BEELDKWALITEITPLAN DURGERDAMMERDIJK 138 (RUIMTE VOOR RUIMTE)

Concept 15 februari 2019

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

BEELDKWALITEITPLAN Durgerdammerdijk 138
(ruimte voor ruimte)

CODE 1499215 / 15-02-2019

INHOUDSOPGAVE **blz**

1. INLEIDING 1

2. BELEID 3

2. 1. Beleidskader 3

3. HET PLANGEBIED 6

3. 1. Ontwikkelingsgeschiedenis 6
3. 2. Ordeningsprincipes van het landschap 8
3. 3. Karakteristiek bebouwde omgeving 12
3. 4. Huidige situatie plangebied 14

4. UITGANGSPUNTEN HERINRICHTING 16

4. 1. Het doel van de herinrichting van het plangebied 16
4. 2. Principes achter de inrichting van de locatie 17
4. 3. Stedenbouwkundige hoofdopzet en het totaalbeeld 19

5. UITWERKING PER THEMA 23

5. 1. Hoofdstructuur en ontsluiting 24
5. 2. Bebouwingsbeeld 26
5. 3. Bouwmassa en bouwvlakken 27
5. 4. Groenplan 28
5. 5. Inrichtingselementen in de openbare ruimte en beheer 31

6. BEELDKWALITEITSEISEN/WELSTAND 33

1. INLEIDING

De gemeente Amsterdam heeft de “Beleidsvisie en toetsingskader Stadsrandpolder Waterland” vastgesteld. Beleidsintentie van deze structuurvisie is dat Waterland een open, recreatief aantrekkelijk landschap moet blijven met een goede recreatieve ontsluiting, belangrijke natuurwaarden (met name de weidevogels), duidelijk zichtbare cultuurwaarden en met economisch rendabele boerenbedrijven, die voor een goed beheer van landschap en natuur en voor aanvullende recreatieve voorzieningen kunnen zorgen.
In het kader van die visie wil de initiatiefnemer zijn melkveehouderijbedrijf, gevestigd onder aan de Durgerdammerdijk 138 te Amsterdam, verplaatsen.

Omdat de huidige bedrijfslocatie in onbruik gaat raken, is het doel deze locatie te herontwikkelen en ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen.

In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied zichtbaar in relatie tot de omgeving. Op de afbeelding op pagina 2 is ingezoomd op het plangebied, hierop zijn de bestaande agrarische bebouwing en de directe omgeving rondom het plangebied te zien.



Ligging van het plangebied

In het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt het plangebied heringericht. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats worden een aantal woningen gebouwd. De bestaande bedrijfswoning, aan de zuidoostzijde van het bedrijfsperceel, en de woning aan de zuidwestzijde van het perceel blijven behouden. Door de inpassing van de nieuwe woningen worden opbrengsten voor de initiatiefnemer gegenereerd voor de verplaatsing.

De ontwikkeling moet ruimtelijk op een goede manier in de omgeving worden ingepast. Hiervoor is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan geeft in eerste instantie een korte ruimtelijke analyse van de omgeving, de ligging van het plangebied daarin en het plangebied zelf. Vervolgens gaat het plan in op de beeldkwaliteitsaspecten, waaronder de gewenste ruimtelijke structuur, ontsluitingsstructuur en het bebouwingsbeeld.



Het plangebied

2. BELEID

2. 1. Beleidskader

In deze paragraaf komen de belangrijkste kaders vanuit het van belang zijnde provinciale en gemeentelijke beleid aan de orde. Voor het plangebied zijn vanuit de provincie Noord-Holland de verordening, de daarbij horende visie en het Beleid landbouwontwikkeling van belang. Vanuit de gemeente Amsterdam is dit het onder meer het bestemmingsplan Landelijk Noord. Vanuit het rijksbeleid is voor het plangebied van dit beeldkwaliteitplan met name de aanwijzing van Durgerdam als beschermd dorpsgezicht van belang. Hier wordt echter pas in dit hoofdstuk 3 op in gegaan, waarbij meteen de daarbij van belang zijnde ruimtelijke structuur wordt beschreven.

2.1.1. Verordening en omgevingsvisie

Het plangebied ligt grotendeels buiten het bestaand bebouwd gebied van het provinciaal beleidskader (*Provinciale Ruimtelijke Verordening* en *Structuurvisie Noord-Holland 2040*). Hetgeen in principe betekent dat ontwikkelingen zoals woningbouw hier niet mogelijk zijn binnen de PRV. Door middel van de toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt in het plangebied een verdere verstedelijking mogelijk gemaakt buiten bestaand bebouwd gebied (landelijk gebied). In dit beeldkwaliteitplan wordt beschreven hoe aan de ruimtelijke kwaliteitseis wordt voldaan ten einde een goede ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling te waarborgen. Het is daarbij van belang dat de door de provincie gevraagde afwegingen worden beschreven. Daarom komen in dit plan, het provinciaal planologisch beleid volgend, in ieder geval de volgende onderwerpen aan de orde:

- de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- de ordeningsprincipes van het landschap en bestaande kwaliteiten;
- de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
- de inpassing van het plangebied in de wijdere omgeving (grotere landschapseenheid);

Daarbij wordt rekening gehouden met:

- de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
- de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- de historische structuurlijnen;
- cultuurhistorische objecten.

2.1.2. Beleidsvisie en toetsingskader Stadsrandpolder Waterland

De gemeente Amsterdam heeft in deze visie het doel gesteld dat Waterland een open, recreatief aantrekkelijk landschap moet blijven met een goede recreatieve ontsluiting, belangrijke natuurwaarden (met name de weidevogels), duidelijk zichtbare cultuurwaarden en met economisch rendabele boerenbedrijven, die voor een goed beheer van landschap en natuur en voor aanvullende recreatieve voorzieningen kunnen zorgen.

In de visie is aangegeven welke ontwikkelingen binnen het afsprakenkader mogelijk zijn. Eén van deze ontwikkelingen is boerderijverplaatsing. De gemeente heeft daarbij voorwaarden gegeven voor de nieuwe locatie, maar heeft ook aangegeven welke mogelijkheden er voor de oude locatie zijn. Woningbouw is daarbij toegestaan, mits voldaan wordt aan verschillende voorwaarden. Een voorwaarde is, dat voldaan wordt aan het gestelde in het geldende bestemmingsplan (sloop/nieuwbouw), maar ook aan de welstandsnota en het beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan geeft daarom de ruimtelijke voorwaarden voor de invulling van de nieuwe locatie.

2.1.3. Bestemmingsplan Landelijk Noord

Het plangebied valt in het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk Noord (vastgesteld op 26 juni 2013). In dat plan heeft het plangebied de bestemming “Agrarisch met waarden - Veenweidegebied”. De bestaande woning zuidwestelijk in het plangebied heeft de bestemming “Wonen”. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen “Waarde - Cultuurhistorie” en “Waarde - Archeologie - 1” van toepassing op het perceel. Tot slot is over de zuidzijde van het perceel de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” van toepassing. Deze bestemmingen zeggen niet alleen iets over het toegestane gebruik in het plangebied, maar brengen ook ruimtelijke consequenties met zich mee.

De dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie ligt op het gebied dat aangewezen is als beschermd dorpsgezicht Durgerdam. De bestemming is bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van cultuurhistorische waarden. In relatie tot het plangebied is specifiek van belang dat het specifiek dijkdorpkarakter behouden blijft. Dit bestaat uit het lint van (grotendeels) houten huizen gekoppeld aan het dijklichaam van de Durgerdammerdijk. Maar ook van belang zijn de tussenruimten tussen de huizen waardoor de zijkanten van de panden te zien zijn en daarmee de extra (bakstenen) onderverdieping en het achterliggende polderland.

Daarnaast is de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering bepalend voor de ruimtelijke mogelijkheden in het plangebied. Deze dubbelbestemming is bedoeld voor de bescherming, het in stand houden en het onderhoud van de waterkering met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen het bestemmingsplan Landelijk Noord is hieraan echter geen bouwverbod etc. gekoppeld. Vermijden van bouwen in de bestemde zone is echter wenselijk.

2.1.4. Structuurvisie Amsterdam “Economisch sterk en duurzaam”

Vanuit de structuurvisie voor Amsterdam is voor het landelijk gebied – waarin het plangebied ligt – weinig beleid geformuleerd. Wel is duidelijk beleid geformuleerd over wonen. Daarbij wordt gericht op een groei van het woningaantal met 70.000 stuks. Belangrijk daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek terecht komt. Voor de regio is het suburbane wonen een wenselijk vorm. Hoewel de planlocatie omgeven is door de hoofdgroenstructuur, maakt zij hier geen deel vanuit. Het beleid voor de hoofdgroenstructuur is daarom hier niet direct van toepassing.

2.1.5. Woonbeleid Amsterdam “Wonen in de Metropool”

Het woonbeleid geeft een algemene woonvisie voor de gemeente Amsterdam, maar gaat daarnaast ook specifiek in op de verschillende deelgebieden. Het plangebied valt onder het deelgebied Amsterdam-Noord. Een belangrijk speerpunt voor wonen in Noord is het inzetten op meer ontspannen gezinsmilieus en eengezinswoningen. Daarbij is het belangrijk de kansen te benutten voor zorgwoningen en aanpasbare woningen.



Hoofdgroenstructuur van Amsterdam, planlocatie wordt aangewezen met rode pijl

3. HET PLANGEBIED

3. 1. Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt in de gemeente Amsterdam, ten noordoosten van de stad. Dat dorp is gebouwd aan de Durgerdammerdijk; een oude zeedijk (15de eeuw). Het is een gebied dat al lange tijd ontgonnen en bewoond is.

3.1.1. Ontwikkeling van het landschap

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt, is na de aanleg van de Durgerdammerdijk, langzaamaan in gebruik genomen als weideland. Het is een kenmerkend slagenlandschap. In dit slagenlandschap en direct ten noorden van het plangebied ligt de Durgerdammer Diepolder, een voormalig meer dat in 1880 drooggemalen is, naar aanleiding van een concessie van 1879.

De Durgerdammer Diepolder werd drooggemalen en gehouden met behulp van een achtkantige vijzelmolen. Op 15 oktober 1911 liep de polder (40 ha) geheel onder. Na de watersnood van 1916 werd de molen vervangen door een draaistroomelektromotor van 5 pk met centrifugaalpomp, die op Waterlandse boezem uitsloeg. Deze molen is nog aanwezig.

3.1.2. Ontstaan van Durgerdam

De ontstaansgeschiedenis van het dorp Durgerdam is gerelateerd aan de aanleg van de Waterlandschse Zeedijk. In 1421 zorgde noodweer voor een grote overstroming van de Zuiderzee: de Sint-Elisabethsvloed. In 1422 werd toestemming gegeven een zeedijk aan te leggen, die de Waterlandse Zeedijk werd genoemd.

In de bocht van die dijk ontstond het dorp Durgerdam. Het begon met enkele kleinere woningen die op de dijk zijn gebouwd. De bevolking leefde tot in de 18de eeuw van de scheepvaart en de handel. Daarna stapten ze over op de visserij op de Zuiderzee (nu Markermeer). Het dorp groeide langs de dijk gestaag door. Met de afsluiting van de Zuiderzee, in 1932, verdween ook die inkomstenbron grotendeels.

Met het verliezen van de inkomstenbron vanuit de visserij is ook de uitbreiding van de bebouwing langs de dijk afgeremd. Nog slechts op een enkele plaats is een oude woning vervangen door een nieuwere woning. Het bebouwingslint langs de dijk is hierdoor behoorlijk gaaf gebleven en (inmiddels) aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Op enkele plaatsen is bewoning of bedrijvigheid achter het lint aanwezig, waaronder ook in het plangebied. Het bedrijf is pas gebouwd na de komst van de draaistroomelektromotor, die de polder goed droog houdt. Het perceel is vanaf de Durgerdammerdijk via een erfontsluitingsweg bereikbaar tussen de dijkwoningen door.



Situatie 1903



Situatie 1994

3. 2. Ordeningsprincipes van het landschap

Het gebied rond Durgerdam (en dus het plangebied) maakt deel uit van het Nationaal Landschap Noord-Holland. Dit landschap is onderverdeeld in twintig ensembles, waarbij elk ensemble een eigen dynamiek en kernwaarden heeft. Het plangebied maakt onderdeel uit van het ensemble Waterland.



Waterland is één van de twintig ensembles van het Nationaal Landschal Noord-Holland

Waterland is een laaggelegen veenweidegebied doorsneden door vele sloten en vaarten. De ondergrond bestond oorspronkelijk uit veen bovenop door de zee gedeponeerde afzettingen. Door overstromingen vanuit de Zuiderzee kwam daar later weer een laagje klei overheen.

De ingebruikname van het gebied rond het plangebied heeft plaatsgevonden na de aanleg van de Durgerdammerdijk. De gronden werden als landbouwgrond (vooral weiden) gebruikt. Vanaf de dijk in noordelijke richting werd het landschap ontgonnen. Dit is terug te zien in de kavelrichting; er is sprake van een onregelmatige noord-zuidgerichte strokenverkaveling. De richting van de verkaveling wordt vooral bepaald door het slotenpatroon in het landschap. De sloten waren van belang voor de afwatering van het natte veenweidegebied en vormden van oudsher de kavelgrenzen. De oude slotenstructuur is ook nu nog duidelijk herkenbaar aanwezig. Het landschap tussen de kavelsloten is open, er is vooral sprake van grasland (landbouwgebied). De openheid is vanaf de (zee)dijken erg goed te ervaren en doordat er weinig beplanting aanwezig is langs wegen – er is wel begroeiing rond de agrarische erven – wordt de openheid versterkt.

De bebouwing langs de dijk vormt een duidelijke scheiding tussen het buiten-IJ en het hiervoor beschreven veenweidegebied. Durgerdam heeft een dichte lintbebouwing, waarachter in enkele gevallen een uitbreiding is gebouwd. Het bedrijf en daarbij horende bebouwing in het plangebied is een dergelijke uitbreiding. Ook de verder westelijk gelegen kerk en daarbij aanwezige begraafplaats zijn een dergelijk uitbreiding achter het lint,

waarachter weer de sportvelden zijn geplaatst. Al deze toevoegingen achter het lint zijn van later tijd en horen oorspronkelijk niet achter het lint op de dijk. Zij kennen een andere functie en een afwijkend beeld ten opzichte van het lint.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie
In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland worden ordeningsprincipes van het landschap benoemd en op het schaalniveau van het Waterlands erf ambities en bijbehorende ontwikkelprincipes gegeven. Hieronder worden de belangrijkste ordenings- en ontwikkelprincipes van het Waterland beschreven die van toepassing zijn voor het plangebied bij Durgerdam.

Ambities en Ordeningsprincipes Waterland

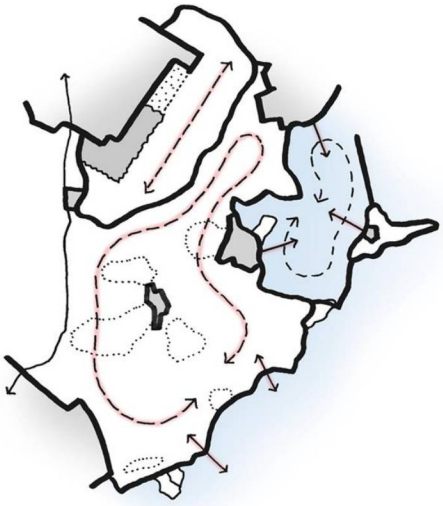
1. De combinatie dieën en veenlandschap met verschillende verkavelingsrichtingen maken Waterland uniek. De afwisselende verkavelingsrichting en oude stroomgeulen dragen bij aan het gevarieerde landschap.
   Om deze kwaliteiten in stand te houden zijn ontwikkelprincipes benoemd:
   - Ruimtelijke ontwikkelingen dienen ingepast te worden binnen de ontginningsstructuur. De bebouwing beperkt zicht tot de bestaande linten.
   - De verkavelingsstructuur, het slotenpatroon en de oevers intact houden.



Afwisselende verkavelingsrichting en oude stroomgeulen (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie)

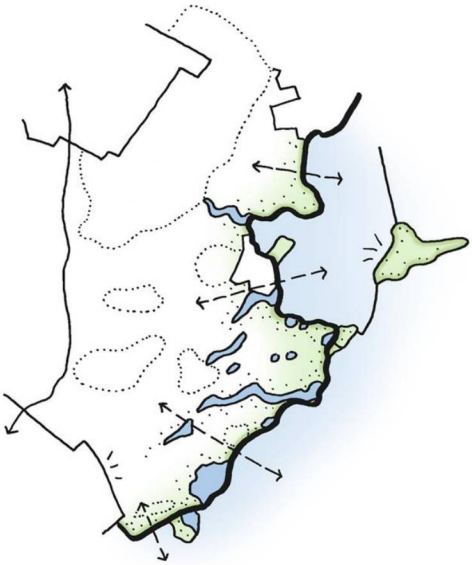
2. De openheid van het landschap is karakteristiek maar kwetsbaar. Het toevoegen van bebouwing is maatwerk.
   Ontwikkelprincipes:
   - Er dient aansluiting te worden gezocht bij het landelijke karakter van de linten. Nieuwe bebouwing moet binnen of aan de rand van bestaande kernen of bebouwingslinten worden ontwikkeld. Kavels worden individueel ontsloten op het lint; geen nieuwe woonbuurten aan de linten.
   - Nieuwbouw dient zorgvuldig ingepast te worden, waarbij repetitie van gelijkvormige bebouwing voorkomen moet worden.

- Zichtlijnen van het lint naar het landschap behouden. Zichtlijnen over sloten en ruime erven.
- Pas erfbeplating dusdanig toe dat gebouwen deels zichtbaar blijven en gebruik lokaal voorkomende boomsoorten als de els.



Openheid van het landschap (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie)

3. De Markermeerdijk bepaalt de oostelijke horizon. De zeedijk is prominent aanwezig in het overwegend weidse landschap.
   Ontwikkelprincipes:
   - Het zicht op de Markermeerdijk dient vrijgehouden te worden vanuit het ensemble. Dit betekend dat er geen nieuwe bebouwing of beplanting aan de dijk gesitueerd mag worden.

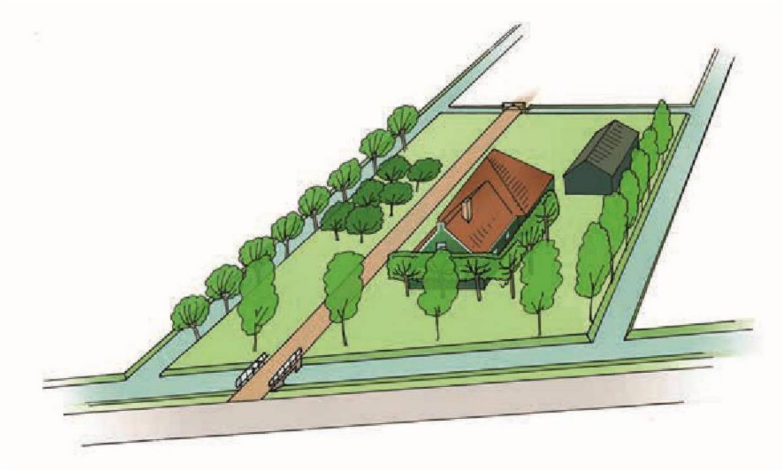


Grilllige kustlijn en doorzichten (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie)

Ervenhandboek Waterlands erf

Het landschap heeft van oudsher een grote bijdrage geleverd aan de indeling en karakteristiek van het de erven. De bebouwing en beplanting heeft hebben altijd voornamelijk een praktische functie gehad en men hield bij de inrichting van een boerenerf zoveel mogelijk vast aan de gewoonten van de streek. Karakteristiek voor het betreffende plangebied is 'het veenweide erf'. Deze erven waren relatief klein en sober ingericht, in tegenstelling tot de erven in de droogmakerijen, die groter en rijker beplant waren.
Het veenweide erf wordt gekenmerkt door:

- Rechthoekige, smalle erfvorm met de korte zijde aan de weg.
- Het veenweide erf wordt meestal aan drie of vier zijden begrensd door sloten en de toegang wordt gevormd door een brug over de wegsloot.
- Het erf kent een traditionele indeling, met voor- en achtererf. Het voorerf en de woning/stolp zijn het representatieve deel. In het veenweidegebied zijn de voorerven eenvoudig ingericht, met sierperk, boomgaard of bleekveld.
  Op het achtererf is het terrein naar eigen behoefte ingericht en praktisch van aard. De beplanting is functioneel en inheems; bomen en struiken als windsingels en voor het vasthouden van de oevers.
- Het doorzicht over het erf naar het weiland achter het erf is karakteristiek voor de erven in het veenweidegebied. Dit doorzicht loopt over het erfpad, dat aan één of aan beide zijden beplant is met laanbomen.
- De randen van het erf zijn beplant met een bomenrij, uitzondering vormt de achtererfgrens: hier staat geen beplanting. Hoe smaller het erf, des te dichter de bomen rond de boerderij gesitueerd.
- Gebouwen staan evenwijdig aan de verkavelingsrichting. Bijgebouwen staan achter de achtergevel of vanaf halverwege de zijgevel van de woning.
- Kenmerkend voor Noord-Holland is de stolpboerderij, die vanuit het landschap opvallen door het grote piramidevormige dak.
- Karakteristieke beplanting voor de erfranden zijn: (knot)wilg, es, iep, fruitboomsoorten, els, zachte berk en lijsterbes.



Principetekening van een Waterlands erf (bron:Ervenhandboek Waterland)

3. 3. Karakteristiek bebouwde omgeving

Het plangebied ligt vlak achter het bebouwingslint van Durgerdam, in het open landschap. Durgerdam en andere dijklinten in het Waterland hebben een heel eigen ruimtelijke karakteristiek in vergelijking met de bebouwing zoals deze buiten de linten aanwezig is. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op het verschil.

3.3.1. Beschermd dorpsgezicht Durgerdam

Durgerdam is aangewezen als beschermd dorpsgezicht; Gezicht Durgerdam. Het is een van rijkswege beschermd dorpsgezicht. De procedure voor aanwijzing werd gestart op 29 december 1971. Het gebied werd op 3 mei 1976 definitief aangewezen. Het beschermd gezicht beslaat een oppervlakte van 71,9 hectare, de begrenzing is op onderstaande afbeelding te zien. Het plangebied ligt binnen het aangewezen gezicht.



Begrenzing beschermd dorpsgezicht Durgerdam

Panden die binnen een beschermd gezicht vallen krijgen niet automatisch de status van beschermd monument. De gezichtsbescherming richt zich op de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waardering van het gebied en wil het toekomstig functioneren daarvan veiligstellen. In dit kader zijn voor Durgerdam in het aanwijzingsbesluit de volgende aspecten van belang:

- Sprake is van een harmonieuze relatie tussen de dijkbebouwing en de open ruimte;
- De haven vormt een belangrijk element in de totaliteit van het dorp;
- In het dorp zijn karakteristieke vrijstaande houten vissershuisjes aanwezig, die vrijwel allemaal een topgevel hebben en zijn geschilderd in lichte tinten;
- Het dorp bezit waardevolle monumenten zoals de kerk en de Kapel, die door de ligging en de markante vorm van de klokkentoren het hart van het dorp vormen;
- Het dorp heeft een levendig en weinig uniform dorpsbeeld.

Het dorp bestaat uit een bebouwingslint, waarbij de gebouwen (voornamelijk woningen) met de gevels direct aan de straat staan. De bebouwing bestaat uit vrijstaande gebouwen. Deze staan dicht op elkaar, waardoor een gesloten lintstructuur ontstaat. Vanaf de dijk is weinig zicht op het daarachter liggende landschap, tussen de bebouwing door.

De oorspronkelijke bebouwing is kleinschalig en daarom vaak aan de achterzijde uitgebreid. Bovendien zijn op de achtererven veel bijgebouwen aanwezig. De achtertuinen zijn daar meestal niet groot meer. Ter plaatse van het plangebied is dit vooral het geval. Meer westelijk zijn de achtererven bij de bebouwing groter.



Impressies bebouwing Beschermd dorpsgezicht Durgerdam

Dijkachterwereld

De betreffende planlocatie maakt niet direct onderdeel uit van het dorpslint maar ligt in de 'achterwereld' van de dijk. In de omgeving is deze situatie niet uniek, er komen meer van deze dijkachterwerelden voor, zoals het Nieuwendammer Haven-, Sluis-, Kerke- en Molenpad en De Wijkergouw.

Deze achterpaden worden gekenmerkt door het van oorsprong kleinschalig agrarisch ambachtelijke gebruik. Ze hebben ieder hun eigen karakter dat wordt bepaald door de aard en dichtheid van de bebouwing en het profiel. Het dijktalud is bij alle achterwerelden sterk herkenbaar. De achterpaden zijn over het algemeen smal, meestal 2 meter breed en een enkele keer 6-8 meter.



Meerdere dijkachterwerelden aan het dijklint

3.3.2. Het landelijk gebied

Zoals eerder aangegeven ligt het plangebied in het open landschap, in het landelijk gebied achter Durgerdam. De bebouwingskarakteristiek van bebouwing in het veenweidegebied achter het dijklint is geheel anders dan in het beschermd stadsgezicht. De bebouwing is veelal in latere periode gebouwd, in ieder geval na de inpolderingen.

De bebouwde percelen achter het dijklint liggen allemaal direct aan (erf)ontsluitingswegen. De vorm en afmetingen van de percelen verschilt. In veel gevallen zijn de (van oudsher) bestaande kavelsloten gehandhaafd en vormen deze de begrenzing van de bebouwde percelen.

De ruimtelijke hoofdstructuur op de percelen in het landelijk gebied is vooral bepaald door het ontgonnen veenlandschap. Voor het betreffende perceel is de best functionerende structuur aangehouden. Een duidelijke eenheid is hierin niet te herkennen. Dit vertaalt zich ook in de architectuur van de bebouwing, het materiaal en het kleurgebruik. In de meeste gevallen is sprake van bebouwing van één bouwlaag met een flauw hellende kap (zadeldak). De bebouwing staat niet direct op de erfgrens en rond de bebouwing is groen aanwezig.
Bomenrijen markeren van oudsher de voor- en zijranden van het erf in Waterland. Op de achtererfgrens staat nooit beplanting.
De bomenrij verbindt de bebouwing op het erf met het omringende landschap. En bieden beschutting tegen de zeewind en beschermt de boerderij tegen blikseminslag. De bomenrijen zijn over het algemeen aan de onderzijde open, waardoor de melkveehouder de dieren kon zien onder de kruinen en tussen de stammen door.

3. 4. Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt in het landelijk gebied aan de achterzijde van het bebouwingslint van Durgerdam. De achtererven van het bebouwingslint van Durgerdam vormen dan ook de zuidelijke grens van het plangebied. Aan de west- en noordzijde grenst het plangebied aan weilanden in het landelijk gebied. Aan de oostzijde van het plangebied ligt een kavelsloot die daar de grens vormt naar het landelijk gebied. In het westelijke deel van het plangebied is een kavelsloot aanwezig. Het perceel is te bereiken via een smalle weg (reet) tussen twee woningen door vanaf de Durgerdammerdijk.

De huidige woon- en bedrijfsbebouwing in het plangebied bestaat uit een tweetal vrijstaande woningen en bedrijfsbebouwing (schuren, loodsen, sleufsilo's). De bedrijfsbebouwing bestaat uit één bouwlaag met een flauw hellende kap. De hoofdrichting van deze bebouwing varieert. De bestaande woningen staan aan de zuidoost- en zuidwestzijde van het plangebied. De bedrijfsbebouwing in het overige deel.

De bedrijfsbebouwing in het plangebied wordt volledig gesloopt. De bestaande bedrijfswoning en particuliere woning (–voormalige noodwoning-) worden behouden. De bedrijfswoning bestaat uit één bouwlaag met een (laag) zadeldak. De kaprichting van de woning is oost-west. De vrijstaande bijgebouwen staan aan de achterzijde. Aan- en uitbouwen zijn aan alle zijden van de bebouwing aanwezig.

De onderstaande afbeelding geeft een beeld van de huidige (bebouwings)situatie in het plangebied. De kavel is behoorlijk volgebouwd waardoor er weinig doorzichten zijn naar het omliggende landschap vanuit de achtertuinen van het lint en vanaf het lint zelf. Het mogelijke zicht over het erf wordt voor een groot deel belemmerd door de bomen aan weerszijden van de toerit tot het terrein.

De hoofdrichting van het plangebied is noord-zuid. Het belangrijkste structurerende element daarin zijn de kavelsloten aan de oost- en westzijde van de bebouwing. Deze kavelsloten vormen daardoor een duidelijke grens tussen het erf en het omliggende open landschap. Deze kavelsloten horen bij de structuur van dit landschap, dat bestaat uit weilanden die begrensd worden door deze watergangen.

Op het erf is ook sprake van grasland, dit ligt vooral aan de noordelijke zijde van het plangebied. Hiermee ontstaat een geleidelijke overgang van het bedrijfsperceel naar het open landschap (weilanden). Het deel van het erf rond de huidige bedrijfswoning en de tweede woning is ingericht als tuin bij die woning. Op deze delen van het plangebied is dan ook hogere beplanting aanwezig.



Huidige situatie in het plangebied

4. UITGANGSPUNTEN HERINRICHTING

Voor de toekomstige situatie worden allereerst de uitgangspunten voor de herinrichting benoemd. Deze principes zijn een vertaling van het beleid en de cultuurhistorische en landschappelijke waarden die gevonden zijn op en rond het plangebied. Het betreft hier een bestaand agrarisch erf en hoewel dit zal transformeren in een woongebied is toch gebruik gemaakt van een aantal kenmerkende aanbevelingen uit het beleidsstuk “Kernwaarden erven in Waterland” om het terrein in te richten. Bijvoorbeeld een centrale weg over het gehele terrein, een onbebouwde zone langs de zijgrenzen van het terrein en het gebruik maken van erfsloten als erfbegrenzing.

4. 1. Het doel van de herinrichting van het plangebied

Het doel is om in het plangebied alle bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan provinciaal beleid. In het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling (Beleid landbouwontwikkeling) kan de sloop van de bebouwing gefinancierd worden door in het plangebied nieuwe bebouwing toe te staan. Daarvoor wil de initiatiefnemer een vijftal nieuwe woningen realiseren. De bestaande bedrijfswoning en particuliere woning blijven gehandhaafd.

Met de sloop van de bedrijfsbebouwing en de herinrichting van het plangebied, wordt 5.765 m^2 bebouwd en verhard oppervlakte verwijderd. Door de bestaande bebouwing en verharding te slopen komt ruimte vrij om de gewenste woningbouw mogelijk te maken.

Met de herinrichting van het plangebied en het wijziging van de functie ervan, wordt landschappelijk-ruimtelijke winst behaald. De hoeveelheid bebouwd en verhard oppervlak neemt af, de grote storende schuren en loodsen verdwijnen uit het beschermd stadsgezicht van Durgerdam. Hiervoor wordt kleinere bebouwing terug gebracht, welke op een zorgvuldige manier wordt ingepast.

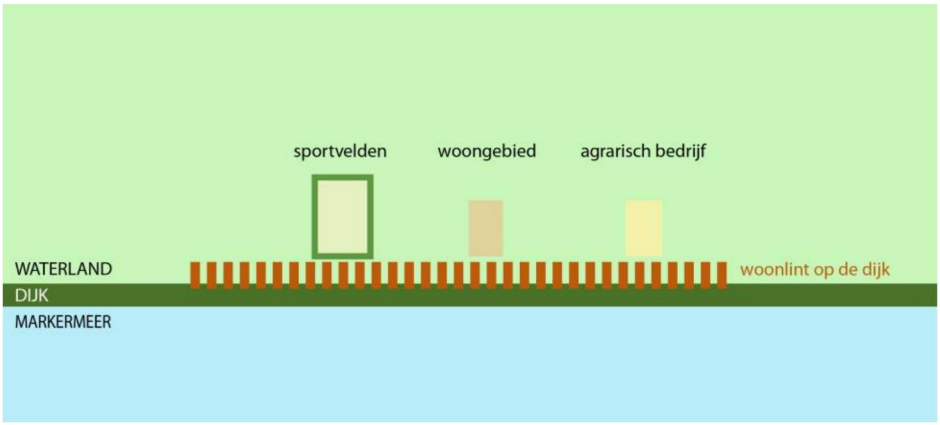
Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en groen/blauwe-karakteristieken van het gebied. Behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Belangrijk is dat het landschap zich verder kan ontwikkelen, waarbij het landschap ‘leesbaar’ blijft. Voor dit gebied is de leesbaarheid/ herkenbaarheid van de ontginningsgeschiedenis van belang.

4. 2. Principes achter de inrichting van de locatie

De opbouw van de structuur van Durgerdam is eenvoudig weer te geven: Waterland wordt van het Markermeer gescheiden door de dijk; op de dijk bevindt zich het lint Durgerdam en achter dit lint liggen een drietal grootschaligere uitbreidingen. De planlocatie is dus onderdeel van Waterland en van het dorp Durgerdam, maar is duidelijk anders dan het lint op de dijk. Het plangebied is namelijk ook onderdeel van het buitengebied. Dit anders zijn, is vooral van belang op de lokale schaal van het dorp, de schaal van stedenbouwkundige opzet en -verkaveling.

De planlocatie wordt dus een woongebied in Waterland. Onderdeel van Durgerdam, maar duidelijk anders dan het woonlint op de dijk. De planlocatie wordt opgezet als een 'boerenerf'. Op de schaal van de regio (Waterland) zal de bebouwing van het woongebied aansluiting zoeken bij de bebouwingskarakteristiek van het boerenerf in Waterland, zoals in de voorgaande hoofdstukken is beschreven. Woningen in Waterland kennen een traditionele karakteristiek die door het gehele gebied te vinden is. De meeste woningen aan het lint op de dijk zijn in dezelfde Waterlandse karakteristiek gebouwd. Ook voor het nieuwe woongebied geldt dat de woningen een Waterlandse uitstraling krijgen.

Durgerdam neemt binnen Waterland een bijzondere positie in samen met Nieuwendam en andere dijklinten langs de Waterlandse Zeedijk. Hoewel de (gevel)architectuur van de woningen lijkt op de rest van Waterland, is hier stedenbouwkundig een bijzondere situatie ontstaan, doordat de woningen zo compact naast elkaar op de dijk zijn neergezet. Omdat het dijkwoningen zijn hebben ze een verdieping onder de begane grond welke aansluit op de lager gelegen tuin. Het is de combinatie van de traditionele woningen en de bijzondere stedenbouwkundige setting die van Durgerdam een beschermd dorpsgezicht maken. Om dit dorpsgezicht zoveel mogelijk herkenbaar te houden in het landschap, zal het nieuwe woongebied in zijn stedenbouwkundige opzet afwijken van het lint op de dijk. Daarnaast wordt het kleurgebruik ingezet om het verschil tussen de twee extra te duiden. De daken worden eenduidig vormgegeven en bestaan uit grijze dakpannen.



Durgerdam in een notendop



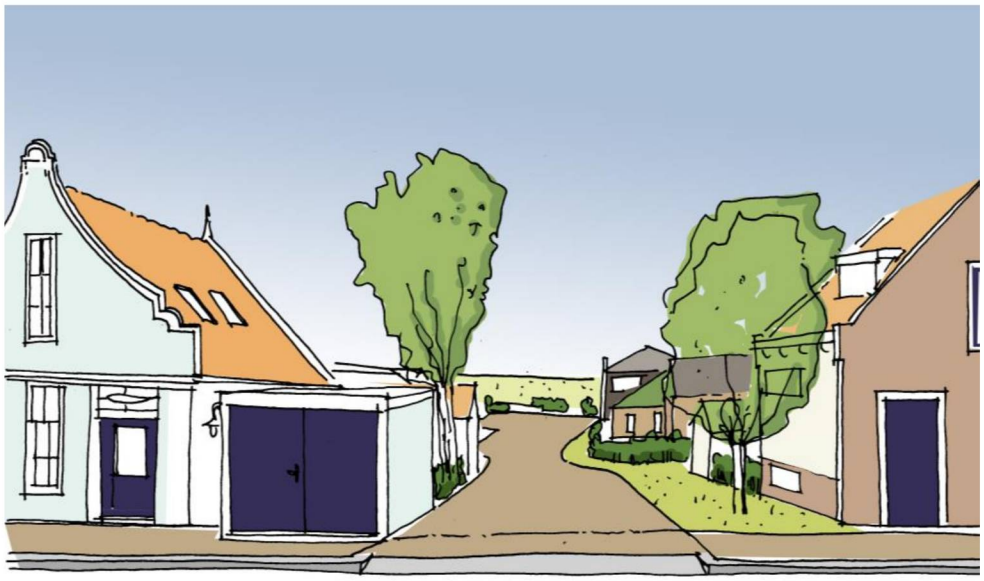
Plankaart met in oranje de bestaande woningen



De bedrijfswoning

4. 3. Stedenbouwkundige hoofdopzet en het totaalbeeld

De noord-zuidgerichte verkavelingsstructuur van het buitengebied wordt in het plangebied behouden en doorgezet in de hoofdopzet. De noord-zuid gerichte kavelsloten zijn hierbij sterk bepalende elementen en moeten behouden blijven. Een nieuw aan te leggen centrale as volgt deze zelfde verkavelingsrichting, waardoor hij haaks komt te liggen op de Durgerdammerdijk. Er wordt een doorzicht geïntroduceerd door het plangebied heen over het erfpad in noordelijke richting. Hierdoor wordt vanaf de dijk, door de opening in het lint, het achterliggende landschap ervaren.



Impressie doorzicht naar het achterliggende landschap vanaf het dijklint

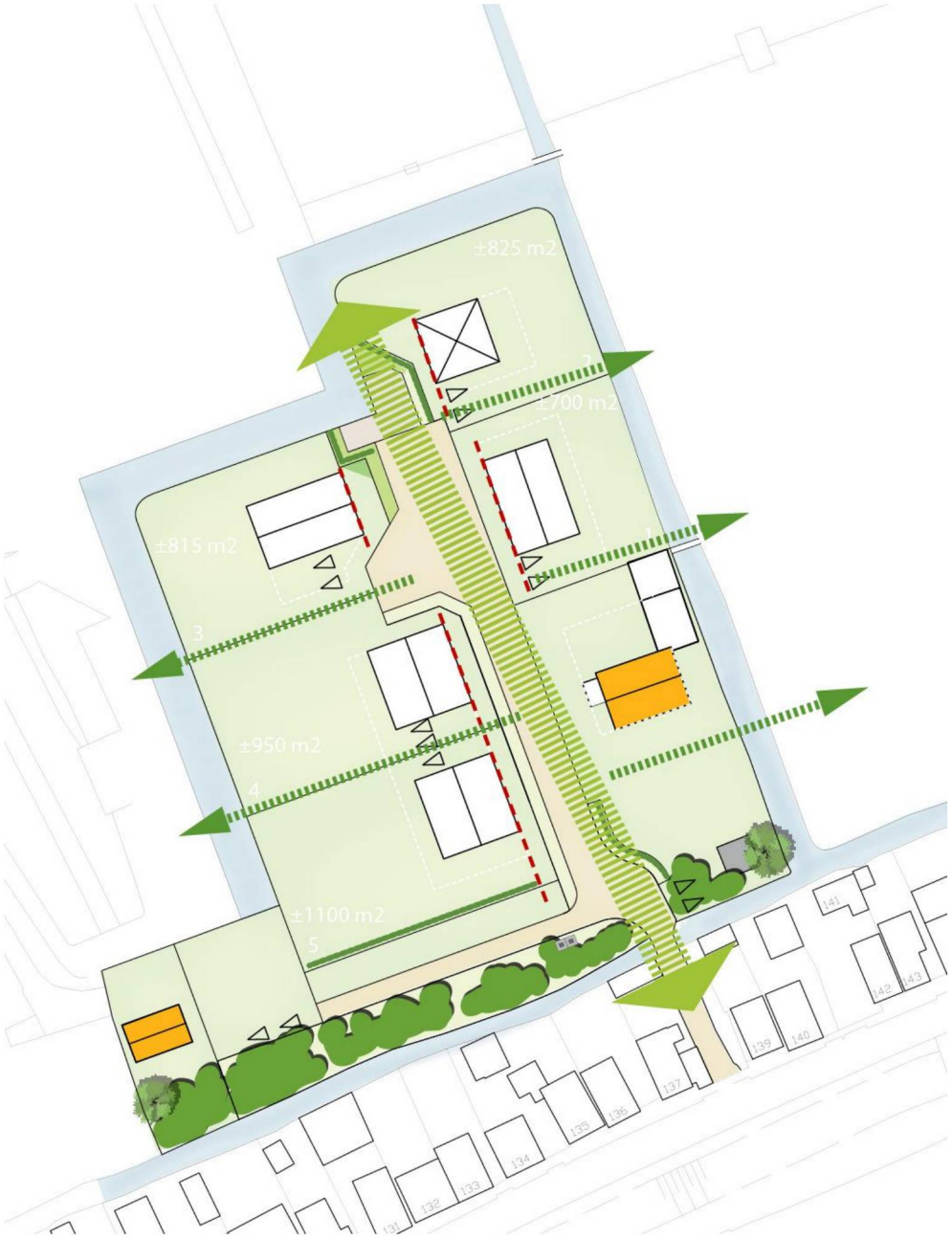
Het is met name de opzet van het boerenerf dat het karakter van het plangebied vormt, waarbij het beeld van het erf bepaald wordt door een samenspel tussen de woningen en de inrichting van de openbare ruimte. Het erf krijgt een traditionele uitstraling, waarbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van halfverharding (in combinatie met gebakken klinkers in een afwijkende tint (geler) ten opzichte van de Durgerdammerdijk). Het erf ontsluit tuinen waarin vrijstaande woningen staan. De woningen staan in een wisselende rooilijn, variërend van 3-5 meter vanaf de ontsluitingsweg om het intieme bebouwingskarakter van 'het achterpad' na te streven. De bestaande bedrijfswoning wordt onderdeel van dit bebouwingsensemble van het boerenerf.
Kenmerkend voor het boerenerf zijn de verschillende bebouwingstypologieën, waarbij er variatie is in kaprichtingen, dakhellingen en kleur- en materiaalgebruik. De verschillende typologieën – het woonhuis, stal en hooiberg op het achtererf – zijn van oudsher gebouwen die op het Waterlandse erf voorkomen en vormen een eenheid door afstemming van het kleur- en materiaalgebruik.
Er wordt voornamelijk op de erfgrenzen (zijerfgrenzen en voorerf) gebruik gemaakt van beplanting (struiken, hagen, bomen). Dit alles maakt dat het boerenerf een sterk samenhangend stedenbouwkundig totaalbeeld krijgt, met een karakter dat afwijkt van de dijk.

Het plangebied vormt een overgang van het dichte bebouwingslint van Durgerdam naar het open veenweidelandschap. Het uitzicht op het omringende open landschap is een belangrijke waarde, die voort komt uit het overleg met de werkgroep van de Dorpsraad. Er wordt erfgrensbeplanting toegepast op de zijerfgrenzen en het voorerf in verband met de privacy en volgens de kenmerkende beplantingswijze op de erfgrenzen van de Waterlandse erven. Deze erfgrensbeplantingen bestaan uit bomenrijen en lage beplanting (gras, lage hagen en struiken). Een aantal bomen kunnen gehandhaafd blijven. Volgens de karakteristiek van de erfbeplanting op de Waterlandse erven worden de bomen aan de onderzijde open gehouden voor het zicht op het landschap.
Daarnaast komen er laanbomen aan de zijden van het erfpad, die het doorzicht over het erfpad naar het achterliggende landschap begeleiden.
De achtererfgrens van de erven wordt niet beplant, zoals van oudsher ook niet het geval was.

Het karakter van Waterland wordt in de hoofdvorm van de gebouwen doorgezet op dit terrein. Het gaat dan voornamelijk om de zadelkap bovenop slechts één laag en het gebruik van topgevels. Materiaalgebruik, detaillering en kleurgebruik zijn afgestemd op wat gebruikelijk is in Waterland.



Inrichtingsplan



Doorzicht over erfpad naar landschap en doorkijkjes over het erf naar buiten



Doorsnede, ideaalbeeld: 1 bouwlaag met kap

Uitwerking per thema
Per inrichtingsaspect wordt de inrichting van het plangebied in dit hoofdstuk uitgewerkt. De hierin beschreven beeldkwaliteit en inrichtingselementen zijn de kaders waarbinnen de uiteindelijk herinrichting van het terrein moet worden uitgevoerd.

De thema's die betrekking hebben op de openbare ruimte (groen, infrastructuur, etc.) worden hier beschreven en in hoofdstuk 6 kort samengevat. De uitwerking die betrekking heeft op de woningen wordt in hoofdstuk 6 uitgebreider behandeld, omdat de regels voor de bebouwing dienst doen als het kader van de welstandstoets.



Impressie van het ideaalbeeld van het boerenerf

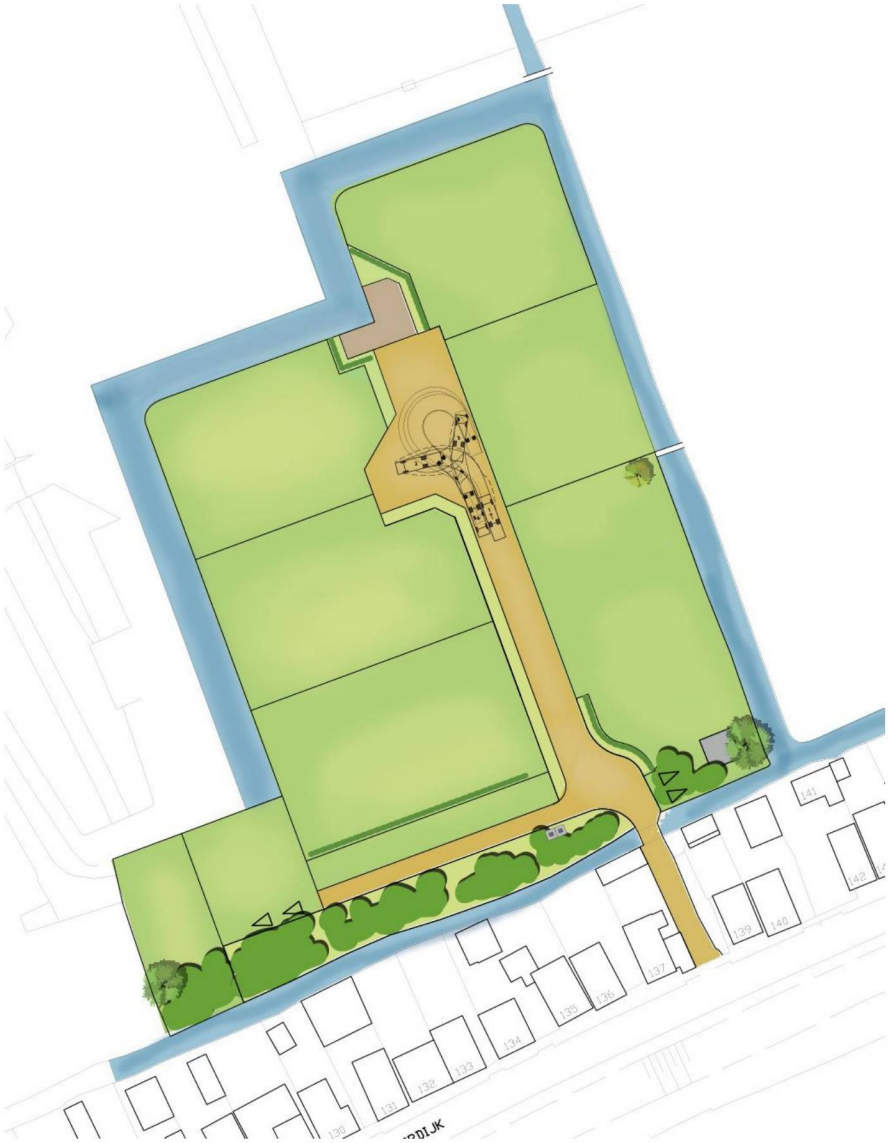
4. 4. Hoofdstructuur en ontsluiting

De hoofdstructuur van het plangebied wordt enerzijds bepaald door de bestaande kavelsloten en door de nieuw aan te leggen weg. De richting in het perceel is vooral noord-zuidgericht; zoals de verkavelingsrichting van het omliggende landschap. Aan de noord- en westzijde worden sloten toegevoegd om het terrein te scheiden van het omliggende veenweidegebied. De noord-zuidstructuur wordt versterkt door de bestaande ontsluitingsweg van het perceel naar het noorden om te vormen van bedrijfsontsluitingsweg naar een (woon)erfontsluitingsweg.

De bestaande bedrijfswoning en alle nieuwe woonpercelen liggen aan de nieuwe erfontsluitingsweg. Deze wordt circa 6 m. breed, waardoor er voldoende draairuimte is bij het wegrijden van de kavels en de weg breed genoeg is voor het passeren van twee auto's. Via een 3 tot 3,5 meter breed pad van halfverharding blijft de bestaande (nood)woning in de zuidwesthoek bereikbaar. Ten behoeve van met name de hulpdiensten is er in het noordelijke deel van het erf een keerpunt geplaatst.

De percelen grenzen direct aan de ontsluiting. Het parkeren voor de bewoners van de nieuwe woningen vindt niet plaats in het openbare gebied, maar op de erven bij de woningen. Gezien het gewenste woningtype/-grootte en de ligging van het plangebied moet rekening worden gehouden met de realisatie van tenminste 2 parkeerplaatsen per woning op het eigen erf.
Aan het einde van de weg wordt een openbare (zit)plek aan het water gerealiseerd.

De nieuwe ontwikkeling geeft een verbetering in het gebruik van de bestaande infrastructuur door Durgerdam. Door de ontwikkeling van woningbouw in het plangebied, neemt het aantal transportbewegingen van landbouw- en vrachtwagenverkeer door het dorp af. Deze worden vervangen door auto- en langzaam verkeer.



Hoofdstructuur ontsluiting en keerlus





Referentiebeelden grasroosters en halfverharding

4. 5. Bebouwingsbeeld

Het plangebied wordt opgezet als een boerenerf waarbij op korte afstand van de ontsluitingsweg nieuwe woningen worden geplaatst. De bestaande bedrijfswoning maakt hier onderdeel van uit. De woningen worden vrijstaand op een ruimte tuin gezet, waardoor de stedenbouwkundige opzet afwijkt van het lint. Hierdoor blijft het lint uniek in het landschap.

De bestaande woning is in architectuur afwijkend van het lint aan de Durgerdammerdijk. De woningen aan de dijk hebben een relatief sobere voorzijde, omdat er op de dijk geen ruimte is voor uitbouwen/erkers langs de weg. De bedrijfswoning kent een rijker gevelbeeld door een erker aan de voorzijde, een veranda en het afdakje boven de voordeur. Het hoofdgebouw heeft echter wel de opzet zoals die in Waterland veel voorkomt. De woning heeft een zadeldak met een topgevel naar de weg en de gevel bestaat uit metselwerk op de begane grond en hout op de verdieping/zolder.

Net als de bedrijfswoning bestaan de nieuwe woningen over het algemeen uit één bouwlaag met een kap, waarbij een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter worden toegestaan. Ook op de voormalige noodwoning kan een kap worden aangebracht. Aanbouwen en uitbouwen zijn aan de achter- en zijgevels toegestaan. De aan-, uit- en bijgebouwen worden maximaal 3,5 meter hoog. Doordat het buitengebied circa 3,5 meter lager ligt dan Durgerdammerdijk zullen de nieuwe woningen niet boven de woningen aan de dijk uitsteken. De kappen van de woningen beginnen dus op ongeveer dezelfde hoogte als de dijk.
Een uitzondering is gemaakt voor een zogenoemde hooibergwoning aan de noordzijde van het plangebied. Daar kan een woning in 2 lagen met tentdak worden gerealiseerd, wat een verwijzing is naar het boerenerf.

Om samenhang te laten ontstaan tussen de verschillende bebouwingstypologieën op het erf zullen de woningen een aantal Waterlandse kenmerken krijgen, dit kan ook op eigntijdse wijze worden toegepast. Deze Waterlandse kenmerken hebben betrekking op de voorgevel opbouw van de vrijstaande woningen, en het materiaal- en kleurgebruik in het algemeen voor zowel de vrijstaande woningen, de schuurwoningen als de hooischuurwoning.

Opbouw voorgevel vrijstaande woningen
De voorgevel is een topgevel en staat dus voor het dakvlak. Deze gevel kan op twee manieren worden uitgevoerd. Als volledige topgevel van boven tot onder, waarbij de gehele gevel voor de woning staat en is uitgevoerd in hout en de metselwerk zijgevels hier tegenaan lopen. Of in de variant waarin de volledige begane grond wordt uitgevoerd in metselwerk en de topgevel alleen het vlak op de verdiepingen betreft. Ook hier wordt dit deel uitgevoerd in hout.

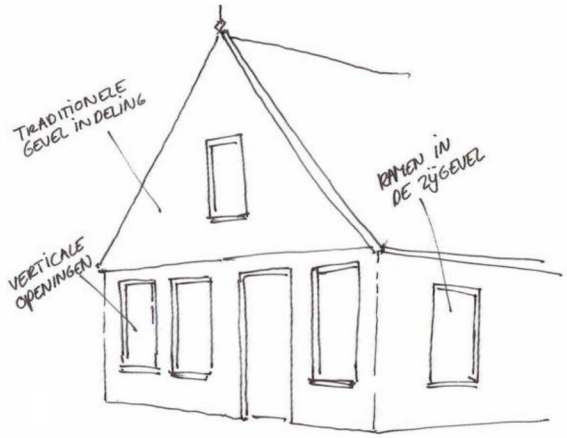
Kleur- en materiaalgebruik
Het houtwerk van de vrijstaande woningen wordt geschilderd in een middel-donker tot donkere, groene tint. Dit is een kleur die in Waterland veel voorkomt, maar langs de dijk bijna niet wordt toegepast als hoofdkleur, waardoor er onderscheidt ontstaat tussen de nieuwbouw en de dijkwoningen. Het metselwerk wordt uitgevoerd in rood-bruine kleurstelling.

De schuurwoningen en de hooischuurwoning kunnen uitgevoerd worden in metselwerk en/of hout. Hout in een natuurlijke houtkleur en metselwerk in rood-bruine kleurstelling. Kappen krijgen een donkergrijze tot zwarte tint.





Langgerekte houten hooihuisboerderij met achter aangebouwde kaakberg

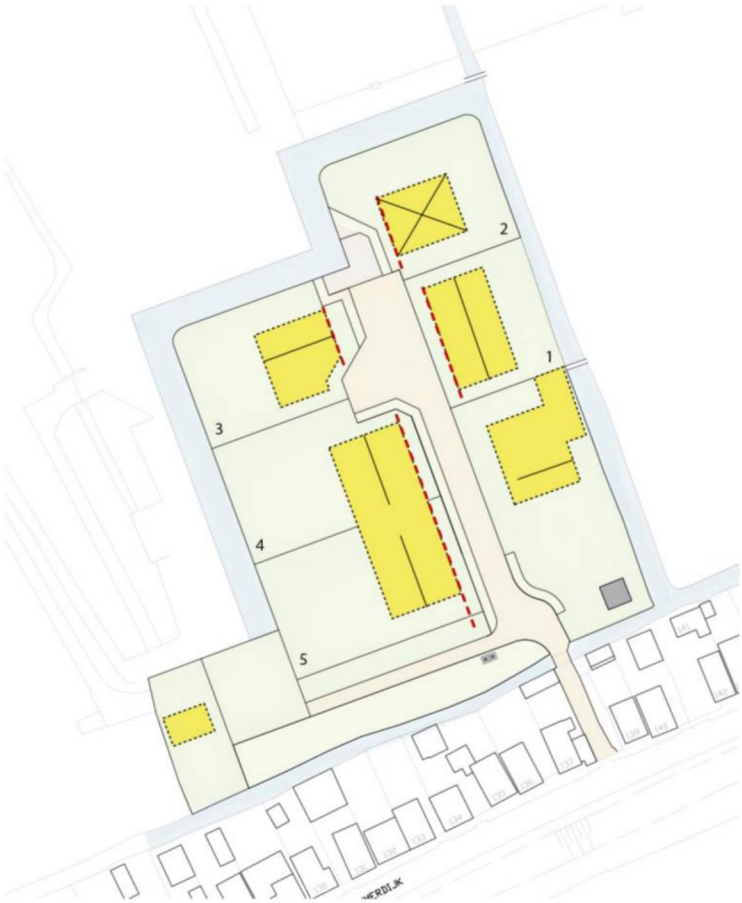


Gevelindeling woonhuis

4. 6. Bouwmassa en bouwvlakken

De woningen zijn gericht op de nieuwe erfontsluitingsweg, maar staan op enige afstand hiervan. Hierdoor is aan alle zijden rond de woning een tuin mogelijk. Belangrijk is dat vanaf de dijk het doorzicht op het open landschap in noordelijke richting behouden blijft. In de voortuinen is daarom ook geen gebouwde erfafscheiding toegestaan. Om doorzichten tussen de woningen door te waarborgen mag er binnen drie meter van de zijdelingse perceelgrenzen niet gebouwd worden. Alleen voor de percelen 4 en 5 geldt dat deze woningen aaneen gebouwd kunnen worden om zodoende schuurwoningen onder 1 kap te realiseren. Dit zal verleidelijk zijn voor bewoners, gezien er intern daardoor meer ruimte ontstaat onder de kap boven het bijgebouw/carport voor opslag, extra (hobby)kamer etc.

Om dit alles te kunnen waarborgen, worden in het bestemmingsplan bouwvlakken aangegeven waarbinnen de bebouwing mag staan. Dit geldt voor alle bebouwing, zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen. Voor de hoofdgebouwen wordt daarnaast vastgelegd dat zij op de aangegeven rooilijn geplaatst dienen te worden. Hierdoor worden de hogere hoofdgebouwen dichtbij de centrale as geplaatst en blijft het achtererf zo vrij mogelijk.



Bouwvlakken met daarin aangegeven de verplichte rooilijnen

4. 7. Groenplan

Gras vormt de belangrijkste begroeiing van het maaiveld. Het is wenselijk dat ook de tuinen met zoveel mogelijk gras worden ingericht. Dit geldt met name voor de achtertuinen. In het plangebied komen daarnaast een drietal typen opgaand groen voor.

Enkele bestaande bomen worden behouden, anderen worden verwijderd. Met name langs de zuidgrens worden bomen weggehaald. Bijvoorbeeld om het doorzicht over de centrale as te openen, omdat dit zicht in de huidige situatie belemmerd wordt door de bomen aan weerszijden van de ontsluiting. Daarnaast is dit een wens van de omwonenden, opdat zij meer zicht vanuit de (dijk)woningen en de achtertuinen op het buitengebied krijgen.

De zuidgrens krijgt een begroeiing van struiken van 1 tot maximaal 2 meter hoog. Hierdoor is zicht over deze struiken mogelijk vanuit de achtertuinen. De hoogte van de paar hagen die langs de kavelgrenzen komen, wordt beperkt tot een hoogte van anderhalve meter.
Alle nieuw toe te voegen beplanting is streekeigen voor Waterland. Er is gebruik gemaakt van het beleidsstuk “Kernwaarden erven in Waterland” bij het bepalen van de toe te passen soorten. Onderstaand een overzicht.

Hagen

Zwarte Els	*Alnus Glutinosa*
Veldesdoorn	*Acer Campestre*

Struiken

Eenstijlige meidoornstruik	*Crataegus Monogyna*
Rode kornoelje	*Cornus sanguinea*
Hazelaar	*Corylus Avallana*

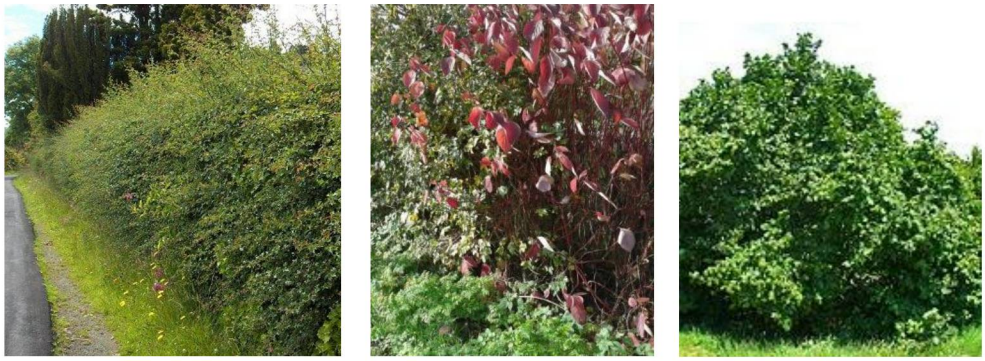




Hagen: Zwarte Els en Veldesdoorn



Groenplan



Struiken: Eenstijlige meidoorn, Rode Kornoelje en Hazelaar

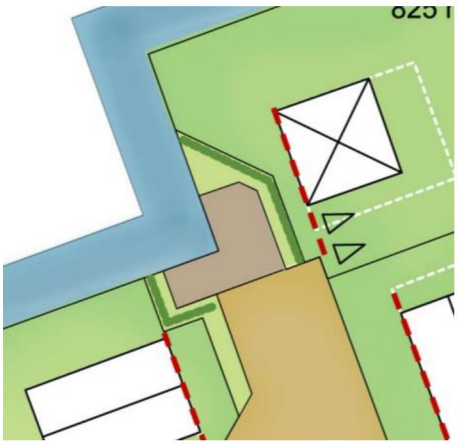
4. 8. Inrichtingselementen in de openbare ruimte en beheer

Aan de zuidzijde nabij de entree van het terrein komt een huisvuilopstelplaats. Uitgangspunt zijn ondergrondse containers, maar de definitieve uitvoering zal in overleg met de vuilophaaldienst worden bepaald. Deze plek wordt ingepast tussen de struiken.

Aan het einde van de erfontsluitingsweg -ten noorden van het groene keerplein- wordt bij de sloot een openbare verblijfplek ingericht met bijvoorbeeld houten banken en een kleine, houten steiger/schaatsopstapplek.



Huisvuilopslag ingepast in het groen



Openbare plek aan het water



Vogelvluchttekening, ideaalbeeld

5. BEELDKWALITEITSEISEN/WELSTAND

De gemeente Amsterdam heeft voor het gehele gebied Waterland één overkoepelend welstandskader opgesteld. Dit is verwoord in de welstandsnota van de gemeente, welke online te vinden is op http://amsterdam.welstandinbeeld.nl/ . Durgerdam valt onder het welstandgebied “Noordelijk buitengebied”. Hierin staan de welstandscriteria die in principe gelden voor het plangebied.

Met dit beeldkwaliteitplan wordt echter een gewijzigd welstandsregime mogelijk gemaakt, als aanvulling op de welstandsnota. Het betreft hier daadwerkelijk een aanvulling, omdat de criteria uit de welstandsnota worden overgenomen en worden aangevuld met criteria die specifiek bedoeld zijn om het in de vorige hoofdstukken beschreven bebouwingsbeeld te borgen.

Onderstaand staan de criteria uit de welstandsnota in dezelfde indeling als in de nota wordt gehanteerd, waarbij de voor deze locatie niet relevante criteria zijn weggelaten.
Vet gedrukt zijn daarbij de aanvullende, specifiek voor deze ontwikkeling opgestelde criteria opgenomen.

5.1.1. Ligging

- Hoofdgebouw aan de straatzijde, bijgebouwen in ondergeschikte positie.
- Rooilijnen van hoofdmassa’s volgen de weg.
- Rooilijnen verspringen ten opzichte van elkaar en zijn bij rijen recht of in samenhang.
- De bebouwing met de voorgevel op de weg richten met behoud van doorzichten naar het landschap.
- Gebouwen liggen op enige afstand van de perceelsgrens of de slootkant.

5.1.2. Massa

- De bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter (hoofdvorm en dakhelling).
- De nokrichting is specifiek voor het deelgebied.
- Gebouwen zijn individueel en afwisselend.
- De individuele woning binnen een rij of complex is deel van het geheel.
- Woongebouwen bestaan uit één tot anderhalve laag met kap.
- Bebouwing in Waterland is traditiegetrouw voorzien van topgevels (zonder wolfseinde).
- Uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in hoofdmassa.
- Dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa en eenvoudig van vorm.
- **Er worden geen aan- of uitbouwen aan de voorgevel toegestaan.**

5.1.3. Architectonische uitwerking

- De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en afwisselend.
- Historiserende bouw houdt zich aan de traditionele typologie.
- De architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap, en de eigen karakteristiek.
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen.
- Zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters.
- Kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren passend bij de karakteristiek van het pand.
- Ramen zijn bij voorkeur staand of verticaal onderverdeeld.
- Wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume.
- **Topgevels zijn of over de gehele gevelhoogte aan de voorzijde geplaatst, of alleen aanwezig ter hoogte van de verdiepingen.**

5.1.4. Materiaal en kleur

- Materialen zijn bij voorkeur traditioneel en verouderen mooi.
- Gevels van woningen zijn van hout, baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal.
- Houtwerk is geverfd.
- Hellende daken van woningen dekken met pannen **in een donkergrijze tot zwarte tint.**
- Grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur.
- Kleuren zijn traditioneel, terughoudend, afgestemd op de omringende bebouwing en sluiten aan op het 'Waterlands palet' (dat bestaat uit cremewit, Bentheimer en diverse tinten groen, geel, grijs, blauw en roodbruin), waarbij de kleurschakeringen uit dit palet per deelgebied verschillen. **Indien er sprake is van topgevels, worden deze geverfd in een groene of donkergroene tint.**
- Aanbouwen en bijgebouwen afstemmen op de hoofdmassa.

5.1.5. Overige

- **Parkeren vindt op eigen terrein plaats, waarbij rekening moet worden gehouden met tenminste 2 parkeerplaatsen per woning.**
- **Maximaal 50% van de kavels mag verhard en bebouwd worden. Hierdoor blijft de uitstraling van de woonpercelen hoofdzakelijk groen.**
- **Het verhardingsmateriaal mag bestaan uit klinkerbestrating, schelpen, grind of halfverharding.**
- **In basis zijn er geen erfafscheidingen toegestaan. De paar erfafscheidingen die op de tekening zijn aangegeven, worden gevormd door streekeigen erfafscheidingen met een maximale hoogte van 1,5 meter.**
- **Openingen in de hagen worden zo smal mogelijk gehouden.**
- **Beplanting is inheems en streekeigen. Geen bomen langs de sloten.**