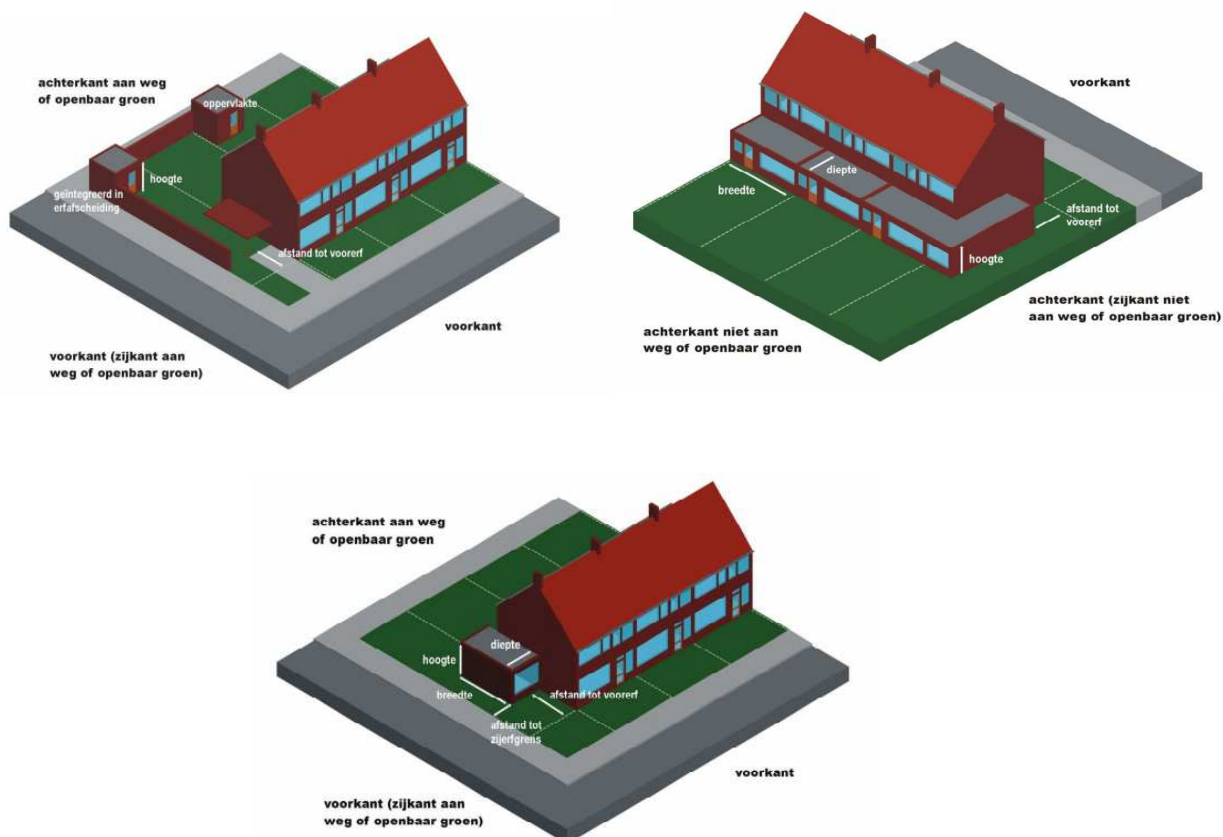
Bijbehorende bouwwerken worden in grote hoeveelheden gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. Daarom streeft de gemeente in gebieden met een eenvormige bouwstijl naar een bescheiden uiterlijk en herhaling van uniforme exemplaren die passen 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 bijbehorende bouwwerk qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.

Een bijbehorend bouwwerk aan een achterkant is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningvrij. Dat heeft onder meer tot gevolg dat zo'n bijbehorend bouwwerk niet vooraf wordt beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningvrij bijbehorend bouwwerk achteraf ingrijpen als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit gebeurt op grond van de excessenregeling, zie paragraaf 1.2). Vergunningvrije bijbehorende bouwwerken die voldoen aan onderstaande criteria vallen in elk geval niet onder die regeling.

Bij een vergunningplichtig bijbehorend bouwwerk is het bestemmingsplan in eerste instantie maatgevend voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.

Beoordeling

Een bijbehorende bouwwerk voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan. Plannen die gelijk zijn aan een trendsetter, ook als deze enigszins afwijken van de criteria op de volgende pagina, voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand. Voldoet een plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.



Criteria voor een bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw

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

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 (bijvoorbeeld 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.

2. DAKKAPELLEN

Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid

Een dakkapel is een uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en 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.

De hieronder genoemde welstandscriteria zijn bruikbaar voor dakkapellen waarvoor een vergunning moet worden aangevraagd. Voor een dakkapel zoals bedoeld in de BOR bijlage 2 artikel 3 lid 3 gelden geen welstandseisen en worden geacht vergunningvrij te zijn.

Beoordeling

Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan. Plannen die gelijk zijn aan een trendsetter, ook als deze enigszins afwijken van de criteria op de volgende pagina, voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand. Voldoet een plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

Criteria voor dakkapellen

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,

omgeving

- dakkapel plat afgedekt of bij een dak met een minimale dakhelling van 50 graden aangekap,
- 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 danwel uitvoeren in zink,
- de kap van de aangekapte dakkapel in materiaal en kleur gelijk uitvoeren als de kap van het hoofdgebouw.

3. KOZIJN- en/of GEVELWIJZIGINGEN

Beschrijving en uitgangspunten voor het welstandsbeleid

Van een gevelwijziging is sprake bij het veranderen, aanbrengen, verwijderen of verplaatsen van een kozijn, venster, raam of deur. Omdat de opbouw van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouwen/of de straatwand moeten ook de gevelwijzigingen zorgvuldig worden ontworpen. In principe mag de samenhang en de ritmiek in straatwanden niet worden verstoord door incidentele gevelwijzigingen. De hieronder genoemde welstandscriteria zijn bruikbaar voor een kozijn- en/of gevelwijziging van een woning of woongebouw, dan wel een bij die woning of dat woongebouw behorend bijgebouw dat wordt gebruikt ten behoeve van die woning, en waarvoor een vergunning moet worden aangevraagd.

Beoordeling

Een kozijn- of gevelwijziging voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan. Plannen die gelijk zijn aan een trendsetter, ook als deze enigszins afwijken van de criteria op de volgende pagina, voldoen in ieder geval aan redelijk eisen van welstand. Voldoet een plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

Criteria voor kozijn- en/of gevelwijziging

Een kozijn- of gevelwijziging aan een voorkant wordt getoetst aan de volgende criteria:

omgeving

- 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,

detaillering, materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik afgestemd op de oorspronkelijke gevel.

4. ERFAFSCHEIDINGEN

Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid

Een erfafscheiding is een bouwwerk en/of opgaande begroeiing, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. 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. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is. Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden. 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 een volledig te begroeien gazen hekwerken.

Het plaatsen van een erfafscheiding is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningvrij. Dat heeft onder meer tot gevolg dat de erfafscheiding niet vooraf, wordt beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningvrije erfafscheiding achteraf ingrijpen als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit gebeurt op grond van de excessenregeling, zie paragraaf 1.2). Vergunningvrije erfafscheidingen die voldoen aan onderstaande criteria vallen in elk geval niet onder die regeling.

Beoordeling

Een erfafscheiding voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan. Plannen die gelijk zijn aan een trendsetter, ook als deze enigszins afwijken van de criteria op de volgende pagina, voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand. Voldoet een plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

Criteria voor een erfafscheiding

Een erfafscheiding wordt getoetst aan de volgende criteria:

detailering, 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.

5. RECLAMES en RECLAMEZUIL

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.

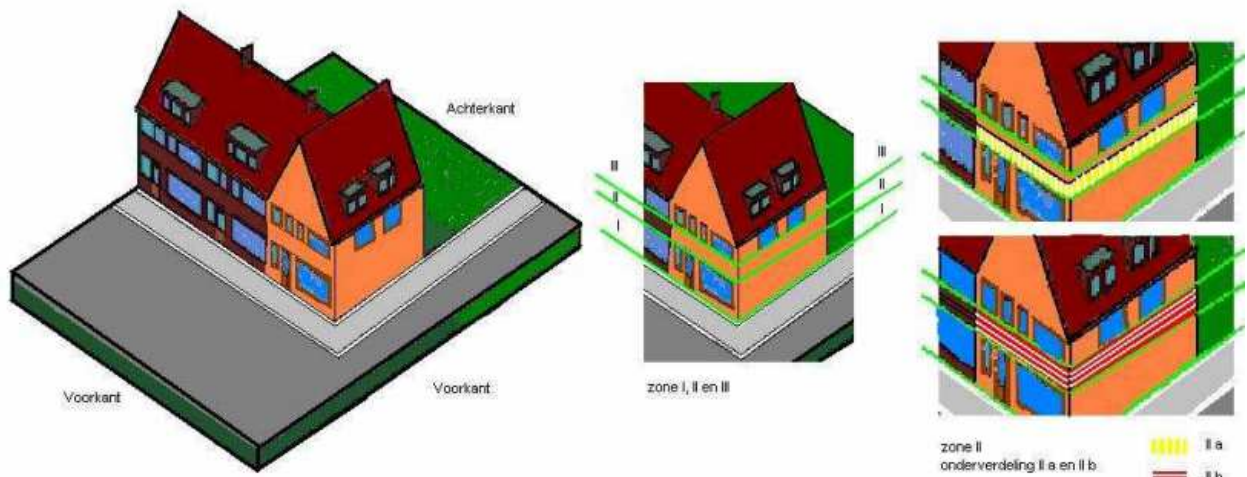
De hierna te noemen welstandscriteria voor reclame-uitingen zijn van toepassing bij de beoordeling van een verzoek om vergunning en voor de toetsing achteraf bij vergunningvrije bouwwerken.

Reclame-uitingen aan de gevel van het hoofdgebouw

Een reclame-uiting aan de voorgevel, de zijgevel of de achtergevel wordt getoetst aan de volgende criteria:

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



maatvoering:

- op basis van de tekening zijn de volgende zones te onderscheiden en mag een reclame in de betreffende zone de volgende afmeting hebben:

Zone I: de begane- grondverdieping van het pand

- reclame-uiting plat op de gevel
 - dikte maximaal 0.25 meter

Zone IIa: de strook gevel boven de pui bedrijfsruimte gelegen op de begane grondverdieping, maar niet hoger dan de hoogte van bovenkant van de eerste verdiepingsvloer

- één reclame plat op de gevel
 - dikte maximaal 0.25 meter
 - hoogte maximaal 60% bandbreedte en maximaal 0.40 meter
 - lengte maximaal 60% gevelbreedte en maximaal 3.00 meter
 - indien woningen er boven dan niet van binnenuit verlicht

- *één reclame haaks op de gevel*
 - waarvan de onderzijde minimaal 2.60 m boven het afgewerkte aangrenzende terrein indien dit niet is gelegen boven een autorijweg
 - de onderzijde minimaal 4.20 m boven het afgewerkte aangrenzende terrein indien dit is gelegen boven een autorijweg:
 - dikte maximaal 0.25 meter
 - hoogte maximaal 1.00 meter
 - breedte maximaal 0.80 meter
 - diameter rond bord maximaal 0.80 meter

Zone IIb: de strook gevel boven de pui van de bedrijfsruimte gelegen op de begane grond en de onderkant lekdorpel van het kozijn gelegen op de eerste verdieping.
Indien deze eerste verdieping behoort tot het bedrijf dat is gevestigd op de begane grond, dan wel een woonfunctie welke ondergeschikt is aan en onderdeel is van de bedrijfsfunctie waarvoor de reclame is bedoeld.

- *één reclame plat op de gevel*
 - dikte maximaal 0.25 meter
 - hoogte maximaal 60% en maximaal 0.40 meter
 - lengte maximaal 60% gevelbreedte en maximaal 3.00 meter
 - indien woningen er boven dan niet van binnenuit verlicht
- *één reclame haaks op de gevel*
 - waarvan, de onderzijde minimaal 2.60 m boven het afgewerkte aangrenzende terrein indien dit niet is gelegen boven een autorijweg
 - de onderzijde minimaal 4.20 m boven het afgewerkte aangrenzende terrein indien dit is gelegen boven een autorijweg:
 - dikte maximaal 0.25 meter
 - hoogte maximaal 1.00 meter
 - breedte maximaal 0.80 meter
 - diameter rond bord maximaal 0.80 meter
 - eventueel van binnenuit verlicht

Zone III: het deel van de gevel boven zone II

- geen reclame toegestaan, behalve wanneer naar oordeel van de welstandscommissie en/of uit oogpunt van verkeersveiligheid, plaatsing van de reclame-uiting in zone II b ongewenst is

voormgeving:

- in voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel
- in voorgevel samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoren
- reclame integreren in de architectuur en beperken tot het hoogst noodzakelijke
- geen mechanisch bewegende delen
- geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht
- geen daglichtreflecterende reclame
- geen aangelichte reclame

cumulatie (aantal):

- maximaal per voorgevel één reclame-uiting op de gevel en één reclame-uiting haaks op de gevel
- maximaal per gevel, anders dan de voorgevel, één reclame-uiting op de gevel of één reclame-uiting haaks op de gevel

overige:

- 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

Reclame-uitingen los van de gevel

Een reclame-uiting los van de gevel worden getoetst aan de volgende criteria:

plaatsing:

- bij de entree van het erf of op een parkeerplaats
- de reclame-uiting plat op het bouwwerk, geen gebouw zijnde
- geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren

maatvoering:

De bovenzijde van de reclame uiting mag maximaal 1.0 meter boven het aangrenzende terrein worden geplaatst

- dikte maximaal 0.25 meter
- hoogte maximaal 1.00 meter
- breedte maximaal 0.80 meter
- diameter rond bord maximaal 0.80 meter
- niet van binnenuit verlicht

omgeving:

- reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met het hoofdgebouw en/of het bouwwerk geen gebouw zijnde
- reclame beperken tot het hoogst noodzakelijke
- geen mechanisch bewegende delen
- geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht
- geen daglichtreflecterende reclame
- geen aangelichte reclame

cumulatie (aantal):

- maximaal één reclame-uiting per erf

overige:

- 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

Reclamezuil

- geen reclame voor diensten en producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht,
- bouwplannen met betrekking tot vergunningsplichtige reclamezuilen worden gezien hun ligging aan een voorkant altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.

6. SPRIET-, STAAF- OF SCHOTELANTENNES

- bouwplannen met betrekking tot vergunningsplichtige spriet of staaf antennes worden altijd aan de welstandscommissie voorgelegd,
- als een schotelantenne niet voldoet aan de criteria voor vergunningvrij, voldoet deze niet aan redelijke eisen van welstand
- schotelantennes voor de voorgevelrooilijn voldoen nooit aan redelijke eisen van welstand met uitzondering van schotelantennes die bij gestapelde woningbouw op of aan het balkon zijn geplaatst binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon,
- niet aangebracht nabij, op of aan monumenten of beeldbepalende panden.

7. DAKRAMEN, ZONNEPANELEN EN - COLLECTOREN

- in hellende daken vlak aanbrengen (zelfde hoek als dakvlak).

8. ROLHEK, LUIK OF ROLLUIKEN

Een rolhek, luik of rolluik wordt getoetst aan de volgende criteria:

omgeving

- rolkasten, geleidingen en rolhekken aan de buitenzijde mits in de gevel ingepast,

detaillering, materiaal en kleur

- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel.

Bijlage 1

Register van straatnamen met verwijzing naar welstandsgebieden

Straat	Kern	Welstandsgebied
Aalscholverstraat	Landsmeer	c2
Akkerwindestraat	Landsmeer	c2
Het Amsterdamse pad	Landsmeer	e
Assumburg	Landsmeer	c1
Weth. A. Bakkerplantsoen	Landsmeer	e
Van Beekstraat (tussen Dorpsstraat en Calkoenstraat)	Landsmeer	a1
Van Beekstraat (binnen de bebouwde kom van Landsmeer)	Landsmeer	a1/b1
Van Beekstraat (ten oosten van nrs. 149/168)	Landsmeer	e
Van Bevervoordenhof	Landsmeer	c3
Bierstalpad	Landsmeer	c3
Bobelkamp	Landsmeer	c3
Brederode	Landsmeer	c1
Buitenhuislaan	Landsmeer	c3
Burgweg Oostzijde	Landsmeer	c1
Burgweg Westzijde	Landsmeer	a1
Calkoenstraat (westzijde, uitgezonderd bebouwing tussen Gruttolaantje en Van Beekstraat)	Landsmeer	a1
Cannenburg	Landsmeer	a1
Cassandrahof	Landsmeer	c7
Frans Banning Cocqstraat	Landsmeer	c6
Den Ilp	Den Ilp	b1
Deijsselhof	Landsmeer	a1
Dobberhof	Landsmeer	b2
Doornenburg	Landsmeer	c1
Dorpsstraat	Landsmeer	a1/c4
Dorre Ilp	Den Ilp	e
Dorspad	Landsmeer	e
Dotterbloemstraat	Landsmeer	c2
Drakenstein	Landsmeer	c1
Duinkerker	Landsmeer	c3
Engelenburg	Landsmeer	c1
Ereprijs	Landsmeer	c2
Fazantenstraat	Landsmeer	c2
Fransvaerderpad	Landsmeer	c3
Fuutstraat	Landsmeer	c2
Gagelstraat	Landsmeer	c2
Geijzenbreek	Landsmeer	c3
Giessenburg	Landsmeer	c1
Goudpluier	Landsmeer	c2
De Gouwe	Landsmeer	c2
Gruttolaantje	Landsmeer	a1/c2
Harpoenier	Landsmeer	c3
Hazenweg	Landsmeer	c2
Helmkruidstraat	Landsmeer	c2
Herculesweg	Landsmeer	c4
Hermessingel	Landsmeer	c4
Hondsdriflaantje	Landsmeer	c2
Hooiberg	Landsmeer	c3
Houtkoper	Landsmeer	c3
Houtsniplaan	Landsmeer	c2
Ilpenstein	Landsmeer	c1

Straat	Kern	Welstandsgebied
Kaakberg	Landsmeer	c3
Kaaskoper	Landsmeer	c3
Kalmoesstraat	Landsmeer	c2
Kamperfoeliestraat	Landsmeer	c2
Kanaaldijk	Landsmeer	e
Kanaalweg	Landsmeer	e
Kapberg	Landsmeer	c3
Karperweg	Landsmeer	c3
Gerbrand Katstraat	Purmerland	c6
Kemphaanstraat	Landsmeer	c2
Kerkebreek	Landsmeer	c3
Kerkstraat	Landsmeer	c7
Kievitslaan	Landsmeer	c2
Dr. M.L. Kingstraat (tussen Zuideinde en Assumburg oostzijde)	Landsmeer	a1
Dr. M.L. Kingstraat (tussen Assumburg en Van Beekstraat)	Landsmeer	c1
Kistenmakerseiland	Landsmeer	c8
Klaverstraat	Landsmeer	c2
Kurejan	Den Ijp	e
De Lange Jap	Landsmeer	e
Langebreek	Landsmeer	c3
Langhuislaan	Landsmeer	c3
Lepelaarstraat	Landsmeer	c2
Sijmen Leun	Landsmeer	e
Leverkruidstraat	Landsmeer	c2
Lisstraat	Landsmeer	c2
Loevestein	Landsmeer	c1
Het Luijendijkje	Landsmeer	e
Marktplaats	Landsmeer	a1
Marsenbreek	Landsmeer	c3
De Marsenweg	Landsmeer	b1/e
Marskramer	Landsmeer	c3
Meerkoetstraat	Landsmeer	c2
Meervalweg	Landsmeer	c3
Meidoornstraat	Landsmeer	c2
Melkkruidstraat	Landsmeer	c2
Molenzijl	Den Ijp	b1/e
Nieuwe Gouw (winkelcentrum)	Landsmeer	a1
Noordeinde (tussen Gortesloot en Varenstraat)	Landsmeer	a1
Noordeinde	Landsmeer	a1 en b1
Noorderbreek	Landsmeer	c3
Nuwendoorn	Landsmeer	a1
Nijenrode	Landsmeer	c1
Ooievaarslaan	Landsmeer	c2
Oostzanerrijweg	Purmerland	e
Oude Keern	Landsmeer	a1
Paterspoel	Landsmeer	c3
Patrijzenweg	Landsmeer	c2
Pikpotweg	Landsmeer	e
Piraatje	Landsmeer	c7
't Plankenpad	Landsmeer	c3
Polderweg	Den Ijp	e
De Poort	Landsmeer	c3
Poortwachtersweg	Landsmeer	c3
Burgemeester Postweg	Landsmeer	a1/c3
Purmerland	Purmerland	
Purmerlanderijweg (binnen de bebouwde kom)	Purmerland	a2
Purmerlanderijweg (buiten de bebouwde kom)	Purmerland	e
Pijlstaartweg	Landsmeer	c2

Straat	Kern	Welstandsgebied
Raadhuisstraat (tussen Zonnedauwstraat en Fuutstraat en Calkoenstraat en Roerdompstraat)	Landsmeer	b2
Raadhuisstraat (Dorpsstraat en Calkoenstraat)	Landsmeer	a1
Radboud	Landsmeer	c1
Regenboog	Landsmeer	c7
Reigerlaan	Landsmeer	c2
Rembrandthof	Purmerland	c6
Rhijnestein	Landsmeer	c1
Riethalmweg	Landsmeer	c2
Rietland	Landsmeer	c3
Robinsonhaven	Landsmeer	a1
Roerdompstraat	Landsmeer	c2
Rondebreek	Landsmeer	c3
Roopkoper	Landsmeer	c3
Rosendael	Landsmeer	c1
Schaepeboet	Landsmeer	c3
Scheepsbouwersweg	Landsmeer	d
Scholeksterstraat	Landsmeer	c2
Schoolstraat	Den Ijp	c5
Schuttebreek	Landsmeer	c3
Snoekstraat	Landsmeer	c3
Spanker	Landsmeer	c7
Speksnijdersweg	Landsmeer	c3
Sportlaan	Landsmeer	a1/c4
Sportpark	Landsmeer	e
Steltenberg	Landsmeer	c3
Stoutenburg	Landsmeer	c1
Talingweg	Landsmeer	c2
Tormentilstraat	Landsmeer	a1/c2
Turfsteker	Landsmeer	c3
Varenstraat	Landsmeer	c2
Vederkruidstraat	Landsmeer	c2
Violierweg	Landsmeer	c2
Vogelwikkestraat	Landsmeer	c2
Vossestaartstraat	Landsmeer	c2
Waterlandsehof	Landsmeer	c3
Watermuntlaantje	Landsmeer	c2
Waterrijk	Den Ijp	b1
Watersniplaan	Landsmeer	c2
Wederikstraat	Landsmeer	c2
Weegbreesingel	Landsmeer	c2
Pieter Weerspad	Landsmeer	e
Wormerpad (binnen de bebouwde kom)	Purmerland	a2
Wormerpad (buiten de bebouwde kom)	Purmerland	e
IJdoornlaan	Landsmeer	a1/b1
Zaansehof	Landsmeer	c3
Zeilmaker	Landsmeer	c3
Zilverschoon	Landsmeer	c2
Zonnedauwstraat	Landsmeer	a1/c2
Zonnehof	Landsmeer	c2
Zuideinde	Landsmeer	a1
Zuiderzeelaan	Landsmeer	c3
Zultestraat	Landsmeer	c2
Zwaansburg	Landsmeer	c1
Zwanebloemweg	Landsmeer	c2
Zijltjespad	Landsmeer	c3

Bijlage 2

Monumentenlijst

Rijksmonumenten

Van Beekstraat 36	(eierpakhuis)
Dorpstraat 43	(artsenpraktijk)
Dorpstraat 54	(artsenpraktijk)
Dorpsstraat 28	(Ned. Hervormde Kerk)
Dorpsstraat 37	(woonhuis)
Dorpsstraat 53	(woonhuis met winkel)
Luijendijkje 2	(Twiskemolen)

Provinciale monumenten

Noordeinde 124	(houten voormalig kerkgebouw)
Noordeinde 131 - 133	(houten woonhuis)
Zuideinde 46 – 48	(houten voormalige pakhuizen)

Gemeentelijke monument

Zuideinde 64	(woonhuis Amsterdamse school)
Den Ijp 193	(stolp en kapberg)
Purmerland 107	(stolp)
Purmerland 81	(stolp en schuur)
Noordeinde 91-93	(vm. dubbele arbeiderswoning)
Zuideinde 26-26a	(stolpboerderij en kaakberg)

Bouwwerken met bijzondere cultuur-historische betekenis als benoemd in het bestemmingsplan Landelijk Gebied

Kanaalweg 13	(woonhuis Amsterdamse school)
Kanaalweg 16	(stolp)
Kanaalweg 18	(stolp)
Kanaalweg 24	(stolp)
Kanaalweg 26	(stolp)
Kanaalweg 10A	(gemaal)
Kanaalweg 28	(langhuisboerderij)
Kanaalweg 102	(stolp)
Kanaaldijk 50	(stolp)
Kanaaldijk 108	(stolp)
Van Beekstraat 269	(langhuisboerderij)
Van Beekstraat 272	(stolp)

Bijlage 3

Begrippenlijst

Aanbouwen	grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw
Achterkant	het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied
Afdak	dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen
Asymmetrische kap	zadeldak waarbij het dakvlak aan 1 zijde doorloopt tot aan de gevel van de daaronder gelegen bouwlaag
Band	horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen of baksteen
Bedrijfsbebouwing	gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter
Beschot	afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen
Bestrating	verharding in de vorm van straatstenen of tegels
Bijbehorend bouwwerk	een grondgebonden uitbreiding van een hoofdgebouw, al dan niet tegen het hoofdgebouw aangebouwd zoals een aanbouw, uitbouw, carport, vrijstaand bijgebouw, of ander soort bouwwerk met een dak
Bijgebouw	gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage
Blinde muur of gevel	gevel of muur zonder raam, deur of andere opening
Borstwering	lage dichte muur tot borsthoogte
Boeibord	opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal
Boerderij	gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis 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 vrijstaand woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.
Carport	afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning
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, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert
Dakraam	raam in een hellend dak
Dakvoet	het laagste punt van een schuin dak

Detail	ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam
Drager en invulling	de drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden)
Ensemble	architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden
Erf	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
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 -detaileringen.
Gepotdekseld	gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan
Gevel	buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel)
Gootklos	in de muur bevestigd stuk balk ter ondersteuning van een goot
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
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, de hoogste lijn van het dak
Onderbouw	het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met een zadeldak
Ondergeschikt	voert niet de boventoon
Ontsluiting	de toegang tot een gebied, terrein of een gebouw
Oriëntatie	de richting van een gebouw
Overstek	bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel
Paneel	rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting
Plaatmateriaal	bouwmateriaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespas) 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 stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand
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	het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.
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