



NOTA OMGEVINGSKWALITEIT GEMEENTE OUDER-AMSTEL

ONTWERP januari 2022

Colofon

Nota omgevingskwaliteit Ouder-Amstel

Versie: ontwerp januari 2022

Opdrachtgever: Gemeente Ouder-Amstel

Opsteller: MOOI Noord-Holland i.s.m. SCHOUT rv&b

Fotografie, kaartmateriaal en illustraties:

MOOI Noord-Holland en SCHOUT rv&b, tenzij anders vermeld.

Basiskaart Esri Nederland, Community Map Contributors



Voorwoord

Wij wonen in een mooie en unieke gemeente. Onder de rook van Amsterdam kun je bij ons nog genieten van het prominent aanwezige groene polderlandschap. De Amstelscheg, deze groene zone die als een vinger de stad insteekt, is recent verkozen tot het meest bijzondere landschap in Noord-Holland. Het maakt ons een gemeente waarin je kan wonen in een landelijke omgeving, maar tegelijkertijd hebben we ook wijken die niet van de stad te onderscheiden zijn. De rijke historie van onze dorpen, de diversiteit aan architectuur, de bedrijventerreinen en de aanwezigheid van stedelijke voorzieningen als trein en metro maken ons daarmee als gemeente uniek.

Tegelijkertijd staat onze openbare ruimte onder druk door ontwikkelingen die op ons af komen zoals woningbouw, klimaatadaptatie en de energietransitie. Om dit allemaal een plek te geven in onze leefomgeving is een uitdaging. We willen graag ruimte geven aan ontwikkeling, vernieuwing en verbetering. Daarbij is het belangrijk dat we dit doen terwijl onze gemeente mooi blijft en waar mogelijk nog mooier wordt. We zullen de balans moeten zoeken tussen behoud en ontwikkeling. Hoe we dat willen doen, staat in deze nota beschreven.

Onze ambitie is om inspiratie te bieden in plaats van regels te stellen. Dit sluit goed aan op de aankomende Omgevingswet. Het doel van deze wet is het bereiken van een balans tussen het beschermen van de fysieke leefomgeving en het benutten daarvan.

Voor het opstellen van deze nota hebben we goed geluisterd naar de samenleving. Uit een enquête en gesprekken met betrokkenen bleek dat we zelf het beleven van ons landschap, een fraaie inrichting van de openbare ruimte en zorg voor ons erfgoed belangrijk vinden. Maar ook de behoefte aan betaalbare en energiezuinige woningbouw voor iedereen, een goed vestigingsklimaat en zeggenschap over wat er gebouwd wordt.

Het uitgangspunt is dan ook; “Sturen waar het moet en loslaten waar dat kan”. Het is niet overal nodig om in dezelfde mate de ruimtelijke kwaliteit te beschermen. De gemeente bepaalt niet meer alles met in beton gegoten regels, maar biedt inspiratie en ziet er zo op toe dat de kwaliteit van de omgeving gerespecteerd blijft. Zo houden we onze gemeente Ouder-Amstel mooi en uniek en blijft het een gemeente om trots op te zijn.

Barbara de Reijke
Wethouder Ruimtelijke Ordening

Inhoud

Voorwoord.....	3
Inhoud	4
1. Inleiding	5
1.1. Wat is omgevingskwaliteit?.....	5
1.2. Waarom een Nota omgevingskwaliteit?	5
1.3. Welke ambities hebben we?	6
1.4. Wie gaat over omgevingskwaliteit?	7
1.5. Juridische status	8
2. Ruimtelijke context.....	10
2.1. Landschap	10
2.2. Stedenbouwkundige ontwikkeling	13
2.3. Cultureel erfgoed.....	16
3. Gebiedsgericht kwaliteitsbeleid	20
3.1. Gebiedstypering	20
3.2. Regieniveaus	22
3.3. Randen en overgangsgebieden	25
3.4. Uitwerking per gebiedstype	25
4. ‘Gouden regels’ voor een goede omgevingskwaliteit.....	45
5. Beoordelingskader voor het uiterlijk van bouwwerken	47
5.1. Kleine bouwplannen.....	49
5.2. Grote bouwplannen	60
5.3. Specifieke aanvullingen	64
5.4. Grotere (her)ontwikkelingen.....	69
6. Beoordelingskader voor monumenten en omgeving	71
6.1. Ingrepen aan monumenten	71
6.2. Ingrepen in de omgeving van een monument	76
7. Excessenregeling	77



Klik op een hoofdstuk of paragraaf om verder te lezen.

1. Inleiding

Iedereen wil prettig wonen, winkelen, werken of wandelen. We moeten onze leefomgeving daarvoor kunnen gebruiken en het liefst op een duurzame, gezonde en veilige wijze. Daarnaast willen we er ook van kunnen genieten. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt de recreatieve en economische waarde en versterkt het vestigings- en woonklimaat.

1.1. Wat is omgevingskwaliteit?

Met de Omgevingswet is een nieuwe term geïntroduceerd; 'omgevingskwaliteit'. Net als een veilige en gezonde leefomgeving is ook het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit een maatschappelijke doelstelling van de Omgevingswet. Hiermee wordt bedoeld dat het een plicht is van ons allemaal om zorg te dragen voor een goede omgevingskwaliteit.

Omgevingskwaliteit gaat over zaken zoals cultureel erfgoed, architectuur, stedenbouw, landschap en natuur. Omgevingskwaliteit gaat dus over de identiteit en kwaliteiten van een plek en hoe wij dit ervaren, waarbij ook culturele en sociale factoren van invloed kunnen zijn. Deze nota richt zich op de **ruimtelijk visuele aspecten** van cultureel erfgoed, landschap, stedenbouw en met name op het uiterlijk van bouwwerken, voorheen welstandsaspecten.

1.2. Waarom een Nota omgevingskwaliteit?

Wij willen graag een waardevolle en aantrekkelijke omgeving creëren waar mensen graag willen wonen, ondernemers zich willen vestigen en bezoekers kunnen genieten. Wat van waarde is willen we mooi houden en nieuwe ontwikkelingen moeten passen in de 'couleur locale' van onze gemeente. Het hoofddoel van deze nota is het behouden en stimuleren van een goede omgevingskwaliteit ten behoeve van de identiteit van een plek of gebied. Deze nota kan daarbij op verschillende manieren bijdragen:

- als bron van **informatie en inspiratie** voor initiatiefnemers, belanghebbers en de gemeente;
- voor de **begeleiding van een initiatief** waarbij de gemeente de nota als uitgangspunt neemt en initiatiefnemers stimuleert om de kwaliteitsdoelen na te streven;
- als **beoordelingskader** bij vergunningplichtige activiteiten en voor handhaving bij bestaande situaties (excessen).

Met deze Nota omgevingskwaliteit zijn wij ervan overtuigd dat de kwaliteit op een goede manier wordt meegewogen bij ruimtelijke ingrepen in de fysieke leefomgeving. Deze nota vervangt de Welstandsnota Ouder-Amstel 2003.

Gebruik deze knop om terug te gaan naar de inhoudsopgave



1.3. Welke ambities hebben we?

We willen de historie en de beleving van een gebied herkenbaar houden, zodat onze bijzondere gebieden zich blijven onderscheiden van andere gebieden. Tegelijk willen we ook ruimte bieden voor dynamiek, voor benutten en ontwikkelen. Dit veroorzaakt verandering in een gebied, waarbij er nieuwe kwaliteiten kunnen ontstaan.

We streven daarbij altijd naar balans tussen de herkomstwaarde, de belevingswaarde, de gebruikswaarde en de toekomstwaarde van de fysieke leefomgeving. Dat betekent ook dat rekening wordt gehouden met maatschappelijke opgaven zoals de energietransitie, de klimaatadaptatie en de woningbouwopgave. Dit vraagt om goede ideeën, ontwerpen en samenwerking, mensen die de opgave en de omgeving met 'ontwerpkracht' benaderen en creativiteit en kennis combineren met een analyse van maatschappelijke vraagstukken én met ideeën en wensen van belanghebbenden.

Wij zien kansen voor omgevingskwaliteit als er geïnvesteerd wordt in de omgeving. Publieke en private partijen hebben daarin een gedeelde zorg en plicht voor goede omgevingskwaliteit. Want daarmee behouden en versterken we de aantrekkelijkheid van ons woon-, werk- en leefklimaat.

De omgevingskwaliteit neemt toe als:

- een verandering de ruimtelijke samenhang vergroot en de uitstraling verbetert;
- een verandering een bijdrage levert aan het gemeenschappelijke belang en de vastgestelde ambities voor dat gebied;
- een balans tussen de herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde wordt bereikt;
- tijdig ontwerpers zijn ingeschakeld en het toevoegen van kwaliteit centraal staat in het ontwerpproces;
- bewoners en andere betrokkenen zo vroeg mogelijk worden geconsulteerd over wat zij in hun omgeving als kwaliteit ervaren.

1.4. Wie gaat over omgevingskwaliteit?

Er is niets mooier dan wanneer kwaliteit ontstaat vanuit de omgeving zelf. Ontwikkelingen met een brede betrokkenheid leveren bijna altijd een meerwaarde op voor de omgevingskwaliteit. Echter, niet bij alle ruimtelijke ingrepen is voldoende aandacht voor kwaliteit. Als gemeente nemen we de verantwoordelijkheid om waar nodig de regie te voeren over het publieke belang van omgevingskwaliteit. Dat betekent niet dat we ontwikkelingen gaan tegenhouden, maar wel dat we waar nodig zorgdragen voor een goed proces, waarbij omgevingskwaliteit een evenredige rol krijgt bij de planvorming. De regie zal zwaarder zal zijn naarmate de ingreep en de specifieke kwaliteiten van het gebied daarom vragen.

Bij de beoordeling van ingrepen in de fysieke leefomgeving verschuiven we onze focus van verbieden ('nee, tenzij ...') naar mogelijkheden bieden ('ja, mits ...'). Op basis van ervaringen is namelijk gebleken dat het bieden van ruimte en het aangaan van de dialoog tot betere resultaten leidt. Daarbij is meer mogelijk als u in een vroeg stadium contact met ons opneemt. Een goed plan is immers niet altijd te vatten in regels maar zal eerder tot stand komen door het gesprek aan te gaan.

Ambtelijke advisering

De ambtelijke adviseurs (erfgoed, stedenbouw, landschap, et cetera) begeleiden de complexe initiatieven. Zij adviseren de initiatiefnemers over mogelijke aanpassingen in het ontwerp.

De ambtelijke plantoetsers toetsen vergunningaanvragen aan geldende regels van het huidige bestemmingsplan of toekomstige omgevingsplan, verordeningen en eventueel beleidsnota's en adviseren het college over de vergunningverlening. Voor kleine, niet ingrijpende aanvragen kan de ambtelijke plantoetsers ook een oordeel geven over de omgevingskwaliteit, bijvoorbeeld over het uiterlijk van bouwwerken (zie ook [paragraaf 5.1. Kleine bouwplannen](#)).

Onafhankelijke advisering adviescommissie

Om een goede afweging te maken over omgevingskwaliteit vragen wij voor sommige situaties advies aan de gemeentelijke adviescommissie (voorheen welstands- en erfgoedcommissie). In een Verordening voor de gemeentelijke adviescommissie en het omgevingsplan wordt bepaald wanneer het college van burgemeester en wethouders advies vraagt aan de gemeentelijke adviescommissie. De commissie wordt door de gemeenteraad ingesteld en bestaat uit meerdere deskundigen. De commissie baseert haar advies op deze nota. Na het in werking treden van de Omgevingswet zal de commissie haar advies ook baseren op de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

De rol van de commissie is om oplossingsgericht en inspirerend te zijn. Daarbij is meer mogelijk als er sprake is van een goed ontwerp. Er ligt dus ook een verantwoordelijkheid bij u als initiatiefnemer. U bent er zelf het meeste bij gebaat dat een ingreep als totaal een geheel vormt en past in de directe omgeving. Deze nota kan daarbij helpen.

1.5. Juridische status

Deze nota vormt een beleidsregel als bedoeld in 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en specifiek voor het uiterlijk van bouwwerken conform artikel 4.19 van de Omgevingswet (Ow). De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om open beoordelingsregels in het omgevingsplan op te nemen, die nadere interpretatie en afweging vragen in het licht van een concrete activiteit. Open beoordelingsregels kunnen uitgewerkt worden in een beleidsregel (art. 1:3 lid 4 Awb). Voor het uiterlijk van bouwwerken is dat zelfs verplicht (art. 4.19 Ow). De beoordelingskaders in deze nota worden gebruikt bij de advisering en beoordeling van bouwactiviteiten en voor activiteiten met betrekking tot monumenten.

In de periode dat de Omgevingswet nog niet in werking is getreden en deze nota wel, geldt hij als welstandsnota in de zin van artikel 12a van de Woningwet en als uitwerking van de erfgoedverordening. De beoordelingskaders gelden in die periode als welstandscriteria en criteria voor (de omgeving van) monumenten.

De wettelijke grond is dat beleidsregels niet rechtstreeks bindend zijn voor burgers maar wel voor de gemeente zelf. Normaal gesproken wijkt het college van burgemeester en wethouders niet af van de gestelde beleidsregels. Burgers en bedrijven weten dan waar ze aan toe zijn (rechtszekerheid). In bijzondere situaties mag het college wel afwijken (inherente afwijkingsbevoegdheid). Dat is bepaald in artikel 4:84 Awb.

Afwijken van beleidsregels

Er kan van een bijzondere situatie sprake zijn als de gestelde beleidsregels ontoereikend zijn voor situaties die we nu niet kunnen voorzien. Bijvoorbeeld als er sprake is van een uitzonderlijke hoogwaardige omgevingskwaliteit. Ook wanneer een ingreep voldoet aan de gestelde beleidsregels, maar de kwaliteit zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden, kan afgeweken worden. In deze gevallen kan het college van burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de commissie, afwijken van de beleidsregels.

Afwijken van het advies

Het college van burgemeester en wethouders volgt in zijn oordeel in principe het advies van de commissie. Het college kan afwijken van het advies op inhoudelijke gronden of om andere redenen, bijvoorbeeld van economisch of maatschappelijk belang. Indien het college afwijkt van het advies wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de vergunning gemotiveerd. De commissie wordt hiervan op de hoogte gesteld. Het college is uiterst terughoudend met het gebruik van deze mogelijkheid.



2. Ruimtelijke context

De identiteit van Ouder-Amstel wordt in hoge mate bepaald door de typerende landschappen, dorpskernen, karakteristieke woongebieden en nieuwe ontwikkelingen. Deze compacte ruimtelijke analyse dient als onderbouwing voor zowel de gebiedsindeling en de regieniveaus alsook voor de uitwerking van de verschillende gebieden in [hoofdstuk 3](#).

2.1. Landschap

De meest in het oog springende landschappelijke structuur is die van de 'Amstelscheg' die als een groene wig diep doorloopt in het stedelijk gebied van Amsterdam en één van de iconische landschappen van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) vormt. Het is onderdeel van de groene lobbenstructuur die kenmerkend is voor de historisch ruimtelijke structuur van Amsterdam. De scheg geeft de gemeente zijn groene en landelijke karakter, ingesloten tussen de meer grootstedelijk ingerichte gebieden van Amsterdam en Amstelveen. De rivier de Amstel vormt de ruimtelijke en recreatieve drager van het gebied en verbindt de stad met het omliggende veenrivierenlandschap. Te midden van de Amstelscheg ligt de dorpskern van Ouderkerk aan de Amstel.

Aan de zuidzijde bevinden zich, net buiten de gemeentegrenzen, enkele forten van de Stelling van Amsterdam, Fort Waver-Amstel (ook Fort de Nes) en Fort in de Botshol. De schootsvelden van deze forten genieten een zekere bescherming en liggen deels op het grondgebied van de gemeente.

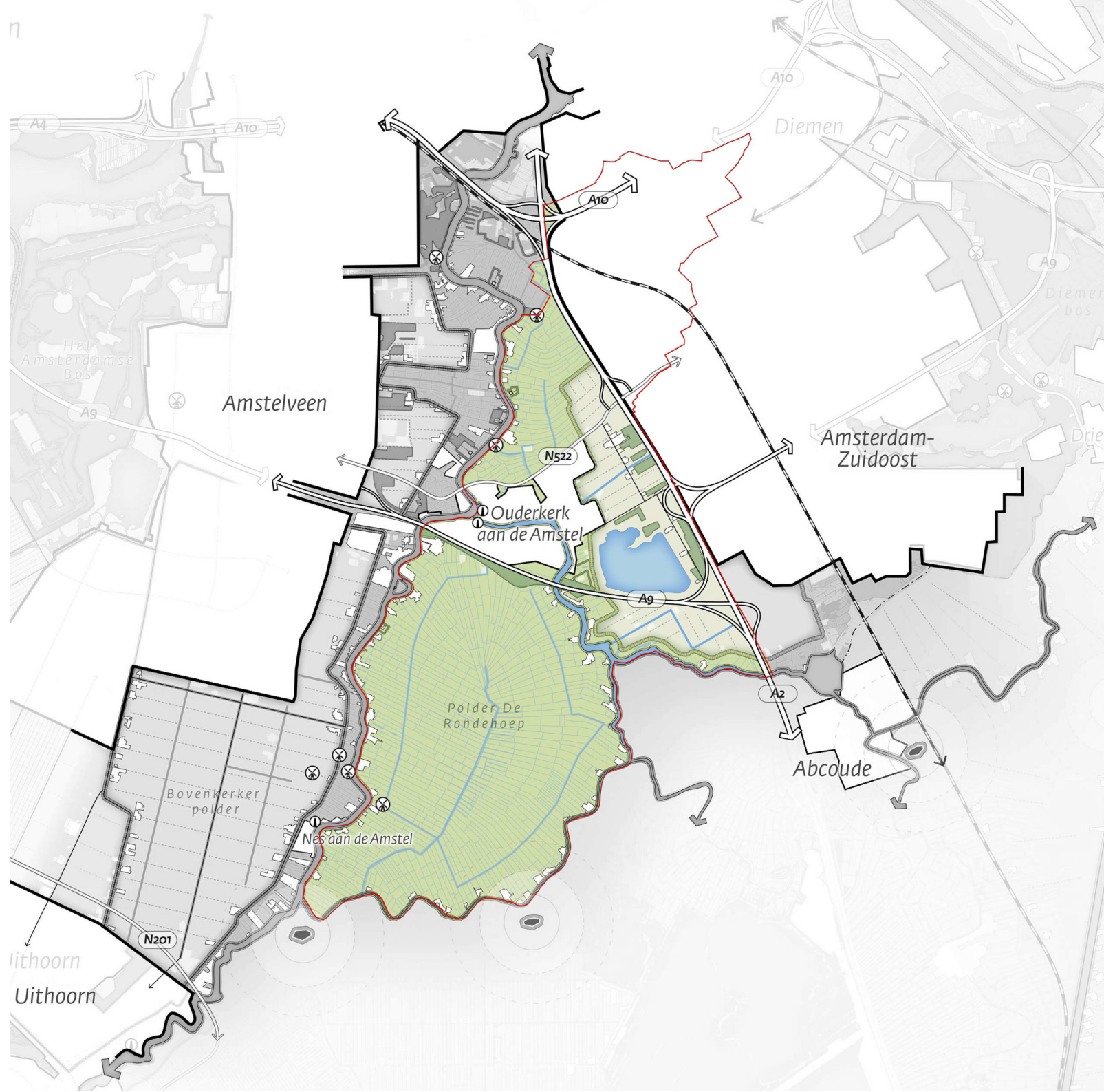
Het grondgebied van Ouder-Amstel kent een aantal bijzondere aardkundige en landschappelijke karakteristieken die in het landschap herkenbaar zijn. De Klein-Duivendrechtsche polder en polder de Rondehoep zijn veenpolders met een vlak open landschap en een veelheid aan sloten en veenriviertjes met een waterstand die hoger ligt dan het aangrenzende land.

De Rondehoep is vanwege zijn hoge cultuurhistorische- en natuurwaarden het meest bijzonder en wordt internationaal gewaardeerd. Het is een historisch veenweidegebied dat uniek is, omdat het nog grotendeels agrarisch in gebruik is en onbebouwd is. De polder grenst aan verschillende sloten en veenrivieren Amstel en de Waver. Omdat de ontginning is ontstaan vanuit de oevers van de omliggende rivieren heeft deze een kenmerkende veevormige verkaveling gekregen. Aan de randen ontstond bebouwing in de vorm van losse boerderijen en lintbebouwing zoals het buurtschap de Waver.

Landschap Amstelscheg

-  Gemeentegrens Ouder-Amstel
-  Droogmakerijlandschap met verkavelingsrichting
-  Veenrivierenlandschap met slotenpatroon
-  Bos
-  Stads-/dorpsrand
-  Erven aan de dijk
-  Molen met molenbiotoop
-  Baken (kerk- en watertoren)
-  Fort inclusief schootscirkels (Stelling van Amsterdam)
-  Dijk
-  Watergang
-  Snelweg
-  Provinciale weg
-  Lokale weg
-  Spoorlijn

Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018, Provincie Noord-Holland



Aan weerszijden van de veengebieden grenzen de droogmakerijen van de Bullewijkerpolder en de Bovenkerkerpolder. Deze liggen lager dan de veenweiden, die om deze reden ook wel het Bovenland worden genoemd. De vervening ten behoeve van turf heeft nog tot in de 20e eeuw plaatsgevonden. De verkaveling van de onbebouwde delen in dit gebied is relatief recent en heeft een regelmatig rechthoekig patroon.

Een belangrijke eigenschap van het landschap is het open en waterrijke karakter. Langs de rivieren en oorspronkelijke wegen is slechts kleinschalige bebouwing te vinden in losse lintstructuren. Opgaand groen zoals bomenrijen is schaars aanwezig en volgt de landelijke structuren. Lange zichtlijnen zijn in dit open landschap ruim aanwezig en de cultuurhistorische en natuurlijke waarden zijn goed zichtbaar en duidelijk afleesbaar.

Daarnaast heeft het landschap ook waarden voor recreatie en natuur. Centraal in de polder Rondehoep bevindt zich een reservaat voor weidevogels en de verschillende waterpartijen bieden een belangrijke habitat voor een rijk scala aan soorten. In de Amstelscheg zijn relatief veel beschermde diersoorten te vinden.

De provincie Noord-Holland heeft de Amstelscheg aangewezen als '[Bijzonder Provinciaal Landschap](#)'. Dit zijn landschappen met bijzondere eigenschappen en kwaliteiten. Doel van de aanwijzing is om de waardevolle kwaliteiten te beschermen. De provinciale omgevingsverordening NH2020 bevat regels ter bescherming van de kernkwaliteiten. De volgende kernkwaliteiten zijn daarbij van belang voor Ouder-Amstel:

Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

- Veenweide met strookverkaveling (De Rondehoep en Klein-Duivendrechtsche polder)
- Droogmakerijen met rechthoekige verkaveling
- Oeverwallen van de (Oude) Waver
- Kreekruggen en -beddingen in het landschap

Openheid en ruimtebeleving

- Openheid en zichtlijnen
- Habitat voor weidevogels

Ruimtelijke dragers

- Veenrivieren en -dijken (Amstel, Waver, Bullewijk, Holendrecht)
- Randen bovenland bij o.a. Holendrecht (duidelijk hoogteverschil t.o.v. droogmakerijen)

2.2. Stedenbouwkundige ontwikkeling

Ontstaansgeschiedenis

De ruimtelijke ontwikkeling van Ouder-Amstel kent een lange geschiedenis. Het typische polderlandschap van Amstelland met dijken en sloten heeft zijn oorsprong in de 11e eeuw. Loodrecht op de bestaande rivier de Amstel en de kleinere stromen als de Waver, de Bullewijk en de Hолendrecht werden door de eerste bewoners sloten aangelegd om de drassige veengronden droog te leggen en geschikt te maken voor akkerbouw. Na het inklinken van het landschap in de 17e eeuw kreeg het land vaker te maken met overstromingen en werden dijken aangelegd om de inwoners, maar ook de gewassen en het vee te beschermen.

Binnen dit voornamelijk agrarische cultuurlandschap ontstond rond 1100 Ouderkerk aan de Amstel als een centrale dorpskern. Rond 1350 ontstond die van Duivendrecht. De groei van deze kernen stakte echter door de opkomst en groei van Amsterdam als handels- en bestuurlijk centrum. Wel ontwikkelde de agrarische bedrijvigheid zich verder door de groeiende vraag naar voeding en grondstoffen uit de stad, met name in de 17e eeuw. Ook ontwikkelde zich het land rondom Amsterdam als een netwerk aan wegen en later water- en spoorwegen in dienst van de handel en transport.

Zo ontwikkelde Ouderkerk aan de Amstel, dat zich op een kruispunt van wegen en aan de ontmoeting van de Amstel en de Bullewijk bevindt een kleine gemeenschap als een verzameling linten.

Een andere belangrijke drager is de stichting van de Portugees-Israëlitische begraafplaats Beth Haim in 1614. Deze heeft nog steeds een bepalende plaats in de structuur van het dorp. Duivendrecht ontwikkelde zich geleidelijk verder als lintdorp langs de Rijksstraatweg, een belangrijke ader tussen Amsterdam en Utrecht.

Groei

Pas aan het begin van de 20e eeuw begonnen de kernen zelf enige substantiële groei mee te maken. Door de invoering van de Woningwet uit 1901 en de grote woningschaarste in de omgeving werd groei systematischer aangepakt.

Ten noorden van het centrum van Ouderkerk ontstond tussen de jaren twintig en zestig de eerste kleinschalige, maar planmatige uitbreidingen rond de zogenoemde koninginnenlanen. Eengezinswoningen werden hier gebouwd in korte geschakelde rijen of als twee-onder-een-kap in regelmatige patronen. In de jaren zeventig en tachtig groeide Ouderkerk verder richting het oosten rond de Machineweg en de Burgemeester Stramanweg in een serie van kleine op zichzelf staande wijken.

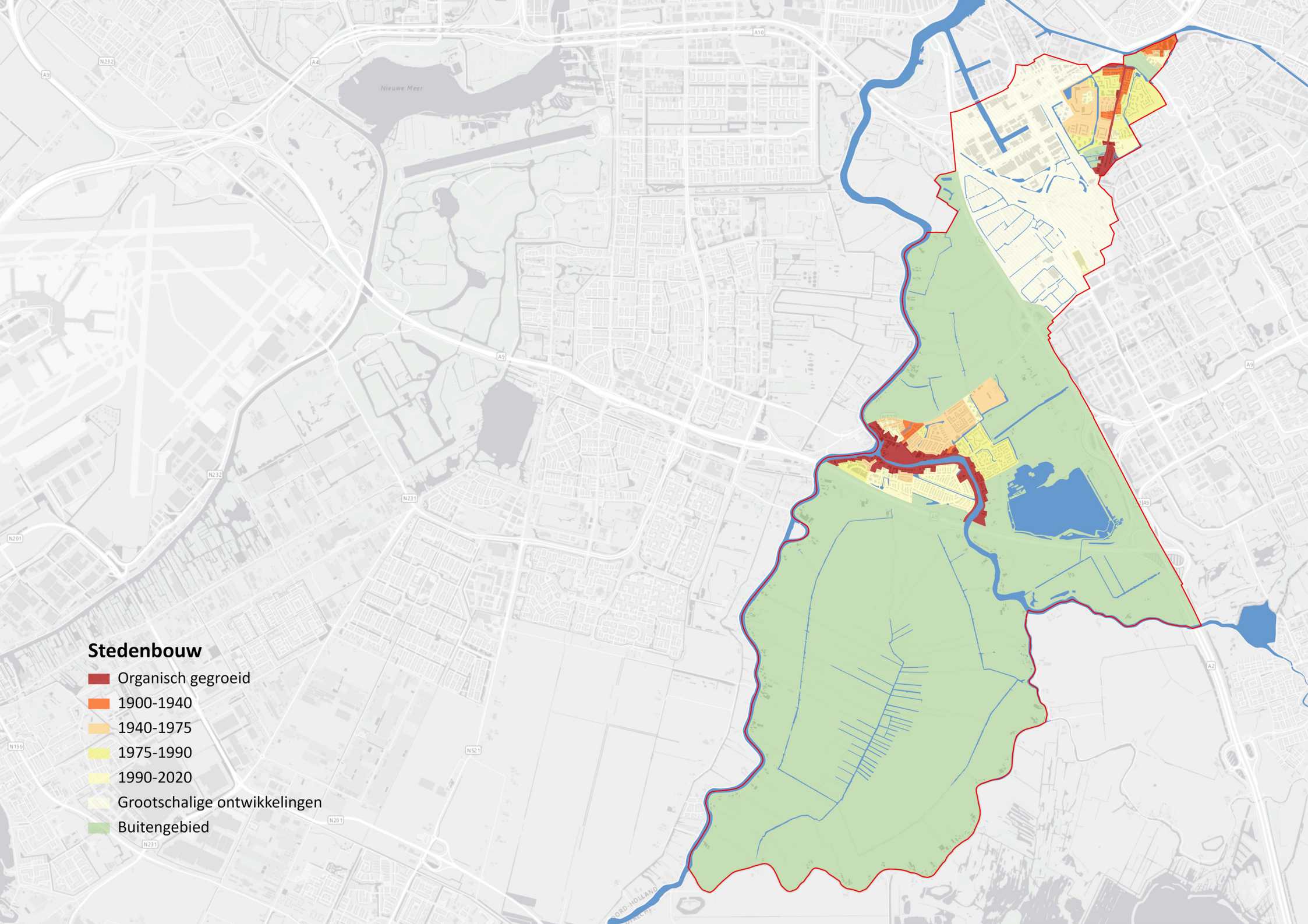
Ten zuiden van de Bullewijk ontwikkelde Ouderkerk zich voornamelijk kleinschalig en organisch, maar in de jaren negentig werd in het zuidoosten de recente uitbreidingswijk Benning gerealiseerd.

De laatste jaren hebben vooral kleinschalige inbreidingen plaatsgevonden zoals Tuindorp Ouderkerk en Park Zonnehof aan de Satellietbaan in Duivendrecht. Grotere stedelijke ontwikkelingen zijn de beoogde nieuwe woonwijk De Nieuwe Kern en de transformatie van Werkstad OverAmstel en Entrada van een klassiek bedrijven- en kantorenterrein naar een gevarieerd woon- en werkgebied.

De Nieuwe Kern

De Nieuwe Kern vormt de grootste uitbreiding voor Ouder-Amstel. Het gebied bestaat uit verschillende delen die gezamenlijk één Nieuwe Kern gaan vormen door vanuit de robuuste structuur invulling te geven aan de belangrijkste kernwaarden: groen-stedelijk, gemengd, uitnodigend, verbindend en bereikbaar. Vanuit haar eigen kracht en identiteit zal De Nieuwe Kern gaan functioneren als een belangrijke verbinding tussen de omliggende gebieden, waaronder ook Ouderkerk aan de Amstel. Daarbij kan de capaciteit van Station Duivendrecht optimaal benut worden.

De Nieuwe Kern krijgt als geheel een stedelijk karakter, waarbij het westen ook suburbane delen kent. Alle leefgebieden sluiten aan en zijn verweven met grote openbaar toegankelijke groengebieden die het samenleven en verblijven in dit nieuwe stuk stedelijk gebied faciliteren. Enkele hoogte-accenten markeren en versterken de samenhang van het totale plangebied.



Stedenbouw

- Organisch gegroeid
- 1900-1940
- 1940-1975
- 1975-1990
- 1990-2020
- Grootschalige ontwikkelingen
- Buitengebied

2.3. Cultureel erfgoed

Het begrip 'cultureel erfgoed' wordt gedefinieerd in de Erfgoedwet. Het gaat dan om zowel het materiële als het immateriële erfgoed. Met de Omgevingswet wordt het begrip verruimd tot de fysieke leefomgeving en luidt de definitie: "monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet". Het gaat dus om de volgende onderdelen:

- gebouwde monumenten;
- archeologische monumenten;
- beschermde stads- en dorpsgezichten;
- cultuurlandschappen;
- roerend en immaterieel erfgoed, voor zover dat in het omgevingsplan aan een locatie te verbinden is.

Cultureel erfgoed in de gemeente Ouder-Amstel

De gemeente is rijk aan cultureel erfgoed. Binnen de gemeentegrenzen ligt een deel van het UNESCO werelderfgoed van de Stelling van Amsterdam (inundatiegebied en schootcirkels) . Ook zijn er diverse rijksmonumenten aangewezen zoals een molen, verschillende kerken, boerderijen en andere gebouwen en objecten. Het centrum van Ouderkerk aan de Amstel is aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht. Naast het werelderfgoed en rijksbeschermd erfgoed zijn er meerdere gemeentelijke monumenten aangewezen.

In de Erfgoedverordening Ouder-Amstel 2016 wordt beschreven hoe de aanwijzing en instandhouding van gemeentelijke monumenten is geregeld en hoe de vergunningverlening rondom gemeentelijke en rijksmonumenten en het beschermde dorpsgezicht is geregeld. Deze verordening wordt vervangen door de Erfgoedverordening 2021 die in werking treedt zodra de Omgevingswet in werking treedt.

In 2016 heeft de gemeenteraad een erfgoedvisie vastgesteld 'Het Erfgoed van Ouder-Amstel, nu en in de toekomst'. Deze visie verwoordt de waarden en de functie van erfgoed, nu en in de toekomst. Daarnaast vormt de visie de basis voor het ontwikkelen van instrumentaria voor behoud en versterking van cultureel erfgoed. Deze Nota omgevingskwaliteit bouwt voort op de erfgoedvisie.

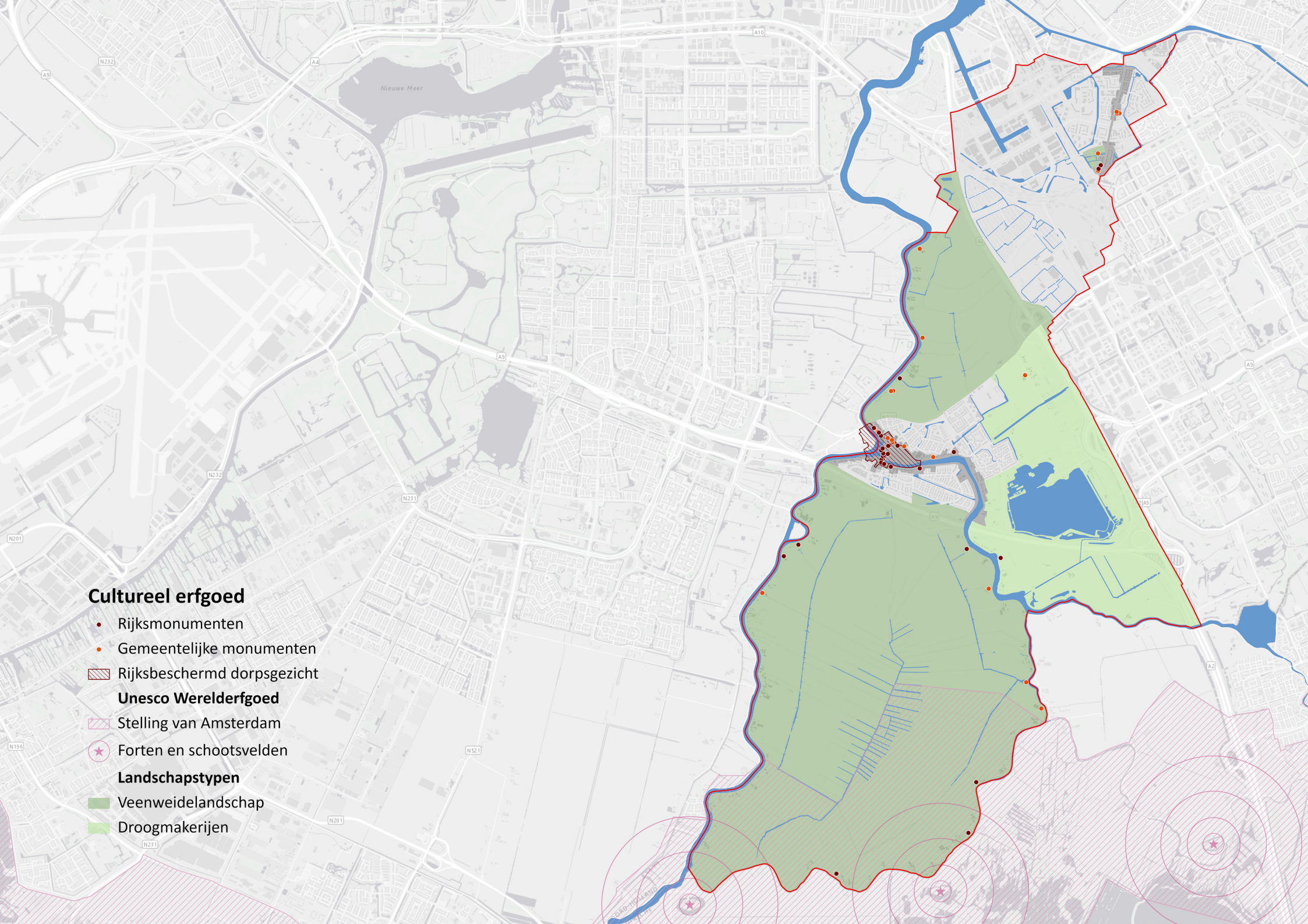


De gemeente telt 34 rijksmonumenten met een concentratie in Ouderkerk aan de Amstel. Overige liggen verspreid in het buitengebied en enkele aan de Rijkstraatweg te Duivendrecht. Rijksmonumenten zijn door het Rijk aangewezen vanwege hun nationale betekenis. Ze zijn geregistreerd in het [monumentenregister](#) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

In 2018 heeft de gemeente 21 gemeentelijke monumenten aangewezen. Het gaat hier vooral om panden die lokaal van bijzondere architectonische en/of cultuurhistorische waarde zijn en die de lokale geschiedenis zichtbaar maken.



Gemeentelijk monumenten De Kleine Kerk met daarachter de Oude School in Duivendrecht



Cultureel erfgoed

- Rijksmonumenten
- Gemeentelijke monumenten
- ▨ Rijksbeschermd dorpsgezicht

Unesco Werelderfgoed

- ▨ Stelling van Amsterdam
- ★ Forten en schootsvelden

Landschapstypen

- Veenweidelandschap
- Droogmakerijen

3. Gebiedsgericht kwaliteitsbeleid

Elk gebied heeft zijn eigen geschiedenis, gebruikers, functies, uitstraling en ontwikkeling en daarmee ook een eigen omgevingskwaliteit. Het is daarom belangrijk te streven naar een gebiedsgerichte aanpak, afgestemd op de kwaliteiten van het gebied. Elk gebied verdient aandacht op de punten waarop de gemeente haar identiteit als gemeente wil versterken.

3.1. Gebiedstypering

Gekeken vanuit de geschiedenis en de ruimtelijke kenmerken kan het gemeentelijk grondgebied onderverdeeld worden in verschillende gebiedstypen met elk een eigen gebiedskarakteristiek:

1. Dorpskern Ouderkerk aan de Amstel
2. Lintstructuren
 - Rijksweg Duivendrecht, inclusief aanliggende woonblokken uit de periode 1920-1940 (Interbellum)
 - Langs de Amstel en Bullewijk in Ouderkerk aan de Amstel
3. Woongebieden
4. Gemengde voorzieningen
5. Bedrijventerreinen
6. Sport- en recreatiegebieden
7. Buitengebied
8. Transformatie/stedelijke herontwikkeling








Er zijn enkele grote transformatiegebieden die op dit moment ontwikkeld worden.

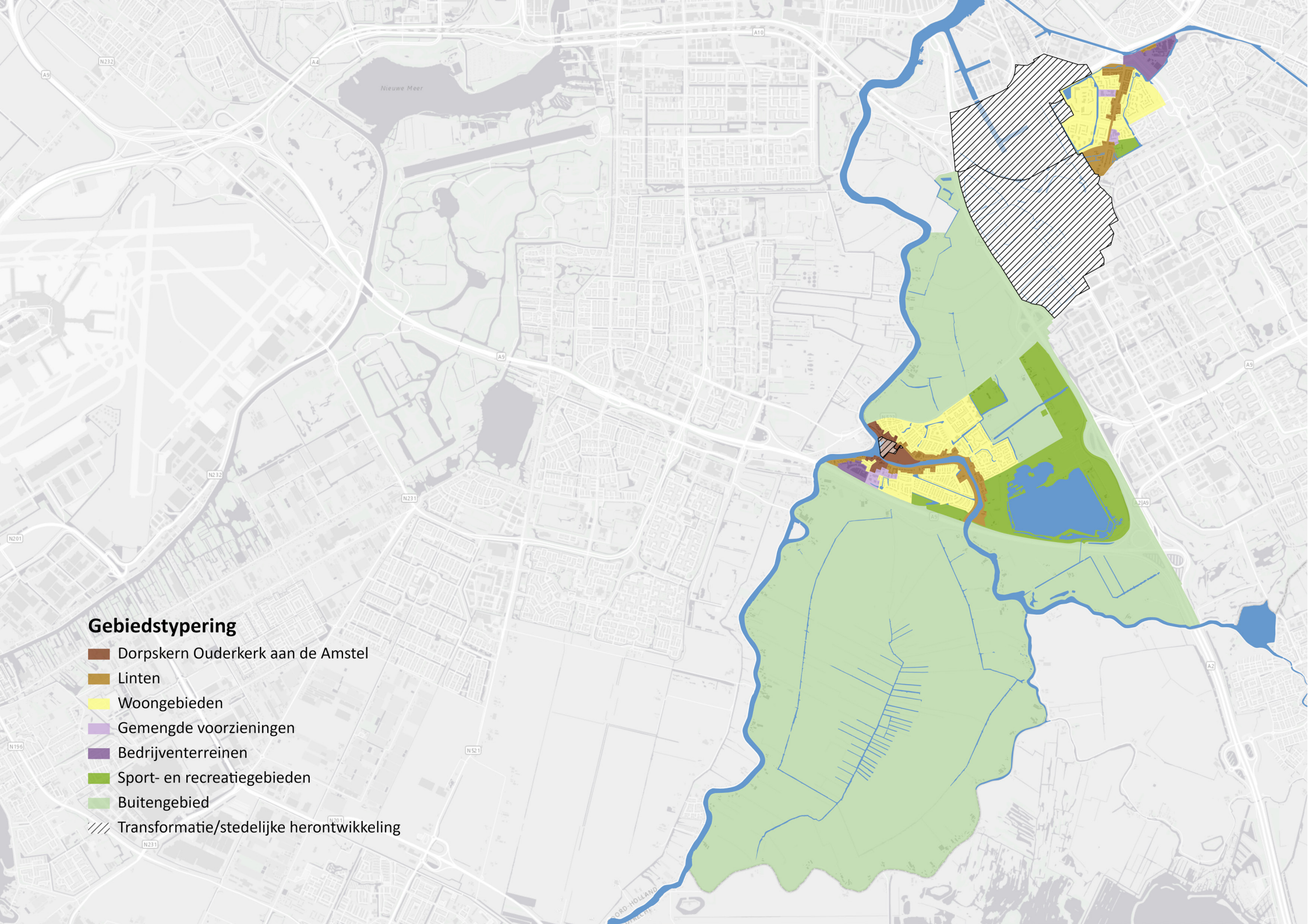
- Werkstad OverAmstel (voorheen Amstel Business Park Zuid)
- Entrada
- De Nieuwe Kern
- Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel

Het streven naar een goede omgevingskwaliteit in deze gebieden is afhankelijk van de context, nieuwe functies en ambities. Voor deze gebieden geldt daarom een regie met een eigen ontwikkelproces en inzet van beleidsinstrumenten. Er zijn dan ook geen criteria in deze nota opgesteld voor de totstandkoming van deze gebieden.

Wel kan teruggegrepen worden op de beschreven kernkwaliteiten voor de betreffende gebiedstypen waar de transformatie plaatsvindt, zoals voor de ontwikkeling van het centrum van Ouderkerk aan de Amstel. Voor de ontwikkelingen van De Nieuwe Kern is dat niet het geval. Daar wordt juist gestreefd naar een nieuwe identiteit met eigen kernkwaliteiten.

Gebiedstypering

-  Dorpskern Ouderkerk aan de Amstel
-  Linten
-  Woongebieden
-  Gemengde voorzieningen
-  Sport- en recreatiegebieden
-  Buitengebied
-  Transformatie/stedelijke herontwikkeling



3.2. Regieniveaus

De regieniveaus bepalen de mate aan kwaliteitszorg en inzet van de gemeente als het gaat om omgevingskwaliteit. Die varieert: sommige situaties vragen meer betrokkenheid van de gemeente dan andere. Oftewel: hoe hoog ligt de lat en hoe intensief is de betrokkenheid van de gemeente als regisseur van omgevingskwaliteit? Alle niveaus bieden ruimte voor vernieuwing, mits in de aangegeven mate rekening wordt gehouden met de aanwezige kwaliteiten. Er worden drie regieniveaus onderscheiden:

Basisregie

Voor dit regieniveau is het beleid gericht op het behouden of herstellen van de basiskwaliteit en het bewaren van de hoofdkarakteristiek. Bij veranderingen of ontwikkelingen is de regie er op gericht dat een ingreep moet 'passen' in de omgeving om verrommeling te voorkomen.

Bij (grotere) ingrepen die voor bewoners of ondernemers van belang zijn zal een beleid met participatie op gebiedsniveau nodig zijn. De rol van de initiatiefnemer is groter om voldoende kwaliteit en draagvlak voor het initiatief te creëren. De rol van de gemeente is vooral faciliterend en controlerend. Voor gebieden waar de gemeente mede-eigenaar is – bijvoorbeeld bij bepaalde sportparken – kan de gemeente ook initiatiefnemer zijn en dat vraagt meer dan alleen faciliteren en controleren.

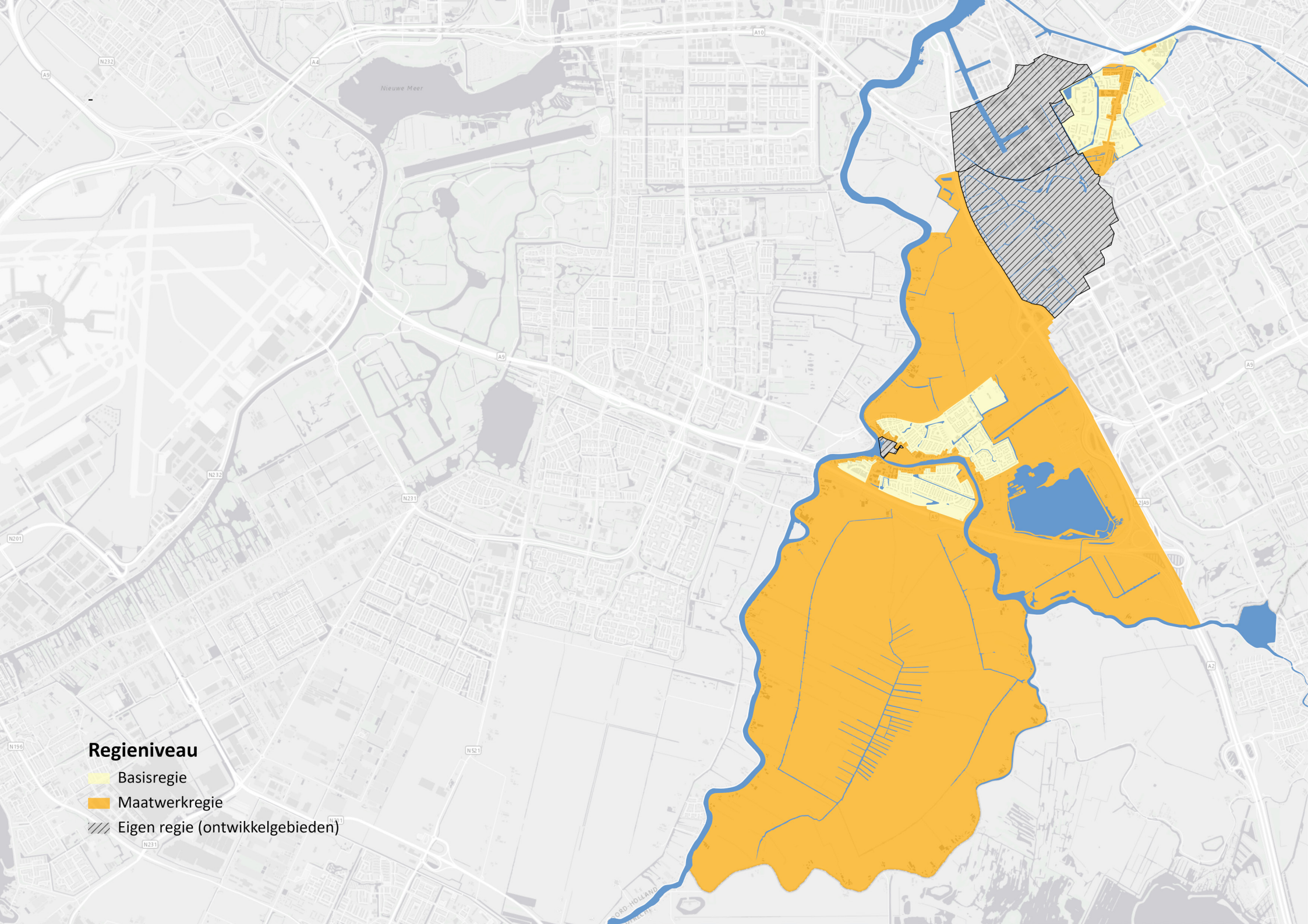
Voor de woongebieden, de kleinere sport- en recreatieterreinen en alle bedrijventerreinen is een basis regieniveau van toepassing.

Maatwerkregie



Voor een aantal gebieden staat zorg en maatwerk centraal met extra aandacht voor omgevingskwaliteit, zoals de cultuurhistorische, stedenbouwkundige of landschappelijke waarden. In deze gebieden moet de ruimtelijke samenhang worden behouden, hersteld of zelfs worden versterkt. Het toepassen van maatwerkregie betekent niet dat er niks mag, maar wel dat zorgvuldig wordt gekeken naar de aanwezige en gewenste kwaliteit. Eigentijdse invullingen zijn mogelijk binnen de aangegeven gebiedskwaliteiten en kaders.

Er kan een nadere uitwerking nodig zijn om aan te geven hoe je met de bestaande kwaliteit moet omgaan. Voor het beschermd gezicht Ouderkerk aan de Amstel, Rijksstraatweg Duivendrecht, de (omgeving van) monumenten en voor het bouwen in het buitengebied aan het water zijn in deze nota al specifieke beoordelingskaders opgenomen. Bij grotere ingrepen kan een brede participatie nodig op gemeentelijk schaalniveau. De rol van de gemeente is gericht op het faciliteren, begeleiden en beoordelen van initiatieven. Voor de volgende gebiedstypen is een maatwerkregie van toepassing:

- Dorpskern Ouderkerk aan de Amstel
- Rijksstraatweg Duivendrecht, inclusief aanliggende woonblokken uit de periode 1920-1940 (Interbellum) in Duivendrecht
- Linten langs de Amstel en Bullewijk in Ouderkerk aan de Amstel
- Gemengde voorzieningen
- Sport- en recreatieterreinen (voor zover gelegen in het buitengebied)
- Buitengebieden



Regieniveau

-  Basisregie
-  Maatwerkregie
-  Eigen regie (ontwikkelgebieden)

Eigen regie (ontwikkelgebieden)

Grotere ontwikkelingen of transformaties die de bestaande karakteristiek of het gebruik drastisch veranderen vragen om een eigen aanpak gericht op het veranderen en toevoegen van nieuwe kwaliteiten. De dynamiek is hier zeer groot, de gebruikers en eigenaren heel divers en de onderlinge verhoudingen soms complex door botsende belangen. Het opstellen van kaders en regels heeft pas zin als de ambities in samenspraak met alle stakeholders zijn gedefinieerd. Vervolgens kunnen instrumenten worden ingezet die gericht zijn op de specifieke ontwikkeling, zoals beeldkwaliteitsplannen (zie ook [paragraaf 5.4](#)) en het inzetten van een kwaliteitsteam of supervisor. Op dit moment zijn ontwikkeltrajecten gaande voor:

- Werkstad OverAmstel (voorheen Amstel Business Park Zuid)
- Entrada
- De Nieuwe Kern
- Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel

Voor Werkstad OverAmstel is op dit moment een beeldkwaliteitsplan in voorbereiding. Daarnaast is voor dit gebied een supervisor aangesteld. Bij de uitwerking van De Nieuwe Kern wordt de eigen identiteit nader uitgewerkt en vastgelegd, met als uitgangspunt om de voor dit gebied passende identiteit en eigenheid te vangen. Om regie te kunnen voeren op de ruimtelijke kwaliteit van De Nieuwe Kern wordt een kwaliteitsteam samengesteld. Het kwaliteitsteam begeleidt en beoordeelt plannen en initiatieven en toetst deze aan de ruimtelijke kaders die zijn vastgesteld.



Voor Werkstad OverAmstel is het beeldkwaliteitsplan leidend voor de regie op kwaliteit.

3.3. Randen en overgangsgebieden

Waar gebieden overlappen, doorkruisen of aan elkaar grenzen, ontmoeten de karakteristieken elkaar. Zo zijn dorpen verbonden met het buitengebied door bebouwingslinten, heeft weidsheid een horizon en bakens nodig en wordt een woonwijk anders bekeken dan een bedrijventerrein. Als ogen-schijnlijk tegenstrijdige karakteristieken elkaar ontmoeten kan het 'schu-ren'. Dit kan de kwaliteiten van de gebieden schaden, maar het kan ook juist een nieuwe of versterkte kwaliteit opleveren mits de juiste ontwerp-kracht, deskundigheid en regie aanwezig zijn.

Op de grenzen tussen gebieden mag in ieder geval worden verwacht dat de aanwezige uitstraling van een gebied geen nadelige invloed heeft op het naastgelegen gebied. Dat betekent dat hogere eisen gesteld kunnen worden aan de uitstraling van ingrepen aan randen die grenzen aan gebie-den met een hoger regieniveau.

3.4. Uitwerking per gebiedstype

3.4.1. Dorpskern Ouderkerk aan de Amstel

De geschiedenis van Ouderkerk aan de Amstel gaat terug tot de Middel-eeuwen. De ligging aan het water en de oorspronkelijke ruimtelijke struc-tuur is nog steeds bepalend voor het huidige karakter. De dorpskern heeft een gemengde centrumfunctie met horeca, winkels en woningen. Daarbij heeft de kern vooral ook een ontmoetingsfunctie. De dorpse kleinschalig-heid, publieke betekenis en toegankelijkheid van een (groene) verblijfs-ruimte hebben daarbij een belangrijke rol.

Kenmerkend voor het centrum van Ouderkerk aan de Amstel is, dat de be-bouwing is georiënteerd op de straten en de achterkanten aan het water zijn gelegen. Op een enkele plek is een doorsteek of doorzicht naar het wa-ter. Langs de openbare weg staat een vrijwel aaneengesloten straatwand, die bestaat uit een lange rij individuele panden, vooral huizen en winkels. De meeste daarvan hebben een historische vormgeving met staande ven-sters en een traditionele detaillering in baksteen en hout met pannen op de daken.

Een deel van de oude dorpskern is gezien de stedenbouwkundige en cul-tuurhistorische waarde door het Rijk aangewezen als beschermd dorpsge-zicht. De waarde heeft vooral betrekking op de besloten ruimtelijke dorpse structuur aan het water in samenhang met de historische bebouwing en de aanwezigheid van de Portugees-Israëlitische begraafplaats.

Kernkwaliteiten

- De Dorpsstraat, Kerkstraat, Achterdijk en Rondehoep Oost aan Bullewijk als historisch belangrijke ruimtelijke structuurdragers.
- De dorpschaal, de middeleeuwse kern met de historische bebouwing.
- De ligging van het dorp aan het water, waar het een historisch-functionele relatie mee heeft. Zichtbaar aan onder andere de ophaalbrug en het veerpontje.
- De verbondenheid met Amstelveen via het pontje.
- Het relatief groene karakter van een groot deel van de dorpskern, met de begraafplaats, oevers, bomen en tuinen.
- De religieuze bebouwing & Portugees-Israëlitische begraafplaats.
- De St. Urbanuskerk en de terp met daarop de Amstelkerk.
- Het open karakter van de Kerkstraat en 't Kampje.

Regieniveau

Voor de hele dorpskern is een maatwerk regie van toepassing. Inzet is behoud van de cultuurhistorische ruimtelijke waarden, waaronder de monumenten, de ruimtelijke structuur en de dorpskarakteristieken. Het beschermen van deze kwaliteiten is basis voor eventuele ruimtelijke ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen dienen de aanwezige waarden te respecteren en waar mogelijk te versterken. Voor het centrumgebied is een plan in ontwikkeling. Hiervoor is een eigen regie van toepassing, waarbij een stedenbouwkundig plan en eventueel een beeldkwaliteitsplan leidend zullen zijn voor de ontwikkelingen.



Ligging aan het water, ondeSr andere herkenbaar aan de ophaalbrug en het veerpontje.



Dorpschaal en karakteristiek van historische bebouwing aan de Kerkstraat.



Breed en groen straatprofiel van de Rijksstraatweg met karakteristieke woningbouw (1920 tot 1940).



Afwisselende bouwstijlen uit diverse perioden van de 20^{ste} eeuw langs de Rijksstraatweg.

3.4.2. Lintstructuren

Zowel langs het water van de Bullewijk te Ouderkerk aan de Amstel als langs de Rijksstraatweg in Duivendrecht zijn in de loop van de tijd op een organische wijze bebouwingslinten ontstaan met een wisselend beeld. Deze dorpslinten vormen belangrijke structuurdragers, waaraan de historische ontwikkeling nog herkenbaar is. De linten zijn daarom van cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarde.

Rijksstraatweg Duivendrecht, inclusief aanliggende woonblokken uit de periode 1920-1940 (Interbellum)

De dorpskern Duivendrecht is ontstaan tijdens de middeleeuwse veenontginning en heeft zich ontwikkeld langs de vroegere Duivendrechtse Laan, de huidige Rijksstraatweg. De Rijksstraatweg loopt van treinstation Duivendrecht tot aan de Weesper Trekvaart. De as met een relatief breed en groen straatprofiel bepaalt als drager in sterke mate de stedenbouwkundige structuur van Duivendrecht. De verstedelijking heeft langs deze as een divers architectuurbeeld opgeleverd. De lintbebouwing was van oorsprong agrarisch van karakter en werd gedomineerd door boerderijen. Er zijn nog enkele boerderijen behouden en een paar (land)arbeidershuisjes.

Vanaf circa 1920 zorgde de bouw van forensenwoningen langs het lint voor een veranderend architectonisch beeld. Een deel is uitgevoerd als twee-onder-één-kap en een deel als rijenwoning. Deze kleinschalige planmatige woonblokken zoals aan de Kloosterstraat, Korenbloemstraat, Plataanstraat en Burgemeester Van Damstraat zorgde vanaf die tijd voor een straatbeeld met een meer traditionele bouwstijl verwant aan de Amsterdamse School.

Deze bouwstijl is herkenbaar aan zorgvuldig vormgegeven en afwisselend gedetailleerde gevels in donker metselwerk met kleine ramen en plastic in de vorm van erkers en kleine uitbouwen. Door de volgroeide voortuinen en bomenrijen hebben de zijstraatjes een groene uitstraling.

Na de Tweede Wereldoorlog is met de uitbreiding van Duivendrecht en uitbreidingen aan de Rijkstraatweg een divers bebouwingsbeeld ontstaan, waarbij de continuïteit en groene inrichting van de as bepalend is gebleven. Langs de Rijkstraatweg staan nog enkele oudere gebouwen, waaronder de volgende monumentale ensembles:

- de r.k. Urbanuskerk met bijbehorende pastorie, de rijksmonumenten Antoniushoeve en Sophia's Hoeve (Wintershoven), herberg Lotgenoten en de tegenover liggende lage huisjes,
- de Kleine Kerk, de Oude School, het schoolmeesterhuis en – enigszins verscholen – aan de overkant: het voormalige cachot en het spuihuis.

De waarde van de Rijkstraatweg bestaat uit de oorspronkelijk belangrijke route tussen Amsterdam en Utrecht, de functie van ruimtelijke structuurdrager en diversiteit aan bouwstijlen en stedenbouwkundige inzichten uit opeenvolgende decennia.

Langs de Amstel en Bullewijk

In Ouderkerk aan de Amstel zijn dorpslinten ontstaan die organisch gegroeid zijn langs de Amstel en Bullewijk. Deze veenrivieren met aanliggende oevers en dijken vormen de belangrijkste ruimtelijke structuren van Ouderkerk aan de Amstel.

Op de rivierdijken liggen nog steeds de belangrijkste toegangswegen naar het dorp; Koningin Julianalaan, Holendrechteweg, Rondehoep Oost en een deel van de Achterdijk.

De openbare ruimte bestaat uit een relatief smal dijkprofiel met groene inrichting en oevers met een geleidelijk groen talud. De oevers zijn natuurlijk ingericht. Opvallend is dat vooral langs de Koningin Julianalaan en de Rondehoep Oost, waar de oevers in gebruik zijn als privé- en recreatieve ruimten met tuinen en aanlegsteigers.

De bebouwing is in de loop van de tijd op een organische wijze gegroeid, waardoor de linten geleidelijk zijn verdicht. Over het algemeen eenzijdig, waardoor het zicht op het water bewaard is gebleven. In een enkele geval is bebouwing aan de waterzijde gerealiseerd. Kenmerkend is dat aan de Koningin Julianalaan, de Holendrechteweg en de Rondehoep Oost een groot deel van de bebouwing lager is gelegen onder aan de dijk. Aan de Rondehoep Oost is dat vooral de rand van de nieuwbouwwijk Benning. Richting het buitengebied liggen meerdere vaste woonarken met afgeschermden tuinen richting de dijk.

De bebouwing stamt uit verschillende tijdsperioden, waardoor een afwisselend beeld met verschillende architectonische stijlen is ontstaan. Over het algemeen is sprake van kleinschalige bebouwing van 1 of 2 lagen met een kap. Grotendeels met de voorgevels georiënteerd op de weg en het water.



Kernkwaliteiten

Rijksstraatweg

- De Rijksstraatweg als ruimtelijke structuurdrager en van oorsprong belangrijk route tussen Amsterdam en Utrecht.
- Samenhang en continuïteit in de openbare ruimte met een relatief breed en groen straatprofiel.
- De historische bebouwing van twee monumentale ensembles rond beide kerken met daartussen het rijksmonument boerderij Mijn Genoegen.
- Het groene gebied, bekend onder de naam Weitjespark, een residu van het oude veenweidegebied.
- Schaal, uitstraling en samenhang van woningbouw uit de periode 1920-1940 is bepalend voor het straatbeeld vanwege de traditionele architectuur verwant aan de Amsterdamse School.
- De bebouwing uit de gehele 20e eeuw die de architectonische en stedenbouwkundige ontwikkelingen van deze periode toont.

Langs de Amstel en Bullewijk

- De rivieren en dijken vormen belangrijke ruimtelijke structuurdragers voor Ouderkerk aan de Amstel.
- Duidelijke relatie met en oriëntatie van bebouwing op het water.
- Smal eenvoudig dijkprofiel met groene natuurlijke oevers.

- Kleinschaligheid van vrijstaande bebouwing met verspringende voor-gevellijnen en groene voortuinen.
- Monumentale bebouwing aan het water:
 - Huize Karma aan de Koningin Julianalaan 32, is een van de weinige, nog bestaande, bewoonde houten dijkwoningen;
 - Witgepleisterde, rietgedekte boerderij Amstelbocht uit de 17e eeuw aan de Holendrechteweg 8;
 - Boerderij Zorg en Hoop (ca. 1880) met lage topgevel, bijzonder gesneden houten daklijst en passend aangebouwd houten zomerhuis aan de Rondehoep Oost 13;
 - Het Gezellenhuis aan de Rondehoep Oost 29 met een houten verenigingszaal (1902-1910) en een tweelaags gemetseld voorhuis (1921).

Regieniveau

Voor de lintstructuren is een maatwerkregie van toepassing. Inzet is behoud van de cultuurhistorisch waardevolle ruimtelijke structuren, ensembles en elementen. Hierbij is ruimte voor nieuwe ingrepen, zolang de kernkwaliteiten worden versterkt en in ieder geval niet worden geschaad.

3.4.3. Woongebieden

De verschillende woongebieden zijn ontstaan in verschillende perioden. In deze perioden werd verschillend gedacht over stedenbouw en architectuur, wat vaak voortkwam uit maatschappelijke ontwikkelingen en gedachten over de inrichting van de samenleving. De verschillende tijdsbeelden zijn zichtbaar in de ruimtelijke structuur, de architectonische kenmerken en de inrichting van de openbare ruimte. Het benoemen van de belangrijkste kenmerken van de verschillende tijdsbeelden geeft de mogelijkheid om in hoofdlijnen te sturen op het behoud van deze kenmerken en de samenhang en tegelijkertijd ruimte te geven in uitbreidingen of aanpassingen binnen de bestaande structuur en het ruimtelijk beeld.

1900-1940 eerste planmatige dorpsuitbreidingen (traditionalisme)

De ontwikkelingen vanaf begin 20^{ste} eeuw bestond uit verdichting van bebouwingslinten. Rond de oorspronkelijke dorpskern vond ook kleinschalige seriematige woningbouw plaats. Hierdoor ontstond op kleine schaal samenhang op straat- en buurtniveau. Een voorbeeld hiervan is Koningin Wilhelminalaan in Ouderkerk aan de Amstel en aan de Kloosterstraat in Duivendrecht.

De gebouwen hebben over het algemeen één of twee bouwlagen met kap. De hoofdvorm van de woningen is veelal eenvoudig. De woningen hebben een typische traditionele architectuur met roodbruin gemetselde gevels, erkers, gedetailleerd vormgegeven entrees en raampartijen.



Eenvoudig wegprofiel, groene hagen en samenhangende traditionele woningbouw aan de Koningin Wilhelminalaan kenmerkend voor de eerste planmatige dorpsuitbreidingen tussen 1920 en 1940.



Veel plasticiteit (dieptewerking door goot, erkers e.d.) en symmetrie in de gevel van dubbele woning aan de Kloosterlaan te Duivendrecht.

1940-1975 seriematige uitbreidingen (functionalisme)

De bouwopgave was na de oorlog enorm en er werd dan ook voor het eerst grootschalig buiten de dorpskernen gebouwd. Ook in Ouder-Amstel heeft in deze periode grootschalig nieuwbouw plaatsgevonden. De plan- en seriematigheid is groot door herhaling van vergelijkbare woonblokken met identieke woningen in een rij: de zogenaamde stempelverkaveling. Ook grootschalige galerijflats zijn in dit tijdsbeeld te vinden.

De wijken worden gekenmerkt door een sterk rechtlijnige opzet van lange bouwblokken met rijwoningen of galerijflats, zoals aan de Astronautenweg en Lunaweg in Duivendrecht. De openbare ruimte is ruim opgezet met een functionele en groene inrichting door de aanwezigheid van voortuinen of centrale groenvoorzieningen tussen flats. Voorbeelden van dit tijdsbeeld zijn te vinden aan de Jacob van Ruisdaelweg e.o. en Astronautenweg e.o..



Stempelverkaveling met open woonblokken en identieke rijwoningen kenmerkend voor woonwijken gerealiseerd tussen 1950 tot 1970.



Groen en water spelen een belangrijke rol in de ruimtelijke structuur en beleving van de bloemkoolwijk.



Autoluwe woonerven, (snipper)groen en weinig onderscheid tussen de voor- en achterkant van woningen is kenmerkend voor de bouwperiode tussen 1975 en 1990 waar de menselijke schaal leidend was.

1975-1990 bloemkoolwijk (structuralisme)

Waar de planmatig opgezette woonwijken uit de jaren '50 en '60 vooral gekenmerkt worden door een rechtlijnige opzet, wordt vanaf 1975 de opzet minder strak. De typerende bloemkoolstructuur doet zijn intrede met besloten wijken en aandacht voor een menselijke schaal, waarin bewoners zich thuis voelen. Kleinschalige en grillige structuren en aandacht voor ontmoetingsplekken waren uitgangspunten. De woningen zijn overwegend geclusterd in kleinere ruimtelijke eenheden met hofjes, pleintjes en woonerven.

Herkenbare voorbeelden van deze periode zijn te vinden in Sluisvaart en Hoofdenburg. De wijken zijn qua ontsluiting en oriëntatie in zichzelf gekeerd. Rijtjeswoningen en twee-onder-één-kap woningen zijn de meest voorkomende bebouwing in deze wijken. Rooilijnen langs woonerven hebben een verspringend verloop. Het overgrote deel van de woningbouw heeft één of twee lagen met een steile kap.

1990-2020 thematische uitbreidingen (gemengde stijlvormen, Neomodernisme, Neorationalisme en Neotraditionalisme)

De afgelopen decennia zijn woonwijken gebouwd met meer variatie in architectuurvormen, woontypologieën en stedenbouwkundige vormen (gebogen vormen, ellipsvormen en cirkels). Er is veelal sprake van een integraal ontwerp, waarbij de landschappelijke ondergrond, de stedenbouwkundige uitleg en de architectonische invulling op elkaar aansluiten en elkaar versterken. De bebouwing kenmerkt zich door een zorgvuldig afgewogen variatie met samenhang op buurtniveau of stedenbouwkundige eenheid. De woningen bestaan over het algemeen uit twee of drie lagen met kap of plat dak.

Voorbeeld van een thematische uitbreiding is de woonwijk Benning. Deze wijk is gelegen in de bocht van de Bullewijk. De wateras is de bindende factor in het plan. Deze is gericht op een kerktoren in het oude dorp. Een ander uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan voor de wijk is het uitbuiten van de ligging aan de rivier door vanuit de zijstraten zichtlijnen uit te laten komen op de dijk. De architectuur van de gebouwen moet bijdragen aan de overzichtelijkheid van de wijk, die opgedeeld is in een aantal clusters. Per cluster is de hoofdkleur voor de gevels vastgesteld, alsook de kapvorm. De kwaliteit van deze wijk zit deels in de eenheid in architectuur.

Bij nieuwere ontwikkelingen is de revival en variatie op de traditionele jaren '20 en '30 stijlvormen opvallend (Neotraditionalisme). Dit is bijvoorbeeld te zien aan de woningbouw van Tuindorp Ouderkerk-Zuid.



Complex Park Zonnehof vormt een passende inbreiding die stedenbouwkundig aansluit op de omgeving met een eigentijdse architectuur.



De centraal gelegen waterloop Eendenkooi vormt een stedenbouwkundige drager voor Benning.

Kernkwaliteiten

- Identiteit en uitstraling zijn herkenbaar aan de bouwperiode dat ze gerealiseerd zijn.
- De stedenbouwkundige opzet, inrichting openbare ruimte en architectuur zijn bepalend voor de samenhang.
- 1900-1940 eerste planmatige dorpsuitbreidingen:
 - o kleinschaligheid;
 - o eenvoudige ingerichte openbare ruimte met volwaardig groene elementen;
 - o zorgvuldig ontworpen overgangen privé-openbaar;
 - o traditionele baksteenarchitectuur met soms rijk gedetailleerde gevels.
- 1940-1975 seriematige uitbreidingen:
 - o samenhang door eenvormigheid en repetitie;
 - o ruim opgezette openbare ruimte met duidelijke functiescheiding;
 - o rechtlijnige (stempel)verkaveling;
 - o sobere en seriematige architectonische uitwerking.
- 1975-1990 bloemkoolwijk:
 - o besloten compositie met geknikte straten en verkaveling met woonerven en -hofjes;
 - o veel groen rondom en door de wijkdelen heen;
 - o sobere en samenhangende architectonische uitwerking met veel samengestelde hoofdvormen en plasticiteit in de gevels.
- 1990-2020 thematische uitbreidingen
 - o grootschalige compositie met duidelijk stedenbouwkundig patroon met hoofdstructuren, duidelijke accenten en kleinere ruimtelijke eenheden;
 - o architectonische samenhang per ruimtelijke eenheid (collage aan ensembles);
 - o bij recentere woningbouw is meer sprake van inbreidingen en herstructurering met kleinschalige composities en diversiteit in individuele architectuur binnen één ruimtelijke eenheid;
 - o gemengde stijlvormen en expressieve architectonische uitwerking (gevelarchitectuur).
- Grootschalige voorzieningen (scholen, verzorgingshuizen e.d.) zijn onderdeel van de structuur van de wijk, maar hebben vaak een eigen uitstraling in omvang of architectuur.

Regieniveau

Voor de woongebieden is een basis regie van toepassing. De kwaliteitszorg is gericht op het voorkomen van verrommeling en behouden van de basis-kwaliteit op stedenbouwkundig niveau.

3.4.4. Gemengde voorzieningen

In Ouder-Amstel is een aantal gebieden aan te wijzen met overheersend (gemengde) maatschappelijke en/of commerciële functies zoals scholen, zorgopvang, kantoren en detailhandel. De bebouwing is groter van schaal dan de omliggende woonbebouwing. Ook de openbare ruimte is meer gericht op de aanwezige publieke functies. Er worden drie gebieden onderscheiden:

- Schoolweg Ouderkerk aan de Amstel
- Centrum Duivendrecht (Dorpsplein e.o.)
- Zorgcentrum Duivendrecht (De Bascule en De Doeven)

De inrichting van de openbare ruimte verschilt, waarbij de samenhang van de openbare ruimte bij het dorpscentrum van Duivendrecht vooral gericht is op de openbare verblijfsfunctie. Het terrein van het zorgcentrum van Duivendrecht is daarentegen meer besloten en intern gericht.

De bebouwing in deze gebieden heeft veelal een samengestelde hoofdvorm, waardoor de maat en schaal van een groot complex visueel enigszins worden gereduceerd. De hoogte van de (delen van) bebouwing varieert, van één tot drie bouwlagen, veelal met een plat dak. De architectonische uitstraling varieert, waarbij veel aandacht is gegeven aan enkele publieke gebouwen zoals het Dorpshuis Duivendrecht.

Kernkwaliteiten

- Individuele herkenbaarheid publieke gebouwen (bijvoorbeeld het Dorpshuis Duivendrecht).
- Architectonische samenhang op complexniveau.
- Openbare ruimte bij stationsomgeving en Dorpsplein in Duivendrecht ingericht als toegankelijke en aantrekkelijke verblijfsruimte.

Regieniveau

Door de grote mate aan publieke functie zijn voor deze gebieden een maatwerkregie van toepassing. Het streven is behouden en verbeteren van de kwaliteit. Uitgangspunt versterken van de samenhang in de openbare ruimte en aandacht voor architectonische expressie bij gebouwen met een bijzondere functie.



DORPSHUIS

60

3.4.5. Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen hebben een sterk op de functie gerichte uitstraling. Dit betekent dat er in de inrichting, indeling en bebouwing veel aandacht is besteed aan het functioneel gebruik van de ruimte. De gemeente kent naast het grote bedrijvenpark Werkstad OverAmstel ook twee kleinere bedrijventerreinen aan de Ambachtenstraat (Ouderkerk aan de Amstel) en de Industrieweg/Molenkade (Duivendrecht).

Kenmerkend voor deze terreinen is de grote diversiteit in gebruik, schaal en maat van de kavels en gebouwtype. De opzet van de openbare ruimte is functioneel met brede straten en de bebouwing bestaat uit hallen en loodsen met kantoren uit allerlei perioden. De bouwhoogte is doorgaans één tot vier lagen. Hoofdgebouwen staan aan de straatzijde. Hallen en loodsen hebben in het algemeen een eenvoudige hoofdvorm. Meer representatieve ruimtes zoals kantoren en kantines zijn gebruikt om gevels te verbijzonderen. De architectonische en stedenbouwkundige waarde van de bedrijfsterreinen is beperkt.



Water en groen spelen een belangrijke rol in de beleving van Werkstad OverAmstel.



Diverse bedrijfsmatige loodsen aan de Ambachtenstraat in Ouderkerk aan de Amstel.

Kernkwaliteiten

Op de kleinere bedrijventerreinen Ambachtenstraat en de Industrieweg/Molenkade zijn de ruimtelijke kwaliteiten beperkt vanwege de sterk op functie gerichte opzet en uitstraling. De gebieden hebben wel potentie en bieden kansen vanwege de kleine schaal en ligging nabij water (Industrieweg/Molenkade) en nabij dorpscentrum Ouderkerk aan de Amstel (Ambachtenstraat).

Voor Werkstad OverAmstel is een herontwikkeling gaande waarmee het gebied geleidelijk wordt getransformeerd tot een divers gebied met een schakering aan woon-werkmilieus: aantrekkelijker, veiliger en duurzamer. De plannen zijn vergevorderd en uit zich in een structuurvisie, richtlijnen voor ontwikkelingen en een beeldkwaliteitsplan voor bebouwing en buitenruimte. Voor Entrada is het streven om het kantoorgebied te transformeren tot woongebied.

Regieniveau

Voor de kleine bedrijventerreinen Ambachtenstraat en de Industrieweg is een basisregie van toepassing. De kwaliteitszorg is gericht op beheer en waar mogelijk wordt het opwaarderen van de bestaande kwaliteit nagestreefd. Voor Werkstad OverAmstel en Entrada is een eigen regieniveau van toepassing met eigen beoordelingskaders zoals een beeldkwaliteitsplan.

3.4.6. Sport- en recreatiegebieden

Verspreid over de gemeente liggen verschillende sport- en (agrarische) recreatieterreinen. Sportcomplexen met vaak meerdere voorzieningen zoals sportvelden, kleedkamers en kantines. Naast de kleinere sportcomplexen is er ook het groter recreatie- en natuurgebied Ouderkerkerplas. De plas zelf is ontstaan ten gevolge van zandwinning. Langs de oevers is een natuurgebied ontstaan. Het gebied is daarnaast vooral gericht op recreatief gebruik.

- Sportcomplexen Ouderkerk-Oost incl. zwembad Amstelbad
- Sportcomplex Duivendrecht (Meidoornpad)
- Tennisclub Ouderkerk
- Recreatiegebied Ouderkerkerplas en omgeving

De sport- en recreatiegebieden die onderdeel uitmaken van de ontwikkelingen met betrekking tot De Nieuwe Kern vallen hier niet onder.

Kernkwaliteiten

- De recreatiegebieden als overgang van stad naar het buitengebied.
- Het groene karakter en landschappelijke inpassing.
- De openheid en landschappelijke structuur en opzet van Ouderkerkerplas.
- Combinatie recreatie en natuur Ouderkerkerplas.

Regieniveau

Het beleid is gericht op beheer van het groene en landschappelijke karakter. Voor de sport- en recreatiegebieden is een basisregie van toepassing met uitzondering van de gebieden die in het buitengebied liggen, zoals recreatiegebied Ouderkerkerplas. Voor dit gebied is een maatwerkregie van toepassing, waarbij de verwevenheid met het omliggende landschap leidend is voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Ouderkerkerplas gericht op recreatie en natuur, dicht bij Ouderkerk aan de Amstel



3.4.7. Buitengebied

Een belangrijk onderdeel van de identiteit van Ouder-Amstel en omstreken is het buitengebied, bestaande uit karakteristieke landschappen met elk een eigen ontstaansgeschiedenis, gebruik, karakteristiek en in het geval van de Rondehoep, een unieke uitstraling. Bijzonder is hoe het open landschap van het Groene Hart op deze plek, via de oevers van de Amstel, tot in Amsterdam reikt.

Gekeken vanuit de geschiedenis en de ruimtelijke kenmerken kan onderscheid worden gemaakt in twee landschapstypen: veenweidelandschap en droogmakerijenlandschap. Naast de polders spelen de vaarten een essentiële rol in de ruimtelijke structuur en beleving van het buitengebied.

Veenweidelandschap: Polder de Rondehoep en Duivendrechtsepolder

De Duivendrechtsepolder is ingeklemd tussen de Amstel, de N522, de A10 en de A2. Rond het jaar 1000 lag hier een onherbergzaam veenmoeras dat vanaf de Amstel werd ontgonnen en als cultuurgrond in gebruik genomen; het patroon van de sloten en de ligging van het dorp vinden hun basis nog in die veenontginning. Het gebied bestaat voornamelijk uit percelen ten behoeve van de agrarische sector. In de veenweidegebieden is met name het gebruik van de gronden als grasland van toepassing. In het gebied vindt veel extensieve recreatie plaats. In het gebied bevinden zich voornamelijk traditionele boerderijen. Langs de Amstel is de meeste bebouwing (lintbebouwing) te vinden. Hier is nog een aantal agrarische bedrijven gevestigd, maar het merendeel betreft woningen. Opvallend is molen de Zwaan die op het perceel aan de Binnenweg 2 is gelegen.



Boerderijbebouwing langs open polder de Rondehoep.



Weitjespark; het authentiek stukje veenweidegebied van Duivendrecht.

De Rondehoep ligt ten zuiden van Ouderkerk aan de Amstel. Van oudsher heeft de ontginning in het gebied plaatsgevonden vanaf de randen en hier heeft de bebouwing zich dan ook geconcentreerd. Die bebouwing bestond tot recent uit agrarische bebouwing. Het midden van de polder is nog steeds voor het grootste deel in gebruik voor veeteelt. In het hart van de Rondehoep ligt een gebied dat is aangemerkt als reservaat voor weidevogels. Vanwege deze inrichting zijn met name de randen van het gebied in gebruik voor recreatie, de rest van het gebied is niet toegankelijk.

Kenmerkend voor de Rondehoep is het open landschap met een landelijke uitstraling en de unieke verkaveling in ster- of veerpatroon. De oorspronkelijke verkavelingsstructuur is nog steeds herkenbaar. De polder is vanuit alle zijden vanaf de randwegen zichtbaar doormiddel van doorkijken door de bebouwing. De architectonische waarde van de bebouwing aan de randen ligt in de oorspronkelijke uitstraling van de bebouwing en de beperkte bouwhoogtes. Deze zijn beperkt tot één of twee bouwlagen en een zadeldak met een agrarische uitstraling. Tegenwoordig zijn er ook verschillende vrijstaande villa's gebouwd.

Het zuidelijke deel van de Rondehoep ligt in het gebied van de Stelling van Amsterdam, benoemd tot Unesco Werelderfgoed. De schootsvelden (verboden kringen, Kringenwet 1853) van Fort in de Botshol en Fort Waver Amstel reikten tot op het grondgebied van Gemeente Ouder-Amstel.

Droogmakerijen: Bullewijker- en Holendrechtterpolder

De Bullewijker- en Holendrechtterpolder ligt ten oosten van Ouderkerk aan de Amstel. Het grondgebied van de polder wordt doorsneden door de A9 en de A2 en wordt ter plaatse van laatstgenoemde gedeeld met Amsterdam. Waar het Amsterdamse deel inmiddels is opgehoogd en een hoogstedelijke structuur kent, is het Ouder-Amstelse deel nog grotendeels open en landelijk van aard. Het is het laagste deel van Ouder-Amstel.

Hoewel de oorspronkelijke structuren aanzienlijk zijn aangetast door infrastructurale en recreatieve functies, is met name in het zuidelijk deel de oorspronkelijke weidsheid van de polder nog goed ervaarbaar. Dit deel is nog agrarisch in gebruik. Het hart van de polder wordt echter gevormd door het recreatiegebied rond de Ouderkerkplas. Naast een recreatieve functie heeft deze ook een waardevolle betekenis voor de natuur. Ook bevindt zich het zogenaamde Landje van Geijssel zich in het zuidelijke deel van de polder. Het is als reservaat voor weidevogels een waardevol natuurgebied. In de noordwestelijke hoek van de polder bevindt zich één van de nieuwe woonwijken van Ouderkerk.

De Bullewijker- en Holendrechtterpolder is een in de negentiende eeuw drooggelegde plas. De dijk die werd aangelegd ten behoeve van de drooglegging, slingert nog steeds als zichtbaar element door het landschap.



Veenrivieren en dijken: de Amstel, de Waver en de Bullewijk/Holendrecht

Ouder-Amstel kenmerkt zich door een dicht netwerk van sloten en veenrivieren. Dit zorgt voor een kenmerkend en herkenbaar landschap. De Amstel vormt hiervan de hoofddrager, maar deze kent ook een aantal zijtakken. De Bullewijk, loopt dwars door Ouderkerk aan de Amstel en splitst zich verder naar het zuidoosten af in de Holendrecht en de Waver. Deze laatste loopt langs de oostzijde van de Rondehoep en heeft een belangrijke rol voor de afwatering van het gebied. De waterlopen zijn in trek voor de recreatieve vaart.

Een van de kenmerken van het landschap is de hoge waterstand, een eigenschap van een veengebied. Door het eeuwenlange inklinken van de bodem zijn de veenrivieren inmiddels de hoogste plekken in het landschap, het inversielandschap.

Bij het dalen van de bodem zijn in de loop der tijd dijken langs de rivieren aangelegd. In eerste instantie om de landerijen te beschermen tegen overstromingen. Waar de waterhuishouding in het verleden door weteringen, sluizen en watermolens werd verricht, zorgen tegenwoordig gemalen en stuwen voor het op peil houden van de waterstand door het water in de veenrivieren te spuien. Historisch werden ook de boerderijen aan de oevers van deze veenrivieren gebouwd. De lintbebouwing langs deze riviertjes is nog steeds herkenbaar in het landschap. Kenmerkend zijn een aantal boerderijen en woonhuizen die deels verscholen, vlak naast de dijk staan.

Kernkwaliteiten

- De veenstromen de Amstel, Bullewijk, Waver en Holendrecht;
- De dijken met hun kenmerkende profiel, als ruimtelijk verbindend element in het gebied.
- Het open (veen)weide landschap.
- Het water en de dijken langs de oevers.
- Het agrarische landschap aan de oostzijde van de Amstel met bijbehorende historische boerderijen die lager liggen dan de dijk;
- De middeleeuwse strokenverkaveling: radiale parcelering vanaf de veenstromen.
- Elementen van ontginningsstructuur, weteringen, kaden, loopvelden, percelen.
- Zicht op de 18e-eeuwse buitens (in gemeente Amstelveen) aan de westzijde.

Regieniveau

Voor het buitengebied is een maatwerk regie van toepassing. De cultuurhistorische en landschappelijke waarde en beleving blijft van onschatbare waarde voor bewoners en bezoekers. Uitgangspunt is behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten.

4. 'Gouden regels' voor een goede omgevingskwaliteit

De gemeente onderschrijft de plicht die de Omgevingswet ons allen - burgers, bedrijven, overheid - oplegt om te zorgen voor een goede omgevingskwaliteit. De basis voor deze zorgplicht ligt in de Gouden Regels. Hiermee geven we aan op welke manier we omgaan met onze gedeelde fysieke leefomgeving.

De Gouden Regels gelden voor de gemeente maar ook voor private partijen en ontwerpers. Ze gelden altijd: voor alle (grotere) initiatieven, projecten en beleidsuitwerkingen. Ze garanderen dat bestaande gebiedskwaliteiten worden gerespecteerd en bieden ruimte voor het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. De Gouden Regels hebben betrekking op het ontwerpen en ontwikkelproces, maar ook op gedragingen en rollen van de overheid, private partijen, inwoners en ondernemers. Ze gaan uit van draagvlak en respect voor de bestaande kwaliteiten en identiteit zonder vernieuwing te belemmeren. Zo dragen ze bij aan 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1. Kwaliteit is een gedeelde verantwoordelijkheid

We zien goede omgevingskwaliteit als een gedeelde verantwoordelijkheid van overheid, burgers en ondernemers. Van initiatiefnemers vragen we goed opdrachtgeverschap en de inzet van ontwerpkracht. Van omwonenden vragen we betrokkenheid en inbreng van gebiedskennis. Als gemeente zetten we ons in voor samenhangend beleid, snelle processen en transparante besluitvorming. Dat doen we proportioneel: we stellen hogere eisen naarmate de ruimtelijke impact en openbare betekenis van de ingreep groter is.

2. De mensen in de omgeving hebben een rol

Omgevingskwaliteit heeft niet alleen een fysieke betekenis maar ook een sociale: het krijgt gestalte in dialoog met de mensen die de omgeving gebruiken. Door hun verhalen en kijk op een plek krijgt deze waarde en betekenis. Ons uitgangspunt is dat eigenaren, initiatiefnemers en ontwerpers in ieder geval de directe omwonenden betrekken bij ontwikkelingen en planvorming. De intensiteit van deze betrokkenheid hangt samen met de schaal, de uitstraling en ruimtelijke impact van de opgave.

De gemeente heeft een Participatie-en Inspraakverordening Ouder-Amstel 2016 vastgesteld. Deze verordening gaat over de wijze waarop ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken.

3. Er is samenhang tussen herkomst-, toekomst-, gebruiks- en belevingswaarde

De leefomgeving wordt op verschillende manieren gewaardeerd. We streven naar samenhang tussen de herkomstwaarde (het erfgoed), de toekomstwaarde (duurzaam en degelijk), de gebruikswaarde (het functioneren en de sociale inclusiviteit) en de belevingswaarde (schoonheid en thuisvoelen). In plan- en ontwerpprocessen moet worden gezocht naar synergie van deze waarden.

4. Een verandering draagt bij aan duurzame ontwikkeling

We streven naar een aantrekkelijke, gezonde en duurzame leefomgeving. Alle (grotere) ruimtelijke opgaven en ingrepen moeten daarom positief bijdragen aan de energietransitie, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit. Duurzaamheid moet altijd gezien worden als integraal onderdeel van het ontwerp en exploitatie.

5. Opvallen mag alleen in positieve zin

Ons uitgangspunt is dat ingrepen passen in hun omgeving of die verbeteren. Maar het betekent niet dat afwijken van de omgeving of toevoegen van nieuwe kwaliteiten niet mogelijk is. Een nieuwe kwaliteit mag opvallen en plekken accentueren. Uit de motivering moet blijken of het een positieve bijdrage levert aan de omgeving, structuur, identiteit/eigenheid en duurzaamheid van de plek. We hanteren daarbij de volgende stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de kwaliteit van de ingreep naarmate een ingreep zich sterker van zijn omgeving onderscheidt. We stellen daarbij eisen aan participatie, het programma, het ontwerp, de beoordeling en de besluitvorming.

6. Een verandering dient meerdere belangen

We streven naar meervoudig ruimtegebruik. Een ruimtelijke verandering in onze gemeente dient in beginsel altijd meerdere belangen. We vragen daarom van iedereen inzet om te zorgen voor meerwaarde van private en publieke initiatieven. Wie bijvoorbeeld infrastructuur aanpakt, neemt daarbij direct waterberging of energiewinning mee. Een goed ontwerp lost ogenschijnlijk conflicterende belangen of ruimteclaims op.

7. Een ruimtelijk ontwerp begrijpt en verrijkt de geschiedenis

De stad, de dorpen en het landschap veranderen voortdurend. De gelaagdheid van het landschap en de dynamiek van de verschillende functies zijn onderdeel van de kwaliteit. Sommige veranderingen gaan geleidelijk, andere komen snel. Sommige veranderingen blijven, andere zijn vluchtig. Dat is vooraf niet altijd goed te voorzien. We willen dat veranderingen voortbouwen op onze (eeuwen)oude kwaliteiten, zoals de polderstructuur en kronkelige veenrivieren en -dijken. We vragen inspanningen om de ruimtelijke geschiedenis van onze gemeente te begrijpen en te verrijken met nieuwe ingrepen die logisch aansluiten op die geschiedenis.

8. De openbare ruimte heeft prioriteit

De openbare ruimte wordt gevormd door groen en water, straten, (privé)-tuinen, massa en volume van bouwwerken, gevels en daklandschap van gebouwen. Dit wordt ervaren als één geheel. Daarom geven we als gemeente prioriteit aan ontwerp, inrichting en beheer van de openbare ruimte. Van initiatiefnemers en ontwerpers vragen we goede vormgeving van de samenhang tussen openbare ruimte en privégebied en de relatie van een bouwplan met het stedelijke ensemble.

5. Beoordelingskader voor het uiterlijk van bouwwerken

Voor alle bouwplannen is een beoordelingskader van toepassing met betrekking tot het uiterlijk van bouwwerken; de architectonische verschijning. Wanneer een aanvraag voor een omgevingsvergunning niet voldoet aan de gestelde regels kan de vergunning geweigerd worden.

Uitgangspunt is om bouwwerken zó vorm te geven dat ze aansluiten op de bestaande gebiedskarakteristieken en dat rekening wordt gehouden met de gestelde kwaliteitsdoelen en gebiedskarakteristieken uit [hoofdstuk 3](#). De omgeving is echter niet onveranderbaar. Veranderingen bieden kansen en mogelijkheden om nieuwe kwaliteiten toe te voegen. In deze gevallen kan er behoefte ontstaan om af te wijken van de gebiedskarakteristieken en het beoordelingskader voor het uiterlijk van bouwwerken (zie [paragraaf 1.5. Juridische status](#)).

De zichtbaarheid van bouwwerken kan beïnvloedt worden door de inrichting van de openbare ruimte. Bij de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken wordt daar rekening mee gehouden. Dat betekent dat zichtbaarheid wordt bepaald door de afstand tot het bouwwerk en de zichtlijn op ooghoogte vanuit de openbare ruimte. Of er wel of geen begroeiing voor staat doet in beginsel niet ter zake, omdat de mate van begroeiing van invloed kan zijn op de zichtbaarheid en bepaald wordt door het seizoen.

Het huidige bestemmingsplan of toekomstig omgevingsplan regelt het toestaan van bepaalde bouwactiviteiten, het gebruik, de situering en de maximale afmetingen. Voor bepaalde ontwikkelingen zijn beeldkwaliteitsplannen of andere aanvullende uitwerkingen van toepassing die gebruikt worden als inspiratiebron bij planvorming en als aanvullend beoordelingskader bij vergunningverlening.

Relatie met regieniveaus (paragraaf 3.2)

Uitgangspunt voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken is dat elke situatie uniek is. Vooraf kan men niet bedenken welke soort bouwwerk men wil bouwen en hoe deze van invloed is op de omgeving. Elke aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt daarom bekeken en beoordeeld. Daarmee krijgt elke aanvraag ook een passend advies. In sommige situaties kan dat eenvoudig en soms is daar meer aandacht voor nodig. Het zijn de regieniveaus die de mate van toepassing van de criteria bepalen. Bij gebieden met een basis regieniveau zal de nadruk van de beoordeling liggen op de ruimtelijke hoofdaspecten (bijv. situering en hoofdvorm) en bij gebieden met een maatwerk regieniveau ook op basis van detailaspecten (bijv. gevelopbouw, kleur- en materiaalgebruik).

Schema met doorverwijzingen naar juiste paragraaf

Is er sprake van een beschermd monument of vindt het bouwplan plaats nabij een beschermd monument?

ja

Voor (de omgeving van) monumenten zijn specifieke criteria van toepassing. Bouwplannen worden altijd voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie.

Lees verder in [hoofdstuk 6](#)

▼ nee

Is er sprake van een klein bouwplan, zoals bijbehorende bebouwing, erfafscheidingen, dakkapellen, dakopbouwen, gevelwijzigingen, zonnepanelen en -collectoren, technische installaties, rolluiken of gevelreclame?

ja

Voor deze veel voorkomende kleine (ver)bouwplannen zijn criteria opgenomen waarmee snel duidelijk wordt wanneer het uiterlijk van uw bouwplan in ieder geval voldoet. Als er geen sprake is van een vergunningvrij bouwwerk wordt het bouwplan in eerste instantie ambtelijk beoordeeld.

Lees verder in [paragraaf 5.1](#)

▼ nee

Is er sprake van nieuwbouw of grootschalige renovatieplannen, niet zijnde een groter (her)ontwikkelingsproject? Bijvoorbeeld de bouw van een woning, een klein woonblok of een bedrijfspand?

ja

Een groter (ver)bouwplan wordt beoordeeld aan de hand van de criteria voor grote bouwplannen in relatie tot de kwaliteiten van het gebied. Grote bouwplannen worden altijd voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie.

Lees verder in [paragraaf 5.2](#)

Voor bouwen in de historische dorpskern van Ouderkerk aan de Amstel, aan de Rijksstraatweg te Duivendrecht en in het buitengebied zijn aanvullende criteria van toepassing.

Lees de specifieke aanvullingen in [paragraaf 5.3](#)

▼ nee

Is er sprake van een afwijkend bouwplan, een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en/of een ontwikkeling dat de bestaande ruimtelijke structuur en/of karakteristiek doorbreekt?

ja

Voor ontwikkel- of herstructureringsplannen die de bestaande structuur doorbreken of in hun architectuur duidelijk afwijken van de omgeving kan een eigen regie op kwaliteit met een aanvullend beoordelingskader nodig zijn.

Lees verder in [paragraaf 5.4](#)

5.1. Kleine bouwplannen

In deze paragraaf zijn de criteria opgenomen voor kleinere (ver)bouwplannen bij bestaande gebouwen. Voor nieuwbouw of grootschalige renovatieplannen gelden de criteria voor grote bouwplannen in [paragraaf 5.2](#). Uitgangspunt is dat elke kleine ingreep of toevoeging aan, bij of op een hoofdgebouw in beginsel moet passen bij de architectuur van het bestaande gebouw en de directe omgeving.

De bouwwerken voldoen in ieder geval als:

- A. het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een bestaand bouwwerk in het betreffende bouwblok of straat (bij gelijkvormige kapvorm/ gebouwtype), waarvoor de afgelopen vijf jaar een vergunning is verleend waarvoor een positief advies is gegeven, of;
- B. het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen exemplaar behorende bij een uitbreiding, waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor reeds een positief advies is gegeven, of;
- C. het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde criteria zoals opgenomen in deze nota of vastgestelde aanvullingen zoals een beeldkwaliteitsplan voor een specifiek gebied of ontwikkeling.

Ambtelijke beoordeling

Een klein (ver)bouwplan zoals bedoeld in deze paragraaf wordt ambtelijk beoordeeld aan de hand van de criteria. Dat betekent dat ambtelijk wordt gekeken of het uiterlijk van een bouwwerk past binnen de omgeving. In bepaalde gevallen wordt het plan alsnog voor advies aan de commissie voorgelegd:

- als er sprake is van een beschermd dorpsgezicht of een monument;
- als het bouwplan afwijkt van de gestelde criteria, in bijzondere situaties of bij twijfel over de toepasbaarheid van de criteria te beoordelen door de ambtenaar;
- als er voor een bepaald type bouwplan geen criteria zijn opgenomen.

De commissie houdt in haar advies rekening met de criteria voor kleine bouwplannen, maar ook met specifieke gebiedskarakteristieken en kenmerken van het hoofdgebouw.

Voor- en achterkant

Het bouwen aan de voorkant is in het algemeen van grotere invloed op het straatbeeld dan het bouwen aan de achterkant. Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. Daarom wordt in de criteria waar nodig onderscheid gemaakt in 'achterkant' (achtererfgebied) en 'voorkant' (voor erfgebied).

Voor de definitie van achter- en voorkant sluit deze nota aan bij de definitie zoals bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Daarin wordt met 'achtererf-gebied' (achterkant) het erf bedoeld achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1.00 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

Het achtererfgebied begint dus altijd op 1.00 meter achter de voorgevel. Onder openbaar toegankelijk gebied wordt verstaan openbaar groen, wegen, paden en vaarwater.



Wijze van meten

Alle in de criteria genoemde afstanden zijn loodrecht gemeten, tenzij anders aangegeven. Het uitgangspunt is dat gemeten wordt vanaf het aansluitend terrein zoals dat na de voltooiing van de bouw is afgewerkt.

De hoogte van wordt gemeten aan de kant waar het aansluitende afgewerkte terrein het hoogst is.



5.1.1. Bijbehorende erfbebouwing

Met 'bijbehorend bouwwerk' wordt bedoeld een uitbreiding van een hoofdgebouw, bijvoorbeeld aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en overige bouwwerken met een dak. Zonder hoofdgebouw kan er op het perceel geen sprake zijn van bijbehorende erfbebouwing. Er is onderscheid in:

- Aangebouwd bouwwerk: een toevoeging aan de begane grondgevel van een gebouw, zoals een aan- of uitbouw, erker, garage, carport, overkapping e.d.
- Losstaand bouwwerk: een bouwwerk met (af)dak dat los van het hoofdgebouw op het erf staat zoals een schuur, tuinhuis, carport, dierenverblijf, planten- of groentekas, e.d.

Criteria aangebouwd bouwwerk

- Eén bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.
- Aan de voorkant vormgeven als erker, dus als onderdeel van de architectuur of vormgegeven als logische toevoeging (in lijn met) de bestaande architectuur.
- Carport of overkapping is plat afgedekt of voorzien van een licht hellende kap.
- Aanbouw is plat afgedekt of op het achtererfgebied voorzien van een kap met een hellingshoek gelijk aan of kleiner dan de kap van het hoofdgebouw.
- Gevelgeleding afstemmen op de gevels van het hoofdgebouw.



Bijgebouw van één bouwlaag waarbij het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op de woning.



Bijgebouw hoger dan één bouwlaag en met een afwijkend materiaal- en kleurgebruik.

- Bij tussenwoningen voorzien van een eenvormige overgang door bijvoorbeeld een gemetselde muur op de erfgrans (muurdam) of een scheidende penant.
- Materialen, kleuren en detaillering gelijk aan of afgestemd op het hoofdgebouw.
- Op het achtererf eventueel als serre uitgevoerd.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.

Criteria losstaand bouwwerk

- Eén bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.
- Carport of overkapping is plat afgedekt of voorzien van een licht hellende kap.
- Bijgebouw is plat afgedekt of voorzien van een kap met een hellingshoek gelijk aan of kleiner dan de kap van het hoofdgebouw.
- Bescheiden detaillering met eventueel een beperkte overstek, boei-boord en ornamenten afgestemd op het hoofdgebouw.
- Materialen en kleuren afgestemd op het hoofdgebouw, erf- of tuinkarakter.
- Op het achtererf eventueel als kas uitgevoerd.
- Bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren gelijk aan deze erfafscheiding.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.

5.1.2. Erfafscheidingen

Een erfafscheiding is een bouwwerk op de erfgrans, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of de openbare weg. Begroeide hekwerken (en beplantingen) kunnen een meer natuurlijke en vriendelijke uitstraling hebben en genieten de voorkeur boven lange, gesloten schuttingen. Daarbij hebben begroeiing en open hekwerken ook een toegevoegde waarde voor de biodiversiteit.

Criteria

- Hoogte op het voorerf niet meer dan 1.00 meter en indien geplaatst op het achtererf niet meer dan 2.00 meter.
- De erfafscheiding heeft een duurzame en degelijke uitvoering.
- Vormgeving samenhangend per erf toegepast. Voorkomen van te grote verscheidenheid aan verschillende erfafscheidingen.
- Materiaal- en kleurgebruik:
 - o aansluitend op aangrenzende erfafscheiding;
 - o overeenkomstig het hoofdgebouw, of;
 - o uitgevoerd in metselwerk en/of hout of biobased en circulair materiaal.
- Geen gesloten plaatmateriaal, kunststof, rietmatten of vlechtschermen.
- Kleur is naturel/materiaaleigen, afgestemd op het hoofdgebouw of geschilderd in een donkere kleur.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.

5.1.3. Gevelwijzigingen

Van een gevelwijziging is sprake bij het veranderen van een gevel door bijvoorbeeld het verplaatsen van een kozijn, een nieuwe gevelopening of kozijninvulling. Ook kan er sprake zijn van buitenschil isolatie waardoor de gevelkarakteristiek veranderd.

Alleen gevelwijzigingen die zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria.

Criteria

- De samenhang en ritmiek van gebouw, straatwand en/of bouwblok blijft behouden.
- Een individuele gevelwijziging maakt geen inbreuk op de architectonische hoofdkenmerken van de oorspronkelijke gevel.
- Bij buitenschilisolatie van het dak wordt gebruik gemaakt van een knikpan om het hoogteverschil te overbruggen of de bestaande goot wordt gebruikt, danwel integraal opgepakt met het gehele bouwblok.
- Nieuwe gevelopeningen zijn gelijnd aan bestaande openingen en afgestemd op de bestaande gevelgeleding.
- Materialen, kleuren en detaillering gelijk aan, of afgestemd op het hoofdgebouw.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.



De samenhang van het hele woonblok blijft behouden.



De gevelwijziging verstoort de samenhang van het bouwblok.

5.1.4. Dakkapellen

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak.

Criteria

Plaatsing

- Maximaal twee dakkapellen aan de voorkant.
- Geen dakkapellen boven elkaar.
- Meerdere dakkapellen op een dakvlak, gebouw of bouwblok regelmatig rangschikken op een gelijke horizontale onderlijn.
- Bij individuele panden in het dakvlak centreren of geleding voorgevel aanhouden.
- Bij een mansardekap in het onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op de knik.
- Minimaal 0.50 meter dakvlak naast, onder en boven de dakkapel.
- Maximaal 1.00 meter dakvlak onder de dakkapel (gemeten vanaf de goot).



Dakkapel met plat dak en voldoende ruimte rondom de dakkapel.



Dakkapel met puntdak, door vorm en omvang niet ondergeschikt aan het dakvlak.

Maatvoering

- Hoogte dakkapel aan de voorkant maximaal 1.50 m.
- Hoogte dakkapel aan de achterkant maximaal 1.75 m.
- Totale breedte dakkapel(len) aan de voorkant maximaal 50% van breedte dakvlak (gemeten van midden bouwmuur tot midden bouwmuur).

Vormgeving

- De dakkapel heeft een plat dak.
- Een aangekapte dakkapel alleen op dak van tenminste 45°.
- Gevelgeleding dakkapel aan de voorkant afgestemd op de gevels van het hoofdgebouw.
- Geen dichte panelen in het voorvlak waarachter zich direct een gebruiksruimte bevindt. Wel mogelijk is een verticaal paneel als sprake is van een scheidende binnenwand achter het paneel.
- Bescheiden detaillering met eventueel een beperkte overstek, boei-boord en ornamenten afgestemd op het hoofdgebouw.

Materiaal en kleur

- Materialen en kleuren gelijk aan, of afgestemd op het hoofdgebouw;
- Zijwangen donker, wit of in de kleur van het dakvlak.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.

5.1.5. Dakopbouwen

Een dakopbouw is een dominante uitbreiding van de kap of opbouw op een plat dak van een gebouw (optoppen). Een dakopbouw kan worden aangebracht op een plat dak of in een zadeldak waarbij de constructie deels boven de nok kan uitkomen (nokverhoging). Een dakopbouw kan grote gevolgen hebben voor de hoofdvorm en het profiel van het gebouw en kunnen leiden tot een onevenwichtig straatbeeld. Daarom mag bij het ophogen van panden geen sprake zijn van een negatieve invloed op het stedenbouwkundig beeld en de bezonningssituatie mede in relatie tot de mogelijkheid voor het plaatsen van zonnepanelen. De twee- en drielaagse (drive-in)woningen in de Kruidenbuurt in Duivendrecht zijn vanwege de schaduwinvloed uitgesloten van een extra bouwlaag.

Criteria

- Alleen dakopbouwen op een plat dak of op een zadelkap waarvan de hellingshoek gelijk is aan of kleiner is dan 35°.
- Alleen enkelzijdige nokverhogingen toepassen waarbij het dakvlak doorloopt naar de achterkant.
- Gevelgeleding dakkapel aan de voorkant afgestemd op de gevels van het hoofdgebouw.
- Dichte panelen in het voorvlak slechts beperkt toepassen.
- Bescheiden detaillering met eventueel een beperkte overstek, boei-boord en ornamenten afgestemd op het hoofdgebouw.
- Materialen en kleuren gelijk aan, of afgestemd op het hoofdgebouw.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.

5.1.6. Zonnepanelen en -collectoren

Met een zonnecollector wordt warmte opgewekt, die via een warmwateropslag meestal wordt gebruikt voor het verwarmen van water voor huishoudelijk gebruik. Met een zonnepaneel wordt elektriciteit opgewekt uit daglicht voor de elektriciteitsvoorziening van een bouwwerk.

Criteria

- Eigen dak eerst: voor zover plaatsen op het dak geen (afdoende) oplossing biedt is het plaatsen van zonnepanelen of -collectoren als een zelfstandig bouwwerk op het erf achter het hoofdgebouw mogelijk.
 - Niet op of aan bijzondere gebouwtypen zoals kerktorens (wel mogelijk op dak van het schip), molens, forten, gemalen, fabrieksschoorstenen en in cultuurhistorisch waardevol groenaanleg.
 - Op het dakvlak zo veel mogelijk geplaatst in een regelmatige rangschikking zonder verspringingen.
 - Op dakkapel aan de achterkant geplaatst.
 - De hellingshoek van het paneel of de collector is nagenoeg hetzelfde als die van het dakvlak.
 - Op platte daken ten minste net zo ver verwijderd van de dakrand als het paneel of de collector hoog is.
- Bij beschermde monumenten en in het beschermd gezicht worden zonnepanelen en -collectoren altijd voor advies voorgelegd aan de commissie. Zij zal bij de advisering rekening houden met de monumentale waarde, de gebiedskarakteristieken en kenmerken van het hoofdgebouw en de volgende criteria:
 - niet direct en duidelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte beschouwd op ooghoogte. In uitzonderlijke gevallen zijn zonnepanelen of -collectoren ook in het zicht mogelijk, mits het niet anders kan, er een zorgvuldig afgewogen ontwerp is opgesteld, de kleur is aangepast aan het dak, en de cultuurhistorische waarden niet worden verstoord;
 - in kleur passend bij het dakvlak en zonder glimmende randen;
 - zonder onherstelbare schade reversibel boven op de dakbedekking geplaatst of goed passende dakbedekking met PV-cellen in gelijke kleur en vorm als de oorspronkelijke dakbedekking;
 - zorgvuldig ingepast, zonder aantasting van de monumentale waarde.

5.1.7. Installaties (airco's, warmtepompen, antennes etc.)

Installaties horen bij gebouwen, zoals schoorstenen, airco-units e.d. Verwachting is dat ook steeds meer installaties aan gebouwen worden toegevoegd ten behoeve van duurzame energieopwekking of energiezuinigheid. Bijvoorbeeld kleine windinstallaties (KWI), warmtepompen en complete energie-units en klimaatsystemen. Om installaties te veranderen of aan te brengen, zijn meestal bouwkundige voorzieningen nodig.

Criteria

Plaatsing

- Plaatsing zoveel mogelijk inpandig, tenzij er voor de werking van de installatie redenen zijn dat deze niet (deels) inpandig geplaatst kan worden, zoals de buitenunit van een warmtepomp of airco.
- Voor monumenten en in beschermd gezicht plaatsing van installaties achter de achtergevellijn, zorgvuldig ingepast en reversibel.
- Plaatsing achter de voorgevellijn op een plek die niet storend zichtbaar is vanuit het openbaar gebied.
- Plaatsing voor de voorgevellijn in een passende kleur of in een kast die wegvalt in de omgeving, dus groen in de tuin en voor de gevel in dezelfde kleur als de gevel.
- Niet op een dakkapel of op dakvlak aan de voorkant, tenzij het zorgvuldig wordt ingepast en past bij het gebouw.
- Geen windmolens in woongebieden.

Maatvoering

- Installaties zoals airco's en warmtepompen maximaal 1.00 meter hoog en 1.00 meter breed.
- Bij plaatsing aan gevel op minstens 1.00 meter van de dakrand.
- Schotel maximaal 1.00 meter in doorsnede en maximaal 3.00 meter hoog vanaf de voet.
- Kleine windinstallaties (KWI's) geplaatst op een plat dak op minimaal 3.00 meter van de dakrand, en maximaal 2.00 meter hoog;
- Windmolens op de grond op het erf in het buitengebied tot maximaal 15 meter hoog.
- Bij plaatsing op een balkon bevindt de installatie zich tegen de gevel.

Vormgeving, materiaal en kleur

- Installaties en bijbehorende voorzieningen als één geheel, in samenhang met de architectuur, vormgeven.
- Neutrale kleuren zoals wit, grijs of zwart of bij plaatsing voor de voorgevellijn in een passende kleur of in een kast die wegvalt in de omgeving, dus groen in de tuin en voor de gevel in dezelfde kleur als de gevel.
- Warmtepompen of installatie in het dakvlak voorzien van een kap.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.

5.1.8. Rolluiken

Rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen te beschermen en/of als zonwering. De gemeente streeft er naar dat rolluiken de uitstraling van het pand en de omgeving niet negatief beïnvloeden.

Criteria

- Geplaatst aan de binnenzijde van de pui voor minstens 70% uitvoeren met glasheldere doorkijkopeningen.
- Geplaatst aan de buitenzijde van de pui alleen als plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is en voor minstens 90% uitvoeren met glasheldere doorkijkopeningen.
- Geplaatst aan buitenzijde met een geïntegreerde inpassing van rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel.
- Ingetogen kleuren of kleuren die harmoniëren met de gevel.

5.1.9. Gevelreclame

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. De criteria zijn in principe van toepassing in alle gebieden, tenzij anders vermeld.

Criteria

- Maximaal één reclame-uiting per bedrijf per gevel. Bij meerdere duidelijk gescheiden geveldelen is één uiting per geveldeel ook mogelijk.
- Twee reclame-uitingen zijn mogelijk als daarvan één loodrecht en één vlak op de gevel wordt geplaatst.
- Loodrecht op de gevel ten hoogste 0.80 meter (inclusief bevestiging) buiten het gevelvlak stekend en niet groter dan 1.00 m².
- Vlak en evenwijdig aan de gevel niet breder dan 70% van de gevelbreedte en niet hoger dan 0.80 m.
- Geen reclame voor bedrijven, diensten of producten die niet in het pand gevestigd zijn, plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.
- Geen reclame aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie. Uitzondering is de bovenste bouwlaag waarachter zich de technische installaties van het gebouw bevinden.
- Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte ernstig belemmeren.

- In voorgevel samenhang en ritmiek van de gevel en straatwand niet verstoren.
- In voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel.
- Geen mechanisch bewegende delen.
- Geen LED-reclame, lichtcouranten of andere lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht.
- Geen daglichtreflecterende reclame.

Gevelreclame op bedrijventerreinen

- Maximaal vier reclame-uitingen per gebouw en maximaal twee reclame-uitingen aan een gevel per 20 meter gevelbreedte.
- Bij bedrijfsverzamelgebouwen maximaal één reclame-uiting per bedrijf per gebouw.
- Niet boven de goot of de dakrand uitstekend.
- Vlak en evenwijdig aan de gevel niet breder dan 3.00 m. en niet hoger dan 1.00 meter.
- Loodrecht op de gevel ten hoogste 1.00 meter (inclusief bevestiging) buiten het gevelvlak stekend en niet groter dan 2.00 m².
- Aanlichten van reclame en lichtreclames aan de gevel zijn mogelijk, als het geen hinder veroorzaakt.
- Aan randen van bedrijventerreinen geen lichtreclame.

5.2. Grote bouwplannen

Beoordeling van nieuwbouwplannen vindt altijd plaats in combinatie met de gebiedsgerichte beschrijvingen, kernkwaliteiten en ambities zoals opgenomen in [hoofdstuk 3](#). Daarnaast zijn onderstaande criteria van toepassing die betrekking hebben op duurzaamheid, situering, hoofdvorm, daken, gevels, detaillering, materiaal, kleur en textuur.

Duurzaamheid

- Duurzaamheid dient als ontwerpuitdaging te worden gehanteerd, zowel stedenbouwkundig of landschappelijk op gebiedsniveau als architectonisch op gebouwniveau. Bij individuele nieuwbouw van een woning, pand of complex kan duurzaamheid ook de basis zijn voor de gehele vormgeving.
- Er is op verschillende niveaus nagedacht over duurzaamheid, waaronder bestendigheid, energie- en klimaatbeheer, materiaalgebruik, afvalstromen, mobiliteit, ecologie en natuur etc.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt het behouden en zo mogelijk vergroten van de biodiversiteit door middel van natuurinclusief bouwen en ontwerpen van de buitenruimte meegenomen in de plan- en realisatiefase. Zo is het gebouw bijvoorbeeld voorzien van rust en nestplaatsen voor dieren, zoals neststenen voor vogels, rustplekken voor insecten en voorzieningen voor vleermuizen.
- Voorkomen van oververhitting via bouwkundige maatregelen (zoals optimale isolatie, zonwering, overstekken). Verder draagt zorgvuldig aangebracht groen op en aan het gebouw (vegetatiedaken en verticaal groen), in combinatie met goede isolatie, bij aan het beperken van hittestress en zorgen ze bovendien voor een vertraagde afvoer van hemelwater.
- Toepassing van voorzieningen voor duurzaamheid zoals zonnecollectoren/ -panelen, groene gevels/daken, isolatiemaatregelen passen binnen het architectonische concept van het gebouw of de stedenbouwkundige of landschappelijk context.
- Technische installaties voor duurzaamheid (zoals zonnepanelen of warmtepompen) zijn achter de voorgevellijn geplaatst of bij nieuwbouw integraal meeontworpen.
- Elementen zoals fietsenstallingen, afvalcontainers en parkeerplekken zijn op een groene en/of blauwe manier ingepast, zoals een groen dak op een fietsenstalling, een regentuin en/of een perkje groen rond een afvalcontainer en voldoende hemelwaterdoorlatende bestrating van bijvoorbeeld parkeerplekken.

De gemeente Ouder-Amstel heeft aanvullende ambities voor duurzaamheid bij nieuwbouw opgenomen in haar Programma van Eisen Duurzaamheid 2022.

Situering

- Het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij kunnen hogere eisen worden gesteld naarmate de betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.
- De plint van het gebouw aan de openbare weg voegt zich naar de sfeer van de openbare ruimte.
- Het bouwwerk past in of respecteert:
 - o de aanwezige karakteristiek van de bestaande omgeving (stedenbouwkundige context, zoals straatwand, open/gesloten bebouwing, hoek-situatie en dergelijke);
 - o de toekomstige omgeving (zoals verwoord in een stedenbouwkundige visie, vastgesteld beeldkwaliteitsplan, goedgekeurde belendingen, etc.);
 - o de aanwezige architectuur.
- Variatie en verbijzonderheden buiten de bandbreedte van afwijkingen is mogelijk als daarvoor een stedenbouwkundige aanleiding is. Voorbeelden daarvan zijn hoeken, de kop van een T-kruising of andere bijzondere zichtlijnen.
- De specifieke terreinomstandigheden zijn waar mogelijk benut (denk aan: helling van het terrein, speciale locatie, ligging in het landschap).

- Grootschalige bebouwing in een groene ruimte dient in elk geval vrijstaand en aan alle kanten te worden ontworpen met voldoende ruimte voor groen, zodat de grotere (groen)structuur behouden en versterkt wordt.
- Er is sprake van zorgvuldige overgangen tussen openbaar en privégebied.

Hoofdvorm

- Het bouwwerk past qua hoogte en opbouw in de structuur van de directe bebouwde omgeving en het landschap.
- Een grotere hoofdvorm is mogelijk op plekken waar een stedenbouwkundig accent gewenst is en/of als er sprake is van een bijzondere publieke functie, zoals een kerk, school en theater.
- De bouwmassa's zijn harmonieus van vorm, afmetingen en verhoudingen en ze vertonen een duidelijke samenhang en richting.
- De massaopbouw is afgestemd op de structuur van de plattegronden.
- De negatieve effecten voor bestaande bewoners en omwonenden worden niet beperkt, zoals:
 - o Schaduwwerking
 - o Privacy-aantasting
 - o Gebruiksmogelijkheden

Daken

- De dakvorm past bij het kenmerkende daklandschap en bij het ontwerp van het gebouw, waarbij de vorm aansluit bij de gekozen (richting van de) plattegrond(en).
- De dakhelling en het dakvlak staan in goede verhouding tot de gevels.
- De vorm, afmetingen en verhoudingen van toevoegingen aan het dak (zoals dakkapellen, -ramen, loggia's etc.) hebben een relatie met en zijn ondergeschikt aan het dakvlak en de totale bouwmassa.
- De aansluiting op de gevel is zorgvuldig vormgegeven.

Gevel

- Er is structuur en samenhang in het gevelbeeld met betrekking tot de vorm, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen, zonder dat de aantrekkingskracht van het bouwplan verloren gaat door simpelheid of een te veel aan gelijkvormigheid.
- Het uiterlijk van een gebouw heeft een relatie met het gebruik en de wijze waarop het gemaakt is.
- Bij renovatie is de oorspronkelijke stijl, gevelopbouw en -indeling behouden.
- Bij splitsing is de architectonische eenheid van het pand behouden.
- Bij samenvoeging is de individualiteit van de panden behouden.

- De gevel aan de straatzijde is representatief vormgegeven en kent een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte.
- Er is geen sprake van gesloten zijgevels grenzend aan het openbaar gebied.
- Eventuele gevelreclame is een passend onderdeel van de totale gevelcompositie, ingetogen en ondergeschikt en passend bij de architectuur van het hoofdgebouw.

Detaillering, materiaal, kleur en textuur

- Het bouwwerk is zo ontworpen dat sprake is van detailleringen die consequent zijn toegepast en die passen bij de (gekozen) architectuurstijl.
- Bij renovatie en verbouw zijn de aanwezige fijne en ambachtelijke onderdelen en kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevellijsten, pilasters en luiken behouden.
- Het bouwwerk is zo ontworpen dat textuur, materiaal- en kleurgebruik in harmonie zijn met het ontwerp en met de omgevingskarakteristiek.
- Het materiaal is (technisch) goed toepasbaar voor de gekozen vormgeving en detaillering.
- Er is gebruik gemaakt van duurzame materialen die langdurig mooi blijven, met name materialen die een natuurlijke herkomst hebben en hernieuwbaar zijn.



5.3. Specifieke aanvullingen

5.3.1. Criteria beschermd dorpsgezicht Ouderkerk aan de Amstel

Doel van het beschermde dorpsgezicht is de bescherming van de besloten ruimtelijke structuur van het oude dorp aan het water en de samenhang van de historische bebouwing en de Portugees-Israëlitische begraafplaats. Inzet is het behoud van de cultuurhistorische aspecten en het kleinschalige dorps karakter. Het beschermen van de [kernkwaliteiten](#) is basis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, maar dient niet te leiden tot bevrozing van de bestaande toestand.

Voor een deel van het beschermde gezicht is een ontwikkeling gaande voor de transformatie van het dorpscentrum van Ouderkerk aan de Amstel (Centrumplan). Hiervoor is een eigen regie van toepassing, waarbij tevens eventuele vastgestelde plannen en beoordelingskaders als leidraad dienen.

Criteria

- De bestaande stedenbouwkundige structuur en dorps karakter is leidend:
 - o voorgevel parallel aan en georiënteerd op de openbare ruimte;
 - o rooilijnen verspringen enigszins.
- De gebouwen zijn individueel en afwisselend:
 - o per erf/kavel één hoofdmassa, qua maat en schaal aanpassen aan de gebouwen rondom;
 - o gebouwen zijn niet hoger dan twee lagen en voorzien van een schuine kap;
 - o een eventuele derde laag bij nieuwbouw op stedenbouwkundig geëigende locaties is mogelijk, mits met veel zorg, precisie en kennis van de historische context aandacht wordt besteed aan de architectonische uitwerking;
 - o de nok staat bij smalle percelen dwars op en ligt bij bredere percelen evenwijdig aan de weg.
- De architectonische uitwerking sluit aan bij het historische bebouwingsbeeld:
 - o elk pand heeft een eigen karakter met veelal een horizontale gevelopbouw met verticale vensters in een regelmatig patroon;
 - o goothoogten, kapvormen en gevelbeëindigingen verschillen per individueel pand;

- kozijnen, dakkapellen, lijsten, erkers en dergelijke zijn zelfstandige ondergeschikte elementen en in maatvoering en architectuur afgestemd op de hoofdmassa;
- de detaillering is gevarieerd en een interpretatie van of reactie op de bestaande historische ornamentiek met aandacht voor fijne detaillering zoals in metselwerk, goten, daklijsten en belijningen.
- Het materiaal- en kleurgebruik is in palet divers en contrasteert niet met het historische bebouwingsbeeld:
 - terughoudend in materiaal- en kleurgebruik per pand, maar wel voldoende diversiteit tussen individuele panden;
 - bij bestaande bebouwing aansluiten op traditionele materialen en kleuren zoals rode baksteen, natuursteen, wit keimwerk en geschilderd hout voor gevels en gebakken pannen voor de daken;
 - bij nieuwbouw is het materiaal en kleurgebruik een interpretatie van of reactie op gebruik van traditionele materialen en kleuren van omliggende bebouwing;
 - geen kunststof kozijnen, rolluiken en plaatmaterialen.
- Eventuele gevelreclame is ondergeschikt en zorgvuldig ontworpen in samenhang met het historische bebouwingsbeeld en bij nieuwbouw geïntegreerd in het totaalontwerp.



Het Pontje is van cultuurhistorische waarde voor Ouderkerk aan de Amstel en de verbondenheid van de kernen Ouderkerk en Buurt over Ouderkerk.



Dorpse korrel met architectonische diversiteit tussen de individuele panden.

5.3.2. Criteria Rijksstraatweg Duivendrecht, inclusief aanliggende woningbouw uit de periode 1920-1940 (Interbellum)

De Rijksstraatweg is de as van Duivendrecht en loopt van het gelijknamige station tot aan de Weesper Trekvaart. Langs de weg en enkele zijwegen staan blokken woningbouw in een stijl verwant aan de Amsterdamse School. De as bepaalt als drager van de stedenbouwkundige structuur sterk het gezicht van de wijk. Naast de Rijksstraatweg vallen ook de Abeelstraat, de Populierstraat, de Kloosterstraat, de Korenbloemstraat en een deel van de Molenkade in het gebied. Inzet is behoud van de cultuurhistorisch waardevolle ruimtelijke structuren, ensembles en elementen. Hierbij is ruimte voor nieuwe ingrepen zolang de kernkwaliteiten worden versterkt en in ieder geval niet worden geschaad.

Criteria

- De bestaande stedenbouwkundige structuur is leidend:
 - o voorgevel parallel aan en georiënteerd op de openbare ruimte;
 - o rooilijnen verspringen licht;
 - o individuele positionering en uitstraling van vrijstaande panden zoals kerken, boerderijen, woon etc. als zodanig behouden. Bij aanpassingen aan bestaande vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw herkenbaar blijven;
 - o samenhang van een ensemble of woonblok behouden. Aanpassingen aan de voorzijde van bestaande bebouwing die onderdeel vormen van een ensemble of woonblok altijd in relatie tot het geheel ontwerpen;
 - o nieuwbouw voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing.
- De architectonische uitwerking en het materiaal- en kleurgebruik van bestaande bebouwing respecteren:
 - o herkenbaarheid van typische architectuur uit de periode 1920-1940 die verwant is aan de Amsterdamse School behouden;
 - o herhalingen en gevelritmiek van een woonblok respecteren;
 - o detaillering en ornamentiek in maatvoering en architectuur passend bij bouwstijl hoofgebouw;
 - o het materiaal- en kleurgebruik aan laten sluiten op bestaande materialen en kleuren van het hoofgebouw.
- Bij nieuwbouw is een eigentijdse architectonische uitwerking mogelijk als het een verrijking vormt van het palet aan bouwstijlen van bebouwing aan de Rijksstraatweg.
- Eventuele gevelreclame is ondergeschikt en zorgvuldig ontworpen in samenhang met het historische bebouwingsbeeld en bij nieuwbouw geïntegreerd in het totaalontwerp.

5.3.3. Criteria woningbouw in het buitengebied

Van oudsher hebben boerderijen en boerenerven een belangrijke beeldbepalende functie in het buitengebied en is er sprake van een sterke samenhang tussen de agrarische bebouwing, erven en het omringende landschap. In de loop der jaren is het belang van andere functies in het buitengebied gegroeid, waaronder ook de toename van woningen.

Om te zorgen dat het landelijke karakter behouden blijft is het belangrijk dat de nieuwbouw de aanwezige bouwtypologieën en karakteristieken respecteert. Dit betekent niet dat de historische bouwkunst de blauwdruk vormt voor nieuwbouw. De historische bouwkunst dient te worden beschouwd als inspiratiebron voor nieuwe bebouwing, zodat de nieuwe bebouwing een bijdrage levert aan het gebiedseigen karakter.

De nieuwe woningen moeten zich voegen naar het gebiedseigene, maar kunnen tegelijk de uitdrukking zijn van een nieuwe tijdgeest. Het is de uitdaging om tussen deze twee een balans te vinden. Vaak is het voldoende om te conformeren aan de bestaande schikking van bouwvolumes op het erf en de eenvoudige hoofdvormen van de oorspronkelijke bebouwing zoals boerderijen of dijkwoningen. Bij een goede positionering en hoofdvorm die past bij het landelijk karakter ontstaat een grotere vrijheid voor een eigentijdse architectonische uitwerking van de nieuwbouw.



Eenvoudige hoofdvorm van schuurwoning met eigentijdse gevelinvulling en zorgvuldig teruggelegen gepositioneerd ten opzichte van een historische dijkwoning.

Criteria

- Situering en hoofdvorm passen bij de oorspronkelijke (boerderij)bebouwing in het buitengebied:
 - o gebouwen zijn vrijstaand gesitueerd op een samenhangend ingericht erf in lijn met een traditionele erfopzet;
 - o bijgebouwen, schuren en dergelijke staan ruim achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
 - o oriëntatie van de kopgevel op de weg of dijk;
 - o lange zijde evenwijdig aan de verkaveling van het landschap;
 - o enkelvoudige en eenduidige hoofdvorm gebaseerd op traditionele boerderijvormen met een rechthoekig plattegrond, een begane grond en een kap;
 - o de nokrichting van de bebouwing volgt de lengterichting van de plattegrond;
 - o de vorm van het dak is beeldbepalend en bepaalt, van grote afstand gezien, het silhouet van het landschap. Uitgangspunt is een dakvorm die veelvuldig voorkomt in het buitengebied zoals een zadeldak.
- De architectonische uitwerking kan traditioneel of juist een eigentijdse invulling krijgen:
 - o nieuwbouw ter vervanging van historische bebouwing is in beginsel qua architectonische uitwerking nagenoeg identiek aan de oorspronkelijke bebouwing;
 - o (vervangende) nieuwbouw kan een interpretatie zijn van traditionele stijlen of een hedendaagse architectuurstijl krijgen;
 - o de detaillering is eenvoudig en zorgvuldig.

- Materiaal- en kleurgebruik is ingetogen en dient de gekozen architectuurstijl te ondersteunen:
 - o traditionele materialen en gedekte kleuren die passen bij het landelijk gebied;
 - o materialen bij voorkeur natuurlijk en hernieuwbaar, zoals (natuur)steen en hout;
 - o materiaaleigen kleuren, in ieder geval geen opvallende felle kleuren die contrasteren met de uitstraling van het buitengebied.

Nieuwe bebouwing nabij monumentale of andere karakteristieke gebouwen

Voor het toevoegen van nieuwe bebouwing op een erf waarbij sprake is van een bestaand monumentaal of karakteristiek gebouw, gelden de volgende aanvullende criteria:

- Een nieuw woongebouw dient visueel ondergeschikt te zijn aan het beelddragende gebouw (door middel van plaatsing op het erf, het hanteren van een lagere goothoogte, materiaal- en kleurgebruik of het aanbrengen van erfbeplanting).
- Bijgebouwen of bedrijfsgebouwen nemen een ondergeschikte positie in op het erf.

5.4. Grotere (her)ontwikkelingen

Deze nota bevat geen criteria voor (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken, zoals herstructurering- en nieuwbouwgebieden. Er is dan sprake van een zodanige schaalvergroting of contrast met de omgeving dat deze onvoldoende zijn in te passen binnen de bestaande structuur. Hiervan mag van de ontwerper of aanvrager een grotere inspanning worden verwacht om de kwaliteit van het gebied te helpen opbouwen.

Er is sprake van een grote (her)ontwikkeling als:

- een ontwikkeling de bestaande fysieke structuur en karakteristiek doorbreekt;
- een ontwikkeling niet gericht is op één gebouw, maar van invloed is op een heel gebied;
- er sprake is van een nieuw stedenbouwkundig plan, waarbij veelal een bestemmingsplan of omgevingsplan nodig is of sprake is van een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit.

Bij incidentele/individuele bouwplannen die vooral objectgericht (gericht op één gebouw of bouwwerk) zijn en toch afwijken van de bestaande karakteristiek volstaan de criteria voor grote bouwplannen in relatie tot de gebiedskwaliteiten en -ambities.

Voor grotere (her) ontwikkeling is een 'eigen regie' (zie [paragraaf 3.2. Regieniveaus](#)) van toepassing. Het opstellen van kaders en regels heeft pas zin als de ambities in samenspraak met alle stakeholders zijn gedefinieerd. Vervolgens kunnen instrumenten worden ingezet die gericht zijn op de specifieke ontwikkeling, zoals beeldkwaliteitsplannen en het inzetten van een supervisor. Een eigen regie is alleen van toepassing als het plangebied door de gemeenteraad als zodanig wordt aangewezen. Op het moment van opstellen van deze nota is sprake van vier grotere (her)ontwikkelingen:

- Werkstad OverAmstel (voorheen Amstel Business Park Zuid)
- Entrada
- De Nieuwe Kern
- Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel

Procedure

Zodra een (her)ontwikkelingsproject aan de orde is kunnen nieuwe beoordelingskaders opgesteld worden, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitplan. Een beeldkwaliteitplan of vergelijkbaar beleid heeft een ontwikkelgericht karakter en vormt een sturingsinstrument voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

De Gouden Regels voor een goede omgevingskwaliteit ([hoofdstuk 4](#)) kunnen dienen als uitgangspunten bij het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. Een beeldkwaliteitsplan bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

- een duidelijke begrenzing van het werkingsgebied waarop het beleid van toepassing is;
- een analyse huidige situatie: de cultuurhistorische, landschappelijke en/of stedelijke context;
- een visie op de nieuwe situatie en indien van toepassing de motivering van de ontwerpkeuzes die gemaakt zijn t.a.v. de inpassing van het plan in zijn omgeving en duurzaamheid;
- de criteria of richtlijnen.

De gemeenteraad wordt betrokken bij de grotere ingrijpende bouw- en/of ontwikkelplannen. Het beeldkwaliteitsplan of een vergelijkbaar instrument wordt (bij voorkeur samen met het bestemmingsplan) vastgesteld door de gemeenteraad, als aanvulling op deze nota. Om de commissie of supervisor in staat te stellen de criteria of richtlijnen als beoordelingskader te gebruiken is het belangrijk in het raadsbesluit en eventueel in de inleiding van het beleidsdocument te verwijzen naar artikel 12a van de Woningwet of bij inwerkingtreding van de Omgevingswet naar artikel 4.19 van deze Omgevingswet.

Het beeldkwaliteitsplan of vergelijkbaar is van toepassing als beoordelingskader voor het betreffende gebied totdat het beeldkwaliteitsplan wordt ingetrokken. Of, en zo ja, wanneer een beeldkwaliteitsplan wordt ingetrokken kan per gebied verschillen. Het is daarom belangrijk om het beeldkwaliteitsplan formeel in te trekken als deze niet meer van toepassing is. Als een beeldkwaliteitsplan wordt ingetrokken dan zal de beoordeling voor het uiterlijk van bouwwerken plaatsvinden op basis van de criteria zoals opgenomen in deze nota.

6. Beoordelingskader voor monumenten en omgeving

In de gemeente Ouder-Amstel staan meerdere beschermde monumenten. Uitgangspunt is dat het erfgoed behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Verandering moet echter mogelijk blijven, erfgoed is niet onaantastbaar. We gebruiken daarom het motto 'behoud door ontwikkeling'. Dit motto is uitgewerkt in onderstaande criteria.

Naast de criteria voor monumenten zijn ook de criteria voor het uiterlijk van bouwwerken van toepassing ([hoofdstuk 5](#)). Bij conflicten tussen de criteria zijn de criteria voor monumenten leidend.

6.1. Ingrepen aan monumenten

De hierna volgende uitgangspunten zijn bedoeld om sturing te geven aan een ingreep aan, in en op een beschermd monument. Dit is een bewerking van '10 uitgangspunten voor het omgaan met monumenten', Werkgroep Monumentenpublicaties/Federatie Welstand, november 2008.

Monumenten zijn deel van ons collectief geheugen.

Bij de beoordeling van een ingreep weegt het belang voor de lange termijn en daarmee het behoud voor toekomstige generaties zwaarder dan korte termijn belangen. In de beleving en waardering van onze leefomgeving spelen monumenten vaak een grote rol.

De manier waarop we kijken naar onze monumenten is voor iedereen verschillend. Bij ingrepen kan een spanningsveld ontstaan tussen de verschillende belangen. In dat geval worden de belangen vooral gewogen in het belang van een duurzame instandhouding van het monument.

Monumenten moeten leven en kunnen veranderen.

Bij beoordeling vormt het behoud van het bijzondere karakter van het beschermde monument en de waardevolle elementen (exterieur en interieur) die het bevat, het uitgangspunt.

Het komt voor dat een monument niet meer gebruikt kan worden voor zijn oorspronkelijke functie. Dan is het vinden van een passende herbestemming een oplossing. Niet alle monumenten zijn echter geschikt voor alle vormen van gebruik. Bij veranderingen aan monumenten zal steeds gezocht moeten worden naar een goede balans tussen de mogelijkheden van het monument en de eisen van een nieuwe functie.

Ieder monument heeft zijn specifieke waarde, iedere wijziging vraagt om een individuele aanpak.

Bij de beoordeling van de plannen zal onder meer worden gekeken of de monumentale aspecten van het monument voldoende worden gerespecteerd. Voor ingrepen aan een monument is het belangrijk dat er een goed beeld bestaat van de aspecten die juist dát monument waardevol maken. Alleen op basis hiervan kan bij plannen het benodigde maatwerk worden geleverd. Een eerste bron voor het achterhalen van de waarde is de ‘re-dengevende beschrijving’. Deze beschrijving geeft in veel gevallen niet voldoende informatie over de specifieke waarden om een verantwoord plan (bouwplan en/of functiewijziging) te kunnen maken. Nader onderzoek naar de bouwkundige, (bouw)historische, kunst- en architectuurhistorische aspecten en transformatieruimte van het monument kan in veel gevallen nodig zijn.

Een rijke bouw- en gebruiksgeschiedenis maakt monumenten interessant.

Bij nieuwe toevoegingen kan gekozen worden voor reconstructie maar het advies kan ook zijn deze juist op een eigentijdse manier vorm te geven. Zo blijft de bouwgeschiedenis ook voor volgende generaties duidelijk en herkenbaar.

Slechts weinig monumenten zijn sinds de bouw of aanleg geheel onveranderd gebleven. De meeste gebouwen of gebieden zijn in de loop van de tijd wel eens aangepast. Deze aanpassingen horen bij de geschiedenis van het monument en vertellen hun eigen verhaal. Nieuwe wijzigingen kunnen dan ook waardevol zijn vanuit architectonisch, landschappelijk of bouw- en cultuurhistorisch oogpunt.

De voortgaande bouw- en gebruiksgeschiedenis laat de opeenvolgende historische ‘lagen’ zien. Daarom wordt alleen in uitzonderlijke gevallen en op kleine schaal voor reconstructie gekozen.

Behoud heeft altijd de voorkeur boven vernieuwing. De huidige staat van het monument is uitgangspunt bij de wijziging.

Behoud van een monument, en van alle bijbehorende onderdelen van dat monument heeft altijd de voorkeur boven vernieuwing, al is herstel of vervanging van onderdelen van tijd tot tijd noodzakelijk. Bij vernieuwing gaat er onherroepelijk historisch materiaal verloren. Wordt er toch iets gewijzigd, dan is het huidige beschermde monument – de optelsom van ontwerp, hoofdvorm, materiaal, uitvoering en details – het uitgangspunt. Bij wijzigingen draait het telkens om het vinden van een goede balans tussen de noodzaak van vervanging, de wensen van de gebruiker daarbij en de mogelijkheden die het monument biedt.

Van omgeving tot detaillering: elk schaalniveau is van belang.

Monumenten staan nooit op zichzelf, maar zijn onlosmakelijk verbonden met hun omgeving. Dit betekent dat een wijziging aan een monument op verschillende schaalniveaus wordt beoordeeld. Het eerste schaalniveau is de positie van het monument in relatie tot de directe landschappelijke of stedenbouwkundige omgeving (gebiedskarakteristieken). Het tweede niveau heeft betrekking op het monument zelf: het type bouwwerk, de verschijningsvorm en de bouwstijl. Het derde schaalniveau heeft betrekking op de toepassing van materialen en kleuren, en de uitwerking in details.



Bij wijzigingen aan een monument moet aansluiting worden gezocht bij de omgeving.

De stedenbouwkundige en landschappelijke structuur heeft invloed op de manier waarop gebouwen van oudsher zijn gelegen. De situering van een gebouw, het bodemtype, de opbouw van de stad of het landschap eromheen: het zijn allemaal factoren die het gebouw inbedden in zijn specifieke context, en iets zeggen over karakter en uitstraling van het monument. Omgekeerd hebben monumenten ook vaak effect gehad op de omgeving. Denk aan tuinen bij landhuizen, poorten en toegangswegen op erven en andere elementen ten behoeve van het gebouwde monument.

De verschijningsvorm van monumenten drukt iets uit over tijd, plaats, functie en opdrachtgever.

Bij de beoordeling kijken we of de oorspronkelijke structuur behouden blijft. Monumenten hebben vaak een vanzelfsprekende opbouw en indeling. Die kenmerkende structuur is veelal te herleiden tot de oorspronkelijke functie en is af te lezen aan de verschijningsvorm van zowel het exterieur als het interieur. De interne structuur van een monument vertelt ons veel over het gebruik.

De toegepaste bouwstijl vormt eveneens een belangrijk onderdeel van het karakter en de uitstraling van het monument, en daarmee van de waarde van het monument. Een bouwstijl plaatst een monument in de tijd en is vaak nauw verweven met de functie, die vaak van grote invloed is op de bouwstijl.

Constructie, materiaal, afwerking en details bepalen de fysieke ouderdom van het monument en zijn essentieel voor de monumentale waarde.

Bij de beoordeling gaan we uit van gebruik van historisch materiaal en behoud van de oorspronkelijke constructie, afwerking en details. Het bijzondere van monumenten wordt in hoge mate bepaald door de zichtbare ouderdom en de daadwerkelijke beleving van die ouderdom. Deze komen tot uitdrukking in de verschijningsvorm en de bouwstijl, maar ook in de manier waarop materialen zijn verwerkt en de wijze waarop ze verouderen. Behoud van historisch bouw materiaal is daarom een belangrijk punt.

Een ander essentieel aspect is de wijze waarop onze monumenten zijn gebouwd: hoe de constructie in elkaar steekt, en hoe details en afwerking zijn uitgevoerd. De constructie van een gebouw vertelt iets over de tijd waarin het monument gebouwd is, de streek waarin het staat of de functie die het had. Zo ontstaat een beeld van veranderend technisch vakmanschap.

Eigentijdse ingrepen zijn reversibel, duurzaam en van hoge kwaliteit.

Eigentijdse ingrepen moeten bij voorkeur terug te draaien (reversibel) zijn: ze tasten het monument niet wezenlijk aan en kunnen desgewenst zonder schade aan het monument worden verwijderd. Monumentenzorg is op zich een vorm van duurzaamheid, door de instandhouding, het hergebruik en de herbestemming van oude gebouwen, waardoor bouwmaterialen niet onnodig verloren gaan.

Verduurzaming van monumenten vraagt altijd om maatwerk.

De gemeente stimuleert initiatieven die ten goede komen aan de ambities ten aanzien van duurzaamheid, ook als het gaat om cultureel erfgoed. Verduurzaming is een kans om een monument functioneel te houden en klaar te maken voor de toekomst. Energiebesparende en klimaat-verbeterende ingrepen in een monument kunnen ingrijpende maatregelen vereisen.

Deze vragen altijd om maatwerk en detaillering en materiaalgebruik van hoge kwaliteit.

Uitgangspunt is dat voorzieningen ten behoeve van verduurzaming van beschermde monumenten met uiterste zorg en respect voor de cultuurhistorische waarde worden vormgegeven. Daarbij worden de volgende criteria in acht genomen:

- Bij ingrepen ten behoeve van duurzame vormen van duurzame energieopwekking of -besparing zo veel mogelijk zoeken naar alternatieve locaties, zoals op onderdelen die geen of minder monumentale waarde hebben (latere aanbouwen of bijgebouwen) of op het perceel zonder dat waardevolle groenaanleg wordt aangetast.
- Zeer terughoudend omgaan met het aanbrengen van technische installaties voor duurzame energieopwekking of -besparing. Plaats deze zo veel mogelijk inpandig, aan of op de achtergevel en -dakvlak. Zorg dat het past en de architectuur en monumentale waarde niet aantast.
- Zonnepanelen en -collectoren niet plaatsen op of aan bijzondere gebouwtypen, zoals kerktorens (wel mogelijk op schip), molens, fabriekschoorstenen en in cultuurhistorisch waardevol groenaanleg.
- Zonnepanelen of -collectoren voor eigen gebruik zijn mogelijk als de panelen:
 - o niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte;
 - o volgens een seriematig patroon binnen het dakvlak zijn geplaatst;
 - o in kleur passend bij het dakvlak en zonder glimmende randen;
 - o reversibel boven op de dakbedekking zijn geplaatst en dus zonder onherstelbare schade te plaatsen en te verwijderen zijn;
 - o zorgvuldig zijn ingepast, zonder aantasting van de monumentale waarde.
- Dakbedekking met PV-cellen in gelijke kleur en vorm als de oorspronkelijke dakbedekking is mogelijk als het de monumentale waarde van het pand (zie redengevende omschrijving) niet onevenredig aantast.
- In uitzonderlijke gevallen, zoals bij industrieel erfgoed, zijn zonnepanelen of -collectoren ook in het zicht mogelijk, mits het niet anders kan, er een zorgvuldig afgewogen ontwerp is opgesteld, de kleur is aangepast aan het dak, en de cultuurhistorische waarden niet worden verstoord.

6.2. Ingrepen in de omgeving van een monument

Monumenten hebben een relatie met hun omgeving. Activiteiten in de omgeving van een monument kunnen effect hebben op de cultuurhistorische waarde ervan. Met de Omgevingswet is daarom vastgelegd dat de omgeving van monumenten bescherming moet krijgen (Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 5.130, lid 2). Dit is in lijn met het Verdrag van Granada.

In het omgevingsplan moeten regels worden opgesteld, die rekening houden met het voorkomen van aantasting van:

- de omgeving van rijksmonumenten, voorbeschermde rijksmonumenten en monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd (gemeentelijke en provinciale monumenten), voor zover die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd, en;
- het karakter van in het omgevingsplan beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen door de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen of andere belangrijke veranderingen.

Het gaat hierbij dus om ingrepen in de omgeving die het monument kunnen ontsieren of beschadigen en dus niet over ingrepen aan het monument zelf. Dat betekent niet dat de omgeving van een monument beschermd is, maar dat men in de omgeving van een monument rekening moet houden met de aanwezigheid van het monument.

De omgeving is afhankelijk van de aard, functie en ligging van het monument en daarmee voor elk monument anders. Bij ingrepen in de directe omgeving van monumenten gelden de volgende criteria:

- Als het monument onderdeel is van een grotere ontwikkeling of transitie wordt het monument geïntegreerd in de ruimtelijke structuur en niet visueel of fysiek afgesloten van de omgeving.
- Bij een ingreep in de omgeving blijft het zicht op het monument vrij of wordt het zelfs vergroot en blijft de hoofdvorm van het monument duidelijk zichtbaar.
- Een ingreep of ontwikkeling in de omgeving van een monument respecteert zoveel als mogelijk de historische context (verkavelingspatronen, functionaliteit, structuren, zichtassen etc.) van het monument.
- Bij ingrepen in de omgeving wordt met respect omgegaan met de oorspronkelijke functionele context van de omgeving van een monument, zoals boerenerven, etc.
- Ingrepen hebben in beginsel een ondergeschikte rol in het aanzien van het monument en zijn in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afgestemd op (cultuurhistorische delen van) het object.
- Een ingreep in de omgeving doet geen afbreuk aan het monument door onzorgvuldige detaillering, armoedig materiaalgebruik of contrasterende kleuren.
- Een ingreep respecteert de eventuele waarden van de omgeving zoals genoemd in de redengevende beschrijving van een monument.

7. Excessenregeling

Deze excessenregeling geeft aan wanneer het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van en afbreuk doet aan de omgeving. Als er sprake is van een exces kan de gemeente besluiten te handhaven en de eigenaar aanschrijven.

Onder de Woningwet artikel 12, lid 1 mag een bestaand bouwwerk niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. In dat geval spreken we van een exces. Ook vergunningvrije bouwplannen die niet vooraf worden getoetst mogen niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat bij een bestaand bouwwerk (of deel daarvan) sprake moet zijn van onmiskenbare strijdigheid met de in deze nota opgenomen criteria, en/of een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen duidelijk is en die afbreuk doet aan de aanwezige omgevingskwaliteit. Zaken dus, waaraan een groot deel van de mensen zich ergert.

Naarmate de zichtbaarheid (vanuit het openbare gebied) groter is, of er meer hinder is voor de omgeving, zal eerder sprake zijn van een exces. Ook ligt er een hogere prioriteit bij het voorkomen van excessen in kwetsbare gebieden en objecten zoals bij, of in de directe omgeving van monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Vaak heeft een exces betrekking op:

- verwaarlozing of ernstig achterstallig onderhoud;
- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames, of
- een te grove inbreuk op de aanwezige kwaliteiten en wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor ook de gebiedskwaliteiten in [hoofdstuk 3](#) van deze nota).

Bovenstaande is geen limitatieve opsomming. Er kunnen zich ook andere situaties voordoen waarbij sprake is van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. Bij het beoordelen van een exces dient altijd rekening te worden gehouden met de context van het bouwwerk, zoals de kenmerken van de directe omgeving.

Excessenregeling in het omgevingsplan

Als de Omgevingswet in werking treedt, vervalt de wettelijke bepaling van artikel 12 van de Woningwet die regelt dat bestaande bouwwerken niet in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand mogen zijn. Deze bepaling wordt met de zogenaamde bruidsschat overgeheveld naar het tijdelijke omgevingsplan (artikel 22.7 van de bruidsschat voor het omgevingsplan). Om de excessenregeling te behouden, moet in het nieuwe omgevingsplan een specifieke zorgplicht voor het uiterlijk van bouwwerken worden opgenomen. De gemeente kan dan direct optreden door het opleggen van een maatwerkvoorschrift, mits het omgevingsplan deze mogelijkheid biedt.

Het is denkbaar en in de geest van de Omgevingswet om de excessenregeling in het omgevingsplan uit te breiden naar ontsiering of aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit van de fysieke leefomgeving als geheel. Zo ontstaat een integrale excessenregeling voor alle activiteiten waarop het omgevingsplan betrekking heeft.

Het auteursrecht berust bij de gemeente Ouder-Amstel of bij derden waarvan beeldmateriaal met bronvermelding is gebruikt. De opstellers van deze nota hebben alle zorgvuldigheid in acht genomen die kan worden verwacht. Bij foutieve informatie, een verkeerde bronvermelding of als u van mening bent dat materiaal niet mag worden weergegeven op basis van auteursrechtelijke argumenten dan kunt u contact opnemen met de gemeente Ouder-Amstel.

