

B3. Landelijk lint Kwadijk



GEBIEDSBESCHRIJVING

Gebied

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

Gebouw

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

Detaillering

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

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

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

Beleid

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

WELSTANDSNIVEAU: regulier

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



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



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



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

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

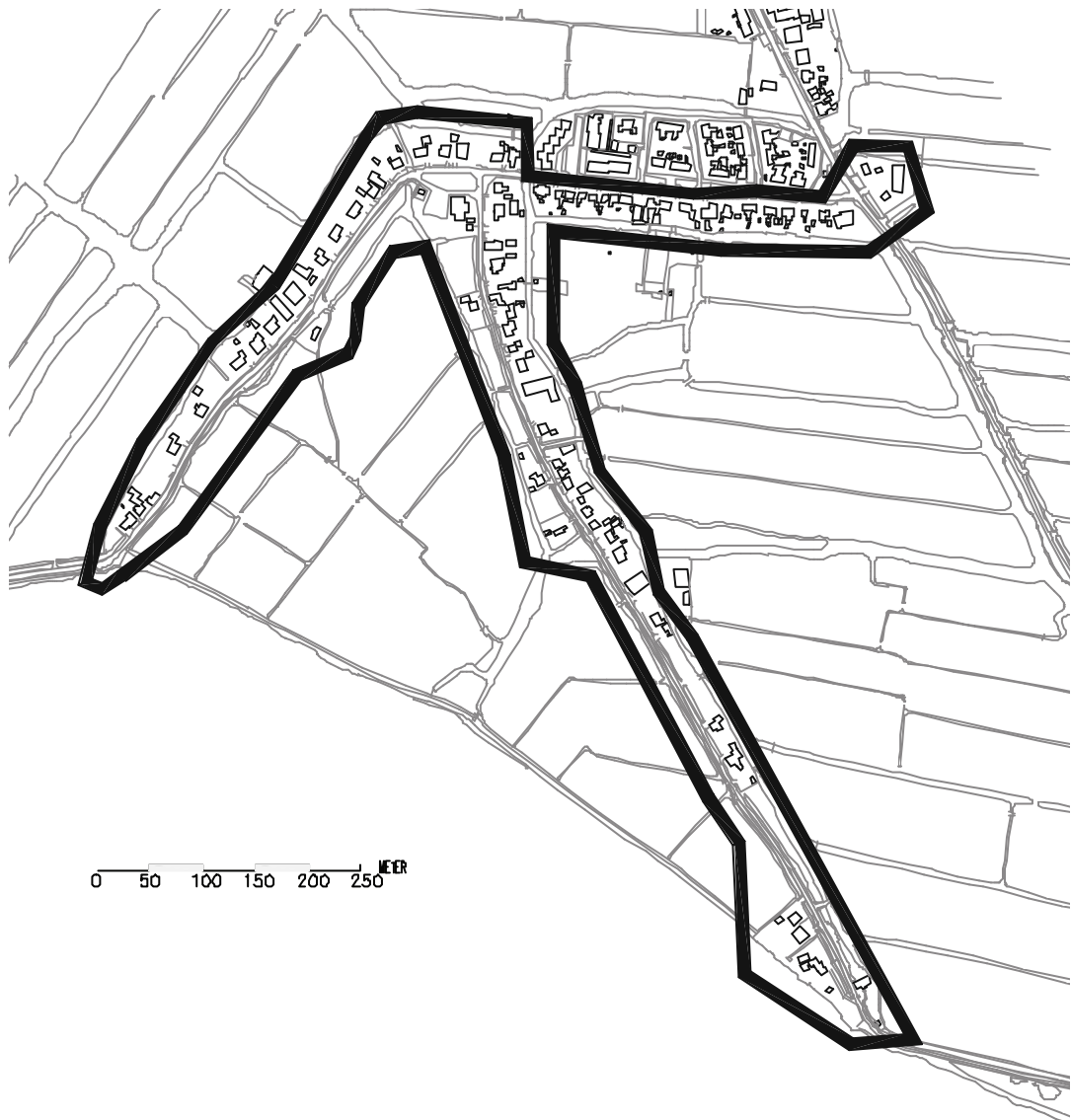
Massa en opbouw van het gebouw

- 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

B4. Landelijk lint Middelie



GEBIEDSBESCHRIJVING

Gebied

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

Gebouw

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

Detaillering

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

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

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

Beleid

In dit gebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. De zichtlijnen naar het achterliggende landschap bepalen in hoge mate het karakter van Middellie 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 Middellie.

Relatie met de omgeving

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



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

Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting dient 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



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



de detaillering van aan- en bijgebouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw

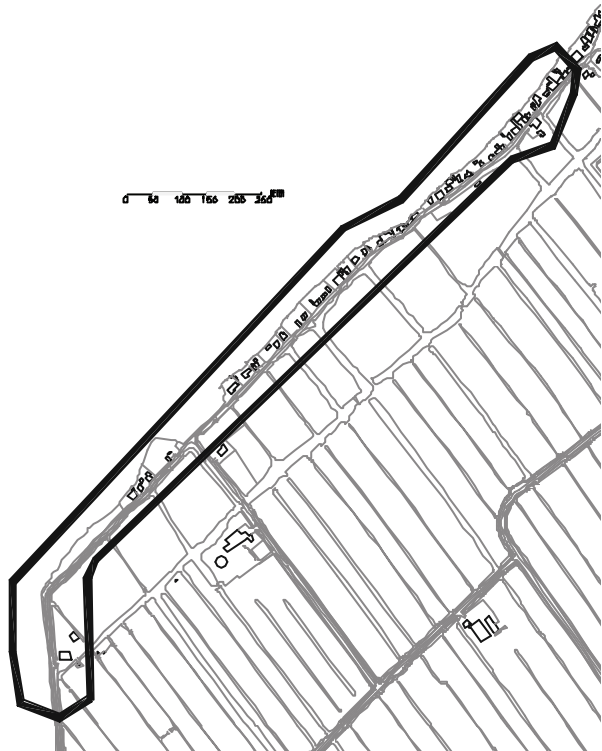
Detailtering, materiaal en kleur

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

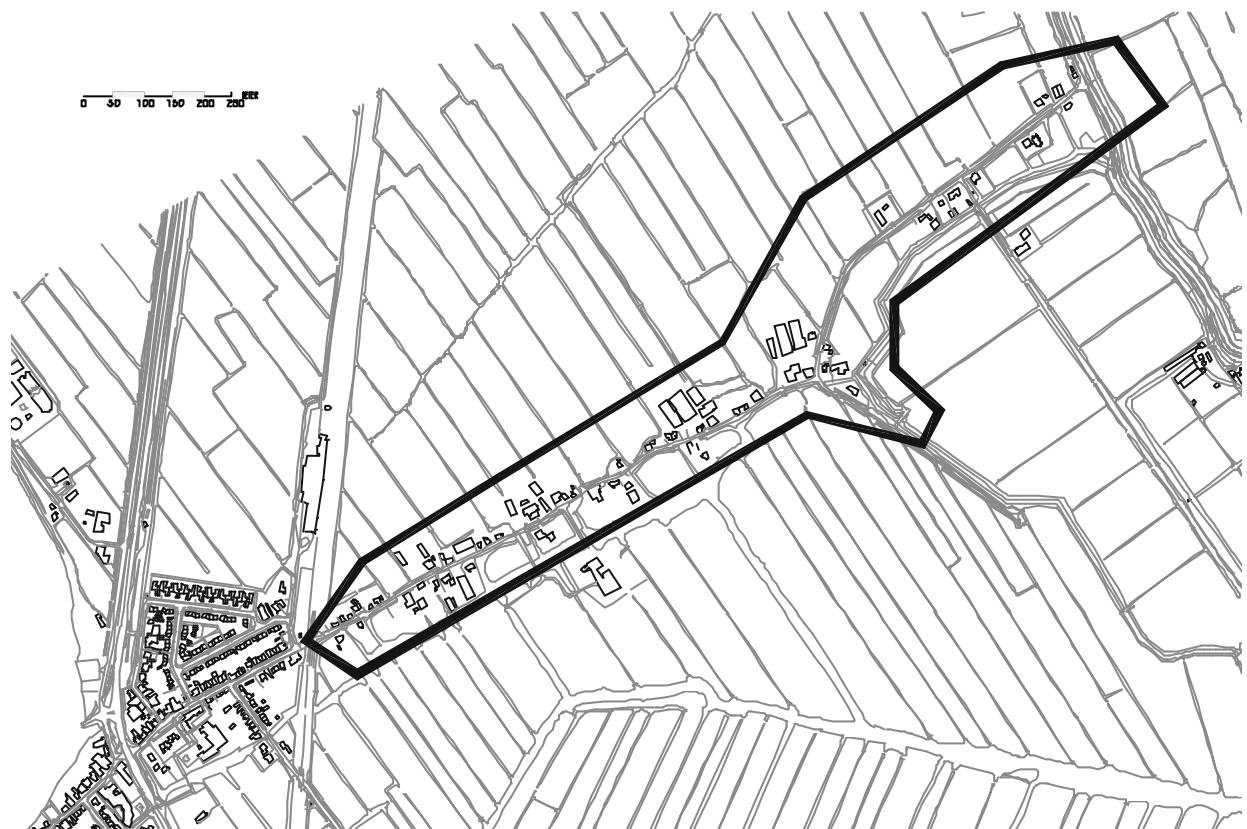


dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw

B5. Landelijk lint Oosthuizen



Boven de noordoostzijde, onder de zuidwestzijde van het lint



GEBIEDSBESCHRIJVING

Gebied

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

Gebouw

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

Detailering

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

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

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

Beleid

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

WELSTANDSNIVEAU: regulier

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



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



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



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



het kleur- en materiaalgebruik dient volgens traditioneel gebruik te zijn

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

B6. Landelijk lint Oosthuizen richting Middelle



GEBIEDSBESCHRIJVING

Gebied

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

Gebouw

Veel van de bebouwing in het lint staat op een ruime kavel. De bebouwing staat in de lengterichting van de kavel, in een hoek van ongeveer 45 graden met de weg. Deze zogenaamde veerverkaveling geeft het lint een typisch karakter. Veel van de gebouwen zijn stolpboerderijen, met daartussen enkele nieuwbouwwoningen. De kapvorm en kaprichting van deze bebouwing varieert, evenals de plaats van de woningentree. Ook bij de stolpen varieert de plaats van de entreepartij. Het woningblok aan Ons Belang is een typisch jaren '70 woningbouwplan, dat door de naar binnen gekeerde houding nauwelijks een relatie heeft met het lint. Vooral de kerk en pastorie van Middelle bezitten een bijzondere architectonische en culturele waarde. Beiden zijn rijksmonument. De panden Middelle 2 en 98 zijn aangemerkt als beeldbepalend.

Detailtering

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

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

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

Beleid

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

WELSTANDSNIVEAU: regulier

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

Relatie met de omgeving

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

Massa en opbouw van het gebouw

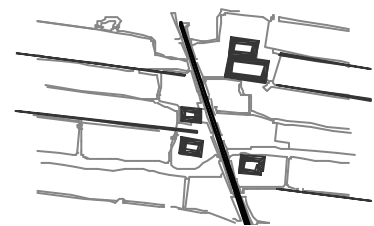
- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn
- bijzondere aandacht voor de entree van het pand is wenselijk
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw
- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouwen
- aan- en bijgebouwen dienen te zijn verbonden aan de hoofdmassa en daarmee een architectonisch geheel te zijn
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa
- gevelgebouwen 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 kleinste en bepalende eenheid van het gebied omvat één enkel vrijstaand pand met een individueel karakter

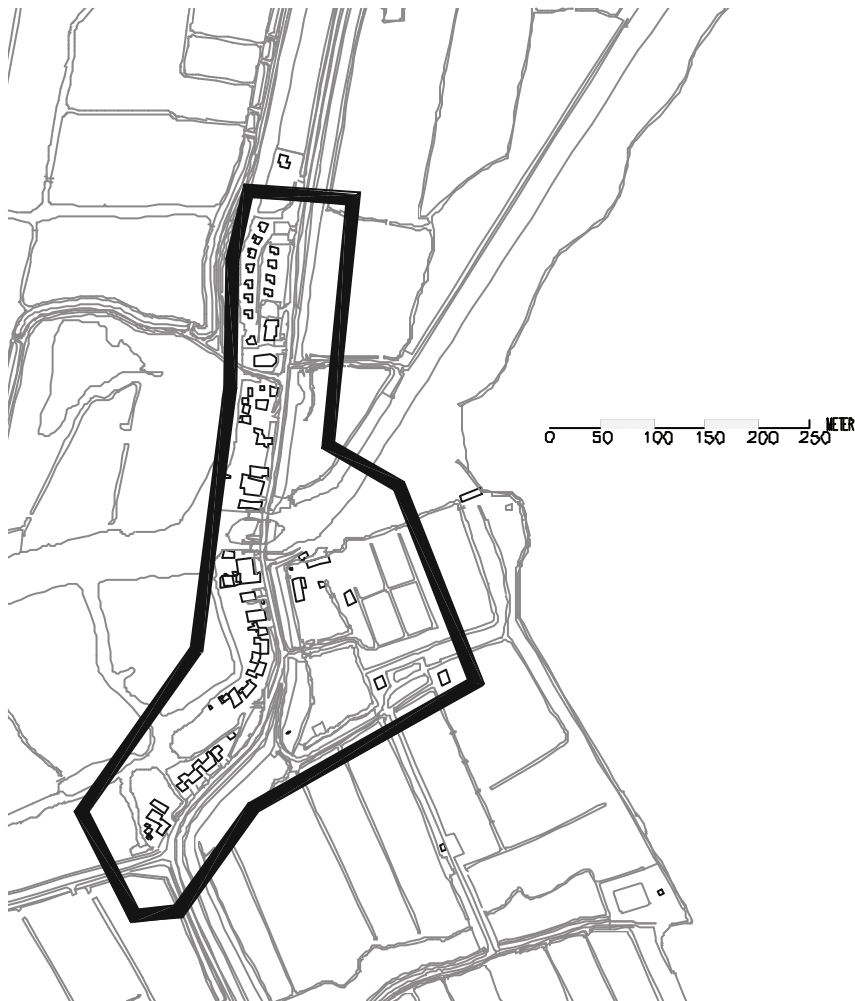


de hoofdrichting van de bebouwing dient evenwijdig te zijn aan de zijdelingse perceelgrenzen



het kleur- en materiaalgebruik dient volgens traditioneel gebruik te zijn

B7. Landelijk lint Schardam



GEBIEDSBESCHRIJVING

Gebied

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

Bebouwing

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

Detailering

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

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

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

Beleid

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

WELSTANDSNIVEAU: regulier

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



een situatie waar de doorzichten naar het achterliggende landschap door de plaatsing van de bebouwing zijn doorbroken



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



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

Relatie met de omgeving

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

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
- gevelopbouw dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden
- balkons dienen klein en luchtig te zijn, met een houten, stalen of smeedijzeren detaillering
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm
- een plat dak is niet toegestaan
- een wolfseind is bij verbouw of renovatie niet toegestaan, uitsluitend in algehele nieuwbouwsituaties kan dit element worden toegestaan
- gevels dienen verticaal 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

B8. Landelijk lint Warder



GEBIEDSBESCHRIJVING

Gebied

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

Gebouw

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

Detailering

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

WAARDEBEPALING EN BELEID

Waardebepaling

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

Beleid

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

WELSTANDSNIVEAU: regulier

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

Relatie met de omgeving

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



een plat dak of wolfseind is niet toegestaan

Massa en opbouw van het gebouw

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



dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw

Detailtering, materiaal en kleur

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



witte steen als hoofddrager is niet toegestaan