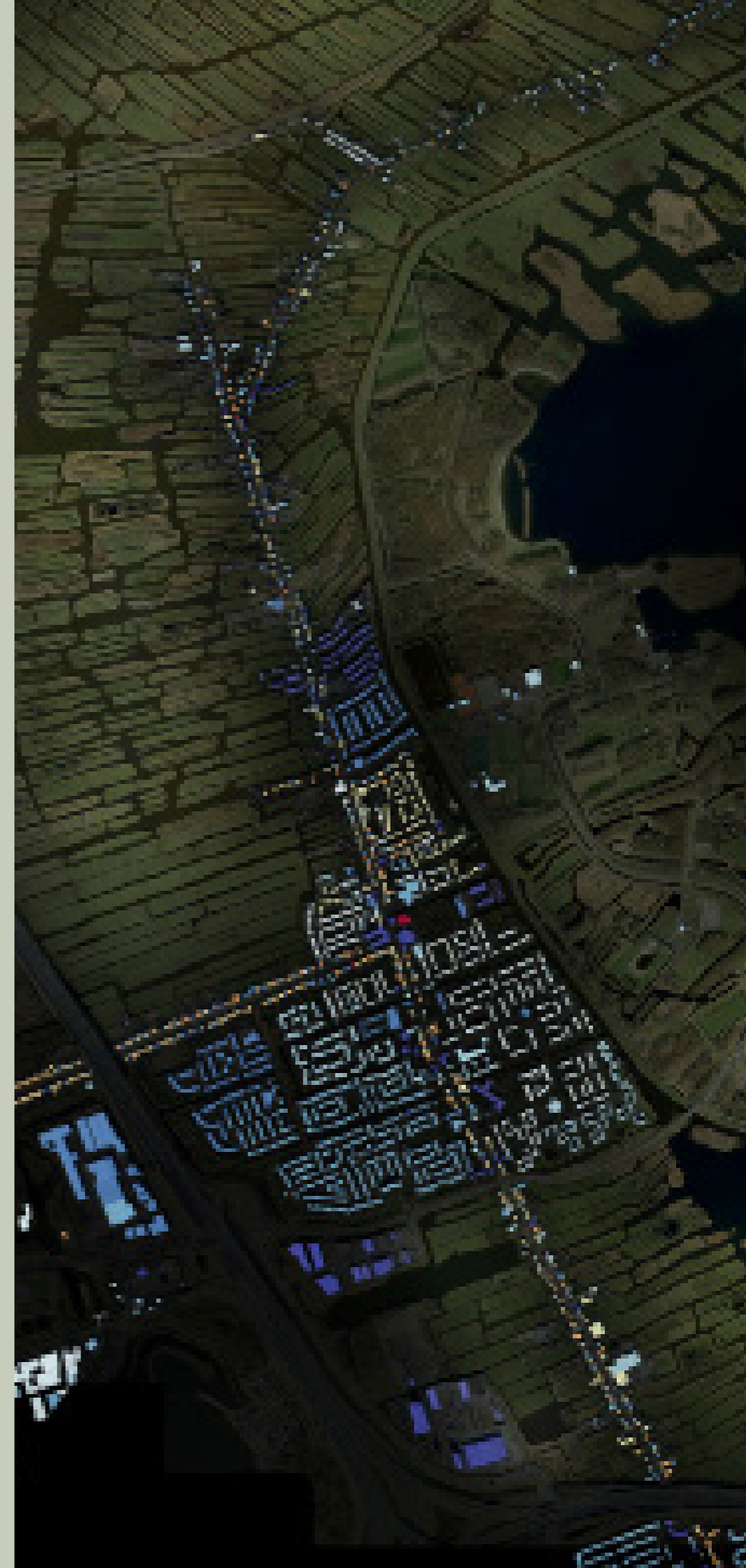


NOTA

# BEHOUD DORPSAANZICHT EN OPENBARE RUIMTE

NOVEMBER 2020



## VOORWOORD

Als je Oostzaners vraagt wat ze het meest waarderen aan hun dorp, noemt het merendeel de natuur, de rust en het dorpse karakter. Ze hebben gelijk: het is een bijzondere kwaliteit dat Oostzaan zijn groene karakter weet te behouden, met Amsterdam, Zaandam en Purmerend op een steenworp afstand. Oostzaan verdient dan ook dat deze kwaliteit gewaarborgd blijft.

Met deze gedachte in het achterhoofd slaan we als gemeente een nieuwe weg in. We gaan inzetten op de landschappelijke kwaliteiten en de geschiedenis van Oostzaan, in plaats van stricte architectonische regels over de gebouwen die er worden gebouwd. Nieuwe bouwplannen moeten tot stand komen uit een waardering voor het dorp in het landschap. We focussen op het veenweidelandschap dat Oostzaan omringt, op het groen en water in het dorp en op de historische kenmerken van de lintbebouwing.

Deze nieuwe invalshoek heeft vorm gekregen in het document dat voor u ligt. De nota Behoud dorpsaanzicht en openbare ruimte geeft inzicht in de ruimtelijke kernwaarden van Oostzaan en stelt op basis daarvan uitgangspunten voor nieuwe bouwprojecten. Het document telt aanzienlijk minder pagina's dan de Welstandsnota Oostzaan van 1 juli 2004 en de focus ligt op een hoger schaalniveau.

Met deze nota in handen willen we de ruimtelijke identiteit van Oostzaan versterken. We doen dat door proactief met initiatiefnemers in gesprek te gaan over hun plannen. Zo kunnen we samen recht doen aan de ruimtelijke kwaliteit van Oostzaan.

Rosemarijn Dral  
Wethouder Ruimtelijke Ordening



## OMGEVINGSWET

De nota Behoud dorpsaanzicht en openbare ruimte geeft inzicht in de ruimtelijke kernkwaliteiten van Oostzaan en stelt op basis van deze kernkwaliteiten uitgangspunten voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het document is opgesteld door de gemeente zelf en wordt onder andere door de gemeentelijke adviescommissie gebruikt om integrale afwegingen te kunnen maken in de beoordeling van bouwplannen. Dit integrale beoordelen heeft betrekking op aspecten van ‘goede omgevingskwaliteit’. Het bereiken en in stand houden van een ‘goede omgevingskwaliteit’ is een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet. ‘Omgevingskwaliteit duidt vooral op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap’ (Omgevingswet MvT, p.63).

Bij het tot stand komen van deze nota lag er nadrukkelijk de wens om de blik te verschuiven van precieze regels over architectonische details naar een integrale visie over de inpassing van bebouwing in het dorp en het kenmerkende landschap. De ruimtelijke kwaliteit van Oostzaan ligt immers niet besloten in een strenge architectonische stijl; het ligt besloten in de manier waarop alle gebouwen zich verhouden tot hun omgeving en tot elkaar.

De manier waarop het document zal worden ingezet verandert eveneens. Aangezien het document minder precieze regels stelt, geeft het zowel de ontwerper als de beoordelingscommissie meer ruimte om een initiatiefplan in de bredere context te beoordelen. Deze nieuwe werkwijze is in lijn met de nieuwe Omgevingswet, waarin ook de rol van de gemeentelijke adviescommissie verandert. Gemeenten krijgen door de Omgevingswet, waarin meer wordt gefocust op ruimtelijke kernwaarden, meer afwegingsruimte om maatwerk te faciliteren. De nieuwe adviescommissie dient zo veel mogelijk ingezet te worden om initiatiefnemers aan de voorkant van het proces te adviseren en uit te dagen om hun plannen met zo veel mogelijk kwaliteit en consensus te realiseren. Dit impliceert een open dialoog, waarin de planindieners en beoordelingscommissie zich gezamenlijk inspannen voor een plan dat recht doet aan alle ruimtelijke kwaliteiten die Oostzaan rijk is.

Na invoering van de Omgevingswet wordt deze nota formeel onderdeel van het omgevingsplan o.a. als beleidsregels voor het ‘uiterlijk van bouwwerken’ (het nieuwe juridische begrip). Voorlopig wordt de nota, na vaststelling door de gemeenteraad, tot aan het moment van inwerkingtreding van de omgevingswet de welstandsnota als bedoeld in art 12a. van de Woningwet.

## PARTICIPATIE

In het kader van de nieuwe Omgevingswet is het noodzakelijk dat de gemeente Oostzaan een visie opstelt over de ruimtelijke identiteit van Oostzaan. Vanzelfsprekend is het van groot belang dat een dergelijke visie breed wordt gedragen door de Oostzaners zelf. Sterker nog, zonder een collectief idee over ruimte bestaat er geen ruimtelijke identiteit. Participatie heeft dan ook een belangrijke rol gehad in deze nota. Via straatenuêtes, generatiegesprekken en een open avond op het gemeentehuis hebben jong en oud hun visie gedeeld over de ruimtelijke identiteit van hun dorp. De uitkomst van deze sessies vormt een integraal onderdeel van deze nota. Er wordt in de verschillende hoofdstukken steeds expliciet verwezen naar de uitkomsten van de participatiesessies, wanneer dit van toepassing is.

Een algemene uitkomst van de participatiesessies is dat de Oostzener veel waarde hecht aan het groene karakter, in de vorm van het omliggende gebied, het gemeentelijk groen en het groen in de tuinen. Zo bleek uit de straatenuête dat het overgrote deel van de Oostzaners het meest trots was op de natuur, en het Twiske werd gezien als het meest karakteristiek voor Oostzaan (gevolgd door de Kerkbuurt). Dit sterkt de gemeente in het idee om in deze nota meer te focussen op landschappelijke waarden, in plaats van architectonische details. Zie hoofdstuk 3. Kernwaarden voor de uitwerking van deze waarden.

Aan de andere kant is het wel degelijk van belang om een collectief idee te vormen over wat de bebouwing in Oostzaan typeert. Zoals eerder gezegd, wordt de hedendaagse bebouwing in Oostzaan niet gekenmerkt door een strenge stijl, maar het is wel degelijk mogelijk om de huidige bebouwing terug te voeren tot een aantal historische archetypes. Op deze archetypes is gefocust tijdens de open avond in het gemeentehuis. Door de Oostzaners te vragen welk type ze het meest kenmerkend vinden voor hun dorp, wordt de basis gelegd voor het toekomstige ruimtelijke visitekaartje van Oostzaan. Zie hoofdstuk 2. Archetypen voor de uitkomst van deze participatieavond.

Of het nu gaat om de aanwezigheid van groen of het meest kenmerkende bouwtype; de uitkomst van de participatiesessies wordt met deze nota ingezet om de collectieve ruimtelijke identiteit van Oostzaan te versterken.

## LEESWIJZER

In deze nota hebben alle hoofdstukken een eigen functie. Ze dienen op verschillende wijzen geïnterpreteerd en ingezet te worden bij zowel de totstandkoming als de beoordeling van ruimtelijke plannen.

In hoofdstuk 1. Ontstaansgeschiedenis wordt de ontstaansgeschiedenis van Oostzaan kort uiteengezet. Met begrip van deze geschiedenis is de huidige ruimtelijke structuur van Oostzaan namelijk goed te verklaren. Dit hoofdstuk dient ter ondersteuning van de volgende hoofdstukken.

Hoofdstuk 2. Archetypen geeft een opsomming van een aantal kenmerkende bebouwingstypologieën in Oostzaan. Zo wordt er inzichtelijk gemaakt waar een groot deel van de bebouwing in Oostzaan - oud en nieuw - van is afgeleid. Er is hier met opzet niet gekozen voor een gedetailleerde beschrijving van alle stijkenmerken van ieder archetype. Het hoofdstuk dient namelijk niet als blauwdruk, maar als inspiratiebron. Het wordt van harte toegejuicht om nieuwe typologieën te ontwikkelen die gebaseerd zijn op de archetypen. Omgekeerd geldt dat de bewijslast aanzienlijk hoger ligt bij een typologie die geen enkele relatie vertoont met de archtetypen.

In hoofdstuk 3. Kernwaarden worden de ruimtelijke kernwaarden van Oostzaan geformuleerd. Alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen dienen recht te doen aan al deze waarden. De waarden zijn in te delen in twee categorieën. De stedenbouwkundige/landschappelijke waarden worden weergegeven in plattegrond. De belevingswaarden zijn zichtbaar op straatniveau en worden uitgelicht in foto’s.

Ten slotte worden in hoofdstuk 4. Uitgangspunten elf uitgangspunten geformuleerd die gebaseerd zijn op de voorgaande hoofdstukken. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen uitgangspunten die gelden voor alle bebouwing in Oostzaan en bebouwing aan de linten. Met de linten wordt bedoeld op de straten De Haal, De Heul, Noordeinde, Kerkbuurt, Kerkstraat en Zuideinde. De uitgangspunten geven kort en bondig weer hoe de ruimtelijke kwaliteit van Oostzaan gewaarborgd en waar mogelijk versterkt wordt bij nieuwe ontwikkelingen. Dit betekent niet dat hiermee het belang van de voorgaande hoofdstukken verval. Plannen worden gemaakt en beoordeeld in de bredere context, dus ieder hoofdstuk dient te worden meegenomen door beide partijen. Hierdoor ontstaat er ruimte voor dialoog, in plaats van een een harde beoordeling op basis van specifieke regels.

# INHOUD

## 1. ONTSTAANSGESCHIEDENIS

Aan de hand van historisch kaartmateriaal wordt de onstaansgeschiedenis van Oostzaan verteld en de relatie met het omliggende gebied verklaard.

## 2. ARCHETYPEN

De architectonische identiteit van Oostzaan wordt getypeerd door het beschrijven van een zestal archetypen.

## 3. KERNWAARDEN

De meest waardevolle stedenbouwkundige en landschappelijke waarden van Oostzaan worden opgenoemd.

## 4. UITGANGSPUNTEN

Op basis van de ontstaansgeschiedenis (H.1), archetypen (H.2) en de kernwaarden (H.3) worden er uitgangspunten geformuleerd voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Oostzaan.

## 3

## 5

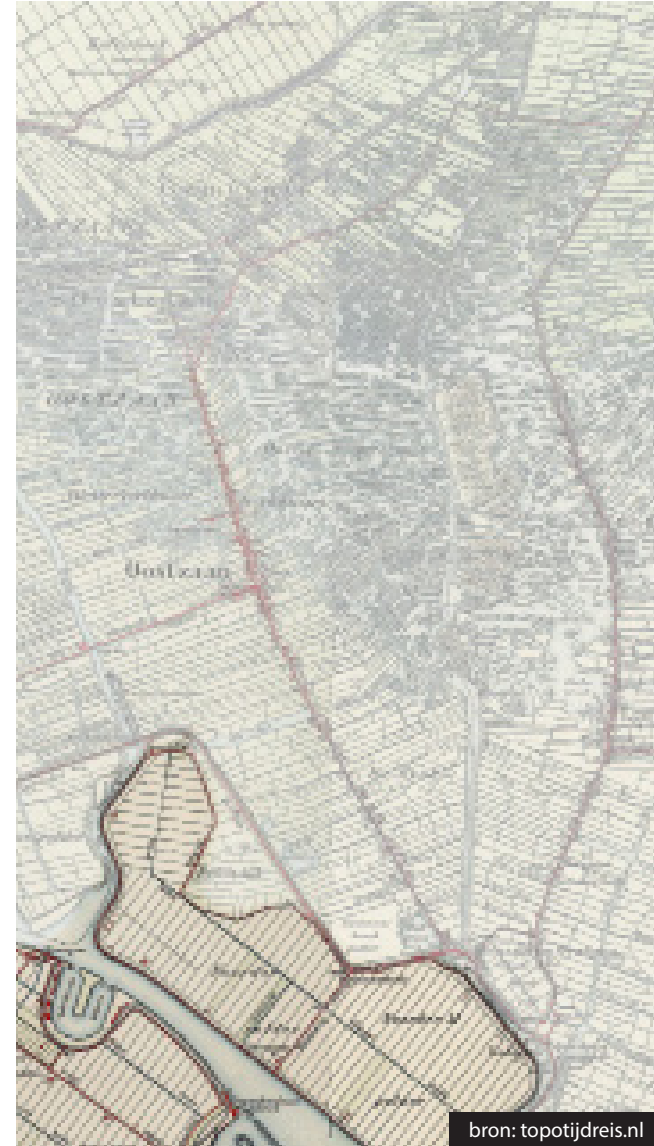
## 7

## 9

# 1. ONTSTAANGESCHIEDENIS



bron: topotijdreis.nl



bron: topotijdreis.nl



bron: topotijdreis.nl



bron: topotijdreis.nl

## 1850

Het dorp Oostzaan ontstaat in de 11e tot de 13e eeuw door ontginningen ten oosten van de Zaan. Bovenstaande kaart toont het typisch Noord-Hollandse lintdorp in het jaar 1850. Oostzaan bestond toen al uit de buurtschappen Noordeinde, Kerkbuurt, Zuideinde en liep door tot de Oostzaansche Overtoom aan het IJ. Dit buurtschap speelde een belangrijke rol in de walvisvaart tijdens de Gouden Eeuw.

Het Weerpad verbond Oost-Zaandam met de Hervormde Kerk in Oostzaan, gebouwd in 1760. Deze verbinding wijst op het belang van de kerk in het gebied.

## 1920

In 1872 wordt de Noorder IJpolder drooggemaakt, aanvankelijk voor de agrarische sector. In 1880 wordt dit grondgebied samen met de Oostzaansche Overtoom verkocht aan de gemeente Amsterdam. De contour van het lintdorp Oostzaan verandert vrijwel niet; in 1930 bestaat het dorp nog steeds uit één enkel lint.

## 1980

In 1922 bouwt Amsterdam Tuindorp Oostzaan in de Noorder IJpolder. Het dorp Oostzaan begint nu ook uit te breiden, met name in de Kerkbuurt. Op bovenstaande kaart is te zien dat er in 1980 een dorpskern is ontstaan rond de Hervormde Kerk. Ook langs het Weerpad, dat inmiddels de Kerkstraat heet, ontstaat bebouwing. Vanaf de jaren '30 wordt er begonnen met de inpoldering van het Twiske, maar de landbouwgrond bleek matig. In de jaren '60 wordt er in het Twiske grootschalig zand gewonnen voor de aanleg van de Coentunnel.

## 2018

Na de aanleg van de Coentunnel worden de zandwinningsplas en de Stooterplas in het Twiske ingericht als recreatiegebied. Vanaf de jaren '60 tot heden breiden zowel Oostzaan als Landsmeer voornamelijk uit in de richting van Amsterdam. Amsterdam breidt op haar beurt uit in noordelijke richting.



bron: code.waag.org

## OMGEVING EN ONDERLEGGER

De afbeelding hiernaast toont hoe de huidige bebouwing van Oostzaan is ingebed in het polderlandschap. Ten oosten ligt het recreatiepark het Twiske; ten westen ligt de kenmerkende uitwaaiende strokenverkaveling van het Oostzanerveld. Ook ten oosten van het Zuideinde is deze kenmerkende strokenverkaveling terug te vinden.

De richtingen in het landschap zijn niet alleen zichtbaar in het omringende landschap. Ook in de morfologie van de nieuwbouwwijken is nog duidelijk de strokenverkaveling van het onderliggende landschap te herkennen.

De afbeelding toont tevens de bouwperiodes van de bestaande bebouwing. Zo zijn de Hervormde Kerk (rijksmonument), de linten en de nieuwbouwwijken snel aan hun kleur te herkennen. Ook wordt duidelijk dat het historische lint vooral historisch is in zijn structuur. Het lint bevat nog maar enkele gebouwen die voor 1900 zijn gemaakt. Het grootste deel is licht tot donkerblauw gekleurd, en dus na 1960 gebouwd.

### legenda (bouwjaar)

< 1800	1960 - 1975
1800 - 1850	1975 - 1985
1850 - 1900	1985 - 1995
1900 - 1930	1995 - 2005
1930 - 1945	> 2005
1945 - 1960	

## 2. ARCHETYPEN

In Oostzaan zijn zes gebouwen aangemerkt als rijksmonument. In het historische lint zijn er door de jaren heen veel 'originale' gebouwen verdwenen. Toch is het mogelijk om de bebouwing van Oostzaan te typeren aan de hand van een zestal archetypen, waar een groot deel van de hedendaagse bebouwing in Oostzaan zijn bestaansrecht aan ontleent. Bij nieuwe bebouwing in het lint is het de ambitie van de gemeente om naar deze archetypen te verwijzen. Een verwijzing naar andere typen bestaande bebouwing in het lint (zoals enkele grote notariswoningen) is daarmee uitgesloten als valide argument.

Tijdens een open avond van de gemeente op 16-10-2019 hebben inwoners van Oostzaan met veel enthousiasme meegepraat over de bouwvormen die Oostzaan typeren. Zij konden aangeven welk archetype zij het meest kenmerkend vonden voor Oostzaan, door tien punten te verdelen over de zes archetypen. Er werd hier nadrukkelijk bij verteld dat het niet ging om waar ze het liefst zouden wonen, of welk type ze het mooist vonden. De archetypen zijn in dit hoofdstuk gerangschikt naar het totale aantal punten. Conclusie: de onvolledige stolp werd gezien als het meest kenmerkend voor Oostzaan; het dorpse herenhuis als het minst kenmerkend.

25 pt

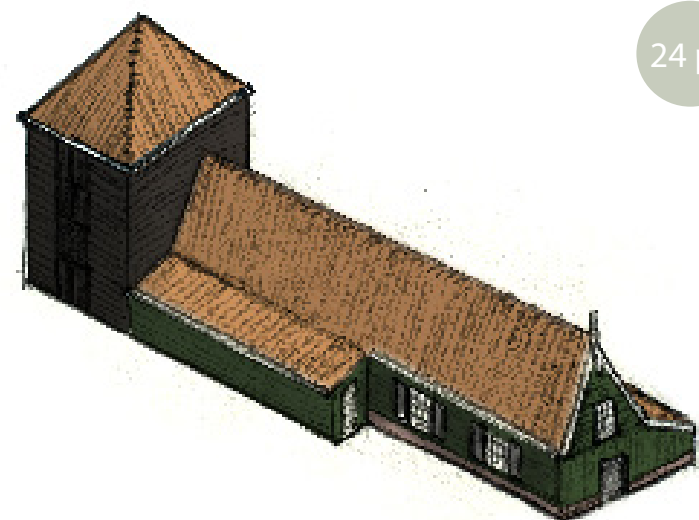


### #1: 'DE ONVOLLEDIGE STOLP'

De vierkante stolp is het meest kenmerkende boerderijtype in Noord-Holland. In Oostzaan is er geen enkele vierkante stolp te vinden. Een ander intrigerend type is hier gangbaar. Met name langs de Haal en de Heul hebben tientallen zogeheten 'onvolledige stolpen' gestaan. In de 'normale' stolp wordt het woongedeelte gesitueerd aan de voorkant van de vierkante plattegrond. De onvolledige stolp ontstond door het woongedeelte los te koppelen en naast de stolp te plaatsen. De stolp kreeg hierdoor een rechthoekige plattegrond en de vorm van een afgesneden piramide. De hooiberging bevond zich in de vierkante stolp in het midden van de plattegrond. Door het afsnijden van het woongedeelte komt de hooiberging tegen de gevel aan te liggen. Deze indeling is duidelijk af te lezen aan de gevel van het 'snijvlak'. De karakteristieke vorm van de onvolledige stolp leent zich bij uitstek voor hedendaagse interpretaties.

Materiaal: baksteen, hout, pannen.  
Kleur: rood-bruin (steen), bruin of groen (hout)

24 pt



### #2: 'DE HOOIHUISBOERDERIJ'

De hooihuisboerderij ontstond specifiek in Noord-Holland (Waterland) uit het Friese Langhuis, dat voorkwam in het Zuiderzee- en Waddengebied. De plattegrond van de hooihuisboerderij is driedelig. Aan de voorkant bevindt zich het woongedeelte, in het midden de veestal en daarachter een hogere kapberg, of hooihuis. Het voorste gedeelte wordt aan de straatzijde gesitueerd en is meestal enkel- of tweezijdig aangekapt. De kapberg heeft een schilddak. Het hooihuis leent zich goed als typologie voor moderne interpretaties waarbij meer dan twee bouwlagen gewenst zijn.

Materiaal: hout, pannen.  
Kleur: groen, bruin, witte accenten.

17 pt



### #3: 'DE AANGEKAPTE SCHUUR'

De aangekapte schuur, met zijn typische dakvorm, komt in de Zaanstreek voor als opslagplaats, pakhuis en als woonhuis. De afbeelding hierboven vertoont een variant die aan één zijde is aangekapt, maar ook de tweezijdig aangekapte vorm komt voor in Oostzaan. Zeer karakteristiek is de accentuering van de daklijn met witte waterlijsten.

Materiaal: hout, pannen.  
Kleur: groen, bruin, witte accenten.

12 pt



### #4: 'DE MANSARDE'

De mansarde is een variant van het eenvoudige woonhuis met een mansardekap. Met een mansarde kap wordt er meer ruimte geboden op de eerste verdieping, zonder daarbij een bouwlaag te hoeven toevoegen. De kapvorm bestaat uit vijf verbonden punten die allen op een halve cirkel liggen. De dakvorm wordt geaccentueerd door witte waterlijsten.

Materiaal: hout, baksteen, pannen.  
Kleur: groen, rood-bruin (steen), witte accenten.

11 pt



### #5: 'HET EENVOUDIGE WOONHUIS'

Met name aan het lint staan veel eenvoudige en kleinschalige woonhuizen met een zadeldak. Desalniettemin zijn deze huisjes trots van karakter. De voorgevels hebben een duidelijk representatieve rol: ze bestaan uit beter materiaal dan de zijgevels (baksteen in plaats van hout) of ze zijn geornamenteerd. Wederom is de accentuering van de daklijn met witte waterlijsten karakteristiek. Een kenmerkende dakvorm in de Zaanstreek is de '3-4-5-steek', waarbij de cijfers staan voor de verhouding 3/4/5 in de voorgevel. Van zeer groot belang is het verschil tussen de Zaanse architectuur en de Waterlandse architectuur, die kenmerkend is voor Oostzaan. De Zaanse architectuur is uitgesproken en rijk geornamenteerd. De Waterlandse stijl kenmerkt zich door soberheid, eenvoud en een ingetogen toepassing van ornament.

Materiaal: hout, baksteen, pannen.  
Kleur: groen, rood-bruin (steen), witte accenten.

4 pt



### #6: 'HET DORPSE HERENHUIS'

In Oostzaan staan te midden van de kleinschalige woonhuisjes meerdere bescheiden herenhuizen. Deze huizen hebben geen aanbouw en staan solitair op ruime, groene kavels. Dit archetype komt enkel tot hun recht met deze groene 'omlijsting'. Het dorpse herenhuis bestaat altijd uit één bouwlaag, met daarop een al dan niet afgeknot schilddak. Daarnaast heeft dit type een duidelijk representatieve voorgevel. De stijl toont duidelijke kenmerken van de Renaissance. Zo is de opzet van de voorgevel altijd strak symmetrisch. Vaak is de in het midden geplaatste voordeur aan weerszijden voorzien van pilasters. Boven de voordeur bevindt zich vaak een topgevel met ornamenten. Een zelfde kenmerkende opzet van de voorgevel werd in de Zaanstreek toegepast in de herenboerderij, die vanaf de zeventiende eeuw ontstond als buitenverblijf voor rijke stadse heren.

Materiaal: baksteen, hout, (geglazuurde) pannen.  
Kleur: rood-bruin tot grijs (steen), rood tot donkergrijs (pannen)

# 3. KERNWAARDEN



## STRUCTUUR

Alle bebouwing in Oostzaan gehoorzaamt aan de heldere structuur van het onderliggende landschap.

## ZICHT OP HET LANDSCHAP

Oostzaan is omgeven door agrarisch veenweidelandschap. Vanaf het lint zijn er op meerdere plaatsen lange zichtlijnen naar de langgerekte veenweidestroken. Dit geldt niet aan de oostkant, waar het zicht reikt tot de bomen aan de rand van 't Twiske. Wel is deze rand van Oostzaan bijzonder groen van karakter.

## HISTORISCH LINT

Oostzaan onstond als een lintdorp. Hoewel er door de eeuwen heen veel nieuwe gebouwen in het lint zijn gebouwd, is het historische lint nog steeds herkenbaar als ruimtelijke structuur. De licht meanderende vorm zorgt bijvoorbeeld voor een verspringende rooilijn in de bebouwing aan het lint. Door zijn herkenbaarheid is het lint de ruimtelijke drager van het dorp.

## TIJDSLAGEN

Het lint is een gevarieerde verzameling van historische en hedendaagse gebouwen. Er is in het lint geen plaats waar een bepaalde tijdslaag zich concentreert. Steeds is er een waardevolle mix van geschiedenis en vernieuwing.



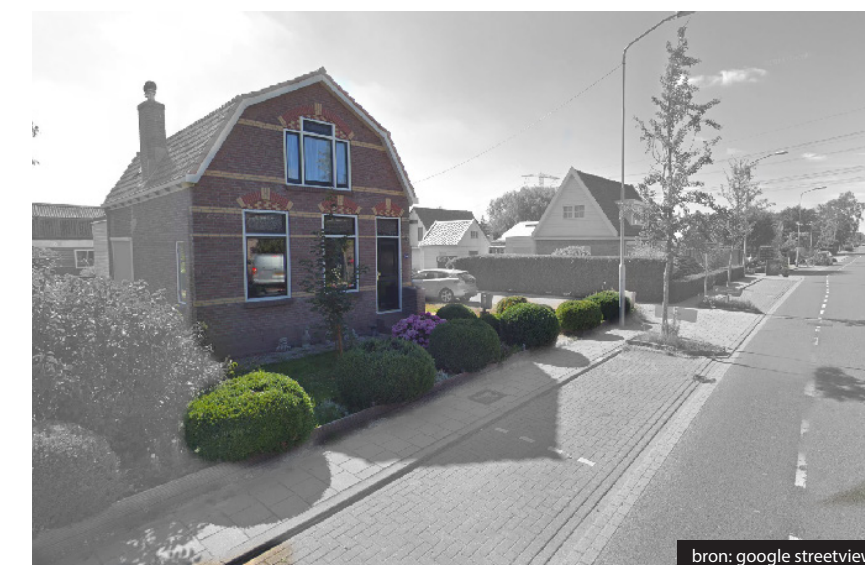
## DOORKIJKJES

Op de wegen die de oude lintstructuur van het dorp volgen, zijn her en der doorkijkjes naar het landschap te vinden. De doorkijkjes geven een blik op het historische veenlandschap rond Oostzaan. Deze doorkijkjes dragen bij aan het beleven van de natuur waar de Oostzaners over het algemeen trots op zijn.



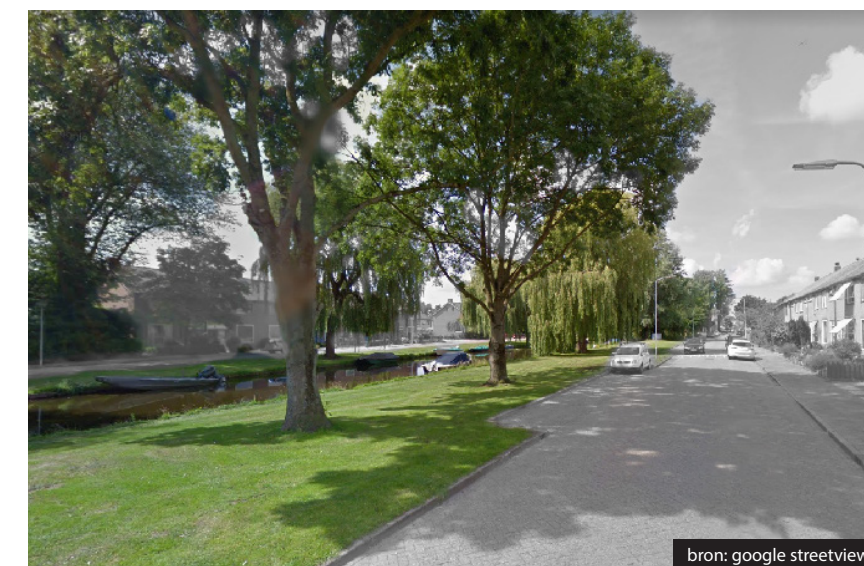
## WEGSLOOT EN BRUGGEN

Water is in Oostzaan van oudsher sterk aanwezig. Zo is de aanwezigheid van water een belangrijke karakteristiek langs 'de Haal', wat een deel van het lint vormt. Hier worden kavels aan een zijde van de weg gescheiden door een wegsloot. Deze kavels worden bereikt door bescheiden bruggen.



## INGETOGEN TROTS

Aan het lint is het merendeel van de bebouwing georiënteerd op de straat. De gevels van de huizen zijn aan de straatzijde vaak representatief vormgegeven met een voordeur aan de straatzijde en/of een rijkere materialisering dan de zijgevels. Ook wordt ornamentiek toegepast, zij het op ingetogen wijze. Hierin verschilt de Oostzaanse architectuur van de rijk geornamenteerde Zaanse architectuur.



## AANWEZIGHEID GROEN EN WATER

De aanwezigheid van groen en water is volgens Oostzaners een belangrijke karakteristiek van hun dorp. In de woonwijken zijn groen en water volop aanwezig in de openbare ruimte. In het lint is hier in de openbare ruimte weinig plaats voor. Het lint dankt zijn groene karakter dan ook aan het groen in de voortuinen. Om verstening tegen te gaan, is het is dan ook essentieel dat het groen in de voortuinen wordt behouden en versterkt. Water wordt vanuit het lint beleefd door de wegsloten, haakse sloten en bruggen.



## KLEINSCHALIGHEID

Tijdens de open avond refereerden meerdere Oostzaners aan het dorps karakter. Dit ligt voor een groot deel besloten in de kleinschaligheid van de bebouwing in de linten. Huizen tellen hier vaak niet meer dan twee bouwlagen, waarbij de tweede laag zich vrijwel altijd onder een pannenkop bevindt. Hogere bebouwing wordt enkel overtuigend ingepast wanneer het achter een lager volume is geplaatst, in de archetypische vorm van een hooihuis of onvolledige stolp.

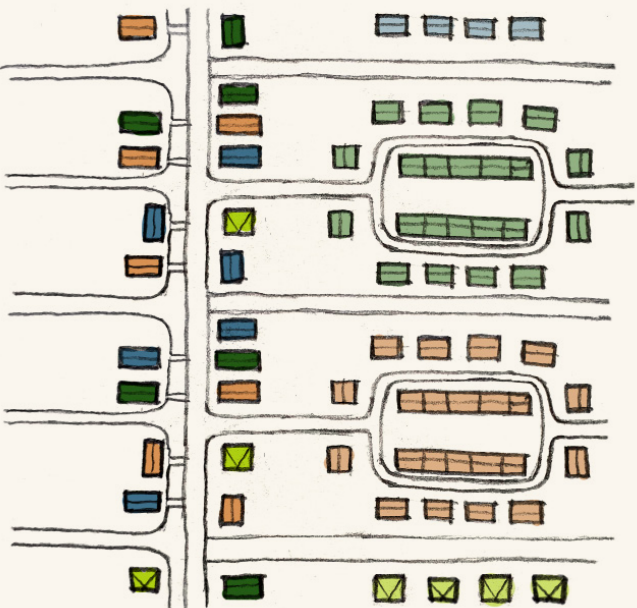


## UITWAAIEREN

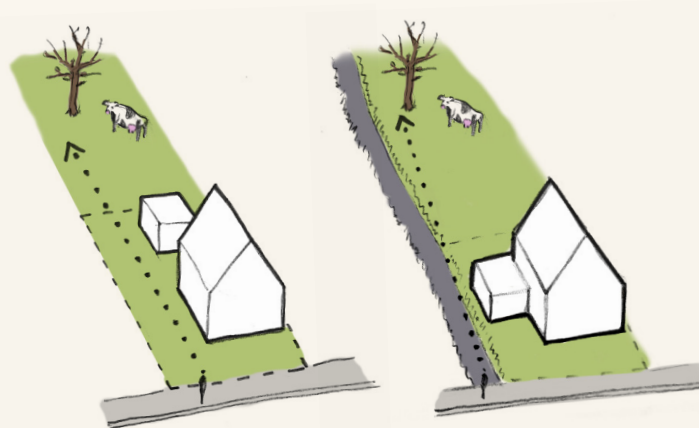
In het lint verdichten de kavels zich qua bebouwing naar de weg. Richting het landschap waaiert de bebouwing uit. Hierdoor hebben de randen van Oostzaan van een afstand een zacht karakter, waarin bebouwing zich geleidelijk aan lijkt te verdichten naar het lint toe.

# 4. UITGANGSPUNTEN

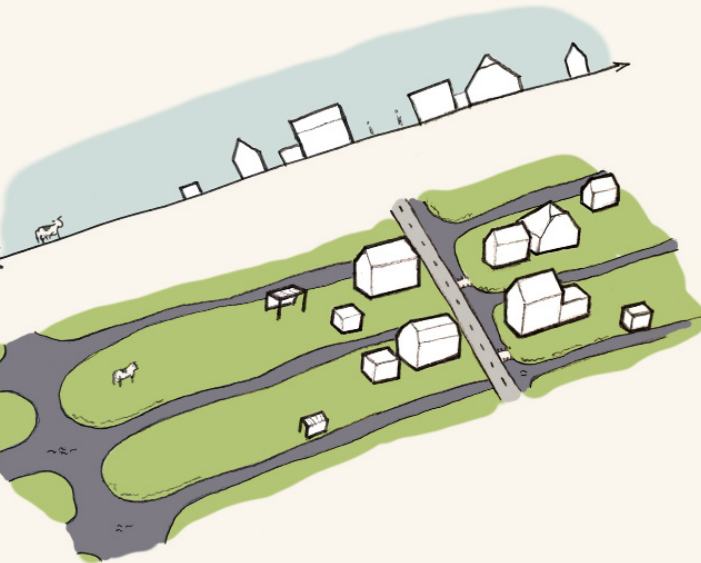
A L L E B E B O U W I N G I N O O S T Z A A N



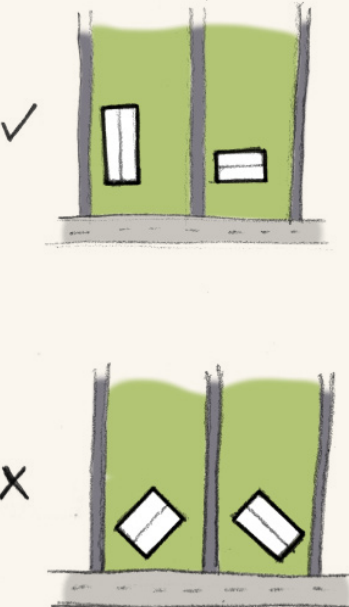
**1** Het lint kenmerkt zich door variatie. Om deze karakteristiek te versterken, worden aangrenzende woonwijken vormgegeven met meer eenheid en samenhang in de architectuur, zonder dat het beeld hier monotoon wordt. De architectonische stijl van deze wijken vertoont duidelijke relaties met archetypen uit het lint.



**2** Wanneer er vanaf de straat doorzicht mogelijk is naar het achterliggende veenlandschap, is dit doorzicht de leidende factor in de volledige erfinrichting, inclusief alle bebouwing, erfafscheidingen en beplanting. Een schutting kan het doorzicht namelijk even veel beperken als een aanbouw. Om een bouwplan te kunnen beoordelen, dient het inzicht te geven in alle factoren die van invloed zijn op het doorzicht.



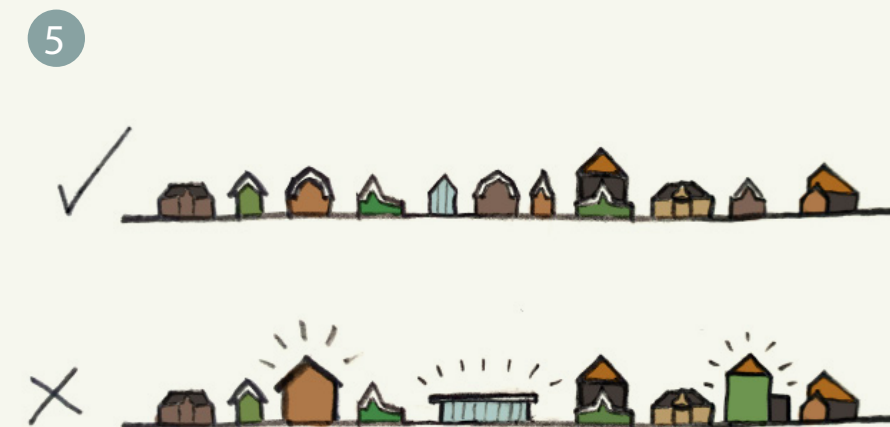
**3** Voor alle kavels die grenzen aan het veenweidelandschap (ook als deze in woonwijken liggen) geldt dat de bebouwingsdichtheid op de kavel afneemt in de richting van het veenweidelandschap. De bebouwing waaiert op deze manier uit richting het groen.



**4** Alle bebouwing in Oostzaan gehoorzaamt aan de onderliggende veenverkavelingsstructuur.

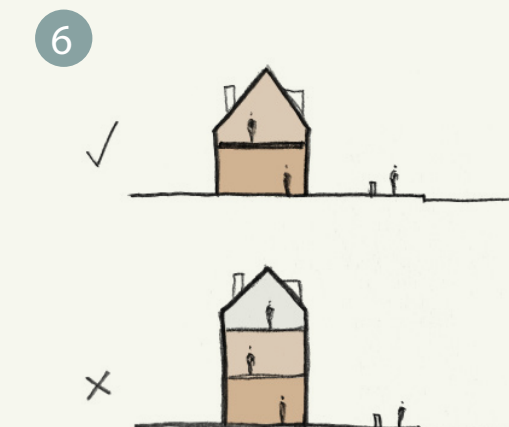
B E B O U W I N G A A N D E L I N T E N

**5**




In het straatbeeld wordt er gestreefd naar samenhangende variatie, niet naar een verzameling van contrasten. Ieder gebouw aan het lint is uniek, maar toont tegelijkertijd een nauwe samenhang met de andere bebouwing. De samenhang wordt bereikt in bouwvorm, kleur en schaal.

**6**



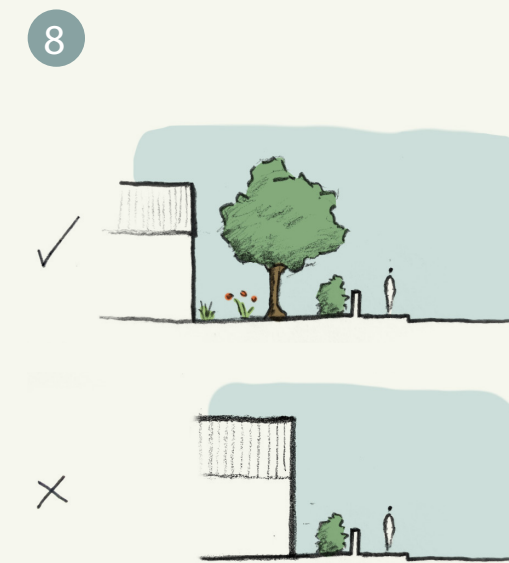
Bebouwing aan het lint is kleinschalig. Het bestaat daarom in principe uit maximaal twee bouwlagen.

**7**



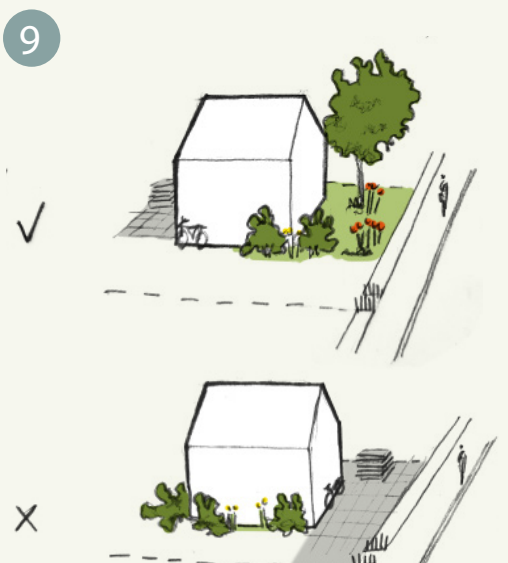
Hogere bebouwing dan twee lagen is mogelijk, mits bescheiden gesitueerd achter een hoofdgebouw van twee lagen, zoals bij het archetype hooihuisboerderij. Voor dit hogere volume worden er hoge eisen gesteld wat betreft architectonische binding met Oostzaan.

**8**



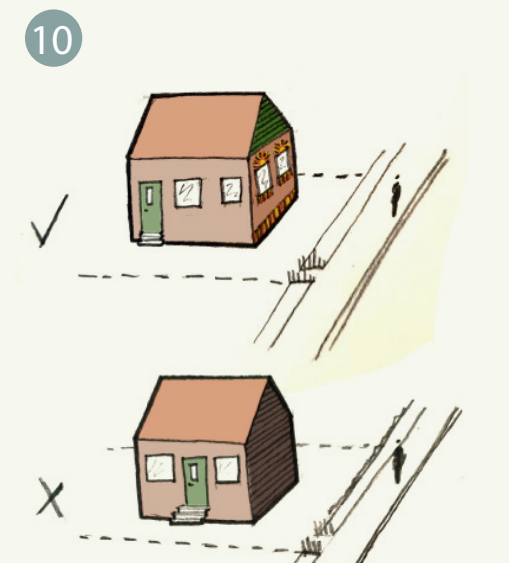
Aan de straatzijde van het erf is er voldoende ruimte voor een tuin. Het streven is ruimte voor minimaal één boom.

**9**



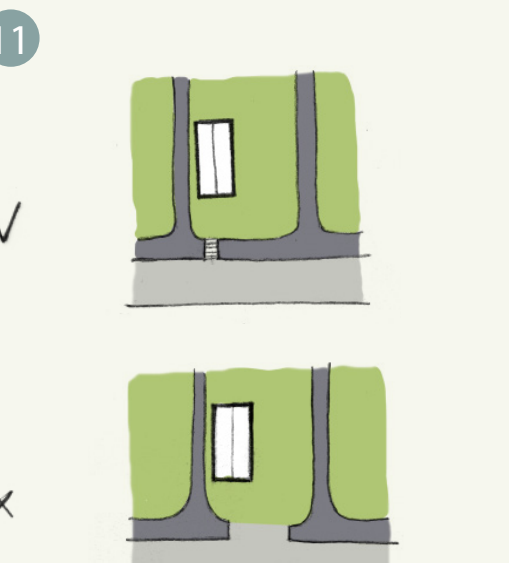
De erfinrichting aan de straatzijde is groen. Eventuele benodigde verharding wordt zoveel mogelijk aan de achterzijde gesitueerd.

**10**



De gevel aan de straatzijde is representatief vormgegeven.

**11**



De wegsloot wordt niet gedempt en de karakteristieke bruggen worden behouden.