

**Inpassing één vrijstaande woning  
aan de noordzijde van Assum.**



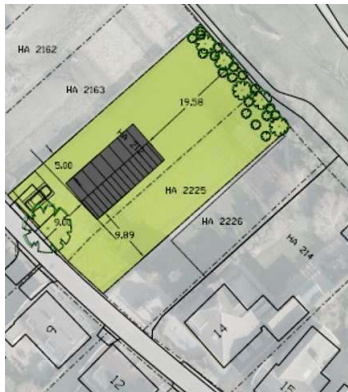
**Beeldkwaliteitsplan  
September 2020**

## **INHOUD**

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                  | <b>3</b>  |
| <b>2. Bestaande situatie</b>         | <b>5</b>  |
| <b>3. Toekomstige situatie</b>       | <b>7</b>  |
| <b>4. Beeldkwaliteit woning</b>      | <b>10</b> |
| <b>5. Beeldkwaliteit tuin/terras</b> | <b>11</b> |

## 1. Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het bouwen van één vrijstaande woning aan de noordzijde van Assum. Het plangebied is gelegen ten westen van Assum 14 (zie afbeelding 1), kadastraal bekend gemeente Uitgeest, sectie HA nrs. 212 en 2225, totaal 1005 m<sup>2</sup>. Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om op een deel van deze locatie een vrijstaande woning te bouwen.



Afbeelding 1

## Vooraf

De initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend bij de gemeente. De gemeente heeft daarbij de volgende afweging gemaakt;

*Uitgeest kent een woningbouwbehoefte en bouwplannen die op een goede manier inpasbaar zijn kunnen bijdragen aan deze behoefte. Inpassing van nieuwe bebouwing in bestaande bebouwingslinten is niet ongebruikelijk. Het karakter kan daardoor worden versterkt/benadrukt, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit, mits de nieuw beoogde bebouwing uiteraard zorgvuldig wordt ingepast in de bestaande ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.*

*Verder is van belang dat de locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Vanuit Rijks- en provinciaal beleid is het daarmee een voorkeurslocatie voor woningbouw.*

*Historisch gezien is terughoudend omgegaan met nieuwe bebouwing aan Assum, het is kennelijk moeilijk gebleken om een vorm te vinden waarin nieuwe bebouwing wel kan worden ingepast.*

De gemeente heeft advies gevraagd aan de gemeentelijke stedenbouwkundige. Zij geeft aan dat het met inachtneming van bepaalde uitgangspunten ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit het ruimtelijk/stedenbouwkundig mogelijk is om een woning in te passen. De nog vrije kavels hebben geen bijzondere historische waarde. Juist door het voortzetten van de bebouwingsstructuur krijgt de kleinschaligheid en intimiteit van Assum meer vorm. De stedenbouwkundige heeft zich daarbij gebaseerd op de ambities en ontwikkelprincipes uit de leidraad landschap en cultuur-historie van de provincie Noord-Holland.

Daarnaast is aanvullend advies gevraagd aan Mooi Noord-Holland. De commissie volgt het advies van de stedenbouwkundige. Bebouwing op het kavel is mogelijk, mits het een vrijstaande woning is, met de kap haaks op de weg en minimaal met een afstand tot de weg als Assum 14. Daarbij dient aandacht te worden geschonken aan groen en de oriëntatie van bebouwing op de weg. Derhalve raadt de commissie aan de ontwikkeling van deze zijde van Assum al in groter perspectief te bekijken.

In vervolg hierop heeft de gemeentelijke stedenbouwkundige op advies van de welstandscommissie een opzet gemaakt voor een ruimtelijke visie aan de noordzijde van Assum.

De noordzijde leent zich voor een ontwikkeling van terugliggende (schuur)woningen, ruim op hun perceel. De noordzijde wordt op die manier 'losser' ingericht. Door het versterken van de groenstructuur, bestaande uit de boomsingel tussen Assum en de Haverkampaan, komt de identiteit van Assum beter tot zijn recht. Er ontstaat een buurtschap. Zo ontstaat er een zonering van een nieuwbouwwijk en een historisch lint.

Deze opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden (zie de volgende hoofdstukken) zijn herhaalbaar voor toekomstige woningbouw aan de noordzijde van Assum. De woning van initiatiefnemer vormt de basis voor een toekomstige situatie, waarbij mogelijk meerdere woningen worden gerealiseerd en de landschappelijke waarde van Assum behouden blijft en versterkt wordt. Het plan van initiatiefnemer is herhaalbaar en schept daarmee een beeld voor de toekomst.

## 2. Bestaande situatie

Ruimtelijk gezien is de locatie aan de noordzijde van Assum een open plek in het doodlopende lint. Aan de zuid- en oostzijde van de locatie ligt de typische lintstructuur van de geest- en lintdorpen behorende tot het strandwallen- en strandvlaktenlandschap. Hier is sprake van individuele kleinschalige bebouwing en agrarische bebouwing, overwegend aan één zijde van de weg, dicht op - en aan de zuidzijde achter- elkaar gebouwd. Direct aan het lintje Assum staan vooral individuele woningen in wisselende rooilijn georiënteerd op de weg.



*Afbeelding 2, luchtfoto plangebied in 3D*

De omvang van de woningen is doorgaans beperkt; het gaat overwegend om woningen in één bouwlaag met kap. De woningen zijn variabel voor wat betreft nokrichting en bouwvorm. Eenvoudige langs- en dwarskappen wisselen elkaar af. Het begin en einde van Assum wordt gevormd door aan de noordzijde gelegen (samengestelde) stolpen, halverwege is een samengestelde stolp en er zijn nieuwbouw stolpen op het achtererf aan zuidzijde. Deze stolpen geven het lint een agrarisch karakter met grotere schuurachtige bouwvolumes in teruggeschoven positie. De volgende waarden die in de bestaande situatie aan het plangebied worden toegeschreven zijn en zo mogelijk versterkt dienen te worden zijn:



1. De locatie betreft één van de plekken waarbij vanaf Assum zicht heeft op het park aan de Haverkampaan, het groene park van de naastliggende nieuwbouwwijk. De opeenvolging van landschapstypen wordt hier ervaren; de openheid van de polder met het Oerij, het oude lintje Assum, en het doorzicht aan de noordzijde naar het park van de nieuwbouwwijk.
2. Bebouwingsvrije park van de nieuwbouwwijk aan noordzijde: In de huidige situatie is sprake – bij dit gedeelte van Assum- van een open beeld op het park, de nieuwbouwwoningen zijn ver weg te zien. Een forse boomsingel op de grens van de andere aan de noordzijde liggende tuinen vormt de begrenzing met het achterliggende park. Aan de noordzijde van Assum is één derde bebouwd.
3. Natuurlijk landje aan Assum. De locatie heeft ook in ecologisch opzicht waarde. De locatie ligt tussen de polder met het Oerij en het park. Dit zijn lager gelegen gebieden. Met het oog op de nieuwe eisen voor klimaatadaptatie kan toevoegen van waterberging leiden tot bijzondere vegetatie. In de huidige situatie is sprake van grasland en moestuinen.

### 3. Toekomstige situatie

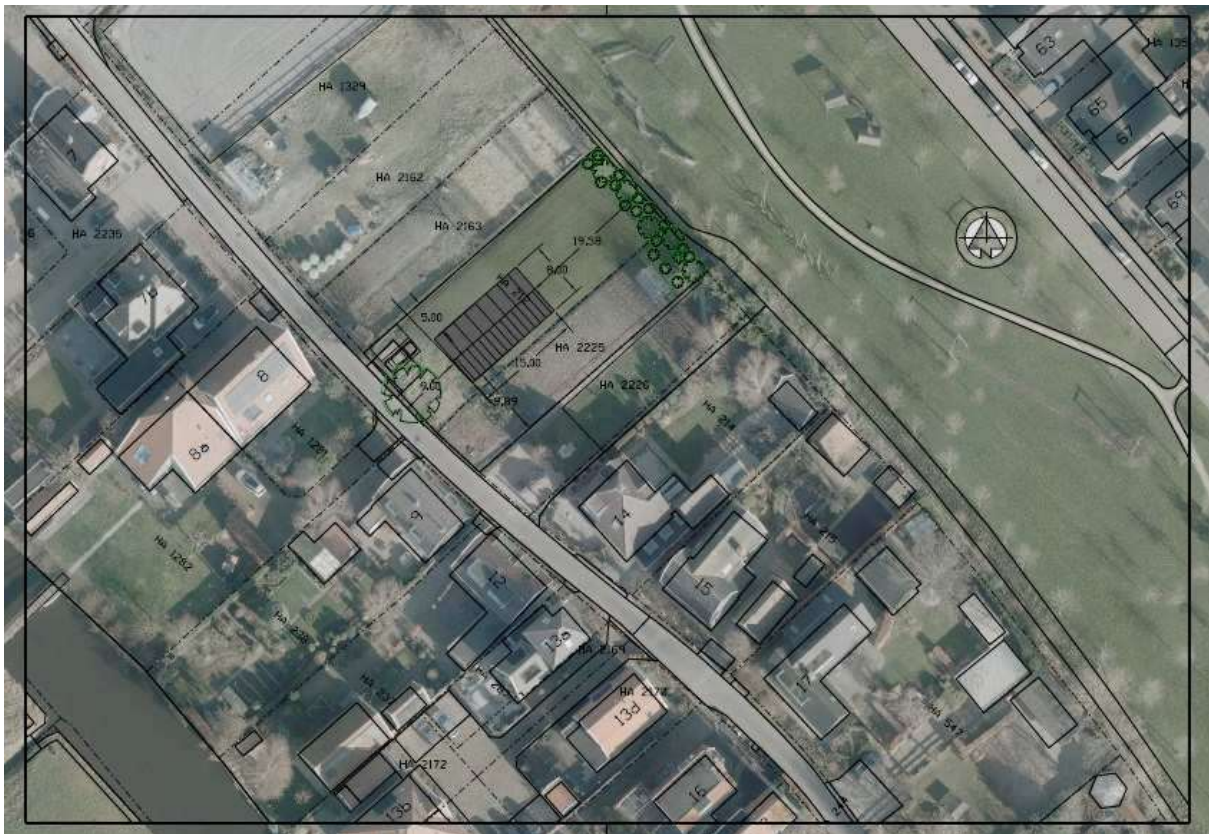
Zoals in de inleiding is aangegeven gaat het planvoornemen uit van het versterken van de groenstructuur, bestaande uit de boomsingel tussen Assum en de Haverkampiaan.

Het lint Assum wordt aan de noordzijde begrensd door opgaand groen zoals dat bij de huidige woningen aan de noordzijde van Assum het geval is. Het 'nieuwbouw' park loopt op deze manier niet ongemerkt 'over' in het historische lint. Door dit opgaande groen in een lineaire vorm te versterken, versterken we de pittoreske kleinschalige identiteit van Assum versus de nieuwbouwwijk met grote ruimtelijke bebouwings- en groenstructuren. Dus open versus gesloten bebouwingsstructuren juist versterken, zodat ze beter leesbaar worden.

Door hoge, dichte beplanting op de erfgrans ontstaat er een groen decor in een wijk met weinig bomen en ontstaat er een zonering van verschillende groene kamers, een 'open' nieuwbouwkamer en een 'besloten' historisch lintje.

Het is de reden dat we minder waarden hechten aan het feit dat de opeenvolging van landschapstypen hier wordt ervaren; de openheid van de polder met het Oerij, het oude lintje Assum, en het doorzicht aan de noordzijde naar het park van de nieuwbouwwijk. In het verleden is dit een ruimtelijk uitgangspunt geweest.

Qua maat en schaal moet worden aangesloten op de historische omgeving. De noordzijde leent zich voor een woning ruim op het perceel gesitueerd, zo wordt de noordzijde luchtiger ingericht in tegenstelling tot de zuidzijde dat al behoorlijk verdicht is.



Afbeelding 3

De vrijstaand te realiseren woning is daarbij van een omvang die aansluit bij de individuele bebouwing die op Assum voorkomt. De gevelbreedte is maximaal 8 m, de bouwvorm is één bouwlaag (max 4 m.) met een kap (8 m) en de plattegrond met een max. oppervlakte van 120 m<sup>2</sup>.

Wat betreft bebouwingstypologie wordt geen kopie gemaakt van bebouwing die in het lint reeds aanwezig is. De woning worden namelijk uit het lint geplaatst waarbij is gekozen voor een meer abstracte verwijzing naar de maat van bebouwing binnen het meest eenvoudige concept van een woning; namelijk die van een woning onder zadeldak. In opmaak dient daarbij vooral te worden gezocht naar harmonie en interactie met de landelijke omgeving.

Erf.

Het opgaande groen bij de bestaande woningen aan de noordzijde lineair doortrekken waardoor de identiteit van Assum wordt geaccentueerd. De keuze van de erfbeplanting wordt afgestemd met het bestaande groen.

#### Beeldkwaliteit

Dit beeldkwaliteitsplan voorziet in specifieke uitgangspunten voor de inrichting en voor de welstandtoetsing. In afbeelding 4 wordt middels aanzichten een impressie gegeven van de voorgestane invulling van het plangebied.



Afbeelding 4



#### Juridische verankering

Op de percelen gelegen ten westen van Assum 14 is het bestemmingsplan Wonen Zuid van toepassing met de bestemming 'tuin'. Bestemmingsplantechnisch wordt de grond ter plaatse van de nieuw te bouwen woning omgezet in 'wonen' met een bouwvlak'. Voor het behoud en versterking van de groene structuur tussen de Haverkamplaan en Assum wordt op het perceel een groenbestemming toegekend. Binnen deze groenstrook is geen bebouwing toegestaan. Ontsluiting en parkeerplaatsen worden direct op het lint gesitueerd.

#### 4. Richtlijnen woning

##### Massa

- Vrijstaande woning in dezelfde maat en schaal als overige bebouwing; gevelbreedte van het hoofdgebouw 8 m., de bouwvorm is één bouwlaag (goothoogte max. 4 m) met kap en de plattegrond beperkt zich tot een max. oppervlakte van 120 m<sup>2</sup>, excl. dakoverstekken
- Het hoofdgebouw heeft een vormkarakteristiek van een langwerpige (schuur)woning onder een zadeldak.
- De kap van de woning is haaks op de weg georiënteerd.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt in samenhang met het hoofdgebouw
- Bijgebouwen met zadeldak haaks op de weg, gelegen achter het hoofdgebouw.

##### Detaillering

- De bebouwing zorgt voor diversiteit. De detaillering ondersteunt de vormkarakteristiek, is sober en modern, passend bij de architectonische uitwerking en is in harmonie met de directe omgeving.
- Eenvoudige hoofdvorm en gevelindeling.
- De kap is beeldbepalend en onaangestast. Een smalle risaliet t.b.v. trappenhuis is mogelijk.
- Slanke en fijn gedetailleerd daklijst.
- Mastgoten.
- De woning staat op minimaal 9 m. afstand van de weg, bebouwing is op de weg georiënteerd.
- De minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 5 m.
- Aan- en uitbouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw

##### Materiaal en kleur

- Het kleur- en materiaalgebruik is gedekt en ingetogen, kleur steen is passend bij de stenen in directe omgeving.
- De gevels en/of raampartijen en/of constructie en/of veranda het bestaan uit hout of deels uit steen.
- De daken afdekken met keramische pannen
- Geen hoogglanzende en reflecterende materialen toepassen
- Geen felle en fluorescerende tinten gebruiken.

##### Diversen:

- Zonnepanelen worden afgestemd op de kleur van het dak; in antraciet met antracieten randen.

## **5. Richtlijnen tuin en terras**

### Tuin

- De voorzijde van het erf krijgt een representatieve uitstraling
- Groen wordt met aandacht geplaatst t.b.v. het behoud groene structuur aan de noordzijde  
Aangesloten wordt op het bestaande groen
- De keuze van de erfbeplanting wordt afgestemd met het bestaande groen.

### Terras

- Materiaal- en kleurgebruik van het terras is afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de woning.
- Veranda aan de voorzijde is mogelijk vanwege zonoriëntatie en vanwege afstand tot de weg.