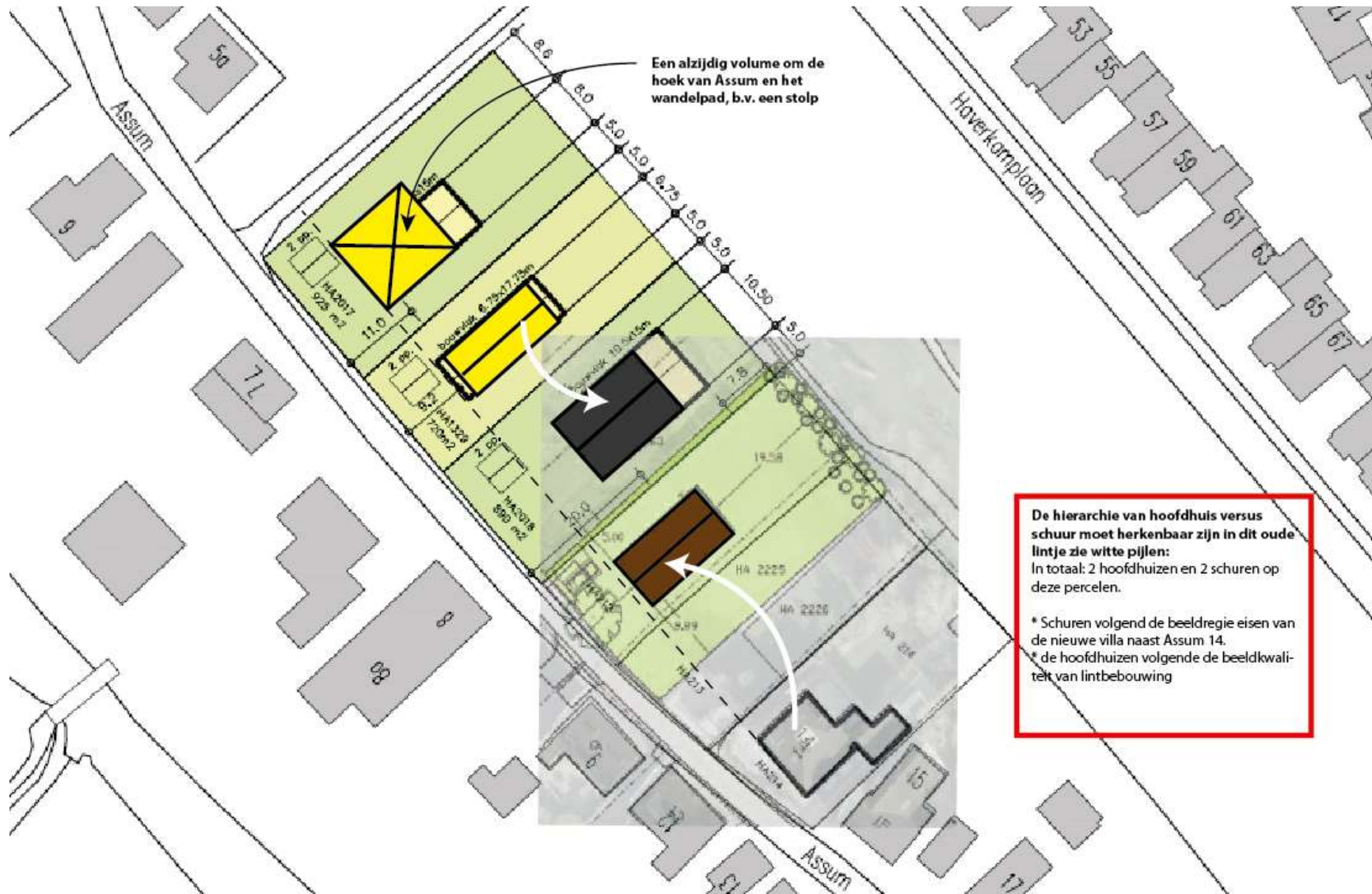


Medewerking geven aan onderstaande compositie van de lintbebouwing met hiërarchie tussen hoofdhuis en schuur



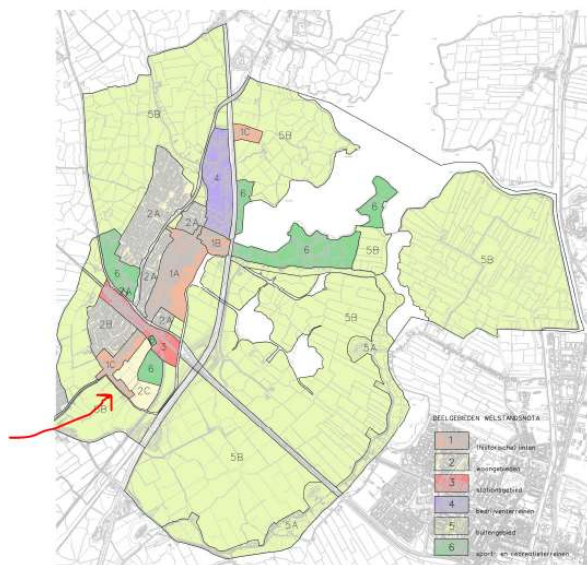
De hiërarchie van hoofdhuis versus schuur moet herkenbaar zijn in dit oude lintje zie witte pijlen afbeelding 1:

In totaal: 2 hoofdhuizen en 2 schuren op deze percelen.

1. Hoofdhuizen volgende de beeldkwaliteit van historische lintbebouwing Assum uit de welstandsnota
2. Schuren volgende de beeldregie eisen van de nieuwe villa naast Assum 14

WELSTANDSNOTA UITGEEST 2011

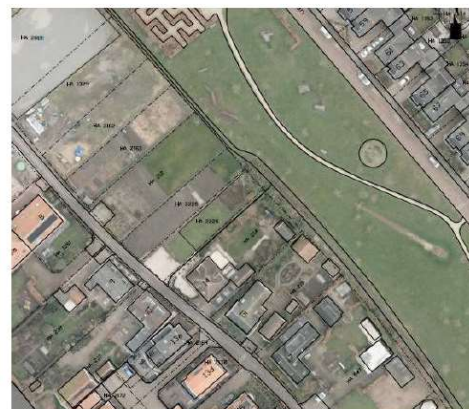
Kaart deelgebieden



BEELDREGIE VOOR HOOFDHUIZEN

Toekomstige beeldkwaliteit noordzijde van Assum.
September 2020

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



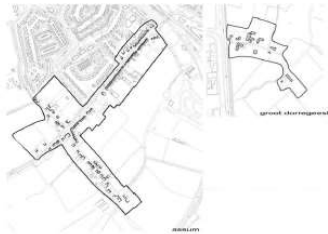
Beeldkwaliteitsplan
September 2020

BEELDREGIE VOOR SCHUREN

BEELDREGIE VOOR HOOFDHUIZEN

GEBIED 1C

Historische lintbebouwing ASSUM/ KLEIS/ WEEG/ GROOT DORREEEST



Gebiedsbeschrijving

Buiten de kom van Uitgeest liggen op uitlopers van de strandwallen buurtschappen die een herkenbaar karakter hebben: Assum en Dorreeest. Kenmerkend voor deze buurtschappen is het sterke contrast tussen de hooggelegen bebouwde en beplante gebieden en de aangrenzende laaggelegen open ruimte (van oorsprong landelijk gebied, nu deels ingevuld met andere functies).

Assum heeft een pittoresk, landelijk karakter en kent een zeer lange bouwgeschiedenis. Al in de vroege Middeleeuwen moet de geest bewoond zijn geweest. In 1850 beperkte de bebouwing zich tot de zuidzijde van de straat Assum. Tot 1940 was er sprake van enige verdichting, terwijl ook aan de noordzijde enige bebouwing plaatsvond. Vrij dicht op elkaar staande boerderijen worden afgewisseld met arbeiderswoningen. In het buurtschap Assum zijn woningen in een losse structuur langs een landweggetje gelegen. Het is een groepering van vrij dicht op elkaar staande boerderijen en arbeiderswoningen (een bouwlaag onder zadeldak), (voorheen strikt beperkt tot de aanwezige strandwal). Oorspronkelijk was er sprake van een duidelijke voorkant-achterkant situatie, met een achterkant aan de zuidkant, waar de gebouwen op een korte glooiing liggen, praktisch direct aan de Assumervaart. Tegenwoordig staan aan de noordkant ook woningen. Er zijn veel erfplantingen. De Kleis is een oude lintweg die Uitgeest met Heemskerk verbindt. Langs deze weg staan eengezinswoningen, met veelal diepe achtertuinen. In sommige achtertuinen bevinden zich grote schuren, op enkele plaatsen is er sprake van kleinschalige bedrijvigheid. De woonhuizen hebben overwegend één bouwlaag onder zadeldak- en mansardedak, noklijn haaks op de weg, opgetrokken uit baksteen.

34

GEBIED 1C

De Weeg is gestueerd in het verlengde van Assum, langs de rand van Uitgeest en het woongebied Kleis-West. In ruimtelijk opzicht heeft de Weeg kenmerken van Assum (groene randligging) en de Kleis (diverse kleinschalige bebouwing, voornamelijk woningen).

Dorreeest ligt eveneens op een geest. Het agrarische karakter overheerst. Ook hier is een afwisseling aanwezig van grote boerderijen en wat kleinere woonhuizen.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

De buurtschappen zijn waardevol. Het maakt de ontstaanswijze van Uitgeest herkenbaar. Het beleid voor deze gebieden is gericht op het behoud van bestaande kwaliteiten door bewaking van de samenhang binnen de lintbebouwing en open houden van de doorzichten naar het omliggende landschap.

Ten oosten van de Kleis zal een nieuwe weg, de Jacoba van Beierenlaan worden aangelegd die de Wadijk De Kleis West verbindt met de overige gedeelten van Uitgeest. Hierdoor zal de Kleis zijn functie als doorgaande route verliezen en kan de weg als woonstraat worden ingericht.

Welstandsniveau

Assum, Kleis, Weeg en Groot-Dorreeest zijn als buurtschappen bijzondere welstandsgebieden. Ze refereren naar de ontstaanswijze van Uitgeest op de strooming. Het welstandsbeleid is met name gericht op het in stand houden en versterken van het karakter en de eenheid van de lintbebouwing langs de weg en het contrast tussen de besloten lintbebouwing en het achterliggende (open) gebied. (zelfstandige ligging t.o.v. omgeving). Kenmerkend voor lintbebouwing is de diversiteit aan bouwvolumes en karakters van de bebouwing, en verspringingen van de rooilijn ten opzichte van de weg.

35

GEBIED 1C

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- Belangrijk voor het karakter van de lintbebouwing is het handhaven van de transparantie tussen de verschillende bouwblokken naar maat en ritme van de aangrenzende bebouwing
- Bouwhoogte en kapvorm voegen zich naar maat en schaal harmonieus in de structuur van de omgeving
- De ingang van het bouwwerk is vanaf de straat zichtbaar
- Het bouwwerk is bij voorkeur evenwijdig aan de kavelrichting gestuurd, waardoor de open structuur van de verkaveling gewaarborgd blijft
- Aandachtspunt:
 - Accenten in het bouwvolume, zoals hoogte-accenten, kapvorm, overstekken, gevelopbouw, kozijnverdeling etc. zijn in harmonie met de emaaat gelegen bebouwing en de compositie van de gebouwen in de straat
 - De voorkeur gaat uit naar lage erfafscheidings

Massa

- Aandachtspunt:
 - Gevelopbouw, bouwmassa en gebouwcompositie harmoniseren met de traditionele opbouw van de emaaat gelegen bouwvolumes in het landelijke lint

Detailering

- Materiaal- en kleurgebruik voor gevels en zichtbare dakbedekkingen zijn bij voorkeur in overeenstemming met de in de omgeving gangbare materialen en kleuren



Het bouwwerk is bij voorkeur evenwijdig aan de kavelrichting gestuurd, waardoor de open structuur van de verkaveling gewaarborgd blijft



Bouwhoogte en kapvorm voegen zich naar maat en schaal harmonieus in de structuur van de omgeving



Ter plaatse is een zekere bewaking van traditionele details mogelijk



Materiaal- en kleurgebruik voor gevels en zichtbare dakbedekkingen zijn in overeenstemming met de in de omgeving gangbare materialen en kleuren



De voorkeur gaat uit naar lage, natuurlijke erfafscheidings

36

BEELDREGIE VOOR SCHUREN

Toekomstige beeldkwaliteit noordzijde van Assum.
September 2020

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 m².

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 welstandstoetsing. In afbeelding 4 wordt middels aanzichten een impressie gegeven van de voorgestane invulling van het plangebied.



Afbeelding 4

Toekomstige beeldkwaliteit noordzijde van Assum.
September 2020

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 (gothoogte max. 4 m) met kap en de plattegrond beperkt zich tot een max. oppervlakte van 120 m², 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.

Detailering

- De bebouwing zorgt voor diversiteit. De detailering 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 onaangelaast. Een smalle risalet l.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.

Toekomstige beeldkwaliteit noordzijde van Assum.
September 2020

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.