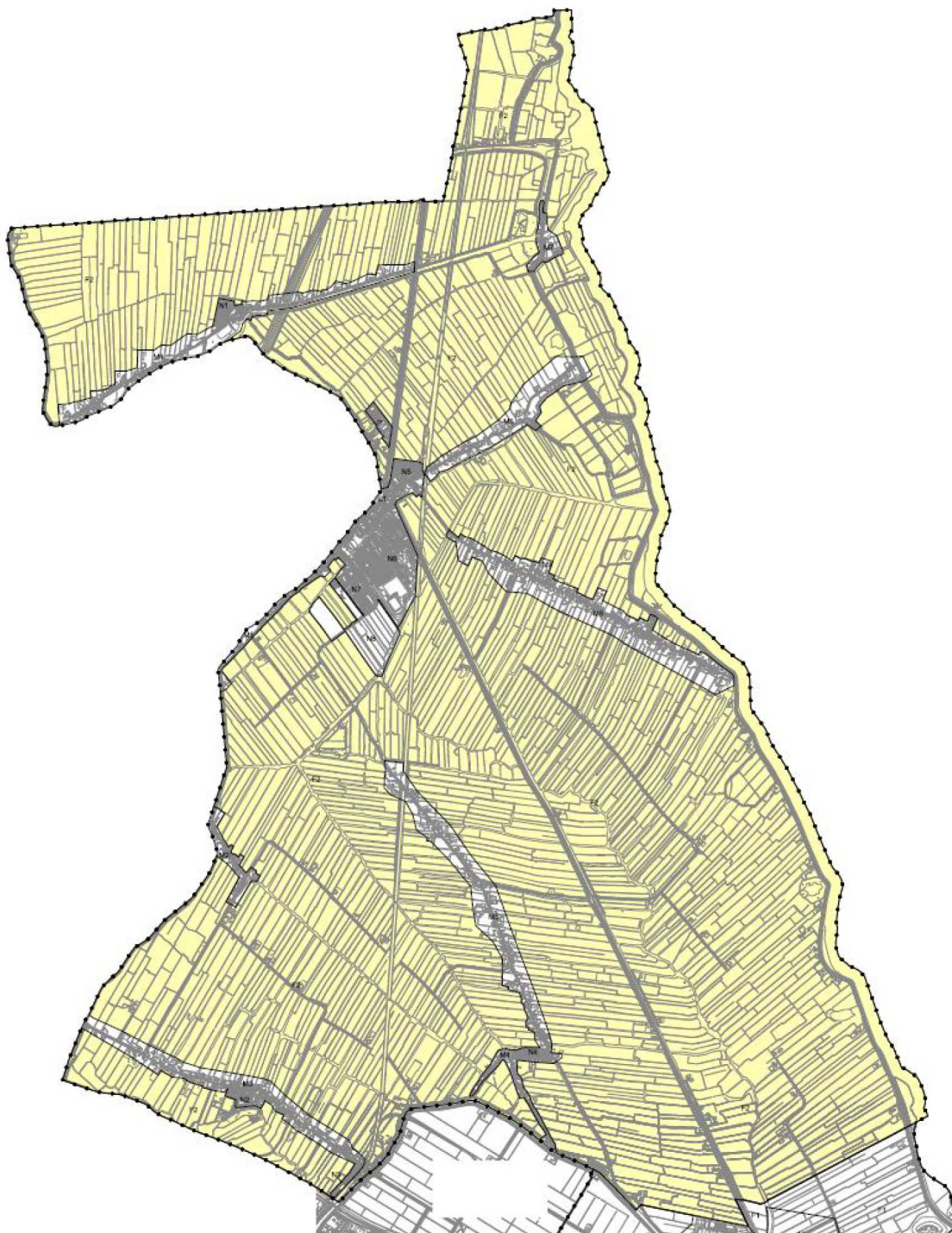


4.2.12.2 F2. Landelijk gebied Zeevang



Gebiedsbeschrijving

GEBIED

Het landelijke gebied Zeevang maakt deel uit van het Hollands-Utrechtse veenweidegebied en wordt gekenmerkt door grote openheid. Een openheid die vorm krijgt door de afwezigheid van veel bomen. Het veenweidelandschap kenmerkt zich door het opstreckende verkavelingspatroon van lange smalle kavels en door boerderijen in linten langs wegen en dijken. De regelmatige strokenverkaveling die in het landelijke

gebied van Zeevang voorkomt, is zeer kenmerkend, en dan ook met name voor de gemeente zelf. De regelmaat in het verkavelingspatroon neemt naar het noorden van de gemeente Zeevang toe. In de lengterichting worden de kavels vaak begrensd door waterlopen. Op hun beurt komen deze waterlopen weer uit in dwars op het verkavelingspatroon aangebrachte wateringen. Dit hoofdwatersysteem van De Wijzend, de Y'e, de Kromme Y'e en de Nieuwedijk en de het verkavelingspatroon bepalen in hoge mate het beeld van het landelijk gebied. Op een aantal plaatsen wordt de structuur onderbroken door grote (lineaire) elementen als de A7, de N247, de spoorbaan Amsterdam-Enkhuizen en de Zesstedenvaart, alsmede enkele dorpen en ruilverkavelingswegen. De dorpen en ruilverkavelingswegen doen echter geen afbreuk aan het landschappelijke beeld. Het gebied is overwegend in gebruik als grasland voor melkveehouderij. Vaarboeren komen niet meer voor. Verder zijn de braken achter de IJsselmeerdijk en de buitendijkse polders bij Schardam kenmerkend voor het landschap. Deze braken en polders hebben een grote natuurwaarde.

GEBOUW

De meeste gebouwen in het landelijke gebied maken deel uit van een lint en staan dus op de koppen van de kavels. Karakteristiek zijn de stolpboerderijen op een erf. Soms wordt het erf omgeven door bomen waardoor het zich manifesteert in een duidelijke carrévorm langs wegen. Behalve de stolpboerderijen staan in de linten van Zeevang ook veel (andere) vrijstaande woningen en zelfs rijwoningen, maar ook zogenaamde ruilverkavelingsboerderijen. Door de schaalvergroting in de landbouw (omvang machines) en de wens van efficiency (stallen/loodsen dicht bij elkaar) bepalen de bijgebouwen in steeds grotere mate het beeld op de erven, en daarmee het beeld van het landelijk gebied. De karakteristieke en oorspronkelijke vrijstaande gebouwen staan in de lengterichting van de kavel, evenwijdig aan de perceelgrenzen. Tegenwoordig worden veel bijgebouwen dwars op de kavel gezet. De vorm en richting van de kap is wisselend, evenals de plaats van de entree. Dit geldt zowel voor de woongedeelten als voor de overige gebouwen. Een beeldverstorend element zijn de uitbreidingen aan het oude station van Oosthuizen, nu dienstdoend als fabriek en opslagruimte. Langs de Etersheimer-Braakweg staat een molen die beeldbepalend is.

Detailering

De gebouwen zijn zorgvuldig en karakteristiek gedetailleerd (dorpels, lateien, vensterbanken, glasroeden). Het materiaalgebruik is voor de gevels overwegend steen en voor de kozijnen hout. Het kleurgebruik is traditioneel, groen en aardetinten. In afwijking hiervan staan er in het landelijk gebied echter ook boerderijen, en dan met name stolpen, die zeer rijk gedetailleerd zijn. Meer recente bouw is doorgaans zeer sober gedetailleerd. Datzelfde geldt voor de ruilverkavelingsboerderijen die in het landelijk gebied staan, deze zijn qua architectuur zeer sober.

Waardebepaling, beleid en ontwikkelingen

WAARDEBEPALING

Het gebied heeft, vanwege de karakteristieke bebouwings- en verkavelingspatronen en de grote mate van openheid, een hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde. In het gebied staan veel stolpboerderijen die kenmerkend zijn voor de periode waarin zij gebouwd zijn, waardoor zij een grote cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen. Tevens zijn de resten van het Fort te Kwadijk, bestaande uit een genieloods en opzichterswoning, vermeldenswaardig. Dit Fort behoort tot de Stelling van Amsterdam en heeft de status van een provinciaal monument. Naast dit cultuurhistorisch belangrijke element bevinden zich nog de volgende beeldbepalende bouwwerken in het gebied:

- de molen langs de Etersheimer-Braakweg (nr. 5);

- het gemaal langs de IJsselmeerdijk;
- het gemaal langs de Zeevangsdijk;
- de panden Zeevangsdijk 3, 4 en 8;
- het industriële pand aan de Industrieweg 3;
- laag Schardammerweg 2, 3, 9 en 10;
- Schardam 17, en
- Etersheimerdwarsweg 29.

De eerste twee genoemde bouwwerken zijn rijksmonumenten.

BELEID

In het Bestemmingsplan landelijk gebied (1973), de nota Stedelijke vernieuwing (2000), en de Nota Belvedere (2000) worden uitspraken gedaan die belangrijk zijn voor het behoud en de ontwikkeling van het landelijke gebied van Zeevang:

- Het gehele gebied van Zeevang behoort tot de ecologische hoofdstructuur van Nederland.
- Het openhouden van het gebied en behoud van de karakteristieke verkaveling is een voorwaarde voor het behoud van de kenmerkende karakteristieken zoals die nu aanwezig zijn.
- De gemeente Zeevang behoort als gebied tot Belvedere-gebied, waarmee de cultuurhistorische waarden op het terrein van archeologie, gebouwde monumenten en historisch cultuurlandschap in onderlinge samenhang versterkt moeten worden.

ONTWIKKELINGEN

Voor het landelijk gebied zijn een tweetal ontwikkelingen van belang. Ten eerste de veranderingen in de agrarische sector waardoor bedrijfsgebouwen vrij kunnen komen. Er is nieuw provinciaal beleid geformuleerd, dat vooral een planologisch toetsingskader inhoudt voor vrijkomende agrarische bebouwing en functiewijziging wordt onder voorwaarden toegestaan. Een van de belangrijkste voorwaarden voor het toestaan van nieuwe functies is dat deze geen afbreuk mogen doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of 'groenblauwe' kwaliteiten. Behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit staat dan ook voorop.

Ten gevolge van de schaalvergroting in de landbouw neemt ook de noodzaak van grotere bijgebouwen toe. Omdat deze grotere gebouwen niet altijd passen op de percelen, worden oplossingen gekozen die niet stroken met het oorspronkelijke beeld van gebouwen die in de lengterichting van de kavel staan.

Welstandsniveau

REGULIER

Het welstandsniveau moet bijdragen aan het behoud van de basiskwaliteit van het gebied. Hiervoor volstaat een regulier welstandstoezicht. Daarbij is belangrijk dat de bebouwingskarakteristiek van de stolpboerderijen behouden blijft. Een tweede aandachtspunt is de plaatsing en maat van de bijgebouwen. Om te voorkomen dat in het landelijke gebied ongewenste nieuwbouw komt (bijvoorbeeld: catalogusbouw, boerderettes) mag het gebouw **alleen** vanuit de volgende invalshoeken worden ontworpen:

- Het ontwerp is in zijn geheel direct afgeleid van de stolpboerderij. Dit houdt in dat het gebouw aan de specifieke criteria voor stolpboerderijen voldoet.
- Het ontwerp is in zijn geheel niet van een stolp afgeleid, maar heeft bijzondere eigen architectonische kwaliteiten.

Daarbij is het wel van belang dat de streekeigen landelijke bebouwing beschermd wordt, opdat de cultuurhistorische en landschappelijke waarde niet verloren gaat.

Relatie met de omgeving

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied omvat op zichzelf staande gebouwen op een erf;
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden;
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen, en daaraan evenwijdig te lopen;
- de bebouwing dient vrij op het erf te staan, enigszins teruggelegen van de straat;
- woningen zijn uitsluitend in de eerste bebouwingslijn toegestaan;
- handhaaf, waar dat aan de orde is, het doorzicht naar het achterliggende landschap.



De kleinste en bepalende eenheid van het gebied omvat op zichzelf staande gebouwen op een erf

Massa en opbouw van het gebouw

- de nokrichting dient of haaks op, of parallel aan de straat te zijn
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw;
- er moet onderscheid gemaakt worden tussen de massa van hoofdgebouw en bijgebouwen;
- aan- en bijgebouwen dienen zich achter het hoofdgebouw te bevinden;
- aan- en opbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan, of opgenomen te zijn in, de hoofdmassa;
- gevelopbouwen dienen niet op het dak of de dakrand geplaatst te worden;
- balkons zijn aan de voorzijde niet toegestaan;
- de functie van het gebouw dient afleesbaar te zijn in de vorm;
- een wolfseind is niet toegestaan;
- gevels dienen verticaal geled te zijn.



Een situatie waarbij geen duidelijk onderscheid is gemaakt in massa tussen hoofdgebouw en bijgebouw



De horizontale aaneenschakeling van hoofd- en bijgebouwen is niet in lijn met de karakteristieke verkaveling van het landelijk gebied

Detaillering, materiaal en kleur

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding te staan tot elkaar en de gevel als geheel;
- de detaillering dient in overeenstemming te zijn met de karakteristieken van het landelijk gebied (schuren, e.d.);
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- de detaillering van hoofddrager en kozijnen dient sober en zorgvuldig te zijn;
- glasroeden en type detaileringen dienen van de totale architectuur van de gevel afgeleid te zijn, en dienen te passen in de Hollandse traditie;
- pas karakteristieke detailering toe in dorpels, lateien, vensterbanken, goten, gootklossen, windveren en dergelijke;
- het kleur- en materiaalgebruik dient volgens traditioneel gebruik te zijn;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- gebruik materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor gevel, kozijnen en deuren), metselwerk en keramische dakpannen;
- gevelreclame is niet toegestaan.



Een situatie waarbij het materiaal en de kleur niet voldoen aan de gebiedsspecifieke eigenschappen