

G e b i e d s t y p e 1 – K a r a k t e r i s t i e k b u i t e n g e b i e d

Gebiedsbeschrijving

Het karakteristieke buitengebied ligt in het kleipolderlandschap. Dit landschapstype kenmerkt West-Friesland. In dit gebied is het oorspronkelijke kleipolderlandschap nog goed herkenbaar. De ruilverkavelingen in de jaren '60 en '70 hebben in beperkte mate invloed gehad op het verkavelingspatroon, waardoor de schaalvergroting in dit gebied beperkt is gebleven. Het gebied wordt hierdoor nog steeds gekenmerkt door een relatief kleinschalig verkavelingspatroon met smalle, diepe kavels haaks op de langgerekte wegen.

De bebouwing in dit gebied bestaat uit open lintbebouwing, vrij in het open landschap liggende bebouwing en aan de Westfriese Omringdijk gesitueerde woningen. De bebouwing kenmerkt zich door een grote verscheidenheid. Er is sprake van (bedrijfs-)woningen, stolpen en agrarische complexen met bedrijfsgebouwen. Kenmerkend is dat de bedrijfswoningen georiënteerd zijn op en/of gelegen zijn aan de ontsluitingsweg met de bedrijfsobjecten overwegend daarachter. De bebouwingsrichting is haaks of nagenoeg haaks op de ontsluitingsweg. Bij veel complexen is sprake van erfbeplanting.

De bedrijfswoningen zijn veelal vrijstaand en kunnen overwegend getypeerd worden als traditioneel/landelijk met beperkte gemeenschappelijke en/of bijzondere stijlkenmerken. De meeste woningen hebben één bouwlaag met een kap. Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel. De hoofdmaterialen zijn overwegend bruin of rood metselwerk voor de gevels (met incidenteel houten topgevels) en rode of grijze/zwarte pannen voor de daken.

De agrarische bedrijfsgebouwen hebben in principe een eenvoudige hoofdvorm en overwegend een flauwe kap. De hoofdrichting van de gebouwen is overwegend evenwijdig aan de kavelrichting. Bedrijfsgebouwen zijn zowel achter elkaar als naast elkaar gesitueerd. De hoofdmaterialen zijn metselwerk en/of beplating voor de gevels en golfplaten, staalplaten of mastiek voor de daken.

Beleid, waardebepalings en ontwikkelingen

Het gebied is landschappelijk waardevol en zeer kwetsbaar. In de 'Structuurvisie landschap' geldt voor dit gebied het ambitieniveau 'behouden en versterken'. Het beleid is gericht op het handhaven en versterken van de bestaande kwaliteiten. De kwaliteiten in dit gebied zijn de Westfriese Omringdijk, de linten met de daarmee samenhangende, nog goed herkenbare verkavelingsstructuur en openheid en de eenvoudige verschijningsvorm van woon- en bedrijfsbebouwing in gedekte kleurstellingen. Sterk afwijkende bouwvormen en de toepassing van lichte kleurenstellingen en glanzende materialen moet in dit gebied voorkomen worden.

Ontwikkelingen in het gebied zullen bestaan uit aan-, uit- en verbouw van woningen en verbouw, (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding van de bedrijfsbebouwing (voor zover de bebouwingsvlakken dit toelaten). Nieuwe burgerwoningen zullen in het gebied niet snel worden toegestaan.

In algemene zin geldt dat het bestemmingsplan allereerst bepaald of iets wel of niet gebouwd mag worden. Daarbij wordt in veelal gekeken naar ligging en de maatvoering. De advisering op grond van de welstandsnota mag deze mogelijkheden niet in ernstige mate belemmeren.

Ambitie voor welstand

Voor het gebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en handhaven, en waar mogelijk versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Welstandscriteria

Ligging

- Behoud bebouwingspatroon. De bebouwing is gesitueerd in de bestaande (vaste of wisselende) rooilijn.
- De woningen/bedrijfsgebouwen zijn met de voorgevel en/of representatieve gevel georiënteerd op de straat en/of de Westfriese Omringdijk. Op hoeklocaties heeft bebouwing een dubbele oriëntatie.
- De woonhuizen zijn vrijstaand. Een ondergeschikte koppeling met de bedrijfsbebouwing is toegestaan.
- Aan- en uitbouwen liggen achter de voorgevelrooilijn van de woning.
- Bijgebouwen/bedrijfsgebouwen bij voorkeur achter de woning. Bij meerdere bijgebouwen streven naar clustering.

Massa

- De hoofdvorm van de woningen is één bouwlaag met kap. Niet-streekeigen elementen zoals wolfseinden, zijn ongewenst.
- De nokrichting is haaks of evenwijdig aan de weg. Alle bebouwing op één erf heeft overwegend dezelfde nokrichting.
- De typologie van de hoofdvorm is gebiedseigen en traditioneel of landschappelijk.
- Bij (ver)nieuwbouw de bouwvorm, bouwmassa en nokrichting afstemmen op de belendende percelen en de landschappelijke context.
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige en krachtige hoofdmassa met een rechthoekige plattegrond, een hellende kapvorm (zadeldak) en ondergeschikte aan- en uitbouwen.
- De gerichtheid van bouwmassa van de bedrijfsbebouwing is in overeenstemming met de kavelrichting (zie afbeelding).
- Bij bedrijfsgebouwen met grote bebouwingsoppervlaktes schaalverkleinende ingrepen, zoals een duidelijke geleding van de bouwmasa's of gevels toepassen.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw. Bijgebouwen hebben bij voorkeur een kap afgestemd op de kap van het hoofdgebouw.

Detailering

- Woningen/gebouwen hebben een individuele uitstraling. De architectuur is gebiedseigen en traditioneel of landschappelijk.
- De detailering van de gevels van een woning is zeer zorgvuldig en ondersteunt de architectuur, geleding en hoofdvorm van de woning.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw.
- De bedrijfsbebouwing kent een eenvoudige detailering. Bij grote bedrijfsgebouwen draagt de detailering bij aan het visueel verkleinen van de bebouwing.



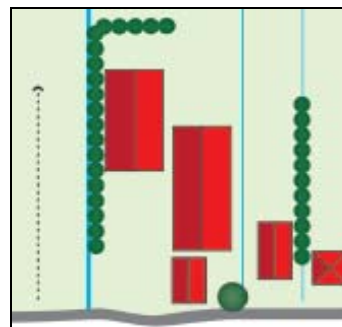
Twee nokrichtingen op het erf; de voorkeur heeft één nokrichting.



Handhaven bestaande rooilijnen (ook bij de Westfriese Omringdijk).



Gebiedseigen en traditionele hoofdvorm voor de bebouwing; traditioneel kleur- en materiaalgebruik.



Bijgeplaatste schuur (linksboven) in lengterichting verkaveling.



Ongewenst licht/glanzend kleur- en materiaalgebruik.



Voorbeeld gedekt kleurgebruik voor bedrijfsbebouwing.



Traditioneel en gedekt kleurgebruik.



Onvoldoende landschappelijke inpassing bedrijfsbebouwing.



Opslag te bepalend in het ruimtelijk beeld.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik is passend bij de typologie van de hoofdvorm; gebiedseigen, traditionele kleuren domineren het beeld.
- Hoofdmaterialen in gedekte, donkere kleuren en een matte afwerking toepassen. Lichte, felgekleurde, hoogglanzende en spiegelende hoofdmaterialen zijn niet toegestaan.
- Op een erf is sprake van een samenhangend, harmonieus en op het landschap afgestemd kleur- en materiaalgebruik.
- Snel verarmende materialen, onafgewerkte betonnen (systeem)wanden, volkern-/kunststofplaten in grote vlakken, kunstriet, shingles en stalen dakpanplaten zijn niet gewenst.
- Afwijkende materialen kunnen in overleg met de gemeente en de welstandscommissie worden toegestaan, waarbij plaatselijke omstandigheden en functionele eisen doorslaggevend zullen zijn.

Diversen

- Bijzondere functies, zoals waterstaatkundige bouwwerken, kennen een autonome plaatsing en een bijzondere, individuele opbouw en vormgeving.
- Voor stolpen, bijzondere stal- en kasvormen, mestvergistingsinstallaties en reclame gelden de 'Objectgerichte criteria' zoals opgenomen in hoofdstuk 5.

Aanbevelingen

- Ten aanzien van de erfinrichting gelden de volgende aanvullende aanbevelingen:
 - Zie ook de 'Structuurvisie landschap'.
 - Opslag, het stallen van caravans en het plaatsen van containers dient achter de woning plaats te vinden; deze dienen tevens aan het zicht te worden onttrokken.
 - Verharding van het voorterrein beperken.
 - Geen waterbassins op het voorterrein toepassen.
 - Bestaande waterlopen respecteren en groene gras- en/of riet oevers toepassen.
 - Bedrijfsbebouwing inpassen met erf- en singelbeplanting.
 - Beplanting van inheems sortiment toepassen.
 - Donker kleurgebruik toepassen voor hekwerken die vanaf de openbare weg en het open landschap zichtbaar zijn.