



# WATERRIJK

KAVELPASPOORT EN BEELDKWALITEIT OOSTHUIZEN  
3 VRIJE KAVELS, FASE 3B  
22 MEI 2023

## INHOUDSOPGAVE

|              |    |
|--------------|----|
| INLEIDING    | 5  |
| OOSTHUIZEN   | 7  |
| WATERRIJK    | 9  |
| VRIJE KAVELS | 13 |
| KAVEL 32     | 14 |
| KAVEL 33     | 16 |
| KAVEL 34     | 18 |



Luchtfoto Oosthuizen met omcirkeld de zelfbouw kavels en het plangebied Waterrijk. Schaal 1:10.000

## INLEIDING

Aan de zuidrand van Oosthuizen is Waterrijk in aanbouw. Een nieuwe woonwijk in "Oud-Hollandse stijl" met landelijke woonclusters die refereren aan de karakteristieke Noord-Hollandse erfopbouw.

Het gebied ten westen van de Seevancksweg is inmiddels opgeleverd. Nu wordt ook het gebied ten oosten van de weg ontwikkeld. In het tweede deelplan (3B) worden 62 woningen gerealiseerd. Naast seriematige woningen zijn in dit plangebied een drietal zelfbouwkavels opgenomen. Voor elk vrije kavel is een apart kavelpaspoort opgesteld. Dit paspoort geeft de randvoorwaarden voor deze kavels.

Naast deze kavelpaspoorten zijn ook de voorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan Waterrijk fase 3B en 3C en de algemene gemeentelijke Welstandsnota van toepassing.

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is het uitgangspunt bouwplannen te realiseren in de geest van het beeldkwaliteitsplan en de reeks gerealiseerde bouwplannen in Waterrijk.

# Waterrijk - Oosthuizen

beeldkwaliteitsplan  
& beeldkwaliteitsregels

versie 6





karakteristieke bebouwing aan Beemsterringvaart



lintbebouwing Westeinde



karakteristieke bebouwing



lintbebouwing oude lint

## OOSTHUIZEN

Oosthuizen is opgebouwd uit drie zones; het lint, de zone tussen het lint en de Watering en het gebied ten zuidoosten van de Watering.

### Het Lint

Omdat Oosthuizen is ontstaan aan het water is het lint anders dan veel andere linten in Noord-Holland. De lint bebouwing concentreert zich aan de noord-west zijde van de weg, tussen de weg en de Beemsterringvaart (de Oostdijk). Aan de zuid-oostzijde van de weg lagen oorspronkelijk enkele boerderijen. Het lint had één dichtbebouwde zijde en één veel opener zijde.

### Tussen het lint en de Watering

Pas later is aan de zuid-oostzijde van de weg, tussen het lint en de Watering, gebouwd. Deze bebouwing is zeer divers. Er zijn kleine buurtjes gebouwd (de eerste dorpsuitbreidingen), grotere objecten zoals bijvoorbeeld een school en er zijn terreinen open gebleven. Het verschil tussen de beide zijden van het lint is karakteristiek. De bebouwing van het lint is overeenkomstig de bebouwing van

de compacte linten in Noord Holland. In het lint van Oosthuizen zijn nog meerdere bijzondere gebouwen bewaard gebleven. De bebouwing heeft een kleinschalig karakter met vrijstaande gebouwen. De woningen hebben langskappen en dwarskappen en zijn allemaal georiënteerd op de weg. Het afwisselende beeld wordt vooral bepaald door een sterk wisselende rooilijn en de aanwezigheid van enkele grotere objecten. Ook het materiaalgebruik en kleurgebruik is divers. De bebouwing tussen het lint en de watering heeft grote overeenkomsten met de overige lintbebouwing. De kleine uitbreidingen zijn eenduidiger van vorm. Hier is de planmatige ontwikkeling herkenbaar.

### Ten zuidoosten van de Watering

Met de bebouwing ten zuid-oosten van de watering heeft Oosthuizen een duidelijk schaa sprong gemaakt. De uitbreidingen zijn planmatig opgezet en hebben daarom per buurt een eigen identiteit. De identiteiten sluiten aan bij het tijdsbeeld waarin de buurten zijn gebouwd. De uitstraling van de bebouwing is eigentijds met verwijzingen

naar de karakteristieke lintbebouwing. Zo is er veel baksteen in combinatie met hout toegepast. De kleuren van het hout zijn veelal gereserveerd en bescheiden waardoor de verwijzingen naar het Noord-hollandse beeld subtiel blijven. De gematigde kleuren sluiten tevens aan bij de landelijke sfeer van het dorp.



## WATERRIJK

Waterrijk refereert aan de sfeer van Oosthuizen. Het vormt landelijke woonclusters: een compacte verzameling van woningen die op een argeloze manier zijn gesitueerd. Het beeld is charmant en rommelig. Om het gevarieerde beeld te versterken is geen doorgetrokken rooilijn te herkennen, woningen verspringen waar mogelijk.

Alle woningen hebben kappen. De kapvormen zijn vaak steil en lopen van de nok tot aan de gootlijn waardoor een groot dakvlak zichtbaar wordt. De kaprichtingen in het wooncluster wisselen en verschillen van kleur. Ook samengestelde en geknikte kapvormen komen voor.

Materialen en kleuren zijn afwisselend maar in dezelfde tinten. Met voornamelijk baksteen in combinatie met delen in hout of houtachtige materialen.

Ook de bijgebouwen zijn belangrijk in het beeld. Want vrijwel alle bijgebouwen staan in het zicht vanaf de openbare ruimte. De bijgebouwen zijn qua massa ondergeschikt aan de woningen en staan veelal los van

de woningen. De architectuur sluit aan op de architectuur van het hoofdgebouw met dezelfde architectonische kwaliteit. Dit betekent dat ook de bijgebouwen kappen hebben. Behalve als ze onderdeel uitmaken van het woonhuis.









KLEINE WERF

DE FABRIEK

SEEVANCKSWEG

PROVINCIALE WEG

N



## VRIJE KAVELS

De vrije kavels krijgen een vergelijkbare uitstraling als de eerder gerealiseerde woonclusters zichtbaar op pagina 10 en 11: een compacte verzameling van woningen die op een argeloze manier zijn gesitueerd, met verspringende rooilijnen. Enerzijds is elk huis anders waardoor er een gevarieerd beeld ontstaat. Anderzijds wordt er gestreefd naar een samenhangend straatbeeld, dat aansluit op het karakter van Oosthuizen. De woningen staan ruim op hun kavel met verspringende ruimte tussen de bouwvlakken. Daardoor ontstaat een open, landelijk en speels karakter met verrassende doorzichten richting de polder.

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is het uitgangspunt bouwplannen te realiseren in de geest van het beeldkwaliteitsplan en de reeks gerealiseerde bouwplannen in Waterrijk.

De haag wordt aangeplant door de verkopende partij. Deze moet door de bewoner worden onderhouden. Gekozen is voor een robuuste landschappelijke haag, passend bij de landschappelijke omgeving van Waterrijk. De haag bestaat uit meerdere nader te bepalen beplantingssoorten.

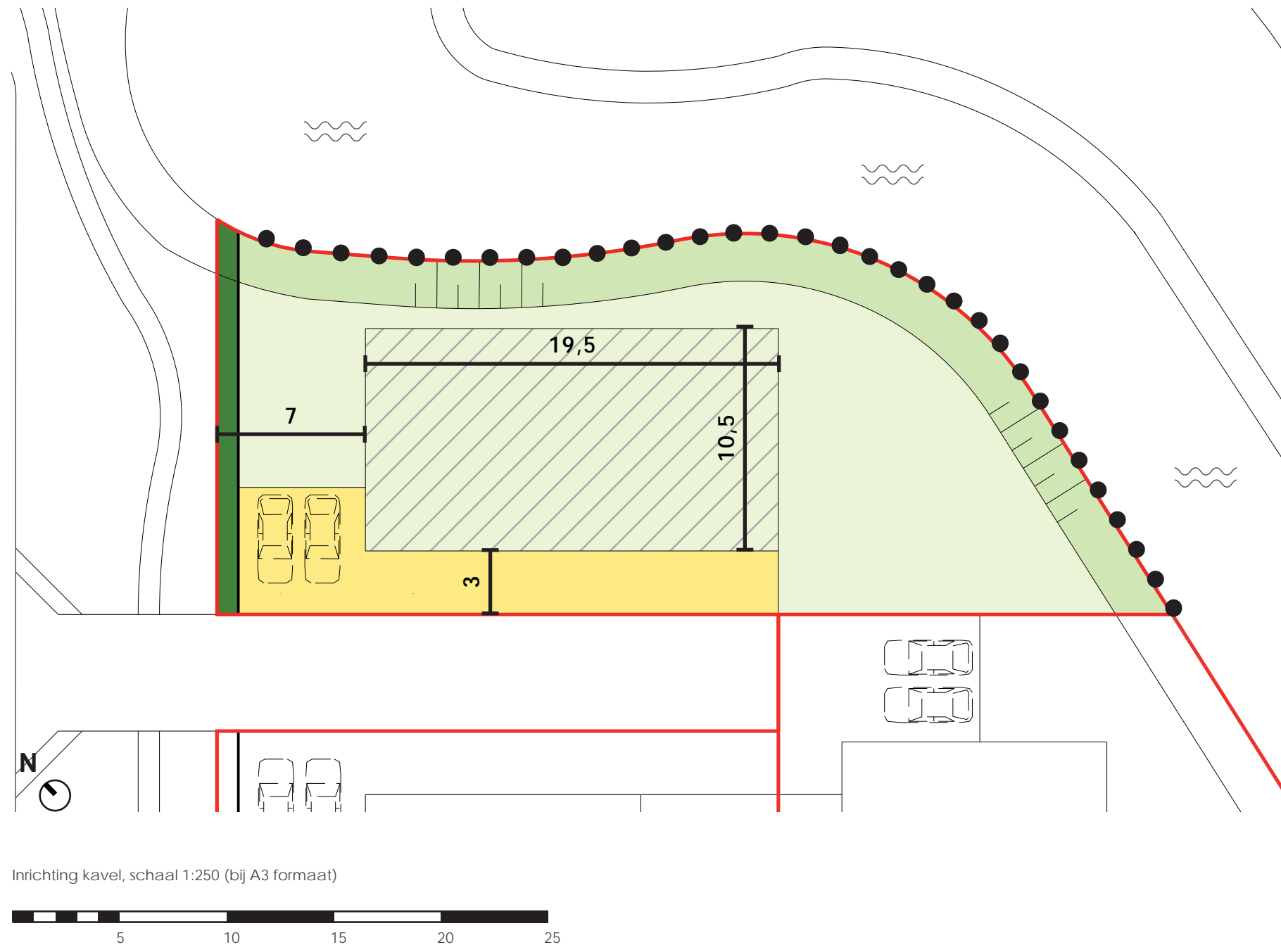


robuuste landschappelijke haag

### Legenda

- achtertuin
- talud
- kavelgrens
- blokhaag hoogte 1 meter / breedte 1 meter
- beschoeiing
- bouwvlak hoofdvolume
- voortuin

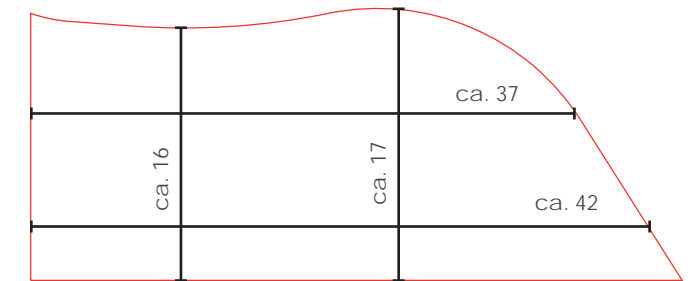
# KAVEL 32



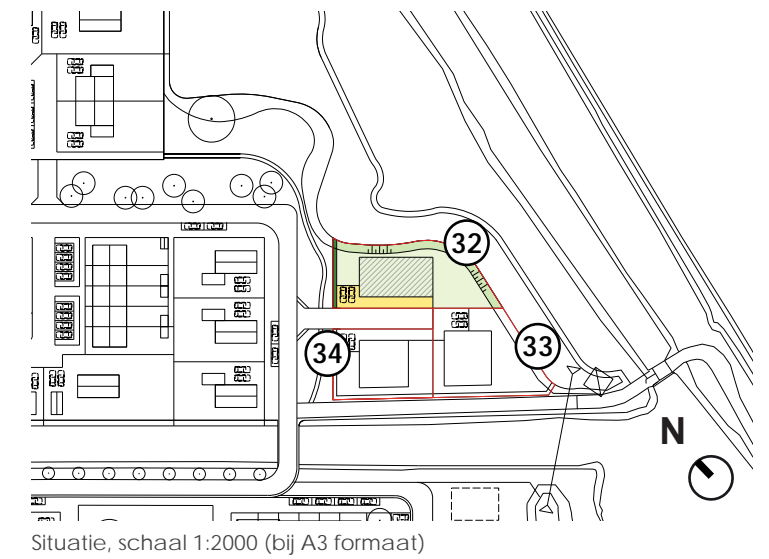
## Legenda

- achtertuin
- talud
- kavelgrens
- blokhaag hoogte 1 meter / breedte 1 meter
- beschoeiing
- bouwvlak hoofdvolume
- voortuin

oppervlakte ca. 663 m<sup>2</sup>



Afmetingen kavel, schaal 1:500 (bij A3 formaat)



# KAVEL 32

## Inrichting kavel

- Minimaal twee parkeerplaatsen voor eigen rekening op eigen terrein.
- Parkeerplaatsen dienen gehandhaafd te worden;
- Een blokhaag wordt aangeplant op de kavel op de perceelsgrens (aan de zijde van het openbaar gebied aan de buitenkant, met uitzondering van de waterkant). Deze blokhaag dient gehandhaafd te worden (beheer door bewoner), de blokhaag is 1 meter hoog en 1 meter breed.

## Hoofdvolume

- Één bouwlaag met kap.
- Hoofdvolume binnen het bouwvlak (gearceerd vlak) plaatsen.
- Goothoogte maximaal 4,0 meter.
- De goothoogte van 4,0 meter mag onderbroken worden met een daklijst. Deze daklijst ligt onder een hoek van minimaal 45° en maximaal 70°.
- Nokhoogte maximaal 12 meter.
- Zadel- mansarde- of andere kapvorm toegestaan.
- De dakhelling van een woning bedraagt niet minder dan 45° en niet meer dan 70°.
- De maximale inhoud van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 715 m<sup>3</sup>.
- Als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning binnen het bouwvlak worden gebouwd.

## Architectuur

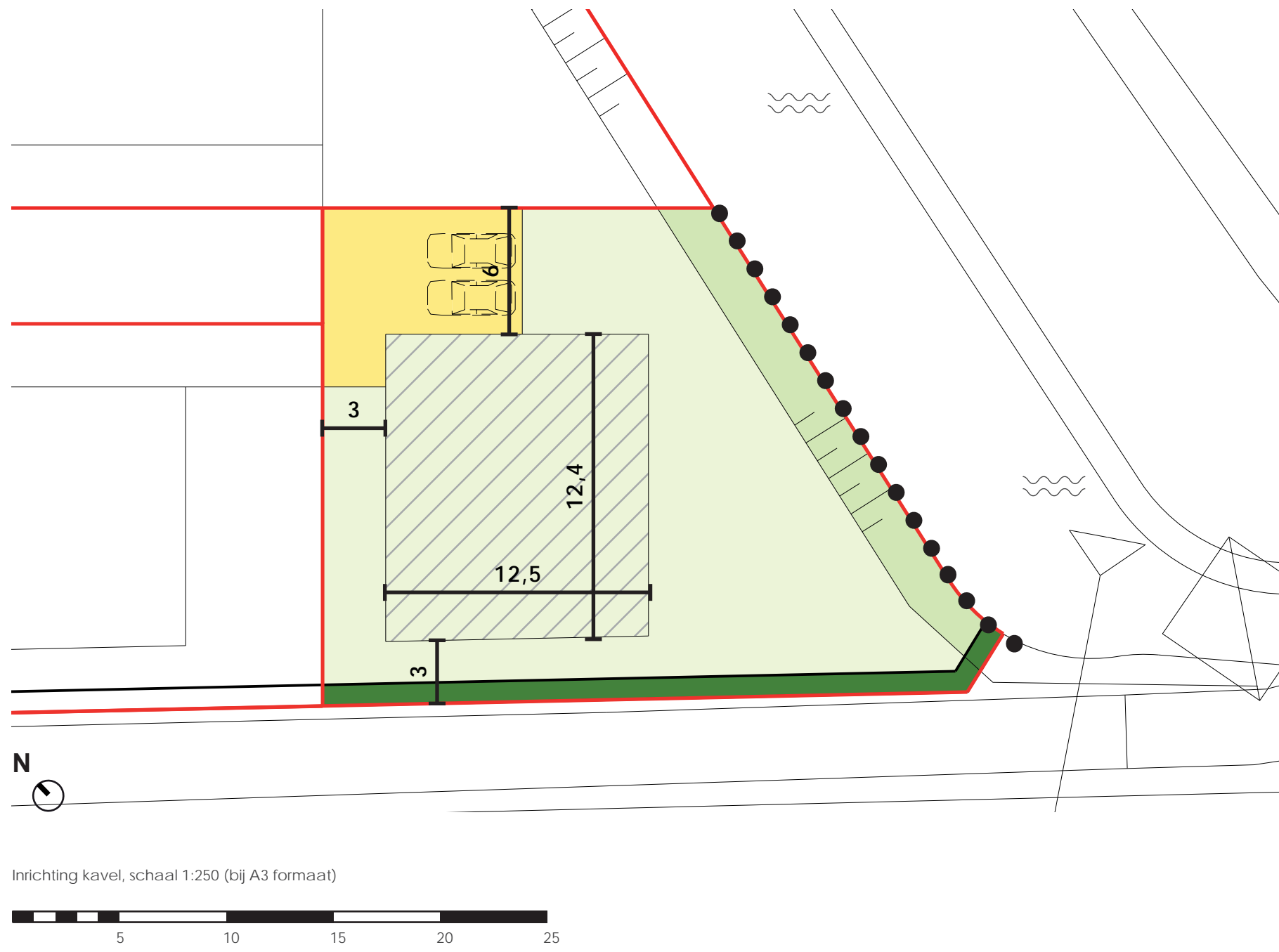
- Bouwen in de geest van het beeldkwaliteitsplan.
- Bouwen in de lijn van de reeds gerealiseerde woonsferen in Waterrijk.
- Daken in rode of antraciet keramische pannen met een matte afwerking.

## Bijbehorende bouwwerken

(aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)

- Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend gebouwd worden in groen gebied (achtertuin).
- De goothoogte van het bijgebouw is maximaal 3,0 meter. De nokhoogte is maximaal 6,0 meter.
- Losstaand bijgebouw dient te worden voorzien van een kap, waarbij de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen. De minimale dakhelling bij een zadeldak is minimaal 45°.
- Bijgebouwen sluiten qua architectuur aan bij het hoofdgebouw.
- Geen kap verplicht als het bijbehorend bouwwerk aansluit op het hoofdgebouw en de afstand tot de gevel van het hoofdgebouw minder dan 3 meter is, loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd.
- Uitbouwen in de vorm van erkers en entreepartijen mogen in de voortuin gebouwd worden.

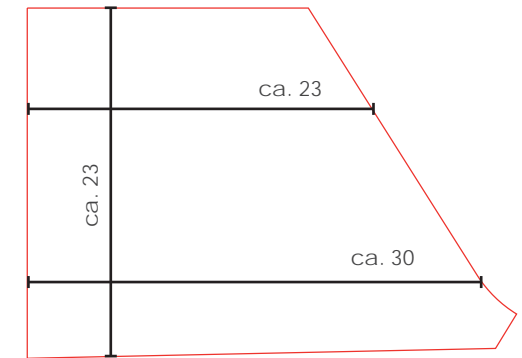
# KAVEL 33



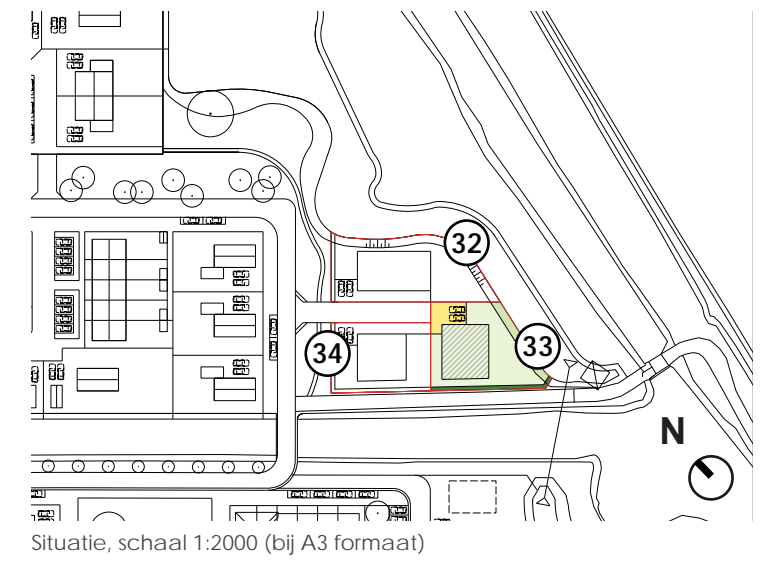
## Legenda

- achtertuin
- talud
- kavelgrens
- blokhaag hoogte 1 meter / breedte 1 meter
- beschoeiing
- bouwvlak hoofdvolume
- voortuin

oppervlakte ca. 590 m<sup>2</sup>



Afmetingen kavel, schaal 1:500 (bij A3 formaat)



## KAVEL 33

### Inrichting kavel

- Minimaal twee parkeerplaatsen voor eigen rekening op eigen terrein.
- Parkeerplaatsen dienen gehandhaafd te worden;
- Een blokhaag wordt aangeplant op de kavel op de perceelsgrens (aan de zijde van het openbaar gebied aan de buitenkant, met uitzondering van de waterkant). Deze blokhaag dient gehandhaafd te worden (beheer door bewoner), de blokhaag is 1 meter hoog en 1 meter breed.

### Hoofdvolume

- Één bouwlaag met kap.
- Hoofdvolume binnen het bouwvlak (gearceerd vlak) plaatsen.
- Goothoogte maximaal 4,0 meter.
- De goothoogte van 4,0 meter mag onderbroken worden met een daklijst. Deze daklijst ligt onder een hoek van minimaal 45° en maximaal 70°.
- Nokhoogte maximaal 12 meter.
- Zadel- mansarde- of andere kapvorm toegestaan.
- De dakhelling van een woning bedraagt niet minder dan 45° en niet meer dan 70°.
- De maximale inhoud van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 715 m<sup>3</sup>.
- Als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning binnen het bouwvlak worden gebouwd.

### Architectuur

- Bouwen in de geest van het beeldkwaliteitsplan.
- Bouwen in de lijn van de reeds gerealiseerde woonsferen in Waterrijk.
- Daken in rode of antraciet keramische pannen met een matte afwerking.

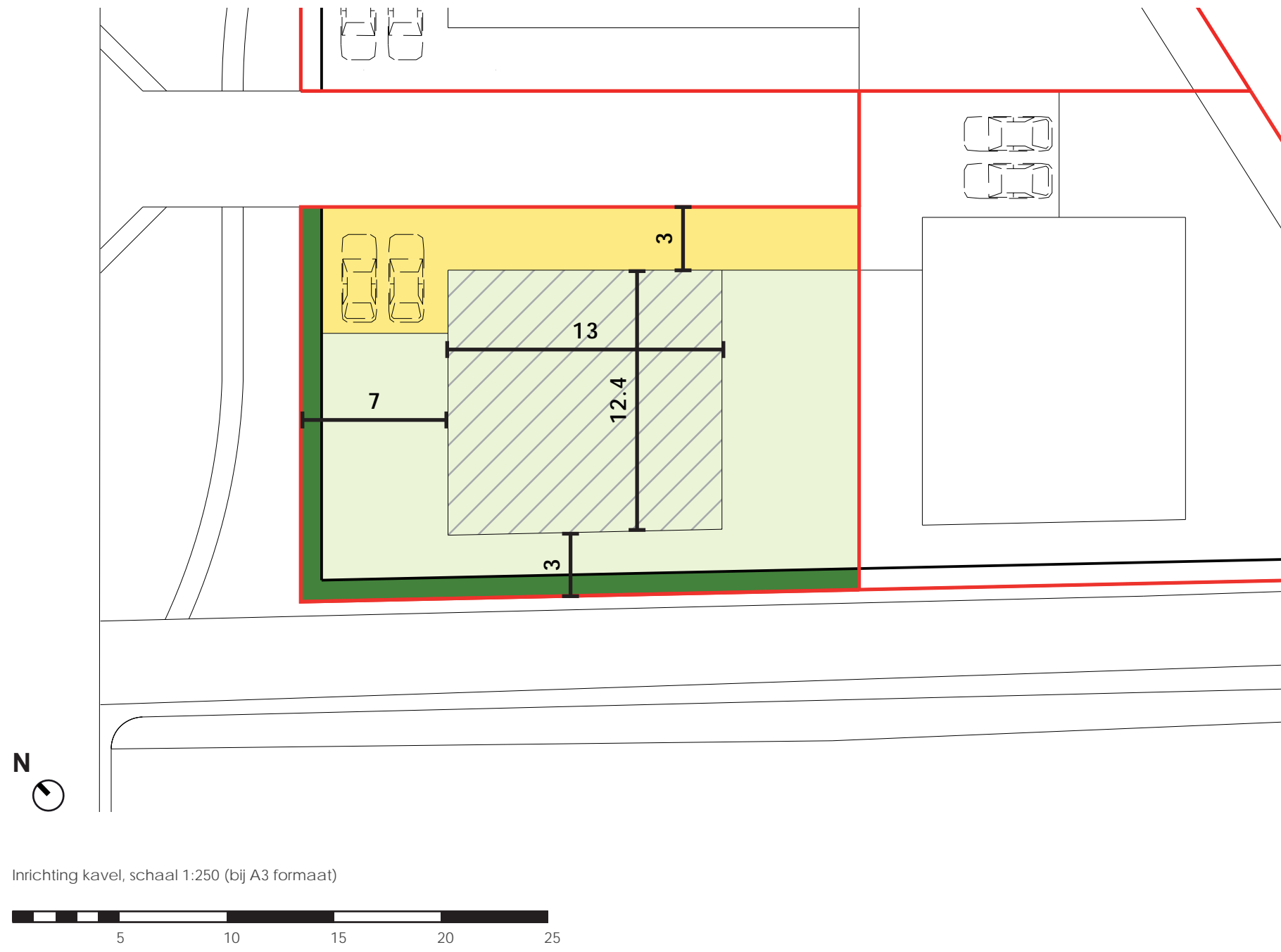
### Bijbehorende bouwwerken

(aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)

- Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend gebouwd worden in groen gebied (achtertuin).
- De goothoogte van het bijgebouw is maximaal 3,0 meter. De nokhoogte is maximaal 6,0 meter.
- Losstaand bijgebouw dient te worden voorzien van een kap, waarbij de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen. De minimale dakhelling bij een zadeldak is minimaal 45°.
- Bijgebouwen sluiten qua architectuur aan bij het hoofdgebouw.
- Geen kap verplicht als het bijbehorend bouwwerk aansluit op het hoofdgebouw en de afstand tot de gevel van het hoofdgebouw minder dan 3 meter is, loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd.
- Uitbouwen in de vorm van erkers en entreepartijen mogen in de voortuin gebouwd worden.



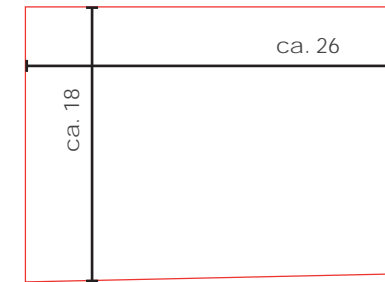
# KAVEL 34



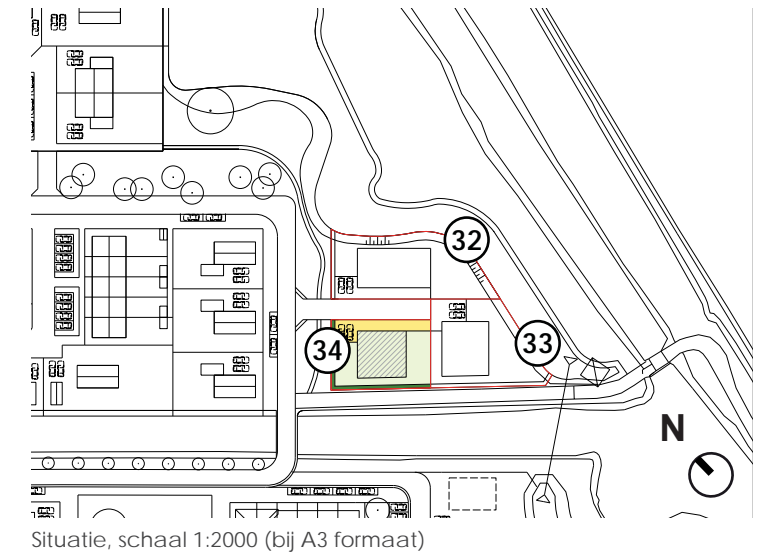
## Legenda

- achtertuin
- talud
- kavelgrens
- blokhaag hoogte 1 meter / breedte 1 meter
- beschoeiing
- bouwvlak hoofdvolume
- voortuin

oppervlakte ca. 478 m<sup>2</sup>



Afmetingen kavel, schaal 1:500 (bij A3 formaat)



## KAVEL 34

### Inrichting kavel

- Minimaal twee parkeerplaatsen voor eigen rekening op eigen terrein.
- Parkeerplaatsen dienen gehandhaafd te worden;
- Een blokhaag wordt aangeplant op de kavel op de perceelsgrens (aan de zijde van het openbaar gebied aan de buitenkant, met uitzondering van de waterkant). Deze blokhaag dient gehandhaafd te worden (beheer door bewoner), de blokhaag is 1 meter hoog en 1 meter breed.

### Hoofdvolume

- Één bouwlaag met kap.
- Hoofdvolume binnen het bouwvlak (gearceerd vlak) plaatsen.
- Goothoogte maximaal 4,0 meter.
- De goothoogte van 4,0 meter mag onderbroken worden met een daklijst. Deze daklijst ligt onder een hoek van minimaal 45° en maximaal 70°.
- Nokhoogte maximaal 12 meter.
- Zadel- mansarde- of andere kapvorm toegestaan.
- De dakhelling van een woning bedraagt niet minder dan 45° en niet meer dan 70°.
- De maximale inhoud van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 715 m<sup>3</sup>.
- Als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning binnen het bouwvlak worden gebouwd.

### Architectuur

- Bouwen in de geest van het beeldkwaliteitsplan.
- Bouwen in de lijn van de reeds gerealiseerde woonsferen in Waterrijk.
- Daken in rode of antraciet keramische pannen met een matte afwerking.

### Bijbehorende bouwwerken

(aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)

- Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend gebouwd worden in groen gebied (achtertuin).
- De goothoogte van het bijgebouw is maximaal 3,0 meter. De nokhoogte is maximaal 6,0 meter.
- Losstaand bijgebouw dient te worden voorzien van een kap, waarbij de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen. De minimale dakhelling bij een zadeldak is minimaal 45°.
- Bijgebouwen sluiten qua architectuur aan bij het hoofdgebouw.
- Geen kap verplicht als het bijbehorend bouwwerk aansluit op het hoofdgebouw en de afstand tot de gevel van het hoofdgebouw minder dan 3 meter is, loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd.
- Uitbouwen in de vorm van erkers en entreepartijen mogen in de voortuin gebouwd worden.