

B i j l a g e 3 :

B e b o u w i n g s m o g e l i j k h e d e n



BügelHajema

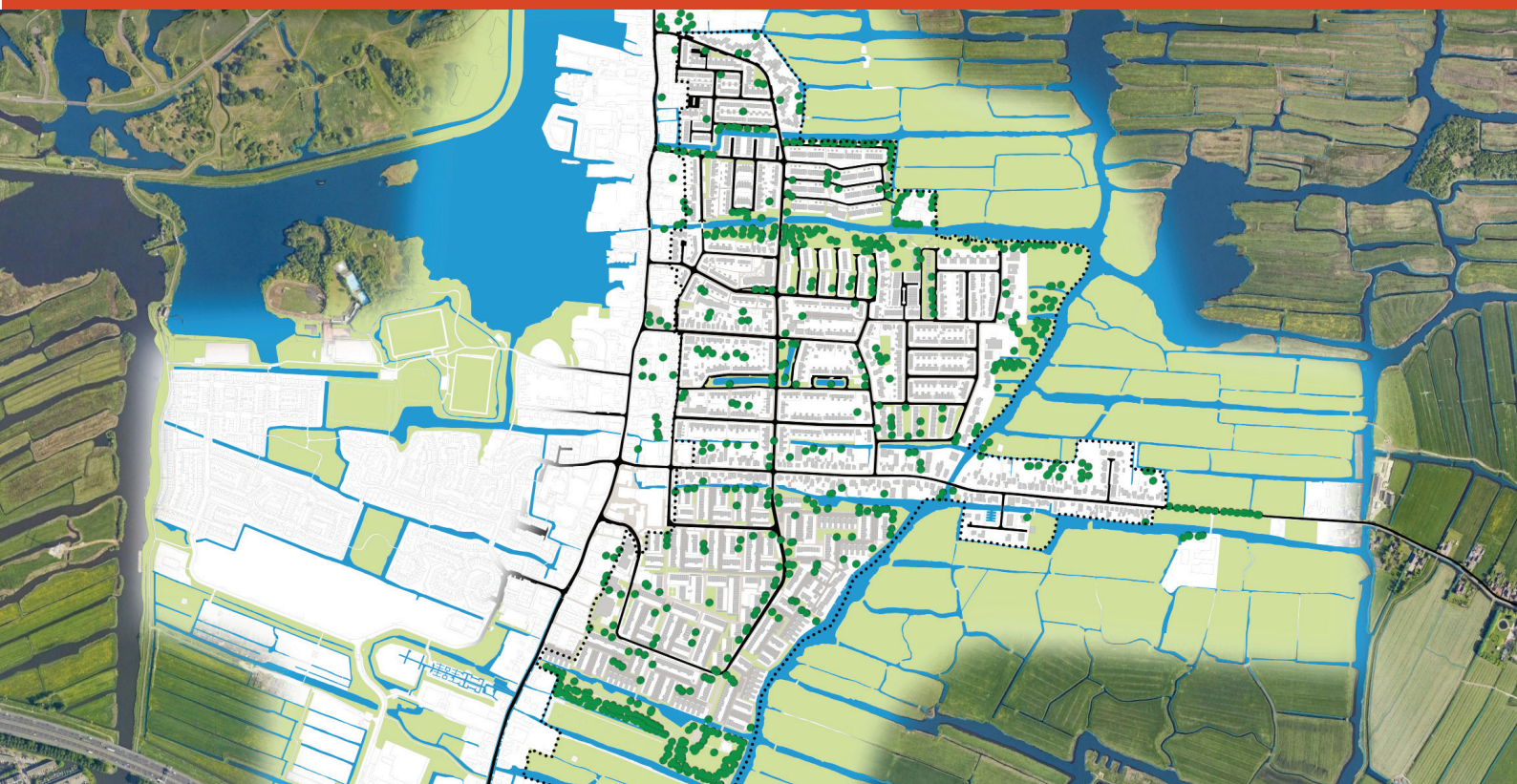
Plek voor ideeën

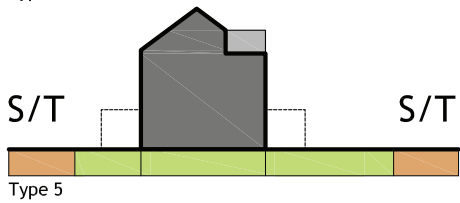
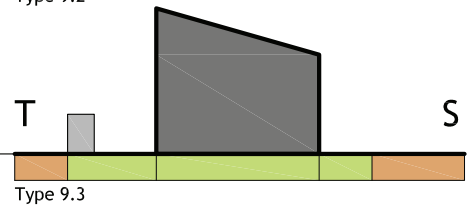
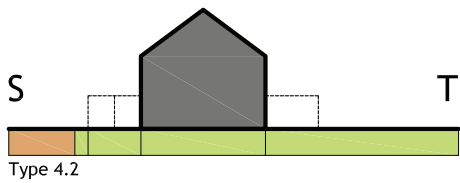
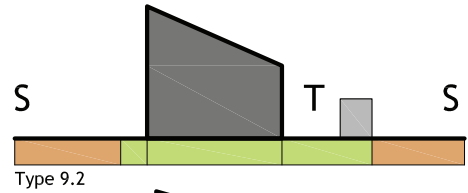
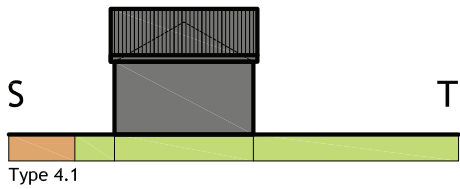
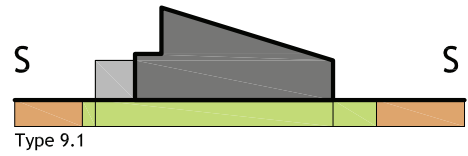
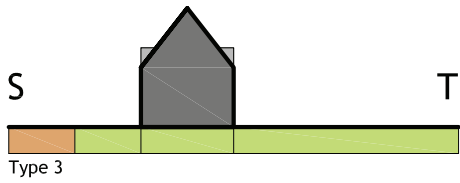
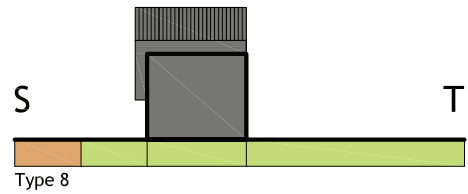
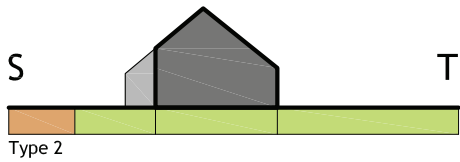
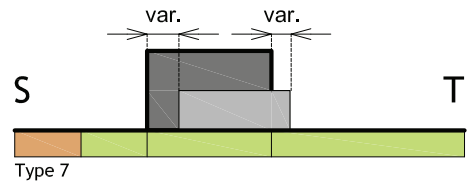
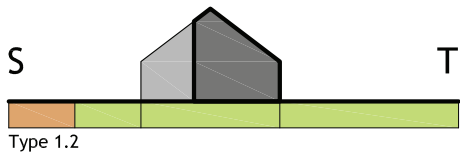
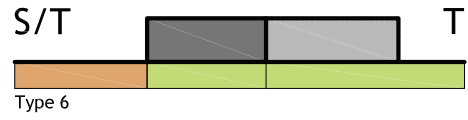
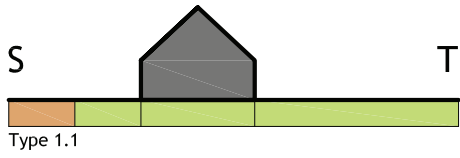


Gemeente Landsmeer

Bebouwingsmogelijkheden Landsmeer-Oost

29 november 2012





Hoofdtypen

1. Hoofdtypen woningen

1.1 Indeling in hoofdtypen

De indeling in hoofdtypen heeft betrekking op hoofdvormen die relatief vaak voorkomen in Landsmeer-Oost. Hoofdvormen die maar één keer voorkomen en/of sterk individuele bebouwing zijn niet meegenomen. Deze bebouwing is aangeduid als 'overigen'. Voor deze individuele bebouwing is het gezien de mate van variatie en diversiteit in de verschijningsvorm niet mogelijk om eenduidige uitbreidingsmogelijkheden te benoemen (zie bijvoorbeeld de Van Beekstraat). De hoofdtypen (hiernaast in doorsnede weergegeven) zijn:

1. Goothoogte 1 bouwlaag aan straat- en tuinzijde; de kapvorm is een zadeldak.
 - 1.1 Typen met nokrichting evenwijdig aan het bouwblok.
 - 1.2 Typen met grote uitsnedes uit de hoofdvorm.
2. Goothoogte 1,5-2 bouwlagen aan straatzijde en 1 bouwlaag aan tuinzijde. De (rijenwoningen) hebben een asymmetrisch zadeldak evenwijdig aan de weg.
3. Goothoogte 1,5 bouwlaag aan zowel de straat- als tuinzijde; de kapvorm is een zadeldak.
4. Goothoogte 2 bouwlagen aan zowel de straat- als tuinzijde.
 - 4.1 Typen met (afgeknotte) zadelkap haaks op de weg.
 - 4.2 Typen met (zadel)kap evenwijdig aan de weg.
5. Goothoogte van 2,5 bouwlaag. De kapvorm is een combinatie van een asymmetrisch zadeldak en een plat dak.
6. 1 bouwlaag met een plat dak of flauw hellend lessenaarsdak.
7. 2 bouwlagen met een plat dak.
8. Combinatie van een goothoogte van 2 bouwlagen met een plat dak en opbouwen met een goothoogte van 2,5 bouwlaag met een lessenaarskap.
9. Typen met een lessenaarskap.
 - 9.1 Goothoogte 1 bouwlaag lage zijde en 2 bouwlagen hoge zijde.
 - 9.2 Goothoogte 2 bouwlagen lage zijde en 3 bouwlagen hoge zijde.
 - 9.3 Goothoogte 2,5 bouwlaag lage zijde en 3,5 bouwlaag hoge zijde.

Op pagina 20 en 21 zijn foto's afgebeeld van de voorkomende hoofdtypen (aangeduid met bovenstaande 'typenummers'). Op pagina 22 en 23 is de situering van de hoofdtypen (en de 'overige' woningen waarvoor geen bebouwingsmogelijkheden zijn gegeven) in de wijk weergegeven.



Ereprijshof 1.1



1.2 Lissstraat



Zilverschoon 2



2 Dobberhof



Raadhuisstraat 3



4.1 Varenstraat



4.2 Klaverstraat



Doornenburg 5



6 Assumburg



Aalscholverstraat 7



8 Varenstraat

Goudpluvier 9.1



Goudpluvier 9.2



9.3 Goudpluvier







Mogelijkheden

2. Bebouwingsmogelijkheden

2.1 Afwegingskader

De verschillende hoofd- en subtypen van woningen zijn op basis van een veldonderzoek vastgesteld. Bij het vaststellen van de bebouwingsmogelijkheden, zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

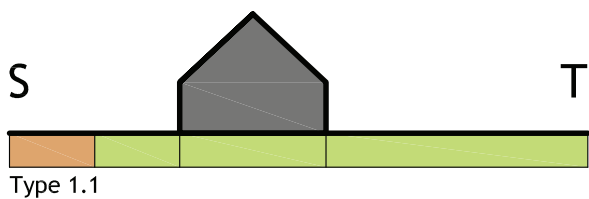
- de bebouwingsmogelijkheden mogen aan de voorzijde niet leiden tot een verrommeling van het straatbeeld;
- de bebouwingsmogelijkheden mogen geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige hoofdopzet van een woongebied of straat vormen;
- de bebouwingsmogelijkheden mogen geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteiten (zoals de groene gebieden en de waterlopen) vormen;
- de bebouwingsmogelijkheden mogen geen onevenredige aantasting van de architectuur en de bouwvorm/massaopbouw vormen;
- de bebouwingsmogelijkheden mogen geen onevenredige aantasting van de woonkwaliteit van het aangrenzende perceel (schaduwvorming, privacy, etc.) vormen.

Op basis van het veldonderzoek is ingeschat dat aanvragen voor de volgende bebouwingsmogelijkheden bij de gemeente ingediend zouden kunnen worden:

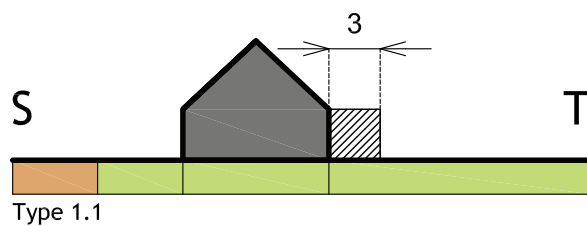
- verlengen van de hoofdvorm (met de nokrichting mee);
- dakopbouwen (aan de voor-, achter- en zijkant);
- verhogen van de goothoogte;
- aan- en uitbouwen (aan de voor-, achter- en zijgevel);
- ruimte tussen vrijstaand bijgebouw en de voorgevel dichtbouwen.

In het navolgende is beoordeeld welke bebouwingsmogelijkheden passend worden geacht. Tevens is bij de wenselijk geachte bebouwingsmogelijkheden de maatvoering vastgesteld. Bij de beoordeling is uitgegaan van individuele aanvragen. Erkers aan de voorgevel zijn buiten beschouwing gelaten, omdat deze bij recht zijn toegestaan.

BESTAANDE SITUATIE



MOGELIJKHEDEN



Aanbouw aan de achtergevel.

Voorwaarden

- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. De afstand tot de achterste perceelsgrens is minimaal 5 meter. De aanbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.
- Het achtererf is maximaal 50% bebouwd.

2.2 Bebouwingsmogelijkheden type 1.1

Type 1 komt voor aan de Ereprijs (rijenwoningen) en de nieuwe invulling van de locatie De Hoeksteen (Calkoenstraat, de Reigerlaan en de Meerkoetstraat). De hoofdvorm is één bouwlaag met een zadeldak en heeft een nokrichting evenwijdig aan de weg.

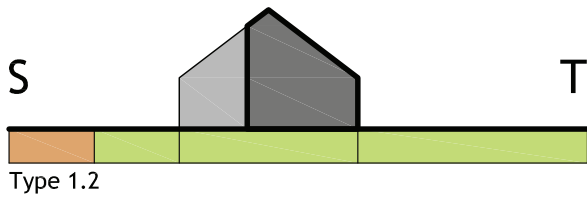
Passende bebouwingsmogelijkheden

Bij type 1.1 is het alleen mogelijk om een aanbouw aan de achterzijde te realiseren, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn. Andere opties zijn fysiek niet mogelijk of ruimtelijk gezien niet gewenst.

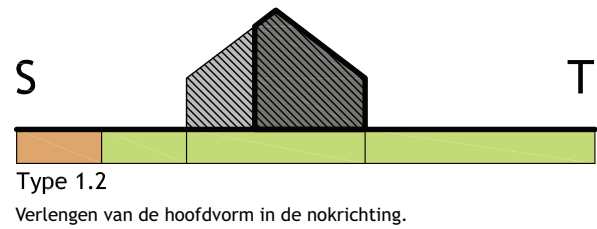
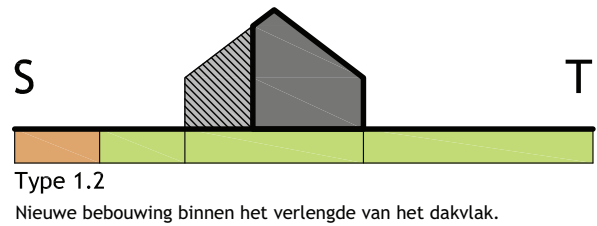
Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Het verlengen van de hoofdvorm, het toepassen van een dakopbouw of het verhogen van de goothoogte betekenen een verstoring van de stedenbouwkundige opzet, leveren een onaantrekkelijke bouwvorm op of hebben een te grote invloed op de belendende percelen. Aanbouwen aan de straatzijde betekenen een te grote verdichting en verrommeling van het straatbeeld.

BESTAANDE SITUATIE



MOGELIJKHEDEN



Voorwaarden

- Een aan- of uitbouw is gesitueerd binnen het verlengde van het dakvlak en het verlengde van de bestaande lage gevels. De afstand van de gevel tot de voorste perceelsgrenzen is minimaal 3 meter; de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is minimaal 1 meter.
- Het verlengen van de hoofdvorm vindt plaats in de nokrichting. De afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is minimaal 3 meter. De maximale verlenging is 6 meter.
- Het achtererf is maximaal 50% bebouwd.

2.3 Bebouwingsmogelijkheden type 1.2

Type 1.2 komt alleen voor aan de Lissstraat en bestaat uit een cluster geschakelde woningen. Het cluster woningen heeft een sterke eigen karakter en heeft als geheel een complexe, maar samenhangende massaopbouw (zie ook 2.3). Dit type heeft een hoofdvorm die gebaseerd is op één bouwlaag met een zadeldak. In deze hoofdvorm zijn grote uitsnedes gemaakt, waardoor delen een goothoogte van bijna 2 bouwlagen hebben.

Bebouwingsmogelijkheden

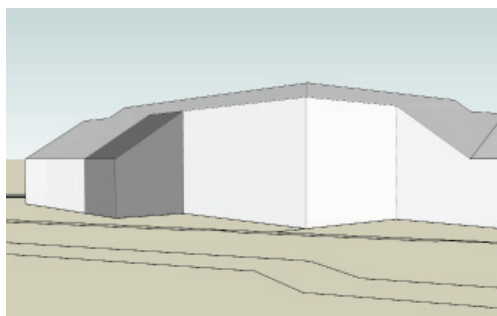
Het verlengen van de hoofdvorm in de lengterichting van de woning (met de nokrichting mee) is mogelijk en het toepassen van aan- en uitbouwen binnen het verlengde van het dakvlak is tevens mogelijk. De invloed van deze bebouwingsmogelijkheden op de belendende percelen is klein door geclusterde bouw van het geheel en de massaopbouw van de woningen. De bouwvorm van de woningen verandert bovendien niet door deze mogelijkheden.

Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

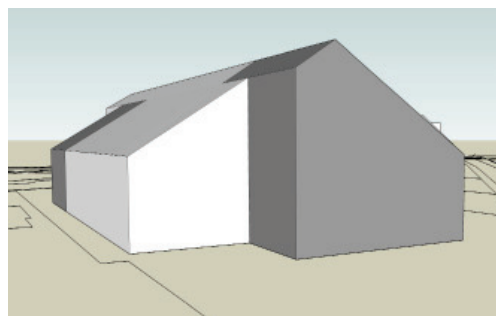
Het verhogen van de goothoogte vormt een aantasting van de stedenbouwkundige structuur. Bovendien vormt dit door de compacte bouw een aantasting van de woonkwaliteit van de belendende percelen.

Het toepassen van aan- en uitbouwen buiten de bestaande hoofdvorm is niet gewenst. In de huidige situatie is sprake van een complex massabouw. Voorkomen dient te worden dat de architectonische eenheid verloren gaat.

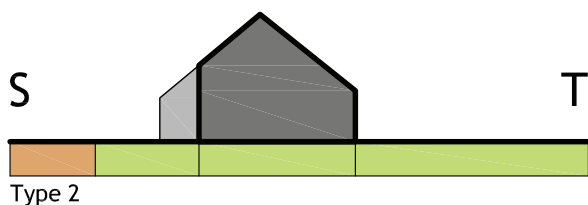
Aan- en uitbouwen binnen het verlengde van het dakvlak.



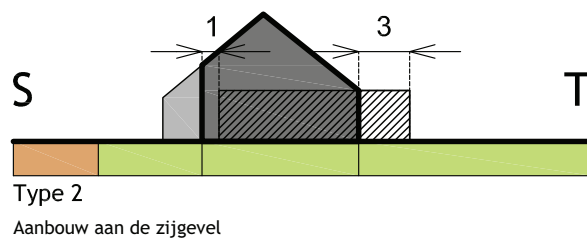
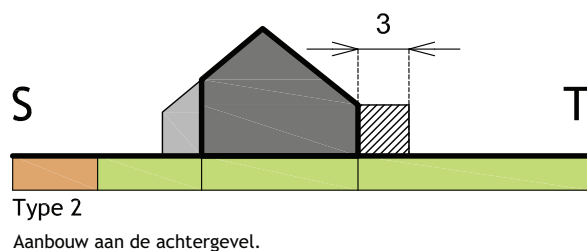
Verlengen hoofdvorm in de lengterichting van de woning.



BESTAANDE SITUATIE



MOGELIJKHEDEN



Voorwaarden

- Een aan- of uitbouw aan de zijgevel is maximaal 3 meter breed. De aan- of uitbouw heeft een plat dak. De goothoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter. De voorzijde van een aanbouw aan de zijkant van het hoofdgebouw ligt minimaal 1 meter terug t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. De zijgevel van de aanbouw is minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens en openbare ruimte gesitueerd.
- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. De afstand tot de achterste perceelsgrens is minimaal 5 meter. De aan- of uitbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.
- Het achtererf is maximaal 50% bebouwd.

2.4 Bebouwingsmogelijkheden type 2

Type 2 komt alleen aan de Zilverschoon (rijenwoningen) en de Dobberhof (geschakelde woningen) voor. De hoofdvorm heeft aan de straatzijde een goothoogte van 1,5 tot 2 bouwlagen en aan de achterzijde een goothoogte van 1 bouwlaag. De hoofdvorm heeft een asymmetrisch zadeldak met een nokrichting evenwijdig aan de weg. Dit type heeft meeontworpen aanbouwen aan de straatzijde.

Passende bebouwingsmogelijkheden

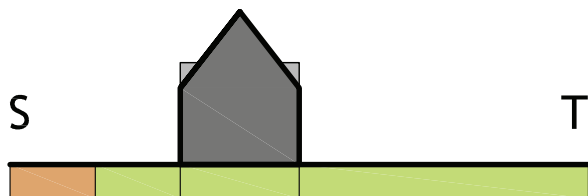
Aan- en uitbouwen aan de achter- en zijgevel worden bij dit type passend geacht, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn. De fysieke ruimte is evenwel in de meeste gevallen beperkt of niet aanwezig.

Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Het verlengen van de hoofdvorm (met de nokrichting mee), het toepassen van dakopbouwen, het verhogen van de goothoogte en het toepassen van nieuwe aan- en uitbouwen aan de voor- en zijgevel worden ongewenst geacht. Het verlengen van de hoofdvorm, het toepassen van dakopbouwen en het verhogen van de goothoogte worden niet wenselijk geacht vanwege de invloed op de woonkwaliteit van de aangrenzende percelen. Het toepassen van dakopbouwen en het verhogen van de goothoogte veroorzaken bovendien een verrommeling van het straatbeeld bij incidentele realisatie.

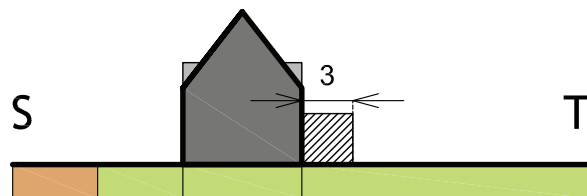
Aan- en uitbouwen aan de voorgevel (op plekken waar deze niet bij de bouw zijn aangebracht) geven een verrommeling en van het straatbeeld indien deze individueel worden gerealiseerd. Bovendien bestaat daarmee sterk het risico dat het 'hofachtige' karakter van de twee straten aangetast wordt.

BESTAANDE SITUATIE



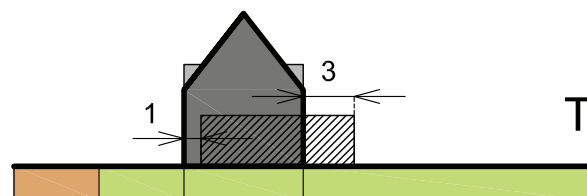
Type 3

MOGELIJKHEDEN



Type 3

Aanbouw aan de achtergevel.



Type 3

Aanbouw aan de zijgevel.



Voorwaarden

- Een aan- of uitbouw aan de zijgevel is maximaal 3 meter breed. De voorzijde van een aanbouw aan de zijkant van het hoofdgebouw ligt minimaal 1 meter terug t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. De zijgevel van de aanbouw is minimaal 1 meter van een aangrenzend erf en minimaal 3 meter van aangrenzende openbare ruimte gesitueerd. Indien de zijgevel grenst aan een andere weg dan de voorgevel (hoeklocatie), vormt het verlengde van de hoofdgebouwen aan deze andere weg de uiterste begrenzing van de zijgevel van de aan- of uitbouw.
- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. De afstand tot de achterste perceelsgrens is minimaal 5 meter. De aanbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.
- Het achtererf is maximaal 50% bebouwd.

2.5 Bebouwingsmogelijkheden type 3

Type 3 komt voor aan de Raadhuisstraat, de Roerdompstraat en de Goudpluvier in de vorm van rijenwoningen. De hoofdvorm is 1,5 bouwlaag met een zadelpak, waarvan de nokrichting evenwijdig aan de weg is.

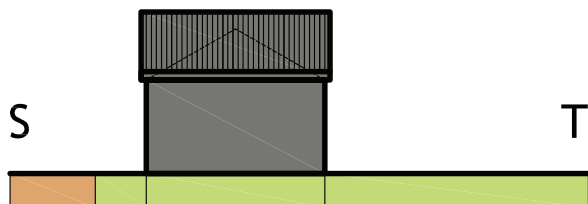
Passende bebouwingsmogelijkheden

Aan- en uitbouwen aan de achter- en zijgevel worden bij dit type passend geacht, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn. De fysieke ruimte is evenwel in de meeste gevallen beperkt.

Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

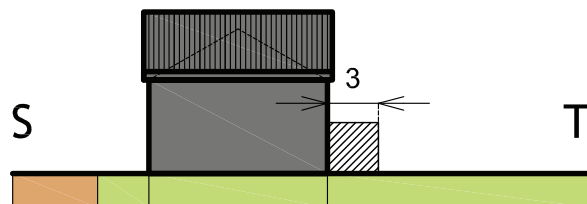
Het verlengen van de hoofdvorm (met de nokrichting mee) het toepassen van dakopbouwen op de hoofdvorm, het verhogen van de goothoogte en het toepassen van aan- en uitbouwen aan de voorgevel worden ongewenst geacht. Het verlengen van de hoofdvorm, het toepassen van een dakopbouw, of het verhogen van de goothoogte betekenen een verstoring van de stedenbouwkundige opzet, leveren een onaantrekkelijke bouwvorm op, of hebben een te grote invloed op de belendende percelen. Aanbouwen aan de voorgevel betekenen een verrommeling van het straatbeeld.

BESTAANDE SITUATIE



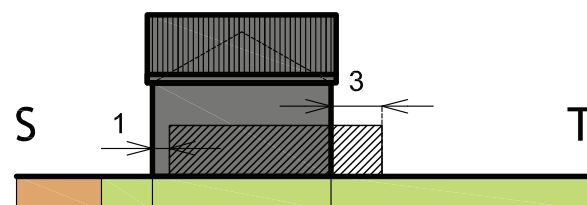
Type 4.1

MOGELIJKHEDEN



Type 4.1

Aanbouw aan de achtergevel.



Type 4.1

Aanbouw aan de zijgevel.



Voorwaarden

- Voor de woning aan de Hazenweg met het type 4.1 gelden de voorwaarden zoals genoemd bij type 7 voor de Hazenweg.
- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. De afstand tot de achterste perceelsgrens is minimaal 5 meter. De aanbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.
- Een aan- of uitbouw aan de zijgevel is maximaal 3 meter breed. De aan- of uitbouw heeft een plat dak. De goothoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter. De voorzijde van een aanbouw aan de zijkant van het hoofdgebouw ligt minimaal 1 meter terug t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. De zijgevel van de aanbouw is minimaal 1 meter van een aangrenzend erf en minimaal 3 meter van aangrenzende openbare ruimte gesitueerd. Indien de zijgevel grenst aan een andere weg dan de voorgevel (hoeklocatie), vormt het verlengde van de hoofdgebouwen aan deze andere weg de uiterste begrenzing van de zijgevel van de aan- of uitbouw.
- Het achtererf is maximaal 50% bebouwd.

2.6 Bebouwingsmogelijkheden type 4.1

Type 4.1 komt op meerdere plekken in Landsmeer-Oost voor. Dit type heeft een hoofdvorm van 2 bouwlagen met een afgeknotte zadelkap, waarvan de nokrichting haaks op de weg is. Dit type is in de meeste gevallen ontstaan door een later toegevoegde opbouw op de typen 4.2 en 7. Voor de woning aan de Hazenweg met het type 4.1 gelden de voorwaarden zoals genoemd bij type 7 voor de Hazenweg.

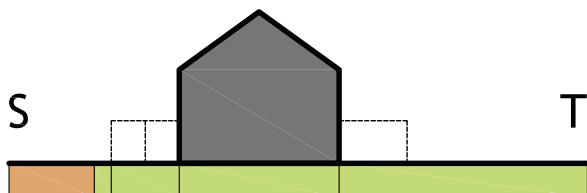
Passende bebouwingsmogelijkheden

Aan- en uitbouwen aan de achter- en zijgevel worden onder voorwaarden bij dit type passend geacht, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn.

Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

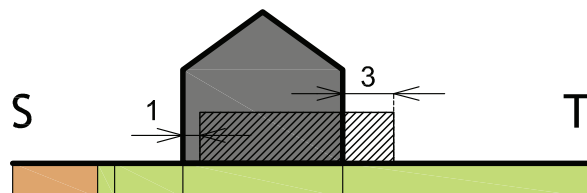
Het verlengen van de hoofdvorm (met de nokrichting mee) het toepassen van dakopbouwen op de hoofdvorm, het verhogen van de goothoogte en het toepassen van aan- en uitbouwen aan de voorgevel worden ongewenst geacht. Het verlengen van de hoofdvorm wordt niet wenselijk geacht vanwege de invloed op de woonkwaliteit (bezonning) van de aangrenzende percelen. Het toepassen van dakopbouwen (in dit geval het doortrekken van de afgeknotte zadelkap tot een volledige zadelkap) en het verhogen van de goothoogte zijn niet gewenst, omdat dan in verhouding tot de aangrenzende bebouwing een te forse bouwmassa ontstaat. Dit is tevens niet passend in de stedenbouwkundige structuur en geeft een wijziging van de stedenbouwkundige opzet doordat op willekeurige plekken stevige hoogte-accenten ontstaan. Nieuwe aan- en uitbouwen aan de voorzijde zijn niet gewenst, omdat dit een verrommeling van het straatbeeld betekent indien deze individueel worden gerealiseerd.

BESTAANDE SITUATIE



Type 4.2

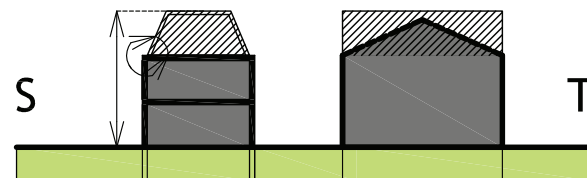
MOGELIJKHEDEN



Type 4.2

Aanbouw aan de zij- en achtergevel.

conform trendsetter



Type 4.2

Dakopbouw



Voorwaarden

- Voor de woningen aan de Hazenweg met het type 4.2 gelden de voorwaarden zoals genoemd bij type 7 voor de Hazenweg.
- Dakopbouw uitvoeren conform de trendsetter. Het principe is het toepassen van een afgeknotte zadelkap. Bouwhoogte en dakhelling uitvoeren conform de trendsetter. In nieuwe situaties is de bouwhoogte maximaal 8,5 meter en de dakhelling maximaal 70 graden.
- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. De afstand tot de achterste perceelsgrens is minimaal 5 meter.
- Een aan- of uitbouw aan de zijgevel is maximaal 3 meter breed. De voorzijde van een aanbouw aan de zijkant van het hoofdgebouw ligt minimaal 1 meter terug t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. De zijgevel van de aanbouw is minimaal 1 meter van een aangrenzend erf en minimaal 3 meter van aangrenzende openbare ruimte gesitueerd. Indien de zijgevel grenst aan een andere weg dan de voorgevel (hoeklocatie), vormt het verlengde van de hoofdgebouwen aan deze andere weg de uiterste begrenzing van de zijgevel van de aan- of uitbouw.
- De bouwhoogte van een aan- of uitbouw is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter. De aan- of uitbouw heeft een plat dak.
- Het achtererf is maximaal 50% bebouwd.

2.7 Bebouwingsmogelijkheden type 4.2

Type 4.2 komt in Landsmeer-Oost veel voor. In het woongebied ten noorden van de Van Beekstraat is dit het meest voorkomende type. Dit type heeft een hoofdvorm van 2 bouwlagen met een zadelkap, waarvan de nokrichting evenwijdig aan de weg is. Dit type komt voor in de vorm van rijenwoningen. Dit type is soms ontstaan door een later toegevoegde opbouw. Voor de woningen aan de Hazenweg met het type 4.2 gelden de voorwaarden zoals genoemd bij type 7 voor de Hazenweg.

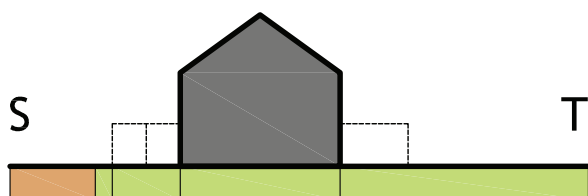
Passende bebouwingsmogelijkheden

In het verleden zijn dakopbouwen in de vorm van een afknotte zadelkap met een nokrichting haaks op de bestaande kap toegestaan. Het toepassen van dakopbouwen op de hoofdvorm wordt dan ook mogelijk geacht bij dit woningtype. Het trendsetterprincipe is van toepassing bij de bouw van nieuwe dakopbouwen.

Aan- en uitbouwen aan de achter- en zijgevel worden onder voorwaarden bij dit type passend geacht, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn.

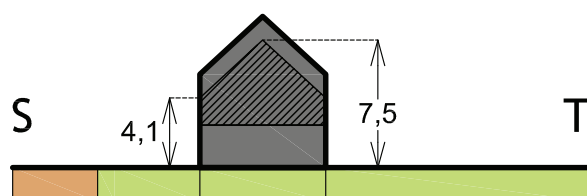
Aan de even zijde van de Rosendael (2 t/m 26) zijn onder voorwaarden opbouwen op de garages mogelijk. In deze straat is reeds sprake van trendsetters in de vorm van opbouwen met een zadelkap op de bestaande garages. Door het toestaan van meer dakopbouwen zal er op termijn meer eenheid ontstaan in het straatbeeld.

BESTAANDE SITUATIE



Type 4.2

MOGELIJKHEDEN



Type 4.2 - Opbouw garage Rosendaal 2 t/m 26 (even)



Voorwaarden Rosendaal 2 t/m 26 (even)

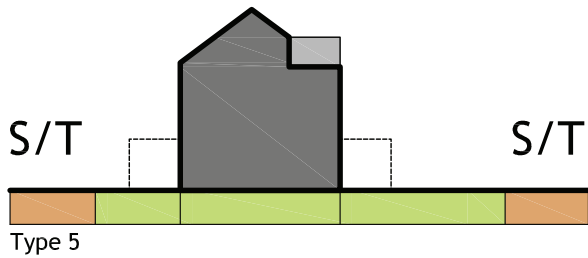
- Dakopbouw uitvoeren conform de trendsetter. De dakopbouw is alleen toegestaan op de oorspronkelijke aanbouw/garage.
- De opbouw heeft een zadeldak met dezelfde nokrichting en dezelfde dakhelling als de hoofdvorm (woning).
- De goothoogte is 4,1 meter en de nokhoogte is 7,5 meter.

Ongewenste bebouwingmogelijkheden

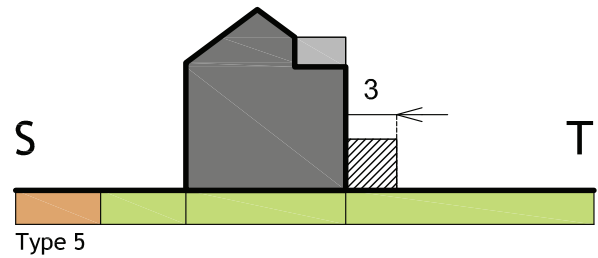
Het verlengen van de hoofdvorm (met de nokrichting mee) en het toepassen van aan- en uitbouwen aan de voorgevel worden ongewenst geacht. Het verlengen van de hoofdvorm wordt niet wenselijk geacht vanwege de invloed op de woonkwaliteit (bezonning) van de aangrenzende percelen. Nieuwe aan- en uitbouwen aan de voorzijde zijn niet gewenst, omdat dit een verrommeling van het straatbeeld betekent indien deze individueel worden gerealiseerd.

Bij de portiekwoningen in het gebied tussen de Talingweg en De Gouwe worden incidentele uitbreidingsmogelijkheden niet passend geacht, omdat in deze gevallen afbreuk gedaan wordt aan de samenhang in het bebouwingsbeeld.

BESTAANDE SITUATIE

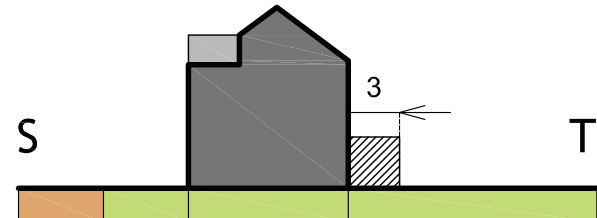


MOGELIJKHEDEN



Dakopbouw een aanbouw aan de achtergevel.

...



Dakopbouw een aanbouw aan de achtergevel.



Voorwaarden

- De dakopbouw/verhogen goothoogte uitvoeren conform de trendsetter (zie bovenste foto).
- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. De aanbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.
- Het achtererf is maximaal 50% bebouwd.

2.8 Bebouwingsmogelijkheden type 5

Type 5 komt alleen voor in het gebied ten zuiden van de Van Beekstraat en is in dit gebied het meest voorkomende type. De bouwvorm heeft een goothoogte van 2,5 bouwlaag. De kapvorm is een combinatie van asymmetisch zadeldak en een plat dak. Dit type komt alleen voor in de vorm van rijenwoningen.

Passende bebouwingsmogelijkheden

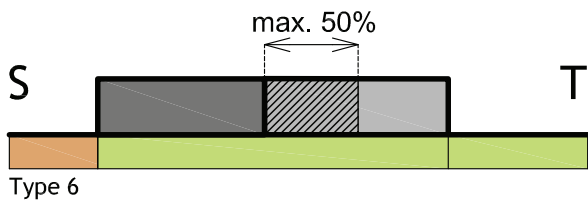
Het toepassen van een dakopbouw/verhogen van de goothoogte wordt mogelijk geacht aan de zijde van het platte dak. Bij dit type zijn dakopbouwen reeds veelvuldig toegepast. Nieuwe dakopbouwen conform de trendsetter uitvoeren.

Het toepassen van aan- en uitbouwen aan de achtergevel wordt mogelijk geacht, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn.

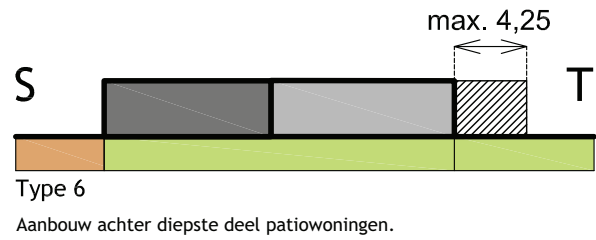
Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Het verhogen van de goothoogte aan de 'zadeldakzijde', het vergroten van de hoofdvorm en het toepassen van aanbouwen voor de voorgevel en naast de zijgevel zijn niet wenselijk. Deze mogelijkheden betekenen een te sterke aantasting van de stedenbouwkundige structuur en een verrommeling van het straatbeeld en zijn daarom niet gewenst. Het vergroten van de hoofdvorm en het toepassen van aanbouwen naast de zijgevel zijn bovendien in de meeste gevallen fysiek niet mogelijk bij dit type.

BESTAANDE SITUATIE



MOGELIJKHEDEN



Voorwaarden

- Achter het diepste deel van de patiowoningen is een aanbouw met een plat dak toegestaan.
- De maximale diepte is 4,25 meter.
- De breedte van de aanbouw is maximaal de breedte van het diepste deel van de bestaande bebouwing.
- De hoogte is gelijk aan de hoogte van de bestaande bebouwing.
- Het achtererf is maximaal 50% bebouwd.
- De achtergevel van de aanbouw is minimaal 1 meter van aangrenzende openbare ruimte (waterlopen) gesitueerd.

2.9 Bebouwingsmogelijkheden type 6

Type 6 komt voor aan de Fazantenstraat, de Cannenburgh, de Assumburg, de Nijenrode, de Giessenburg en de Stoutenburg. Aan de Fazantenstraat is sprake van rijenwoningen uit de Wederopbouwperiode die met de voorgevel aan (semi)openbare ruimte grenzen. De overige woningen zijn identieke geschakelde patiowoningen uit de jaren '70 van de vorige eeuw.

Passende bebouwingsmogelijkheden

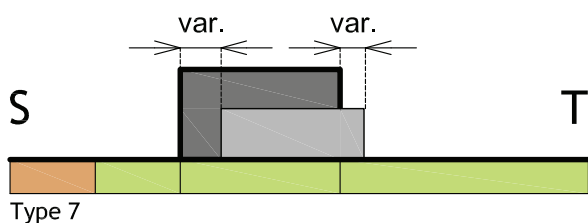
Een uitbouw op de patio wordt passend geacht bij de patiowoningen en is bij recht mogelijk. De situering van uitbouw heeft geen effect op de belendende percelen en heeft geen invloed op de stedenbouwkundige structuur. Gezien de beperkte omvang van de patio dient het bebouwingspercentage beperkt te blijven. Achter het diepste deel van de patiowoningen is een aanbouw onder voorwaarden mogelijk, omdat de invloed op de omgeving door de beperkte bebouwingsmogelijkheden aan de achterzijde beperkt is.

Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

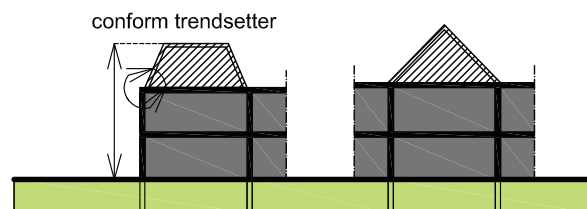
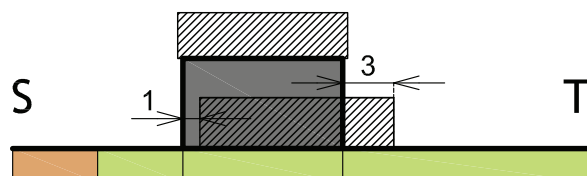
Bij dit type aan de Fazantenstraat worden nieuwe ontwikkelingen niet wenselijk geacht. De bestaande bebouwing is dusdanig kleinschalig, dat nieuwe ontwikkelingen een grote aantasting van de hoofdvorm betekenen. Bovendien wordt een herstructurering verwacht.

Bij de patiowoningen wordt het toepassen van dakopbouwen en aan- en uitbouwen aan de voorgevel ruimtelijk gezien niet wenselijk geacht. Deze mogelijkheden betekenen een te sterke aantasting van de stedenbouwkundige structuur en een verrommeling van het straatbeeld en zijn daarom niet gewenst.

BESTAANDE SITUATIE



MOGELIJKHEDEN



'Schakels' Weegbreesingel, Zwanebloemweg, Riethalmweg en Violierweg

- Geen uitbreidingsmogelijkheden.

Voorwaarden Aalscholverstraat, Watermuntlaantje en Rhijnestein

- De dakopbouw uitvoeren conform de trendsetter in dezelfde straat (type 4.1). Een (afgeknotte) zadeldak met de nokrichting haaks op de weg is uitgangspunt. De bouwhoogte en dakhelling uitvoeren conform de trendsetter.
- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. De aanbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.
- Een aan- of uitbouw aan de zijgevel is maximaal 3 meter breed. De aan- of uitbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter. De voorzijde van een aanbouw aan de zijkant van het hoofdgebouw ligt minimaal 1 meter terug t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. De zijgevel van de aanbouw is minimaal 1 meter van een belendend perceel gesitueerd en minimaal 3 meter bij een situering aan openbare ruimte en waterlopen.
- Het achterterf is maximaal 50% bebouwd.

2.10 Bebouwingsmogelijkheden type 7

Type 7 heeft een bouwvorm van twee bouwlagen met een plat dak. Deze bouwvorm komt voor in de vorm van (geschakelde) twee-onder-één-kapwoningen, rijenwoningen en als (ruimtelijk gezien) ondergeschikte 'schakels' tussen blokken rijenwoningen. De twee-onder-één-kapwoningen komen voor aan de Hazenweg en de Aalscholverstraat. De rijenwoningen staan aan het Watermuntlaantje en de Rhijnestein. De 'schakels' komen voor aan de Weegbreesingel, de Zwanebloemweg, de Riethalmweg en de Violierweg. Type 7 heeft, met uitzondering van de 'schakels', aanbouwen.

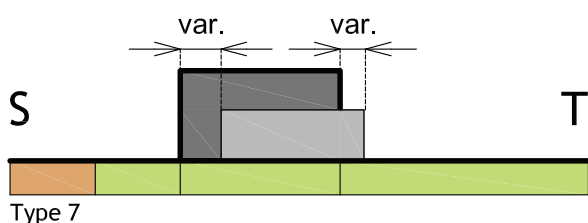
Passende bebouwingsmogelijkheden

Het toepassen van dakopbouwen wordt aan het Watermuntlaantje, de Rhijnestein, de Hazenweg en de Aalscholverstraat mogelijk geacht. In deze straten is reeds sprake van trendsetters in de vorm van een gewoon of afgeknot zadeldak (aangeduid als type 4.1 of 4.2 aan dezelfde straat). Door het toestaan van meer dakopbouwen zal er op termijn meer eenheid en rust ontstaan in het straatbeeld. In de huidige situatie is het straatbeeld enigszins verrommeld door de incidentele toepassing van de dakopbouwen.

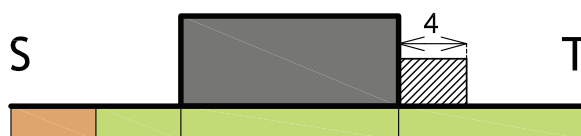
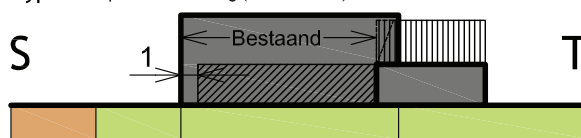
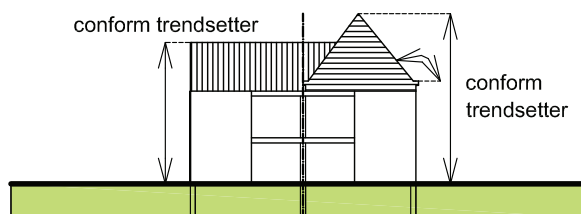
Op de bestaande garages aan de Hazenweg is een opbouw in de vorm van een gewone of een afgeknotte zadeldak mogelijk. Doordat de garages ver terugliggen ten opzichte van de openbare weg, zijn de ruimtelijke effecten op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein.

Het toepassen van aan- en uitbouwen aan de zij- en achtergevel (m.u.v. de 'schakels') wordt onder voorwaarden mogelijk geacht, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn. Aan de Hazenweg is een diepere aanbouw aan de achterzijde mogelijk dan aan de andere straten. In het verleden zijn dergelijke diepere aanbouwen reeds vergund. Door de grote percelen is de invloed van deze grotere aanbouwen op de omgeving en de belendende percelen klein.

BESTAANDE SITUATIE



MOGELIJKHEDEN



Voorwaarden Hazenweg

- De dakopbouw op de woning uitvoeren conform de trendsetters (type 4.1 en 4.2) aan de Hazenweg. Kapvorm (gewone of afgeknotte zadelkap), bouwhoogte en dakhelling uitvoeren conform de trendsetter.
- Een dakopbouw op de bestaande garage heeft een gewone of een afgeknotte zadelkap. De goothoogte is maximaal 2,5 meter, de bouwhoogte is maximaal 5,2 meter en de dakhelling is maximaal 70 graden.
- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 4 meter diep. De aanbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.
- Een aan- of uitbouw aan de zijgevel is maximaal 3 meter breed. De aanbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter. De voorzijde van een aanbouw aan de zijkant van het hoofdgebouw ligt minimaal 1 meter terug t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. De zijgevel van de aanbouw is minimaal 1 meter van een belendend perceel gesitueerd en minimaal 3 meter bij een situering aan openbare ruimte en waterlopen.
- Het achtererf is maximaal 50% bebouwd.

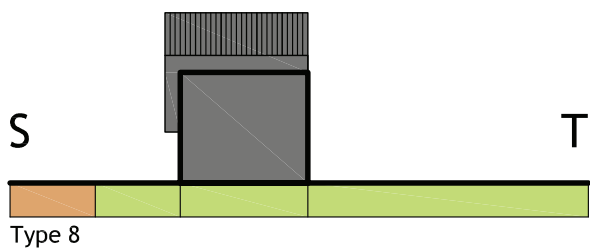
Ongewenste bebouwingmogelijkheden

Het verlengen van de hoofdvorm wordt niet wenselijk geacht vanwege de invloed op de bezonning van de aangrenzende percelen en/of de invloed op de stedenbouwkundige structuur.

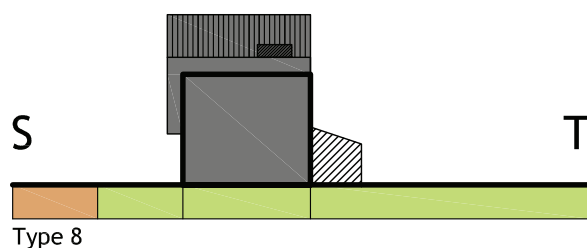
In de meeste gevallen zijn al aanbouwen gerealiseerd. Het toepassen van een kap op deze aanbouwen is in de meeste gevallen niet gewenst. Een dergelijke kap betekent een sterkere massavorming, waardoor afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige opzet met relatief vrij geplaatste hoofdgebouwen. De Hazenweg, waar al enkele opbouwen op bestaande aanbouwen zijn gerealiseerd, vormt hierop een uitzondering.

Bij de 'schakels' worden uitbreidingsmogelijkheden niet passend geacht, omdat in deze gevallen het afbreuk gedaan wordt aan de samenhang in het bebouwingsbeeld.

BESTAANDE SITUATIE



MOGELIJKHEDEN



Aanbouw achtergevel en kleine dakkapel.



Voorwaarden

- De dakkapel uitvoeren conform de trendsetter (zie foto).
- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. Uitvoeren conform, of afgestemd op, de trendsetter (zie foto). De aanbouw heeft een licht hellend dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag. De goothoogte is maximaal 2,3 meter.
- Het achtererf is maximaal 50% bebouwd.

2.11 Bebouwingsmogelijkheden type 8

Type 8 heeft een hoofdvorm die bestaat uit een combinatie van bouwdelen met een goothoogte van 2 bouwlagen met een plat dak en opbouwen met een goothoogte van 2,5 bouwlaag met een lessenaarskap. Type 8 komt alleen voor aan de Varenstraat. Dit gebied is een recente invulling en bestaat uit rijenwoningen aan twee doodlopende straatjes. De bebouwing wordt gekenmerkt door een grote mate van eenheid door de gelijke hoofdvorm, architectonische uitwerking en kleur- en materiaalgebruik.

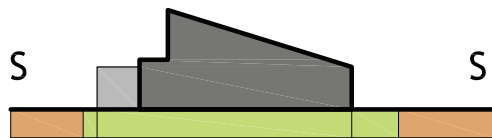
Passende bebouwingsmogelijkheden

De bebouwingsmogelijkheden voor dit type is zeer beperkt. Bij type 8 worden dakkappen en aanbouwen aan de achterzijde mogelijk geacht, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn.

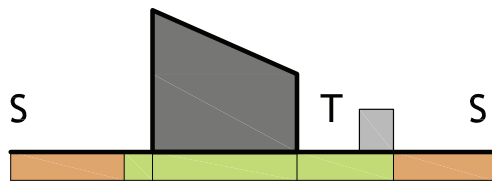
Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Het toepassen van een dakopbouw, het verhogen van de goothoogte of het vergroten van de hoofdvorm betekenen een verstoring van de stedenbouwkundige opzet, leveren een onaantrekkelijke bouwvorm op of hebben een te grote invloed op de belendende percelen. Aanbouwen aan de straatzijde betekenen een verrommeling van het straatbeeld.

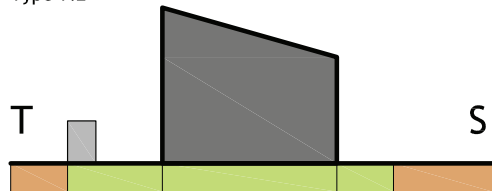
BESTAANDE SITUATIE



Type 9.1



Type 9.2



Type 9.3

9.1



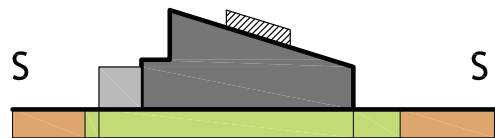
9.3



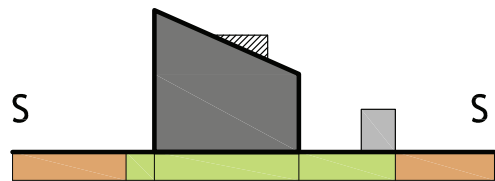
9.2



MOGELIJKHEDEN



Type 9.1



Type 9.2

Alleen dakkapellen/dakopbouwen

Voorwaarden

- De dakkapel of dakopbouw in maatvoering en kleur- en materiaalgebruik uitvoeren conform de trendsetter.

2.12 Bebouwingsmogelijkheden type 9(.1, .2 en .3)

Type 9 wordt gekenmerkt door de lessenaarskap. De bebouwing heeft daardoor een hoge en een lage zijde. Type 9 komt alleen voor aan de Goudpluvier. Dit gebied is een recente invulling en bestaat uit rijenwoningen rondom een klein pleintje. De bebouwing wordt gekenmerkt door een grote mate van eenheid door sterke overeenkomsten in de hoofdvorm en een eenduidig kleur- en materiaalgebruik. De verschillen in de subtypes bestaan uit verschillen in de goot- en de bouwhoogte en verschillen in de dakhellingen.

Passende bebouwingsmogelijkheden

De bebouwingsmogelijkheden voor deze typen zijn zeer beperkt. Bij type 9.1 wordt een kleine dakopbouw mogelijk geacht en bij type 9.2 worden dakkappen mogelijk geacht, omdat de ruimtelijke effecten op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn.

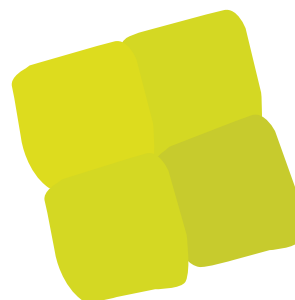
Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Het vergroten van de hoofdvorm is fysiek niet mogelijk bij deze woningen; de percelen zijn hiervoor te klein. Het toepassen van dakopbouwen vormt bij deze woningen een aantasting van de stedenbouwkundige structuur en de hoofdozet van de bebouwing.

Aan- en uitbouwen aan de achterzijde zijn bij dit type door de beschikbare ruimte fysiek niet wenselijk (zeer kleine achtertuinen). Het toepassen van aan- en uitbouwen aan de straatzijde is niet gewenst, omdat dit een verrommeling van het straatbeeld oplevert en een aantasting van de hoofdvorm van de bebouwing betekent.

Het verhogen van de goothoogte is bij dit type tevens niet gewenst, omdat dit in verhouding tot de belendende percelen een te forse bouwmassa oplevert en/of een verrommeling van het straatbeeld betekent.

Colofon



Opdrachtgever
Gemeente Landsmeer

Ontwerp
W. Douwsma
BügelHajema Adviseurs Leeuwarden

Projectleiding
C. Hiskemuller
BügelHajema Adviseurs Leeuwarden

Projectnummer
167.00.02.10.01

BügelHajema Adviseurs bv.
Bureau voor Ruimtelijk Ordening
en Milieu BNSP

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE LEEUWARDEN
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden
en Amersfoort