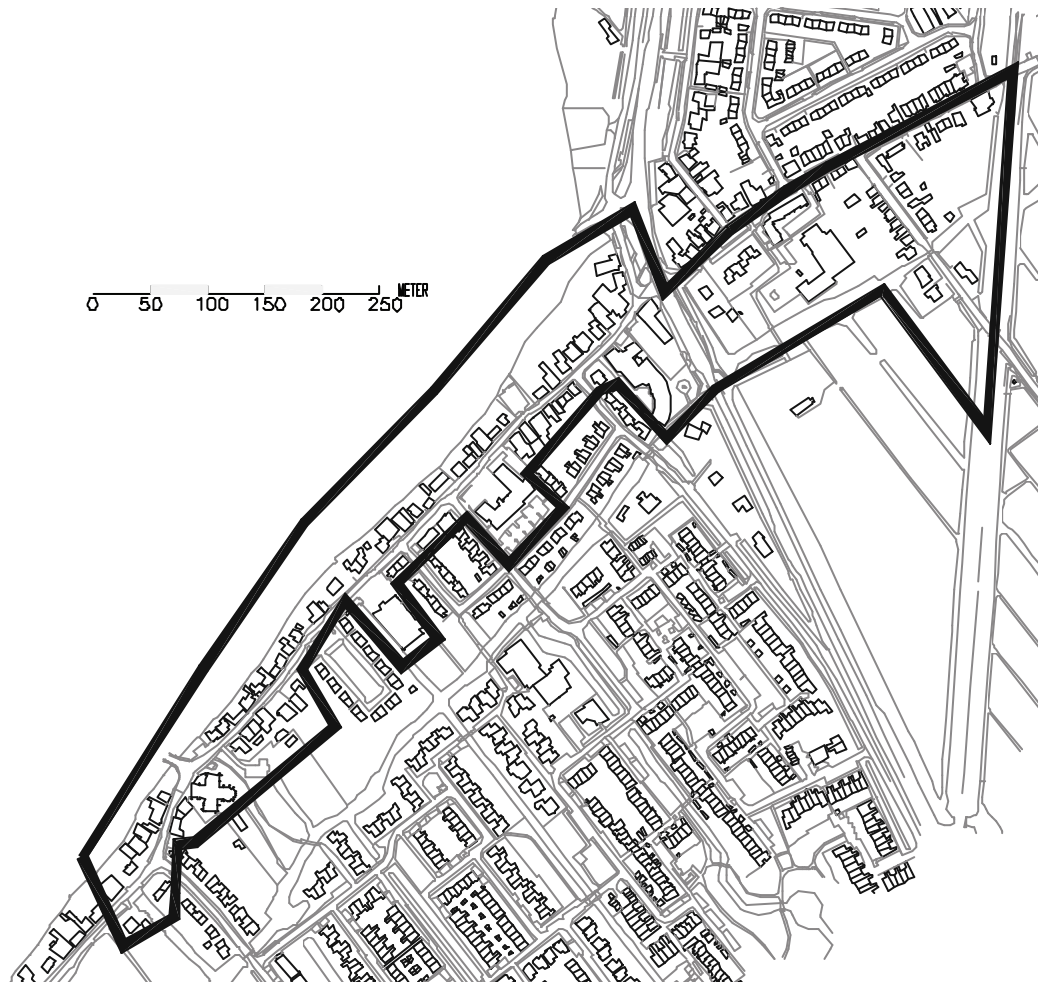


A

DORPSLINT

A. Oosthuizen



GBIEDSBESCHRIJVING

Gebied

Het gebied bestaat uit een deel van het Westeinde, de Raadhuisstraat en een deel van het Oosteinde. Aan het Westeinde eindigt het dorpslint daar waar aan de zuidzijde van de weg de bebouwing stopt (vanaf nummer 13 Westeinde). De Beemsterringvaart, de spoorbaan en de eerste rij bebouwing aan de zuidzijde van de Raadhuisstraat vormen de grenzen van het gebied langs de Raadhuisstraat. Het deel ten zuiden van het Oosteinde, tussen de provinciale weg en spoorbaan, wordt gezien de ruimtelijke overeenkomsten en de historische relatie ook tot het dorpslint gerekend. De ruimtelijke structuur van Oosthuizen bestaat uit tweezijdige bebouwing langs een smalle straat. Een structuur die nadrukkelijk wordt bepaald door de ligging langs de dijk van de Beemsterringvaart. Dergelijke structuren zijn kenmerkend voor de gemeente Zeevang als geheel. Er is meer aaneengesloten bebouwing dan in het landelijk deel van het lint. Veel bebouwing staat in de rooilijn, op een aantal plaatsen ligt de bebouwing verder terug, zoals bij de supermarkt en het gemeenhuis. Het uitzicht vanaf het lint op de Beemsterringvaart en het landelijk gebied is beperkt. Het lint kent

een gemengd functiepatroon: maatschappelijke voorzieningen, publieke gebouwen en winkels.

Gebouw

De lineaire structuur van het lint wordt versterkt door de dicht op de weg staande bebouwing. Daarnaast staat bebouwing ook dicht op de belendende bebouwing. De architectuur van de bebouwing bezit enige verticaliteit en de entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De uitstraling van de gebouwen varieert. Er staan zowel kleine arbeiderswoningen als voornamere achttiende en vroeg-negentiende eeuwse gebouwen (het voormalige gemeentehuis, postkantoor). Van de bebouwing varieert de kapvorm en kaprichting. Bebouwing staat haaks op de weg, waarbij de voorgevel evenwijdig aan de straat loopt. Naar maat en plaatsing op de kavel wijkt de voornamere bebouwing af, deze heeft een grotere maat en ligt verder van de straat. Naast deze bebouwing komen nog enkele bijzondere gebouwen voor, zoals een verzorgingstehuis, gemeentehuis en de Hervormde Kerk. De Hervormde Kerk en omliggende bebouwing worden door de authentieke uitstraling als zeer bijzonder aangemerkt. In het deel langs het Oosteinde wordt de individuele bebouwingstructuur afgewisseld met een stadsvernieuwingsblok en enkele blokken met rijwoningen. De oriëntatie van de rijwoningen is sterk op de weg gericht. Het stadsvernieuwingsblok is naar binnen georiënteerd en keert zich daardoor van het lint af.

Detailering, materiaal en kleur

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

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

De voor Oosthuizen typische lintbebouwing met de kleinschalige structuur is waardevol. In het dorpslint, en dan met name het deel Raadhuisstraat en Westeinde, staan een zestal rijksmonumenten. Langs de Raadhuisstraat gaat het om de nummers 29, 42, 55 en 61. Hieronder bevindt de Hervormde Kerk. In het deel langs het Westeinde gaat het om de nummers 3 en 7. Naast deze rijksmonumenten bevindt zich nog een groot aantal waardevolle gebouwen in dit lint. In het deel Raadhuisstraat gaat het om de gebouwen met de nummers 3, 5, 6, 7, 15, 22, 41 52 en 59, in het deel Westeinde gaat het om de nummers 1, 9 en 11. Bij deze gebouwen gaat het voornamelijk om woonhuizen. Vooral de Hervormde Kerk en omliggende bebouwing kan als bijzonder en karakteristiek voor het dorpslint Oosthuizen worden aangemerkt. Datzelfde geldt voor de woningen Warderweg 2 t/m 13.

Beleid

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

WELSTANDSNIVEAU: regulier

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteit van Oosthuizen. Voorkomen moet worden dat nieuwe toevoegingen leiden tot een aantasting van de bestaande structuur. Binnen het gebied is geen wettelijk regime Beschermd Dorpsge-



bebouwing die verder terugligt van de rooilijn, waar mogelijk verdient de handhaving van de strakke rooilijnen de voorkeur



bijzondere aandacht voor de entree van het pand is wenselijk



een wolfseind is bij verbouw of renovatie niet toegestaan

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

Relatie met de omgeving

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

Massa en opbouw van het gebouw

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

Detaillering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen etc) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel
- de detaillering van aan- en bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw
- 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
- er dienen traditionele kleuren te worden gebruikt, voornamelijk aardtinten en donkergroen
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren) , metselwerk en keramische dakpannen
- gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen, ondergeschikt aan het historische beeld en in overeenstemming met de specifieke criteria voor reclame



het kleur- en materiaalgebruik dient volgens traditioneel gebruik te zijn

B

LANDELIJK LINT

B1. Landelijk lint Beets



GEBIEDSBESCHRIJVING

Gebied

Het lint van Beets bestaat uit de noordelijke dijk langs de Beemsterringvaart en Korsloot. Aan de westzijde eindigt het lint in de bocht van Beemsterringvaart (overgang in Zomerdijk). De Hoornse Jaagweg is de oostelijke grens. Aan de zuidzijde van de Korsloot is een kleine uitstulping van de kern die tot het lint van Beets behoort. De ruimtelijke structuur van Beets wordt bepaald door de ligging langs de dijk van de Beemsterringvaart en Korsloot. De hoofdstructuur bestaat uit een dijkweg met daarlangs solitaire bebouwing. Veel bebouwing ligt ingeklemd tussen de dijk en het water. Het lint van Beets is afwisselend één- en tweezijdig bebouwd. Door de verspringende rooilijn krijgen de bebouwingsstroken een gevarieerd beeld. Er staan hoofdzakelijk woningen, met een enkel (agrarisch) bedrijf daartussen. Tussen de bebouwing zit transparantie die zorgt voor uitzicht op het achterliggende landschap. Het blok met rijwoningen (Voorkamp 61 tot en met 68) wordt niet tot de bebouwing van het lint gerekend.

Gebouw

Het lint bestaat hoofdzakelijk uit kleine (arbeiders)woningen en stolpboerderijen. De bebouwing ligt enigszins teruggelegen van de weg. Openbare gebouwen als de school, het dorps huis en de kerk wijken qua maat af van deze gebouwen. De kapvorm en kaprichting van de gebouwen varieert. Kenmerkend is de plaatsing van de bebouwing haaks op de weg, evenwijdig aan de perceelsgrenzen. De architectuur van de bebouwing bezit enige verticaliteit. Rond de Hervormde Kerk van Beets krijgt het lint (of dijklichaam) een breed profiel, en maken publieke gebouwen als een school, de Hervormde Kerk en het dorps huis deel uit van de bebouwing. In het lint staan enkele stolpen, die allemaal gelegen zijn aan de noordzijde van de weg.

Detaillering, materiaal en kleur

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

WAARDEBEPALING EN BELEID**Waardebepaling**

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

Beleid

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

WELSTANDSNIVEAU: regulier

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



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



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



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



een wolfseind is niet toegestaan bij verbouw of renovatie

Relatie met de omgeving

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

Massa en opbouw van het gebouw

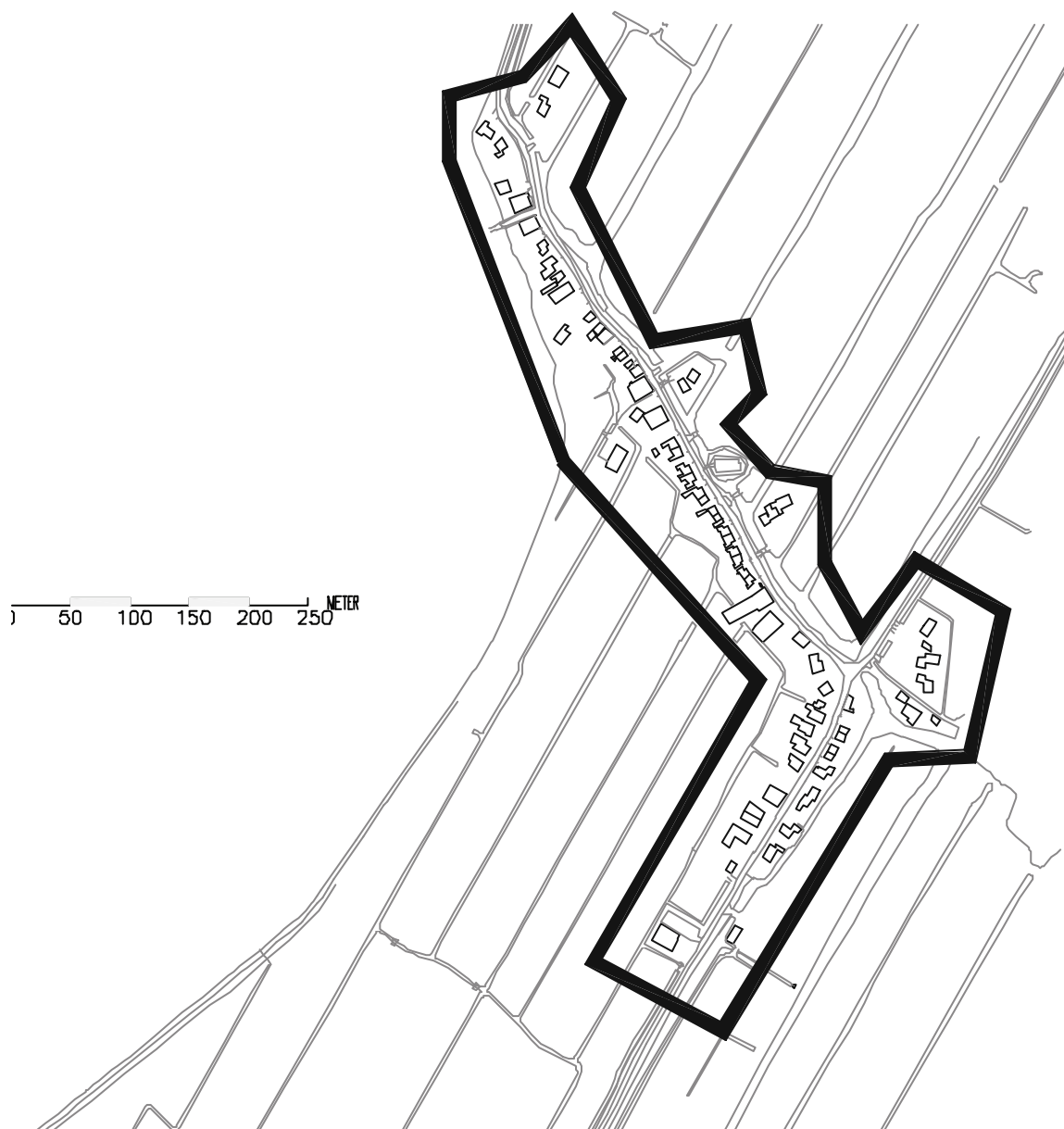
- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn
- bijzondere aandacht voor de entree van het pand is wenselijk
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw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

Detailtering, materiaal en kleur

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

B2. Landelijk lint

Hobrede



GEBIEDSBESCHRIJVING

Gebied

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

Gebouw

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

Detailering

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

WAARDEBEPALING EN BELEID**Waardebepaling**

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

Beleid

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

WELSTANDSNIVEAU: regulier

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

Relatie met de omgeving

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

Massa en opbouw van het gebouw

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

Detaillering, materiaal en kleur

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



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



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

