



gemeente  
UITGEEST

# nota OMGEVINGSKWALITEIT

gemeente Uitgeest, april 2023





# Inhoud

**A**

## Omgevingskwaliteit

Deel A is het kaderstellende beleid met een algemene toelichting over omgevingskwaliteit, een ruimtelijke analyse, een gebiedsindeling, de regieniveaus, de gebiedskwaliteiten en de basisprincipes voor een goede omgevingskwaliteit.

Direct naar:

- een [uitleg](#) over deze nota
- de [kaart](#) met gebiedsindeling

**B**

## Uiterlijk van bouwwerken

Deel B is een uitwerking met criteria voor het uiterlijk van bouwwerken en vervangt de 'Welstandsnota 2004'.

Direct naar:

- het [schema](#) voor beoordeling uiterlijk van bouwwerken
- de [criteria](#) voor kleine (ver)bouwplannen
- de [criteria](#) voor specifieke bouwplannen
- de [criteria](#) voor grote bouwplannen

*Klik op een knop om direct naar het betreffende deel te gaan.*

# Voorwoord

De belevingskwaliteit van de gebouwde omgeving beïnvloedt in belangrijke mate het welbevinden, de gezondheid en het veiligheidsgevoel. Die kwaliteit ligt in een balans tussen enerzijds samenhang, en anderzijds variatie. De vrijheid om naar wens te bouwen levert variatie. De bandbreedte van vrijheid wordt bepaald door samenhang. Juist een sterke samenhang geeft een basis voor veel vrijheid.

In deze editie wordt – in de geest van de Omgevingswet – meer de nadruk gelegd op de omschrijving van de samenhang dan op regels die op voorhand de vrijheid afbakenen. Dat betekent dat er meer ruimte is voor maatwerk waarbij ‘ja mits’ het uitgangspunt is. Tegenover de mogelijk grotere vrijheid voor de planvorming staat voor de initiatiefnemer wel het huiswerk om zich de context van de omgeving eigen te maken, en de nota geeft daarvoor meer informatie. De omgeving wordt meer integraal belicht, met een sterker accent op landschap en erfgoed. Ook zijn er duurzaamheidsaspecten opgenomen. De voormalige ‘welstandsnota’ heet nu dan ook ‘nota omgevingskwaliteit’.

De nota zal op een nader te bepalen manier worden opgenomen in het omgevingsplan, dat nog veel meer aspecten zal omvatten. Om die reden is voor de nota omgevingskwaliteit gestreefd naar een beleidsneutrale opzet met een ongewijzigde ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van onze mooie gemeente te bewaren. Wel is het format aangepast, enerzijds als voorbereiding op de Omgevingswet, maar anderzijds ook om de bruikbaarheid te vergroten. Eventuele toekomstige beleidswijzigingen worden doorgevoerd in het omgevingsplan. Dat zal ook het moment zijn voor participatie. Deze opzet heeft geleid tot een wat dunnere nota, die niettemin meer informatie bevat. Ik verwacht daarom dat deze nota omgevingskwaliteit nog minder een toetsings-, maar meer een inspiratiedocument zal zijn.

*college van burgemeester en wethouders*

Terug naar vorige weergave

Terug naar het hoofdmenu.



# DEEL A OMGEVINGSKWALITEIT

Dit deel bevat het kaderstellende beleid met een algemene toelichting, een ruimtelijke analyse, een gebiedsindeling, de regieniveaus, de gebiedskwaliteiten en de basisprincipes voor een goede omgevingskwaliteit.

## 1. INLEIDING

1.1. Wat is omgevingskwaliteit? .....	6
1.2. Waarom een nota omgevingskwaliteit?.....	6
1.3. Wie gaat over omgevingskwaliteit? .....	7
1.4. Juridische status .....	9

## 2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Landschappelijke en stedenbouwkundige ontwikkeling.....	10
2.2. Cultureel erfgoed.....	20
2.3. Ruimtelijke identiteit .....	22

## 3. GEBIEDSGERICHT BELEID

3.1. Gebiedstypering en regieniveaus .....	24
3.1.1. Gebiedstypering.....	24
3.1.2. Regieniveaus.....	26
3.1.3. Randen en overgangsgebieden .....	26
3.2. Gebiedskwaliteiten .....	28
3.2.1. Lintstructuren .....	28
3.2.2. Woongebieden .....	34
3.2.3. Gemengde voorzieningen (stationsomgeving).....	40
3.2.4. Bedrijventerrein Uitgeest-Noord.....	42
3.2.5. Sport- en recreatierreinen.....	43
3.2.6. Buitengebieden.....	44

## 4. BASISPRINCIPES

4.1. Inpassing op basis van aanwezige gebiedskwaliteiten.....	50
4.2. Samenhangende benadering.....	50
4.3. Dynamiek van kwaliteit .....	50
4.4. Betrokkenheid omgeving.....	52
4.5. Duurzaamheid als vanzelfsprekendheid.....	52



*Klik op een hoofdstuk  
of paragraaf om verder  
te lezen.*





*Herbestemming Fort K'JK bij  
Krommeniedijk (foto Ossip  
van Duivenbode).*

# 1. INLEIDING

Iedereen wil prettig wonen, winkelen, werken of wandelen. We moeten onze leefomgeving kunnen gebruiken en het geheel moet duurzaam, gezond en veilig zijn. 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. Met deze nota zijn wij als gemeente ervan overtuigd dat de kwaliteit op een goede manier wordt meegewogen bij ruimtelijke ingrepen in de fysieke leefomgeving. Deze nota vervangt de 'Welstandsnota Uitgeest 2011'.

## 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. Het is een plicht van ons allemaal om zorg te dragen voor een goede omgevingskwaliteit. Omgevingskwaliteit gaat over het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

Omgevingskwaliteit gaat over de identiteit en gebiedskwaliteiten van een plek en hoe wij dit ervaren, waarbij ook culturele en sociale factoren van invloed kunnen zijn. Deze nota richt zich op het publieke belang van de **ruimtelijk visuele aspecten** van cultureel erfgoed, landschap, stedenbouw en het uiterlijk van bouwwerken.

## 1.2. Waarom een nota omgevingskwaliteit?

Wij willen als gemeente 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 doel van deze nota is het behouden en stimuleren van een goede omgevingskwaliteit ten behoeve van de identiteit van een plek of gebied.





### 1.3. Wie gaat over omgevingskwaliteit?

Er is niks beters dan kwaliteit die ontstaat vanuit de omgeving zelf. Ontwikkelingen met een brede betrokkenheid leveren bijna altijd een meerwaarde aan omgevingskwaliteit. Maar niet in alle gevallen 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 zorg dragen voor een goed proces waarbij omgevingskwaliteit een evenredige rol krijgt bij de planvorming. Wij voeren daarbij de regie, die zwaarder zal zijn naarmate de ingreep en de specifieke kwaliteiten van het gebied daarom vragen.

#### Van 'nee, tenzij ...' naar 'ja, mits ...'

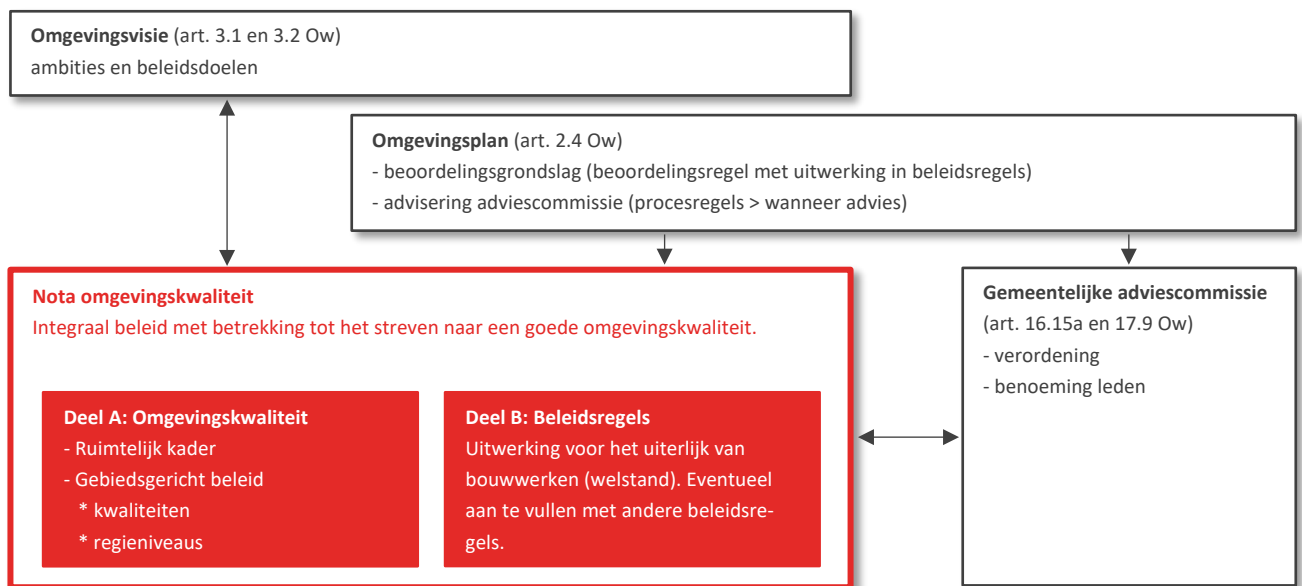
Bij de beoordeling van ingrepen in de fysieke leefomgeving verschuiven we onze focus van verbieden ('nee, tenzij ...') naar mogelijkheden bieden ('ja, mits ...'). Op basis van ervaringen is namelijk gebleken dat het bieden van ruimte en het aangaan van de dialoog tot betere resultaten leidt. Daarbij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

#### Deskundige advisering

Om een goede afweging te maken over omgevingskwaliteit vragen wij advies aan de adviescommissie (hierna commissie) die hiervoor door de gemeenteraad is ingesteld. De commissie baseert haar advies op de beleidsregels zoals opgenomen in 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 minder oordelend maar vooral ook 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 een geheel vormt en past in de directe omgeving. Deze nota kan daarbij helpen.





*De Nota Omgevingskwaliteit in relatie tot instrumenten van de Omgevingswet. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit is geregeld in de artikelen 1.3, 1.6 en 1.7 van de Omgevingswet. Dit maatschappelijke doel van de wet wordt verder toegelicht in de Memorie van Toelichting Omgevingswet, 2014.*





## 1.4. Juridische status

Deze nota vormt een kaderstellend beleid met beleidsregels als bedoeld in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Vaststelling door gemeenteraad of college van aanvullende beleidsregels kan afhankelijk zijn van daarvoor van toepassing zijnde wettelijke voorschriften. Zo is in artikel 4.19 Ow bepaald dat de gemeenteraad beleidsregels vaststelt voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken bij een aanvraag om een omgevingsvergunning ([deel B](#)).

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 ruimtelijke kwaliteit. 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 kwaliteit van de omgeving van Uitgeest bestaat uit verschillende tijdslagen, ontstaan door eeuwenlange ontwikkelingen. De vorming en ontginning van het landschap, de geschiedenis van de dorpen en het buitengebied vormen op verschillende schaalniveaus de ruimtelijke identiteit.

### 2.1. Landschappelijke en stedenbouwkundige ontwikkeling

De structuur van het landschap tussen de oorspronkelijke strandwallen (de strandvlaktes) in dit gebied is gedurende lange tijd gevormd door de aanwezigheid van het Oer-IJ.

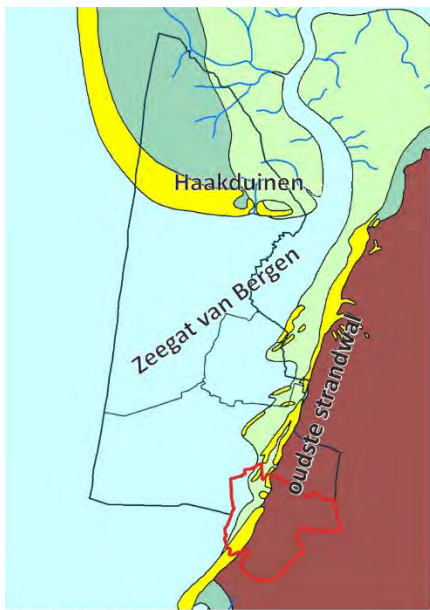
#### Strandwallen, -vlakten en veen

De gemeente Uitgeest ligt in een regio die bekend staat als Kennemerland. De kustvorming van Kennemerland heeft geleid tot een noord-zuid georiënteerde structuur van duinen, strandwallen en strandvlakten, in ouderdom oplopend van west naar oost. De strandwal met daarop de kernen Uitgeest en Akersloot is de oudste strandwal van Kennemerland. Tussen de strandwallen ontstonden lager gelegen strandvlakten. In het binnenland kwam in de loop der eeuwen een uitgestrekt veenmoeras tot ontwikkeling, slechts onderbroken door smalle veenstroompjes. De ontwatering vond plaats via het Oer-IJ. Deze noordelijke tak van de Rijn liep vanaf de omgeving van Spaarnwoude door de strandvlakte naar het noorden om bij Castricum in zee uit te monden. Rond de jaartelling verzandde de monding van het Oer-IJ waarna de stroomrichting omdraaide en het water via de Zuiderzee een uitweg vond. Verschillende kreken en oeverwallen in het landschap van de strandvlakten herinneren nog aan het Oer-IJ.

#### Eerste bewoning en grondgebruik

Het landschap van strandwallen en -vlaktes bood goede vestigingsmogelijkheden voor de eerste bewoners. Op de strandwallen lagen de bouwlanden. Langs de randen van de strandwallen - op de overgang van hoog naar laag - vond bewoning plaats. Er ontstonden kleine buurtschappen op de ontgonnen, hoger gelegen zandgronden op de strandwal, oftewel 'geesten' (geestdorpen). In de gemeente Uitgeest zijn dat Assum, Uitgeest, Groot Dorregeest, en Limmerkoog langs de Uitgeesterweg.

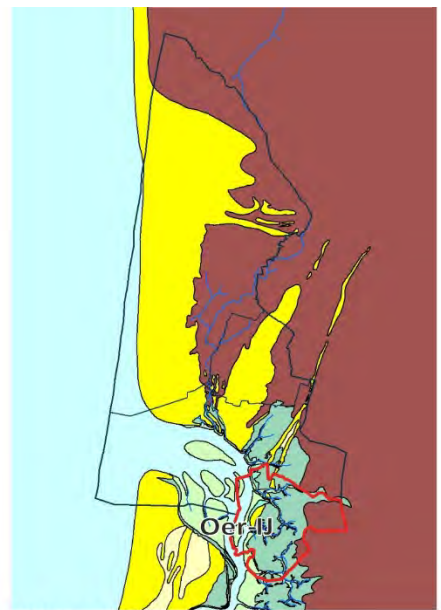




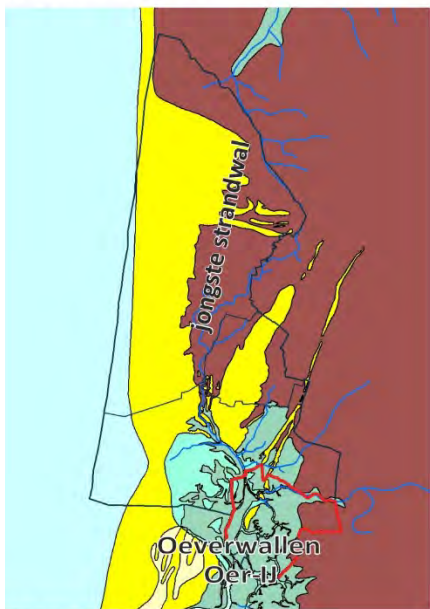
2750 voor Christus



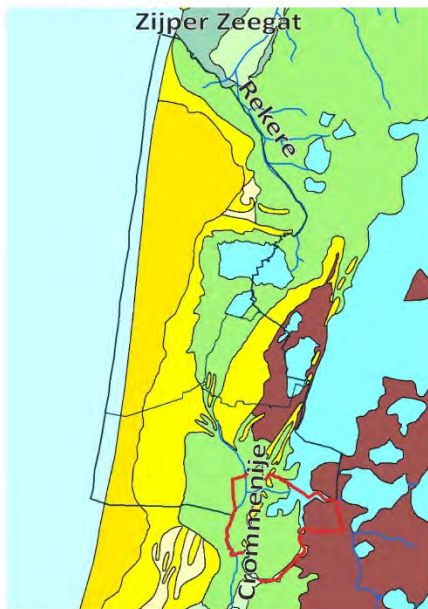
1500 voor Christus



500 voor Christus



100 na Christus



1500 na Christus

- kwelder
- laag duin
- duin en strandwallen
- hoge duinen
- getijdengebied
- ingedijkt getijdengebied
- veengebied
- binnenwater
- buitenwater
- waterlopen

Vos, P., M. van der Meulen, H. Weerts en J. Bazelmans 2018: *Atlas van Nederland in het Holoceen. Landschap en bewoning vanaf de laatste ijstijd tot nu*, Amsterdam (Prometheus).





De aanvankelijk individuele akkertjes groeiden aaneen tot grote akkercomplexen. In de aangrenzende lager gelegen strandvlakten lagen de hooi- en weilanden. Geleidelijk werden ook de minder geschikte moerasachtige veengronden ontgonnen. Het veen werd ontwaterd door parallelle sloten te graven vanaf een veenriviervtje of een gegraven waterloop. Op het drooggelegde veen werden akkers aangelegd en er werden dorpen gesticht. Dergelijke veenontginningen treffen we in het oosten van de gemeente Uitgeest aan, de Woudpolder. Er liggen kleine polders met kades, kronkelige sloten en onregelmatige percelen.

In de 12de eeuw kwam het dorp aan het Uitgeester- en Alkmaardermeer te liggen en groeide het uit tot een van de grotere dorpen van Kennemerland. Doordat Uitgeest aan open water lag, waren er goede verbindingsmogelijkheden met het omringende gebied en de Zuiderzee. Uitgeester schippers voeren naar diverse bestemmingen in Europa, zoals de Oostzee. Naast visserij kwam vanaf de 16<sup>de</sup> eeuw ook nijverheid en industrie (scheepsbouw, zeildoekweverij, houtzagerij, touwslagerij en olieslagerij) tot bloei. In die tijd werd een groot aantal industriemolens in Uitgeest gebouwd. Vanwege de ligging aan het Uitgeestermeer en de ontwikkeling van een haven zijn de handel en nijverheid van oudsher van belang geweest. De Meldijk en Sluisbuurt zijn oude dijken en vormden de verbinding tussen de Kerkbuurt en het Uitgeestermeer. Het was een aantrekkelijke plaats voor nijverheid en bedrijfjes.














In de tweede helft van de 19de eeuw kwam de bloembollenteelt tot grote bloei. De bebouwing langs de linten Westergeest/Langebuurt, Middelweg en Hogeweg nam sterk toe. Na het verdwijnen van de bollenteelt in het begin van de 20ste eeuw raakte het gebied tussen de Middenweg en de Hogeweg al snel bebouwd.

Bijzonder is dat in het dorp twee kerken stonden; de omvangrijke katholieke kerk met daar omheen een school, pastorie, etc. is bepalend geweest voor de ontwikkeling van het dorp.





**Landschapstypen Noord-Kennemerland (BUCH-gemeenten)**

- |  |                     |   |                  |   |                   |
|--|---------------------|---|------------------|---|-------------------|
|  | Strand              |  | Droogmakerijen   |  | Spoorwegen        |
|  | Jonge duinen        |  | Veenontginningen |  | Rijkswegen        |
|  | Strandvlakten       |  | Water            |  | Provinciale wegen |
|  | Oer-IJ stroomgeulen |  | Bebouwde kom     |  | Hoogspanningsnet  |
|  | Strandwallen        |   |                  |   |                   |

### **Bedijking en inpoldering**

De veenontginningen leidden tot klink en oxidatie van het veen, waardoor het maaiveld enkele meters daalde. Door de bodemdaling nam het gevaar voor overstromingen toe. Uit de veenstroompjes ontstonden uiteindelijk door golfslag op verschillende plaatsen meren, zoals het Alkmaarder- en Uitgeestermeer. De bewoners van Uitgeest trachtten zich tegen het water te beschermen door de aanleg van kaden en dijken, zoals de Lagendijk die de Uitgeesterbroekpolder beschermt.

De meren die hier en daar waren ontstaan, werden van klein naar groot drooggelgd. Na het succes van de droogmakerij van het Achtermeer bij Alkmaar in 1533, volgde het Dielofsmeer in 1557. In de 17de eeuw zijn de Beemster en de Schermer drooggemalen. Het Alkmaarder- en Uitgeestermeer werd niet drooggemalen, onder andere om het water uit de omringende polders op te kunnen slaan en het werd zo onderdeel van de Schermerboezem.

### **Stelling van Amsterdam**

De veengebieden speelden een belangrijke rol in de Stelling van Amsterdam. Door de laaggelegen terreinen enkele decimeters onder water te zetten ontstonden er uitgestrekte inundatievlakten die moeilijk te passeren waren. De verdediging kon zich daardoor concentreren op de hoger gelegen delen, dijken en bevaarbare kanalen en rivieren. Op die mogelijke doorgangen werden forten gebouwd. In de Uitgeesterbroekpolder werden Fort Krommeniedijk, Fort aan den Ham, Fort bij Veldhuis, nevenbatterijen en een inundatiekeringen aangelegd. De forten dienden ter verdediging van de spoorweg Krommenie-Uitgeest en inundatiekades. De Stelling werd tussen 1880 en 1920 aangelegd en vormde de laatste verdedigingslinie voor de hoofdstad. Inmiddels is de Stelling van Amsterdam UNESCO-werelderfgoed.

Het Alkmaarder- en Uitgeestermeer met omringende veenpolders zijn provinciaal aardkundige waarden, vastgelegd in het Bijzonder Provinciaal Landschap Alkmaardermeer en omgeving.







Uitsnede topografische kaart van Uitgeest, 1915, blad 19W, bron: Kadaster.



## Infrastructuur

Van oudsher liggen de meeste doorgaande wegen over de flanken van de hoger gelegen strandwallen. Op de strandwal liepen parallel 3 routes, waarlangs de bebouwing zich concentreerde: de Hogeweg, Middenweg, en de Westergeest. Tussen de linten kwamen paden, die de 3 linten met elkaar verbonden. Tot de 19de eeuw ging vervoer over land via deze routes, maar het meeste vervoer ging echter via het water. Doordat Uitgeest aan open water lag, waren er goede verbindingsmogelijkheden met omliggende gebieden.

In de tweede helft van de 19e eeuw werden de spoorlijnen Haarlem-Uitgeest (1867) en Den Helder – Amsterdam (1865-1878) door het gebied aangelegd. De spoorlijnen doorsnijden het landschap en wijken zodoende af van de historische routes. Hetzelfde geldt voor autosnelweg A9 die vanaf eind jaren '50 grotendeels door de onbebouwde strandvlakten en veenontginningen werd aangelegd. Per spoor en over de weg was Uitgeest een schakel tussen Amsterdam, Haarlem en Alkmaar. Het spoor vormt ook een barrière tussen het noordelijke deel met de centrumfuncties en de zuidelijke uitbreidingswijk.

De A9 tussen Amsterdam en Den Helder (1957-1961) verbeterde de bereikbaarheid van Uitgeest. Hierdoor kwam onder andere ook het bedrijventerrein Noord tot ontwikkeling. In het uiterste zuidoosten van Uitgeest doorsnijdt de 150 kV hoogspanningsleiding van Tennet het gebied.

## Groei en verdichting

In en rond het patroon van linten en paden ontstond al vroeg een dorpskern, deze werd vanaf de 19de eeuw versterkt met voorzieningen, detailhandel en woningen, overwegend passend bij de kleinschalige en dorpse structuur van het gebied. Rond de kruising Beatrixlaan-Middelweg is er een concentratie van winkelveorzieningen. Iets ten noorden hiervan ligt een 'tweede' centrum met gemeentehuis, woon-zorgcomplex, dienstverlening, sporthal en een open groene ruimte.

Na de Tweede Wereldoorlog kon Uitgeest zich vanwege de goede bereikbaarheid per spoor en weg ontwikkelen tot een forensendorp. In eerste instantie groeide de bebouwing op de strandwal en trad verdichting op langs de linten en werd de tuinbouw verdrongen.



De eerste uitbreidingswijken in de jaren '60 werden gepland aan de rand van het dorp (de Kom), ten westen van de Geesterweg (De Koog) en ten noorden van de Populierenlaan. Het zijn groene wijken met aanvankelijk geschakelde rechte rijen eengezinswoningen, maar er zijn ook twee-onder-een kap en vrijstaande woningen. De uitbreiding uit de jaren zeventig in het noordelijke deel van De Koog kenmerkt zich door meer afwisseling, variatie, kleinschaligheid en woonerven.

In de jaren '90 werden uitbreidingen aan de zuidzijde van de spoorlijn en N203 gepland. In Kleis-West staan de woningen geclusterd in ruimtelijke eenheden met vrijstaande, twee-onder-een-kap en rijwoningen. Er is een duidelijke groen- en waterstructuur. Waldijk valt uiteen in een landelijke sfeer aan de rand en een meer stedelijke opzet, aansluitend op het dorpse karakter van Uitgeest.

**Bouwjaar panden  
(Uitgeest)**

- 2020
- 2015
- 2000
- 1975
- 1950
- 1925
- 1900
- 1850
- 1800
- 1750
- tot 1700

Bron: [www.parallel.co.uk/netherlands](http://www.parallel.co.uk/netherlands), Data: 3D BAG by 3D Geoinformation Group, TU Delft, januari 2020.





## Markante gebouwen

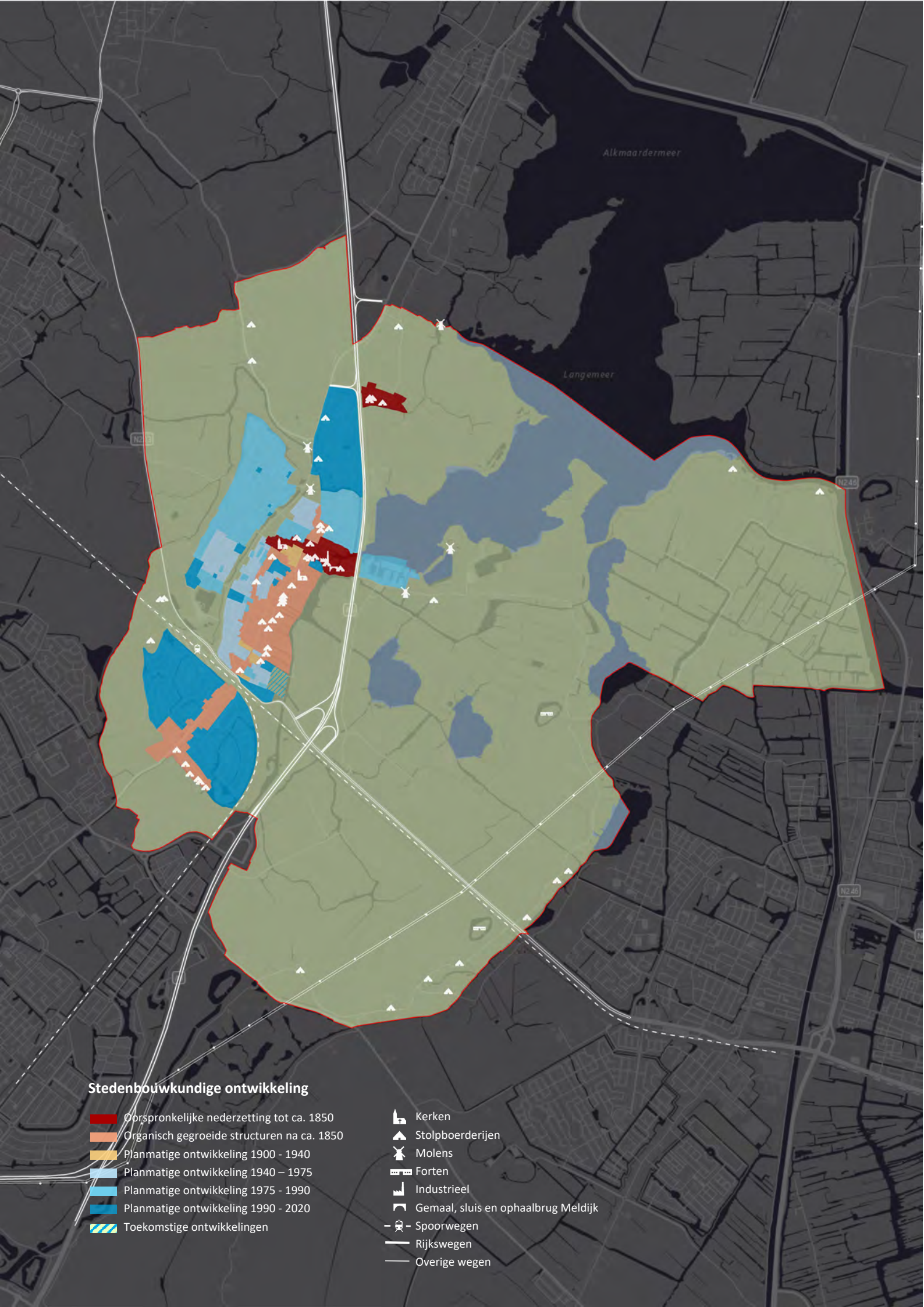
De stedenbouwkundige ontwikkeling van de verschillende gebieden wordt mede bepaald door de aanwezigheid van typische en markante gebouwen. Deze gebouwen zijn deels beschermd als monument. Ze vormen vaak identiteitsbepalende bakens in het landschap en geven betekenis aan plekken in de dorpskernen. Voorbeelden zijn de kerktorens, stolpboerderijen, bollenschuren, molens, het gemaal Meldijk en enkele schoolgebouwen. Vaak markeren ze bijzondere plekken met een belangrijke historische oorsprong en daarmee betekenis.

Vooraf de stolpboerderijen zijn karakteristiek voor het landschap. In Uitgeest staan nog circa 55 stolpen (bron: kaartviewer Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland). Deze typische boerderijvorm heeft een zodanig herkenbare verschijningsvorm dat ze het agrarisch verleden van het landschap in beeld brengen en verrijken. Kerktorens en oudere fabrieksschoorstenen zoals bij de Zonjee Stokkenfabriek vormen letterlijk door hun hoogte herkenningspunten.

*De Provincie Noord-Holland heeft een Leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgesteld. Onderdeel daarvan is de leidraad voor stolpenstructuren en ook landschappelijke bakens zoals kerktorens.*

*Bron: leidraadlc.noord-holland.nl (2018)*





**Stedenbouwkundige ontwikkeling**

- Oorspronkelijke nederzetting tot ca. 1850
- Organisch gegroeide structuren na ca. 1850
- Planmatige ontwikkeling 1900 - 1940
- Planmatige ontwikkeling 1940 - 1975
- Planmatige ontwikkeling 1975 - 1990
- Planmatige ontwikkeling 1990 - 2020
- Toekomstige ontwikkelingen

- Kerken
- Stolpboerderijen
- Molens
- Forten
- Industrieel
- Gemaal, sluis en ophaalbrug Meldijk
- Spoorwegen
- Rijkswegen
- Overige wegen

## 2.2. Cultureel erfgoed

De gemeente is rijk aan cultureel erfgoed. Het gaat dan om aangewezen monumenten, maar ook de Stelling van Amsterdam (Unesco werelderfgoed). Deze vormen met hun historische betekenis, de verschijningsvorm en de ontstaansgeschiedenis belangrijke dragers voor de identiteit van de gemeente.

### Monumenten

De gemeente Uitgeest telt 16 rijksmonumenten, 3 archeologische rijksmonumenten, 14 provinciale monumenten (waarvan 10 onderdeel van de Stelling van Amsterdam), 1 archeologisch provinciaal monument en 63 gemeentelijke monumenten. Daarnaast telt de gemeente 2 provinciale archeologische monumenten en 4 archeologische rijksmonumenten, die verwijzen naar de archeologische potentie van de gemeente. De lijsten met alle monumenten zijn te vinden op de gemeentelijke website.

### UNESCO Werelderfgoed (Stelling van Amsterdam)

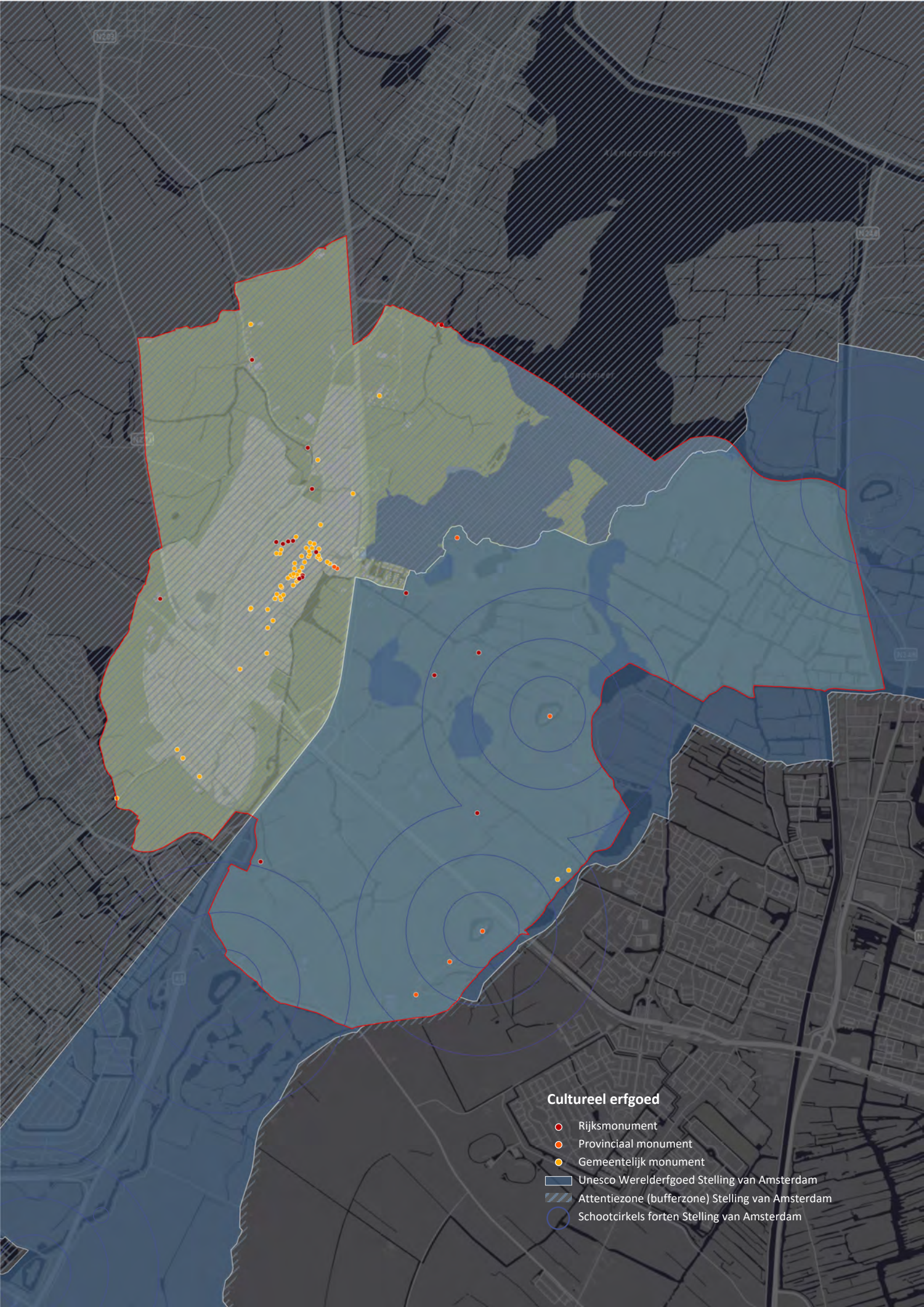
De Stelling van Amsterdam heeft sinds 1996 de status van Unesco Werelderfgoed. In 2021 is het beschermd gebied van de stelling uitgebreid en vormt de Stelling van Amsterdam samen met de Nieuwe Hollandse Waterlinie één werelderfgoed onder de naam Nederlandse waterverdedigingslinie.

Binnen de begrenzing van de Nederlandse waterverdedigingslinie liggen alle elementen, zoals militaire en waterstaatkundige werken, die de unieke universele waarde van het werelderfgoed bepalen. Daaromheen is sprake van een 'attentiezone' (bufferzone). Deze zone is van belang voor de ondersteuning en bescherming van waardevolle elementen, zoals belangrijke visuele en fysieke relaties. Voor het werelderfgoed inclusief de attentiezone geldt dat iedere initiatiefnemer aan moet geven dat ontwikkeling géén negatieve gevolgen heeft voor de uitzonderlijke universele waarde.

De gemeente Uitgeest ligt voor een deel in het beschermde gebied en voor het overige deel binnen de attentiezone. Binnen het beschermde gebied liggen twee forten en bijbehorende schootcirkels; Fort bij Krommeniedijk en Fort aan den Ham. Deze forten maken onderdeel uit van de verdedigingsring rond Amsterdam en bestaat uit 46 foren en batterijen en een grote hoeveelheid aan dijken en sluisen.







**Cultureel erfgoed**

- Rijksmonument
- Provinciaal monument
- Gemeentelijk monument
- ▭ Unesco Werelderfgoed Stelling van Amsterdam
- ▨ Attentiezone (bufferzone) Stelling van Amsterdam
- Schootcirkels forten Stelling van Amsterdam



### 2.3. Ruimtelijke identiteit

De voorgaande beschrijvingen van de ontstaansgeschiedenis, ontwikkeling en cultureel erfgoed vormen een belangrijke basis voor de ruimtelijke identiteit van Uitgeest. De ruimtelijke identiteit – ook wel ‘couleur locale’ genoemd – wordt ‘gedragen’ door de gegroeide ruimtelijke structuren, erfgoed en markante gebouwen en plekken. Het is belangrijk om juist deze identiteitsdragers te erkennen, te behouden en waar nodig te versterken. Bij elke ruimtelijke ingreep biedt de identiteit een basis voor fundamentele keuzes in behoud, transformatie of herstel. Hiermee kan ook voor de langere termijn de identiteit geborgd worden.

In de omgevingsvisie van Uitgeest is het uitgangspunt gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit leidend is. Elk initiatief moet een bijdrage leveren aan de identiteit en ruimtelijke kwaliteit van het dorpsdeel waar het in ligt. Nieuwe ontwikkelingen moeten qua functie en ruimtelijke invulling aansluiten op de karakteristiek van de verschillende gebieden en de globale ruimtelijke ambitie.

De kapstok van alle ontwikkelingen is het streven naar meer ruimtelijke kwaliteit en meer samenhang in het dorp; elk project zal zo bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van heel Uitgeest. Ruimtelijke kwaliteit zit voor Uitgeest in een gebiedsgerichte aanpak die rekening houdt met de identiteit en cultuurhistorische waarden van de verschillende (dorps-)delen. De ruimtelijke kwaliteit in het dorp willen we versterken door:

- Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door een gebiedsgerichte aanpak, passend bij Uitgeest;
- De gebiedsdelen beter met elkaar te verbinden met langzaam verkeersroutes. Uitgeest Noord en Uitgeest Zuid horen bij elkaar;
- In te zetten op de entrees van Uitgeest op verschillende schaalniveaus en hierdoor het gezicht van Uitgeest meer kwaliteit te geven;
- Beschermen en beleven van de ‘Parels van Uitgeest’ (gebouwen, plekken en gebieden met cultuurhistorische waarde).
- Ruimtelijke kwaliteit in samenhang te ontwikkelen met de kernopgaven gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid.

*(bron: Omgevingsvisie Uitgeest 2030)*



### ***Ligging tussen twee regio's***

Uitgeest ligt op de grens tussen de Metropoolregio Amsterdam en het Kennemerland; tussen duin en stad en op de grens tussen een lagere dynamiek in het noorden en een hogere dynamiek in het zuiden. Uitgeest streeft er naar om uit beide het beste te halen: regionale voordelen vanuit de MRA (bereikbaarheid, werkgelegenheid, overloop woongebied) en vanuit de regio Alkmaar/Kennemerland (landschappelijke kwaliteit en recreatie). Een sterke verbindende rol met een heldere positionering tussen twee regio's. Dat uit zich onder andere in een goede bereikbaarheid via spoor en weg en daarmee de hoge ambities ten aanzien van het OV-knooppunt en de stationsomgeving met goede voorzieningen.

### ***Een dorp met een eigen karakter gelegen aan het water***

Het dorpse karakter kenmerkt zich door de nabijheid van voorzieningen en de beperkte omvang van het dorp gelegen in een groene landelijke omgeving. Aspecten die daarbij in ieder geval een belangrijke rol spelen zijn: de kleinschaligheid, de menselijke schaal, de diversiteit aan bebouwing, de beperkte dichtheid, de dorpse inrichting van de openbare ruimte, het vele groen en de relatie tot de ruimtelijke dragers van het dorp: de linten. Uitgeest heeft daarbij een kleinschalig en historisch dorpshart. Het dorp heeft een historische verbinding met het water en de havenfunctie. Dit is in het dorpshart zichtbaar aan het gebied rond de oude haven die getransformeerd is tot een levendige omgeving met wonen, werken en recreëren. Nieuwe bouwvolumes voegen zich als vanzelfsprekend in de kleine schaal van het dorp. De oude haven is in haar oorspronkelijke vorm hersteld, opgeknapt en uitgebreid. Zo wordt ingezet op 'behouden' en 'versterken' in het Oude Dorp.

### ***Sterk aanwezige cultuurhistorie***

Het rijke culturele erfgoed van Uitgeest ligt verspreid door de gemeente, is voelbaar en geeft daardoor een beeld aan het specifieke verhaal en eigenheid van Uitgeest. De historische ontwikkeling is zichtbaar in het dorp aan de lintstructuren op de strandwal, de historische patronen van de geest en de tuinderijverkaveling, de oude haven en de verschillende monumenten. In het landschap is de cultuurhistorie duidelijk leesbaar aan het Oer-IJ landschap, de oorspronkelijke ontginningswijze, de Stelling van Amsterdam en Uitgeestermeer. De stellingzone en molens vormen bakens in het buitengebied. Uitgangspunt voor ontwikkeling is dat elk ruimtelijk initiatief rekening houdt met de historische context: de landschappelijke en cultuurhistorische structuur.



# 3. GEBIEDSGERICHT BELEID

Elk gebied heeft zijn eigen gebruikers, functies, uitstraling en ontwikkeling en daarmee ook een eigen omgevingskwaliteit. De gemeente streeft dan ook naar gebiedsgerichte aanpak afgestemd op de kwaliteiten van het gebied.

## 3.1. Gebiedstypering en regieniveaus

### 3.1.1. Gebiedstypering

Op basis van de ruimtelijke context is onderscheid gemaakt in de volgende verschillende gebiedstypen:

#### *Lintstructuren*

- a. De dorpskom (drie linten)
- b. Meldijk/Sluisbuurt e.o.
- c. Assum/Weeg, Kleis en Groot Dorregeest

#### *Woongebieden*

- d. De Koog
- e. Kleis-West
- f. Waldijk
- g. De Terp e.o.

#### *Gemengde voorzieningen*

- h. Stationsomgeving

#### *Bedrijventerrein*

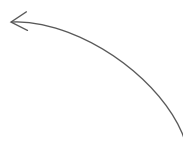
- i. Bedrijventerrein Noord

#### *Sport- en recreatieterreinen*

- j. Sportpark De Koog
- k. Recreatieterrein Dorregeest
- l. Jachthaven Uitgeest
- m. Buiten-Krommenie
- n. Recreatiegebied De Hoop

#### *Buitengebieden*

- o. Strandwallen en -vlakten
- p. Veenontginningen
- q. Stellingzone (Lagendijk/Busch en Dam)



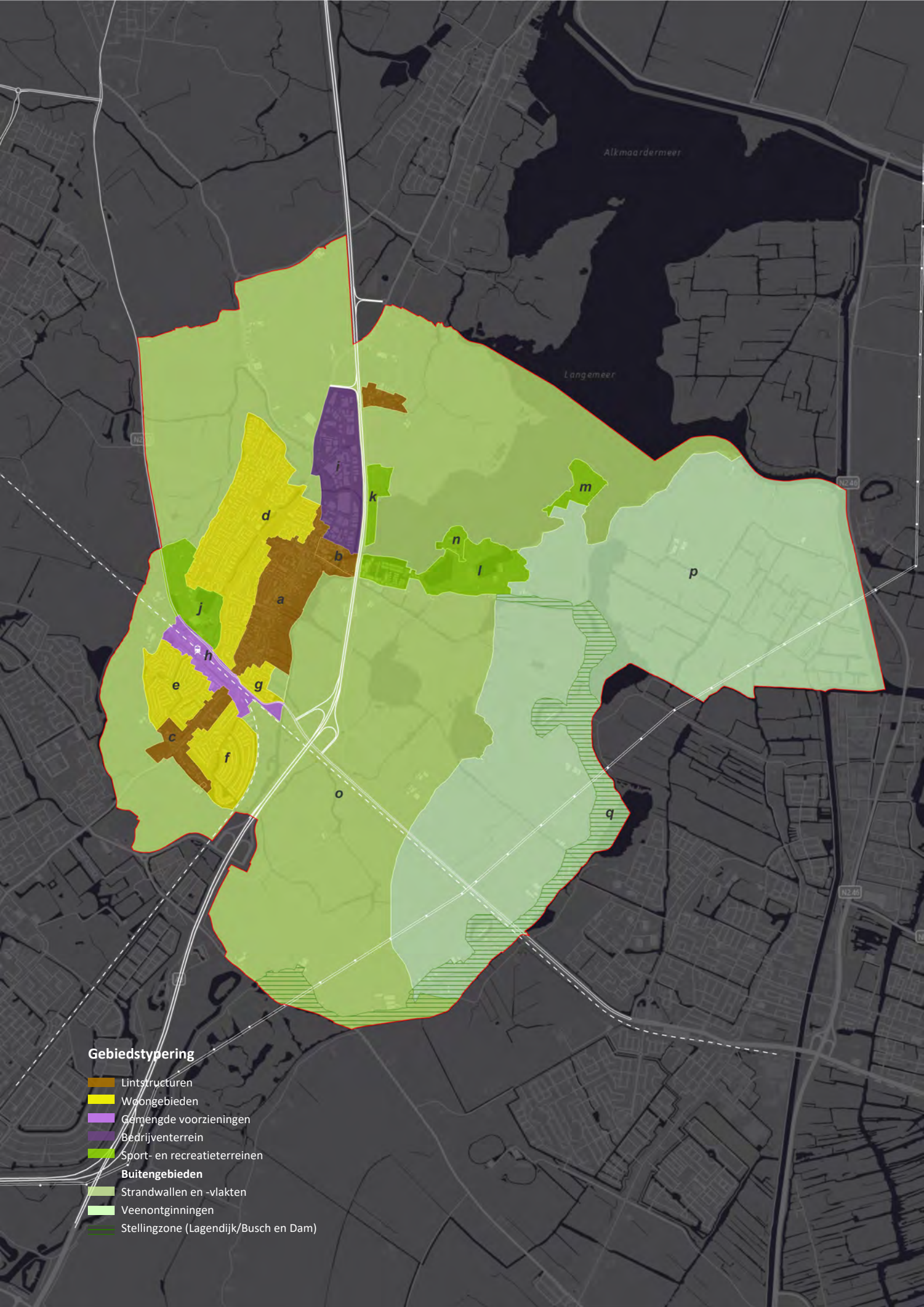
*Klik op een gebiedstype om direct naar de uitwerking te gaan.*

De indeling is vooral gebaseerd op de cultuurhistorische en landschappelijke betekenis en de ruimtelijk-functionele eenheid van een gebied. Een gebiedstype omvat soms meerdere deelgebieden.

Het onderscheid tussen de gebiedstypen is niet altijd eenvoudig aan te geven. Op de volgende kaarten met de gebiedsindeling is aangegeven wat de begrenzingen zijn. Dat neemt niet weg dat in alle redelijkheid bij elke individuele ingreep gekozen wordt welk gebiedstype en daarmee kwaliteiten bepalend zijn.





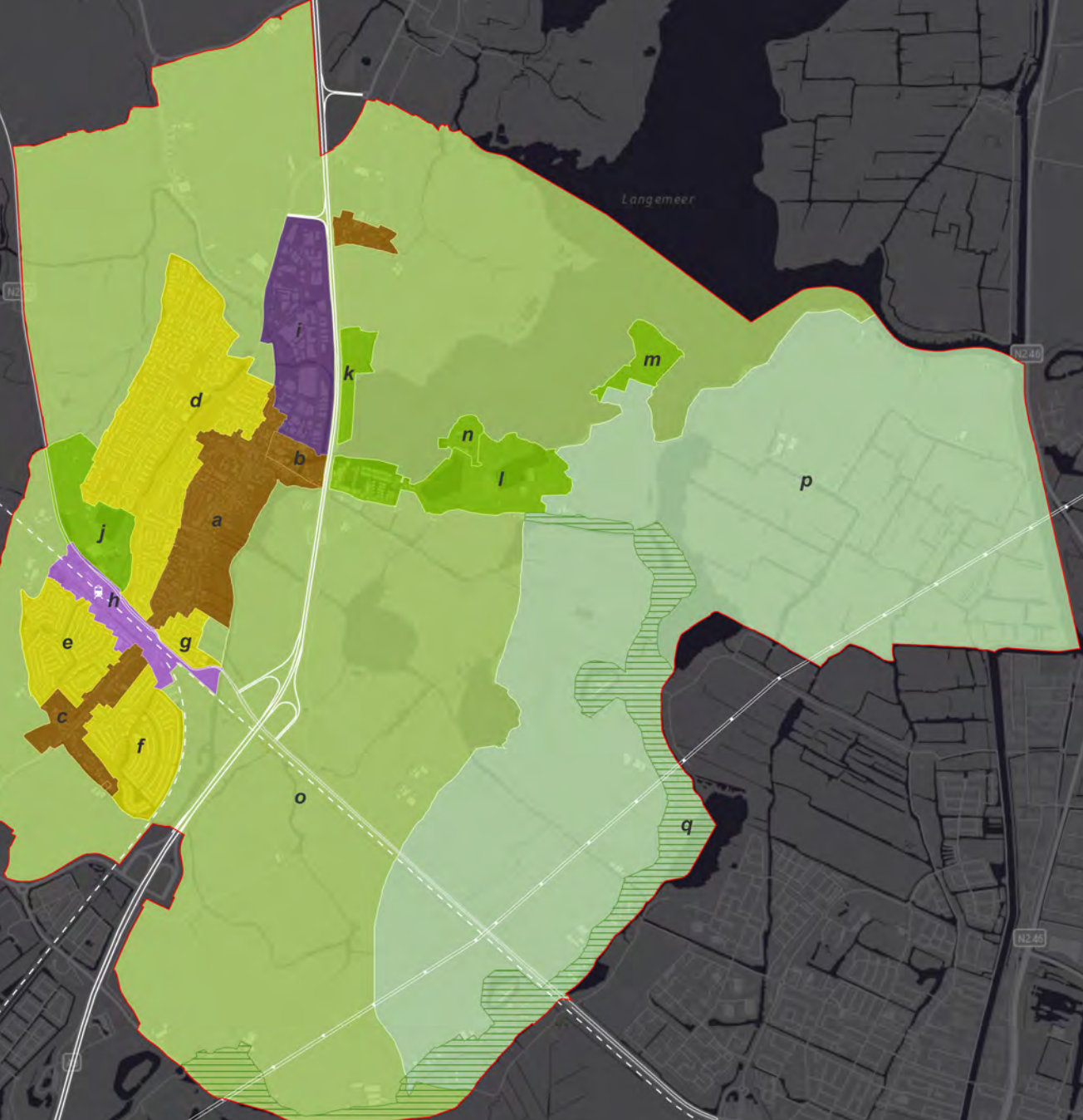


Alkmaardermeer

Langemeer

**Gebiedstypering**

- Lintstructuren
- Woongebieden
- Gemengde voorzieningen
- Bedrijventerrein
- Sport- en recreatieterreinen
- Buitengebieden**
- Strandwallen en -vlakten
- Veenontginningen
- Stellingzone (Lagendijk/Busch en Dam)



### **3.1.2. Regieniveaus**

De verschillende niveaus geven richting aan de mate aan kwaliteitszorg en benodigde regie. Die varieert: sommige situaties vragen meer betrokkenheid van de gemeente dan andere. Het gaat niet om het kwaliteitsniveau maar om de mate aan kwaliteitstoezicht die nodig wordt geacht. 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.

#### *Bijzonder beoordelingsniveau*

Voor deze gebieden is extra aandacht nodig voor omgevingskwaliteit. In deze gebieden moet de ruimtelijke samenhang worden behouden, hersteld of zelfs versterkt. Bij veranderingen en ontwikkelingen op plekken die karakteristiek en bepalend voor de identiteit zijn voor de gemeente, is de regie gericht op het accentueren van deze bijzonderheid.

Gebieden met een bijzonder beoordelingsniveau zijn: lintstructuren, gemengde voorzieningen (stationsomgeving) en de fortentzone.

#### *Basis beoordelingsniveau*

Voor deze gebieden en objecten is het beleid gericht op het behouden, herstellen of ontwikkelen van de basiskwaliteit. Bij veranderingen of ontwikkelingen is de regie er op gericht dat een ingreep moet 'passen' in de omgeving en op het voorkomen van ingrepen die afbreuk doen aan de aanwezige omgevingskwaliteit.

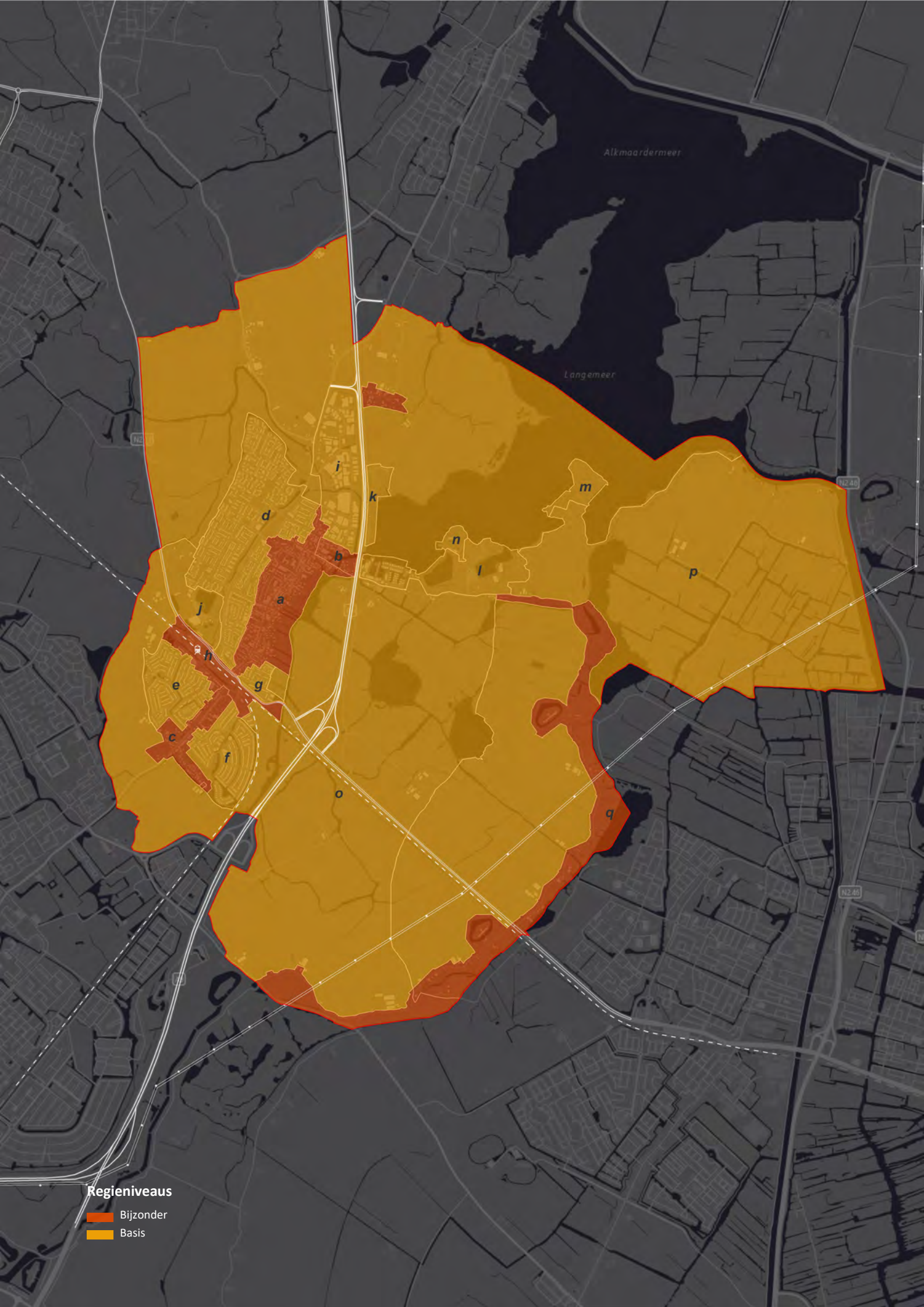
Gebieden met een basis beoordelingsniveau zijn: woongebieden, bedrijventerreinen, sport- en recreatieterreinen en het buitengebied.

### **3.1.3. Randen en overgangsgebieden**

De kwaliteiten van de verschillende gebieden ontmoeten elkaar in de overgangsgebieden aan de randen. Het buitengebied heeft bijvoorbeeld andere kwaliteiten dan een bedrijventerrein. Op de grenzen tussen gebieden mag 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 gebieden met een hoger regieniveau.







Alkmaardermeer

Langemeer

N246

N246

N246

**Regieniveaus**

- Bijzonder
- Basis

## 3.2. Gebiedskwaliteiten

In de volgende paragrafen zijn per gebiedstype een beschrijving, de gebiedskwaliteiten en de ambities uitgewerkt. De ambities zijn gebaseerd op bestaande beleidsdocumenten. Ze worden gebruikt bij de beoordeling van ruimtelijke ingrepen en ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. De beoordelingsgrondslag en gebiedsgerichte kwaliteiten en ambities kunnen met het omgevingsplan bekrachtigd worden.

### 3.2.1. Lintstructuren

De noord-zuid gerichte strandwal is een belangrijke drager en ontwikkelingsbasis van Uitgeest. Kenmerkend is de oorspronkelijke structuur van noord-zuid gerichte routes op de strandwal. Deze routes volgen min of meer de aanwezige hoogtelijnen van de strandwal. Vandaar dat ze vaak lichte krommingen vertonen. Op de strandwallen ontstonden buurtschappen op geesten en clusterde bebouwing zich langs de doorgaande wegen. Vooral de laatste eeuw heeft verdichting plaatsgevonden. Hierdoor zijn in de loop van de tijd langgerekte bebouwingslinten gevormd. Deze bebouwingslinten zijn in de huidige structuur en uitstraling nog van ruimtelijke en cultuurhistorische betekenis. De bebouwing bestaat van oorsprong uit individuele panden. Per lint is meestal sprake van een sterke samenhang in kavelgrootte, bouwhoogte en straatprofiel.

#### De dorpskom (drie linten)

De kom van Uitgeest is ontstaan door verdichting en uitbreiding langs bestaande structuren door tweezijdige lintbebouwing langs de drie hoofdwegen (Hogeweg, Middelweg en Westergeest/Langebuurt, alsmede bebouwing). Ook tussen de bebouwingslinten heeft verdichting plaatsgevonden langs de verbindingsstraatjes tussen de hoofdwegen. Het vormt een complexe structuur van dwarsstraten tussen en parallel aan de linten (veelal herkenbaar bebouwd), paden tussen de linten (vaak onopvallend, soms met een woning), en grotere open ruimtes, al dan niet als een 'gat' in het lint vormgegeven. Het centrumgedeelte van Uitgeest wordt ook gevormd door de linten en dwarsverbindingen. Dit gedeelte is herkenbaar aan de aanwezigheid van het gemeentehuis, winkels en andere centrumfuncties.

De openbare ruimte is relatief eenvoudig met smalle profielen met een rijbaan en aan weerszijden een trottoir. Soms is sprake van langsparkeerplekken. Het aanwezige groen is beperkt en bestaat uit hagen, ondiepe voortuinen, solitaire bomen en soms bomenrijen.





De bebouwing kent een grote variëteit in schaal, functie en bouwtype, zoals winkels, woningen, landarbeiderswoningen, scholen, kerken ed. De oudste bebouwing is rond de hervormde kerk ontstaan. Karakteristiek voor de lintbebouwing is de verspringende rooilijn. Toen de bollenteelt verdween is het gebied tussen Hogeweg en Middelweg opgevuld, begin 20e eeuw. De nieuwere bebouwing ligt veelal tussen oudere panden, al dan niet vrijstaand. Kenmerkend voor de kom is dat een deel van deze binnentuinen nog steeds bewaard is gebleven.

De schaal van de bebouwing is beperkt tot twee en soms drie bouwlagen met of zonder kap. De architectuur is divers, maar van oudsher overheerst een traditioneel gedetailleerde bebouwingsbeeld. Met name in de nieuwere bebouwing zijn architectonische verbijzonderingen in materiaal en kleur aanwezig.

#### **Meldijk/Sluisbuurt e.o.**

De Meldijk en de Sluisbuurt zijn oude dijken van de Heemskerkerbroek, en de historische verbinding tussen Kerkbuurt en Uitgeestermeer. Hier is de gemeentelijke haven ontstaan. Het gebied rond deze oude haven is van oudsher een vestigingsplaats voor bedrijfjes en bebouwing samenhangend met nijverheid (houtverwerkende industrie). Deze bedrijven hebben zich in het verleden aan het water gevestigd.

De recreatieve en verblijfsfunctie is de laatste jaren toegenomen en het gebied is getransformeerd tot een levendige omgeving met wonen, werken en recreëren. De oude haven is in haar oorspronkelijke vorm hersteld, opgeknapt en uitgebreid. De bebouwing in dit gebied bestaat uit overwegend kleine woningen met een historisch karakter, en daarachter grotere bedrijfsbebouwing aan het water. Nieuwe bouwvolumes voegen zich als vanzelfsprekend in de kleine schaal van het dorp. Door de bedrijvigheid is het gebied afwisselend open en besloten en zijn er doorzichten naar het water en plekken aan het water. Hierdoor heeft het gebied een bijzonder eigen historisch verblijfskarakter.







Karakteristieke lint-  
bebouwing aan de  
Kleis



### **Assum/Weeg, Kleis en Groot Dorregeest**

Buiten de dorpskom liggen op uitlopers van de strandwallen buurtschappen en linten die een herkenbaar eigen karakter hebben: Assum/Weeg, Kleis en Groot Dorregeest. Kenmerkend voor de 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/Weeg heeft een pittoresk, landelijk karakter en kent een zeer oude ontstaansgeschiedenis. Al in de vroege Middeleeuwen moet de geest bewoond zijn geweest. Tot 1850 beperkte de bebouwing zich tot de zuidzijde van de straat, daarna vond tot circa 1940 enige verdichting plaats, waarbij ook aan de noordzijde enige bebouwing plaatsvond. Vrij dicht op elkaar staande boerderijen worden afgewisseld met arbeiderswoningen. In het buurtschap Assum en de Weeg zijn woningen in een losse structuur langs een landweggetje gelegen.

Dorregeest ligt eveneens op een geest. Het agrarische karakter overheerst. Ook hier is een afwisseling aanwezig van grote boerderijen en wat kleinere woonhuizen. Het is een groepering van relatief dicht op elkaar staande boerderijen en arbeiderswoningen (een bouwlaag onder zadeldak). Er is sprake van veel erfbeplantingen.

De Kleis is een oude weg 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 zadelen- en mansardedak, noklijn haaks op de weg, opgetrokken uit baksteen. Met de ontwikkeling van woonwijk Kleis-West heeft begin 21<sup>ste</sup> eeuw op enkele plekken nieuwbouw plaatsgevonden.





### *Gebiedskwaliteiten lintstructuren*

- Oorspronkelijke (landschappelijke) meanderende structuur van de lintstructuren volgend aan de strandwallen.
- Aanwezige doorzichten tussen bebouwing (vooral in buitengebied).
- Diepe open achtererven tussen Binnenmeer en Langebuurt/Westergeest.
- Industrieel watergerelateerde uitstraling van Meldijk/Sluisbuurt.
- Landelijke groene agrarische uitstraling van Assum, Weeg en Groot Dorrestein.
- Kleinschaligheid en gevarieerd karakter van bebouwing.
- Een overwegend traditionele architectuur met gemetselde gevels, verticale gevel openingen, hellende daken en toepassing van baksteen, gebakken dakpannen, hout en natuursteen.
- Aanwezigheid van:
  - o Herkenbare oriëntatiepunten en onderbrekingen van de linten zoals kerken, stolpboerderijen en andere unieke panden of plekken.
  - o De stolpboerderijen met herkenbare hoofdvorm van een lage vierkante begane grondlaag en piramidevormig kap.
  - o Overige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aangewezen als monument en andere beeldondersteunende panden.

### *Ambities lintstructuren*

- Behouden en waar nodig versterken van de typerende cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische karakteristieken van het gebied.
- Per bebouwingslint respecteren van de individuele eigenheid in structuur en karakteristiek.
- Behoud van bestaande verkavelingsstructuur, korrelgrootte, schaal en oriëntatie gericht naar de openbare weg als ook de samenhangende massa, detaillering, materiaal- en kleurgebruik van het individuele pand.
- Voorkomen van grote schaa sprongen, alleen op stedenbouwkundig geëigende plekken en/of wanneer sprake is van een bijzondere publieke functie (school, kerk, theater, etc.).
- Behouden van de doorzichten tussen bebouwing.
- Voorkomen van een te grote scheiding tussen privé en openbaar gebied.
- Aandachtspunten bij nieuwbouw zijn:
  - o Oriëntatie van de bebouwing op het hoofdlint (ingang).
  - o Hoofdgebouw niet van de weg aflaggend.







*Dorpse schaal door kleinschaligheid en groen karakter.*



### 3.2.2. 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 uitgangspunten op basis waarvan gebieden zijn gegroeid en opgebouwd vormen een cultuurhistorische waarde op zich.

#### 1900-1940: eerste planmatige dorpsuitbreidingen (traditionalisme)

De ontwikkelingen vanaf begin 20<sup>ste</sup> eeuw bestond uit verdichting van bebouwing linten. Rond de oorspronkelijke dorpskern vond ook kleinschalige seriematige woningbouw plaats. Hierdoor ontstond op kleine schaal samenhang op straat- en buurniveau. Dat is vooral terug te zien aan de woningbouwcomplexen aan de Bergstraat/Burg. van Lithstraat en Burg. van Nienesstraat. Deze straten hebben een meer projectmatige opzet met korte rijen woningen en woonblokjes. De gebouwen hebben over het algemeen één of twee bouwlagen met en soms zonder kap (of een later toegevoegd dakopbouw). De hoofdvorm van de woningen is veelal eenvoudig, maar gedetailleerd in vormgeving. De woningen hebben een typische traditionele architectuur met roodbruin gemetselde gevels, fraaie soms ambachtelijke detaillering met daklijsten, erkers, gedetailleerd vormgegeven entrees en raampartijen.



*Eerste meer seriematige uitbreidingen in de dorpskom van Uitgeest (Bergstraat e.o.).*





*Lange woonblokken met rijwoningen kenmerkend voor de periode tussen 1940-1975 (Blauwe Venstraat, De Koog).*



### **1940-1975: seriematige uitbreidingen** (functionalisme)

De bouwpoging was na de oorlog enorm en er werd dan ook voor het eerst grootschalig buiten de dorpskernen gebouwd. Ook in Uitgeest heeft in deze periode grootschalig nieuwbouw plaatsgevonden. De plan- en seriematigheid is groot door herhaling van vergelijkbare woonblokken met identieke woningen in een rij. In tegenstelling tot andere gemeenten is in Uitgeest niet overgegaan tot de bouw van grote portiek- of galerijflats.

De wijken worden gekenmerkt door een sterk rechtlijnige opzet met vrijstaande woonhuizen en bouwblokken van vier tot acht woningen. De openbare ruimte is ruim opgezet met een functionele en groene inrichting door de aanwezigheid van grasbermen, voortuinen, laanbeplanting en vele waterpartijen. De architectuur bestaat uit grondgebonden doorzonwoningen van twee bouwlagen en zadeldak in een dezelfde stijl vormgegeven. Voorbeelden van dit tijdsbeeld zijn te vinden aan de Prinses Irenestraat e.o., De Koog (zuid) en aan De Terp.





*Herkenbare woningtypologie in De Koog (noord) met duidelijke kenmerken van een bloemkoolwijk.*

### **1975-1990: bloemkoolwijken** (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. Er is regelmatig sprake van een directe aansluiting tussen tuinen met schuttingen en de openbare weg, mede doordat veel achterzijden georiënteerd zijn op openbare weg. Per eenheid is er een duidelijke samenhang in architectuur, stratenpatroon en inrichting van de openbare ruimte. Herkenbare voorbeelden van deze periode zijn te vinden in De Koog (noord) zoals de Meerkoetstraat, Kemphaanstraat en De Grote Weid.



**1990 - 2015: thematische uitbreidingen** (gemengde stijlvormen)

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 zijn De Kleis-West en Waldijk waar sprake is van een diversiteit aan architectuurstijlen met samenhang op straat- en buurtniveau.



*De Kleis-West en Waldijk zijn de laatste grootschalige planmatige woonwijken met gemengde stijlvormen met samenhang op buurt- en straatniveau.*



**2015-heden: back-to-basic** (duurzaam, kleinschalig en organisch)

De kredietcrisis van 2007-2011 heeft ook in de stedelijke ontwikkeling zijn sporen achter gelaten. Grote woningbouwprojecten namen af en tegelijkertijd is de bewustwording voor het klimaat en verduurzaming verder toegenomen. Het heeft geresulteerd in andere vormen van stedenbouw en architectuur. De schaal is kleiner en de diversiteit groter met een rijke variatie aan bebouwings- en woonvormen met de openbare ruimte als verbindende factor. In deze periode is een verschuiving te zien van minder planmatig en herhaling van hetzelfde naar een meer organische ontwikkeling met individuele invulling van woonwensen. Voor deze ontwikkelingen wordt zo veel mogelijk aangesloten op de bestaande structuren. De buurten zijn klein met een mix van typologieën. Hierdoor ontstaat een gevarieerd beeld.

Nieuwe eigentijdse architectuurstijlen worden toegepast en opvallend is de revival en variatie op de traditionele jaren '20 en '30 stijlvormen. Dit is bijvoorbeeld te zien in de woningbouwontwikkeling aan de Kruiskamplaan (Waldijk) en ook aan Meerpad (Dorpskom).



*Kleinschalige uitbreiding aan Meerpad (Dorpskom) met een revival bouwstijl en individuele gevels per woning, maar met behoud van samenhang op buurtniveau.*



### *Gebiedskwaliteiten woongebieden*

- 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.
- De structuur en verkaveling zijn veelal gerelateerd aan de oorspronkelijke landschappelijke structuur van strandwallen, linten en Oer-IJ.
- De woonwijken kenmerken zich door de ruime opzet, groen karakter en kleinschaligheid van bebouwing.
- De architectuur wordt, net als de stedenbouwkundige opzet, gekenmerkt door een zekere mate van verfijning en openheid naar de openbare ruimte.
- Grootschalige voorzieningen (scholen, verzorgingshuizen e.d.) zijn onderdeel van de structuur van de wijk, maar hebben vaak een eigen uitstraling in omvang of architectuur.

### *Ambities woongebieden*

- Behouden van de samenhang op wijk-, buurt- of bouwblokniveau. Voorkomen van verrommeling straatbeeld door 'on-eigen' individuele ruimtelijke inpassingen van ingrepen in openbare ruimte, bouwplannen, reclametoepassingen, nieuwe functies, e.d.
- Respecteren van aanwezige bebouwingsbeeld, verkavelingsstructuur, korrelgrootte en schaal.
- Op stedenbouwkundig geëigende plekken (langs hoofdstructuren, hoeken etc.) kunnen verbijzonderingen in functie, vorm en omvang de stedenbouwkundige structuur versterken.
- Aandacht voor (groene) overgang van de dorpsranden naar het landschap.





### **3.2.3. Gemengde voorzieningen (stationsomgeving)**

De stationsomgeving ligt centraal in de bebouwde kom van Uitgeest, op het (oude) knooppunt van verschillende wegen en het spoor. De potentie van de centrale ligging is op dit moment nog niet volledig benut (functioneel en ruimtelijk) maar zal met de lopende ontwikkelingen geleidelijk veranderen.

De stationsomgeving zelf is een open gebied met enkele losse gebouwen (complexen). Het gebied kent weinig samenhang en tussen de gebieden aan de noord- en zuidzijde is geen ruimtelijke relatie, mede door de fysieke barrière van de N203 en het spoor. Aan de noordzijde heeft het gebied geen directe relatie met het centrumgebied in de dorpskom. De omliggende dorpse bebouwing ligt teruggelegen en de verkeerskundige functie is hier dominant aanwezig. Aan de zuidzijde is een diversiteit aan bedrijfs- en woonbebouwing gesitueerd, soms met de achterzijde aan het spoor gelegen.

Op het moment van schrijven heeft het station weinig uitstraling en het is vooral een halteplaats en verkeersfunctie. Het gebied kent in de komende jaren een hoge dynamiek door aanpassingen aan het station, het sporenlayout en de infrastructuur. Door de komst van een middenperron zal tevens een traverse (loopbrug) worden gerealiseerd. De bestaande Kleistunnel blijft bestaan als interwijkverbinding.

#### *Gebiedskwaliteiten gemengde voorzieningen*

- Herkenbare functie van openbare ruimten en infrastructuur.
- Aanwezige begroeiing langs N203 en spoor.

#### *Ambities gemengde voorzieningen*

- Verminderen en op termijn zo mogelijk opheffen van de fysieke en sociale barrièrewerking van het spoor en de N203.
- Het streefbeeld is een functioneel en kwalitatief aantrekkelijk stationsgebied dat meer bij Uitgeest hoort.
- Rond het station is potentie voor een goed geoutilleerde en veilige ontmoetings- en overstapplaats in combinatie met wonen.
- Intensivering van de bebouwing in het gebied bij het station, de realisatie van een aansprekende traverse en het ontwikkelen van woningen als stedenbouwkundige en architectonische blikvanger bij het station.





Stationsomgeving als belangrijk OV-knooppunt voor Uitgeest e.o.



### **3.2.4. Bedrijventerrein Uitgeest-Noord**

Het bedrijventerrein ligt ten noorden van het Oude Dorp, gescheiden van de woon- en leefomgeving, en is sterk naar binnen georiënteerd. Het bedrijventerrein is een gemêleerd gebied met een menging van bedrijven en kantoren ten behoeve van de aanwezige bedrijven. Het terrein heeft een ruim karakter en openheid van de bebouwing naar de straatzijde, voor een deel met een meer besloten karakter door het grote volume van de bebouwing. Gebouwen met weinig uitstraling en uitnodigende panden wisselen elkaar af.

De ruimtelijke kwaliteit van het terrein laat te wensen over door het utilitaire en soms rommelige karakter, de aanwezigheid van de parkeerplaatsen in het openbare gebied en de vormgeving van de randen van het terrein.

#### *Gebiedskwaliteiten bedrijventerrein Uitgeest-Noord*

- Het bedrijventerrein heeft een functioneel karakter.
- Groene zone aan de randen en verwevenheid met landschap door groen en water.

#### *Ambities bedrijventerrein Uitgeest-Noord*

- Een vitaal, kwalitatief hoogwaardig en goed bereikbaar bedrijventerrein.
- Behouden of verbeteren van de basiskwaliteit om verrommeling te voorkomen.
- Benutten van zichtlocaties voor representatieve bebouwing.
- Behouden en waar nodig versterken van zachte 'groene' overgangen naar het buitengebied.
- Voorkomen van verrommeling door bijvoorbeeld opslag, uitstallingen en reclame-uitingen.
- Grote bedrijfspanen zijn bij uitstek geschikt voor zonnepanelen.
- Energiepositief maken van het terrein en het nemen van herinrichtingsmaatregelen in relatie tot verduurzaming van het terrein. Te denken valt aan energietransitie en inrichtingsmaatregelen (openbare) ruimte in relatie tot hittestress.



### **3.2.5. Sport- en recreatieterreinen**

Er zijn verschillende sport- en recreatieterreinen met elk een eigen opzet, ligging en inrichting. Uitgeest kent één groot sportcomplex, namelijk sportpark De Koog. Dit terrein kenmerkt zich door open ruimtes (sportvelden en parkeerterreinen) omgeven door een groene rand. De bebouwing is gericht op de functie en bestaat uit binnensportgebouwen, kleedkamers, clubgebouwen, tribunes en opslagruimtes of combinaties daarvan. Ze zijn veelal als vrijstaande objecten in de ruimte geplaatst. Zij zijn daardoor van meerdere kanten zichtbaar. De bebouwing bestaat over het algemeen uit één laag met een plat dak of een laag zadeldak.

Naast dit sportpark kent de gemeente meerdere recreatieterreinen zoals de jachthaven en recreatieterreinen Dorregeest, Buiten-Krommenie en De Hoop. De inrichting is gericht op de recreatiefunctie met haven-, verblijfs- en wandelvoorzieningen. Soms zijn gebouwde voorzieningen aanwezig, zoals voor horeca en opslag. Bij de jachthaven zijn ook vakantiewoningen gerealiseerd.

#### *Gebiedskwaliteiten sport- en recreatieterreinen*

- Groene omlijsting en landschappelijke inpassing.
- Ligging van recreatieterreinen aan het water.

#### *Ambities sport- en recreatieterreinen*

- Duidelijke relatie met de landschappelijke omgeving behouden en waar nodig versterken.
- Vrijstaande gebouwen vragen om een alzijdige vormgeving met hoge beeldkwaliteit.
- Door nieuwe gebouwen mogen de terreinen niet dichtslippen.
- Grote sportgebouwen en voorzieningen zijn bij uitstek geschikt voor zonnepanelen.
- Verder ontwikkelen van recreatie en toerisme in de oeverzone vanaf het havengebied ten oosten van de A9 tot aan de Tweede Broekermolen, aansluitend op de kwaliteit van de ligging aan het water (water- en oeverrecreatie, dag- en verblijfsrecreatie) en het aanwezige erfgoed (binnenhaven, herontwikkeling Erfgoedpark, molens e.a.).
- Verbeteren ruimtelijke relatie van het dorp met het water en toegankelijkheid van het recreatiegebied ten oosten van de A9.





### **3.2.6. Buitengebieden**

Het buitengebied in de regio Kennemerland bestaat uit een noord-zuid georiënteerd landschap met een continu karakter door de parallelle ligging van de kustlijn, de duinen en de verschillende strandwallen. Het landschap zit vol grote contrasten, bijvoorbeeld tussen de jonge duinen (begroeide duinzoom), de strandwallen (gesloten) en de strandvlakten (open) in de oost-west richting, maar ook tussen de droogmakerijen (rationele verkaveling) en de strandvlakten (onregelmatige verkaveling).

De dorpen en steden liggen van oudsher op de strandwallen of geesten. Door hun hogere ligging waren deze gebieden al vroeg voor bewoning aantrekkelijk (Klein en Groot Dorregeest, Uitgeest, Assum). De bebouwing in de lager gelegen delen van het terrein is altijd schaars geweest, en voornamelijk in gebruik als weiland. De oudste wegen zijn gesitueerd aan de randen van de langgerekte strandwal. Langs deze wegen stonden vanouds de boerderijen. Op de geest lagen vanouds de akkers. Tussen de geesten was het lager gelegen boerenland gesitueerd met een meer onregelmatige percelen, kronkelige dijkjes en waterlopen. Naar het oosten toe gaat het gebied van de strandwallen over in de uitgestrekte veengebieden van het centrale deel van Noord-Holland.

De identiteit van Uitgeest wordt voor een belangrijk deel bepaald door het landschap. Het ontstaan van Uitgeest is leesbaar aan het landschap en het hele buitengebied functioneert als een tegenhanger van het bewoonde gebied met kwaliteiten als rust, ruimte en cultuurhistorie. Voornamelijk de gebieden aan de oostzijde van de gemeente hebben naast een agrarische functie een landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde. Opvallende beeldelementen zijn de op dijken aangelegde spoorlijnen van Haarlem en Amsterdam naar Alkmaar.

#### **Strandwallen en -vlakten**

Het buitengebied bestaat voor een deel uit strandvlakten en een strandwal waarop de bebouwde kern van Uitgeest zich bevindt. Bebouwing langs linten op de noord-zuid gerichte strandwal zorgen samen met opgaande begroeiing voor verdichting waardoor het contrast tussen strandwallen en strandvlakten wordt vergroot. Het verkavelingspatroon weerspiegelt de oorspronkelijke ontginningswijze van het landschap: de onregelmatige blokverkaveling in de strandvlakten en de opstreckende verkaveling langs de strandwallen, wat goed zichtbaar is aan de diepe kavels aan Westergeest, Langebuurt en Kleis.







*Traditionele stolpboerderij aan Busch en Dam.*



De laaggelegen strandvlakten kenmerken zich door het open karakter. Het open weidelandschap geldt als een van de mooiste polderlandschappen van Noord-Holland. De strandvlakte is altijd weinig bebouwd waardoor openheid een belangrijk kenmerk is. De bebouwing in het buitengebied is voornamelijk gerelateerd aan de agrarische functie van het gebied. Naast stolpen zijn er enkele boerderijen waarbij het woonhuis en de schuur achter elkaar zijn gelegen (kop-romptype: rechthoekige plattegrond en voorhuis onder zadeldak) en boerderijen waarbij het woonhuis los aan de weg is gelegen met daarachter de stal.

Opvallend in het landelijke gebied zijn de objecten in verband met de waterhuishouding (gemalen en 4 grote molens). Hiervan dateert er één uit de 17de eeuw (Tweede Broekermolen) twee uit 1896, te weten de Dorregeestermolen en de molen 'De Dog', en een in 1842 te Alblasserdam als houtzaagmolen gebouwde maar in 1973 in Uitgeest als poldermolen herplaatst exemplaar (De Kat). Alle molens zijn achtkantige bovenkruiers.

### **Veenontginningen**

De van oorsprong natte veenontginningen aan de oostzijde van Uitgeest hebben een overwegend geordende structuur met langgerekte smalle kavels (Uitgeesterbroek). Aan het slotenpatroon is nog te zien hoe de ontginning van het veengebied heeft plaats gehad. Kenmerkend is de openheid, kronkelige wegen en het verkavelingspatroon. Het enige reliëf wordt hier gevormd door lage dijkjes. Er zijn nauwelijks verharde paden aanwezig, er zijn zelfs weilanden die uitsluitend over de vaarten te bereiken zijn. De bebouwing is beperkt tot enkele boerderijen langs de Lagendijk en Busch en Dam onderdeel van de Stellingzone.

### **Stellingzone (Lagendijk/Busch en Dam)**

Een opvallend ruimtelijk element in het landelijke gebied is de Stelling van Amsterdam: een indrukwekkende verdedigingsgordel rondom de stad Amsterdam, die voor een groot deel in Kennemerland ligt. De Stelling bestaat uit een aantal forten, defensiedijken en inundatiegebieden: terreinen die in geval van nood onder water gezet konden worden. Binnen de gemeente Uitgeest liggen de forten aan de Ham en fort Krommeniedijk. Tussen de forten ligt een verbindende dijk: de Vuurlinie. De Stelling volgt hier de loop van het Oer-IJ



De Stelling van Amsterdam is een bindend en ordenend element, met een rijke flora en fauna, herkenbaar in het landschap. De cultuurhistorische waarden betreffen de aanwezigheid van de met gras-bedekte forten, de dijken aan de randen van de polder en de open, waterrijke zones rond de dijken en begroeiing rond de forten en langs de dijk. Door het bochtige verloop en de aanwezige beplanting is de dijk een karakteristiek landschapselement.

Aan de voet van de dijk - vooral aan Busch en Dam - staan meerdere grotere (stolp)boerderijen, waarvan een aantal met monumentale iepenbeplantingen. Daarnaast liggen er verspreid woningen, voornamelijk met zadeldak. De kleurstellingen in aardkleuren passen goed bij het landelijk karakter. De rand met dijk, zelfstandige erven en erfbeplanting zorgen voor een transparante begrenzing van het gebied.

### *Gebiedskwaliteiten buitengebieden*

- Algemeen
  - o Aanwezigheid van contrasten (hoogteligging, verkaveling, reliëf en beslotenheid) tussen verschillende landschapstypen.
  - o Markante gebouwen (molens en stolpen), als herkenbare landmarks in het open landschap.
  - o Zichtlijnen zijn belangrijk voor de leesbaarheid van het landschap.
  - o Uitgestrektheid van Uitgeester- en Alkmaardermeer
- Strandwallen en -vlakten
  - o Kenmerkend is een duidelijke overgang tussen de besloten, bebouwde ruimtes op de strandwal en de open strandvlakte met incidentele bebouwing.
  - o Noord-zuid richting van doorgaande wegen op de strandwallen.
  - o De onregelmatige verkavelingspatronen van de strandvlakten.
  - o De opstrekende verkavelingspatronen van de strandwallen/geesten met diepe kavels.
  - o Openheid met vergezichten over de strandvlakten.
- Veenontginningen
  - o Openheid van het gebied.
  - o Kleinschalige veenontginningen met onregelmatige strookvormige verkaveling.
  - o Bijzondere waterrijke landschaps- en natuurwaarde van de weilanden.







Fort bij Krommeniedijk, één van een 42 forten van de Stelling van Amsterdam (Unesco Werelderfgoed).



- Stellingzone (Lagendijk/Busch en Dam)
  - o Ensemblewaarde van de Stelling van Amsterdam met forten, schootcirkels, linedijk etc.
  - o Landschappelijke waarde van het kronkelend verloop van de dijk met een rijke begroeiing.
  - o Karakteristiek van de stolpboerderijen Busch en Dam.

#### *Ambities buitengebieden*

*Het buitengebied is als onderdeel van Noord-Kennemerland aangewezen als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) gekoppeld aan de Omgevingsverordening NH2020 van de provincie.*

*Voor deze gebieden is een regime voor bescherming en waar mogelijk versterking en ontwikkeling van het landschap van toepassing.*

- Behouden en versterken van cultureel erfgoed als drager van de identiteit van het buitengebied.
- Karakteristiek van het Oer-IJ landschap en de Stelling van Amsterdam beschermen en recreatief benutten.
- Behouden en versterken samenhang tussen natuurwaarden in het gebied (als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland).
- Versterken belevingswaarde van het landschap (cultuurhistorie, openheid, rust, ruimte, natuurbeleving).
- Ruimtelijke ontwikkelingen dragen bij aan:
  - o het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek van de verschillende landschapstypen;
  - o het versterken van (de beleving van) openheid.
- Behouden van het contrast tussen de open strandvlakten en het meer besloten karakter van de strandwal. Behouden van zichtlijnen op het duingebied.
- Zorgvuldige inpassing en aanpassing van agrarische bedrijven in het omliggende landschap.
- Respecteren cultuurhistorische betekenis van molens en stolpenboerderijen.





## 4. BASISPRINCIPES

Het streven naar een goede omgevingskwaliteit hangt samen met een aantal basisprincipes. Door toepassing van deze principes worden bestaande gebiedskwaliteiten gerespecteerd en is er ruimte voor toevoegen van nieuwe kwaliteiten. De gemeente houdt bij de beoordeling van elke ingreep in de fysieke leefomgeving proportioneel rekening met deze principes en de gemeente verwacht dat haar inwoners en initiatiefnemers dat ook doen.

### 4.1. Inpassing op basis van aanwezige gebiedskwaliteiten

Inpassing heeft betrekking op de ontwerp kwaliteit (schaal, vormgeving etc.), maar ook op het gebruik en de gebruikers. Samen bepalen ze de acceptatie van nieuwe invullingen. Hoe groter de impact op de omgeving, hoe belangrijker een zorgvuldige afweging en motivering nodig is.

- Uitgangspunt is dat ingrepen passen in de omgeving en anticiperen op de aanwezige gebiedskwaliteiten. Dat betekent niet dat afwijken van de omgeving of toevoegen van nieuwe kwaliteiten niet mogelijk zijn. Daarbij geldt wel de volgende stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de kwaliteit en de participatie naarmate een ingreep zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

### 4.2. Samenhangende benadering

Samenhangende benadering gaat over de afweging van verschillende belangen (ruimtelijk, economisch, sociaal, cultureel en ecologisch). De benodigde samenhang wordt bepaald door de plek, de opgave en de betrokken partijen. Een brede scope vooraf werkt bevorderlijk, dus met alle gebiedskennis en belangen aan de voorkant in beeld.

- Uitgangspunt is dat omgevingskwaliteit bij ontwikkelingen in samenhang wordt meegenomen in het ontwerpproces en als zodanig wordt beoordeeld. Dat vraagt kennis van een gebied, maatschappelijke betrokkenheid, maar ook goed opdrachtgeverschap en ontwerp onderzoek.

### 4.3. Dynamiek van kwaliteit

Er is niks vreemds aan veranderende steden en landschappen en daarmee de kenmerken en waarden die we daar aan toekennen. Sommige veranderingen hebben een lange geleidelijke geschiedenis en andere ingrepen zijn vluchtiger en veranderen binnen enkele decennia.



Deze veranderingen in kwaliteit en tijd zijn terug te brengen tot enkele lagen met elk een eigen dynamiek: de ontwikkel- of hersteltijd van de betreffende functies in een laag. De toenemende ruimtevrage door de grote transitie (mobiliteit, energietransitie, woningbouw, waterveiligheid, etc.) kan leiden tot versnippering en aantasting van eeuwenoude kwaliteiten.

- Uitgangspunt is dat de beoogde levensduur van ruimtelijke ingrepen en functies worden gekoppeld aan de juiste laag en dynamiek. Hoe langzamer de (beoogde) veranderingssnelheid, hoe zorgvuldiger je ermee omgaat. De lagenbenadering kan helpen in het keuze- en afwegingsproces.



**Natuurlijke onderlaag;** de levende (biotische) en niet levende (abiotische) factoren, de natuurlijke waterlopen en de geomorfologische verschillen in de bodem zijn bepalend voor de diversiteit in landschappen. Er is sprake van een lange ontstaansgeschiedenis. Belangrijke veranderingen duren soms eeuwen, maar de klimaatveranderingen en grootschalige korte termijn ingrepen kunnen snel schade toebrengen.



**Ontginningslaag;** gedurende een eeuwenlang proces heeft de mens de natuurlijke basis omgevormd tot het huidige cultuurlandschap. Veranderingen zijn geleidelijk en duren al gauw meer dan een eeuw, maar de landschapsgeschiedenis kenmerkt zich ook door grote planmatige ingrepen zoals de droogmakerijen. Nieuwe ingrepen kunnen deze ontginningslaag versterken of aanvullen.



**Netwerklaag;** infrastructuur is essentieel voor het verbinden van de kust, de dorpen en de bereikbaarheid in de regio. Het zijn functionele lijnen door het landschap en vormen daarmee ook ruimtelijke barrières. Veranderingen duren circa 20 tot 80 jaar, waarbij oude structuren de basis kunnen zijn voor nieuwe. Bijvoorbeeld oude paden die uitgegroeid zijn tot recreatieve wandel- of fietsroutes.



**Occupatielaag;** activiteiten zoals bedrijvigheid, wonen, recreëren en verblijven zijn onlosmakelijk verbonden met hiervoor genoemde lagen. Maar de benodigde voorzieningen zijn vaak van relatief korte duur, monumentale uitzonderingen daargelaten. Er is een hoge dynamiek; veranderingen voltrekken zich veelal binnen één of twee generaties (10 tot 60 jaar).





#### 4.4. Betrokkenheid omgeving

Omgevingskwaliteit heeft een ruimtelijke, culturele en sociale component. Deze componenten komen alleen naar voren door het voeren van dialoog en betrekken van de omgeving. Hierdoor komen verhalen bovendien en behoudt - of krijgt - de plek zijn waardevolle betekenis.

- Uitgangspunt is dat eigenaren, initiatiefnemers en ontwerpers in ieder geval de directe omwonenden betrekken bij ontwikkelingen en planvorming. Deze betrokkenheid is proportioneel verbonden aan de schaal, de uitstraling en publieke betekenis van een ingreep.

#### 4.5. Duurzaamheid als vanzelfsprekendheid

Klimaatadaptie en energietransitie zijn noodzakelijke veranderingen die van grote invloed zijn op de fysieke leefomgeving. Elke ingreep zou in de basis bij moeten dragen aan deze transitie en in ieder geval een geïntegreerd onderdeel moeten zijn in het ontwikkel- en ontwerpproces. Daarbij speelt ook zorgvuldig ruimtegebruik en vergroening van de bebouwde omgeving een belangrijke rol. Niet alleen om een betere verblijfskwaliteit te creëren, maar ook ten behoeve van de biodiversiteit en het beperken van hittestress en wateroverlast.

- Uitgangspunt is dat de thema's klimaatadaptie en duurzaamheid als ontwerpuitdaging worden gezien, zowel stedenbouwkundig als landschappelijk, en zowel op gebiedsniveau als op gebouwniveau. Daarbij kan op verschillende niveaus nagedacht worden over duurzaamheid, waaronder toekomstbestendigheid, klimaatadaptie, energie- en klimaatbeheer, materiaalgebruik, afvalstromen, mobiliteit, vergroening, ecologie en natuur etc.

De basisprincipes kunnen ook gebruikt worden als uitgangspunten bij het opstellen van beeldkwaliteitplannen of vergelijkbare beoordelingskaders.







*Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in het buitengebied van Uitgeest (Lagendijk).*



# DEEL B UITERLIJK VAN BOUWWERKEN

Dit deel is een uitwerking met criteria voor het uiterlijk van bouwwerken en vervangt de 'Welstandsnota 2004'. Er is onderscheid gemaakt in kleine en grote bouwplannen. Daarnaast zijn criteria opgenomen voor specifieke bouwwerken.

SCHEMA beoordeling uiterlijk van bouwwerken .....	55
<b>1. ALGEMEEN</b>	
1.1. Inleiding .....	56
1.2. Wet- en regelgeving .....	56
1.3. Afwijken, handhaving en excessen .....	57
<b>2. KLEINE (VER)BOUWPLANNEN</b>	
2.1. Algemeen .....	59
2.2. Sneltoetscriteria .....	62
2.2.1. Bijbehorende bouwwerken (erfbouw) .....	62
2.2.2. Dakkapellen .....	64
2.2.3. Dakopbouwen .....	65
2.2.4. Gevelwijzigingen .....	68
2.2.5. Erfafscheidingen en toegangspoorten .....	68
2.2.6. Installatietechniek .....	69
<b>3. SPECIFIEKE BOUWPLANNEN</b>	
3.1. Algemeen .....	70
3.2. Monumenten .....	70
3.3. Stolpboerderijen .....	71
3.4. Agrarische bedrijfsgebouwen .....	74
<b>4. GROTE BOUWPLANNEN</b>	
4.1. Algemeen .....	76
4.2. Gebiedsgericht beleid .....	76
4.3. Beoordelingscriteria .....	77
<b>5. (HER)ONTWIKKELINGEN</b>	
5.1. Algemeen .....	82
5.2. Procedure .....	82

*Klik op een hoofdstuk  
of paragraaf om verder  
te lezen.*

*Terug naar vorige  
weergave*



## SCHEMA beoordeling

Betreft uw bouwplan een vergunningvrije bouwactiviteit?

ja

Er vindt vooraf geen beoordeling plaats bij vergunningvrije bouwwerken. Wel kan er sprake zijn van een exces ([zie paragraaf 1.3](#)). Informatie over vergunningvrij bouwen kunt u onder meer verkrijgen bij de gemeente en de rijksoverheid.

▼ nee

Is er sprake van een klein bouwwerk?

- Bijbehorende bouwwerk (erfbouwing)
- Dakkapel
- Dakopbouw
- Gevelwijziging
- Erfafscheiding of toegangspoort
- Installatietechniek

ja

### Hoofdstuk 2 **KLEINE (VER)BOUWPLANNEN**

Voor veel voorkomende kleine bouwwerken en verbouwingen zijn criteria opgenomen waarmee snel duidelijk wordt wanneer het plan in ieder geval aan redelijke eisen van welstand voldoet. Indien nodig kunnen in specifieke situaties ook de criteria voor specifieke gebouwen (H3) en gebieden (H4) worden gebruikt.

▼ nee

Is er sprake van een specifiek bouwplan?

- Monument (zie [www.uitgeest.nl](http://www.uitgeest.nl) voor overzicht)
- Stolpboerderij
- Agrarisch bedrijfsgebouw
- Dakopbouw

ja

### Hoofdstuk 3 **SPECIFIEKE BOUWPLANNEN**

Voor deze situaties zijn specifieke criteria van toepassing. Bouwplannen worden altijd voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie.

▼ nee

Is er sprake van een groter bouwplan, niet zijnde een groter (her)ontwikkelingsproject? Bijvoorbeeld een woning, woonblok of bedrijfspand?

ja

### Hoofdstuk 4 **GROTE BOUWPLANNEN**

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

▼ 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

### Hoofdstuk 5 **(HER)ONTWIKKELINGEN**

Voor plannen die de bestaande structuur doorbreken of in hun architectuur afwijken van de omgeving kan worden afgeweken van de criteria of kan een aanvullend beoordelingskader nodig zijn.



*Klik op een hoofdstuk om verder te lezen.*





# 1. ALGEMEEN

Het bebouwingsbeeld - en daarmee de architectonische verschijning van onze gemeente - is voortdurend aan het veranderen. Met deze beleidsregel zijn wij ervan overtuigd dat het inpassen van nieuwe bouwwerken goed kan worden besproken en beoordeeld. Deze 'Beleidsregel voor het uiterlijk van bouwwerken' vervangt de 'Welstandsnota Uitgeest 2011'.

## 1.1. Inleiding

Deze beleidsregel maakt onderdeel uit van de Nota Omgevingskwaliteit. Het doel van de Nota Omgevingskwaliteit is het behouden en stimuleren van een goede omgevingskwaliteit ten behoeve van de identiteit van een plek of gebied. Als uitwerking voor alle bouwactiviteiten zijn criteria opgenomen over het uiterlijk van de bebouwing, de architectonische verschijning. Wanneer een aanvraag voor een vergunning niet voldoet aan de gestelde criteria kan de vergunning geweigerd worden.

## 1.2. Wet- en regelgeving

Wie in Nederland iets wil (ver)bouwen heeft in veel gevallen een omgevingsvergunning nodig. Bij een aanvraag voor een vergunning wordt onder andere bekeken of het plan voldoet aan 'redelijke eisen van welstand'. De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12a van de Woningwet (Ww) gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, en moet zijn gebaseerd op door de gemeenteraad vastgestelde criteria zoals opgenomen in een welstandsnota. Dit verandert nadat de Omgevingswet in werking treedt.

### Omgevingswet

De Omgevingswet vervangt meerdere wetten zoals de Wet ruimtelijke ordening en deels de Woningwet. De term 'welstand' verdwijnt min of meer met de Omgevingswet, daarvoor in de plaats wordt de term 'uiterlijk van bouwwerken' geïntroduceerd. In artikel 4.19 van de Omgevingswet is bepaald dat de gemeenteraad - als uitwerking van het omgevingsplan - beleidsregels vaststelt over het uiterlijk van bouwwerken.

Als de Omgevingswet in werking treedt wordt de vastgestelde welstandsnota automatisch een beleidsregel voor het uiterlijk van bouwwerken (overgangsrecht, zie artikel 4.114 Invoeringswet). De gemeenteraad hoeft dan geen nieuwe nota vast te stellen. Om hierop vooruit te lopen is deze uitwerking alvast betiteld als 'Beleidsregel voor het uiterlijk van bouwwerken' in plaats van 'Welstandsnota'.



### **1.3. Afwijken, handhaving en excessen**

De criteria kunnen ontoereikend zijn bij situaties die we nu niet voorzien. In deze gevallen kan er behoefte ontstaan om af te wijken van de criteria of van het advies van de commissie.

#### **Afwijken van criteria**

Er kan van een bijzondere situatie sprake zijn als de gestelde criteria ontoereikend zijn voor situaties die we nu niet kunnen voorzien. Bijvoorbeeld als er sprake is van een uitzonderlijke architectonische kwaliteit. Ook wanneer een ingreep voldoet aan de criteria, 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 criteria.

#### **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.





## Handhaving

De gemeente geeft met deze beleidsregel een beoordelingskader voor het toezicht op het uiterlijk van bouwwerken en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning is aangevraagd, danwel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de omgevingsvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het bouwwerk. Ook als er sprake is van een excès kan de gemeente besluiten te handhaven en de eigenaar aan te schrijven.

## Excessen

Onder de huidige Woningwet artikel 12, lid 1 mag een bestaand bouwwerk niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria zoals opgenomen in deze nota. In dat geval spreken we van een excès. Dat betekent dat het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van en afbreuk doet aan de omgeving. Ook vergunningvrije bouwplannen die niet vooraf worden getoetst moeten passen in het beeld van de gemeente.

Bij het toepassen van deze excessenregeling wordt het criterium gehanteerd dat bij een 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 ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Zaken dus, waaraan een groot deel van de mensen zich ergert. Vaak heeft dit betrekking op:

- 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 wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor ook de gebiedskwaliteiten in [hoofdstuk 3 in Deel A](#) van deze nota).

*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, kan in het nieuwe omgevingsplan een specifieke zorgplicht voor het uiterlijk van bouwwerken worden opgenomen.*



## 2. KLEINE (VER)BOUWPLANNEN

In dit hoofdstuk zijn de criteria opgenomen voor kleinere (ver)bouwplannen bij bestaande gebouwen. Voor deze (ver)bouwplannen zijn criteria van toepassing die aangeven of het bouwplan redelijkerwijs past bij de architectonische kenmerken van het bestaande gebouw.

### 2.1. Algemeen

De criteria komen aan de orde als het bouwplan vergunningplichtig is. Als een bouwplan volledig vergunningvrij is, dan zijn de criteria niet aan de orde. Als een bouwactiviteit een onderdeel heeft waardoor deze alsnog vergunningsplichtig wordt, wordt het hele bouwplan vergunningsplichtig en kan het bouwplan onderdeelig zijn aan de gestelde criteria.

Het bestemmingsplan - of bij afwijking het kruimelgevallenbeleid (indien vastgesteld) - treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft gebruik, situering en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan of het kruimelgevallenbeleid geen belemmering oplevert wordt een klein (ver)bouwplan beoordeeld aan de hand van de sneltoetscriteria in dit hoofdstuk. Voor nieuwbouw of grootschalige renovatieplannen gelden de criteria voor grote bouwplannen in [hoofdstuk 4](#). Het reclamebeleid is separaat van deze nota te vinden op de gemeentelijke website.

Belangrijkste criterium 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. Dit uitgangspunt geldt voor een beoordeling met de sneltoetscriteria en in beginsel ook voor de beoordeling door de commissie. De commissie beoordeelt daarnaast ook op basis van de criteria voor grote bouwplannen in relatie tot de gebiedskwaliteiten.

*Na het in werking treden van de Omgevingswet worden alle bestemmingsplannen vervangen door één omgevingsplan.*



## Sneltoetscriteria

Veel aanvragen betreffen gelijksoortige bouwplannen. Deze kunnen snel en direct worden afgehandeld. In de volgende gevallen vindt in beginsel een snelle procedure plaats aan de hand van de sneltoetscriteria zoals opgenomen in de hierna volgende paragrafen:

§ 2.2.1. Bijbehorende bouwwerken (erfbebouwing)

§ 2.2.2. Dakkapellen

§ 2.2.3. Dakopbouwen

§ 2.2.4. Gevelwijzigingen

§ 2.2.5. Erfafscheidingen en toegangspoorten

§ 2.2.6. Installatietechniek

De sneltoetscriteria gelden voor alle regieniveaus. Als er sprake is van één van de volgende situaties zal de commissie om advies worden gevraagd:

- als het bouwplan niet voldoet aan de sneltoetscriteria, of;
- bij twijfel over de toepasbaarheid van de criteria, of;
- als er sprake is van een monument, een karakteristiek pand of een beschermd gezicht, of;
- als er sprake is van een specifiek object ([hoofdstuk 3](#)), of;
- als voor een bepaald type bouwplan geen sneltoetscriteria zijn opgenomen.

***Voor alle duidelijkheid: het is dus niet zo dat een bouwplan wordt afgewezen als het niet voldoet aan de sneltoetscriteria; het zal dan worden voorgelegd aan de commissie.***

## Trendsetters

De ruimtelijke samenhang van de openbare ruimte is in veel gevallen gebaat bij een herhaling van gelijkvormige oplossingen voor vergelijkbare bouwvormen als rijenhuizen. Een bouwplan dat identiek is aan een eerder voor het betreffende bouwblok of straat door de commissie goedgekeurde en door burgemeester en wethouders als zodanig aangewezen trendsetter, zal een positief advies krijgen.

De commissie stelt de trendsetter vast. De trendsetter ‘overvleugelt’ de sneltoetscriteria voor kleine bouwwerken, dat wil zeggen dat de sneltoetscriteria niet van toepassing zijn als er een trendsetter is aangewezen. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij de gemeente.





### 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' (voorerfgebied).

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 'achtererfgebied' (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. Ook openbaar toegankelijk vaarwater wordt aangemerkt als openbaar toegankelijk gebied.



*Illustratie achtererfgebied*

## 2.2. Sneltoetscriteria

De hierna volgende sneltoetscriteria zijn bedoeld om bepaalde kleine bouwplannen sneller te vergunnen. Als het bouwplan niet voldoet aan de sneltoetscriteria, bij twijfel over de toepasbaarheid van de criteria en in geval van monumenten, karakteristieke panden of specifieke bouwwerken wordt het bouwplan alsnog voorgelegd aan de commissie.

### 2.2.1. *Bijbehorende bouwwerken (erfbebouwing)*

Met 'bijbehorend bouwwerk' wordt bedoeld een uitbreiding van een hoofdbouw, bijvoorbeeld aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en overige bouwwerken met een dak. Zonder hoofdbouw 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 e.d.
- Losstaand bouwwerk: een bouwwerk met (af)dak dat los van het hoofdbouw op het erf staat zoals een schuur, tuinhuis, carport, dierenverblijf, planten- of groentekas, e.d.

#### *Aangebouwd bouwwerk op het voorerf*

- Op het voorerf alleen als een erker en/of entreeportaal met gemetselde opbouw en kozijnen.
- Sneltoetscriteria erkers en entreeportalen gelden alleen voor rijenwoningen.
- Maatvoering:
  - o Het dak is plat en niet hoger dan 0.30 meter boven de 1e verdiepingvloer.
  - o Het bouwwerk heeft een kapje tot maximaal 4 meter hoog en niet hoger dan 0.30 meter boven de verdiepingvloer.
  - o Diepte aan de voorgevel maximaal 1.25 meter voor een erker en 0.60 meter voor een ingangspartij.
  - o Boeidelen zijn maximaal 0.30 meter hoog.
  - o De overstek van het dak van de erker en/of het entreeportaal is maximaal 0.15 meter.
- Vormgeving, materiaal, kleur en detaillering:
  - o Plattegrond is rechthoekig of afgeschuind.
  - o Aansluitingen op de erfgrans uitvoeren als muurdam.
  - o Materiaal, kleur, profilering en detaillering aansluitend aan het hoofdbouw.

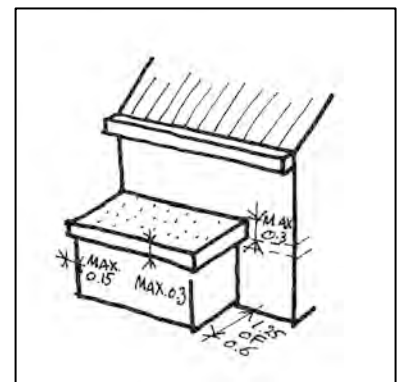


### *Aangebouwd bouwwerk op het achtererf*

- Alleen achter het hoofdgebouw in de vorm van een uitbouw over de gehele of gedeeltelijke breedte van de achtergevel. Bebouwing op het zijerf wordt altijd voor advies voorgelegd aan de commissie.
- Maatvoering:
  - o Hoogte maximaal 0.30 meter boven de 1e verdiepingvloer.
  - o Boeidelen zijn maximaal 0.30 meter hoog.
- Vormgeving, materiaal, kleur en detaillering:
  - o Aansluitingen op de erfgrens uitvoeren als muurdam.
  - o Geen secundaire aan- of uitbouw (b.v. uitbouw aan uit- of aanbouw).
  - o Het dak is plat of maximaal 5° hellend bij lichtdoorlatende serredaken.
  - o Een lichtstraatje van maximaal 0.80 meter breed is mogelijk.
  - o Materiaal, kleur, profilering en detaillering aansluitend aan het hoofdgebouw.

### *Losstaand bouwwerk*

- Maatvoering:
  - o Maximaal 5 graden hellend of plat dak en niet meer dan 0.20 meter overstek.
  - o Boeidelen zijn maximaal 0.30 meter hoog.
- Vormgeving, materiaal, kleur, detaillering:
  - o Rechthoekige plattegrond.
  - o Zo veel mogelijk aansluiten bij het hoofdgebouw of reeds aanwezige bijgebouwen in de omgeving.
  - o Geen opvallende details en kleuren.
  - o Geen toepassing van beton, staal, kunststof, rietmatten of vlechtschermen.



*Maatvoering aangebouwd bouwwerk.*



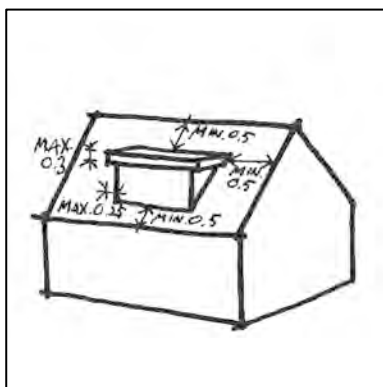


### 2.2.2. Dakkapellen

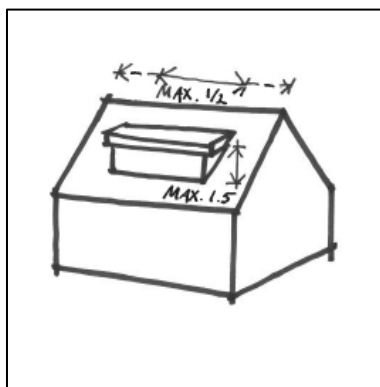
Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak.

#### Plaatsing en maatvoering

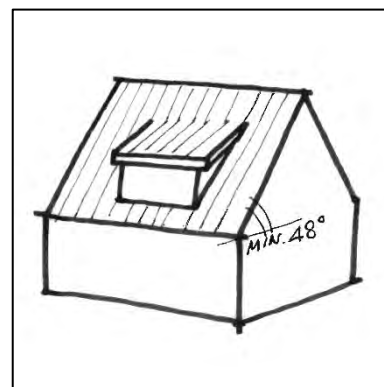
- Meerdere dakkapellen op hetzelfde dakvlak regelmatig gerangschikt op een horizontale lijn.
- Geen dakkapellen boven elkaar op hetzelfde dakvlak.
- Geen dubbele dakkapellen (over twee woningen).
- Geen dakkapellen op aan- of uitbouwen of op bijgebouwen.
- Bij mansardekap plaatsing alleen op het onderste steil hellende deel van de kap.
- Minimaal 0.50 meter onder de noklijn. Bij een dakvlak aan de achterkant met een hellingshoek van maximaal 35 graden, kan een dakkapel tot onder de nokpan doorlopen.
- Minimaal 0.50 meter van de zijkanten van het dakvlak, of van de hoekkepers (in geval van piramide- of schilddak) gemeten aan de bovenkant van de dakkapel.



Plaatsing dakkapel.



Maatvoering dakkapel aan de voorkant.



Bij een hellingshoek van minimaal 48° kan de dakkapel aangekapt zijn.



*Nadere criteria voor dakkapellen op het voordakvlak en naar het openbaar gebied gekeerde zijdakvlak*

- Een dakkapel is niet breder dan 1/2 van de breedte van het dakvlak, gemeten ter hoogte van de bovenkant van de dakkapel ten opzichte van het dakvlak op die hoogte. Bij toepassing van meerdere dakkapellen geldt dit voor de som van de breedten van de dakkapellen.
- Een dakkapel is niet hoger dan 1.50 meter.
- Een dakkapel niet combineren met dakramen, gemetselde schoorstenen, zonnepanelen of zonnecollectoren in hetzelfde dakvlak.

*Vormgeving, materiaal, kleur en detaillering (alle dakkapellen)*

- De dakkapel is plat afgedekt.
- Bij kappen met een hellingshoek van minimaal 48 graden kan de dakkapel aangekapt zijn.
- De onderdorpel van het kozijn moet direct aansluiten op het dakvlak.
- Boeidelen maximaal 0.30 meter hoog en kan maximaal 0,25 meter uitsteken buiten het onderliggende kozijn.
- Het front van een dakkapel heeft maximaal voor 1/3 deel van zijn oppervlak een gesloten invulling.
- Materiaal, kleur, profilering en detaillering aansluitend aan het hoofdgebouw (bouwlagen en dak).

### **2.2.3. Dakopbouwen**

Een dakopbouw is een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, waardoor het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert. Een dakopbouw is, in tegenstelling tot een dakkapel, niet ondergeschikt aan het dakvlak. Een dakopbouw kan het silhouet van het oorspronkelijke dak aantasten en heeft een ingrijpende invloed op het straatbeeld.

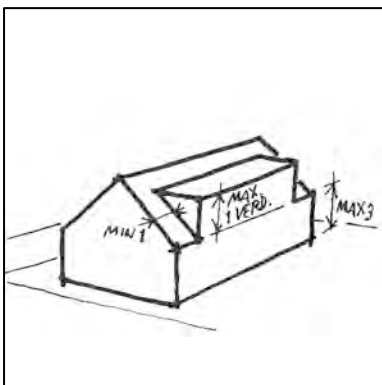
Een dakopbouw kan worden aangebracht op een hellend- of op een plat dak. Dakopbouwen op een plat dak zijn meestal zeer beeldbepalend en worden altijd door de commissie beoordeeld. Hiervoor kunnen wel vastgestelde trendsetters worden gebruikt. De hierna opgenomen sneltoetscriteria betreffen alleen dakopbouwen voor hellende daken met een symmetrisch of asymmetrisch zadeldak.



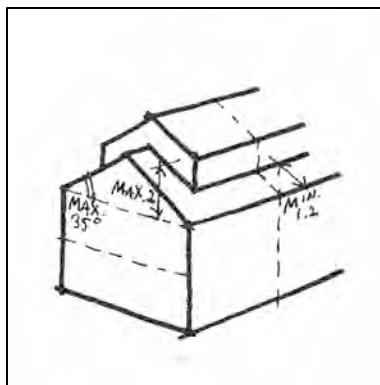
Voor dakopbouwen worden drie situaties onderscheiden, te weten: dakopbouw uit de eerste bouwlaag, een dakopbouw over de nok en het eenzijdig doortrekken van het dakvlak bij langskappen.

#### *Algemeen (voor alle dakopbouwen)*

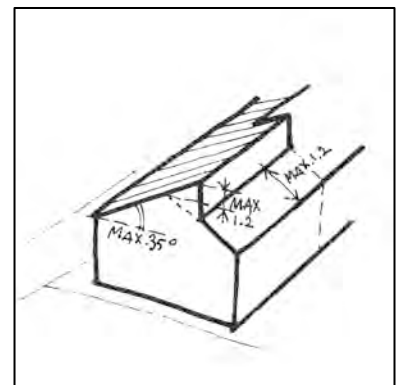
- Dakopbouwen alleen op hellende daken met een symmetrisch of asymmetrisch zadeldak.
- Er is sprake van een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn bij meerdere dakopbouwen op een doorgaand dakvlak.
- Niet op aan- of uitbouwen of op bijgebouwen.
- Materiaal, kleur en detaillering identiek aan, of afgestemd op het hoofdgebouw.
- De voor- en/of achterzijde van de dakopbouw heeft maximaal voor 1/3 van zijn oppervlak een gesloten invulling.
- Boeidelen zijn maximaal 0.30 meter hoog en kunnen voor maximaal 0.25 meter uitsteken buiten het onderliggende kozijn.
- Vormgeving, materiaal, kleur en detaillering: gelijk of gelijksoortig aan het hoofdgebouw (bouwlagen en dak) of daarop afgestemd, gericht op een onopvallende toevoeging.



*Dakopbouw uit eerste bouwlaag.*



*Dakopbouw over de nok.*



*Dakvlakverhoging bij langskappen.*





#### *A. Dakopbouw op een schuin dak uit de eerste bouwlaag*

- Alleen bij gebouwen met een goothoogte van maximaal 3.00 m. en alleen aan de achterzijde.
- Minstens 1.00 meter van de zijkanten van het dakvlak.
- Bij vrijstaande gebouwen met een dwarskap (nok dwars op de weg) over twee verdiepingen is aan de zijkant een opbouw toegestaan door het optrekken van de gevel over maximaal 1/3 deel van de lengte van het dakvlak gemeten aan de bovenzijde van de dakopbouw.
- Hoogte bij langskappen bedraagt maximaal één volledige verdiepingshoogte.
- Bij vrijstaande woningen met een dwarskap mag de inwendige stahoogte maximaal 2.40 meter bedragen.
- De dakopbouw is plat afgedekt.
- Het front van een dakkapel heeft maximaal voor 1/3 deel van zijn oppervlak een gesloten invulling.

#### *B. Dakopbouw over de nok bij langskappen*

- Alleen op daken met een hellingshoek van maximaal 35 graden.
- Bij tussenwoningen loopt de dakopbouw van bouwmuur tot bouwmuur.
- De afstand tussen de onderste pan en de onderdorpel, gemeten evenwijdig aan de dakhelling, bedraagt minimaal 1.20 meter.
- De hellingshoek van de dakopbouw is gelijk aan die van het oorspronkelijke dak.
- De gootlijn van de dakopbouw ligt niet hoger dan 2.00 meter boven de vloer van de nieuwe ruimte.
- De dakopbouw heeft dichte zijwanden.

#### *C. Dakvlakverhoging bij langskappen*

- Alleen op daken met een hellingshoek van maximaal 35 graden.
- De noklijn wordt verhoogd door het doortrekken van het dakvlak naar achteren.
- De afstand tussen de onderste pan en de onderdorpel, gemeten evenwijdig aan de dakhelling, bedraagt minimaal 1.20 meter.
- De nieuwe nok is niet meer dan 1.20 meter hoger dan de bestaande.



#### **2.2.4. Gevelwijzigingen**

Van een gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijn-invulling, luik of gevelpaneel. De opbouw en indeling van de gevel is een belangrijk onderdeel van de architectonische vormgeving van het gebouw en het aanzicht van de straat. De mogelijkheden voor gevelwijzigingen zijn dermate divers dat er geen sneltoetscriteria worden gegeven. Wel kunnen er trendsetters worden vastgesteld die vervolgens worden gehanteerd voor een sneltoets.

#### **2.2.5. Erfafscheidingen en toegangspoorten**

Een erfafscheiding is een bouwwerk op de erfgrans, bedoeld om het erf af te baken van een buurerf of de openbare weg.

##### *Plaatsing en maatvoering*

- Hoogte achter de voorgevellijn maximaal 2.00 meter; hoogte voor de voorgevellijn maximaal 1.00 meter.

##### *Materiaal, kleur en detaillering*

- Uitvoering in houten delen, minimaal 12 millimeter dik, om en om bevestigd op of tussen houten of betonnen stijlen, dan wel een verzinkt stalen netwerk voorzien klimplanten, dan wel verzinkt stalen schanskorven gevuld met natuur- of baksteengranulaat.
- Geen toepassing van beton, behalve desgewenst de betonnen palen en onderkanten 0.30 meter boven maaiveld. Geen toepassing kunststof, metaal (met uitzondering van stalen netwerk), rietmatten, vlechtschermen of golfplaat.
- Bij toepassing metselwerk: maximaal 1.00 meter gemetseld in de kleur van het hoofdgebouw met een semi-transparante opbouw van hout of een stalen netwerk. Eventueel opgaande penanten van maximaal een steen breed, hartop-hart maximaal 1.20 meter, en tot maximaal 2.00 meter hoog. Geen prints van bak- of natuursteen toepassen.
- Kleur naturel, of afgestemd op het hoofdgebouw, of geschilderd in een donkere kleur.
- Toegangspoorten voor de voorgevellijn kunnen inclusief penanten of zijstijlen maximaal 2.00 meter hoog zijn over een breedte van maximaal 4 .00 meter. De poort bestaat uit een transparant hekwerk van stalen spijlen of houten delen met een openingspercentage van minimaal 50 procent en is geflankeerd door gemetselde penanten in een soortgelijke steen als het gebouw, dan wel stalen of houten zijstijlen.



### **2.2.6 Installatietechniek**

In het zicht komende elementen als warmtepompen, airco-units e.d.

#### *Plaatsing en maatvoering*

- Hoogte tegen de voor- en zijgevel (voor zover vergunningsplichtig) maximaal 1 meter boven maaiveld.

#### *Materiaal, kleur en detaillering*

- Kleur van het element en zijn leidingwerk als het betreffende gevelvlak.





## 3. SPECIFIEKE BOUWPLANNEN

In dit hoofdstuk zijn criteria opgenomen voor situaties die zo specifiek zijn dat daarvoor een eigen uitwerking met criteria nodig is.

### 3.1. Algemeen

Voor ingrepen aan monumenten of stolpboerderijen en voor de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen zijn uitwerkingen gemaakt met criteria die specifiek gericht zijn op de aard en functie van het gebouw en omgeving. Bouwplannen worden altijd aan de commissie voorgelegd, die bij de beoordeling de criteria interpreteert in het licht van het concrete bouwplan in relatie tot het gehele gebouw.

### 3.2. Monumenten

Uitgeest kent Rijksmonumenten, provinciale monumenten en gemeentelijke monumenten. Deze aangewezen monumenten zijn erkend als bouwwerk van groot algemeen belang en genieten een wettelijke bescherming. De gebouwen hebben met name een historische waarde.

Beoordeling van ingrepen aan monumenten is gericht op het op een hoog kwaliteitsniveau handhaven, herstellen en versterken van de historische karakteristieken van het gebouw en de samenhang van het monument met zijn omgeving.

#### *Hoofdmassa en opbouw*

- De gebouw blijft als zelfstandige eenheid herkenbaar.
- De contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw blijft zichtbaar.

#### *Vormgeving, materiaal- en kleurgebruik*

- De detaillering is eenvoudig, gevarieerd en zorgvuldig, en sluit aan bij de aard en het historische karakter van het gebouw.
- Dakkapellen, kroonlijsten, erkers en dergelijke zijn vormgegeven als zelfstandige elementen en sluiten aan bij de aard en het historische karakter van het gebouw.
- Renovaties, aan- of verbouwing zijn in bouwstijl aangepast aan het oude gebouw: een hedendaagse interpretatie op historische kenmerken is mogelijk.
- Materiaalgebruik is gelijk aan of vergelijkbaar met het bestaande: bakstenen gevels, pannendaken etc., bij voorkeur géén kunststoftoepassingen.
- Kleurgebruik sluit aan bij de aard en (historische) karakter van het gebouw.



### 3.3. Stolpboerderijen

In de gemeente Uitgeest komen meerdere stolpboerderijen voor: in het buitengebied, langs historische linten en in de dorpskernen. Sommige stolpen zijn aangegeven als monument. Stolpboerderijen zijn verbonden aan de agrarische geschiedenis en daarom van grote cultuurhistorische waarde. Stolpen zijn door hun opvallende piramidedak de beeldbepalende identiteitsdragers van het Noord-Hollandse open landschap en het dorpsbeeld. De stolp als boerderijtype ontstond vanaf de 16de eeuw als agrarisch gebouw en heeft als bouwtype door de eeuwen heen een evolutie doorgemaakt. Ook in de 21ste eeuw worden nieuwe stolpen gebouwd, maar (vrijwel) nooit als agrarisch gebouw.

De stolp wordt gekenmerkt door een vierkante of rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en het grote piramidevormige dak, dat gedragen wordt door een zogenaamde vierkantconstructie waarbinnen ook de hooiopslag (de tas) plaatsvindt, c.q. vond. Rondom de tas liggen doorgaans alle bedrijfs- en woonfuncties gegroepeerd, zoals het woongedeelte, de stallen en de dars. De darsdeur (grote schuurdeur naar de dars) is aangebracht binnen het volume, waardoor een verhoging in de daklijn ontstaat.

De naar de straat gekeerde gevel is het representatieve gedeelte dat als woonhuis gebruikt wordt. De andere gevels zijn ondergeschikt, hebben vaak kleinere (stal)vensters en behoren vanouds tot het bedrijfs gedeelte. Het dak is bedekt met dakpannen of met riet, of een combinatie hiervan. Soms heeft het dak een 'spiegel', wanneer ter plaatse van het voordakvlak het riet als decoratieve uitsparing is weggelaten, en is ingevuld met dakpannen. Soms is op het voordakvlak een representatieve topgevel of schoorsteen aangebracht. Uitbouwen, ook van het woonhuis, komen vaak voor. Op dit punt vertoont de stolp veel variatie. Ook in ornamentiek en de vorm van de ramen en topgevels variëren stolpen onderling.

Inzet bij beoordeling van (ver)bouwplannen is het behoud van de structuur en de hoofdkarakteristieken van het gebouw. Onder de hoofdkarakteristieken wordt in ieder geval verstaan de hoofdvorm, het representatieve verschil tussen het woonhuisgedeelte en de stallen/tas en die elementen die verwijzen naar de agrarische geschiedenis van het bouwwerk, zoals de deeldeur en stal/deelvensters. Ook de inrichting van het erf en het behoud van de solitaire positie van de stolp in de omgeving is belangrijk.



### *Erfinrichting, hoofdmassa en opbouw*

- Eventuele schuren, stallen of bijgebouwen worden zo ver mogelijk van de stolpboerderij, aan de achterkant van het erf geplaatst en in ieder geval achter de voorgevelrooilijn.
- De hoofdvorm bestaat uit één bouwlaag met een piramidevormig dak.
- De maat van de plattegrond is karakteristiek en varieert van klein (12 bij 12 meter) tot groot (20 bij 20 meter).
- De dakhelling is minimaal 45 graden.
- Grote ingrepen zijn zoveel mogelijk aan één zijde geconcentreerd, bij voorkeur aan de achterzijde.
- Behouden van kenmerkend onderscheid tussen het open muurwerk en het gesloten massieve dak.
- Een dakkapel alleen op de voorgevel, in de stijl van de stolp, ondergeschikt en gecentreerd geplaatst.
- Dakramen alleen op zij- en achterdakvlak en verzonken in het dakvlak waarbij de maat in verhouding staat tot het oppervlak van de kap en overige reeds aanwezige elementen daarin.
- Vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en zijn op een rij geplaatst. (geen strookramen). Kleine raampjes mogen verspreid in de kap liggen.
- Geen zonnepanelen en -collectoren aan de voor- en zijkant.
- Loggia's alleen aan de achterkant.

### *Detailering, materiaal en kleurgebruik*

- Geen stijkenmerken die duiden op een oudere bouwperiode dan waarvan in werkelijkheid sprake is.
- Gevels hebben een subtiel reliëf door neggen, kozijnhout, dorpels, etc. De vorm van de ramen is een diepliggend smal vlak met donkergetint glas.
- De voorgevel heeft een rijker karakter dan zij- en achtergevel.
- Bij restauratie/verbouwing sluiten materialen zoveel mogelijk aan bij de oorspronkelijke authentieke gevelkenmerken en materialen (hout, betimmeringen, deuren, ramen, kozijnen, voegspecie als voor gevelstenen).





- Het hoofdmateriaal van de gevel is rode baksteen, met oranje of gele bakstenen voor de details, al dan niet in combinatie met houten delen; andere materialen zijn hieraan ondergeschikt en de dakbedekking bestaat uit matte keramische dakpannen.
- Riet op het dak alleen als bijvoorbeeld uit foto's blijkt dat oorspronkelijk ook riet was toegepast.
- Niet toegestaan zijn: wit/grijze betonsteen/kalkzandsteen, beton, kunststof of aluminium beplating, kunststof kozijnen en deuren, rolluiken, spiegelen glas en vlakke plaatdeuren.
- Geen signaalkleuren.
- Extra aandacht is vereist voor: voordeuren, garagedeuren, gootbakken, boeiboorden, windveren, dakkapellen, kozijnen, hekwerk.



*Stolpboerderij aan de Westergeest*



### 3.4. Agrarische bedrijfsgebouwen

Agrarische bedrijfsgebouwen staan verspreid langs de linten en in het buitengebied. Het gaat hierbij vooral om moderne boerenbedrijven met de benodigde stallen en loodsen voor opslag van materieel en producten. Deze kunnen achter een. Een aantal van deze bedrijfsgebouwen heeft naast een opslag- ook een verkoop-functie.

De agrarische bedrijfsgebouwen staan niet direct langs de weg, maar liggen vooral achter een klassieke boerderij, maar ook op het erf van een plattelandswoning. Ze hebben eenvoudige, rechthoekige plattegronden en staan met de korte zijde naar de weg gericht. Aan deze kant is vaak ook een grote deur te vinden. De hoogte is beperkt tot één laag met een flauw hellende kap. Ook de uitvoering van deze gebouwen is eenvoudig. In het algemeen hebben ze een onderbouw met een plint van baksteen en daarboven gevels van gevouwen staalplaat. De daken zijn afgedekt met een vergelijkbare staalplaat, die soms is gecombineerd met stroken doorzichtige kunststof beplating.

De kleuren van deze gebouwen zijn gedekt. De beplating van de onderbouw varieert in het algemeen van lichtgrijs tot donkergroen. Hier en daar is de lengte van de gebouwen gebroken door lichte kleurverschillen in de gevels. Kozijnen zijn vaak uitgevoerd in de kleur van de beplating of wit. De daken zijn meestal lichtgrijs. Door de lichtgrijze en groene kleuren vallen de gebouwen minder op in het landschap en trekken ze minder aandacht dan de woonbebouwing grenzend aan de weg. De detaillering van de agrarische bedrijfsgebouwen is direct en weinig nadrukkelijk, wat geheel in lijn is met de wens de gebouwen op een terughoudende manier te plaatsen in hun omgeving.

Uitgangspunt voor beoordeling van (ver)bouwplannen is een zorgvuldige inpassing in het landschap met een terughoudende vormgeving en kleurstelling gezien de openheid van het landschap en de daaruit volgende grote zichtbaarheid van de gebouwen vanaf de linten en wegen.



### *Algemeen*

- Zo min mogelijk clustering van agrarische bedrijven, wanneer dat betekent dat doorzichten op het buitengebied verloren gaan. De bebouwing op het bedrijfsperceel zelf is bij voorkeur compact om te grote uitwaaiering te voorkomen.
- Agrarische complexen en andersoortige bebouwing hebben een ingetogen uitdrukking ten opzichte van het omringende landschap, in vorm, massa en kleur.
- Een heldere ordening van verschillende gebouwen op het erf is belangrijk. Nieuwe bouwwerken houden rekening met het ensemble van alle bebouwing op het erf.

### *Plaatsing en hoofdmassa*

- Situering van de bedrijfsgebouwen achter het woongedeelte en de bijgebouwen, zodat er sprake is van een woonzone aan de voorkant en een bedrijfszone aan de achterkant.
- De lange zijde van de bedrijfsgebouwen is parallel aan de kavelrichting gesitueerd.
- Bedrijfsgebouwen bestaan uit een onderbouw van een laag die wordt afgedekt met een zadeldak/schilddak.

### *Vormgeving, materiaal- en kleurgebruik*

- Bedrijfsgebouwen hebben een horizontale geleding in de kop- en langsgevel.
- Detaillering is eenvoudig en zorgvuldig.
- Metaal- of vezelcementplaat in gedekte kleuren, of baksteen al dan niet in combinatie met hout.





# 4. GROTE BOUWPLANNEN

Dit hoofdstuk vormt de basis voor beoordeling van alle grotere nieuwbouwplannen. Bijvoorbeeld een nieuwe woning of bedrijfspand of een grootschalige herbestemming of reconstructie van een geheel bouwblok.

## 4.1. Algemeen

Uitgangspunt is om grotere bouwplannen zó vorm te geven dat ze aansluiten op de bestaande gebiedskwaliteiten en rekening wordt gehouden met de gestelde ambities. De omgeving in gemeente Uitgeest is echter niet onveranderbaar. Veranderingen bieden juist kansen en mogelijkheden om nieuwe kwaliteiten toe te voegen. In deze gevallen kan er behoefte ontstaan om af te wijken van de gebiedskenmerken en de criteria ([zie paragraaf 1.3](#)).

## 4.2. Gebiedsgericht beleid

Voor Uitgeest zijn de volgende gebiedstypen te onderscheiden (klik [hier](#) voor de overzichtskaart):

- Lintstructuren
- Woongebieden
- Gemengde voorzieningen (stationsomgeving)
- Bedrijventerreinen
- Sport- en recreatieterreinen
- Buitengebied
  - o Strandwallen en -vlakten
  - o Veenontginningen
  - o Stellingzone (Lagendijk/Busch en Dam)

***Beoordeling van nieuwbouwplannen vindt altijd plaats in combinatie met de gebiedsgerichte beschrijvingen, kernkwaliteiten en ambities zoals opgenomen in [deel A hoofdstuk 3](#).***

De regieniveaus bepalen vooral de mate aan toepassing van de criteria. Bij gebieden met een basis regieniveau zal de nadruk van de beoordeling liggen op de ruimtelijke hoofdaspecten (bijv. siteringen en hoofvorm) en bij gebieden met een bijzonder welstandsniveau ook op basis van detailaspecten (bijv. gevelopbouw, kleur- en materiaalgebruik).



Voor bepaalde ontwikkelingen zijn beeldkwaliteitplannen of andere aanvullende uitwerkingen van toepassing (zie [hoofdstuk 5](#)). Het bestemmingsplan (of omgevingsplan) treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft gebruik, situering en maximale afmetingen.

### 4.3. Beoordelingscriteria

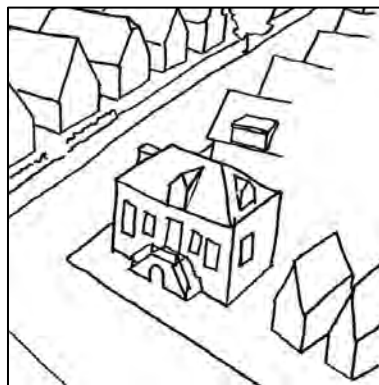
De criteria zijn van toepassing bij grotere bouwplannen die passen binnen de aanwezige architectonische, stedenbouwkundige of landschappelijke context.

#### *Situering*

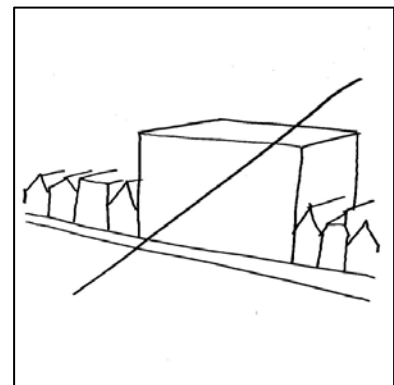
- Het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij kunnen hogere eisen worden gesteld afhankelijk van het voor het betreffend gebied vastgestelde regiokeniveau en naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.
- De plint van het gebouw aan de openbare weg voegt zich weloverwogen 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, hoeksituatie e.d.);
  - o de toekomstige omgeving (stedenbouwkundige visie, vastgesteld beeldkwaliteitplan, reeds goedgekeurde belendingen).



*Een bouwwerk past in of respecteert de aanwezige stedenbouwkundige karakteristiek van de bestaande omgeving.*



*Variatie en verbijzonderheden zijn mogelijk als daarvoor een stedenbouwkundige aanleiding is.*



*De hoofdvorm past qua hoogte en opbouw in de structuur van de directe bebouwde omgeving en landschap.*

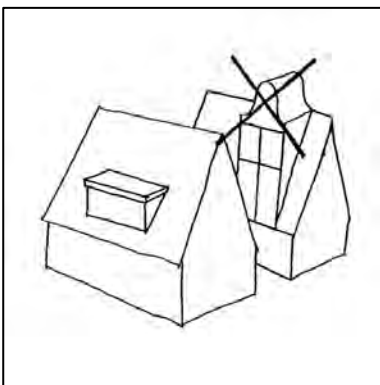
- Variatie en verbijzonderheden buiten de bandbreedte van afwijkingen is mogelijk als daarvoor een stedenbouwkundige aanleiding is. Voorbeelden daarvan zijn hoeken, de kop van een T-kruising of andere bijzondere zichtlijnen.
- De specifieke terreinomstandigheden zijn waar mogelijk benut (denk aan: helling van het terrein, speciale locatie, ligging in het landschap).

### Hoofdvorm

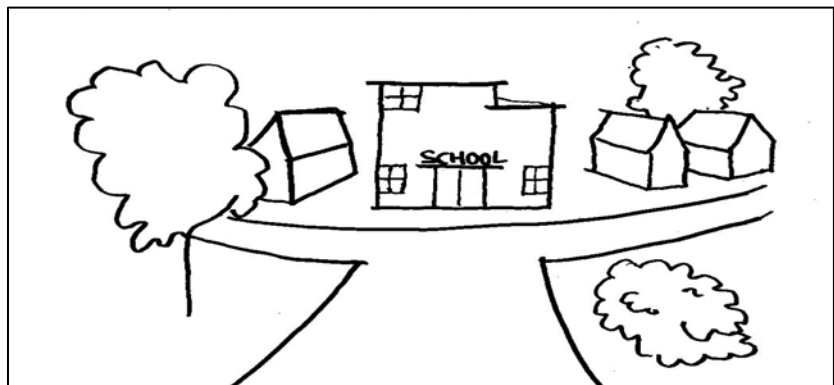
- Het bouwwerk past qua hoogte en opbouw in de structuur van de directe bebouwde omgeving en het landschap.
- Een grotere hoofdvorm is mogelijk op plekken waar een stedenbouwkundig accent gewenst is en/of als er sprake is van een bijzondere publieke functie, zoals een kerk, school en theater.
- De bouwmassa's zijn harmonieus van vorm, afmetingen en verhoudingen en ze vertonen duidelijk samenhang en richting.
- De massaopbouw is afgestemd op de structuur van de plattegronden of maakt zich daar juist weloverwogen vanuit een ontwerpgedachte van los.

### Daken

- De dakvorm past bij het ontwerp en sluiten aan 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.



*Toevoegingen aan het dak zijn ondergeschikt en respecteren de dakvorm.*



*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.*





### *Gevel*

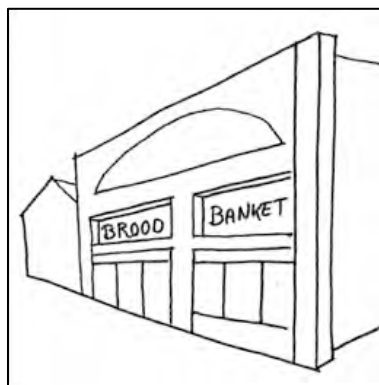
- Er is structuur en samenhang in het gevelbeeld m.b.t. de vorm, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen, zonder dat de aantrekkingskracht van het bouwplan verloren gaat door simpelheid of een te veel aan gelijkvormigheid.
- Het uiterlijk van een gebouw heeft een relatie met het gebruik en de 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.
- 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*

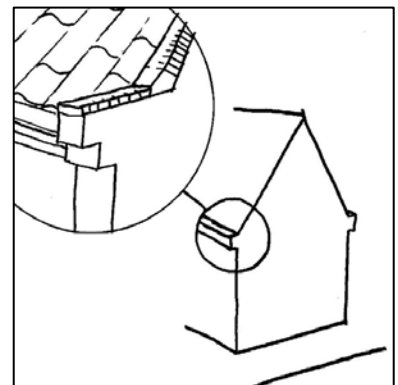
- Het bouwwerk is zo ontworpen dat sprake is van detailleringen die consequent zijn toegepast en die passen bij de (gekozen) architectuurstijl.
- Bij renovatie en verbouw is de aanwezige fijne en ambachtelijke onderdelen en kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevellijsten, pilasters en luiken behouden.



*Er is structuur en samenhang in het gevelbeeld zonder dat de aantrekkingskracht van het bouwplan verloren gaat.*



*Gevelreclame is een passend onderdeel van de totale gevelcompositie passend bij de architectuur.*



*Bij renovatie en verbouw is de aanwezige kenmerkende detaillering behouden.*







BRUG

*Nieuwbouw in karakteristieke dorpskom (Dokter Brugmanplantsoen).*



### *Materiaal, kleur en textuur*

- 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 kwaliteit uitstralen door blijvend mooie materialen.

### *Duurzaamheid*

- Het thema duurzaamheid dient als ontwerpuitdaging te worden gehanteerd, zowel stedenbouwkundig of landschappelijk op gebiedsniveau als architectonisch op gebouwniveau. Bij individuele nieuwbouw van een woning of pand kan duurzaamheid ook de basis zijn voor de algehele vormgeving.
- Er is op verschillende niveaus nagedacht over duurzaamheid, waaronder bestendigheid, energie- en klimaatbeheer, materiaalgebruik, afvalstromen, mobiliteit, ecologie en natuur etc.
- Bij de toepassing van voorzieningen t.b.v. duurzaamheid zoals zonnecollectoren/ -panelen, groene gevels/daken, installatie-elementen zoals warmtepompen, isolatiemaatregelen of dergelijke, passen deze binnen het architectonische concept van het gebouw en/of de stedenbouwkundige of landschappelijk context.
- Voorzieningen t.b.v. duurzaamheid (zoals zonnepanelen of warmtepompen incl. bijbehorende technische onderdelen zoals leidingen e.d.) zijn bij nieuwbouw integraal mee ontworpen.
- Voorzieningen t.b.v. verduurzaming van monumenten of karakteristieke panden zijn met uiterste zorg en respect voor de cultuurhistorische waarde vormgeven, in beginsel niet zichtbaar vanaf de openbare weg.





## 5. (HER)ONTWIKKELINGEN

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

### 5.1. Algemeen

Nieuwe / aanvullende criteria zijn wenselijk 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.

### 5.2. Procedure

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

De basisprincipes voor een goede omgevingskwaliteit ([hoofdstuk 4 van deel A](#)) vormen een belangrijk kader voor beoordeling van grote (her)ontwikkelingsopgaven en kunnen ook dienen als uitgangspunten bij het opstellen van beeldkwaliteitplannen of vergelijkbare beoordelingskaders.



Een dergelijk kader dient in ieder geval de volgende onderdelen te bevatten:

*Samenvatting*

*Leeswijzer*

1. Inleiding, incl. een duidelijke begrenzing van het werkingsgebied
2. Beleidskaders
3. Analyse huidige situatie met een beschrijving van cultuurhistorische, landschappelijke en/of stedelijke context
4. Beschrijving van en 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.
5. Principes en regels voor de uitvoering
6. Aandachtspunten en vervolgstappen

*Bijlagen*

De raad van de gemeente Uitgeest wordt betrokken bij de grotere ingrijpende bouw- en/of ontwikkelplannen. Het beeldkwaliteitplan of een vergelijkbaar instrument wordt (samen met het bestemmingsplan) vastgesteld door de gemeenteraad, als aanvulling op deze nota. Om de commissie in staat te stellen de criteria of richtlijnen als toetsingskader 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 beeldkwaliteitplan of vergelijkbaar is, mits anders bepaald, alleen van toepassing in de ontwikkelfase. Na realisatie/oplevering vervalt het ontwikkelgerichte karakter. Daarmee vervallen de in de ontwikkelfase relevante criteria en zal de commissie beoordelen op basis van de criteria zoals opgenomen in deze nota.

Een overzicht van de vastgestelde en geldende beeldkwaliteitplannen en vergelijkbare documenten is te vinden op de website van de gemeente.



# Colofon

De Nota Omgevingskwaliteit Uitgeest is in opdracht van de gemeente Uitgeest vervaardigd door MOOI Noord-Holland i.s.m. Buro Schout.

## ***Versie***

Nota Omgevingskwaliteit gemeente Uitgeest, door de gemeenteraad van Uitgeest vastgesteld op 20 april 2023.

## ***Opgesteld door***

### Mooi Noord-Holland

Ingrid Langenhoff (projectleiding)

Emmy Kanon (beleidscoördinator)

Renee Stroomer (cultuurhistorie)

Kim Zweerink (cultuurhistorie)

Lisa Timmerman (landschap)

### Buro Schout

Bas Schout (ruimtelijk beleid)

### Werkorganisatie De BUCH

(Beleids)medewerkers stedenbouw, erfgoed, RO, Vergunningen, Plannen en Projecten.

## ***In opdracht van***

Gemeente Uitgeest

## ***Fotografie***

Gemeente Uitgeest en Mooi Noord-Holland, tenzij anders vermeld.

Het auteursrecht berust bij de gemeente Uitgeest en Mooi Noord-Holland 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 Uitgeest.