Leimuiderbrug



Leimuiderbrug is een zeer klein dorp aan de oostzijde van de Haarlemmermeerpolder en bestaat enkel uit lintbebouwing en enkele boerderijen onderaan de dijk. Deze boerderijen vormen een ensemble, de seizoensboerderijen, de Lente en de Zomer. Er wonen circa 45 mensen. Aan de overzijde van de vaart ligt Leimuiden. Net als in Burgerveen is er vanaf Leimuiderbrug een prachtig uitzicht over de rieteilanden van de Westeinder. Tevens zijn hier ook meerdere horecagelegenheden te vinden.

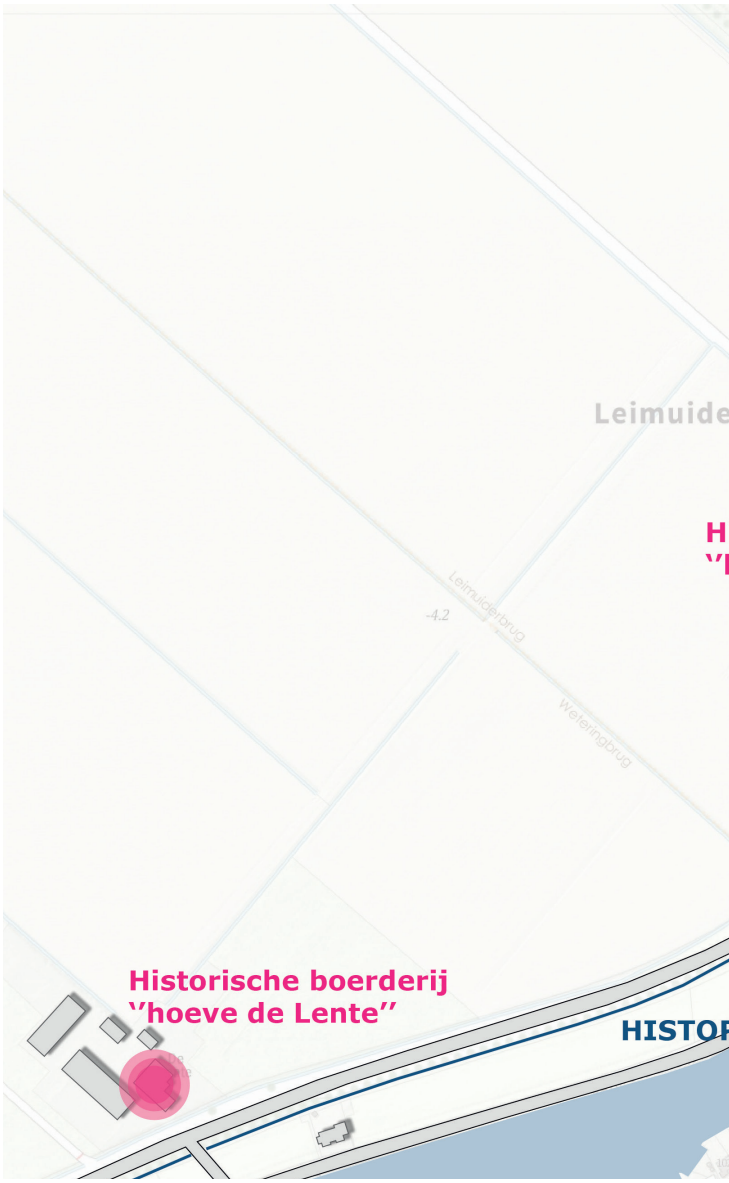
Het dorp Leimuiderbrug is zo klein dat er maar weinig woningen staan. Het is hierdoor vrij lastig om een goed beeld te geven van de verschillende bebouwingstypes en hun aandeel. Wat wel opvalt is dat de woningen relatief nieuw zijn. Bijna de helft van de bebouwing is gebouwd tussen 1995 en het heden. Ongeveer een kwart is gebouwd tussen 1900 en 1930.



Nieuwer huis aan de dijk



Twee van de voormalige arbeiderswoningen in Leimuiderbrug.



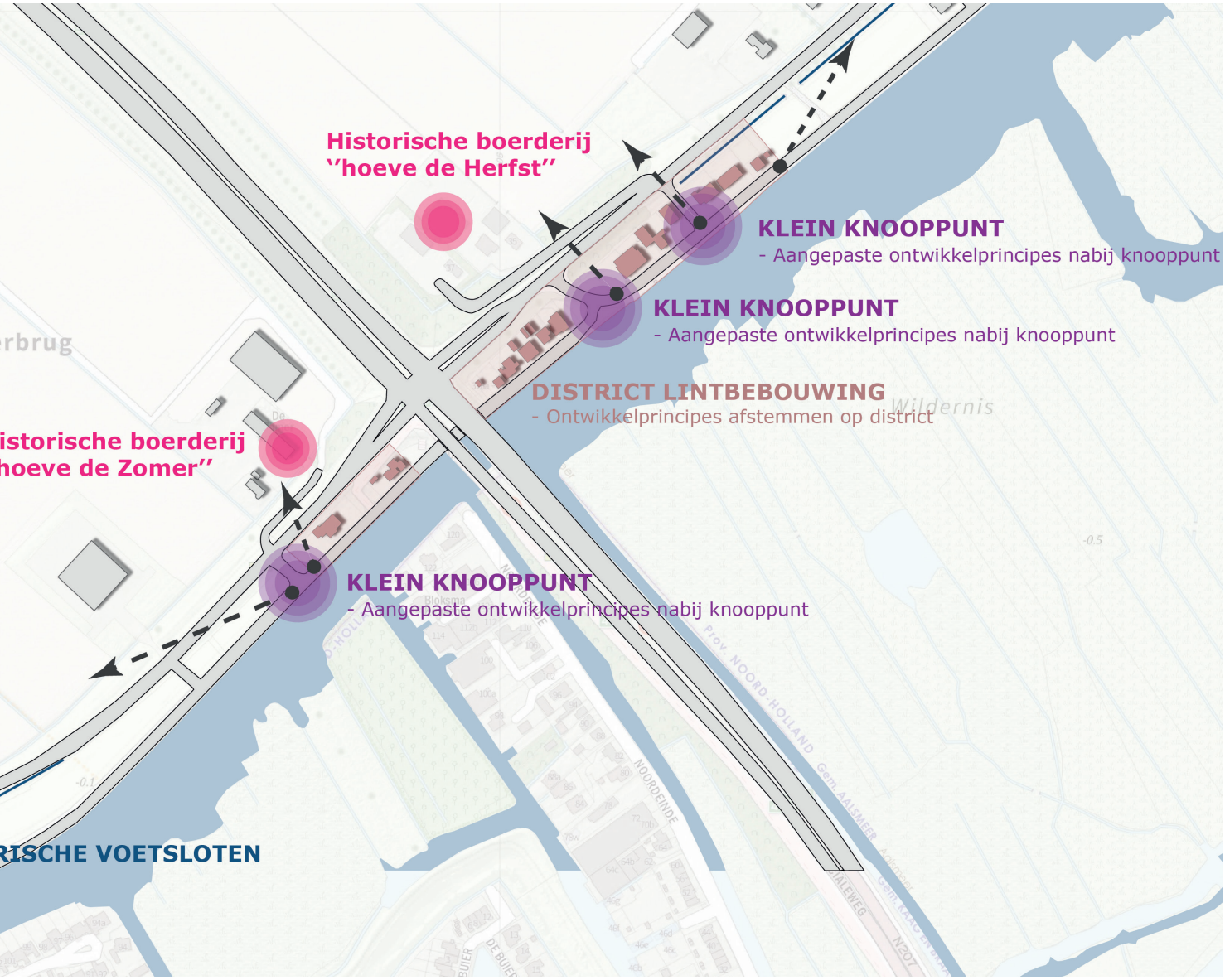
Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- Achter het dijklint zijn verschillende historische boerderijen te vinden, namelijk boerderij ‘’de Lente’’, ‘’de Herfst’’ en ‘’de Zomer’’.

Aandachtspunten

- Behouden en versterken van de zichtlijnen op deze historische boerderijen



Specifieke ontwikkelprincipes

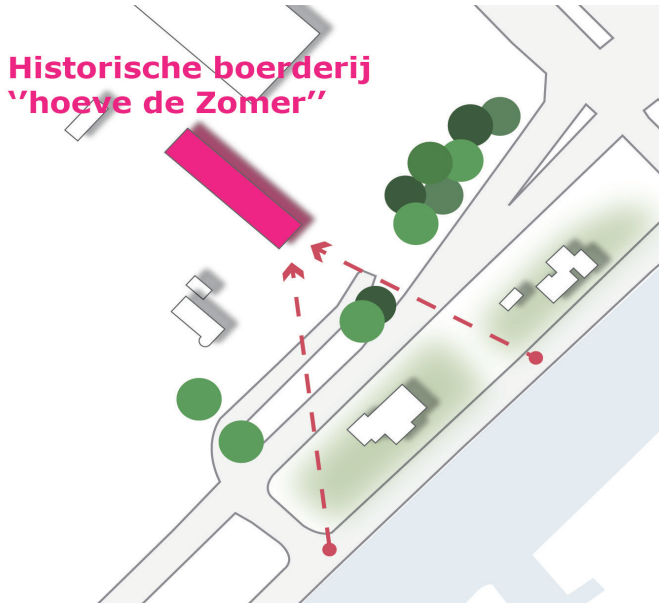
De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Ontwikkelprincipe 1: Het zicht op de historische boerderijen wordt bij ontwikkelingen verbeterd

Karakteristiek voor Leimuiderbrug is dat er meerdere historische boerderijen onder aan de dijk staan. Deze geven goed het agrarische karakter van het gebied weer maar ook de geschiedenis. Om deze reden is het belangrijk om het zicht op deze boerderijen zoveel mogelijk te behouden of te versterken.

Specifieke criteria

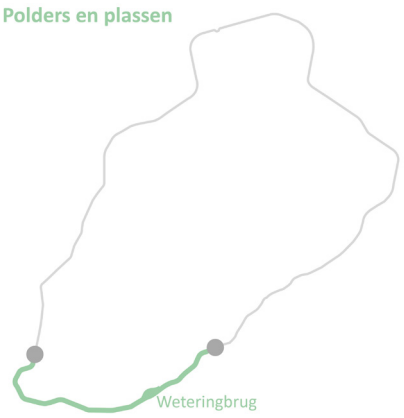
- Bij transformatie of herbouw aan de dijk worden zichtlijnen naar de boerderijen behouden of versterkt.
- Zichtlijnen worden zo min mogelijk belemmerd door heesters.





Historische boerderij (Noord Hollands archief, z.d)

Weteringbrug



Weteringbrug is een relatief klein dorp aan de zuidzijde van de Haarlemmermeerpolder en heeft circa 360 inwoners. Het dorp bestaat voornamelijk uit enkele lintbebouwing en een kleine uitbreiding achter het lint. Bij Weteringbrug komt de rivier, de Oude Wetering, uit op de ringvaart. Dit zorgt voor unieke zichtlijnen.

Ruim 40% van de bebouwing in Weteringbrug komt uit de periode 1900 tot 1930 en bestaat dan ook voornamelijk uit voormalige arbeiderswoningen. Verder komt bijna 50% van de woningen uit de periode 1960 tot 1995. Deze woningen zijn vaak een stuk groter dan de voormalige arbeiderswoningen.



Uitzicht over de Oude Wetering



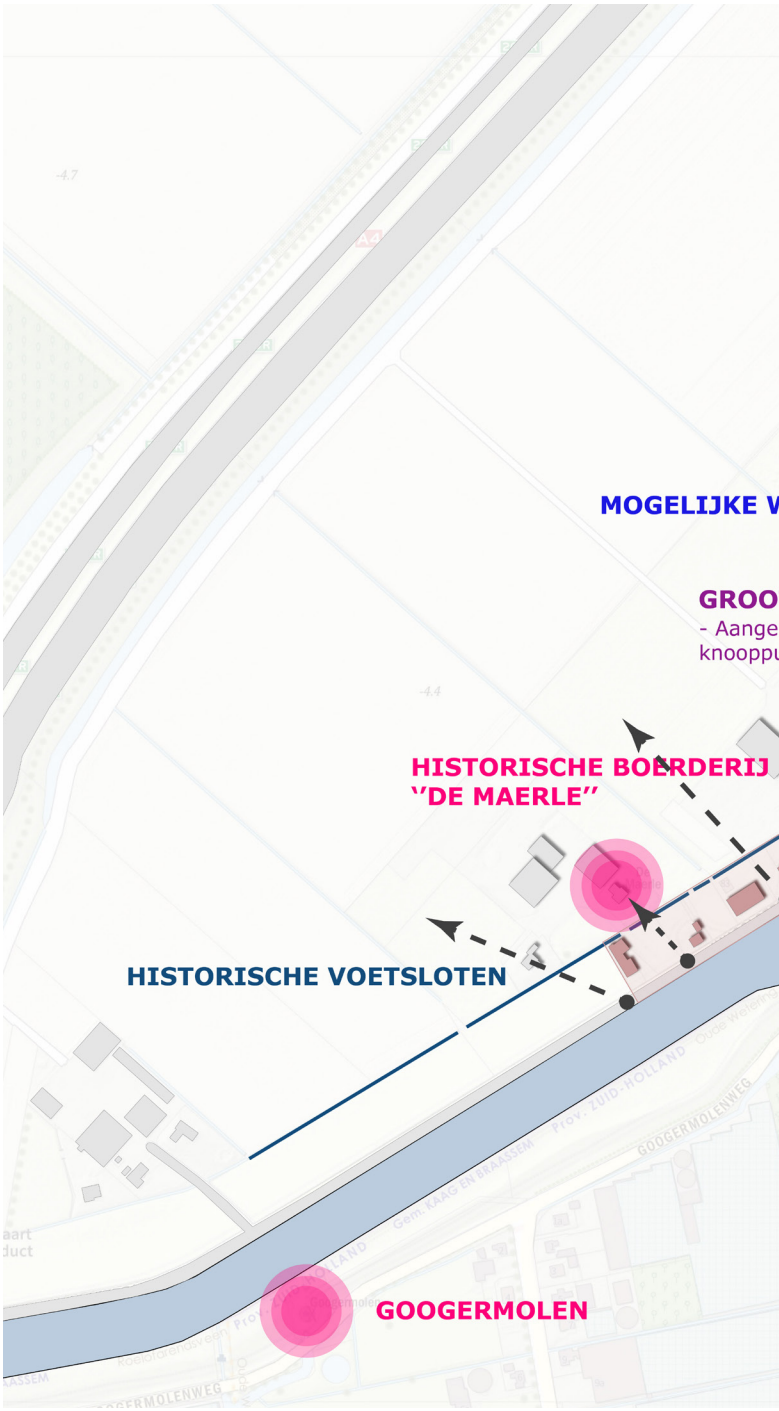
Na oorlogse bebouwing



Voormalige arbeiderswoning



Aan de overzijde van de vaart ligt het Rijnlands observatorium.



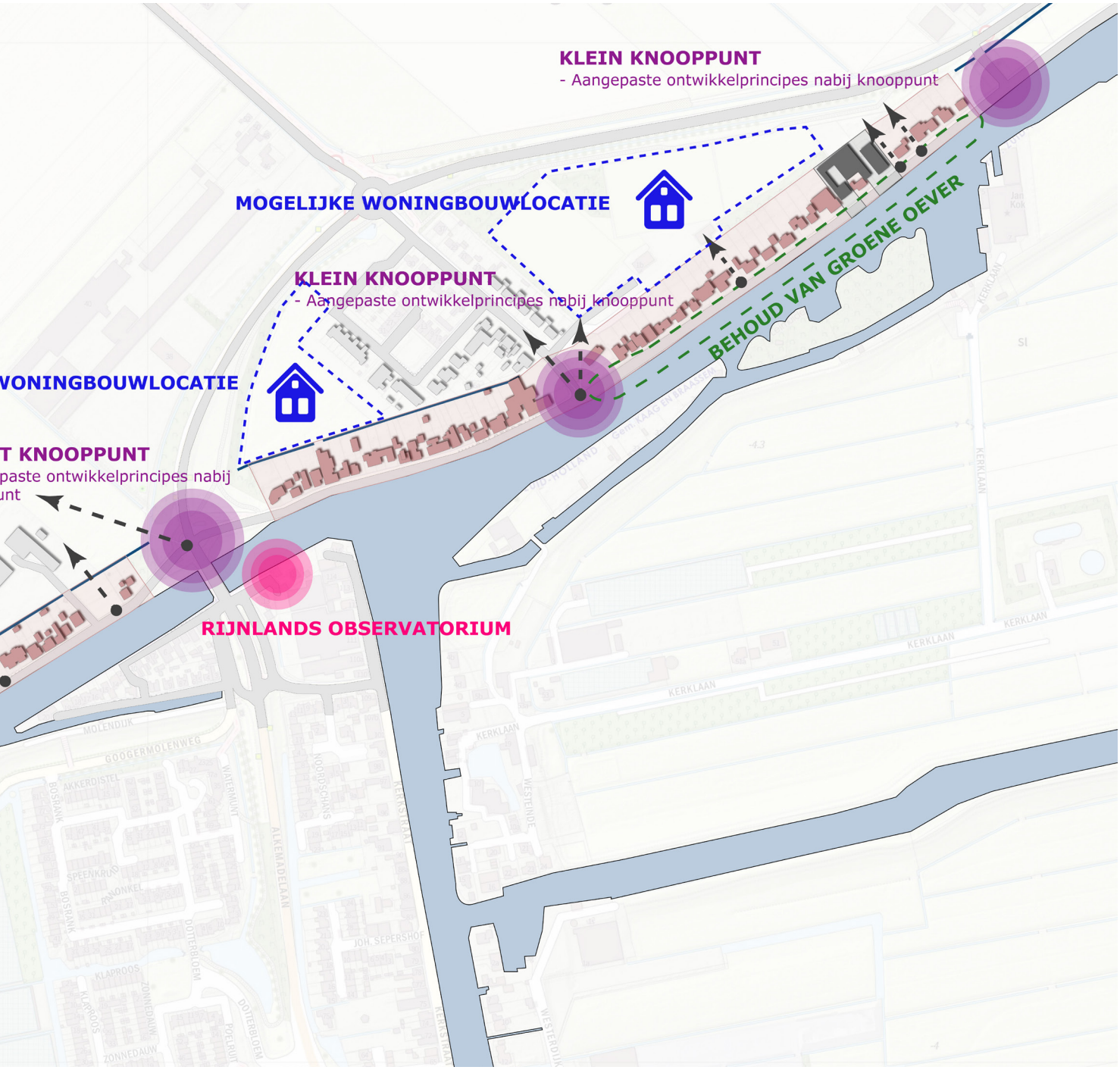
Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- Weteringbrug heeft verschillende karakteristieke elementen die het dorp uniek maken. Aan de overkant van de vaart staat het Rijnlands Observatorium en de Googermolen. Dit zijn twee herkenningspunten van het dorp.
- Aan de Haarlemmermeerse zijde van de vaart staat de historische boerderij ''de Maerle''.
- Een groot deel van de oever in Weteringbrug is groen. Dit is uniek omdat binnen de kernen meestal parkeerplaatsen zijn gerealiseerd langs het water.

Aandachtspunten

- Achter het dijklint is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van maximaal 35 woningen. Het is belangrijk het dijkkarakteristiek in acht te nemen, zoals het behoud van doorzichten.

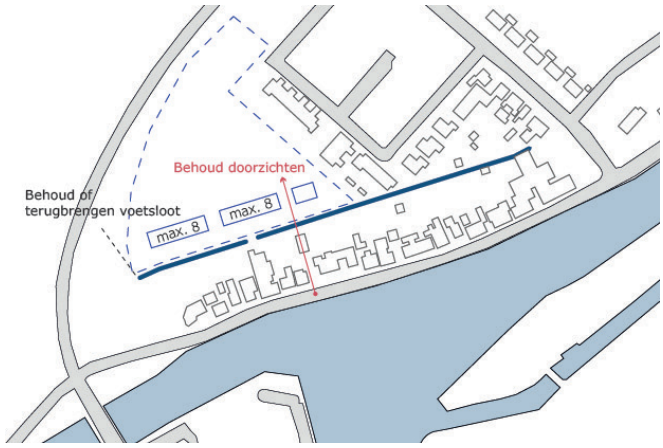


Specifieke ontwikkelprincipes

De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Ontwikkelprincipe 1: Woningbouw volgt de verkavelingsstructuur van de polder en doozichten blijven behouden

Achter het dijklint bij Weteringbrug ligt een Wro wijzigingsgebied. Hier kan de bestemming groen gewijzigd worden in wonen. Er zijn een aantal punten die benoemd worden in het bestemmingsplan en een aantal aandachtspunten die van belang zijn om het dijkkarakter te behouden.

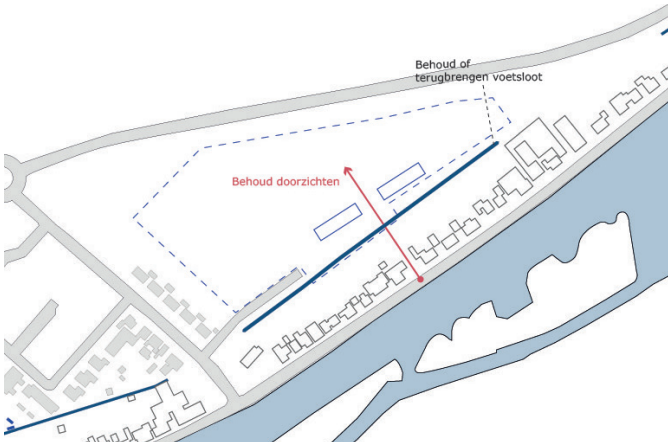


Specifieke criteria
Bestemmingsplan
- Er wordt minimaal een afstand van 5 meter aangehouden tot de bestaande percelen
- Maximale goot en nokhoogte van 6 en 9 meter
- Maximaal 8 woningen aaneen
- Maximaal 35 woningen

Ringdijk karakter
- Doorzichten vanaf de dijk worden behouden
- Behouden of terugbrengen van de voetsloot

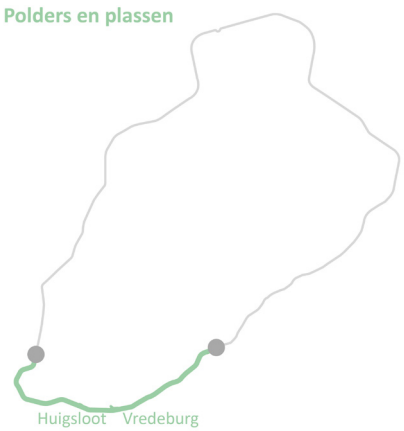
Ontwikkelprincipe 2: Woningbouw op de plek van sportvereniging CC de Kikkers volgt de verkavelingsstructuur van de polder en doozichten blijven behouden.

Achter het dijklint bij Weteringbrug ligt de sportvereniging CC de Kikkers. Deze is opgeheven. Op de plek van de sportvereniging is nu ruimte voor woningbouw. Om het dijkkarakter te behouden zijn er een aantal criteria waar rekening mee gehouden moet worden.



Specifieke criteria
Ringdijk karakter
- Doorzichten vanaf de dijk naar achteren worden behouden
- Behouden of terugbrengen van de voetsloot
- Houd afstand tot de bestaande percelen aan de dijk

Vredeburg en Huigsloot

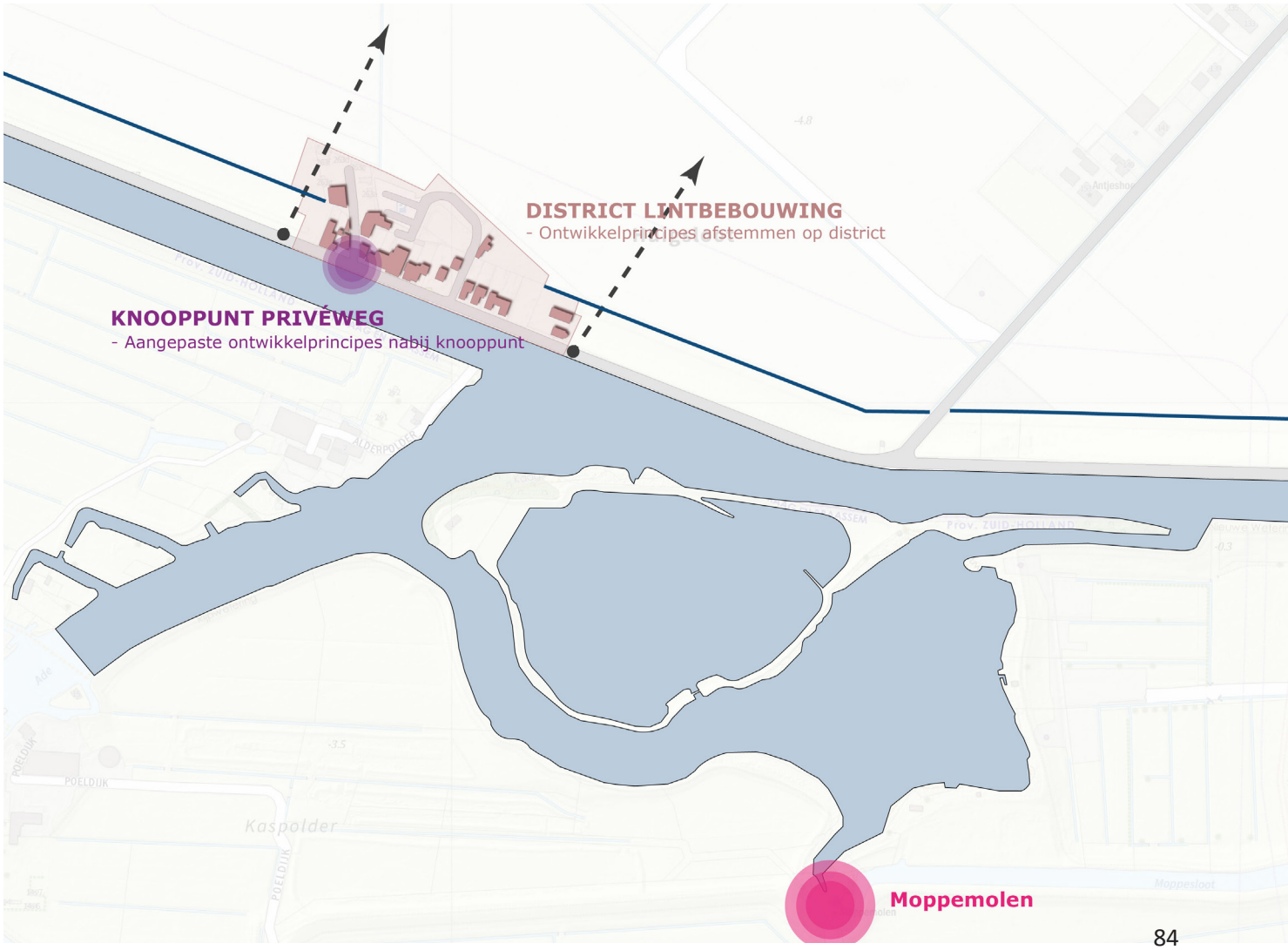


Vredeburg en Huigsloot zijn twee buurtschappen aan de zuidzijde van de Haarlemmermeerpolder. Vredeburg bestaat uit lintbebouwing en een boerderij die hierachter gelegen is. Huigsloot bestaat enkel uit lintbebouwing. De buurtschappen hebben een unieke ligging in het open landschap met uitzichten over de aan de overzijde gelegen Hanepoel.

Zowel Huigsloot als Vredeburg hebben beide erg weinig bebouwing waardoor het lastig is grote groepen bebouwingstypes te onderscheiden.

In Huigsloot is het merendeel van de bebouwing gebouwd tussen 1900 en 1930. Verder is de bebouwing vrij nieuw en gebouwd tussen 1975 en 1995.

In Vredeburg is het merendeel van de bebouwing gebouwd tussen 1900 en 1945. De rest van de bebouwing is vrij nieuw en gebouwd tussen 1995 en nu.



Aandachtspunten en karakteristieken



Historische boerderij onder aan het dijktalud



Jaren 30 woning



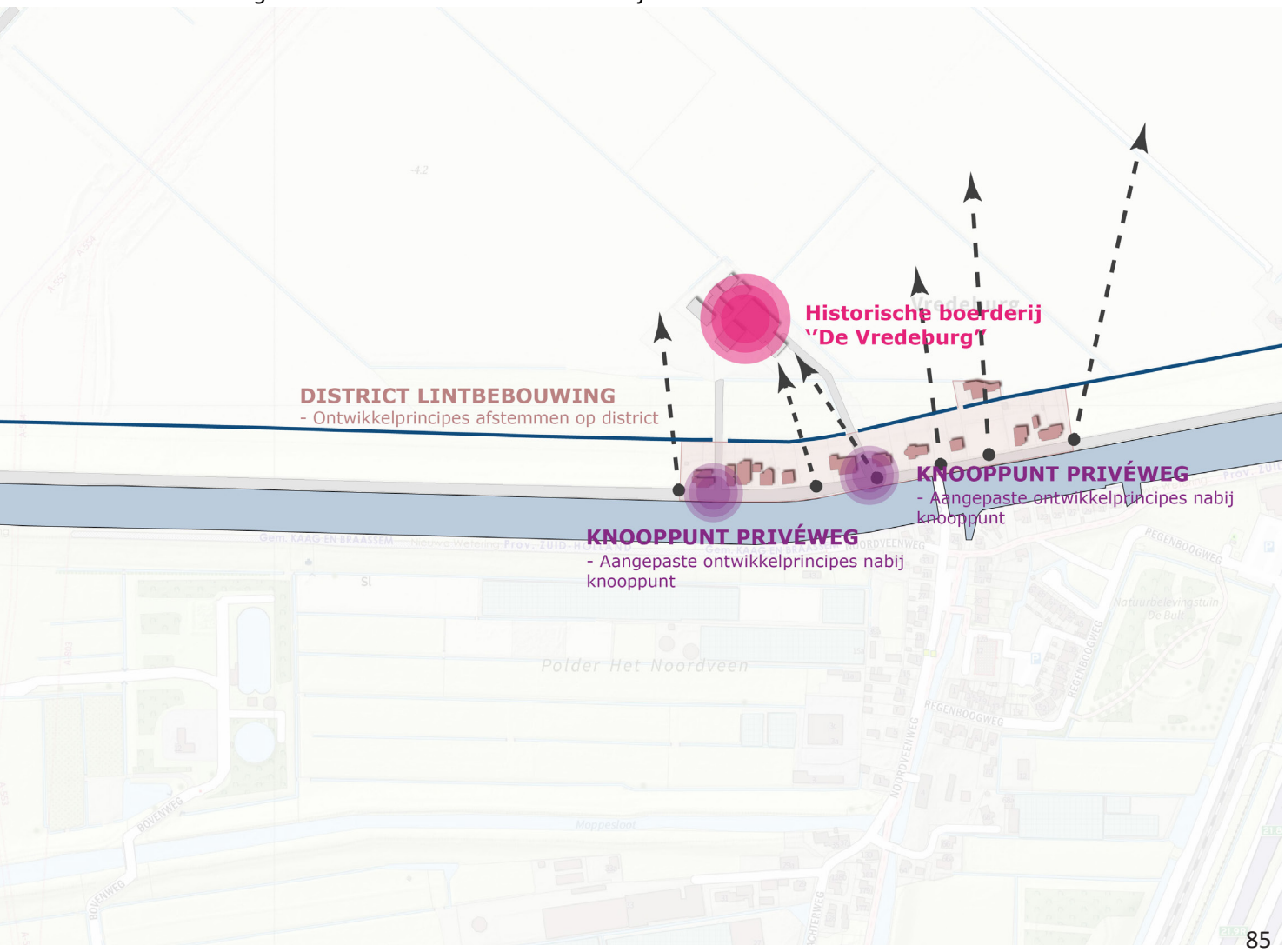
Molen aan de overzijde

Karakteristieken

- Vredeburg en Huigsloot zijn twee kleine boeren dorpen. Zo is er in Vredeburg de historische boerderij ''de Vredeburg'' te vinden.
- Uniek is de ligging aan de plassen, namelijk de Hanepoel. Tevens ligt er aan de overzijde een molen, ''de Moppemolen''.

Aandachtspunten

- Het behoud van doorzichten naar de historische boerderij is van belang.

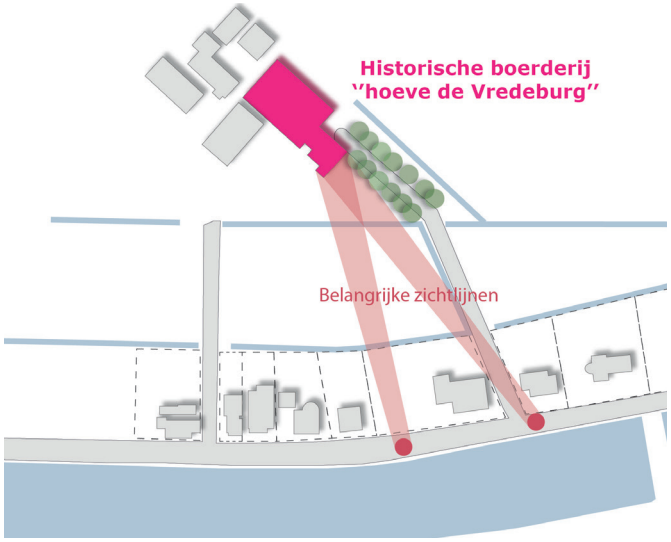


Specifieke ontwikkelprincipes

De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Ontwikkelprincipe 1: Het zicht op de historische boerderij ''de Vredeburg'' wordt behouden of versterkt

Vredeburg en Huigsloot liggen in een landelijk gebied dat gekenmerkt wordt door de weidse openheid, de agrarische functie en de kleine dorpen. De historische boerderijen geven dan ook een goede weerspiegeling van dit karakter. Om deze reden is het belangrijk om de zichtbaarheid op de boerderijen te behouden.



Specifieke criteria

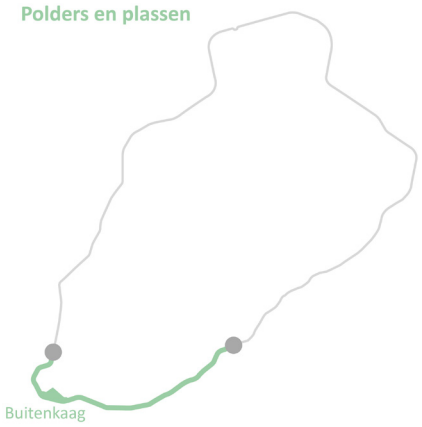
- Op belangrijke zichtlijnen worden geen hoge erfafscheidingen geplaatst.
- In de tuinen wordt zoveel mogelijk het zicht naar de boerderij behouden.



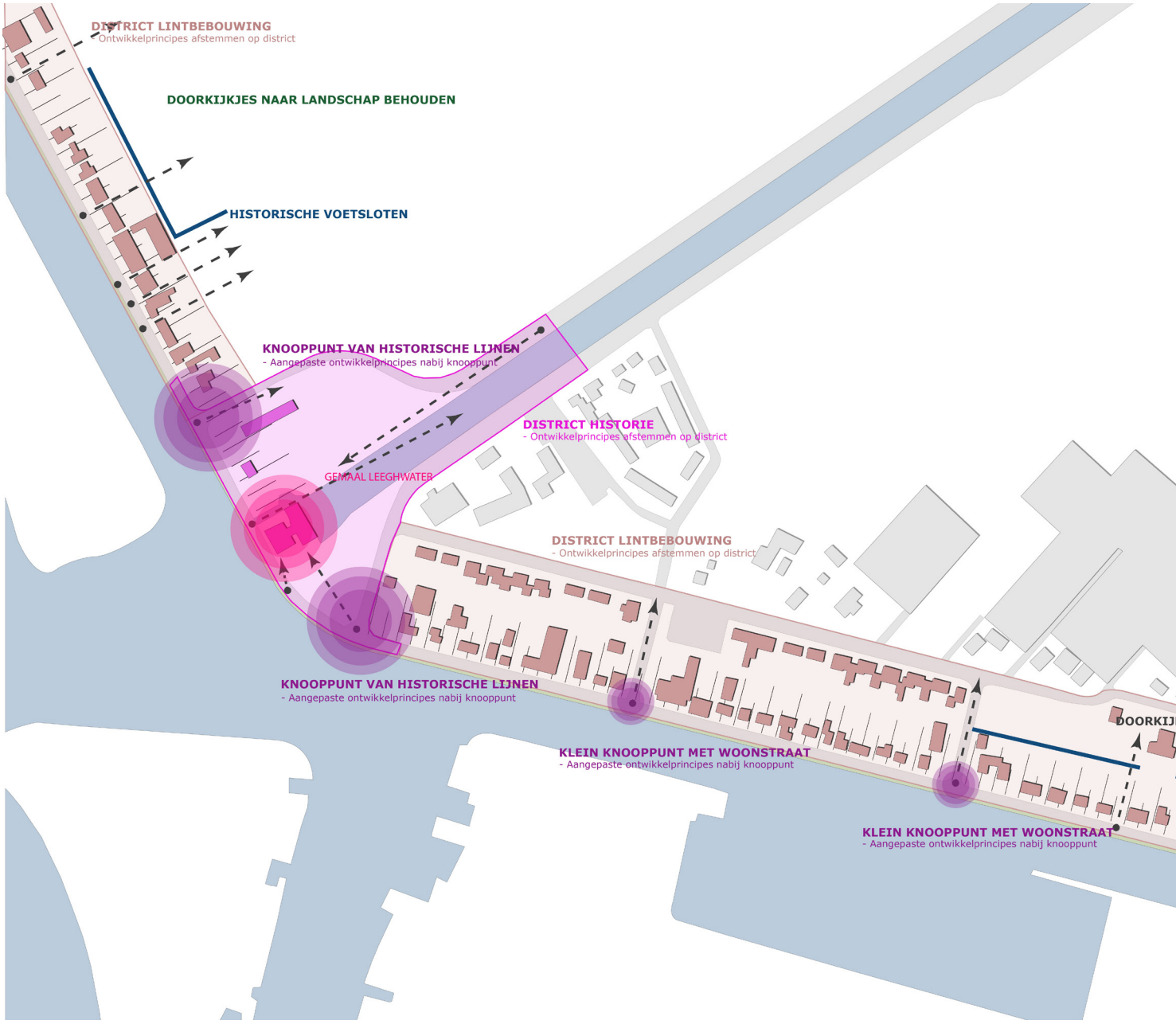


(Google maps, 2019)

Buitenkaag



Buitenkaag is een klein dorpje in het zuiden van de Haarlemmermeerpolder, en heeft circa 450 inwoners. Het dorp heeft een landelijk karakter door de vele openheid eromheen. Verder zijn er vrijwel geen voorzieningen in het dorp te vinden. In Buitenkaag ligt wel een van de drie stoomgemalen, namelijk Leeghwater. Dit vormt een bijzondere plek in het dorp. Ten slotte heeft het dorp een bijzondere ligging aan de Kagerplassen wat voor unieke zichtlijnen zorgt.



De bebouwing in Buitenkaag is aardig verdeeld over de tijd. Er is geen bebouwingsperiode of type dat er uit spingt. Voormalige arbeiderswoningen zijn er amper in Buitenkaag. Dit is vrij bijzonder omdat deze woningen langs de rest van de dijk juist veel voorkomen. Ten slotte heeft de bebouwing langs de dijk in Buitenkaag een vrij grote korrel bestaande uit rijwoningen en twee onder een kapwoningen.



Rijwoning aan de dijk



Zicht op het gemaal Leeghwater

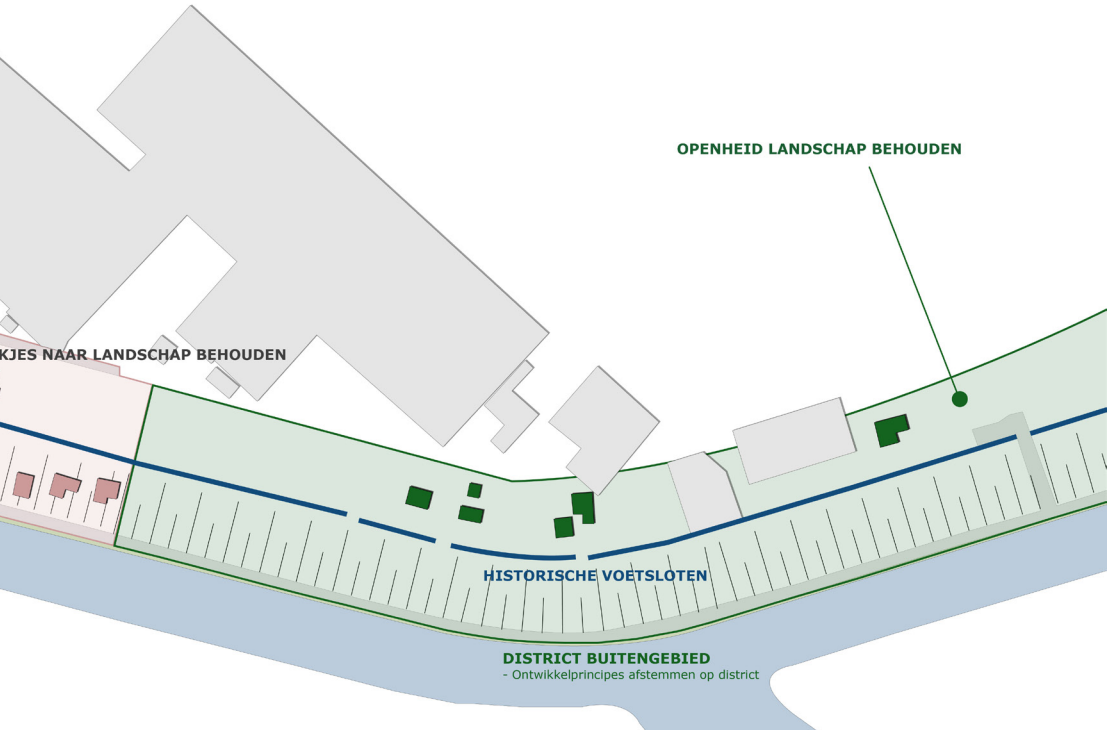
Aandachtspunten en karakteristieken

Karakteristieken

- Karakteristiek aan Buitenkaag is het gemaal Leeghwater en de zichtlijnen over de Hoofdvaart
- Unieke ligging aan de Kagerplassen
- Waterrecreatie en scheepsbouw

Aandachtspunten

- Zichtlijnen naar het gemaal Leeghwater vanaf de dijk kunnen versterkt worden
- Het dijklint heeft op bepaalde plekken vrij eentonige bebouwing



Specifieke ontwikkelprincipes

De ontwikkelprincipes zijn ter inspiratie te gebruiken. Daarnaast gelden altijd de aandachtspunten in het beeldkwaliteitsplan ringdijk en ringvaart.

Ontwikkelprincipe 1: Nieuwbouw en uitbreidingen passen binnen het dijkkarakteristiek en zorgen voor meer variatie in de korrel

Dit ontwikkelprincipe is gebaseerd op de generieke ontwikkelprincipe ‘’nieuwbouw en uitbreidingen passen binnen het dijkkarakteristiek of versterken deze’’ maar is enigszins aangepast. Het lint in Buitenkaag is namelijk minder gevarieerd door de grote hoeveelheid aan naoorlogse bebouwing en dit ontwikkelprincipe speelt in op meer variatie.

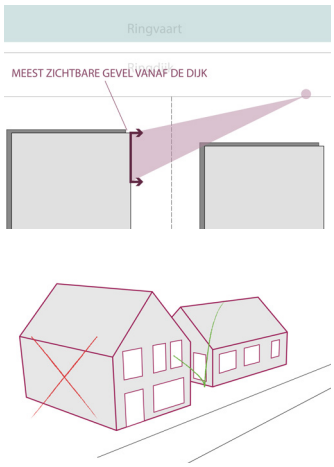
Nieuwbouw past binnen de korrel, de karakteristiek en de opbouw van het lint

De vele rijwoningen aan de dijk in Buitenkaag zorgen ervoor dat het lint niet zo gevarieerd is als in andere kernen. Het is hier dan ook extra belangrijk dat transformatie past binnen de korrel en de opbouw van het lint, en dat nieuwbouw zorgt voor meer variatie. Deze variatie zit in een aantal aspecten die hieronder benoemd worden.

Specifieke criteria

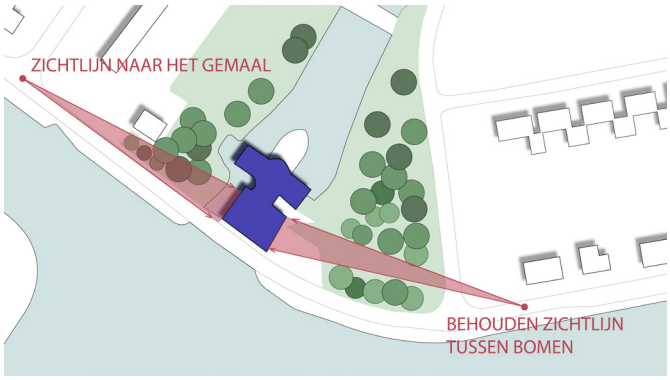
- Er zal uitgegaan worden van de aanwezige, toegestane goot en nokhoogte. In het merendeel van de gevallen is dit 6 en 9 meter.
- Mansardekappen, zadeldaken en variaties daar op zijn toegestaan.
- Variatie in situering, oriëntatie en hoogtes worden gestimuleerd.
- Alleen vrijstaande woningen toegestaan
- Geen rij en twee onder een kap woningen
- De geleding van het gebouw is afhankelijk van het lint, het gebouw en de architectuur. Wanneer een gebouw bijvoorbeeld zeer langgerekt is wordt een verticale geleding geadviseerd.





Ontwikkelprincipe 2: Zichtlijnen naar het gemaal Leeghwater worden behouden of versterkt door het terugleggen van de rooilijnen en hoge beplanting

Het gemaal Leeghwater is een belangrijk historisch element in de kern en de woningen in de omgeving hebben daarom aangepaste ontwikkelprincipes nodig. In dit geval is het belangrijk om de rooilijnen terug te leggen van de woningen en de beplanting. Het zicht op het gemaal is namelijk minimaal.



Specifieke criteria

- Heesters liggen verder naar achteren om zo het zicht op het gemaal te behouden
- Lagere beplanting, zoals lage struiken, hoeven niet verder naar achteren.
- Zicht op de Hoofdvaart behouden of versterken

Colofon

Opgesteld door gemeente Haarlemmermeer

1 december 2020