

Bundel van de Cie Openbare Ruimte van 15 mei 2013

Agenda documenten

terugkoppeling cie OR 15 mei 2013

01 Agendavaststelling

agenda cie OR 15 mei 2013

02 Inspreekrecht

03.a Mededelingen voorzitter, portefeuillehouders, portefeuillehouders Regionale Samenwerking, commissieleden

03.b Toezeggingenlijst

toezeggingenlijst cie OR mei 2013

03.c Ter Bespreking

04 Bespreeknotitie Stedenbouwkundig plan Zuiderloo

Bespreeknotitie stedenbouwkundig plan Zuiderloo

bijlage bij bespreeknotitie stedenbouwkundig plan

bijlage Stedenbouwkundig plan Zuiderloo

bijlage beeldregieplan Zuiderloo maart 2013

bijlage inrichtingsplan Zuiderloo schetsboek maart 2013

bijlage inleiding stedenbouwkundig plan Zuiderloo

bijlage supervisie stedenbouwkundig plan Zuiderloo

05 Beleidsplan Wegbeheer planperiode 2013-2017

Bespreeknotitie beleidsplan wegbeheer planperiode 2013 2017

beleidsplan wegbeheer planperiode 2013 2017

06 Welstandsnota 2013

Bespreeknotitie conceptwelstandsnota editie 2013

bijlage bij bespreeknotitie conceptwelstandsnota 2013

conceptWelstandsnota editie 2013

07 Bespreeknotitie CDA over fietspad sportpark Maalwater

bespreeknotitie CDA fietspad sportpark Maalwater

08 Informatie-uitwisseling commissieleden

Terugkoppeling van de vergadering van de commissie Openbare Ruimte op 15 mei 2013
20.00 tot 23.15 uur

Voorzitter: Cees Rootjes
Commissiegriffier: Gerda Beeksma

Aanwezige commissieleden: Tijmen Valkering (Heiloo-2000), Theo van Beek (VVD),
Elly Meriwani (D66-GroenLinks), Hessel Hiemstra (CDA),
Rob Reijners (PvdA)

Gasten: ph J. Ouderkerken, ph D. Schmalschläger, de heer R.
Menkveld (projectleider)

Afwezig: Gree Ris (Lijst Gree Ris), Willem Gomes (NCPN)

01. Agendavaststelling

Conform.

02. Insprekrecht

De heer Ursem, vertegenwoordiger namens de voetbalvereniging HSV, de atletiekvereniging TRIAS en Tennisclub Heiloo United, spreekt in bij agendapunt 7.

03.a. Mededelingen voorzitter, portefeuillehouders, portefeuillehouders Regionale Samenwerking, commissieleden

1. Voorzitter

Mevrouw Ris (Lijst Gree Ris) en de heer Gomes (NCPN) zijn met kennisgeving afwezig.

2. Portefeuillehouders

Er zijn geen mededelingen.

3. Portefeuillehouders Regionale Samenwerking

Ph Schmalschläger doet mededelingen:

- Ten aanzien van de regionale woonvisie: streefpercentage van 40% wordt niet gehaald. Nadere informatie volgt later.
- Ten aanzien van de Pora Duurzaam deelt de ph mee dat het niet lukt om DEMRA voor het zomerreces te behandelen.

4. Commissieleden

- De antwoordbrief van het college op de brief van de heer Hachmang wordt nogmaals naar de commissie verzonden.
- Bij agendapunt 8 worden verder de volgende onderwerpen aan de orde gesteld:
 - Stand van zaken autoluw stationsplein (CDA)
 - Brief eigenaren Koningsveld (D66-GroenLinks)
 - Memo van het college over de splitsingsvergunning (Heiloo-2000)
 - Memo van het college over de aanleg verkeersdrempels Dorsweg (Heiloo-2000/VVD)

03.b. Toezeggingenlijst

Door VVD wordt aan de orde gesteld de nog openstaande toezegging van ph Schmalschläger om de commissie te informeren over de wijze van uitvoering bomenbeleid. Volgens de VVD is de wijze

van beleidsuitvoering niet conform beleidsvoornemens.

TER BESPREKING

04. Presentatie en bespreking Stedenbouwkundig plan Zuiderloo

Portefeuillehouder D. Schmalschläger is bij dit agendapunt uitgenodigd

Toezeggingen ph Schmalschläger

1. De volgende opmerkingen van de commissie worden in ieder geval meegenomen ten behoeve van het addendum:
 - Commissie is het niet eens met het gebruik van donkere kleuren bij de bouw (o.a. bakstenen en zwarte dakpannen, doorlopend tot aan de grond).
 - Commissie vraagt zorgvuldigheid ten aanzien van het karakter en inpassing van de geplande wand aan de zuidrand.
 - De mogelijkheid van toepassing leeftijd ongebonden (speel/sport) toestellen.
 - Er moet rekening worden gehouden met voorzieningen voor de oudere jeugd.
2. De commissie blijft betrokken en wordt geïnformeerd over het vervolg.
3. Zodra het addendum gereed is, zal dat ter informatie aan de commissie worden verzonden of ter inzage worden gelegd.

Toezeggingen voorzitter

In het fractievoorzittersoverleg zal worden besproken hoe de agendering van dit soort agendapunten het beste zou kunnen plaatsvinden (presentatie dan wel raadsinformatieavond).

Standpunt commissie

Het onderwerp is voldoende besproken.

05. Beleidsplan Wegbeheer planperiode 2013-2017

Portefeuillehouder J. Ouderkerken is bij dit agendapunt uitgenodigd

Toezeggingen ph Ouderkerken

- De kosten van het voorkeursscenario per jaar worden duidelijk weergegeven in het raadsvoorstel.
- Ph Ouderkerken zal de toegezegde memo over de aansprakelijkheid via de griffie naar de commissie sturen.

Standpunt commissie

De commissie heeft voorkeur voor scenario 4 "Budgetplanning met doelstelling 9% onvoldoende binnen 5 jaar".

06. Welstandsnota

Portefeuillehouder J. Ouderkerken is bij dit agendapunt uitgenodigd

Toezeggingen ph Ouderkerken

- Naar aanleiding van het verzoek van VVD gaat een afvaardiging van de commissie in overleg met de ph bekijken hoe het aspect "dorps wonen" een plaats kan krijgen in de welstandsnota.
- 18 september a.s. komt de nota ter advisering terug in de commissie.

Standpunt commissie

De commissie stemt ermee in dat de nota ter inzage wordt gelegd.

07. Bespreeknotitie CDA over fietspad sportpark Het Maalwater

Portefeuillehouder J. Ouderkerken is bij dit agendapunt uitgenodigd

Standpunt commissie

Naar aanleiding van de inspraak en de discussie in de commissie zal CDA een gesprek arrangeren met de commissieleden, verenigingen en andere betrokkenen over de beste optie voor de oplossing van het probleem. Het aspect zelfwerkzaamheid van de verenigingen wordt ook meegenomen. Daarna zal het CDA bepalen of er al dan niet een motie wordt ingediend.

08. Informatie-uitwisseling commissieleden

- Stand van zaken autoluw stationsplein (CDA)
De commissie wacht het standpunt van de fractie van D66-GroenLinks af.
- Brief eigenaren Koningsveld (D66-GroenLinks)
Ph Ouderkerken komt met een reactie. Het bestemmingsplan komt naar verwachting in juni aan de orde.
- Memo van het college over de splitsingsvergunning (Heiloo-2000)
Heiloo-2000 stelt een bespreeknotitie op over de manier waarop de verkoop van woningen kan worden bevorderd naar aanleiding van de memo.
- Memo van het college over de aanleg verkeersdrempels Dorsweg (Heiloo-2000/VVD).
De commissie wil opnieuw een memo van de ph ontvangen waarin een extra toelichting wordt gegeven over de alternatieven die er waren en de kosten. De griffie geeft dit door aan de ph.

Agenda raadscommissie Openbare Ruimte

Aan de raadscommissie Openbare Ruimte

Hierbij nodig ik u uit voor de vergadering van de Cie Openbare Ruimte, te houden op **woensdag 15 Mei 2013 om 20:00 uur** in de Raadzaal.

De voorzitter,
Cees Rootjes

01 Agendavaststelling

02 Inspreekrecht

03.a Mededelingen

- 1. voorzitter**
- 2. portefeuillehouders**
- 3. portefeuillehouders Regionale Samenwerking**
- 4. commissieleden**

03.b Toezeggingenlijst

TER BESPREKING

**04 Presentatie en bespreking Stedenbouwkundig plan Zuiderloo
20:15 – 21:00**

Portefeuillehouder D. Schmalschläger is bij dit punt uitgenodigd
Bijlagen: bespreeknotitie met bijlage, stedenbouwkundig plan (reeds in uw bezit)
Leeskamer: B&W advies en –besluit, beeldregieplan Zuiderloo, inrichtingsplan
openbare ruimte Zuiderloo, inleiding, supervisie

**05 Beleidsplan Wegbeheer planperiode 2013-2017
21:00 – 21:30**

Portefeuillehouder J. Ouderkerken is bij dit punt uitgenodigd
Bijlagen: bespreeknotitie, beleidsplan
Leeskamer: B&W advies en –besluit

**06 Welstandsnota
21:30 – 22:00**

Portefeuillehouder J. Ouderkerken is bij dit punt uitgenodigd
Bijlagen: bespreeknotitie
Leeskamer: B&W advies en –besluit, conceptwelstandsnota 2013

**07 Bespreeknotitie CDA over fietspad sportpark Het Maalwater
22:00 – 22:20**

Portefeuillehouder J. Ouderkerken is bij dit punt uitgenodigd
Bijlagen: bespreeknotitie

**08 Informatie-uitwisseling commissieleden
22:00 – 22:05**

Agenda Raadscommissie Openbare Ruimte

Toezeggingenlijst					
Gedaan in	Onderwerp	Actie	Stand van zaken	Verantw. portefeuillehouder	Einddatum
cie OR, 20 maart 2013	Verkeersbeleidsplan	De ph zegt toe een memo te maken over de uitvoering van het verkeerbeleidsplan voor de cie OR in april.	De memo is op Extranet geplaatst.	Ouderkerken	12-04-2013 afgehandeld
cie OR, 20 maart 2013	Verkeerssituatie Kooijmeerplein	De ph zegt toe na te gaan waarom de verkeerssituatie op het Kooijmeerplein is aangepast ten nadele van het rechtsafslaand verkeer richting Haarlem. Indien nodig wordt dit ingebracht in de Pora	De memo is op Extranet geplaatst.	Ouderkerken	12-04-2013 afgehandeld
cie OR, 20 maart 2013	Bomenbeleid	De ph zegt toe de vraag van VVD te beantwoorden over de uitvoering van beleidsvoornemens.		schmalschläger	
cie OR, 13 februari 2013	Splitsingsvergunning	De ph zegt toe uit te zoeken of een splitsingsvergunning een instrument is om te sturen op het voorkomen van verkoop van huurwoningen door woningbouwverenigingen.	De memo is op Extranet geplaatst.	Ouderkerken	12-04-2013 afgehandeld
Raad 5 november 2012	Bladafval	De ph zegt toe het idee van D66-GroenLinks om draadmanden in de wijken te plaatsen waar bewoners de bladeren in kunnen deponeren verder wordt uitgezocht.	In het derde kwartaal 2013 wordt de "bladcampagne" weer georganiseerd. De mogelijkheid van de draadmanden wordt daarbij betrokken.	Schmalschläger	3e kwartaal 2013
Cie OR 11 april 2012	Bestemmingsplannen	Heiloo-2000 vraagt naar de toegezegde notitie over de onvolkomenheden die er nog in de bestemmingsplannen zitten. Wil dit opgenomen in de toezeggingenlijst.	Het laatste bestemmingsplan in de reeks van vijf voor de bebouwde kom (Zuidoost) is ná een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden. De ingestelde beroepen zijn geheel ongegrond verklaard. Nu de vijf vanaf 2010 vastgestelde bestemmingsplannen onherroepelijk zijn geworden, kan een definitief beeld worden opgemaakt van de benodigde al dan niet beleidsmatige correcties en aanvullingen van deze bestemmingsplannen. De eerst vastgestelde bestemmingsplannen zullen ook in overeenstemming worden gebracht met de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De raad heeft voor 2013 een budget beschikbaar gesteld om een dergelijk overkoepelend herzienings-bestemmingsplan voor te bereiden en in procedure te brengen. In verband met diverse andere noodzakelijke planologische werkzaamheden zal deze zogeheten parapluregeling in het 3e kwartaal 2013 ter hand worden genomen'.	Ouderkerken	3e kwartaal 2013

BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan	de gemeenteraad
van	Désirée Schmalschläger, namens het college
ter bespreking in	raadscommissie Openbare Ruimte,
onderwerp	Beoordeling stedenbouwkundig plan Zuiderloo
datum	4 april 2013
bijlagen	1

Het stedenbouwkundig plan Zuiderloo is als agendapunt “ter bespreking” voor uw vergadering op woensdag 17 april 2013 aangemeld. In deze bespreeknotitie geven we u een toelichting op onze vraag en schetsen we u het kader waarbinnen u de vraag kunt plaatsen.

Inleiding

In de laatste raadsvergadering voor het zomerreces 2012, op 2 juli 2012, heeft de gemeenteraad van Heiloo ingestemd met het voorstel van het college van B&W om een samenwerkings-overeenkomst voor de ontwikkeling van een gedeelte van Zuiderloo aan te gaan met Timpaan. In bijlage 1 treft u de verslaglegging van dit agendapunt aan, en in bijlage 2 treft u de besluiten die genomen zijn aan. Op basis van het tweede besluit heeft wethouder Schmalschläger de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met Timpaan getekend.

De gebruikelijke volgorde

In het proces van gebiedsontwikkeling is het gebruikelijk om achtereenvolgens een aantal documenten op te stellen en aan college en raad ter bespreking/vaststelling voor te leggen. Via bijvoorbeeld een Nota van Uitgangspunten (NvU) naar een (Stedenbouwkundig) Programma van Eisen (S)PvE. En daarna volgt het op- en vaststellen van het stedenbouwkundig (master)plan. Op basis van deze documenten kan vervolgens de planologische procedure (bestemmingsplan) worden doorlopen.

In Zuiderloo is deze gebruikelijke volgorde in het verleden niet toegepast. In 2005 is het bestemmingsplan Zuiderloo vastgesteld en in 2008 zijn 3 uitwerkingsplannen vastgesteld (In de eerste twee uitwerkingsplannen wordt nu gebouwd door Kennemerwonen / BF). Aan deze planologische procedures heeft geen vastgesteld stedenbouwkundig plan ten grondslag gelegen. Het voor Zandzoom/Zuiderloo vastgestelde beeldkwaliteitplan is gekwalificeerd als “indicatief”.

Omdat het a) bijna zover is dat het bestemmingsplan Zuiderloo vernieuwd moet worden en b) we een degelijke basis willen leggen onder de volgende uitwerkingsplannen, hebben we met Timpaan afgesproken dat er nu eerst een stedenbouwkundig plan Zuiderloo wordt opgesteld.

Stedenbouwkundig plan Zuiderloo (SPZ)

Het SPZ omvat het gehele gebied van het huidige bestemmingsplan Zuiderloo.

Om een beeld te geven van wat Timpaan en Heiloo samen hebben afgesproken over het SPZ citeren we uit de samenwerkingsovereenkomst:

3. Samenwerking op hoofdlijnen

- 3.1. Timpaan en de Gemeente gaan hierbij een samenwerking aan gericht op de ontwikkeling van het Ontwikkelgebied. Deze samenwerking is op hoofdlijnen als volgt:
- a. Timpaan zal een Stedenbouwkundig Ontwerp voor geheel Zuiderloo opstellen, welk ontwerp door Timpaan aan de Gemeente ter goedkeuring wordt voorgelegd, waarna de voorlopige begrenzing van het Ontwikkelgebied door de Stuurgroep wordt vastgesteld. Partijen willen zich bij deze ontwikkeling baseren op het concept stedenbouwkundig kader zoals Timpaan in oktober 2010 heeft gepresenteerd en in overleg met de Gemeente begin 2011 heeft aangepast (zie bijlage 5).

5. Stedenbouwkundig Ontwerp

- 5.1. Timpaan heeft voor eigen rekening een concept van een stedenbouwkundig ontwerp laten opstellen voor geheel Zuiderloo. Dit concept is aangehecht als Bijlage 5. Binnen 2 weken na inwerkingtreding van de Overeenkomst zal Timpaan opdracht geven om dit concept (Bijlage 5) te laten uitwerken tot een Stedenbouwkundig Ontwerp voor geheel Zuiderloo, zulks met inachtneming van de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden.
- 5.2. Binnen 3 maanden na inwerkingtreding van deze Overeenkomst zal Timpaan het ingevolge het eerste lid uitgewerkte Stedenbouwkundige Ontwerp ter schriftelijke goedkeuring voorleggen aan de Gemeente. De Gemeente kan deze goedkeuring niet onthouden indien dit ontwerp in overeenstemming is met de inhoud van de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden.

Gemeenschappelijk hebben Timpaan en Heiloo vervolgens vastgesteld dat een termijn van 3 maanden voor een gedegen stedenbouwkundig plan té ambitieus is geweest. Er is ook afgesproken dat het concept van het SPZ medio december 2012 gereed moet zijn.

Het SPZ totaal omvat 3 documenten:

1. Het SPZ
2. Het beeldregieplan Zuiderloo (BRPZ)
3. Het inrichtingsplan openbare ruimte Zuiderloo (IPORZ).

Procedure beoordeling SPZ

Op 11 december 2011 is het SPZ op een inloopavond door Timpaan gepresenteerd aan inwoners (en eigenaren) van Zuiderloo. Deze inloopbijeenkomst is goed bezocht en heeft vooral lovende reacties opgeleverd. Een aantal belanghebbenden vroeg zich af hoe het gaat met de Hoogeweg en met de Spanjaardslaan. En een paar belanghebbenden gaven aan liever een andere bestemming op hun eigendom te willen zien.

Op 17 december 2012 heeft Timpaan het SPZ aan de portefeuillehouder aangeboden.

De portefeuillehouder heeft deze versie van het SPZ aan de verschillende vakdisciplines binnen de gemeentelijke organisatie voorgelegd, met het verzoek het SPZ te toetsen aan de Stedenbouw-

kundige Randvoorwaarden die in de SOK zijn overeengekomen. In een aantal sessies is aan dit verzoek van de portefeuillehouder voldaan.

Timpaan heeft vervolgens alle op- en aanmerkingen verwerkt, de nu voorliggende versie van het SPZ (februari 2013) opgesteld en ter goedkeuring aan het college van B&W voorgelegd.

Het college vraagt de verkeerscommissie (05-03-13), de commissie ruimtelijke kwaliteit (08-04-13), de adviescommissie wonen (08-04-13) en de commissie openbare ruimte (17-04-13) het voorliggende SPZ te bespreken en het college ten behoeve van de besluitvorming te adviseren. Voor zover aanwezig zullen wij de notulen van de commissies toevoegen.

De adviezen van de commissies zullen door het college van B&W worden betrokken in de beoordeling van het SPZ. Het college zal de verstrekte adviezen meenemen in haar beoordeling van het SPZ totaal. In het geval SPZ, BRPZ en IPORZ helemaal in orde worden bevonden door de commissies dan ligt het voor de hand dat het college van B&W haar goedkeuring aan het SPZ totaal zal geven.

In het geval uit één of meerdere adviezen mocht blijken dat één of meer aspecten uit het SPZ (in het geheel) niet in overeenstemming is met de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (bijlage 2 van de SOK) dan kan het college van B&W besluiten om haar goedkeuring aan die aspecten te onthouden. Tevens kan het college in haar beoordeling de adviezen die vanuit de commissies zijn aangereikt als aanbevelingen in haar beoordeling van het SPZ opnemen.

In het geval vanuit een of meerdere commissies ernstige kritiek op het SPZ, het BRPZ en/of het IPORZ wordt geuit dan kan het college haar goedkeuring aan het SPZ totaal onthouden. In die situatie zal Timpaan gevraagd worden om de kritiek ter harte te nemen en om het plan aan te passen.

Doel bespreking

Het college zal u, als en zodra deze beschikbaar zijn, een afschrift doen toekomen van de bevindingen van de andere genoemde commissies. Zodat u deze mee kunt nemen in uw bespreking van het SPZ.

Het college van burgemeester en wethouders verzoekt u het SPZ als geheel te bespreken, en om uw reactie aan het college kenbaar te maken.

Het college maakt u er op attent dat enkel afwijkingen van de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (bijlage 2 bij de SOK) een argument kunnen zijn voor het onthouden van goedkeuring.

Wat gaat er gebeuren nadat het SPZ is goedgekeurd?

Nadat het SPZ is goedgekeurd zal Timpaan, in nauw overleg met Heiloo, één of meer verkavelings- en inrichtingsplannen op gaan stellen. Vanzelfsprekend moeten deze plannen passen in het SPZ totaal.

Deze verkavelings- en inrichtingsplannen zullen de basis zijn voor één of een aantal Uitwerkingsplannen, die nog onder vigeur van het huidige bestemmingsplan opgesteld en vastgesteld gaan worden. Voor uitwerkingsplannen gelden de inspraakprocedures zoals

vastgelegd in de Wro en de Awb. We verwachten dat we rond de zomer één of meer
Uitwerkingsplannen zullen vaststellen.

Aansluitend zullen we, zo kijken we er nu naar, van start gaan met het opstellen van een (ver-)
nieuw(d) bestemmingsplan Zuiderloo. Voor de vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan
Zuiderloo hebben we weliswaar de tijd tot juli 2015, maar als we dat eerder doen geven we eerder
duidelijkheid / een juridisch kader voor de ontwikkeling van Zuiderloo. Bovendien zal tegelijkertijd
met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan moeten worden op- en vastgesteld.

Bijlage 1: Overdruk uit de notulen van de raadsvergadering van 2 juli 2012

17. Akkoord op hoofdlijnen, samenwerking met Timpaan (Zuiderloo)

De fractie van Heiloo-2000 heeft aangegeven een stemverklaring te willen afleggen:

De heer Bergmans zegt dat Heiloo-2000 veertien maanden geleden tegen het gunnen van de aanbesteding Zuiderloo aan Timpaan Hoofddorp B.V. heeft gestemd. Het college heeft conform het raadsbesluit dit traject doorgelopen en uitgewerkt en ondervond daarbij een nadelig sterk verslechterend bouw-ontwikkelklimaat. Het voorliggende halve stap-voor-stap uitvoeren van dit project is realistisch en geeft een noodzakelijke start aan de al jarenlange voorgenomen ontwikkeling van Zuiderloo. Voorgenoemde ontwikkeling is essentieel voor het financieel gezond houden van de gemeente. De fractie, met uitzondering van de heer Tijmen Valkering, die vanwege mogelijke belangenverstrengeling zich dient te onthouden van stemming, stemt unaniem in met dit raadsvoorstel en feliciteert het college en ph Schmalschläger in het bijzonder voor dit bereikte compromis.

Ook de fractie van de VVD heeft aangegeven een stemverklaring te willen afleggen:

De heer Van Beek zegt dat de VVD blij is met het akkoord op hoofdlijnen en de samenwerking. Spreker wil het college feliciteren, het is een goede zaak dat de vaart hierin komt. Wel wil spreker met deze stemverklaring aangeven dat de VVD zich niet kan vinden in het voorstel om de interne rekenrente op dit project te verlagen. Hierdoor treedt, zonder dat er dekking voor is, een extra bezuiniging dan wel extra lastenverzwaring in werking, dit betreft een aanzienlijk bedrag. Anderzijds is spreker blij dat de ph heeft gezegd hier op korte termijn overleg over te willen gaan plegen en dat ziet de VVD graag tegemoet.

De heer Gomes heeft in de eerdere vergadering een aantekening gemaakt over punt 3 en 4 maar geeft nu aan dat de NCPN akkoord is met alle vier punten.

De vz constateert dat het voorstel is aangenomen met de opmerking van de fractie van Heiloo-2000 dat de heer T. Valkering zich van stemming onthoudt en de kanttekening dat de fractie van de VVD tegen punt 3 is.

Aldus besloten.

Ph Schmalschläger verlaat de zaal om de contracten met Timpaan te tekenen.

Bijlage 2: Het raadsbesluit van 2 juli 2012

BESLUIT VAN GEMEENTERAAD

onderwerp	Akkoord op hoofdlijnen, samenwerking met Timpaan (Zuiderloo)
nummer agendapunt	17, in de raadsvergadering van maandag 2 juli 2012
nummer besluit	45

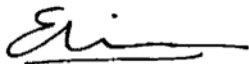
De raad van de gemeente Heiloo,

- Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 juni 2012

Besluit:

1. Met instemming kennis te nemen van het besluit van burgemeester en wethouders om de gunning van de opdracht tot ontwikkeling van Zuiderloo aan Timpaan in te trekken. Dit besluit van burgemeester en wethouders is genomen onder de ontbindende voorwaarde dat de raad instemt met het hierna onder punt 2 genoemde besluit.
2. Met instemming kennis te nemen van het voornemen van burgemeester en wethouders om op basis van het akkoord op hoofdlijnen een samenwerkingsovereenkomst voor de ontwikkeling van een deel van Zuiderloo met Timpaan aan te gaan.
3. In te stemmen met het voorstel van burgemeester en wethouders om een interne rentetoerekening van 2,25% voor dit deel van de grondexploitatie Zuiderloo toe te passen.
4. In te stemmen met het voorstel van burgemeester en wethouders om voor de verhouding tussen woningcategorieën voor dit deel van Zuiderloo af te mogen wijken tot ten hoogste 30% / 40% / 30%.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Heiloo in de openbare raadsvergadering van maandag 2 juli 2012.



Mevrouw E. van der Voorde
griffier



De heer T.J. Romeyn
voorzitter

Addendum bespreknotitie Stedenbouwkundig plan Zuiderloo (26-03-2013)

Oorspronkelijk geagendeerd voor de commissie openbare ruimte dd 17 april 2013.

Door de commissie openbare ruimte van de agenda gehaald.

Geagendeerd voor de commissie openbare ruimte dd 15 mei 2013.

1. Doel

B&W heeft een aantal commissies gevraagd om een advies over het stedenbouwkundig plan Zuiderloo te geven. De adviezen van deze commissies neemt het college van B&W mee in haar besluitvorming / beoordeling van het Stedenbouwkundig plan Zuiderloo.

2. Kader

In juli 2012 hebben Timpaan en Heiloo een overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van ca. 50% van Zuiderloo. Een onderdeel van de overeenkomst is dat Timpaan een stedenbouwkundig plan voor geheel Zuiderloo opstelt.

Dat stedenbouwkundig plan moet voldoen aan de voorwaarden die zijn gesteld in de stedenbouwkundige voorwaarden. Deze zijn als bijlage bij de Samenwerkingsovereenkomst opgenomen. Onder andere alle vigerend beleid is in dat document samengevoegd.

3. Advisering vanuit verkeerscommissie, woonadviescommissie Heiloo en commissie ruimtelijke kwaliteit.

Deze commissies hebben over het stedenbouwkundig plan Zuiderloo geadviseerd, voorafgaand aan de advisering vanuit de commissie openbare ruimte. Uit de verslagen van deze besprekingen zijn aandachtspunten geformuleerd. Deze aandachtspunten zijn als bijlage toegevoegd.

4. Aandachtspunten vanuit B&W

4.1. Supervisie

B&W hecht er aan dat er op een homogene wijze aandacht is voor de kwaliteit van de bebouwde – en de onbebouwde omgeving in Zuiderloo. B&W is voornemens om een (interne of externe) supervisor aan te stellen voor Zuiderloo. Taken, verantwoordelijkheden, tijdbesteding e.d. zijn nog nader uit te werken.

4.2. Beoordeling Stedenbouwkundig plan Zuiderloo

Op basis van de ambtelijke advisering, en op basis van de tot op heden ontvangen reacties vanuit een drietal commissies is het college voornemens om voorwaardelijke goedkeuring aan het Stedenbouwkundig plan Zuiderloo te geven. Het college wil alle opmerkingen en aanbevelingen vanuit de commissies c.a. vervatten in een inleiding en een addendum, en dat toevoegen aan het Stedenbouwkundig plan Zuiderloo.

4.3. Samenstelling Stedenbouwkundig plan Zuiderloo

Het Stedenbouwkundig plan Zuiderloo bestaat uit:

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Stedenbouwkundig plan Zuiderloo | (in uw bezit) |
| 2. Beeldregieplan Zuiderloo | (in de leeskamer) |
| 3. Inrichtingsplan openbare ruimte Zuiderloo | (in de leeskamer) |

Daar worden aan toegevoegd:

- | | |
|--|-------------------|
| 4. Inleiding | (in de leeskamer) |
| 5. Supervisie | (in de leeskamer) |
| 6. Addendum op SPZ (nog op te stellen) | |

Bijlage 1

Advisering over Stedenbouwkundig plan Zuiderloo

Aandachtspunten vanuit (= samenvatting van) de verslagen van de commissies.

Verkeerscommissie:

1. Graag aandacht voor de Hoogeweg, liefst zo min mogelijk gebruik maken van de Hoogeweg als (tijdelijk) ontsluitingsweg voor nieuwe woningen.
2. Het realiseren van een ventweg langs de Vennewatersweg is een goed idee. Doen.
3. Zorg er voor dat alle wegen tenminste voldoen aan de profielbreedtes, zoals omschreven in de ASVV.
4. Kijk bij een mogelijke nieuwe inrichting van de Vennewatersweg vooral ook naar veiligheid / snelheid.
5. (Niet genotuleerd, maar wel meegegeven) Gelet op het huidige economisch klimaat denken we dat een bijdrage van Heiloo voor de splitsing van de Vennewatersweg er niet in zit.

Woonadviescommissie:

1. De adviescommissie wonen Heiloo merkt op dat alle woningen in Zuiderloo moeten worden gebouwd onder Woonkeur.
2. De adviescommissie wonen Heiloo behoudt zich het recht voor inhoudelijk te reageren op de meer gedetailleerde verkavelings- en inrichtingstekeningen, die in de volgende fase van de planuitwerking zullen worden opgesteld.
3. Aanvullende opmerkingen:
4. Kleuren: De aangegeven kleuren zijn erg donker, op incidenteel een witte baksteen na. Voorstel; gebruik ook wat lichtere tinten, zodat Zuiderloo een warmere uitstraling krijgt.
5. Entree parkeerhoven: getekende muur langs de entree van parkeerhoven is 1.80 m. hoog. Prachtig om auto's achter weg te werken. Maar het is in strijd met de WoonKeureis. Dit is ook een eis van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.
6. Speelplekken: Er zijn plekken gepland voor jeugd van 0 tot 6 jaar en 6 tot 12 jaar. Waar is een plek gereserveerd voor jeugd boven de 12 jaar?

Commissie Ruimtelijke kwaliteit:

1. Graag een samenvatting van de drie documenten maken, die aan de welstandsnota kan worden toegevoegd.
2. Aandacht voor borging van de (beeld-)kwaliteit in het nog op te stellen, nieuwe bestemmingsplan en in de nog op te stellen uitwerkingsplannen.
3. Hoe wordt openbaar groen onderhouden, en gewaarborgd als duurzame kwaliteit?
4. Als hagen als erfafscheiding dienen moet het beheer ervan goed zijn georganiseerd.
5. Ontwerp de aantakkingen van de linten op de ventweg zeer zorgvuldig, zodat deze onderbrekingen van de stedelijke wand de samenhang ervan niet verstoren.
6. De commissie vindt het een overweging om een bestaande houtwal te rooien, en elders opnieuw aan te brengen.
7. De aaneengesloten wand ten noorden van de Vennewatersweg vraagt duidelijke beëindigingen.
8. Het voorliggende beeldregieplan is te globaal. Het ontbreekt aan duidelijke en heldere criteria.
9. Neem een 'afwijkingsclausule' op, zodat incidenteel plannen die niet helemaal aan de criteria voldoen incidenteel mogelijk zijn.
10. Het aanstellen van een supervisor is een goed idee.
11. Is een kwaliteitsteam ook een goed idee?
12. In de documentatie ontbreekt de prioritering van te waarborgen kwaliteiten.

Stedenbouwkundig Plan

**ZUIDERLOO
HEILOO**

december 2012

gewijzigd: februari 2013



ruimtelijke
denkers

wissing

Timpaan

De andere ontwikkelaar

Thuis in Zuiderlooo

Opdrachtgever:

Timpaan

De andere ontwikkelaar

Documentnaam:

456-Stedenbouwkundig plan-20130212-rapportage

Wijzigingsdatum:

27 februari 2013

ruimtelijke
denkers

wissing

1 Inleiding

Dit stedenbouwkundig plan Zuiderloo is vervaardigd door Timpaan in nauwe samenwerking met stedenbouwkundig bureau Wissing en in samenspraak met de gemeente Heiloo. De door Timpaan bij de selectie gepresenteerde stedenbouwkundige visie is leidraad geweest. Dit wil zeggen dat naast de in dit boekwerk gepresenteerde aanpassing van het stedenbouwkundig plan in de vorm van een structuurbeeld en een voorbeeldverkavelingsplan, wij de eerder toegepaste uitgangspunten met betrekking tot

duurzaamheid, milieu en waterhuishouding hanteren. In dit boekje geven wij kort en bondig onze visie en aanpak omtrent alle relevante thema's, die van belang zijn voor de kwaliteit van het hier gepresenteerde plan. Hierna volgen nog een beeldkwaliteitsplan, een inrichtingsplan en een faseringsplan.

2 De structuur van het plan

Groenstructuur: te handhaven groen elementen



Behoud van bestaand groen en greppels als drager van stedenbouwkundig plan

Groenstructuur: toe te voegen groen elementen

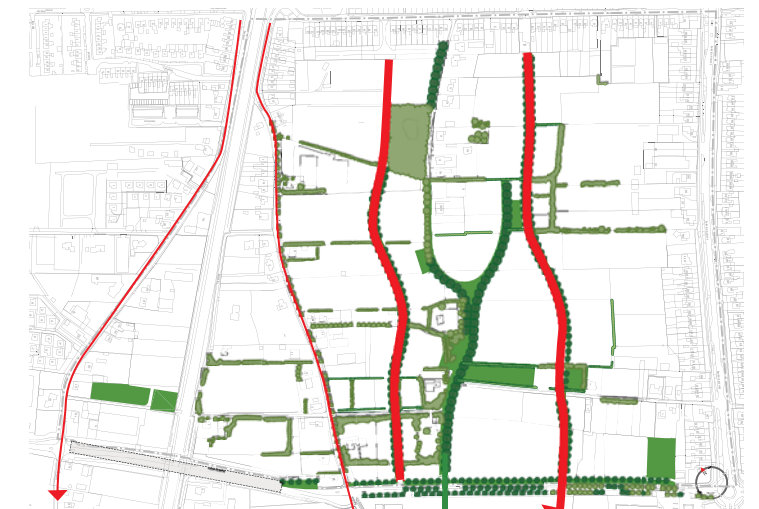


Aanvullingen op bestaand groen en waterhuishouding versterkt bestaande structuur

Groenstructuur: eindbeeld



Groenstructuur: met linten



Stedenbouwkundig plan Zuiderloo

Bij de totstandkoming van dit plan is met name ingezet op behoud van de in het plangebied aanwezige natuurlijke en cultuurhistorische waarden als ook de aansluiting bij de bijzondere lintstructuren, die zo typisch zijn voor Heiloo. Dit betekent dat vrijwel alle bestaande, vaak oost-west maar soms ook noord-zuid lopende houtwallen en boomsingels zijn opgenomen in het plan. Samen met de reeds aanwezige hagen, greppels en bosschages vormen deze elementen een belangrijke basis voor de stedenbouwkundige opzet. Naast de groenelementen zorgt een aaneengesloten systeem van greppels voor een robuuste afwatering van het gebied.

Een ander bepalend element in het plan zijn de noord-zuid lopende linten. Naast de bestaande linten, de Hoogeweg en de Westerweg, wordt er in het plan een aantal nieuwe linten opgenomen. Één hoofdontsluitingslint in het westelijk deel van het plangebied en één in het oostelijk deel. Op deze twee linten zijn de erftoegangswegen als lussen aangetakt. Daar waar mogelijk zijn de buurtwegen parallel aan de oost-west georiënteerde houtwallen gesitueerd.

Groene lint

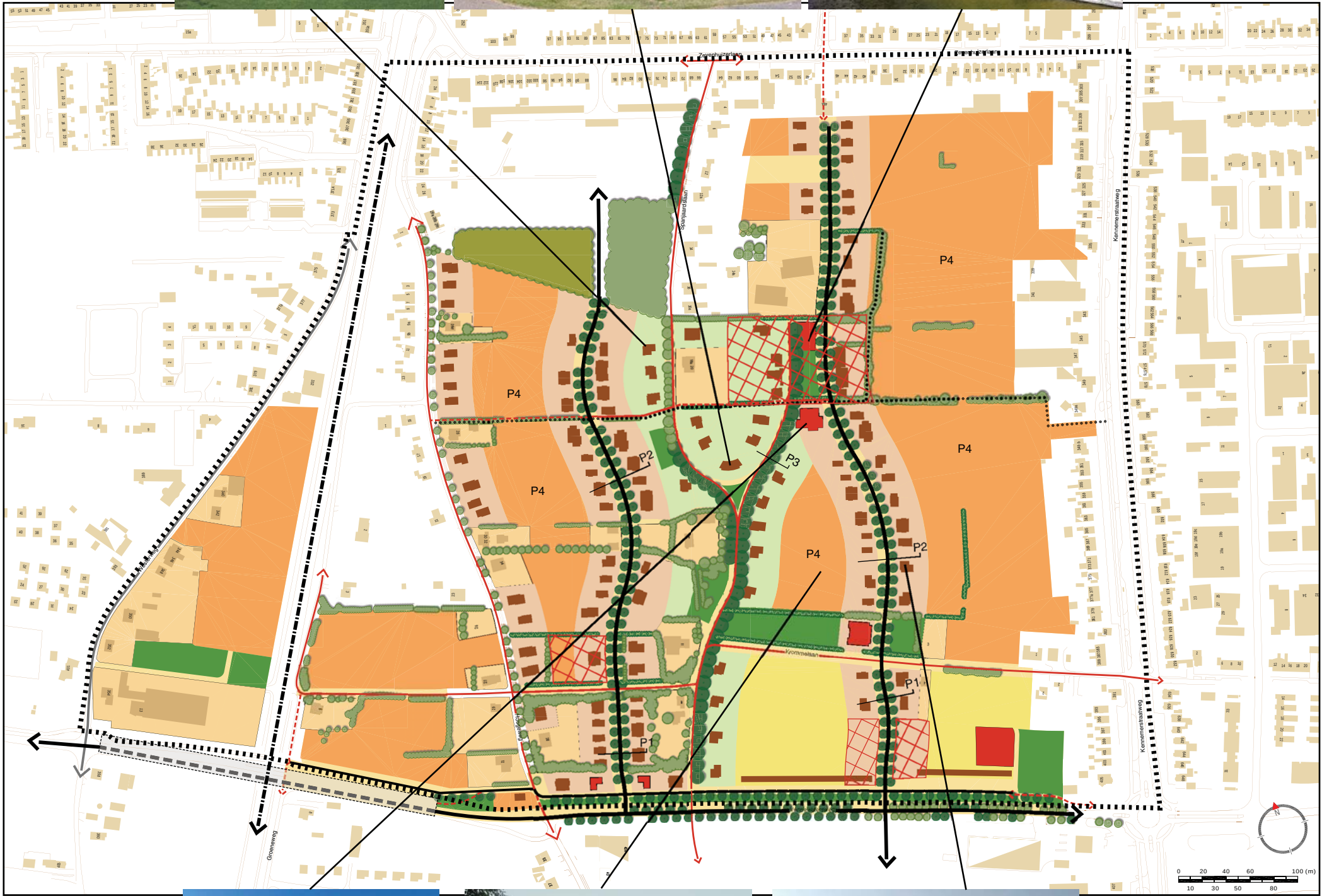
Centraal gelegen in het plangebied bevindt zich een uiterst groene enclave rond en in het verlengde van de Spanjaardslaan. Hier bevindt zich ook een concentratie van wat luxere (bestaande) woningen met een bijzondere

architectuur. Van dit gegeven is dankbaar gebruik gemaakt door dit thema van noord naar zuid door te zetten en de (verlengde) Spanjaardslaan als groen lint vorm te geven, gebruik makend van het hier in ruime mate aanwezige groen. De ontsluiting van het beperkte aantal aan dit lint gelegen vrijstaande woningen zal via een weg met eenzelfde smal profiel als de huidige Spanjaardslaan plaatsvinden. Dit lint zal net als de Krommelaan ingericht worden als fietsstraat, vooral bestemd voor fietsverkeer waar de auto te gast is. Deze fietsstraten vormen twee midden in het plan gelegen groen omzoomde fietsroutes en worden de groene dragers van het plan. De in het verlengde van de Spanjaardslaan gelegen fietsroute zal op termijn kunnen worden doorgetrokken naar Zandzoom.

Hoofdlinten

De woongebieden ter weerszijden van dit groene lint worden elk ontsloten door een nieuw lint. Deze twee noord-zuid lopende hoofdlinten verzorgen de verkeersafwikkeling naar de Vennewatersweg en voorkomen meer verkeersdruk op de Hoogeweg. Het ca. 15 m brede profiel wordt ingericht met royale groenstroken, een voetpad en wordt geflankeerd door een dubbele bomenrij. Voor de bebouwing aan deze linten wordt teruggегреpen op de typische Heilooër lintbebouwing met vrijstaande woningen, tweekappers en incidenteel driespanners.

Structuurbeeld



Legenda	
	tussen de linten
	hoofdlinten
	groene linten
	specials
	verbijzondering
	bebouwing met onderbroken rooilijn
	bebouwing met doorgaande rooilijn
	markante bebouwing
	openbaar groen
	bomen
	bestaande bomen / houtwallen
	bestaande volkstuinten
	te handhaven kavel
	bestaande wegen
	nieuwe wegen
	tunnelbak Vennwatersweg
	spoorlijn
	fietspad
	fietsstraat (bestemmingsverkeer)
	voetpad
	grens bestemmingsplan
	Aanduiding profielen (zie blz 11)

Door flexibiliteit inspelen op toekomstige marktvraag

Tussen de linten verschillende woningtypologieën mogelijk

Handhaven en versterken cultuurhistorische waarden



De structuur van het plan

Tussengebieden

De landschappelijke structuur van het plan en de noordzuidlinten vormen de basis van het plan. Tussen de linten komen de meer afwijkende woonvormen voor en wordt er ruimte geboden aan meerdere verkavelingsconcepten; naast stroken rijwoningen of hofjes kunnen hier ook bijzondere woonvormen worden geïntroduceerd (zoals verandawoningen, comfortwoningen en mogelijk kwadrantwoningen, die specifiek zijn ontworpen voor starters en 50-plussers). Het ligt in de bedoeling de definitieve invulling te laten afhangen van de marktvraag. De verschillende verkavelingsconcepten zullen worden ontsloten door erftoegangswegen, die aan de linten worden gelust. Met deze planopzet kan worden voorzien in de voor de actuele marktomstandigheden benodigde flexibiliteit terwijl aan de stedenbouwkundige opzet geen concessies behoeven te worden gedaan.

Zuidrand

Alle hoofdlinten sluiten aan op de Vennewatersweg. Om echter binnenplans verkeer te weren van deze doorgaande verkeersader, is in het ontwerp voorzien in een ventweg parallel aan de Vennewatersweg. Deze ventweg heeft naast de afwikkeling van het interne verkeer, ook een functie voor het ontsluiten van een eventuele supermarkt of andere commerciële bestemming.

Aan westelijke zijde zal deze ventweg worden doorgetrokken en wordt parallel aan de geplande tunnelbak een aansluiting met de Groeneweg gemaakt. Langs deze ventweg wordt een vrij gesloten bebouwing voorgesteld, die meer open wordt bij het westelijke gedeelte.

Aan de zuidrand zal ruimte wroden gereserveerd tussen de huidige Vennewatersweg en de toekomstige ventweg om verschillende verkeersoplossingen voor de Vennewatersweg mogelijk te maken.

Bijzondere plekken

Op de afbeelding van het Structuurbeeld is een aantal bijzondere plekken aangegeven. Aan beide hoofdlinten ligt zo'n bijzondere plek. Bij het westelijke lint betreft dit het bestaande bosperceel, aangevuld met een tweetal speelterreinen, waar ook de mogelijkheid wordt benut om enige relatie met het archeologische verleden te tonen. Bij het oostelijke lint is ter plaatse van de aantakking van het groene lint een openbare ruimte waar verschillende structuren bij elkaar komen, wat specifiek wordt gekenmerkt door een meer aaneengesloten bebouwing met enkele hieraan gesitueerde markante gebouwen. Aan de zuidzijde van beide linten zijn er ook twee bijzondere plekken opgenomen. Aan het oostelijk lint direct aan de Vennewatersweg wordt een plek gereserveerd voor de vestiging van een supermarkt. Deze locatie zal naast een commerciële functie ook plek bieden aan een groot aantal (sociale koop) appartementen. Ten westen van dit gebied, tussen het oostelijk lint en groene lint is ook een bijzondere plek opgenomen. Afhankelijk van de marktvraag, die zich binnen de looptijd van deze ontwikkeling voordoet, zal hier naast een vorm van woningbouw met hogere dichtheid, plaats kunnen worden ingeruimd voor uiteenlopende functies, zoals diverse vormen van commerciële dienstverlening, zorgfuncties, scholen, etc.

Westelijke locaties

Ten westen van de Hoogeweg valt er nog een drietal locaties binnen dit stedenbouwkundig plan. Aan de Westerweg, ten westen van de spoorlijn, worden de voor de woonfunctie ter beschikking staande percelen ontsloten door een aan de Westerweg geluste ontsluitingsweg. Hier wordt vooralsnog voorzien in een nader te bepalen schakering van 2-kappers en vrijstaande woningen. Tussen de Hoogeweg en de spoorlijn is een tweetal door houtwallen omgeven “kamers” ingericht met respectievelijk een zorg gerelateerde wooncluster en ten noorden hiervan een cluster woningen dat mogelijk middels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) geëxploiteerd zou kunnen worden en ook aangemerkt zou kunnen worden als “welstandsvrij bouwen”.

3 Het plan verbeeld



Plan Impressie





Sfeerbeeld De Linten



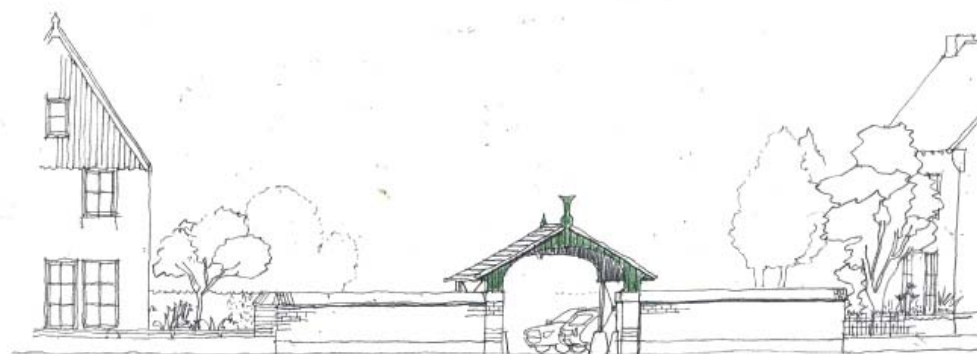
Sfeerbeeld bijzondere plek oostelijk lint



Impressie woonstraatje

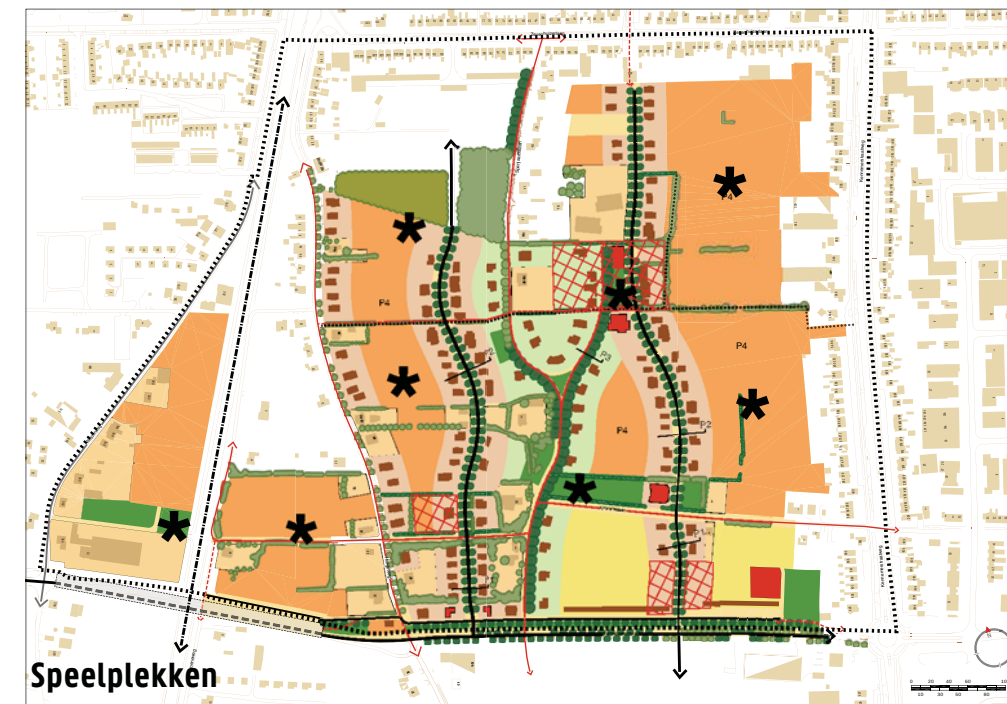


Impressie woonstraatje



Entree naar parkeerterreintjes

4 Openbare ruimte



Waterstructuur: Eindbeeld



LEGENDA

- Nieuwe greppels
- Bestaande greppels

Langzaam verkeer: Eindbeeld



LEGENDA

- Fietspad
- Fietsstraat (bestemmingsverkeer)
- • • • • Voetpad
- Voetpad langs straat

Autoverkeer: Eindbeeld



LEGENDA

- Fietsstraat (bestemmingsverkeer)
- Auto als hoofdgebruiker
- • • • • Ventweg

- Twee nieuwe hoofdontsluitingen voor de auto in de vorm van linten die aansluiten op de Vennewatersweg
- Hoogweg fietsstraat alleen voor bestemmingsverkeer
- Centraal in gebied een lintontsluiting voor bestemmingsverkeer
- Centrale lint en Hoogweg sluit aan op ventweg

Verkeersstructuur

De verkeersstructuur in dit plan bestaat uit een helder stelsel van linten en erftoegangswegen. De vijf linten lopen van noord naar zuid, de Westerweg en Hoogeweg zijn bestaande linten. Eén lint vormt een centrale grone as met een fietsstraat waar de auto te gast is. Daarnaast komen er twee linten die de hoofdontsluiting voor het autoverkeer verzorgen, een lint tussen de Hoogeweg en het groene lint en de ander tussen het groene lint en de Kennemerstraatweg. Op deze linten zijn de erftoegangswegen als lussen aangetakt. Daar waar mogelijk zijn de erftoegangswegen parallel aan de georiënteerde houtwallen gesitueerd.

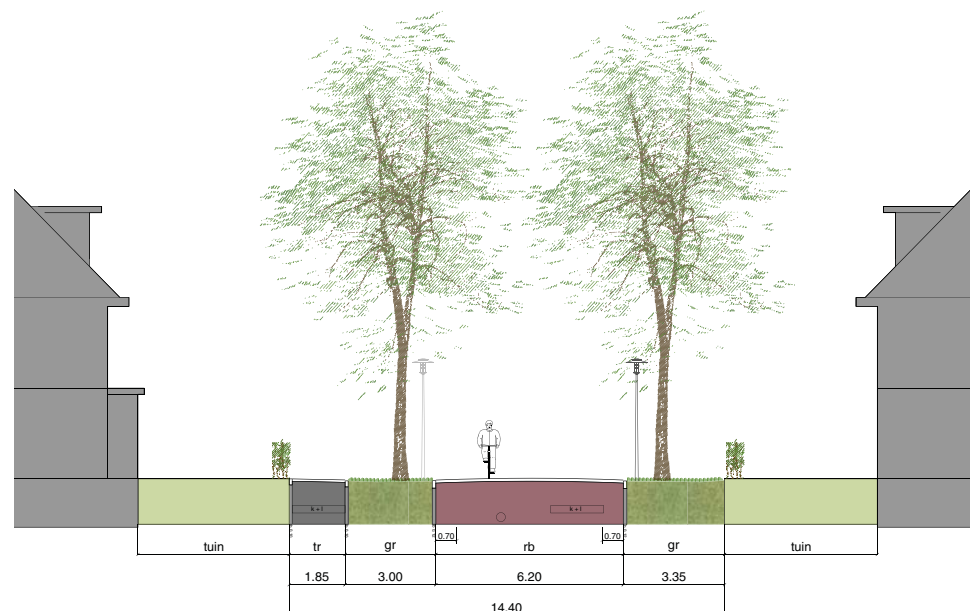
Als scheiding tussen de genoemde ontsluitingslinten is centraal in het plan een stevig groen lint opgenomen, dat behoudens het autoverkeer van aanwonenden specifiek voor langzaam verkeer is bestemd. Dit lint wordt gekoppeld met de Krommelaan, die een gelijke functie krijgt. In combinatie met de omliggende fietspaden en de Hoogeweg is hiermee heel Zuiderloo optimaal voorzien van een fiets & wandel netwerk.

Aan de zuidkant van het plan fungeert een nieuw aan te leggen ventweg langs de Vennewatersweg als kortsluiting voor lokaal verkeer tussen het westelijk en oostelijk deel van het plangebied. Daarnaast ontsluit deze ondermeer de hier geprojecteerde supermarkt.

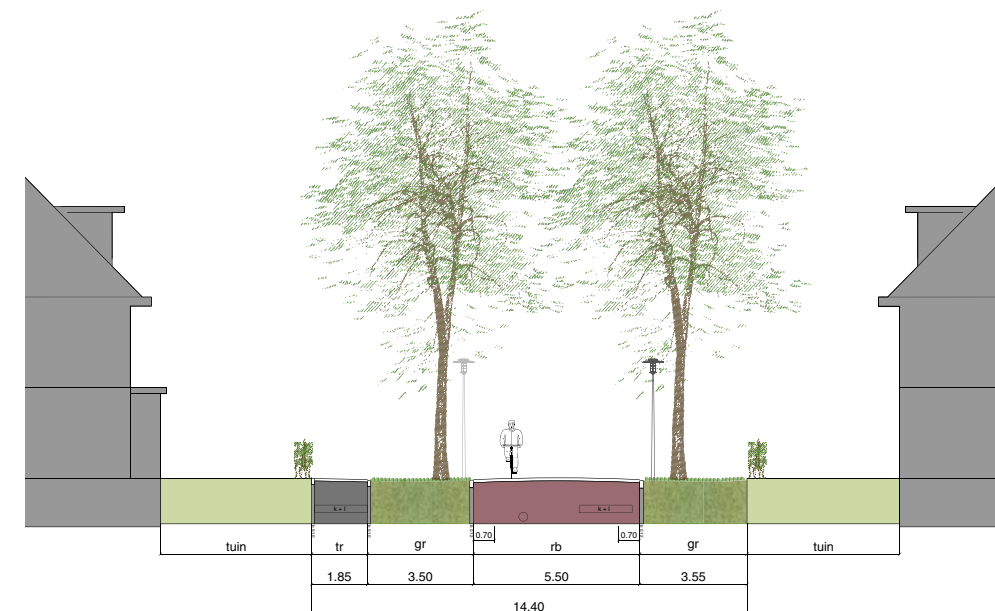
Er wordt ruimtelijk rekening gehouden met een reservering voor een toekomstige verbreding van de Vennewatersweg met een gescheiden middenberm.

Het autoverkeer van de Hoogeweg zal worden afgeleid naar de ventweg en via het lint de Vennewatersweg kunnen oprijden (en vice versa). De fietsers daarentegen kunnen de Hoogeweg blijven volgen en kruisen de Vennewatersweg middels een aparte fietsstrook.

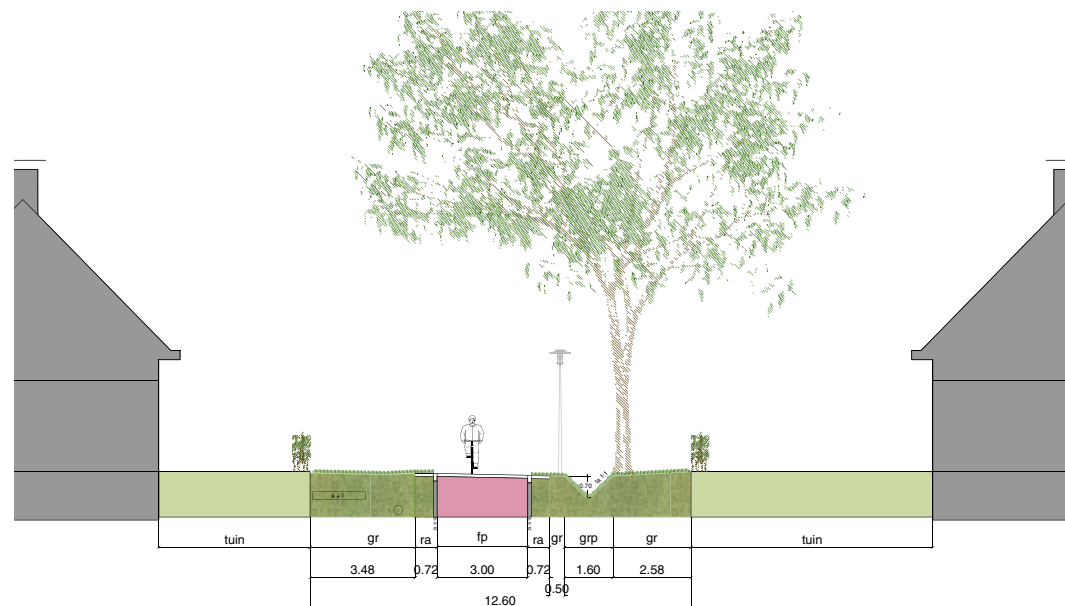
In het licht van het gefaseerd in ontwikkeling komen van heel Zuiderloo zal een eerste uitwerkingsplan tijdelijk worden ontsloten op de Hoogeweg. Wat betreft het parkeren zal voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernorm. Daarbij wordt aangetekend dat langs de linten niet geparkeerd zal worden op het openbaar terrein, maar enkel op eigen erf. Daarnaast zal in het plan zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van parkeerpockets tussen de woningen.



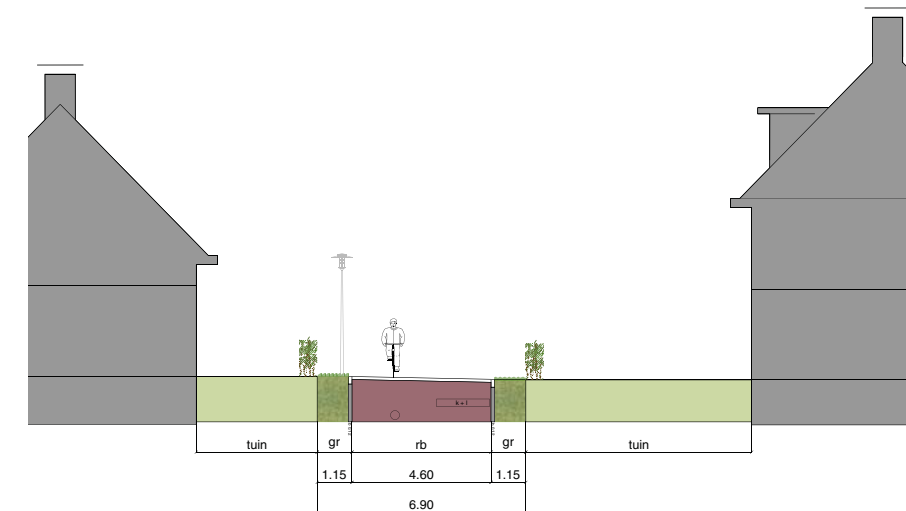
1. Profiel: Hoofdlinten t.h.v. Vennewatersweg



2. Profiel: Hoofdlinten



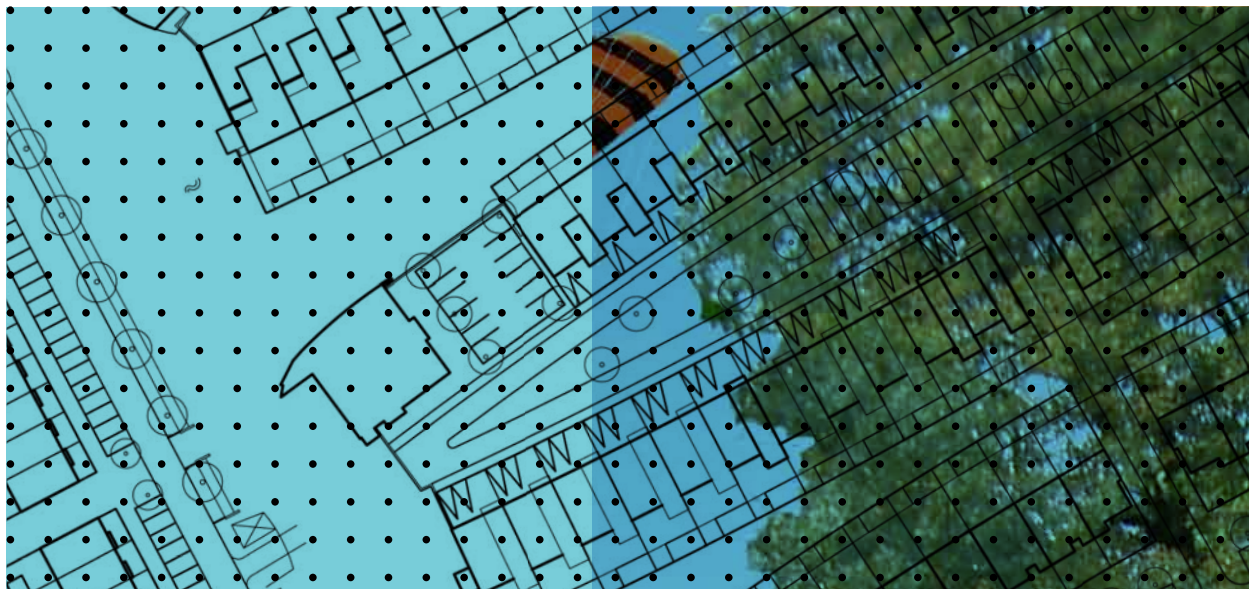
3. Profiel: Centrale groene fietsstraat met incidenteel een greppel



4. Profiel: Woonstraat







BEELDREGIEPLAN ZUIDERLOO, HEILOO

maart 2013



ruimte voor ideeën

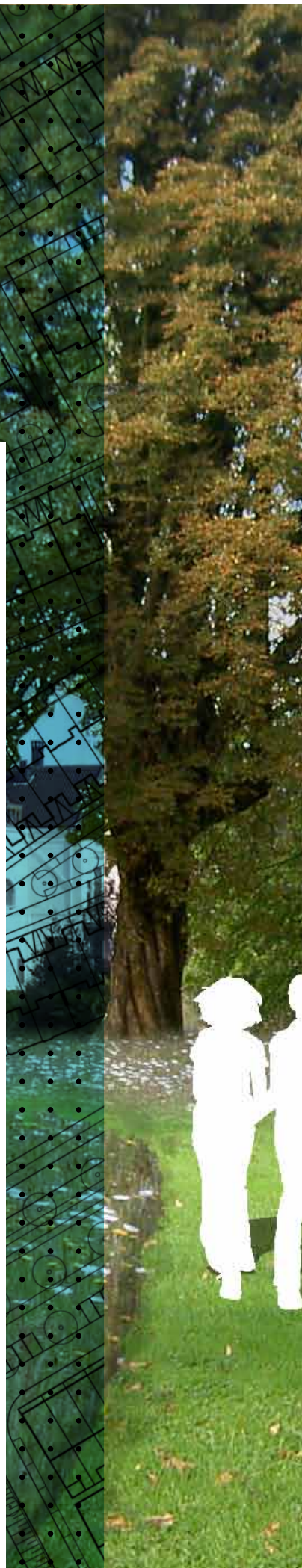
Thuis in Zuiderloo

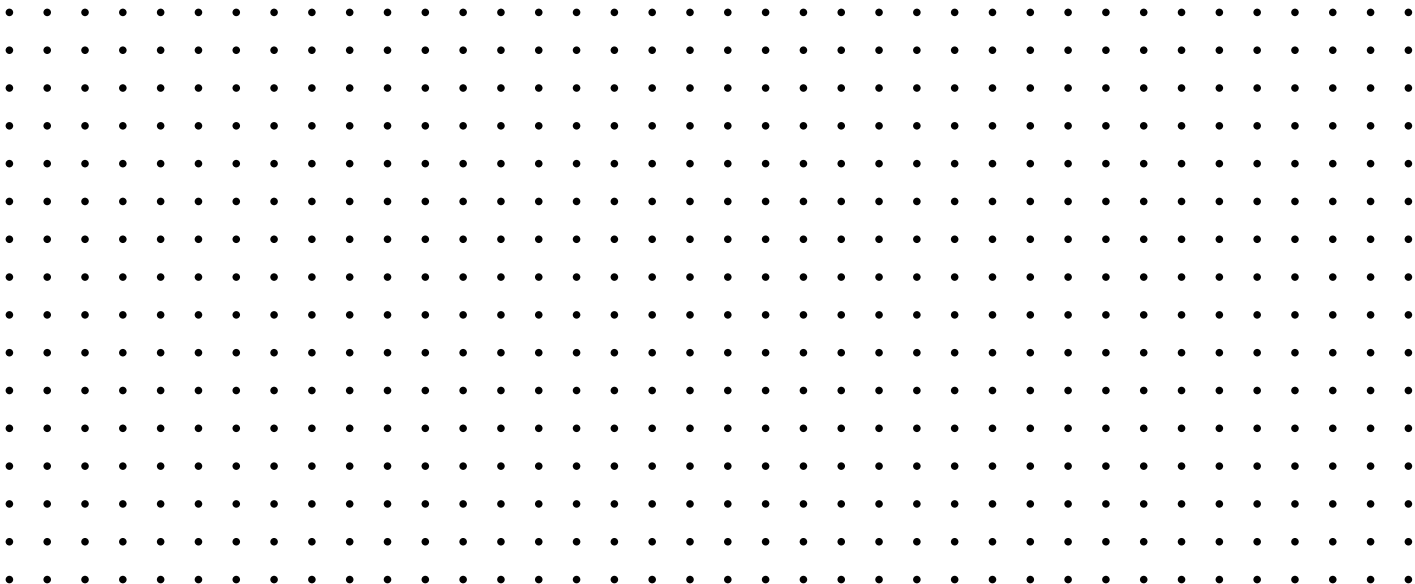
ruimtelijke
denkers

wissing

Timpaan

De andere ontwikkelaar





Opdrachtgever:

Timpaan

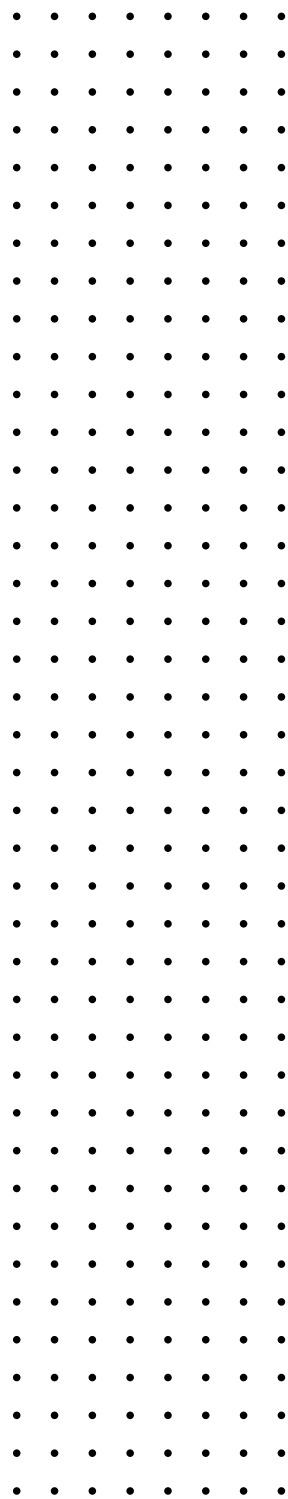
Documentnaam:

456-Zuiderloo-hb-20130225-beeldregieplan-v02

Wijzigingsdatum:

22 maart 2013

ruimtelijke
denkers



Inhoud

1 Dorps wonen met allure	4
1.1 Algemene sfeer	5
2 Beeldkwaliteit op stedenbouwkundig niveau	9
2.1 Bebouwing	11
2.2 Erfindeling	15
2.3 Materialisering, detaillering en kleur	17
3 Linten	18
Deelgebieden	19
3.1 Algemene gebiedskarakteristiek Linten	19
3.2 Bebouwing Linten	21
3.3 Erfindeling Linten	22
3.4 Materialisering, detaillering en kleur Linten	23
4 Tussen de Linten	24
4.1 Algemene gebiedskarakteristiek Tussen de Linten	25
4.2 Bebouwing Tussen de Linten	27
4.3 Erfindeling Tussen de Linten	27
4.4 Materialisering, detaillering en kleur Tussen de Linten	27
5 Vennewatersweg	28
5.1 Algemene gebiedskarakteristiek Vennewatersweg	29
5.2 Bebouwing Vennewatersweg	30
5.3 Erfindeling Vennewatersweg	31
5.4 Materialisering, detaillering en kleur Vennewatersweg	31

1 Dorps wonen met allure

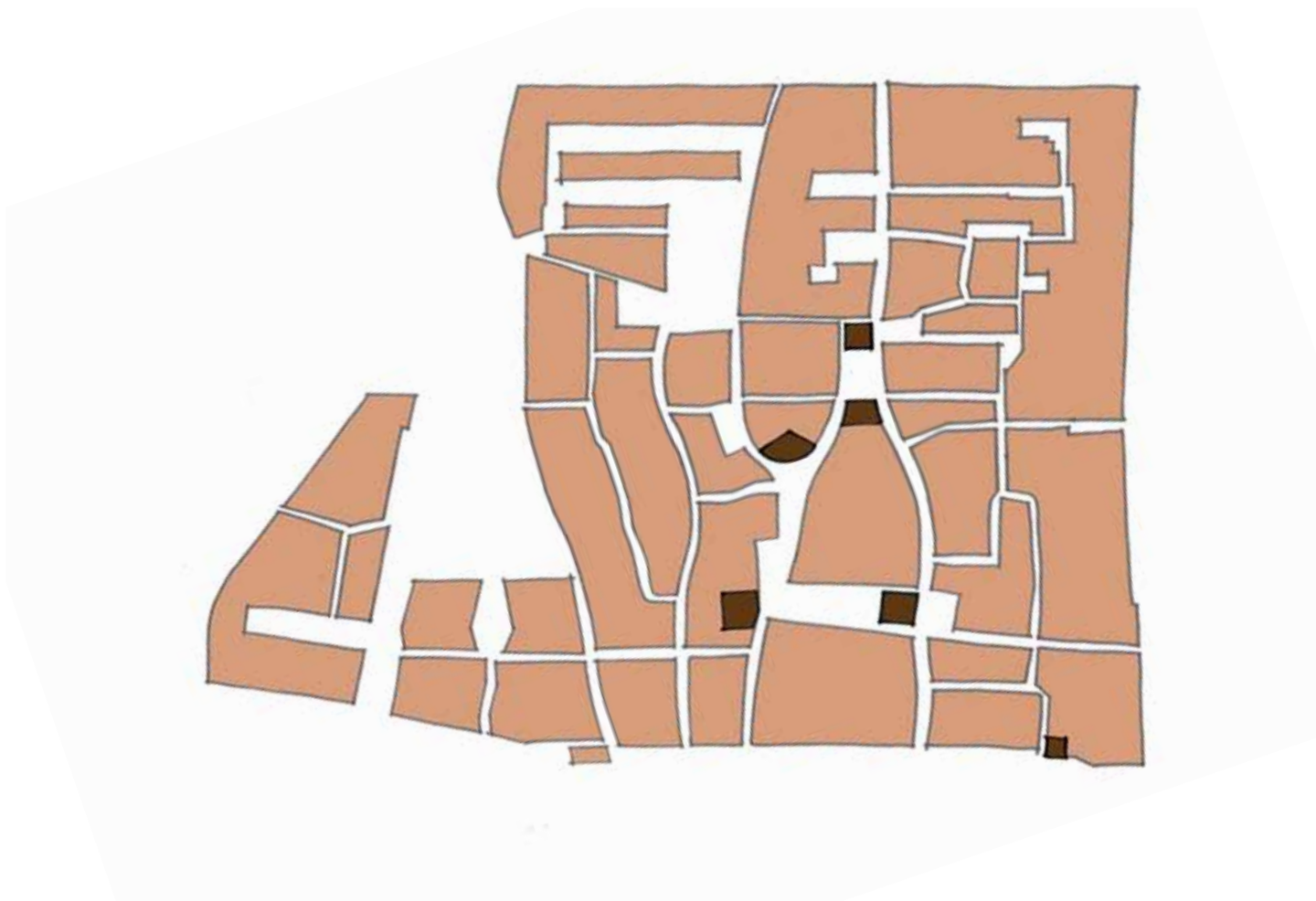
1.1 Algemene sfeer

Het stedenbouwkundig Zuiderloo plan geeft de aanzet tot de gewenste ruimtelijke verbeelding, maar doet geen uitspraken over specifieke beeldkwaliteitskenmerken zoals bijvoorbeeld het kleurgebruik of kapvorm. De regionale bouwtraditie speelt een grote rol in het beeld, maar tegelijkertijd legt de variatie zich niet vast op één architectonisch tijds- of stijlbeeld. Dat is namelijk in de dorpen in het Kennemerland nooit het geval. Eigentijdse en moderne elementen worden daarin toegelaten, maar zijn niet dominant. Bij de keuze voor een bepaalde stijl moet de uitwerking evenwel consistent zijn. De beeldkwaliteit vormt één van de belangrijkste bouwstenen om gefaseerd toe te werken naar een nieuwe Heilooër woonwijk met als thema "dorps wonen met allure".

De woonwijk Zuiderloo krijgt een eigen karakteristiek door haar beeldtaal en vorm. Dat kan liggen aan de kleur of de massa van iets hogere gebouwen en de compositie van de bebouwing in het silhouet van het woongebied. Het kan ook liggen aan de inrichting van een geplaveid plein met herenhuizen of juist een groen veld met monumentale bomen. Ook de routes door het woongebied heen, de doorkijkjes en de wijze waarop knikken in de straten uitzicht bieden op bijzondere woningen of groenelementen geven karakter aan de nieuwe parkachtige omgeving. De essentie van de planopzet van Zuiderloo is dat bestaande landschappelijke kenmerken van houtsingels en greppels in de nieuwe planstructuur worden ingebed.

“Met de rijkdom van de traditie en ruimte voor interpretaties, werken aan een op de toekomst gericht Zuiderloo”





Woonstructuur: woonvelden met een aantal accentueringen

Stedenbouwkundig plan



Gekozen is om een woonmilieu te realiseren dat past bij de traditie en het karakter van Heiloo. Dit sluit aan bij de algemene wens naar een wijk met een meer dorpse uitstraling en minder een wijk met een strak grid met modernistische architectuur. Dit is het vertrekpunt voor de zoektocht naar succesfactoren, die de ontwikkeling van Zuiderloo onderscheidend maakt. De premisse is dat 'dorps wonen' daarin de onderscheidende factor is en een organische verkaveling sluit aan op de wens tot dorps wonen. Een organische verkaveling leidt tot een kleinschalige woonomgeving, juist omdat er geen lange zichtlijnen aanwezig zijn. De straten lopen van plek naar plek en sommige plekken vormen pleinen of hoven, waaraan wordt gewoond. Een ander kenmerk vormen de linten die van oorsprong op de oude hoger gelegen strandwallen liggen. In Zuiderloo zijn de Westerweg en de Hoogeweg twee bestaande noord-zuid lopende linten, waaraan een drietal nieuwe linten zijn toegevoegd. Deze vijf linten liggen haaks op de vaak oost west lopende groenwallen. Tussen de groene houtwallen en de linten ontstaan afzonderlijke gebieden, die ook een eigen identiteit kunnen krijgen zonder afbreuk te doen aan de hoofdropzet van het plan.

De wijk wordt ruimtelijk afgerond met een hogere bebouwingsrand langs de Vennewatersweg, waar naast wonen ook de meer verkeersaantrekkende functies kunnen worden gesitueerd. De Vennewatersweg heeft niet alleen een belangrijke verkeersfunctie, maar vormt ruimtelijk de beëindiging van de nieuwe wijk en is tevens de groene overgang naar het toekomstige woongebied De Zandzoom.

Om de dorpse sfeer ook daadwerkelijk tot stand te brengen is variatie in woningtypen en architectuur gewenst. Niettemin zijn in het beeldregieplan een aantal samenbindende elementen opgenomen die ervoor zorgen dat de plandelen die in de loop van de tijd groeien, wel passen in de algemene opzet.



Een charmant karakter van architectuur en stedenbouw

Het vriendelijke dorpse karakter van Zuiderloo zal in alle lagen van de planstructuur tot uitdrukking komen: in de plattegrond van de wijk, in de openbare ruimte en in de architectuur.

Langs de linten is de architectuur traditioneel. Voor de overige gebieden kan er ook sprake zijn van eigentijdse en moderne toevoegingen. Er is een grote variatie in de vormgeving van de gebouwen. De traditionele kenmerken van de bebouwing in Kennemerland bepalen de vormtaal voor Zuiderloo. Zowel traditionele Heilooër punthuizen als eigentijdse interpretaties daarvan zijn mogelijk. Binnen de dorpse structuur zal op een ongedwongen wijze moderne bebouwing kunnen worden geïntegreerd. Hetzelfde ontwerp van vrijstaande woningen, tweekappers en rijen komen spaarzaam naast elkaar voor. Streven is om de woningen zoveel mogelijk een eigen herkenbare plaats te geven, middels afwijkende kaprichtingen, goothoogtes, rooilijnen, kapvormen, gevelkleuren etc. Daarbij zijn opvallende bebouwingsaccenten mogelijk die refereren aan de rijke historie van landhuizen, hoeves, kapellen of kloosters.

Een organisch stratenpatroon

De opbouw van de dorpsplattegrond bestaat uit een afgewogen patroon van slingerende linten en daarop vaak als lus aangesloten woonstraten. Wegen en bebouwing hebben geen rechte symmetrische profielen met lange rechtstanden. Het perspectief roept door de gebogen linten en door de korte zijstraten spannend en besloten straatbeelden op. Deze organische opzet komt voort uit de combinatie van al aanwezige linten en de bestaande groensstructuur van houtwallen, gecombineerd met nieuwe linten en uitgebreid met hoven en pleinen.

Grote nuances in rooilijnen

De rooilijnen verschillen per deelgebied. Langs de linten staat de bebouwing niet in een strakke rooilijn maar kan verspringen. Langs de twee nieuwe hoofdlinten staat de voorgevelrooilijn niet evenwijdig aan de straat, maar staan evenwijdig aan een denkbeeldige middenlijn van het lint. De gestaffelde rooilijn, die in Heiloo vaker voorkomt zorgt voor een karakteristiek beeld. Uitzondering hierop vormt het centrale groene lint met de vrijstaande woningen op ruime kavels waar de voorgevels evenwijdig aan de weg staan en de glooiende lijn van de groene fietsstraat volgen.. Voor de gebieden tussen de linten, waar langere rijen woningen voorkomen kan zowel sprake zijn van een strakke rooilijn als van een verspringende rooilijn. Langs de ventweg van de Vennewatersweg komt een meer aaneengesloten rooilijn voor die licht kan verspringen en evenwijdig loopt aan de weg. Dit sluit aan bij de hogere dichtheid van dit gebied en de meer openbare functies die hier voorkomen.

Eenheid in erscheidingen

De woningen langs de linten en de gebieden tussen de linten hebben in de regel voorerven, die van het openbaar gebied zijn afgeschermd door hagen, hekwerken en soms een muurtje. Veranda's versterken de landelijke sfeer en in de gebieden tussen de linten kunnen deze direct aan de openbare weg liggen. Alleen het gedeelte van de bebouwing langs de Vennewatersweg ten oosten van het oostelijke lint, waar vooral commerciële functies liggen grenst de bebouwing direct aan het openbare trottoir.

Moderne technologie

Zowel in de traditioneel vormgegeven woningen als in de moderne woningen zal door de architecten altijd rekening gehouden moeten worden met de integratie van moderne technologie. Op het gebied van waterhuishouding, ecologie, elektronica en energieprestatie vraagt dit om creatieve oplossingen.

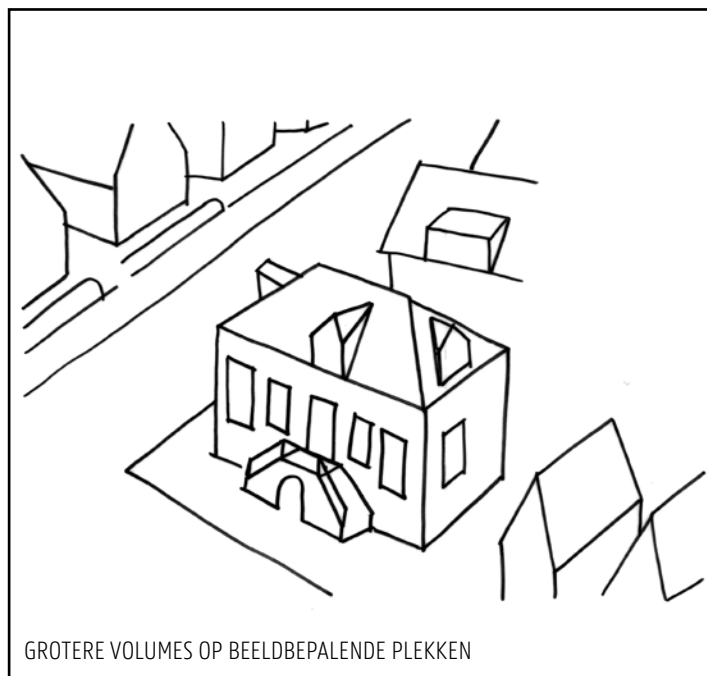
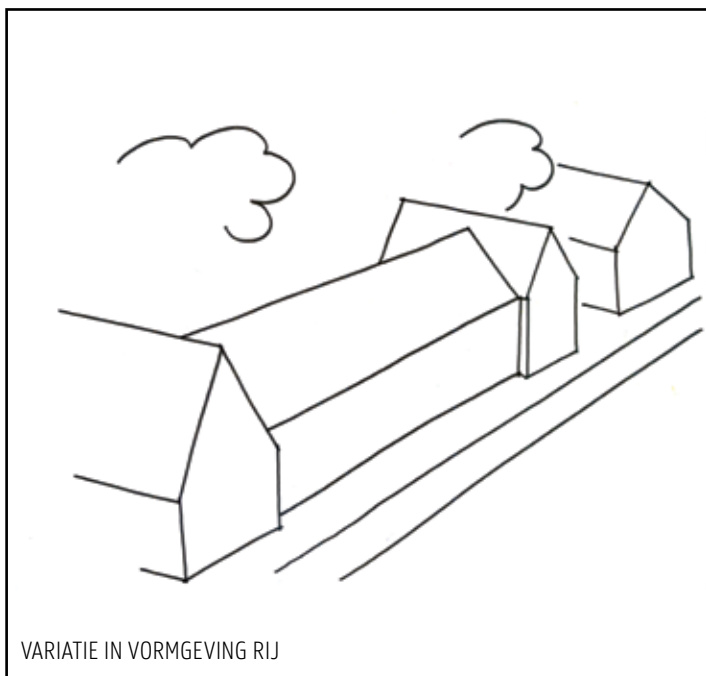
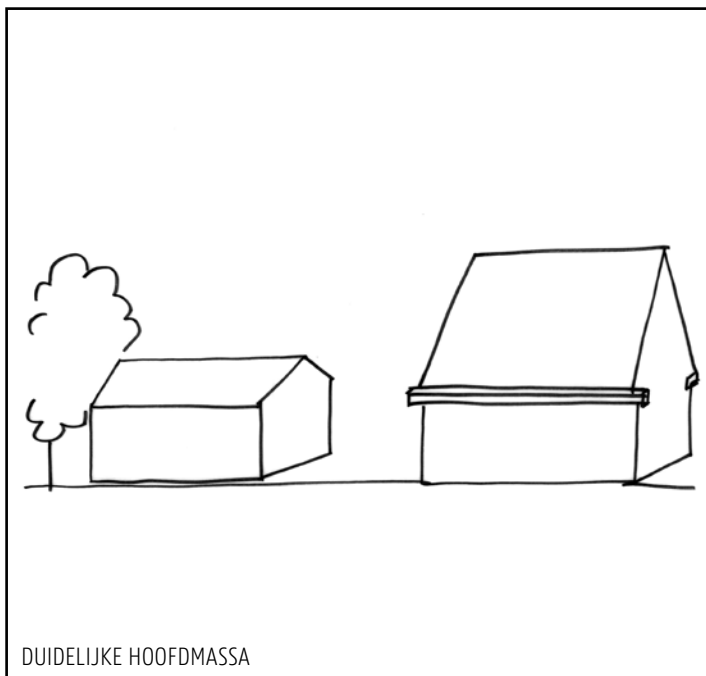
Dorpse variatie

De bouwhoogte, de kapvorm en kaprichting, het handschrift van de architect, de wijze waarop de woning aan de straat ligt zullen variëren. De materialen en kleuren, zowel van de hoofdmassa en dak als van de onderdelen, zullen echter binnen een beperkt palet blijven, juist om bij de dorpse variatie de ook typisch dorpse eenheid te bewerkstelligen. Repetitie van bouwvolumes is wel mogelijk, mits deze repetitie voldoende wordt onderbroken. Juist daardoor zal het beeld ontstaan van een in de loop van de tijd gegroeid woongebied.



“De traditionele kenmerken van het Kennemerland bepalen de vormtaal voor Zuiderloo. Zowel traditionele Heilooër punthuizen als eigentijdse interpretaties daarvan zijn mogelijk.”

2 Beeld- kwaliteit op steden- bouwkundig niveau



Hoofdstuk twee bevat de onderdelen van het beeldkwaliteitsplan die in beginsel voor heel Zuiderloo van toepassing zijn. De specifieke uitzonderingen worden hierna per deelgebied beschreven

2.1 Bebouwing

Bouwblokken en woningtypologie

In Zuiderloo worden de woningtypen niet geclusterd, maar juist in de planstructuur verspreid. Daardoor is er in het gehele gebied dezelfde basiskwaliteit en wordt vermeden dat de uitstraling van buurten te zeer zal verschillen.

De bebouwing is nergens aaneengeregend tot gesloten bouwblokken, met uitzondering van de woningbouw tussen de linten. Voor het overige is er een afwisseling tussen beslotenheid en transparantie in de bebouwingsstructuur.

- ▶ Variatie in woningtypen in elk deelgebied;
- ▶ Lint laagste dichtheid, veel vrijstaande woningen en tweekappers;
- ▶ Tussen de linten alle woningtypen mogelijk, beperkte toepassing van appartementen;
- ▶ Vennwatersweg hoogste dichtheid, meer rijen en mogelijkheid voor appartementen en commerciële ruimten;
- ▶ Op bijzondere plekken (pleintjes e.d.) de mogelijkheid voor bijvoorbeeld appartementengebouwen.

Mogelijke woningtypen:

- ▶ Vrijstaande woningen
- ▶ Tweekappers
- ▶ Driekappers
- ▶ Rijen van 4 of meer woningen, maar maximaal 8 woningen
- ▶ Patiowoningen
- ▶ (Kleinschalige) appartementencomplexen
- ▶ Bij de verschillende typen behoort het toepassen van een veranda tot de mogelijkheden



Bij rijen van meer dan 4 woningen bij voorkeur variatie in de massaopbouw



Massa en Volume

- ▶ Duidelijke hoofdmassa zorgt voor een rustig samenhangend straatbeeld;
- ▶ Kleinschalige en gevarieerd karakter;
- ▶ Binnen straten of hoven vormt de bebouwing een eenheid in maat en schaal;
- ▶ Streven naar eenvoudige hoofdvormen en consistent in de gekozen vormtaal;
- ▶ Tweekappers zijn bij voorkeur als één geheel vormgegeven of anders asymmetrisch in opbouw;
- ▶ Incidenteel zijn op beeldbepalende plekken grotere volumes toegestaan;
- ▶ Grotere bouwvolumes mogen alleen toegepast worden op plekken waar een stedenbouwkundig accent gewenst is en/of als er sprake is van gebouwen met een bijzondere publieke of commerciële functie;
- ▶ Alzijdige vormgeving is vereist wanneer de locatie op een hoek is gelegen, passend in het ruimtelijke karakter van de afzonderlijke straatbeelden;
- ▶ Gevarieerde dakvormen, langs de linten geen platte daken en geen lessenaarsdaken;
- ▶ Stijgpunten, zonwering en technische ruimten moeten worden geïntegreerd in het gebouwontwerp;
- ▶ Luifels, garages en rolluiken mogen het gevelbeeld niet domineren, zijn een samenhangend onderdeel in de gehele gevel en zijn meegeworpen;
- ▶ Het volume van grotere gebouwen, zoals appartementengebouwen, moet geleed zijn;
- ▶ Bij appartementengebouwen moet extra aandacht worden besteed aan de architectonische kwaliteit van de entreepartij en de ontsluitingsstructuur, zoals trappenhuisen, galerijen en inritten van parkeergarages. Dit geldt zowel voor de vormgeving en de materialisering, als voor een juiste stedenbouwkundige positie.
- ▶ Per woning een keuze maken voor één architectuurthema.



1e orde accent



2e orde accent



2e orde accent



3e orde accent

Accenten die de structuur verbijzonderen zullen vooral daar komen waar ze in het straatbeeld ook gezien worden, de zogenaamde 'blikvangers'.

Bouw- en Goothoogte

De bouwhoogte van de laagbouw zal overwegend variëren van 1 laag tot 2 lagen met een kap en op enkele plekken 3 lagen met kap. Accenten die de structuur verbijzonderen zullen vooral daar komen waar ze in het straatbeeld ook gezien worden, de zogenaamde 'blikvangers'. De hogere bebouwing, blijven naar hedendaagse maatstaven bescheiden in hun hoogte.

Accenten

Het patroon van geknikte straten en lanen en de aanwezigheid van enkele beeldbepalende zichtassen vraagt om een accentuering van plekken. In het straatbeeld worden daardoor assen, hoeken, of kopgevels verbijzonderd. De accentuering vindt plaats op drie niveaus:

1e orde: accentuering door middel van grotere bouwvolumes in de planstructuur te situeren (bijvoorbeeld appartementen of herenhuizen).

2e orde: verbijzondering binnen de massa van een bouwblok, in de vorm van een iets groter bouwvolume, het uit de rooilijn schuiven van één of meer gevels, een gedraaide kaprichting, een iets hogere of juist lagere kap, etcetera.

3e orde: accenten van de derde orde vinden plaats op het niveau van de detaillering van woningen, bijvoorbeeld door bijzondere elementen toe te voegen (hoekerkers, entreepartij, schoorstenen, kleuraccenten, materiaaltoepassing, etcetra).

Dakvorm en -richting

Bebouwing met een of andere kapvorm is karakteristiek voor bebouwing in dorpen. Dit betekent dat in principe alle bebouwing is voorzien van een kap en slechts bij uitzondering of bij ondergeschikte bouwdelen een plat dak voorkomt, bijvoorbeeld ter plaatse van stedenbouwkundige accenten. Een variatie aan zadelkappen, schildkappen, mansardekappen en gebroken kappen wisselen elkaar af.

Net als met hoogte kan ook met de kapvorm en kaprichting van een gebouw uitdrukking worden gegeven aan de plek van het gebouw in haar omgeving. Een kap die parallel aan de planstructuur loopt begeleidt de openbare ruimte, terwijl een kap die loodrecht op de ruimte is gericht deze meer opdeelt. Om hoeken in het stratenpatroon aan te geven, kan een kap in twee richtingen worden aangebracht.

Elementen die op het dak worden aangebracht zijn altijd secundair: dakkapellen, dakramen, schoorstenen. Deze elementen dienen een integraal onderdeel uit te maken van de architectuur. Of dakkapellen horizontaal (staand) of verticaal belijnd zijn is afhankelijk van de gevelopbouw van de woning.

Grote dakkapellen als doorgaande kapverdieping mogen alleen ontworpen worden bij één laag met kap en als onderdeel van de gevel. Dakramen aan de voorkant worden zoveel mogelijk vermeden. Indien dakkapellen niet direct worden aangebracht, dient er bij de aanvraag omgevingsvergunning een ontwerp voor een eventueel toe te voegen dakkapel te worden aangeleverd.



Geïntegreerde dakkapellen



Hoeken en koppen

Met betrekking tot de vormgeving van de hoeken van de stedenbouwkundige bouwblokken is gekozen voor tweezijdig georiënteerde bebouwing op de hoeken. Tweezijdige hoeken hebben het voordeel dat er een optimale sociale controle op de hoek ontstaat, schuttingen in zijtuinen die het straatprofiel verstoren worden voorkomen, evenals inkijk op achterkanten van woningen. In de gemeentelijke welstandsnota zijn daartoe sneltoetscriteria opgenomen.

In dit plan is gekozen voor een expliciete relatie tussen bebouwing en openbare ruimte. Hoekwoningen hebben derhalve altijd een tweezijdige oriëntatie op de aangrenzende openbare ruimte. Een hoekwoning heeft altijd twee 'voorgevels'.

In de horizontale opbouw van de gevel is sprake van samenhang door kleurgebruik, materialisering, detaillering en massaopbouw, waarbij een duidelijke beëindiging van de gevel wordt toegepast in de vorm van een robuust dakoverstek.

De verticale geleding van de gevel kenmerkt zich door individualiteit en onderscheid. De hoeken van lange huizenrijen dienen ten minste aan één zijde een bijzondere hoekoplossing te verkrijgen in de vorm van hoogteaccent, gedraaide kap of het toevoegen van bijzondere accenten zoals hoekerkers.

Kopgevels

In het straatbeeld zijn ter plaatse van hoeksituaties blinde kopgevels niet toegestaan. Op deze kopgevels worden overhoeks elementen toegepast, zoals verspringingen in het verticale en horizontale vlak, het omzetten van raampartijen en erkers en de situering van de entree.

De voorkeur heeft het oriënteren van de ingangen van hoekwoningen van rijen en van vrijstaande woningen naar de dwars aansluitende weg. Verder worden overhoekse elementen, zoals verspringingen in het verticale en horizontale vlak en het omzetten van raampartijen en erkers toegepast.



Hoekwoningen hebben altijd een tweezijdige oriëntatie op de aangrenzende openbare ruimte, een hoekwoning heeft altijd twee 'voorgevels'





Om de dorpse en aan de linten zelfs landelijke sfeer te benadrukken, komen er in de architectuur bijzondere elementen voor in de vorm van erkers en veranda's.

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Aan- en bijgebouwen vormen een onderdeel van het ontwerp van de woning. Er wordt een verschil gemaakt tussen een aanbouw als onderdeel van de woning en een bijgebouw met de ondergeschikte functie voor het opbergen en parkeren. Terwijl aanbouwen kunnen dienen als middel voor variatie in de bebouwing en als cruciaal overgangselementen tussen openbaar en privé, moeten bijgebouwen zoals garages en bergingen juist een bescheiden rol spelen.

Vanuit stedenbouwkundig opzicht dienen alle aan- en bijgebouwen van ondergeschikte aard te zijn, maar hebben eenzelfde kleur- en materiaalstelling als het hoofdgebouw. Op plaatsen waar bijgebouwen prominent zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen de bijgebouwen over een kap te beschikken, in harmonie met de hoofdbebouwing. Met een goed gekozen contrast zijn uitzonderingen daarin ook mogelijk.

In het gehele plan verdienen de aansluitingen op koppen en hoeken van de woonbebouwing extra aandacht. Hier kunnen aan- en uitbouwen worden gebruikt als afschermende elementen tussen openbaar en privé. Dit geldt vooral voor de kavels op hoeken. Daarom wordt expliciet de optie genoemd om op de hoeken uitbouwen te plaatsen.

De uitbouwen dienen geïntegreerd te zijn in het hoofdbouwvolume, maar hoeven niet in een lijn aan het hoofdbouwvolume aan te sluiten. Bijgebouwen moeten juist niet prominent in het wijkbeeld worden gesitueerd. Zij moeten zorgvuldig worden geïntegreerd. In het plan komen vele woningtypen voor die voorzien zijn van garages of bergingen. Het is van groot belang dat deze bijgebouwen worden opgenomen in het hoofdvolume of achter op het perceel worden gesitueerd.

Voor garages geldt dat zij bij voorkeur achter de achtergevelrooilijn of op tenminste 2 meter achter de voorgevelrooilijn worden gesitueerd, waarmee minimaal één auto op eigen erf kan worden geplaatst en deze niet in de voortuin voor de gevel staat. Bij vrijstaande en geschakelde woningen in de linten dient het bijgebouw zodanig te worden gesitueerd dat er ruime opstelplaatsen beschikbaar zijn voor tenminste twee auto's. Het met schuttingen dichtzetten van de bedoelde opstelruimte naast de woning is niet toegestaan.

Erkers/veranda's

Om de dorpse en aan de linten zelfs landelijke sfeer te benadrukken, komen er in de architectuur bijzondere elementen voor in de vorm van erkers en veranda's. Dit is niet alleen een thema bij vrijstaande en geschakelde woningen maar eveneens toepasbaar bij de korte rijwoningen. Het thema van erkers en veranda's wordt specifiek voorgestaan in de gebieden achter de linten. Ook de woningen aan de linten kunnen van dergelijke architectonische elementen worden voorzien.



Erkers en luifels (foto boven) en veranda's (foto's onder)



2.2 Erfindeling

Rooilijnen

In het plan wordt in principe niet gekozen voor een op voorhand gedefinieerde rooilijn, wederom met uitzondering van de woningbouw rondom hoven. Zoals dat in Heiloo van oudsher aanwezig is, komen er variaties voor in de situering van de woning aan de straat.

De variatie in de rooilijn is voor grondgebonden woningen als volgt gedefinieerd:

In principe zijn verspringingen in de rooilijn wenselijk van 2-4 meter. Hierbij is sprake van een verruiming van de voortuin. Bij specifieke situaties, zoals bij de accenten op hoeken en in de assen van zichtlijnen mag de rooilijn hiervan afwijken.

Ondergeschikte delen van het hoofdgebouw zoals erkers, entrees, etcetera mogen maximaal 1,5 m vanaf de voorgevel worden uitgebouwd. Deze regel geldt niet voor de specifieke situaties, zoals de veranda's bij de verandawoningen en accentbebouwing waar een grotere uitbouw passend is.

Aan de woonstraten staat de bebouwing merendeels niet in een strakke rooilijn. De gebouwen staan soms in kleine groepen (bijvoorbeeld bij verandawoningen) aan eenzelfde rooilijn, soms springen ze naar voren of naar achteren.

- ▶ Verspringende of gestaffelde rooilijnen;
- ▶ Minimale diepte voortuin aan de linten 3 meter, maar bij voorkeur circa 5 meter;
- ▶ Bij de gebieden tussen de linten kan de voortuin juist ook heel ondiep zijn of plaatselijk aan rustige wegen of hoven geheel ontbreken.

Voor- en zijerven

- ▶ Afwisselende voortuindiepte vraagt om eenduidige erfscheiding;
- ▶ Zijtuinen spelen een belangrijke rol bij dorpse beleving, dus zijgevels bij voorkeur niet direct op erfsgrens;
- ▶ Woningen ontworpen om de hoek, met open zijgevel.



Erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn een van de belangrijke overgangselementen tussen openbaar en privé. In Zuiderloo staat daarom in het kader van een ambitieus ontwerp van een sfeervolle buurt een duurzame, zorgvuldig en mooi afgewerkte erfafscheiding voorop.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de eisen aan de erfafscheidingen ten eerste grenzend aan de openbare ruimte voor de woningen, ten tweede grenzend aan de zij- en achterzijde van de woningen en ten derde de randvoorwaarden voor de erfafscheidingen grenzend aan achterpaden.

Een algemene eis aan de vormgeving van de erfafscheiding is de uitvoering als een lage gemetselde plint met spijlen hekwerk en direct daarachter een haag of alleen een haag.

De erfafscheidingen zijn onder te verdelen in lage erfafscheidingen en hoge erfafscheidingen. Hieronder worden de randvoorwaarden per erfafscheiding aangegeven.

Lage erfafscheidingen

Aan de voorzijde van de woningen bestaat de erfafscheiding in de voortuin uit alleen een haag of uit een tuinmuur met een hoogte van 0,30 m en met op een regelmatige afstand uit elkaar staande opgemetselde kolommen tot 0,80 m. Tussen de penanten zit mogelijk een stalen hekwerk, eventueel begroeid. De totale hoogte van de erfafscheiding zal ca. 0,80 m zijn tot 1.00 meter bedragen. Alle tuinmuren moeten aan de hoeken en aan de open kanten met penanten worden beëindigd.

Bij de toepassing van verandawoningen of andere woningen zonder voortuin is de toepassing van deze lage erfafscheiding niet benodigd. In de uitwerking van de woningtypen en architectuur zullen passende lage erfafscheidingen moeten worden gekozen. Variatie in deze erfafscheiding zorgt juist voor het gewenste dorpse beeld.

Hoge erfafscheidingen

Waar zij- en achtertuinen aan de openbare ruimte grenzen, worden in verband met de privacy hoge erfafscheidingen voorgesteld. Dit geldt ook bij de parkeerterreinen. Een hoge erfafscheiding dient te bestaan uit alleen een haag (die zorgt voor voldoende privacy) of uit een tuinmuur met een stalen hekwerk gecombineerd met begroeiing. Hierbij wordt de voorkeur gegeven aan een tuinmuur met de hoogte van 0,80 m. De tuinmuur mag samen met het stalen hekwerk een maximale hoogte van 2,00 meter hebben.

Voor de overgang bij zijtuinen op hoekpercelen van lage naar hoge erfafscheiding geldt in het algemeen dat de lage erfafscheiding 2/3 van de zijgevel van het gebouw afdekt en de hoge erfafscheiding 1/3. Het karakter van de zijgevel als voorgevel (entree, raampartijen) is hierbij bepalend. Ook hier zal er per woningtype en architectuurstijl gekeken moeten worden in hoeverre en welke hoge erfafscheidingen worden toegepast. Onder andere bij verandawoningen zal de toepassing van hoge erfafscheidingen specifiek worden uitgevoerd, zodat het aansluit op de gekozen architectuurvorm.

Erfafscheiding achterpaden

Voor de erfafscheidingen niet grenzend aan het openbaar gebied en indirect grenzend aan openbaar gebied zoals langs de achterpaden gelden eveneens randvoorwaarden voor de vormgeving. Ze dienen aangelegd te worden als hoge erfafscheidingen, waarbij de vormgeving en materialisatie sober kan zijn.

Parkeren

In overeenstemming met het dorpse karakter van Zuiderloo is het de bedoeling om het beeld in het openbaar zo groen mogelijk te houden. Om in dit kader te voorkomen dat het parkeren te veel gaat domineren in het straatbeeld zijn er een aantal eisen voor parkeren opgesteld. Verder worden een aantal suggesties gedaan voor wat betreft collectieve parkeervoorzieningen.

Voor Zuiderloo gelden voor de verschillende financieringscategorieën de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in het vigerende verkeersbeleidsplan. Doel is om een groot deel parkeerplaatsen aan het zicht vanuit de openbare ruimte te onttrekken en er een meer op verblijf gericht gebied te maken. Om de straten 'leefbaar' te maken moet daarom een balans worden gevonden tussen de behoefte aan rust, veiligheid en activiteit in de straten. In het plangebied worden diverse vormen van parkeervoorzieningen getroffen, waarmee wordt ingespeeld op de specifieke kwaliteit en inrichting van plekken:

- ▶ Langs de straat langsparkeren incidenteel mogelijk;
- ▶ Parkeerkoffers tussen de woningen;
- ▶ Binnenterrein;
- ▶ Eigen erf;
- ▶ Parkeerterrein bij commerciële functies.

Parkeerkoffers

Voor wat betreft de beeldkwaliteit van de collectieve parkeeroplossingen tussen/achter de woningen geldt dat de inrit zo smal mogelijk moet worden uitgevoerd en qua vormgeving dient te passen binnen het gevelbeeld. Dit om het straatbeeld niet negatief te beïnvloeden en om de inritten niet te prominent in het wijkbeeld te plaatsen. De direct aan de weg aansluitende parkeerhoven moeten bijvoorbeeld door gebouwde voorzieningen of hagen duidelijk van het overige openbare gebied worden gescheiden. Hiervoor kunnen bijzondere oplossingen voor erfscheidingen, particuliere bijgebouwen op eigen erf of collectieve bijgebouwen en nutsgebouwen worden voorgesteld.

Verder gelden voor de erfscheidingen tussen parkeerterreinen woningen/ openbaar gebied de regels voor de hoge erfscheidingen.

Ook zijn hier de voorwaarden voor de vormgeving van bijgebouwen zoals schuren en bergingen van toepassing.

Deze secundaire bebouwing en erfscheidingen moeten zorgvuldig worden vorm gegeven, om van de parkeerterreinen een aantrekkelijke ruimte te maken. De collectieve openbare parkeerplaatsen moeten een zo groen mogelijke omzoming krijgen met bijvoorbeeld groene hagen om daarmee een groene uitstraling van de wijk te garanderen.

Parkeren op eigen terrein

Particuliere tuinen zijn doorslaggevend voor een dorpse sfeer en daarom worden in Zuiderloo langs de linten diepe voortuinen toegepast. Bij de Linten wordt er in de voortuinen van de tussenwoningen parkeren niet toegestaan. Dit om het groene beeld van de voortuinen niet te onderbreken. De hoekwoningen van rijenwoningen moet minstens één auto-opstelplaats hebben naast de woning. Voor vrijstaande woningen langs het groene lint dienen de parkeerplaatsen zo veel mogelijk achter de voorgevelrooilijn worden gesitueerd. In dit kader worden losstaande garages in de achtertuin voorgesteld. Algemeen geldt een parkeerplaatsdiepte van minimaal 5 m als voorwaarde, om voldoende ruimte voor het parkeren te waarborgen. Voor de tweekap-pers en de vrijstaande woningen langs de twee hoofdlinten moeten twee opstelplekken naast de woning aanwezig zijn

Om te voorkomen dat het aantal inritten de groene bermen te veel verstoren worden de inritten aangelegd met open verharding waar gras in kan groeien.



Parkeren langs de straat



Binnenterrein



Parkeerpockets tussen de woningen



Op eigen erf

2.3 Materialisering, detailering en kleur

Materiaal- en kleurregie

Beeldregie voor materiaal en kleur van gevels en daken heeft als doel om in belangrijke mate het uiteindelijke totaalbeeld en ook het karakter van de wijk te bepalen. In het kader van de toegepaste beeldregie voor kleuren en materialen in Zuiderloo dienen de bouwplannen voldoende inzicht te geven in de gekozen materiaal- en kleuruitwerking.

Harmonie in de gevels

Om een dorps karakter van de nieuwe buurt te stimuleren, wordt ernaar gestreefd om samenhang en rust in kleur- en materiaalgebruik te realiseren. In Zuiderloo wordt baksteen-architectuur voorgesteld gecombineerd met andere natuurlijke materialen.



- ▶ Materiaal: baksteen, waarbij ter accentuering afwijkend materiaalgebruik is toegestaan;
- ▶ Kleurgebruik: warmrode tot donkerbruine tinten en antraciet. Tussen de linten zijn afwijkingen mogelijk, waarbij per 'kamer' een consistente toepassing plaatsvindt;
- ▶ Alle metselverbanden zijn in principe toegestaan;
- ▶ Als aanvulling op de relatief donkere baksteen gevels zal er incidenteel ook gekeimd metselwerk of witte baksteen met witte / lichte voeg kunnen worden toegepast. Door de lichte kleurstelling zullen temidden van de overwegend donkere baksteentinten verfrissende accenten ontstaan;
- ▶ Door variatie in het voegwerk kan detail en variatie worden aangebracht in de bebouwing. Hierbij wordt gedacht aan kleur en type voegwerk;
- ▶ Met de toepassing van plaatmaterialen zoals multiplex moet zeer terughoudend worden omgegaan. Plaatmaterialen mogen alleen toegepast worden met een blinde verankering;
- ▶ Voor niet omtimmerde goten en gevelafdekstroken in het zicht vanuit de openbare ruimte wordt gecoat zink of een ander niet uitloogbaar materiaal toegepast;
- ▶ Detailering van opeenvolgende gebouwen moet gevarieerd zijn;
- ▶ Materiaalgebruik moet harmoniëren met, maar hoeft niet identiek te zijn aan, de voorkomende materialen in Heiloo, zoals bakstenen, houten kozijnen (eventueel kunststof kozijnen qua uiterlijk lijkend op houten kozijnen) en keramische dakpannen of rieten daken;
- ▶ De detailering van kozijnen, ramen en deuren moet verfijnd zijn. Dit geldt ook voor kunststoftoepassingen. Bovendien draagt de detailering bij aan een gelijkmatige veroudering van de gevel (zoals de toepassing van dakoverstekken en waterslagen);
- ▶ Materialen zijn kwalitatief hoogwaardig, en verouderen in de loop van de tijd op een gelijkmatige manier;
- ▶ Kleuren afstemmen op het kleurengamma van de omgeving, zoals aardkleuren en traditionele kleurstellingen;
- ▶ Afwijkend kleurgebruik is, indien passend bij de architectuur van het gebouw, incidenteel toegestaan.



Gevel

- ▶ De gebouwen zijn duidelijk visueel verbonden met het maaiveld, bijvoorbeeld door middel van een plint;
- ▶ Gevels en daken hebben bovenaan een zorgvuldig vormgegeven beëindiging;
- ▶ Zijgevels aan het openbaar gebied hebben eenzelfde mate van verzorging en detailering als de voorgevel;
- ▶ Hoofdzakelijk gebruik van baksteen;
- ▶ Afwisseling met overige materialen, bijvoorbeeld keim- of stucwerk of witte baksteen met witte / lichte voeg, houten gevelbeplating of natuursteen;
- ▶ Luifels, garages en rolluiken mogen het gevelbeeld niet domineren, zijn een samenhangend onderdeel in de gehele gevel en moeten zijn mee ontworpen.
- ▶ Witte betimmering beperken tot accenten.

Daken

De dakbedekking van hellende dakvlakken bestaat voornamelijk uit gebakken pannen afgewisseld met rieten kappen. De kleuren van de pannen zijn oranje-rood en antraciet, waarbij in harmonie met de kleurkeuze van de baksteen per zone (ruimtelijke eenheden), ook een dominante dakkleur wordt gekozen. Daarbinnen kan ter markering van bijzondere woningtypen en/of stedenbouwkundige situaties op beperkte wijze met de andere kleur pan worden gevarieerd.

De integratie van zonneboilers en/of fotovoltaïsche (PV) cellen voor eventuele alternatieve energieopwekking wordt gewaardeerd.

- ▶ Keramische pannen, roodoranje of antraciet kleurig
- ▶ Geen hoogglans toepassen;
- ▶ Rieten afdekking;
- ▶ Eventueel dakbedekking met leien bij accentbebouwing;
- ▶ Dakkapellen passend bij toegepaste architectuurstijl.

3 Linten

Deelgebieden

Zuiderloo is met betrekking tot de beeldkwaliteit op te delen in drie deelgebieden. De deelgebieden verschillen in beeldkwaliteit ter versterking van de voor dit gebied gewenste sfeer en ruimtewerking. Het gaat om de volgende drie deelgebieden

- Linten
- Tussen de linten
- Vennewatersweg

Hierna zal per deelgebied de beeldkwaliteit worden aangegeven.

3.1 Algemene gebiedskarakteristiek Linten

De linten zijn bij uitstek beeldbepalend voor Heiloo. De bebouwing is overwegend kleinschalig en losstaand met doorzichten naar het achtergebied. De architectuur is zorgvuldig en op bepaalde punten pittoresk en dorps. Kenmerkend zijn de puntvormige voorgevels en de hoofdzakelijk dwars op de weg geplaatste kappen. De linten hebben een uitgesproken groen karakter, door voortuinen en laanbeplanting. De achterliggende terreinen hebben een meer informeel karakter. Grote complexen zijn op plekken gesitueerd waar de directe omgeving er aanleiding toe geeft. Bijvoorbeeld omdat naastgelegen gebouwen een schaalsprong maken in het straatbeeld.

Oorspronkelijk lagen aan de linten voornamelijk boerderijen met daarachter agrarische terreinen. Na verloop van tijd is deze lintbebouwing verdicht zodat steeds minder afwisseling tussen open en gesloten is ontstaan en zijn ook de middenterreinen langzaam dichtgeslibd met woongebieden, speelterreinen en bedrijventerreinen. De ruimtelijke sfeer van de binnenterreinen verschilt duidelijk van die van de linten.

Typerend voor de Heiloose linten is dat er doorzichten aanwezig zijn tussen de woningen. Om deze reden zijn in Heiloo eerder smalle, diepe woningen te vinden dan brede ondiepe woningen.



pittoresk en dorps



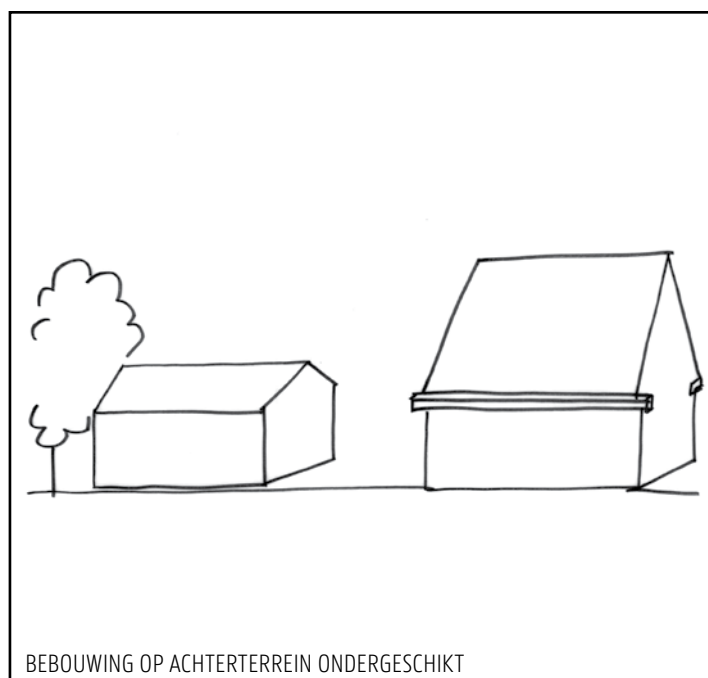
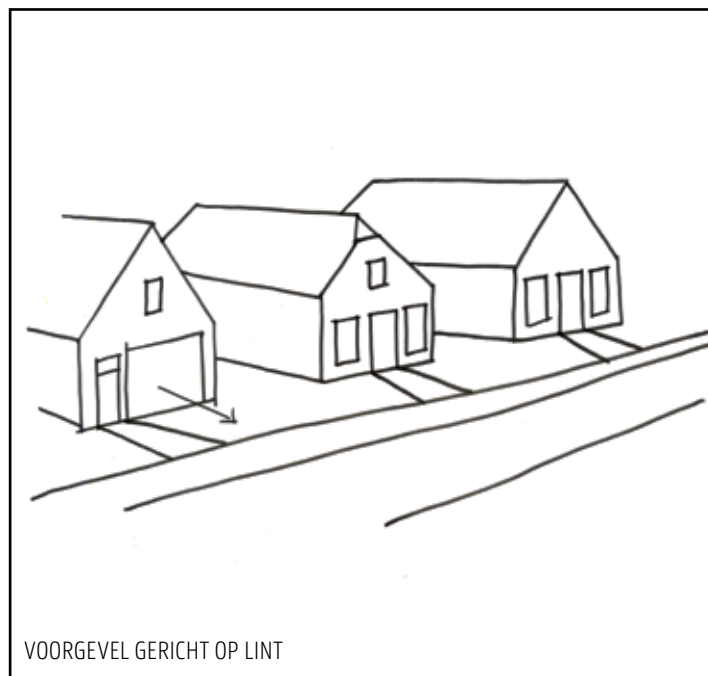
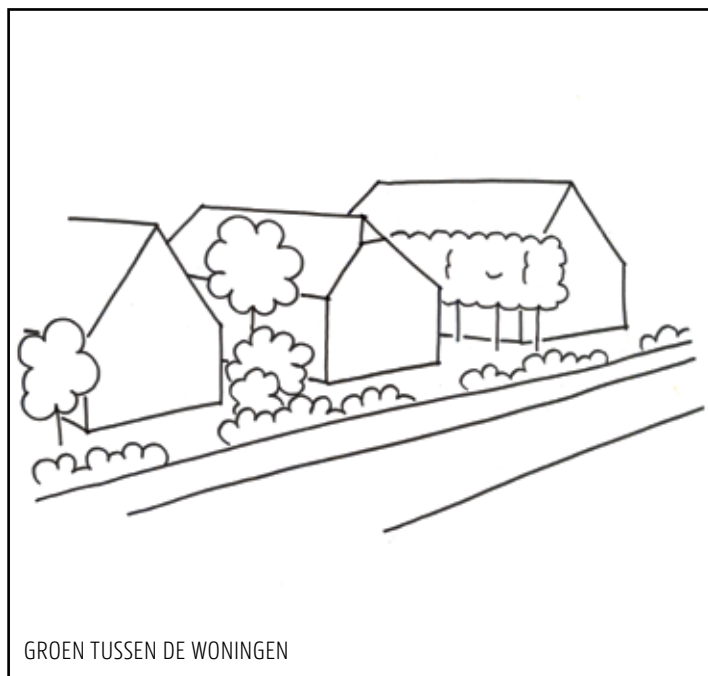
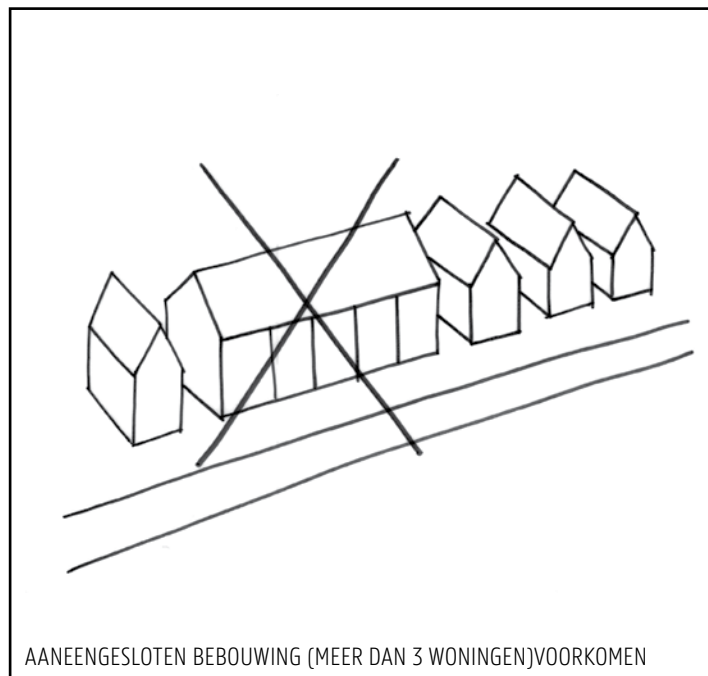
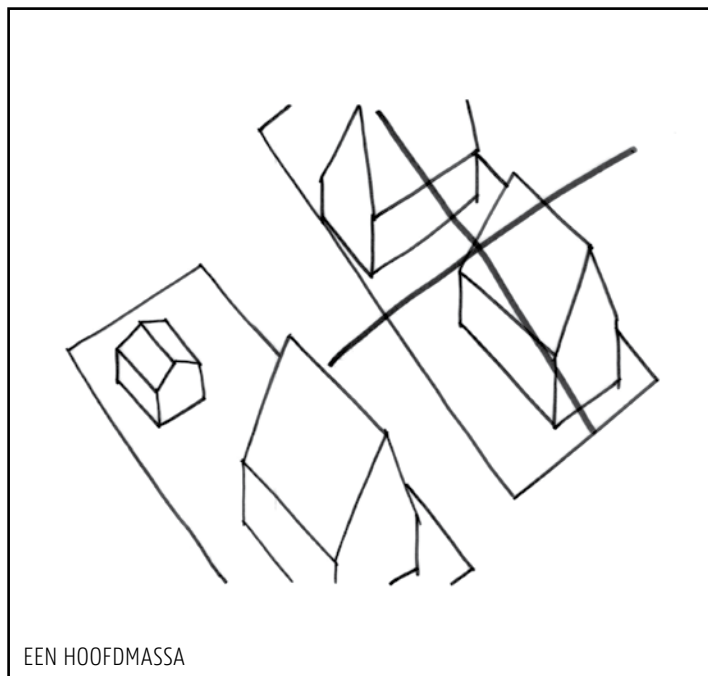
groen karakter



gebogen linten



brede bermen



3.2 Bebouwing Linten

Massa en Volume

- Gebouwen zijn gevarieerd, aaneengesloten bebouwing moet worden voorkomen;
- Overwegend één tot twee bouwlagen onder een kap;
- Een markante kap met een nokrichting haaks op de weg, met incidenteel een langskap;
- De daken zijn veelal steil: zadeldak of mansardekap, in enkele gevallen een schilddak of andere dakvorm;
- Naast de overheersende groep individuele woonhuizen, zijn er woningblokken met twee en incidenteel drie woningen onder één kap. De noklijn van de kap kan hierbij zowel langs als haaks op de straatrichting zijn. Soms zijn bepaalde partijen benadrukt door een draaiing in de kaprichting;
- Afstand tussen hoofdvolumes minimaal 4 meter, maar bij voorkeur meer, voor groene inrichting zijtuinen en voldoende parkeerruimte, behoudens bijzondere plekken (bijvoorbeeld bij het plein);
- Aan het groene lint meer ruimte tussen de hoofdvolumes, minimaal 8 meter, in verband met groene inrichting zijtuinen, met uitzondering van de woningen rondom het plein;
- Schaalvergroting van de linten, zoals gebouwen met één grote overheersende vorm, is in principe ongewenst, wel zou er bijvoorbeeld op een bijzondere plek een hofje of "landhuis"/appartementencomplex in het lint kunnen worden opgenomen;
- Blikvangers op strategische plekken aan het lint, ter verbijszondering van de ruimte, op zichtlijnen of als accent tussen de bebouwing;
- De voorgevel en de publieksgerichte functies zijn gericht op het lint.
- Er komen in het lint nooit meer dan twee hetzelfde type tweekappers of driekappers naast elkaar voor.

Woningtypen

- Vrijstaande woningen
- Tweekappers
- Driekappers (incidenteel)
- Kleinschalige appartementencomplexen (incidenteel bijvoorbeeld bij plein)

Bij de verschillende typen behoort het toepassen van een veranda tot de mogelijkheden.

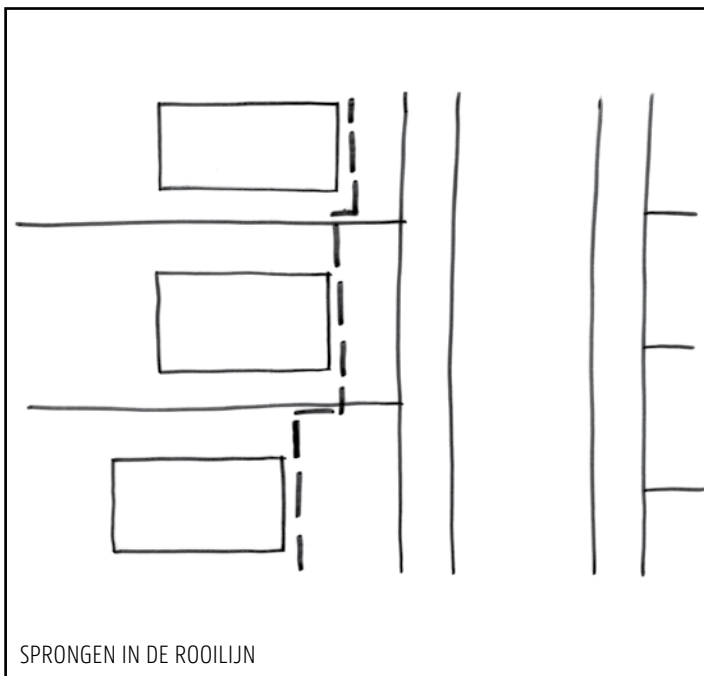
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

- Bijbehorende bouwwerken tussen de lintbebouwing moeten zodanig worden geplaatst dat er zo veel mogelijk doorzicht behouden blijft naar het achtergebied;
- Bijgebouwen zoveel mogelijk vrijstaande op het achtererf;
- Bij bebouwing van achterterreinen van linten moet de bebouwing zich duidelijk onderscheiden van - en ondergeschikt zijn aan - het lint. Oneigenlijke grove en grootschalige uitstulpingen aan de achterzijde van de lintbebouwing zijn niet toegestaan.



Groene lint





Bij de hoofdlinten zorgen de gestaffeld gesitueerde woningen voor karakteristieke 'sprongen' in de rooilijn. Woningen volgen niet de richting van de weg, maar staan allemaal evenwijdig aan een denkbeeldige middenlijn van het lint.



3.3 Erfindeling Linten

Rooilijn

- Minimale diepte voortuin bij voorkeur circa 3 tot 5 meter;
- Bij hoofdlinten !!!De gestaffeld gesitueerde woningen zorgen voor karakteristieke 'sprongen' in de rooilijn. Woningen volgen niet de richting van de weg, maar staan allemaal evenwijdig aan een denkbeeldige middenlijn van het lint;
- Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de vormgeving van de overgang tussen de woningen en het openbaar en collectief gebied (entreegebieden, balkons, erfafscheidingen, en dergelijke).

Voor- en zijerven

- Groene inrichting van zijerven, juist ook tussen de woningen.

Erfscheidingen

- De voorerven van de woningen worden in de regel afgeschermd door hagen. Incidenteel kan gebruik gemaakt worden van hekwerken en soms een muurtje;
- Afscheiding van zijerven aan de openbare zijde bij voorkeur in de vorm van groene hagen of begroeid hekwerk.

3.4 Materialisering, detaillering en kleur Linten

- ▶ Grote vaak erkervormige raampartijen en bescheiden metselwerkaccenten in de stenen gevels. Het kleurgebruik is wisselend;
- ▶ Daarnaast zijn er ook gebouwen met eigentijds materiaalgebruik en vormreferenties, die als accent in de stedenbouwkundige context kunnen worden ingezet;
- ▶ Erkers en verbijzonderingen aan de gevels zijn mede bepalend voor het straatbeeld;
- ▶ Gevels moeten zijn voorzien van plasticiteit door middel van bijvoorbeeld neggen, uitkragende of terugliggende geveldelen, of hebben een esthetisch weloverwogen vlakke compositie;
- ▶ Hedendaagse herinterpretatie van traditionele lintbebouwing is toegestaan, mits op een zorgvuldige en hoogwaardige wijze uitgevoerd;



4 Tussen de Linten

4.1 Algemene gebieds- karakteristiek Tussen de Linten

Heiloo is een uitgesproken woondorp, gekenmerkt door een zeldzame landelijke en kleinschalige sfeer. In sommige woongebieden, zoals in Tuindorp, klinken de ruimtelijke kenmerken van de historische lintbebouwing door, met losse bebouwing en voortuinen met erfafscheidingen. In de architectuur is het Heilooër punthuis daar nog ruim vertegenwoordigd. In de latere woongebieden is sprake van een meer parkachtige opzet. Hierin zijn plantsoenen,

waterpartijen, bomen, maar vooral grasbermen van essentieel belang. De losstaande gebouwen vormen echter wel met elkaar goed voelbare stedenbouwkundige ruimten. De architectuur wordt, net als de stedenbouwkundige opzet, gekenmerkt door een zekere mate van verfijning en openheid naar de openbare ruimte. De overgang van woningen naar openbaar gebied gaat bijna altijd stapsgewijs via voortuinen en openbare groenstroken naar de weg, met uitzondering van verandawoningen.

Kenmerkend voor Tussen de Linten is dat er per ruimtelijke eenheid wordt gestreefd naar een samenhangende beeldvorming

**De overgang van woningen naar openbaar gebied gaat door-
gaans stapsgewijs via voortuinen en openbare groenstroken
naar de weg.**





Afgeschermd door hagen, hekwerken en een muurtje dat is meeontworpen met de bebouwing.



4.2 Bebouwing Tussen de Linten

Massa en Volume

- ▶ Deze woongebieden worden ingevuld door verschillende woningtypen met duidelijke samenhang;
- ▶ Er vormen zich clusters in de stedenbouwkundige structuur;
- ▶ In een cluster zijn de verschillende bouwwerken een familie van elkaar;
- ▶ De massaopbouw van de bebouwing ondersteunt de ruimtelijke karakteristiek van wegen, straten, lanen, plantsoenen, hoven en pleinen;
- ▶ Blikvangers op strategische plekken, ter verbijzondering van de ruimte, op zichtlijnen of als accent tussen de bebouwing,
- ▶ Bij rijen van meer dan 4 woningen bij voorkeur variatie in de massaopbouw, bijvoorbeeld bij begin en eind of midden, maar ook asymmetrisch.

Mogelijke woningtypen:

- ▶ Vrijstaande woningen
- ▶ Tweekappers
- ▶ Driekappers
- ▶ Rijen van 4 of meer woningen, maar maximaal 8 woningen
- ▶ Patiowoningen
- ▶ (Kleinschalige) appartementencomplexen
- ▶ Hofjes
- ▶ Bij de verschillende typen behoort het toepassen van een veranda tot de mogelijkheden.

Bouw- en Goothoogte

- ▶ Aandacht voor te grote verschillen tussen nok en goothoogte van naast elkaar gelegen bebouwing

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

- ▶ Bijbehorende bouwwerken kunnen onderdeel vormen van een stedenbouwkundige ruimte. Deze dienen dan met zorg worden meeontworpen met de hoofdbebouwing.

4.3 Erfindeling Tussen de Linten

Rooilijn

- ▶ Verspringende rooilijn, maar bij clusters kan er juist voor gekozen worden om de rooilijn gelijk te houden;
- ▶ Minimale diepte van voortuinen aan doorgaande wegen over het algemeen 3 meter. Uitzondering hierop vormen woningtypen die een andere diepte of in zijn geheel geen voortuin behoeven (zoals verandawoningen), passend in de stedenbouwkundige structuur;
- ▶ Incidenteel woningen op de voorerfgrens of aan een voetpad, passend bij de stedenbouwkundige ruimte.

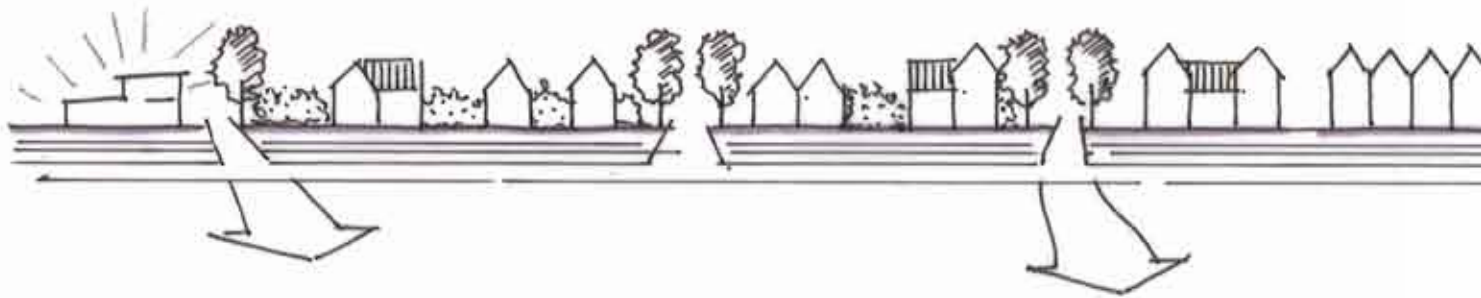
Erfscheidingen

- ▶ De woningen hebben in de regel voorerven, die van het openbaar gebied zijn afgeschermd door hagen, hekwerken en een muurtje die is meeontworpen met de bebouwing. Per ruimtelijke eenheid eenvormig;
- ▶ Afscheiding van zijerven aan de openbare zijde meeontwerpen of in de vorm van groene hagen of begroeid hekwerk.

4.4 Materialisering, detaillering en kleur Tussen de Linten

- ▶ Materialisering, detaillering en kleur van een cluster zijn een familie van elkaar.

5 Venne- watersweg



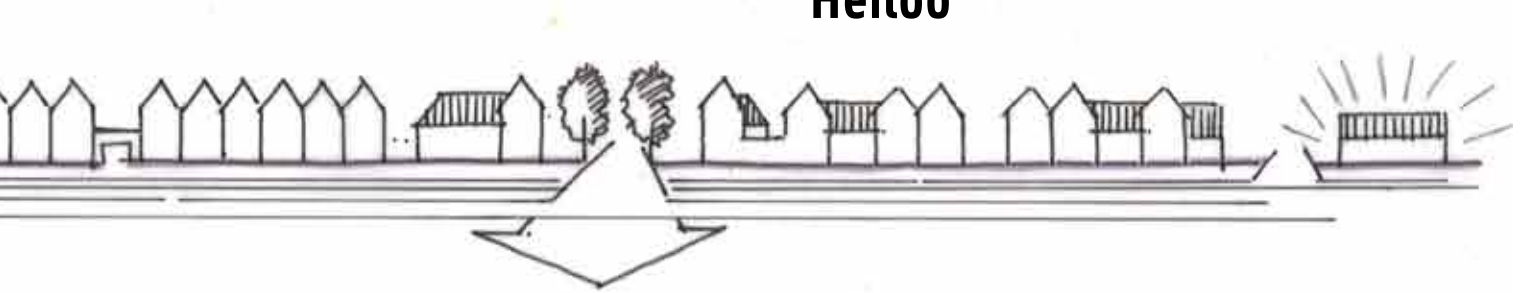
5.1 Algemene gebieds- karakteristiek Venne- watersweg

Bij de Vennewatersweg ligt de nadruk op de wandvorming als nieuwe dorpsrand van Heiloo, door een plaatselijk wat meer gesloten bebouwing. In de ruimtelijke opbouw van de wand aan de Vennewatersweg is een driedeling waarneembaar; onderling gescheiden door de linten die uitkomen op de Vennewatersweg.

- **oost:** bijzonder gebouwprogramma (denk aan supermarkt) in combinatie met woningen. Aan de uiterste oostzijde in het pangebied bevindt zich een accentvolume al beëindiging van de ventweg en de bebouwing..
- **centraal:** besloten (niet per definitie gesloten) bebouwing met een rijzig karakter en in de architectuur een sterke individuele behandeling van elke woning.
- **west:** losse bouwvolumes van vrijstaande of geschakelde bouwvolumes, afgewisseld met groen tussen de woningen.

Naast de overheersende groep individuele woonhuizen, zijn er woningblokken met twee of drie woningen onder één kap. Ook kunnen bepaalde blokken worden ingevuld met appartementen. De blokken zijn overwegend als twee bouwlagen met kap uitgevoerd. De noklijn van de kap is haaks of evenwijdig aan de straatrichting. De woningen alsmede de appartementencomplexen kenmerken zich door een verticale geleding.

“De **nieuwe dorpsrand** van Heiloo”



5.2 Bebouwing Vennewatersweg

Massa en Volume

- ▶ Accentbebouwing ter plaatse van de beide uiteinden van de ventweg;
- ▶ De hoofdmassa's vormen tezamen een wand, maar wel met een bepaalde mate van variatie en verticale geleding;
- ▶ In verhouding een langere wandvorming voor de delen oost en centraal, bij voorkeur met variatie in de vormgeving;
- ▶ De losstaande bebouwing aan de westzijde kan zich als wand profileren door samenhang in kleur, vormgeving, woningbreedte of bouwhoogte;
- ▶ Deel west overwegend twee bouwlagen met kap;
- ▶ Deel centraal twee tot drie bouwlagen met kap met verticale geleding.
- ▶ Aan oostzijde zijn grotere volumes mogelijk, waarbij bijzondere publieke of commerciële functies worden gecombineerd met bovenwoningen of appartementen;
- ▶ Toepassing van langskap of een haakse kap;
- ▶ De daken zijn veelal steil: zadeldak of mansardekap, in enkele gevallen een schilddak of andere dakvorm;
- ▶ De entrees tot de wijk vanaf de Vennewatersweg worden door de hieraan gelegen hoekbebouwing geaccentueerd in vormgeving, bijvoorbeeld een gedraaide kap;
- ▶ Alle volumes hebben een verticale geleding.

Woningtypen

- ▶ Vrijstaande woningen
- ▶ Tweekappers
- ▶ Korte en langere rijen
- ▶ Kleinschalige tot middelgrote appartementencomplexen
- ▶ Bij de verschillende typen behoort het toepassen van een veranda tot de mogelijkheden.

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

- ▶ Bijbehorende bouwwerken tussen de bebouwing kunnen onderdeel vormen van de gewenste wandvorming;
- ▶ Bijgebouwen in mee-ontwerpen met de hoofdbebouwing.



De entrees tot de wijk vanaf de Vennewatersweg worden door de hieraan gelegen hoekbebouwing geaccentueerd in vormgeving, bijvoorbeeld een gedraaide kap;



5.3 Erfindeling Vennewatersweg

Rooilijn

- ▶ Minimale diepte voortuin bij voorkeur circa 3 tot 5 meter; ook hier onderscheid oost, midden en west. Daar waar commerciële functies grenzen aan het openbaar gebied geldt dit niet.
- ▶ Oostelijk deel tot aan de gevel verhard;
- ▶ Verspringing in de rooilijn is minimaal, of plaatselijk, om de wandvorming goed in stand te houden.

Voor- en zijerven

- ▶ Groene inrichting van voorerven, om naast de wandvorming ook een groene beeld als aangezicht te creëren.

Erfscheidingen

- ▶ De voorerven van de woningen worden in de regel afgeschermd door hekwerken of een muurtje, met plaatselijk een haag (bijvoorbeeld aan de westzijde bij de losstaande bebouwing);
- ▶ Afscheiding van zijerven aan de openbare zijde bij voorkeur in de vorm van een begroeid hekwerk.

5.4 Materialisering, detaillering en kleur Vennewatersweg

- ▶ Detaillering en gevelopeningen zijn verticaal gericht;
- ▶ Erkers en andere uitbouwen aan de voorzijde moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume;
- ▶ Dakkapellen aan de voorzijde verstoren de verticale geleiding niet;
- ▶ Afwijkend kleurgebruik, zoals bijvoorbeeld licht gekeimde gevels of witte baksteen met witte / lichte voeg, zal alleen worden toegepast bij accentbebouwing, waarbij het totaalbeeld niet wordt verstoord, maar bijvoorbeeld de entrees van de wijk worden geaccentueerd.



Schetsboek

**INRICHTINGSPLAN OPENBARE RUIMTE
ZUIDERLOO, HEILOO**
maart 2013

Thuis in Zuiderloo

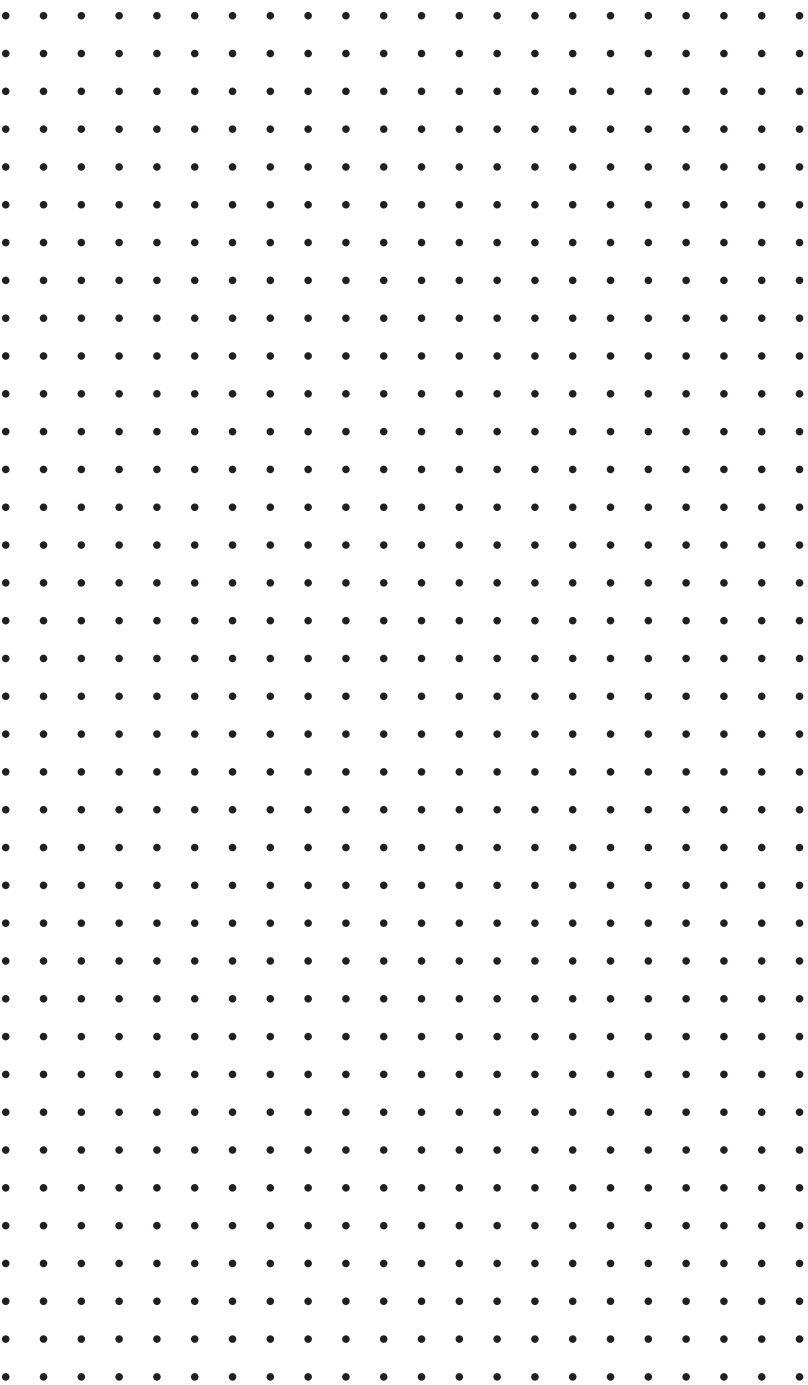
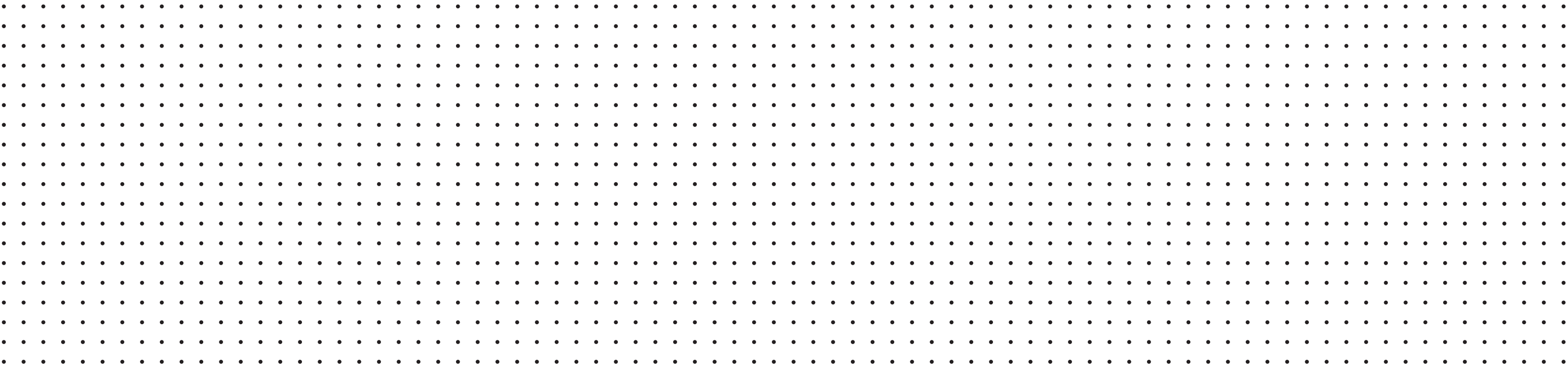


ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing





Opdrachtgever:

Timpaan

Documentnaam:

456 Zuiderloo-20130311-wh-Schetsboek IPOR

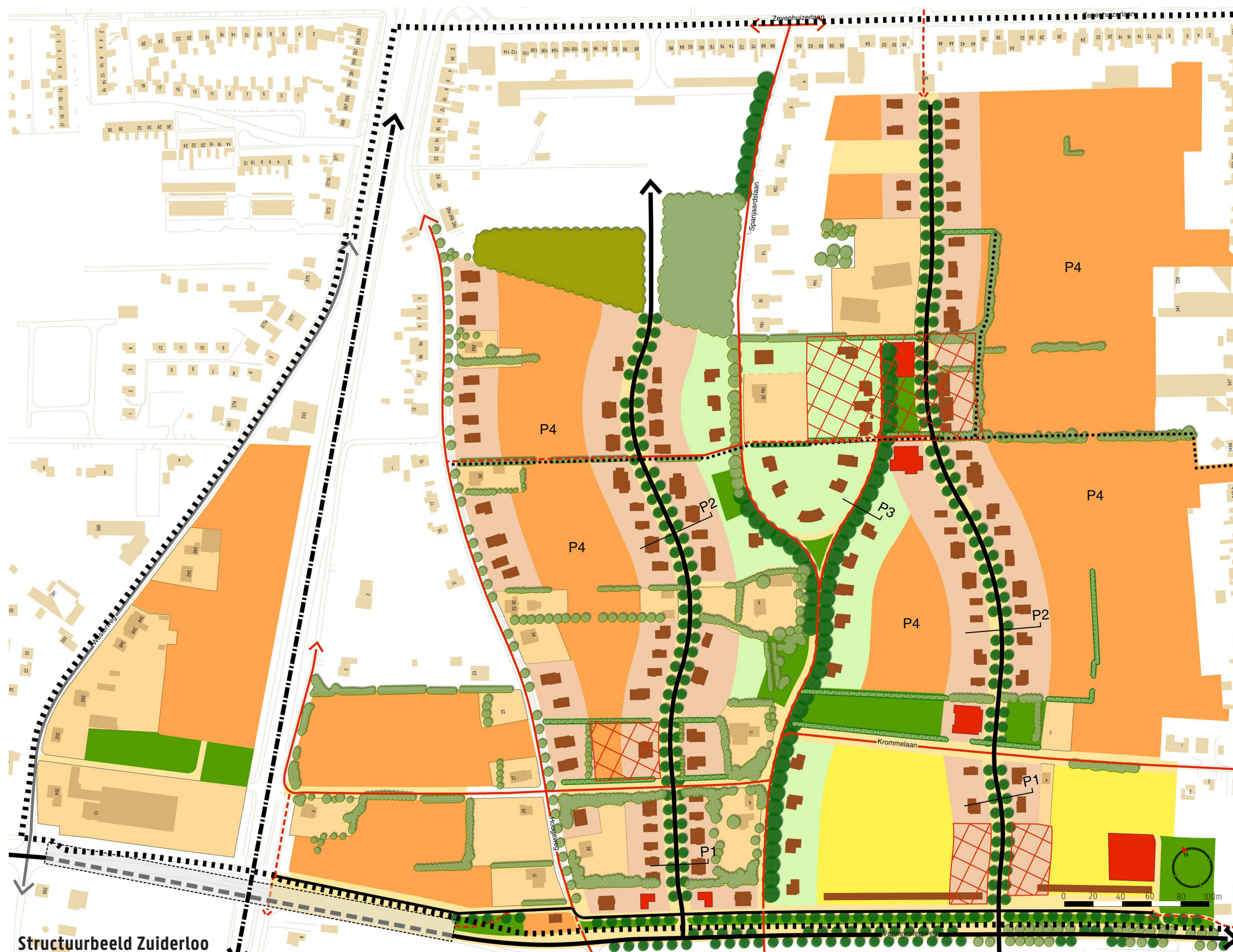
Wijzigingsdatum:

21 maart 2013

ruimtelijke
denkers



1. Visie



De kwaliteit van de openbare ruimte van Zuiderloo is een essentiële factor in het succes van het nieuwe woongebied. De buitenruimte is multifunctioneel, uitnodigend, veilig en biedt de basis voor een prettige woonomgeving.

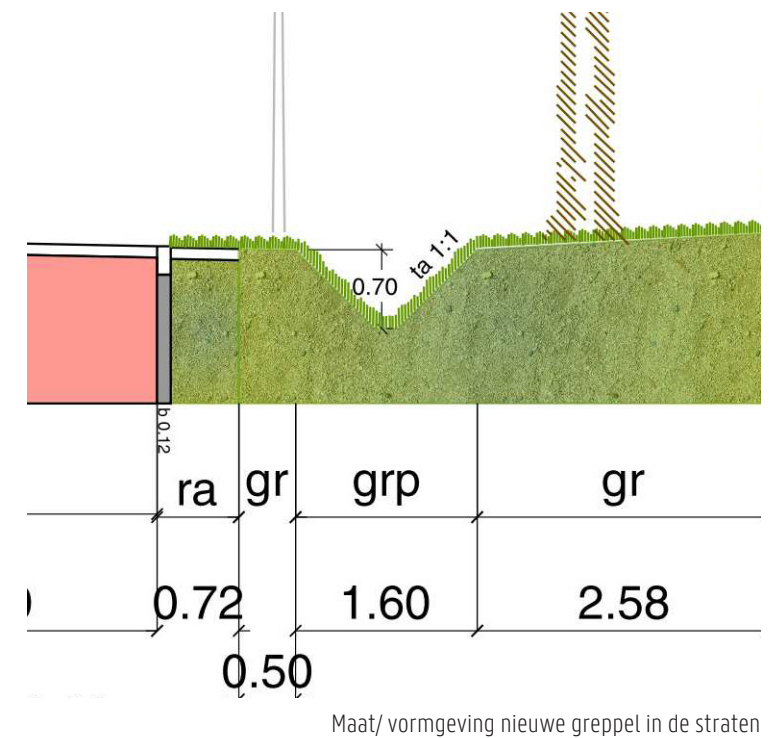
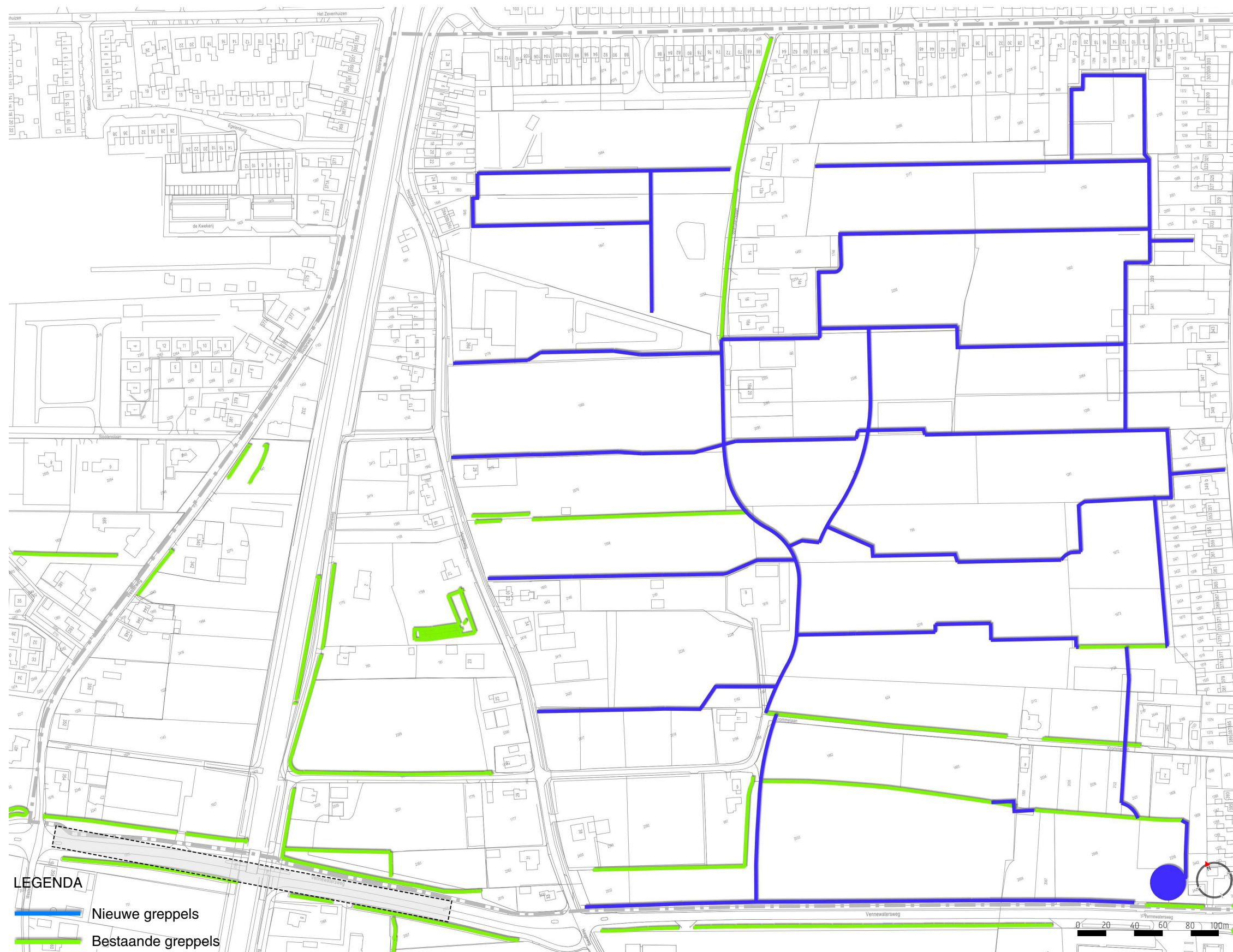
De invulling openbare ruimte is eenvoudig en zo groen mogelijk, met zoveel mogelijk gras, bomen en greppels met enkel de hoogst noodzakelijk verharding. Basis hiervoor is de bestaande groenstructuur van het huidige landschap.

Het toekomstig stratenpatroon van linten, woonstratjes en plantsoenen lijkt in de tijd te zijn gegroeid en met woningen ingevuld. Dit leidt tot een samenhangende en herkenbare, kleinschalige, diverse en dus dorpse uitstraling met een hoogwaardige openbare ruimte die geborgenheid biedt en ruimte aan de voetganger en de fietser

Aansluitend op een overwegend traditionele invulling van het architectonisch beeld van gebouwen en buitenruimten leidt dit tot een Heilooër "couleur locale".

"De openbare ruimte is eenvoudig en zo groen mogelijk"

2. Water



Zuiderloo wordt voorzien van een volledig gescheiden stelsel met afkoppeling van het regenwater. Afwatering van het regenwater vindt plaats door infiltratie in de bodem, via de greppels, bermen en bestrating. Bij de keuze van de bestratingsmaterialen wordt gelet op de waterpas-seerbaarheid zodat het water ook daar kan infiltreren.

Het overtollig regenwater zal (vertraagd) worden afgevoerd via een stelsel van greppels die hoofdzakelijk van west naar het lager gelegen oosten aflopen (zie afbeelding). Aan de oostzijde wordt via een brede greppel het water naar het zuidoosten van het plangebied gebracht, waar het vervolgens via een overstort naar het oppervlaktewater elders in de gemeente wordt afgevoerd. Centraal in de wijk is er een extra noord-zuid greppel aangebracht (in het Groene Lint) waardoor het systeem een grotere robuustheid verkrijgt.

3. Groenstructuur



Het landschap met haar cultuurhistorisch waardevolle elementen is de basis van de planstructuur. Bestaande en nieuwe linten vormen samen met woonstraten de structuur van de openbare ruimte. Bestaande groenelementen, zoals houtsingels en hagen zijn opgenomen in deze basisstructuur. De planstructuur van groene linten en woonstraten, het bosje, en het ruime aantal plantsoenen leiden tot een krachtige groene beleving.

Linten

De Linten en het Groene lint vormen de hoofdstructuur van het plan. Deze hiërarchie komt duidelijk tot uiting door de bomen van de 1e grootte. Vanwege het ruime groene profiel en het landschap-



Solitair, *Fagus sylvatica* 'Riversii'



Solitair, *Alnus glutinosa* 'Laciniata'

pelijke karakter van het Groene lint is hier gekozen voor de *Quercus petraea* (wintereik).

De bomen in de Linten hebben een statige, formele uitstraling bijv. *Tilia cordata* 'Böhlje' of *Fagus sylvatica*. Door de bomen tegenover elkaar te plaatsen wordt deze uitstraling versterkt. De Linten krijgen elk een eigen soort en daarmee een eigen identiteit.

Woonstraten/parkeerpockets

De smalle woonstraten zijn nog niet op het plan ingetekend, de gebieden zijn op de structuurkaart aangegeven als een lichtgroen vlak. Vanwege het smalle/intieme profiel van deze straten worden hier bomen toegepast van de 2e grootte die niet al te breed uitgroeien. Er kan hier gekozen worden voor een boom met meer sierwaarde zoals de *Pyrus calleryana* (sierpeer) maar ook voor een "landschappelijke soort" zoals de *Alnus incana* 'Laciniata' (witte els), bij voorkeur op de nattere gronden nabij de greppels. De parkeerpockets worden omkaderd met een beukhaag (*Fagus sylvatica*) of liguster.

Houtsingels

De Houtsingels vormen de Coulissen in de wijk. In het plan worden de houtsingels versterkt of nieuwe houtsingels aangeplant hiervoor zal aansluitend op de bestaande singels *Alnus glutinosa* (zwarte els) worden toegepast.

Om de coulissen beleefbaar te maken wordt daar waar de houtsingel en de Linten samenkomen de houtsingel doorgetrokken tot de voorerfgrens van de woningen. Indien er een conflict ontstaat tussen de bomenrij in de Linten en de houtsingels krijgen de bomen aan het Lint "voorrang". De Hiarchie en coninuiteit van het Lint is als element dominanter dan de houtsingels. Per geval zal bekeken worden of er conflicten optreden en hoe deze opgelost kunnen worden.

Solitairen

Op grotere groene plekken worden prachtige solitaires toegepast. Solitaires van de 1e grootte, bijv. *Fagus sylvatica* 'Riversii' of *Carpinus betulus* (haagbeuk), of solitiaren van de 2e grootte bijv. *Alnus glutinosa* 'Laciniata'.



Fagus sylvatica (beuk)



Tilia cordata 'Böhlje' (kleinbladige linde)



Quercus Petraea (wintereik)



Quercus Petraea (wintereik)

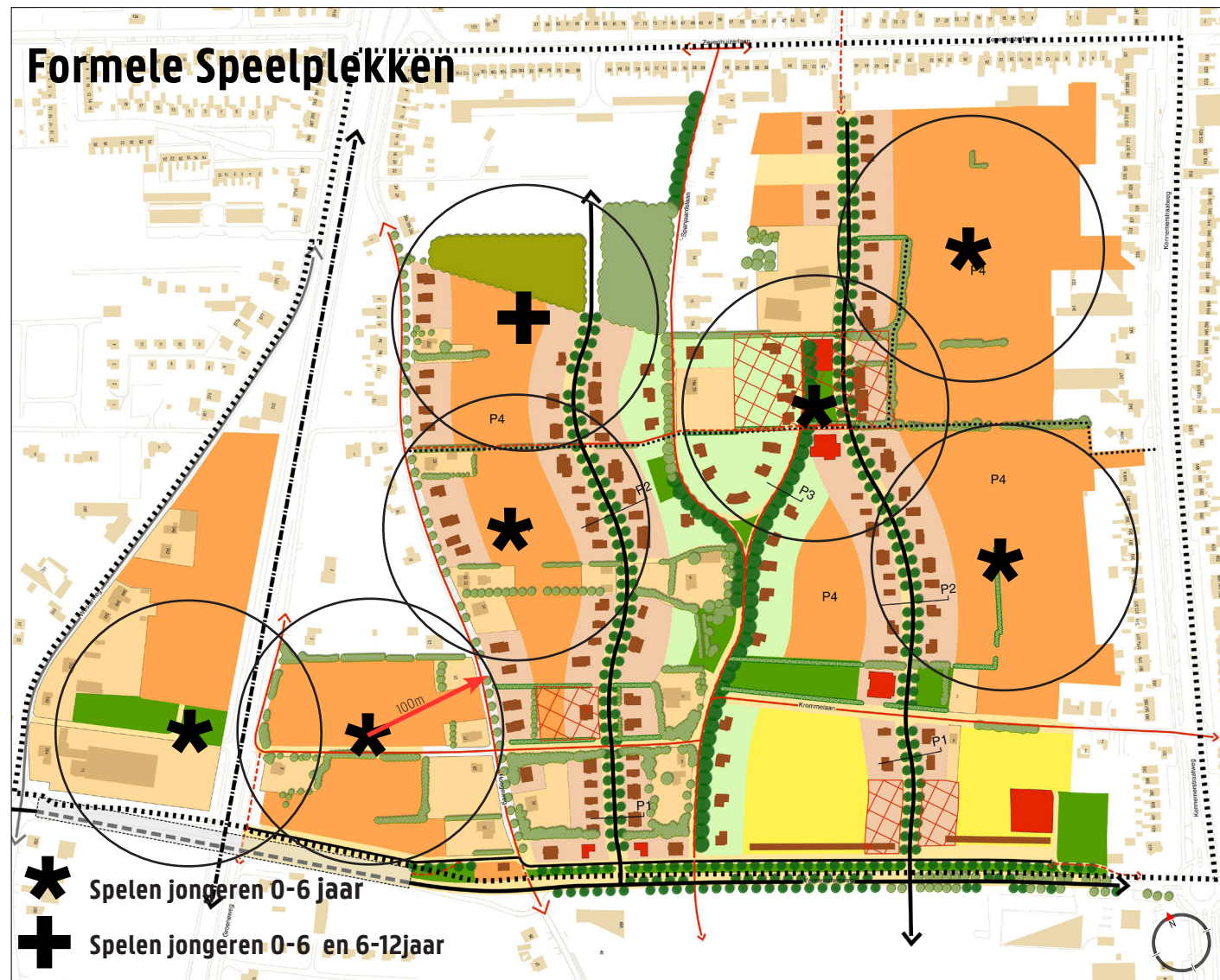


Alnus incana 'Laciniata' (witte els)



Pyrus calleryana 'Chanticleer' (sierpeer)

4. Speelplekken



In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen informele en formele speelplekken. De formele speelplekken zijn specifiek voor het spelen ingericht en worden voorzien van speeltoestellen.

Het plan heeft veel plekken waar informeel gespeeld kan worden bijv: plantsoenen, brede bermen, houtwallen/singels, het bosje, parkeerpockets en de woonstraten waar het Shared Space principe wordt toegepast..

Op speelplekken wordt geen honden toegestaan. Honden krijgen een eigen nog nader te bepalen uitlaatgebied.

Op de kaart is een aantal formele speelplekken aangeduid. Er is hier een onderscheid aangebracht tussen spelen voor jongeren van 0-6 jaar en een combinatie van jongeren van 0-6 en 6-12 jaar. De speelplekken voor de kleinste kinderen zijn zo goed mogelijk verspreid over de wijk zodat er altijd een speelmogelijkheid in de buurt is. Op het kaartje is deze spreiding inzichtelijk gemaakt door cirkels met een straal van 100m.

Indien het wenselijk is om de speelplekken meer te concentreren, is het een optie om de grotere speelplekken te handhaven, met daarbij een tweetal kleine speelplekken in de woonbuurten die verder van de grote speelplaatsen zijn

gelegen.

De speelelementen in de wijk sluiten aan bij de groene uitstraling van de wijk en het ingetogen karakter van de openbare ruimte. Hout geeft een natuurlijk uiterlijk aan de speeltoestellen wat eventueel gecombineerd kan worden met staal. Beide materialen in natuurlijk uiterlijk toepassen (zie onderstaande referentiebeelden). De speelplekken krijgen een identiteit door het thema van de speelplekken te relateren aan de archeologische vondsten.

Bijvoorbeeld speelplaats als:

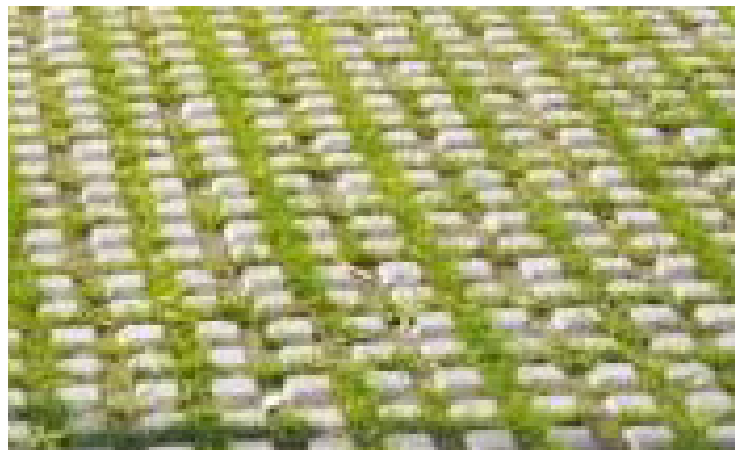
- Nederzetting (palencirkels)
- Waterspeelplaats (Waterputten)
- Boerderijen
- Werkplaats (houten gereedschappen)



5. Staalkaart materialen



Rijbanen: elementenverh. dikformaat, roodbruine natuurlijke uitstraling, keperverband,
rabbatstroken in de Linten: elementenverh. dikformaat, paarsbruine natuurlijke uitstraling, halfsteensverband



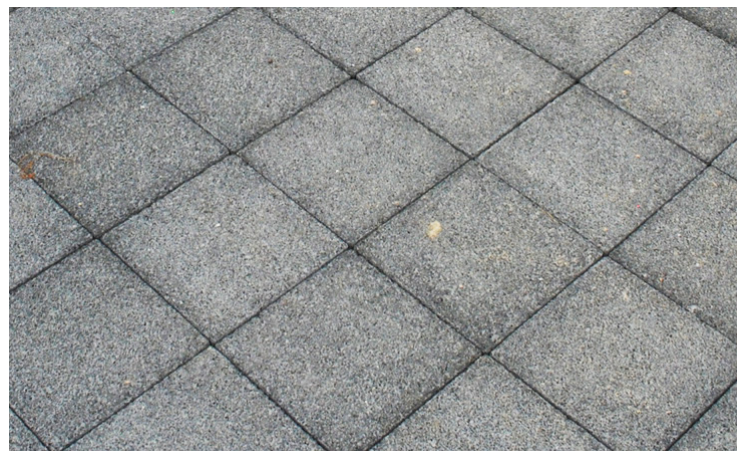
verharde berm in het Groene Lint: nokkentegel (grasbetontegel)



Fietspaden/fietsstraat: rood asfalt



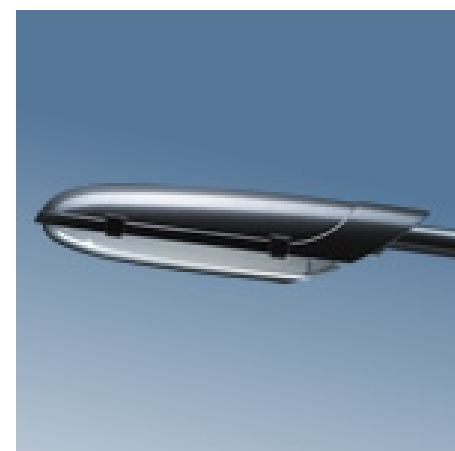
parkeerplaatsen: keiformaat, kleurvaste toplaag zwart, waterpasserend



voetpaden: tegel 20x20, kleurvaste toplaag zwart, blokverband diagonaal gestraat



Engelse teakhouten bank



voorbeeld verlichtingsarmatuur Linten



Afvalbak

De keuze van de materialen is geïnspireerd op de dorpse, kleinschalige sfeer van de wijk. Dit komt onder andere tot uiting in de kleine elementenverhardingen in de rijbanen en de voetpaden. Het kleurgebruik in de openbare ruimte is terughoudend, de inrichtingselementen zijn van ondergeschikt belang. De groene uitstraling voert de boventoon.

Verlichting

Er is gekozen voor een onderscheid tussen de Linten en overige straten (incl. het Groene Lint). De Linten krijgen

een 6 meter hoge mast. De overige straten een 4 meter hoge mast.

Het armatuur in de Linten is een tijdloos armatuur met een functioneel karakter. Het armatuur in de overige straten krijgt passend bij de architectuur van de wijk een traditionele uitstraling en een verblijfskarakter. Het definitieve type armatuur in de overige straten is nog nader te bepalen. De kleurstelling van masten en armaturen is grafietgrijs waardoor ze een niet al te opvallende plek krijgen in de openbare ruimte.

Straatmeubilair

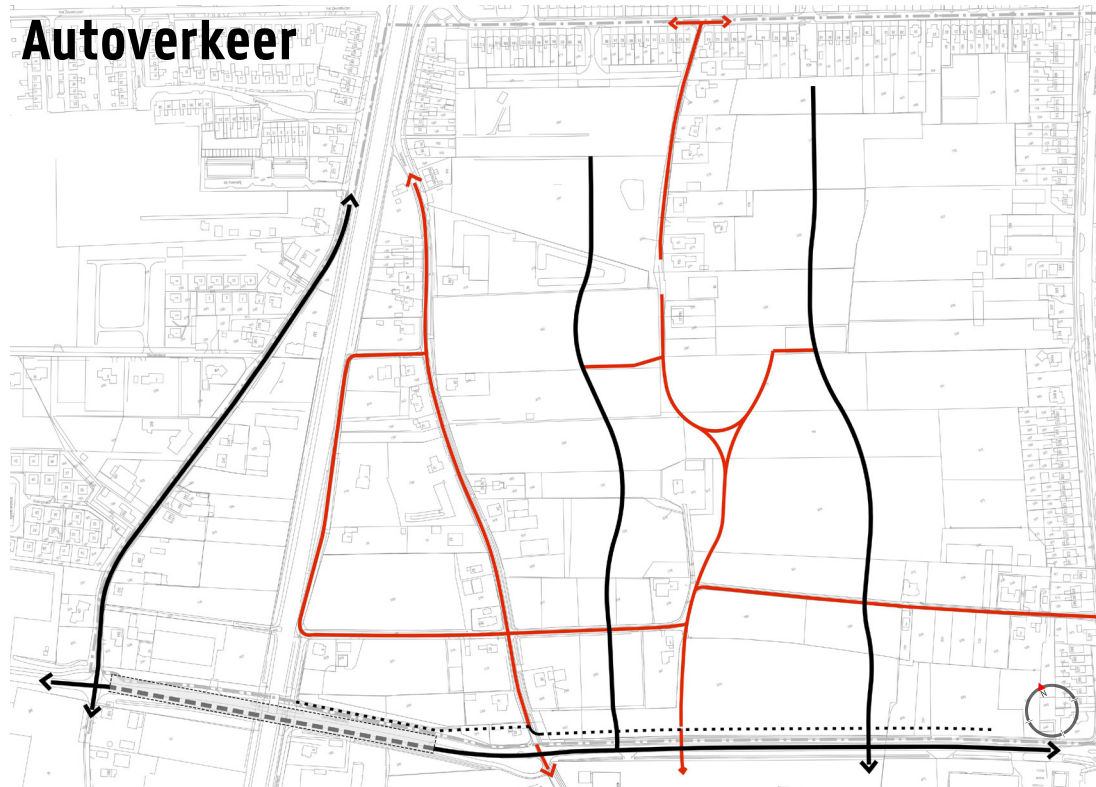
Het bankje is een typisch landschappelijk Engelse teakhouten bankje. Bedrijven en particulieren kunnen een bank doneren aan de wijk. Op de bank wordt dan een naamplaat bevestigd met daarop de naam van het desbetreffende bedrijf of particulier.

De prullenbak heeft een eenvoudige eigentijdse uitstraling. De kleurkeuze is dezelfde als de verlichting (grafietgrijs) zodat er een eenheid ontstaat tussen de verschillende elementen.

Kleinschalig, dorpse uitstraling

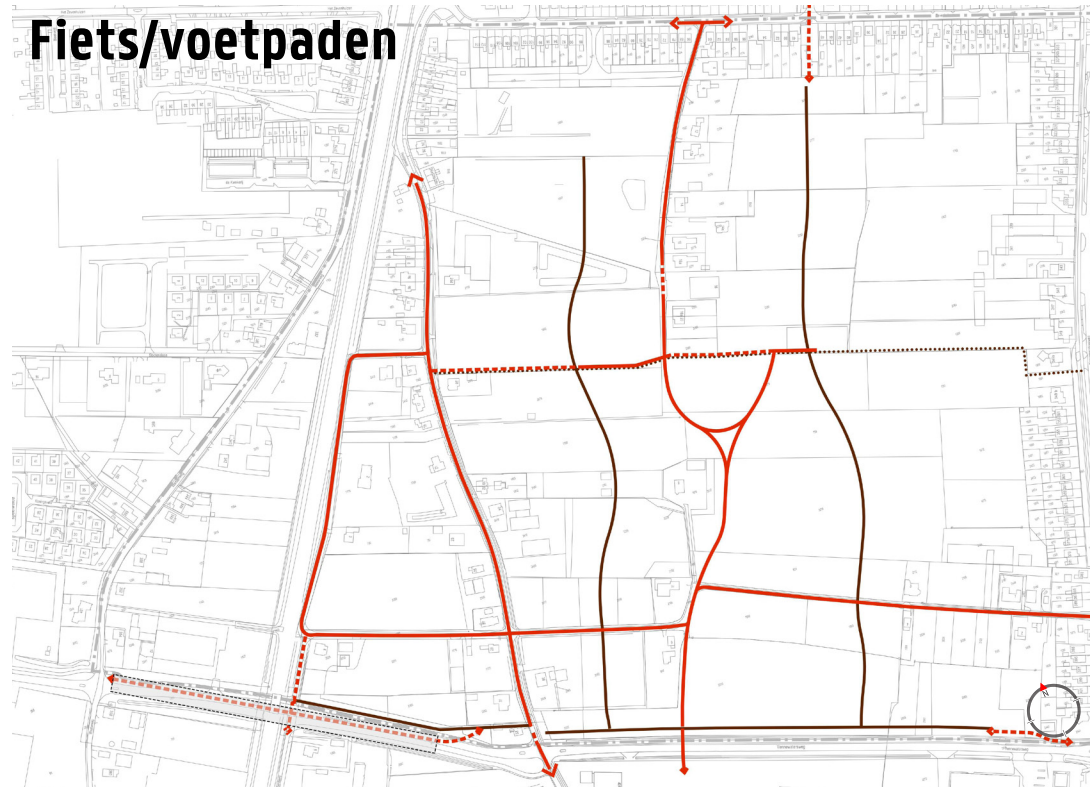
6. PROFIELEN

Autoverkeer



LEGENDA
— Fietsstraat (bestemmingsverkeer)
— Auto als hoofdgebruiker
... Ventweg

Fiets/voetpaden



LEGENDA
... Fietspad
— Fietsstraat (bestemmingsverkeer)
... Voetpad
— Voetpad langs straat



Shared Space

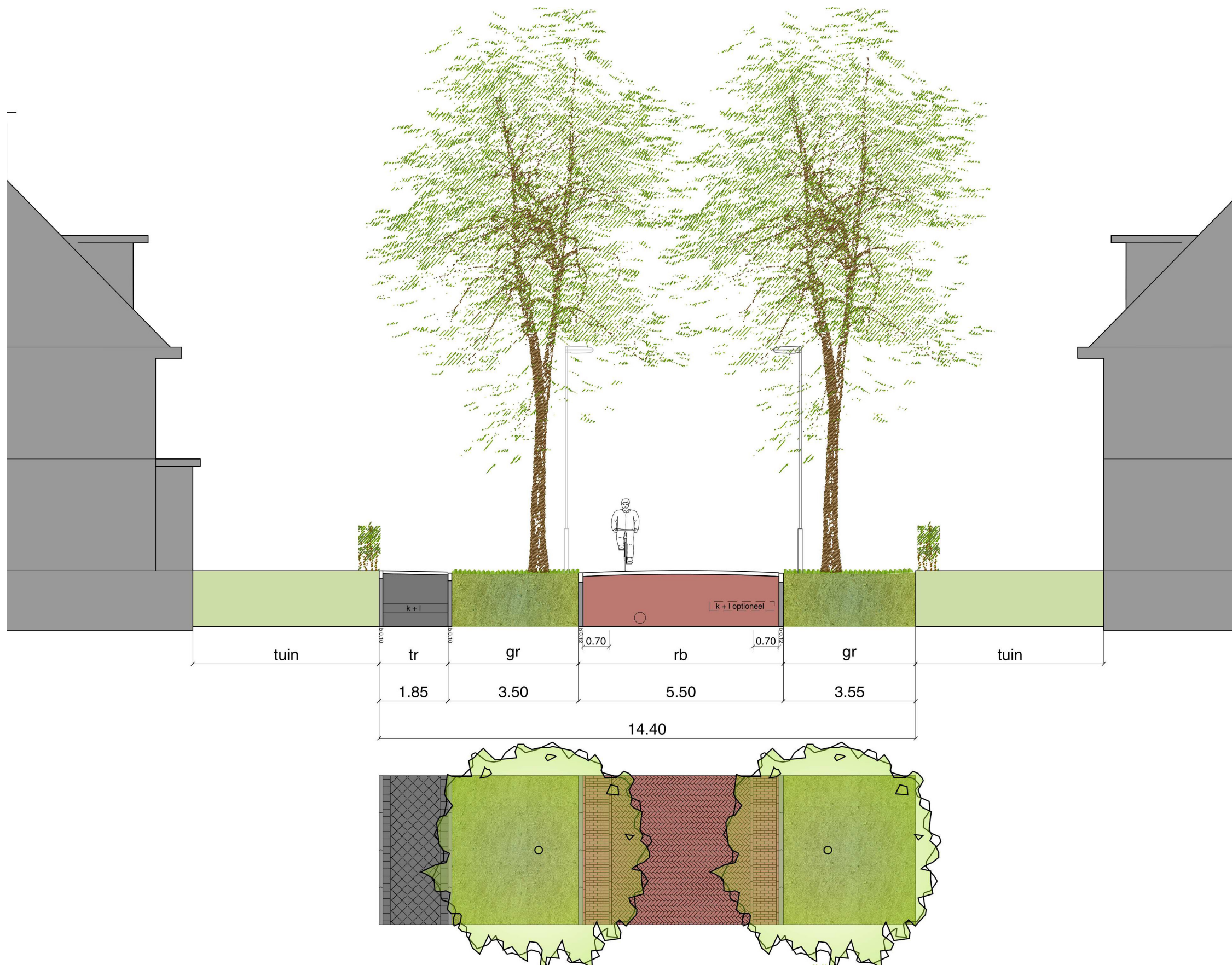
Verkeersstructuur

Alle straten in het plan hebben de status van erftoegangs-weg b. Het zijn voornamelijk woonstraten die niet wijk-overstijgend zijn, ze hebben dus geen doorgaand verkeers-functie. De gehele wijk valt onder 30 km/u zone. Voor de inrichting wordt echter wel onderscheid gemaakt tussen de Linten en de overige straten. In de Linten is een functiescheiding aangebracht tussen voetgangers en rijdend verkeer, voor de overige straten worden de principes van 'shared space' gehanteerd

De straten zijn over het algemeen gebogen en overwegend asymmetrisch van opzet. Ze hebben een aangenaam profiel begeleid met groen, en komen meestal uit op een markant punt, een plein of plantsoen of een blikvanger.

Shared Space

Shared Space pleit ervoor dat mensen de openbare ruimte met elkaar delen. Dit principe is ondermeer toegepast in Haren, Schiedam en Deurne en combineert waar mogelijk de verschillende gebruiksfuncties van de openbare ruimte in plaats van ze te scheiden. Shared Space beoogt de kwaliteit van de openbare ruimte en de leefruimte voor mensen te vergroten zonder het gemotoriseerde verkeer de laan uit te sturen. De openbare ruimte is immers een gebied voor sociale interactie (verblijven, ontmoeten en waarnemen, om met of zonder andere mensen iets te ondernemen), om zich de woonomgeving eigen te maken en eraan gehecht te raken. De verkeersfunctie staat in Zuiderloot op gelijke voet met andere functies. De verblijfsruimte nodigt door zijn inrichting uit tot sociaal gedrag. Er is volop ruimte voor zowel formele als informele speelgelegenheden.

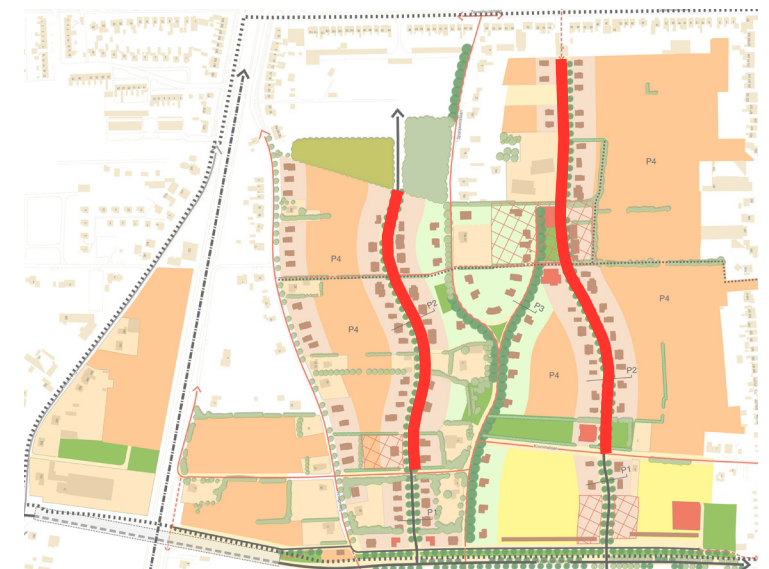


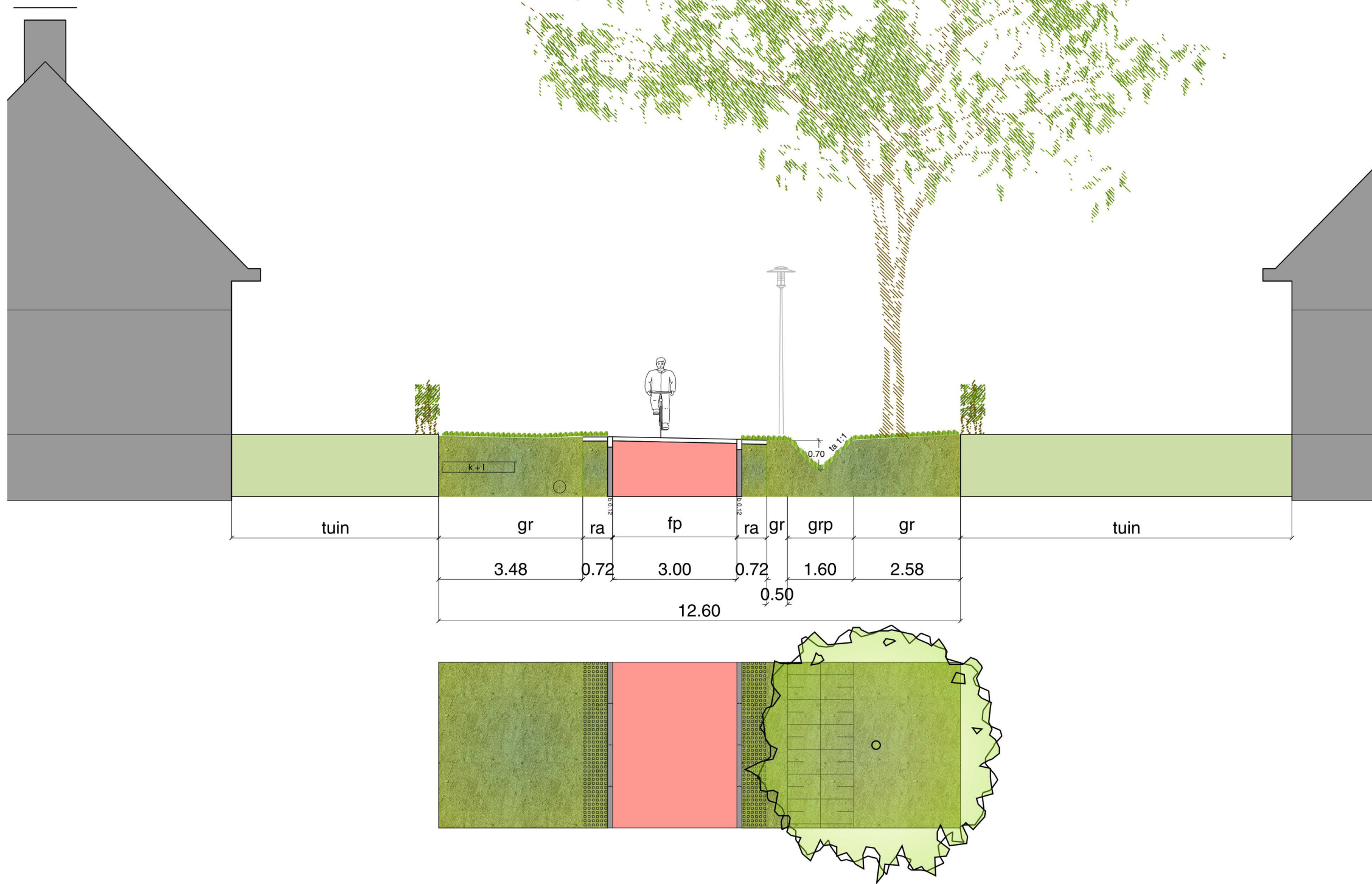
Linten smal profiel

De Linten zijn de belangrijkste routes in de wijk. Vanuit de Vennewatersweg ontsluiten de Linten de woonstraten. Vanwege de hogere verkeersdruk nabij de Vennewatersweg is de rijbaan hier breder dan de rest van het lint (zie blz 10). Op de Linten wordt een functiescheiding aangebracht tussen voetgangers en rijdend verkeer.

De brede groene berm met de bomen van de 1e grootte zorgen voor fraaie begeleiding van de Linten. Bomen worden hier tegenover elkaar geplaatst.

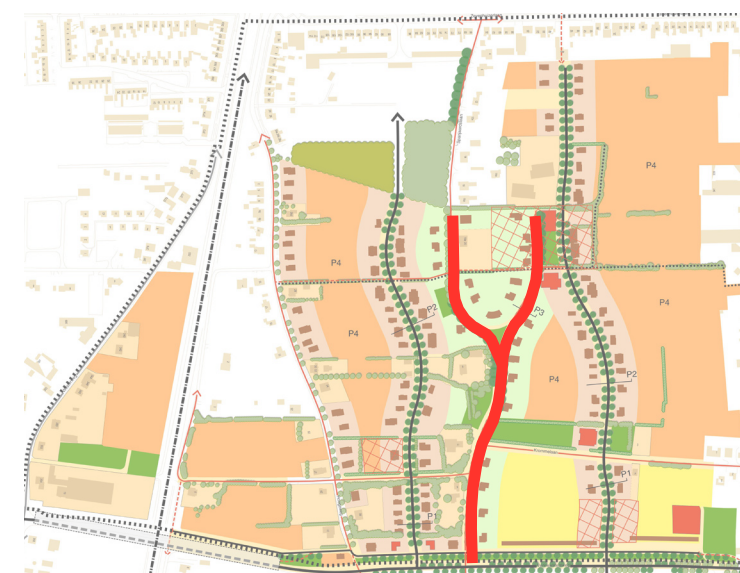
De verlichting wordt alternerend (afwisselend) ten opzichte van elkaar geplaatst met voldoende afstand tot de bomen.

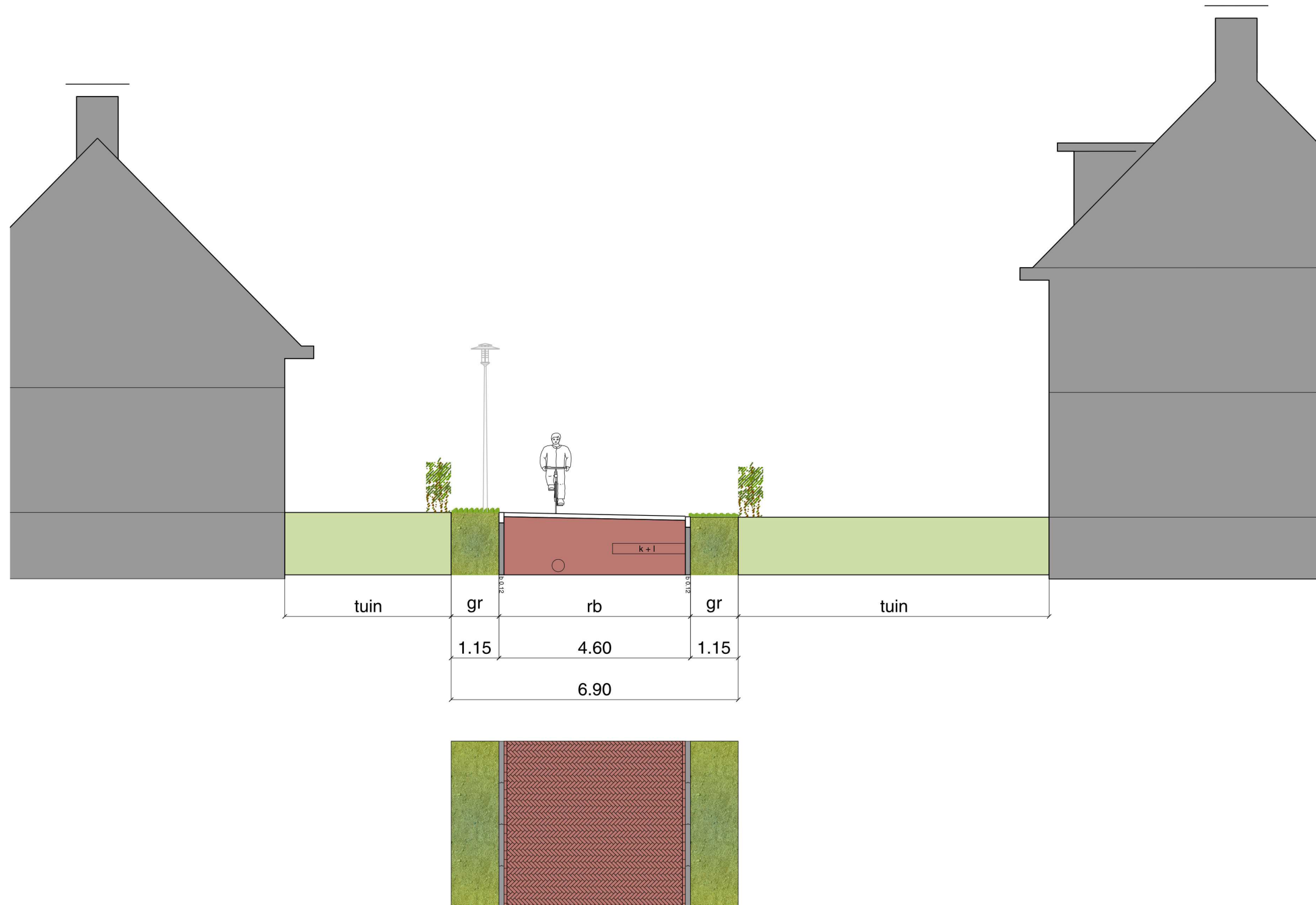




Groene lint

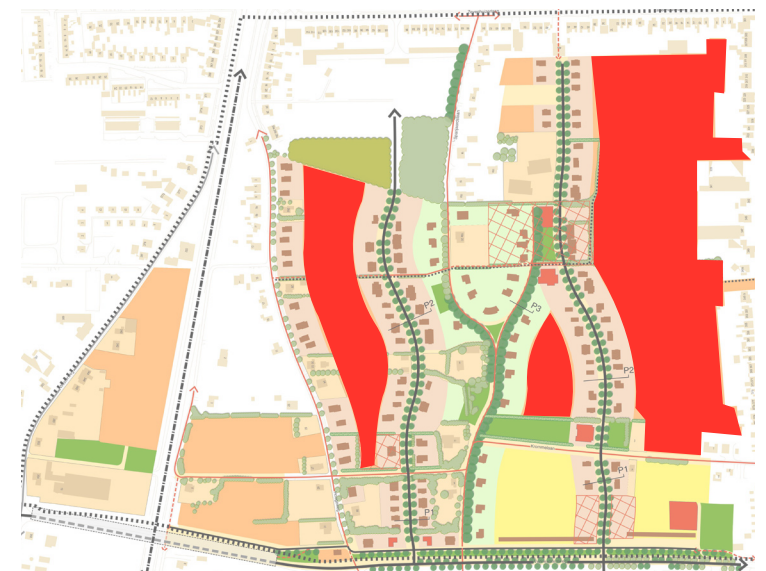
Het Groene lint wordt ingericht als fietsstraat. Primair wordt hier dus gefietst. Alleen bestemmingsverkeer mag eveneens gebruik maken van het Groene lint. Deze straat heeft een zeer groene opzet met een zo minimaal mogelijke hoeveelheid verharding. Twee auto's kunnen elkaar passeren door gebruik te maken van de halfverharde berm aan beide zijden van het fietspad. Het groene lint heeft als enige noord-zuid verbinding een greppel in het profiel. Naast de greppel staat aan 1 zijde een bomenrij met bomen van de eerste grootte. Doordat het lint zich splitst zullen de beide uitlopers gespiegeld aan elkaar verder gaan waardoor er een lommerrijke plek ontstaat, omarmd door de bomenrijen. Kabels en leidingen bevinden zich in de groenstrook zonder bomen.

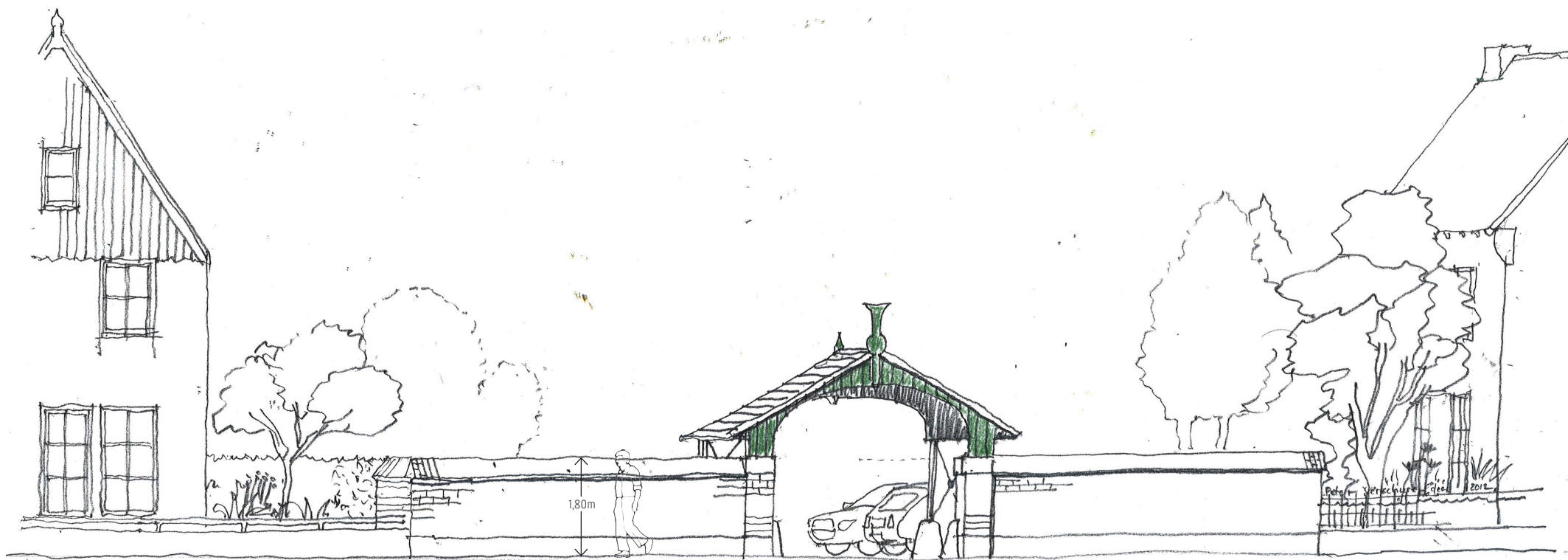




Woonstraatje

De woonstraten hebben een smal en groen profiel waardoor de straten een intiem karakter hebben. Kabels en leidingen bevinden zich onder de rijbaan. Bij werkzaamheden aan kabels en leidingen of riolering wordt 1 straathelft opgebroken en wordt de straat niet afgesloten.





vormgeving entree parkeerhoven/pockets



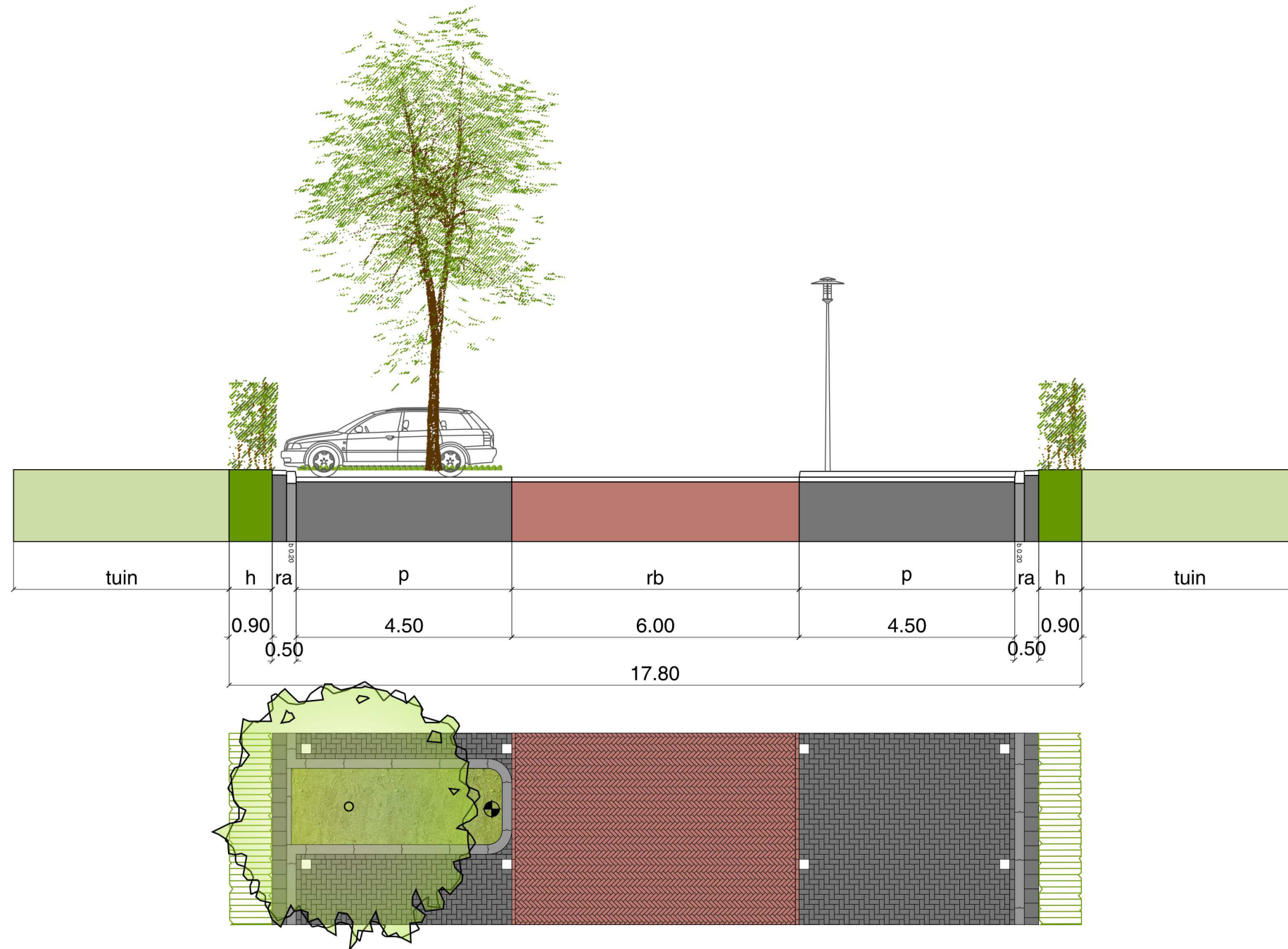
Parkeerhoven

De parkeerhoven krijgen een mooi vormgegeven entree en zijn daarmee herkenbaar als ingang van de parkeerhof. De groene omkadering met een haag en de enkele boom geven de parkeerhoven een groene uitstraling. De parkeerplaatsen zijn 5 meter diep en opgedeeld in een standplaats van 4,50 diep en een "stootrand" van 50 cm.

Waterafvoer wordt hier door infiltratie in de bodem opgelost. Tijdens zware regenval wordt als escape een overstort naar de greppels ingebouwd.

Beheer hagen

Indien de parkeerhoven openbaar zijn, worden de hagen aan de bovenkant en de zijkant grenzend aan de parkeerhof door de gemeente onderhouden. De zijkant grenzend aan de particuliere kavel wordt door de eigenaar van het kavel onderhouden.



7. Bijzondere plekken

In het Stedenbouwkundig plan is al een voorschot gegeven op een aantal bijzonder plekken in de wijk. Hieronder worden een aantal visies gegeven op de verschillende onderdelen ten aanzien van de inrichting.

Archeologie

Archeologische waardevolle plekken zullen worden gerespecteerd en de inrichting zal daarop worden aangepast. Door een kenmerk of archeologische vondst in te passen in het ontwerp van de plek (zie ook speelplekken).

Beplanting

Op de bijzondere plekken is ruimte om grote solitaire bomen toe te passen of enkele bomen van de 2e grootte (zie groenstructuur).

“Landschappelijke” plekken

Plekken aansluitend op het landschappelijk karakter van de omgeving, worden beplant met inheemse beplanting. Waar mogelijk kan er door extensief maaibeheer (2x tot 3x maaien en afvoeren) een kruidenvegetatie ontstaan waar veel bloeiende soorten in voorkomen.

Formele verblijfsplekken

De formele verblijfsplekken krijgen meer gecultiveerd groen met een laag onderhoudsfrequentie. Hier kan bijvoorbeeld gedacht worden aan soorten rhododendron, lavendel, hertshooi (hypericum) e.d. Ook kan er door toepassing van stinzenplanten levendige, kleurige vlakken ontstaan op de grasvelden.

Verharding

Op de bijzondere plekken kan er afgeweken worden van de standaard verharding. Het zal hier overwegend gaan om wandelpaden en verhardingsvlakken op pleintjes of kleine verblijfsplekken. Aansluitend op de sfeer van de strandwal kan hier gekozen worden voor een halfverharding van schelpen of dolomiet.

Meubilair

Meubilair sluit aan op de keuze zoals aangegeven op de staalkaart materialen. Een uitzondering hierop zou kunnen zijn dat in relatie met een archeologische plek of vondst een daarbij passend zitelement wordt gekozen.



één of meerdere solitaire bomen



sfeerbeeld kruidenvegetatie (extensief beheer)



stinzenplanten in het gras



archeologische zitaanleiding

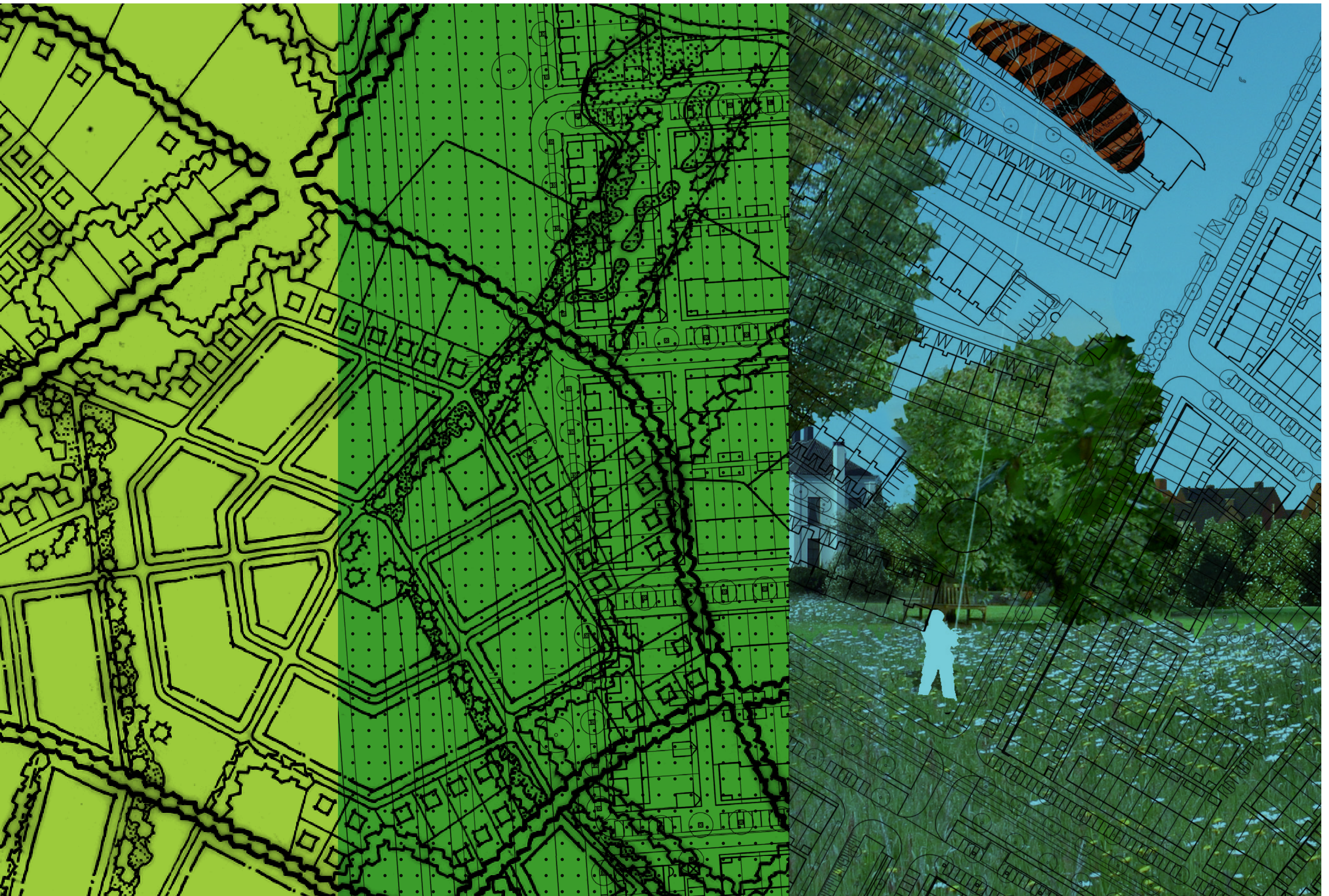


halfverharding schelpen



rhododendron als beplanting bij formele zitplekken

Bijzondere plekken in de wijk onderscheiden zich van elkaar door de omgeving waarin zij zich bevinden en de functie die zij binnen de wijk vervullen.



Inleiding

Om de ontwikkeling van Zuiderloo de komende jaren te kunnen sturen en om te zorgen dat het gebied een mooie schakering van samenhangende plannen wordt, is een drietal sturingsdocumenten opgesteld.

1. Stedenbouwkundig plan

Om de samenhang in het gehele gebied vast te leggen is een stedenbouwkundig plan vereist, waarin de stedenbouwkundige hoofdopzet van het gebied wordt uitgelegd en vastgelegd. Dit plan geeft de bebouwingstypologie weer, de hoofdverkeersontsluiting en de hoofdstructuur van het groen en het water.

2. Beeldregieplan

Om bouwplannen te kunnen toetsen is, in aanvulling op en als verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitplan noodzakelijk. In het beeldkwaliteitplan wordt ingegaan op de regels en voorwaarden voor bebouwing.

3. Inrichtingsplan openbare ruimte

De manier waarop de woon- en leefomgeving wordt ingericht draagt ook bij aan de samenhang. Het inrichtingsplan openbare ruimte geeft de spelregels daarvoor weer.

Deze drie documenten vormen gezamenlijk de leidraad voor de samenhangende ontwikkeling van Zuiderloo. De aangegeven nummering komt overeen met de hiërarchie van de documenten.

Bestaande structuur is de basis

De hoofdopzet van het stedenbouwkundigplan is dat als basis is genomen de huidige landschappelijke structuur van groene elementen (houtwallen en -singels) en watergangen. Deze structuur wordt grotendeels gehandhaafd en op een aantal plaatsen versterkt.

De landschappelijke structuur van Zuiderloo is in belangrijke mate oost-west gericht.

Nieuwe ontsluitingsstructuur

Over deze bestaande structuur wordt een ontsluitingsstructuur van linten gelegd, die van oudsher op de noord-zuid georiënteerde strandwallen zijn gesitueerd. De linten bestaan zowel uit bestaande wegen als uit nieuw aan te leggen wegen. Bestaande linten zijn de Westergeweg, De Hoogeweg en de Spanjaardlaan.

Hier worden twee nieuwe linten aan toegevoegd, zodat de ontsluiting van het gebied gelijkmatig kan worden verdeeld. De nieuwe linten hebben, in tegenstelling tot de groenelementen, een slingerende vorm. Tussen de twee nieuwe linten, die met name voor het autoverkeer van belang zijn, komt een centraal gelegen lint (voortzetting Spanjaardslaan). Dit nieuwe lint wordt omzoomd met veel groen, en is primair bestemd voor doorgaand fietsverkeer, waar de auto te gast is. Deze fietsroute kan in de toekomst worden doorgetrokken naar Zandzoom.

Tussen de linten

Er ontstaan in het gebied tussen de linten afzonderlijke 'kamers', die door de afgeschermd ligging achter de lintbebouwing een eigen karakter kunnen hebben, zonder daarmee afbreuk te doen aan de hoofdstructuur.

Vennewatersweg

Aan de zuidzijde vormt de Vennewatersweg de beëindiging van de wijk Zuiderloo. De Vennewatersweg is tegelijk ook de overgangszone naar de

toekomstige wijk Zandzoom.

De Vennewatersweg is de belangrijkste verkeersontsluiting van Zuiderloo, maar zal door zijn aankleding ook een groene buffer gaan vormen. Verkeerstechnisch moet de weg een groot verkeersaanbod aankunnen, maar ruimtelijk moet de weg niet uitnodigen tot hoge snelheden.

Het idee is om de Vennewatersweg brede groene bermen te geven en een ruimtelijke reservering op te nemen om in de toekomst twee gescheiden rijbanen met een ruime groene middenberm mogelijk te maken.

Vanwege de verkeersveiligheid zullen enkel de twee hoofdlinten uit Zuiderloo direct worden aangesloten op De Vennewatersweg. Het meest oostelijke nieuwe lint kan worden doorgetrokken naar Zandzoom. Vanwege de verkeersveiligheid zullen hieraan slechts twee langzaamverkeerskruisingen worden toegevoegd, namelijk de bestaande Hoogeweg en het nieuwe groene lint.

Om alle andere wegen op te vangen zal, evenwijdig aan de Vennewatersweg, een ventweg worden gesitueerd. Deze weg heeft meerdere functies. Het is de verzamelweg voor de wegen uit Zuiderloo, het is het een doorgaande fietsverbinding langs Zuiderloo. Tevens ontsluit de ventweg de woningen en winkels aan De Vennewatersweg.

De stedenbouwkundige afhechting van Zuiderloo aan de Vennewatersweg zal vanaf de rotonde bij de Kennemerstraatweg tot aan de spoorlijn bestaan uit een bebouwingswand, die door de linten in vierën wordt gedeeld. Het eerste deel vanaf de rotonde tot aan het eerste lint bestaat uit een meer gesloten wand met een verticale geleding, waar naast woningen ook commerciële functies mogelijk zijn, zoals een supermarkt.

Het tweede gedeelte, tussen het oostelijke lint en het groene lint, vormt een wand van verticaal geledede woningen.

Voor de twee overige delen geldt dat de wand minder aangesloten is, en kan bestaan uit losse woonbebouwing. Met een nadruk op de wandwerking aan de zijde van de Vennewatersweg.

De twee uiteinden van de ventweg worden geaccentueerd met een bebouwingselement, waarmee de ventweg ruimtelijk een duidelijk begin en einde krijgt.

Rijssenhout, april 2013

Supervisie

Naast Timpaan zullen ook andere partijen, zoals Bouwfonds, woningen gaan realiseren in Zuiderloo. Om bouwvoornemens op een uniforme wijze te toetsen aan het stedenbouwkundig plan Zuiderloo stellen we voor dat we voor Zuiderloo een zogenaamde supervisor aanstellen.

Wat doet een supervisor?

Een supervisor wordt aangesteld door de gemeente en houdt toezicht op de architectonische en / of stedenbouwkundige kwaliteiten tijdens het ontwerp en de uitvoering van een plan. Daarbij zijn de vastgestelde kwaliteit en eenheid in de planuitwerking bepalend. De supervisor is een continue factor tijdens de ontwikkelings- en uitwerkingsfase van een woonwijk, en zorgt voor architectonische samenhang tussen de verschillende gebouwen, complexen of deelgebieden binnen een plangebied.

Supervisie en commissie ruimtelijke kwaliteit

De supervisor is eerste gesprekspartner voor ontwerper en opdrachtgever van nieuwe woningen. De supervisor is in de schetsfase van het ontwerp betrokken. De supervisor kan tevens uitspraken doen over de inrichting van de openbare ruimte.

Artikel 33 van het reglement van orde van de commissie ruimtelijke kwaliteit voorziet in de mogelijkheid van supervisie en is als bijlage toegevoegd.

De aanstelling van een supervisor en de hierna voorgestelde werkwijze wordt gesteund door de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Supervisie in Zuiderloo.

- Continuïteit: Het zal nog een aantal jaren vergen voordat Zuiderloo af is. Het huidige bestemmingsplan Zuiderloo zal in uitwerkingsplannen worden verwerkt, waarop weer concrete bouwplannen ontwikkeld zullen worden; dit alles fasegewijs. Uiterlijk medio 2015 moet er een nieuw bestemmingsplan Zuiderloo worden vastgesteld. De continuïteit in de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit is hierbij een belangrijk aandachtspunt.
- Diversiteit van de participanten: Er zijn meerder partijen betrokken bij de ontwikkeling van Zuiderloo, ieder met een eigen invalshoek. Deze partijen gaan gezamenlijk Zuiderloo realiseren.
- Service: de supervisor begeleidt de planindieners in de planvormingsfase. Hij doet dit in nauwe samenwerking met de commissie voor ruimtelijke kwaliteit en bouw- en woningtoezicht. In de planvorming helpt de supervisor ook om 'het onderste uit de kan' te krijgen in de architectuur maar tegelijk ook in het woongenot.
- Flexibiliteit: doordat de supervisor nauw betrokken is bij de planontwikkeling, kan hij onvoorziene mogelijkheden en bouwensen mogelijk maken, bijvoorbeeld door onderbouwd te adviseren over vrijstellingen of door ruimte te scheppen in de context. Dit kan voor alle betrokkenen winst opleveren in kwaliteit en efficiëntie.

- Massa: hoewel gefaseerd uit te voeren, is Zuiderloo tegelijkertijd een substantiële ontwikkeling voor Heiloo. Dit rechtvaardigt de installatie van een supervisor.

Voorgestelde werkwijze

- Het college geeft opdracht aan de supervisor om de supervisie over de (bouw-) ontwikkeling in Zuiderloo te verzorgen, met een nader uit te werken taakomschrijving en voor een bepaalde tijdsduur.
- De supervisor begeleidt de indiener van de planvorming.
- Geregeld praat de supervisor de gemandateerde van de commissie ruimtelijke kwaliteit bij over de ontwikkelingen. Gezamenlijk besluiten ze of en wanneer het plan in de volledige commissie moet worden gebracht.

Bijlage: Uit het reglement van orde van de commissie ruimtelijke kwaliteit (Heiloo)

Artikel 33 Plannen onder supervisie

1. Voor substantiële ontwikkelingsprojecten kan de gemeente een supervisor of een previsor aanstellen met als taak de ruimtelijke kwaliteit te stimuleren. Hij begeleidt en informeert de planindieners en ontwerpers vanaf de vroege fasen van de planvorming. Een supervisor is betrokken bij de stedenbouwkundige ontwikkeling en de cultuurhistorische- en welstandscriteria voor een gebied, een previsor niet. Beiden hebben ondermeer als taak het begeleiden van de architectonische planvorming die leidt tot een aanvraag omgevingsvergunning met het doel een vastgestelde beeldkwaliteit te bereiken. (hierna wordt gesproken over een "supervisor").
2. De functie van supervisor kan extern worden ingevuld of -bij beschikbare capaciteit- ambtelijk. De supervisor dient een geregistreerd architect en/of stedenbouwkundige te zijn
3. De supervisor krijgt van het College een schriftelijke opdracht waarin de locatie, de werkzaamheden, het mandaat en de tijdsduur van de aanstelling zijn vastgelegd. Deze opdracht wordt vooraf besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
4. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning blijft het onafhankelijke positieve advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit onverkort een voorwaarde.
5. De begeleiding door de supervisor en de beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit dienen te zijn afgestemd. Als basis daarvoor zal de begeleiding door de supervisor plaatsvinden volgens de welstandscriteria en/of vastgestelde ruimtelijke kwaliteitscriteria die van toepassing zijn voor het betreffende gebied.
6. Op basis van de betreffende welstandscriteria en/of geformuleerde ruimtelijke kwaliteitscriteria begeleidt de supervisor een plan tot een schetsplan. Dit schetsplan zal door- of in aanwezigheid van de supervisor in de volledige Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden besproken en van een pre-advies worden voorzien.
7. Tussentijdse rapportage van de planontwikkeling kan door de supervisor worden gedaan aan een daartoe gemandateerde van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorafgaande aan de plenaire vergadering. De gemandateerde en de supervisor kunnen gezamenlijk of elk voor zich beslissen of een tussentijdse planontwikkeling nogmaals in de plenaire commissie wordt neergelegd.

8. Als een plan naar het oordeel van supervisor en gemandateerde naar kwaliteit en volledigheid op orde is, kan de formele beoordeling door de plenaire Commissie Ruimtelijke Kwaliteit plaatsvinden als voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning.
9. De supervisor maakt jaarlijks een kort verslag van zijn werkzaamheden dat als bijlage bij het jaarverslag van de Commissie Ruimtelijke kwaliteit wordt gevoegd.
10. Wanneer in een plan sprake is van een beschermd monument of een beschermd dorpsgezicht, dient in elke fase van de beoordeling van het plan de supervisor of previsor af te stemmen met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit in de samenstelling als bedoeld in art. 3 lid 1 van dit reglement: kern plus schil.

Rijssenhout, april 2013

BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan	de gemeenteraad
van	Jacob Ouderkerken, namens het college
ter bespreking in	raadscommissie Openbare Ruimte, woensdag 15 mei 2013
onderwerp	Beleidsplan wegbeheer planperiode 2013-2017
datum	26 april 2013
bijlagen	Bijlage 1 Beleidsplan Wegbeheer planperiode 2013-2017

Inleiding

De gemeente Heiloo heeft in totaal 1.149.687 m² verhardingen in beheer. Deze verhardingen maken onderdeel uit van de openbare ruimte. Het is de taak van de gemeente deze ruimte zodanig te beheren dat het zijn functie kan vervullen, dan wel ervoor te zorgen dat zijn functie wordt aangepast aan de veranderende vraag naar mobiliteit. Wegbeheer is een wezenlijk onderdeel van het beheer van de openbare ruimte.

De gemeente Heiloo heeft de behoefte om het beleid rondom wegbeheer vast te leggen in een beleidsplan. Deze behoefte komt onder andere voort uit de beperkte financiële middelen van de gemeente Heiloo voor wegbeheer. Het is daarom van belang om de gevolgen van een beperkt budget in beeld te brengen.

DOEL BESPREKING

Woensdag 17 april 2013 heeft u een technisch presentatie kunnen bijwonen van het beleidsplan Wegbeheer planperiode 2013-2017. In het beleidsplan zijn voor het opstellen van de onderhoudsplanningen zogenaamde onderhoudsscenario's bepaald. Een onderhoudsscenario gaat uit van een bepaald financieel scenario, beleidsprioritering of randvoorwaarden voor de kwaliteit. Er zijn in totaal 4 scenario's doorgerekend.

1. Basisplanning (met oneindig budget);
2. Budgetplanning met huidig budget;
3. Budgetplanning met handhaving 16% onvoldoende;
4. Budgetplanning met doelstelling 9% onvoldoende binnen 5 jaar.

Het college vraagt uw raad richting te geven tussen de bovengenoemde scenario's. De scenario's zijn voor u in deze bespreknotitie nader uitgewerkt. Mede op basis van de richting die u aangeeft, neemt het college een definitief besluit en legt het college dit ter besluitvorming voor aan uw raad.

1 INFORMATIE

1.1 Situatieschets

Door bezuinigingen in het verleden wordt de gemeente Heiloo op dit moment geconfronteerd met een grote hoeveelheid achterstallig onderhoud (€ 1,8 miljoen) voor wat betreft het onderhoud van wegverhardingen. De onderhoudsscenario's laten zien welke keuzes wij hierin kunnen maken en wat de consequenties zijn van deze keuzes.

1.2 Onderhoudsscenario's

1.2.1 Scenario 1: Basisplanning (met oneindig budget)

De basisplanning laat u zien dat er op dit moment sprake is van een achterstallig onderhoud van circa € 1,8 miljoen dit komt overeen met een percentage onvoldoende van het totale areaal verhardingen van 16%. Het in een jaar wegwerken van deze achterstand is in onze optiek onhaalbaar. Niet alleen ontbreken de financiële middelen maar ook ontbreekt het binnen de ambtelijke organisatie aan personele capaciteit om een dergelijk opgave in één jaar te realiseren. Daarnaast is het ook van groot belang dat er een goede afstemming plaatsvindt met andere disciplines als rioolbeheer, groen en verkeer & vervoer. Bij een dergelijk kort tijdsbestek komt deze afstemming onder druk te staan.

1.2.2 Scenario 2: Budgetplanning met huidig budget

Als we uitgaan van de huidige tot ons beschikking staande budgetten (€ 106.000,--) stijgt het percentage onvoldoende naar 20% in een periode van 5 jaar. Het achterstallig onderhoud neemt in diezelfde periode toe van € 1,8 miljoen naar € 3,5 miljoen. Een stijging van € 1,7 miljoen! Als we dus doorgaan op de huidige wijze verdubbelt het achterstallig onderhoud in een periode van 5 jaar tijd. Deze toename wordt voor 90% veroorzaakt door kapitaalsvernietiging op asfaltverhardingen. Door het niet tijdig uitvoeren van het juiste onderhoud wordt de naar de toekomst verlegde onderhoudsmaatregel zwaarder en duurder.

1.2.3 Scenario 3: Budgetplanning met handhaving 16% onvoldoende

Bij dit scenario is berekend hoe hoog het budget moet zijn om het percentage onvoldoende stabiel te houden over de planperiode. Bij een budget van € 250.000,-- (structurele verhoging van € 144.000,--) is te zien dat het percentage onvoldoende licht fluctueert over de planperiode maar uiteindelijk uitkomt op 16% onvoldoende in 2017.

Het budget is echter onvoldoende om het bestaande achterstallig onderhoud weg te werken en tijdig regulier onderhoud uit te voeren. Het achterstallig onderhoud neemt in 5 jaar tijd toe van € 1,8 miljoen naar € 2,5 miljoen. Een stijging van € 0,7 miljoen.

1.2.4 Scenario 4: Budgetplanning met doelstelling 9% onvoldoende binnen 5 jaar

Met dit onderhoudsscenario wordt er naar gestreefd het percentage onvoldoende binnen 5 jaar terug te brengen van 16% onvoldoende naar 9% onvoldoende in 2017. Te zien is dat bij een

jaarlijks budget van € 400.000,-- (structurele verhoging van € 294.000,--) het percentage onvoldoende licht fluctueert over de planperiode maar uiteindelijk uitkomt op 9% onvoldoende in 2017.

Ook bij dit scenario zien we dat het budget onvoldoende is om het bestaande achterstallig onderhoud weg te werken en tijdig regulier onderhoud uit te voeren. Het achterstallig onderhoud neemt in 5 jaar tijd echter wel af van € 1,8 miljoen naar € 1,0 miljoen. Een daling van 0,8 miljoen.

1.3 Relatie met veiligheid

Het wegbeheer in de gemeente Heiloo is benaderd volgens de landelijke systematiek uit CROW-publicaties 146 en 147. Deze systematiek is vooral gericht op het doelmatig plannen van groot onderhoud, op basis van visuele inspecties. Daarbij worden wegschades gekarakteriseerd naar ernst (licht, matig en ernstig) en omvang. De systematiek is echter nauwelijks gericht op de (bijna dagelijkse) borging van de verkeersveiligheid. De systematiek geeft weliswaar per schadetype aan of er een relatie (geen, beperkt of duidelijk) is met veiligheid, maar zij geeft onvoldoende handvatten om te beoordelen of een bepaalde ernst en omvang van schade wel of niet onveilig is.

Overigens is er feitelijk zelden sprake van een scherp omslagpunt in 'veilig' aan de ene zijde en 'onveilig' aan de andere. Vaak neemt het (on)veiligheidsrisico geleidelijk, maar vaak wel progressief toe. Bovendien zijn er veel andere invloedsfactoren op verkeersveiligheid, zoals snelheid, conflictkansen met ander verkeer en verkeersamenstelling (vooral aanwezigheid van zwakkere verkeersdeelnemers). De toestand van het wegdek moet dan ook altijd worden beoordeeld in relatie met die andere factoren. Een onveilige situatie kan zodoende ook vrij acuut ontstaan (denk aan vandalisme, vorstschade, verzakkingen etc.). Het is daarom niet mogelijk om op basis van schadebeelden potentieel onveilige situaties te voorspellen.

De CROW systematiek gaat uit van het planmatig verdelen van regulier onderhoud. De benodigde budgetten hiervoor zijn in eerste instantie niet bedoeld voor het oplossen van direct (klein) onderhoud. De wegbeheerder heeft als taak om onveilige situaties direct binnen drie dagen, en bij zeer acute situaties binnen één dag, op te lossen. Onveilige situaties worden vastgesteld en direct gemeld tijdens de globale visuele inspectie of worden doorgegeven door burgers via het meldingsysteem.

Het uitvoeren van planmatig regulier onderhoud is noodzakelijk om het wegenareaal verantwoord in stand te houden en kapitaalsvernietiging te voorkomen. Het enkel borgen van (on)veilige situaties door het uitvoeren van direct (klein) onderhoud is géén planmatig en verantwoord wegbeheer.

De huidige hoeveelheid achterstallig onderhoud maakt, dat het proces om tijdig 'onveilige situaties' weg te nemen lastig te beheersen is. Een eventuele toename van het achterstallig onderhoud, afhankelijk van het gekozen scenario, draagt bij aan een verdere verslechtering van dit beheersproces.

1.4 Aansprakelijkheid

De beperkte financiële middelen en de hiermee samengaande achteruitgang in kwaliteit van de verhardingen brengen risico's met zich mee. De kans dat burgers schade ondervinden door

gebreken aan de verharding wordt immers groter. Ook speelt mee dat burgers steeds mondiger worden en veelal beschikken over een rechtsbijstandverzekering. Bij gelijk blijven of achteruitgang van de huidige budgetten is dan ook te verwachten dat claims steeds meer en vaker worden ingediend en toegekend.

2 AMENDEMENT

De keuze voor één van de scenario's heeft een directe relatie met de bezuinigingen. In uw amendement van 22 april 2013 heeft u aangegeven € 450.000,-- extra te willen bezuinigen (Taakstelling Infrastructuur en Openbare Ruimte). Voor de scenario's 1, 3 en 4 zijn echter juist extra middelen benodigd. Dit staat haaks op de richting die uw raad geeft in het genoemde amendement. Alleen bij scenario 2 zijn geen extra middelen vereist. Een keuze, anders dan voor scenario 2, past dan ook niet binnen de kaders van uw amendement.

e120195201

Beleidsplan wegbeheer gemeente Heiloo 2013-2017

Projectnummer : e120195201
Offertenummer en datum : 6 juli 2012
Titel rapport : Beleidsplan wegbeheer 2013-2017
Status rapport : Definitief

Naam opdrachtgever : Gemeente Heiloo
Adres : Postbus 1
Plaats : Heiloo
Naam contactpersoon : Stefan Meijer
Datum opdracht : 24 juli 2012
Kenmerk opdracht : /U12-008219

Contactpersoon KOAC·NPC : Roy Middelhuis
Auteur(s) rapport : Robert de Greef

Rapportage

Naam: Robert de Greef

Functie: Junior Adviseur

Handtekening:



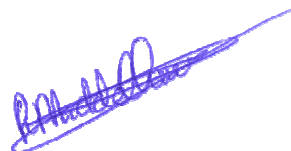
Datum: 19-02-2013

Autorisatie

Naam: Roy Middelhuis

Functie: Adviseur

Handtekening:



Datum: 19-02-2013

Zonder schriftelijke toestemming van KOAC·NPC mag het rapport niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
Systematiek	5
Regelgeving en beleid.....	5
Kwantitatieve gegevens	5
Kwaliteit	6
Onderhoudsplanningen	6
Conclusie.....	7
Aanbevelingen	8
 1 Inleiding	 9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Doelstelling	9
1.3 Leeswijzer	9
 2 Werkwijze.....	 10
2.1 Algemeen.....	10
2.2 CROW wegbeheersystematiek (technische kwaliteit).....	10
2.3 CROW beheerkostensystematiek (langetermijnplanning).....	11
2.4 CROW beeldkwaliteitsystematiek (beeldkwaliteit)	11
 3 Wet- en regelgeving voor wegbeheer.....	 12
3.1 Algemeen.....	12
3.2 Wegenwet (landelijk)	12
3.3 Wet milieubeheer (landelijk)	12
3.4 PVVP (regionaal)	12
3.5 GVVP (lokaal)	12
3.6 Wegenlegger (lokaal)	13
 4 Aansprakelijkheid in relatie tot wegbeheer.....	 14
4.1 Algemeen.....	14
4.2 Risicoaansprakelijkheid	14
4.3 Schuldaansprakelijkheid	15
4.4 De wegbeheerder.....	15
4.5 Beheersing van claimrisico's in de gemeente Heiloo.....	16
 5 Wegbeheer in de gemeente Heiloo.....	 18
5.1 Algemeen.....	18
5.2 Integraal ontwerp en beheer	18
5.3 Vorstschade	19
5.4 Gladheidbestrijding.....	20
5.5 Geluidreducerend asfalt	20
5.6 Teerhoudend asfalt	21
5.7 Fietscomfort	22

5.8	Verkeersremmende maatregelen.....	23
5.9	Openbaar groen	23
5.10	Rioolbeheer.....	25
5.11	Kunstwerkenbeheer	25
5.12	Materiaalkeuze gebiedsindeling.....	26
5.13	Kabels en Leidingen.....	27
5.14	Schade door bouwwerkzaamheden.....	28
5.15	Straatreiniging.....	29
5.16	Sociale Veiligheid.....	29
6	Kwantitatieve gegevens.....	30
6.1	Areaal per verhardingstype.....	30
6.2	Areaal per gebied.....	31
7	Kwaliteit.....	32
7.1	Algemeen.....	32
7.2	Technische kwaliteit	32
7.3	Streefbeelden.....	36
7.4	Beeldkwaliteit	37
8	Onderhoudsplanningen	38
8.1	Algemeen.....	38
8.2	Financieel beleid	38
8.3	Prioritering.....	40
8.4	Toekomstige ontwikkelingen.....	40
8.5	Onderhoudsscenario's.....	42
9	Conclusies en aanbevelingen.....	47
9.1	Conclusies	47
9.2	Aanbevelingen	50

Bijlage 1	Werkwijze
Bijlage 2	Wet- en regelgeving
Bijlage 3	Artikel Stichtse Vecht
Bijlage 4	Aansprakelijkheid
Bijlage 5	Geluidskaart
Bijlage 6	Kaart fietsstructuur
Bijlage 7	Kaart wijkindeling
Bijlage 8	Tabel kwaliteit per wijk
Bijlage 9	Basisplanning
Bijlage 10	Budgetplanning huidig budget
Bijlage 11	Budgetplanning 16% onvoldoende
Bijlage 12	Budgetplanning doelstelling 9%

Samenvatting

Systematiek

De gemeente Heiloo heeft een onderzoek uitgevoerd naar de huidige kwaliteit van het verhardingsareaal binnen het gemeentelijk grondgebied. Om het verloop van de kwaliteit van de verhardingen en de onderhoudsbehoefte voor de komende vijf jaar te bepalen is gebruik gemaakt van het wegbeheersysteem van het CROW. Door middel van een globale visuele inspectie in het veld is de technische kwaliteit van de wegverhardingen bepaald. Om kwaliteitsvergelijkingen met andere beheerdisciplines in de openbare ruimte mogelijk te maken is de technische kwaliteit vertaald naar de 'beeldkwaliteit' van het CROW. Deze gegevens zijn de basis voor de opgestelde onderhoudsplanningen en begrotingen.

Regelgeving en beleid

Wetgeving is een belangrijke factor in het wegbeheer. De wegbeheerder heeft een belangrijke taak in het naleven van de wet. De wettelijke zorgplicht van de wegbeheerder is geregeld in de Wegenwet. Daarnaast stelt de Wet milieubeheer eisen aan de wegbeheerder met betrekking tot het beschermen van het milieu. Regionaal en lokaal worden de regels uitgewerkt in een Verkeer- en Vervoersplan en de Wegenlegger. Een wegbeheerder dient tenminste te voldoen aan de wettelijke zorgplicht door o.a. het opstellen van de juiste beleidsdocumenten, het regelmatig inspecteren van de wegen en het tijdig uitvoeren van onderhoudsmaatregelen. De kans dat een gemeente bij een gebrek aan de weg risicoaansprakelijk of schuldaansprakelijk wordt gesteld, wordt hiermee verkleind.

Naast het voorkomen van aansprakelijkheid is het voor de wegbeheerder ook van belang dat de levensduur van zijn areaal optimaal wordt benut. Het voorkomen van kapitaalsvernietiging op asfaltwegen is daarvan een goed voorbeeld. Het is daarbij van belang dat onderhoud op het juiste moment wordt uitgevoerd. Het wegenareaal moet daarom integraal beheerd worden. Dat wil zeggen dat werkzaamheden altijd afgestemd moeten zijn met de overige beheerders van de openbare ruimte. Omgekeerd moeten werkzaamheden aan bijvoorbeeld groen of riolering ook afgestemd worden met de onderhoudsplanningen van wegen. Door deze organisatorische en integrale afstemming worden beheeractiviteiten zo efficiënt mogelijk ingezet, wat uiteindelijk leidt tot een breder draagvlak en besparing van middelen en gelden.

Kwantitatieve gegevens

Op basis van de resultaten van de globale visuele inspectie zijn de areaalgegevens van de gemeente Heiloo vastgesteld. De gemeente Heiloo heeft momenteel 1.149.687 m² verhardingen in beheer. Ongeveer 57% daarvan bestaat uit elementverharding. Circa 40% bestaat uit asfaltverhardingen. Een zeer klein percentage bestaat uit cementbeton. Van de overige verhardingen is het verhardingstype onbekend.

Kwaliteit

Op basis van de inspectieresultaten is de kwaliteit van het wegenareaal in de gemeente Heiloo bepaald. Daaruit blijkt dat ongeveer 16% van het verhardingsoppervlak de classificatie onvoldoende krijgt. Tussen elementverhardingen en asfaltverhardingen zit nauwelijks kwaliteitsverschil. Als deze gegevens vergeleken worden met de gegevens uit het beheerplan 2009, dan wordt duidelijk dat de kwaliteit van de verhardingen verder achteruit is gegaan. In 2009 voldeed namelijk 11% van de asfaltverhardingen en 6% van de elementverhardingen niet aan de CROW normen.

Als het kwaliteitniveau afgezet wordt tegen de wijkindeling in de gemeente Heiloo, dan valt daaruit op te maken dat Heiloo Oost (ten oosten van spoorlijn) en Heiloo West relatief slecht scoren. Respectievelijk 22% en 28% van het verhardingsoppervlak in deze gebieden krijgt de classificatie onvoldoende. De stationsomgeving en Ypestein scoren daarentegen relatief goed. Slechts 10% van Ypestein en 12% van de stationsomgeving krijgt de classificatie onvoldoende.

Veiligheid is een belangrijk beleidsthema in de gemeente Heiloo. Bij het onderhoud aan wegen krijgt het thema veiligheid prioriteit boven de beleidsthema's duurzaamheid, comfort en aanzien. Ongeveer 12% van de wegen krijgt de classificatie onvoldoende, als het gaat om veiligheidsaspecten van de weg. Dit betekent dat met betrekking tot veiligheid het areaal een betere kwaliteit heeft dan het algemene gemiddelde (16% onvoldoende).

Onderhoudsplanningen

Om de kwaliteitsgegevens te vertalen naar een financieel overzicht, zijn onderhoudsplanningen vastgesteld voor een periode van tien jaar, met als startpunt 2013. Er zijn in totaal vier onderhoudsscenario's doorgerekend, wat heeft geresulteerd in vier onderhoudsplanningen; een basisplanning, een budgetplanning met huidig budget, een budgetplanning met handhaving 16% en een budgetplanning met doelstelling 9% onvoldoende binnen vijf jaar.

Uit de basisplanning komt naar voren dat als de gemeente Heiloo op dit moment het gehele verhardingsareaal aan de CROW-richtlijnen wil laten voldoen, een eenmalige investering benodigd is van € 1.783.000,-. Om de hierop volgende jaren te voorkomen dat wegvakonderdelen de richtlijn overschrijden, is daarnaast nog regulier onderhoud nodig van gemiddeld € 236.600,- per jaar.

De budgetplanning met huidig budget laat zien welk onderhoud met het huidige budget uitgevoerd kan worden, en wat de gevolgen zijn van een tekort aan financiële middelen. Uit de budgetplanning blijkt dat met huidig budget de kosten voor het wegwerken van achterstallig onderhoud de komende vijf jaar gaat toenemen van € 1.783.000,- naar € 3.520.000,-. Het gevolg van te weinig onderhoudsbudget is de achteruitgang van de kwaliteit van het areaal, namelijk van 16% onvoldoende in 2012 naar 20% onvoldoende in 2017.

De budgetplanning waarbij het huidige percentage onvoldoende (16%) wordt gehandhaafd laat zien dat de gemeente Heiloo ongeveer € 250.000,- per jaar nodig heeft om dit kwaliteitsniveau te handhaven. Dit neemt niet weg dat de hoeveelheid achterstallig onderhoud bij dit budget blijft toenemen naar circa € 2.459.000,- in 2017. Dit scenario voldoet hierdoor niet aan de CROW richtlijnen voor verantwoord wegbeheer.

De resultaten van de budgetplanning met als doelstelling 9% onvoldoende binnen vijf jaar, laat zien dat na vijf jaar het achterstallig onderhoud deels is weggewerkt. De post van € 1.783.000,- voor achterstallig onderhoud is teruggebracht naar ongeveer € 1.000.000,-. Dit betekent wel dat de gemeente Heiloo jaarlijks circa € 400.000,- euro beschikbaar moet stellen voor groot onderhoud. Ondanks de verbetering in de kwaliteit voldoet dit scenario nog niet aan de CROW richtlijnen voor verantwoord wegbeheer.

Conclusie

Door het navolgen van de landelijke wet- en regelgeving verkleint de gemeente Heiloo de kans op risico- en schuldaansprakelijkheidclaims, als gevolg van gebreken aan de weg. Claims worden o.a. geborgd door het jaarlijks inspecteren van het wegenareaal, het verzamelen en registreren van meldingen en klachten, het verrichten van onderhoudswerkzaamheden (naar aanleiding van een klacht of melding), en door het voeren van een claimbehandelingsproces.

Om het onderhoudsproces van wegen te optimaliseren zet de gemeente Heiloo in op een integrale werkwijze, waarbij alle betrokken en relevante beheerdisciplines nauw met elkaar samenwerken. Dit resulteert al in een samenwerking tussen rioolbeheer en wegenbeheer en tussen de afdeling bouw- en woningtoezicht en de afdeling beheer openbare ruimte.

De gemeente Heiloo heeft in totaal 1.149.687 m² verhardingen in beheer. Ongeveer 16% van de verhardingen krijgen de classificatie onvoldoende. Dit is een achteruitgang ten opzichte van 2009. Deze achteruitgang is te verklaren door de beperkte budgetten die de afgelopen jaren beschikbaar zijn gesteld voor beheer en onderhoud van wegen.

Uit de basisplanning blijkt dat er een eenmalige investering nodig is van € 1.783.000,- om achterstallig onderhoud in de gemeente weg te werken. Met het huidige budget nemen de kosten voor achterstallig onderhoud alleen maar toe. Dit is mogelijk doordat jaarlijks te weinig budget beschikbaar is om al het achterstallig onderhoud weg te werken. Het gevolg van te weinig onderhoudsbudget is dat noodzakelijk onderhoud wordt doorgeschoven en de kwaliteit van het areaal afneemt (van 16% onvoldoende in 2012 naar 20% onvoldoende in 2017).

Verschillende financiële scenario's geven (handhaving 16% onvoldoend, doelstelling 9% onvoldoende) inzichten in de relatie tussen budgetten, kwaliteit en het verloop van het achterstallig onderhoud. In beide scenario's blijft na vijf jaar een post voor achterstallig onderhoud bestaan, ondanks dat de kwaliteit stabiliseert of zelfs toeneemt. Deze scenario's voldoen daarom niet aan de richtlijnen voor verantwoord wegbeheer.

Aanbevelingen

Naar aanleiding van de resultaten uit de onderhoudsplanningen en begrotingen zijn verschillende aanbevelingen opgesteld. De belangrijkste aanbevelingen staan hieronder samengevat. De gemeente Heiloo wordt geadviseerd om;

- Een eenmalige investering te doen om het achterstallig onderhoud weg te werken en daarmee het wegenareaal op gewenst niveau te brengen.
- Het op dit moment ontoereikende budget voor regulier onderhoud van wegen te verhogen zodat verdere kapitaalsvernietiging en structurele achteruitgang van het wegenareaal wordt voorkomen.
- Voor het bepalen van het toekomstige onderhoudsbudget rekening te houden met geplande areaaluitbreidingen en andere kostenverhogende ingrepen in het wegprofiel, zoals bijvoorbeeld de toepassing van duurzame materialen, geluidsreducerende asfalt en snelheidremmende maatregelen.
- Een voorziening 'onderhoud wegen' op te richten ter voorkoming van administratieve en financiële tijdsdruk bij het afronden van projecten, alsmede het mogelijk maken om aan wegenonderhoud gerelateerde gelden te borgen in de genoemde voorziening.
- Bij graafwerkzaamheden van aannemers in gemeenteground degeneratiekosten te berekenen, in rekening brengen en storten in de nog op te richten voorziening 'onderhoud wegen' (zie aanbeveling 4).
- Het integraal werken tussen de afdelingen groenbeheer, rioolbeheer, wegbeheer en kunstwerkenbeheer te continueren en intensiveren door plannen en projecten zoveel mogelijk in elkaar te schuiven.
- Ter voorkoming van vorstschade tijdig groot onderhoud uit te voeren en tevens continueren van het beleid om de asfaltwegen jaarlijks in het najaar winterklaar te maken door middel van het uitvoeren van strategische klein onderhoud voor aanvang van de vorstperiode.
- Kapitaalvernietiging van asfaltverharding te voorkomen door regulier onderhoud aan asfalt te prioriteren boven onderhoud aan elementverharding; waarbij intensief gebruikte wegen met asfaltverharding weer voorrang hebben op wegen met een lagere categorisering.
- De reeds bestaande prioritering van voet- en fietspaden bij klein onderhoud te handhaven, waarbij nadruk wordt gelegd op de veiligheid van de gebruiker.
- De wegenlegger te actualiseren en digitaliseren zodat het in de toekomst eenvoudiger is om aanpassingen te doen.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Heiloo heeft in totaal 1.149.687 m² verhardingen in beheer. Deze verhardingen maken onderdeel uit van de openbare ruimte. Het is de taak van de overheid deze ruimte zodanig te beheren dat het zijn functie kan vervullen, dan wel ervoor te zorgen dat zijn functie wordt aangepast aan de veranderende vraag naar mobiliteit. Wegbeheer is een wezenlijk onderdeel van het beheer van de openbare ruimte.

De gemeente Heiloo heeft de behoefte om het beleid rondom wegbeheer vast te leggen in een beleidsplan. Deze behoefte komt onder andere voort uit de beperkte financiële middelen van de gemeente Heiloo voor wegbeheer. Het is daarom van belang om de gevolgen van een beperkt budget in beeld te brengen. De gemeente Heiloo heeft het opstellen van het beleidsplan wegbeheer uitbesteed aan KOAC·NPC.

1.2 Doelstelling

Het doel van het beleidsplan wegbeheer is vijfledig, namelijk;

- een samenvatting geven van de raakvlakken van wegbeheer met overig beleid;
- inzicht geven in de achtergrond van risico- en schuldaansprakelijkheid;
- het presenteren van het kwaliteitsverloop van het wegenareaal;
- Inzicht geven in de onderhoudsbehoefte voor de komende vijf jaar;
- in beeld brengen van de consequenties van beperkte onderhoudsbudgetten.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk twee staat een beknopte beschrijving van de gebruikte systematiek en een toelichting op een aantal veel gebruikte begrippen. Hoofdstuk drie geeft een beschrijving van de relevante wet- en regelgeving voor wegbeheer. Daarop aansluitend is in hoofdstuk vier de aansprakelijkheid van de wegbeheerder uiteengezet. In hoofdstuk vijf zijn alle relevante beleidsthema's van de gemeente Heiloo die een relatie hebben met wegbeheer nader beschreven. Het hoofdstuk geeft een helder overzicht van alle disciplines die betrokken zijn bij wegbeheer, en geeft hiermee een voorzet voor het integraal beheren van de openbare ruimte.

Hoofdstuk zes beschrijft de kwantitatieve gegevens van het wegareaal binnen de gemeentegrenzen. In hoofdstuk zeven zijn daarop volgend de kwalitatieve areaalgegevens uiteengezet. Uit deze twee hoofdstukken ontstaat een duidelijk beeld van de omvang en de kwaliteit van het wegareaal. Deze gegevens zijn vervolgens input geweest voor de onderhoudsplanningen die in hoofdstuk acht staan beschreven. Dit hoofdstuk vormt de basis voor verantwoord beheer. In hoofdstuk negen zijn tenslotte de conclusies en aanbevelingen opgesteld.

2 Werkwijze

2.1 Algemeen

Het beleidsplan is gebaseerd op de landelijke inspectie- en wegbeheersystematiek volgens respectievelijk CROW publicatie 146b (uitgave december 2011) en 147 (uitgave 19 december 2011). Voor de beeldkwaliteit is gebruik gemaakt van de Kwaliteitscatalogus Openbare Ruimte 2010 (publicatie 288, uitgave juni 2010). De vertaling van de globale visuele inspectie naar een optimale beheerstrategie is gedaan met behulp van het wegbeheerprogramma gisib (voorheen VIAVIEW) van KOAC·NPC.

2.2 CROW wegbeheersystematiek (technische kwaliteit)

In Nederland is de systematiek voor wegbeheer gestandaardiseerd door het CROW. Deze systematiek is geschikt voor het vaststellen van de kwaliteit van het wegenareaal en het plannen en begroten van het noodzakelijk wegonderhoud. De systematiek is in de volgende subparagrafen kort toegelicht. Voor meer achtergrondinformatie, zie bijlage 1.

2.2.1 Globale visuele inspectie

De kwaliteit van het wegennet in de gemeente Heiloo is vastgesteld door het uitvoeren van globale visuele inspecties. De volgende drie kwaliteitsniveaus worden onderscheiden:

- **Voldoende** (Schade zit nog ruim voor de richtlijn. Restlevensduur > 5 jaar)
- **Matig** (Richtlijn wordt op korte termijn bereikt. Restlevensduur ca. 3-5 jaar)
- **Onvoldoende** (De richtlijn is bereikt of overschreden. Restlevensduur 0-2 jaar)

2.2.2 Klein onderhoud

Het klein onderhoud is niet apart geïnspecteerd in de gemeente Heiloo maar meegenomen als notitie bij de globale visuele inspectie. Klein onderhoud omvat alle schades die ernstig zijn, maar waarvan de omvang te gering is om als schade te noteren en die niet door middel van een groot onderhoudsmaatregel zijn te herstellen.

2.2.3 Kwaliteit per beleidsthema's

De wegbeheersystematiek van het CROW biedt ook de mogelijkheid om de geïnspecteerde kwaliteit te koppelen aan beleidsthema's. Daarbij wordt rekening gehouden met de mate waarin schadebeelden gerelateerd zijn aan specifieke beleidsthema's (paragraaf 8.3.1).

2.2.4 Het opstellen van onderhoudsplanningen en begrotingen

De planningen en begrotingen voor de gemeente Heiloo zijn opgesteld aan de hand van de geïnspecteerde gegevens (globale visuele inspectie). De onderhoudsbehoefte voor de eerste vijf jaar (korte- en middellange termijn) is op basis van deze planningen vastgesteld (hoofdstuk 8).

2.2.5 *De maatregeltoets*

Na het vaststellen van het kwaliteitsniveau, de onderhoudsbehoefte, planning en begroting, bepaald de methodiek dat er een zogenoemde maatregeltoets moet worden uitgevoerd. De maatregeltoets is een controle, zowel op kantoor als op locatie, waarbij de beheerder het planjaar, de maatregel en de omvang van de maatregel kan wijzigingen.

2.2.6 *Kapitaalsvernietiging*

Het naar achteren verschuiven van het planjaar waarin onderhoud uitgevoerd zou moeten worden, bijvoorbeeld als gevolg van wijzigingen in het budget, kan leiden tot kapitaalvernietiging. Bij uitgesteld onderhoud wordt de noodzakelijke maatregel zwaarder. Het verschil tussen de kosten van uitgesteld onderhoud (=zwaardere maatregel) en de kosten van tijdig onderhoud is kapitaalvernietiging.

2.3 **CROW beheerkostensystematiek (langetermijnplanning)**

De CROW systematiek biedt ook de mogelijkheid om voor de langetermijnplanning (> 5 jaar) planningen en begrotingen op te stellen, welke theoretisch nodig zijn om de verharding eeuwig in goede staat te houden. Dit wordt de zogenaamde beheerkostensystematiek genoemd (CROW-publicatie 145). Deze methodiek is gebruikt om de langetermijnplanning voor de gemeente Heiloo te bepalen.

2.4 **CROW beeldkwaliteitsystematiek (beeldkwaliteit)**

De wegbeheersystematiek heeft een vrij technische invalshoek. Daardoor is deze systematiek minder goed bruikbaar voor de communicatie tussen bestuur en de (technische) wegbeheerder. Het CROW heeft mede daarom in 2007 de beeldkwaliteit vastgesteld. Op basis van de globale visuele inspectie is voor de gemeente Heiloo de beeldkwaliteit bepaald (paragraaf 7.3).

Het wegbeheerprogramma gisib biedt de functionaliteit om met behulp van de inspectiegegevens uit het beheersysteem (technische kwaliteit) de beeldkwaliteit van de verhardingen te bepalen. De relatie tussen de systematieken wordt verder uitgewerkt in paragraaf 7.4 Beeldkwaliteit en in bijlage 1.

3 Wet- en regelgeving voor wegbeheer

3.1 Algemeen

Wetgeving is een belangrijke factor in het wegbeheer. De wettelijke zorgplicht van de wegbeheerder is geregeld in de Wegenwet. De Wegenwet regelt alle verantwoordelijkheden van de openbare wegen in Nederland; er is geen overkoepelende Europese wetgeving. In dit hoofdstuk wordt de Wegenwet en andere wettelijke bepalingen kort uiteengezet. In bijlage 2 is meer achtergrondinformatie te vinden over het wettelijk kader in wegbeheer.

3.2 Wegenwet (landelijk)

De Wegenwet is een Nederlandse wet waarin alle verantwoordelijkheden van de openbare wegen in Nederland zijn geregeld. Een gemeente is met name belast met artikel 16 van de Wegenwet, waarin wordt gesteld dat de gemeentelijke wegen in goede staat moet verkeren. Op de gemeente rust dus een algemene zorgplicht voor een veilige openbare ruimte. Die zorgplicht houdt mede in dat de gemeente actief moet zijn in het lokaliseren en verhelpen van gevaarlijke situaties op wegen. Als hierin wordt gefaald kan de gemeente aansprakelijk worden gesteld (hoofdstuk 4)

3.3 Wet milieubeheer (landelijk)

De Wet milieubeheer (Wm) is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het landelijke milieubeleid staan beschreven. De praktische uitwerking van de wet wordt verder uitgewerkt in zogenaamde Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en/of een Ministeriële regeling met nadere richtlijnen. Voor de wegbeheerder zijn met name het Besluit asbestwegen milieubeheer en Besluit bodemkwaliteit van belang.

3.4 PVVP (regionaal)

Regionaal is er sprake van een Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP), een beleidsdocument waarin het verkeers- en vervoersbeleid van de provincie uiteen wordt gezet. De Planwet Verkeer en Vervoer verplicht de provincie Noord-Holland om een dergelijk plan op te stellen, in samenspraak met het Rijk, de naastgelegen provincies, waterschappen en de gemeenten.

3.5 GVVP (lokaal)

Het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) is een beleidsdocument waarin het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente uiteen wordt gezet. De gemeente Heiloo heeft een verkeersplan (Verkeersplan Heiloo 2008) opgesteld voor haar grondgebied. Door het opstellen van het verkeersplan vervult de gemeente haar zorgplicht jegens de provincie om een samenhangend en uitvoeringsgericht verkeers- en vervoersbeleid te voeren.

3.6 Wegenlegger (lokaal)

Op basis van de Wegenwet is elke gemeente in Nederland verplicht te beschikken over een wegenlegger. Een wegenlegger is een register waarin de openbare wegen staan beschreven die buiten de bebouwde kom zijn gesitueerd en toegangswegen naar het station.

De huidige wegenlegger van de gemeente Heiloo is verouderd. Het is van belang dat de gemeente over een actuele wegenlegger beschikt. Het is namelijk wettelijk verplicht dat alle wegen buiten de bebouwde kom zijn geregistreerd. Er mag geen twijfel ontstaan over de openbaarheid en de onderhoudsplicht van wegen. Op een openbare weg is namelijk het Wegenverkeersreglement en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van toepassing.

Als de Wegenlegger niet meer overeen komt met de huidige situatie dan wordt geadviseerd om de wegenlegger te herzien. Het is wenselijk om, wanneer mogelijk, de wegenlegger bij actualisatie te integreren in het wegbeheersysteem van de gemeente Heiloo. Door het digitaliseren van de wegenlegger is het eenvoudiger om de wegenlegger in de toekomst up-to-date te houden.

- **De wettelijke zorgplicht van de wegbeheerder is geregeld in de Wegenwet.**
- **Voor de wegbeheerder zijn met name het Besluit asbestwegen milieubeheer en Besluit bodemkwaliteit van belang.**
- **De gemeente Heiloo heeft een verkeersplan (Verkeersplan Heiloo 2008) opgesteld voor haar grondgebied, en voldoet hiermee aan de eisen van de provincie om een samenhangend en uitvoeringsgericht verkeers- en vervoersbeleid te voeren.**
- **De wegenlegger van de gemeente Heiloo is verouderd. Geadviseerd wordt om de wegenlegger te actualiseren en te digitaliseren.**

4 Aansprakelijkheid in relatie tot wegbeheer

4.1 Algemeen

Indien burgers schade ondervinden door gebreken aan de verharding, bestaat de kans dat de gemeente aansprakelijk wordt gesteld. Een gebrek aan de weg kan ook grotere gevolgen hebben, zoals blijkt uit het dodelijke ongeval in Tienhoven, waarbij de gemeente Stichtse Vecht door de rechtbank van Utrecht strafrechtelijk is vervolgd (zie bijlage 3).

In dit hoofdstuk wordt de theorie achter wettelijke aansprakelijkheid kort toegelicht met enkele voorbeelden uit de jurisprudentie. In bijlage 4 staat meer theoretische achtergrondinformatie over risicoaansprakelijkheid en schuldaansprakelijkheid.

4.2 Risicoaansprakelijkheid

Er is sprake van risicoaansprakelijkheid indien de schade het gevolg is van een gebrek aan de openbare weg. Er is sprake van een gebrek aan de weg als de weg niet voldoet aan de eisen die men er onder de gegeven omstandigheden aan mag stellen en hierdoor een gevaarlijke situatie ontstaat. Hieronder een uitspraak van de Rechtbank van Middelburg waarin een gebrek aan de weg tot een gevaarlijke situatie leidde.

Jurisprudentie

In een uitspraak van de rechtbank Middelburg van 20 augustus 2003 ging het om het volgende. De eiser eist dat de gemeente aan haar een algehele schadeloosstelling moet betalen wegens aansprakelijkheid van de gemeente (als wegbeheerder) uit hoofde van onrechtmatige daad, voor de schade die zij heeft geleden als gevolg van een met haar invalidenwagen overkomen ongeval.

Zij stelde daartoe dat zij vóór een spoorwegovergang met een wiel van haar invalidenwagen was blijven steken in een lager gelegen straatkolk en als gevolg daarvan met haar rechterschouder op de stoeprand was gevallen, waardoor zij ernstig letsel had opgelopen. Volgens haar was de gemeente tekortgeschoten in de op haar als wegbeheerder rustende zorgplicht.

De rechtbank acht op grond van foto's en getuigenverklaringen voldoende aannemelijk dat de in het wegdek aanwezige straatkolk zodanig was verzakt, dat daardoor een gevaar heeft bestaan voor weggebruikers met relatief instabiele vervoersmiddelen, zoals de invalidenwagen van eiseres. Verder staat vast dat ter hoogte van de straatkolk sprake was van aanzienlijke spoorvorming, waardoor het wegdek golvend liep. Daardoor werd het gevaar nog versterkt. In zoverre was er naar het oordeel van de rechtbank sprake van een gebrek aan de weg in de zin van artikel 6:174 BW.

(Mr. Roeland B.G. De Korte, gemeente Alphen aan den Rijn, De aansprakelijkheid van de wegbeheerder voor gebreken aan de weg, leidraad voor de praktijk, Mei 2011).

Het is van belang dat de wegbeheerder bij een gebrek aan de weg zo snel mogelijk actie onderneemt. Deze actie kan zijn; het herstellen van het gebrek of het waarschuwen van verkeersdeelnemers op het gebrek aan de weg. Hieronder een uitspraak van de Rechtbank waarbij de genomen maatregelen onvoldoende bleken te zijn.

Jurisprudentie

Een fietspad en voetpad liggen naast elkaar. Aan het fietspad wordt gewerkt. Bij aanvang van de werkzaamheden was het fietspad afgezet met een roodwit geblokt waarschuwingshek met daarop een bord 'fietsers afstappen'. Een jonge vrouw stapt niet af maar rijdt verder over het voetpad. Ook na het einde van de afzetting van het fietspad rijdt zij nog door op het voetpad. Dan valt zij over een losliggende en omhoog kantelende tegel met ernstig letsel als gevolg. De wegbeheerder kent het probleem met de losliggende en omhoog kantelende tegels op het voetpad.

De rechter is van mening dat de wegbeheerder rekening had moeten houden met het feit dat bijv. snorfietsers de aanwijzing afstappen niet op zouden volgen. Temeer daar het eenvoudig mogelijk was om met de snorfiets op het voetpad te komen. Ook was voorspelbaar dat na het einde van de afzetting nog doorgereden zou worden op het voetpad, temeer daar niet aangegeven staat dat men terug moest keren naar het fietspad. Wegbeheerder heeft onvoldoende maatregelen genomen. Tweederde van de schade van het slachtoffer komt voor rekening van de wegbeheerder, één derde voor rekening van het slachtoffer.

(Yda Matthijssen, ANWB Rechtshulp, november 2008).

4.3 Schuldaansprakelijkheid

Indien de schade niet het gevolg is van een gebrek aan de weg zelf, maar van de aanwezigheid van losse voorwerpen of substanties op de weg, dan kan er sprake zijn van schuldaansprakelijkheid. In tegenstelling tot de risicoaansprakelijkheid geldt dat de wegbeheerder aan de aansprakelijkheid kan ontkomen door aan te tonen dat hij of zij niet op de hoogte was (of had kunnen zijn) van de betreffende situatie.

4.4 De wegbeheerder

Voor de wegbeheerder is het van belang dat hij zijn functie naar eer en geweten uitvoert met de middelen die hij ter beschikking heeft. Belangrijk is wel dat hij regelmatig zijn areaal laat controleren (inspecteren) en tijdig en voldoende waarschuwt bij eventueel (acute) gevaarzetting.

Persoonlijke aansprakelijkheid wordt voorkomen door de besluitvorming door de juiste partij te laten nemen en de eventuele hieraan verbonden risico's aan te tonen. Het opstellen van een beleidsplan is hiervan een voorbeeld.

4.5 Beheersing van claimrisico's in de gemeente Heiloo

De werkprocessen voor het beheer van de openbare ruimte zijn van invloed op de kans op claims. Het is daarom raadzaam om een systeem van wegbeheer te voeren waarbij de mogelijkheid van ontstaan, dan wel het voortbestaan van gebreken aan de weg tot een minimum wordt gereduceerd. Hiermee wordt de kans op aansprakelijkheidclaims beperkt. De volgende vier bedrijfsprocessen zijn van belang voor de beheersing van claimrisico's:

- Meldingproces
- Inspectieproces
- Onderhoudsproces
- Claimbehandelingsproces

In de gemeente Heiloo worden alle vier de bedrijfsprocessen benut. In de volgende subparagrafen staat een korte omschrijving van hoe de gemeente Heiloo de vier bedrijfsprocessen heeft ingericht.

4.5.1 Meldingproces

Bij de gemeente Heiloo komen alle meldingen centraal binnen bij het Klantcontactcentrum (KCC). Van hieruit worden de meldingen/klachten verder de organisatie in gebracht voor afhandeling. De meeste meldingen/klachten met betrekking tot wegbeheer gaan over kleine schades zoals wegverzakkingen, gaten in de weg en losliggende trottoirtegels. Deze worden afgehandeld door de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR). Afhankelijk van de aard en grootte van de melding wordt dit met eigen mensen opgelost, of er wordt een regionale aannemer ingezet.

Daarnaast houdt de gemeente Heiloo zogenaamde klantvragen bij. Burgers hebben de mogelijkheid om over tal van onderwerpen vragen te stellen aan de gemeente. In tabel 4.1 staat een overzicht van het aantal klantvragen en meldingen/klachten met betrekking tot respectievelijk straatwerk en verkeer. Tussen de lijsten zit een zekere overlap, aangezien een klantvraag uiteindelijk kan leiden tot een Melding Openbare Ruimte.

Jaar	Klantvragen Straatwerk	Melding OR Verkeer
2012	-	180
2011	200	222
2010	70	113

Tabel 4.1 Klantvragen en meldingen OR

4.5.2 Inspectieproces

De gemeente Heiloo inspecteert haar wegenareaal één keer per twee jaar door middel van een globale visuele inspectie conform CROW publicatie 146 a/b en 147. De inspectie wordt verricht door een extern bedrijf tezamen met een medewerker van de gemeente Heiloo.

4.5.3 Onderhoudsproces

Het dagelijks klein onderhoud in de gemeente Heiloo wordt verricht door de afdeling beheer openbare ruimte (BOR). Deze afdeling ontvangt ook de meldingen van het KCC die betrekking hebben op wegverhardingen. Daarnaast wordt op basis van de globale visuele inspecties een planning gedraaid voor wegonderhoud. De beoogde werkzaamheden aan elementverhardingen worden hier nadien uitgefilterd. Vervolgens vindt er een afstemming plaats met de rioolbeheerder.

Bovengenoemde resulteert in een lijst met locaties waar klein onderhoud, 30% of 50% maatregelen zijn voorgesteld. Deze lijst wordt in een overleg met collega beheerders voorzien van prioriteiten. Daarbij wordt gekeken naar de gebruiker en naar de intensiteit van het gebruik. Voet- en fietspaden en verhardingen die intensief gebruikt worden hebben een hogere prioriteit. De locaties worden vervolgens hersteld door een aannemer.

4.5.4 Claimbehandelingsproces

De gemeente Heiloo heeft zich verzekerd tegen aansprakelijkheidsclaims met een eigen risico van € 2.500,- per zaak. Aansprakelijkheidsclaims komen bij de gemeente Heiloo centraal binnen bij afdeling Organisatieondersteuning. De medewerker financieel beheer gaat binnen de organisatie na in hoeverre de claim terecht is of niet. Op basis van deze reactie wordt besloten of er wordt overgegaan tot uitkeren.

In de gemeente Heiloo worden gemiddeld twintig schadeclaims per jaar ingediend ten aanzien van de totale openbare ruimte. Daarvan worden iets minder dan de helft uitgekeerd. In tabel 4.2 hieronder zijn de schadeclaims met betrekking tot wegbeheer en bomen / wortels apart genomen. Uit de tabel valt af te lezen dat in de afgelopen zes jaar circa vierentwintig claims met betrekking tot wegbeheer zijn ingediend. Daarvan zijn er tien daadwerkelijk uitgekeerd met een gemiddeld bedrag van € 300,- per claim. Deze aansprakelijkheidscijfers wijken niet af van de aansprakelijkheidscijfers van gemeenten van gelijke grootte. Ook de gemiddelde omvang van een schadeclaim ligt ver onder het eigen risico van de gemeente.

Jaar	Wegbeheer	Bomen / Wortels	OR (totaal)
2007	5	3	16
2008	4	4	21
2009	0	0	22
2010	9	3	26
2011	2	2	16
2012	4	5	19
Totaal	24	17	120

Tabel 4.2 Aansprakelijkstelling gemeente Heiloo

5 Wegbeheer in de gemeente Heiloo

5.1 Algemeen

Binnen de gemeente Heiloo bestaat de behoefte om het onderhoud van wegen integraal te benaderen. Dat betekent dat beleidsthema's die raakvlakken hebben met wegbeheer actief bij het beheer en onderhoudsproces betrokken moeten worden. In dit hoofdstuk worden de raakvlakken met wegbeheer kort uiteengezet. Allereerst wordt in paragraaf 5.2 een korte toelichting gegeven op integraal ontwerp en beheer.

5.2 Integraal ontwerp en beheer

Aan de openbare ruimte is een veelheid van functies toegekend die met elkaar stoeien om een plekje te veroveren. Wegbeheer is slechts één van de vele maatregelen die nodig zijn om de openbare ruimte heel en veilig te houden. Andere disciplines zoals riool, groen en openbare verlichting hebben eveneens hun meerjarenplannen. Door de plannen van deze disciplines zoveel mogelijk in elkaar te schuiven is een grote efficiëntieslag te behalen en dienen ruimere (financiële) mogelijkheden zich aan. Bovendien profiteren bewoners en bedrijven van een efficiënte aanpak doordat in één actie meerdere verbeteringen worden gerealiseerd. Dat heeft weer een positiever effect op de algehele beleving van de openbare ruimte, dan wanneer één enkele maatregel wordt uitgevoerd.

Bij integraal beheer gaat het erom dat de openbare ruimte als één geheel wordt ervaren. Bij beheer, onderhoud en (her)inrichting van straten dient daarom met het volgende rekening gehouden te worden:

- Bij herinrichting van bestaande openbare ruimte of bij nieuwbouwwontwikkelingen in een vroeg stadium alle partijen / afdelingen betrekken bij de plannen over functionaliteit, beeld en beheerbaarheid van de openbare ruimte.
- Bij groot onderhoud zoveel mogelijk aansluiten bij reeds lopende projecten en ontwikkelingen binnen de gemeente. Hierdoor wordt de totale kostensom zo laag mogelijk gehouden en de overlast tot een minimum te beperkt.
- Integrale afstemming bij regulier onderhoud van de openbare ruimte, wat inhoudt dat de buitenruimte voortdurend schoon, heel en veilig wordt gehouden.
- Werken aan een functionele en gebruiksvriendelijke inrichting van de openbare ruimte door burgers te betrekken bij de planvorming.
- Integrale afstemming in het kwaliteitsteam.

- **Bij integraal beheer gaat het erom dat de openbare ruimte als één geheel wordt ervaren.**
- **Door de plannen zoveel mogelijk in elkaar te schuiven is een grote efficiëntieslag te behalen en dienen ruimere (financiële) mogelijkheden zich aan.**

5.3 Vorstschade

Zoals de laatste jaren is gebleken kan (streng) vorst behoorlijke schade toebrengen aan wegen. Met name de asfaltverhardingen leiden eronder, en dan vooral de wegen waar sprake is van achterstallig onderhoud. Wanneer reeds schade aan een weg is, zoals bijvoorbeeld scheurvorming, zal vocht en vorst makkelijker indringen waardoor de schade verergerd. Vorstschade manifesteert zich meestal in de vorm van steenverlies (rafeling), gaten en openstaande (langs)naden.

De omvang van vorstschade wordt bepaald door de kwaliteit (ernst en omvang aanwezige schade) en leeftijd van het asfalt, de weersomstandigheden en de verkeersbelasting. Oude open deklagen, zoals geluidreducerend asfalt, zijn daarbij gevoeliger voor vorstschade dan oude dichte deklagen.

Het is echter vrijwel onmogelijk om vorstschade in zijn geheel te voorkomen. Preventief groot onderhoud door het frezen van de oude deklaag voor einde levensduur en terugbrengen van een nieuwe laag is geen rendabele oplossing. De kans dat vorstschade zo ernstig is dat vroegtijdig groot onderhoud nodig is, is dermate klein dat groot onderhoud financieel niet rendabel is. Preventief groot onderhoud is dus kapitaalvernietiging indien er geen strenge winter met ernstige vorstschade volgt. Vorstschade dient voorkomen te worden door het uitvoeren van tijdig groot onderhoud en het uitvoeren van strategisch klein onderhoud voor aanvang van de winterperiode. Eventueel kan een ingecalculeerd risico meegenomen worden in de huidige onderhoudsstrategie. Dat wil zeggen het reserveren van extra gelden voor wegbeheer ten behoeve van curatief onderhoud van vorstschade.

De gemeente Heiloo maakt asfaltwegen jaarlijks (in het najaar) 'winterklaar'. Dat wil zeggen dat de gaten gevuld worden met koud asfalt en dat de scheuren gevuld worden met bitumineus voegvulmateriaal (klein onderhoud). Mocht klein of groot onderhoud vanwege budgettaire problemen niet uitgevoerd kunnen worden, dan is het van belang dat het management weet wat de gevolgen zijn van het uitgesteld onderhoud zoals kapitaalsvernietiging, een verhoogde kans op (vorst)schade, gevaarzetting voor weggebruikers en een verhoogde kans op aansprakelijkheidclaims.

- **Vorstschade dient voorkomen te worden door het uitvoeren van tijdig groot onderhoud en het uitvoeren van strategisch klein onderhoud voor aanvang van de winterperiode.**
- **De gemeente Heiloo maakt de asfaltwegen jaarlijks (in het najaar) 'winterklaar' (strategische klein onderhoud).**
- **De gevolgen van vorstschade zijn: kapitaalsvernietiging, gevaarzetting voor weggebruikers en een verhoogde kans op aansprakelijkheidclaims**

5.4 Gladheidbestrijding

Tot de gemeentelijke onderhoudsplicht behoort ook de zorg voor het begaanbaar houden van wegen tijdens perioden van gladheid door bevriezing of sneeuwval. Voor een goede organisatie en uitvoering van de gladheidbestrijding is een schriftelijke vastlegging van de planmatige aanpak uiterst belangrijk. De gemeente Heiloo heeft dit geregeld in een gladheidbestrijdingsplan.

Bij gladheidbestrijding is sprake van een inspanningsverplichting, dus niet van een resultaatverplichting. De wegbeheerder is aansprakelijk bij aantoonbare nalatigheid. Daarom is het van belang dat de wegbeheerder middels een gladheidbestrijdingsplan aan kan tonen dat aan de zorgplicht is voldaan en dat met de beschikbare middelen naar redelijkheid is gehandeld.

De gemeente Heiloo voert de gladheidbestrijding uit volgens de preventieve en curatieve methode. Preventief wordt met nat zout gestrooid om te voorkomen dat het glad wordt. Wanneer het al glad is wordt curatief met droog zout gestrooid. De gemeente Heiloo strooit machinaal alleen de hoofdwegen, een aantal toegangswegen tot de woonwijken, op de industrieterreinen en op de doorgaande fietspaden. Daarnaast wordt handmatig gestrooid op kruispunten, bij bruggetjes en nabij openbare gebouwen. Dit is vastgelegd in het gemeentelijk gladheidbestrijdingsplan.

- **De gemeente Heiloo heeft een actueel gladheidbestrijdingsplan.**
- **Bij gladheidbestrijding is sprake van een inspanningsverplichting, dus niet van een resultaatverplichting.**
- **Een goed opgezet gladheidbestrijdingsplan kan onder bepaalde omstandigheden juridische waarde hebben.**

5.5 Geluidreducerend asfalt

Tegenwoordig zijn diverse asfalt- en elementverhardingen beschikbaar die geluid kunnen reduceren, zelfs bij lagere snelheden. Bij de keuze voor een geluidreducerend asfalmengsel is 'duurzaamheid' een belangrijk aspect. De dunne geluidreducerende deklagen scoren standaard slecht als gekeken wordt naar duurzaamheid. De levensduur van geluidsreducerend asfalt is aanmerkelijk korter dan de levensduur van regulier asfalt. Een reguliere asfaltdeklaag heeft een levensduur van circa 20 jaar. Geluidsarm asfalt heeft een levensduur van ongeveer 10 jaar, maar dit is ook sterk afhankelijk van de locatie.

De kosten van het toepassen van geluidsreducerend asfalt zijn ca. 10% hoger dan de kosten voor het toepassen van een reguliere asfaltdeklaag. Het dagelijks onderhoud voor geluidsarm asfalt is vergelijkbaar met regulier asfalt. De jaarlijkse beheerskosten zullen daarom niet toenemen bij het toepassen van geluidsarm asfalt. Doordat de levensduur van geluidsarm asfalt ongeveer 2x zo kort is, zijn de kosten voor vervanging van de deklaag 2x zo hoog. Geadviseerd wordt om het onderhoudsbudget af te stemmen op de toepassing van geluidreducerend asfalt. Daarmee wordt voorkomen dat de wegbeheerder financieel in de knel komt.

In het kader van de modernisering van het geluidsbeleid is per 1 januari 2007 de Wet geluidhinder gewijzigd. De wijziging heeft nogal wat gevolgen voor de uitvoeringspraktijk bij gemeenten en provincies met betrekking tot geluidsreducerend asfalt. De gemeente Heiloo stelt zich daarom als doel om bij ruimtelijke plannen, waaronder wijzigingen in de verkeersstructuur, specifiek aandacht te besteden aan (een eventuele overschrijding van) de geluidsnormen.

In bijlage 4 staat de geluidskaart die de gemeente Heiloo hanteert voor de beoordeling van overlastgevende situaties. Het beleid is om bij wegreconstructies het plan te toetsen aan de geluidskaart, en wanneer technische en financieel mogelijk een geluidsreductie te realiseren.

- **De gemeente Heiloo is terughoudend met het toepassen van geluidsreducerend asfalt.**
- **De gemeente Heiloo besteedt bij ruimtelijke plannen aandacht aan de landelijke geluidsnormen.**
- **Geadviseerd wordt om het onderhoudsbudget af te stemmen op de toepassing van geluidreducerend asfalt.**

5.6 Teerhoudend asfalt

Vanaf 1991 is het gebruik van teerproducten in de wegenbouw verboden. Daarnaast is vanaf 2001 afgesproken dat het hergebruik van asfalt met teer niet meer mogelijk is. Daar waar bij reconstructies teer aanwezig is, wordt het uit de keten gehaald.

Nagenoeg alle ontdoeners van asfalt zijn overheden: het rijk, provincies, gemeenten en waterschappen. Er rust dus een verantwoordelijkheid op o.a. de gemeentelijke wegbeheerders met betrekking tot teerhoudend asfalt. De gemeente Heiloo conformeert zich m.b.t. teerhoudend asfalt aan de landelijke wet- en regelgeving op dit gebied.

Geadviseerd wordt om de werkprocessen uit de CROW-publicatie 210 'Richtlijn omgaan met vrijkomend asfalt; aandacht voor de teerproblematiek' te volgen. In de CROW-publicatie zijn handige, eenduidige en betrouwbare werkprocedures opgenomen, die rekening houden met de rol en positie van alle betrokken partijen in het proces. In heel specifieke gevallen waarin de procedures niet volledig voorzien, zal er met gezond verstand een maatwerkoplossing gezocht worden. Hierbij is de inbreng van deskundigen gewenst.

De publicatie van het CROW is niet vrijblijvend. De publicatie is gekoppeld aan artikel 10 van de Wet Milieubeheer, waarin gewezen wordt op de zorgplicht van de ontdoener. De ontdoener, de wegbeheerder, is en blijft verantwoordelijk voor het correct omgaan met het al dan niet teerhoudende asfaltgranulaat tot hij van de vergunde inrichting een bewijs van ontvangst heeft gekregen.

- **De gemeente Heiloo conformeert zich aan de landelijke wet- en regelgeving op het gebied van teerhoudend asfalt.**
- **Geadviseerd wordt om de werkprocessen uit de CROW-publicatie 210 'Richtlijn omgaan met vrijkomend asfalt; aandacht voor de teerproblematiek' te volgen.**

5.7 Fietscomfort

De fiets moet in de gemeente Heiloo een grotere rol gaan vervullen bij verplaatsingen op afstanden korter dan 10 km. Het regionale fietsnetwerk moet zo zijn ingericht dat het fietsgebruik wordt gestimuleerd. Daarbij worden de uitgangspunten van de rapportage van de Fietzersbond en het 'Provinciale Verkeers- en Vervoersplan' gehanteerd. Een mogelijke maatregel, die betrekking heeft op de kwaliteit van de verharding, is het promoten en stimuleren van het fietsgebruik door het bieden van een basiskwaliteit met aanvullende marketing en communicatieacties.

De kwaliteit is op dit moment nog niet optimaal waardoor het fietscomfort op sommige plekken onvoldoende is. Zowel uit de rapportage Fietsbalans van de Fietzersbond als uit de E-spraak in Heiloo komt het fietscomfort op de tegelfietspaden in Heiloo als een belangrijk knelpunt naar voren. Er komen vaak oneffenheden in de verharding voor op de fietspaden en sowieso is het fietscomfort op tegelfietspaden, zeker in combinatie met de vaak aanwezige bomen langs het fietspad, niet optimaal.

Een aanbeveling die betrekking heeft op het verbeteren van het fietscomfort is het asfalteren van fietsstroken. In het verkeersplan Heiloo 2008 wordt gesteld dat deze aanbeveling een plek dient te krijgen in de maatregelenpakketten. De keuze is gemaakt om de hoofd fietsstructuur in asfalt uit te voeren. In bijlage 6 staat een kaart met de fietsstructuur van de gemeente Heiloo.

- **De fiets moet in de gemeente Heiloo een grotere rol vervullen bij verplaatsingen op afstanden korter dan 10 km.**
- **De kwaliteit is op dit moment nog niet optimaal waardoor het fietscomfort op sommige plekken onvoldoende is.**
- **De gemeente Heiloo heeft in het verkeersplan Heiloo de keuze gemaakt om de hoofd fietsstructuur in asfalt uit te voeren.**

5.8 Verkeersremmende maatregelen

In het kader van DuurzaamVeilig zijn er in de afgelopen jaren snelheidsremmende maatregelen aangebracht, ook in de gemeente Heiloo. De aangebrachte maatregelen in of naast de rijbaan vergen in veel gevallen meer onderhoud aan de rijbaan en het wegmeubilair. De wegbeheerder dient hiervan bewust te zijn.

Uitgangspunt is dat snelheidsremmende maatregelen in Heiloo volgens de CROW-standaarden worden aangelegd, rekening houdend met de huisvuilwagens bij huisvuilinzameling. Op dertig kilometer wegen wordt vaak gekozen voor kruispuntplateaus.

Uitgangspunt is dat snelheidsremmende maatregelen in Heiloo volgens de CROW-standaarden worden aangelegd, rekening houdend met de huisvuilwagens bij huisvuilinzameling.

5.9 Openbaar groen

Ook de gemeentelijke groenvoorzieningen hebben een directe relatie met wegenbouwkundige werkzaamheden. Met name tussen bomen en verharding ontstaan regelmatig conflicten. Zo is de kroonhoogte van bomen één op één gerelateerd aan wegtypen en functies. Het Bomenbeleidsplan Heiloo 2008 stelt dat vanwege een toenemende druk op de boven- en ondergrondse ruimte het van groot belang is de bomen in de gemeente Heiloo te beschermen. Bij nieuwe woningbouw, het aanleggen van wegen en andere herinrichtingprojecten is de kans op schade of algehele kap groot. Deze bescherming van bomen heeft invloed op het onderhoud van wegen. Bomen en boomwortels kunnen niet zomaar verwijderd worden. Dit betekent dat er structurele aandacht nodig is voor boomwortelopdruk.

5.9.1 Boomwortelopdruk

Bomen en boomwortels kunnen schade toebrengen aan wegen. Dit kan indirect door schade aan riolering, kabels en leidingen als gevolg van wortelgroei. Maar dit kan ook direct doordat wortelgroei onder de verharding het straatwerk opdrukt. Dit heeft tot gevolg dat trottoirtegels schuin gaan staan en asfalt stuk wordt gedrukt. De ervaring leert dat van alle oneffenheden die worden geconstateerd in de verharding circa 85% daarvan is toe te wijzen aan opdruk door boomwortels.

Opdruk van bestrating (elementverharding en asfalt) door boomwortels wordt o.a. veroorzaakt door het laagje voedselrijk (cunet)zand direct onder de verharding. De boom kan hier makkelijk in wortelen. De daaropvolgende diktegroei van de wortels zorgt voor opruk van verhardingen. Herstel van deze schade brengt extra kosten met zich mee bij het wegonderhoud. Het verwijderen van grote wortels is bovendien vaak geen optie doordat de stabiliteit en vitaliteit van de boom wordt aangetast. Herstel van de boomwortelopdruk vindt in de gemeente Heiloo in alle gevallen plaats door, of in samenspraak met de afdeling Beheer Openbare Ruimte. In overleg wordt bepaald of de boomwortel verwijderd dan wel behouden moet worden.

Het bomenbeleidsplan Heiloo 2008 geeft aan wat de uitgangspunten zijn bij het minimaliseren van opdruk van verharding door wortelgroei. Zo wordt bij nieuwe aanplant van bomen rekening gehouden met de toe te passen boomsoort en de soort ondergrond waarin de boom komt te staan. Zijn de bomen in verharding gesitueerd dan worden geen soorten toegepast die extreem de verharding opdrukken.

Ook bij het ontwerpproces wordt rekening gehouden met de gevolgen van boomwortelopdruk. Bij nieuwbouw worden bomen zoveel mogelijk in het groen geplaatst en voorzien van een goed doorwortelbare ruimte, eventueel aangevuld met bomenzand. Het plaatsen van voorzieningen voor wortelgeleiding (korven e.d.) worden in principe zo weinig mogelijk toegepast.

Mocht boomwortelopdruk zich toch voortdoen, dan zijn er verschillende maatregelen om het probleem aan te pakken. Te denken valt aan het meestraten van de verharding met de boom, het verbeteren van de groeiruimte voor boomwortels of het aanleggen van zwevende verharding. Toepassing van een dergelijke techniek betekent altijd dat de initiële kosten omhoog gaan. Dit is heel goed te verantwoorden als hierdoor op langere termijn kosten worden bespaard of kapitaalvernietiging wordt voorkomen.

Voorkomen van boomwortelopdruk levert grote besparingen op in de beheerfase. De boomwortelproblematiek kan planmatig benadert worden. De herstelwerkzaamheden en financiële consequenties worden dan helder geprogrammeerd. Voordelen van een planmatige aanpak zijn:

- de jaarlijkse kosten voor de aanpak van overlast zijn in beeld;
- de kosten kunnen worden gemeld voor de exploitatiebegroting;
- de kosten geven de impuls voor een doordachte aanplant in de toekomst.

Naast planmatig onderhoud is de communicatie tussen 'Grijs en Groen' essentieel. Het besef moet komen dat beide beheerders verantwoordelijk zijn voor de veiligheid van de weggebruiker.

- **De gemeente Heiloo heeft een Bomenbeleidsplan**
- **Herstel van de boomwortelopdruk vindt in de gemeente Heiloo in alle gevallen plaats door, of in samenspraak met de afdeling Beheer Openbare Ruimte.**
- **Bij het opkronen van bomen dient rekening te worden gehouden met de wegtype en functie van de weg.**
- **de samenwerking tussen 'Grijs en Groen' essentieel bij het voorkomen en oplossen van knelpunten tussen bomen en verhardingen.**

5.10 Rioolbeheer

Het onderhoud van de gemeentelijke riolering in Heiloo is geregeld in het gemeentelijk rioleringsplan (Verbreed GRP Heiloo concept 2011). Daarin wordt gesteld dat de gemeente verantwoordelijk is voor de kwaliteit van de openbare ruimte en dat onderlinge afstemming tussen de verschillende sectoren is vereist. Het ingenieursbureau van de gemeente Heiloo is verantwoordelijk voor de uitvoering van het rioleringsbeleid. Projecten worden zo veel mogelijk integraal opgepakt met de beleidsterreinen wegen, groen en ruimtelijke ordening.

Grootschalige rioolvervanging in de gemeente Heiloo vindt altijd plaats in afstemming met de wegbeheerder. De planningen worden op elkaar afgestemd. Zo kan het zijn dat rioolvervanging vervroegd of juist uitgesteld wordt i.v.m. de staat van de bovenliggende wegverharding. Dit kan ook andersom zijn waarbij het wegbeheer wordt uitgesteld/vervroegd i.v.m. rioolvervanging. In de berekening van de vervangingskosten voor de vrijvalriolering is ook rekening gehouden met de kosten voor het opbreken en aanbrengen van de wegverharding.

Een aandachtspunt is dat de staat van de riolering in combinatie met de goede grondslag in een groot deel van Heiloo (gelegen op een oude strandwal) zich uitermate goed leent voor rioolrenovatie zonder te graven. Er wordt dan een kunststof kous ingebracht die de levensduur van het riool verlengt met zo'n veertig jaar. Een voordeel van deze techniek is dat de bovenliggende openbare ruimte niet aangetast wordt.

- **Het onderhoud van de gemeentelijke riolering in Heiloo is geregeld in het gemeentelijk rioleringsplan (Verbreed GRP Heiloo concept 2011)**
- **Het ingenieursbureau van de gemeente Heiloo is verantwoordelijk voor de uitvoering van het rioleringsbeleid**
- **Rioleringsprojecten worden zo veel mogelijk integraal opgepakt met de beleidsterreinen wegen, groen en ruimtelijke ordening.**

5.11 Kunstwerkenbeheer

De gemeente Heiloo heeft ca. 380 kunstwerken (waarvan 84 bruggen) in eigendom waarvoor zij verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud. De meeste bruggen zijn bestemd voor fietsers en voetgangers. Vaak ontstaan ongelijke zettingen doordat de omliggende verharding verzakt ten opzichte van de brug. De aansluiting van de wegen, fiets- en voetpaden op de kunstwerken moeten voldoen aan de veiligheidseisen. Het is daarom van belang dat onderhoud aan verhardingen en kunstwerken wordt afgestemd.

5.12 Materiaalkeuze gebiedsindeling

De Welstandnota Heiloo 2011 hanteert een gebiedsindeling van acht soorten gebieden. Per gebied worden criteria genoemd waaraan bouwwerken en gebieden aan moeten voldoen. Deze criteria dienen ook als uitgangspunt genomen te worden bij de (her)inrichting van de openbare ruimte. Voor wegbeheer is met name de materiaalkeuze (element, asfalt of beton) en kleur van belang. Het algemene beleid is veelal gericht op het toepassen van gebakken materialen. Bij wegreconstructies en rioolvervanging in woongebieden is het uitgangspunt dat asfalt wordt vervangen door elementverhardingen. Per gebied zijn de volgende criteria geformuleerd die betrekking hebben op wegbeheer:

Linten

- Het kleinschalige en gevarieerde karakter van de lintbebouwing als geheel moet behouden blijven en waar nodig hersteld worden.
- Materiaalgebruik moet harmoniëren met, maar hoeft niet identiek te zijn aan, de voorkomende materialen van de belendende bebouwing, zoals bakstenen, houten kozijnen en keramische dakpannen.
- Kleuren afstemmen op het kleurengamma van de omgeving, zoals aardkleuren en traditionele kleurstellingen.

Woongebieden (inclusief ontwikkelingsgebied)

- De overwegend kleinschalige bebouwing moet op een verfijnde manier zijn verweven met het groen.

Bijzondere complexen

- Vanwege de cultuurhistorische waarde van deze drie gebieden is het welstandstoezicht conserverend, met de nadruk op het behouden en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorische waarde.
- Het terreinontwerp en de inrichtingselementen, bijvoorbeeld straatverlichting, bestrating en banken, ondersteunen de totale monumentale opzet van de bijzondere complexen.

Gebieden met centrumfuncties,

- In centrumgebieden zijn bebouwing, voetgangersgebieden, fietspaden, autoverkeer (waaronder laden en lossen) en parkeergelegenheid op een samenhangende wijze vormgegeven. Deze ordening draagt bij aan de architectonische kwaliteit van het geheel.
- De inrichting van de openbare ruimte moet bijdragen aan de eenheid van het centrumgebied als geheel.
- Materialen van een centrumgebied zijn kwalitatief hoogwaardig en duurzaam. De materialen moeten letterlijk tegen een stootje kunnen. De materialen verouderen in de loop van de tijd op een gelijkmatige manier.
- Kleuraccenten zijn toegestaan indien deze vanuit stedenbouwkundig oogpunt beargumenteerd kunnen worden en indien ze passend zijn in de totale compositie.

Bedrijventerreinen,

- Om een hoogwaardige stedenbouwkundige en architectonische uitstraling van bedrijventerreinen te realiseren moet goed doordachte eenvoud het uitgangspunt zijn.
- Op bedrijventerreinen moeten bebouwing, voetgangersgebieden, fietspaden, auto- en vrachtverkeer, laden en lossen en parkeergelegenheid op een samenhangende wijze zijn vormgegeven. Door deze samenhangende stedenbouwkundige ordening moet de architectonische kwaliteit van de gebouwen volop tot zijn recht komen.
- Materialen van een bedrijventerrein zijn stevig, robuust en duurzaam. De materialen moeten letterlijk tegen een stootje kunnen. De materialen verouderen in de loop van de tijd op een gelijkmatige manier.

Buitengebieden (inclusief sport- en recreatiegebieden)

- Materialen van gebouwen in het buitengebied zijn kwalitatief hoogwaardig en duurzaam. De materialen moeten letterlijk tegen een stootje kunnen. De materialen verouderen in de loop van de tijd op een gelijkmatige manier.

- **De Welstandnota Heiloo 2011 heeft criteria vastgesteld waar gebieden aan moeten voldoen. Deze criteria dienen ook als uitgangspunt genomen te worden bij de (her)inrichting van de openbare ruimte.**
- **Het algemene beleid is veelal gericht op het toepassen van gebakken materialen.**
- **Bij wegreconstructies en rioolvervanging in woongebieden is het uitgangspunt dat asfalt wordt vervangen door elementverhardingen.**

5.13 Kabels en Leidingen

De diverse kabelexploitanten en nutsbedrijven die actief zijn in de gemeente Heiloo zijn externe partners met betrekking tot het beheer- en onderhoud van wegen. Bij aanleg van kabels- en leidingen worden graafwerkzaamheden verricht en vindt er schade plaats aan bovenliggende infrastructuur. Bij elementverhardingen wordt deze schade hersteld met de aanwezige materialen. Bij asfaltverhardingen wordt er vaak voor gekozen om het oppervlak te bestraten met elementverhardingen omdat er nog zettingen kunnen plaatsvinden. De praktijk is dat deze plekken vaak niet hersteld worden, en pas bij aanpak van de totale weg meegenomen worden.

Ook hierbij geldt dat de uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot kabels en leidingen in goed overleg met de wegbeheerder moeten plaatsvinden en dat bestratingen als gevolg daarvan zo weinig mogelijk schade ondervindt. Omdat graafwerkzaamheden de levensduur van de openbare ruimte verkort, berekent de gemeente Heiloo voor deze werkzaamheden degeneratiekosten.

De degeneratiekosten worden berekend op basis van de VNG-richtlijn “Tarieven (graaf)werkzaamheden telecom”. Deze richtlijn biedt een methodiek om de herstel-, onderhouds-, beheer- en degeneratiekosten bij graafwerkzaamheden door een telecombedrijf in gemeentegrond te berekenen. De degeneratiekosten die betaald worden door de nutsbedrijven zijn bestemd voor wegbeheer. Deze kosten zouden daarom in een voorziening geplaatst moeten worden die bestemd is voor wegbeheer, zodat de kosten ook daadwerkelijk voor wegbeheer ten goede komen. In paragraaf 8.2.4 wordt een voorstel gedaan om een dergelijke voorziening in te stellen.

5.13.1 Glasvezelnetwerk

De gemeente Heiloo krijgt een glasvezelnetwerk. Reggefiber is verantwoordelijk voor het aanleggen van het glasvezelnetwerk. Daarvoor zal Reggefiber graafwerkzaamheden (sleuven over de hele lengte van de straat) en boringen uitvoeren om de ‘bekabeling’ onder de grond aan te brengen. Omdat graafwerkzaamheden de levensduur van de openbare ruimte verkort is het aan te raden om voor deze werkzaamheden degeneratiekosten te berekenen; en te storten in een voor wegbeheer bestemde pot (paragraaf 8.2.4). Het is bovendien belangrijk om een goede directie te voeren op de werkzaamheden om kwaliteitsverlies te voorkomen. Geplande wegreconstructies en (klein) onderhoudsmaatregelen dienen afgestemd te worden met de aanleg van het glasvezelnetwerk.

- **De gemeente Heiloo berekent degeneratiekosten bij graafwerkzaamheden in verhardingen.**
- **Geadviseerd wordt om de degeneratiekosten in een aparte, voor wegbeheer bestemde voorziening, te plaatsen om te voorkomen dat de degeneratiekosten afvloeien naar de algemene middelen.**

5.14 Schade door bouwwerkzaamheden

Bij de uitvoering van bouwprojecten gebeurt het regelmatig dat door deze werkzaamheden schade aan de openbare ruimte ontstaat. Het toezicht op de bouwprojecten wordt doorgaans verzorgd door de afdeling bouw- en woningtoezicht. De verantwoordelijkheid voor het beheer van de openbare ruimte ligt bij de afdeling Beheer Openbare ruimte. Hierdoor ontstaat er een vacuüm over wie de controle op het ontstaan van schade aan de openbare ruimte uitvoert en wie actie opneemt naar de veroorzaker.

Door het invoeren van integraal toezicht kan dit vacuüm worden opgevuld en kunnen er schadeclaims bij de veroorzaker worden neergelegd. Dit voorkomt dat de gemeente opdraait voor de kosten.

5.15 Straatreiniging

Werkzaamheden in het kader van straatreiniging hebben een belangrijke relatie met het beheer- en onderhoud aan wegen. In het bijzonder het aanzien van de verharding hangt sterk af van het schoon houden van de verhardingen.

De straten in de gemeente Heiloo worden machinaal geveegd. Het veegprogramma is verdeeld in vier deelgebieden; de wegen met trottoirbanden, de wegen zonder trottoirbanden de winkelcentra en de bruggen en duikers. Wegen met trottoirbanden worden vaker geveegd (één keer per maand) dan de wegen zonder trottoirbanden, omdat het vuil dat zich aan de kant van de weg ophoopt de afwatering belemmert. Wegen zonder trottoirbanden worden drie keer per jaar geveegd om het groeien van onkruid aan de wegkant te verminderen.

De winkelcentra worden eens in de veertien dagen geveegd, alleen vroeg in de ochtend, omdat er dan weinig auto's geparkeerd staan. De bruggen en duikers worden tenslotte twee keer per jaar geveegd om ophoping van zand en vuil te voorkomen.

Een aandachtspunt bij de straatreiniging is dat er steeds vaker andersoortige verharding wordt toegepast. Hierbij kan gedacht worden aan waterpasserende verharding. Deze verharding wordt toegepast op locaties waar het afstromend regenwater direct in de bodem kan worden geïnfiltreerd. Uiteraard vraagt dit type verharding ook weer een andere wijze van onderhoud. Een speciale reinigingswagen moet worden ingezet en het infiltratievermogen moet apart worden doorgemeten. Het dichtslibben van deze verharding moet worden voorkomen, omdat hiermee de infiltratiecapaciteit in het geding komt.

- **De straten in de gemeente Heiloo worden machinaal geveegd.**
- **Een aandachtspunt bij de straatreiniging is het onderhoud van waterpasserende verharding en de breedte van wegen en fietspaden.**

5.16 Sociale Veiligheid

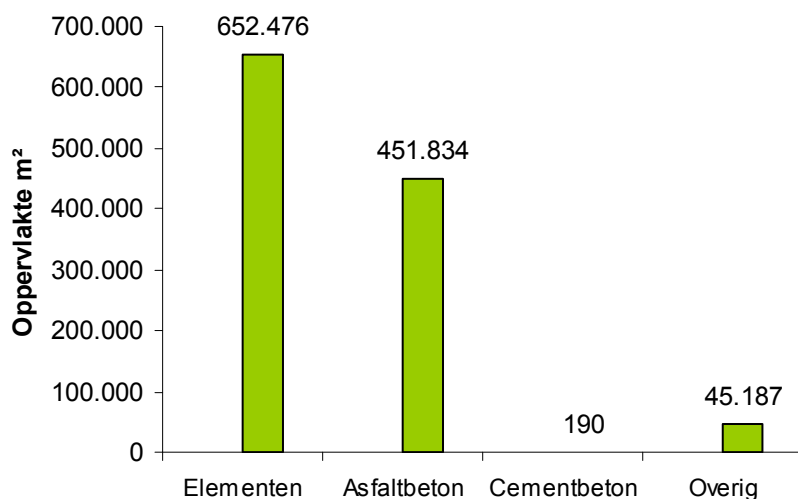
Een belangrijk sociaal thema dat raakvlakken heeft met wegbeheer is de sociale veiligheid. Veiligheid in de openbare ruimte is een actueel thema. Met het ontwerp van de openbare ruimte kan een belangrijke invloed worden uitgeoefend op het veiligheidsgevoel. Maar dit geldt in het algemeen ook voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte en specifiek het onderhoud van wegen. Met name de thema's schoon, heel en veilig spelen een belangrijke rol bij de beleving van de veiligheid. Naast een technisch goede weg is het namelijk ook van belang dat een weg een prettige uitstraling heeft. Dat draagt bij aan het veiligheidsgevoel van de buurtbewoners en gebruikers. Een nette straat kan tevens bijdragen aan het verminderen van de criminaliteit en verloedering. Dit wordt ook wel de 'broken window' theorie genoemd. Deze theorie stelt dat sociaal gedrag en criminaliteit gelinkt is aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Dus hoe slechter de kwaliteit (schoon/heel/veilig) hoe meer criminaliteit en sociaal ongewenst gedrag er ontstaat.

6 Kwantitatieve gegevens

6.1 Areaal per verhardingstype

De gemeente Heiloo heeft in totaal 1.149.687 m² verhardingen in beheer. Het areaal bestaat voornamelijk uit asfalt- en elementverharding. Elementverharding is een type verharding dat bestaat uit losse elementen zoals bijvoorbeeld tegels en klinkers. In de gemeente Heiloo ligt ongeveer 652.000 m² elementverharding, dat is 57% van het totale areaal (figuur 6.1).

Asfalt is een mengsel van minerale bestanddelen (stenen, zand en vulstof) met een bitumineus bindmiddel. Ruim 452.000 m² van het verhardingsoppervlak in de gemeente Heiloo bestaat uit asfaltverharding. Dat is ongeveer 40% van het totale areaal. Cementbeton komt nauwelijks voor (190 m²). Onder de categorie overig (circa 4%) vallen de onverharde en halfverharde wegen. Deze laatste categorie is niet meegenomen in de onderhoudsplanningen.



Figuur 6.1 Verhardingstypen in de gemeente Heiloo

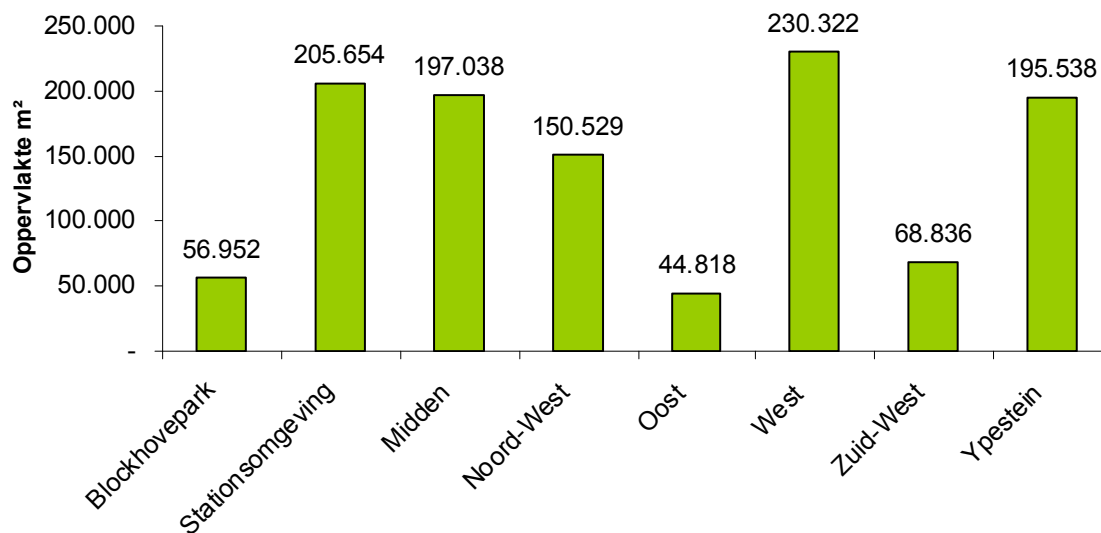
6.2 Areaal per gebied

De gemeente Heiloo is verdeeld in acht gebieden, namelijk;

- Blockhovepark
- Heiloo Midden
- Heiloo Noord-West
- Heiloo Oost (ten oosten van A9)
- Heiloo West
- Heiloo Zuid-West
- Stationsomgeving
- Ypestein.

In bijlage 7 staat een kaart met daarin de gebiedsindeling zoals in dit beleidsplan is gehanteerd.

In Heiloo West ligt het grootste verhardingsoppervlak, namelijk ruim 230.000 m² (ongeveer 20% van het areaal). In Heiloo Oost ligt ongeveer 45.000 m² verharding. Dat is nog geen 4% van het totale areaal. Ook Blockhovepark en Heiloo Zuid-West zijn wijken met relatief weinig verhardingsoppervlak (figuur 6.2).



Figuur 6.2 Areaal per kern

7 Kwaliteit

7.1 Algemeen

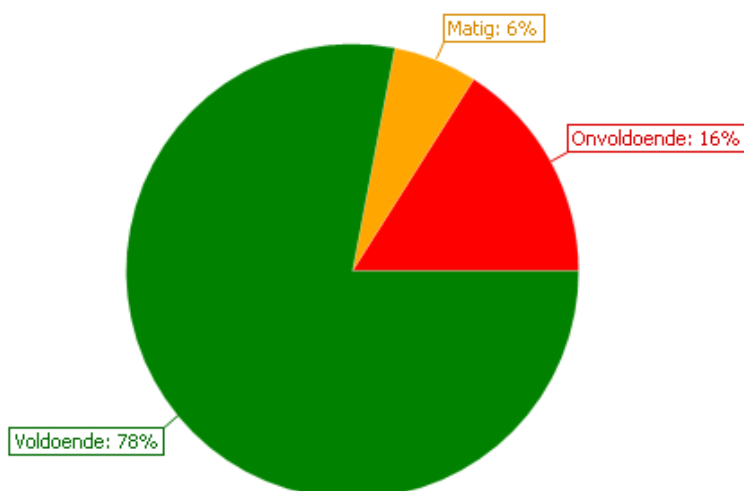
De kwaliteit van de openbare ruimte staat volop in de belangstelling, zeker nu door overheidsbezuinigingen de budgetten voor wegbeheer onder druk komen te staan. Het wordt steeds moeilijker om met minder budget dezelfde kwaliteit te leveren. Genoegen nemen met minder kwaliteit is vaak geen optie. Een goede openbare ruimte zorgt er namelijk voor dat mensen zich snel, veilig en comfortabel kunnen verplaatsen van de ene plek naar de andere. Daarnaast is de openbare ruimte een ontmoetingsplaats voor allerlei sociale en economische activiteiten. De beslissing welk kwaliteitsniveau wordt gehanteerd is daarom een bestuurlijke afweging.

7.2 Technische kwaliteit

De technische kwaliteit is vastgesteld op basis van de resultaten uit de globale visuele inspectie. Naast de algemene kwaliteit is ook de kwaliteit per verhardingstype, de kwaliteit per gebied en de kwaliteit voor het beleidsthema veiligheid vastgesteld.

7.2.1 Technische kwaliteit totale verhardingsoppervlak

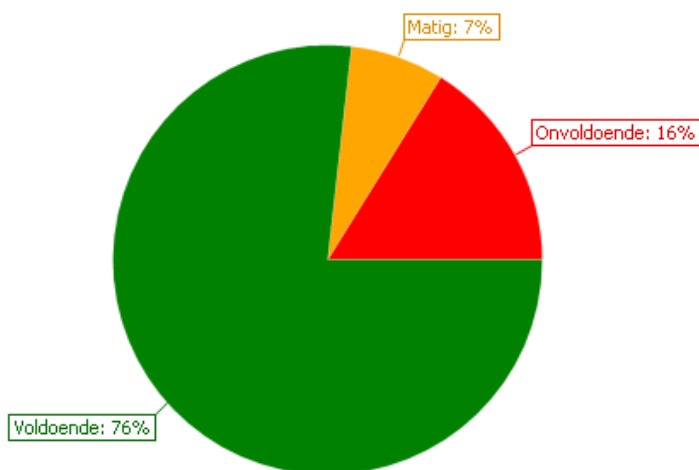
In figuur 7.1 staat de verdeling van de kwaliteit over het totale verhardingsoppervlak van de gemeente Heiloo. Hieruit kan worden opgemaakt dat 16% van het totale verhardingsoppervlak de classificatie onvoldoende krijgt. Dat geldt zowel voor asfalt- als voor elementverharding. In 2009 was slechts 11% van de asfaltverharding en 6% van de elementverharding van onvoldoende kwaliteit. Deze achteruitgang in kwaliteit is te verklaren door de beperkte budgetten die beschikbaar zijn voor beheer en onderhoud van wegen.



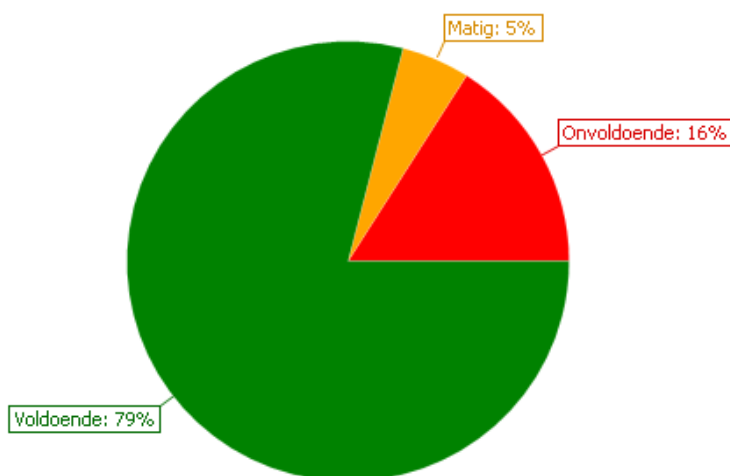
Figuur 7.1 Technische kwaliteit totale verhardingsoppervlak

7.2.2 Technische kwaliteit per verhardingstype

Voor de bepaling van de kwaliteit van de verhardingstypen is onderscheid gemaakt in asfaltverharding en elementverharding. De technische kwaliteit van de asfaltverhardingen (figuur 7.2) en elementverhardingen (figuur 7.3) wijkt nauwelijks af van de algemene technische kwaliteit (figuur 7.1 vorige pagina). In alle gevallen is het percentage onvoldoende 16%. Echter, de asfaltverhardingen hebben ten opzichte van de elementverhardingen een iets hoger percentage matige kwaliteit. Dat betekent dat er relatief meer asfaltverhardingen de waarschuwingsgrenzen hebben overschreden en op korte termijn onvoldoende worden, mits er niet wordt ingegrepen.



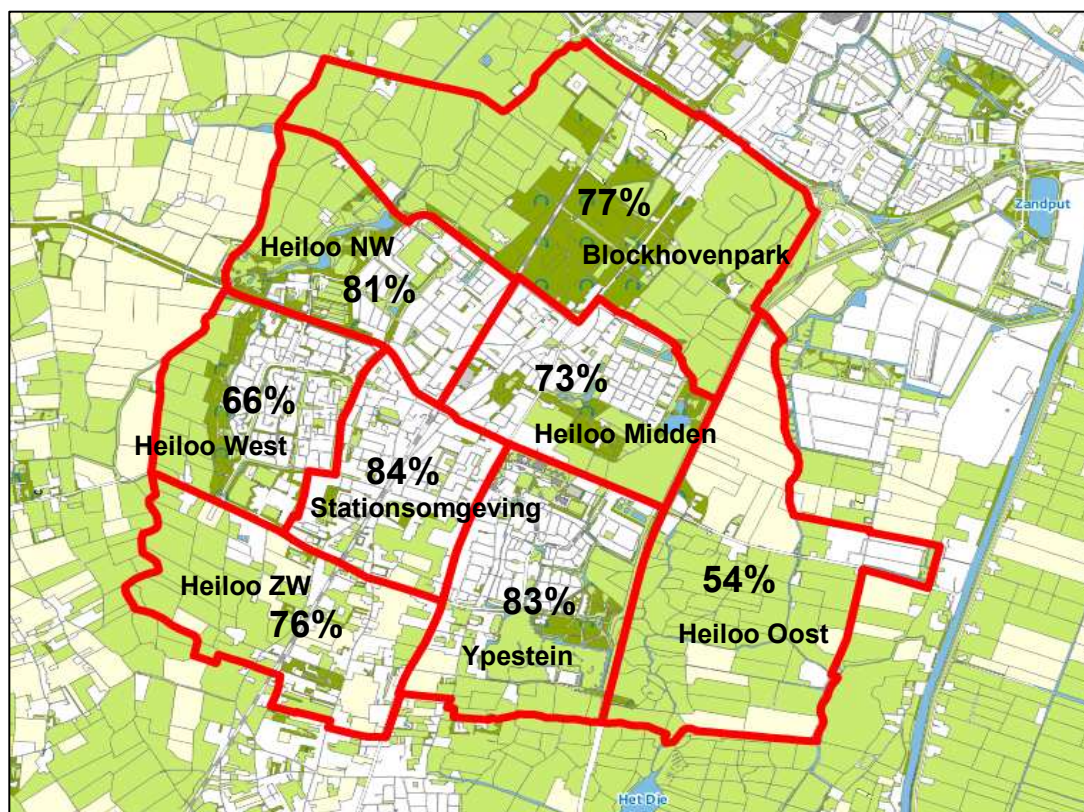
Figuur 7.2 Technische kwaliteit asfaltverhardingen



Figuur 7.3 Technische kwaliteit elementverhardingen

7.2.3 Technische kwaliteit per gebied

De gemeente Heiloo heeft haar areaal verdeeld in acht gebieden, namelijk; Blockhovepark, Heiloo Midden, Heiloo Noord-West, Heiloo Oost (ten oosten van A9), Heiloo West, Heiloo Zuid-West, Stationsomgeving en Ypestein. In figuur 7.4 is per gebied gevisualiseerd welk percentage van de verharding een voldoende kwaliteit heeft. In bijlage 7 staat dezelfde gebiedskaart met daarin de namen van de wijken. In bijlage 8 staat een tabel met daarin alle cijfers (percentage voldoende, matig, onvoldoende) per gebied. (ten oosten van A9) op strategische plekken toevoegen



Figuur 7.4 Percentage voldoende per wijk

Uit figuur 7.4 kan geconcludeerd worden dat Heiloo Oost en Heiloo West op dit moment het laagste percentage voldoende hebben. Respectievelijk 22% en 28% van het oppervlak van deze twee gebieden heeft het kwaliteitsniveau onvoldoende, tegenover het gemiddelde van 16% voor het gehele areaal (figuur 7.1). In Heiloo Oost is tevens een relatief groot deel (24%) van de verharding van matige kwaliteit. Dat betekent dat de waarschuwingsgrens is overschreden en de kwaliteit op korte termijn naar een onvoldoende gaat. Een verklaring voor de slechte staat in Heiloo Oost is de Kanaalweg die door het gebied loopt (de Kanaalweg wordt tegelijkertijd met de aansluiting van de A9 aangepakt).

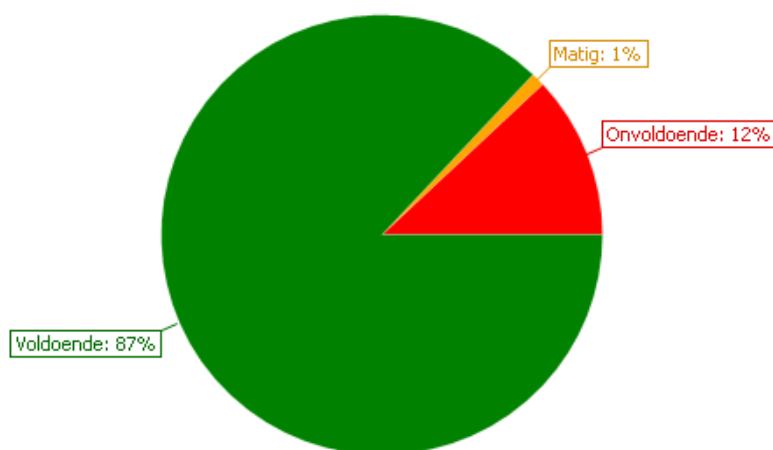
Stationsomgeving en Ypestein staan er technisch gezien relatief goed voor. Slechts 10% van Ypestein en 12% van Stationsomgeving voldoet niet aan de CROW-richtlijnen. Dat is minder dan het gemeentelijke gemiddelde van 16% onvoldoende.

7.2.4 Technische kwaliteit thema veiligheid

De verdeling in de kwaliteitsniveaus voldoende – matig – onvoldoende verschilt onderling als de diverse beleidsthema's (veiligheid, duurzaamheid, comfort en aanzien) van het CROW met elkaar worden vergeleken. Elk thema heeft bepaalde schadebeelden die invloed hebben op het betreffende thema. Zo wordt duurzaamheid voornamelijk bepaald door het schadebeeld scheurvorming in asfalt en voegvulling in beton. Veiligheid wordt met name beïnvloed door vervormingen van het wegdek.

Onderhoud plegen op schades die de veiligheid sterk beïnvloeden verkleint de kans op onveilige situaties. De gemeente Heiloo heeft ervoor gekozen om met het beleidsplan wegbeheer te focussen op het beleidsthema veiligheid. Het beschikbare onderhoudsbudget voor wegbeheer blijkt namelijk onvoldoende te zijn om het gehele wegenareaal op voldoende niveau te houden. Een focus op veiligheid heeft in die zin prioriteit boven een focus op bijvoorbeeld comfort of aanzien.

De technische kwaliteit van de verhardingen, met betrekking tot schadebeelden die de veiligheid sterk beïnvloeden, is weergegeven in figuur 7.5. Uit deze figuur blijkt dat de technische kwaliteit met betrekking tot de veiligheid (12% onvoldoende) beter is dan de algemene kwaliteit van het wegenareaal (16% onvoldoende). Slechts 1% is van het areaal is van matige kwaliteit, als gekeken wordt naar de schades die de veiligheid beïnvloeden.

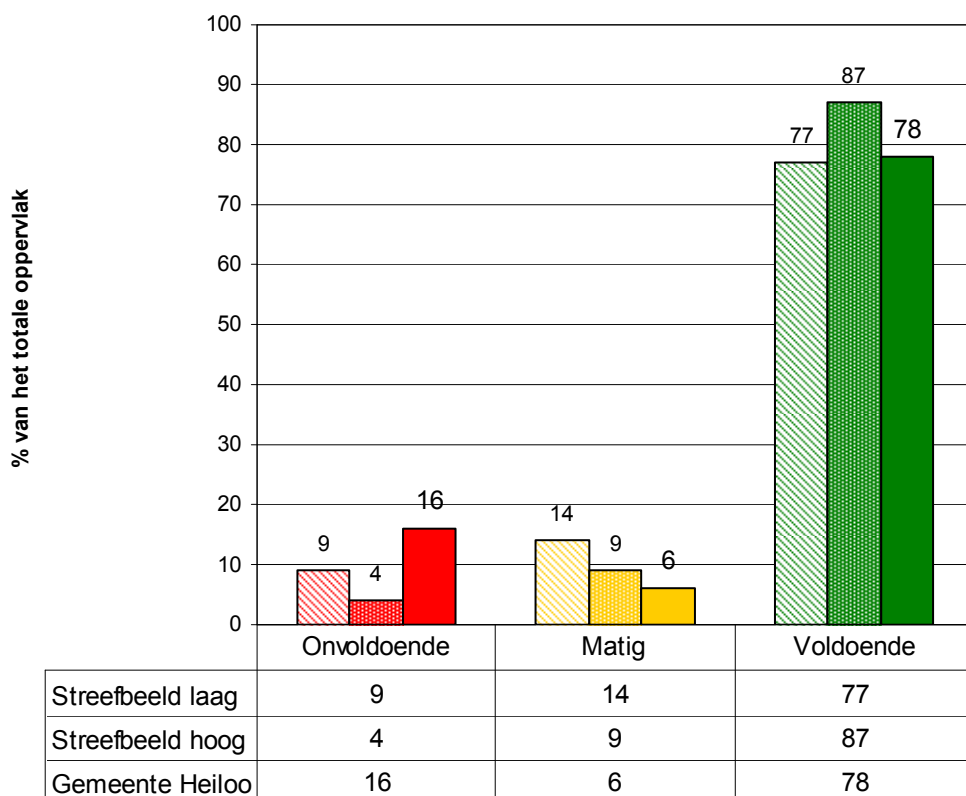


Figuur 7.5 Technische kwaliteit wegverhardingen beleidsthema veiligheid

7.3 Streefbeelden

De technische kwaliteit van de verharding in de gemeente Heiloo is vergeleken met de landelijke streefbeelden voor de technische kwaliteit. De landelijke streefbeelden zijn kwaliteitsniveaus die in de praktijk vaak gehanteerd worden als realistisch streefniveau. Elk jaar zal een percentage van het oppervlak onvoldoende zijn. In de ideale situatie is dit percentage gelijk aan het oppervlak dat jaarlijks wordt onderhouden.

De landelijke streefbeelden gaan uit van een laag streefbeeld en een hoog streefbeeld. Uit figuur 7.6 blijkt dat de gemeente Heiloo met betrekking tot het percentage voldoende net boven het lage streefbeeld zit. Het percentage matige kwaliteit is daarentegen lager dan het hoge streefbeeld. Dat betekent dat de gemeente Heiloo een relatief laag percentage verhardingen van een matige kwaliteit heeft. Als er gekeken wordt naar het percentage onvoldoende, dan valt op dat de gemeente Heiloo een hoger percentage (16%) heeft dan het lage streefbeeld (9%).

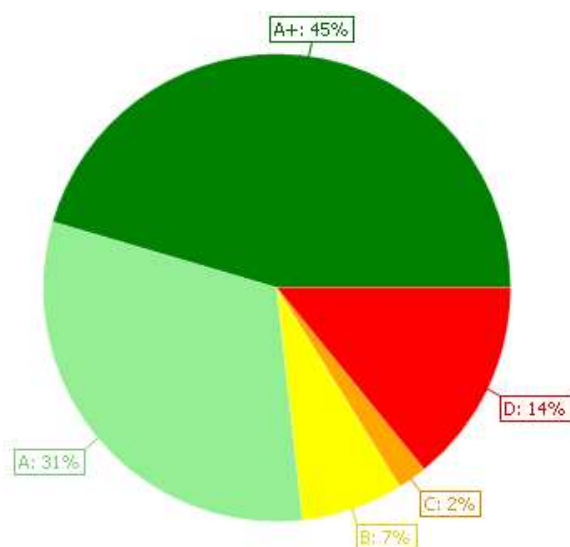


Figuur 7.6 Streefbeelden kwaliteit

7.4 Beeldkwaliteit

De kwaliteit van de verhardingen van de gemeente Heiloo is uitgedrukt in de beeldkwaliteit van het CROW. De beeldkwaliteit is de uniforme kwaliteitsstandaard voor de openbare ruimte, waardoor vergelijkingen met andere disciplines mogelijk wordt. Voor bepaling van de beeldkwaliteit in dit rapport is uitgegaan van de CROW Kwaliteitscatalogus Openbare Ruimte 2010 (CROW publicatie 288), uitgave juni 2010.

In figuur 7.7 hieronder valt af te lezen dat ongeveer 45% van het areaal een A+ kwaliteit heeft en circa 31% een A kwaliteit. Ongeveer 7% heeft het kwaliteitsniveau B (=basiskwaliteit). Circa 2% van de verharding krijgt het kwaliteitsniveau C en 14% het kwaliteitsniveau D. Dat betekent dat bij elkaar genomen 16% een onvoldoende kwaliteit heeft. Dit komt overeen met de technische kwaliteit (paragraaf 7.2.1). Tabel 7.8 zet de beeldkwaliteit en de technische kwaliteit naast elkaar, zodat eenvoudig een vergelijking gemaakt kan worden.



Figuur 7.7 Beeldkwaliteit wegverhardingen gemeente Heiloo

	CROW Kwaliteitscatalogus	CROW Wegbeheer
Voldoende	A+ (zeergoed)	Voldoende
	A (goed)	Voldoende
Matig	B (voldoende)	Matig
Onvoldoende	C (matig)	Onvoldoende
	D (te slecht)	Achterstallig

Tabel 7.8 Beeldkwaliteit versus technische kwaliteit

8 Onderhoudsplanningen

8.1 Algemeen

Om de technische gegevens te vertalen naar een financieel overzicht, is een onderhoudsplanning vastgesteld voor een periode van tien jaar met als startpunt 2013. Met deze onderhoudsplanning wordt inzicht verkregen in de financiële ontwikkeling op de langere termijn.

Voor de eerste vijf jaar van de onderhoudsplanning is bepaald wat het optimale onderhoudsjaar van de verschillende wegvakonderdelen is. Het juiste moment van onderhoud is bepaald op basis van de actuele kwaliteit en de verwachting ten aanzien van het verloop van de kwaliteit (gedragsmodellen). Voor de laatste vijf jaar zijn cycluskosten berekend voor het gehele areaal. Het cyclusbetrag per jaar is het totaal van de cycluskosten per wegtype, vermenigvuldigd met het betreffende aantal vierkante meters.

8.2 Financieel beleid

8.2.1 Beschikbare middelen

In tabel 8.1 staat een overzicht van de beschikbare budgetten voor wegbeheer van de gemeente Heiloo. Vanaf het jaar 2015 tot en met het jaar 2016 valt het budget voor renovatie weg, waardoor het totale ter beschikking staande budget lager wordt. Voor het jaar 2017 is nog geen onderhoudsbudget begroot. Voor de onderhoudsplanning is uitgegaan van een budget van € 106.000,- voor het jaar 2017.

Jaar	Renovatie	Overig onderhoud	Totaal
2013	€ 70.000	€ 106.000	€ 176.000
2014	€ 70.000	€ 106.000	€ 176.000
2015	€ -	€ 106.000	€ 106.000
2016	€ -	€ 106.000	€ 106.000
2017	€ -	€ 106.000	€ 106.000

Tabel 8.1 Beschikbare budgetten voor wegbeheer

Naast het hierboven genoemde reguliere budget, is er ook budget beschikbaar voor klein onderhoud. Deze bedraagt € 133.600,- per jaar. Daarvan is € 57.600,- bestemd voor Heiloo Oost (ten oosten van spoorlijn) en € 76.000,- voor Heiloo West. Het klein onderhoudsbudget is niet meegenomen in de onderhoudsplanningen.

8.2.2 Maatregelprijzen

Om inzicht te krijgen in de benodigde onderhoudsbudgetten zijn maatregelprijzen voor wegonderhoud ingevoerd in het wegbeheerprogramma gisib (voorheen VIAVIEW). Deze maatregelprijzen zijn aangeleverd door de gemeente Heiloo en zijn exclusief btw.

8.2.3 Cycluskosten

Voor het opstellen van een langetermijnplanning zijn zogenaamde cycluskosten gebruikt. De cycluskosten zijn aangeleverd door de gemeente Heiloo. De onderdelen die vooraf ingesteld dienen te worden om de cycluskosten te kunnen bepalen zijn de kwaliteitsniveaus en het type ondergrond (zand, klei, klei/veen en veen). Voor de berekening van de cycluskosten is het kwaliteitsniveau voldoende (R) aangehouden. Kwaliteitsniveau R is gelijk aan het beeldkwaliteitsniveau B. Voor het type ondergrond is de ondergrond gebruikt zoals in het beheersysteem van de gemeente Heiloo staat vermeld.

8.2.4 Voorziening onderhoud wegen

De in de exploitatie beschikbare budgetten zijn dienstjaargebonden. In de praktijk komt het regelmatig voor dat er werken nog niet afgerond zijn of in zijn geheel zijn uitgesteld. De financiële afronding van sommige projecten vindt dan plaats in het nieuwe jaar. Dit geeft vooral bij het afsluiten van het jaar veel administratieve druk. Doorgaans moet er dan in de voorjaarsnota geld opgenomen worden dat in het jaar daarvoor is afgeraamd.

Om dit te voorkomen kan een 'voorziening onderhoud wegen' opgericht worden voor het onderhoud aan de wegen. Een deel van de jaarlijks beschikbaar gestelde middelen wordt in een voorziening gestort. Uit deze voorziening worden de grote onderhoudswerken gefinancierd. Met het gebruik van een voorziening wordt veel administratief werk voorkomen. Onder meer doordat een eventueel restbedrag in de voorziening (bijvoorbeeld door vertraging in de uitvoering) bij afsluiting van het jaar niet automatisch aan de algemene middelen wordt toegevoegd, maar beschikbaar blijft in de voorziening. Via deze wijze kunnen projecten zonder financiële tijdsdruk uitgevoerd worden.

Degeneratieopbrengsten en andere aan wegbeheer gerelateerde gelden kunnen eveneens in de gelabelde voorziening gestort worden, zodat het beschikbare budget ook ten goede komt aan het wegenonderhoud. Op dit moment vloeien de degeneratiekosten naar de algemene middelen.

- **Voorgesteld wordt een 'voorziening onderhoud wegen' op te richten. In deze voorziening worden aan wegbeheer gerelateerde gelden gestort, zodat ze beschikbaar blijven voor wegenonderhoud.**

8.3 Prioritering

Als het beschikbare budget voor onderhoud lager is dan het benodigde budget, dan zal voor een aantal onderdelen het noodzakelijk onderhoud worden uitgesteld. Het is dan wenselijk om voor de onderhoudsplanningen prioriteiten te stellen, om te bepalen welke onderdelen wel en welke onderdelen niet onderhouden worden. Het beschikbare budget wordt dan verdeeld over de wegvakonderdelen die conform het beleid prioriteit hebben.

8.3.1 Beleidsaspecten

Het wegbeheersysteem van het CROW kent vier vaste beleidsthema's; veiligheid, duurzaamheid, comfort en aanzien. De gemeente Heiloo heeft aangegeven om bij onderhoud van wegen de veiligheid te prioriteren boven de andere CROW beleidsthema's.

8.3.2 Wegtypen

Hierbij wordt aangegeven welke wegtypen het eerste in aanmerking komen voor onderhoud. De gemeente Heiloo maakt gebruik van de volgende wegtypen; fietspaden, gemiddeld belaste weg (GOW A), licht belaste weg (GOW B) en weg in woongebied (ETW A/B). Voor klein onderhoud wordt geprioriteerd naar gebruiker en naar de intensiteit van het gebruik. Voet- en fietspaden en verhardingen die intensief gebruikt worden hebben een hogere prioriteit.

8.4 Toekomstige ontwikkelingen

De toekomstige instandhoudingbudgetten worden bepaald op basis van het huidige areaal, zoals opgenomen in het betreffende wegbeheersysteem van de gemeente Heiloo. Er zijn echter ook aspecten die invloed hebben op de toekomstige onderhoudskosten die niet vallen onder instandhouding, zoals aanpassing in materialen en nieuwbouw.

8.4.1 Aanpassing in materialen

De gemeente Heiloo heeft het voornemen om bij grootschalig rioolonderhoud asfaltverharding om te zetten naar elementverharding. Indien de gemeente Heiloo overweegt om de uitstraling van woonwijken te verbeteren door bij herstraten nieuwe materialen toe te passen of asfaltverhardingen te vervangen door elementverhardingen, zal dit extra kosten met zich meebrengen.

8.4.2 Areaaluitbreiding

Het begrote budget voor onderhoud is gebaseerd op het huidige in het beheer zijnde areaal. Er is geen rekening gehouden met toekomstige in- of uitbreidingen. Het in beheer nemen van nieuw areaal zal in de toekomst extra kosten met zich meebrengen. Het beschikbaar zijnde onderhoudsbudget zou evenredig moeten meegroeien met de areaaluitbreidingen.

In de gemeente Heiloo staan de volgende grote areaaluitbreidingen op stapel voor de periode 2012 tot 2020, die van invloed zijn op de beheerkosten:

- Boekelermeer Zuid II. De verwachting is dat dit project in de periode 2013 - 2020 gerealiseerd gaat worden. Voor wegverharding is binnen dit project gekozen voor asfalt voor de rijwegen en betontegels/straatstenen voor de overige wegfuncties.
- Zuiderloo. De verwachting is dat dit project in de periode 2012 - 2020 gerealiseerd gaat worden. Voor wegverharding is binnen dit project gekozen voor waterpasserende verharding.
- Nieuw Varne. De verwachting is dat dit project in de periode 2013 - 2020 gerealiseerd gaat worden. Voor wegverharding is binnen dit project gekozen voor gebakken materialen.
- Project Zandzoom.
- Aansluiting A9.

Dit betekent dat naar schatting tot 2020 tussen de 15 en 20 hectare nieuwe openbare ruimte in beheer wordt genomen, waarvan een groot deel uit verharding zal bestaan. Dat is een toename van ruim 10% van het areaal. Het onderhoudsbudget zou hier evenredig aan moeten meegroeien.

- **De verwachting is dat tot 2020 ongeveer 15 tot 20 hectare nieuwe openbare ruimte in beheer wordt genomen, waarvan een groot deel uit verharding zal bestaan.**
- **Het onderhoudsbudget voor wegbeheer moet evenredig meegroeien met de toename van het wegenareaal.**

8.5 Onderhoudsscenario's

Voor het opstellen van de onderhoudsplanningen zijn zogenaamde onderhoudsscenario's bepaald. Een onderhoudsscenario gaat uit van een bepaald financieel scenario, beleidsprioritering of randvoorwaarden voor de kwaliteit. Er zijn in totaal vier onderhoudsscenario's doorgerekend:

1. basisplanning (met oneindig budget)
2. budgetplanning met huidig budget
3. budgetplanning met handhaving 16% onvoldoende
4. budgetplanning met doelstelling 9% onvoldoende binnen vijf jaar

Het doel van een basisplanning is om te bepalen wat je achterstallig onderhoud is op dit moment en wat je aan onderhoudsbudget nodig hebt om het gehele areaal aan de CROW richtlijnen te laten voldoen. De basisplanning gaat daarbij uit van een oneindig beschikbaar budget (fictief budget).

Een budgetplanning daarentegen houdt juist wel rekening met een bestaand (realistisch) budget. Het doel van de budgetplanning is om te laten zien welke maatregelen daadwerkelijk uitgevoerd kunnen worden met het huidige budget en wat de gevolgen hiervan zijn op de kwaliteitsverloop van het areaal.

De CROW methodiek maakt voor de berekening van de financiële planningen gebruik van de kwaliteitsgegevens uit het beheersysteem van de gemeente Heiloo. De resultaten van de onderhoudsplanningen zijn daarom een theoretische benadering, gebaseerd op de in het beheersysteem aanwezige kwaliteitsgegevens, schadebeelden, maatregelprijzen en standaard maatregelen. De onderhoudsplanningen geven een indicatie van de benodigde budgetten voor onderhoud. Een wegbeheerder dient altijd een maatregeltoets uit te voeren voor het betreffende onderhoudsjaar, waarin de exacte onderhoudsmaatregelen en budgetten worden vastgesteld.

8.5.1 Basisplanning (met oneindig budget)

Bij een basisplanning is het uitgangspunt dat er geen verhardingen mogen blijven bestaan die de CROW-richtlijn zijn gepasseerd. De basisplanning gaat daarbij uit van een oneindig onderhoudsbudget. De basisplanning geeft onder andere inzicht in de hoeveelheid achterstallig onderhoud dat aanwezig is en hoeveel budget benodigd is om het areaal te laten voldoen aan de CROW-richtlijn (0% onvoldoende). De resultaten van de basisplanning zijn te vinden in tabel 8.1.

In het eerste jaar (2013) komt direct het achterstallig onderhoud in beeld, in dit geval circa € 1.783.000,-. Omdat het budget oneindig is gaat de planning in het eerste jaar al het achterstallig onderhoud wegwerken. Naast de eenmalige investering om het achterstallig onderhoud weg te werken, is voor regulier onderhoud een budget benodigd van gemiddeld € 236.600,- per jaar om het areaal de komende vijf jaar te laten voldoen aan de CROW-richtlijn. De cycluskosten (beheerkosten) voor de langer termijn (ná vijf jaar) bedragen € 352.820 per jaar. Dat zijn de kosten die op langer termijn benodigd zijn om het areaal voor eeuwig in goede staat te houden.

Letterlijk vertaald betekent dit dat als de gemeente Heiloo op dit moment haar gehele areaal aan de CROW-richtlijnen wil laten voldoen, een investering benodigd is van € 1.783.000,-. Om de hierop volgende jaren te voorkomen dat wegvakonderdelen de richtlijn overschrijden, is regulier onderhoud nodig van gemiddeld € 236.600,- per jaar. In bijlage 9 staat de basisplanning in een grafische weergave afgebeeld.

Jaar	Jaarlijkse onderhoudskosten		Ondvdoende (%)
	Regulier onderhoud	Achterstallig onderhoud	
2012			16
2013	€ 0	€ 1.783.000	2
2014	€ 452.000	€ 0	0
2015	€ 0	€ 0	0
2016	€ 714.000	€ 0	0
2017	€ 17.000	€ 0	0
Benodigd budget (totaal)	€ 1.183.000	€ 1.783.000	

Tabel 8.1 Basisplanning 2012-2021

8.5.2 Budgetplanning met huidig budget

Bij dit scenario is het huidig beschikbare budget van de gemeente Heiloo als uitgangspunt genomen. Het doel van deze planning is bepalen of het huidig beschikbare budget toereikend is om het areaal aan de CROW richtlijnen te laten voldoen en wat de gevolgen hiervan zijn op de ontwikkeling van de kwaliteit.

De gemeente Heiloo beschikt in 2013 en 2014 over een onderhoudsbudget voor wegverhardingen van € 176.000,- per jaar. Van 2015 t/m 2017 is slechts € 106.000,- per jaar beschikbaar, als gevolg van het afvallen van het budget voor renovatie. Het beschikbare budget wordt in zijn geheel ingezet om het achterstallig onderhoud weg te werken. Hiervoor zal niet altijd het maximaal beschikbare bedrag gebruikt worden, zoals voor het jaar 2015 te zien is. Dat is mogelijk doordat de planning in dat jaar geen kleine projecten heeft die het budget sluitend kunnen maken.

Omdat het budget niet toereikend is nemen in vijf jaar tijd de kosten voor het wegwerken van achterstallig onderhoud toe van € 1.783.000,- (tabel 8.1) naar € 3.520.000,- (tabel 8.2). Deze toename wordt grotendeels veroorzaakt door kapitaalsvernietiging op asfaltverhardingen. Het beschikbare budget wordt in zijn geheel besteed aan het wegwerken van het achterstallig onderhoud. Elk jaar wordt weliswaar iets aan achterstallig onderhoud ingelost, maar tegelijkertijd worden andere wegvakonderdelen weer achterstallig doordat er geen budget is voor regulier onderhoud. Er treedt dan kapitaalsvernietiging op. Het verschil tussen de kosten van uitgesteld onderhoud (=zwaardere maatregel) en de kosten van tijdig onderhoud is kapitaalsvernietiging. Tot en met 2017 ontstaat als gevolg daarvan ongeveer voor € 1.500.000,- aan kapitaalsvernietiging.

In tabel 8.2 is ook te zien wat het ontoereikende budget betekent voor de kwaliteitsontwikkeling van het totale areaal. Te zien is dat de kwaliteit van het areaal verder achteruit gaat van 16% onvoldoende in 2012 naar 20% onvoldoende in 2017. Het areaal voldoet hiermee niet aan de CROW richtlijnen voor verantwoord wegbeheer. In bijlage 10 staat de budgetplanning in een grafische weergave afgebeeld.

Jaar	Beschikbaar budget	Waar wordt het beschikbare budget aan besteed:		Onvoldoende (%)
		Regulier onderhoud	Achterstallig onderhoud	
2012				16
2013	€ 176.000	€ 0	€ 171.000	15
2014	€ 176.000	€ 0	€ 171.000	16
2015	€ 106.000	€ 0	€ 75.000	15
2016	€ 106.000	€ 0	€ 102.000	21
2017	€ 106.000	€ 0	€ 104.000	20
2018 *			€ 3.520.000	

* In het zesde jaar (2018) worden de doorgeschoven achterstallige onderhoudskosten gevisualiseerd. Dit zijn kosten voor achterstallig onderhoud die niet met het huidige budget weggewerkt kunnen worden en zodoende doorgeschoven worden naar het zesde jaar. Hierin is ook de opgetreden kapitaalsvernietiging opgenomen.

Tabel 8.2 Budgetplanning met huidig budget

8.5.3 Budgetplanning met handhaving 16% onvoldoende

Bij deze budgetplanning is een budget ingevoerd waarbij de kwaliteit van het areaal niet verder afneemt, maar ook niet toeneemt. Met andere woorden; het percentage onvoldoende blijft na vijf jaar ongeveer 16%. De resultaten van deze budgetplanning staan in tabel 8.3 gevisualiseerd.

Zoals uit de tabel blijkt doet deze situatie zich voort bij een budget voor wegbeheer van ongeveer € 250.000,- per jaar, exclusief klein onderhoud. Het percentage onvoldoende fluctueert door de jaren heen, maar komt in 2017 uit op ongeveer 16% onvoldoende.

Het budget van € 250.000,- per jaar is echter onvoldoende om het bestaande achterstallig onderhoud weg te werken en tijdig regulier onderhoud uit te voeren. Het achterstallig onderhoud neemt zelfs toe. Na vijf jaar is het achterstallig onderhoud toegenomen van € 1.783.000,- (zie basisplanning; paragraaf 8.5.1) naar ongeveer € 2.459.000,-.

Deze toename wordt grotendeels veroorzaakt door kapitaalsvernietiging op asfaltverhardingen. De budgetplanning zet namelijk automatisch het beschikbare geld in om eerst de slechtste wegvakonderdelen aan te pakken. Dit is het achterstallig onderhoud. Elk jaar wordt dus ongeveer voor € 250.000,- aan achterstallig onderhoud ingelost. Maar doordat er geen geld overblijft voor regulier onderhoud, worden andere wegvakonderdelen in de loop der tijd achterstallig. Voor asfaltverhardingen betekent dit dat er kapitaalsvernietiging optreedt. Uitstel van regulier onderhoud betekent namelijk een zwaardere en dus duurdere onderhoudsmaatregel. Tot en met 2017 ontstaat als gevolg daarvan ongeveer voor € 1.193.000,- aan kapitaalsvernietiging.

Met een onderhoudsbudget van € 250.000,- per jaar neemt de kwaliteit van het areaal niet verder af. Dit scenario biedt echter onvoldoende financiële mogelijkheden om het areaal structureel naar een beter niveau te brengen en de toename van het achterstallig onderhoud terug te dringen. Met dit scenario wordt niet voldaan aan de CROW richtlijnen voor verantwoord wegbeheer. In bijlage 11 staat de budgetplanning in een grafische weergave afgebeeld.

Jaar	Benodigd budget	Waar wordt het benodigd budget aan besteed:		Onvoldoende (%)
		Regulier onderhoud	Achterstallig onderhoud	
2012				16
2013	€ 250.000	€ 0	€ 212.000	15
2014	€ 250.000	€ 0	€ 247.000	15
2015	€ 250.000	€ 0	€ 226.000	13
2016	€ 250.000	€ 0	€ 235.000	18
2017	€ 250.000	€ 0	€ 244.000	16
2018*			€ 2.459.000	

*In het zesde jaar (2018) worden de doorgeschoven achterstallige onderhoudskosten gevisualiseerd. Dit zijn kosten voor achterstallig onderhoud die niet met het huidige budget weggewerkt kunnen worden en zodoende doorgeschoven worden naar het zesde jaar. Hierin is ook de opgetreden kapitaalsvernietiging opgenomen.

Tabel 8.3 Budgetplanning met handhaving 16% onvoldoende

8.5.4 Budgetplanning met doelstelling 9% onvoldoende binnen vijf jaar

Met deze budgetplanning wordt gestreefd om de kwaliteit van het areaal in vijf jaar tijd terug te brengen van 16% onvoldoende (huidig) naar 9% onvoldoende. De budgetplanning geeft aan welk bedrag hiervoor benodigd is, en waar dit geld de eerste vijf jaar aan besteed wordt (regulier onderhoud of achterstallig onderhoud).

Tabel 8.4 geeft inzicht in de resultaten van de budgetplanning. Uit de tabel kan opgemaakt worden dat met een jaarlijks budget voor wegbeheer van ongeveer € 400.000,- het percentage onvoldoende in vijf jaar tijd zal zakken naar 9% onvoldoende. Met andere woorden; om binnen vijf jaar het percentage 9% onvoldoende te halen, is jaarlijks een budget benodigd van ongeveer € 400.000,-.

Het budget van € 400.000,- per jaar is echter onvoldoende om het bestaande achterstallig onderhoud in zijn geheel weg te werken en regulier onderhoud uit te voeren. Na vijf jaar zal nog steeds achterstallig onderhoud blijven bestaan van ongeveer € 1.000.000,-. Dit is aanzienlijk minder dan het achterstallig onderhoud dat ontstaat met het huidige budget, namelijk circa € 3.500.000,- (paragraaf 8.5.2).

Een deel van het bestaande achterstallig onderhoud wordt in dit scenario afgelost. Doordat er echter geen geld besteed wordt aan regulier onderhoud, zullen andere wegvakonderdelen langzaam achterstallig worden. Bij asfaltverhardingen resulteert dit in kapitaalsvernietiging. Uitstel van regulier onderhoud betekent namelijk een zwaardere en dus duurdere onderhoudsmaatregel.

Met een onderhoudsbudget van € 400.000,- per jaar stijgt de kwaliteit van het areaal naar 9% onvoldoende in 2017. Het budget is echter onvoldoende om al het achterstallig onderhoud in te lossen. In de praktijk zal daarom met onderhoudsbudgetten, planjaren en maatregelen geschoven moeten worden om een zo efficiënt mogelijk inzet van middelen te krijgen waarbij kapitaalsvernietiging zoveel mogelijk wordt voorkomen. Met dit scenario wordt niet voldaan aan de CROW richtlijnen voor verantwoord wegbeheer. In bijlage 12 staat de budgetplanning in een grafische weergave afgebeeld.

Jaar	Benodigd budget	Waar wordt het benodigd budget aan besteed:		Onvoldoende (%)
		Regulier onderhoud	Achterstallig onderhoud	
2012				16
2013	€ 400.000	€ 0	€ 380.000	14
2014	€ 400.000	€ 0	€ 394.000	13
2015	€ 400.000	€ 0	€ 396.000	9
2016	€ 400.000	€ 0	€ 392.000	12
2017	€ 400.000	€ 0	€ 354.000	9
2018*			€ 1.000.000	

*In het zesde jaar (2018) worden de doorgeschoven achterstallige onderhoudskosten gevisualiseerd. Dit zijn kosten voor achterstallig onderhoud die niet met het huidige budget weggewerkt kunnen worden en zodoende doorgeschoven worden naar het zesde jaar. Hierin is ook de opgetreden kapitaalsvernietiging opgenomen.

Tabel 8.4 Budgetplanning met doelstelling 9% onvoldoende binnen vijf jaar.

9 Conclusies en aanbevelingen

9.1 Conclusies

De gemeente Heiloo heeft een onderzoek uitgevoerd naar de huidige kwaliteit van het verhardingsareaal binnen het gemeentelijk grondgebied. De resultaten hiervan vormen samen met de beleidsmatige hoofdstukken en de onderhoudsplanningen, de basis voor het beleidsplan wegbeheer.

9.1.1 Aansprakelijkheid en regelgeving

Voor de gemeente Heiloo zijn de landelijke en provinciale wet- en regelgeving omtrent wegbeheer van groot belang. Met name de Wegenwet en de Wet milieubeheer zijn belangrijke wetten waarin de onderhoud- en milieuplicht met betrekking tot wegbeheer worden bepaald. De gemeente Heiloo heeft het voornemen om zich te committeren aan de landelijke wet- en regelgeving en daaruit voortvloeiende landelijke standaarden voor wegbeheer. De zorgplicht jegens de provincie vult de gemeente Heiloo in met het Verkeersplan Heiloo 2008.

Door het navolgen van de landelijke wet- en regelgeving verkleint de gemeente Heiloo de kans op risico- en schuldaansprakelijkheidclaims, als gevolg van gebreken aan de weg. Claims worden tevens geborgd door het jaarlijks laten inspecteren van het wegenareaal, het verzamelen en registreren van meldingen en klachten, het verrichten van onderhoudswerkzaamheden (naar aanleiding van een inspectie, klacht of melding), en door het voeren van een claimbehandelingsproces. Tenslotte geeft de gemeente Heiloo, door middel van dit beleidsplan wegbeheer, duidelijkheid over de financiële situatie en de gevolgen voor het beheer, onderhoud en de kwaliteit van het wegenareaal.

9.1.2 Raakvlakken met wegbeheer

Om het onderhoudsproces van wegen te optimaliseren zet de gemeente Heiloo in op een integrale werkwijze, waarbij alle betrokken en relevante beheerdisciplines nauw met elkaar samenwerken. Bij integraal beheer gaat het erom dat de openbare ruimte als één geheel wordt ervaren. Dit resulteert al in een samenwerking tussen rioolbeheer en wegenbeheer en tussen de afdeling bouw- en woningtoezicht en de afdeling beheer openbare ruimte. Rioleringsprojecten worden zo veel mogelijk integraal opgepakt met de beleidsterreinen wegen, groen en ruimtelijke ordening.

Herstel van de boomwortelopdruk vindt in de gemeente Heiloo in alle gevallen plaats door, of in samenspraak met de afdeling Beheer Openbare Ruimte. Een aandachtspunt blijft de structurele afstemming tussen de wegbeheerder en de groenbeheerder, met name op het gebied van boomwortelopdruk en veiligheid, zowel in het ontwerp- als beheerproces. Door de plannen zoveel mogelijk in elkaar te schuiven is een grote efficiëntieslag te behalen en dienen ruimere (financiële) mogelijkheden zich aan.

Gladheidbestrijding en het voorkomen van vorstschade is ook een belangrijk aandachtgebied als het gaat om verantwoord wegbeheer. De gemeente Heiloo heeft een actueel gladheidbestrijdingsplan waarin de verplichtingen van de gemeente staan uitgewerkt. Een goed opgezet gladheidbestrijdingsplan kan onder bepaalde omstandigheden juridische waarde hebben. De gemeente Heiloo voert strategisch klein onderhoud uit voor aanvang van de winterperiode om vorstschade zoveel mogelijk te voorkomen. De gevolgen van vorstschade kunnen zijn: kapitaalsvernietiging, gevaarzetting voor weggebruikers en een verhoogde kans op aansprakelijkheidclaims.

Tenslotte is in het beleidsplan aandacht besteed aan het comfort en aanzien van de wegverhardingen. Comfort heeft met name betrekking op fietsers en fietspaden. De fiets moet in de gemeente Heiloo een grotere rol vervullen bij verplaatsingen op afstanden korter dan tien kilometer. De kwaliteit is op dit moment nog niet optimaal waardoor het fietscomfort op sommige plekken onvoldoende is. Daarom is in het Verkeersplan Heiloo de keuze gemaakt om de hoofd fietsstructuur zoveel mogelijk in asfalt uit te voeren. Bij wegreconstructies en rioolvervanging in woongebieden is het uitgangspunt dat asfaltwegen zoveel mogelijk wordt vervangen door elementverhardingen. De criteria uit de Welstandnota Heiloo 2011 moeten als uitgangspunt worden genomen bij de (her)inrichting van de openbare ruimte.

9.1.3 *Kwantiteit en kwaliteit*

De gemeente Heiloo heeft in totaal 1.149.687 m² verhardingen in beheer. Het areaal bestaat voornamelijk uit elementverharding (57%) en asfaltverharding (40%). Van dit verhardingsareaal is de technische kwaliteit bepaald. Ongeveer 16% van de verhardingen krijgen de classificatie onvoldoende. Dat geldt zowel voor asfalt- als voor elementverharding. In 2009 was slechts 11% van de asfaltverharding en 6% van de elementverharding van onvoldoende kwaliteit.

Bij beperkte financiële middelen ligt de prioriteit in de gemeente Heiloo bij het beleidsthema veiligheid. De nadruk op de veiligheid blijkt onder andere uit de strategische visie 2005-2015 en het collegeprogramma 2010-2014. De aandacht voor het thema veiligheid lijkt zich ook uit te drukken in de kwaliteit. Maar liefst 87% van het wegenareaal scoort een voldoende als het gaat om schades die de veiligheid negatief beïnvloeden, tegenover 78% voldoende voor de algemene technische kwaliteit van het areaal.

Als de kwaliteit van de verharding afgezet wordt tegen de wijkindeling dan valt te concluderen dat de wijken Heiloo Oost (22% onvoldoende) en Heiloo West (28% onvoldoende) het slechts scoren. De stationsomgeving en Ypestein hebben daarentegen een goede kwaliteit. Slechts 10% van Ypestein en 12% krijgen de classificatie onvoldoende. Een verklaring hiervoor kan zijn dat de stationsomgeving op een hoger niveau wordt onderhouden en dat Ypestein een relatief jonge wijk is.

9.1.4 Financiële beleid en onderhoudsplanningen

Er zijn in totaal vier onderhoudsscenario's doorgerekend voor het wegenareaal in de gemeente Heiloo; een basisplanning en drie budgetplanningen. Uit de basisplanning blijkt dat er een eenmalige investering nodig is van € 1.783.000,- om het bestaande achterstallig onderhoud in de gemeente weg te werken. Daarnaast zou de gemeente Heiloo jaarlijks ongeveer € 236.600,- aan regulier onderhoud moeten besteden om het areaal de komende vijf jaar op CROW niveau te houden.

De gemeente Heiloo heeft ongeveer € 176.000,- per jaar beschikbaar voor de periode 2013-2014. Voor de periode daarna (tot 2017) is slechts € 106.000,- beschikbaar voor onderhoud aan wegen. Deze bedragen zijn exclusief de budgetten voor klein onderhoud.

Met het huidige budget nemen de kosten voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud de komende vijf jaar toe van € 1.783.000,- naar € 3.520.000,-. De planning zet het jaarlijks beschikbare budget in om het achterstallig onderhoud weg te werken. Omdat het budget niet toereikend is blijft er geen budget over voor regulier onderhoud. Hierdoor zal een deel van de verharding afzakken naar het kwaliteitsniveau achterstallig, wat leidt tot een grotere post voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Het gevolg van te weinig onderhoudsbudget is dus dat noodzakelijk onderhoud wordt doorgeschoven en de kwaliteit van het areaal afneemt (van 16% onvoldoende in 2012 naar 20% onvoldoende in 2017).

De budgetplanning waarbij de kwaliteit 16% onvoldoende voor de komende vijf jaar wordt gehandhaafd, biedt eveneens onvoldoende financiële mogelijkheden om het areaal structureel naar een beter niveau te brengen en de toename van het achterstallig onderhoud terug te dringen. Met een onderhoudsbudget van € 250.000,- per jaar neemt de kwaliteit van het areaal niet verder af. Met dit scenario wordt echter niet voldaan aan de CROW richtlijnen voor verantwoord wegbeheer.

Tenslotte is een budgetplanning opgesteld met als doel om het areaal in vijf jaar tijd terug te brengen van 16% onvoldoende (huidig) naar 9% onvoldoende. Uit deze planning kan opgemaakt worden dat met een jaarlijks budget voor wegbeheer van € 400.000,- het percentage onvoldoende in vijf jaar tijd zal zakken naar 9%. Met dit budget zal na vijf jaar nog steeds achterstallig onderhoud blijven bestaan van ongeveer € 1.000.000,-. Dit is aanzienlijk minder dan het achterstallig onderhoud met het huidige budget. Met dit scenario wordt eveneens niet voldaan aan de CROW richtlijnen voor verantwoord wegbeheer.

9.2 Aanbevelingen

Op basis van de conclusies uit de vorige paragraaf zijn een aantal aanbevelingen opgesteld. De aanbevelingen geven voorstellen ter continuering of verbetering van het beheer- en/of beleidsproces. De aanbevelingen zijn geen bestuurlijk vastgestelde doelen of speerpunten maar zijn slechts richtinggevend voor het verbeteren van het beheer- en onderhoudsproces.

Het opvolgen van de aanbevelingen uit dit beleidsplan geven geenszins zekerheid in het voorkomen van risico- en schuldaansprakelijkheid. Beheer en onderhoud is een integraal en continue proces dat gebonden is aan budgetten en landelijke en provinciale wet- en regelgeving. Het gemeentelijk bestuur bepaalt de beschikbare onderhoudsbudgetten en de wegbeheerder zorgt voor een juiste besteding van de middelen. De wegbeheerder dient daarom te allen tijde zijn areaalgegevens, beheerstrategie en onderhoudsplanning te controleren, waar nodig bij te stellen en af te stemmen met andere beheerdisciplines.

Naar aanleiding van de resultaten van de globale visuele inspectie zijn de volgende aanbevelingen opgesteld, geordend naar onderwerp:

Financieel

1. Een eenmalige investering doen om het achterstallig onderhoud weg te werken en daarmee het wegenareaal op gewenst niveau te brengen.
2. Het op dit moment ontoereikende budget voor regulier onderhoud van wegen verhogen zodat kapitaalsvernietiging en verdere structurele achteruitgang van het wegenareaal wordt voorkomen.
3. Voor het bepalen van het toekomstige onderhoudsbudget rekening houden met geplande areaaluitbreidingen en andere kostenverhogende ingrepen in het wegprofiel, zoals bijvoorbeeld de toepassing van duurzame materialen, geluidsreducerende asfalt en snelheidremmende maatregelen.
4. Oprichten van een voorziening 'onderhoud wegen', ter voorkoming van administratieve en financiële tijdsdruk bij het afronden van projecten, alsmede het mogelijk maken om aan wegenonderhoud gerelateerde gelden te borgen in de genoemde voorziening.
5. Bij het opstellen van de jaarlijkse onderhoudsplanning en prioritering, rekening houden met kapitaalvernietiging op asfaltwegen die niet tijdig onderhouden worden.

Inrichting, beheer en onderhoud

6. Bij graafwerkzaamheden van aannemers in gemeentegrond degeneratiekosten berekenen, in rekening brengen en storten in de nog op te richten voorziening 'onderhoud wegen'.
7. Het integraal werken tussen de afdelingen groenbeheer, rioolbeheer, wegbeheer en kunstwerkenbeheer continueren en intensiveren door plannen en projecten zoveel mogelijk in elkaar te schuiven.
8. Bij werkzaamheden met betrekking tot gladheidbestrijding, verkeersremmende maatregelen, geluidreducerend asfalt en teerhoudend asfalt de landelijke standaarden en vigerende wet- en regelgeving volgen.

9. Ter voorkoming van vorstschade tijdig groot onderhoud uitvoeren en tevens continueren van het beleid om de asfaltwegen jaarlijks in het najaar winterklaar te maken door middel van het uitvoeren van strategische klein onderhoud voor aanvang van de vorstperiode.
10. Bij (her)inrichting en rioolvervanging waarbij gekozen wordt voor het vervangen van asfaltverharding voor elementverharding, rekening houden met de criteria voor materiaalkeuze in de welstandnota Heiloo 2011 en de doelstelling voor het verbeteren van het fietscomfort.
11. Het bestaande meldingensysteem optimaal benutten ter voorkoming van aansprakelijkheidclaims.
12. Het inspectieproces en onderhoudsproces optimaliseren ter voorkoming van risico- en schuldaansprakelijkheidclaims.

Prioritering

13. Kapitaalvernietiging van asfaltverharding voorkomen door regulier onderhoud aan asfalt te prioriteren boven onderhoud aan elementverharding; waarbij intensief gebruikte wegen met asfaltverharding weer voorrang hebben op wegen met een lagere categorisering.
14. Prioriteit leggen op het verbeteren van het fietscomfort door het asfalteren van de hoofd fietsstructuur en het tijdig uitvoeren van regulier onderhoud aan de asfalt fietspaden.
15. De reeds bestaande prioritering op veiligheid aanhouden om claimrisico's te blijven beheersen.
16. De reeds bestaande prioritering van voet- en fietspaden bij klein onderhoud handhaven, waarbij nadruk wordt gelegd op de veiligheid van de gebruiker.

Wegbeheersysteem en wegenlegger

17. Het actueel houden van het wegbeheersysteem (areaalgegevens, ondergrondsoort etc.) ter verbetering van het onderhoudsproces.
18. De wegenlegger actualiseren en digitaliseren zodat het in de toekomst eenvoudiger is om aanpassingen te doen.

Bijlage 1

Werkwijze

(7 pagina's, exclusief voorblad)

Werkwijze

Algemeen

Voor het opstellen van dit beleidsplan wegbeheer is de wegbeheersystematiek van het CROW gebruikt (CROW-publicatie 146 en 147). De vertaling van de globale visuele inspectie naar een optimale beheerstrategie is gedaan met behulp van het wegbeheerprogramma gisib (voorheen VIAVIEW) van KOAC·NPC. gisib is een geautomatiseerd beheersysteem, gebaseerd op de CROW-systematiek.

CROW wegbeheersystematiek (technische kwaliteit)

In Nederland is de systematiek voor wegbeheer gestandaardiseerd door het CROW. Deze systematiek is geschikt voor het plannen en begroten van het noodzakelijk constructief wegonderhoud en het vaststellen van de aanwezige kwaliteit.

Met de CROW-systematiek voor wegbeheer wordt beoogd om aan de hand van de conditie van verhardingen een verantwoorde en gemotiveerde onderhoudsplanning en begroting op te stellen. De systematiek biedt de wegbeheerder:

- inzicht in de huidige en toekomstige kwaliteit van zijn verhardingen;
- inzicht in de meerjaren onderhoudsbehoefte op netwerkniveau;
- een indicatie van de projecten welke op korte termijn aangepakt dienen te worden;
- de mogelijkheid om op gefundeerde basis prioriteiten te stellen.

Globale visuele inspectie

De basis van de CROW-systematiek is het verzamelen, muteren en bijhouden van technische gegevens over de verhardingen van het beheerde wegennet. De kwaliteit van het wegennet in de gemeente Heiloo is vastgesteld door het uitvoeren van globale visuele inspecties. Daarbij zijn wegverhardingen per wegvakonderdelen beoordeeld op aanwezige schade (tabel 1), in ernst (licht, matig, ernstig) en omvang (gering, enig, groot). Alleen de verhardingen waarvan het verhardingstype bekend is, zijn geïnspecteerd.

Het kwaliteitniveau is bepaald aan de hand van de CROW richtlijnen. Deze richtlijnen bepalen het minimale kwaliteitsniveau dat toelaatbaar is. Er zijn drie kwaliteitniveaus te onderscheiden:

- **Voldoende** (Schade zit nog ruim voor de richtlijn. Restlevensduur > 5 jaar)
- **Matig** (Richtlijn wordt op korte termijn bereikt. Restlevensduur ca. 3-5 jaar)
- **Onvoldoende** (De richtlijn is bereikt of overschreden. Restlevensduur 0-2 jaar)

Type verharding	Schadegroep			
	Textuur	Vlakheid	Samenhang	Waterdichtheid
Asfalt	rafeling	dwarsonvlakheid oneffenheden langsonvlakheid	scheurvorming	-
Elementen	-	dwarsonvlakheid oneffenheden langsonvlakheid	-	-
Beton	-	oneffenheden	scheurvorming	voegvulling

Tabel 1 Schadebeelden conform CROW

Klein onderhoud

Het klein onderhoud is niet apart geïnspecteerd in de gemeente Heiloo, maar meegenomen als notitie bij de globale visuele inspectie. Klein onderhoud omvat alle schades die ernstig zijn, maar waarvan de omvang te gering is om als schade te noteren en die niet door middel van een groot onderhoudsmaatregel zijn te herstellen. Als klein onderhoud niet of te laat wordt uitgevoerd zal eerder groot onderhoud noodzakelijk zijn. Het doel van het uitvoeren van klein onderhoud is:

- instandhouding van de gebruiksfunctie van de weg (zorgen voor veiligheid en comfort)
- vertragen van de structurele achteruitgang van de verharding (beïnvloeden gedrag)
- homogeniseren van de kwaliteit van het wegvakonderdeel (beïnvloeden van moment en type groot onderhoudsmaatregel)
- herstellen van schade waar klein onderhoud bij uitstek geschikt voor is (repareren randschade, dwarsscheuren, voegen, plaatselijk herstraten)

Kwaliteit per beleidsthema's

De wegbeheersystematiek van het CROW biedt ook de mogelijkheid om de geïnspecteerde kwaliteit te koppelen aan beleidsthema's. Daarbij wordt rekening gehouden met de mate waarin schadebeelden gerelateerd zijn aan specifieke beleidsthema's. Dit heeft tot gevolg dat de kwaliteitsverdeling anders is dan bij de algemene technische kwaliteit. In tabel 2 op de volgende pagina staat een overzicht van de door CROW gehanteerde beleidsthema's. De gemeente Heiloo legt haar focus op het beleidsthema veiligheid, zoals blijkt uit de strategische visie 2005-2015 en het collegeprogramma 2010-2014.

Thema	Omschrijving
Aanzien	Het aanzien van de verharding wordt in hoge mate bepaald door de algehele onderhoudstoestand van een weg. Met name scheurvorming, oneffenheden en randschade geven een wegvak een minder aantrekkelijk aanzien. Het beleidsthema Aanzien heeft voornamelijk betrekking op asfaltverhardingen.
Comfort	Het comfort wordt bepaald door de mate waarin de weggebruiker hinder ondervindt van de onderhoudstoestand van de weg. Met name 'vlakheid' heeft invloed op het comfort. Hierbij kan ook gedacht worden aan opspattend water uit (regen)plassen, die op de weg blijven staan.
Veiligheid	Veiligheid geeft aan in hoeverre het veilig is gebruik te maken van de wegverharding. Als dat niet het geval is, kunnen er gevaarlijke situaties ontstaan, die mogelijk leiden tot ongevallen en/of schadeclaims. Met name ernstige oneffenheden en dwarsonvlakheid zijn schadevormen die gemakkelijk gevaarlijke situaties kunnen opleveren.
Duurzaamheid	Duurzaamheid heeft betrekking op de technische instandhouding van de verharding. Het schadebeeld 'scheurvorming' is bijvoorbeeld van invloed op de duurzaamheid. Bij schade die valt onder dit thema geldt dat niet tijdig herstellen van de schade een zwaardere en duurdere onderhoudsmaatregel noodzakelijk is. Indien niet tijdig wordt hersteld, zal sprake zijn van kapitaalvernietiging.

Tabel 2 Verklaring beleidsthema's

Het opstellen van onderhoudsplanningen en begrotingen

De planningen en begrotingen zijn opgesteld aan de hand van de geïnspecteerde gegevens. Voor de eerste vijf jaar van de onderhoudsplanning (korte- en middellange termijn) is bepaald wat het optimale onderhoudsjaar van een wegvakonderdeel is. Dat is gedaan op basis van de actuele kwaliteit en de verwachting ten aanzien van het verloop van de kwaliteit (gedragsmodellen). Na het bepalen van het moment van onderhoud dient de wegbeheerder op basis van de aanwezige schade de meest optimale onderhoudsmaatregel te kiezen.

Er kunnen verschillende onderhoudsplanningen worden opgesteld. Een basisplanning en budgetplanning. Een basisplanning wordt gemaakt om voor het gehele areaal de kosten te berekenen voor het benodigde onderhoud, zonder dat er rekening gehouden wordt met een beschikbaar budget. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat er geen enkel wegvakonderdeel onder de richtlijn komt.

In een budgetplanning wordt gewerkt met een vast budget. Het onderhoud wordt zodanig gepland totdat het budget op is. Bij te weinig budget moet het onderhoud worden uitgesteld waardoor achterstallig onderhoud ontstaat en de kwaliteit achteruit gaat. Als onderhoud op asfalt niet tijdig uitgevoerd wordt, zullen de onderhoudskosten stijgen waardoor kapitaalvernietiging ontstaat.

De maatregeltoets

Na het vaststellen van het kwaliteitsniveau, de onderhoudsbehoefte, planning en begroting bepaald de methode dat de beheerder de maatregelen voor de korte termijn controleert met de zogenoemde maatregeltoets. De keuze van het systeem voor een bepaalde onderhoudsmaatregel is namelijk bedoeld om een juiste inschatting te maken van het voor het onderhoud benodigde budget. Het is niet bedoeld om exact vast te stellen welk onderhoud vereist is. Daarvoor zijn, naast gegevens van de globale visuele inspectie, ook andere gegevens noodzakelijk. Deze gegevens worden bepaald met een maatregeltoets. De maatregeltoets is een controle, zowel op kantoor als op locatie, waarbij de beheerder het planjaar, de maatregel en de omvang van de maatregel kan wijzigingen.

Kapitaalsvernietiging

Het naar achteren verschuiven van het planjaar waarin onderhoud wordt uitgevoerd, bijvoorbeeld als gevolg van wijzigingen in het budget, kan leiden tot kapitaalsvernietiging. Bij uitgesteld onderhoud wordt de noodzakelijke maatregel zwaarder. Het verschil tussen de kosten van uitgesteld onderhoud (=zwaardere maatregel) en de kosten van tijdig onderhoud is kapitaalsvernietiging. Kapitaalsvernietiging kan alleen optreden bij asfaltverhardingen. Bij element- en cementbeton verhardingen vertaalt uitgesteld onderhoud zich in een grotere omvang van de maatregel. Dus de maatregel op zich wordt niet zwaarder.

CROW beheerkostensystematiek (langetermijnplanning)

De CROW systematiek biedt ook de mogelijkheid om voor de langetermijnplanning (> 5 jaar) planningen en begrotingen op te stellen, welke theoretisch nodig zijn om de verharding eeuwig in goede staat te houden. Dit wordt de zogenaamde beheerkostensystematiek genoemd (CROW-publicatie 145).

De systematiek stelt de budgetten vast op basis van onderhoudscycli, waarbij ervan wordt uitgegaan dat het voor de korte termijn geplande onderhoud wordt uitgevoerd. Het resultaat van de berekening van een onderhoudscyclus is het gemiddeld benodigd bedrag per vierkante meter per jaar (cyclusbedrag). Vermenigvuldiging van de oppervlakten met het cyclusbedrag levert een gemiddeld benodigd budget per jaar op.

CROW beeldkwaliteitsystematiek (beeldkwaliteit)

De wegbeheersystematiek heeft een vrij technische invalshoek. Daardoor is deze systematiek minder goed bruikbaar voor de communicatie tussen bestuur en de (technische) wegbeheerder. Bovendien is de technische kwaliteit niet één op één te vergelijken met andere kwaliteitsniveaus in de openbare ruimte. Vergelijking van de kwaliteit tussen beheerdisciplines is daarom moeilijk.

Het CROW heeft mede daarom in 2007 een Kwaliteitscatalogus Openbare Ruimte (KOR) uitgebracht (CROW publicatie 288). In de Kwaliteitscatalogus Openbare Ruimte wordt de onderhoudskwaliteit vastgesteld op basis van beeldkwaliteit. Met de beeldkwaliteit is elk kwaliteitsniveau nu beschreven in, voor bestuurders begrijpelijke (niet technische), bewoordingen en zijn ze geïllustreerd met foto's. Op beleidsniveau kunnen bestuurders en beheerders hierdoor beter discussiëren over het geambieerde kwaliteitsniveau van de openbare ruimte en de bijbehorende onderhoudskosten.

Op basis van de globale visuele inspectie is voor de gemeente Heiloo de beeldkwaliteit voor de verharding vastgesteld. Hierdoor is de kwaliteit van de verharding te vergelijken met de kwaliteit van andere onderwerpen in de openbare ruimte.

RAW-hoofdcodes 70.72.23/70.72.73				
Verharding-gesloten verharding-asfaltverharding-scheurvorming wegtype 3-5 en 7				
A ⁺	A	B	C	D
				
Er is geen scheurvorming. Er is geen schade volgens de CROW-systematiek voor wegbeheer.	Er is lichte scheurvorming. Er is enige schade volgens de CROW-systematiek voor wegbeheer.	Er is enige scheurvorming. De waarschuwingsgrens van de CROW-systematiek voor wegbeheer is overschreden.	Er is aanzienlijke scheurvorming. De richtlijn van de CROW-systematiek voor wegbeheer is overschreden.	Er is veel ernstige scheurvorming. De richtlijn van de CROW-systematiek voor wegbeheer is met meer dan één klasse overschreden. Er is sprake van onderhoudsachterstand.
Ernst en omvang:	Ernst en omvang:	Ernst en omvang:	Ernst en omvang:	Ernst en omvang:
lichte scheurvorming (wijdtte < 5 mm) < 5 m ¹ per 100 m ¹	lichte scheurvorming (wijdtte < 5 mm) ≥ 5 m ¹ per 100 m ¹	lichte scheurvorming (wijdtte < 5 mm)	lichte scheurvorming (wijdtte < 5 mm)	lichte scheurvorming (wijdtte < 5 mm)
matige scheurvorming (wijdtte 5-10 mm) 0 m ¹ per 100 m ¹	matige scheurvorming (wijdtte 5-10 mm)	matige scheurvorming (wijdtte 5-10 mm)	matige scheurvorming (wijdtte 5-10 mm)	matige scheurvorming (wijdtte 5-10 mm)
ernstige scheurvorming (wijdtte > 10 mm) 0 m ¹ per 100 m ¹	ernstige scheurvorming (wijdtte > 10 mm) 0 m ¹ per 100 m ¹	ernstige scheurvorming (wijdtte > 10 mm) < 25 m ¹ per 100 m ¹	ernstige scheurvorming (wijdtte > 10 mm) < 50 m ¹ per 100 m ¹	ernstige scheurvorming (wijdtte > 10 mm) ≥ 50 m ¹ per 100 m ¹

Tabel 2 Voorbeeld schaalbalk Scheurvorming (bron CROW Publicatie 288)

Schaalbalken

Voor het bepalen van de beeldkwaliteit wordt gebruik gemaakt van schaalbalken. Elke schaalbalk beschrijft een kwaliteitscriterium (bv. scheurvorming) dat van toepassing is op het betreffende object, in dit geval de verharding. De schaalbalken bestaan uit drie elementen; de foto's, de beschrijving en de prestatie-eisen. In tabel 3 op de vorige pagina is een voorbeeld van een schaalbalk uit de CROW Kwaliteitscatalogus gevisualiseerd.

Kwaliteitsniveaus

De onderhoudskwaliteit wordt bij de beeldkwaliteit uitgedrukt in vijf kwaliteitsniveaus, variërend van zeer goed (A+) tot slecht (D). In tegenstelling tot de technische kwaliteit (wegbeheersystematiek) is de beeldkwaliteit gedefinieerd voor alle aspecten in de openbare ruimte (wegonderhoud, groenonderhoud, straatmeubilair etc.). Dit maakt een kwaliteitsvergelijking tussen objecten in de openbare ruimte eenvoudiger.

Relatie systematieken

In de wegbeheersystematiek zijn CROW-richtlijnen zodanig gedefinieerd dat deze overeenkomen met het minimale niveau van verantwoord wegbeheer. De systematiek beschrijft, dat bij het overschrijden van de richtlijnen, niet meer wordt voldaan aan de minimale eisen met betrekking tot veiligheid en comfort. Met andere woorden: als de richtlijn wordt overschreden, dan moet onderhoud worden uitgevoerd.

Het laagste kwaliteitsniveau dat een beheerder of bestuurder kan kiezen bij het berekenen van de onderhoudskosten is niveau C (onvoldoende). Kwaliteitsniveau D (onvoldoende; te slecht) is gedefinieerd om aan te kunnen geven dat niet aan het minimale niveau wordt voldaan. Omdat niveau D geen ondergrens kent is het niet mogelijk om hier kosten voor te berekenen.

De CROW-richtlijnen van de wegbeheersystematiek komen dus overeen met niveau C van de kwaliteitscatalogus. Daaruit volgt logischerwijs dat niveau D overeenkomt met de definitie van 'achterstallig onderhoud' in de wegbeheersystematiek.

In de wegbeheersystematiek zijn naast richtlijnen ook waarschuwingsgrenzen gedefinieerd. Deze zijn één niveau strenger dan de richtlijnen. Als de waarschuwingsgrens wordt overschreden, moet naar verwachting over 3 tot 5 jaar onderhoud worden uitgevoerd. Daarmee kan worden gesteld dat het niveau van de waarschuwingsgrenzen overeen komt met niveau B van de beeldkwaliteit.

Tenslotte is gedefinieerd dat beeldkwaliteitsniveau A overeenkomt met de situatie dat er enige schade is conform de definitie van de wegbeheersystematiek. Niveau A+ komt overeen met de situatie dat er geen schade aanwezig is.

Tabel 3 geeft de relatie weer tussen de beeldkwaliteit, technische kwaliteit en de beheerkosten-systematiek zoals hierboven reeds beschreven. Het wegbeheerprogramma gisib biedt de

functionaliteit om met behulp van de inspectiegegevens uit het beheersysteem (technische kwaliteit) de beeldkwaliteit van de verhardingen te bepalen.

	CROW Kwaliteitscatalogus	CROW Wegbeheer
Voldoende	A+ (zeer goed)	Voldoende
	A (goed)	Voldoende
Matig	B (voldoende)	Matig
Onvoldoende	C (matig)	Onvoldoende
	D (te slecht)	Achterstallig

Tabel 3 Beeldkwaliteit versus technische kwaliteit

Bijlage 2

Wet- en regelgeving

(4 pagina's, exclusief voorblad)

Wet- en regelgeving voor wegbeheer

Algemeen

Wetgeving is een belangrijke factor in het wegbeheer. De wegbeheerder heeft een belangrijke taak in het naleven van de wet. Niet alle wegen in Nederland worden echter beheerd door dezelfde beheerder. Nederland kent de volgende wegbeheerders:

- Rijkswaterstaat (A-wegen en sommige N-wegen)
- Provincies (Provinciale N-wegen)
- Waterschappen
- Gemeenten
- Overige (huiseigenaren, bedrijven etc.)

De wettelijke zorgplicht van de wegbeheerder is geregeld in de Wegenwet. De Wegenwet regelt alle verantwoordelijkheden van de openbare wegen in Nederland; er is geen overkoepelende Europese wetgeving. In dit hoofdstuk worden de Wegenwet en andere wettelijke bepalingen kort uiteengezet.

Wegenwet (landelijk)

De Wegenwet is een Nederlandse wet waarin alle verantwoordelijkheden van de openbare wegen in Nederland zijn geregeld. In de Wegenwet staan globaal de volgende zaken vermeld:

- de toegankelijkheid en openbaarheid van wegen;
- de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van wegen en de toezicht hierop;
- dat een weg in goede staat moet verkeren;
- de verplichting van gemeenten om een wegenlegger op te stellen;
- onteigening van gronden voor aanleg of verbetering van wegen;
- recht op tolheffing.

De Wegenwet regelt dus onder andere de verplichtingen voor de betreffende wegbeheerder. Een gemeente is met name belast met artikel 16 van de Wegenwet, waarin wordt gesteld dat de gemeentelijke wegen in goeden staat moet verkeren (wat onder 'goeden staat' verstaan moet worden, wordt niet nader gedefinieerd):

De gemeente heeft te zorgen, dat de binnen haar gebied liggende wegen, met uitzondering van de wegen, welke door het Rijk of ene provincie worden onderhouden, van die bedoeld in artikel 17 en van die, waarop door een ander tol wordt geheven, verkeren in goeden staat.

Op de gemeente rust dus een algemene zorgplicht voor een veilige openbare ruimte. Die zorgplicht houdt mede in dat de gemeente actief moet zijn in het lokaliseren en verhelpen van gevaarlijke situaties op wegen. Vervolgens dienen er passende maatregelen getroffen te worden. Als hierin wordt gefaald kan de gemeente aansprakelijk worden gesteld.

Wet milieubeheer (landelijk)

De Wet milieubeheer (Wm) is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het landelijke milieubeleid staan beschreven. De Wet milieubeheer is de belangrijkste milieuwet en bepaalt welk gereedschap kan worden ingezet om het milieu te beschermen. De praktische uitwerking van de wet wordt verder uitgewerkt in zogenaamde Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en/of een Ministeriële regeling met nadere richtlijnen. Voor de wegbeheerder zijn met name de volgende AMvB's van belang: Besluit asbestwegen milieubeheer en Besluit bodemkwaliteit.

Het Besluit asbestwegen milieubeheer bepaalt dat in verhardingen geen asbest aanwezig mag zijn. Mocht er toch asbest aanwezig zijn dan geeft het besluit aan wat de vervolgacties moeten zijn. Het Besluit bodemkwaliteit heeft als doel vervuiling van de bodem en oppervlaktewater te voorkomen. Het Besluit bodemkwaliteit stelt een aantal voorwaarden aan het (her-)gebruik van weggebouwmaterialen (bijvoorbeeld teerhoudend asfalt).

PVVP (regionaal)

Regionaal is er sprake van een Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP), een beleidsdocument waarin het verkeers- en vervoersbeleid van de provincie uiteen wordt gezet. De Planwet Verkeer en Vervoer verplicht de provincies om een dergelijk plan op te stellen, in samenspraak met het Rijk, de naastgelegen provincies en de gemeenten. In Noord-Holland dienen de waterschappen ook te worden betrokken in de planvorming, omdat het waterschap in die provincie tevens wegbeheerder is. Het PVVP is echter niet overkoepelend en bestrijkt uitsluitend de Provinciale wegen. Voor de gemeentelijke wegen is een gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan nodig.

GVVP (lokaal)

Het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) is een beleidsdocument waarin het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente uiteen wordt gezet. Het provinciebestuur kan de gemeente volgens de kaders van de Planwet Verkeer en Vervoer verplichten een GVVP op te stellen. In het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan wordt onder andere de categorisering van wegen opgenomen. Dit plan vormt daarmee de basis voor het instellen van bijvoorbeeld de 30 km/uur zones en het instellen van 60 km/uur wegen binnen het grondgebied van de gemeente. Het GVVP geeft ook aan welke afmetingen een breedteprofiel van een wegconstructie moet voldoen.

De gemeente Heiloo heeft, evenals de andere gemeenten in de provincie Noord-Holland, geen planplicht maar een zorgplicht jegens de provincie. De gemeente Heiloo moet zorgdragen voor het zichtbaar voeren van een 'samenhangend en uitvoeringsgericht verkeers- en vervoersbeleid, dat richting geeft aan de door het gemeentebestuur te nemen beslissingen inzake verkeer en vervoer'. De provincie Noord-Holland stelt daarbij eisen aan de gemeenten. De volgende punten zijn als essentiële onderdelen gedefinieerd die in het gemeentelijke beleid dienen te worden opgenomen en waar de gemeente primair verantwoordelijk voor is:

Algemeen:

- Bereikbaarheidseisen aan nieuwe locaties stellen.
- Milieueisen hanteren (Euronorm).
- Toepassen milieucriteria bij aanbesteding van gemeentelijke werken.
- Aandacht voor mobiliteitsmanagement in bestemmingsplannen bouw- en milieu-vergunningen.
- De doelstelling voor de verkeersveiligheid doorvertalen naar gemeentelijk niveau.
- Verkeersveiligheid rondom scholen aanpakken.
- Kwaliteitseisen doorstroming op het gemeentelijke wegennet.
- Onderling afstemmen van parkeernormen en tarieven.

Fiets:

- Verbeteren fietsinfrastructuur, aansluitend op de doorstroommassen.
- Verbeteren stallingen (winkelcentra, station, busstation(s), overige functies).
- Verbeteren concurrentiepositie ten opzichte van de auto.
- Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zorgdragen voor goede fietsverbindingen met het omliggende gebied.

OV:

- Goede informatievoorziening gemeenteplattegronden en bewegwijzering op OV-knooppunten.
- Medewerking aan Regionet.
- Verbeteren P+R-faciliteiten. Redeneren op hogere schaal dan Heiloo!

De gemeente Heiloo heeft een verkeersplan (Verkeersplan Heiloo 2008) opgesteld voor haar grondgebied. Door het opstellen van het verkeersplan vult de gemeente haar zorgplicht in jegens de provincie om een samenhangend en uitvoeringsgericht verkeers- en vervoersbeleid te voeren.

Wegenlegger (lokaal)

Op basis van de Wegenwet is elke gemeente in Nederland verplicht te beschikken over een wegenlegger. Een wegenlegger is een register waarin de openbare wegen staan beschreven die buiten de bebouwde kom zijn gesitueerd en toegangswegen naar het station. In de wegenlegger kan men inzien hoe lang de openbare wegen buiten de bebouwde kom zijn, van wat voor materiaal het wegdek is gemaakt, wie onderhoudsplichtig is en wat voor kunstwerken, zoals bruggen of viaducten, er in de weg zijn opgenomen. De wegenlegger levert de juiste informatie voor:

- de omschrijving van de term “openbare weg” in wetten en verordeningen;
- het nemen van verkeers- en andere maatregelen;
- het inventariseren van juridische en technische gegevens van wegen;
- verjaring;
- komgrenzen van Wegenwet en Wegenverkeerswet;
- straatnaamgeving.

De wegenlegger is daarnaast een belangrijk document met juridische bewijskracht. Een wegenlegger levert duidelijkheid bij geschillen over openbaarheid en onderhoudsplicht, o.a. bij:

- uitspraken op basis van het bestuursrecht, civiel en strafrecht;
- te nemen besluiten ten aanzien van onttrekking, bestemming, ontheffing en vergunning;
- het nemen van verkeersmaatregelen en andere maatregelen.

De huidige wegenlegger van de gemeente Heiloo is verouderd. Het is van belang dat de gemeente over een actuele wegenlegger beschikt. Het is namelijk wettelijk verplicht dat alle wegen buiten de bebouwde kom zijn geregistreerd en er mag geen twijfel ontstaan over de openbaarheid en de onderhoudsplicht van wegen. Op een openbare weg zijn namelijk het Wegenverkeersreglement en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van toepassing.

Als de Wegenlegger niet meer overeen komt met de huidige situatie dan wordt geadviseerd om de wegenlegger te herzien. Het is wenselijk om, wanneer mogelijk, de wegenlegger bij actualisatie te integreren in het wegbeheersysteem van de gemeente Heiloo. Dat biedt een aantal voordelen, zoals:

- een groot deel van de benodigde informatie is reeds in het systeem opgenomen;
- uitsluitend aanvullende informatie hoeft te worden toegevoegd;
- alle wegeninformatie bij elkaar in één wegenbestand (geen dubbele data);
- eenvoudig een wegenleggerkaart genereren.

Bijlage 3

Artikel Stichtse Vecht

(1 pagina, exclusief voorblad)

Gemeente Stichtse Vecht aansprakelijk voor letselschade met dood tot gevolg.

13 DECEMBER 2012

Een dodelijk ongeval dat op 31 maart 2009 aan de Nieuweweg in Tienhoven plaatsvond is te wijten aan de gemeente Stichtse Vecht. Dat heeft de rechtbank in Utrecht maandag geoordeeld. Een motorrijdster en haar passagier kwamen ten val toen ze over hobbels (als gevolg van boomwortels) in de weg reden en liepen dermate ernstige letselschade op, doordat zij onder een tegemoetkomende wagen terecht kwamen, waaraan zij overleden. De gemeente kreeg een boete opgelegd van 22.500 euro, waarvan 7.500 voorwaardelijk.

De gemeente was al vóór 2009 door buurtbewoners gewaarschuwd voor de hobbels. Op 1 maart 2009 vond daarnaast op dezelfde weg een ongeval plaats, waarbij een motorrijder viel. De gemeente heeft de weg toen wel gemeten, maar die meting is verkeerd uitgevoerd. De gemeente had wel borden 'slecht wegdek' geplaatst aan het begin en einde van het weggedeelte, maar de rechtbank oordeelde dat de gemeente na begin maart 2009 verkeersmaatregelen had kunnen en moeten nemen om aan de verkeersonveilige situatie een einde te maken of het gevaar te beperken, door het gevaarlijke weggedeelte af te zetten, of direct bij de hobbels een waarschuwing te plaatsen of een toereikende snelheidsbeperking in te stellen. Dit is niet gebeurd. De dood van de motorrijdsters is naar het oordeel van de rechtbank een gevolg van de nalatigheid van de gemeente.

Overheden kunnen in beginsel niet worden vervolgd voor werkzaamheden die zij doen of nalaten die uitsluitend overheidstaken betreffen. De Hoge Raad heeft in haar arrest van 6 januari 1998 (Pikmeer II) de mogelijkheid om lagere overheden te vervolgen verruimd. In dat arrest is overwogen dat vervolging van decentrale overheden alleen is uitgesloten wanneer de gedragingen in kwestie naar hun aard en gelet op het wettelijk systeem rechtens niet anders dan door bestuursfunctionarissen kunnen worden verricht in het kader van de uitvoering van de aan het openbaar lichaam opgedragen bestuurszaak, zodat uitgesloten is dat derden in zoverre op gelijke voet als het openbaar lichaam aan het maatschappelijk verkeer deelnemen. Voor strafrechtelijke immunitet van een publiekrechtelijke rechtspersoon is derhalve alleen ruimte als sprake is van een exclusieve bestuurszaak. Van een exclusieve bestuurszaak is volgens het vonnis van de rechtbank Utrecht van 10 december 2012 geen sprake ten aanzien van het nemen van tijdelijke verkeersmaatregelen zoals het plaatsen van een bord met 30 km/u, een afzetting of een duidelijke waarschuwing bij hobbels in een lokale openbare weg. 'Uit dit vonnis blijkt dat gemeenten en provincies thans ook strafrechtelijk kunnen worden vervolgd vanwege nalatig onderhoud aan openbare wegen ten gevolge waarvan ongelukken gebeuren. Toekomstige rechtspraak moet uitwijzen of de hogere rechterlijke instanties hierover hetzelfde denken', aldus een advocate.

De gemeente Stichtse Vecht heeft inmiddels erkend dat er in de periode voorafgaand aan het ongeval van 31 maart 2009 metingen zijn verricht die achteraf onjuist zijn gebleken en dat er, achteraf gezien, beoordelingsfouten zijn gemaakt. De gemeente betreurt dit en biedt aan de nabestaanden haar oprechte excuses aan. 'De afsluiting van deze lange juridische procedure doet op geen enkele manier recht aan het verlies van de levens van de slachtoffers en aan het leed van de nabestaanden. Mede gelet daarop aanvaarden wij de uitspraak en hebben wij besloten geen hoger beroep in te stellen tegen het vonnis', aldus B&W.

Bron: Verkeersnet

Bron 2: www.letselschade.nl

Bijlage 4

Aansprakelijkheid

(3 pagina's, exclusief voorblad)

Aansprakelijkheid in relatie tot wegbeheer

Algemeen

Indien er te weinig budget beschikbaar is voor het noodzakelijk onderhoud, heeft dat invloed op de onderhoudskosten in de toekomst. Dit heeft ook tot gevolg, dat er extra kosten ontstaan door de wettelijke aansprakelijkheid van de beheerder indien burgers schade ondervinden door gebreken aan de verharding. Burgers worden steeds mondiger en beschikken steeds vaker over rechtsbijstandsverzekeringen. Hierdoor worden steeds meer claims toegekend en wordt de behandeling van schadeclaims arbeidsintensiever.

Bovendien is sinds 1992 door invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek de bewijslast omgedraaid. Dit heeft tot gevolg, dat ook wanneer een beheerder zijn zorgverplichting is nagekomen, hij toch aansprakelijk kan worden gesteld, door iemand die schade lijdt als gevolg van gebreken aan de weg. De wettelijke aansprakelijkheid kan daarbij worden onderverdeeld in schuldaansprakelijkheid en risicoaansprakelijkheid.

Risicoaansprakelijkheid

Van risicoaansprakelijkheid is sprake, indien de schade het gevolg is van een gebrek aan de openbare weg. Er is sprake van een gebrek aan de weg als de weg niet voldoet aan de eisen, die men er onder de gegeven omstandigheden aan mag stellen en hierdoor een gevaarlijke situatie ontstaat. Dit houdt in dat de wegbeheerder aansprakelijk is voor schade als gevolg van een gebrek, ook al was hij niet op de hoogte van het gebrek. Voorbeelden van gebreken zijn: gaten in de weg, losliggende stoeptegels, ondeugdelijk uitgevoerde drempels, etc.

Als eenmaal vastgesteld is, dat schade is ontstaan als gevolg van een gebrek, dan is de enige mogelijkheid voor de wegbeheerder om onder de aansprakelijkheid uit te komen, een beroep te doen op de zogenaamde 'tenzijclausule'. De tenzijclausule houdt onder meer in, dat de wegbeheerder niet aansprakelijk is als er een zeer korte periode ligt tussen het ontstaan van het gebrek en het ontstaan van de schade. Een beroep op de tenzijclausule dient goed te worden onderbouwd. De wegbeheerder moet aantonen, dat ook al was hij van de situatie op de hoogte, vanwege het korte tijdsbestek tussen het ontstaan van het gebrek en het ontstaan van de schade geen mogelijkheid bestond tot het treffen van maatregelen. Verder dient de wegbeheerder aan te tonen, dat de weg regelmatig is gecontroleerd. Bij schade geconstateerd er direct doeltreffende maatregelen zijn genomen. Deze controles, evenals eventueel uitgevoerde maatregelen, moeten bij voorkeur worden vastgelegd wil de wegbeheerder zich hierop kunnen beroepen.

Schuldaansprakelijkheid

Indien de schade niet het gevolg is van een gebrek aan de weg zelf, maar van de aanwezigheid van losse voorwerpen of substanties op de weg, dan is er sprake van schuldaansprakelijkheid. In tegenstelling tot de risicoaansprakelijkheid geldt dat de wegbeheerder aan de

aansprakelijkheid kan ontkomen door aan te tonen dat zij niet op de hoogte was (of had kunnen zijn) van de betreffende situatie. Ook hier geldt dat de wegbeheerder moet aantonen dat de weg regelmatig is gecontroleerd en dat een doeltreffende maatregel is uitgevoerd indien schade is geconstateerd.

De wegbeheerder

Voor de wegbeheerder is het van belang, dat hij zijn functie naar eer en geweten uitvoert met de middelen, die hij ter beschikking heeft. Belangrijk is wel dat hij regelmatig zijn areaal laat controleren (dus het inspectieproces) en tijdig en voldoende waarschuwt bij eventueel gevaar.

Persoonlijke aansprakelijkheid zou voorkomen kunnen worden. Door de juiste partij de besluitvorming te laten nemen en de hieraan verbonden risico's aan te tonen. Het opstellen van een beheer- of beleidsplan is hiervan al een van de onderdelen. Hierin wordt vermeld hoe de gemeente er op dit moment technisch voor staat en wat de benodigde financiële middelen zouden moeten zijn. Als besloten wordt om niet genoeg financiële middelen ter beschikking te stellen is het aan de wegbeheerder om schriftelijk de consequenties en eventuele risico's aan te tonen aan de wethouder c.q. raad/bestuur.

Beheersing van claimrisico's

De werkprocessen voor het beheer van de openbare ruimte zijn van invloed op de kans op claims. Wanneer de beheerprocessen goed functioneren kan dat (letsel)schade voor de gebruiker van de openbare ruimte voorkomen, en dus weinig claims tot gevolg hebben. Het is daarom raadzaam om een systeem van wegbeheer te voeren, waarbij de mogelijkheid van ontstaan dan wel het voortbestaan van gebreken aan de weg tot een minimum wordt gereduceerd. Hiermee wordt de kans op aansprakelijkheidclaims beperkt. De volgende vier bedrijfsprocessen zijn van belang voor de beheersing van claimrisico's:

Meldingproces

Voor de beheerders zijn meldingen van burgers een directe en redelijk betrouwbare bron van informatie. Meldingen geven inzicht in recent ontstane schades, die een gevaar kunnen vormen voor de gebruiker. Meldingen moeten inhoudelijk beoordeeld worden en zo nodig moeten maatregelen worden getroffen.

Inspectieproces

Het inspectieproces geeft informatie over de staat van de openbare ruimte. Door middel van periodieke globale visuele inspecties en klein onderhoud worden areaal- en beheergegevens up-to-date gehouden. Door de inspectieresultaten aan de CROW-richtlijnen te toetsen wordt vastgesteld of aan het landelijk gehanteerde kwaliteitsniveau wordt voldaan.

Onderhoudsproces

Het onderhoudsproces bestaat uit alle maatregelen waarmee de openbare ruimte op het gewenste kwaliteitsniveau wordt gehouden. Een goed onderhoudsproces wordt verkregen middels een gedegen beleidsplan (beleidsdoelstellingen, ambities), beheerplan (actuele en toekomstig onderhoudstoestand) en een onderhoudsplan op projectniveau. In het onderhoudsplan staan de maatregelen en kosten voor de onderdelen, die dat jaar aan onderhoud toe zijn. Het op een goede manier beheren en onderhouden van gegevens over de openbare ruimte is een belangrijk onderdeel in de beheersing van claimrisico's.

Claimbehandelingsproces

Het claimbehandelingsproces heeft als doel om de claims van gedupeerden rechtvaardig, effectief en efficiënt af te wikkelen. Een correct afgehandelde claim kan de letselschadekosten beperken. De letselschadekosten kunnen variëren van € 1.750 voor gering letsel tot € 70.000 voor uitzonderlijk zwaar letsel (ANWB Smartengeld 2011).

Bijlage 5

Geluidskaart

(1 pagina, exclusief voorblad)

Bijlage 6

Kaart fietsstructuur

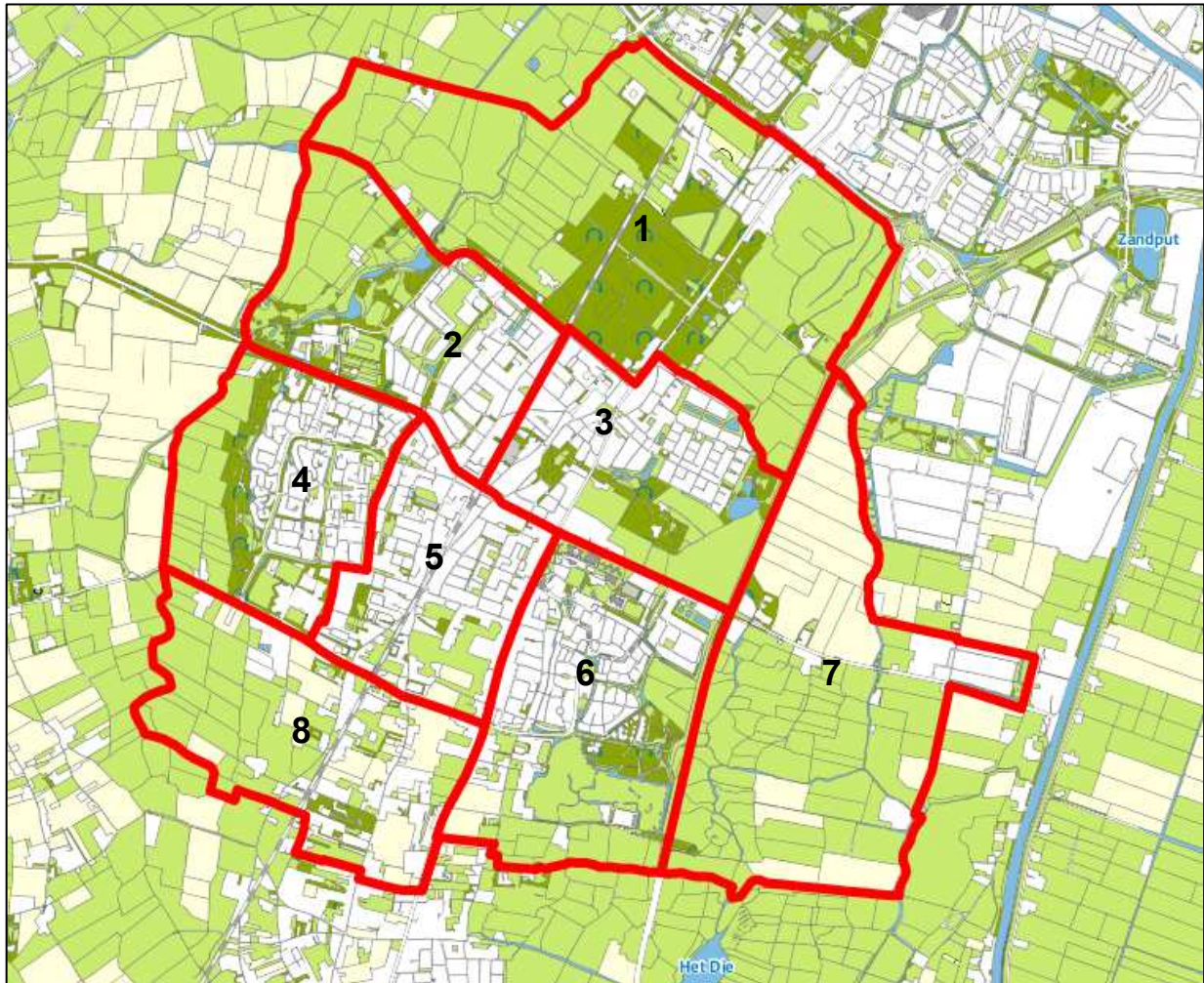
(1 pagina, exclusief voorblad)



Bijlage 7

Kaart wijkindeling

(1 pagina, exclusief voorblad)



1. Blockhovepark e.o.
2. Heiloo Noordwest
3. Heiloo Midden
4. Heiloo West
5. Stationsomgeving
6. Ypestein
7. Heiloo Oost (ten oosten van A9)
8. Heiloo Zuidwest

Bijlage 8

Tabel kwaliteit per wijk

(1 pagina, exclusief voorblad)

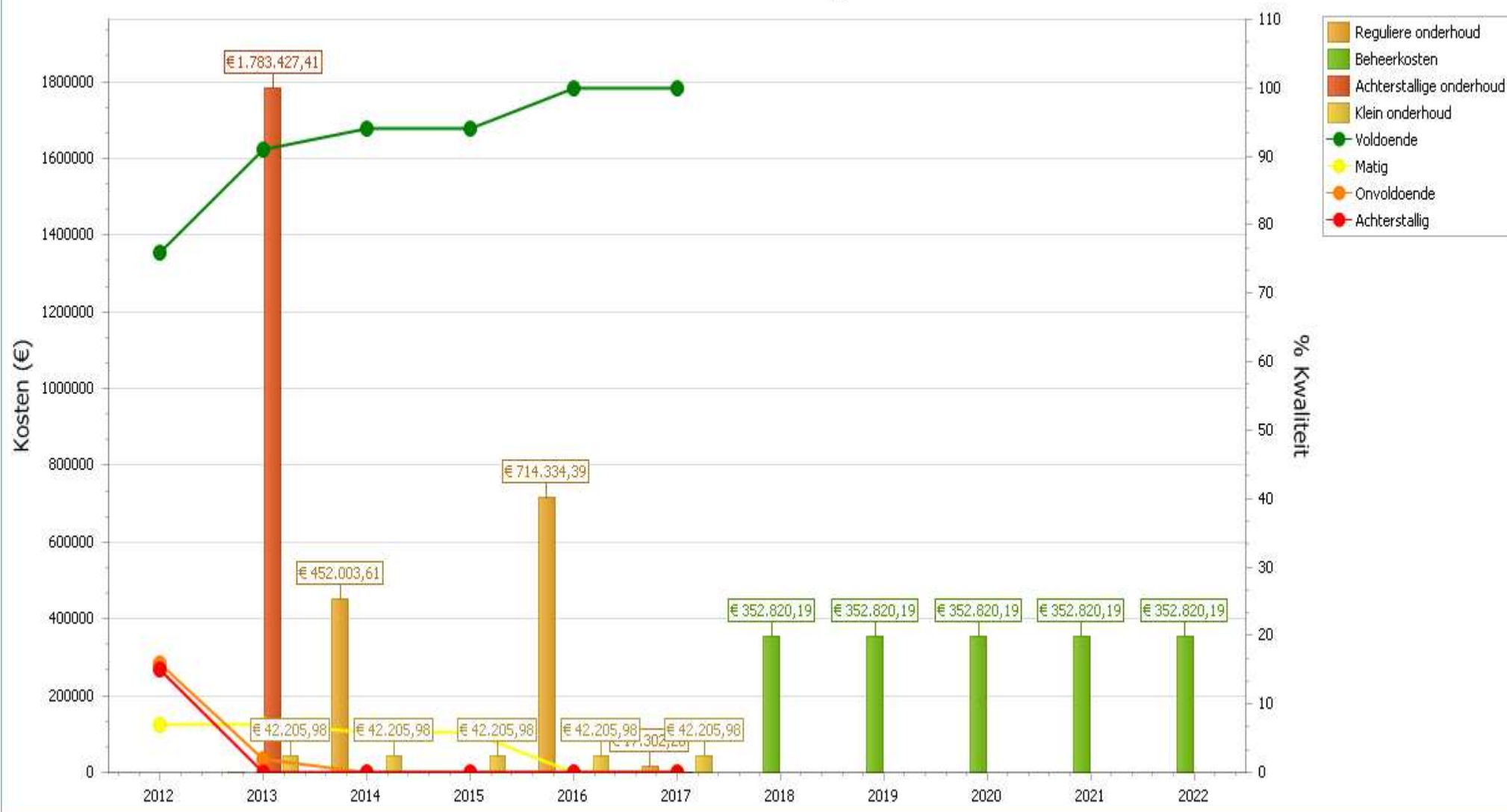
	Voldoende	Matig	Onvoldoende
Blockhovemark	77	8	15
Stationsomgeving	84	4	12
Heiloo Midden	73	6	20
Heiloo Noord-West	81	7	12
Heiloo Oost	54	24	22
Heiloo West	66	7	28
Heiloo Zuid-West	76	10	13
Ypestein	83	7	10

Bijlage 9

Basisplanning

(1 pagina, exclusief voorblad)

Alle verhandingen

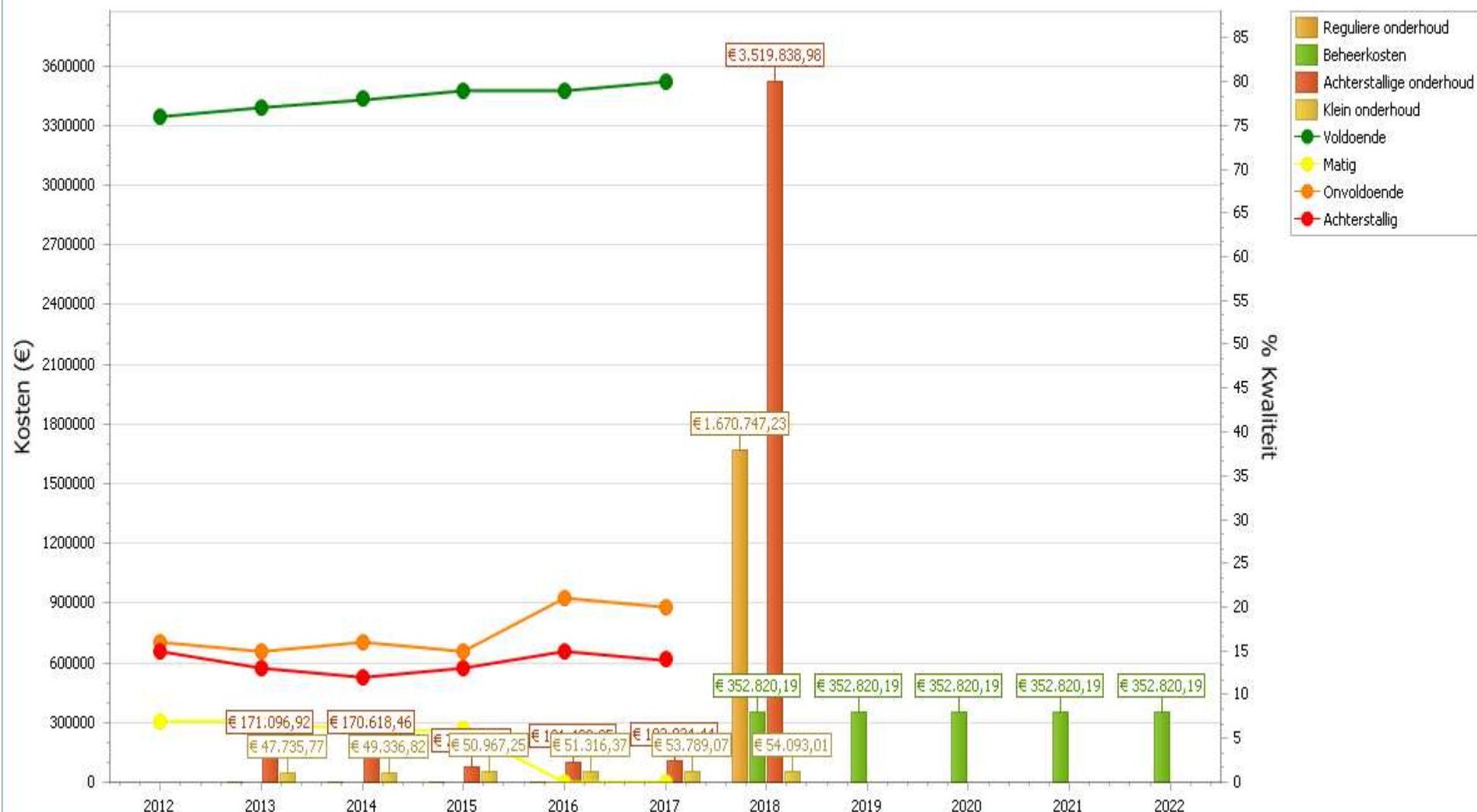


Bijlage 10

Budgetplanning huidig budget

(1 pagina, exclusief voorblad)

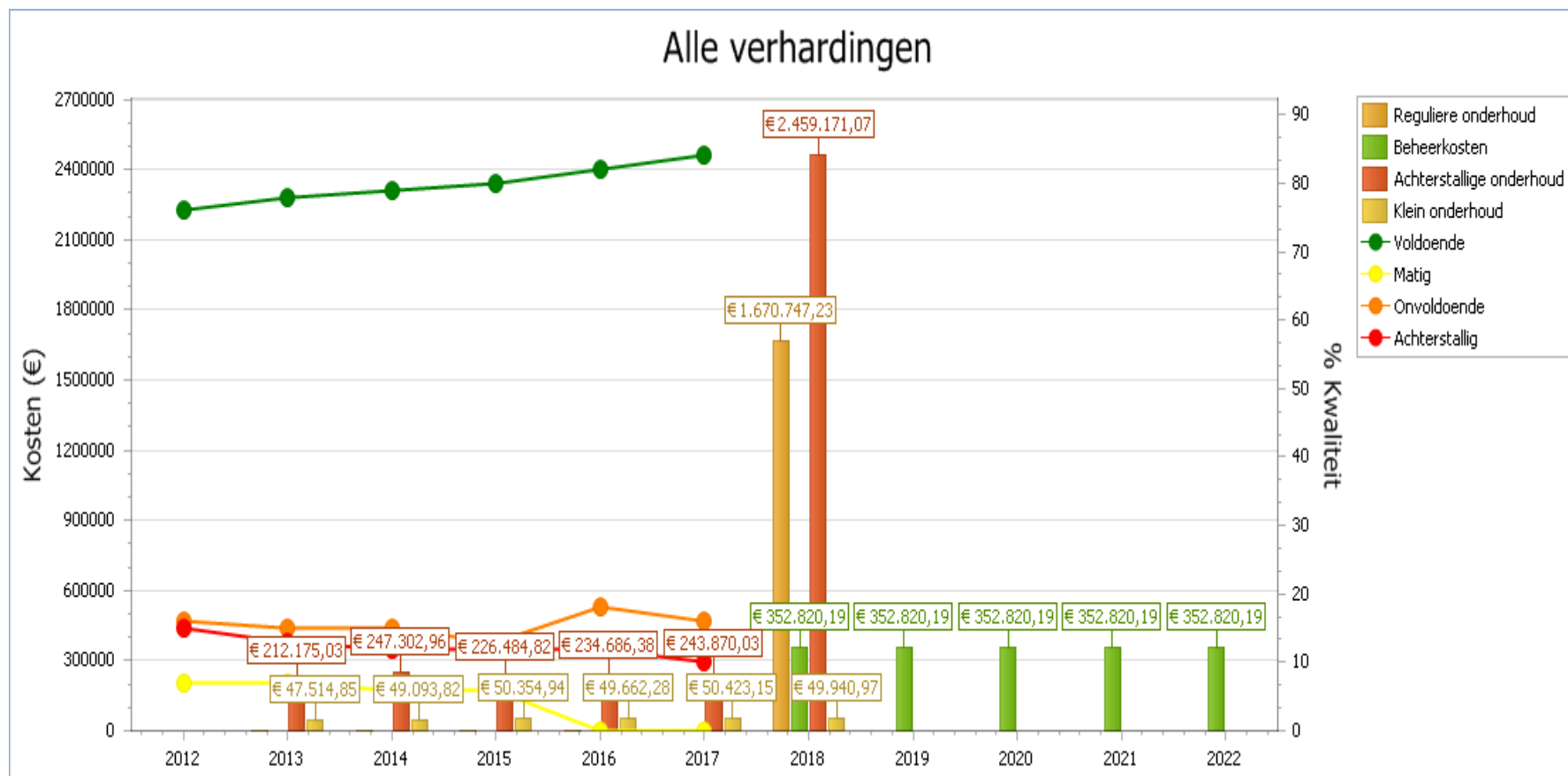
Alle verhardingen



Bijlage 11

Budgetplanning 16% onvoldoende

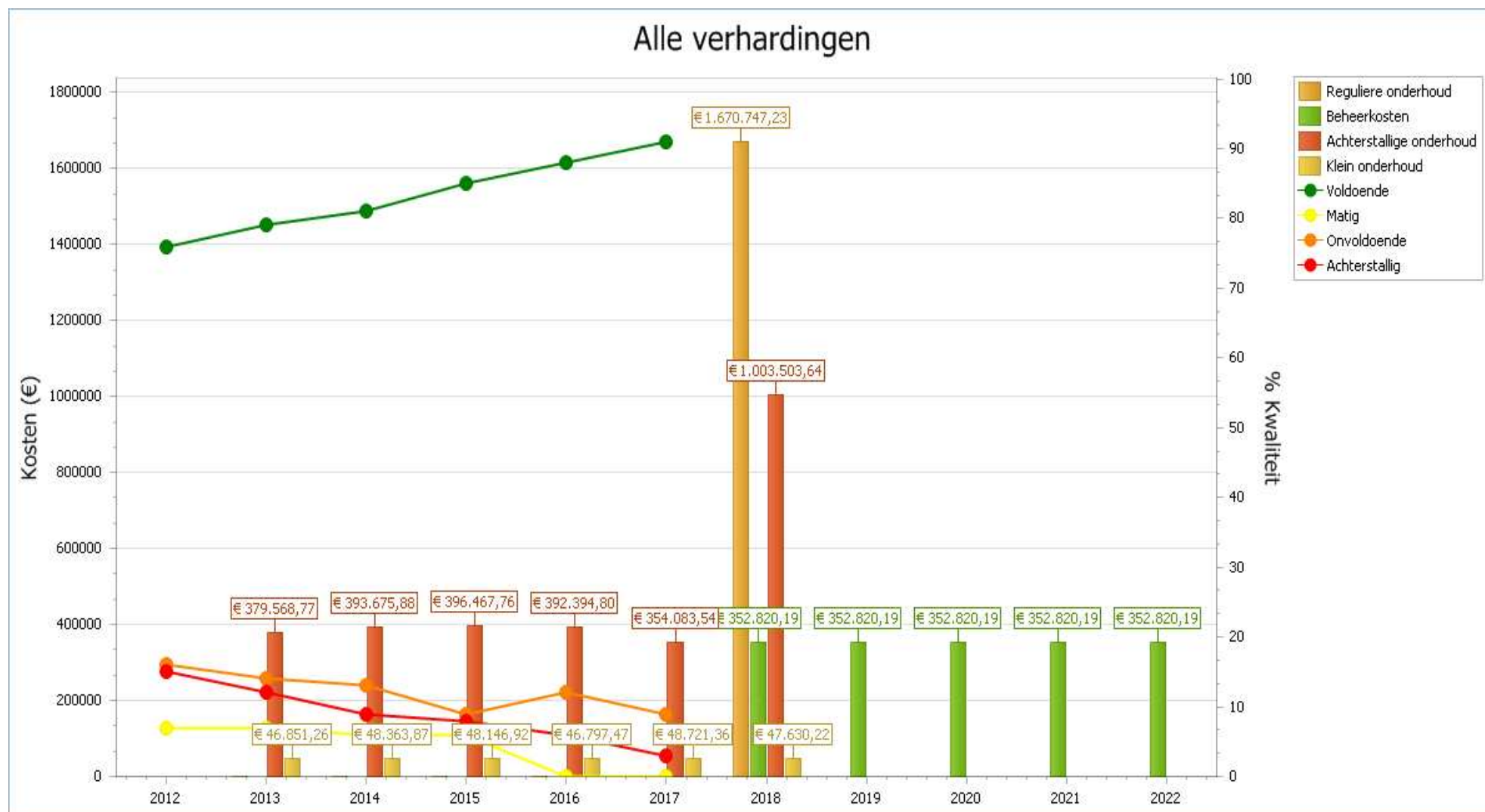
(1 pagina, exclusief voorblad)



Bijlage 12

Budgetplanning streefdoel 9%

(1 pagina, exclusief voorblad)



BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan	de gemeenteraad
van	ph Jacob Ouderkerken, namens het college
ter bespreking in	raadscommissie Openbare Ruimte, woensdag 15 mei 2013
onderwerp	welstandsnota editie 2013
datum	24 april 2013
bijlagen	1. concept welstandsnota editie 2013 (leeskamer) 2. wijzigingen zoals aanbevolen door de welstandscommissie in het jaarverslag welstandscommissie 2011.

Inleiding

De welstandsnota is een beleidsnota met de volgende functies:

- Vastlegging van het gemeentelijke welstandsbeleid;
- Toetsingsinstrument voor de commissie ruimtelijke kwaliteit;
- Leidraad voor bouwheren en hun adviseurs.

De visie op de ruimtelijke omgeving en de bouwpraktijk zijn aan veranderingen onderhevig. Wijzigende inzichten, ervaringen met het gebruik, bouw wensen, gebiedsontwikkelingen en veranderende landelijke regelgeving maken het nodig dat de nota met regelmaat wordt aangepast. Dit alles maakt het naar ons oordeel nodig om in 2013 een nieuwe editie uit te brengen. Inhoudelijk is de voornaamste toevoeging die van het experiment met welstands-luwe buurten, zoals eerder toegelicht op een raadsinformatieavond en besproken in de raadscommissie. Dit experiment is ingebed in de welstandsnota.

De huidige welstandsnota is vastgesteld op 9 mei 2011 en is in opzet essentieel verschillend van de nota dáárvoor. De editie van 2013 die we nu aan uw raad voorleggen is structureel niet anders dan die van 2011. Het voorleggen van deze nieuwe editie is conform het traject dat daarover op 21 november 2012 met de raad is besproken; zie het tekstdeel uit de bespreeknotitie raadscommissie openbare ruimte van 21 november 2012 onder het kopje "Vervolgprocedure welstandsnota". De procedure is ongewijzigd maar de data zijn opgeschoven zoals aangekondigd in het memo voor de gemeenteraad van 27 maart 2013 betreffende de revisie van de welstandsnota.

Doel bespreking

Het doel van de bespreking is in te stemmen met het ter inzage leggen van de welstandsnota editie 2013 voor het verkrijgen van de zienswijzen.

Informatie

1. Algemeen:

- a. Hoewel in de nota op onderdelen de bouwvrijheid wat wordt vergroot, blijft het uitgangspunt dat 'de hoge kwaliteit van de openbare ruimte wordt gekoesterd' (citaat voorwoord door de wethouder).
- b. Er wordt een tweedeling gehanteerd tussen enerzijds een grote vrijheid aan de achterkant, en anderzijds de mogelijkheid voor meer beeldregie aan de voorkant; aan de kant van de openbare ruimte. De landelijke regelgeving rond het vergunningsvrije (en dus welstandsvrije) bouwen legt dat al op, en de nota is daarop afgestemd. Dat neemt niet weg dat er voor de achterzijden nog wel toetsingscriteria worden gegeven.
- c. De editie van 2013 is een wijziging van die van 2011. De systematiek met gebiedscriteria voor nieuwbouw en architectuurcriteria voor verbouwingen is werkzaam gebleken en is gelijk gebleven, evenals het overgrote deel van de inhoud. De wijzigingen zijn inzichtelijk gemaakt door geschrapte tekstdelen te laten staan met een doorhaling, en door de nieuwe tekstdelen rood te maken. Na de vaststelling worden die tekstdelen dan resp. verwijderd en normaal zwart afgedrukt. Toegevoegde, vervangen of verwijderde illustraties zijn niet nader aangegeven, maar volgen uit de tekst.

2. Aard van de wijzigingen t.o.v. de vigerende nota:

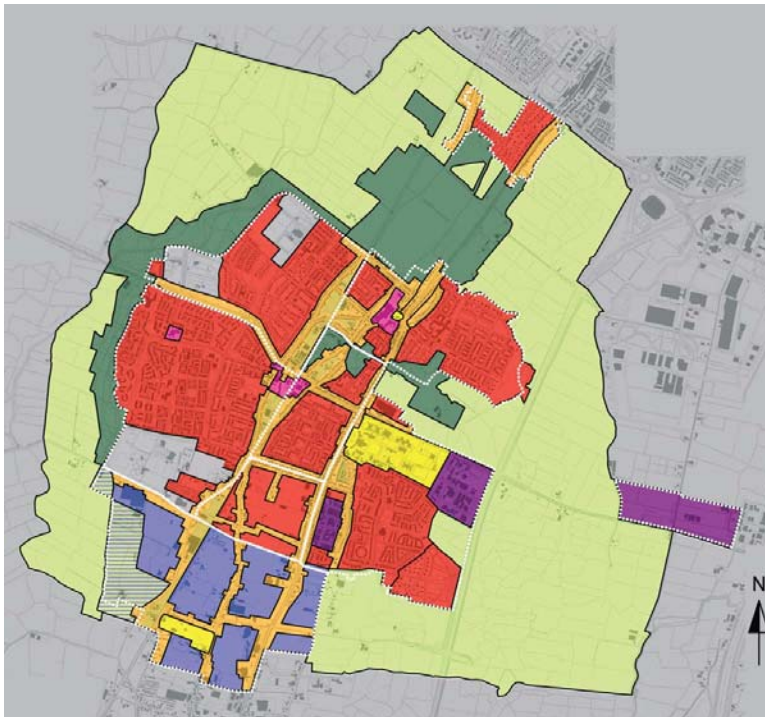
- a. De belangrijkste wijziging: opname van het experiment voor welstands-luwheid. Dit is gedaan in de betreffende woongebieden, maar omdat bouwactiviteiten vooral verbouwingen zullen zijn (die per architectuurstijl van criteria worden voorzien), is er per architectuurstijl een verwijzing opgenomen naar de betreffende gebieden. Voor het Oosterbos zal op enige open kavel nieuwbouw nog wel een welstandstoetsing ondergaan. Het "stripverhaal" zoals dat is gebruikt op de voorlichtingsavond voor de bewoners om de totale feitelijke bouwmogelijkheden aan te geven kan niet integraal in de welstandsnota worden opgenomen omdat daarin ook een deel van de regelgeving van de bestemmingsplannen en het (landelijke) welstandsvrije bouwen is opgenomen. Het opnemen van wetgeving of regelgeving uit de ene beleidsnota in de andere moet worden vermeden omdat wijzigingen daarin de andere nota weer incourant maken. Verder is te voorzien dat de rijksoverheid de regelgeving voor vergunningsvrij bouwen ook weer zal aanpassen in de looptijd van de nieuwe editie van de welstandsnota. Te overwegen valt om een gemeentelijke "folder" te maken, die dan wel up to date moet worden gehouden.
- b. Wijzigingen n.a.v. opmerkingen vanuit de welstandspraktijk na bijna een jaar gebruik. Het gaat om aanscherpingen, invulling van leemtes en correcties, niet om principiële zaken. De bevindingen van de commissie zijn integraal aan dit stuk toegevoegd, met in rood de wijze van verwerking. Een voorbeeld van een leemte waren criteria voor het landelijk gebied.
- c. Sneltoetscriteria waarin een aspect van afweging zat, zijn verplaatst naar de reguliere welstandscriteria onder de betreffende architectuurstijlen. De sneltoetscriteria (nu vallend onder de landelijke 'Kan-bepaling') dienen uitsluitend "harde", eenduidige criteria te bevatten. In de praktijk vallen toch al de meest voorkomende kleine bouwactiviteiten onder vergunningsvrij en dus welstandsvrij bouwen.
- d. Reclame: de juridische basis voor de ruimtelijke inpassing hiervan is niet alleen verankerd in de Wabo maar ook in de APV. Voor reclame was in de nota nog geen duidelijk standpunt ingenomen. Het uitgangspunt is dat reclame ingetogen moet zijn en altijd moet worden opgenomen tegen gebouwen of geïntegreerd in de architectuur. Voor kleine, losse

reclame-elementen zijn sneltoetscriteria opgenomen. Losse reclame-uitingen zijn nergens toegestaan behalve onder een aantal voorwaarden, vlaggenmasten in de centrumgebieden en de bedrijventerreinen en collectieve reclamezuilen bij sportgebieden en bedrijventerreinen. In verband met de soms ver terug liggende situering van bijzondere complexen worden daar voorwaarden meegegeven voor op maat ontworpen vrijstaande reclame-uitingen. Verder is opgenomen dat het gemeentebestuur losse stadsplattegronden of wegwijzers toe kan staan. De APV verwijst voor criteria voor reclame-uitingen naar de welstandsnota waar het onroerende zaken betreft. Dat verklaart dat de welstandsnota in een aantal gevallen ook bepalingen heeft voor vergunningsvrije bouwwerken die anders welstandsvrij zouden zijn.

- e. Erfafscheidingen: hoewel vaak zeer beeldbepalend is er veel vergunningsvrij mogelijk. De vergunningsvrije maximale hoogte van 2 meter wordt ook de maximale hoogte. De sneltoetscriteria zijn t.a.v. de maatvoering ook de welstandscriteria; beargumenteerde afwijkingen zijn daarbij mogelijk.
- f. Dakkapellen: als sneltoets alleen aan de achterkant. Het vergunningsvrije bouwen is daarbij maatgevend met een aantal verruiming. Een verruiming van de regelgeving is dat dakkapellen nu ook aan de straatzijde onder voorwaarden mogelijk zijn bij traditionele, kleinschalige, seriematige en mengvormenarchitectuur met als richtlijn maximaal 1/3 van de breedte van het dakvlak.
- g. Aanvullende gebiedscriteria Boekelermeer-Heiloo: aangepast aan het advies van de Stec-groep en het aangepaste bestemmingsplan-in-voorbereiding.

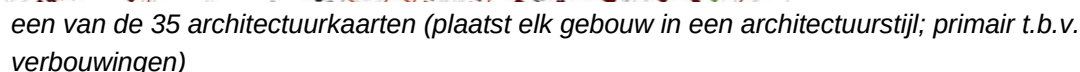
3. Nog niet gewijzigd zijn de volgende onderdelen:

- a. Gebiedscriteria Nieuw Varne, Zuiderloo en Zandzoom: hiervoor zijn de beeldkwaliteitplannen nog niet klaar. De daaruit voortkomende gebiedscriteria zullen aan de nieuwe nota als supplement worden toegevoegd. Of dit in hetzelfde amendement wordt opgenomen moet nog worden bekeken.
 - > Omdat voor Nieuw Varne de woningtypologie pas wordt bepaald in uitwerkingsplannen, wordt in overleg met de ontwikkelaar voorgesteld om het eerste uitwerkingsplan als uitgangspunt te nemen voor het maken van een beeldkwaliteitplan. Hieruit worden dan weer de welstandscriteria gedestilleerd.
 - > Voor Zuiderloo wordt op dit moment de laatste hand gelegd aan het beeldregieplan. Ook daaruit zullen als samenvatting welstandscriteria worden geformuleerd.
 - > Voor Zandzoom is een masterplan met bijbehorend beeldkwaliteitplan in voorbereiding. Tussentijdse bouwactiviteiten zullen worden getoetst aan de algemene criteria voor de linten.
- b. Kaarten. De gebiedskaart op blz.21 zal in de nabije toekomst worden aangepast, samen met het invoegen van de gebiedscriteria van de nieuwe ontwikkelingsgebieden.



de gebiedskaart blz. 21 (ordening van het hele grondgebied in delen met een bepaalde karakteristiek; primair t.b.v. nieuwbouw)

De wijzigingen op de architectuurkaarten zijn door de toegevoegde nieuwbouw sinds mei 2011 minimaal. Uit kostenoverwegingen wordt daarom voorgesteld de architectuurkaarten pas te wijzigen bij meer substantiële toevoegingen van nieuwbouw. Per definitie is dat nog niet urgent, want dat is van belang voor verbouwingen van woningen die sinds 2011 nieuw zijn gebouwd. Mocht dat zich voordoen, dan kan de commissie ruimtelijke kwaliteit in de tussentijd de architectuurstijl van die nieuwe woningen eenvoudig 'determineren'.



- a. Vergroting van vrijheid gaat alleen samen met vermindering van regelgeving als die vrijheid volledig wordt verleend. Als er toch wordt gehecht aan enige beeldregie, dan moet het oprekken van mogelijkheden weer in nieuwe regels worden afgekaderd. Een voorbeeld hiervan is de nieuwe mogelijkheid om dakkapellen aan de straatkant te bouwen.
- b. Sommige criteria zijn niet exact, bijvoorbeeld als er wordt gesteld dat er een goede aansluiting moet worden gevonden met de omgeving. Een stijl van regelgeving die meer is gericht op eenduidiger criteria (het moet zwart zijn of wit) is weliswaar duidelijker, maar kent twee grote nadelen: ten eerste moeten alle mogelijk voorkomende gevallen worden opgenomen, wat leidt tot een zeer dikke nota, en ten tweede is nooit volledig te voorzien wat zich voordoet. Dat zou leiden tot starheid. (De nota is opgedeeld in het algemene deel waarin interpretatie van een globaal criterium voor een bepaalde situatie door de commissieleden wordt verricht, met inbreng van hun deskundigheid. De sneltoetscriteria aan de andere kant, zijn wel zwart-wit, en kunnen worden gehanteerd door de behandelende ambtenaar. Dit is mogelijk via de 'kan-bepaling'. Hiermee kunnen veel voorkomende plannen versneld worden afgehandeld).

De grootste wijziging in de nieuwe editie is de vastlegging van het experiment voor welstands-luwheid in drie buurten. Uw raad is nauw betrokken geweest bij het ontwikkelings- en participatietraject hiervan:

- Uw raad heeft op 9 mei 2011 bij het vaststellen van de welstandsnota het college opdracht gegeven om te onderzoeken of- en hoe er welstandsvrij gebouwd kan worden in Heiloo waarbij de kwaliteiten die in de nota cultuurhistorie zijn omschreven buiten beschouwing worden gelaten.
- Op 24 januari 2012 zijn daarvoor scenario's besproken tijdens een raadsinformatieavond. Gepresenteerd werden behalve de kaderstelling een viertal scenario's voor welstandsvrijheid met "proefgebieden" voor een periode van 5 jaar. Het vierde scenario, mogelijke welstandsvrijheid in ontwikkelingsgebieden, is hierna doorgeschoven naar de ontwikkeling van de respectieve beeldkwaliteitplannen.
- Op 7 mei 2012 is een 10 stappenplan voor participatie door uw raad goedgekeurd. Dat participatietraject is met behulp van een klankbordgroep en een inloopavond doorlopen. Het resultaat is verwerkt in een bespreeknotitie.
- Deze notitie is besproken in de raadscommissie van 21 november 2012, waar ook de presentatie '3 experimenten voor welstandsvrijheid' is gegeven.

Vervolg

- 15-05-2013: bespreking van de ontwerp welstandsnota in de vergadering van de commissie Openbare Ruimte
- 29-05-2013: eventueel aangepast ontwerp welstandsnota publiceren in Uitkijkpost
- 30-05-2013: start zienswijze periode gedurende 6 weken
**6 juli 2013 tot en met 18 augustus 2013 Zomervakantie regio Noord
(bij voorkeur geen zienswijzetermijn in de vakantieperiode)**
- 10-07-2013: einde zienswijze periode
- 27-08-2013: besluit college omtrent vaststelling welstandsnota met mogelijk ingekomen zienswijzen
- 18-09-2013: behandeling in de commissie Openbare Ruimte
- 07-10-2013: vaststelling door de Raad

Bijlage 1

concept welstandsnota editie 2013

(ligt in de leeskamer en staat op Extranet)

De wijzigingen t.o.v. de editie van 2011 zijn inzichtelijk gemaakt door geschrapte tekstdelen te laten staan met een doorhaling, en door nieuwe tekstdelen cursief te maken. Na de vaststelling worden die tekstdelen dan resp. verwijderd en normaal zwart afgedrukt. Toegevoegde, vervangen of verwijderde illustraties zijn niet nader aangegeven, maar volgen uit de tekst.

Bijlage 2

Wijzigingen zoals aanbevolen door de welstandscommissie in het jaarverslag 2011.

De tekst van de welstandscommissie is zwart. In rood is aangegeven hoe de aanbevelingen van de welstandscommissie zijn verwerkt. Referentie naar pagina's en punten in de zwarte tekst is t.o.v. de oude editie; die in rood naar de tusseneditie (kan op onderdelen afwijken van de conceptversie editie 2013).

Vooraf

De welstandscommissie past de welstandsnota toe, maar het is een beleidsdocument dat dan ook in de eerste plaats moet worden opgesteld door beleidsmedewerkers en worden vastgesteld door de gemeenteraad. Wij brengen als commissie hier een aantal bevindingen onder de aandacht van deze beleidsverantwoordelijken, gebaseerd op ca. driekwart jaar werken met de nieuwe nota. Dit zijn soms alleen kleine foutjes, soms kleine of wat grotere manco's, af en toe vergezeld van een suggestie hoe het manco op te lossen.

Blz 15 spellingfouten; beoordeLding onder plaatje 3, terughoudendE onder plaatje 6 **(wordt) verwerkt**

Algemeen

- Vooral door de verruiming in de regelgeving omtrent vergunningvrij bouwen is het noodzakelijk om bij hoekpanden ook de 'zijgevel' die aan openbare ruimte ligt op te vatten als voorgevel. Dit vooral om hoge erfscheidingen etc. voor die gevel rooilijn te voorkomen. **Is per gebied opgenomen**

Criteria Linten

- Massa en gevelcompositie: er is geen criterium dat iets zegt over de totaalcompositie **Toegevoegd punten 19, 20, 25**, de composities van de gevels op zichzelf (Blz 25) **toegevoegd punten 25, 27, een deel van 30**

- Massa en gevelcompositie: er is geen criterium dat iets zegt over hoe serres dan wel andere aanbouwen die direct worden ontworpen zich verhouden tot het hoofdvolume (Blz 25) **zie toevoeging aan punt 30**

- onder punt 28 zouden ook serres, erkers, bergingen moeten vallen (blz 28) **is punt 30 geworden met toevoeging**

Criteria Woongebieden

- setjes gebiedsspecifieke criteria voor Maalwater **hiervoor zijn nog maar 4 kavels onbebouwd; specifieke criteria daarvoor hebben weinig zin meer; dat is ook niet meer consequent t.o.v. de al gerealiseerde plannen**, Oosterzij **onduidelijk wat hier wordt bedoeld: de Oosterzijweg valt onder de historische linten, het bedrijventerrein heeft aanvullende criteria op blz. 88, verder vallen woongebieden daar onder Zilverhof 2p en Ypestein 2i**, Campina **hiervoor wordt pas een beeldkwaliteitplan gemaakt als er enige ontwikkeling is, i.o.m. een ontwikkelaar. Voor gebouwen aan de Kanaalweg gelden de criteria voor de linten**, Klein Varne, Zuiderloo, **deze beide worden toegevoegd nadat de beeldkwaliteitplannen gereed zijn.**

Zandzoom ontbreken nog steeds **hiervoor is gestart met een nieuw masterplan inclusief beeldkwaliteitplan; tot die tijd de algemene criteria voor de linten aanhouden;**

- de gebiedscriteria woongebieden zijn erg vaag met name met betrekking tot gebiedsontwikkelingen **zie voorgaande;**

dit hebben we vooral aan de hand gehad bij het gebied Oosterzij. (blz 36) **graag toelichting**

- punt 14: 'woningen' wijzigen in 'gebouwen' (ook in woongebieden staan andere gebouwen) *verwerkt*
- er ontbreken criteria over erkers; geen erker op de verkeerde plek, niet te veel erkers bij nieuwbouw, *Is geregeld in de bestemmingsplanvoorschriften art.2 en in de sneltoetscriteria blz. 198 1 t/m 7. Zie verder toevoeging bij punt 25 op blz.49*
- erkers ondergeschikt aan hoofdvolume (blz 38) *toegevoegd punt 39*
- er wordt niets gezegd over de compositie van dakramen, dakloggias, dakkapellen zoals boven elkaar niet toegestaan, samen een compositie etc. (blz 39) *toegevoegd punten 38, 40 en 41*
- punt 23 en 30 zijn identiek; suggestie: vervang inhoud 30 door een omschrijving als in vorige opmerking bedoeld; *is verwerkt*
- er ontbreken criteria voor dakopbouwen; *dat zijn overwegend verbouwingen; is opgenomen onder architectuurstijlen. Zie verder toevoeging punt 33.*

Criteria buitengebieden *zie voor het onderstaande de toevoegingen punt 6, 7, 10 t/m 12, 20, 21, 26 t/m 32*

- er wordt niets gezegd over de compositie van bijgebouwen en aansluiting op hoofdgebouw, zoals eenduidige vorm, eenduidige hoogte, volume ondergeschikt. (blz 86)
- in het buitengebied staan behalve ligboxen etc. ook 'gewone' huizen, maar de nota bevat daarvoor geen criteria;
- er ontbreken criteria voor dakkapellen; *Deze verder bij de betreffende architectuurstijlen*

Architectuurkaart *De wijzigingen zijn marginaal; besloten is uit kostenoverweging in deze editie de kaarten niet aan te passen; de opmerkingen gaan mee voor een volgende editie. Klassificaties in architectuurstijlen zijn discutabel; de commissie moet hier wellicht een stukje maatwerk leveren*

- Kaart 26 Oosterzijweg 50 is geen traditionele architectuur
- Kaart 26 Aan de Ypesteinerlaan is een woning niet ingekleurd, en de loodsen hebben ook geen kleur, zijn op blz 33 blauw
- Kaart 26 Bebouwing aan westzijde Ypesteinerlaan + De Brink + De Boog staat vermeld als modernistische architectuur; ons inziens postmodernistisch, dus 'mengvormenarchitectuur', net als bijv. oostzijde Ypesteinerlaan, Rondelaan, etc.
- Kaart 33; er is een woning niet ingekleurd aan de Oosterboslaan

Criteria traditionele architectuur

- Algemene vraag: is een vrijstaand gebouw ('bijbehorend bouwwerk') bij een bestaand gebouw op te vatten als een aanpassing/ verandering of nieuwbouw *Deze vraag is voorgelegd aan WZNH. Daar kwam juridisch geen duidelijk antwoord uit. Voor de welstandsbeoordeling moet per geval worden bekeken of het vrijstaande bijbehorende bouwwerk in de invloedssfeer ligt van het hoofdgebouw of niet. Dat is een kwestie van afstand maar ook van specifieke ligging en van dominantie van de architectuur van het hoofdgebouw. Als het duidelijk de invloedssfeer ligt zou het als een verbouwing kunnen gelden en volgens de architectuurcriteria beoordeeld moeten worden. In de praktijk zal het vaak gaan om bouwwerkjes die vanuit bestemmingsplanregels plat en betrekkelijk klein moeten zijn (en daarmee een betrekkelijk neutrale architectuur hebben), of die vergunningsvrij zijn (kleiner dan 30m2; lager dan 3 meter, uitvoering vrij).*
- Bijgebouwen worden niet expliciet genoemd; worden deze getoetst aan de criteria van de hoofgebouwen (blz 134) *zie toevoegingen in punt 7 en 8 en 12. Het bestaande punt 13 zegt daar ook wat over.*
- Voorkeur zou zijn om op te nemen dat bijgebouwen ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouwen en passende bij hun functie niet al te veel tierlantijnen zouden moeten hebben. Wij zien dakkapellen, erkers, barokke balkonhekken en aanbouwen aan bijgebouwen bijvoorbeeld. (blz 134) *zie voorgaande*

- Criterium 7 achter nieuwe onderdelen toevoegen: en bijgebouwen (blz 134) *verwerkt*
- Criterium 11 achter bijgebouwen toevoegen: en aanbouwen (blz 134) *verwerkt*
- Criterium 14: er wordt niets gezegd over de lengte van dakkapellen (blz 135) *(is punt 15 geworden) het gaat hier over de achterzijde; hiervoor is geen maximale lengte; alleen 0,5 afstand tot de bouwmuren of 1 meter tot de kopgevel*
- Er wordt niets gezegd over dakopbouwen en gootverhogingen (blz 134) *Jawel, dat was het oude punt 12 (nu 13)*

Criteria modernistische architectuur

- De opmerking bij punt 6: zoals betonnen muurtjes met een metalen buishek lijkt nogal willekeurig en bepaalt wel richting die niet overal op die manier gewenst is. (blz 139) *(punt 7) aangeven is een voorbeeld voor een bepaalde samenhang. Het woord 'bijvoorbeeld' is ingevoegd.*
- Criteria voor erfafscheidingen *toegevoegd punten 8 en 9* en bijgebouwen *toegevoegd punten 11 en 14* ontbreken; (blz. 139/140)
- De opmerking bij punt 10; de maatvoering van het bouwvolume is afgestemd op een optimale daglichttoetreding in het interieur is vaak niet van toepassing; het is ook een vreemd criterium om op te toetsen. (blz 140) *punt is verwijderd*

Criteria seriematige architectuur

- Er wordt niets gezegd over het dichtzetten van ramen in de gevel van een rijwoning. (blz 145) **GRAAG TOELICHTING**
- De mogelijkheid voor trendsetters hier expliciet opnemen (blz 146) *zie punt 2*

Sneltoetscriteria

- Over dakopbouwen en dakkapellen is in 2011 door onze toenmalige secretaris een notitie opgesteld. De criteria zijn niet correct overgenomen uit de vorige nota. Herstel is noodzakelijk. *Dat is indertijd gebeurd in overleg met bouw- en woningtoezicht omdat de gegeven bouwenvelophe slechts marginaal groter was dan die van de vergunningsvrije mogelijkheden. Ruwweg is het welstandsbeleid voor dakkapellen:*
- De criteria op blz. 162 e.v. gaan over seriematige architectuur, maar bij punt 8 wordt gesproken over vrijstaande woningen. Lijkt een vergissing. *Punt is vervallen*
- Er ontbreken sneltoetscriteria over bijgebouwen. *Dat is bewust: het meeste is vergunningsvrij; wat overblijft grenst aan de openbare ruimte en/of zo verschillend dat welstandstoetsing noodzakelijk is.*
- Het komt vreemd over om de sneltoetscriteria te beginnen met de zin: Een reclametoepassing voldoet in ieder geval niet aan redelijke eisen van welstand indien er sprake is van : ... Welstand zou namelijk nog moeten kunnen afwijken van deze criteria, het zijn slechts sneltoetscriteria bedoel voor ambtelijke toetsing en als 'bodemp' voor eventuele toepassing van de excessenregeling. *Toegevoegd is de zinsnede: "voor een sneltoets"* Het kan echter zijn dat de raad de opgesomde reclame-uitingen per definitie niet wil toestaan. Toch zijn er fraaie voorbeelden van bijv. reclame op het dak: Van Nelle, Calvé, Cineac *Reclame wordt ingetogen toegepast. Reclames op het dak zijn dat in principe minder. De voorbeelden zijn grootstedelijk. Voor eventuele onvoorziene maar hoogstaande plannen kan de afwijkingsbevoegdheid of de hardheidsclausule worden aangewend.*

WELSTANDSNOTA HEILOO

Prachtig dorp in het groen

Uitgevoerd door:

**Hebly Theunissen architecten
i.s.m. gemeente Heiloo**

editie 2013

Uitgevoerd door: gemeente Heiloo

De nota is integraal opgenomen op de site van de
gemeente Heiloo: www.heiloo.nl



INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	5
1 INLEIDING EN LEESWIJZER	7
2 GEBIEDEN (T.B.V. NIEUWBOUW)	17
2.1 Inleiding	19
2.2 Gebiedskaart	21
2.3 Gebiedsbeschrijvingen en criteria	23
2.3.1 Linten	23
2.3.2 Woongebieden en welstands-luwe buurten	31
2.3.3 Bijzondere complexen	61
2.3.4 Gebieden met centrumfuncties	71
2.3.5 Bedrijventerreinen	81
2.3.6 Ontwikkelingsgebieden	93
2.3.7 Buitengebied (agrarisches gebied en bossen/parken)	95
2.3.8 Sport- en recreatiegebieden	103
3 ARCHITECTUUR (T.B.V. VERBOUWINGEN)	106
3.1 Inleiding	107
3.2 Architectuurkaarten	108
3.3 Architectuurbeschrijvingen en criteria	144
3.3.1 Traditionele architectuur	144
3.3.2 Modernistische architectuur	151
3.3.3 Seriematige architectuur	157
3.3.4 Kleinschalige architectuur	163
3.3.5 Mengvormen architectuur (eclectische architectuur)	168
3.3.6 Bedrijfs- en industriearchitectuur	173
3.4 Sneltoetscriteria	177
3.4.1 Dakopbouwen op seriematige architectuur	179
3.4.2 Dakkapellen op traditionele, seriematige, kleinschalige en mengvormenarchitectuur	185
3.4.3 Erkers en entreeportalen van traditionele en seriematige architectuur	189
3.4.4 Erfafscheidingen en toegangspoorten geldend voor alle architectuurcategorieën	192
3.4.5 Reclames op alle architectuurtypen	195
3.5 Wensenlijst ten aanzien van het vergunningsvrije bouwen	201
4 ALGEMENE WELSTANDSCRITEIA	205
4.1 Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	206
4.2 Relatie tussen bouwwerk en omgeving	206
4.3 Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context	207
4.4 Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	208
4.5 Schaal en maatverhoudingen	208
4.6 Materiaal, textuur, kleur en licht	209
5 UITZONDERINGSGEVALLEN WELSTANDSBELEID	210
5.1 Afwijkingsbevoegdheid	210
5.2 Bouwwerken die buiten het beleid vallen – hardheidsclausule	210
5.3 Excessenregeling	210
5.4 Afwijkingen van het welstandsadvies door het College van Burgemeester en Wethouders	211
5.5 Bezwaar en beroep	211
BIJLAGEN	212
1. De ruimtelijke structuur van Heiloo	214
2. Begrippenlijst	218
3. Overzicht monumenten en karakteristieke panden	230
4. Overzicht van bestemmingsplannen	240
5. Straatnamen met zones en gebiedsaanduiding	242



VOORWOORD

Namens het college van burgemeester en wethouders bied ik hierbij met plezier de nieuwe editie aan van de welstandsnota "Prachtig dorp in het groen". De aanpassingen komen voort uit aanscherpingen uit bijna twee jaar gebruikservaring, maar ook –in de geest van de tijd- uit verruiming van de bouwmogelijkheden. Het meest verstrekkend daarbij is het experiment met welstandsluwheid in drie buurten van de gemeente. Niettemin blijven we samen met de bewoners de hoge kwaliteit van onze openbare ruimte koesteren. Goed welstandsbeleid, in samenhang met een deskundige welstandscommissie, is daarvoor in de ogen van het college nog steeds een noodzakelijk middel. De welstandscommissie is inmiddels samengevoegd met de monumentencommissie tot Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Zij zal in de aangepaste nota een actuele leidraad hebben voor de toetsing van bouwplannen. Maar de nota is meer dan een toetsingsinstrument voor ingediende bouwplannen. Het college hoopt dat zij voor bewoners ook een kennis- en inspiratiebron is voor wat betreft de stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken van ons mooie dorp.

*Namens het college van burgemeester en wethouders,
Jacob Ouderkerken (wethouder)*



INLEIDING EN LEESWIJZER

De bebouwing – en daarmee de architectonische verschijning van een gemeente – is voortdurend aan veranderingen onderhevig. In de gemeente komen vele **aanvragen omgevingsvergunning** en plannen aan de orde, van kleine bouwwerken tot herontwikkeling van hele gebieden. Welstandsbeleid is het gemeentelijk beleid waarin duidelijk wordt gemaakt aan welke eisen van welstand het uiterlijk van de bebouwing, de architectonische verschijning, in een bepaald gebied moet voldoen.

Het welstandsbeleid van de gemeente is vastgelegd in deze nota. Of een vergunningplichtig bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand wordt op basis van de nota getoetst door **de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, een samenvoeging van de voormalige welstands- en monumentencommissies, verder genoemd 'de commissie'**. Om deze toetsing te kunnen uitvoeren zijn gebiedscriteria en architectuurcriteria omschreven, de eerste primair voor nieuwbouw, de tweede voor verbouwingen. De **welstandscommissie** brengt hierover advies uit aan burgemeester en wethouders.

In de welstandsnota voor Heiloo geldt, in aansluiting op de benadering van het welstandsvrije bouwen van de rijksoverheid, dat voor duidelijk van de openbare ruimte afgekeerde zijden van een bouwwerk het ambitieniveau van de welstandstoetsing minder hoog is dan voor de zijden van een bouwwerk die wel duidelijk naar de openbare weg zijn gekeerd.

7

In uitingen van reclame bestaat een overlap met de APV (de Algemene Plaatselijke Verordening). Voor zover het gaat om vaste elementen, geeft de welstandsnota uitgangspunten, gerelateerd aan gebieden. De APV verwijst daarover naar de welstandsnota. Door de verankering in de APV kan daarom in sommige gevallen ook een welstandstoetsing nodig zijn voor bouwactiviteiten die volgens de Wabo vergunningsvrij zijn.



Heiloo, kijkend vanuit het zuiden in Noord-Oostelijke richting. In het midden Willibrord, en op de voorgrond toekomstig woongebied Zuiderloo. Bron: Aerodata

De welstandsnota is een dynamisch document. Naar aanleiding van voortschrijdend inzicht is het mogelijk om in de toekomst nieuwe beleidsonderdelen aan de nota toe te voegen.

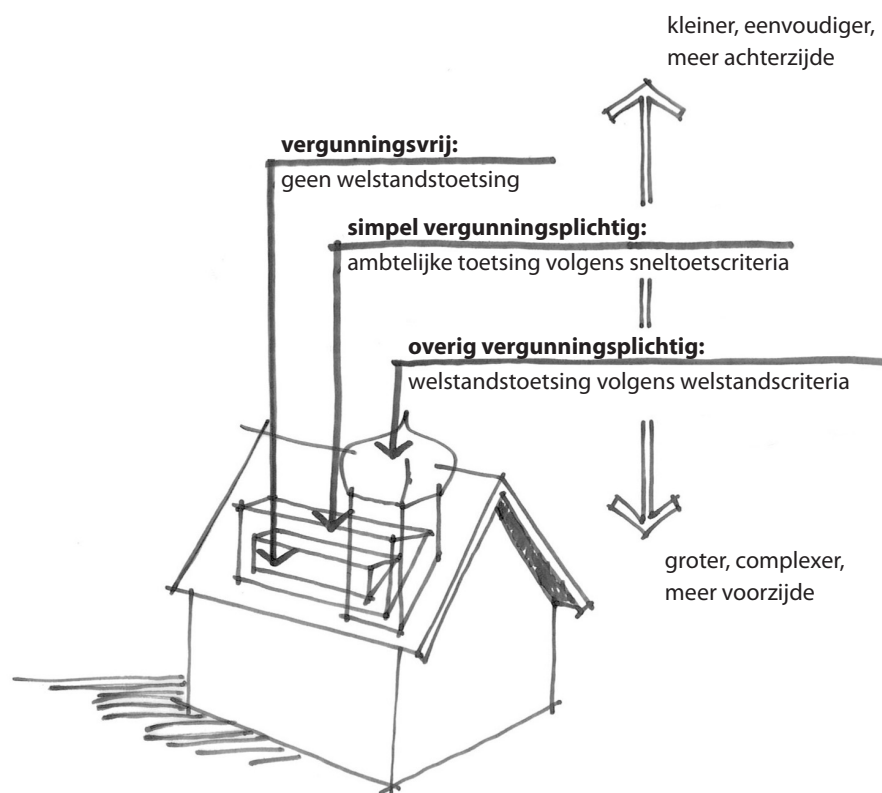


De nota gaat over visueel/esthetische zaken, maar ook over duurzaamheid. Duurzaamheid heeft vele facetten, in meerderheid niet direct zichtbaar aan een gebouw. Raakvlakken met b.v. zonnecollectoren zijn afgedekt. Maar als geheel gaat de nota over niets anders dan een cruciaal aspect van duurzaamheid: dat van de kwaliteit van de openbare ruimte. Als deze positief wordt beleefd zal hij worden bestendigd, inclusief de gebouwen die er deel van uitmaken. ~~(Dit is ook uitgangspunt in de methodiek "GPR Stedenbouw", die duurzaamheidsscores toekent op basis van een 5-tal benaderingen. Onder "gebruikswaarde" staat o.a. "belevingswaarde", wat ook terugkomt onder "toekomstwaarde").~~

Een soms gehoorde klacht over het welstandstoezicht betreft het betuttelende karakter ervan. Het zou de ontwikkelingsdrang en de vrije creativiteit van architecten inperken. Voor de gemeente ligt echter, naast het aanzetten tot 'welstaande' architectuur, een belangrijke opgave in het waarborgen van een samenhangende openbare ruimte. Met de gebiedsgerichte en architectuurcriteria in deze nota zijn een aantal basisregels opgesteld. Met deze basisregels kunnen nog steeds vele architectonische 'melodieën' gespeeld worden.

Het vergunningsvrije bouwen maakt veel wijzigingen en aanpassingen mogelijk zonder welstandstoezicht, soms ook ten aanzien van zaken die deel uitmaken van het welstandsadvies. Niettemin wordt er bij de vergunningaanvraag eenmalig een integraal en consistent welstandsadvies gegeven zodat de beste uitgangspositie voor een goede architectuurkwaliteit wordt behaald.

Nieuw in deze editie is de inzet van een experiment waarbij voor een drietal buurten geheel of gedeeltelijk wordt afgezien van welstandstoetsing. Na vijf jaar zal worden geëvalueerd wat het straatbeeld zal zijn en of, dan wel hoe, deze beleidslijn zal worden voortgezet.



Principe welstandsbeoordeling

In de opeenvolgende 'lagen' is steeds meer mogelijk, onder steeds verdergaande toetsing.

Het op een toegankelijke manier uitleggen van de kwaliteiten van stedenbouw en architectuur in Heiloo is een tweede doel van deze welstandsnota. De nota is daarmee ook een kennisbron over de cultuurhistorische betekenis van de gebouwde omgeving in Heiloo. Op deze wijze wordt het welstandsbeleid van een 'toets aan het eind' tevens tot 'bron van inspiratie aan de start'.

Leeswijzer

Hoofdstuk twee behandelt de gebieden van Heiloo. De gemeente is verdeeld in deelgebieden, welke gegroepeerd zijn in acht categorieën. Op een overzichtskaart zijn deze terug te vinden. Vervolgens wordt elke gebiedscategorie beschreven, gevolgd **door welstandscriteria**. De gebiedscriteria worden gehanteerd als toetsingskader bij nieuwbouwprojecten in de gemeente.

Hoofdstuk drie gaat over architectuur. In Heiloo worden zes verschillende architectuurcategorieën onderscheiden. Op 35 kaarten, die het gehele grondgebied van Heiloo dekken, wordt van alle gebouwen door middel van een kleurcodering aangegeven tot welke architectuurcategorie zij behoort. Vervolgens worden de zes architectuurcategorieën beschreven, gevolgd door criteria. De architectuurcriteria gebruikt de **welstandscommissie** als toetsingskader voor alle vergunningplichtige aanbouwen en bijgebouwen en alle overige verbouwingen aan bestaande gebouwen. Dit hoofdstuk wordt afgesloten door zogenaamde sneltoetscriteria. Deze sneltoetscriteria voorzien in een aantal regels voor veel voorkomende verbouwingen aan panden. Als **de aanvragers van een omgevingsvergunning** zich aan deze regels houden **kan de gemeente zonder tussenkomst van de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit, de omgevingsvergunning verlenen. Deze regeling heeft in de de "kan-bepaling" van rijkswege een nieuw juridisch kader gekregen.**

Hoofdstuk vier bevat de algemene welstandscriteria. Deze worden gehanteerd in situaties die niet worden gedekt door de gebiedscriteria en architectuurcriteria.

De welstandsnota geeft zo volledig mogelijk het beleid aan van de gemeente. Toch zijn er altijd uitzonderingsituaties denkbaar waarvoor de nota geen passend beleid formuleert. In hoofdstuk vijf worden drie mogelijkheden omschreven op basis waarvan de gemeente in die gevallen kan optreden, te weten: afwijkingsbevoegdheid, hardheidsclausule en excessenregeling.

Regelgeving

De regelgeving rond bouwen is complex en grijpt niet altijd overzichtelijk op zichzelf en andere onderdelen in. Te voorzien is dat het pakket regels in de komende jaren nog aanpassingen gaat krijgen. Dat heeft ook zijn effect op deze welstandsnota. Gestreefd is om hieruit zo veel mogelijk eenduidige uitgangspunten te geven zonder te verzanden in opsommingen van de regelgeving. In grote lijnen zijn voor bouwactiviteiten de volgende regelgevingen van kracht:

- technisch is er het (rijks)bouwbesluit met verwijzing naar vele NEN-normen, Het bouwbesluit blijft onverkort van kracht, ook bij vergunningsvrije bouwwerken, maar er wordt niet vooraf getoetst.
- lokaal het bestemmingsplan dat o.a. bestemming, plaatsing en bouwvolume regelt
- de WABO (rijkswetgeving) regelt o.a. de procedure rond de omgevingsvergunning; het bijbehorende Besluit Omgevingsrecht (BOR) maakt vele soorten vergunningsvrije (en dus primair welstandsvrije) bouwwerken mogelijk, deels onafhankelijk van het bestemmingsplan, deels daaraan ondergeschikt.

Bestemmingsplan

- is gemeentelijke regelgeving
- geeft voorschriften voor gebruik van gronden en gebouwen
- staat "boven" de welstandsnota

Welstandsnota

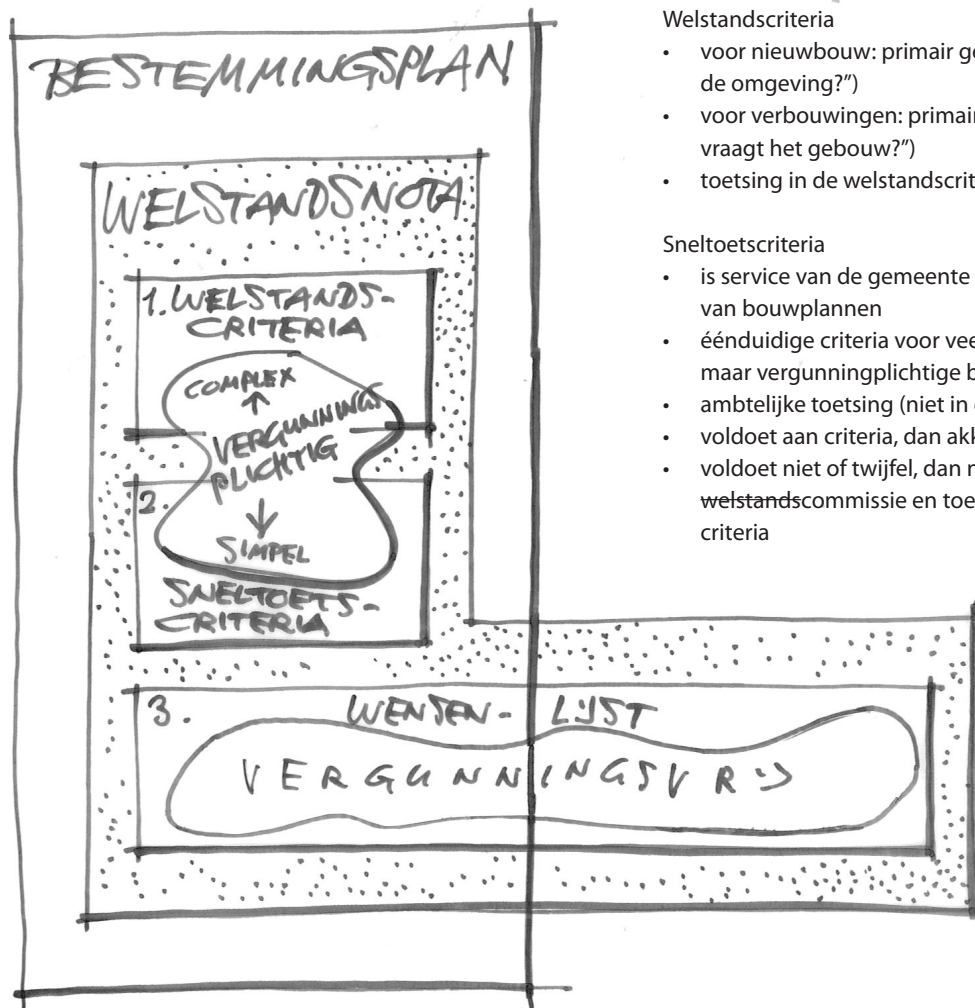
- is gemeentelijke regelgeving
- omschrijft het gemeentelijke architectuurbeleid
- geeft criteria voor het beoordelen van bouwplannen
- staat "onder" het bestemmingsplan

Welstandscriteria

- voor nieuwbouw: primair gebiedscriteria ("wat vraagt de omgeving?")
- voor verbouwingen: primair architectuurcriteria ("wat vraagt het gebouw?")
- toetsing in de welstandscriteria

Sneltoetscriteria

- is service van de gemeente t.b.v. snelle afhandeling van bouwplannen
- éénduidige criteria voor veel voorkomende, kleine, maar vergunningplichtige bouwwerken
- ambtelijke toetsing (niet in de welstandscommissie)
- voldoet aan criteria, dan akkoord
- voldoet niet of twijfel, dan naar de welstandscommissie en toetsing binnen ruimere criteria



Relatie bestemmingsplan, welstandsnota
en vergunningsvrij bouwen

Wensenlijst

- niet bindende richtlijnen t.a.v. vergunningsvrije bouwwerken
- ter voorkoming van "wanstaltige" bouwwerken en onverhoopte toepassing van de "excessenregeling"

Vergunningsvrij bouwen

- bouwen zonder **omgevingsvergunning**
- overwegend rijksregelgeving

Voor de welstandbeoordeling zijn de criteria waarbinnen gebouwd kan worden georganiseerd in drie lagen, waarbij in opklimmende volgorde steeds meer mogelijk is. Daarbij hoort dan ook een steeds verdergaande toetsing. Bij dat alles blijft het bestemmingsplan onverkort van kracht (behalve bij de categorie “kleine vergunningsvrije bouwwerken”).

1. Vergunningsvrije bouwwerken. In deze eerste “laag” is het mogelijk om binnen randvoorwaarden vergunningsvrij te bouwen. Hiervoor bestaat geen welstandstoezicht vooraf, alleen de mogelijkheid om achteraf in uitzonderlijke situaties “wanstaltige” bouwvormen aan te pakken volgens de “excessenregeling”. In deze nota worden –vrijblijvend– wel enkele “wensen” geformuleerd t.a.v. het uiterlijk van welstandsvrije bouwwerken, onder meer om latere toepassing van de excessenregeling te vermijden.
2. Vergunningplichtige bouwwerken, ambtelijk af te handelen zonder toetsing door de volledige welstandscommissie. Het gaat dan om kleinschalige, veel voorkomende bouwwerken die wel vergunningplichtig zijn, maar die dermate overzichtelijk zijn dat binnen een aantal zogenaamde “sneltoetscriteria” direct tot vergunningverlening overgegaan kan worden. De sneltoetscriteria zijn zo éénduidig dat er alleen een “ja” of “nee” op mogelijk is. Als een aanvraag niet valt binnen de sneltoetscriteria **of als daar toch nog twijfel over bestaat bij de behandelende ambtenaar** betekent dat niet dat er automatisch geen vergunning verleend kan worden; het plan wordt dan alleen ingebracht in laag 3:
3. Vergunningplichtige bouwwerken, te beoordelen door de volledige welstandscommissie. Hierin vallen alle overgebleven bouwwerken. De criteria die de welstandscommissie hanteert zijn ruimer (er kan meer) maar omdat niet alles éénduidig valt te omschrijven bestaat er ook een aspect van interpretatie. Alle aanvragen die niet binnen de sneltoetscriteria vallen komen alsnog voor behandeling in de volledige welstandscommissie. Het kan heel goed zijn dat een plan dan alsnog positief wordt beoordeeld.

15

Bij de balie van Bouw- en Woningtoezicht kan **op afspraak** alle gewenste informatie en verduidelijking worden verkregen over de regelgeving en het welstandsbeleid.



Zij- en achtererf niet in het zicht, dus bebouwing aldaar niet of terughoudend beoordeeld



Zij- en achtererf in het zicht, dus bebouwing aldaar meebeoordeeld



*Bij gevarieerde spreiding kan de mate van **beoordeling** van bebouwing op zij- en achtererf per geval verschillen*

2

GEBIEDEN (T.B.V. NIEUWBOUW)

In hoofdstuk twee wordt primair het welstandsbeleid geformuleerd voor volledige nieuwbouw in een bepaald gebied waarin het moet 'passen'. Hiertoe is zogenaamd gebiedsgericht welstandsbeleid omschreven. Voor een drietal buurten in woongebieden gaat een 5-jarig experiment voor welstandsluwheid van start. Dit experiment wordt omschreven aan het einde van dit hoofdstuk.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de kwaliteit van het bouwplan getoetst op de kwaliteit in zichzelf, maar vooral ook op de inpassing in de openbare ruimte. Immers, de openbare ruimte wordt grotendeels bepaald door de opgetelde kwaliteit en de samenhang van de aanliggende bouwwerken. Het overgrote deel van de beoordelingscriteria gaan daarom over het gebouwdeel dat grenst aan de openbare ruimte. Deze opzet sluit aan bij de "voor- en achterkantbenadering" die de rijksoverheid hanteert bij de regelgeving voor vergunningsvrije bouwwerken. Maar er is nog een beperkte categorie beoordelingscriteria die (ook) van toepassing zijn op vergunningplichtige bouwwerken die niet, of niet direct, aan de openbare ruimte liggen. De stedenbouwkundige situatie bepaalt daarbij of die bouwwerken zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en zo ja, in hoeverre ze een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat als de hoofdbebouwing aaneengesloten is, zoals bij rijenhuizen, het achtergebied alleen vanaf zijstraten zichtbaar is. Ook bij lintbebouwing waarbij de hoofdvolumes (vrijwel) tegen elkaar staan is dat het geval. Maar als de lintbebouwing breder uiteen staat, en bij vrijstaande woningen, komt het zijerf en soms ook het achtererf in het zicht, en zal de bebouwing daar ook op worden beoordeeld (voor zover die niet vergunningsvrij is). **Datzelfde geldt voor erfafscheidingen.** De mate van zichtbaarheid vanaf de openbare ruimte bepaalt daarbij de weging van de criteria.

17



Zij- en achtererf niet in het zicht, dus bebouwing aldaar niet of terughoudend beoordeeld



Bebouwing achtererf aan openbare weg, dus bebouwing aldaar volledig meebeoordeeld



Zij- en achtererf door begroeiing weinig zichtbaar, dus bebouwing aldaar niet of terughoudende beoordeeld



Lintbebouwing, Westerweg



Lintbebouwing, Westerweg



Lintbebouwing, Slimpad



Boswijk, jaren zeventig, woongebied



Stationsgebied, gebied met centrumfuncties



Buitengebied

2.1 Inleiding

Heiloo bestaat uit 8 soorten gebieden, te weten:

1. linten,
2. woongebieden,
3. bijzondere complexen,
4. gebieden met centrumfuncties,
5. bedrijventerreinen,
6. ontwikkelingsgebieden,
7. buitengebieden en
8. sport- en recreatiegebieden.

Op de gebiedskaart staan de gebieden aangegeven. Elk van de acht gebiedssoorten heeft een aantal ruimtelijke en functionele kenmerken gemeen. Een gebiedssoort bestaat uit meerdere deelgebieden. Eerst zijn de gebiedssoorten en de deelgebieden beschreven, zowel in tekst als in beeld. Daarna volgen de gebiedscriteria voor één gebiedssoort, gevolgd door mogelijke aanvullende criteria voor een deelgebied. Nieuwbouw in een bepaald gebied, zoals bijvoorbeeld een nieuw pand in een bestaand lint, wordt getoetst aan de hand van deze gebiedscriteria. (Verbouwingen aan een pand worden daarentegen getoetst aan de hand van de architectuurcriteria uit hoofdstuk 3.) In Bijlage 1 wordt in kort bestek de ruimtelijke structuur van Heiloo uit de doeken gedaan.



Willibrordstichting, Thunnissen en Hendricks, 1935-1940, bijzonder complex

1 (Historische) linten (inclusief binnenterreinen)

1a Kennemerstraatweg

1b Overige historische linten

2 Woongebieden

2a Tuindorp

2b Blockhovepark

2c Noordergeest

2d Wilgenlaan

2e Oost

2f Noordwest

2g Zuid

2h Zuidwest

2i Ypestein

2j Egelshoek

2k de Rietvink

2l Koningsveld

2m Oosterbos

2n Zuiderloo

2o Campina

2p Zilverhof

3 Bijzondere complexen

3a Witte kerk

3b Willibrord

3c Onze Lieve Vrouwe ter Nood/ Julianaklooster

4 Gebieden met centrumfuncties

4a Stationsomgeving

4b Winkelgebied 't Loo

4c Hoekstuk

5 Bedrijventerreinen

5a Oosterzij

5b De Oude Werf

5c Boekelermeer Heiloo (Kanaalweg)

6 Ontwikkelingsgebieden

6a Zandzoom

7 Buitengebieden (agrarisch gebied en bossen/ parken)

7a Agrarisch gebied

7b Agrarisch gebied in Zandzoom

7c Heilooër Bos-Nijenburg

7d Ter Coulster

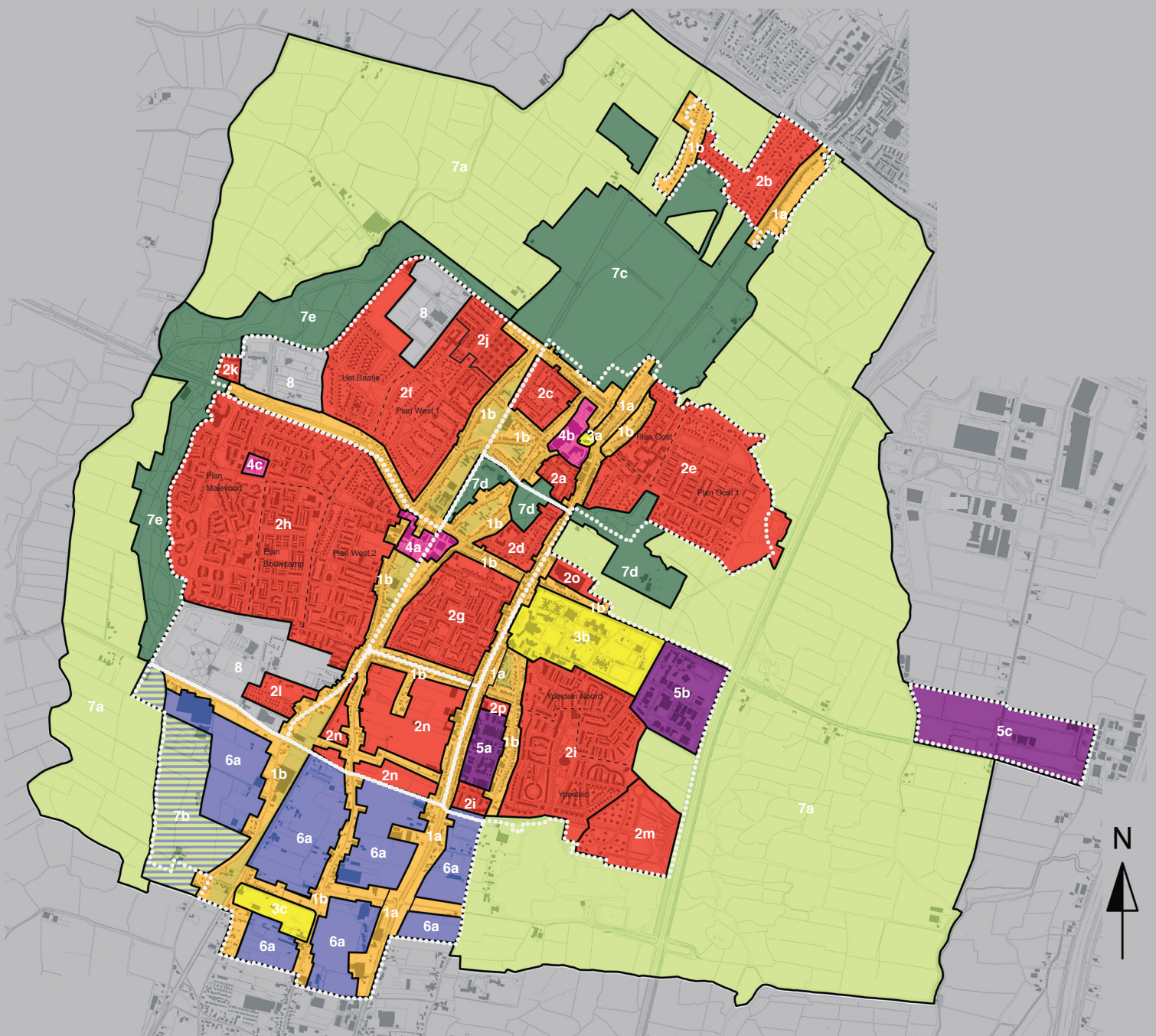
7e Noorder- en Zuiderneg

8 Sport- en recreatiegebieden

2.2 Gebiedskaart

LEGENDA

.....	Gebiedsgrens bestemmingsplan		Gebieden met centrumfuncties
—	Gebiedsgrens		Bedrijventerreinen
- - -	Gebiedsgrens deelplan		Ontwikkelingsgebieden
	(historische) Linten (inclusief binnenterreinen)		Buitengebieden (agrarisch gebied en bossen/ parken)
	Woongebieden		Buitengebieden in ontwikkelingsgebied
	Bijzondere complexen		Sport- en recreatiegebieden



2.3 Gebiedsbeschrijvingen en criteria

2.3.1 Linten

De levendige linten van Heiloo

1a Kennemerstraatweg

1b Overige historische linten



Heiloo is een lintdorp dat is ontstaan op de evenwijdig aan de kust gelegen strandwal die zich uitstrekt tussen Uitgeest en Alkmaar. Kenmerkend voor dit type landschap is een duidelijke overgang tussen de besloten, bebouwde en beboste ruimtes op de strandwal en de open strandvlakte met incidentele bebouwing. De overgang van de strandwal naar de strandvlakte is nog steeds duidelijk aanwezig. Van oudsher lopen de belangrijkste wegen van Heiloo op de strandwal van noord naar zuid. Langs deze noord-zuidroutes hebben zich bebouwingslinten gevormd die in de huidige structuur nog van betekenis zijn. Het oudste lint is de Hoogeweg die in de bebouwde kom Heerenweg heet. Het belangrijkste lint is tegenwoordig de Kennemerstraatweg, die Alkmaar, Heiloo en Limmen met Uitgeest verbindt. Enkele secundaire evenwijdige straten zijn de Heerenweg, de Holleweg, de Hoogeweg, de Nicolaas Beetsweg en de Westerweg, met haaks hierop de Zeeweg, de Kerkelaan en de Stationsweg. De oude ontginningsassen volgen min of meer de aanwezige hoogtelijnen van de strandwal. Vandaar dat de Hoogeweg, de Westerweg, de Oosterzijweg en in mindere mate de Kennemerstraatweg, lichte krommingen vertonen. De oost-westverbindingen in het gebied zijn veelal rechtlijnig en verbinden de noord-zuid weglinten. Zij volgen de kortste afstand over de strandwal naar de lager gelegen strandvlaktes. Beide soorten wegen zijn belangrijke cultuurhistorische en structurele elementen waaraan Heiloo een deel van haar identiteit ontleent. Het oorspronkelijke Heilooër profiel kenmerkt zich door veelal één rijbaan, waarvan auto's en fietsers gezamenlijk gebruik maken, met daarnaast brede, groene bermen met bomen.

Oorspronkelijk lagen aan de linten voornamelijk boerderijen met daarachter agrarische terreinen. Na verloop van tijd is deze lintbebouwing verdicht zodat steeds minder afwisseling tussen open en gesloten is ontstaan en zijn ook de middenterreinen langzaam dichtgeslibd met woongebieden, speelterreinen en bedrijventerreinen.

De ruimtelijke sfeer van de binnenterreinen verschilt duidelijk van die van de linten. Een voorbeeld hiervan is het binnenterrein tussen de Bergeonstraat, de Holleweg en de Schuine Hondsboschelaan. Bij herstructurering van dergelijke achterterreinen moet de nieuwe bebouwing zich duidelijk onderscheiden van - en ondergeschikt zijn aan - het lint.

1a Kennemerstraatweg

Het tracé van de Kennemerstraatweg is van oudsher een centrale verbindingssas op de strandwal tussen Uitgeest en Alkmaar en vanaf 1820 lange tijd de enige verharde verbinding binnen de grenzen van de gemeente Heiloo. Het was bijzonder voornaam om aan een verharde weg te wonen. Dit verklaart ook dat er tussen 1850 en 1940 vele voorname huizen langs de Kennemerstraatweg verrezen. Langs de oostzijde van de Kennemerstraatweg is ten noorden van Nijenburg een bijna gesloten stedelijke wand gesitueerd van vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. De dicht naast elkaar gebouwde panden hebben overwegend één bouwlaag onder een kap (twee bouwlagen aan de zijde van Alkmaar), een markant pannendak met een nokrichting haaks op de weg, grote vaak erkervormige raampartijen en bescheiden metselwerkaccenten in de stenen gevels. De daken zijn overwegend steil: zadeldak of mansardekap, in enkele gevallen een schilddak of andere dakvorm. De bouwvolumes zijn min of meer symmetrisch. Daarnaast zijn

er ook gebouwen met eigentijds materiaalgebruik en vormreferenties. Ten zuiden van Nijenburg is vanaf de Kerkelaan tot aan de rotonde bij de Vennewatersweg sprake van wandvorming door dichte bebouwing aan beide zijden van de Kennemerstraatweg. Naast de overheersende groep individuele woonhuizen, zijn er woningblokken met twee of drie woningen onder één kap. De blokken zijn zowel met één als met twee bouwlagen uitgevoerd. De noklijn van de kap is steeds evenwijdig aan de straatrichting. Soms zijn echter bepaalde partijen benadrukt door een zadeldak haaks op de straatrichting. In ruimtelijk opzicht is de Kennemerstraatweg in Heiloo een belangrijke basis voor ontwikkelingen. De weg is nog altijd de belangrijkste en meest drukke verkeersader binnen de gemeente Heiloo. Delen van de Kennemerstraatweg hebben lange tijd tevens een centrale winkelfunctie gehad. Concentratie van winkels in winkelcentrum 't Loo en in de omgeving van het station ging gepaard met het wijzigen van de functie van winkelpanden langs de Kennemerstraatweg. Verkeersveiligheid en schaarste aan parkeerruimte leidden tot een ander gebruik van de panden langs de weg. Met name dienstverlening, kantoren en woningen zijn in de plaats gekomen van winkels. Het beleid is met name gericht op het verbeteren van de samenhang tussen beide zijden van de Kennemerstraatweg met behoud van de bestaande afwisseling en parcellering.

1b Overige historische linten

Heiloo wordt voor de rest doorsneden door meerdere overige linten, zoals Heerenweg/Hoogeweg (het oudste lint van Heiloo), Westerweg, Holleweg, Kerkelaan, Stationsweg, Zeeweg en Zevenhuizerlaan.

Tegenwoordig hebben deze linten voornamelijk een woonfunctie. De bebouwing heeft een aan de Kennemerstraatweg verwante bebouwingstypologie, echter met iets kleinere bouwvolumes en meer ruimte tussen de woningen.

De individuele woonhuizen hebben overwegend één bouwlaag, een markant pannendak met een nokrichting haaks op de weg, grote vaak erkervormige raampartijen en bescheiden metselwerkaccenten in de stenen gevels.

Het kleurgebruik is wisselend. De daken zijn overwegend steil: zadeldak of mansardekap, in enkele gevallen een schilddak of andere dakvorm. De bouwvolumes zijn min of meer symmetrisch. Ook zijn er enkele woningblokken met twee of drie woningen onder één kap. De blokken zijn zowel met één als met twee bouwlagen uitgevoerd. De noklijn van de kap is meestal evenwijdig aan de straatrichting. De wisselend gesitueerde voorgevels zorgen voor karakteristieke 'sprongen' in de rooilijn. Erkers en verbijzonderingen aan de gevels zijn mede bepalend voor het straatbeeld.

Samenvatting linten

De linten zijn bij uitstek beeldbepalend voor Heiloo. De bebouwing is overwegend kleinschalig en losstaand met doorzichten naar het achtergebied. De architectuur is zorgvuldig en op bepaalde punten pittoresk en dorps. Kenmerkend zijn de puntvormige voorgevels en de dwars op de weg geplaatste kappen. De linten hebben een uitgesproken groen karakter, door voortuinen en laanbeplanting. De achterliggende terreinen hebben een meer informeel karakter.

Grote complexen zijn op plekken gesitueerd waar de directe omgeving er aanleiding toe geeft. Bijvoorbeeld omdat er in het verleden een vergelijkbaar volume stond of naastliggende gebouwen een schaalsprong maken in het straatbeeld.



Gebiedscriteria linten

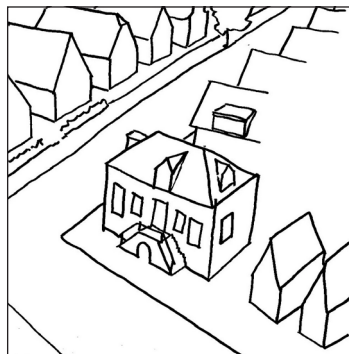
Algemeen uitgangspunt



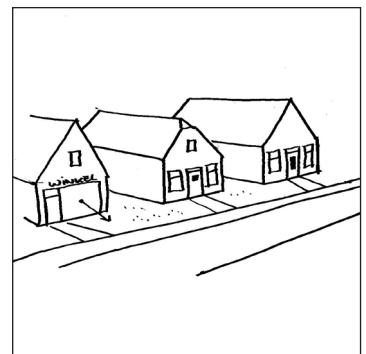
1. Hoofdmassa's staan zo veel mogelijk los van elkaar, bij voorkeur met een substantiële tussenruimte, maar in ieder geval door een samenstelling van afzonderlijke hoofdmassa's met ondergeschikte aanbouwen.
2. Het kleinschalige en gevarieerde karakter van de lintbebouwing als geheel moet behouden blijven en waar nodig hersteld worden.
3. Incidenteel zijn op beeldbepalende plekken grotere volumes toegestaan, passend in het ruimtelijke karakter van het lint.
4. Alzijdige vormgeving is vereist wanneer de locatie op een hoek is gelegen, passend in het ruimtelijke karakter van de afzonderlijke straatbeelden. De zijgevel wordt in dat geval opgevat als voorgevel.
5. Stijlpunten, zonwering en technische ruimten moeten worden geïntegreerd in het gebouwo ontwerp.
6. Schaalvergroting van de linten, zoals gebouwen met één grote overheersende vorm, is ongewenst. Grotere bouwvolumes mogen alleen toegepast worden op plekken waar een stedenbouwkundig accent gewenst is en/of als er sprake is van gebouwen met een bijzondere publieke functie, zoals een kerk, school en theater.
7. De voorgevel en de publieksgerichte functies zijn gericht op het lint.
8. Binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan moeten de verspringingen in de rooilijn behouden blijven.



2

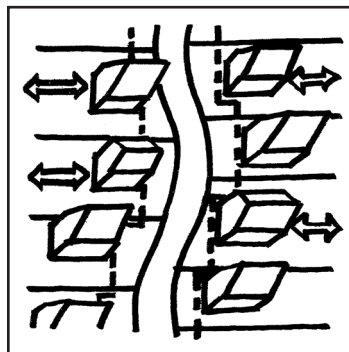


3



7

25

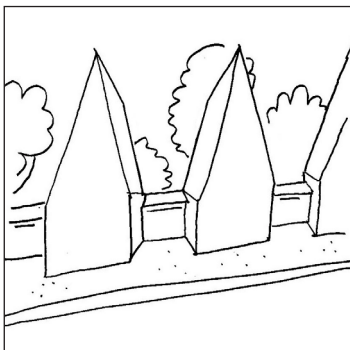


8

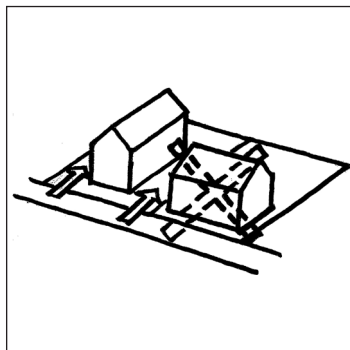
9. Bijbehorende bouwwerken tussen de lintbebouwing moeten zodanig worden geplaatst dat er zo veel mogelijk doorzicht behouden blijft naar het achtergebied.
10. Ten behoeve van het karakteristieke doorzicht tussen de gebouwen streven naar smallere, en eventueel diepere gebouwen.
11. Bij herstructurering van achterterreinen van linten moet de nieuwe bebouwing zich duidelijk onderscheiden van - en ondergeschikt zijn aan - het lint. Oneigenlijke grove en grootschalige uitstulpingen aan de achterzijde van de lintbebouwing zijn niet toegestaan.

Ligging in de omgeving en aansluiting maaiveld

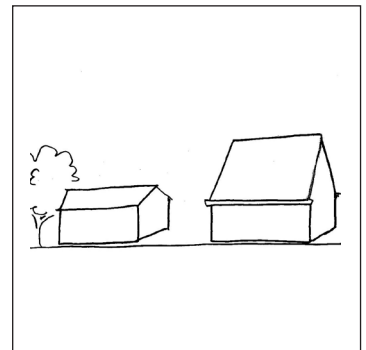
12. De bestaande subtiele zonering tussen het gebouw en de openbare ruimte moet behouden blijven. Deze zonering bestaat vanaf het gebouw, het huis, over het algemeen uit: een voortuin, een gebouwde dan wel groene erfafscheiding, een stoep of groene berm, en de rijweg.
13. Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de vormgeving van de overgang tussen de woningen en het openbaar en collectief gebied (entreegebieden, balkons, erfafscheidingen, en dergelijke).
14. Entrees van parkeergarages moeten zorgvuldig worden vormgegeven, met name het entreeportaal en de keerwanden, bijvoorbeeld met metselwerk of een subtiele overgang naar het landschap.
15. Bijzondere aandacht moet uitgaan naar de afwerking van de plint van halfverdiepte parkeergarages. Deze moet afgeschermd worden door bijvoorbeeld uitkragende balkons en/of beplanting.
16. Hellingen voor parkeergarages moeten bij voorkeur inpandig zijn opgelost.
17. De voet van het gebouw voegt zich weloverwogen naar de sfeer van de openbare ruimte (bijvoorbeeld door de toepassing van een plint).
18. Aan linten zijn verticaal vanaf de grond opgaande vlaggenmasten, bestemd voor reclamedoeleinden, niet toegestaan.



9



10



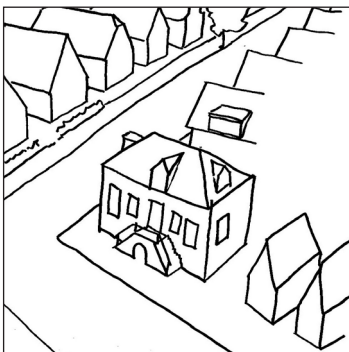
11

19. Voor erfafscheidingen voor zover niet vergunningsvrij, zijn de sneltoetscriteria tevens de welstandscriteria. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken in specifieke situaties vanuit de ligging of de architectuur.
20. Bij grote gebouwen voor maatschappelijke doeleinden zoals onderwijsinstellingen of verzorgingshuizen zijn drie verticaal vanaf de grond opgaande vlaggenmasten, bestemd voor reclamedoeleinden, toegestaan wanneer zij harmoniëren met de omliggende bebouwing.

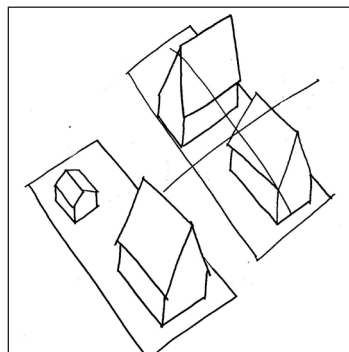
Massa en gevelcompositie

21. De totaalcompositie van de lintbebouwing moet een gelijkmatige bandbreedte van variatie hebben.
22. Variatie buiten de bandbreedte van afwijkingen is mogelijk als daarvoor een stedenbouwkundige aanleiding is. Voorbeelden daarvan zijn hoeken (vooral met een grote dwarsstraat), de kop van een T-kruising of andere bijzondere zichtlijnen.
23. Op ieder erf en/of kavel staat één hoofdmasa.
24. De bouwmasa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing.
25. Het volume van grotere gebouwen, zoals appartementengebouwen, moet geled zijn
26. Bij appartementengebouwen moet extra aandacht worden besteed aan de architectonische kwaliteit van de entreepartij en de ontsluitingsstructuur, zoals trappenhuizen, galerijen en inritten van parkeergarages. Dit geldt zowel voor de vormgeving en de materialisering, als voor een juiste stedenbouwkundige positie.
27. Gevels moeten zijn voorzien van plasticiteit door middel van bijvoorbeeld neggen, uitkragende of terugliggende geveldelen, of hebben een esthetisch weloverwogen vlakke compositie.
28. Gebouwen zijn gevarieerd, aaneengesloten bebouwing moet worden voorkomen.
29. Aansluiting bij een bestaande architectuurstijl is voor de hand liggend maar niet verplicht. Interpretaties van die stijl zijn mogelijk mits op een zorgvuldige en hoogwaardige wijze uitgevoerd. De gebouwen zijn duidelijk visueel verbonden met het maaiveld, bijvoorbeeld door middel van een plint.

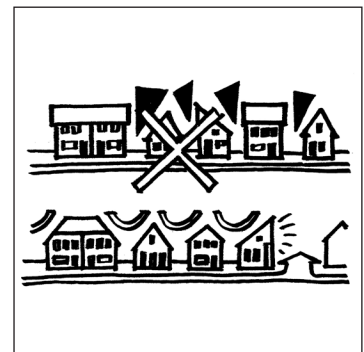
27



22

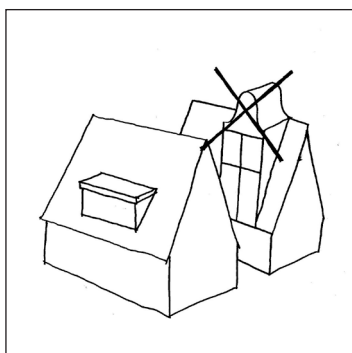


23

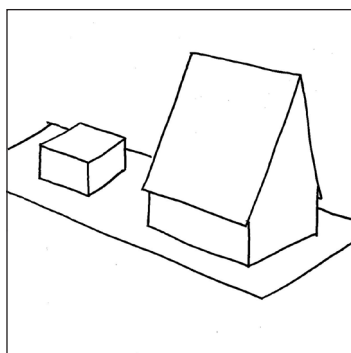


24

30. De dakvorm moet passen in het gevarieerde dakenlandschap van de lintbebouwing en dakkapellen verstoren niet de eenheid van het dak.
31. De verhouding tussen onderbouw en kap in proportie, detaillering, kleur en materiaalgebruik kan variëren, maar moet goed zijn uitgebalanceerd.
32. Gevels en daken hebben bovenaan een zorgvuldig vormgegeven beëindiging.
33. Zijgevels aan het openbaar gebied hebben eenzelfde mate van verzorging en detaillering als de voorgevel.
34. Bijbehorende bouwwerken, waaronder serres, erkers, garages en bergingen, zijn voor wat betreft situering en massa ondergeschikt aan de hoofdmassa.
35. Reclameuitingen dwars op de gevel of als losgeplaatst bord zijn alleen mogelijk binnen de gestelde uitgangspunten van de betreffende sneltoetscriteria. Verder zijn reclameuitingen alleen toegestaan vlak opgebracht tegen gebouwen of geïntegreerd met de architectuur daarvan. Reclames moeten ingetogen en ondergeschikt zijn en zij moeten passen bij de architectuur van het hoofdgebouw.
36. Luifels, garages en rolluiken mogen het gevelbeeld niet domineren, zijn een samenhangend onderdeel in de gehele gevel en moeten zijn meeontworpen. Luifels dienen geen naast elkaar liggende panden te verbinden, omdat daarmee de korrel wordt vergroot.
37. Bij nieuwbouw aan de linten wordt aanbevolen om toekomstige te verwachten uitbreidingen, zoals dakkapellen, erkers en bijbehorende bouwwerken, alvast mee te ontwerpen.



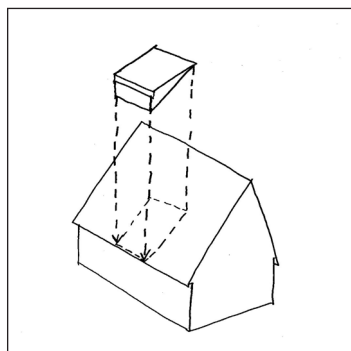
30



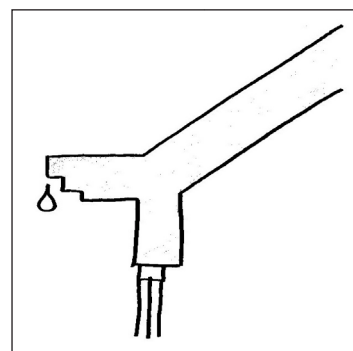
34



36



37



47

- 38. Reclame is niet toegestaan voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht, geproduceerd of verwerkt. Hoewel dit strikt gezien in zichzelf geen welstandscriterium is, past deze bepaling wel in het uitgangspunt reclame primair te zien als een kenbaar maken van de aanwezigheid van een bedrijf.
- 39. Om de rust in het straatbeeld te bevorderen zijn bewegende of daglichtreflecterende reclames, lichtkranten, en lichtreclame met veranderlijk, te fel, of knipperend licht niet toegestaan (met uitzondering van speciaal daartoe door het gemeentebestuur aangewezen plaatsen).
- 40. Om de openheid naar- en de betrokkenheid met de openbare ruimte te stimuleren is het permanent ondoorzichtig maken van etalageruiten niet toegestaan.
- 41. Het gemeentebestuur kan beslissen losse stadsplattegronden of wegwijzers toe te staan. Zonder zware concessies aan de effectiviteit daarvan moet gestreefd worden naar een harmonische inpassing in de omgeving.

Detaillering materiaal en kleur

- 42. Detaillering van opeenvolgende gebouwen moet gevarieerd zijn.
- 43. Vooral aan de kant van de openbare ruimte moet worden gestreefd naar een goede integratie van installatietechnische dak/ of geveldoorvoeren, bijvoorbeeld via respectievelijk schoorsteenelementen of geïntegreerd in de spouw boven een kozijn.
- 44. Bijgebouwen hebben in detaillering, materiaal en kleur altijd een relatie met het hoofdgebouw, hetzij in aansluiting daarmee, hetzij in een afgewogen contrast.
- 45. Dakkapellen, kroonlijsten, erkers en dergelijke moeten worden vormgegeven als zelfstandige elementen, tenzij deze als een verrijking in de totale architectonische compositie zijn opgenomen.
- 46. Materiaalgebruik moet harmoniëren met, maar hoeft niet identiek te zijn aan, de voorkomende materialen van de belendende bebouwing, zoals bakstenen, houten kozijnen en keramische dakpannen.
- 47. De detaillering van kozijnen, ramen en deuren moet verfijnd zijn. Dit geldt ook voor kunststoftoepassingen. Bovendien draagt de detaillering bij aan een gelijkmatige veroudering van de gevel (zoals de toepassing van dakoverstekken en waterslagen).
- 48. Materialen zijn kwalitatief hoogwaardig, en verouderen in de loop van de tijd op een gelijkmatige manier.
- 49. Kleuren afstemmen op het kleurengamma van de omgeving, zoals aardkleuren en traditionele kleurstellingen.
- 50. Afwijkend kleurgebruik is, indien passend bij de architectuur van het gebouw, incidenteel toegestaan.



Aanvullend criterium Kennemerstraatweg

- 1a Luifels moeten beperkt blijven tot de reeds bestaande winkelrijen in het lint. Reclames moeten ingetogen zijn vormgegeven en moeten **in relatie worden gebracht met het oorspronkelijke, achterliggende pand.**



2.3.2 Woongebieden en welstands-luwe buurten

Hoe Heiloo uitgroeit tot luisterrijk woonoord



- 2a Tuindorp
- 2b Blockhovepark
- 2c Noordergeest
- 2d Wilgenlaan
- 2e Oost
- 2f Noordwest
- 2g Zuid
- 2h Zuidwest
- 2i Ypestein
- 2j Egelshoek
- 2k De Rietvink
- 2l Koningsveld
- 2m Oosterbos
- 2n Zuiderloo
- 2o Campina
- 2p Zilverhof



De eerste planmatige uitbreidingen van Heiloo ontstaan na de woningwet van 1901. Tot aan de jaren dertig worden de initiatieven hiertoe voor een belangrijk deel genomen door particulieren. Het eerste plan voor Tuindorp dateert uit 1913 en werd ontwikkeld door de plaatselijke aannemers J. Rus en K. Veldkamp. En zo werd vanaf 1927 op het voormalige landgoed Blockhove het gelijknamige villapark ontwikkeld door het echtpaar De Lange-van Foreest (zie 3 Bijzondere complexen).



Vanaf midden jaren dertig tot in de zestiger jaren zal de stedenbouwkundige J. de Ranitz (1909-1993) een belangrijk stempel drukken op de ruimtelijke ontwikkeling van Heiloo. Zijn ideeën zijn duidelijk geworteld in de Tuinstadgedachte en sluiten goed aan op de wensen van het gemeentebestuur. Aanvankelijk worden de uitbreidingsgebieden van De Ranitz gekenmerkt door straten, plantsoenen en waterpartijen met vrijstaande vriendelijke bebouwing en korte rijenwoningen. Hieronder zijn begrepen de buurten: Slimpad/Breedelaan e.o., E.J. Potgieterweg e.o. en in het westelijk deel de buurt rond de Van Merlenlaan. De woongebieden welke gelegen zijn op de strandvlakte, zoals Noordoost en Noordwest worden ook gekenmerkt door luisterrijke waterpartijen. Bovendien wordt in deze buurten de karakteristieke grasstoep toegepast. In de zestiger jaren komt een grotere nadruk te liggen op seriematige woningbouw zonder de stedenbouwkundige kwaliteit uit het oog te verliezen. Hieronder kunnen worden gerekend het gebied ten oosten van Kleijn Barlaken, het Baafje en Plan Bouwcamp (Mariënstein, Termijen en Vrieswijk).



De jaren zeventig woonwijken worden onder leiding van de gemeente ontwikkeld en gekenmerkt door woonerven met een kleinschalige architectuur. De grasbermen worden hier vervangen door zones met hagen en struiken. Voorbeelden hiervan zijn de buurten ter weerszijde van Het Malevoort, waaronder Boswijk. In het zuidelijk deel van de wijk Ypestein wordt de woonefgedachte verlaten. In deze wijk, ontworpen door Ashok Bhalotra, wordt de variëteit gezocht in eigenzinnige architectonische en stedenbouwkundige vormen. Zo duiken in de stedenbouw cirkels, ellipsen en slingers op. De architectuur is sprekend, kleurrijk en rijk aan vormen.

De buurt Egelshoek is in de tweede helft van de negentiger jaren ontwikkeld als een ecologische buurt met aandacht voor de landschappelijke verschillen van het gebied. De buurt is ontworpen door de combinatie van Alle Hosper als

landschapsarchitect en Duinker van der Torre als architect voor de woningen. Het stedenbouwkundige plan wordt gekenmerkt door een strak patroon van rijenwoningen, straten en vrijstaande blokken in openbaar groen aan weerszijde van een rechthoekige vijver.

Incidenteel kent Heiloo een aantal kleinere in- en uitbreidingslocaties, ingevuld met verschillende woonvormen, van vrijstaande woningen tot appartementengebouwen, zoals de Rietvink en het Maalwater.



2a Tuindorp

Het gebied ten zuiden van het gemeentehuis (tussen Raadhuisweg, Kennemerstraatweg, Ter Coulsterlaan en Heerenweg) heeft een rustige en groene karakteristiek die verwant is aan een tuindorp uit het begin van de vorige eeuw. Het gebied is niet complexmatig van opzet en derhalve geen 'echt' tuindorp. Tussen 1918 en 1940 zijn hier op een ontworpen stratenpatroon met name individuele Heilooër punthuizen en statige herenhuizen met schilddaken gebouwd. Het wijkje heeft door de planmatige uitbreiding een strakker karakter dan de historische linten, waar eenzelfde soort woningen verzeiden. Het kleurgebruik is overwegend rode steen met donkergrijs pannendak. De erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied zijn overwegend gemetseld. Het gebied heeft een hoge bebouwingsdichtheid.

2b Blockhovepark

Aan de noordzijde van het landgoed Nijenburg, dat bestaat uit weilanden en bos, is een villawijk ontstaan, het Blockhovepark, dat ligt tussen de Kennemerstraatweg en de Westerweg en grenst aan de gemeente Alkmaar. Aan de zuidzijde van het Heilooër Bos, tegen de kern van Heiloo aan, liggen langs de Kennemerstraatweg nog een rij villa's met vormverwantschap met het gebied Blockhovepark. In 1933 werden De Blinkenlaan, Curtiuslaan, Van Foreestlaan en Jan Ruslaan aangelegd. Deze laatste laan is genoemd naar de aannemer en ontwikkelaar die zich vanaf 1920 had ingespannen om toestemming te krijgen om op deze grond van mevrouw Lange-Van Foreest te mogen bouwen. Hij zelf bezat een strook grond waarop in 1935 de Rector Frederiklaan werd aangelegd. Het is een van de laatste particuliere stratenplannen die in Heiloo zijn gerealiseerd.

De landelijke woningen onderscheiden zich door de lage (wit geverfde) woningen met rieten kappen of zwarte pannen. Daarnaast zijn traditionele villa's aanwezig met hoge topgevels. Bijzonder is een drietal houten montage-woonhuizen (zogenaamde blokhuizen) die in de jaren twintig uit Opper-Silezië werden ingevoerd: één ligt in het Blockhovepark en twee liggen aan de zuidkant van het bos. In het villagegebied staat de functie wonen centraal. De straten hebben er een uitgesproken groen karakter door rondom de huizen gelegen tuinen met grote bomen, de toepassing van straatbomen in de grasbermen en het ontbreken van trottoirs.

32



2c Noordergeest

Tussen de Kerkelaan in het noorden, de Spoorlaan in het westen, de Rechte Hondsboschelaan in het zuiden en de Holleweg, is het gevarieerde woongebied Noordergeest gelegen. Temidden van een ruim plantsoen ligt in het midden van de wijk de voormalige gereformeerde kerk. Het ruime profiel van de Doornecampstraat is gericht op deze kerk. De straten hebben een uitgesproken groen karakter met grasbermen. De woonbebouwing is gevarieerd: vrijstaande woningen, korte rijenwoningen en langere blokken met gestapelde woningen in twee en drie lagen wisselen elkaar af. Een bijzonder woningbouwcomplex is de hof met galerijwoningen rond De Gouwe Boom.

2d Wilgenlaan

Ten noorden van de Stationsweg en ten westen van de Kennemerstraatweg ligt een besloten villawijk, gepland voor de oorlog maar grotendeels bebouwd na

de oorlog. Aan de noordrand tegen het bos is de Sint Radboudschool gelegen. Deze wijk heeft de voor Heiloo typische ruimtelijke kenmerken van vrijstaande woningen in een overwegend rustige traditionele architectuur, ruime tuinen en straten met de voor Heiloo typische groene grasbermen.

2e Oost (Plan Oost, Plan Oost 1)

Ten oosten van het lint van de Nicolaas Beetsweg is de omvangrijke wijk Oost gelegen. De wijk is in drie fasen tot stand gekomen. De eerste fase, Plan Oost, is door de stedenbouwkundige De Ranitz ontworpen in 1943 en in de jaren vijftig gerealiseerd. In de zestiger jaren is het westelijk deel tot stand gekomen. Hier zijn de eerste naoorlogse doorzonwoningen op de strandvlakte gerealiseerd. In de laatste fase zijn de vrijstaande woningen aan de Laan van Zeeman gebouwd. Het plantsoen langs Kleijn Barlaken is gelegen op de overgang tussen strandwal en strandvlakte. Ten westen van Kleijn Barlaken ligt het omvangrijke verzorgingstehuis 'De Loet'. Ten oosten van Kleijn Barlaken heeft de wijk een overwegend rechtlijnige, strakke opzet met lanen en woonstraten, doorgaande groenstroken en waterpartijen. Ook hier hebben de straten de karakteristieke grasbermen. Typische verkavelingvormen zijn de V-vormige plantsoenen, zoals aan de E.J. Potgieterweg en aan Groot Barlaken aan de oostkant van de wijk. De architectuur is overwegend uit de zestiger jaren en verzorgd seriematig van karakter. Aan de noordkant van de wijk, langs de Laan van Zeeman en Swanendael, staan vrijstaande villa's van recentere datum in een modernistische architectuur. **Voor een deel van Plan Oost gaat met de vaststelling van deze nota een 5-jarig experiment voor welstands-luwheid in. Dit staat beschreven aan het einde van dit hoofdstuk.**



2f Noordwest

Ten westen van de Westerweg ligt de forse vroeg naoorlogse woonwijk Noordwest. Deze voor die tijd chique opgezette woonwijk bestaat grotendeels uit vrijstaande woningen. De lichte krommingen van de lanen, plantsoenen en waterpartijen versterken het parkachtige karakter. Ook hier zijn de grasbermen prominent aanwezig. De kernen van de buurtjes liggen direct aan luisterrijke waterpartijen, zoals de Van Vladerackenlaan en Van Merlelaan en ten westen daarvan het plantsoen begrensd door De Achtkant, Spillaan en Ringweg. Het oudste oostelijke deel van de wijk bestaat in hoofdzaak uit traditionele architectuur, ten westen van de Ringweg is de architectuur modern en seriematig. Recent zijn langs De Omloop appartementencomplexen verrezen in een modernistische architectuur. Tussen Bayershoffweg en De Houtwal ligt een kleine enclave met vrijstaande woningen.



*Plan Zuid, kijkend vanuit het zuiden in Noord-Oostelijke richting.
Links boven de stationsomgeving. Bron: Aerodata*

2g Zuid

Plan Zuid, tussen de linten Kennemerstraatweg, Zevenhuizerlaan, Heerenweg en Stationsweg is rationeel van opzet. Tussen Butterlaan en Stationsweg is een groene overgangszone. Aan de centraal gelegen Breedelaan zijn drie plantsoenen gelegen. De open bouwblokken bestaan uit rijenwoningen in een sobere seriematige architectuur. Aan de Werkendelslaan bevinden zich drie karakteristieke V-vormige doodlopende hofjes. **Voor een deel van Plan Zuid gaat met de vaststelling van deze nota een 5-jarig experiment voor welstands-luwheid in. Dit staat beschreven aan het einde van dit hoofdstuk.**



2h Zuidwest (Plan West 2, Plan Bouwcamp, Plan Malevoort)

De woonwijk Zuidwest wordt gekenmerkt door een sterke samenhang tussen stedenbouw en architectuur. De wijk kan worden gekarakteriseerd door drie typen verkeerswegen: lint, laan en erf.

De historische wegen met lintbebouwing hebben een functie als ontsluitingsroute voor de wijken. Het oostelijke deel van Het Zevenhuizen bestaat uit lintbebouwing. In het oostelijke deel van Zuidwest, Plan West 2, zijn tussen de Ewisweg en de Westerweg sinds de jaren vijftig wijken ontstaan die gekenmerkt worden door een sterk rechtlijnige opzet met in het centrum korte bouwblokken van vier tot acht woningen en aan de randen vrijstaande woonhuizen. Binnen deze wijken is veel openbaar groen te vinden. Het beeld van de laanbeplanting, waarbij de (grote) bomen in een brede grasberm staan, is zeer karakteristiek.

Ten westen van de Ewisweg is de wijk opgebouwd volgens een heel ander stedenbouwkundig principe. In de periode na 1965 is aansluitend op het reeds bestaande wegensysteem een nieuw raster van hoofdwegen, zoals Het Malevoort en de Pastoor van Muijenweg opgezet, waarlangs niet wordt gebouwd. De woonwijk Plan Malevoort is grilliger van vorm. Hier zijn hofjes, pleintjes en woonerven herkenbaar. De wijk heeft nog steeds veel openbaar groen en forse laanbeplantingen, maar de grasbermen hebben plaatsgemaakt voor struikbeplanting. Er zijn relatief veel waterpartijen gegraven, die gezamenlijk de grotere groengebieden in de wijk aan elkaar koppelen. De woningen in Zuidwest zijn overwegend geclusterd in ruimtelijke eenheden (bijv. hof, plein, woonerf). Per eenheid is er een duidelijke vormverwantschap tussen architectuur, stratenpatroon en inrichting van de openbare ruimte. Door de ontsluiting vanaf de buitenzijde ontstaat een autoluw woongebied.

In het kerngedeelte, Plan Bouwcamp, is veel sociale woningbouw in de vorm van hoogbouwstroken en blokken laagbouw. Hier zijn configuraties meermalen



Plan West 1, met op de voorgrond de Westerweg. Bron: Aerodata

herhaald, waardoor een stempelplan ontstaat (Vrieswijk, Termijen en Mariënstein). Rond het Hoekstuk vindt een beperkte centrumontwikkeling plaats met grotere gebouwen.



2i Ypestein

Het gebied ligt vanuit het centrum van Heiloo gezien 'achter' het psychiatrisch centrum St. Willibrord en achter de lintbebouwing van Oosterzijweg, op de strandvlakte. Het plangebied is goed zichtbaar vanaf de Rijksweg en bepaalt daarom mede het gezicht van Heiloo.

Ypestein is een laagbouwwijk (vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengesloten woningen) met enkele gestapelde woningen in vier bouwlagen al dan niet met kap. Centraal in de wijk ligt een groengebied met voorzieningen. Kleur, materiaalgebruik en inrichting van de openbare ruimte wijken af van de gangbare en traditioneel vormgegeven Heilooër woonwijken. In plaats van de karakteristieke groene bermen zijn stoepen toegepast. Soms staan de gebouwen ook zonder voortuin direct aan deze stoepen, waardoor de sfeer van de openbare ruimte meer stenig is dan groen.

Ypestein Noord, gebouwd eind jaren tachtig, is in vergelijking met het zuidelijk deel sober van opzet. In het zuidelijk deel, gebouwd in de jaren negentig, is sprake van een 'metaforische', verhalende benadering. De stedenbouwkundige van dit deel van de wijk, Ashok Bhalotra, verwijst graag naar ruimtelijke 'archetypes', zoals: (ge)hucht, brink, tuinenhof, vijver. Elke ruimte of straat is in de architectuur herkenbaar. De beeldvorming van de woongebouwen is markant waardoor monotonie wordt voorkomen. Verschillen en contrasten in de verkavelings- en bebouwingsvorm van de woonbuurten, maar ook in de inrichting van openbare ruimten zorgen voor afwisseling.

De overgang tussen het dorp en het landschap wordt aan de zuidoostkant gevormd door het nieuw aangelegde Oosterbos waarin vrijstaande woningen zijn gebouwd.

2j Egelshoek

Egelshoek is eind jaren negentig gebouwd tussen de wijk Noordwest in het zuiden en de Belieslaan in het noorden, aan de rand van het Heilooër Bos. De overgang tussen strandwal en strandvlakte loopt dwars door het plangebied en is in de vorm van een hoogteverschil duidelijk te herkennen.

Het gedeelte van het plangebied dat op de strandwal ligt, wordt gekenmerkt door een bos met daarin opgenomen verspreid liggende villa's. De boombeplanting bestaat uit berken en eiken in zowel het openbaar gebied als in de tuinen. In de architectuur van de woningen zijn aspecten van het duurzaam bouwen herkenbaar. De daken van de bosvilla's hebben een dakbedekking van mos en sedum.

In het lager gelegen deel 'het Waterland' speelt het watersysteem een belangrijke rol en worden de waterlopen en straten begeleid door gevarieerde bebouwing en een regelmatige beplanting van vochtminnende bomen zoals essen, elzen en wilgen. Een langgerekte parkstrook met daarin opgenomen een waterpartij op de grens van laag naar hoog dramatiseert de overgang tussen de twee landschapstypen.

De bebouwing kenmerkt zich door een zorgvuldig afgewogen variatie en eenheid. De woningen bestaan overwegend uit bebouwingsstroken met platte daken en gemetselde gevels in twee lagen: de stedenbouwkundige en architectonische verschijningsvorm is lineair, zowel verticaal als horizontaal.



2k De Rietvink

Ten noorden van de Zeeweg naast het zwembad Het Baafje ligt een enclave met vrijstaande woningen rond een plantsoen. De architectuur is gevarieerd.



2l Koningsveld

Het Koningsveld, gelegen ten noorden van de Vennewatersweg is oorspronkelijk een recreatiegebied met gelijkvormige vrijstaande vakantiewoningen. Het merendeel van de éénlaagse woningen zijn opgetopt met een kap.



2m Oosterbos

Aan de zuidoostkant van de wijk Ypestein ligt het Bosgebied Zuidoost. Dit gebied bestaat uit twee delen. Het westelijke deel bestaat uit luisterrijke vrijstaande villa's op ruime kavels. De centraal gelegen straat is gekromd en heeft de voor Heiloo karakteristieke grasbermen. De erfafscheidingen zijn verzorgd. De architectuur is gevarieerd. Nogal wat woningen zijn in een eigentijdse interpretatie van traditionele architectuur uitgevoerd. Het oostelijke gedeelte van het gebied, tegen rijksweg A9, is een bosgebied. **Voor een deel van Oosterbos gaat met de vaststelling van deze nota een 5-jarig experiment voor welstands-luwheid in. Dit staat beschreven aan het einde van dit hoofdstuk.**



2n Zuiderloo

Zuiderloo en Zandzoom zijn twee grote ontwikkelingsgebieden binnen de gemeente Heiloo alwaar het nu gemengd (agrarische) gebied de komende jaren zal veranderen naar een woongebied met enkele centrumfuncties. Het noordelijke gedeelte tussen de Kennemerstraatweg, Zevenhuizerlaan, het spoor en de Vennewatersweg is Zuiderloo, het deel ten zuiden hiervan tot aan de grens met Limmen is Zandzoom. De plannen voor Zuiderloo (maximaal 700 woningen) en Zandzoom (maximaal 1100 woningen) maken onderdeel uit van het omvattende plan 'Wonen in het groen'. Dit plangebied beslaat zowel de gemeente Heiloo als de gemeente Castricum, het gedeelte ten noorden van het dorp Limmen. Voor de ontwikkelingsgebieden Zuiderloo en Zandzoom zijn nog geen specifieke welstandscriteria opgesteld. De criteria worden samen met de stedenbouwkundige plannen en de beeldkwaliteitplannen opgesteld. Na inspraak en vaststelling door de gemeente zullen deze criteria als aanvulling worden opgenomen in deze nota. De planvorming voor Zuiderloo loopt vooruit op die van Zandzoom. Vooruitlopende op de afronding van de stedenbouwkundige plannen en het daarbij behorende beeldkwaliteitplan zullen nieuwe bouwinitiatieven in het gebied Zuiderloo, voorzover zij gelegen zijn aan wegen in het gebied, getoetst worden op de criteria van de linten. De resterende gebieden in Zuiderloo worden getoetst op de criteria voor woongebied.



2o Campina

De Campina-fabriek was een industrieel agrarisch bedrijvencomplex gelegen achter de lintbebouwing van de Kennemerstraatweg en de Kanaalweg. Door het open weidegebied aan de noordkant zijn de grote witte loodsen op het terrein goed zichtbaar vanaf de Kennemerstraatweg. De oude fabrieksschoorsteen is beeldbepalend en een gemeentelijk monument. De oorspronkelijke Campina-fabriek uit 1955 is een voorbeeld van het naoorlogse 'Nieuwe Bouwen' ook wel modernistische architectuur genoemd. Dit gebouw is geheel ingebouwd en niet zichtbaar en bestaat uit eenvoudige heldere en geometrische vormen. De architectuur probeerde zo een eerlijke uitdrukking te zijn van de constructie en de functie.

Het terrein heeft zijn bedrijfsmatige functie echter verloren en zal worden ontwikkeld tot een woongebied. De beeldkwaliteit en de welstandscriteria voor dit vernieuwde woongebied vallen uiteen in twee zones: het meest zuidelijke deel aan de Kanaalweg en de rest. Nieuwbouw aan de Kanaalweg is gelijk aan de naastliggende lintbebouwing en past zich in de reeks. De rest van het terrein zal volgens een nader uit te werken beeldkwaliteitplan van criteria worden voorzien.



2p Zilverhof

Ten westen van de Oosterzijweg is een nieuwe woonhof gelegen met vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De gebouwen zijn gegroepeerd rond de ontsluitingsweg. Tussen de woningen zijn doorzichten naar het achterterrein. De architectuur van de rijzige woningen, met gemetselde gevels, erkers, en schilddaken met pannen, heeft een voorname klassiek uitstraling.

Samenvatting woongebieden

Heiloo is een uitgesproken woondorp, gekenmerkt door een zeldzame landelijke en kleinschalige sfeer. In sommige woongebieden, zoals in Tuindorp, klinken de ruimtelijke kenmerken van de historische lintbebouwing door, met losse bebouwing en voortuinen met erfafscheidingen. In de architectuur is het Heilooër punthuis daar nog ruim vertegenwoordigd. In de latere woongebieden is sprake van een meer woonparkachtige opzet. Hierin zijn plantsoenen, waterpartijen, bomen, maar vooral grasbermen van essentieel belang. De losstaande gebouwen vormen echter wel met elkaar goed voelbare stedenbouwkundige ruimten. De architectuur wordt, net als de stedenbouwkundige opzet, gekenmerkt door een zekere mate van verfijning en openheid naar de openbare ruimte. De overgang van woningen naar openbaar gebied gaat bijna altijd stapsgewijs via voortuinen en openbare groenstroken naar de weg. Als dit groene profiel ontbreekt wordt dit als een gemis ervaren.

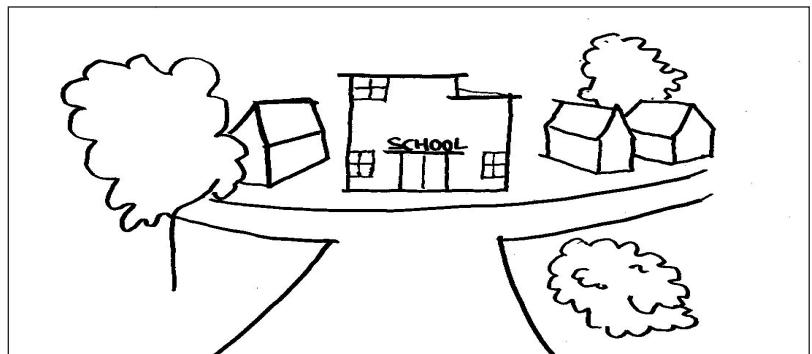
Grote complexen zijn op plekken gesitueerd waar de directe omgeving er aanleiding toe geeft. Bijvoorbeeld omdat er in het verleden een vergelijkbaar volume stond of naastliggende gebouwen een schaa sprong maken in het straatbeeld.



Gebiedscriteria woongebieden

Algemeen uitgangspunt

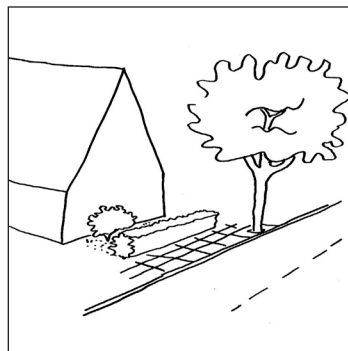
1. De overwegend kleinschalige bebouwing moet op een verfijnde manier zijn verweven met het groen.
2. De bebouwing past in de verkavelingstructuur van het betreffende gebied.
3. Grotere bouwvolumes mogen alleen toegepast worden op plekken waar een stedenbouwkundig accent gewenst is en/of als er sprake is van gebouwen met een bijzondere publieke functie, zoals een kerk, school en theater.
4. De bebouwing ondersteunt de stedenbouwkundige ruimtevorm.
5. Incidenteel zijn op beeldbepalende plekken grotere volumes toegestaan, passend in het ruimtelijke karakter van het lint.
6. Alzijdige vormgeving is vereist wanneer de locatie op een hoek is gelegen, passend in het ruimtelijke karakter van de afzonderlijke straatbeelden. **De zijgevel wordt in dat geval beoordeeld als voorgevel.**
7. Stijlpunten, zonwering en technische ruimten moeten worden geïntegreerd in het gebouwo ontwerp.
8. De voorgevel en de publieksgerichte functies zijn gericht op de openbare ruimte.



Ligging in de omgeving en aansluiting maaiveld



9. De overgang van de gebouwen naar het openbaar gebied gaat stapsgewijs via voortuinen en openbare groenstroken naar de weg en moet behouden blijven. Deze zonering bestaat vanaf het gebouw, het huis, over het algemeen uit: een voortuin, een gebouwde dan wel groene erfafscheiding, een stoep of groene berm, en de rijweg.
10. De voet van het gebouw voegt zich weloverwogen naar de sfeer van de openbare ruimte (bijvoorbeeld door de toepassing van een plint).
11. De korrelgrootte van de bebouwing moet zijn afgestemd op die van het betreffende woongebied.
12. Erfafscheidingen moeten bij voorkeur worden meeontworpen met de gebouwen.
13. In woongebieden zijn verticaal vanaf de grond opgaande vlaggenmasten, bestemd voor reclamedoeleinden, niet toegestaan.
14. Reclameuitingen dwars op de gevel of als losgeplaatst bord zijn alleen mogelijk binnen de gestelde uitgangspunten van de betreffende sneltoetscriteria. Verder zijn reclameuitingen alleen toegestaan vlak opgebracht tegen gebouwen of geïntegreerd met de architectuur daarvan.
15. Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de vormgeving van de overgang tussen de gebouwen en het openbaar en collectief gebied (entreegebieden, balkons, erfafscheidingen, en dergelijke).
16. Entrees van parkeergarages moeten zorgvuldig worden vormgegeven, met name het entreeportaal en de keerwanden, bijvoorbeeld met metselwerk of een subtiele overgang naar het landschap.



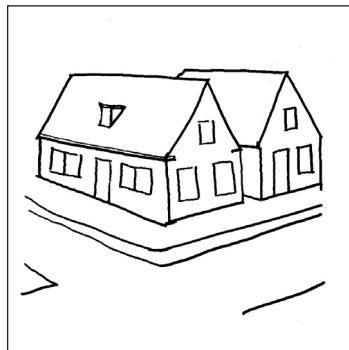
17. Hellingen voor parkeergarages moeten bij voorkeur inpandig zijn opgelost.
18. Voor erfafscheidingen voor zover niet vergunningsvrij, zijn de sneltoetscriteria tevens de welstandscriteria. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken in specifieke situaties vanuit de ligging of de architectuur.
19. Bij grote gebouwen voor maatschappelijke doeleinden zoals onderwijsinstellingen of verzorgingshuizen zijn drie verticaal vanaf de grond opgaande vlaggenmasten, bestemd voor reclamedoeleinden, toegestaan wanneer zij harmoniëren met de omliggende bebouwing.

Massa en gevelcompositie

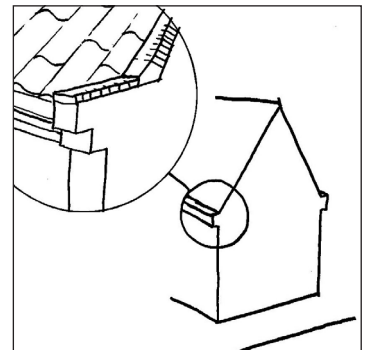
20. De massa en gevelcompositie van het bouwwerk moeten passen bij de voorkomende bouwvormen van het woongebied, door harmonie of een beargumenteerd en afgewogen contrast.
21. De massaopbouw van de bebouwing ondersteunt de ruimtelijke karakteristiek van wegen, straten, lanen, plantsoenen, hoven en pleinen.
22. De voorgevel wordt gekenmerkt door openheid naar de openbare ruimte, in glasoppervlak, positionering van de gevelopeningen en expressie van de architectuur.
23. Zijgevels aan het openbaar gebied hebben eenzelfde mate van verzorging en detaillering als de voorgevel.
24. De dakvorm moet passen in het dakenlandschap van de woonbebouwing en dakkapellen verstoren niet de eenheid van het dak.
25. Gevels en daken hebben bovenaan een zorgvuldig vormgegeven beëindiging.



20

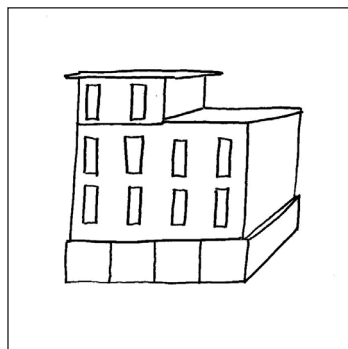


23



25

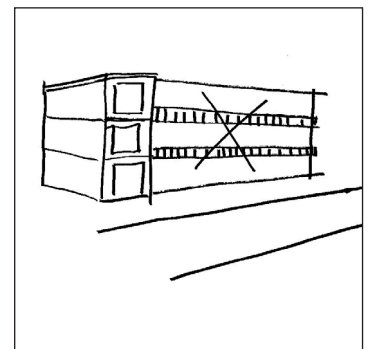
26. Luifels, garages, rolluiken, **erkers en uitbouwen van de entreepartij** mogen het gevelbeeld niet domineren, zijn een samenhangend onderdeel in de gehele gevel en moeten zijn meeontworpen.
27. Reclameuitingen zijn alleen toegestaan opgebracht tegen gebouwen of **geïntegreerd met de architectuur daarvan.**
28. Reclame mag in materiaal- of kleurstelling of in de detaillering niet verstrend werken op de architectuur van het gebouw of het straatbeeld.
29. Reclame is niet toegestaan voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht, geproduceerd of verwerkt. Hoewel dit strikt gezien in zichzelf geen welstandscriterium is, past deze bepaling wel in het uitgangspunt reclame primair te zien als een kenbaar maken van de aanwezigheid van een bedrijf.
30. Om de rust in het straatbeeld te bevorderen zijn bewegende of daglichtreflecterende reclames, lichtkranten, en lichtreclame met veranderlijk, te fel, of knipperend licht niet toegestaan (met uitzondering van speciaal daartoe door het gemeentebestuur aangewezen plaatsen).
31. Om de openheid naar- en de betrokkenheid met de openbare ruimte te stimuleren is het permanent ondoorzichtig maken van etalageruiten niet toegestaan.
32. Het gemeentebestuur kan beslissen losse stadsplattegronden of wegwijzers toe te staan. Zonder zware concessies aan de effectiviteit daarvan moet gestreefd worden naar een harmonische inpassing in de omgeving.
33. Het volume van grotere gebouwen, zoals appartementengebouwen, moet geleed zijn.
34. Bij appartementengebouwen moet extra aandacht worden besteed aan de architectonische kwaliteit van de entreepartij en de ontsluitingsstructuur, zoals trappenhuizen, galerijen en inritten van parkeergarages. Dit geldt zowel voor de vormgeving en de materialisering, als voor een juiste stedenbouwkundige positie.



- 35. Bij het toepassen van samengestelde kappen moet de totaalcompositie duidelijk zijn, dat wil zeggen dat de onderdelen afzonderlijk als kapvorm herkenbaar zijn en daartoe voldoende maat hebben.
- 36. Galerijen aan de openbare zijde van een gebouw zijn niet toegestaan.
- 37. Bij nieuwbouw in woongebieden wordt aanbevolen om toekomstige te verwachten uitbreidingen, zoals dakkapellen, erkers en bijbehorende bouwwerken, alvast mee te ontwerpen bij de nieuwbouw.
- 38. De bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing.
- 39. Gevels moeten zijn voorzien van plasticiteit door middel van bijvoorbeeld neggen, uitkragende of terugliggende geveldelen, of hebben een esthetisch weloverwogen vlakke compositie.
- 40. Toegevoegde elementen in het dakvlak zoals schoorstenen, dakramen, zonnepanelen, dakkapellen, dakloggia's e.d. moeten onderling een overwogen compositie vormen.
- 41. Erkers en uitbouwen van de entreepartij blijven in hoogte en breedte ondergeschikt aan het hoofdvolume. Afwijkingen van de sneltoetscriteria zijn hierin mogelijk mits de ondergeschiktheid door het geheel van massavorming, materiaalgebruik en detaillering wordt gerealiseerd.
- 42. Een dakkapel mag, gezien van de openbare weg, de daklijn niet noemenswaardig aantasten of de contouren van het dak onderbreken. Onder die voorwaarden kan overwogen worden twee dakkapellen boven elkaar toe te staan.
- 43. Dakloggia's zijn alleen toegestaan mits deze een ondergeschikt deel van het dakoppervlak beslaan.

Detaillering, materiaal en kleur

- 44. Het materiaal- en kleurbeeld van het bouwwerk moeten passen in de veelal groene omgeving, door harmonie of contrast.
- 45. Het materiaal- en kleurbeeld van het bouwwerk moeten passen bij het kleurenpalet van het woongebied, door harmonie of contrast.



46. De detaillering van kozijnen, ramen en deuren moet verfijnd zijn. Dit geldt ook voor kunststoftoepassingen. Bovendien draagt de detaillering bij aan een gelijkmatige veroudering van de gevel (zoals de toepassing van dakoverstekken en waterslagen).
47. Vooral aan de kant van de openbare ruimte moet worden gestreefd naar een goede integratie van installatietechnische dak/ of geveldoorvoeren, bijvoorbeeld via respectievelijk schoorsteenelementen of geïntegreerd in de spouw boven een kozijn.
48. Materialen zijn visueel kwalitatief hoogwaardig, en verouderen in de loop van de tijd op een gelijkmatige manier.
49. Bijgebouwen hebben in detaillering, materiaal en kleur altijd een relatie met het hoofdgebouw, hetzij in aansluiting daarmee, hetzij in een afgewogen contrast.

Aanvullende criteria Tuindorp (2a)

Ligging in de omgeving en aansluiting maaiveld

1. De huizen staan zo veel mogelijk vrij met doorzichten daartussen.

Massa en gevelcompositie

2. Op een erf/kavel staat één hoofdmassa.
3. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.
4. Gebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag met een symmetrisch zadeldak van twee lagen.
5. De kap van het hoofdgebouw staat dwars op de voorgevel. Hiervan kan worden afgeweken wanneer de afwijking duidelijk stedenbouwkundig is beredeneerd.
6. De zijgevel van een hoekwoning is verlevendigd met ramen en dergelijke. De kopgevels zijn sprekend en zeker niet dicht en blind.
7. De gevel heeft een duidelijke daklijst of andersoortige expressieve beëindiging.
8. Bijzondere aandacht moet uitgaan naar de vormgeving van de entree.

Detailtering, materiaal en kleur

9. Dakkapellen, kroonlijsten, erkers en dergelijke moeten worden vormgegeven als zelfstandige elementen, tenzij deze als een verrijking in de totale architectonische compositie zijn opgenomen.
10. Het kleurgebruik wijkt niet sterk af van belendende panden: overwegend rode stenen met witte kozijnen.

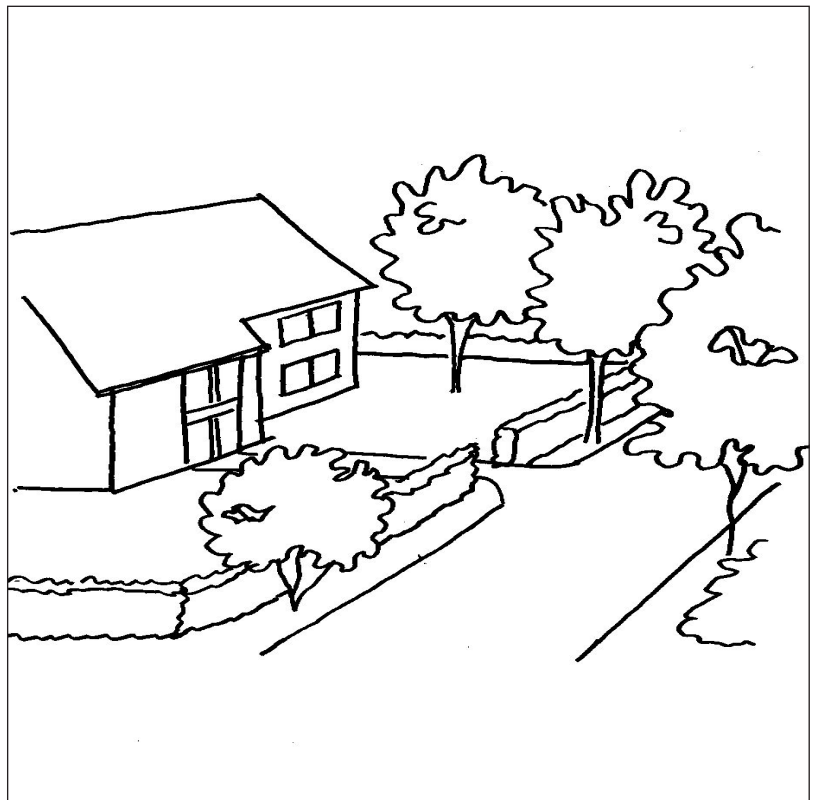
Aanvullende criteria Blockhovepark (2b)

Ligging in de omgeving en aansluiting maaiveld

1. Het rustige, statige en groene karakter van het villapark moet worden behouden en waar nodig hersteld.
2. Nieuwe invullingen moeten de samenhang tussen de groene inrichting van de openbare ruimte, het boskarakter en de vrijstaande villa's op ruime kavels respecteren.
3. Bijbehorende bouwwerken moeten de ruimtelijke doorzichten tussen de gebouwen zo min mogelijk verstoren.
4. Erfafscheidingen zijn ofwel afwezig, bestaan uit hagen, of zijn bouwkundig zorgvuldig vormgegeven, in harmonie met de architectuur en zijn dan laag.

Massa en gevelcompositie

5. Per erf/kavel is één hoofdmassa, los op de kavel, toegestaan.



6. De massa van de woning is in overeenstemming met de grootte van de kavel, tussen de individuele woningen zijn ruime doorkijkjen.
7. De gebouwen moeten als statige en als autonome objecten zijn vormgegeven.
8. Gebouwen zijn één of twee lagen hoog met daarop een hellend dak of een duidelijk ondergeschikte derde laag.
9. De dakvorm moet duidelijk beredeneerd zijn vanuit de ligging van het gebouw in het gebied.

Aanvullende criteria Noordergeest (2c), Wilgenlaan (2d), Oost (2e), Noordwest (2f), Zuid (2g), Zuidwest (2h)

Voor Oost en Zuid geldig voor zover niet vallend onder het experiment welstands-luwheid zoals omschreven aan het einde van dit hoofdstuk.

Ligging in de omgeving en aansluiting maaiveld

- 1 Wanneer in een gebied sprake is van privé-voortuinen die zonder erfafscheiding doorlopen in openbare grasbermen, dan moet dit kunnen worden gehandhaafd.

Massa en gevelcompositie

- 2 Per strook rijwoningen moet de eenheid worden gehandhaafd.
- 3 Binnen een strook rijwoningen zijn ondergeschikte variaties van individuele woningen mogelijk.

Aanvullende criteria Ypestein (2i)

Algemeen uitgangspunt

1. De architectuur van de gebouwen ondersteunt de ruimtelijke kwaliteit van het gehele Ypestein. De gebouwen zijn duidelijk onderdeel van het ensemble Ypestein.
2. Per blok moet er verwantschap zijn met het bestaande verkavelingspatroon, kleur- en materiaalgebruik.

45

Ligging in de omgeving en aansluiting maaiveld

3. Voorgevels van woningen kunnen direct aan een betegelde stoep grenzen. Dit in tegenstelling tot het onder punt 5 gestelde van de gebiedscriteria woongebied.

Massa en gevelcompositie

4. De gebouwen zijn specifiek vormgegeven, voor wat betreft expressie, vorm, silhouet, kleur en materiaal.

Aanvullende criteria Egelshoek (2j)

Algemeen uitgangspunt

- 1 De architectuur van de gebouwen ondersteunt de ruimtelijke kwaliteit van het gehele woongebied Egelshoek. De gebouwen zijn duidelijk onderdeel van het ensemble Egelshoek.

Ligging in de omgeving en aansluiting maaiveld

- 2 De privé-buitenruimte en de erfafscheiding is onderdeel van het totale ontwerp. Zij moeten bij voorkeur worden meeontworpen.

Massa en gevelcompositie

- 3 De gebouwen zijn doosvormig met platte daken.
- 4 De gevelcompositie moet bestaan uit een afgewogen compositie van duidelijk horizontale en verticale elementen.

Detailtering, kleur en materiaalgebruik

- 5 Duurzame materialen moeten worden toegepast.

Aanvullende gebiedscriteria Zuiderloo als woongebied (2n)

Het bestemmingsplan voor de toekomstige woonwijk Zuiderloo voorziet in maximaal 700 woningen. Zuiderloo vormt met Zandzoom het project "Wonen in het Groen", wat zich uitstrekt tot in het grondgebied van Castricum. De planvorming van Zuiderloo loopt voor op die van Zandzoom. Op het moment van dit schrijven is voor Zuiderloo een stedenbouwkundig plan gereed en wordt het bijbehorende beeldkwaliteitplan gemaakt. De daaruit mogelijk voortkomende specifieke gebiedscriteria worden onder de hoofdstukken linten en woongebieden opgenomen. Hierop vooruitlopend zullen bouwplannen voor dit gebied aan de reguliere criteria voor linten en woongebieden worden getoetst.

Aanvullende gebiedscriteria Campina als woongebied (2o)

Voor de verdere ontwikkeling van het Campinaterrein zal een beeldkwaliteitplan worden gemaakt **als zich verdere ontwikkelingen voordoen**. De welstandscriteria die daaruit voortkomen zullen als amendement aan deze nota worden toegevoegd.

Tot die tijd zullen formeel de algemene gebiedscriteria voor woongebieden van kracht zijn **en voor de bebouwing langs de Kanaalweg die van de linten..**

Experiment welstands-luwheid voor drie buurten in woongebieden, 2013 - 2018

Met de vaststelling van deze nota besluit de raad om als experiment drie buurten als welstandsluw aan te wijzen voor een proefperiode van 5 jaar. Het gaat om delen van Plan Oost, Zuid, en het Oosterbos. De buurten hebben elk een duidelijke stedenbouwkundige opzet die ze geschikt maakt voor welstands-luwheid. Met de omschrijving welstandsluwheid wordt aangeduid dat een aantal bouwactiviteiten welstandsvrij worden gemaakt met handhaving van enkele minimale spelregels. Waar het om gaat is dat de bouwvrijheid wordt vergroot zonder de kwaliteit van de openbare ruimte onaanvaardbaar aan te tasten. Ook is onderzocht of er geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn. Elk van de drie wijken heeft een eigen karakteristiek, zodat er lopende het experiment een breed inzicht kan ontstaan over de uitwerking van welstands-luwheid. Na 5 jaar zal de ontwikkeling worden geïnventariseerd en een advies worden opgesteld over beëindiging, bijstelling of uitbreiding van het experiment. Het experiment gaat in met het vaststellen van deze nota. Er is gekozen voor een vijfjarig experiment omdat het gaat om bestaande wijken waar de bouwactiviteit vrijwel volledig uit verbouwingen bestaat. Het vraagt dan enige tijd voordat eventuele wijzigingen in het beeld zich zullen aftekenen. Na twee jaar wordt de raad geïnformeerd over de ontwikkelingen. Tussentijds worden de ontwikkelingen gevolgd. Mochten zich tussentijds onvoorziene en onwenselijke tendenzen aftekenen, dan zal de raad ook daarover worden geïnformeerd.

Omdat het gaat om (vrijwel) voltooide woongebieden zal het uiteindelijke beeld van de welstands-luwe buurten worden bepaald door verbouwingen. Het merendeel daarvan kan (al) welstandsvrij plaatsvinden, voornamelijk achter de woningen, binnen de bestaande kaders van het vergunningsvrije bouwen. De kans bestaat dat de rijksoverheid die regelgeving nog aanpast gedurende de looptijd van deze editie van de welstandsnota. In ieder geval is hiervoor geen welstandstoets vooraf vereist en verandert hiervoor dus niets met de invoer van het experiment voor welstands-luwheid.

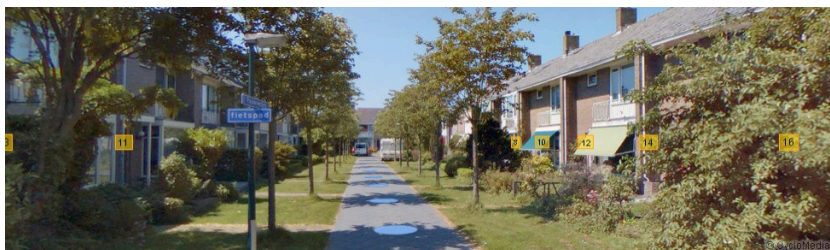
Verder is er in het experiment sprake van welstandsvrijheid onder een paar restricties. Deze zijn verschillend per deelexperiment en gericht op het behoud van een minimale kwaliteit van de openbare ruimte. Tot slot is de excessenregeling van toepassing.

Samenvattend: omdat er sprake is van welstandsvrijheid onder een aantal voorwaarden, gaat het integraal om een experiment voor 'welstands-luwheid'. Daarbinnen, op het schaalniveau van bouwelementen, wordt gesproken over welstandsvrijheid.

Afbakening van het experiment

1. Het experiment heeft als doel om de bouwvrijheid te vergroten zonder onaanvaardbaar verlies aan kwaliteit in de openbare ruimte, en om inzicht te verwerven in de effecten van welstands-luwheid als basis voor een toekomstige evaluatie.
2. Er wordt een proefperiode gehanteerd voor 5 jaar, in te gaan met het vaststellen van de editie 2013 van de welstandsnota.
3. Op het moment van verstrijken van de proefperiode zal nieuw welstandsbeleid ingaan als resultaat van daaraan vooraf gaande evaluatie van de effecten van het experiment op de kwaliteit van de openbare ruimte.
4. Twee jaar na het vaststellen van de editie 2013 zal een tussenrapportage aan de raad worden gepresenteerd van de ontwikkelingen in samenspraak met de commissie.

Tussentijds worden de ontwikkelingen ambtelijk gevolgd. Mochten zich onvoorziene en onwenselijke tendenzen aftekenen, dan zal de raad ook daarover worden geïnformeerd in samenspraak met de welstandscommissie.



De Pauwweidt in Plan Oost

Regelgeving

1. Buiten het kader van welstands-luwheid, maar in ieder geval van toepassing is de regelgeving voor vergunningsvrij –en dus welstandsvrij- bouwen. Informatie hierover is verkrijgbaar op www.rijksoverheid.nl/bouwregelgeving of op www.omgevingsloket.nl.
2. De welstands-luwheid is van toepassing op vergunningsplichtige bouwwerken. Hiervoor is toetsing aan het bestemmingsplan onverkort van toepassing. Wel bestaat de intentie om een aantal ontheffingen ten aanzien van goot en nokhoogte voor dakopbouwen altijd te verlenen tot de maximale hoogte die in het bestemmingsplan voor de ontheffing wordt aangegeven.

De excessenregeling

1. Voor vergunningsplichtige bouwwerken die onder welstands-luw regime tot stand zijn gekomen geldt dezelfde excessenregeling als voor vergunningsvrije bouwwerken. Dit geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om in te grijpen als zich onvoorziene excessen voordoen die in strijd zijn met minimale redelijke eisen van welstand. De excessenregeling is te vinden onder hoofdstuk 5.

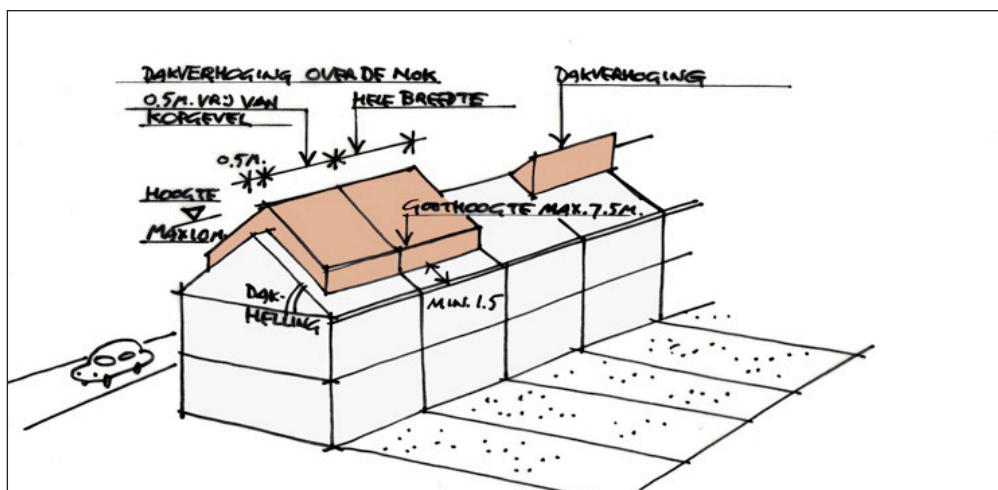
1. Welstands-luwheid in Plan Oost (2e)

Eén van de drie buurten voor het experiment welstands-luw bouwen ligt in Plan Oost en beslaat het deel van het gebied dat bestaat uit seriematige bebouwing (rijenhuisen) die de achterkant grotendeels aan het oog onttrekken. Aan de straatkant kent de bebouwing een vrij hoge mate van samenhang. Hierdoor, en door de groene inrichting van de openbare ruimte zijn de straatbeelden rustig en aantrekkelijk. Er zijn hier geen gesloten bouwblokken; op de open koppen is

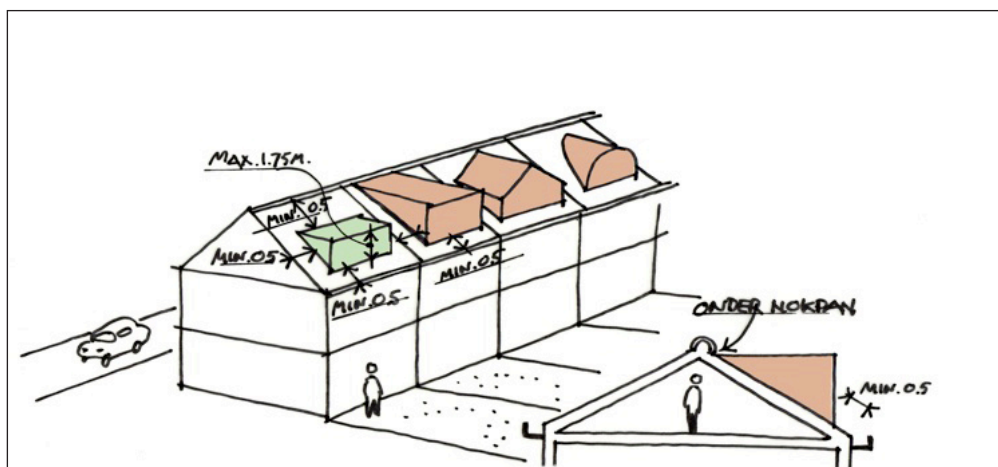




mogelijk eindbeeld in Plan Oost, als gevolg van vergunningsvrij (groen) en welstands-luw (bruin) bouwen



2,3



4 (groen is vergunningsvrij)

vanaf de openbare weg het binnengebied te zien. Het experiment bestaat uit het afzien van welstandstoetsing voor vergunningsplichtige bouwactiviteiten aan de achterzijde van woningen in het als volgt omkaderd deel van Plan Oost:

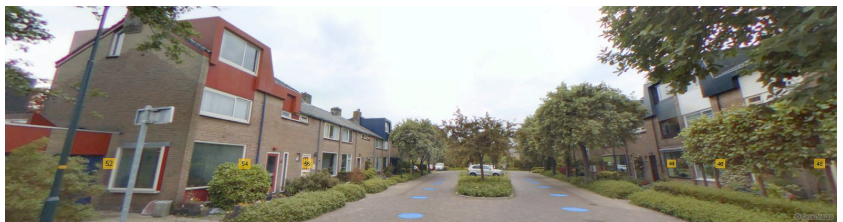
Omschrijving van welstandsvrije bouwactiviteiten binnen het welstandsluwe experiment

Vergunningsplichtige bouwactiviteiten aan de achterzijde van het hoofdvolume worden welstands-luw. Dat betekent dat welstandstoetsing geen deel uitmaakt van de plantoetsing, mits het plan voldoet aan de volgende uitgangspunten:

1. Kopgevels worden in alle gevallen geacht deel uit te maken van het beeld van de openbare ruimte en blijven welstandsplichtig.
2. Dakopbouwen over de nok zijn voor alle woningen in het gebied mogelijk. Maar deze hebben per definitie een voor- en een achterkant. Welstandsvrije uitvoering is voor de hele dakopbouw mogelijk, onder de navolgende voorwaarden. Waar de maximale goot en nokhoogte wordt overschreden is in principe altijd ontheffing van het bestemmingsplan nodig, maar de intentie is om die altijd te verlenen.
 - a. Uitvoering over de nok in dezelfde dakhelling als het oorspronkelijke dak;
 - b. Minimale afstand tussen de voet van de dakverhoging en de goot bedraagt minimaal 1,5 meter;
 - c. De minimale afstand tot een kopgevel is altijd 0,5 meter;
 - d. De dakpannen van de dakopbouw zijn van hetzelfde type en kleur als die van het oorspronkelijke dak.
 - e. Uitvoering verder volgens de vastgestelde trendsetter, op te vragen bij bouw- en woningtoezicht.
3. Dakverlengingen zijn voor alle woningen in het gebied mogelijk door verlenging van het voordakvlak, en hiervoor wordt altijd ontheffing verleend voor verhoging van de maximale nokhoogte, onder de volgende voorwaarden:
 - a. Uitvoering in dezelfde dakhelling als het oorspronkelijke dak;
 - b. De dakpannen van de dakverlenging zijn van hetzelfde type en kleur als die van het oorspronkelijke dak.
 - c. De minimale afstand tot een kopgevel is altijd 0,5 meter;
4. Dakkapellen, alleen aan de achterzijde, hoeven niet meer plat te worden uitgevoerd en zijn welstandsvrij mits ze als dakkapel herkenbaar blijven. Dit is nodig om onduidelijkheid te vermijden t.a.v. maximale hoogtes vanuit het bestemmingsplan. Daartoe gelden de volgende uitgangspunten:
 - a. De afstand van de voet van de dakkapel tot de goot, alsmede de afstand van de zijkant van de dakkapel tot het hart van de woningscheidende muur of de kopgevel moet minimaal 0,5 meter zijn.
 - b. Er is geen minimale afstand vereist tussen de bovenkant van de dakkapel en de nok. Maar om aan de straatzijde een doorgaande nok te garanderen moet de dakkapel aan de bovenzijde ten hoogste aangrijpen onder de nokpan.
5. Gevelaanpassingen van elke orde (kozijnaanpassingen, nieuwe kozijnen, betimmering, materiaal- en kleurgebruik etc.) zijn aan de achterzijde welstandsvrij.
6. Vanuit het uitgangspunt dat de kwaliteit van de openbare ruimte niet mag worden aangetast, blijven hier erfafscheidingen aan de openbare ruimte welstandsplichtig voorzover deze niet vergunningsvrij zijn.
7. Bergingen en aanbouwen aan de achterzijde zijn op het moment van schrijven tot maximaal 3,5 meter achter het bouwvlak al vergunningsvrij en dus ook welstandsvrij.



Havercampiaan (Zuid)



De Werkendelslaan (Zuid)

2. Welstands-luwheid in Zuid (2g)

Eén van de drie buurten voor het experiment welstands-luw bouwen ligt in het gebied Zuid.

Het grootste deel van het gebied bestaat uit korte of wat langere seriematige bebouwing (rijenhuizen) die duidelijke straatwanden vormt. De samenhang is daarmee op stedenbouwkundig niveau vastgelegd. Op woningniveau is er in de loop van de jaren echter zo veel diversiteit ontstaan in geveleaanpassingen, dakkapellen, dakuitbouwen e.d., dat het geven van een consistent welstandsadvies steeds moeilijker, en steeds minder zinvol is geworden. Het experiment bestaat uit het volledig afzien van welstandstoetsing voor alle vergunningsplichtige bouwwerken in een omkaderd deel van het gebied, zowel aan de voor- de zij- en de achterzijde van de woningen. Binnen de omkadering wordt een uitzondering gemaakt voor de rij woningen direct aan de oostkant van de Breedelaan. De Breedelaan zal aansluitend op Zuiderloo (en wellicht Zandzoom) deel gaan uitmaken van een belangrijke noord-zuid fietsroute. Daarbij komt dat de woningrijen aan de oostkant van de Breedelaan nog relatief eenvormig zijn. In het experiment zal voor deze rij woningen uitsluitend aan de **achterkant** de welstandstoetsing vervallen.

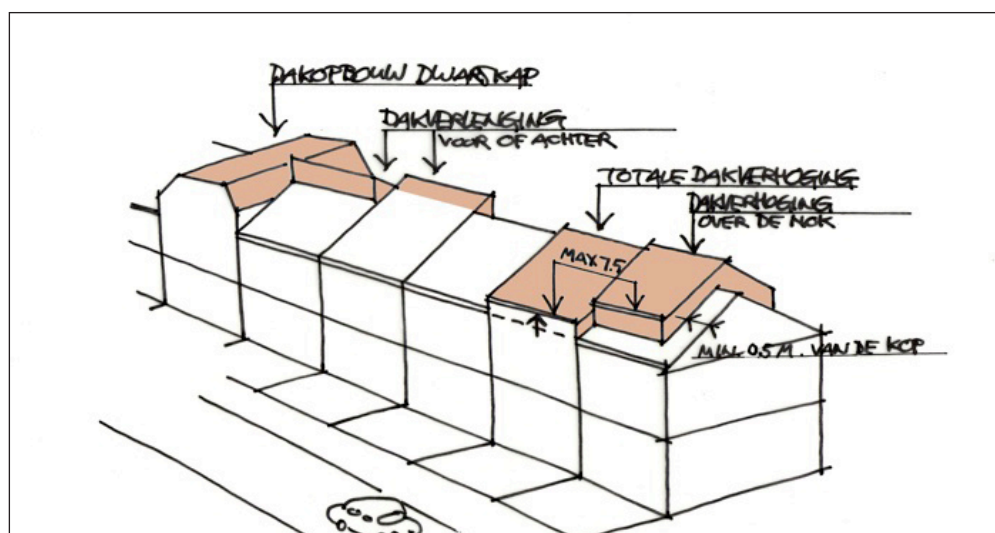
Omschrijving van welstandsvrije bouwactiviteiten binnen het welstandsluwe experiment

Vergunningsplichtige bouwactiviteiten worden rondom welstands-luw. Voor de oostzijde van de Breedelaan geldt dat alleen aan de achterzijde. Dat betekent dat welstandstoetsing geen deel uitmaakt van de plantoetsing, mits het plan voldoet aan de volgende uitgangspunten:

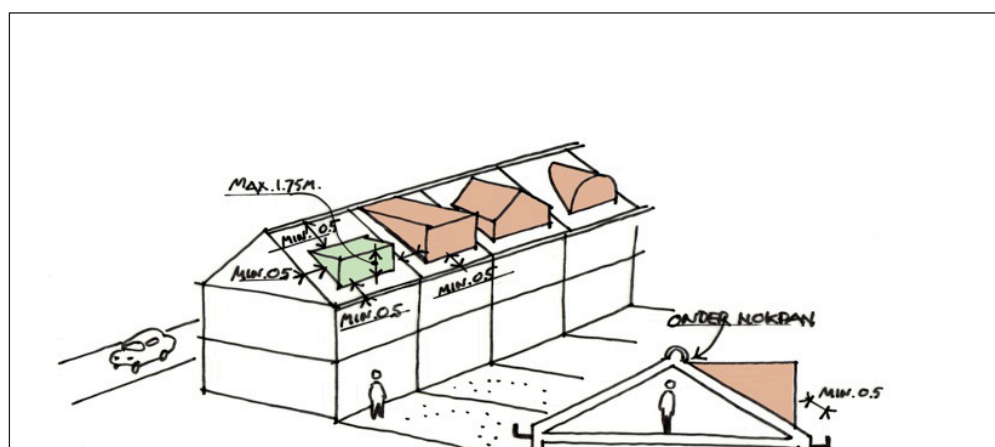




mogelijk eindbeeld in Zuid, als gevolg van welstands-luw bouwen



2a t/m 2e



7 (groen is vergunningsvrij)

1. (Alleen voor de rij woningen direct aan de oostkant van de Breedelaan): Kopgevels worden in alle gevallen geacht deel uit te maken van het beeld van de openbare ruimte en blijven welstandsplichtig.
2. Dakopbouwen over de nok zijn voor alle woningen in het gebied mogelijk. Welstandsvrije uitvoering is voor de hele dakopbouw mogelijk, onder de navolgende voorwaarden. Waar de maximale goot en nokhoogte wordt overschreden is in principe altijd ontheffing van het bestemmingsplan nodig, maarde intentie is om die altijd te verlenen.
 - a. Uitvoering over de nok in dezelfde dakhelling als het oorspronkelijke daken;
 - b. (Alleen voor de rij woningen direct aan de oostkant van de Breedelaan): Minimale ruimte tussen de voet van de dakverhoging en de goot bedraagt minimaal 1,5 meter;
 - c. De minimale afstand tot een kopgevel is altijd 0,5 meter;
 - d. (Alleen voor de rij woningen direct aan de oostkant van de Breedelaan): De dakpannen van de dakopbouw zijn van hetzelfde type en kleur als die van het oorspronkelijke dak.
 - e. (Alleen voor de rij woningen direct aan de oostkant van de Breedelaan): Uitvoering verder volgens de vastgestelde trendsetter, op te vragen bij bouw- en woningtoezicht.
3. (Niet voor de rij woningen direct aan de oostkant van de Breedelaan): Dakopbouwen met een dwarskap zijn mogelijk en hiervoor wordt altijd ontheffing verleend voor verhoging van de maximale goot- en nokhoogte.
4. (Niet voor de rij woningen direct aan de oostkant van de Breedelaan): Dakopbouwen met een dwarskap zijn mogelijk met een gedeeltelijk plat dak. Deze bouwvorm komt al veel voor in het gebied. Hiervoor wordt altijd ontheffing verleend voor verhoging van de maximale goot- en nokhoogte. mits de massavorming conform een trendsetter is die bij bouw- en woningtoezicht kan worden opgevraagd. De verdere uitvoering is welstandsvrij.
5. (Niet voor de rij woningen direct aan de oostkant van de Breedelaan): totale dakverhogingen zijn welstandsvrij mogelijk en hiervoor wordt altijd ontheffing verleend voor verhoging van de maximale goot- en nokhoogte, mits uitgevoerd in dezelfde dakhelling als het oorspronkelijke dak.
6. Dakverlengingen zijn voor alle woningen in het gebied mogelijk door verlenging van het voordakvlak (de rij woningen direct aan de oostkant van de Breedelaan) of –naar keuze– ook het achterdakvlak, en hiervoor bestaat de intentie om bij bestemmingsplantoetsing altijd de ontheffing te verlenen voor verhoging van de maximale nokhoogte, onder de volgende voorwaarden:
 - a. Uitvoering in dezelfde dakhelling als het oorspronkelijke dak;
 - b. (de rij woningen direct aan de oostkant van de Breedelaan): De dakpannen van de dakverlenging zijn van hetzelfde type en kleur als die van het oorspronkelijke dak.
 - c. De minimale afstand tot een kopgevel is altijd 0,5 meter;
7. Dakkapellen hoeven niet plat te worden uitgevoerd en zijn onder de navolgende voorwaarden welstandsvrij mits ze als dakkapel herkenbaar blijven. Dat is ook nodig omdat er anders onduidelijkheid zou kunnen ontstaan t.a.v. de maximale bestemmingsplanhoogte. Daartoe gelden de volgende uitgangspunten (voor de rij woningen direct aan de oostkant van de Breedelaan alleen aan de achterzijde; voor de rest van het gebied voor en achter):
 - a. De afstand van de voet van de dakkapel tot de goot, alsmede de afstand van de zijkant van de dakkapel tot het hart van de woningscheidende muur of de kopgevel moet minimaal 0,5 meter zijn.
 - b. Er is geen minimale afstand tussen de bovenkant van de dakkapel en de nok. Maar de dakkapel moet aan de bovenzijde aangrijpen onder de nokpan.

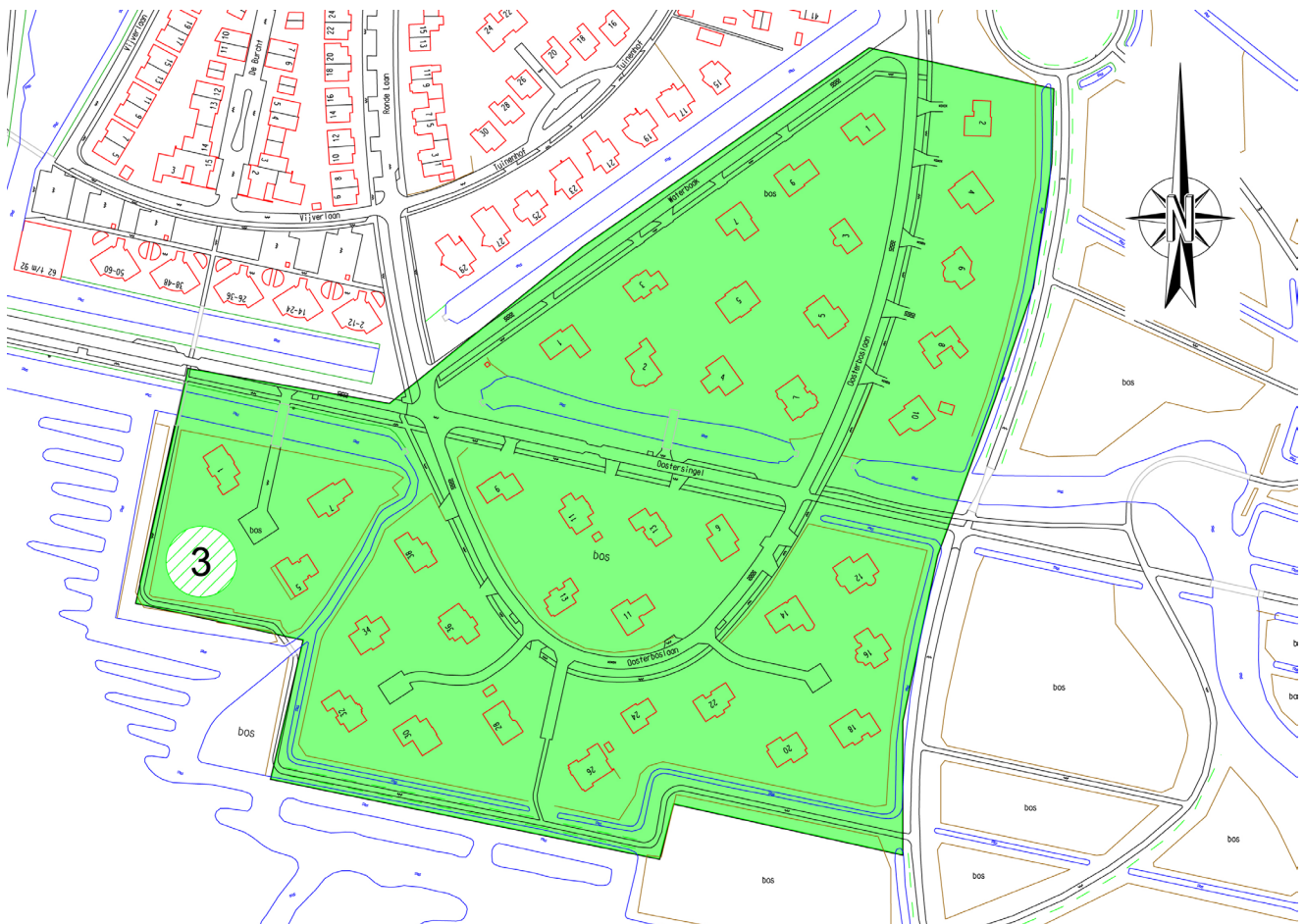
8. Gevelaanpassingen van elke orde (kozijnaanpassingen, nieuwe kozijnen, betimmering, materiaal- en kleurgebruik etc.) zijn voor de rij woningen direct aan de oostkant van de Breedelaan aan de achterzijde welstandsvrij, en voor de rest van het gebied ook aan de voorzijde.
9. (de rij woningen direct aan de oostkant van de Breedelaan): Vanuit het uitgangspunt dat de kwaliteit van de openbare ruimte niet mag worden aangetast, blijven hier erfafscheidingen aan de openbare ruimte welstandsplichtig voor zover deze niet vergunningsvrij zijn. Voor de rest van het gebied zijn ze welstandsvrij.
10. (Niet voor de rij woningen direct aan de oostkant van de Breedelaan): Erkers en uitbouwen van de entree zijn welstandsvrij.

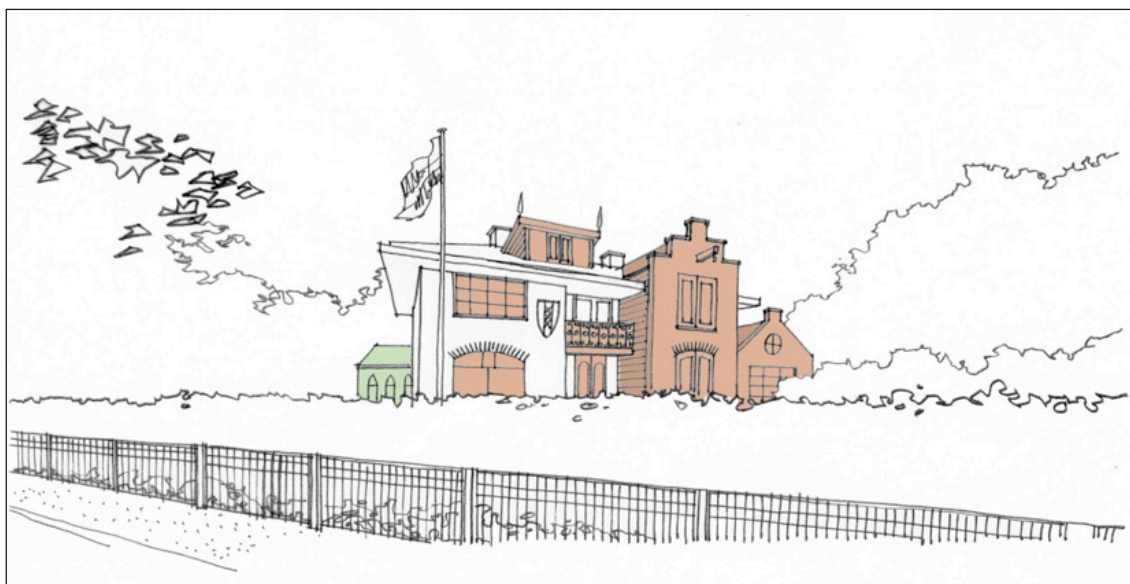
2. Welstands-luwheid in het Oosterbos (2m)

De derde buurt is het Oosterbos. Vanuit het criterium dat de kwaliteit van de openbare ruimte niet onaanvaardbaar verkleind mag worden met de introductie van welstandsvrij/luwheid, is de insteek hier anders. De villa's staan op ruime afstand van de weg en overwegend tussen bomen en struweel. Onderling hebben ze weinig samenhang. De kwaliteit van de openbare ruimte wordt nauwelijks door de bebouwing bepaald. Het experiment bestaat uit het volledig afzien van welstandstoetsing voor vergunningsplichtige verbouwingsactiviteiten. Bij nieuwbouw blijft welstandstoetsing bestaan. Dat is op het moment van vaststelling van deze nota alleen nog aan de orde voor het kavel Oostersingel 3, in de uiterste zuid-westhoek van de buurt. Na voltooiing van de nieuwbouw valt de woning in het welstands-luwe regime.

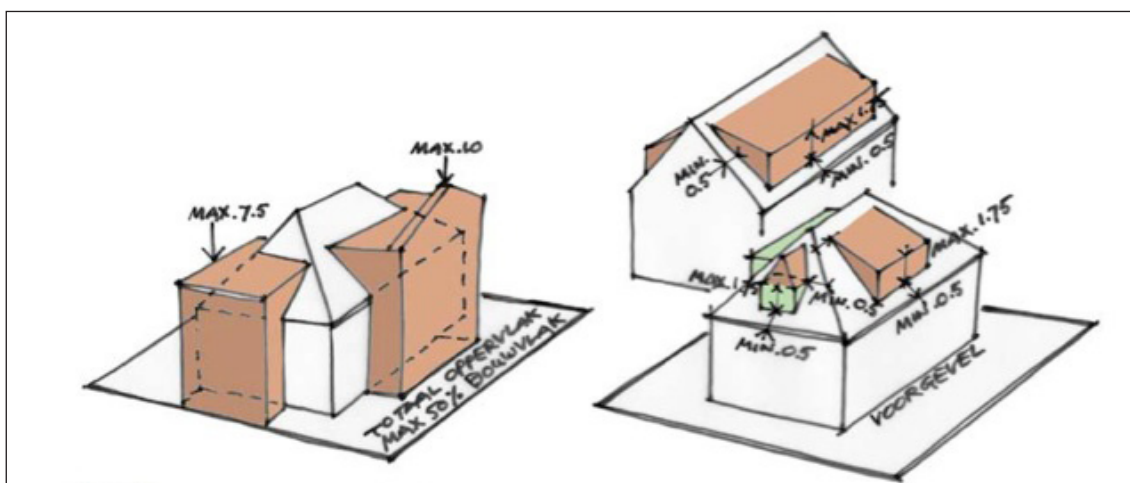


De Oosterboslaan

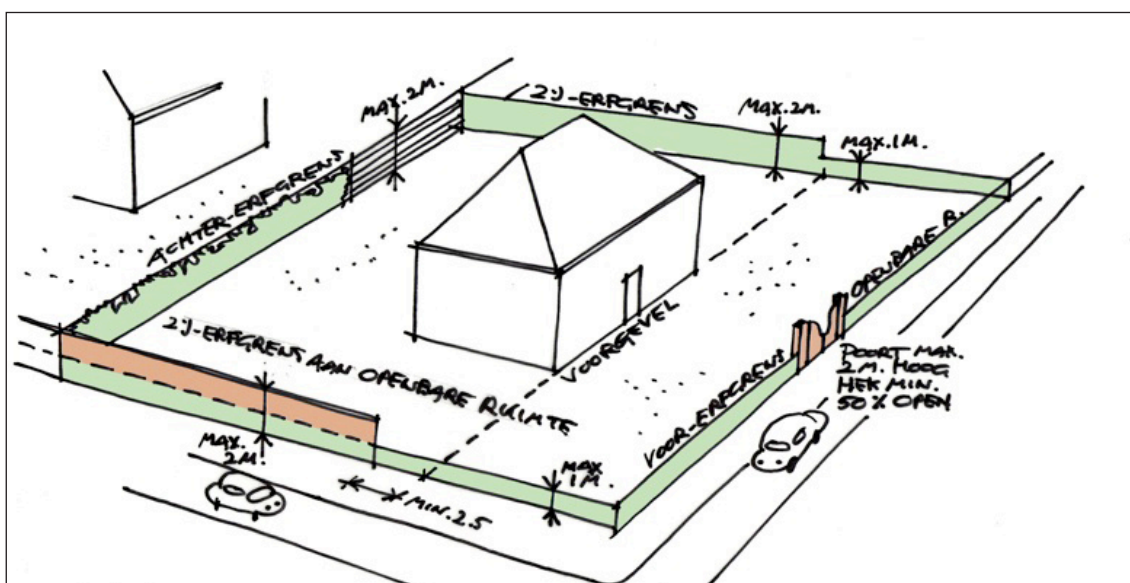




Mogelijk eindbeeld in het Oosterbos, als gevolg van vergunningsvrij (groen) en welstandsluw (bruin) bouwen



2,3 (groen is vergunningsvrij)



5 (groen is vergunningsvrij)

Omschrijving van welstands-luwe bouwactiviteiten

Vergunningsplichtige bouwactiviteiten worden volledig welstands-luw, dat wil in dit geval zeggen welstandsvrij behoudens de excessenregeling en behoudens toekomstige nieuwbouw. Het zal dan, los van de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen, gaan om de volgende vergunningsplichtige bouwactiviteiten:

1. Aan- en uitbouwen, inclusief erkers en uitbouwen aan de voorzijde;
2. Uitbreiding van het hoofdgebouw: hiervoor bestaat bij bestemmingsplantoetsing de intentie om altijd ontheffing te verlenen van de maximale goot en nokhoogte;
3. Dakkapellen: deze moeten altijd als zodanig herkenbaar blijven omdat er anders onduidelijkheid zou kunnen ontstaan t.a.v. maximale bestemmingsplanhoogtes. De herkenbaarheid wordt geborgd door minimaal 0,5 meter dakvlak te handhaven rondom de dakkapel. De dakkapel hoeft niet plat te worden afgedekt;
4. Alle gevelaanpassingen;
5. Het vergunningplichtige deel van de erfafscheidingen, waarbij ook hier geldt dat bij hoekwoningen de erfafscheiding tegen de openbare ruimte tot 2 meter hoogte mag worden verhoogd, vanaf 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn.



2.3.3 Bijzondere complexen

Drie betekenisvolle plekken van Heiloo

3a Witte Kerk

3b Willibrord

3c Onze Lieve Vrouwe ter Nood/Julianaklooster

Heiloo kent drie bijzondere complexen: Witte Kerk, het terrein van de voormalige St. Willibrordusstichting en Onze Lieve Vrouwe ter Nood/Julianaklooster. Deze zijn niet alleen van historisch belang voor Heiloo maar ook beeldbepalend voor het aanzien van het dorp. Zij genieten bovendien ook buiten Heiloo bekendheid. Vanwege de cultuurhistorische waarde van deze drie gebieden is het welstandstoezicht conserverend, met de nadruk op het behouden en waar mogelijk meer zichtbaar maken van de cultuurhistorische waarde. Onder deze drie complexen bevinden zich diverse rijks- en gemeentemonumenten.

3a Witte Kerk

De dorpskern van Heiloo wordt sinds eeuwen bepaald door het witte kerkje. Deze naam dankt het aan de pleisterlaag die in het begin van de negentiende eeuw werd aangebracht teneinde het een uniform uiterlijk te geven.

Uit historisch en archeologisch onderzoek is gebleken dat de kerkheuvel waarop het Witte kerkje, een begraafplaats en de Willibrordspuit liggen tot de oudste middeleeuwse plaatsen in Kennemerland hoort. De kerk staat namelijk op de plaats van een houten voorganger die dateert uit circa 720. De oudste delen van de tufstenen kerk dateren uit het begin van de elfde eeuw, de toren is een wat latere toevoeging. Deze vertoont door de vorm van de galmgaten en vensters, de rondboogfriezen en lisenen de kenmerken van de Romaanse bouwstijl. Het bovenste deel van de toren, dat in de zeventiende eeuw is opgetrokken, valt op door zijn afsluitingen met spitsbogen.

De oudste voorganger van de legendarische Willibrordspuit dateert vermoedelijk uit de tiende eeuw. De vorm van de huidige put in een onregelmatige zevenhoek dateert uit de zestiende eeuw en is laatstelijk in 1950 herbouwd.

Recente ontdekkingen hebben de geschiedenis van de plek nog aanzienlijk verrijkt. In 2005 is op een locatie aan het Maalwater, bestemd voor woningbouw, een rituele palencirkel uit de vroegere IJzertijd ontdekt. Onderzoeker Chris Streefkerk stelde vast dat de lijn die vanaf het punt op de horizon waar in Heiloo op de langste dag de zon ondergaat door de palencirkel wordt getrokken precies door het Witte kerkje loopt. Er is hier sprake van een observatorium voor een zonnecalender, die dateert van voor de jaartelling. Op een open plek in het bos, waar Heiloo zijn naam aan ontleent, stond ooit een zonnetempel gewijd aan de Germaanse zonnegod Wodan.

61

3b Willibrord

In de late Middeleeuwen zijn met gebruikmaking van het verschil tussen de hogere en de lagere gronden, meerdere versterkte huizen op de flanken van de hoger gelegen (droge) strandwal gebouwd. Het Huys Ypestein was één van deze gebouwen en werd gebouwd op de locatie waar later de Willibrordusstichting zou ontstaan. Het was goed wonen op de droge zandgrond en men had tegelijkertijd goed overzicht op de lager gelegen strandvlakte naar het oosten.

Opdracht voor het ontwerp van het oorspronkelijke terrein met de gebouwen werd gegeven aan het Haagse architectenbureau H.J.W. Thunnissen en Hendricks eind jaren '20, begin jaren '30 van de vorige eeuw. In de filosofie van die tijd werd een kloostergelijke opzet voor de centrale bebouwing gecombineerd met het gebruikelijke paviljoenstelsel. Het geheel paste in het landschap als een buitenplaats. De paviljoens zijn daarbij verschillend gepositioneerd,





maar lijken symmetrisch geordend. De architecten hebben met hun plan een Gesamtkunstwerk willen maken: een eenheid tussen architectuur, interieur, tuinarchitectuur en beeldhouwkunst.

De entree aan de Kennemerstraatweg was de hoofdentree. De oorspronkelijke Oosterzijweg sloot aan op de zuidelijke poort van het hoofdgebouw. Dit laatste stukje Oosterzijweg is in later tijd omgelegd, waardoor het terrein een compleet rechthoekige vorm kreeg. Later is een entree/dienstingang gemaakt bij het Paulusgebouw, voor de TBS-ers (zware gevallen). De Willibrordusstichting lag afgesloten van de buitenwereld omringd door sloten.

De GGZ heeft in de loop der jaren een andere bedrijfsfilosofie ontwikkeld. Van de aanvankelijke beslotenheid wil men naar een opener en toegankelijker instelling. Met deze ontwikkeling veranderde ook de openbare ruimte en de relatie met de cliënten. De oorspronkelijke bewegingsruimten van cliënten waren in de gebouwen en in de afgesloten omliggende tuinen. De laatste jaren is gezocht naar een bescherming of consolidering van het resterende complex in samenhang met de 'nieuwbouw', door de onderlinge samenhang van de gebouwen in een context te plaatsen die sturend is voor een verdere ontwikkeling in tijd en plaats. In het nieuwe "Wensbeeld" wordt een functionele zonering nagestreefd: met een zone bestemd voor allerlei vormen van zorg en een zone waarin wonen de boventoon voert. Speciale terreinlocaties als het centrale veld (locatie Huys Ypenstein) en de voormalige begraafplaats krijgen een bijzondere status.



Het GGZ-terrein is door het Rijk in zijn totaliteit als monument aangewezen. Het moet worden behouden als parklandschap, waarin coulissen de ruimtelijke opbouw bepalen. Op het terrein zijn alle elementen hiervoor aanwezig: laanbeplanting, velden, waterwegen, bosschages en boompartijen. Ook de Koepelkapel als gebiedsoverschrijdend oriëntatiepunt speelt hierin uiteraard een rol en de vrij in de ruimte liggende bebouwing, waarbij beeldverstorende omheiningen in de toekomst zullen worden vermeden.

De overgang van strandwal naar strandvlakte zal gebruikt worden als randvoorwaarde voor toekomstige ontwikkeling en inrichting van het terrein. Het strandwalgebied wordt ruimtelijk versterkt door een meer geaccidenteerd openbaar wandel- en bebouwingsgebied (gedeeltelijk langs de Kanaalweg) en de strandvlakte zal waar mogelijk met meer water (sloten, waterpartijen) worden vormgegeven.

In de toekomst zullen vier gelijkwaardige entrees ontstaan. Deze plekken vormen het nieuwe gezicht van het terrein naar de directe omgeving. De relaties met de omringende gebieden zullen ruimtelijk en verkeerstechnisch nauwkeurig getoetst worden. De hoofdentree zal visueel leidend blijven. De auto's zullen het terrein niet doorkruisen: per entree komt een eigen bedienings- of ontsluitingsgebied. Parkeren wordt landschappelijk (verdekt) opgesteld, evenals containers en (motor) fietsparkeren. Dit kan bijvoorbeeld in de hoger gelegen strandwalgebieden (half) ondergronds gebeuren.

Vormgeving en keuze van verlichting, meubilair en bestrating blijven wij als Gesamtkunstwerk beschouwen in relatie tot het parklandschap en de bebouwing.

De te behouden en te versterken landschappelijke structuur biedt de mogelijkheid om per 'kamer' of ruimtelijke eenheid binnen de coulissen, in relatie tot het overkoepelende terrein en de koepelkapel, plannen te ontwikkelen. Naar verwachting zullen nieuwe plannen gefaseerd uitgevoerd gaan worden. Op deze wijze biedt het gehele terrein ruimte aan stedenbouwkundige ontwikkelingen/ verkavelingen en architectuur, in relatie tot de steeds veranderende wensen en eisen in de zorg- en woonsector.

Grote complexen zijn op plekken gesitueerd waar de directe omgeving er aanleiding toe geeft. Bijvoorbeeld omdat er in het verleden een vergelijkbaar volume stond of naastliggende gebouwen een schaalsprong maken in het straatbeeld.



3c Onze Lieve Vrouwe ter Nood/Julianaklooster

Het Heylicheloo (bos) was ooit een heilige plaats van de Germanen, waar volgens de legende Willibrordus omstreeks 700 een katholiek kerkje liet bouwen. De niet ver hier vandaan gelegen kapel van Onze Lieve Vrouwe ter Nood (Domina Nostra in Necessita) was reeds in de Middeleeuwen een bekende bedevaartsplaats vanwege de genezing brengende Runxput aldaar. Tijdens het beleg van Alkmaar in 1573 werd het heiligdom verwoest. 'Het kapelbosje' bleef echter pelgrims trekken. In 1905 werd de miraculeuse Runxput herontdekt, wat aanleiding gaf tot wederopbouw van het complex.

Het gebouwencomplex tussen de bomen van het bedevaartsoord Onze Lieve Vrouwe ter Nood, bestaat uit een Bedevaatskerk (1909) en Genadekapel met voorhof om de Runxput (1930). Het is een parkachtig complex met traditionele, katholieke bebouwing uit het begin van de twintigste eeuw. Het Julianaklooster (1930) wordt door middel van een kloostermuur van het terrein van het bedevaartsoord gescheiden. Er bestaat overeenkomst in de religieuze bestemming en in het karakter van de bebouwing. De verschijningsvorm van het gebiedje is kenmerkend voor de religieuze ontwikkeling en bewustwording tussen 1900 en 1940.

Het complex van Onze Lieve Vrouwe ter Nood is een rijksmonument, het Julianaklooster is een gemeentelijk monument. De stedenbouwkundige betekenis is de ensemblewaarde van de op de religie gerichte bebouwing en de functionele relatie met het parkachtige terrein. De aanleg van het terrein is gericht op een rondgang van de bedevaartgangers, die tijdens deze rondgang de kruiswegstaties kunnen aandoen.



Gebiedscriteria Bijzondere complexen

Algemeen uitgangspunt

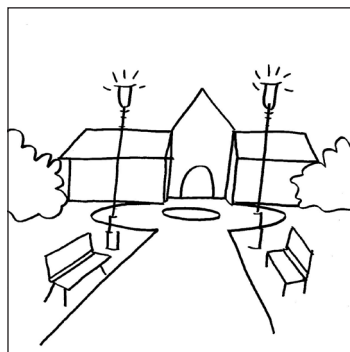
1. Vanwege de cultuurhistorische waarde van deze drie gebieden is het welstandstoezicht conserverend, met de nadruk op het behouden en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorische waarde.

Ligging in de omgeving en aansluiting maaiveld

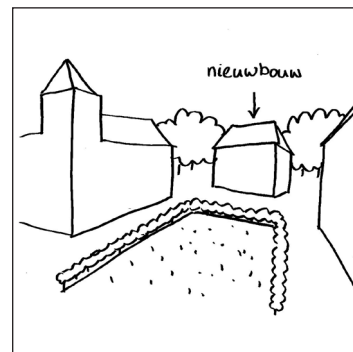
2. Alzijdige vormgeving is vereist wanneer de locatie op een hoek is gelegen, passend in het ruimtelijke karakter van de afzonderlijke straatbeelden. De zijgevel wordt in dat geval ook opgevat als voorgevel.
3. Het terreinontwerp en de inrichtingselementen, bijvoorbeeld straatverlichting, bestrating en banken, ondersteunen de totale monumentale opzet van de bijzondere complexen.
4. De erfafscheidingen moeten in samenhang met de architectuur worden vormgegeven.
5. Bij bijzondere complexen zijn verticaal vanaf de grond opgaande vlaggenmasten, bestemd voor reclamedoeleinden, niet toegestaan.

Massa en gevelcompositie

6. De bouwmasa en de gevelcompositie ondersteunen de totale ruimtelijke werking van de bijzondere complexen. Nieuwbouw voegt zich harmonieus in het geheel.



3

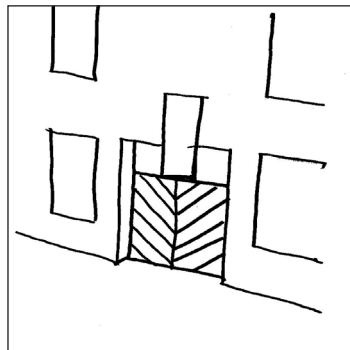


6

7. Alle bijgebouwen, aan- en uitbouwen (zoals dakkapellen en erkers) en gevelrenovaties zijn ondergeschikte elementen in de totaalcompositie. Zij moeten de bestaande architectuur respecteren. Daarbij zijn hedendaagse interpretaties van historische kenmerken mogelijk.
8. De hoofdentrees van de gebouwen moeten duidelijk architectonisch verbijzonderd zijn. Een entree is meer dan slechts een gat in de gevel.
9. Reclame-uitingen die niet zijn opgebracht tegen gebouwen of geïntegreerd met de architectuur moeten met uiterste zorg worden ontworpen, in een relatie met de architectuur van de bijbehorende gebouwen en de karakteristiek van de situatie.

Detaillering, materiaal en kleur

10. De detaillering van kozijnen, ramen en deuren moet verfijnd zijn. Bovendien draagt de detaillering bij aan een gelijkmatige veroudering van de gevel.
11. Vooral aan de kant van de openbare ruimte moet worden gestreefd naar een goede integratie van installatietechnische dak/ of geveldoorvoeren, bijvoorbeeld via respectievelijk schoorsteenelementen of geïntegreerd in de spouw boven een kozijn.
12. Bijgebouwen hebben in detaillering, materiaal en kleur altijd een relatie met het hoofdgebouw, hetzij in aansluiting daarmee, hetzij in een afgewogen contrast.
13. Materialen zijn kwalitatief hoogwaardig, en verouderen in de loop van de tijd op een gelijkmatige manier.
14. Kunststoftoepassingen zijn niet toegestaan in de vooroorlogse bebouwing.
15. Kleuren die sterk contrasteren zijn niet toegestaan.
16. Reclame mag in materiaal- of kleurstelling of in de detaillering niet verstorend werken op de architectuur van het gebouw of het straatbeeld.
17. Reclame is niet toegestaan voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht, geproduceerd of verwerkt. Hoewel dit strikt gezien in zichzelf geen welstandscriterium is, past deze bepaling wel in het uitgangspunt reclame primair te zien als een kenbaar maken van de aanwezigheid van een bedrijf.



18. Om de rust in het beeld van de openbare ruimte te bevorderen zijn bewegende of daglichtreflecterende reclames, lichtkranten, en lichtreclame met veranderlijk, te fel, of knipperend licht niet toegestaan (met uitzondering van speciaal daartoe door het gemeentebestuur aangewezen plaatsen).
19. Het gemeentebestuur kan beslissen losse stadsplattegronden of wegwijzers toe te staan. Zonder zware concessies aan de effectiviteit daarvan moet gestreefd worden naar een harmonische inpassing in de omgeving.

Aanvullende criteria Willibrord (3b)

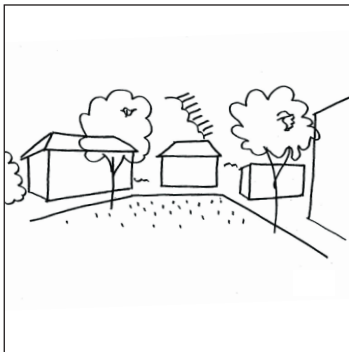
Algemeen uitgangspunt

1. Het toekomstige GGZ-terrein is een apart parklandschap/groengebied binnen de dorpskern Heiloo, karakteristiek om zijn coulisselandschap: groene kamers (ruimtelijke eenheden) afwisselend ingericht met velden, waterpartijen, bebouwing; verbonden door bomenlanen en waterstructuren. De karakteristieke overgang tussen strandwal en strandvlakte moet hierin zichtbaar blijven.
2. Eenheid in verscheidenheid: Het terrein is opgebouwd uit verschillende 'kamers' of ruimtelijke eenheden binnen de coulissen, die in relatie tot het overkoepelende terrein een samenhangend ruimtelijk geheel vormen.
3. De afzonderlijke kamers moeten op zichzelf een duidelijke ruimtelijke, landschappelijke en architectonische eenheid vormen.
4. Het rustige en groene parkkarakter, de ruimtelijke opbouw met losstaande gebouwen, de velden en de lanen met bomen moeten behouden blijven en zo nodig worden versterkt.
5. Het ideaalbeeld voor de architectuur op het terrein bestaat uit kloeke gebouwen met een heldere hoofdmassa, alzijdig vormgegeven, in een groene parkachtige omgeving.
6. De Koepelkapel met de daaruit voortkomende symmetrieas is uitgangspunt voor een losse ordening van de gebouwen.
7. Incidenteel zijn op beeldbepalende plekken grotere volumes toegestaan, passend in de samenhang van gebouwen en ruimtes.

8. Alzijdige vormgeving is vereist wanneer de locatie op een hoek is gelegen, passend in het ruimtelijke karakter van de afzonderlijke straatbeelden.
9. Stijpunten, bergingen, zonwering en technische ruimten moeten worden geïntegreerd in het gebouwonwerp.
10. De voorgevel en de publieksgerichte functies zijn gericht op de openbare ruimte.

Ligging in de omgeving en aansluiting maaiveld

11. Erf- of eigendomsgrenzen moeten worden vermeden, om het beeld van één groot park te verkrijgen.
12. Bestaande bomen (lanen, rijen, solitaire) respecteren en behouden. Zij vormen immers het decor en de bindende landschappelijke context van het gehele terrein.
13. Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de vormgeving van de overgang tussen de woningen en het openbaar en collectief gebied (entreegebieden, balkons, erfafscheidingen, en dergelijke).
14. Entrees van parkeergarages moeten zorgvuldig worden vormgegeven, met name het entreeportaal en de keerwanden, bijvoorbeeld met metselwerk of een subtiele overgang naar het landschap.
15. Hellingen voor parkeergarages moeten bij voorkeur inpandig zijn opgelost.



11



16

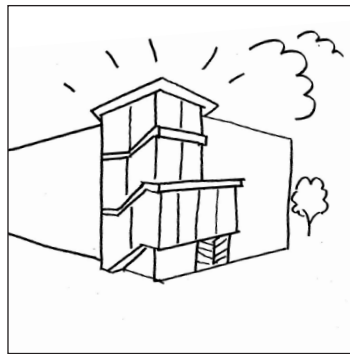
Massa en gevelcompositie

16. Er zijn zes architectonische gebieden te herkennen: de hoofd entreezone A, het centrale plein B, de locatie Cornelius en kinderboerderij C, de begraafplaats D, de noordelijke zorgzone E, het gebied aan het Roosendaal F, de zuidelijke zone G.
 - A. Aanpassingen van bestaande gebouwen in overleg met afdeling monumentenzorg. Te onderzoeken valt of het binnenhof van het hoofdgebouw kan worden voorzien van een transparante overkapping.
 - B. De architectuur van de vrij liggende gebouwen rond het centrale evenementenveld moeten een decor vormen en op het veld zijn georiënteerd.
 - C. De belangrijkste, beeldbepalende bouwlocatie in relatie tot de koepelkapel en Cornelius, aan het evenementenveld. Bestaande boomgroep en bomenrij dienen te worden gerespecteerd.
 - D. Transparante en/of modernistische architectuur kan op de begraafplaats zorgvuldig toegevoegd worden, mits ondergeschikt aan de boombeplanting, te denken valt aan glas, hout en staal.
 - E. Uitgangspunt is de zorgvuldige situering van gebouwen, solitair in het parklandschap. Erfafscheidingen, parkeren, containers mogen dit beeld niet verstoren. Buitenruimten van cliënten zijn integraal mee ontworpen.
 - F. De architectuur kan een eigen gezicht hebben en de herkenbaarheid per kamer accentueren. Mogelijke erfafscheidingen integraal meeontwerpen. Entree (mogelijk een rotonde) naar GGZ terrein, in samenhang ontwerpen met nieuwbouw.
 - G. De architectuur kan een eigen gezicht hebben en de herkenbaarheid van deze kamer accentueren. Doorzichten naar Kapel vormen een onderdeel van de verkaveling.

17. Het volume van grotere gebouwen, zoals appartementengebouwen moet geled zijn (horizontaal, verticaal of anderszins).
18. Bij appartementengebouwen moet extra aandacht worden besteed aan de architectonische kwaliteit van de entreepartij en de ontsluitingsstructuur, zoals trappenhuizen, galerijen en inritten van parkeergarages. Dit geldt zowel voor de vormgeving en de materialisering, als voor een juiste stedenbouwkundige positie.
19. Galerijen aan de openbare zijde van een gebouw zijn niet toegestaan.
20. De bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing.
21. Gevels moeten zijn voorzien van plasticiteit door middel van bijvoorbeeld neggen, uitkragende of terugliggende geveldelen, of hebben een esthetisch weloverwogen vlakke compositie.
22. Luifels, garages en rolluiken mogen het gevelbeeld niet domineren, zijn een samenhangend onderdeel in de gehele gevel en moeten zijn meeontworpen.

Detaillering, materiaal en kleur

23. Kleur- en materiaalgebruik van de gebouwen moeten per deelgebied (zie boven) een ruimtelijk samenhangend geheel zijn.
24. De optelling van de deelgebieden samen tot een geheel moet ook een samenhangend materiaal- en kleurbeeld opleveren. Deze samenhang kan zowel bereikt worden door harmonieuze afstemming als door een weloverwogen contrast. Hierdoor wordt de ruimtelijke werking van het gehele terrein ondersteund. Ook doorvoor geldt: eenheid door verscheidenheid.



18

*Aanvullende criteria Onze Lieve Vrouwe ter Nood/
Julianaklooster (3c)*

Ligging in de omgeving en aansluiting maaiveld

1. Uitgangspunt is het handhaven van de huidige situering en samenhang van losse gebouwen in het groen.
2. Het groene, rustige en besloten karakter van het bosgebied dient behouden te blijven, met als belangrijk element de rituele rondgang langs de kruiswegstaties. Verstening van het bedevaartsterrein moet worden voorkomen.
3. Bijzondere aandacht moet uitgaan naar een samenhangend terreinontwerp uitgevoerd in duurzame, het monumentale complex waardige, materialen. Te denken valt daarbij aan smeedijzeren hekwerken, robuuste banken en tijdloos vormgegeven padenverlichting.

2.3.4 Gebieden met centrumfuncties

Winkelen, ontmoeten, cultuur genieten en besturen in Heiloo

4a Stationsomgeving

4b Winkelgebied 't Loo

4c Hoekstuk



Heiloo heeft op dit moment drie centrumgebieden: Stationsomgeving (4a), Winkelgebied 't Loo (4b) en het Hoekstuk (4c).

In het recent vernieuwde Stationsgebied zijn de winkels en de voorzieningen aan straten gelegen. In 't Loo liggen de winkels hoofdzakelijk aan een interne overdekte straat. Dit winkelcentrum is in de jaren zeventig van de vorige eeuw gebouwd op de plek van de oude dorpskern naast de Witte Kerk.

4a Stationsomgeving

De stationsomgeving ter weerszijden van het spoor ligt geografisch gezien in het midden van de bebouwde kom, op het kruispunt van belangrijke wegen. De potentie van dit gebied om uit te groeien tot een centrumgebied is de afgelopen jaren tot bloei gekomen. Het gebied bestaat nu uit een mengeling van oudere individuele panden en grootschaliger nieuwbouw. Het bebouwingsbeeld is gedifferentieerd. Dit geldt zowel voor de bouwmassa's, de architectuur als voor de toegepaste materialen en kleuren. De maximale bouwhoogte van de nieuwbouw bedraagt vier bouwlagen. Door deze bouwhoogte is er sprake van een verdichting van dit deel van het dorp. Op het Stationsplein bevindt zich de toegang tot de enige openbare ondergrondse parkeergarage van het dorp. Aan de westzijde van het spoor ligt tegenover de Rooms Katholieke kerk een intiem parkeerpleintje. De nog aanwezige lintbebouwing aan de Stationsweg en Heerenweg herinnert aan het kleinschalige dorpsbeeld van weleer.



4b Winkelgebied 't Loo

Winkelcentrum 't Loo en omgeving vormen het hart van Heiloo. In het gebied zijn zowel het gemeentehuis, als winkel-, maatschappelijke-, culturele- en woonfuncties aanwezig. Het uit de kluiten gewassen winkelcentrum 't Loo neemt hierin een centrale positie in. De winkels zijn hoofdzakelijk gericht op een interne overdekte straat. De horeca heeft tevens een entree naar de Heerenweg. De architectuur van het winkelcentrum is markant. Beeldbepalend is het oude gedeelte van het gemeentehuis in de as van de Kennemerstraatweg. Aan het Raadhuisplein is de slingerende nieuwbouwvleugel van het gemeentehuis gelegen. Voor het overige is het bebouwingsbeeld van het gebied gemengd. Het gebied heeft drie grote parkeerterreinen. Direct grenzend aan dit levendige centrumgebied bieden de Witte Kerk en kerktuin (3a) een verstilde plek.





4c Hoekstuk

In het grote woongebied Zuidwest (2h) is aan de Pastoor van Muijenweg het onlangs vernieuwde en verzorgde winkelcentrum het Hoekstuk gelegen. De winkels zijn gegroepeerd rond een overdekt middengebied. In een ruime setting om het winkelcentrum heen is de parkeergelegenheid gesitueerd.

Samenvatting gebieden met centrumfuncties

In Heiloo zijn drie centrumgebieden te onderscheiden. De ruimtelijke karakteristiek van alle drie is verschillend. Het Stationsgebied bestaat uit een verzameling van oude en nieuwe gebouwen waar de winkels zijn gelegen aan straten, linten en pleinen. De gebouwen bestaan uit een mix van kleinschalige oude en grotere nieuwe gebouwen met winkels of horeca op de begane grond en appartementen daarboven. Het hart van het winkelgebied 't Loo bestaat uit een betrekkelijk nieuw winkelcentrum met een interne passage. Hieromheen is een losse structuur van parkeervelden, pleinruimten en straten met winkels gelegen. Het Hoekstuk is een onlangs vernieuwd wijkgebonden centrumgebied met de winkels gegroepeerd rond een overdekt middengebied.

Grote complexen zijn op plekken gesitueerd waar de directe omgeving er aanleiding toe geeft. Bijvoorbeeld omdat er in het verleden een vergelijkbaar volume stond, naastliggende gebouwen een schielsprong maken in het straatbeeld of omdat het bij de centrumfunctie aansluit.

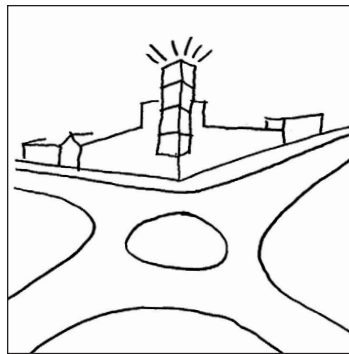
Gebiedscriteria gebieden met centrumfuncties

Algemeen uitgangspunt

1. De gebouwen vormen met elkaar duidelijke openbare ruimtes.
2. In centrumgebieden zijn bebouwing, voetgangersgebieden, fietspaden, autoverkeer (waaronder laden en lossen) en parkeergelegenheid op een samenhangende wijze vormgegeven. Deze ordening draagt bij aan de architectonische kwaliteit van het geheel.
3. Incidenteel zijn op beeldbepalende plekken grotere volumes toegestaan, passend in de plaatselijke ruimtelijke samenhang.
4. Alzijdige vormgeving is vereist wanneer de locatie op een hoek is gelegen, passend in het ruimtelijke karakter van de afzonderlijke straatbeelden. **De zijgevel wordt in dat geval ook opgevat als voorgevel.**
5. Stijpunten, zonwering en technische ruimten moeten worden geïntegreerd in het gebouwo ontwerp.
6. De voorgevel en de publieksgerichte functies zijn gericht op de openbare ruimte.

Ligging in de omgeving en aansluiting maaiveld

7. De inrichting van de openbare ruimte moet bijdragen aan de eenheid van het centrumgebied als geheel.

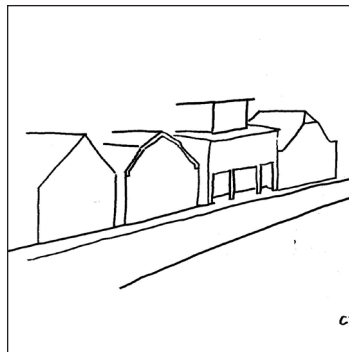


8. Op begane grond niveau zijn de gevels open en uitnodigend voor voetgangers. De gevels van de begane grond verdieping moeten bijdragen aan een levendige openbare ruimte.
9. De entrees van winkelbebouwing zijn uitnodigend en van een hoogwaardige architectonische kwaliteit.
10. Achter- en zijerfafscheidingen moeten bouwkundig van aard zijn en een eenheid vormen met de architectuur van het hoofdgebouw.
11. In centrumgebieden zijn verticaal vanaf de grond opgaande vlaggenmasten, bestemd voor reclamedoeleinden, toegestaan wanneer zij harmoniëren met de omliggende bebouwing en een verrijking zijn voor de stedenbouwkundige samenhang van de openbare ruimte.
12. Reclameuitingen dwars op de gevel of als losgeplaatst bord zijn alleen mogelijk binnen de gestelde uitgangspunten van de betreffende sneltoetscriteria. Verder zijn reclameuitingen alleen toegestaan vlak opgebracht tegen gebouwen of geïntegreerd met de architectuur daarvan.
13. Het gemeentebestuur kan beslissen losse stadsplattegronden of wegwijzers toe te staan. Zonder zware concessies aan de effectiviteit daarvan moet gestreefd worden naar een harmonische inpassing in de omgeving.
14. Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de vormgeving van de overgang tussen de woningen en het openbaar en collectief gebied (entreegebieden, balkons, erfafscheidingen, en dergelijke).
15. Entrees van parkeergarages moeten zorgvuldig worden vormgegeven, met name het entreeportaal en de keerwanden, bijvoorbeeld met metselwerk of een subtiele overgang naar het landschap.
16. Hellingen voor parkeergarages moeten bij voorkeur inpandig zijn opgelost. Laden en lossen bij voorkeur inpandig of afgescheiden van de openbare ruimte.

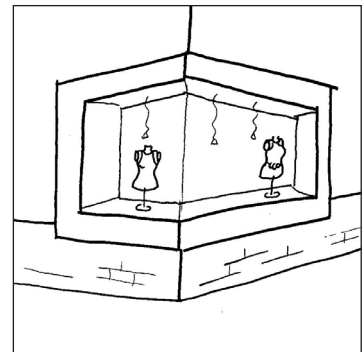


Massa en gevelcompositie

17. Nieuwe gebouwen moeten bijdragen aan een samenhangende stedenbouwkundige structuur van het gehele gebied.
18. De gebouwen in gebieden met centrumfuncties moeten gekenmerkt worden door een weloverwogen architectonische rijkdom, zoals het toepassen van brede neggen voor de ramen, colonnades, duurzame materialen en dergelijke.
19. De gebouwen zijn individueel herkenbaar en afwisselend in uitdrukking.
20. De gevels aan de openbare ruimte (voor-, zij-, dan wel achtergevels) worden gekenmerkt door openheid naar de openbare ruimte. Garages, laadperrons en roldeuren mogen de gevels aan de openbare ruimte niet domineren.
21. Rolluiken en luifels mogen het gevelbeeld niet domineren. Deze zijn als een samenhangend onderdeel mee ontworpen in het geheel van de gevel.
22. Het bouwvolume, waaronder ook woongebouwen in gebieden met centrumfuncties, moet geled zijn (horizontaal, verticaal of anderszins) en de gevel moet een harmonieuze compositie zijn van open en gesloten gevelvlakken.
23. Bij appartementengebouwen moet extra aandacht worden besteed aan de architectonische kwaliteit van de entreepartij en de ontsluitingsstructuur, zoals trappenhuizen, galerijen en inritten van parkeergarages. Dit geldt zowel voor de vormgeving en de materialisering, als voor een juiste stedenbouwkundige positie.
24. Galerijen aan de openbare zijde van een gebouw zijn niet toegestaan.



18

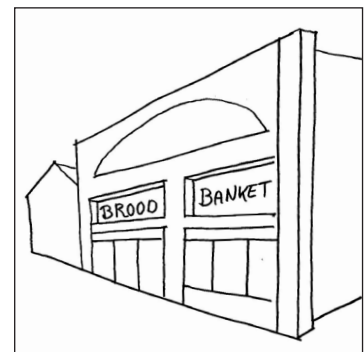


19

75



22



24

25. Toegevoegde elementen zoals: reclames, transparante rolluiken, luifels, zonweringen, schoorstenen, installaties, en dergelijke, moeten bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte en zijn geïntegreerd in het gebouwoontwerp.
26. Reclame mag in materiaal- of kleurstelling niet verstorend werken op de architectuur van het gebouw of het straatbeeld.
27. Reclame is niet toegestaan voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht, geproduceerd of verwerkt. Hoewel dit strikt gezien in zichzelf geen welstandscriterium is, past deze bepaling wel in het uitgangspunt reclame primair te zien als een kenbaar maken van de aanwezigheid van een bedrijf.
28. Om de rust in het straatbeeld te bevorderen zijn bewegende of daglichtreflecterende reclames, lichtkranten, en lichtreclame met veranderlijk, te fel, of knipperend licht niet toegestaan (met uitzondering van speciaal daartoe door het gemeentebestuur aangewezen plaatsen).
29. Om de openheid naar- en de betrokkenheid met de openbare ruimte te stimuleren is het permanent ondoorzichtig maken van etalageruiten niet toegestaan.
30. Het dak moet worden behandeld als een volwaardige vijfde gevel. Het daklandschap, inclusief de daarop aangebrachte installatievoorzieningen, moet een positieve bijdrage leveren aan het architectonische beeld van het geheel.
31. Gevels en daken hebben bovenaan een zorgvuldig vormgegeven beëindiging.
32. Bij nieuwbouw aan de linten wordt aanbevolen om toekomstige te verwachten uitbreidingen, zoals dakkapellen, erkers en bijbehorende bouwwerken, alvast mee te ontwerpen.
33. De bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing.
34. Gevels moeten zijn voorzien van plasticiteit door middel van bijvoorbeeld neggen, uitkragende of terugliggende geveldelen, of hebben een esthetisch weloverwogen vlakke compositie.
35. Luifels, garages en rolluiken mogen het gevelbeeld niet domineren, zijn een samenhangend onderdeel in de gehele gevel en moeten zijn meeontworpen.

Detaillering materiaal en kleur

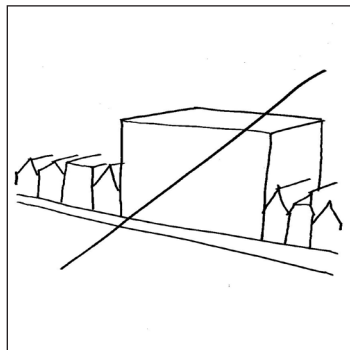
36. De detaillering van kozijnen, ramen en deuren moet verfijnd zijn. Dit geldt ook voor kunststoftoepassingen. Bovendien draagt de detaillering bij aan een gelijkmatige veroudering van de gevel (zoals de toepassing van dakoverstekken en waterslagen).
37. Vooral aan de kant van de openbare ruimte moet worden gestreefd naar een goede integratie van installatietechnische dak/ of geveldoorvoeren, bijvoorbeeld via respectievelijk schoorsteenelementen of geïntegreerd in de spouw boven een kozijn.
38. Materialen van een centrumgebied zijn kwalitatief hoogwaardig en duurzaam. De materialen moeten letterlijk tegen een stootje kunnen. De materialen verouderen in de loop van de tijd op een gelijkmatige manier.
39. Kleuraccenten zijn toegestaan indien deze vanuit stedenbouwkundig oogpunt beargumenteerd kunnen worden en indien ze passend zijn in de totale compositie.
40. De materialisering en detaillering van gebouwen zijn binnen de eigen architectuur samenhangend, vormen een afgewogen geheel.

Aanvullende criteria Stationsomgeving (4a)**Algemeen uitgangspunt**

1. De diversiteit van het ruimtelijke karakter van de openbare ruimten en de vermenging van oude en nieuwe bebouwing moeten versterkt worden.
2. Nieuwe bouwvolumes moeten voor wat betreft schaal en architectuur, passend zijn ingevoegd in het geheel.
3. Nieuwbouwontwikkelingen die zijn ingezet moeten worden afgemaakt tot een samenhangend ruimtelijk geheel.

Ligging in de omgeving en aansluiting maaiveld

4. Meerzijdig georiënteerde gebouwen moeten aan alle zijden een aantrekkelijke gevel hebben; een aantrekkelijk beeld opleveren.



Massa en gevelcompositie

5. Gebouwen aan pleinen dragen bij aan de vorming van pleinwanden.
6. Enkele bouwhoogteaccenten zijn toegestaan mits deze vanuit stedenbouwkundig oogpunt beargumenteerd kunnen worden.
7. Hoeken en kopgevels moeten zijn verbijzonderd (bijvoorbeeld met een entree, etalage en dergelijke).

Detaillering, materiaal en kleur

8. De gevels hebben per gebouw een afwisselende detaillering en materialisering. Hierbij is een afwisseling tussen traditionele en hedendaagse detailleringen en materialisering toegestaan.

Aanvullende criteria Winkelgebied 't Loo (4b)

Algemeen uitgangspunt

1. De gebouwen moeten passen bij de aanwezige grote en kleine schaal en korrelgrootte van het gebied. Nieuwbouw zet in op een verdere ontwikkeling op een kleinere korrelgrootte. In massavorming, korrelgrootte en inrichting van de openbare ruimte de loop van de historische Heerenweg onderstrepen.

Ligging in de omgeving en aansluiting maaiveld

2. De voorgevels van de gebouwen aan de Raadhuisweg en aan de zuidzijde van de Heerenweg zijn gericht op de openbare ruimte.

3. De entreepartijen van de grote gebouwen en winkelcomplexen zijn architectonisch verbijzonderd en hebben een representatieve kwaliteit.

Massa en gevelcompositie

4. De voorgevels aan de Raadhuisweg en aan de zuidzijde van de Heerenweg moeten behandeld worden als een aaneenrijging van individuele panden.
5. Grote gebouwen staan op zichzelf en vormen een architectonisch geheel. Bijgebouwen ontbreken of zijn in opzet en schaal sterk ondergeschikt.

Detaillering, materiaal en kleur

6. De voorgevels aan de Raadhuisweg en aan de zuidzijde van de Heerenweg hebben per gebouw een afwisselende detaillering en materialisering. Hierbij is een afwisseling tussen traditionele en hedendaagse detailleringen en materialisering toegestaan.



2.3.5 Bedrijventerreinen

Werken op overzichtelijke terreinen

5a Oosterzij

5b De Oude Werf

5c Boekelermeer-Heiloo (Kanaalweg)

De bedrijventerreinen beslaan in Heiloo een bescheiden deel van het grondgebied. In de gemeente liggen twee bedrijventerreinen welke hun functie zullen behouden, te weten: Oosterzij (5a) en De Oude Werf (5b). Het bedrijventerrein Campina wordt omgevormd tot een woongebied. Hiervoor gelden dan vanaf dat moment de criteria van woongebieden en de aanvullende criteria van Campina (2o). Boekelermeer-Heiloo (5c) aan de Kanaalweg is een nieuw bedrijventerrein dat volop in ontwikkeling is.



5a Oosterzij

Het industrieterrein Oosterzij ligt ingesloten tussen de lintbebouwing van Kennemerstraatweg, Groenelaan, Oosterzijweg en Warmoezierslaan. Het bedrijventerrein heeft een stenig karakter. De bedrijven hebben ieder een duidelijk eigen expressie. De hoofdvormen zijn veelal gelijk, het verschil zit hem hoofdzakelijk in het materiaalgebruik. Op het terrein zijn gebouwen in ontwikkeling waarin wonen en werken met elkaar zijn gecombineerd. De toevoeging van wonen moet een positieve bijdrage leveren aan het gehele beeld van het bedrijventerrein.

Grote complexen zijn op plekken gesitueerd waar de directe omgeving er aanleiding toe geeft. Bijvoorbeeld omdat er in het verleden een vergelijkbaar volume stond of naastliggende gebouwen een schaa sprong maken in het straatbeeld.

5b De Oude Werf

De Oude Werf heeft een meer open karakter. Op het bedrijventerrein zijn geparkeerde auto's dominant in het straatbeeld aanwezig. De architectuur wordt bepaald door stalen gevelbeplatingen. De bouwmassa's bestaan uit eenvoudige doosvormen. De individualiteit van de gebouwen wordt met name bereikt door reclame-uitingen.



5c Boekelermeer-Heiloo

Ten noorden van de Kanaalweg is de ontwikkeling van het bedrijventerrein Boekelermeer Heiloo in volle gang. Aan de oostzijde grenst het nieuwe bedrijventerrein aan bestaande bedrijvigheid. Aan de noordkant grenst het gebied aan het Alkmaarse deel van het bedrijventerrein. Het ruimtelijke beleid, waaronder het welstandsbeleid, is erop gericht het gebied een hoogwaardige uitstraling te geven. Echter deze hoogwaardige uitstraling wordt bereikt door in te zetten op eenvoudige beelden en architectonische thema's, oftewel op: 'eenvoud is het kenmerk van het ware'.

Het bedrijventerrein bestaat uit verschillende zones. Voor de zones gelden twee welstandsregimes.

Samenvatting bedrijventerreinen

In Heiloo is het beleid erop gericht om de bedrijventerreinen, zowel de oude als de nieuwe, zorgvuldig in te voegen in het dorp Heiloo. Naast een goede bereikbaarheid, functionaliteit en duurzaamheid van de terreinen is een verzorgde beeldkwaliteit van belang. In deze nota wordt daarbij vooral ingezet op weldoordachte eenvoud in plaats van misplaatste opzichtigheid.

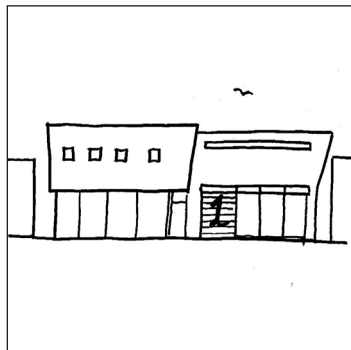
Gebiedscriteria bedrijventerreinen

Algemeen uitgangspunt

1. Om een hoogwaardige stedenbouwkundige en architectonische uitstraling van bedrijventerreinen te realiseren moet goed doordachte eenvoud het uitgangspunt zijn.
2. Op bedrijventerreinen moeten bebouwing, voetgangersgebieden, fietspaden, auto- en vrachtverkeer, laden en lossen en parkeergelegenheid op een samenhangende wijze zijn vormgegeven. Door deze samenhangende stedenbouwkundige ordening moet de architectonische kwaliteit van de gebouwen volop tot zijn recht komen.
3. Het beeld van het totale bedrijventerrein gaat voor het beeld van het individuele gebouw.
4. De bebouwing ondersteunt de stedenbouwkundige ruimtevorm.

Ligging in de omgeving en aansluiting maaiveld

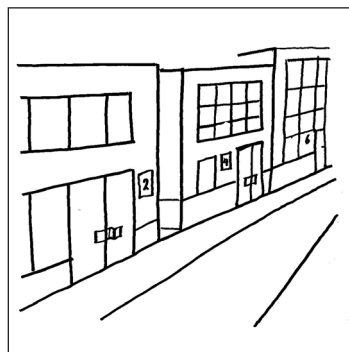
5. De gevels naar de openbare ruimte moeten open en aantrekkelijk zijn vormgegeven. Hier mogen geen grote aaneengesloten dichte wanden worden toegepast.
6. De voet van het gebouw voegt zich weloverwogen naar de sfeer van de openbare ruimte (bijvoorbeeld door de toepassing van een plint).
7. Reclameuitingen zijn alleen toegestaan opgebracht tegen gebouwen of geïntegreerd met de architectuur daarvan. Collectieve of gemeentelijke wegwijsborden zijn -mits zorgvuldig vormgegeven- wel toegestaan.
8. Het gemeentebestuur kan beslissen losse stadsplattegronden of wegwijzers toe te staan. Zonder zware concessies aan de effectiviteit daarvan moet gestreefd worden naar een harmonische inpassing in de omgeving.



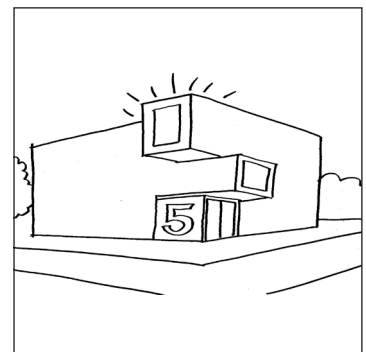
9. Waar bedrijfsverzamelgebouwen of verzamelgebouwen voor woon-werkunits zijn toegestaan is de architectuur gericht op het vormen van duidelijke kaders. Binnen die kaders kunnen verschillende invullingen van puin, entrees, reclame, bedrijfsdeuren en dergelijke een plaats vinden. Bij de bouwaanvraag hoort een ontworpen reeks van mogelijkheden voor invulling. Uit de goedgekeurde reeks kan direct, en in de toekomst, gewisseld worden.
10. De bedrijfsgebouwen hebben een duidelijke hoofdentree en adres aan de openbare ruimte, de straat.
11. Hekwerken en andere soorten erfafscheiding moeten in vormgeving, materiaal en kleur bijdragen aan de hoge ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte en een eenheid vormen met de overige hekwerken op het bedrijventerrein.
12. Op bedrijventerreinen zijn verticaal vanaf de grond opgaande vlaggenmasten, bestemd voor reclamedoeleinden, toegestaan wanneer zij harmoniëren met de omliggende bebouwing en een verrijking zijn voor de stedenbouwkundige samenhang van de openbare ruimte.

Massa en gevelcompositie

13. Vrijstaande bedrijfsgebouwen moeten in vorm, materiaal en kleur worden vormgegeven als alzijdige objecten, primair gericht op een overhoekse waarneming. **Bij een hoekpand op een kruising van wegen wordt de zijgevel ook als voorgevel gezien.**
14. Gevels en daken hebben bovenaan een zorgvuldig vormgegeven beëindiging.
15. Zijgevels aan het openbare gebied hebben eenzelfde mate van verzorging en detaillering als de voorgevel.

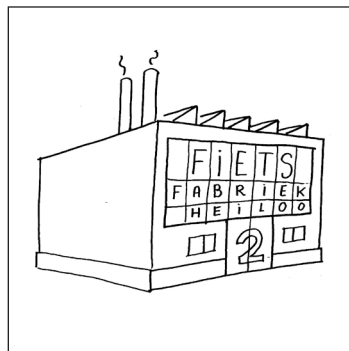


10



13

16. Rolluiken en luifels mogen het gevelbeeld niet domineren, zijn een samenhangend onderdeel in de gehele gevel en moeten zijn mee ontworpen.
17. De hoofdmassa van het bedrijfsgebouw is eenvoudig, zonder uitbundige vormspelletjes en toegevoegde gekunstelde elementen (zoals: een spiegelglazen kantoor voor een stalen doos, een gekrulde luifel boven de entree en een timpaan op het dak van een rechte doos).
18. Toegevoegde elementen zoals: reclames, transparante rolluiken, luifels, zonweringen, schoorstenen, installaties, en dergelijke, vormen een samenhangende eenheid met het gehele bouwwerk en zijn als zodanig mee ontworpen. (Te denken valt daarbij aan: losse letters in het vlak van de gevel, reclame **aangebracht** op het glas of geïntegreerd als bouwkundig element.) Losse lichtbakken zijn niet toegestaan.
19. Reclame mag in materiaal- of kleurstelling of in de detaillering niet verstorend werken op de architectuur van het gebouw of het straatbeeld.
20. Reclame is niet toegestaan voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht, geproduceerd of verwerkt. Hoewel dit strikt gezien in zichzelf geen welstandscriterium is, past deze bepaling wel in het uitgangspunt reclame primair te zien als een kenbaar maken van de aanwezigheid van een bedrijf.
21. Om de rust in het straatbeeld te bevorderen zijn bewegende of daglichtreflecterende reclames, lichtkranten, en lichtreclame met veranderlijk, te fel, of knipperend licht niet toegestaan (met uitzondering van speciaal daartoe door het gemeentebestuur aangewezen plaatsen).



Detaillering materiaal en kleur

22. De materialisering en detaillering van gebouwen zijn binnen de eigen architectuur samenhangend en vormen een afgewogen geheel.
23. De detaillering van kozijnen, ramen en deuren moet zorgvuldig zijn. Bovendien draagt de detaillering bij aan een gelijkmatige veroudering van de gevel (zoals de toepassing van dakoverstekken en waterslagen).
24. Materialen van een bedrijventerrein zijn stevig, robuust en duurzaam. De materialen moeten letterlijk tegen een stootje kunnen. De materialen verouderen in de loop van de tijd op een gelijkmatige manier.
25. Om een strakke belijning van de bouwwerken te verkrijgen moeten de toegepaste materialen voldoende sterkte en dikte hebben (daktrimmen, hoekprofielen, en dergelijke).
26. Bijzondere aandacht moet uitgaan naar een zorgvuldige detaillering van dichte gevels van plaatmateriaal (te denken valt daarbij aan een verholten verbinding van de platen tegen elkaar, gekleurde kopse kanten, stuiknaden, een strakke daktrim of dakrand, en dergelijke).
27. Uitgangspunt is het toepassen van één hoofdkleur per bedrijfspand of een reeks nuances daarin (waaronder ook zetstukken, daktrimmen, lateien, puien, kozijnen, ramen en deuren, zonweringen, roosters, en dergelijke).
28. Bijzondere kleuren, kleuraccenten en kleurvariaties in het bedrijfsgebouw zijn toegestaan indien deze vanuit stedenbouwkundig oogpunt beargumenteerd kunnen worden en indien ze passen bij de hoofdkleur van het gebouw.

Aanvullende gebiedscriteria Oosterzij (5a)

Algemeen uitgangspunt

1. De gebouwen waarin wonen en werken met elkaar zijn gecombineerd moeten een positieve bijdrage leveren aan het gehele beeld van het bedrijventerrein.
2. De woonfunctie op het terrein vraagt om een sociaal veilige omgeving. Dit houdt in dat de woonfunctie duidelijk herkenbaar moet zijn en dat de woonfunctie op de straat gericht is.
3. Incidenteel zijn op beeldbepalende plekken grotere volumes toegestaan, passend in het ruimtelijke karakter van het lint.
4. Alzijdige vormgeving is vereist wanneer de locatie op een hoek is gelegen, passend in het ruimtelijke karakter van de afzonderlijke straatbeelden.
5. Stijlpunten, zonwering en technische ruimten moeten worden geïntegreerd in het gebouwo ontwerp.
6. De voorgevel en de publieksgerichte functies zijn gericht op de openbare ruimte.

Ligging in de omgeving en aansluiting maaiveld

7. Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de vormgeving van de overgang tussen de woningen en het openbaar en collectief gebied (entreegebieden, balkons, erfafscheidingen, en dergelijke).
8. Entrees van parkeergarages moeten zorgvuldig worden vormgegeven, met name het entreeportaal en de keerwanden, bijvoorbeeld met metselwerk of een subtiele overgang naar het landschap.
9. Hellingen voor parkeergarages moeten bij voorkeur inpandig zijn opgelost.

Massa en gevelcompositie

10. De gebouwen waarin wonen en werken met elkaar zijn gecombineerd moeten zowel passen bij de grote schaal van het bedrijventerrein als bij de kleinere schaal van de woning. De woonfunctie moet van buitenaf duidelijk zichtbaar zijn.
11. Het volume van gebouwen waarin wonen en werken met elkaar zijn gecombineerd, moet geleed zijn (horizontaal, verticaal, of anderszins).
12. Bij appartementengebouwen moet extra aandacht worden besteed aan de architectonische kwaliteit van de entreepartij en de ontsluitingsstructuur, zoals trappenhuizen, galerijen en inritten van parkeergarages. Dit geldt zowel voor de vormgeving en de materialisering, als voor een juiste stedenbouwkundige positie. Galerijen aan de openbare zijde van een gebouw zijn niet toegestaan.
13. Bij combinatiegebouwen van wonen en werken op een bedrijventerrein wordt aanbevolen om toekomstige te verwachten uitbreidingen, zoals dakkapellen, erkers en bijbehorende bouwwerken, alvast mee te ontwerpen bij de nieuwbouw.
14. Aan de rand van het industrieterrein met de Oosterzijweg moeten open en aantrekkelijke gevels worden gerealiseerd. Grootschalige gesloten gevelwanden zijn hier niet toegestaan.
15. De bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing.
16. Gevels moeten zijn voorzien van plasticiteit door middel van bijvoorbeeld neggen, uitkragende of terugliggende geveldelen, of hebben een esthetisch weloverwogen vlakke compositie.
17. Luifels, garages en rolluiken mogen het gevelbeeld niet domineren, zijn een samenhangend onderdeel in de gehele gevel en moeten zijn meeontworpen.

Aanvullende welstandscriteria De Oude Werf (5b)

Massa en gevelcompositie

1. Aan de rand van het industrieterrein met het Rosendaal moeten open en aantrekkelijke gevels worden gerealiseerd. Grootschalige gesloten gevelwanden zijn hier niet toegestaan.

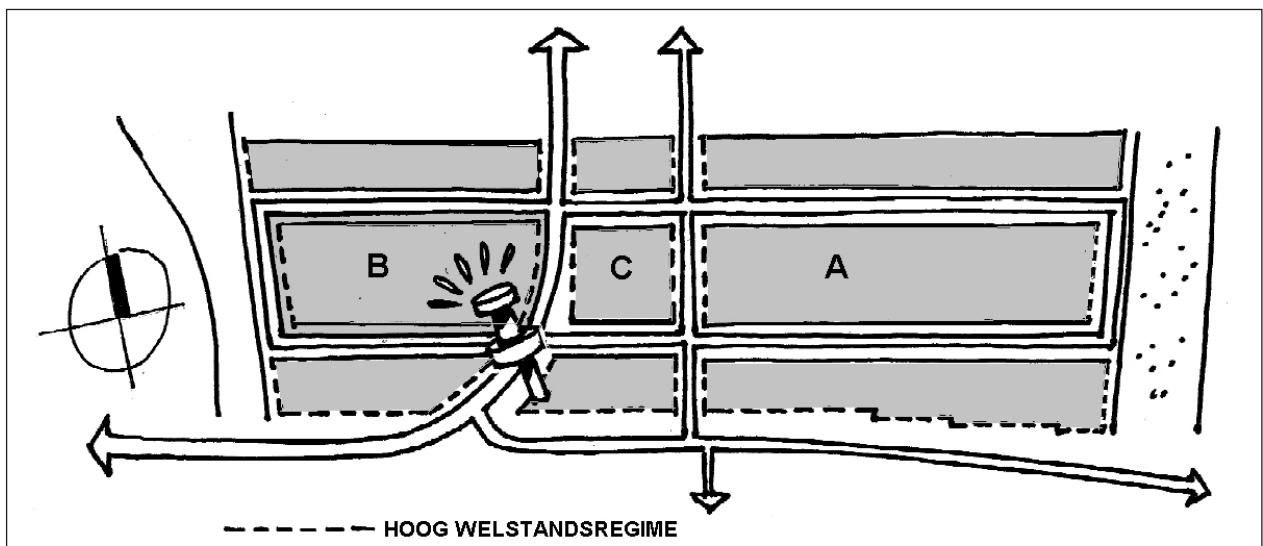


Aanvullende gebiedscriteria Boekelermeer Heiloo (5c)

Voor Boekelermeer Heiloo is een nieuw bestemmingsplan met een nieuw beeldkwaliteitplan in voorbereiding. Om eenheid in het gebied te krijgen wordt hierop al geanticipeerd. Dit gebeurt op basis van vrijwilligheid bij de aanvragers. De 'harde' voorschriften van het vigerende bestemmingsplan blijven van kracht.

Boekelermeer Heiloo bestaat uit diverse zones, in volgorde van realisatie fase A (het oostelijke bedrijfsdeel), fase B (het westelijke bedrijfsdeel) en fase C (het groene middengebied met kantoren). Voor de zones gelden twee welstandsregimes, te weten: zones met een hoog en zones met een standaard regime. Het hoge regime geldt voor de zichtranden van het terrein: de Kanaalweg in het zuiden, de Ringsloot aan de westzijde, de Plas/Dras aan de oostzijde en de randen van fase A en B die grenzen aan de Middenweg en de Boekelermeerweg. De noordrand en de de straatwanden aan de interne ontsluitingswegen hebben het standaard regime.

Voor Boekelermeer Heiloo gelden, net als voor de overige terreinen, in ieder geval de gebiedscriteria van bedrijventerreinen. Daarbij gelden een aantal aanvullende criteria voor de fases A en B. Tenslotte worden de specifieke aanvullende criteria opgesomd voor de zones met een hoog en met een standaard welstandsregime.



Bedrijventerrein Boekelermeer Heiloo

Algemeen uitgangspunt Boekelermeer Heiloo fases A en B

1. De gebouwen moeten bijdragen aan een duidelijk eigen identiteit van het terrein in haar geheel, op zichzelf een hoge ruimtelijke kwaliteit hebben en een bijdrage leveren aan hoge duurzaamheidsambities.
2. De eigen identiteit van het terrein moet worden bereikt door op gebouwniveau het principe van de weldoordachte eenvoud te hanteren. Bescheiden maar effectief ingebrachte accenten kunnen hierin een hoge mate van expressie en individualiteit voor de gebouwen zelf opleveren.

Massa en gevelcompositie Boekelermeer Heiloo fases A en B

3. De gevels bestaan uit rechte vlakken die loodrecht oprijzen uit het maaiveld. De oostelijke grens van fase B bestaat uit gekromde gevelvlakken, eveneens loodrecht oprijzend uit het maaiveld.
4. De gebouwen hebben rechte **platte** daken.
5. Hemelwaterafvoeren zijn onzichtbaar (in pandig) of geïntegreerd in de architectuur.



6

Aanvullende gebiedscriteria voor de randen van het bedrijventerrein - hoog welstandsregime

Detaillering, materiaal en kleur

6. Ten behoeve van een rustig totaalbeeld wordt voor de basiskleur gekozen uit een palet van koele grijzen. Metselwerk kan ook donkerrood zijn met donkere voegen. De basiskleur kan monochroom zijn of uitgesplitst in tinten. Voor de individuele expressie van het gebouw kunnen accentkleuren worden toegepast, passend bij het gekozen architectuurthema, de specifieke situering en de reclamevoering.



6

Aanvullende welstandscriteria voor een gebouw met een landmarkfunctie in fase C – (extra) verhoogd welstandsregime

7. Er wordt gestreefd naar een gebouw met een landmark-kwaliteit op de uiterste zuidwesthoek van fase C. Voor dit gebouw wordt geen specifieke omschrijving meegegeven dan dat het als “gastheer” voor de Boekelermeer zal fungeren: het dient de punt van het terrein te accentueren en kan op een harmonische manier (zeer) expressief zijn. Het architectonische niveau dient hoog te zijn.



6



6



7

Aanvullende gebiedscriteria voor de noordrand en het binnengebied van fase A en B – standaard welstandsregime

Massa en gevelcompositie

8. De gebouwen moeten worden uitgewerkt als eenvoudige dozen.
9. Het kantoordeel moet vooral bij kleinere gebouwen bij voorkeur worden opgenomen in het hoofdvolume van het gebouw.

Detallering, materiaal en kleur

10. Dieptewerking (of juist goed ontworpen vlakheid) is bij uitstek een thema voor architectonische expressie.
11. Ten behoeve van een rustig totaalbeeld wordt voor de basiskleur gekozen uit een palet van middel- tot donkere koele grijzen. Metselwerk kan ook donkerrood zijn met donkere voegen. De basiskleur kan monochroom zijn of uitgesplitst in tinten. Voor de individuele expressie van het gebouw kunnen accentkleuren worden toegepast, passend bij het gekozen architectuurthema, de specifieke situering en de reclamevoering.



8-11



8-11

91



8-11

2.3.6 Ontwikkelingsgebieden

Nieuw woonlandschap in het zuiden

6a Zandzoom (en Zuiderloo)

De goedgekeurde bestemmingsplannen Zuiderloo en Zandzoom voorzien in een omvangrijk nieuw woongebied tussen Heiloo en Limmen. Het noordelijk gedeelte tussen de Kennemerstraatweg, de Zevenhuizerlaan, het spoor en de Vennewatersweg is Zuiderloo, het deel ten zuiden hiervan tot aan de grens met Limmen is Zandzoom.

In Zuiderloo en Zandzoom zal het nu gemengd (agrarische) gebied de komende jaren veranderen naar een woongebied en mogelijk een gebied met centrumfuncties. De plannen voor Zuiderloo (maximaal 700 woningen) en Zandzoom (maximaal 1100 woningen) maken onderdeel uit van het omvattende plan 'Wonen in het groen'. Dit plangebied beslaat zowel de gemeente Heiloo als de gemeente Castricum, het gedeelte ten noorden van het dorp Limmen.

Voor **het ontwikkelingsgebied** zijn nog geen specifieke welstandscriteria opgesteld. De criteria worden samen met de stedenbouwkundige plannen en de beeldkwaliteitplannen opgesteld. Na inspraak en vaststelling door de gemeenteraad zullen deze criteria als aanvulling worden opgenomen in deze nota.

De planvorming voor Zuiderloo loopt vooruit op die van Zandzoom. **Op het moment van dit schrijven is voor Zuiderloo een concept-masterplan gereed en wordt het bijbehorende beeldkwaliteitplan gemaakt. De daaruit voortkomende specifieke gebiedscriteria worden onder de hoofdstukken linten en woongebieden opgenomen.** Vooruitlopende op de afronding van de stedenbouwkundige plannen en het daarbij behorende beeldkwaliteitplan zullen nieuwe bouwinitiatieven in het gebied Zandzoom voorzover zij gelegen zijn aan wegen in het gebied getoetst worden op de criteria voor de linten. De resterende gebieden in Zandzoom worden getoetst op de criteria voor woongebied **of zullen vanuit de gemeente op maat begeleid worden in de planontwikkeling.**



Transformatie van campingterreinen.

In de bocht van de Omloop, ten noorden van de Zeeweg, worden twee campingterreinen ontwikkeld tot woongebied onder de naam Nieuw Varne. Na het voltooien van een beeldkwaliteitplan zullen eventuele specifieke gebiedscriteria worden opgenomen in het hoofdstuk “woongebieden”. Het gebied staat op de gebiedskaart nog aangeduid als “sport- en recreatiegebied”.



2.3.7 Buitengebied (agrarisch gebied en bossen/parken)

Dorp omzoomd door bossen, parken, weiden en tuinbouwgronden

7a Agrarisch gebied

7b Agrarisch gebied in Zandzoom

7c Heilooër Bos – Nijenburg

7d Ter Coulster

7e Noorder- en Zuiderneg

Naast de bijzondere dorpse sfeer is de gordel van groene ruimten om en in het dorp karakteristiek voor Heiloo. Het buitengebied bestaat uit de strandvlakte met polders en weiden (7a), oude (7b en 7c) en nieuwe bossen (7d). Voor het buitengebied van Zandzoom (7e) gelden tevens de criteria van het buitengebied aangezien dit gebied ook in de toekomst landschappelijk zal blijven.



7a Agrarisch gebied – strandvlakten, polders en weiden

Het verkavelingspatroon van het buitengebied weerspiegelt de oorspronkelijke ontginningswijze van het landschap: de onregelmatige blokverkaveling in de strandvlakten en de opstreckende verkaveling langs de strandwallen. Er staan ook enkele objecten in verband met de waterhuishouding en de elektriciteitsvoorziening. Het buitengebied is schaars bebouwd. De bebouwing in het buitengebied is voornamelijk gerelateerd aan de agrarische functie van het gebied of aan de buitenplaats Nijenburg. Naast stolpen zijn er enkele boerderijen waarbij het woonhuis, de stal en het hooihuis achter elkaar zijn gelegen.

7b Agrarisch gebied in Zandzoom

Dit gebied in de uiterste zuidwesthoek van Heiloo, ten westen van de Westerweg, is onderdeel van het toekomstige ontwikkelingsgebied Zandzoom. Dit gebied zal gehandhaafd blijven als een buitengebied. De landschapplannen en mogelijke eisen aan de beeldkwaliteit van de bebouwing voor het gebied zijn nog volop in ontwikkeling. De van deze plannen afgeleide welstandscriteria zullen na inspraak en vaststelling door de gemeenteraad worden opgenomen in deze nota. Voor bouwinitiatieven gelden nu de criteria voor buitengebied. **Voor bebouwing langs de linten gelden de daarvoor specifieke criteria.**



7c Heilooër Bos - Nijenburg

De geschiedenis gaat terug tot het begin van de zeventiende eeuw toen Gerrit van Egmond van de Nijenburg er een hofstede met erf omgeven door een gracht liet aanleggen. Zijn kleinzoon liet aan het begin van de achttiende eeuw een groter Nijenburg bouwen. Door legatering waren huis en land in 1748 in bezit gekomen van Cornelis van Foreest, die het bos flink uitbreidde in een Franse geometrische stijl. Karakteristieke elementen vormen de waterpartijen en de centrale zichtas, de Westerlaan of in de volksmond Ronde O genaamd, die vanaf het hoofdgebouw in westelijke richting loopt. Op de langste dag van het jaar gaat de zon onder in het verlengde van deze laan en valt het laatste zonlicht door de open voordeur tot achter in het huis.

In het begin van de negentiende eeuw werd het zuidelijke deel veranderd volgens de mode van de vrijere Engelse parkaanleg. Door de bestrating van de Kennemerstraatweg omstreeks 1820 en de aanleg van de spoorlijn in 1865 werd het bos in feite in drieën gedeeld. Om versnippering door vererving te voorkomen bracht Pieter van Foreest land en goed samen in 1913 in een familievennootschap, de NV Nijenburgh tot Exploitatie van Onroerende Goederen te Heiloo. Toen er in de jaren twintig bouwactiviteiten in het zuiden van het bos werden ondernomen kwamen burgers en de gemeenteraad van Heiloo hiertegen in het geweer en werd er een Commissie inzake het behoud van natuurschoon in het leven

geroepen. Uiteindelijk slaagde die er in 1928 in de Vereniging tot behoud van Natuurmonumenten een deel het landgoed te laten kopen. In 1966 en nogmaals in 1977 werden de resterende stukken aangekocht en het park weer verenigd met het huis.

Het Heilooër Bos markeert de loop van de strandwal en vormt hierdoor een beeldbepalend element in het landschap. Zowel vanaf de west- als vanaf de oostzijde kan dit gebied worden waargenomen als een massieve bosrand. Het bosgebied draagt sporen van de formele tuinaanleg van de achttiende-eeuwse buitenplaats Nijenburg. In het Heilooër Bos bevinden zich op het terrein van de buitenplaats Nijenburg het achttiende-eeuwse herenhuis met stalgebouwen, twee stolpboerderijen en een gave bijbehorende dienstwoning.

7d Ter Coulster

Deze bosrijke zone vormt een verbinding van west naar oost die loopt van de Ter Coulsterkerk en de Algemene Begraafplaats tegen de spoorbaan, via het Gemeentebos tussen de Breedelaan en de Heerenweg naar het historische landgoed Ter Coulster.

De naam Ter Coulster gaat terug tot 1408 toen Willem van der Coulster de aldaar gelegen versterkte hofstede kocht van de hertog van Beieren en hij tevens de eerste heer van Heiloo en Oesdom werd. Aan het eind van de achttiende eeuw is het gebouw, dat meermaals is her- en verbouwd, vanwege bouwvalligheid gesloopt.

Een toegangspoort met leeuwen aan de Kennemerstraatweg markeert de oprijlaan naar het verdwenen kasteel. De boerderij die er nu ligt werd met gebruikmaking van oude materialen in 1891 gebouwd, deels op de fundamenteën van het kasteel. In hetzelfde jaar verrees er het witte koepeltje.

De huidige Ter Coulsterlaan verscheen rond 1865 op de kaart en heeft een stedenbouwkundige waarde omdat het precies in het verlengde ligt van de oprijlaan. Het in drieën gelede gebied Ter Coulster heeft zijn groene karakter behouden en is tevens van belang vanwege zijn rationele aanleg die loodrecht staat op het oude wegstelsel dat juist de natuurlijke richting van de strandwal volgt.

7e Noorder- en Zuiderneg

Ten westen van de buurt Malevoort ligt het bos en recreatiegebied Zuiderneg. De woonbuurt is door middel van een luisterrijke waterpartij, met hier en daar een terras naar het water, gescheiden van het bosgebied. Het bosgebied bestaat uit een afwisseling van meer open en gesloten stukken, dooraderd door gekromde voet- en fietspaden.



Samenvatting buitengebied

De identiteit van Heiloo wordt voor een belangrijk deel bepaald door de luisterrijke groen- en buitengebieden in en om het dorp. Het buitengebied valt ten dele samen met de beboste gronden van de strandwal, doch merendeels met de open polders.

De oude en nieuwe bossen en de karakteristieke openheid van de agrarische strandvlaktes moeten behouden blijven. Het hele buitengebied functioneert als een tegenhanger van het bewoonde gebied met kwaliteiten als rust en ruimte. Voor het buitengebied is dan ook een consoliderend beleid vastgesteld in het bestemmingsplan Buitengebied.

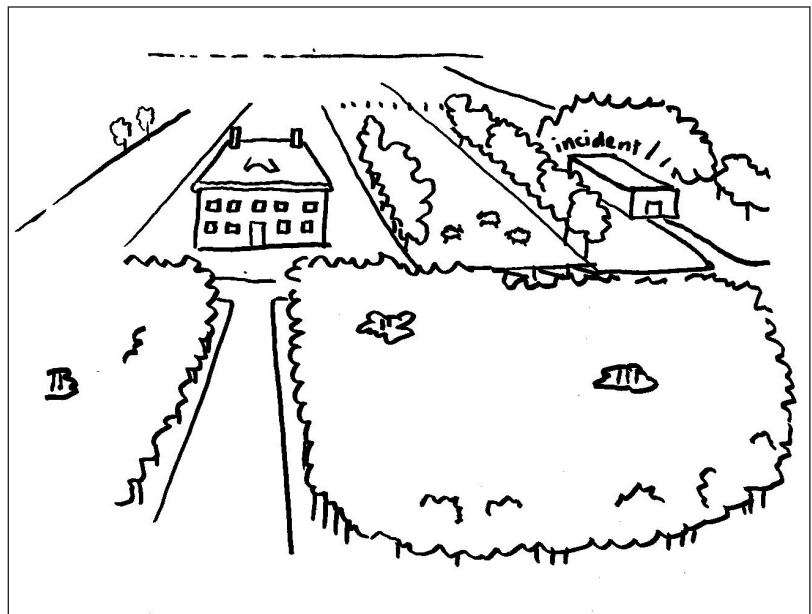
Bouwactiviteiten kunnen volgens het bestemmingsplan alleen worden toegestaan ten behoeve van die functies die in het landelijk gebied thuishoren. Nieuwbouw is over het algemeen niet mogelijk. Nieuwe woningen kunnen gerealiseerd worden als tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf indien de bedrijfsvoering dit, voor de langere termijn, vereist.

Grote complexen zijn op plekken gesitueerd waar de directe omgeving er aanleiding toe geeft. Bijvoorbeeld omdat er in het verleden een vergelijkbaar volume stond of naastliggende gebouwen een schaa sprong maken in het straatbeeld.

Gebiedscriteria buitengebieden

Algemeen uitgangspunt

1. De harmonieuze invoeging van het gebouw in het buitengebied gaat boven de individuele expressie van het gebouw. (Dit sluit overigens moderne of monumentale vormen, passend in het buitengebied, niet uit; denk bijvoorbeeld aan de krachtige vorm van een stolpboerderij.)
2. Het open karakter van het buitengebied mag door nieuwe bebouwing niet teniet worden gedaan.
3. Uitgangspunt is verspreid liggende bebouwing, met wisselende oriëntatie en een beperkte diversiteit aan architectonische expressies.
4. Gebouwen in het buitengebied moeten zowel van dichtbij als van veraf (silhouetwerking) een verrijking betekenen voor het buitengebied.
5. Incidenteel zijn op beeldbepalende plekken grotere volumes toegestaan, passend in het ruimtelijke karakter van het lint.
6. Alzijdige vormgeving is vereist wanneer de locatie op een hoek is gelegen, passend in het ruimtelijke karakter van de afzonderlijke straatbeelden.
Zijgevels die liggen aan de openbare ruimte zullen als voorgevel worden behandeld.
7. *Alzijdige vormgeving is in elk geval vereist als het bouwwerk in een geheel open omgeving ligt. Daarbij bepaalt de afstand vanaf de openbare ruimte de vereiste mate van detaillering.*



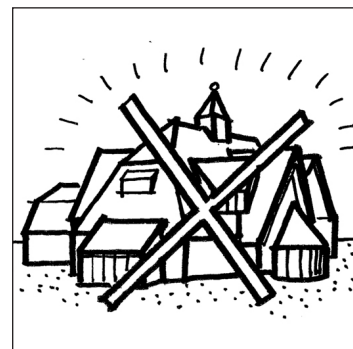
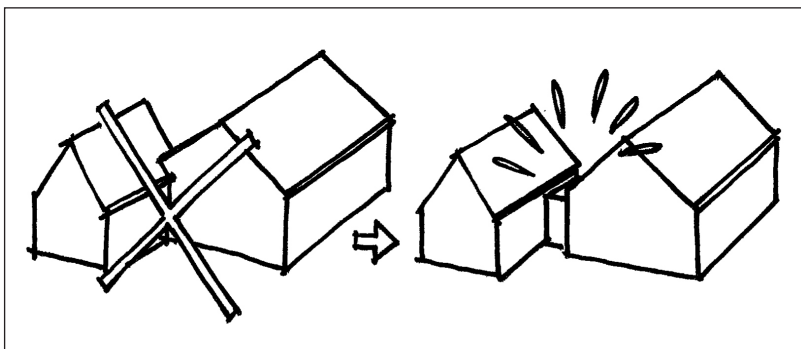
8. Stijpunten, zonwering en technische ruimten moeten worden geïntegreerd in het gebouwontwerp.
9. De voorgevel en de publieksgerichte functies zijn gericht op de openbare ruimte.

Ligging in de omgeving en aansluiting maaiveld

10. Gebouwen moeten op een evenwichtige en samenhangende manier zijn samengevoegd met de andere gebouwen op het erf. **Gebouwen hebben een duidelijke hiërarchie in grootte en positionering.**
11. **Bij een samenstelling van een woning met schuren en/of bedrijfsgebouwen moet de woning in eerste instantie het gezicht bepalen naar de openbare weg in ligging en vormgeving van de voorgevel.**
12. **Reclameuitingen zijn alleen toegestaan opgebracht tegen gebouwen of geïntegreerd met de architectuur daarvan.**
13. **Het gemeentebestuur kan beslissen losse stadsplattegronden of wegwijzers toe te staan. Zonder zware concessies aan de effectiviteit daarvan moet gestreefd worden naar een harmonische inpassing in de omgeving.**
14. Hekwerken en andere soorten erfafscheiding moeten in vormgeving, materiaal en kleur bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.
15. In buitengebieden zijn verticaal vanaf de grond opgaande vlaggenmasten, bestemd voor reclamedoeleinden, niet toegestaan.
16. Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de vormgeving van de overgang tussen de woningen en het openbaar en collectief gebied (entreegebieden, balkons, erfafscheidingen, en dergelijke).
17. Entrees van parkeergarages moeten zorgvuldig worden vormgegeven, met name het entreeportaal en de keerwanden, bijvoorbeeld met metselwerk of een subtiele overgang naar het landschap.
18. Hellingen voor parkeergarages moeten bij voorkeur inpandig zijn opgelost.

Massa en gevelcompositie

19. Gebouwen hebben een niet **plat** dak (schuin, gekromd, vloeiend rietendak, en dergelijke).
20. Zeer incidenteel mogen bedrijfsgebouwen en schuren een plat dak hebben.
21. Het compositie van verschillende gebouwen is duidelijk: volumes doorsnijden elkaar niet; de gebouwen staan duidelijk los of tegen elkaar aan, bij voorkeur met een tussenlid.
22. Woningen moeten in de ruimte een robuuste identiteit hebben: een verregaande opdeling in volumes of veelvormig samengestelde dakvormen moeten worden vermeden. De volumes moeten onderling een duidelijke hiërarchie hebben. Dakkapellen verstoren de dakeenheid niet en laten de dakcontouren intact.
23. Gevelreclame is, mits zeer terughoudend en passend bij de architectuur, toegestaan.
24. Reclame is niet toegestaan voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht, geproduceerd of verwerkt. Hoewel dit strikt gezien in zichzelf geen welstandscriterium is, past deze bepaling wel in het uitgangspunt reclame primair te zien als een kenbaar maken van de aanwezigheid van een bedrijf.
25. Om de rust in het beeld van de openbare ruimte te bevorderen zijn bewegende of daglichtreflecterende reclames, lichtkranten, en lichtreclame met veranderlijk, te fel, of knipperend licht niet toegestaan (met uitzondering van speciaal daartoe door het gemeentebestuur aangewezen plaatsen).
26. Stallen en schuren moeten zorgvuldig zijn ingepast in het landschap.



27. De voorgevel van woningen wordt gekenmerkt door openheid naar de openbare ruimte, in glasoppervlak, positionering van de gevelopeningen en expressie van de architectuur.
28. Gevels en daken van woningen en bedrijfsgebouwen hebben bovenaan een zorgvuldig vormgegeven beëindiging, passend bij de schaal van het gebouw.
29. Bij nieuwbouw van woningen wordt aanbevolen om toekomstige te verwachten uitbreidingen, zoals dakkapellen, erkers en bijbehorende bouwwerken, alvast mee te ontwerpen bij de nieuwbouw.
30. Woninggevels moeten zijn voorzien van plasticiteit door middel van bijvoorbeeld neggen, uitkragende of terugliggende geveldelen, of hebben een esthetisch weloverwogen vlakke compositie.
31. Bij woningen: ondergeschikte elementen in het dakvlak zoals schoorstenen, dakramen, zonnepanelen, dakkapellen, dakloggia's e.d. moeten onderling een overwogen compositie vormen.
32. Bij woningen: aanbouwen, uitbouwen van de entreepartij blijven in hoogte en breedte ondergeschikt aan het hoofdvolume en worden plat afgedekt. Ze moeten in samenhang met het hoofdvolume worden ontworpen, in aansluiting of in een goed gekozen contrast.
33. Bij woningen: voor erkers en uitbouwen zijn afwijkingen van de sneltoetscriteria mogelijk mits de ondergeschiktheid van de toegevoegde elementen door het geheel van massavorming, materiaalgebruik en detaillering wordt gerealiseerd.
34. Rolluiken, zonweringen en garages mogen het gevelbeeld niet domineren. Deze zijn als een samenhangend onderdeel mee ontworpen in het geheel van de gevel.
35. De bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing.
36. Gevels moeten zijn voorzien van plasticiteit door middel van bijvoorbeeld neggen, uitkragende of terugliggende geveldelen, of hebben een esthetisch weloverwogen vlakke compositie.
37. Luifels, garages en rolluiken mogen het gevelbeeld niet domineren, zijn een samenhangend onderdeel in de gehele gevel en moeten zijn meeontworpen.

Detaillering, materiaal en kleur

38. De detaillering van kozijnen, ramen en deuren moet verfijnd zijn. Dit geldt ook voor kunststoftoepassingen. Bovendien draagt de detaillering bij aan een gelijkmatige veroudering van de gevel (zoals de toepassing van dakoverstekken en waterslagen).
39. Vooral aan de kant van de openbare ruimte moet worden gestreefd naar een goede integratie van installatietechnische dak/ of geveldoorvoeren, bijvoorbeeld via respectievelijk schoorsteenelementen of geïntegreerd in de spouw boven een kozijn.
40. Bijgebouwen hebben in detaillering, materiaal en kleur altijd een relatie met het hoofdgebouw, hetzij in aansluiting daarmee, hetzij in een afgewogen contrast.
41. Materialen van gebouwen in het buitengebied zijn kwalitatief hoogwaardig en duurzaam. De materialen moeten letterlijk tegen een stootje kunnen. De materialen verouderen in de loop van de tijd op een gelijkmatige manier.
42. De kleurstelling van een gebouw moet zijn afgestemd op de positie ervan in het buitengebied. (Zo kan een wit gestuct huis een lichtpunt zijn in een donker bos of een oranje pannendak fraai ogen in een open landschap met weidse luchten.)
43. Het materiaal- en kleurbeeld van het bouwwerk moeten passen in de veelal groene omgeving, door harmonie of contrast.
44. De detaillering van kozijnen, ramen en deuren in woningen moet verfijnd zijn. Dit geldt ook voor kunststoftoepassingen. Bovendien draagt de detaillering bij aan een gelijkmatige veroudering van de gevel (zoals de toepassing van dakoverstekken en waterslagen).
45. Materialen zijn visueel kwalitatief hoogwaardig, en verouderen in de loop van de tijd op een gelijkmatige manier.
46. Bedrijfsgebouwen en schuren moeten een donkere, gedekte kleur hebben. In het geval van een beplating bij voorkeur donkergroen. Daken zijn bij voorkeur zwart.

2.3.8 Sport- en recreatiegebieden

Plaatsen voor sport, spel en rust

Verspreid over de gemeente liggen verschillende sportterreinen en recreatiegebieden.

De sportvelden worden gekenmerkt door grote ruimtes, omrand door hoge bomenrijen en opgaand groen. Ook de recreatiegebieden zijn met een dergelijke groene lijst omrand. Binnen deze rand zorgen beplantingselementen voor coulissen. De ruimtes van de verblijfsrecreatiegebieden aan de Omloop, Klein Varnebroek, **zijn in ontwikkeling tot woongebieden**. Aan de Slootenslaan bevinden zich een tweetal terreinen met stacaravans.

De gebouwen in deze gebieden, zoals zwembaden, clubhuizen en kantines, staan meestal vrij. Zij zijn daardoor van meerdere kanten zichtbaar. De bebouwing bestaat over het algemeen uit één laag met een plat dak of een laag zadeldak.

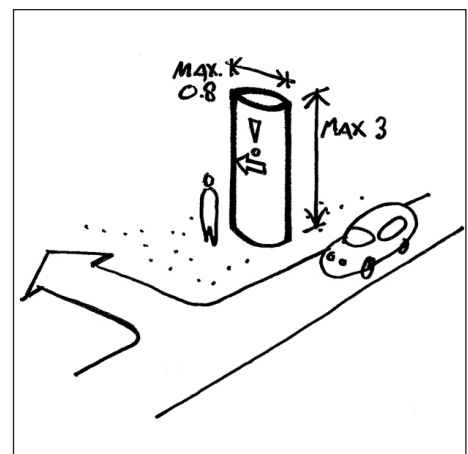
Gebiedscriteria sport- en recreatiegebieden

Algemeen uitgangspunt

1. De gebouwen moeten incidentele gebouwde objecten zijn in de overwegend open terreinen. Aan de beeldkwaliteit worden hoge eisen gesteld. **Ze moeten alzijdig zijn ontworpen.**
2. Het open karakter van de sport- en recreatiegebieden mag door nieuwe bebouwing niet teniet worden gedaan. Door nieuwe gebouwen mogen de terreinen niet dichtslibben.

Ligging in de omgeving en aansluiting maaiveld

3. Gebouwen moeten op een evenwichtige en samenhangende manier zijn ingevoegd tussen de andere gebouwen op de terreinen.
4. Hekwerken en andere soorten erfafscheiding moeten in vormgeving, materiaal en kleur bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte en de sport- en recreatiegebieden zelf. De hekken moeten ook een eenheid vormen met de overige hekwerken op het recreatiegebied of het sportterrein.
5. In gebieden bestemd voor sport en recreatie zijn verticaal vanaf de grond opgaande vlaggenmasten, bestemd voor reclamedoelinden, toegestaan wanneer zij harmoniëren met de omliggende bebouwing en een verrijking zijn voor de stedenbouwkundige samenhang van de openbare ruimte.
6. **Per hoofdinrit vanaf de openbare weg mag een enkele reclamezuil worden geplaatst, maximaal 3 meter hoog en 0,8 meter breed, dan wel een andersoortig element met globaal dezelfde manifestatie maar dat specifiek past bij de betreffende situatie.**



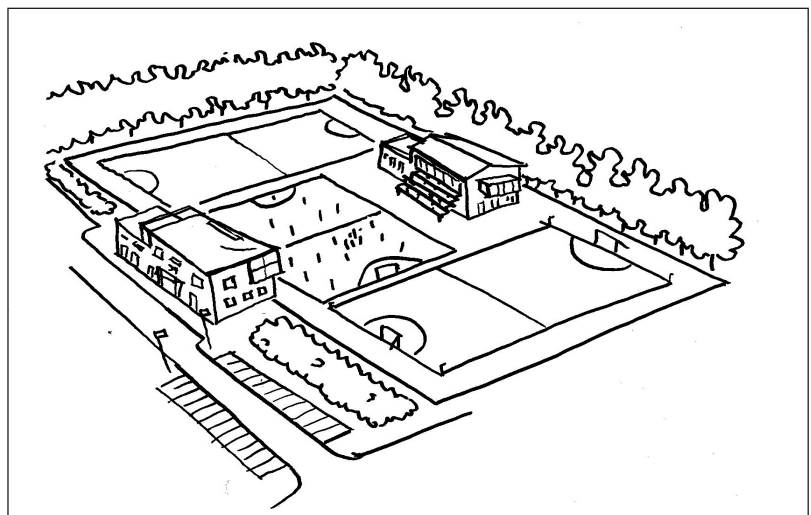
7. Overige reclame-uitingen zijn alleen toegestaan opgebracht tegen gebouwen of geïntegreerd met de architectuur. Niet gebouwgerelateerde reclameuitingen hoger dan 1 meter zijn niet toegestaan.

Massa en gevelcompositie

8. Gevelreclame en toepassing van luifels moeten bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte en de terreinen en moeten passen bij de architectuur van het bouwwerk.
9. Direct grenzend aan de openbare ruimte zijn grote aaneengesloten dichte gevels niet toegestaan.
10. Niet doorzichtige rolluiken en garages mogen het gevelbeeld niet domineren. Deze zijn als een samenhangend onderdeel mee ontworpen in het geheel van de gevel.

Detailtering, materiaal en kleur

11. De detailtering van kozijnen, ramen en deuren moet verzorgd zijn. Dit geldt ook voor kunststoftoepassingen. Bovendien draagt de detailtering bij aan een gelijkmatige veroudering van de gevel (zoals de toepassing van dakoverstekken en waterslagen).
12. Materialen van gebouwen in het buitengebied zijn kwalitatief hoogwaardig en duurzaam. De materialen moeten letterlijk tegen een stootje kunnen. De materialen verouderen in de loop van de tijd op een gelijkmatige manier.
13. Bijzondere kleurstellingen van het bouwwerk in zijn geheel en kleuraccenten zijn toegestaan indien deze vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en functioneel oogpunt beargumenteerd kunnen worden en indien ze passend zijn in de totale compositie.
14. Om de rust in de openbare ruimte te bevorderen zijn bewegende of daglichtreflecterende reclames, lichtkranten, en lichtreclame met veranderlijk, te fel, of knipperend licht niet toegestaan (met uitzondering van speciaal daartoe door het gemeentebestuur aangewezen plaatsen).
15. Om de openheid naar- en de betrokkenheid met de openbare ruimte te stimuleren is het permanent ondoorzichtig maken van etalageruiten niet toegestaan.



3

ARCHITECTUUR (T.B.V. VERBOUWINGEN)

In hoofdstuk drie wordt primair het welstandsbeleid geformuleerd voor verbouwingen van bestaande panden. Hiertoe is zogenaamd architectuurgericht welstandsbeleid omschreven.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de kwaliteit van het bouwplan getoetst op de kwaliteit in zichzelf, maar vooral ook op de inpassing in de openbare ruimte. Immers, de openbare ruimte wordt grotendeels bepaald door de opgetelde kwaliteit en de samenhang van de aanliggende bouwwerken. Het overgrote deel van de beoordelingscriteria gaan daarom over het gebouwdeel dat grenst aan de openbare ruimte. Deze opzet sluit aan bij de “voor- en achterkantbenadering” die de rijksoverheid hanteert bij de regelgeving voor vergunningsvrije bouwwerken. Maar er is nog een beperkte categorie beoordelingscriteria die (ook) van toepassing zijn op vergunningplichtige bouwwerken die niet, of niet direct, aan de openbare ruimte liggen. De stedenbouwkundige situatie bepaalt daarbij of die bouwwerken zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en zo ja, in hoeverre ze een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat als de hoofdbebouwing aaneengesloten is, zoals bij rijenhuizen, het achtergebied alleen vanaf zijstraten zichtbaar is. Ook bij lintbebouwing waarbij de hoofdvolumes (vrijwel) tegen elkaar staan is dat het geval. Maar als de lintbebouwing breder uiteen staat, en bij vrijstaande woningen, komt het zijerf en soms ook het achtererf in het zicht, en zal de bebouwing daar ook op worden beoordeeld (voor zover die niet vergunningsvrij is). De mate van zichtbaarheid vanaf de openbare ruimte bepaalt daarbij de weging van de criteria. Weliswaar heeft de stedenbouwkundige situatie meer relatie met het hoofdstuk “gebieden”, dan met “architectuur”, maar het principe wordt hierbij nadrukkelijk herhaald omdat de bebouwing van zij- en achtererf vaak als verbouwing wordt uitgevoerd, die weer wordt gerelateerd aan een architectuurstijl.

106



Zij- en achtererf niet in het zicht, dus bebouwing aldaar niet of terughoudend beoordeeld



Zij- en achtererf in het zicht, dus bebouwing aldaar meebeoordeeld



*Bij gevarieerde spreiding kan de mate van **beoordeling** van bebouwing op zij- en achtererf per geval verschillen*



Zij- en achtererf niet in het zicht, dus bebouwing aldaar niet of terughoudend beoordeeld



Bebouwing achtererf aan openbare weg, dus bebouwing aldaar volledig meebeoordeeld



Zij- en achtererf door begroeiing weinig zichtbaar, dus bebouwing aldaar niet of terughoudende beoordeeld

3.1 Inleiding

Hoofdstuk 3 gaat over de architectuur van Heiloo. In het huidige Heiloo worden zes architectuurcategorieën onderscheiden. De indeling is op duidelijk visuele overeenkomsten gebaseerd. De indeling is dus niet gebaseerd op een zuivere architectuurhistorische stijlindeling. In dat geval zouden het er meer zijn. Met deze zes architectuurcategorieën kunnen voor de welstandscommissie de huidige gebouwen van Heiloo echter wel worden gelabeld. De nota sluit niet uit dat er in de toekomst een andere architectuurcategorie in Heiloo wordt gerealiseerd. Als duidelijk nieuwe architectuurtrends, of stijlen zich aandienen in Heiloo dan zal de nota moeten worden aangevuld met een architectuurbeschrijving daarvan en met bijbehorende criteria voor verbouwingen aan deze gebouwen. Op vijfendertig kaarten van de gemeente Heiloo zijn alle gebouwen gelabeld. De onderscheiden architectuurcategorieën zijn:

1. Traditionele architectuur
2. Modernistische architectuur
3. Seriematige architectuur
4. Kleinschalige architectuur
5. Mengvormen architectuur (eclectische architectuur)
6. Bedrijfs- en industriearchitectuur

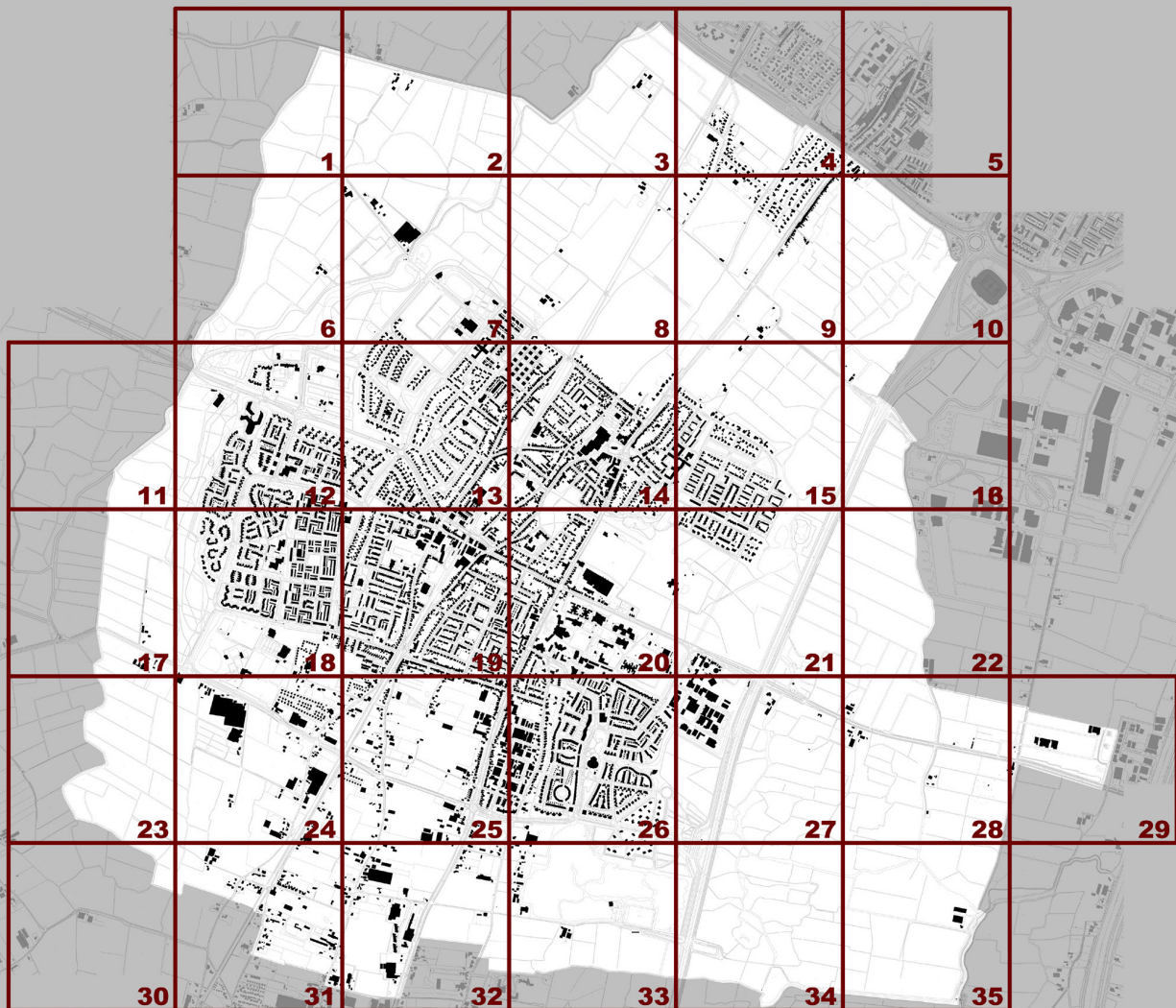
De hierna volgende architectuurbeschrijvingen en criteria geven de spelregels aan voor verbouwingen en aan- en uitbouwen van bestaande gebouwen, indien niet passend in de sneltoetscriteria. De welstandscommissie baseert hierop het oordeel. Zo kunnen vragen beantwoord worden of een dakkapel of gevelwijziging bij de architectuur van een pand past. Deze criteria gelden dus voor verbouwingsplannen en niet voor volledige nieuwbouwplannen. Voor volledige nieuwbouw gelden de gebiedscriteria van hoofdstuk 2.

Voor een drietal buurten in woongebieden, respectievelijk in Oost, Zuid en Oosterbos, gaat een experiment voor welstands-luwheid van start. Dit staat omschreven in hoofdstuk 2. Het zijn vrijwel voltooide woongebieden dus de welstands-luwheid zal dus voornamelijk effect hebben op verbouwingen binnen de betreffende architectuurstijlen. Het gaat dan om de traditionele, de seriematige, en de mengvormenarchitectuur. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat er nog nieuwe stijlen bij zullen komen, dus bij alle stijlen met uitzondering van de bedrijfs- en industriearchitectuur, wordt verwezen naar het experiment.

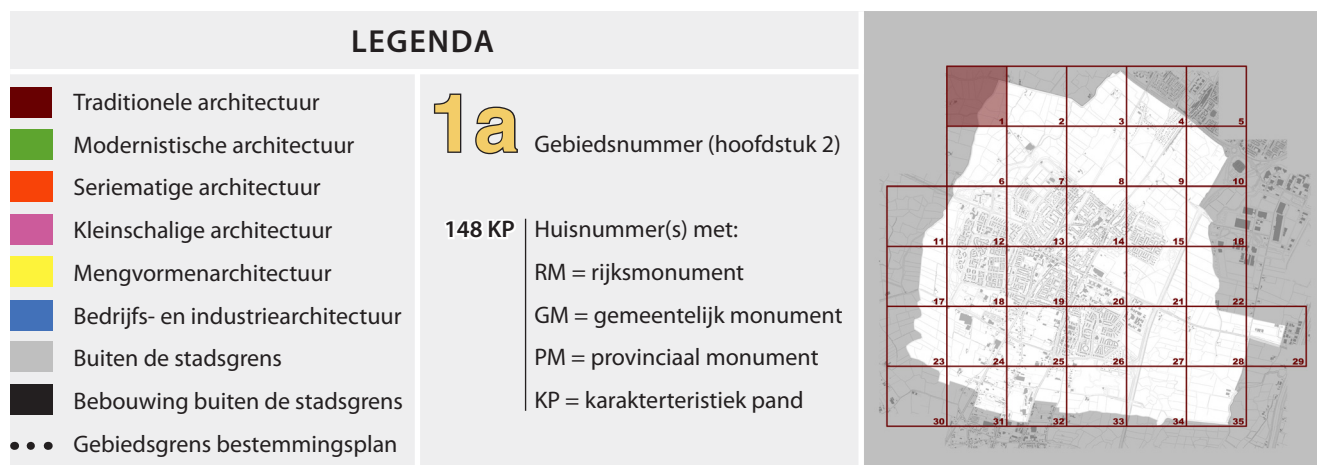
3.2 Architectuurkaarten

Voor de goede orde moet vermeld worden dat de architectuurkaarten een zo goed mogelijke indicatie geven van de architectuurcategorieën, echter aan deze kaarten kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de feitelijke vaststelling van de architectuurcategorie van een bepaald gebouw zijn de verplicht bij de aanvraag van een vergunning aan te leveren foto's van het betreffende pand maatgevend voor de welstandscommissie. Indieners kunnen voorafgaand aan de indiening van een bouwaanvraag bij de afdeling VROM navraag doen naar de architectuurcategorie van het betreffende pand.

De gekleurde cijfers in de architectuurkaarten verwijzen naar de gebiedsindeling van hoofdstuk 2. Met de zwarte huisnummers zijn de rijksmonumenten (RM), provinciale monumenten (PM), gemeentelijke monumenten (GM) en karakteristieke panden (KP) aangegeven. Deze panden zijn in bijlage 3 opgesomd.



Architectuurkaart 1

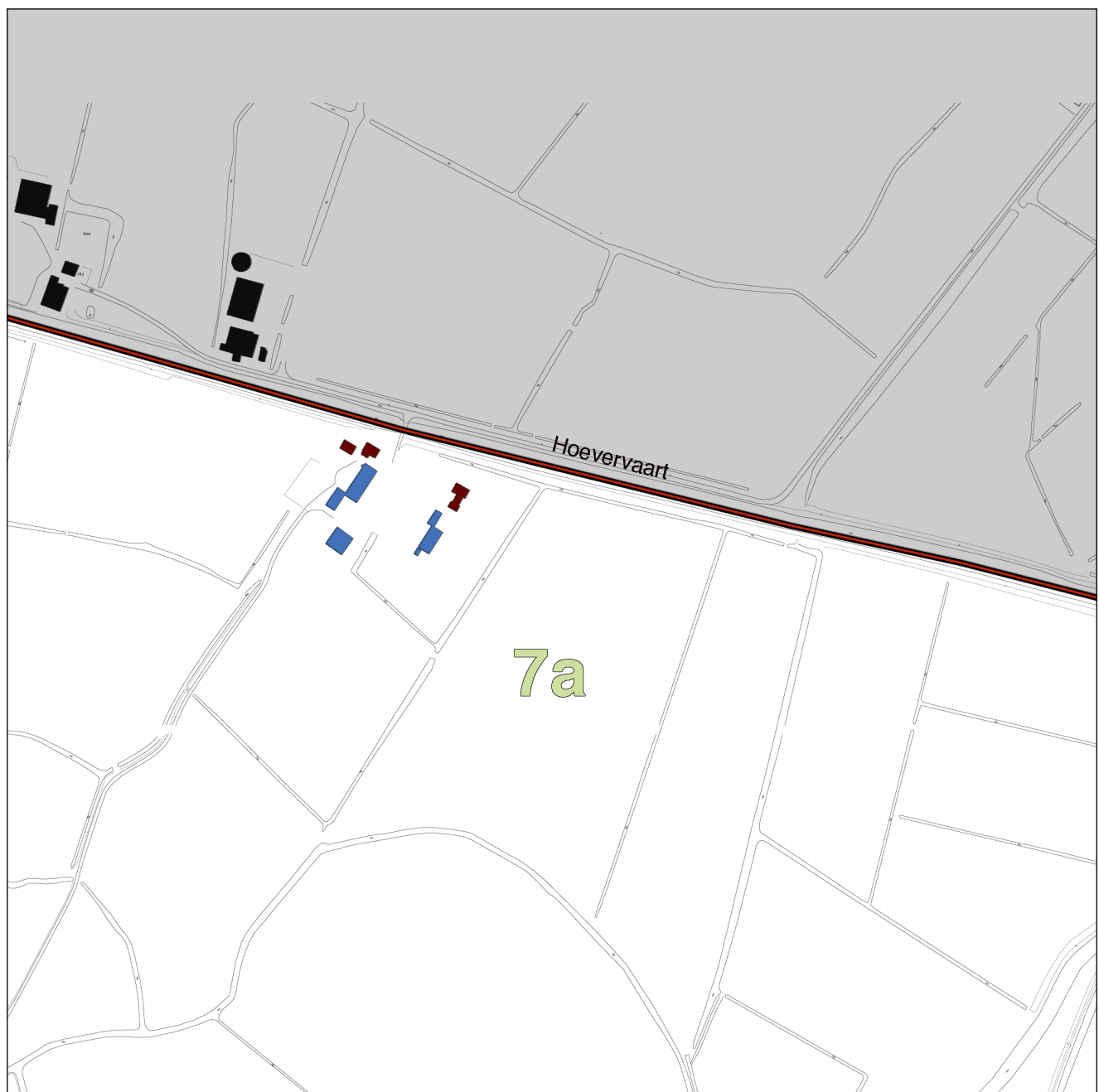
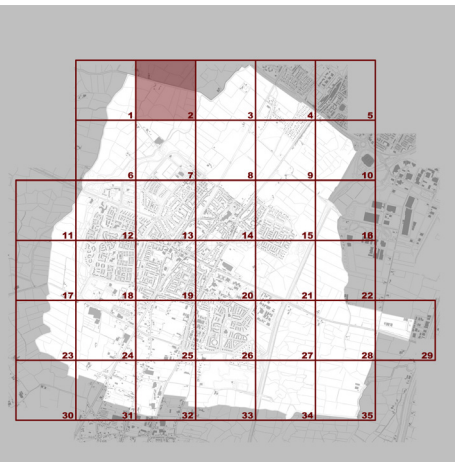


LEGENDA

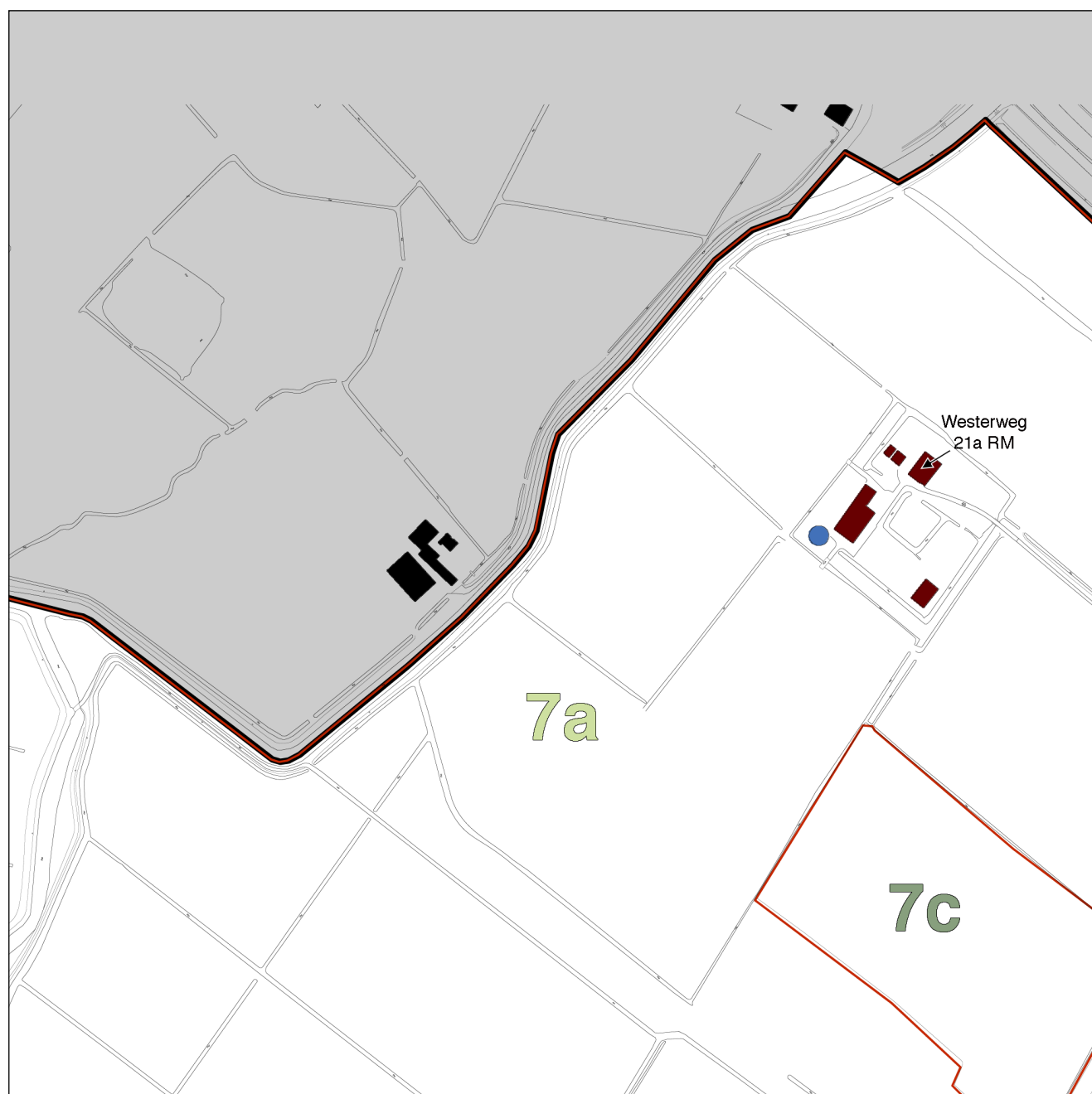
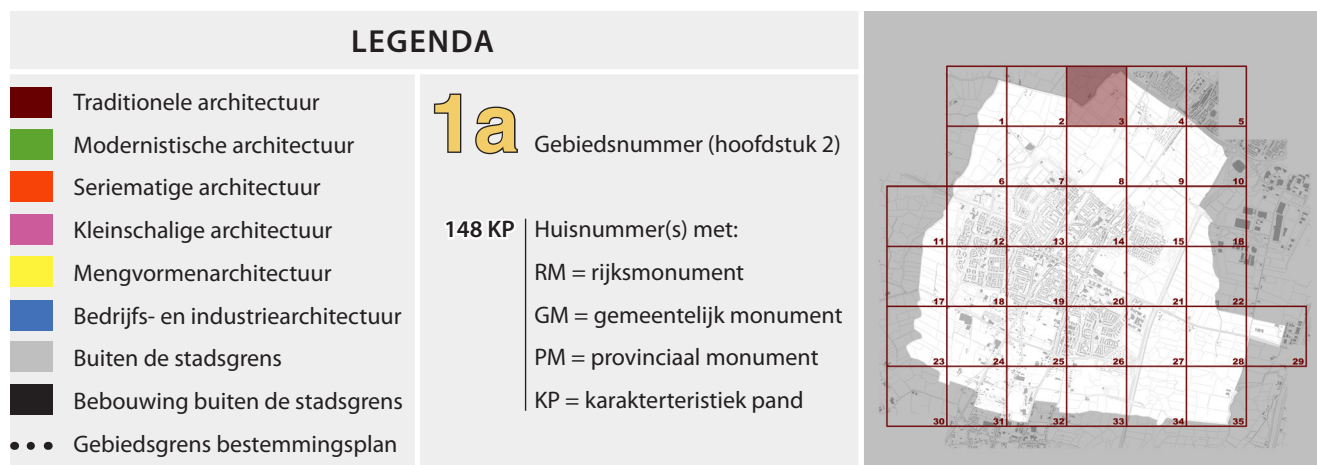
- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP Huisnummer(s) met:
 RM = rijksmonument
 GM = gemeentelijk monument
 PM = provinciaal monument
 KP = karakterteristiek pand



Architectuurkaart 3

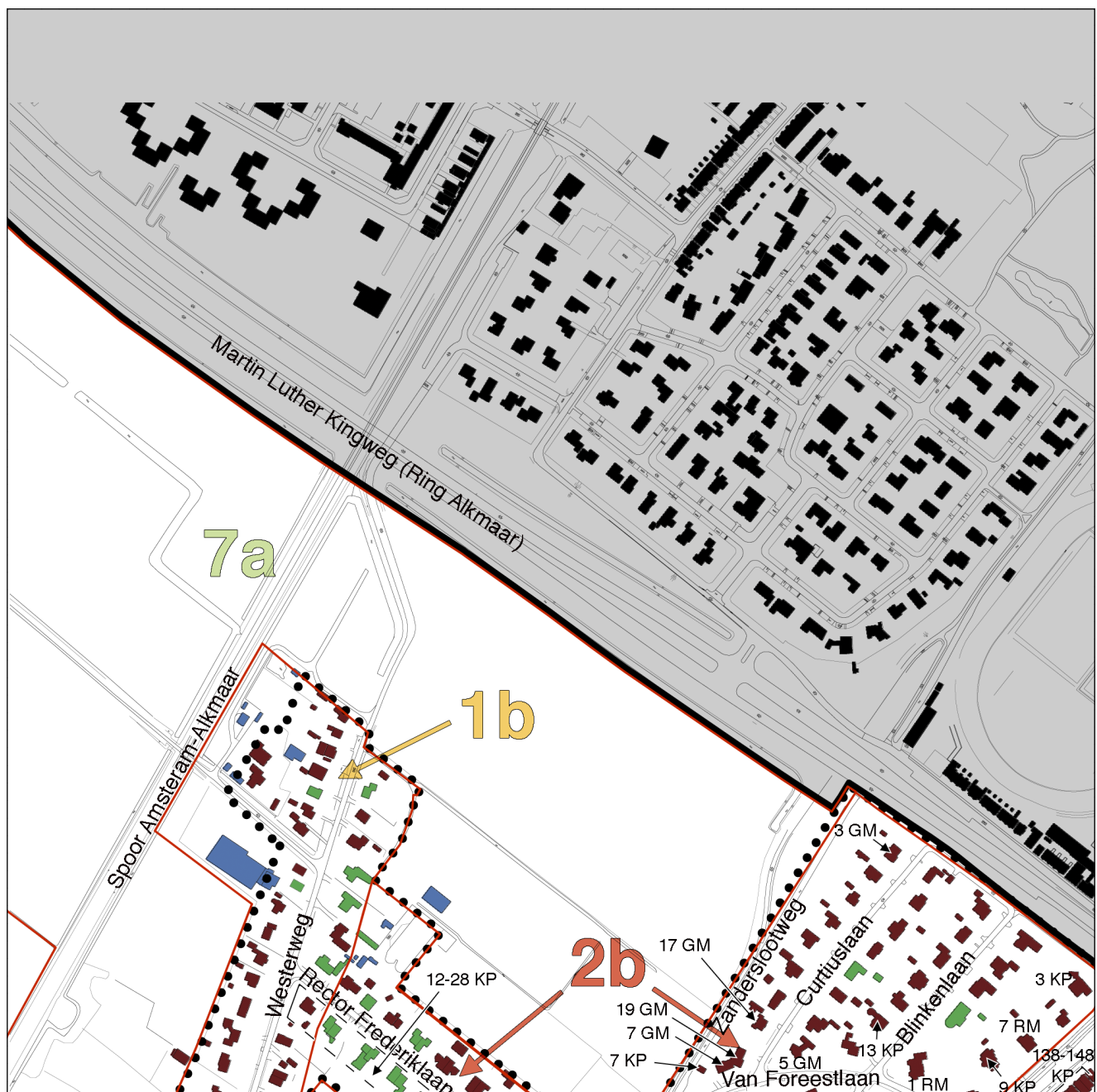
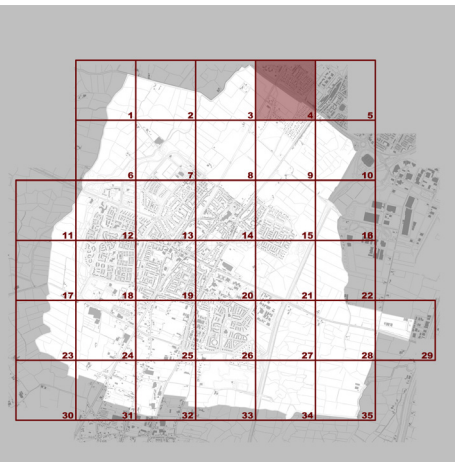


LEGENDA

- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP Huisnummer(s) met:
 RM = rijksmonument
 GM = gemeentelijk monument
 PM = provinciaal monument
 KP = karakteristiek pand



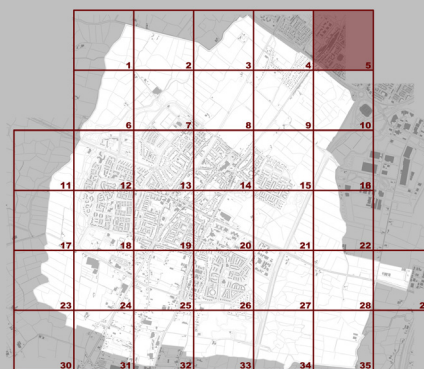
Architectuurkaart 5

LEGENDA

- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP Huisnummer(s) met:
 RM = rijksmonument
 GM = gemeentelijk monument
 PM = provinciaal monument
 KP = karakteristiek pand

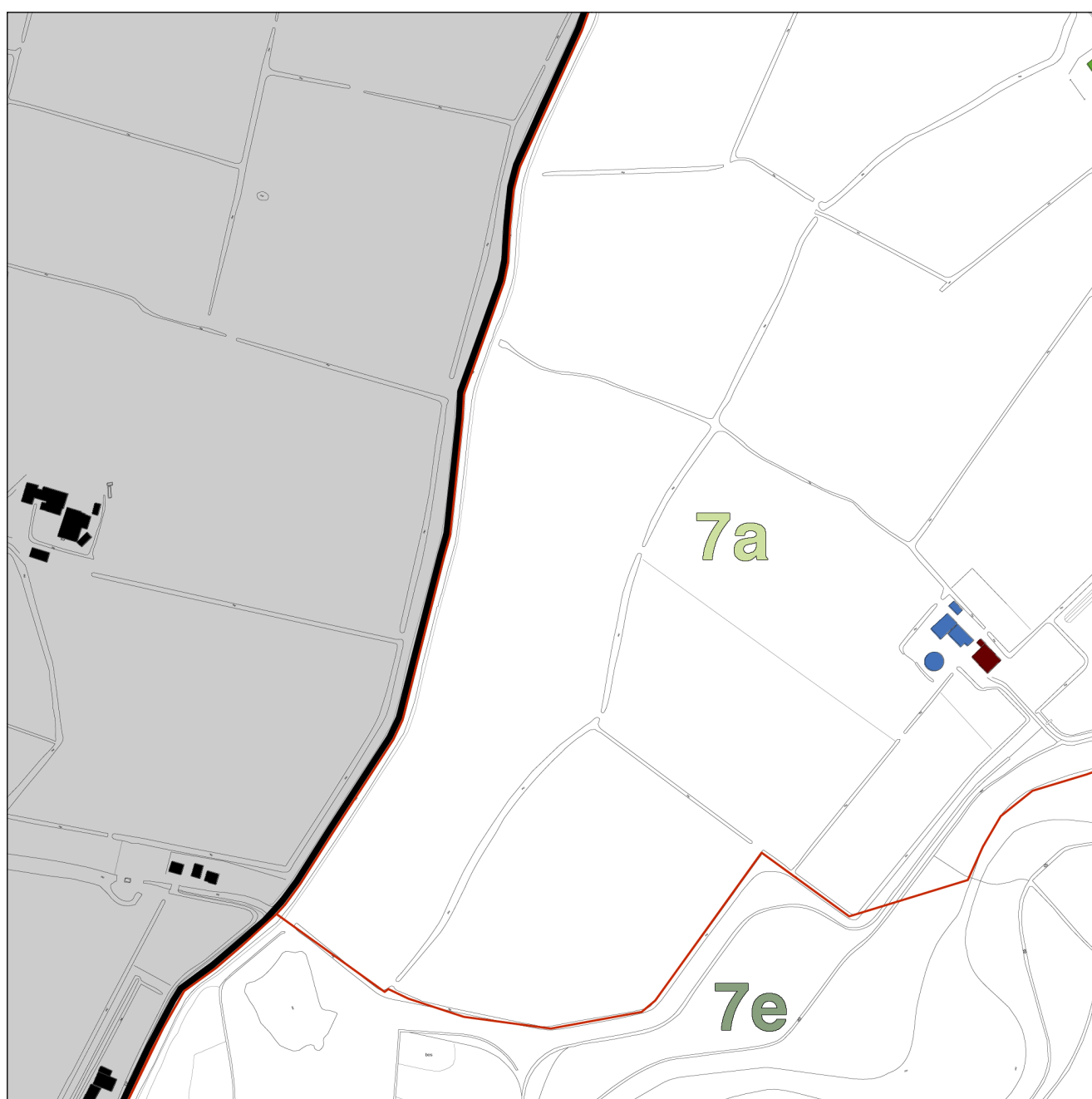
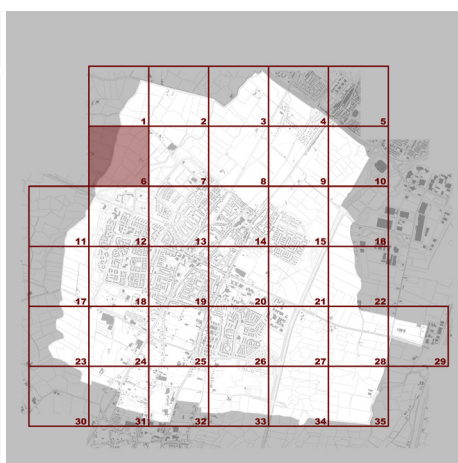


LEGENDA

- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP Huisnummer(s) met:
 RM = rijksmonument
 GM = gemeentelijk monument
 PM = provinciaal monument
 KP = karakteristiek pand



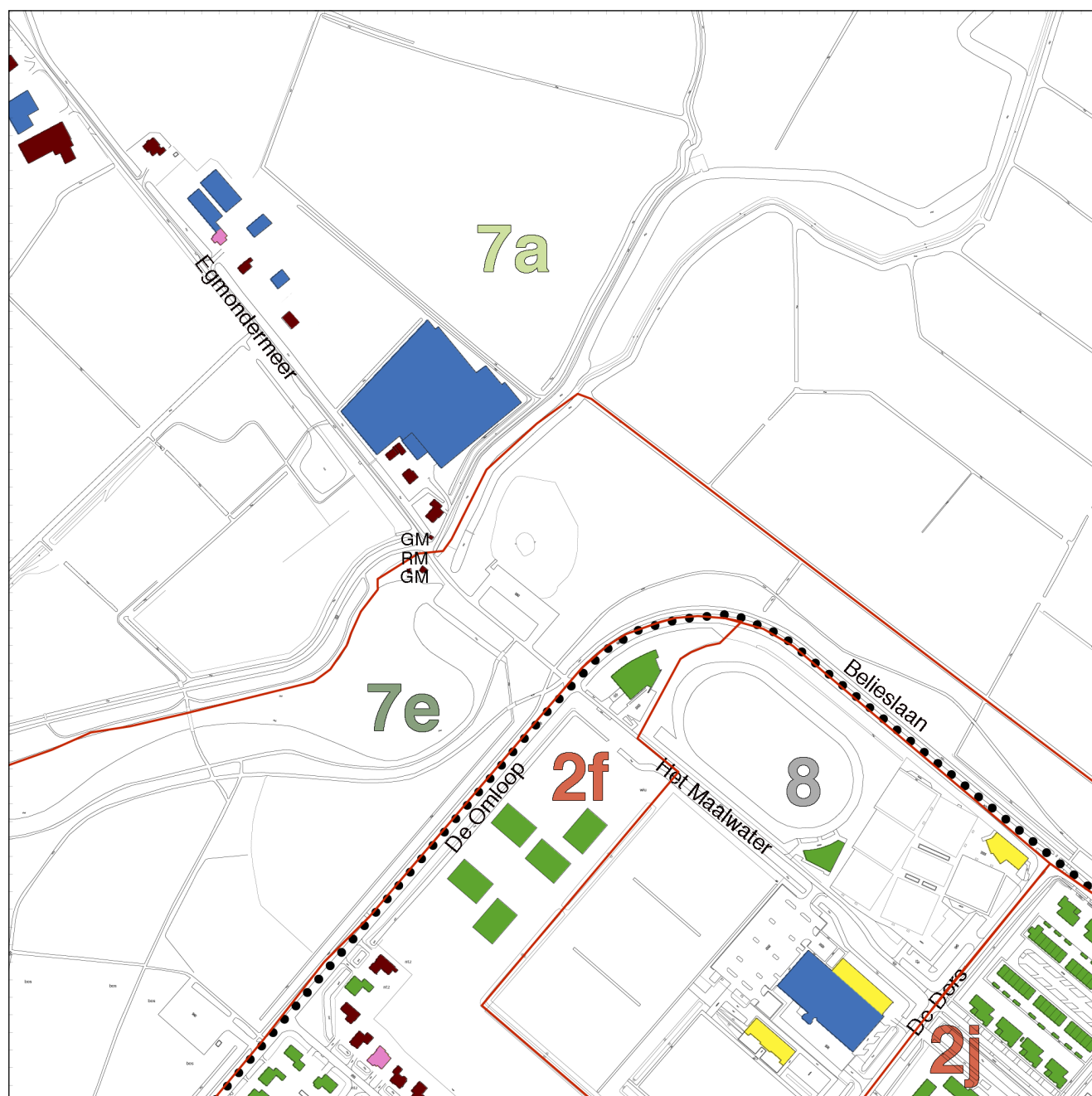
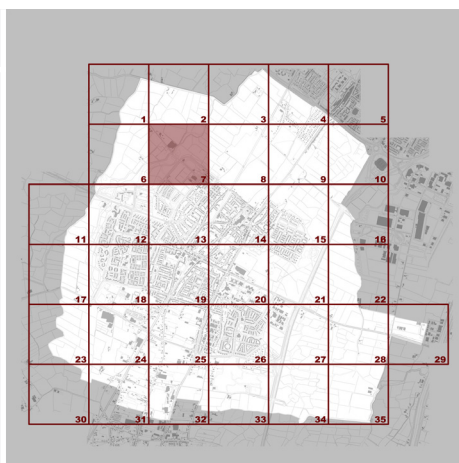
Architectuurkaart 7

LEGENDA

- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP Huisnummer(s) met:
 RM = rijksmonument
 GM = gemeentelijk monument
 PM = provinciaal monument
 KP = karakteristiek pand

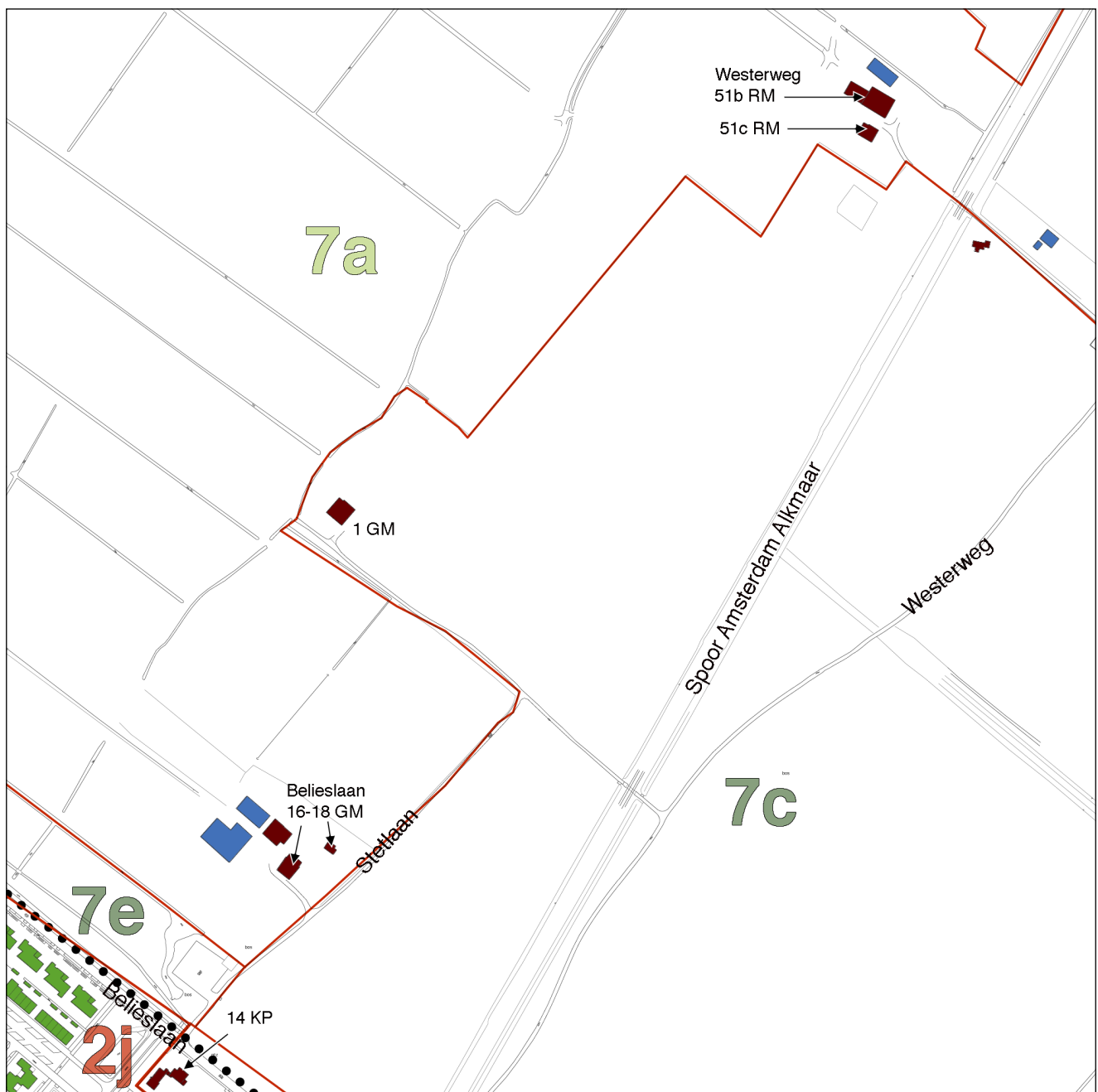
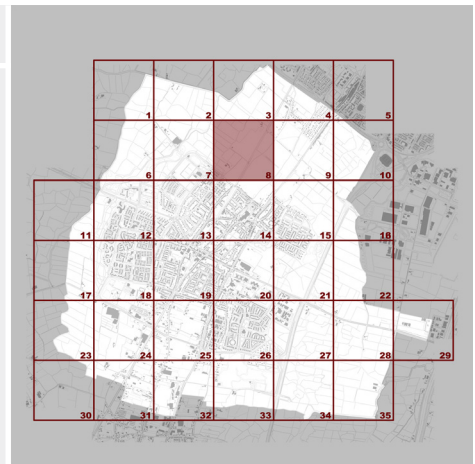


LEGENDA

- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP Huisnummer(s) met:
 RM = rijksmonument
 GM = gemeentelijk monument
 PM = provinciaal monument
 KP = karakteristiek pand



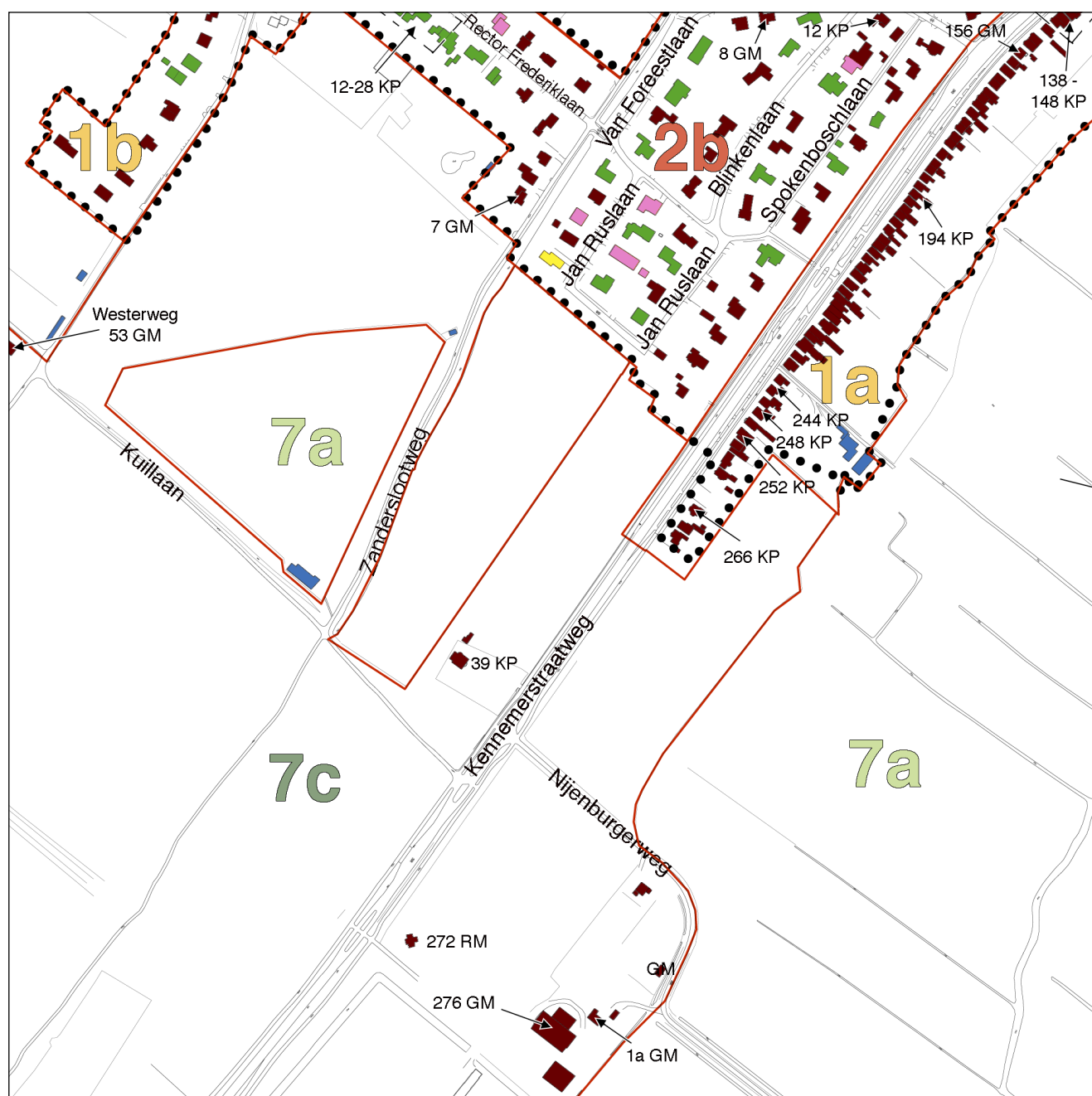
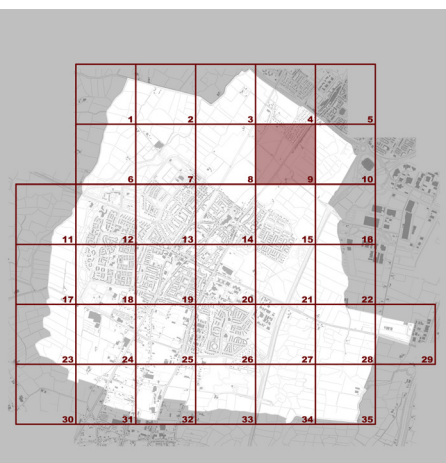
Architectuurkaart 9

LEGENDA

- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP Huisnummer(s) met:
 RM = rijksmonument
 GM = gemeentelijk monument
 PM = provinciaal monument
 KP = karakteristiek pand

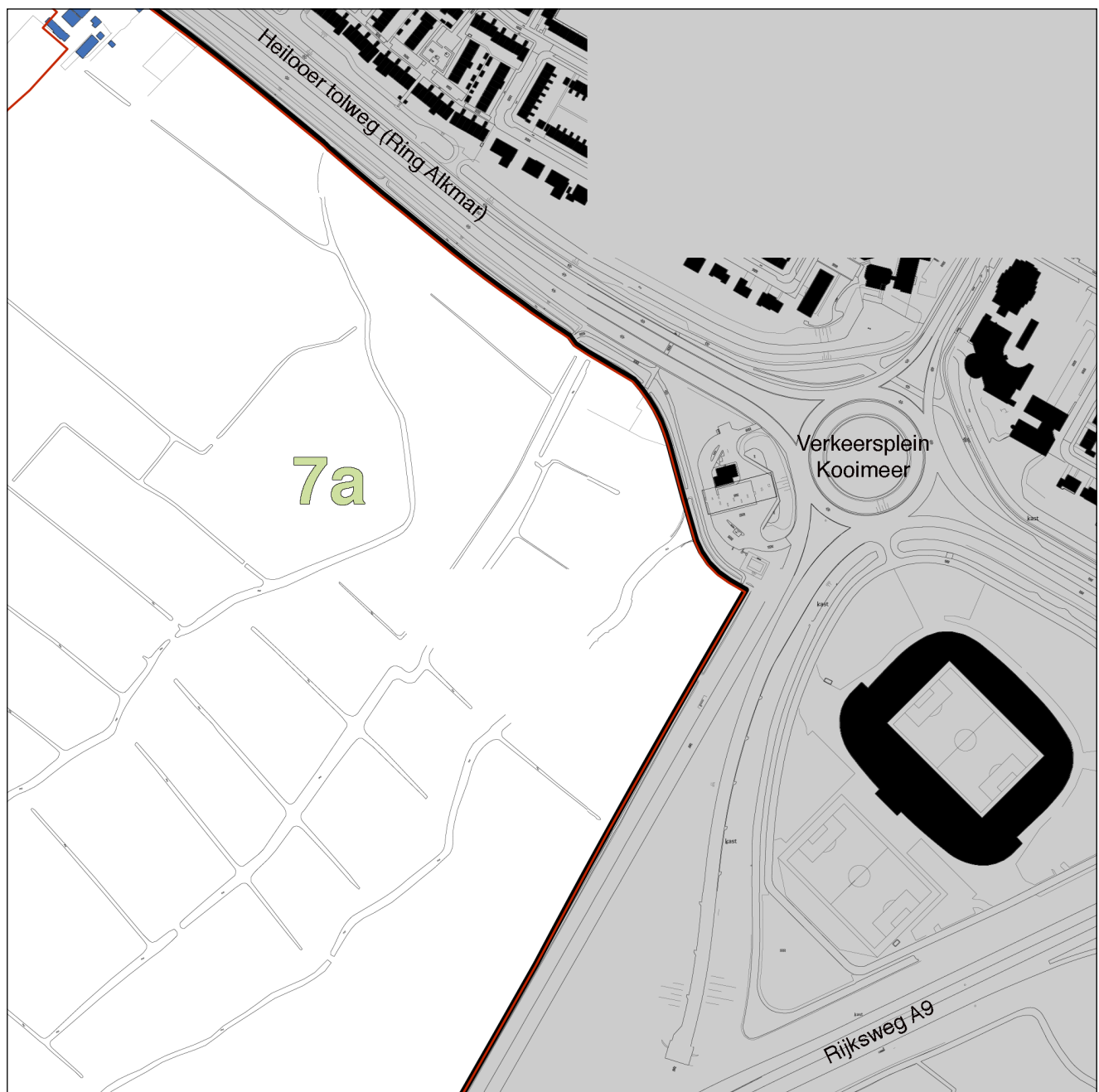
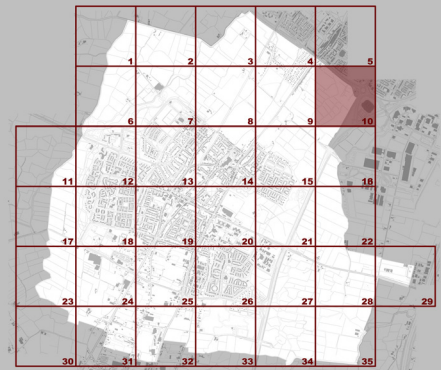


LEGENDA

- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP Huisnummer(s) met:
 RM = rijksmonument
 GM = gemeentelijk monument
 PM = provinciaal monument
 KP = karakterteristiek pand



Architectuurkaart 11

LEGENDA

- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a

Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP

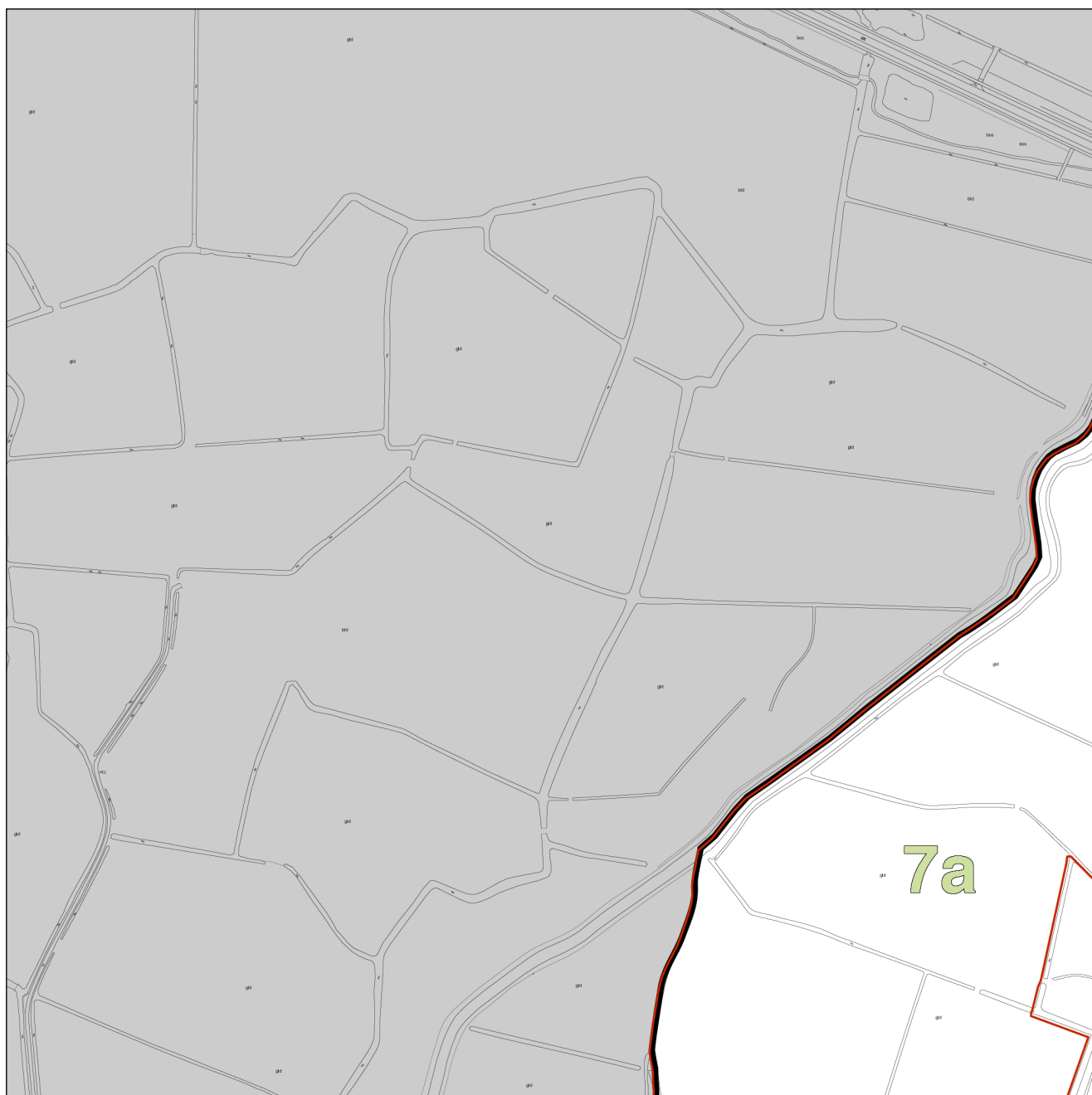
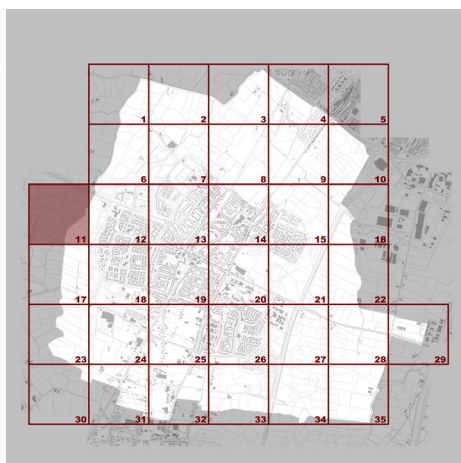
Huisnummer(s) met:

RM = rijksmonument

GM = gemeentelijk monument

PM = provinciaal monument

KP = karakterteristiek pand

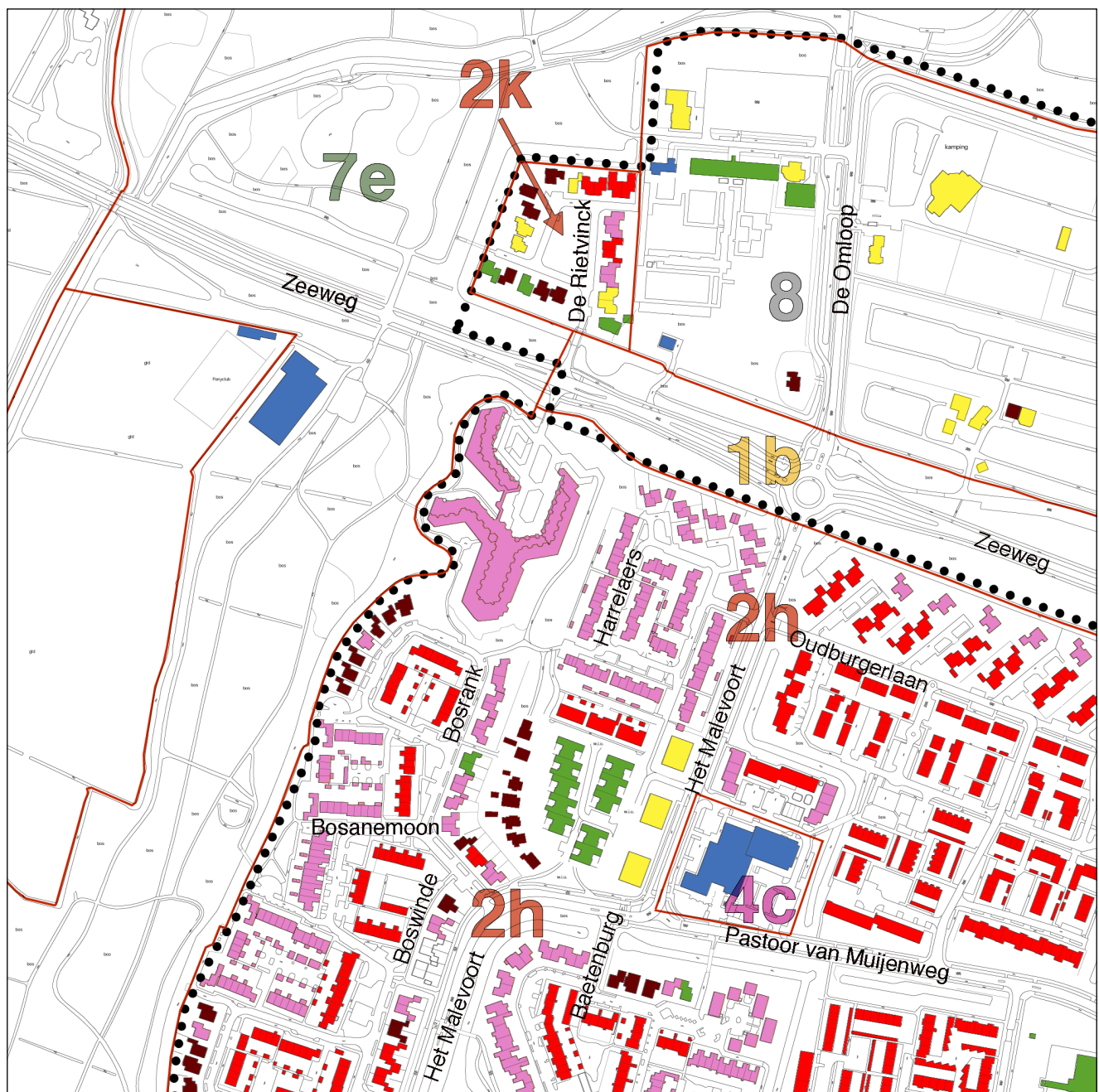
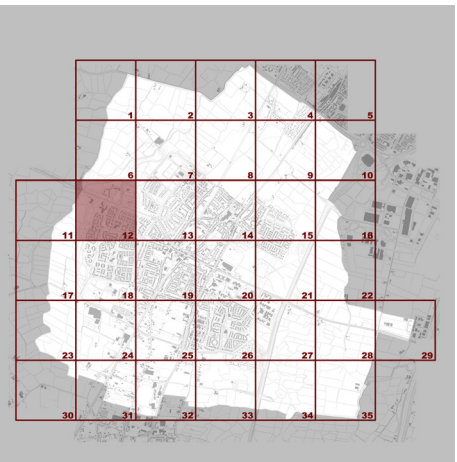


LEGENDA

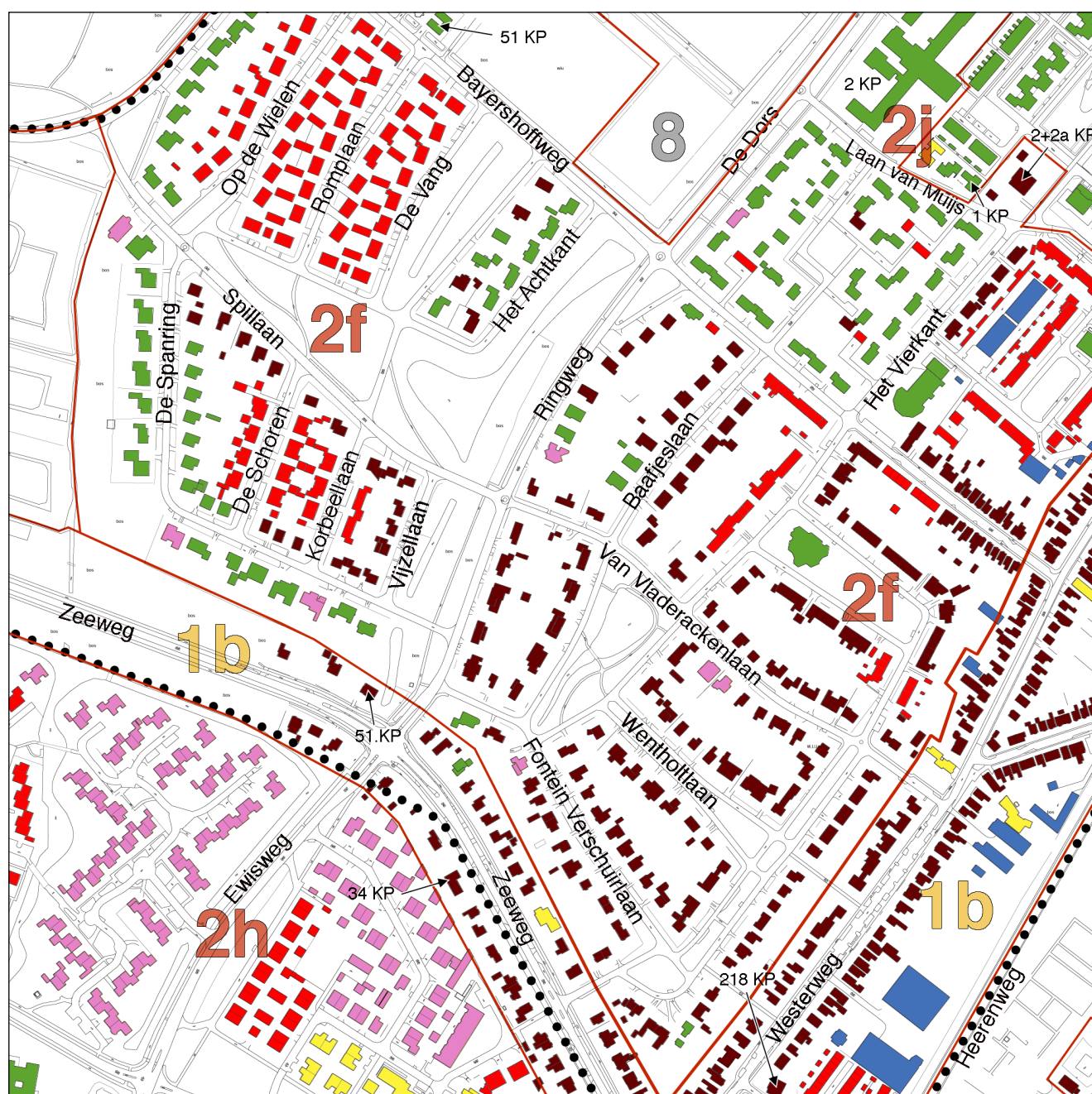
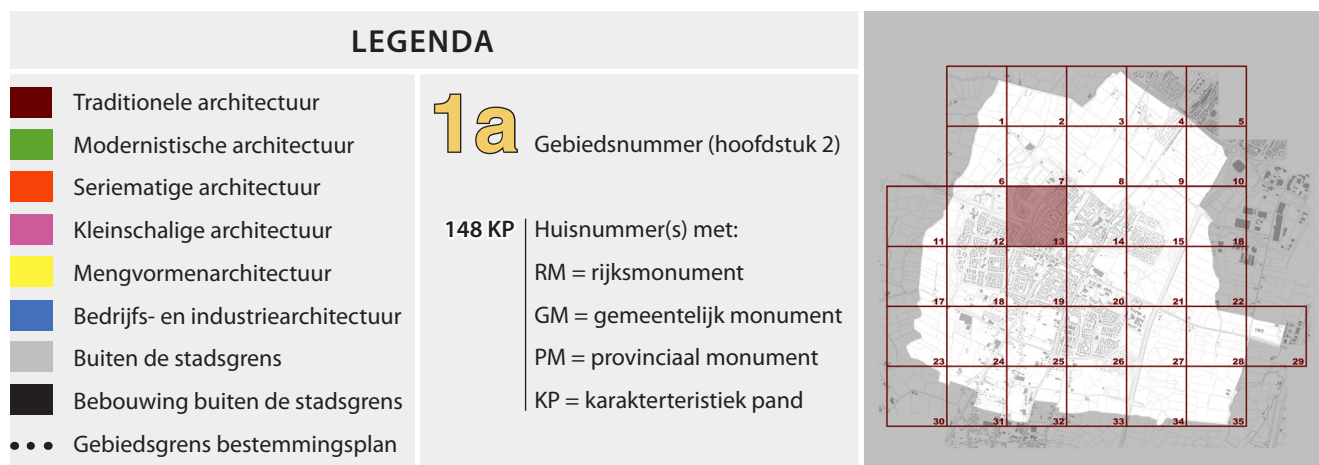
- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP Huisnummer(s) met:
 RM = rijksmonument
 GM = gemeentelijk monument
 PM = provinciaal monument
 KP = karakteristiek pand



Architectuurkaart 13



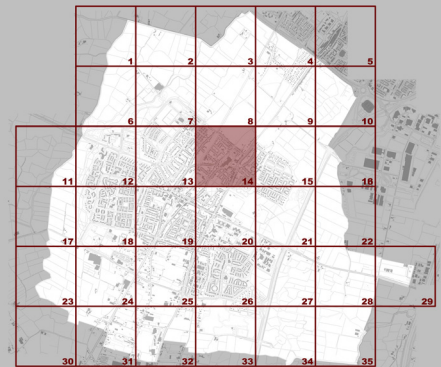
LEGENDA

-  Traditionele architectuur
-  Modernistische architectuur
-  Seriematige architectuur
-  Kleinschalige architectuur
-  Mengvormenarchitectuur
-  Bedrijfs- en industriearchitectuur
-  Buiten de stadsgrens
-  Bebouwing buiten de stadsgrens
-  Gebiedsgrens bestemmingsplan

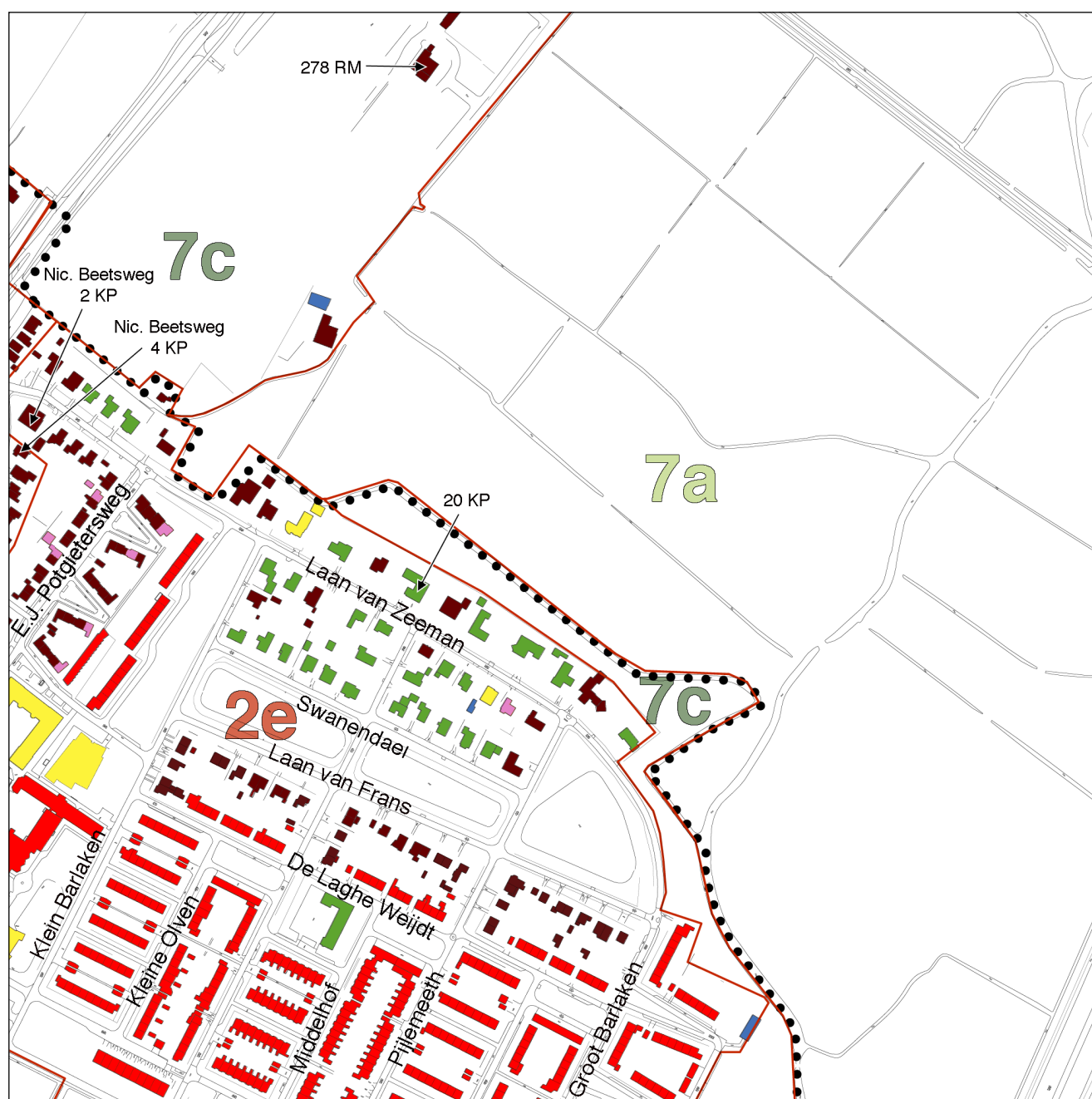
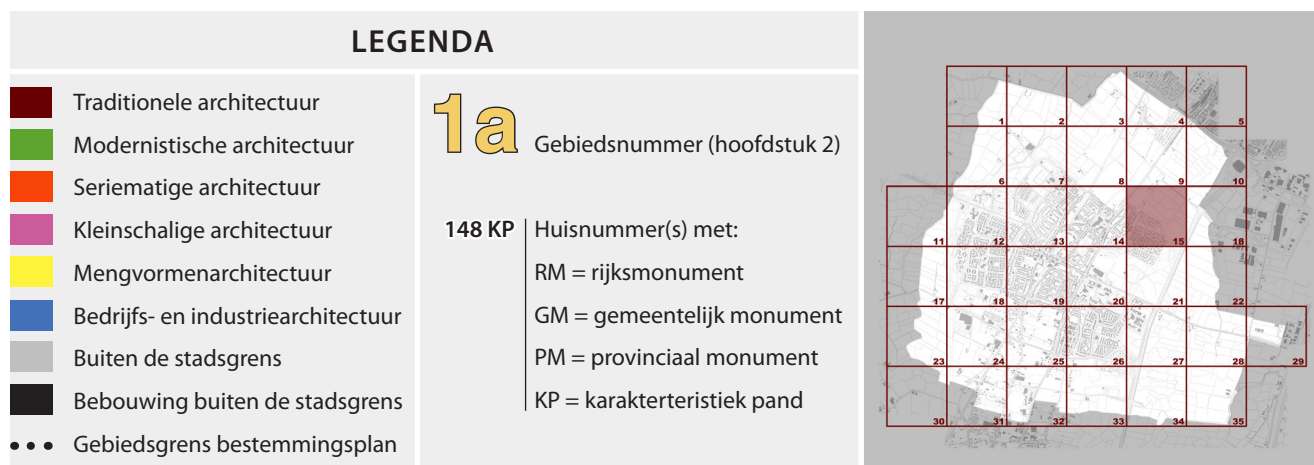
1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP | Huisnummer(s) met:

- RM = rijksmonument
- GM = gemeentelijk monument
- PM = provinciaal monument
- KP = karakterteristiek pand



Architectuurkaart 15

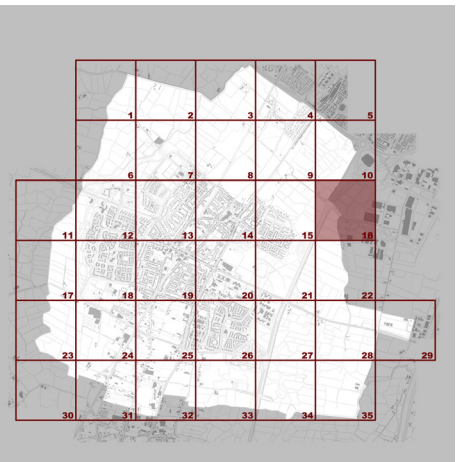


LEGENDA

- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP Huisnummer(s) met:
 RM = rijksmonument
 GM = gemeentelijk monument
 PM = provinciaal monument
 KP = karakteristiek pand



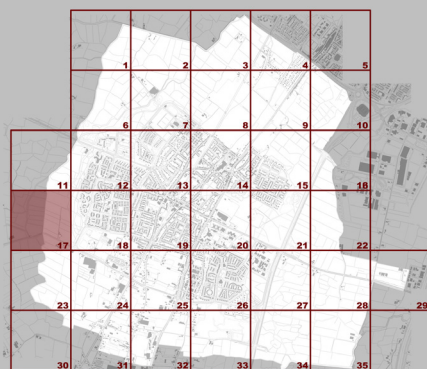
Architectuurkaart 17

LEGENDA

- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP Huisnummer(s) met:
 RM = rijksmonument
 GM = gemeentelijk monument
 PM = provinciaal monument
 KP = karakteristiek pand

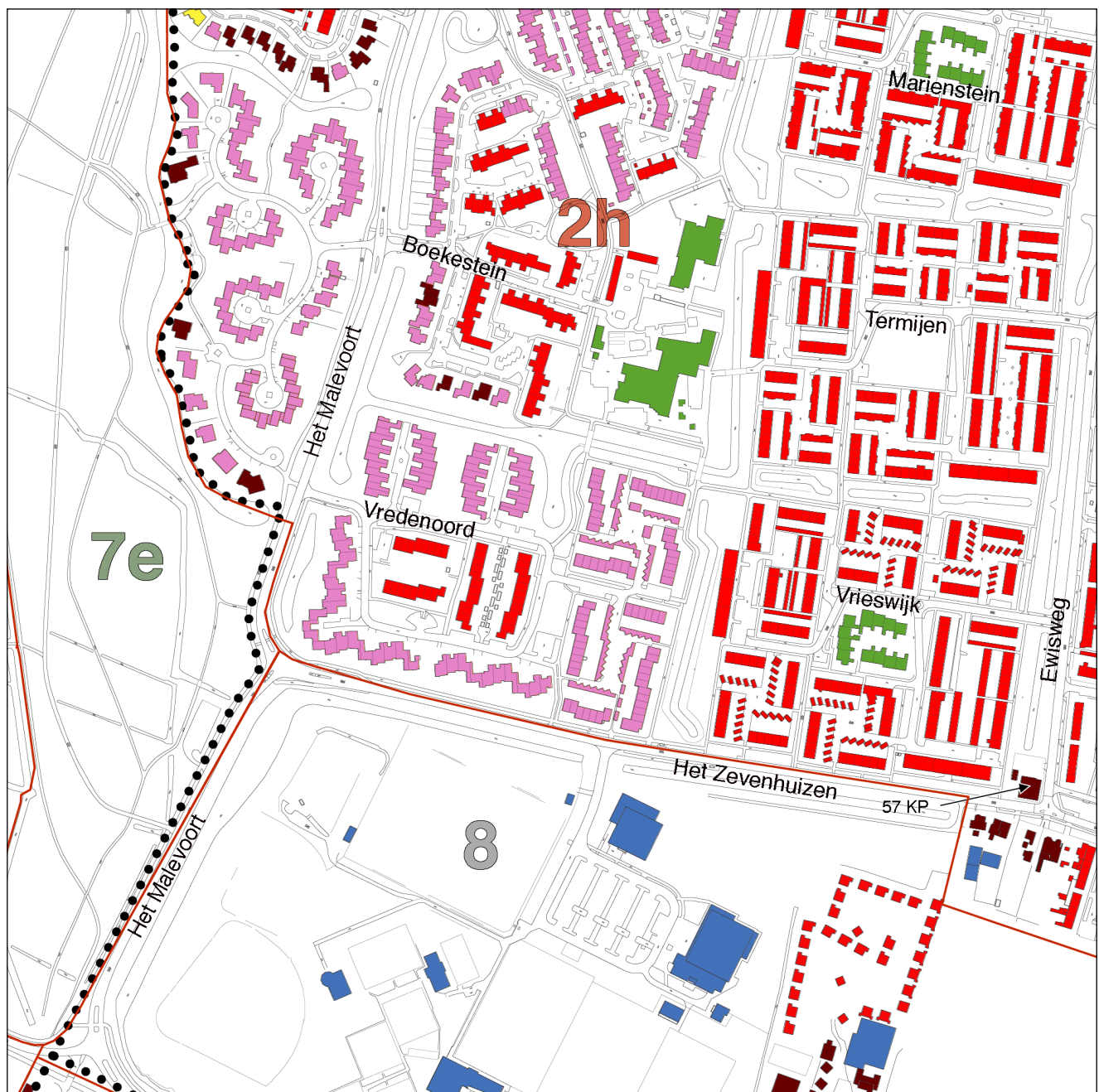
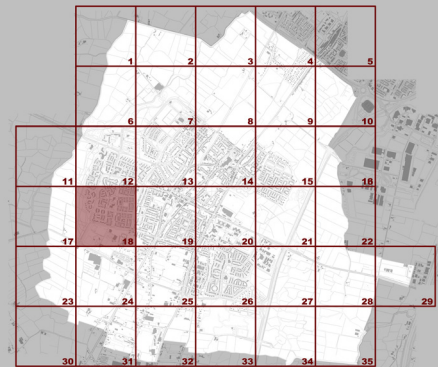


LEGENDA

- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP Huisnummer(s) met:
 RM = rijksmonument
 GM = gemeentelijk monument
 PM = provinciaal monument
 KP = karakteristiek pand



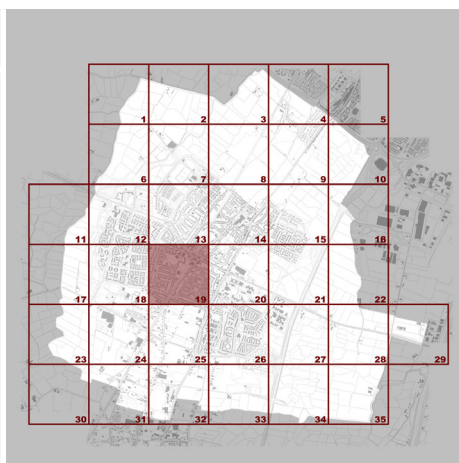
Architectuurkaart 19

LEGENDA

- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP Huisnummer(s) met:
 RM = rijksmonument
 GM = gemeentelijk monument
 PM = provinciaal monument
 KP = karakteristiek pand

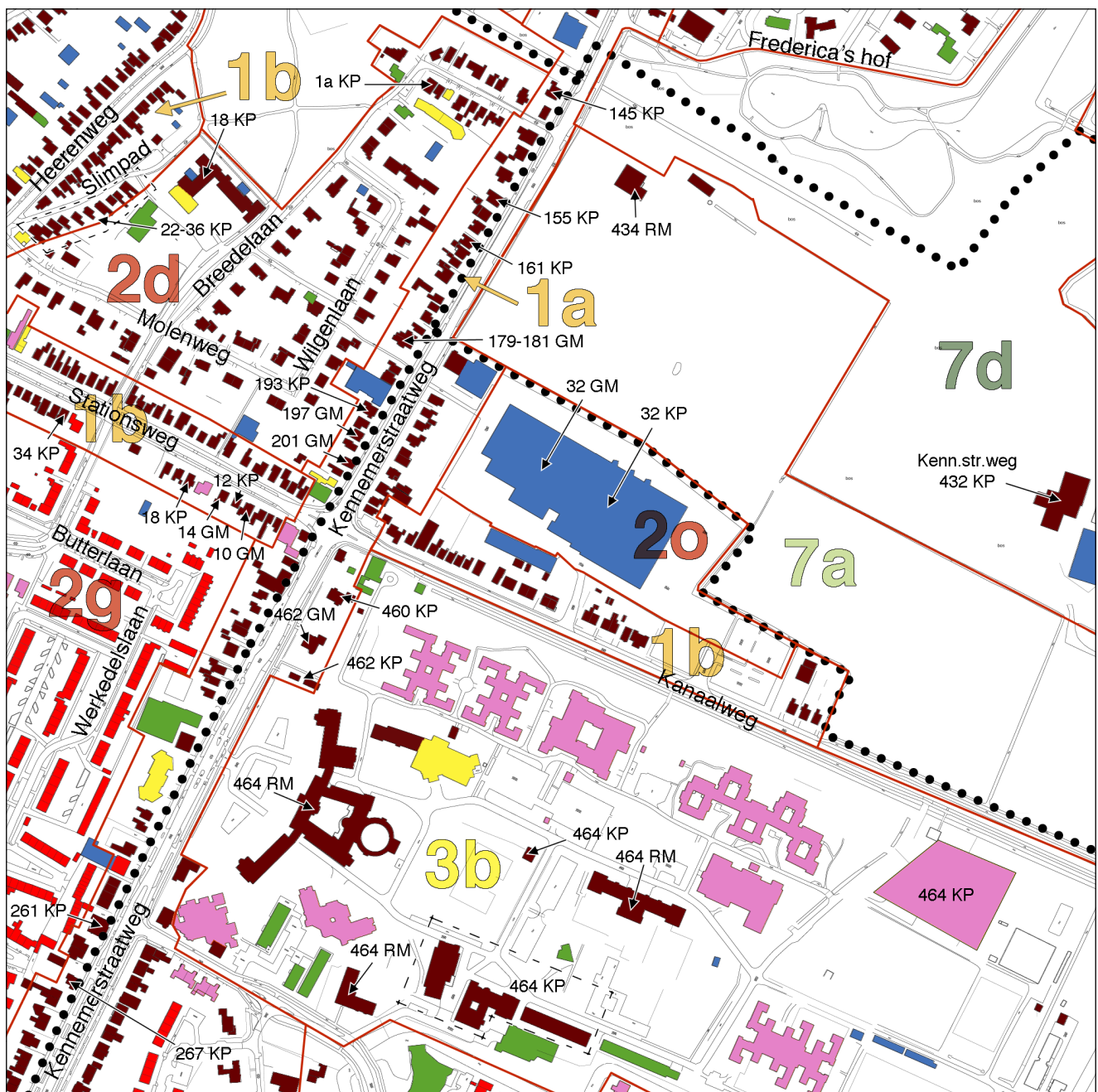
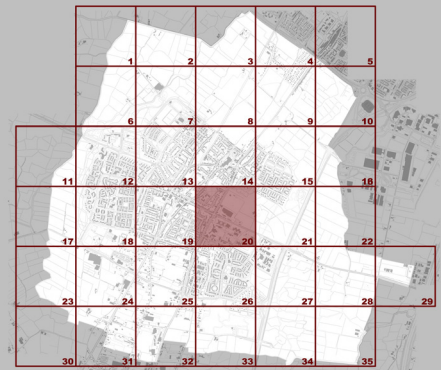


LEGENDA

- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP Huisnummer(s) met:
 RM = rijksmonument
 GM = gemeentelijk monument
 PM = provinciaal monument
 KP = karakteristiek pand



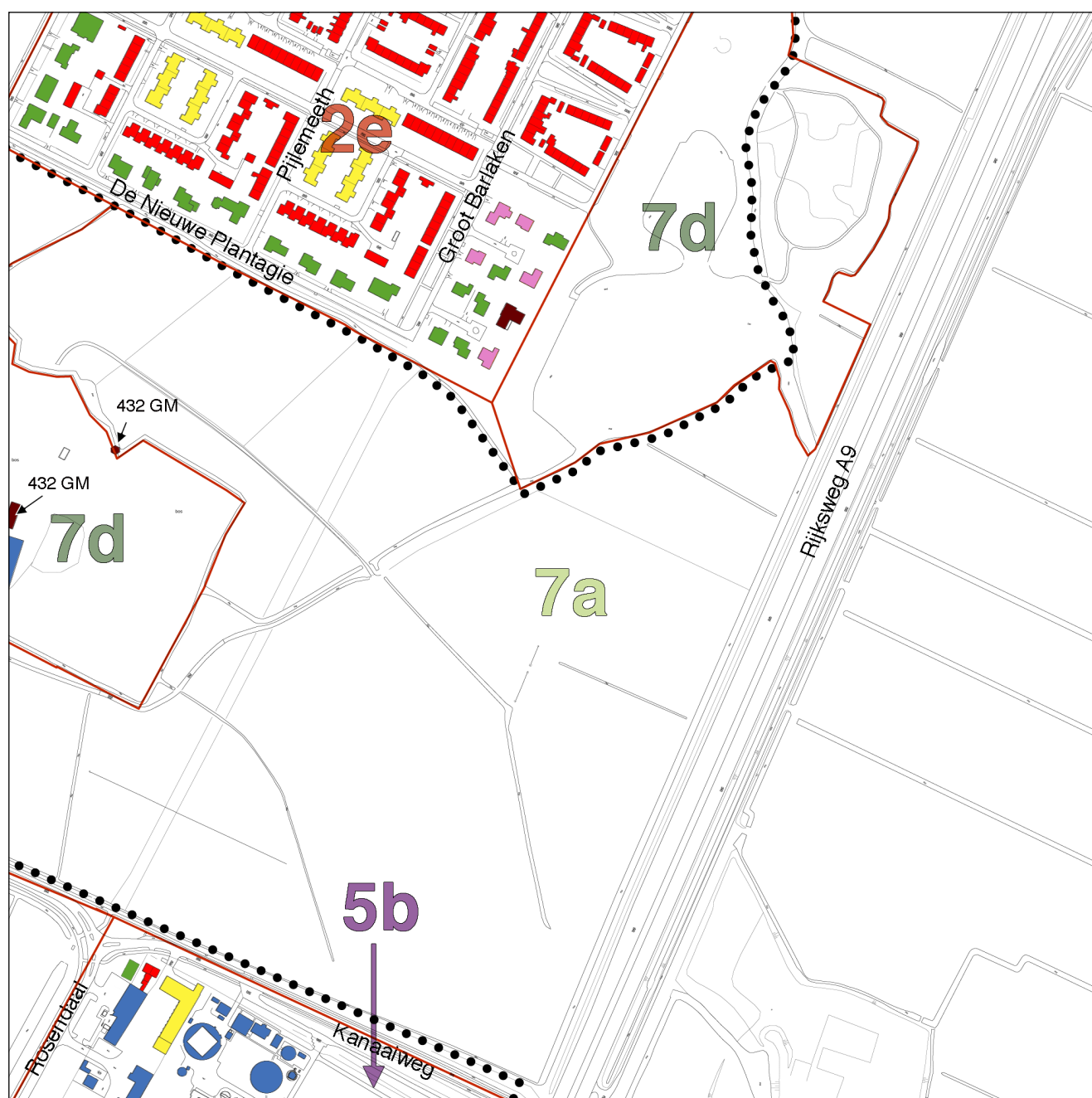
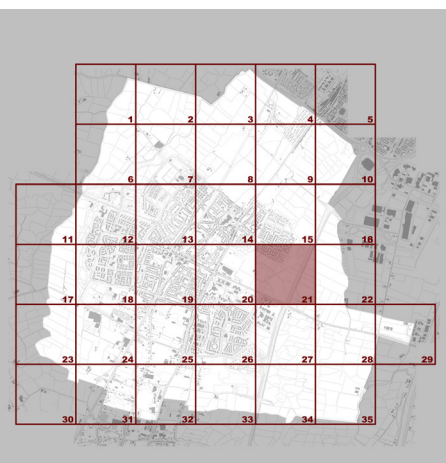
Architectuurkaart 21

LEGENDA

- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP Huisnummer(s) met:
 RM = rijksmonument
 GM = gemeentelijk monument
 PM = provinciaal monument
 KP = karakteristiek pand

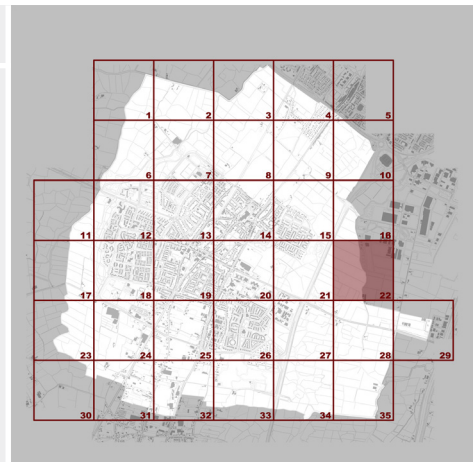


LEGENDA

- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP Huisnummer(s) met:
 RM = rijksmonument
 GM = gemeentelijk monument
 PM = provinciaal monument
 KP = karakteristiek pand



Architectuurkaart 23

LEGENDA

- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a

Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP

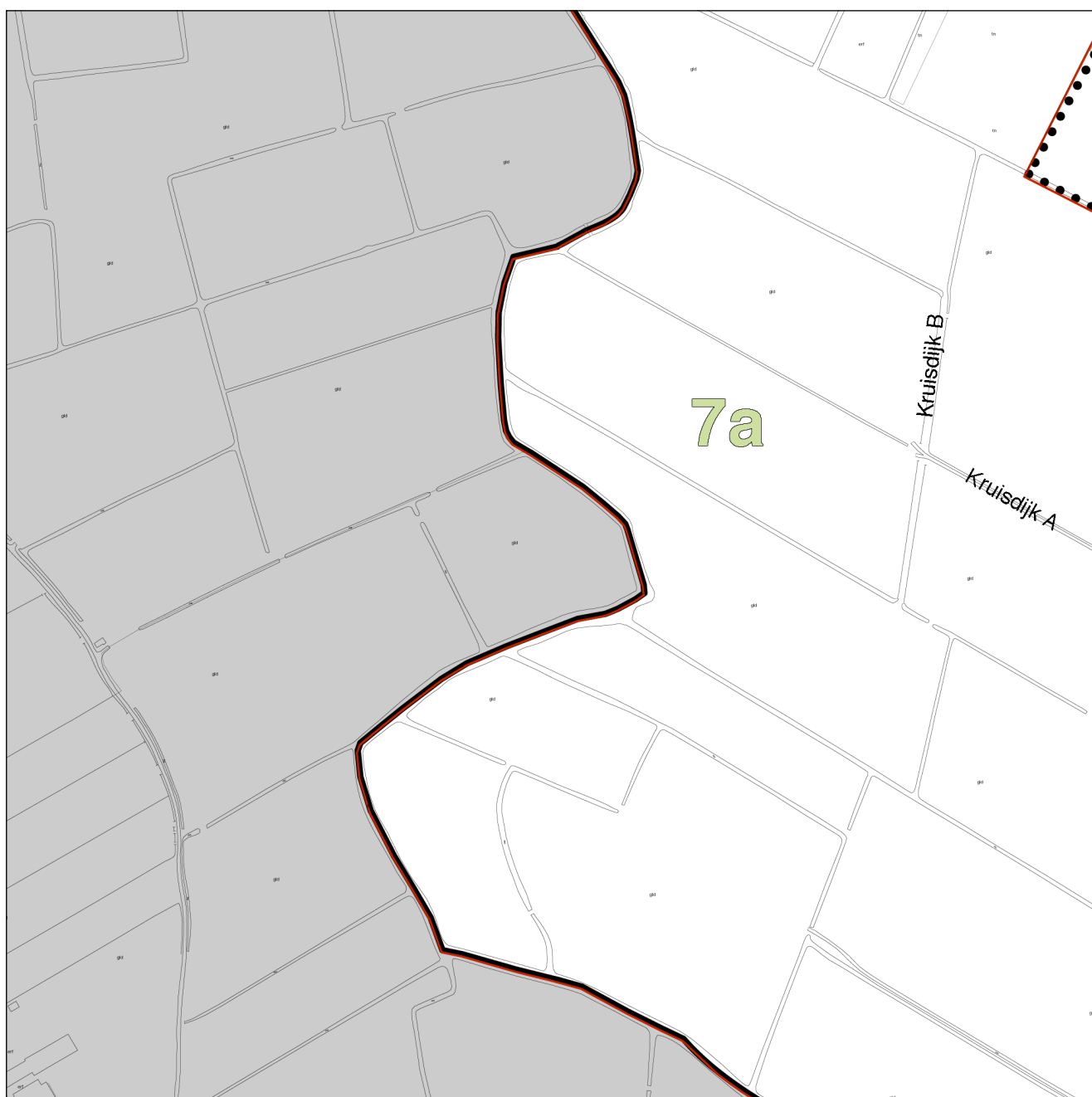
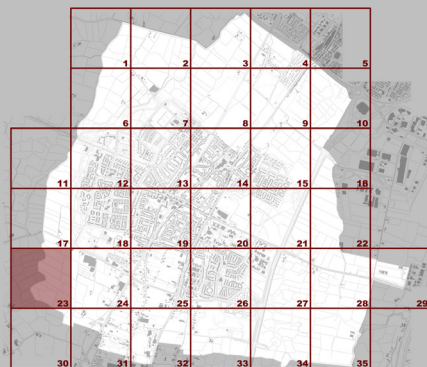
Huisnummer(s) met:

RM = rijksmonument

GM = gemeentelijk monument

PM = provinciaal monument

KP = karakterteristiek pand

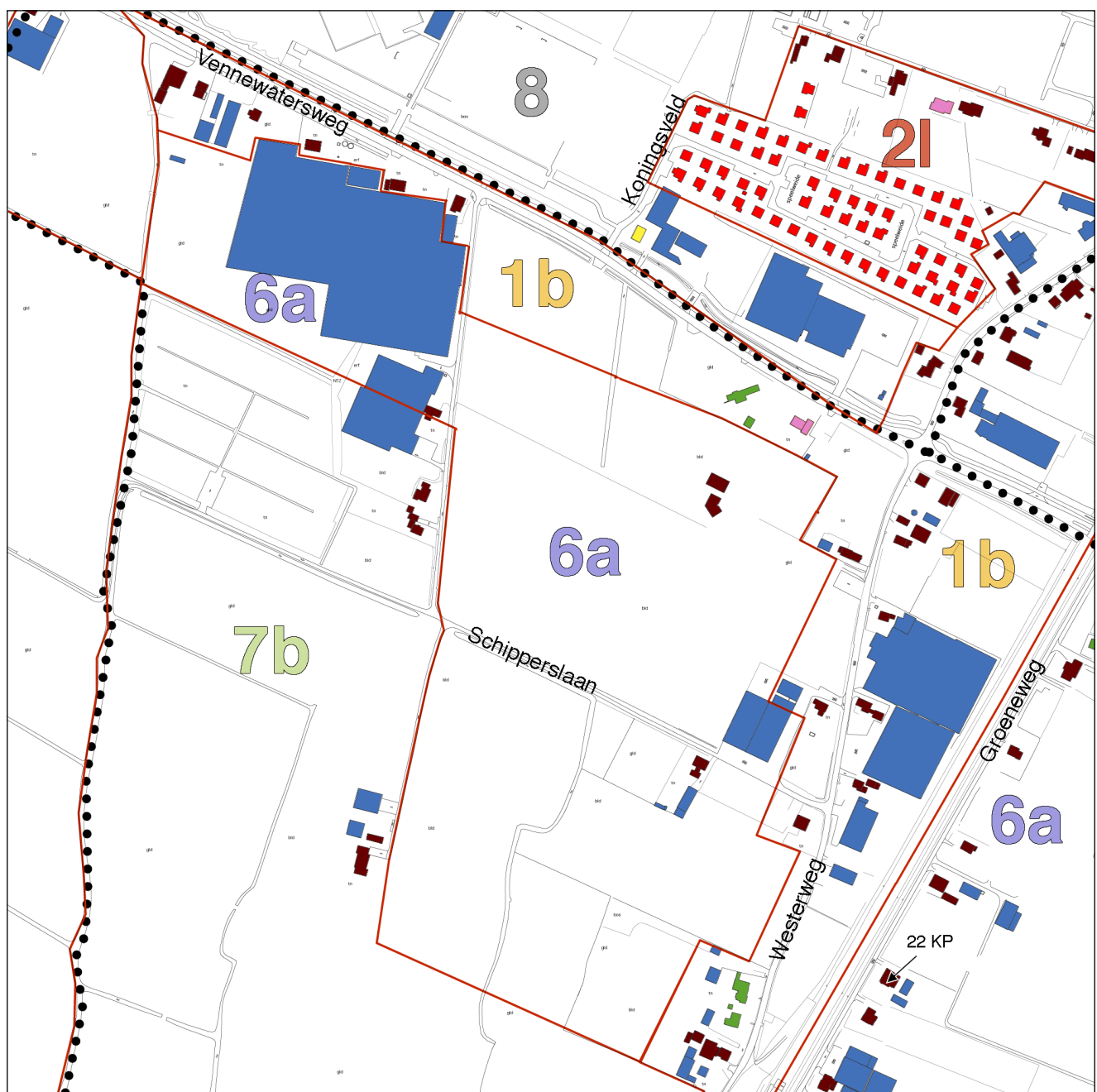
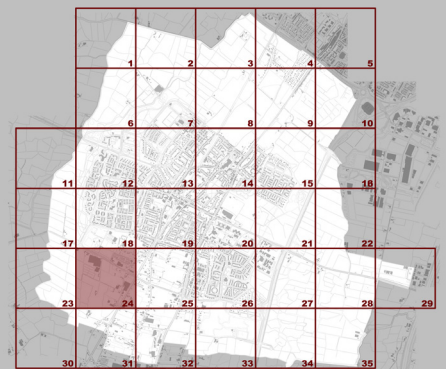


LEGENDA

- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP Huisnummer(s) met:
 RM = rijksmonument
 GM = gemeentelijk monument
 PM = provinciaal monument
 KP = karakterteristiek pand



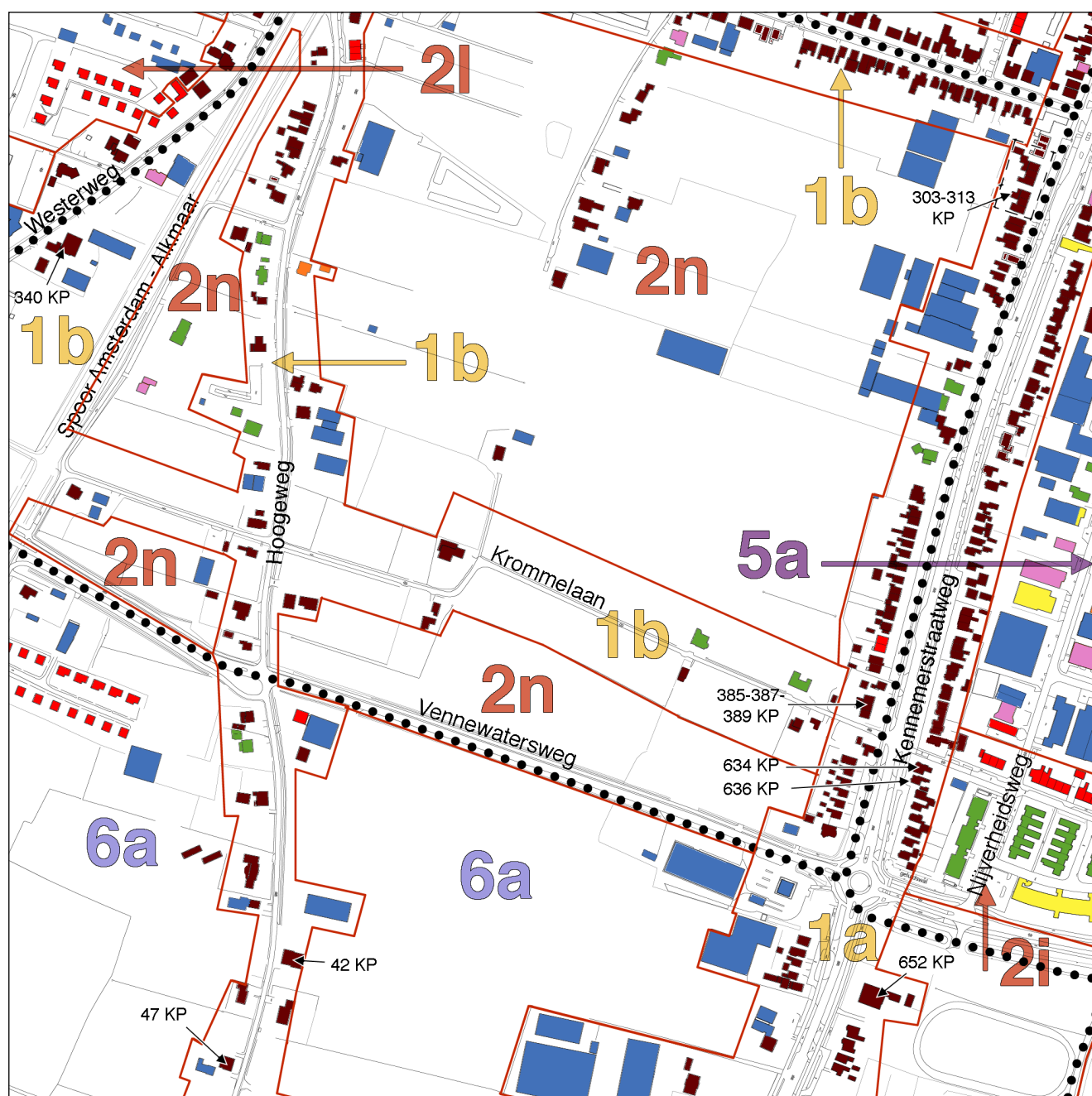
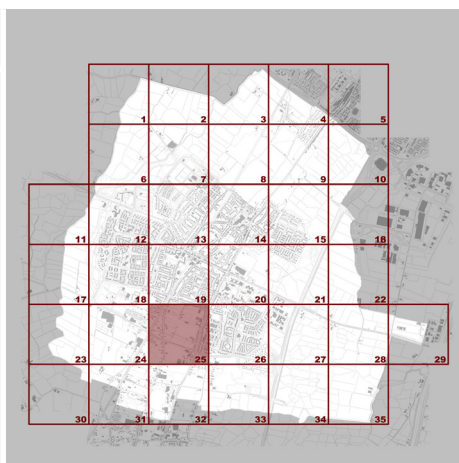
Architectuurkaart 25

LEGENDA

- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP Huisnummer(s) met:
 RM = rijksmonument
 GM = gemeentelijk monument
 PM = provinciaal monument
 KP = karakteristiek pand

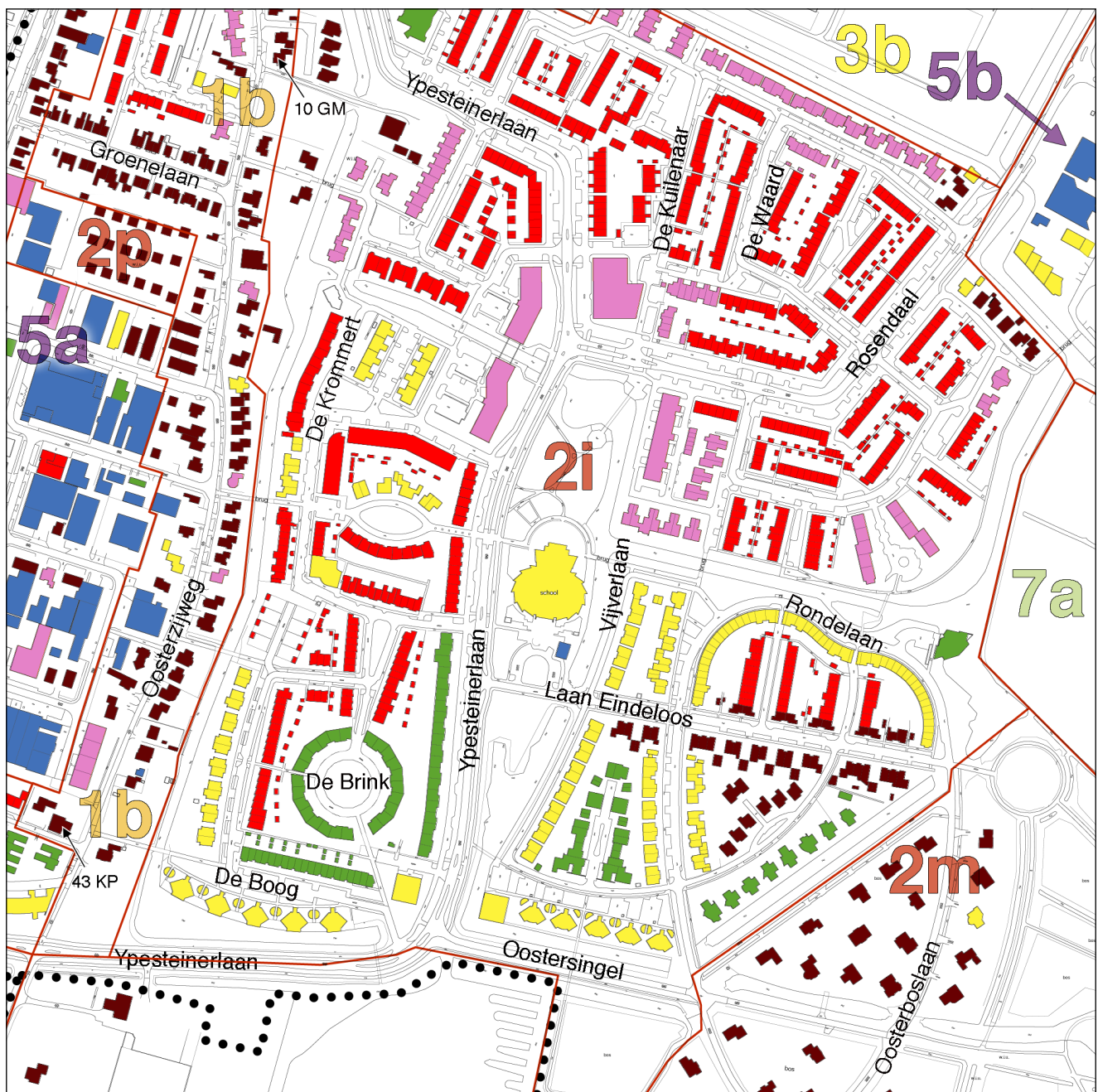
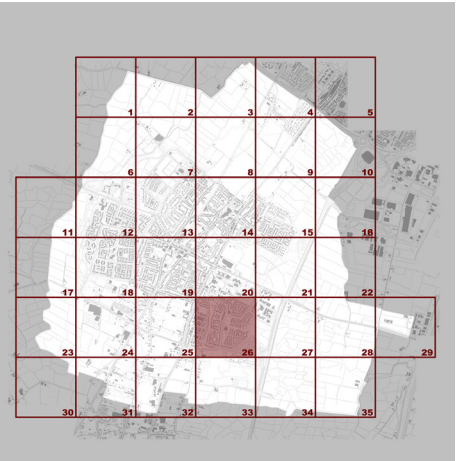


LEGENDA

- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP Huisnummer(s) met:
 RM = rijksmonument
 GM = gemeentelijk monument
 PM = provinciaal monument
 KP = karakterteristiek pand



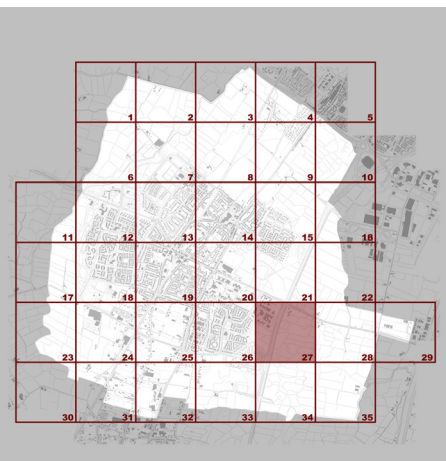
Architectuurkaart 27

LEGENDA

- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP Huisnummer(s) met:
 RM = rijksmonument
 GM = gemeentelijk monument
 PM = provinciaal monument
 KP = karakteristiek pand

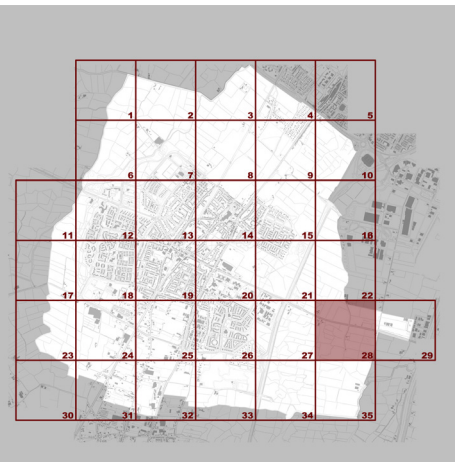


LEGENDA

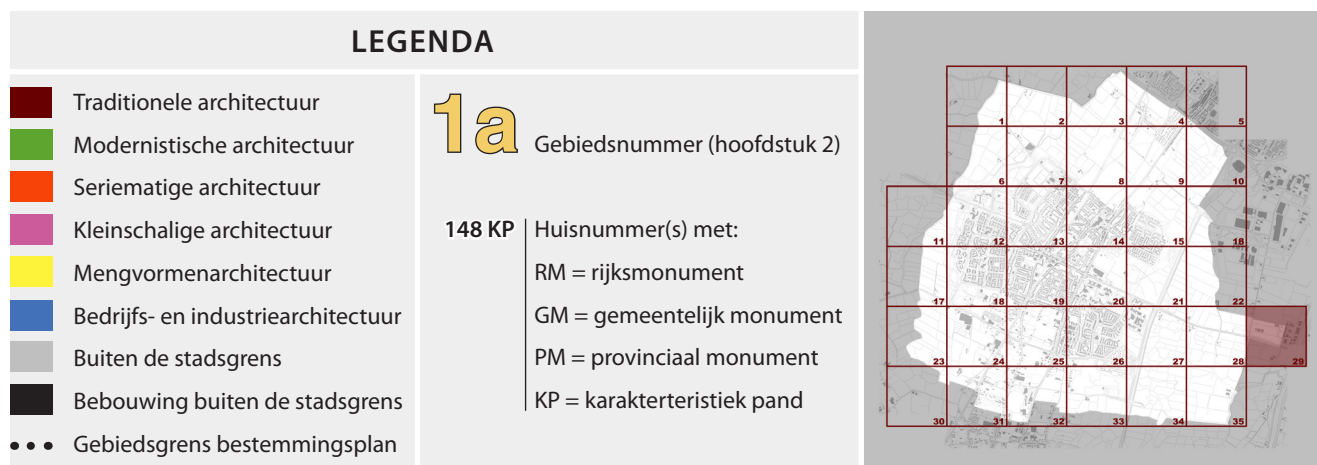
- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP Huisnummer(s) met:
 RM = rijksmonument
 GM = gemeentelijk monument
 PM = provinciaal monument
 KP = karakteristiek pand



Architectuurkaart 29

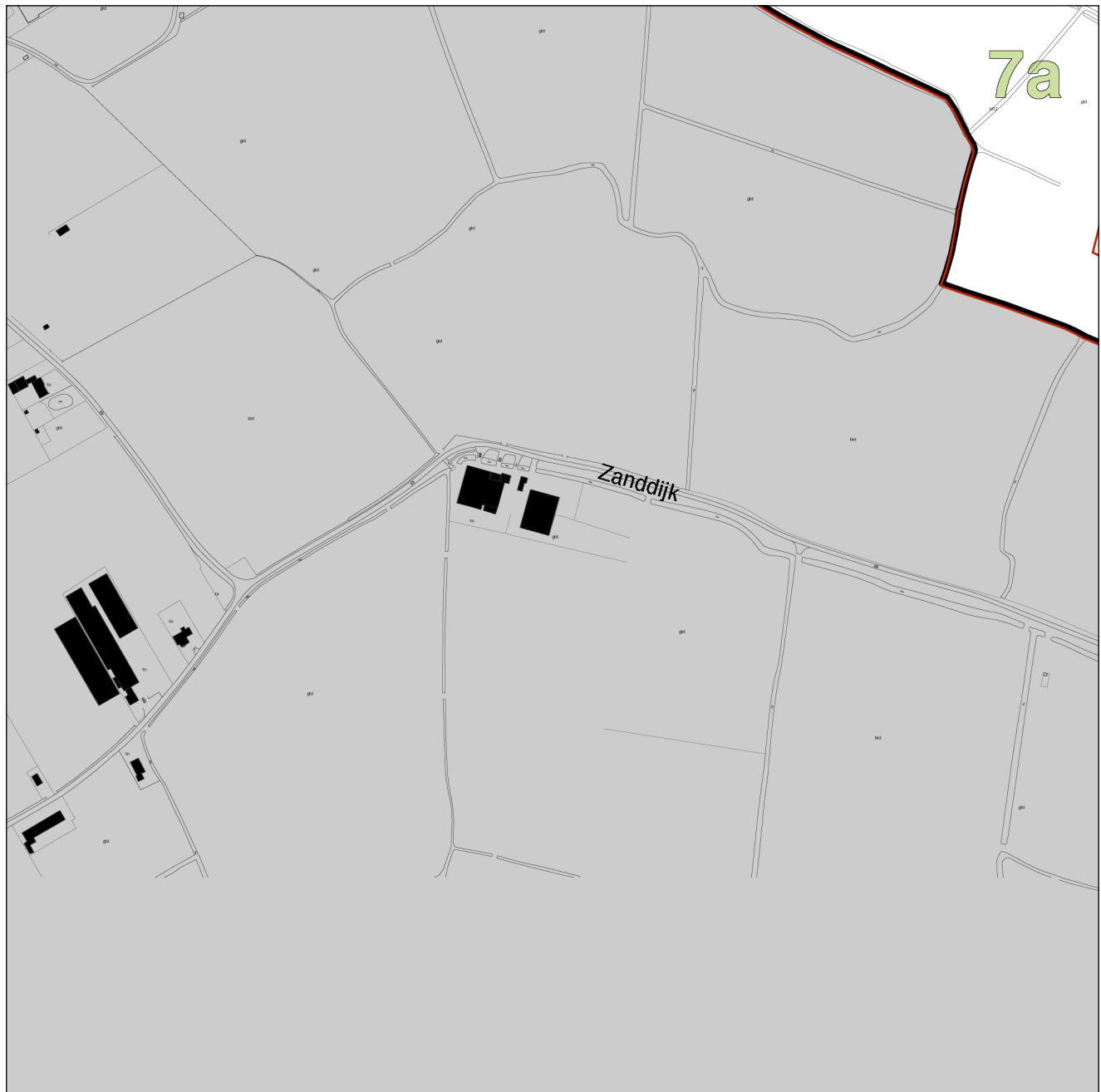
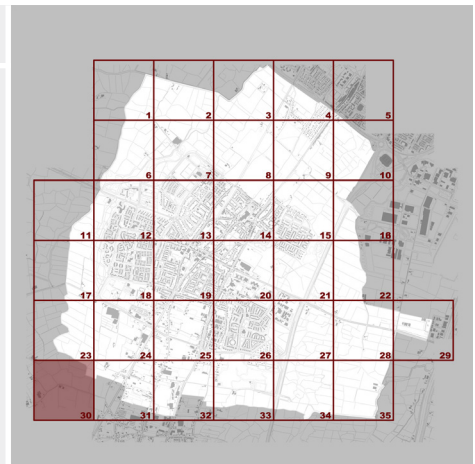


LEGENDA

- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP Huisnummer(s) met:
 RM = rijksmonument
 GM = gemeentelijk monument
 PM = provinciaal monument
 KP = karakterteristiek pand



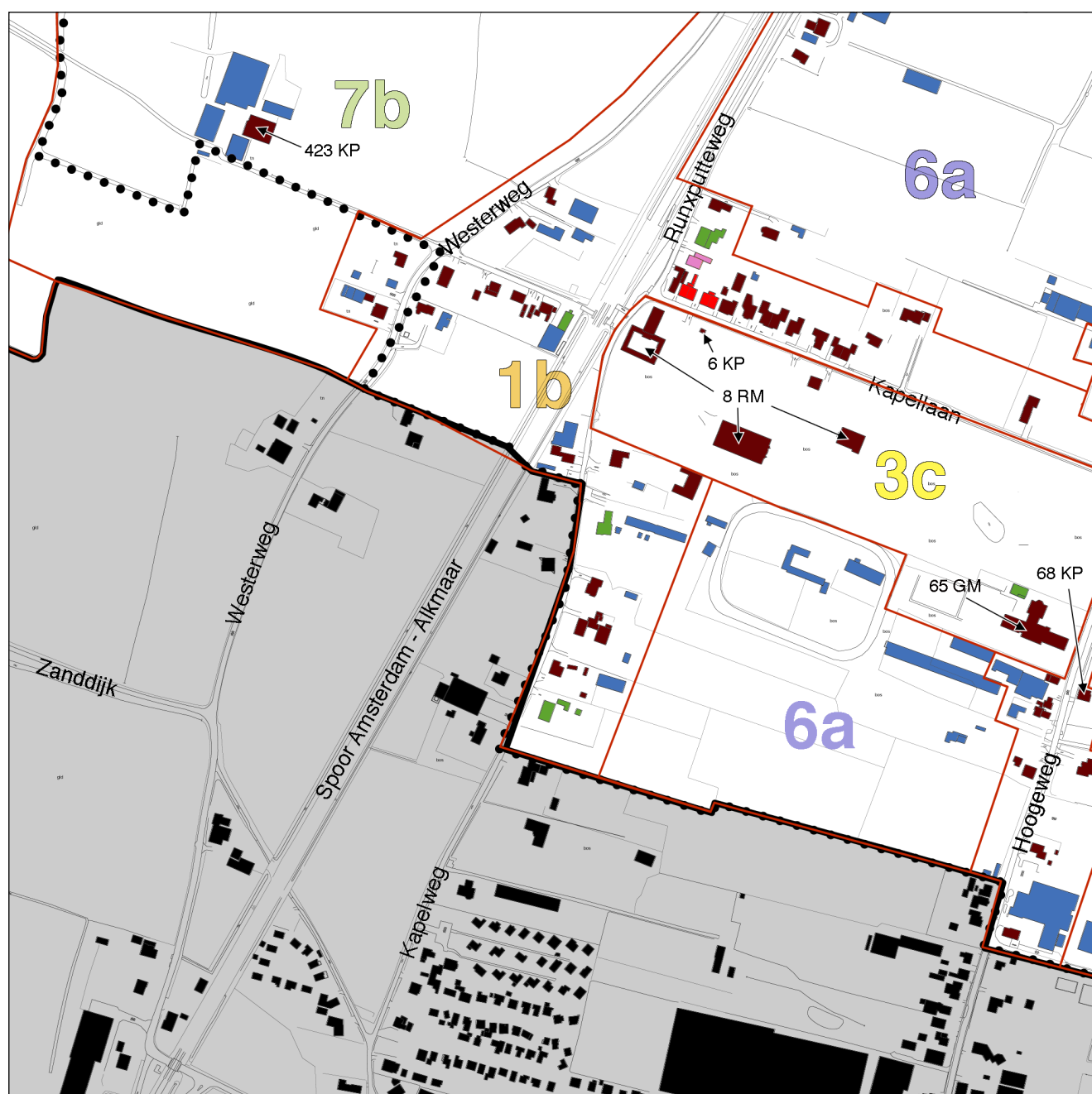
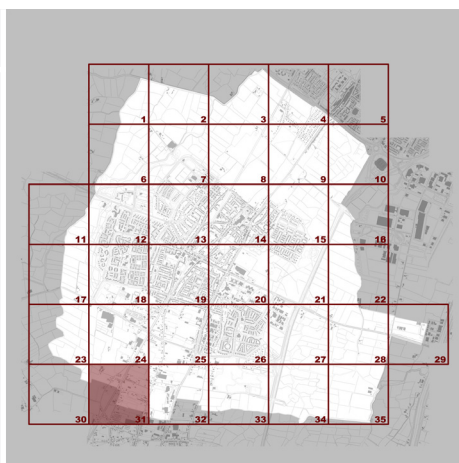
Architectuurkaart 31

LEGENDA

- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP Huisnummer(s) met:
 RM = rijksmonument
 GM = gemeentelijk monument
 PM = provinciaal monument
 KP = karakteristiek pand

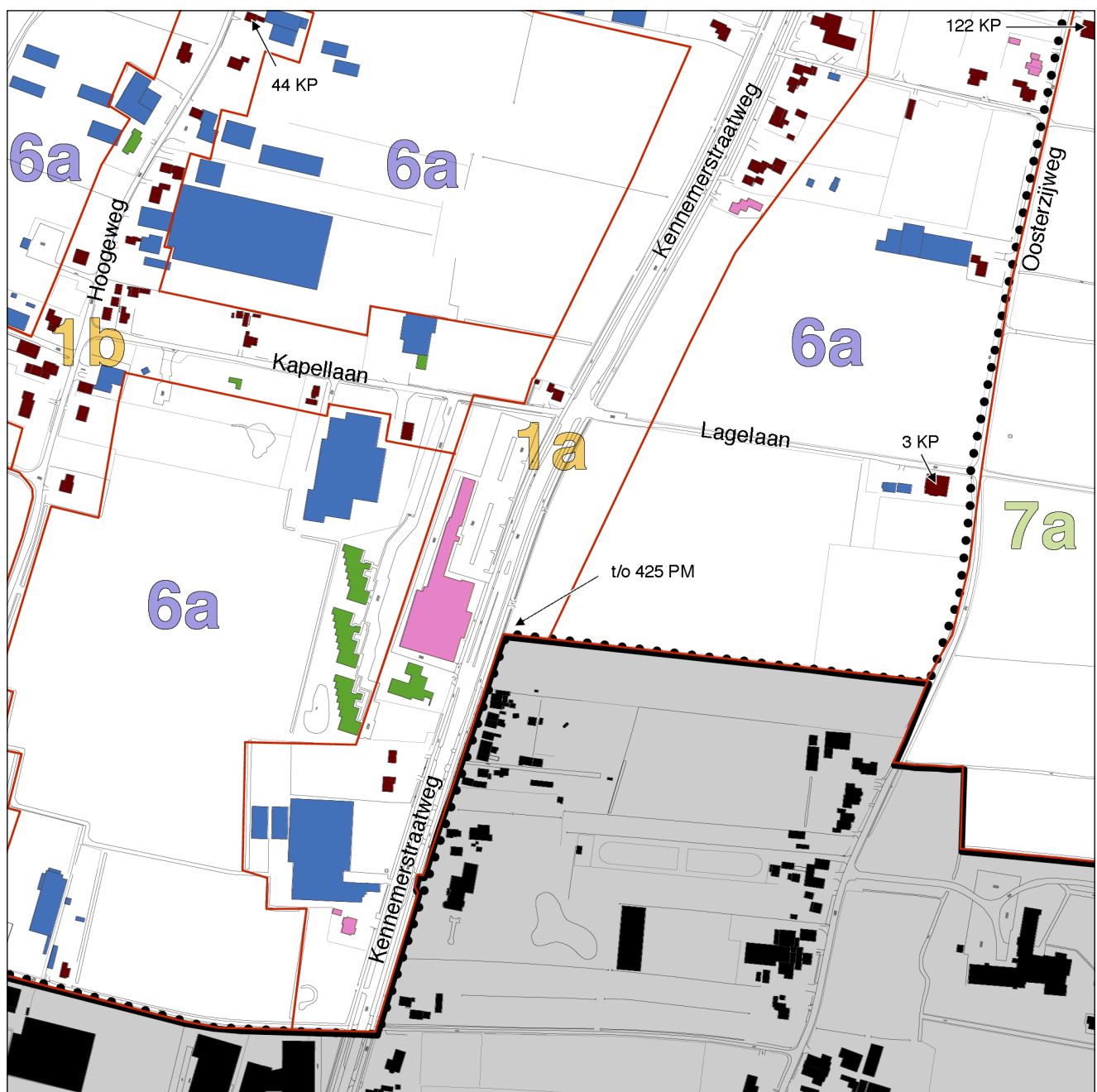
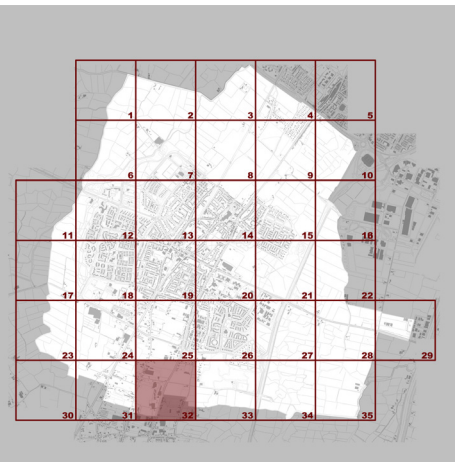


LEGENDA

- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP Huisnummer(s) met:
 RM = rijksmonument
 GM = gemeentelijk monument
 PM = provinciaal monument
 KP = karakteristiek pand



Architectuurkaart 33

LEGENDA

- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a

Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP

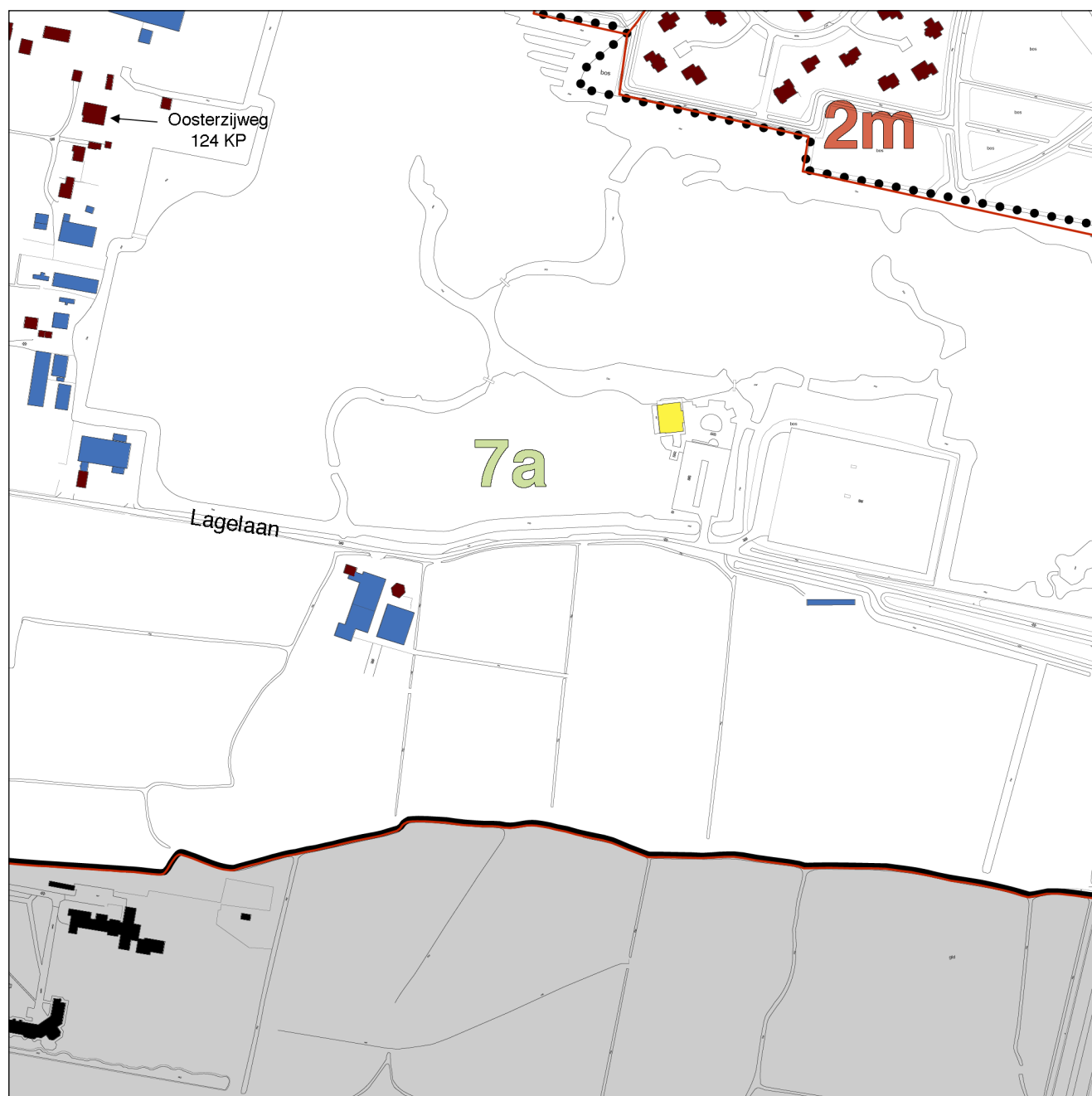
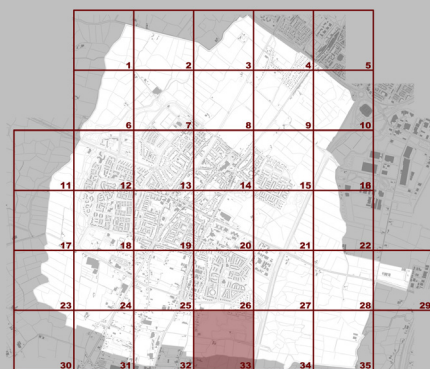
Huisnummer(s) met:

RM = rijksmonument

GM = gemeentelijk monument

PM = provinciaal monument

KP = karakteristiek pand

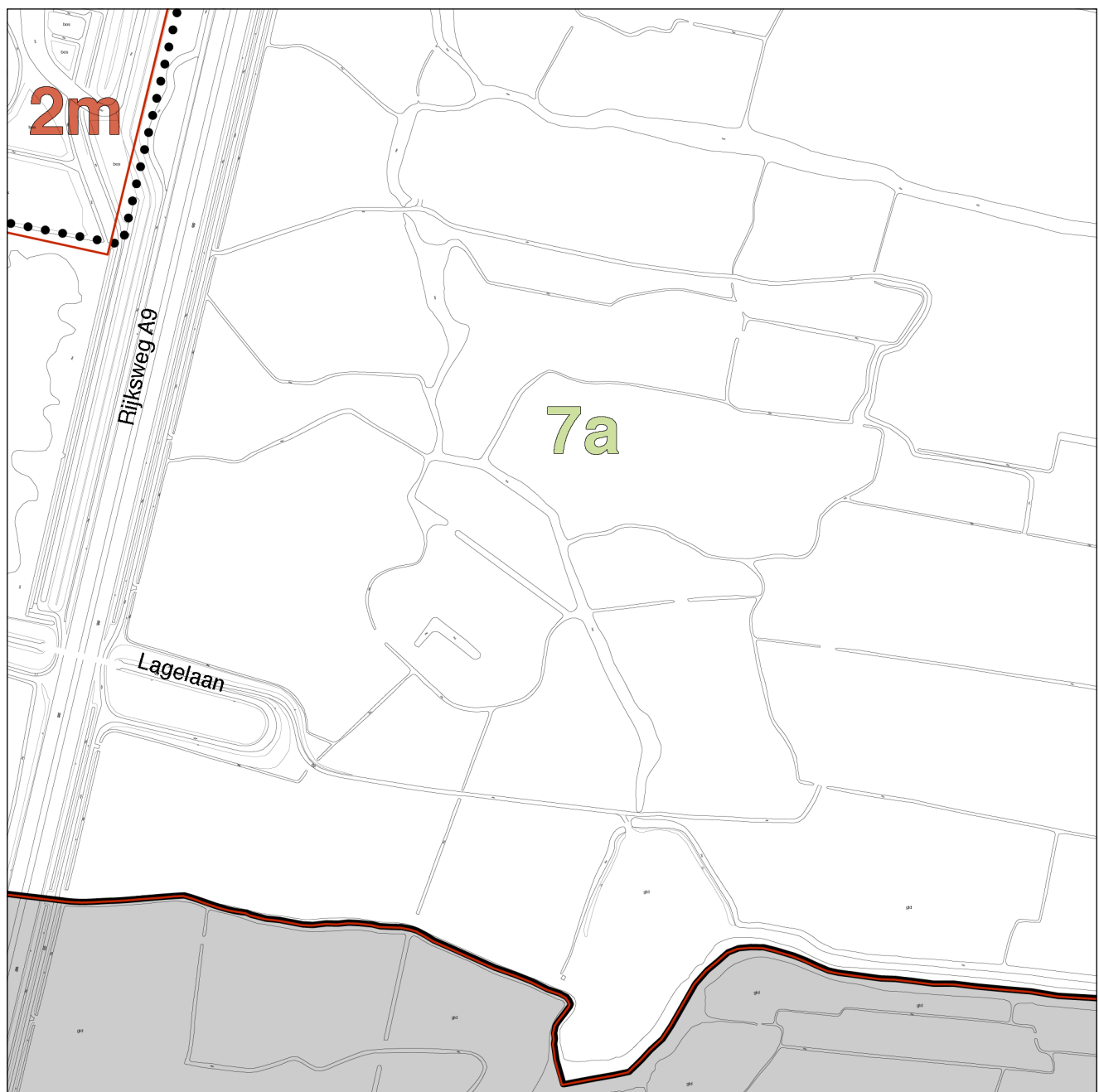
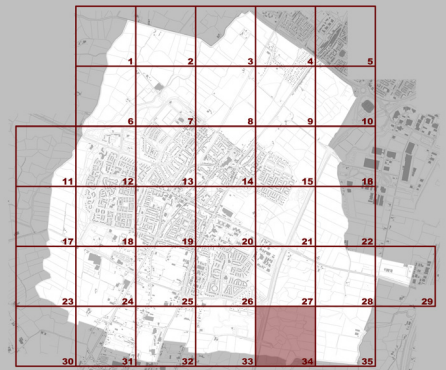


LEGENDA

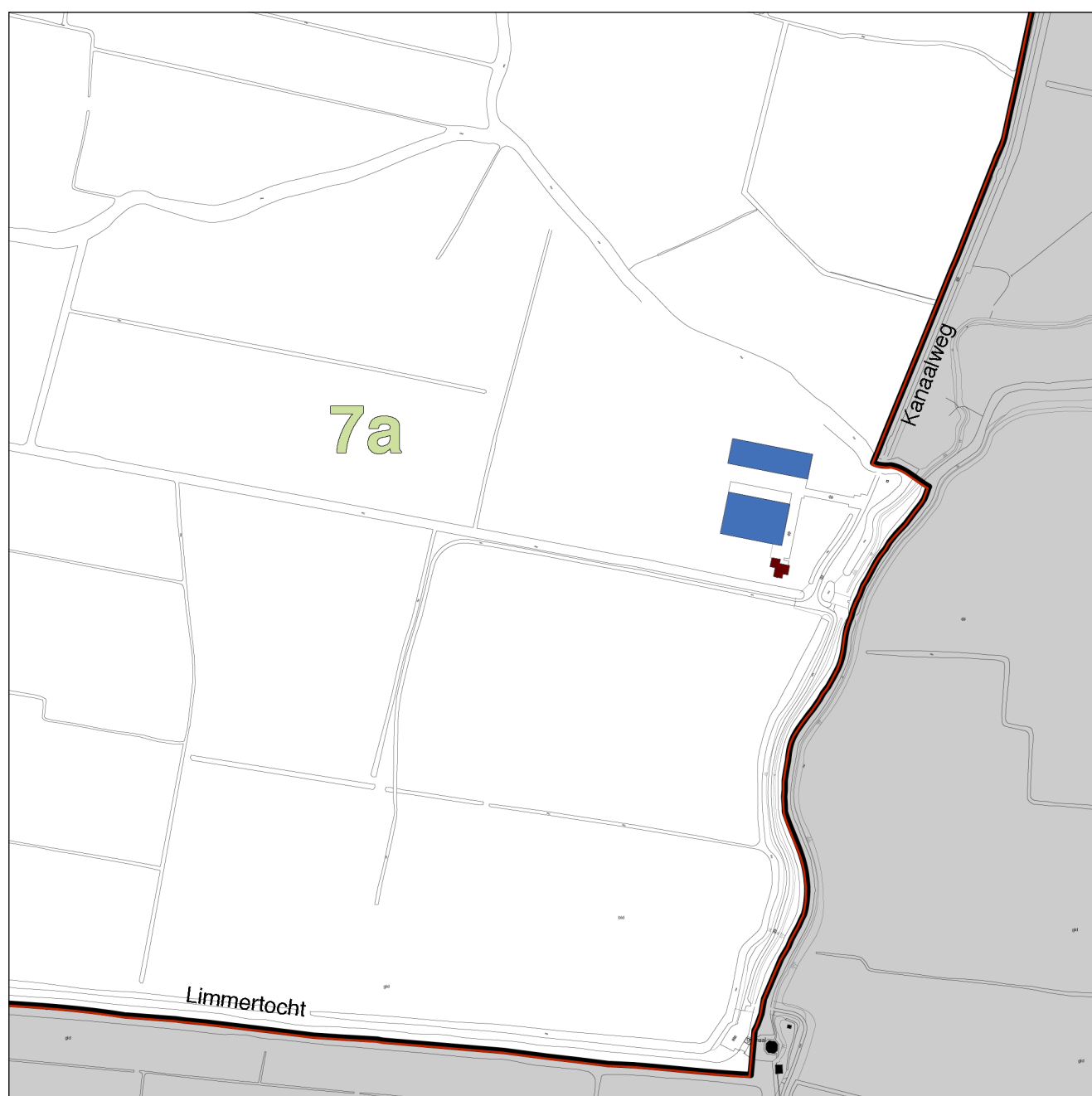
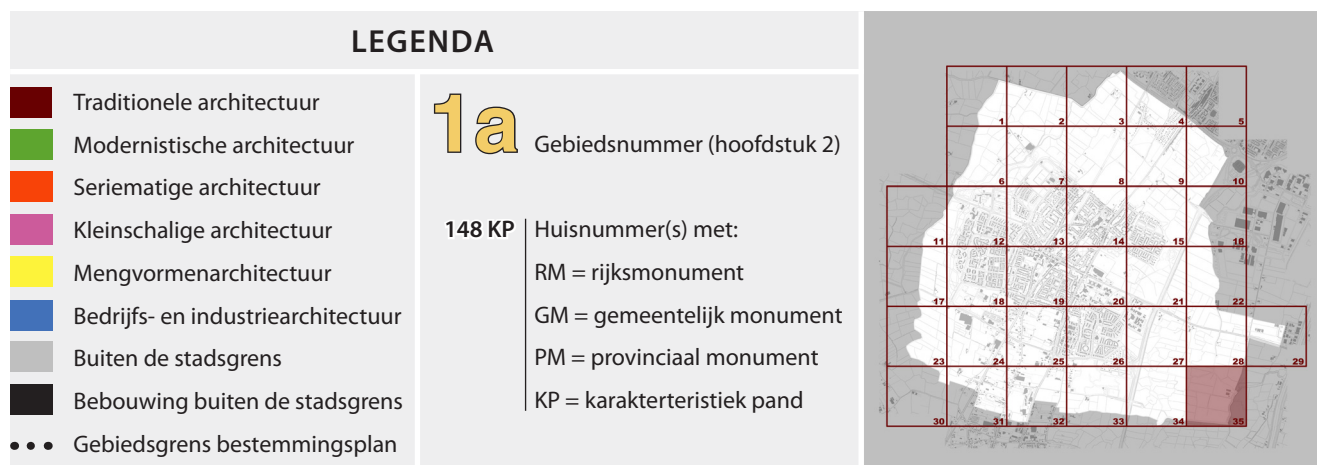
- Traditionele architectuur
- Modernistische architectuur
- Seriematige architectuur
- Kleinschalige architectuur
- Mengvormenarchitectuur
- Bedrijfs- en industriearchitectuur
- Buiten de stadsgrens
- Bebouwing buiten de stadsgrens
- Gebiedsgrens bestemmingsplan

1a Gebiedsnummer (hoofdstuk 2)

148 KP Huisnummer(s) met:
 RM = rijksmonument
 GM = gemeentelijk monument
 PM = provinciaal monument
 KP = karakteristiek pand



Architectuurkaart 35



3.3 Architectuurbeschrijvingen en criteria

3.3.1 Traditionele architectuur



Kenmerken

Onder traditionele architectuur wordt een manier van vormgeven verstaan die van oudsher voorkomt in Nederland. In Heiloo zijn een aantal traditionele architectuurvormen te vinden, variërend van stolpboerderijen tot villa's in jaren dertig stijl. Typisch voor Heiloo is het Heilooër punthuis. Traditionele architectuur is niet gebonden aan een bepaalde periode. Ook hedendaagse gebouwen kunnen op traditionele wijze worden gebouwd. Het begrip traditioneel heeft betrekking op de verschijningsvorm van gebouwen en de bouwwijze, in de regel stapelbouw. De gevelopeningen zijn vormgegeven als gaten in een vlak. Tevens heeft een traditioneel pand doorgaans een puntdak met pannen of een rieten dakkap en bezit het een zekere mate van ambachtelijke verfijning. In het navolgende worden een paar typische voorbeelden van traditionele architectuur toegelicht.



Negentiende eeuw

De architectuur uit de negentiende eeuw bezit vaak stijkenmerken uit het verleden, zoals renaissance, gotiek of classicisme. Vanwege het hergebruik van die stijlen wordt vaak het woordje 'neo' voor deze architectuur geplaatst. In Heiloo vinden we vooral villa's en woonhuizen in deze stijl. Typisch zijn de horizontale lichtgekleurde banden over het metselwerk en aanzet- en sluitsteentjes ter plaatse van lateien. Andere veel voorkomende kenmerken zijn windveren en daklijsten voorzien van ambachtelijke decoraties.



Jaren dertig

Het Heilooër punthuis is een veel voorkomend woonhuis uit de jaren dertig en bepaalt in belangrijke mate de identiteit van het oude dorp. Het stijle pannendak heeft een ambachtelijk uitgevoerde geprononceerde daklijst ondersteund door gootklossen. Ook de erker met afgeschuinde hoeken en kloeki houten kozijnen zijn kenmerkend voor dit soort huizen. In deze tijd zien we ook veel gebouwen die zijn geïnspireerd op de prairie-stijl van de Amerikaanse architect Frank Lloyd Wright. Deze gebouwen kenmerken zich door een horizontale belijning, geprononceerde dakkappen met forse overstekken, erkers, glas-in-loodramen en siermetselwerk. Bij sommige gebouwen uit deze periode zijn invloeden van de Amsterdamse School zichtbaar. Het gaat dan om complexere dakvormen, sculpturaal metselwerk en royaal gebruik van houtwerk en decoraties in de gevels en kozijnen.

Delftse School

De Delftse School vanaf de dertiger tot aan de zestiger jaren van de vorige eeuw, is een Nederlandse architectuurstroming die is ontstaan rondom de Delftse hoogleraar ir. Marinus Jan Granpré Molière. Gebouwen uit de Delftse School hebben een sober karakter en zijn gebaseerd op eenvoudige volumes in de traditie van de Nederlandse plattelandsbouw en burgerwoonhuizen. De erfafscheidingen bestaan veelal uit hagen. Kenmerkend voor de Delftse School architectuur zijn het gebruik van baksteen, breed kozijnhout en hoge met dakpannen bedekte daken tussen topgevels. Hier en daar treft men natuursteen of schokbetonnen accenten aan, bijvoorbeeld rondom ramen en deuren. Typische kenmerken zijn daarbij siermetselwerk, bijvoorbeeld als rand onder een dakgoot, en de dakkapel die door de dakgoot heen zakt.





Hedendaags traditioneel

Ook nu nog wordt op traditionele wijze gebouwd. Vaak betreffen het interpretaties van bestaande typen uit de jaren dertig, de stolpboerderij of Delftse School. Deze gebouwen zijn weliswaar nieuw, maar op een vergelijkbare wijze uitgevoerd als hun historische voorbeelden. Bij de hedendaagse traditionele uitvoeringen wordt echter ook gebruik gemaakt van moderne bouwmethoden en materialen en deze zijn meestal soberder dan hun voorbeelden uit het verleden.

De opgave

Een belangrijke opgave bij de verbouwing van traditionele gebouwen, met name het Heilooër punthuis, bestaat uit vergrotingen van het bouwvolume. Aangezien de traditionele architectuur zo beeldbepalend is voor het dorp dient dit met de grootst mogelijke zorgvuldigheid te gebeuren. In ieder geval moet de originele architectonische hoofdopzet en de verfijning van de detaillering gerespecteerd worden en zichtbaar blijven.

Welstands-luwheid

Het experiment voor welstands-luwheid heeft deels betrekking op traditionele architectuur, met name in het Oosterbos. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven waar - en onder welke randvoorwaarden- dit aan de orde is.



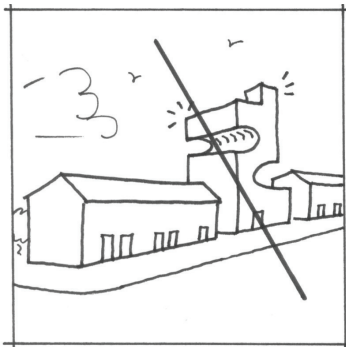
Traditionele architectuurcriteria

Algemeen uitgangspunt architectuur

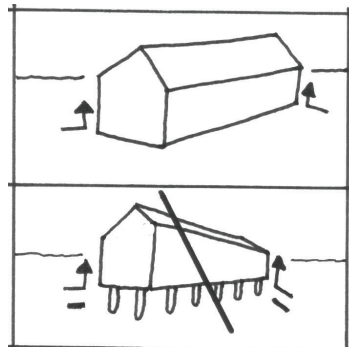
1. Bij architectonische wijzigingen van een traditioneel gebouw gaat het om het op een respectvolle wijze omgaan met overgeleverde architectonische elementen uit vervlogen tijden.
2. Het respectvol veranderen van een traditioneel gebouw kan zowel door aanpassing aan de bestaande architectuur als door het hanteren van een welbewust contrast.

Ligging in de omgeving en aansluiting maaiveld

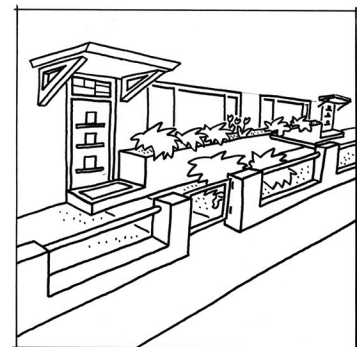
3. De individuele gebouwen ondersteunen het stedenbouwkundige geheel (ensemble) waar ze deel van uitmaken.
4. De gebouwen rijzen direct op vanuit het maaiveld, ze staan op de grond. De indruk van een zwevend gebouw is niet toegestaan. De toepassing van een plint is een goed middel om het gebouw duidelijk aan het maaiveld te verankeren.
5. Extra aandacht gaat uit naar de vormgeving van de voordeur en de entreepartij (nissen, luifels, omlijsting, stoep en dergelijke).
6. Erfafscheidingen ondersteunen het karakter van het traditionele gebouw, zoals: hagen, stenen muurtjes en smeedijzeren hekwerken.



1, 3



4



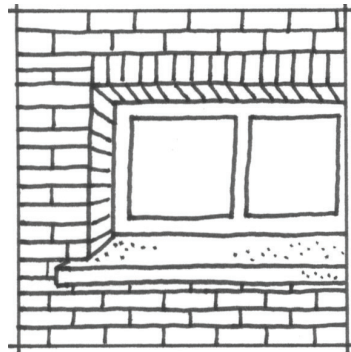
5

Massa en gevelcompositie

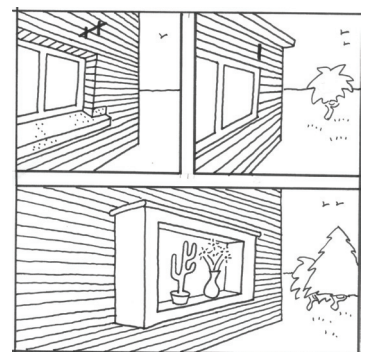
7. De gebouwen hebben een totaalcompositie. Nieuwe onderdelen waaronder aan- en uitbouwen, **bijgebouwen**, gevelwijzigingen, dakvergrotingen en dakkapellen, vormen hiermee een eenheid en verstoren de totaalcompositie niet.
8. **Bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) moeten duidelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en sober worden uitgevoerd. Er moet een afgewogen en onderbouwde relatie met de architectuur van het hoofdgebouw worden gerealiseerd: aansluitend, contrasterend of neutraal.**
9. Het bouwvolume en de plastic van de gevel worden bepaald door een beheerst spel van ingetogen vormen, passend bij de traditionele architectuur.
10. De gevel wordt bepaald door een compositie van gaten in muren voor ramen en deuren.
11. De ramen zijn op een welbewuste wijze in het muurvlak geplaatst (van een diepe, een gewone tot geen negge) of de ramen zijn omkaderd en steken mogelijk buiten het muurvlak (het zogenoemde bloemenvenster).
12. **Bijgebouwen en aanbouwen** zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en passen bij de architectuur van het traditionele gebouw.
13. Vanwege het beeldbepalende karakter van erkers, dakkapellen en dakopbouwen moeten zij voor wat betreft vorm, maat, schaal, kleur en verfijning van detaillering passen bij de architectuur van het traditionele gebouw. Dit sluit overigens verrassende, eigentijdse interpretaties en vormgeving niet uit.
14. Een dakkapel mag de daklijn niet aantasten en de contouren van het dak mogen vanaf de openbare weg gezien niet onderbroken worden. Onder die voorwaarden wordt bij een dakvlak over twee bouwlagen een dakkapel in de hoogste laag niet uitgesloten.



7

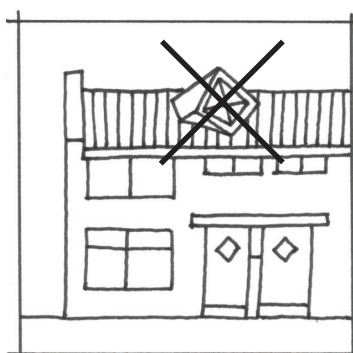


9

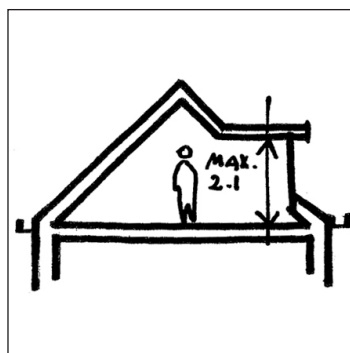


11

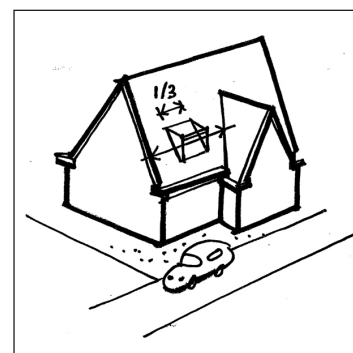
15. Bij langskappen (daken evenwijdig aan de straat) op rijenwoningen zijn dakkapellen alleen aan de achterzijde mogelijk. De zijkant van een dakkapel aan de achterkant moet 0,50 meter afstand houden tot het hart van de bouwmuur.
15. Een dakkapel aan de straatzijde is **onder voorwaarden** mogelijk; dit wordt per geval beoordeeld en altijd aan de welstandscommissie voorgelegd. Dakkapellen aan de straatzijde moeten in ieder geval voldoen aan de volgende criteria: zij passen in het geheel van de architectuur, zijn ingetogen vormgegeven en gematerialiseerd, en laten de oorspronkelijke dakvorm intact of zij zijn in het oorspronkelijke ontwerp van het gebouw meegenomen. **De dakkapel blijft altijd ondergeschikt aan het dakvlak.**
16. Dakkapellen aan de straatzijde hebben een maximale breedte van $\frac{1}{3}$ deel van het dakvlak of het betreffende deel van het dakvlak; de afstand tot de dakvoet is minimaal 0,5 meter; de afstand tot de zijgevel is minimaal 1 meter; de afstand tot het hart van een gezamenlijke bouwmuur is minimaal 0,5 meter; de inwendige hoogte is maximaal 2,10 meter. De dakkapel blijft minimaal 0,5 meter vrij van secundaire volumes.
Bij schildkappen voor de breedte van het dakvlak aanhouden: $\frac{1}{3}$ van de breedte van het betrokken dakvlak op de gemiddelde hoogte van de dakkapel.
17. Bij een uitgesproken symmetrische kap aan de kant van de openbare ruimte moeten dakkapellen symmetrisch worden geplaatst, in identieke of spiegelbeeldige uitvoering. Plaatsing van een enkele, asymmetrische dakkapel is mogelijk, maar slechts tot de helft van $\frac{1}{3}$ van de breedte van het dakvlak, zodat er ruimte overblijft voor latere toevoeging van een tweede dakkapel.



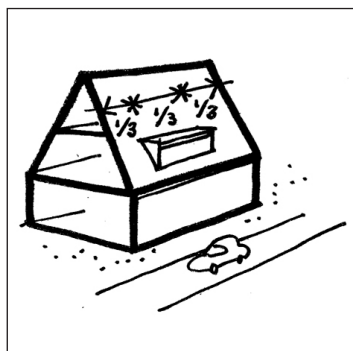
14



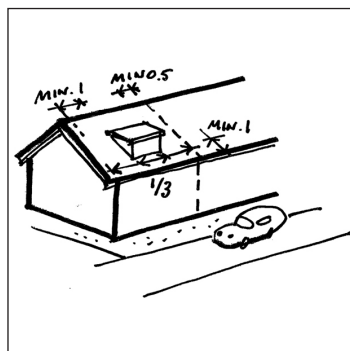
16



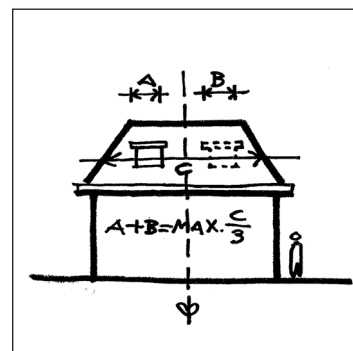
16



16

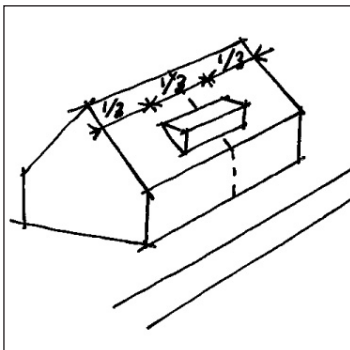


16

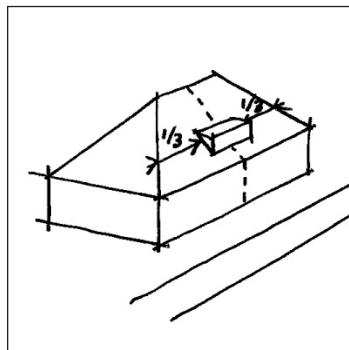


17

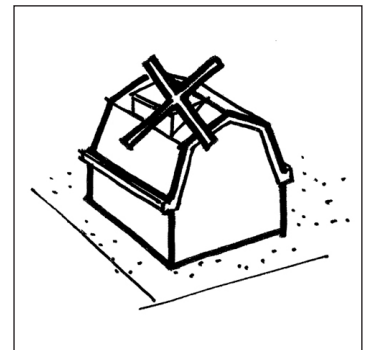
18. Bij twee-onder een-kap-woningen met een kap over twee woonlagen mag een dakkapel aan de straatzijde doorlopen over twee woningen met een breedte van maximaal eenderde van de breedte van het betrokken dakvlak en symmetrisch in de kap. Bij schildkappen hiervoor aanhouden eenderde van de breedte van het betrokken dakvlak op de gemiddelde hoogte van de dakkapel.
19. Bij dwarskappen (kappen die dwars of haaks op de weg liggen) die zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied, moet de dakkapel zoveel mogelijk naar de achtergevel worden geplaatst en in ieder geval 1,00 meter terugliggen van de voorgevel.
20. Bij dakkapellen die niet aan de openbare ruimte liggen zijn de welstandscriteria gelijk aan de sneltoetscriteria maar heeft de commissie de mogelijkheid om de criteria te verruimen als een specifieke omstandigheid dat mogelijk maakt.
21. Geen dakkapellen zijn toegestaan op hoogste, flauw hellende, deel van een mansardekap.
22. Garagedeuren, rolluiken en zonweringen domineren niet de gevel en passen bij de architectuur van het traditionele gebouw.
23. Reclames zijn ingetogen, zijn een ondergeschikt element in de totale gevel en zijn passend bij de traditionele architectuur. Nadere criteria voor reclame-uitingen worden gegeven bij de betreffende gebieden.
24. Luifels moeten passen bij de traditionele architectuur. Modern vormgegeven luifels over de volle breedte van een pand zijn daarom over het algemeen niet toegestaan.
25. Erfafscheidingen achter de woning of ernaast voor zover niet liggend aan de openbare ruimte, zijn tot 2 meter hoogte vergunningsvrij. Hogere erfafscheidingen zijn niet toegestaan. Uitvoering en materialisering van vergunningsvrije erfafscheidingen zijn opgenomen in het hoofdstuk "wensenlijst ten aanzien van het vergunningsvrije bouwen".
26. Voor erfafscheidingen zijn de sneltoetscriteria in principe ook de welstandscriteria. De commissie kan de mogelijkheden verruimen als de specifieke situatie dat toelaat of wenselijk maakt.



18



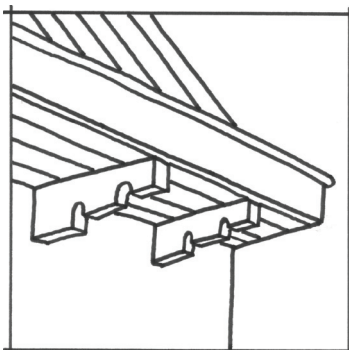
18



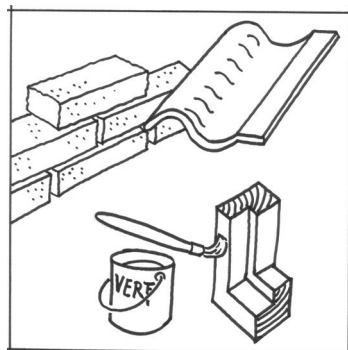
21

Detaillering, materiaal en kleur

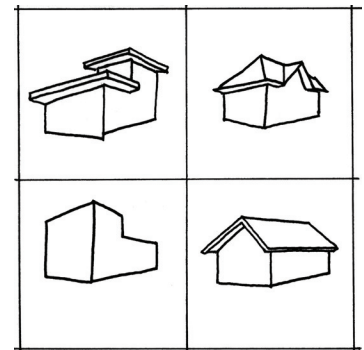
27. De detaillering, zoals van ramen, daklijsten, goten en dakkapellen, is ambachtelijk verfijnd.
28. De hoofdmaterialen bestaan uit traditionele hoogwaardige materialen, zoals bijvoorbeeld aardkleurige bakstenen, natuursteen, geschilderd stucwerk, geschilderd hout, dunne staalprofielen voor de ramen en keramische pannen voor de daken.
29. De gebouwen zijn op een passende wijze bovenaan beëindigd. Dit geldt zowel voor schuine als platte daken. Hierbij valt te denken aan een overstekend dak of overstekende dakgoot of een vrijstaand gevelvlak voor het dak. (Zo is bijvoorbeeld een grof boeiboord met een onbehandelde vlakke aluminium daktrim niet toegestaan.)
30. De toegepaste materialen ondersteunen de totaalcompositie van het bouwwerk. Sterk contrasterende materialen, zoals bijvoorbeeld kunststof golfplaten, zijn niet toegestaan.
31. De detaillering van kozijnen, ramen, deuren, bij- en opbouwen en dergelijke moet verfijnd zijn. Dit geldt ook voor kunststoftoepassingen. Bovendien draagt de detaillering bij aan een gelijkmatige veroudering van de gevel (zoals de toepassing van dakoverstekken en waterslagen).
32. Materialen zijn kwalitatief hoogwaardig en zijn passend bij de traditionele architectuur. Bovendien moeten de materialen in de loop van de tijd op een gelijkmatige manier verouderen.
33. Het kleurenpalet van de gebouwen bestaat uit traditionele kleuren, zoals de natuurlijke kleuren van bakstenen en klassieke kleuren.
34. In de kleurstelling van de gebouwen zijn de kleuren onderling op een harmonieuze manier samengevoegd tot een geheel. Passende accenten zijn daarin toegestaan voorzover ze de algehele architectonische werking niet teniet doen.



27



28



29

3.3.2 Modernistische architectuur



Kenmerken

Modernistische architectuur vindt zijn oorsprong in het Modernisme. Deze stroming in kunst en architectuur is ontstaan aan het eind van de negentiende eeuw en breekt welbewust met de traditionele stijlen. In plaats daarvan baseert men zich op de verworvenheden van de moderne tijd: techniek, snelheid, abstractie en openheid. Nieuwe techniek maakt het mogelijk efficiënte en hygiënische woningen, scholen, fabrieken en kantoren te bouwen. De architectuur staat voor het moderne ideaal van een totale beheersing van de stad en het leven. De architectuur straalt dit optimisme ook daadwerkelijk uit. De expressie van gebouwen zit in het grote gebaar. Het gebruik van ornamenten wordt vermeden. Met de modernistische architectuur zijn grote stromingen, zoals de Stijl en het Bauhaus verbonden, evenals architecten met een grote faam, zoals: Rietveld, Oud en Duiker in Nederland, Gropius en Van der Rohe in Duitsland en Le Corbusier in Frankrijk.

In de jaren vijftig zijn er in Heiloo moderne gebouwen gebouwd, waaronder villa's, bungalows en scholen in een ingetogen functionele stijl. Vanaf de jaren tachtig van de vorige eeuw kent de modernistische architectuur wederom een revival.

Nieuwe Bouwen

De term Nieuwe Bouwen wordt gebruikt voor de architectuur die ontstaat tussen 1925 en 1940. Deze architectuurstroming wordt gekenmerkt door grote ramen, de toepassing van betonnen constructies en stalen ramen, veel licht in de gebouwen, een heldere en sobere opzet van plattegrond en gevel, en de uitbanning van overbodige details en ornamenten. Het uitgangspunt voor het ontwerp is zijn functie. Grondige analyse van de ontwerpopgave en de toepassing van nieuwe bouwmaterialen als gewapend beton en staal leveren als vanzelf de juiste vorm en schoonheid op. Hoewel er in Heiloo geen gebouwen uit de bloeiperiode van deze architectuurstijl zijn te vinden, zijn er wel een aantal nieuwere voorbeelden, zoals de in de jaren zestig geplaatste bushokjes aan de Heerenweg en de industriegebouwen van de Campina-fabriek.



Ingetogen/Functioneel

De architectuur van de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw borduurt voort op de principes van licht, lucht en ruimte van het Nieuwe Bouwen. Na de tweede wereldoorlog zorgde het Marshallplan voor een hernieuwd optimisme in Nederland. De amerikanisering in de vorm van suburbanisatie, aanleg van het rijkswegennet, industrialisatie en komst van nieuwe huishoudelijke apparaten, leidde tot een algehele modernisering van de samenleving, waaronder ook het bouwen. In de architectuur wordt arbeidsethos en optimisme gekoppeld aan naoorlogse soberheid. Het is strak maar toch ook vriendelijk. De architectuur is transparant maar heeft ook de uitstraling van huiselijke geborgenheid. Karakteristiek zijn de flauw hellende zadel- en lessenaarsdaken, grote ramen, heldere metselwerkvlakken in lichte kleuren en stalen hekken. Deze architectuur komt in Heiloo vooral voor in Zuid (2g), Oost (2e), Noordwest (2f), en Blockhovepark (2b).

151



Hedendaags modernistische architectuur

In de jaren tachtig komt de moderne vormtaal hernieuwd naar voren. Een jonge generatie architecten grijpt terug op de modernistische architectuurtraditie, echter zonder een idealistische gerichtheid. De inspiratie wordt geput uit de esthetiek van het Nieuwe Bouwen. Het gebruik van de computer doet zijn intrede in het ontwerpproces, waardoor ook complexe vormen en constructies realiseerbaar worden. Maar het blijft gaan om de grote lijnen van de vorm. De hedendaags modernistische architectuur is gericht op abstractie en niet op herkenbaarheid, zoals een puntdak. De vormen moeten voor zich spreken. Strakke gebouwen met een krachtige vorm zijn het resultaat. Materialen als beton, baksteen, glas,

golfplaten en onbehandeld hout worden tot een esthetisch geheel samengevoegd. Aansprekende Heillose voorbeelden zijn de woningen in de wijk Egelshoek en een strakke villa aan de Laan van Zeeman.

De opgave

Gebouwen in de modernistische architectuurstijl hebben over het algemeen een krachtige eigen zeggingskracht. Bij verbouwing van deze gebouwen moet deze zeggingskracht gehandhaafd blijven. Om een passende verbouwing, bijvoorbeeld een dakopbouw, te maken moet over het algemeen gewerkt worden in de trant van het bestaande gebouw. De verhoudingen tussen open en gesloten, horizontaal en verticaal, ruw en glad, lichte en donkere kleuren vragen om een secuur ontwerp. Het vraagt van de ontwerper inlevingsvermogen in de architectonische taal van het bestaande moderne gebouw.

Welstands-luwheid

Het experiment voor welstands-luwheid heeft op dit moment geen betrekking op modernistische architectuur. Niet uitgesloten is dat dit in de toekomst wel het geval zal zijn middels nieuwbouw. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven waar - en onder welke randvoorwaarden- dit mogelijk aan de orde is.



Modernistische architectuurcriteria

Algemeen uitgangspunt architectuur

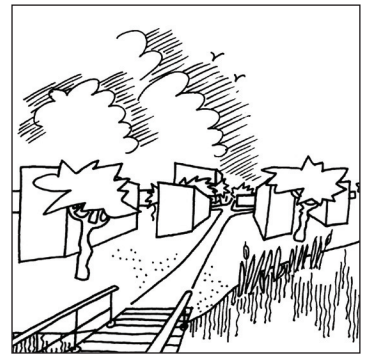
1. In de architectuur moet de esthetiek van de moderne uitgangspunten, zoals licht, lucht en ruimte, een geloof in de vooruitgang, en onderscheiding ten opzichte van het verleden, tot uitdrukking worden gebracht.
2. Abstractie en heldere geometrische vormen zijn de hoofdkenmerken van deze architectuur.

Ligging in de omgeving en aansluiting maaiveld

3. De gebouwen staan (overwegend) los van elkaar.
4. De gebouwen en het groen ondersteunen elkaar.
5. Bij een hoekpand op een kruising van wegen wordt de zijgevel ook als voorgevel gezien.
6. De aansluiting aan het maaiveld verloopt van direct op de grond staand (als een doos) tot zwevend boven de grond. De gebouwen lijken niet verankerd.
7. Erfafscheidingen ondersteunen het karakter van het moderne gebouw, zoals **bijvoorbeeld**: betonnen muurtjes met een metalen buishekwerk.
8. Erfafscheidingen achter de woning of ernaast voor zover niet liggend aan de openbare ruimte, zijn tot 2 meter hoogte vergunningsvrij. Hogere erfafscheidingen zijn niet toegestaan. Uitvoering en materialisering van vergunningsvrije erfafscheidingen zijn opgenomen in het hoofdstuk "wensenlijst ten aanzien van het vergunningsvrije bouwen".



1

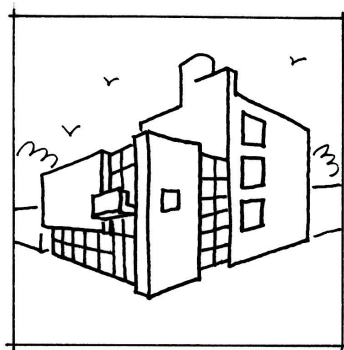


3, 4

9. Voor erfafscheidingen zijn de sneltoetscriteria in principe ook de welstandscriteria. De commissie kan de mogelijkheden verruimen als de specifieke situatie dat toelaat of wenselijk maakt.

Massa en gevelcompositie

10. De gebouwen bestaan uit een evenwichtige compositie van massa's, horizontale en verticale elementen, open en gesloten vlakken.
11. Nieuwe onderdelen waaronder bijbehorende bouwwerken, gevelwijzigingen, dakvergrotingen, **dakkapellen en erfafscheidingen**, vormen een eenheid met de totaalcompositie en verstoren het geheel niet.
12. De vorm van het hoofdgebouw is veelal rechthoekig.
- ~~11. De maatvoering van het bouwvolume is afgestemd op een optimale daglichttoetreding in het interieur.~~
13. De gevelcompositie is gebaseerd op principes van evenwicht tussen open/ gesloten, horizontaal/verticaal, ritme en verstrooiing.
14. **Bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) moeten duidelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en sober worden uitgevoerd. Er moet een afgewogen en onderbouwde relatie met de architectuur van het hoofdgebouw worden gerealiseerd: aansluitend, contrasterend of neutraal.**
15. Een dakopbouw moet voor wat betreft massa en gevel een duidelijke relatie aangaan met de onderbouw. Dit sluit overigens een welbewust contrast tussen dakopbouw en onderbouw niet uit.



10

16. Alle onderdelen van het modernistische gebouw, waaronder borstweringen, luifels, luiken, dakoverstekken, erkers, dakkapellen en dakopbouwen, moeten voor wat betreft vorm, maat, schaal, kleur en verfijning van detaillering passen bij de modernistische architectuur van het gebouw. Dit sluit overigens verrassende interpretaties en vormgeving niet uit.
17. Garagedeuren en niet doorzichtige rolluiken domineren niet de gevel en passen bij de architectuur van het modernistische gebouw.
18. Reclame moet duidelijk geïntegreerd zijn in het geheel van het gebouw en als een verrijking van het modernistische gebouw worden vormgegeven. **Nadere criteria voor reclame-uitingen worden gegeven bij de betreffende gebieden.**

Textuur, materiaal, kleurstelling en detaillering

19. De gevels bestaan uit een evenwichtige compositie van dichte en open, gladde en ruwe, donkere en lichte gevelmaterialen.
20. De kleuren moeten, in harmonie of in een welbewust contrast, passen bij de kleuren van het modernistische gebouw.
21. De strakke modernistische architectuur kan worden verlevendigd door heldere kleuraccenten.
22. De detaillering van kozijnen, ramen, deuren, dakkapellen, bij- en opbouwen en dergelijke moet passen bij de modernistische architectuur. Dit geldt ook voor kunststoftoepassingen. Bovendien draagt de detaillering bij aan een gelijkmatige veroudering van de gevel (zoals de toepassing van dakoverstekken en waterslagen).
23. Materialen zijn kwalitatief hoogwaardig en zijn passend bij de modernistische architectuur. Bovendien moeten de materialen in de loop van de tijd op een gelijkmatige manier verouderen. Wil men het stralende karakter van het modernistische gebouw goed tot zijn recht laten komen dan moet in veel gevallen regelmatig onderhoud aan deze gebouwen worden gepleegd.



3.3.3 Seriematige architectuur



Kenmerken

De bloeiperiode van de seriematige architectuur ligt in de wederopbouwtijd na de Tweede Wereldoorlog. In Heiloo moesten, net als elders in Nederland, op grote schaal woningen worden gebouwd. Industrialisatie zorgde voor efficiënte bouwmethoden. Voor het ideaal van sociale gelijkheid staat het rijtjeshuis met zijn doorzonkamer model. Een type huis dat voor (bijna) iedereen geschikt wordt geacht. In Heiloo zijn ook hier en daar enkele seriematige gestapelde appartementencomplexen gebouwd, zoals in Wilgenlaan (2d) en Plan Bouwcamp (2h).

De doorzonwoning wordt veelal om en om gespiegeld en vervolgens geschakeld tot rijenwoningen. Kenmerkend voor de rijenwoningen is het doorlopende flauw hellende zadeldak, veelal zonder dakkapellen, en een eenvoudig gootdetail. De architectuur wordt gekenmerkt door ritmische herhaling en soberheid. De gevels zijn opgebouwd uit dichte en open vlakken die zich op een heldere manier ten opzichte van elkaar verhouden. De kopgevels bestaan in veel gevallen uit gemetselde gevels zonder ramen. De woningen hebben meestal een ondiepe voortuin aan de straat. De achtertuin is doorgaans dieper en is privé. Herhaling van de rijtjes levert rustige woonstraten op. Mooie voorbeelden van de naoorlogse seriematige architectuur zijn te vinden in Plan Oost I (2e), Bouwcamp (2h), Plan West 2 (2h) en Zuid (2g). Maar ook na de wederopbouwperiode blijft de seriematige rijenwoning populair. Zo zijn ook in de wijk Ypstein uit de negentiger jaren van de vorige eeuw hiervan voorbeelden aan te treffen.



De opgave

De architectonische opgave bestaat uit het vinden van een evenwicht tussen de ritmische opbouw van het totale gebouw en de vergroting van een enkele woning daarin. Deze individuele vergroting kan in sommige gevallen zeker de architectonische beleving van het gehele gebouw verlevendigen. Bij vergrotingen valt te denken aan een kapvergroting, dakkapel of een erker, en het toevoegen van massa aan de uiteinden. Als eenmaal een goede oplossing voor dit soort verbouwingen is gevonden kan deze nieuwe toevoeging mogelijk als standaard of trendsetter voor naburige panden worden gebruikt. De architectonische eenheid van het geheel moet voorop staan. Daarbij moet ook worden betrokken dat meerdere blokken bij elkaar gemeenschappelijke openbare ruimten, zoals een straat, plein of plantsoen, vormen. Overigens is het goed om hierbij nog eens te vermelden dat het bestemmingsplan in eerste instantie maatgevend is voor de omvang, de contour, van de vergroting van het bouwvolume.

Daarbij zou de gemeente willen bevorderen om gesloten kopgevels van rijen op een passende wijze te voorzien van openingen, met ramen, erkers, openslaande deuren en dergelijke. Hierdoor wordt de sociale veiligheid bevorderd. In sommige gevallen is het zelfs mogelijk om op de koppen van de gebouwen een bouwkundig accent aan te brengen. Dit is alleen toegestaan wanneer dit ook daadwerkelijk een stedenbouwkundige meerwaarde oplevert, zoals bijvoorbeeld op een kruispunt van wegen, en past in het bestemmingsplan.

157

Welstands-luwheid

Het experiment voor welstands-luwheid heeft voor een groot deel betrekking op seriematige architectuur, met name in Plan Oost en in Zuid. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven waar - en onder welke randvoorwaarden- dit aan de orde is.

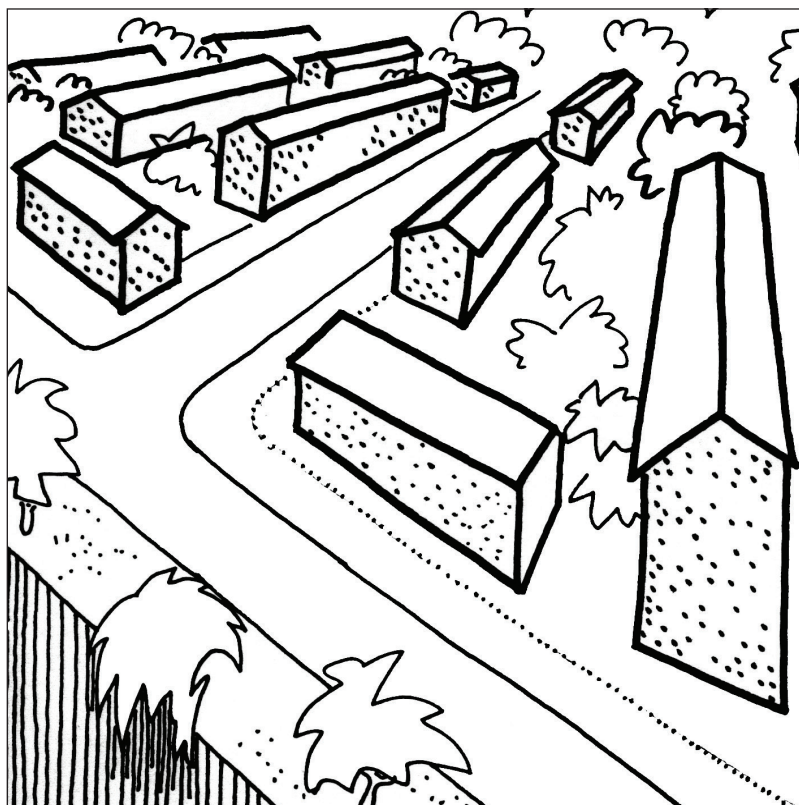
Seriematige architectuurcriteria

Algemeen uitgangspunt architectuur

1. Bij de verandering van seriematige architectuur, zoals dakkapellen, gevelwijzigingen en dakvergrotingen, gaat het bij uitstek om het vinden van een evenwicht tussen deel en geheel, oftewel tussen een individuele verandering enerzijds en de uitdrukking van het geheel anderzijds. De verandering kan zowel in harmonie met het bestaande gebouw worden vormgegeven als daarmee een bewust contrast aangaan.
2. Het beleid van de gemeente is erop gericht om voor seriematige architectuur te komen tot zogenaamde 'trendsetter-ontwerpen'. Een trendsetter-ontwerp is een voorbeeldig plan voor een verandering van een woning, zoals een dakkapel of dakopbouw. De ruimtelijke samenhang van de openbare ruimte is in veel gevallen gebaat bij gelijkvormige oplossingen voor seriematige architectuur. De welstandscommissie stelt vast of een bepaald ingediend plan de status van een trendsetter krijgt. Bij de afdeling bouw en woningtoezicht van de gemeente Heiloo zijn de trendsetterontwerpen op te vragen. Elk plan dat ingediend wordt overeenkomstig het trendsetter-ontwerp wordt automatisch goedgekeurd door de welstandscommissie. Overigens staat het burgers altijd vrij om een ander plan in te dienen dan het trendsetter-ontwerp. Dit ontwerp wordt vervolgens door de welstandscommissie beoordeeld op basis van de criteria van seriematige architectuur. Het is immers niet de bedoeling van de trendsettermethode de dynamiek van het vakgebied architectuur in te perken.

Ligging in de omgeving en aansluiting maaiveld

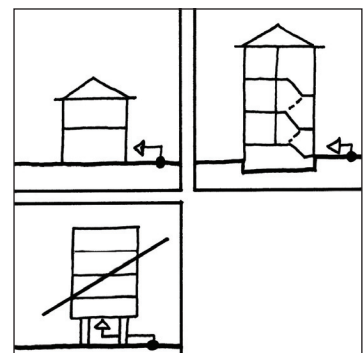
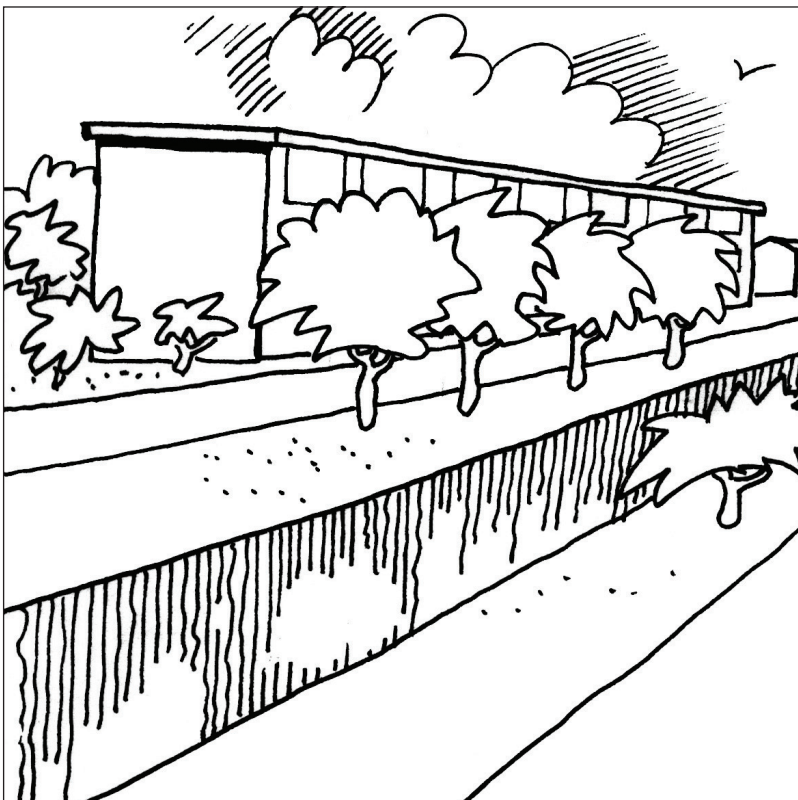
3. De gebouwen in hun geheel staan los van elkaar in een open verkavelingvorm.



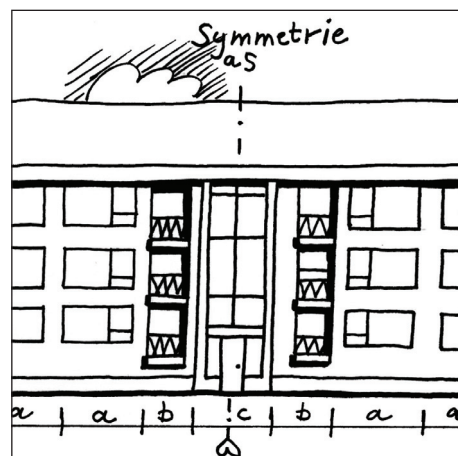
4. De gebouwen vormen met elkaar rustige openbare ruimten, zoals straten en plantsoenen.
5. Tussen voordeur en straat ligt een voorgebied/voortuin.
6. De gebouwen zijn visueel verankerd aan het maaiveld.
7. Erfafscheidingen ondersteunen het karakter van het seriematige gebouw als geheel. Uniformiteit in erfafscheidingen beïnvloeden over het algemeen op een positieve manier de ruimtelijke werking van de openbare ruimte waaraan zij zijn gelegen.
8. Erfafscheidingen achter de woning of ernaast voor zover niet liggend aan de openbare ruimte, zijn tot 2 meter hoogte vergunningsvrij. Hogere erfafscheidingen zijn niet toegestaan. Uitvoering en materialisering van vergunningsvrije erfafscheidingen zijn opgenomen in het hoofdstuk "wensenlijst ten aanzien van het vergunningsvrije bouwen".
9. Voor erfafscheidingen zijn de sneltoetscriteria in principe ook de welstandscriteria. De commissie kan de mogelijkheden verruimen als de specifieke situatie dat toelaat of wenselijk maakt.

Massa en gevelcompositie

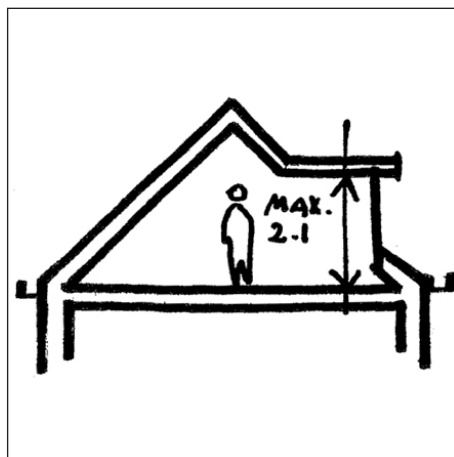
10. Nieuwe bouwdelen, zoals dakvergrotingen, dakkapellen, erkers, aan- en uitbouwen vormen, in harmonie of contrast, een eenheid met het totale gebouw en met de gebouwen uit de naaste omgeving.



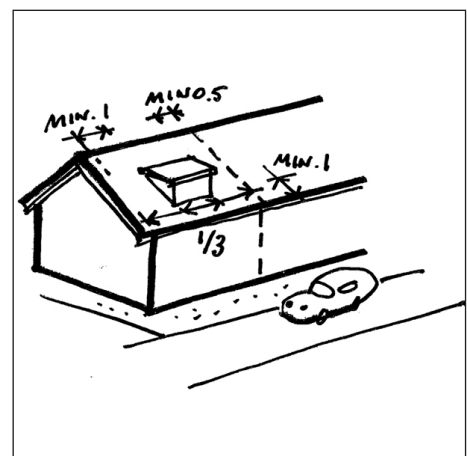
11. Gevelwijzigingen en andere veranderingen van de gebouwen respecteren de ritmische opzet van de totale gevelcompositie. **Als de gevelwijziging in een ritmische gevelopzet het dichtmaken van een raam(deel) betreft, dan moet dat worden uitgevoerd in een materiaal met een gelijke uitstraling, zoals geëmailleerd glas.**
12. De eerste verandering van een rijtjeswoning van seriematige architectuur moet zowel in zijn enkelvoudigheid passend zijn in het gehele bouwwerk, alsook passend zijn wanneer deze verandering over het gehele gebouw is doorgezet. (Zie punt 2 over de trendsettermethode)
13. Het verbijzonderen van kopgevels wordt, mits dit stedenbouwkundige is toegelaten, door de gemeente gestimuleerd. Bij veranderingen van kopgevels is het derhalve aan te raden om vooraf overleg te voeren met bouw en woningtoezicht en de afdeling ruimtelijke ordening van de gemeente.
14. De verbijzonderingen van kopgevels, zoals erkers en ramen, zijn voor wat betreft maat, schaal, detaillering en kleur passend bij het gehele bouwwerk. Hierbij is een welbewust contrast niet uitgesloten.
15. Ondergeschikte onderdelen van het gebouw, zoals borstweringen, luifels boven voordeuren en luiken moeten zowel een verlevendiging zijn van de individuele woning als van het geheel.
16. Een dakopbouw moet minimaal 1,00 meter afstand houden tot een schoorsteen of moet daarmee zijn geïntegreerd.
17. Een dakkapel mag de daklijn niet aantasten en de contouren van het dak mogen vanaf de openbare weg gezien niet onderbroken worden. Onder die voorwaarden wordt bij een dakvlak over twee bouwlagen een dakkapel in de hoogste laag niet uitgesloten.



18. Een dakkapel aan de straatzijde is onder voorwaarden mogelijk; dit wordt per geval beoordeeld en altijd aan de welstandscommissie voorgelegd. Dakkapellen aan de straatzijde moeten in ieder geval voldoen aan de volgende criteria: zij passen in het geheel van de architectuur, zijn ingetogen vormgegeven en gematerialiseerd, en laten de oorspronkelijke dakvorm intact of zij zijn in het oorspronkelijke ontwerp van het gebouw meegenomen. De dakkapel blijft altijd ondergeschikt aan het dakvlak.
19. Dakkapellen zijn mogelijk aan de openbare zijde bij twee-onder-een-kap-woningen met een kap over twee woonlagen, te plaatsen in het onderste deel van het dakvlak.
20. Een dakkapel aan de kant van de openbare ruimte heeft een maximale breedte van $\frac{1}{3}$ deel van het dakvlak; de afstand tot de dakvoet is minimaal 0,5 meter; de afstand tot de zijgevel is minimaal 1 meter; de afstand tot het hart van een gezamenlijke bouwmuur is minimaal 0,5 meter; de inwendige hoogte is maximaal 2,10 meter. De dakkapel blijft minimaal 0,5 meter vrij van secundaire volumes als schoorstenen.
21. Bij twee-onder-een-kap-woningen met een kap over twee woonlagen mag een dakkapel aan de straatzijde doorlopen over twee woningen met een breedte van maximaal eenderde van de breedte van het betrokken dakvlak en symmetrisch in de kap.
22. Bij dakkapellen die niet aan de openbare ruimte liggen zijn de welstandscriteria gelijk aan de sneltoetscriteria maar heeft de commissie de mogelijkheid om de criteria te verruimen als een specifieke omstandigheid dat mogelijk maakt.
23. Bij het plaatsen van een grote serie gelijkvormige dakkapellen bij bijvoorbeeld een grootschalige renovatie, kan de commissie van de aangegeven maten en proporties van de dakkapellen doen afwijken mits er daarmee een nieuwe samenhang ontstaat.



20



20

24. Garagedeuren en niet doorzichtige rolluiken domineren niet de gevel en passen bij de architectuur van de seriematige architectuur.
25. Toepassing van reclame (bijvoorbeeld van een praktijk of winkel) moet voor wat betreft maat, schaal, kleur en vormgeving passen bij de seriematige architectuur. De reclame moet een verlevendiging zijn van de gevel maar is daarbij wel bescheiden van omvang en beheerst voor wat betreft zijn uitstraling. **Nadere criteria voor reclame-uitingen worden gegeven bij de betreffende gebieden.**

Textuur, materiaal, kleurstelling en detaillering

26. De materiaaluitdrukking en het kleurgebruik van de grote vlakken van de gevel zijn terughoudend en rustig.
27. De detaillering van kozijnen, ramen, deuren, dakkapellen, bij- en opbouwen en dergelijke moet passen bij de seriematige architectuur. Dit geldt ook voor kunststoftoepassingen. Bovendien draagt de detaillering bij aan een gelijkmatige veroudering van de gevel (zoals de toepassing van dakoverstekken en waterslagen).
28. Materialen zijn kwalitatief degelijk en zijn passend bij de seriematige architectuur. Bovendien moeten de materialen in de loop van de tijd op een gelijkmatige manier verouderen.

3.3.4 Kleinschalige architectuur

Kenmerken

Na de strakke en sobere architectuur van de zestiger jaren van de vorige eeuw ontstaat in de zeventig jaren het verlangen naar een meer herbergzame architectuur en stedenbouw. Kleinschaligheid en de menselijke maat worden het devies. De straat wordt omgevormd tot woonerf. Terug naar de grond, 'in contact met Moeder Aarde', in een woning en een woonomgeving waar niet alles er hetzelfde uitziet, maar die herkenbaar is. Afwisseling, geborgenheid en sociaal contact zijn de sleutelbegrippen. De identiteit van deze wijken bestaat voor een belangrijk deel uit de inrichting van de openbare ruimte. Zo zijn de perken ingeplant met struiken waardoor de geparkeerde auto's aan het zicht worden onttrokken. In Heiloo vinden we deze architectuur en stedenbouw terug in de wijk rond Het Malevoort. Ook in Boswijk is in de jaren tachtig dergelijke bebouwing gerealiseerd.

Vanaf de negentiger jaren is er vanuit milieubewustzijn een nieuwe architectuur in opkomst, de zogenaamde ecologische of organische architectuur.



Een verbrokkelde vorm

De architectuur wordt gekenmerkt door het streven naar een afwisselende en levendige vorm. De bouwmassa is opgedeeld in kleinere eenheden. Dakvlakken schieten door naar de begane grond en dakkapellen zorgen voor een verdere opdeling van de bouwmassa. De gevels worden verlevendigd door in- en uitsprongen, buitentrappen en dergelijke. In plattegrond en doorsnede worden rechte hoeken ingewisseld voor schuine. De gebouwen zweven niet boven de grond, maar zijn aards, ze rijzen direct op uit de grond. Bij woningen is de schuur vaak aan de straatzijde gelegen, hierdoor wordt een extra zone gemaakt naar de openbare ruimte.

De hoofdmaterialen bestaan uit: aardkleurige bakstenen, houten kozijnen, geverfde rabatdelen, antraciete betonpannen, betonstenen en prefab betonnen elementen. De ramen zijn niet meer volledig open puiken maar als 'gewone' gaten in een muur vormgegeven. De raampartijen kennen bijzondere vormen en roedeverdelingen en hebben soms een heldere kleur.

De ecologische of organische architectuur bedient zich van aan de natuur ontleende vormen. De gebouwen zijn niet strak maar ogenschijnlijk speels van opzet met rondingen, hoekverdraaiingen, en schuine daken of gekromde daken. Vaak licht aan het grondplan wel een geometrie ten grondslag, bijvoorbeeld geschakelde vijf- of zeshoeken. De toegepaste materialen, waaronder die van de gevels en de daken hebben in veel gevallen een lokale oorsprong, zoals leem, stro, riet en hout.

De opgave

Vanwege het verbrokkelde karakter en het neutrale materiaal- en kleurbeeld van deze architectuur kunnen kleinschalige gebouwen in principe goed veranderingen aan. Maar een bedreiging bestaat uit een verrommeling van het geheel. Daarbij is de bijzondere inrichting van de openbare ruimte essentieel voor de identiteit van deze wijken. Dit vraagt om optimaal beheer en onderhoud.



Welstands-luwheid

Het experiment voor welstands-luwheid heeft op dit moment geen betrekking op kleinschalige architectuur. Niet uitgesloten is dat dit in de toekomst wel het geval zal zijn middels nieuwbouw. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven waar - en onder welke randvoorwaarden- dit mogelijk aan de orde is.

Criteria kleinschalige architectuur

Algemeen uitgangspunt architectuur

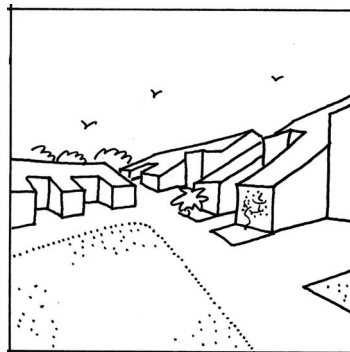
1. De architectuur is gericht op de vormgeving van een afwisselende en kleinschalige omgeving.

Ligging in de omgeving en aansluiting maaiveld

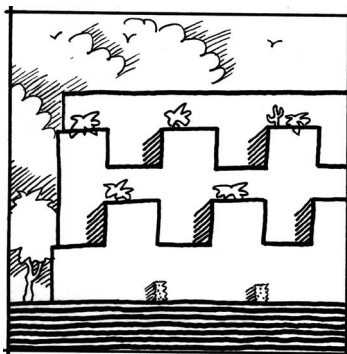
2. De gebouwen vormen met elkaar afwisselende openbare ruimten, parken en binnengebieden.
3. De vorming van intieme stedenbouwkundige plekken is het uitgangspunt.
4. De gebouwen zijn visueel verankerd aan het maaiveld.
5. Erfafscheidingen achter de woning of ernaast voor zover niet liggend aan de openbare ruimte, zijn tot 2 meter hoogte vergunningsvrij. Hogere erfafscheidingen zijn niet toegestaan. Uitvoering en materialisering van vergunningsvrije erfafscheidingen zijn opgenomen in het hoofdstuk "wensenlijst ten aanzien van het vergunningsvrije bouwen".
6. Voor erfafscheidingen zijn de sneltoetscriteria in principe ook de welstandscriteria. De commissie kan de mogelijkheden verruimen als de specifieke situatie dat toelaat of wenselijk maakt.

Massa en gevelcompositie

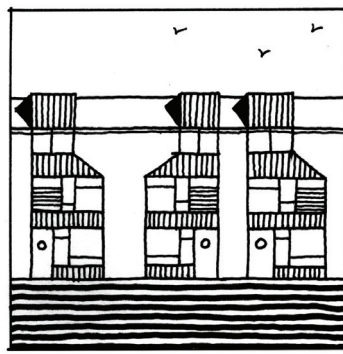
7. De maatvoering van de gebouwen is gebaseerd op de menselijke maat en is nooit overweldigend.



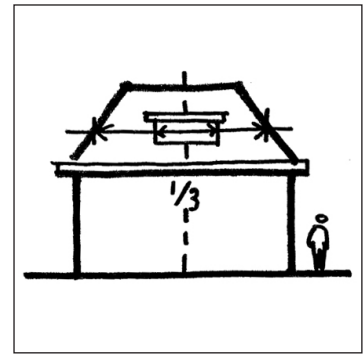
8. Het bouwvolume is afwisselend en kleinschalig.
9. Bij een hoekpand op een kruising van wegen wordt de zijgevel ook als voorgevel gezien.
10. (Grote) gebouwen worden verkleind door het opdelen van het bouwvolume in kleinere vormeenheden.
11. Het ritme van het kleinschalige gebouw moet gehandhaafd blijven.
12. Nieuwe toevoegingen, zoals aanbouwen en bijgebouwen, luifels en dakkapellen, zijn passend bij de kleinschalige architectuur van het gehele bouwwerk.
13. In het geval dat een dak twee verdiepingen hoog is, zijn er per verdieping één of meerdere dakkapellen toegestaan, mits passend bij de architectuur van het kleinschalige bouwwerk als geheel.
14. De gevelcompositie is gebaseerd op het principe van afwisseling en heeft een speels karakter.
15. Als richtlijn voor de proporties van dakkapellen kan het volgende worden aangehouden: dakkapellen aan de straatzijde hebben een maximale breedte van $\frac{1}{3}$ deel van het dakvlak of het betreffende deel van het dakvlak; de afstand tot de dakvoet is minimaal 0,5 meter; de afstand tot de zijgevel is minimaal 1 meter; de afstand tot het hart van een gezamenlijke bouwmuur is minimaal 0,5 meter; de inwendige hoogte is maximaal 2,10 meter. De dakkapel blijft minimaal 0,5 meter vrij van secundaire volumes. De aard van kleinschalige architectuur kan aanleiding zijn voor de commissie om deze randvoorwaarden te verruimen.



10

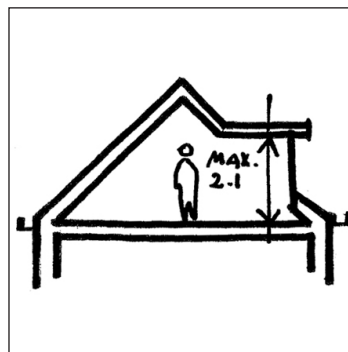


14

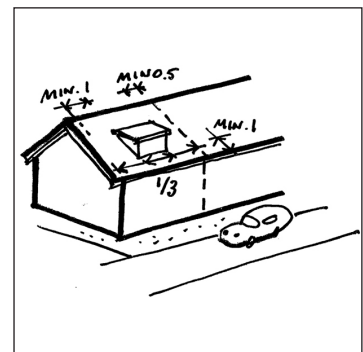


15

165

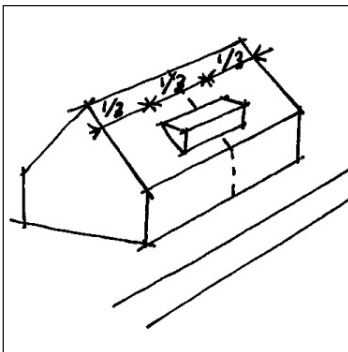


15

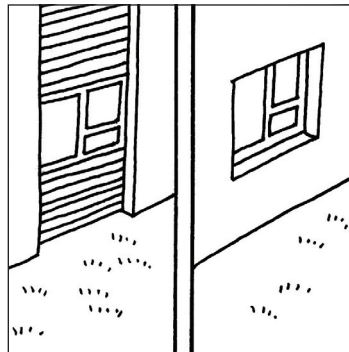


15

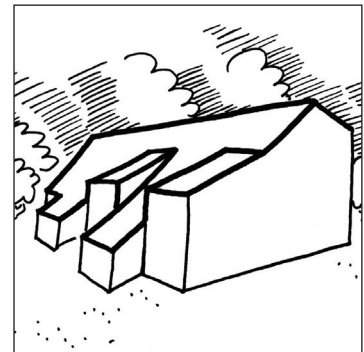
16. Bij twee-onder een-kap-woningen met een kap over twee woonlagen mag een dakkapel aan de straatzijde doorlopen over twee woningen met een breedte van maximaal eenderde van de breedte van het betrokken dakvlak en symmetrisch in de kap.
17. Bij dwarskappen (kappen die dwars of haaks op de weg liggen) die zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied, moet de dakkapel zoveel mogelijk naar de achtergevel worden geplaatst en in ieder geval 1,00 meter terugliggen van de voorgevel.
18. Bij dakkapellen die niet aan de openbare ruimte liggen zijn de welstandscriteria gelijk aan de sneltoetscriteria maar heeft de commissie de mogelijkheid om de criteria te verruimen als een specifieke omstandigheid dat mogelijk maakt.
19. Een raam is ofwel een gat in een muur, dan wel een onderdeel van een invulelement met betimmeringen of panelen.
20. Het dak is een belangrijk element in de verwezenlijking van een afwisselend en kleinschalig gebouw (zie 1 & 10). Ingrijpende vereenvoudigingen van de dakvorm zijn niet toegestaan.
21. Niet doorzichtige rolluiken domineren niet de gevel en passen bij de architectuur van het kleinschalige gebouw.
22. Garages zijn in kleinschalige architectuur nogal eens beeldbepalende elementen in de gevel. De vormgeving, materiaal en kleurtoepassing moet derhalve passen bij de architectuur van het kleinschalige gebouw als geheel.



16



19



20

23. Bij reclame, bijvoorbeeld van een praktijk of winkel, moet ernaar gestreefd worden om deze duidelijk geïntegreerd en **zo mogelijk** als een verrijking van het kleinschalige gebouw vorm te geven. **Nadere criteria voor reclame-uitingen worden gegeven bij de betreffende gebieden.**

Textuur, materiaal, kleurstelling en detaillering

24. De gevelmaterialen ondersteunen de levendige en kleinschalige expressie van de gebouwen.
25. Het kleurbeeld van de gebouwen bestaat overwegend uit aardse kleuren.
26. Heldere kleuren worden incidenteel toegepast in de gevel.
27. De detaillering van kozijnen, ramen, deuren, dakkapellen, bij- en opbouwen en dergelijke moet passen bij de kleinschalige architectuur. Dit geldt ook voor kunststoftoepassingen. Bovendien draagt de detaillering bij aan een gelijkmatige veroudering van de gevel (zoals de toepassing van dakoverstekken en waterslagen).
28. Materialen zijn kwalitatief hoogwaardig en zijn passend bij de kleinschalige architectuur. Bovendien moeten de materialen in de loop van de tijd op een gelijkmatige manier verouderen.

3.3.5 Mengvormen architectuur (eclectische architectuur)



Kenmerken

Mengvormen architectuur (ook wel eclectische architectuur genoemd) maakt doelbewust gebruik van herkenbare, overgeleverde vormen en elementen, zoals een schuin dak, erker, kroonlijst of klassieke kolom. Op die manier wordt aansluiting gezocht bij de belevingswereld van de beschouwer. Met deze vormen worden verhalen verteld en sferen opgeroepen. Eclectische gebouwen zijn op de eerste plaats ontworpen vanuit het beeld. Veel aandacht gaat dan ook uit naar de formele voorgevel. Vele middelen om een gevel te verfraaien worden ingezet, zoals symmetrie, een timpaan boven de entree, verschillende kleuren en reliëf in het metselwerk. In deze architectuur worden ook vrijelijk diverse materialen en kleuren toegepast, van baksteen, hout, wit, zwart tot zuurstokkleuren. Veel is mogelijk. In deze bouwstijl worden soms ook elementen van de gevel uitvergroot of overdreven.

Vanwege het opvallende karakter van de gebouwen geniet deze architectuur bijzondere populariteit bij bedrijven, winkels en horeca. Bekende Heilose voorbeelden zijn winkelcentrum 't Loo, Klein Varnebroek en het woongebouw Kennemerstaete.

Ook wordt in de stedenbouw uitgegaan van herkenbare ruimten, zoals duidelijk bepaalde straten, plantsoenen en pleinen. De wijk Ypestein Zuid is hiervan een mooi voorbeeld.

De opgave

Mengvormen architectuur heeft veelal een sterke eenduidige en formele architectonische uitdrukking. Bij verbouwingen of aanbouwen en bijgebouwen van dergelijke gebouwen moet dit beeld behouden blijven. In sommige gevallen kan dit aanpassen juist het best worden bereikt door een duidelijk contrast aan te brengen met het bestaande gebouw. Bestaand en nieuw blijven dan ieder hun eigen identiteit behouden.

Welstands-luwheid

Het experiment voor welstands-luwheid heeft incidenteel betrekking op mengvormenarchitectuur, met name in het Oosterbos en Zuid. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven waar - en onder welke randvoorwaarden- dit aan de orde is.

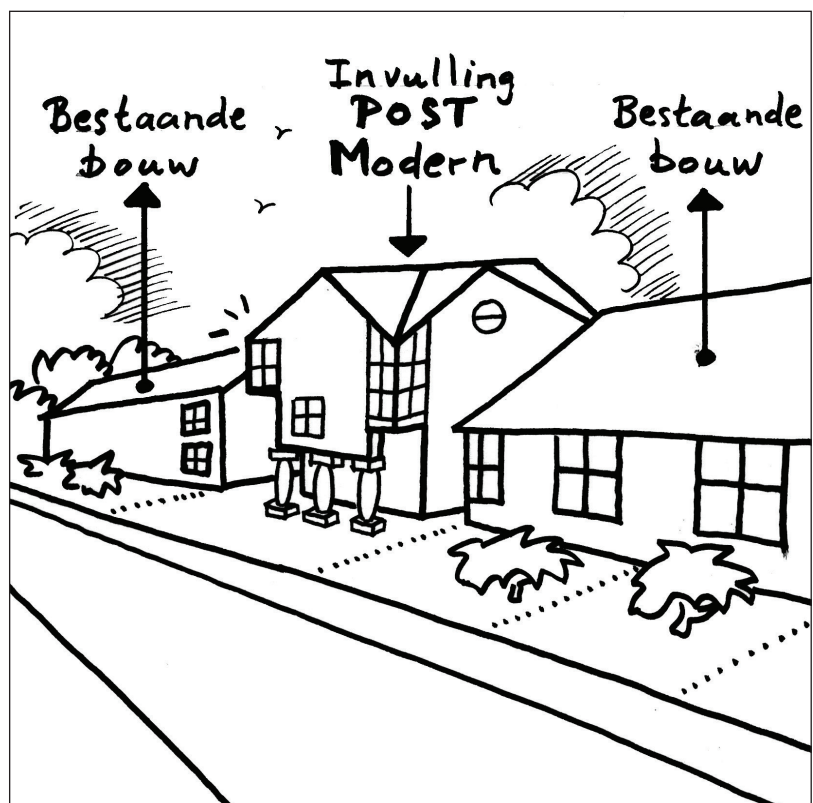


*Criteria mengvormenarchitectuur (eclectische architectuur)***Algemeen uitgangspunt architectuur**

1. Van deze architectuur zijn herkenbaarheid, fantasierijkheid en het leggen van verbindingen naar de omgeving de kenmerken.

Ligging in de omgeving en aansluiting maaiveld

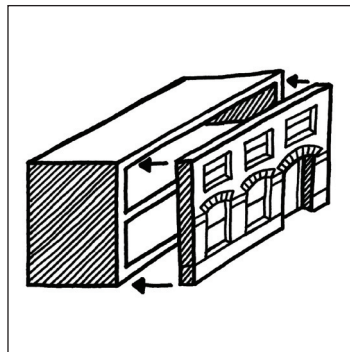
2. De gebouwen vormen met elkaar duidelijk herkenbare openbare en collectieve ruimten.
3. De gebouwen spelen een eigen opvallende rol in het stedenbouwkundige geheel.
4. Het gebouw is visueel verankerd aan het maaiveld.
5. De hoofdentree is duidelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
6. De entree van een gebouw is in vormgeving en materialisatie verbijzonderd.
7. Erfafscheidingen en overige inrichtingselementen vormen een eenheid met het hoofdgebouw.
8. Erfafscheidingen achter de woning of ernaast voor zover niet liggend aan de openbare ruimte, zijn tot 2 meter hoogte vergunningsvrij. Hogere erfafscheidingen zijn niet toegestaan. Uitvoering en materialisering van vergunningsvrije erfafscheidingen zijn opgenomen in het hoofdstuk "wensenlijst ten aanzien van het vergunningsvrije bouwen".



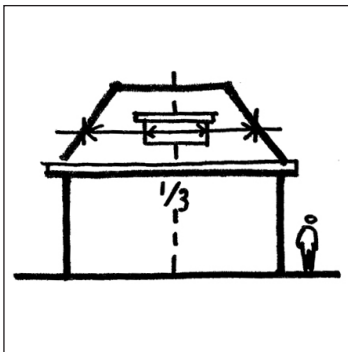
9. Voor erfafscheidingen zijn de sneltoetscriteria in principe ook de welstandscriteria. De commissie kan de mogelijkheden verruimen als de specifieke situatie dat toelaat of wenselijk maakt.

Massa en gevelcompositie

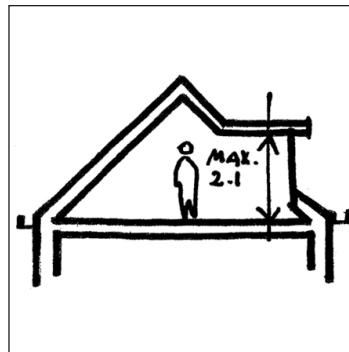
10. Het bouwvolume kan bestaan uit een samenstelling van verschillende vormen passend binnen het 'verhaal' van de architectuur als geheel.
11. De formele voorgevel is het hoofdelement van het postmoderne gebouw.
12. Bij hoekpanden wordt de zijgevel opgevat als voorgevel.
13. Het gebouw moet een afgewogen gevelcompositie hebben.
14. Dak en gevelbeëindiging zijn belangrijke sprekende elementen van de gemengde architectuur.
15. Dak en onderbouw vormen een eenheid.
16. Dakopbouwen, dakkapellen en bijbehorende bouwwerken moeten bijdragen aan de architectonische uitdrukking van het gebouw als geheel.
17. Een dakkapel aan de straatzijde is onder voorwaarden mogelijk; dit wordt per geval beoordeeld en altijd aan de welstandscommissie voorgelegd. Dakkapellen aan de straatzijde moeten in ieder geval voldoen aan de volgende criteria: zij passen in het geheel van de architectuur, zijn ingetogen vormgegeven en gematerialiseerd, en laten de oorspronkelijke dakvorm intact of zij zijn in het oorspronkelijke ontwerp van het gebouw meegenomen. De dakkapel blijft altijd ondergeschikt aan het dakvlak.



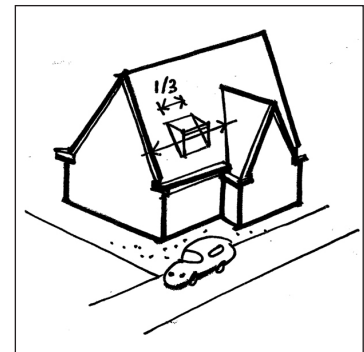
18. Als richtlijn voor de positionering en proporties voor dakkapellen aan de straatzijde geldt: een maximale breedte van $\frac{1}{3}$ deel van het dakvlak of het betreffende deel van het dakvlak; de afstand tot de dakvoet is minimaal 0,5 meter; de afstand tot de zijgevel is minimaal 1 meter; de afstand tot het hart van een gezamenlijke bouwmuur is minimaal 0,5 meter; de inwendige hoogte is maximaal 2,10 meter. De dakkapel blijft minimaal 0,5 meter vrij van secundaire volumes.
Bij schildkappen voor de breedte van het dakvlak aanhouden: $\frac{1}{3}$ van de breedte van het betrokken dakvlak op de gemiddelde hoogte van de dakkapel.
19. Bij een uitgesproken symmetrische kap aan de kant van de openbare ruimte moeten dakkapellen symmetrisch worden geplaatst, in identieke of spiegelbeeldige uitvoering. Plaatsing van een enkele, asymmetrische dakkapel is mogelijk, maar slechts tot de helft van $\frac{1}{3}$ van de breedte van het dakvlak, zodat er ruimte overblijft voor latere toevoeging van een tweede dakkapel.
20. Bij twee-onder-een-kap-woningen met een kap over twee woonlagen mag een dakkapel aan de straatzijde doorlopen over twee woningen met een breedte van maximaal een derde van de breedte van het betrokken dakvlak en symmetrisch in de kap. Overwegingen uit 14 kunnen deze richtlijn verruimen.
21. Bij dwarskappen (kappen die dwars of haaks op de weg liggen) die zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied, moet de dakkapel zoveel mogelijk naar de achtergevel worden geplaatst en in ieder geval 1,00 meter terugliggen van de voorgevel.
22. Bij dakkapellen die niet aan de openbare ruimte liggen zijn de welstandscriteria gelijk aan de sneltoetscriteria maar heeft de commissie de mogelijkheid om de criteria te verruimen als een specifieke omstandigheid dat mogelijk maakt.



18

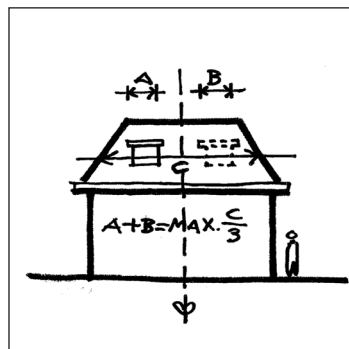


18

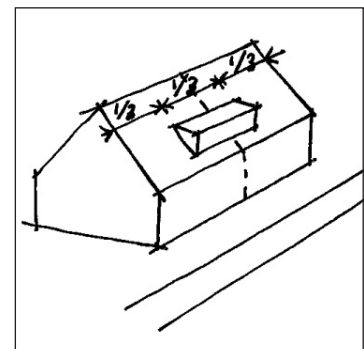


18

171



19

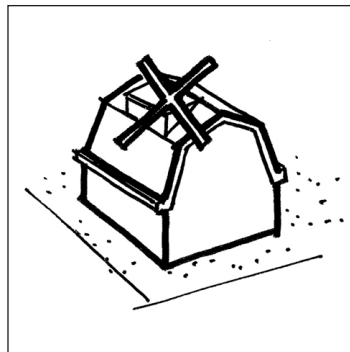


20

- 23. Geen dakkapellen zijn toegestaan op hoogste, flauw hellende, deel van een mansardekap.
- 24. Garagedeuren en niet doorzichtige rolluiken domineren niet de gevel en passen bij de architectuur van het hedendaags eclectische gebouw.
- 25. Bij reclame moet ernaar gestreefd worden om deze als een verrijking van het gebouw vorm te geven. Nadere criteria voor reclame-uitingen worden gegeven bij de betreffende gebieden.

Textuur, materiaal, kleurstelling en detaillering

- 26. De gekozen materialen en kleuren moeten de architectonische expressie van het gebouw ondersteunen.
- 27. Kleuren en materialen kunnen op een contrasterende wijze worden samengevoegd.
- 28. Materialen moeten duurzaam en makkelijk reinigbaar zijn, zodat de oorspronkelijke werking blijft behouden.
- 29. De detaillering van kozijnen, ramen, deuren, dakkapellen, bij- en opbouwen en dergelijke moet passen bij de stijl van het gemengde gebouw. Dit geldt ook voor kunststoftoepassingen. Bovendien draagt de detaillering bij aan een gelijkmatige veroudering van de gevel (zoals de toepassing van dakoverstekken en waterslagen).
- 30. Materialen zijn kwalitatief hoogwaardig en zijn passend bij de gemengde architectuurstijl. Bovendien moeten de materialen in de loop van de tijd op een gelijkmatige manier verouderen.



3.3.6 Bedrijfs- en industriearchitectuur

Kenmerken

Bij bedrijfs- en industriegebouwen staat het functioneren voorop. Het bedrijfsgebouw bestaat van buiten veelal uit één of meerdere rechthoekige vormen en uniforme dichte gevelelementen. De gebouwen worden daarom ook wel 'dozen' genoemd. Bij een verscholen ligging van dergelijke gebouwen op 'eigen terrein' stoort dit veelal niet. Als de gebouwen grenzen aan belangrijke wegen of landschappen moet de architectonische vormgeving en de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing echter aan hoge eisen voldoen. Ook hekken zijn voor de beeldvorming naar de straat van groot belang.

Een bekend voorbeeld van een industriegebouw is de Campina-fabriek. Er zijn ook bedrijfsgebouwen die architectonisch zijn vormgegeven. Deze gebouwen zijn dan op de architectuurtypekaarten ingekleurd overeenkomstig het betreffende architectuurtype. Voorbeeld hiervan zijn de gebouwen die op het bedrijventerrein Boekelemeer Zuid zijn gerealiseerd in Modern en Hedendaags eclectische stijl.

De opgave

Het aanzien van bedrijventerreinen wordt nogal eens als rommelig ervaren. Dit is ondermeer het gevolg van veel verschillende architectonische expressies van de gebouwen op een bedrijventerrein. Afspraken op het gebied van vormgeving, materiaal en kleur van de gebouwen kunnen zeker bijdragen aan het vergroten van de ruimtelijke samenhang van dergelijke terreinen.



Criteria Bedrijfs- en industriearchitectuur

Algemeen uitgangspunt architectuur

1. Het beeld van bedrijfs- en industriearchitectuur is eerlijk, staat onomwonden voor wat zij is.
2. De architectonische expressie van het bedrijfsgebouw is zowel op zichzelf een kloppend geheel alsook passend in het totale bedrijventerrein.

Ligging in de omgeving en aansluiting maaiveld

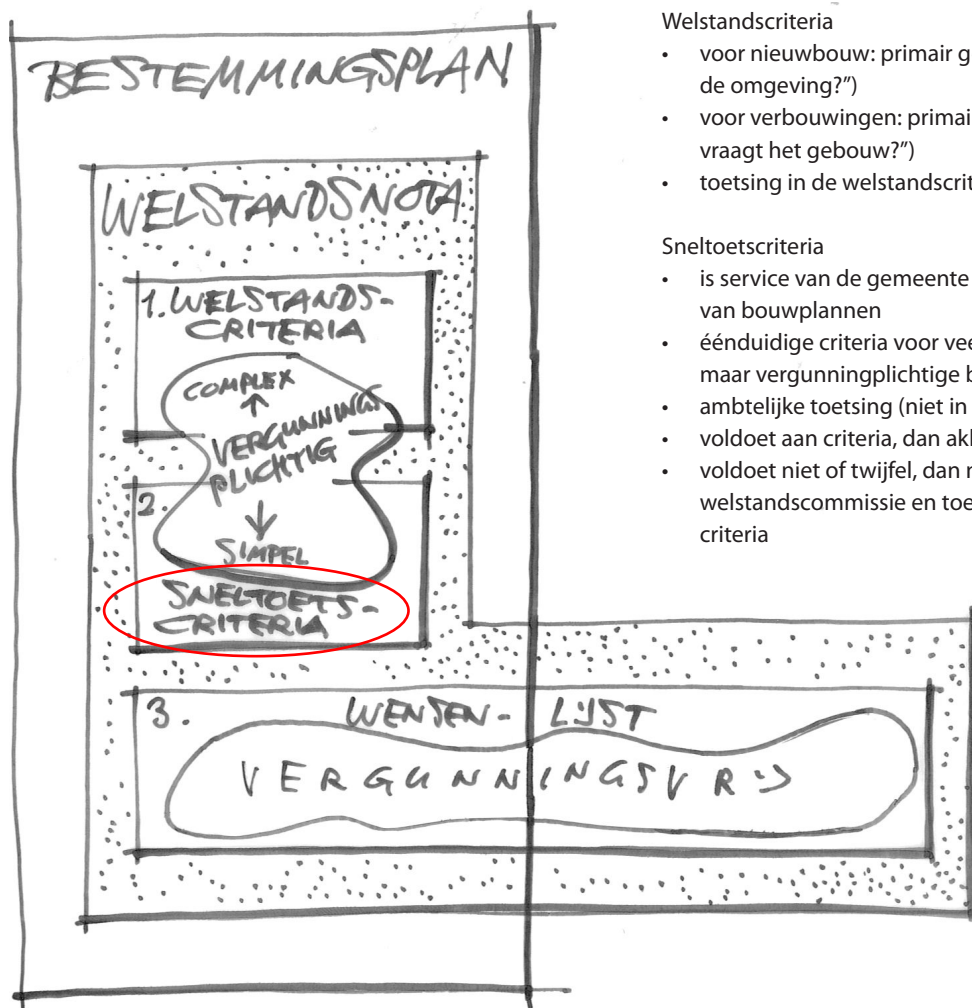
3. Met name op zichtlocaties en grenzend aan het landschap zijn bedrijfsgebouwen zorgvuldig ingepast in dorp en landschap.
4. Bij de ligging van een bedrijfsgebouw direct aan openbare ruimten moet een overweldigingseffect worden vermeden en zijn grote anonieme gevelvlakken niet toegestaan.
5. Hekwerken passen bij de architectuur van het bedrijfsgebouw. Het ontwerp voor hekwerken is onderdeel van de welstandsbeoordeling, inclusief materiaal- en kleuraanduiding.
6. Erfafscheidingen achter het gebouw of ernaast voor zover niet liggend aan de openbare ruimte, zijn tot 2 meter hoogte vergunningsvrij. Hogere erfafscheidingen zijn niet toegestaan. Uitvoering en materialisering van vergunningsvrije erfafscheidingen zijn opgenomen in het hoofdstuk "wensenlijst ten aanzien van het vergunningsvrije bouwen".
7. Voor erfafscheidingen zijn de sneltoetscriteria in principe ook de welstandscriteria. De commissie kan de mogelijkheden verruimen als de specifieke situatie dat toelaat of wenselijk maakt, zoals de toepassing van spijlenhekken bij bedrijfsgebouwen.

Massa en gevelcompositie

8. Gevelopeningen moeten zorgvuldig vormgegeven en geplaatst worden.
9. De architectonische expressie van het bedrijfsgebouw moet eenduidig zijn. De gebouwen moeten één duidelijke expressie hebben en niet bestaan uit een allegaartje van architectonische vormen en een opeenstapeling van verschillende materialen en kleuren.
10. Dakopbouwen, bijbouwen en aanbouwen vormen een architectonische eenheid met het bedrijfsgebouw.
11. Garagedeuren, laadperrons en rolluiken zijn passend bij de architectuur van het bedrijfsgebouw vormgegeven.
12. Reclame is een passend onderdeel van de totale gevelcompositie. **Nadere criteria voor reclame-uitingen worden gegeven bij de betreffende gebieden.**

Textuur, materiaal, kleurstelling en detaillering

13. Kleuren en materialen van het bedrijfsgebouw moeten passen in het gehele materiaal- en kleurbeeld (mogelijk vastgelegd in een beeldkwaliteitplan) van het bedrijventerrein. Contrasten zijn hierin niet uitgesloten.
14. Specifieke bedrijfskleuren moeten zodanig worden toegepast dat zij passen bij het bedrijfsgebouw en passen in de totaalopzet van het bedrijventerrein.
15. De detaillering van kozijnen, ramen, deuren, dakkapellen, bij- en opbouwen en dergelijke moet passen bij de bedrijfsarchitectuur. Dit geldt ook voor kunststoftoepassingen. Bovendien draagt de detaillering bij aan een gelijkmatige veroudering van de gevel (zoals de toepassing van dakoverstekken en waterslagen).
16. Materialen zijn duurzaam, moeten tegen een stootje kunnen en zijn passend bij de architectuur van het bedrijfsgebouw. Bovendien moeten de materialen in de loop van de tijd op een gelijkmatige manier verouderen.



Relatie bestemmingsplan, welstandsnota
en vergunningsvrij bouwen

Bestemmingsplan

- is gemeentelijke regelgeving
- geeft voorschriften voor gebruik van gronden en gebouwen
- staat "boven" de welstandsnota

Welstandsnota

- is gemeentelijke regelgeving
- omschrijft het gemeentelijke architectuurbeleid
- geeft criteria voor het beoordelen van bouwplannen
- staat "onder" het bestemmingsplan

Welstandscriteria

- voor nieuwbouw: primair gebiedscriteria ("wat vraagt de omgeving?")
- voor verbouwingen: primair architectuurcriteria ("wat vraagt het gebouw?")
- toetsing in de welstandscriteria

Sneltoetscriteria

- is service van de gemeente t.b.v. snelle afhandeling van bouwplannen
- éénduidige criteria voor veel voorkomende, kleine, maar vergunningplichtige bouwwerken
- ambtelijke toetsing (niet in de welstandscommissie)
- voldoet aan criteria, dan akkoord
- voldoet niet of twijfel, dan naar de welstandscommissie en toetsing binnen ruimere criteria

Wensenlijst

- niet bindende richtlijnen t.a.v. vergunningsvrije bouwwerken
- ter voorkoming van "wanstaltige" bouwwerken en onverhoopte toepassing van de "excessenregeling"

Vergunningsvrij bouwen

- bouwen zonder bouwvergunning
- overwegend rijksregelgeving

3.4 Sneltoetscriteria

Toelichting

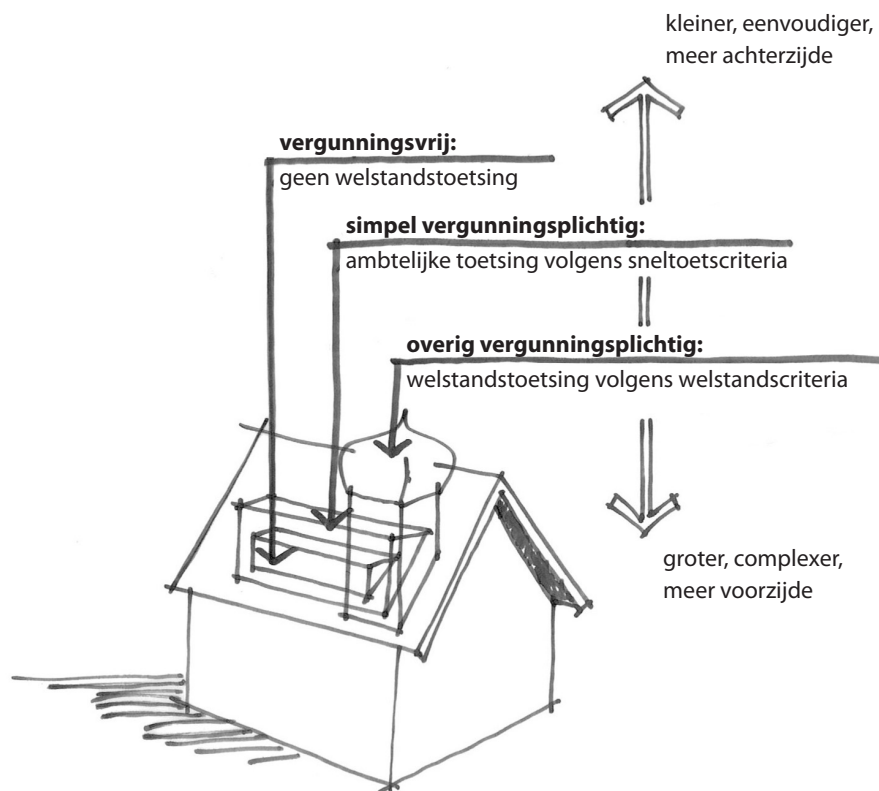
Zie voor de totale regelgeving de toelichting [in de leeswijzer](#).



Veel aanvragen betreffen gelijksoortige, kleinschalige, vergunningsplichtige bouwplannen. Deze overzichtelijke categorie heeft niet de behandeling in de volledige welstandscommissie maar kan ambtelijk en direct worden afgehandeld, mits daarvoor duidelijke welstandscriteria zijn gegeven. In deze paragraaf gaat het om vrijwel absolute, objectieve criteria die de planindieners vooraf maximale duidelijkheid geven. De sneltoetscriteria **gaan altijd over vergunningsplichtige bouwwerken, waarbij meer mogelijk is dan bij vergunningsvrije bouwwerken**. Wil men iets anders dan in het vergunningsvrij bouwen en de sneltoetscriteria wordt omschreven dan wordt het plan beoordeeld door de welstandscommissie op basis van de architectuurcriteria van hoofdstuk 3.3.

De gemeente vindt het daarbij wel van belang om te onderstrepen dat burgers altijd in staat blijven om kleine bouwplannen in te dienen die afwijken van de sneltoetscriteria. Alleen zal in die gevallen dus een oordeel worden gevraagd van de welstandscommissie. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling van de gemeente om de sneltoetscriteria te laten werken als een rem op de ontwikkelingen in het vakgebied van de architectuur.

Alle plannen die niet voldoen aan de sneltoetscriteria en alle 'twijfelgevallen' worden altijd ingebracht bij de volledige welstandscommissie en kunnen wellicht binnen de ruimere criteria worden goedgekeurd.



Principe welstandsbeoordeling

In de opeenvolgende 'lagen' is steeds meer mogelijk, onder steeds verdergaande toetsing.

Vergunningsvrije en vergunningsplichtige bouwplannen

Ten opzichte van de wet van 2003 is in de nieuwe Wabo het vergunningsvrij bouwen aanzienlijk verruimd. Voor deze categorie bouwplannen gelden geen welstandscriteria.

Wat is vergunningsvrij? Informatie hierover is verkrijgbaar als folder bij de balie van bouw- en woningtoezicht of op het digitale omgevingsloket van het ministerie van Binnenlandse Zaken (www.omgevingsloket.nl).

Toch blijft er een categorie kleine bouwplannen over waarvoor wel een welstandstoetsing vereist is maar waarvoor de gemeente zogenaamde sneltoetscriteria heeft opgesteld die ambtelijk kunnen worden getoetst. **Deze ambtelijke toetsing heeft in de “kan-bepaling” van rijkswege een nieuw juridisch kader gekregen.** Deze sneltoetscriteria voor kleine bouwplannen zijn gekoppeld aan de architectuurcategorie van het betreffende pand (zie voor de inventarisatie en beschrijving daarvan hoofdstuk 3). Er zijn sneltoetscriteria opgesteld voor de volgende bouwplannen, in de volgende architectuurcategorieën:

Type bouwplan:	Architectuurcategorie:
1. dakopbouwen	seriematige
2. dakkapellen	traditionele, seriematige, kleinschalige en mengvormen
3. erkers en entreeportalen	seriematige en traditionele
4. erfafscheidingen en toegangspoorten	alle architectuurcategorieën
5. reclames	traditionele en modernistische

Bovenstaande indeling betekent dus bijvoorbeeld dat een dakopbouw op een gebouw in een niet seriematige architectuur, bijvoorbeeld een modernistisch gebouw, altijd wordt getoetst door de welstandscommissie. De invloed van een dergelijke verbouwing op het modernistische gebouw is over het algemeen zo ingrijpend dat een toets door de welstandscommissie altijd noodzakelijk wordt geacht.

Vanuit ervaring van de gemeente en de welstandscommissie zijn ook voor gevelwijzigingen aan de voorzijde geen sneltoetscriteria opgesteld. Ook deze wijzigingen beïnvloeden het uiterlijk van een pand meestal zo ingrijpend dat ook hier een welstandstoets altijd noodzakelijk is.

Onder ‘zichtbaar vanaf de openbare ruimte’ moet natuurlijk verstaan worden, zichtbaar vanaf de openbare weg, maar ook zichtbaar vanaf openbaar toegankelijke gebieden zoals plantsoenen, parken en achterstraten. Bij gebouwen, waaronder rijenwoningen, die op een hoek staan, geldt de zijgevel ook als ‘zichtbaar vanaf de openbare ruimte’, net als voor de achtergevel van het hoekhuis, en met name het achterdakvlak daarvan. Hierin wordt bij de sneltoetscriteria voorzien.

Sneltoetscriteria zijn geen kwaliteitsstandaard

Als een zoals boven bedoeld bouwplan niet aan de sneltoetscriteria voldoet of wanneer er sprake is van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat over de toepasbaarheid van deze criteria, wordt het plan aan de welstandscommissie **commissie ruimtelijke kwaliteit** voorgelegd. **Het kan bijvoorbeeld zijn dat de toetsende ambtenaar signaleert dat er een bijzonder architectuurhistorisch element verloren dreigt te gaan.** De welstandscommissie **commissie ruimtelijke kwaliteit** maakt in dergelijke gevallen gebruik van de architectuurcriteria van hoofdstuk 3.3 en mogelijk van de algemene welstandscriteria van hoofdstuk 4. Van zo’n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij de aangewezen monumenten en karakteristieke en/of beeldbepalende panden (zie bijlage 2), **maar het kan zich bij elk gebouw voordoen.**

Tenzij anders vermeld geldt voor de criteria de en/è hantering, **met andere woorden: een bouwplan moet voldoen aan ALLE betreffende sneltoetscriteria**

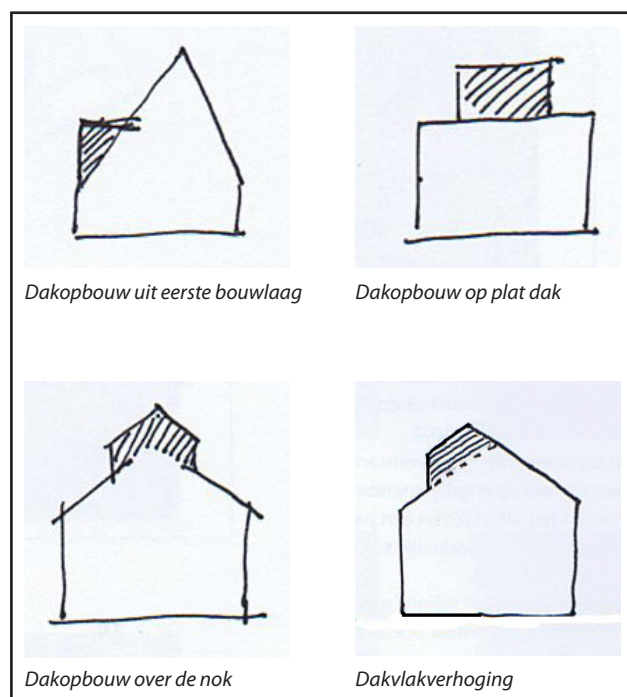
om met een ambtelijke toetsing te kunnen volstaan. Waar wordt gesproken over 'trendsetters' wordt bedoeld eerder goedgekeurde plannen in hetzelfde blok of dezelfde straat die gerepeteerd kunnen worden. Trendsetters worden in de welstandscommissie als zodanig benoemd en door bouw- en woningtoezicht geregistreerd. Aan de balie van bouw- en woningtoezicht is hierover inzage te verkrijgen. Bij bouw- en woningtoezicht kan een afspraak voor inzage worden gemaakt.

3.4.1 Dakopbouwen op seriematige architectuur

Een dakopbouw is een toevoeging aan de bouwmasa 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 tast het silhouet van het oorspronkelijke dak aan en heeft een ingrijpende invloed op het straatbeeld. Een dakopbouw kan worden aangebracht op een plat dak of in een zadeldak of een asymmetrische kap. Bij dakopbouwen streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

De dakopbouwen waarvoor deze sneltoetscriteria gelden betreffen alleen woningen die vallen onder de categorie seriematige architectuur (zie hoofdstuk 3.2.3). Voor dakopbouwen op gebouwen uit een andere architectuurcategorie gelden deze sneltoetscriteria dus niet en zal een aanvraag automatisch in de welstandscommissie worden behandeld.

Dakopbouwen zijn nooit vergunningsvrij. Voor een dakopbouw is altijd een vergunning noodzakelijk. Een aanvraag voor een dakopbouw wordt, na de toets aan het bestemmingsplan, dus altijd aan de welstandscommissie voorgelegd. Echter voor dakopbouwen op seriematige architectuur zijn een aantal criteria opgesteld aan de hand waarvan de ambtenaar van bouw- en woningtoezicht het bouwplan in eerste instantie toetst. Als het bouwplan aan deze criteria voldoet is de kans groot dat de commissie het bouwplan ook goedkeurt. Voor dakopbouwen worden drie situaties onderscheiden, te weten: dakopbouw uit de eerste bouwlaag, een dakopbouw op een plat dak en een dakopbouw over de nok.



Algemene criteria voor dakopbouwen op seriematige architectuur

Maatvoering, massa en gevelcompositie

1. Een dakopbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een eerder voor het betreffende bouwblok of straat door de welstandscommissie goedgekeurde en als zodanig aangewezen trendsetter. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij Bouw- en Woningtoezicht.
2. Dakopbouwen op kopwoningen blijven 1,5 meter vrij van de kopgevel.

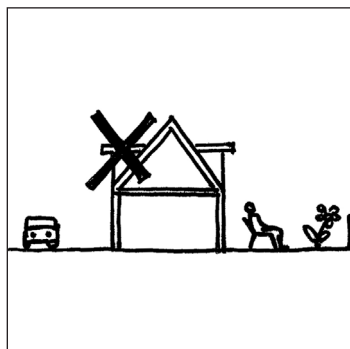
Textuur, materiaal, kleurstelling en detaillering

3. Het materiaal, het kleurgebruik, de detaillering en de vormgeving van dakopbouwen moeten gelijksoortig - maar niet noodzakelijk identiek - zijn aan het oorspronkelijke bouwwerk.
4. De invulling van de kozijnen van de dakopbouw moeten transparant, met glas, zijn ingevuld.

Dakopbouw op een schuin dak waarvan de goot zich (ongeveer) ter hoogte van de eerste verdiepingvloer bevindt bij seriematige architectuur

Maatvoering, massa en gevelcompositie

5. Bij huizen met een asymmetrische kap en bij huizen met een symmetrische langskap en een goothoogte van maximaal 3,00 meter zijn dakopbouwen alleen aan de achterzijde toegestaan. **Dakopbouwen zijn als sneltoets alleen aan de achterzijde toegestaan.**



6. Ter weerszijden van een dakopbouw moet minimaal 1,00 meter dakvlak aanwezig blijven tot het hart van de woningscheidende muur. **Tot een kopgevel moet 1 meter aanwezig blijven.**
7. Bij meerdere dakopbouwen op een doorgaand dakvlak moeten deze regelmatig, in een gelijkmatig ritme, gerangschikt zijn en moeten de onder- en bovenkanten van de dakopbouw zich op een horizontale lijn bevinden.
8. Bij vrijstaande woningen met een dwarskap over twee verdiepingen is aan de zijkant een opbouw toegestaan door het optrekken van de gevel indien tenminste 3,00 meter uit de voorgevel en minimaal 1,50 meter uit de achtergevel wordt vrijgehouden.
8. De inwendige hoogte van een dakopbouw bedraagt maximaal 2,40 meter. **De dakopbouw mag niet hoger aansluiten op het dak dan onder de nokpan.**
9. Het dak van de dakopbouw is plat.

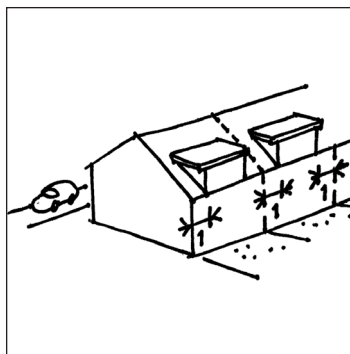
Textuur, materiaal, kleurstelling en detaillering

10. De hoogte van het boeiiboord bedraagt maximaal 0,25 meter.

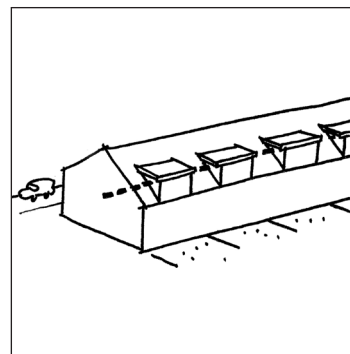
Dakopbouw op een plat dak bij seriematige architectuur

Maatvoering, massa en gevelcompositie

11. Het oppervlak van een dakopbouw bedraagt maximaal 50% van de dakvloer.
12. De afstand tot de voorgevel en de achtergevel bedraagt minimaal 1,00 meter.

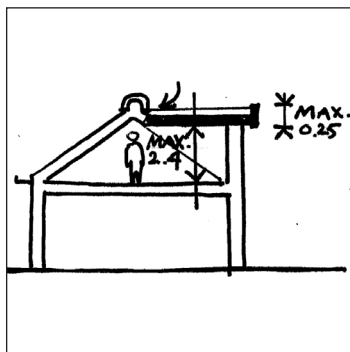


6

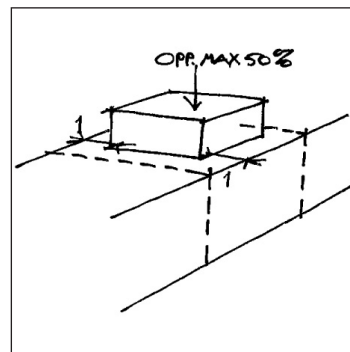


7

181



8, 10



12

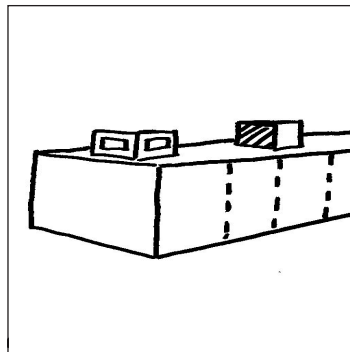
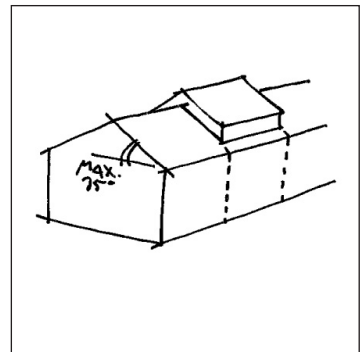
13. De uitwendige hoogte van een dakopbouw bedraagt, gemeten vanaf de oorspronkelijke daklijn, niet meer dan 3 meter.
14. Het dak van de dakopbouw is plat.

Textuur, materiaal, kleurstelling en detaillering

15. Van tussenwoningen zijn de zijwanden van de dakopbouw dicht, zonder ramen. Het toepassen van ramen in zijwanden van eindwoningen is, mits goed ingepast in de architectuur van het bouwwerk, toegestaan.
16. De hoogte van het boeiboord bedraagt maximaal 0,25 meter.

*Dakopbouw over de nok bij seriematige architectuur***Maatvoering, massa en gevelcompositie**

17. Bij meerdere dakopbouwen over de nok op een doorgaand dakvlak moeten deze regelmatig, in een gelijkmatig ritme, gerangschikt zijn en moeten de onder- en bovenkanten van de dakopbouw zich op een horizontale lijn bevinden.
18. Een dakopbouw over de nok is alleen toegestaan als de dakhelling minder steil is dan 35 graden omdat anders de dakopbouw te dominant is vanaf de weg.
19. Bij tussenwoningen moet de dakopbouw van bouwmuur tot bouwmuur lopen.
20. Bij een dakopbouw op een kopwoning dient een minimale afstand van 1,50 meter tot de kopgevel aangehouden te worden.

**15****18, 19**

21. Als sneltoets: de dakopbouw moet minimaal 1,00 meter afstand houden tot een schoorsteen.
22. De afstand tussen de oorspronkelijke goot en de onderdorpel van de dakopbouw moet, gemeten evenwijdig aan de dakhelling, minimaal 1,50 meter bedragen.
23. De hellingshoek van de dakopbouw moet gelijk zijn aan die van het oorspronkelijke dak.
24. Van een dakopbouw over de nok mag de bovenste glaslijn niet hoger liggen dan 1,80 meter boven de vloer van de nieuwe zolderruimte.
25. De zijwanden van de dakopbouw zijn dicht, zonder ramen, tenzij terugliggend van de kopgevel.

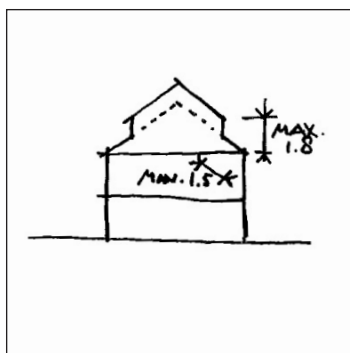
Textuur, materiaal, kleurstelling en detaillering

26. De hoogte van het boeiboord bedraagt maximaal 0,25 meter.

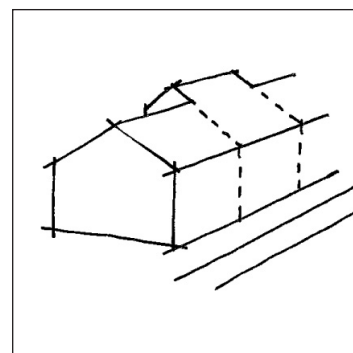
Dakvlakverhoging bij langskappen bij seriematige architectuur

Maatvoering, massa en gevelcompositie

27. Dakopbouwen in de vorm van het doortrekken van de kap, de zogenaamde langskapverhoging, zijn alleen aan de achterzijde toegestaan.



22, 24

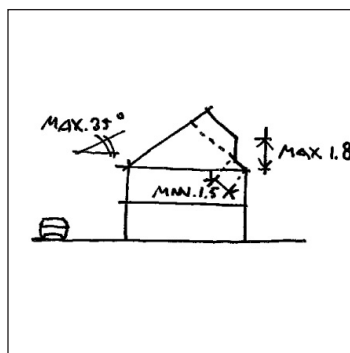


27

28. Langskapverhogingen zijn alleen toegestaan als de dakhelling minder steil is dan 35 graden omdat een dakopbouw anders te dominant is vanaf de weg.
29. Bij een dakvlakverhoging bij langskappen van kopwoningen dient minimaal een afstand van 1,50 meter tot de kopgevel aangehouden te worden.
30. De afstand tussen de oorspronkelijke goot en de onderdorpel van de dakvlakverhoging moet, gemeten evenwijdig aan de dakhelling, minimaal 1,50 meter bedragen.
31. Van een dakvlakverhoging mag de bovenste glaslijn niet hoger liggen dan 1,80 meter boven de vloer van de nieuwe zolderruimte.
32. Bij tussenwoningen moet de dakopbouw van bouwmuur tot bouwmuur lopen.
33. De hellingshoek van de dakopbouw moet gelijk zijn aan die van het oorspronkelijke dak.
34. Bij meerdere dakvlakverhogingen bij langskappen op een doorgaand dakvlak moeten deze regelmatig, in een gelijkmatig ritme, gerangschikt zijn en moeten de onder- en bovenkanten van de dakopbouw zich op een horizontale lijn bevinden.

Textuur, materiaal, kleurstelling en detaillering

35. De hoogte van het boeiboord bedraagt maximaal 0,25 meter.

**28, 30, 31**

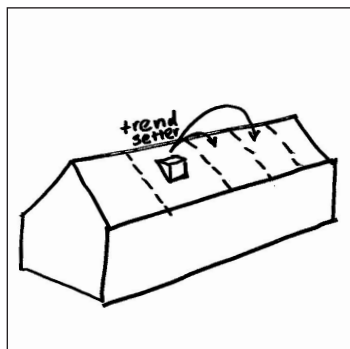
3.4.2 Dakkapellen op traditionele, seriematige, kleinschalige en mengvormenarchitectuur

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Voor dakkapellen worden zeer veel aanvragen ingediend. Tegelijkertijd zijn ze, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. Het plaatsen van een dakkapel mag niet ten koste gaan van de karakteristiek van het schuine dak. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het dak, moet de noklijn van het dak vanaf de weg zichtbaar blijven en moeten schoorstenen worden gerespecteerd. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen op een doorgaand dak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. **Dakkapellen aan de kant van de openbare ruimte zijn alleen onder voorwaarden mogelijk en plannen daarvoor worden altijd voorgelegd aan de commissie. Sneltoetscriteria zijn er voor de achterzijde.**

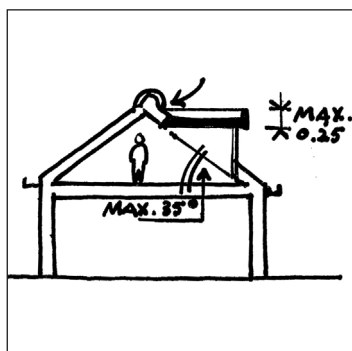
Sneltoetscriteria dakkapellen op traditionele, seriematige, kleinschalige, en mengvormenarchitectuur

Maatvoering, massa en gevelcompositie

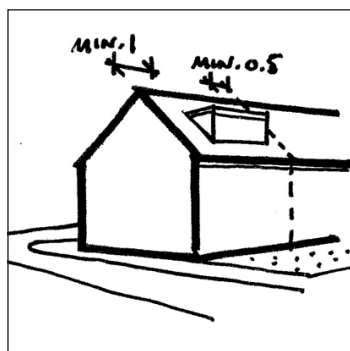
1. Een dakkapel voldoet, **ook aan de voorzijde**, in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een eerder voor het betreffende bouwblok of straat door de welstandsc commissie goedgekeurde en als zodanig aangewezen trendsetter. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij Bouw- en Woningtoezicht.
2. Bij langskappen (evenwijdig aan de weg) ~~op rijen woningen~~ zijn als sneltoetscriterium alleen dakkapellen aan de achterzijde mogelijk. (Dakkapellen aan de voorzijde **en aan de zijkanten** worden altijd getoetst aan de hand van de architectuurcriteria van hoofdstuk 3 door de welstandsc commissie.)
3. **Dakkapellen op bijgebouwen, doorgaande dakkapellen over meerdere woningen, dakkapellen op- of gecombineerd met dakopbouwen en dakkapellen bovenin dakvlakken die over meer dan een verdieping doorlopen worden niet als sneltoets behandeld maar aan de commissie voorgelegd.**
3. ~~Bij twee-onder-een-kapwoningen met een kap over twee woonlagen is als sneltoetscriterium een dakkapel aan de straatzijde mogelijk over twee woningen met een breedte van maximaal eenderde van de breedte van het betrokken dakvlak en symmetrisch in de kap. Bij schildkappen hiervoor aanhouden eenderde van de breedte van het betrokken dakvlak op de gemiddelde hoogte van de dakkapel.~~
4. ~~Bij dwarskappen (kappen die dwars of haaks op de weg liggen) die zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied, moet de dakkapel zoveel mogelijk naar de achtergevel worden geplaatst en in ieder geval 1,00 meter terugliggen van de voorgevel.~~



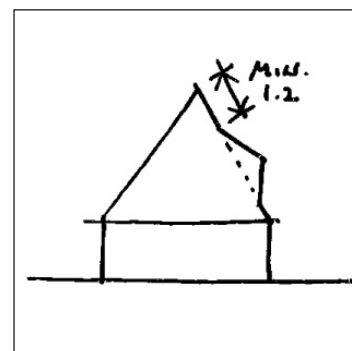
5. Dakkapellen welke aan de openbare zijde zijn toegestaan (alleen van twee-onder-een-kapwoningen, zie 2 en 3) moeten, gemeten evenwijdig aan het dakvlak, minimaal 1,20 meter afstand houden tot de goot en minimaal 1,00 meter tot de nokvorst.
 6. Op daken waarvan de hellingshoek maximaal 35 graden bedraagt, is het aan de achterzijde toegestaan om de dakkapel tot aan de nokvorst te laten doorlopen (op deze wijze kan de dakkapel van voldoende inwendige hoogte worden voorzien). Bij kopwoningen aan de openbare weg moet minimaal 1 meter afstand tot de kopgevel aangehouden te worden. Elders minimaal 0,50 meter tot het hart van de woningscheidende wand aanhouden.
 7. Het dak van een dakkapel op een dak met een hellingshoek die kleiner is dan 48 graden is plat afgedekt. Bij aankapping van dakkapellen met een kleine hellingshoek worden de zijwangen te prominent.
 8. Bij grote steile kappen met een hellingshoek van meer dan 48 graden, bijvoorbeeld op boerderijen, is aankappen toegestaan. De bovenkant van het dakvlak moet dan minimaal 1,20 meter vrij te blijven van de nok van het hoofddakvlak.
4. Bij dakkapellen die niet aan de openbare ruimte liggen worden de voorwaarden van het vergunningsvrije bouwen aangehouden met de volgende aanpassingen/verruiming:
- 4a Op daken waarvan de hellingshoek maximaal 35 graden bedraagt, is het aan de achterzijde toegestaan om de dakkapel tot onder de nokpanv te laten doorlopen (op deze wijze kan de dakkapel van voldoende inwendige hoogte worden voorzien).
 - 4b Bij kopwoningen aan de openbare weg moet minimaal 1 meter afstand tot de kopgevel aangehouden te worden. Elders minimaal 0,50 meter tot het hart van de woningscheidende wand aanhouden.
 - 4c Het dak van een dakkapel op een dak met een hellingshoek die kleiner is dan 48 graden is plat afgedekt. Bij aankapping van dakkapellen met een kleine hellingshoek worden de zijwangen te prominent.
 - 4d Bij grote steile kappen met een hellingshoek van meer dan 48 graden, bijvoorbeeld op boerderijen, is aankappen toegestaan. De bovenkant van het dakvlak moet dan minimaal 1,20 meter vrij te blijven van de nok van het hoofddakvlak.



4a



4b

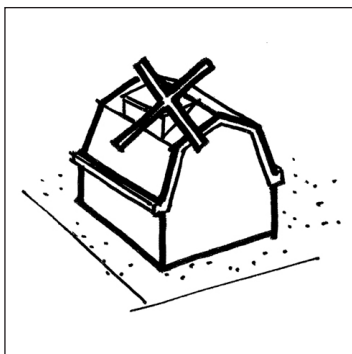


4d

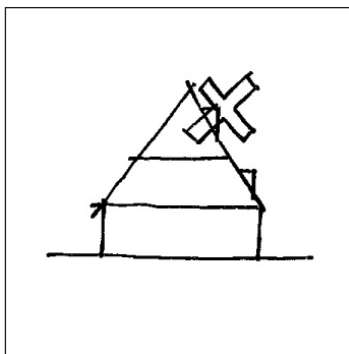
5. Geen dakkapel op hoogste, flauw hellende, deel van een mansardekap.
6. Bij meerdere dakkapellen op een doorgaand dakvlak moet als sneltoetscriterium een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn van zowel de onderkant als de bovenkant van de dakkapel worden nagestreefd.
7. Als *sneltoets* zijn geen twee dakkapellen boven elkaar mogelijk.

Textuur, materiaal, kleurstelling en detaillering

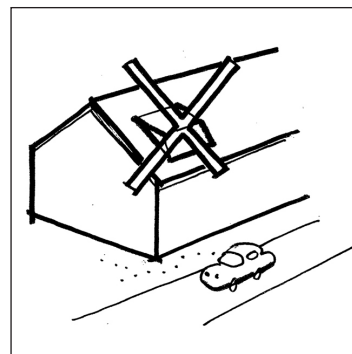
8. Het materiaal, kleurgebruik, detaillering en de vormgeving van een dakkapel moeten als sneltoetscriterium gelijksoortig zijn aan het oorspronkelijke bouwwerk.
9. Boeidelen zijn maximaal 0,25 meter hoog en steken maximaal 0,25 meter uit boven het onderliggende kozijn.
10. De onderdorpel van het glaskozijn moet direct aansluiten op het dakvlak, dakkapellen met een gesloten, kistachtige borstwering zijn als sneltoetscriterium niet toegestaan.
11. Dakramen aan de kant van de openbare ruimte mogen niet meer dan 100 mm. uitsteken boven het dakvlak. Hybride dakraam/dakkapellen zijn daar als sneltoetscriterium niet toegestaan.



5



6



11

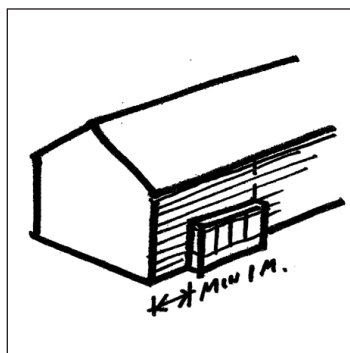
3.4.3 Erkers en entreeportalen van traditionele en seriematige architectuur

Een erker en entreeportaal is een uitbreiding van het gebouw, van één laag hoog, aan de voorzijde ter vergroting van het woonoppervlak en de entreehal van het gebouw. In veel gebieden staat het bestemmingsplan een dergelijke uitbreiding niet toe. Mocht het binnen het bestemmingsplan wel mogelijk zijn dan is het welstandsbeleid van de gemeente gericht op een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardige uitvoering ervan. Immers het gaat bij deze uitbreidingen om zeer beeldbepalende ingrepen voor de openbare ruimte. Zeker voor seriematige bouw streeft de gemeente naar eenvormigheid.

Sneltoetscriteria voor erkers en entreeportalen van traditionele en seriematige architectuur

Maatvoering, massa en gevelcompositie

1. Een erker en entreeportaal voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een eerder voor het betreffende bouwblok of straat door de welstandscommissie goedgekeurde en als zodanig aangewezen trendsetter. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij Bouw- en Woningtoezicht.
2. Waar de hoogte van erkers en entreeportalen niet door het bestemmingsplan wordt bepaald, bestaat deze uit de plafondhoogte van de begane grond plus een normaal dakpakket. De hoogte is maximaal 3 meter.
3. Bij rijenwoningen zijn de erkers en/of de entreeportalen nooit over de volle breedte van het pand toegestaan. Ten minste aan één zijde staat de erker en/of het entreeportaal 1 meter los van de zijgevel of de woningscheidende muur. Het bestemmingsplan bepaalt de maximale breedte t.o.v. de gevelbreedte.
4. De plattegrond van de erkers en entreeportalen is rechthoekig. Andere vormen worden door de welstandscommissie beoordeeld.
5. De mate van overstek van het dak van de erker en/of het entreeportaal is tenminste gelijk aan éénderde van het overstek van het dak van het hoofdgebouw.
6. De gevelindeling van de erker en/of het entreeportaal is passend bij de gevelindeling van het hoofdgebouw. Bij twijfel hierover wordt de commissie geraadpleegd.



7. Het boeiboord van de erker en/of het entreeportaal is maximaal 0,25 meter hoog.

Textuur, materiaal, kleurstelling en detaillering

8. Het materiaal, het kleurgebruik, de detaillering en de vormgeving moeten soortgelijk zijn aan het oorspronkelijke bouwwerk. **Bij twijfel hierover wordt de commissie geraadpleegd.**

3.4.4 Erfafscheidingen en toegangspoorten geldend voor alle architectuurcategorieën

Een erfafscheiding is een bouwwerk op de erfgrans, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen burenen moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen.

Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is. Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling, daarom gaat de eerste voorkeur altijd uit naar een erfafscheiding van haagplanten zoals liguster of haagbeuken of volledig te begroeiën gazen hekwerken.

Het plaatsen van een erfafscheiding is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij. Dat heeft onder meer tot gevolg dat de erfafscheiding niet preventief, dus vooraf, wordt beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrije erfafscheiding achteraf ingrijpen als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand, dit op grond van de excessenregeling (zie hoofdstuk 5.3). Bij twijfel wordt vooroverleg met Bouw- en Woningtoezicht aanbevolen.

De hieronder genoemde welstandscriteria zijn bruikbaar voor een erfafscheiding waarvoor een vergunning moet worden aangevraagd en die zijn toegestaan volgens het bestemmingsplan. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan de **de toetsende ambtenaar** het positieve welstandsoordeel geven. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het bouwplan aan de welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruik maakt van de architectuurgerichte en de algemene welstandscriteria.

In de praktijk zal blijken dat de welstandscriteria voor erfafscheidingen op het voorerf met name zullen worden gebruikt bij de aangewezen beschermde monumenten. In de overige gebieden zijn de welstandscriteria voor erfafscheidingen op het voorerf slechts richtinggevend. In deze gebieden geldt dat een erfafscheiding op het voorerf die niet binnen de randvoorwaarden voor vergunningsvrij bouwen past, zeker niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Sneltoetscriteria voor erfafscheidingen en toegangspoorten geldend voor alle architectuurcategorieën

Algemeen

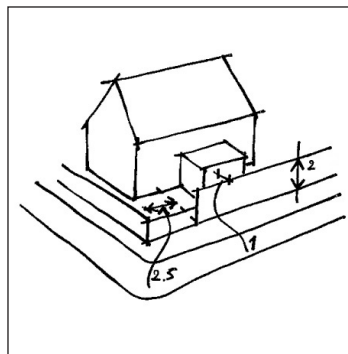
1. Een erfafscheiding voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand wanneer deze identiek is aan een eerder voor het betreffende bouwblok of straat door de ~~welstand~~commissie goedgekeurde en als zodanig aangewezen trendsetter. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij Bouw- en Woningtoezicht.

Als er geen trendsetter is, voldoet een erfafscheiding in ieder geval aan redelijke eisen van welstand wanneer aan de onderstaande criteria wordt voldaan:

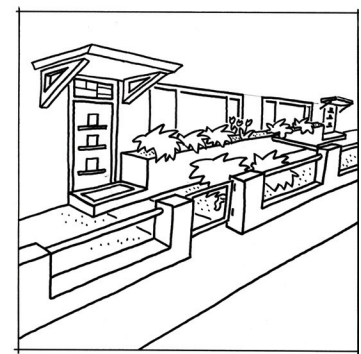
2. Erfafscheidingen achter de woning of ernaast voor zover niet liggend aan de openbare ruimte, zijn tot 2 meter hoogte vergunningsvrij. Hogere erfafscheidingen zijn niet toegestaan. Uitvoering en materialisering van vergunningsvrije erfafscheidingen zijn opgenomen in het hoofdstuk "wensenlijst ten aanzien van het vergunningsvrije bouwen".

Maatvoering en positie

3. Hoge erfafscheidingen op het zijerf voor zover gekeerd naar het openlijk toegankelijk gebied mogen niet hoger zijn dan 2,00 meter. Dergelijke erfafscheidingen moeten bovendien meer dan 2,50 meter uit de voorgevelrooilijn zijn geplaatst en ten minste 1,00 meter afstand houden van bijzondere bouwdelen zoals, erker, serre, en dergelijke.
4. Op de erfgrens aan de voor- en zijkant zijn toegangspoorten met een maximale hoogte van 2,00 meter toegestaan. Deze toegangspoorten bestaan uit penanten of zijstijlen en een draaihek.



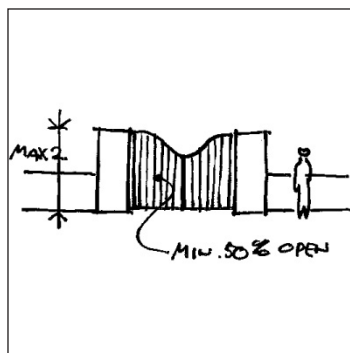
4



5

Textuur, materiaal, kleurstelling en detaillering

5. Bouwkundige erfafscheidingen moeten in relatie met het hoofdgebouw en eventueel aangrenzende erfafscheidingen ontworpen zijn. **Bij twijfel wordt de aanvraag aan de commissie voorgelegd.**
6. Stenen erfafscheidingen moeten zijn uitgevoerd met een plint van metselwerk, conform het metselwerk van het hoofdgebouw. Bovenop deze stenen onderkant moeten (semi) transparante hekwerken van hout, metaal of andere materialen zijn aangebracht. Deze materialen zijn in ieder geval duurzaam en ververen niet snel.
7. De toepassing van beton, kunststof en golfplaat is niet toegestaan.
8. De kleur van een bouwkundige erfafscheiding is afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten. Opvallend kleurgebruik is niet toegestaan.
9. Toegangspoorten moeten gelijk aan een trendsetter zijn vormgegeven, of bestaan uit transparant hekwerk van stalen spijlen of houten delen met een openingspercentage van minimaal 50 procent en geflankeerd zijn door gemetselde penanten in een soortgelijke steen als het gebouw, dan wel stalen of houten zijstijlen.
10. **Gaashekken** die dienen ter versteviging van een haag zijn toegestaan. De begroeiing maakt onderdeel uit van de gehele erfafscheiding.
11. **Bij aansluiting op een toegankelijke groene openbare ruimte zijn houten erfafscheidingen toegestaan mits strak en solide uitgevoerd in houten delen, minimaal 12 mm. dik, horizontaal of vertikaal om en om bevestigd op een hardhouten of stalen frame. De bovenkant is recht. Een eventuele poort moet in dezelfde uitvoering worden opgenomen.**



3.4.5 Reclames op alle architectuurtypen

(N.B.: het gemeentebestuur ten aanzien van reclame is nog in ontwikkeling.
Onderstaande uitgangspunten zijn voorlopig.)

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. De achtergrond van onderstaande bepalingen ligt in de acceptatie van reclame die de aanwezigheid van een bedrijf kenbaar maakt op een geïntegreerde wijze in gebouw en omgeving. Juist om geen plannen onnodig uit te sluiten is de lijst van criteria vrij uitputtend. Voor alle reclame-uitingen moet een vergunning worden aangevraagd, waarbij onder andere wordt beoordeeld of deze aan redelijke eisen van welstand voldoet. **Hoe manifest een reclame-uiting kan zijn zonder te storen in het beeld verschilt per omgeving. Nadere welstandscriteria zijn te vinden in de betreffende gebieden in hoofdstuk 2.**

Voldoet een plan niet aan de onderstaande sneltoetscriteria dan wordt het aan de welstandsc commissie voorgelegd, die bij de beoordeling de algemene en de architectuurgerichte welstandscriteria gebruikt.

Voor eventuele straatreclame anders dan vlaggenmasten wordt nog beleid geformuleerd, wat zo nodig in een amendement op deze nota kan worden toegevoegd.

Sneltoetscriteria reclames, geldend voor alle architectuurcategorieën in centrumgebieden en bedrijfsterreinen en sport- en recreatiegebieden

Een reclametoepassing voldoet **voor een sneltoets** in ieder geval niet aan redelijke eisen van welstand indien er sprake is van:

1. Bewegende reclame, lichtkranten en lichtreclame met veranderlijk of knipperend licht (met uitzondering van speciaal daartoe door het gemeentebestuur aangewezen plaatsen).
2. Reclame op daken.
3. Daglichtreflecterende reclame.
- ~~4. Reclame waarvan het materiaal, de detaillering en/of de kleurstelling verstorend werkt op de architectuur van het gebouw of het straatbeeld. Bij twijfel hierover wordt het plan in de welstandscommissie beoordeeld.~~
- ~~5. Reclame waarbij de geveldrager in verhouding tot de aan te brengen reclame te ver uit het gevelvlak steekt of te dominant aanwezig is.~~
4. Gevelreclame die niet loodrecht op of in het vlak van de gevel is geplaatst.
5. Reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht, geproduceerd of verwerkt. Hoewel dit strikt gezien in zichzelf geen welstandscriterium is, past deze bepaling wel in het uitgangspunt reclame primair te zien als een kenbaar maken van de aanwezigheid van een bedrijf.
6. Reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte ernstig belemmeren.

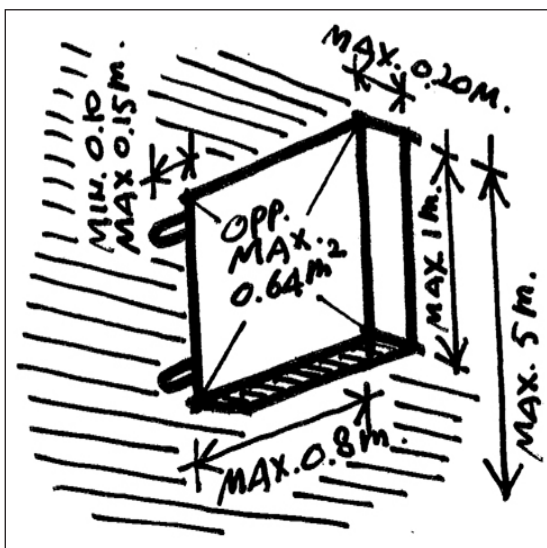
7. **Reclame met een oppervlak groter dan 0,1m²** op vergunningplichtige zonweringen en rolluiken. **Bescheiden reclame-uitingen zijn hierop wel toegestaan:**
8. Reclame op steigers en andere hulpconstructies voor bouw- of renovatiewerkzaamheden, tenzij het gaat om tijdelijke, niet verlichte opschriften betreffende namen en activiteiten van direct bij het ontwerp en de uitvoering betrokkenen.

In al deze gevallen kan geen **positieve sneltoets** worden verkregen.

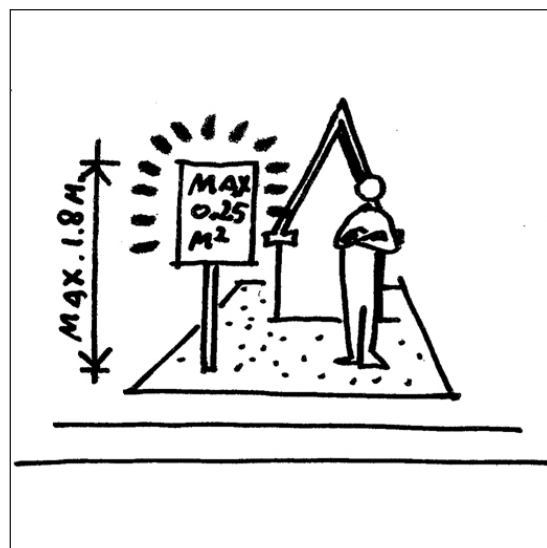
In alle andere gevallen geldt voor een sneltoets dat een reclame in ieder geval wel voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan:

1. Bij kleinschalige bebouwing (niet te verwarren met de kleinschalige architectuurstijl), zoals de kleinschalige lintbebouwing, geldt dat per vestiging en per pand maximaal twee reclame-objecten geplaatst mogen worden: één plat tegen de gevel geplaatst bord of ondiepe kast en één haaks op de gevel geplaatst uithangbord of lichtbak. (Bij vestiging van één bedrijf in meerdere panden of meerdere bedrijven in één pand gelden, als meer reclames worden gewenst, geen sneltoetscriteria. In die gevallen zal altijd een toetsing door de **welstandscommissie** plaatsvinden op basis van de gebieds-, architectuur- en algemene criteria.)
2. Voor plat aan de gevel aangebrachte reclame geldt voor kleinschalige panden een maximale lengte van 50% van de totale gevelbreedte. **Als sneltoetscriterium geldt hierbij een maximale hoogte van 0,3 meter. Het gebruik van losse letters heeft de voorkeur, en daarbij zijn andere maten en proporties denkbaar. De beoordeling vindt in dat geval plaats door de commissie.**
3. In alle gevallen moet de plat aan de gevel aangebrachte reclame de hoeken en de zijpenanten van het gebouw vrijhouden.

4. De plat aan de gevel aangebrachte reclame moet passen in de gevelcompositie van het geheel. Bij twijfel hierover volgt beoordeling door de welstandsc commissie. Reclame door op het raam aangebrachte is een goede mogelijkheid. Het daartoe ondoorzichtig maken van een raam is echter niet toegestaan.
5. De maximale dikte van plat tegen de gevel aangebrachte reclame bedraagt 0,15 meter.
6. Reclame haaks op de gevel komt niet hoger dan de onderkant van het verdiepingskozijn en komt niet uit boven maximaal 5,00 meter boven het straatniveau.
7. De uitsteekmaat van reclame haaks op de gevel bedraagt maximaal 0,80 meter exclusief bevestigingsconstructie van minimaal 0,10 en maximaal 0,15 meter.
8. De maximale hoogte van haaks op de gevel geplaatste reclame zelf bedraagt 1,00 meter.
9. De maximale dikte van haaks op de gevel geplaatste reclame bedraagt 0,20 meter.
10. Het maximale oppervlak van haaks op de gevel geplaatste reclame bedraagt 0,64 vierkante meter. Bij een rond object geldt een maximale diameter van 0,80 meter.
11. Een aanvullend sneltoetscriterium geldt voor reclame-uitingen op de doorgaande luifel bij winkels aan de Raadhuisstraat. De kunnen maximaal 0,8x0,8 meter zijn met een maximale dikte van 0,15 meter, en worden aangebracht haaks op de luifel.
12. In plaats van het hierboven beschreven haaks op de gevel geplaatste reclame-object kan ook worden gekozen voor een enkel, losstaand bord, vrij te plaatsen op het eigen erf. Het bord mag een maximale oppervlakte hebben van 0,25m² en worden geplaatst op een paal, waarbij de hoogte niet boven 1,8 meter uitkomt. Het bord mag niet als lichtbak worden uitgevoerd.



6, 7, 8, 9, 10



12

Extra eisen bij reclameaanduidingen aan monumenten en karakteristieke panden

13. Lichtbakken tegen de gevel zijn niet toegestaan.
14. Er is een voorkeur voor onverlichte uithangborden haaks op de gevel.
15. Maatvoering en plaatsing in harmonie met de structuur van de gevel. Bij twijfel hierover wordt het plan in de welstands en/of de monumentencommissie beoordeeld.
16. Dikte van alle objecten maximaal 0,05 meter.
17. Eventuele aanlichtingsarmaturen ondergeschikt en onopvallend.
18. Waar mogelijk een open belettering.
19. Op panden met een praktijk aan huis (dus niet wonen boven bedrijfsfunctie) is alleen een onverlicht naambord toegestaan met een bescheiden, bij het pand passende, omvang.
20. Ter verduidelijking: Bij grootschalige bedrijfspanden zijn, passend bij de stedenbouwkundige karakteristiek en de architectuur, meer dan twee reclames toegestaan. En voor grootschalige panden is voor plat aan de gevel aangebrachte reclame een grotere lengte toegestaan, mits passend bij de stedenbouwkundige karakteristiek en de architectuur. Deze gevallen worden altijd voorgelegd aan de welstandscmissie.
21. Reclame is niet toegestaan voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht, geproduceerd of verwerkt. Hoewel dit strikt gezien in zichzelf geen welstandscriterium is, past deze bepaling wel in het uitgangspunt reclame primair te zien als een kenbaar maken van de aanwezigheid van een bedrijf.

Extra randvoorwaarden voor vlaggenmasten

22. Vlaggenmasten zijn als sneltoetscriterium alleen toegestaan op bedrijventerreinen, mits niet gecombineerd met de functie "wonen".
23. Per 10 meter kavelbreedte is maximaal één vlaggenmast van 6 meter hoog toegestaan. Deze kan naar eigen inzicht op het terrein worden geplaatst, vrij van de bebouwing, tegen de berm van de openbare weg. Onderling dient een gelijke afstand aangehouden te worden. Vlaggenmasten zijn niet toegestaan aan de zijden met een bijzondere bebouwingsgrens zoals voor Boekelermeer Heiloo is vastgesteld. Vlaggenmasten dienen minimaal 3 meter vrij te staan van lantaarnpalen en lichtmasten.

3.5 Wensenlijst ten aanzien van het vergunningsvrije bouwen

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor de welstand van gebouwen en gaat zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Middels deze nota, de welstandscommissie en de handhaving via Bouw- en Woningtoezicht, krijgt deze naleving nadrukkelijk vorm. Dit welstandsbeleid heeft vooral betrekking en is vooral gericht op vergunningsplichtige bouwinitiatieven. Echter ook vergunningsvrije bouwwerken moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Om dergelijke ernstige strijdigheden te onderbouwen worden de criteria uit de welstandsnota gebruikt, de gebiedscriteria, de architectuurcriteria en de algemene architectuurcriteria. De hantering van deze bevoegdheid wordt wel de excessenregeling genoemd. Zie voor de excessen regeling verder hoofdstuk 5.3.

Uiteraard wordt er naar gestreefd om de inzet van de excessenregeling te minimaliseren. Als ondersteuning van dat streven wordt als service van de gemeente een "wensenlijst" opgesteld. Deze wensen zijn niet bindend maar zijn een handleiding om de kans op een exces te minimaliseren.

Deze wensenlijst heeft betrekking op de volgende vergunningsvrije bouwwerken:

1. Bijbehorende bouwwerken inclusief carports 1 meter achter de voorgevel
2. Dakkapellen
3. Erfafscheidingen
4. Reclames
5. (Schotel)antennes
6. Zonnecollectoren
7. Gevelwijzigingen

1. Wensen ten aanzien van vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken inclusief carports achter de voorgevel

1. De architectuur, de materiaaltoepassing en de kleurstelling van een tegen het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorende bouwwerk moet passen bij de architectuur van het betreffende pand. Zie hiervoor hoofdstuk 3.3.

Als het bijbehorende bouwwerk de functie heeft van carport, dan gelden de volgende wensen:

2. Het grondvlak van een carport is rechthoekig en evenwijdig aan de voorgevel van het hoofdgebouw.
3. Het oppervlak van een carport is niet groter dan 3,00 meter bij 5,50 meter.
4. De ondersteuningsconstructie van het dak van een carport bestaat uit een zo ijl, zo dun mogelijke constructie, zoals uit: stalen of houten kolommen.
5. Onder een carport zijn dichte gevelvlakken niet gewenst.
6. Het dak van een carport is zo ijl, zo dun mogelijk vormgegeven, het zogenaamde 'tafelmodel'.
7. De vormgeving van de carport gaat ofwel een duidelijke relatie aan met het hoofdgebouw of vormt hiermee een welbewust contrast.
8. Het materiaal van de carport is duurzaam. De visuele veroudering moet in de loop van de tijd minimaal zijn. Zo zijn bijvoorbeeld sterk verwerende golfplaten, zoals deze gebruikt worden voor agrarische schuren, als overkapping van een carport niet toegestaan.
9. De hoogte van het boeiboord van de dakconstructie mag maximaal 0,15 meter bedragen.

2. Wensen ten aanzien van vergunningsvrije dakkapellen

1. De zijkant van een dakkapel van een hoekhuis minimaal 1 meter vrijhouden van de dakrand (in plaats van de 0,50 meter bij vergunningsvrij bouwen).
2. Op dakvlakken zijn twee dakkapellen boven elkaar niet wenselijk.
3. De kleuren en de materiaaltoepassing van de dakkapel vormen een harmonieus geheel met de kleurstelling van het gehele bouwwerk.
4. De architectuur van de dakkapel moet passen bij de architectuur van het betreffende pand. Zie hiervoor hoofdstuk 3.3.

3. Wensen ten aanzien van vergunningsvrije erfafscheidingen

1. Een erfafscheiding bestaat in de gemeente Heiloo bij voorkeur uit haagplanten zoals: beuk, haagbeuk, veldesdoorn, liguster, taxus, hulst, en dergelijke, of ze bestaat uit volledig begroeibare gazen hekwerken.
2. Bouwkundige erfafscheidingen passen bij voorkeur bij de architectuur van het betreffende pand. Zie hiervoor hoofdstuk 3.3
3. Houten erfafscheidingen strak en solide uitvoeren in houten delen, minimaal 12 mm. dik, horizontaal of vertikaal om en om bevestigd op een hardhouten of stalen frame. De bovenkant is recht. Een eventuele poort in dezelfde uitvoering opnemen. Het hout verduurzaamd of gebeitst in een donkere kleur..

4. Wensen ten aanzien van vergunningsvrije reclames

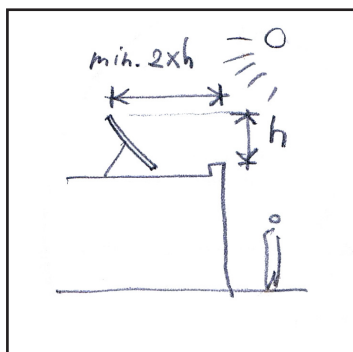
1. De vormgeving, de materiaaltoepassing en de kleurstelling van reclames moet passen bij de architectuur van het betreffende pand. Zie hiervoor hoofdstuk 3.3.

5. Wensen ten aanzien van vergunningsvrije (schotel) antennes

1. Schotelantennes niet aanbrengen op een zijgevel aan de openbare ruimte.
2. De kleuren van een tegen de gevel aangebrachte antenne-installatie passen bij voorkeur bij de kleurstelling van het hoofdgebouw. Dus geen helder witte installatie op een rode bakstenen gevel toepassen.

6. Wensen ten aanzien van vergunningsvrije zonnecollectoren

1. Op gebouwen is een gelijksoortige uitvoering en een regelmatige plaatsing van collectoren over het gehele dakvlak het uitgangspunt. Dit aspect speelt in het bijzonder bij seriematige architectuur (zie hoofdstuk 3.3.3).
2. Zonnecollectoren zijn passend geplaatst in het gehele daklandschap met dakkapellen, dakvensters, schoorstenen en dergelijke.
3. In alle gevallen, dus ook bij plat op het dak liggende zonnecollectoren, bedraagt de minimale afstand van de zonnecollector tot de dakrand 0,50 meter.
4. Bij de plaatsing van een zonnecollector op een plat dak bedraagt de afstand tot de dakrand minimaal tweemaal de maximale hoogte van de zonnecollector (in plaats van de afstand van éénmaal de hoogte van het vergunningsvrije bouwen).



7. Wensen ten aanzien van gevelwijzigingen

1. 1. Wijzigingen in gevelopeningen in hoofd- en bijgebouwen, die zichtbaar zijn vanaf de openbaar toegankelijke ruimte, worden bij voorkeur op soortgelijke wijze uitgevoerd als de overige gevelopeningen. Dit geldt voor plaats, grootte, detaillering, maat en kleur.



4

ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. De algemene welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebieds- en architectuurwelstandscriteria. Omdat de algemene welstandscriteria niet zijn toegesneden op algemene gebieds- of objectclassificaties zijn ze per definitie academisch. Maar hoewel er een relatief hoge mate van interpretatie mee gemoeid is zullen in de praktijk de uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

In bijzondere situaties, wanneer de gebieds- en de architectuurwelstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria.

Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan (slaafs) is aangepast aan de gebiedswelstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wel aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandsc commissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebieds- en architectuurwelstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van "redelijke eisen van welstand" ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

4.1 Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm meer is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

4.2 Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen alsook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedswelstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

4.3 Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd wordt geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in een bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te begrijpen als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

4.4 Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

4.5 Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze eruitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken. De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk een van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere valt nauwelijks vast te stellen. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben. De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak.

Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

4.6 Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

5

UITZONDERINGSGEVALLEN WELSTANDSBELEID

5.1 Afwijkingsbevoegdheid

Een vergunningsplichtig bouwplan moet voldoen aan alle daarvoor van toepassing zijnde criteria, in die zin dat de daarin beschreven onderdelen naar het oordeel van de Welstandscommissie op bevredigende wijze zijn uitgewerkt. De commissie bezit de bevoegdheid om van deze regel af te wijken. Een bouwplan dat niet aan alle criteria voldoet kan toch worden goedgekeurd indien die criteria waar het wel aan voldoet alle hoogwaardig zijn uitgewerkt. Dan is er sprake van een toegevoegde waarde, die het niet voldoen op andere onderdelen compenseert. Indien de commissie gebruik maakt van deze bevoegdheid dient dit in het advies aan burgemeester en wethouders gespecificeerd en gemotiveerd te worden.

5.2 Bouwwerken die buiten het beleid vallen – hardheidsclausule

Over bouwplannen die in het geheel, of in aanzienlijke mate, afwijken van de geldende criteria kan door de Welstandscommissie niet meer binnen de afwijkingsbevoegdheid worden geadviseerd. Maar in uitzonderlijke gevallen zou zo'n architectonisch ontwerp naar het oordeel van de commissie toch een verrijking kunnen zijn voor de ruimtelijke verschijning van het dorp Heiloo. In dergelijke gevallen kunnen burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de Welstandscommissie, afwijken van de criteria in deze welstandsnota. In hun motivering kan daarbij worden verwezen naar de Algemene welstandscriteria van hoofdstuk 4.

5.3 Excessenregeling

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en gaat zich ook inspannen voor de naleving daarvan.

Ook vergunningsvrije bouwwerken volgens artikel 12 lid 1 van de woningwet moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 19 van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Hiervoor worden de criteria uit de welstandsnota gebruikt (de gebiedscriteria, de architectuurcriteria en de algemene architectuurcriteria). **Ditzelfde geldt ook voor vergunningsplichtige, maar welstandsvrije bouwwerken zoals deze in de nota zijn omschreven. Ook voor reclameuitingen met een verankering in de APV, is de excessenregeling van kracht.** Voor Heiloo geldt het criterium dat er bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een excès. Dit wil zeggen dat er een buitensporigheid in het uiterlijk is, die ook voor niet-deskundigen duidelijk is. Zaken dus, waaraan een groot deel van de mensen zich ergert. Vaak gaat het om het afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving, het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij de 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.

5.4 Afwijkingen van het welstandsadvies door het College van Burgemeester en Wethouders

(samenvatting uit het reglement van orde van 2002)

Het College van Burgemeester en Wethouders (B&W) kan op basis van drie overwegingen afwijken van het advies van de **commissie voor ruimtelijke kwaliteit**, te weten: op inhoudelijke grond, op basis van afwijkingen met de gebieds- en architectuurcriteria en om andere redenen.

In het eerste geval is er tussen B&W en de **welstandscommissie** sprake van een verschil van inzicht in het hanteren van de welstandscriteria. In dat geval kan B&W een seconde opinion aanvragen bij de Stichting Welstandszorg Noord-Holland. In het tweede geval is er sprake van een bouwplan dat niet aan de criteria voldoet maar wel voldoet aan redelijke eisen van welstand. In die gevallen wordt de zogenaamde hardheidsclausule gehanteerd (zie 5.1).

De laatste mogelijkheid voor het afwijken van B&W van het welstandsadvies bestaat uit het zich beroepen op het algemene belang, bijvoorbeeld op basis van economische of sociale belangen. Met de hierboven beschreven afwijkingen van het welstandsadvies zal B&W overigens terughoudend omgaan.

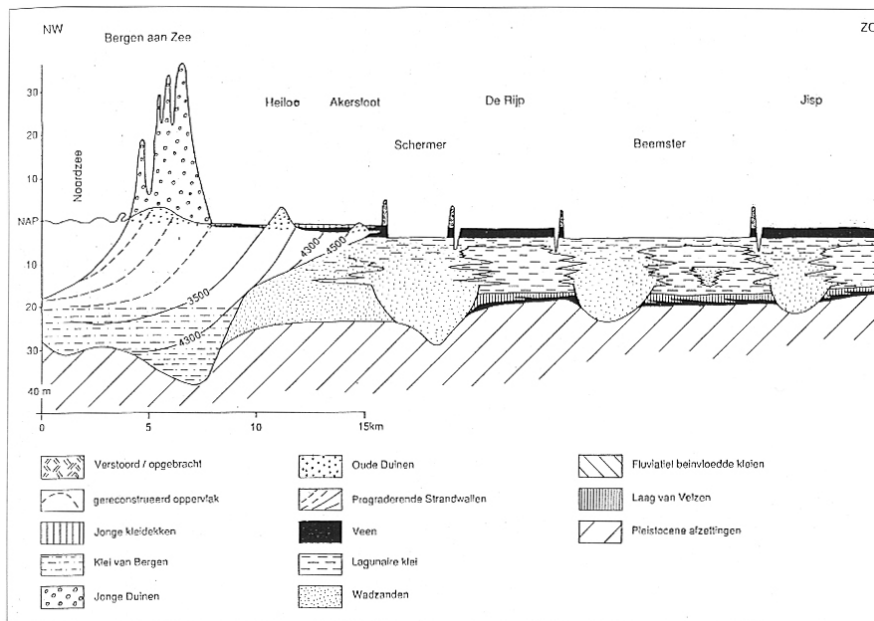
5.5 Bezwaar en beroep

(samenvatting uit het reglement van orde van 2002)

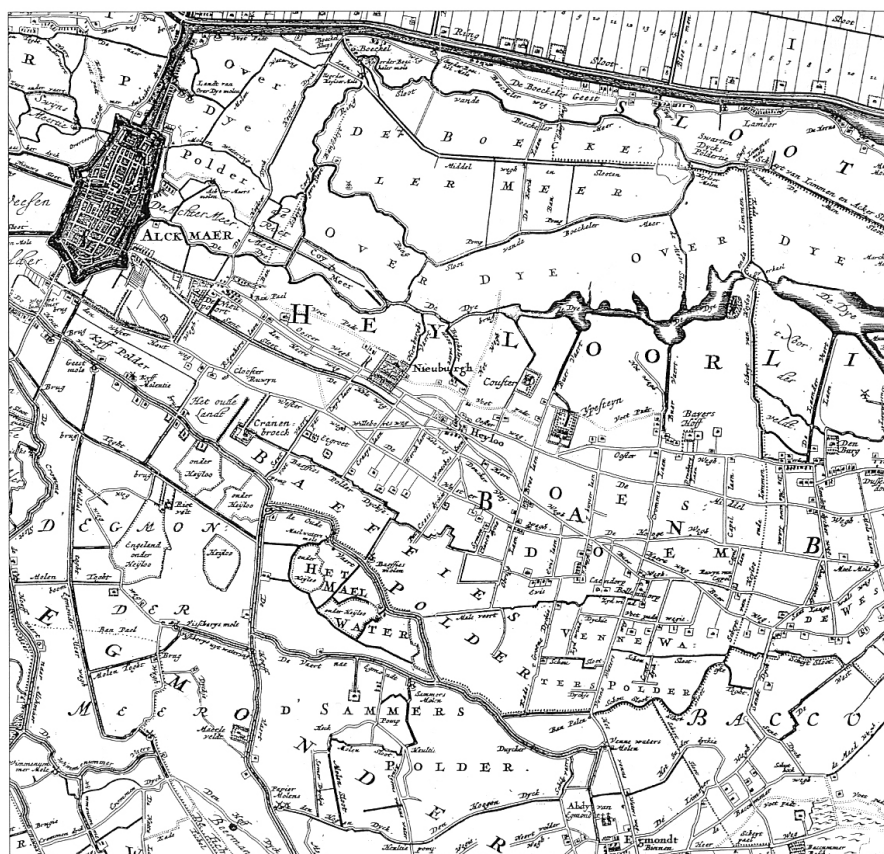
Belanghebbenden kunnen binnen een bepaalde termijn bezwaar indienen tegen de beslissing van B&W op de aanvraag voor een **omgevingsvergunning**. In de daarop volgende bezwaarschriftenprocedure heroverweegt B&W het besluit nadat belanghebbenden tijdens een hoorzitting hun standpunten nader hebben kunnen toelichten. In deze bezwaarschriftenprocedure kan B&W een second opinion vragen aan de Stichting Welstandszorg Noord-Holland.

BIJLAGEN

- 1 *De ruimtelijke structuur van Heiloo*
- 2 *Begrippenlijst*
- 3 *Overzicht monumenten en karakteristieke panden*
- 4 *Overzicht van bestemmingsplannen*
- 5 *Straatnamen met zones en gebiedsaanduiding*



Profiel Egmond - Heiloo



Kennemerland 1730

1. De ruimtelijke structuur van Heiloo

Strandwallen en strandvlakten

De ondergrond van Heiloo en zijn omgeving is ontstaan in een periode waarin de zee evenwijdig aan de kustlijn zandbanken afzette, die de vorm aannamen van strandwallen. Op de oudste strandwal (circa 5000 voor Chr.) liggen Uitgeest, Akersloot en Sint Pancras. Duizend jaar later verschijnt vijf kilometer westwaarts een tweede strandwal, waarop in latere tijden Limmen, Heiloo en Alkmaar zijn verrezen. Tenslotte zorgden de golfslag en de werking van eb en vloed ter hoogte van Egmond nog vóór onze jaartelling voor een derde strandwal. Daarmee is de huidige structuur van het landschap in hoofdlijnen vastgelegd: drie langgerekte strandwallen met daartussen strandvlakten.

Waterstaat

In het achterland van Heiloo lagen lange, ontoegankelijke veenkussens. Door ontginning en afwatering daalde het land en in de tiende en elfde eeuw werden ten zuiden en noorden van Heiloo dijken aangelegd om het water te keren. Langs de kust ontstonden rond 1000 na Chr. de hoge Jonge Duinen. Aan de Oosterzij en Westerszij van de strandwal werd het waterpeil kunstmatig beheerst in polders. Afzonderlijke waterschappen werden in het leven geroepen als wateroverlast in een polder daartoe noopte. Zij legden dijken en sluisjes aan, zodat binnenwater geloosd kon worden op een boezem. Vanaf het eind van de twaalfde eeuw zijn op het grondgebied van Heiloo wel twaalf waterschappen actief geweest. Aan de Westerszij: Egmonder- en Bergermeer, Maalwater, Vennewater, Baafjespolder en Zuidermeer; aan de Oosterzij: Oostersijpolder, Boekelermeerpolder, Heilooërmeer en Kooimeer en Boekelermeer. De waterschappen werden in 1977 verenigd in Het lange Rond.

Vanaf het begin van de vijftiende eeuw werden er windmolens ingezet voor waterafvoer. In de negentiende eeuw werden deze vervangen door stoomgemalen, die op hun beurt in de twintigste eeuw plaats moesten maken voor diesel- en elektrische gemalen.

Vanaf de zestiende eeuw was de droogmakerij een beproefde methode om de waterdreiging te verminderen. Als eerste werden in 1564-1565 het Bergermeer en Egmondermeer drooggemalen, gevolgd door het Maalwater. Aan de andere zijde van de geestgronden volgden Achtermeer, Boekelermeer, Heilooërmeer, Kooimeer en in 1635 de Schermer.

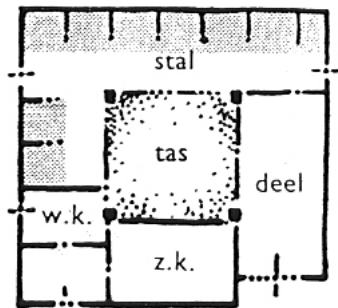
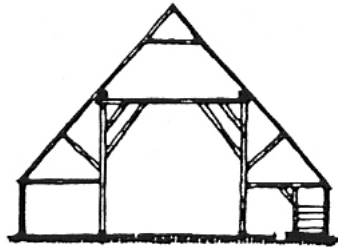
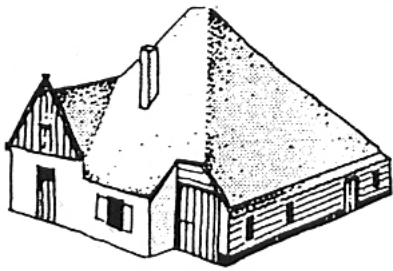
Bewoning

Archeologische vondsten tonen bewoning aan vanaf 2000 voor Chr. Het natuurlandschap verandert langzaam maar zeker in een cultuurlandschap. Kenmerkend voor een geestdorp zijn de wegen die op de grenzen met de strandvlakte lopen en op de punten weer bijeenkomen. In de Middeleeuwen vormen akkers en boerderijen op het langgerekte ovaalvormige hogere deel van de strandwal, de geest, in de loop der tijd buurtschappen zoals Oesdom, Ewis, Bollendorp en Kerkbuurt. Op de lagere strandvlakten graasde vee, dat mest voortbracht voor de gemengde bedrijfsvoering, die tot 1900 de voornaamste vorm van bestaan was. Door begreppeling en bemaling werden de vlakten in de zestiende eeuw steeds droger, waardoor ze meer hooi opleverden en de veestapel kon groeien.

Aanvankelijk bezaten de kloosters, zoals de abdij van Egmond, door schenkingen van de graven van Holland de grond en bewerkten onvrijen volgens het hofstelsel de grond. In de veertiende eeuw raakte dit in onbruik en werd de grond, het vroomland, verpacht.

Boerderijtype en bedrijfsvoering

Na 1600 verschijnt de stolp, een samenvoeging van de beschoten hooiberg (tas) met het oudere langhuis. Het is de meest compacte vorm van een boerderij. Het



Stolpboerderij

heeft een vierkant grondvlak. Rondom 'het vierkant' liggen stallen, deel (dorsvloer) en de woning. De stolp heeft model gestaan voor kleinere behuizingen en was ook geschikt voor het kleinere gemengd bedrijf.

Na 1700 wordt de veestapel groter. De kaaspers wordt uitgevonden. De korst wordt steviger en de kaas geschikt voor export. In 1811 was 74% van de beroepsbevolking landbouwer, in 1909 nog slechts 52%. De enorme graanproductie in Noord-Amerika maakte een eind aan de Nederlandse graanbouw, hetgeen leidde tot vergrassing van het land en ontmenging van het bedrijf. In 1894 wordt de eerste boter- en kaasfabriek in Heiloo geopend. De kaart van 1905 laat veel weilanden zien op de geest. De productie van haver geschiedt ten behoeve van de veeteelt.

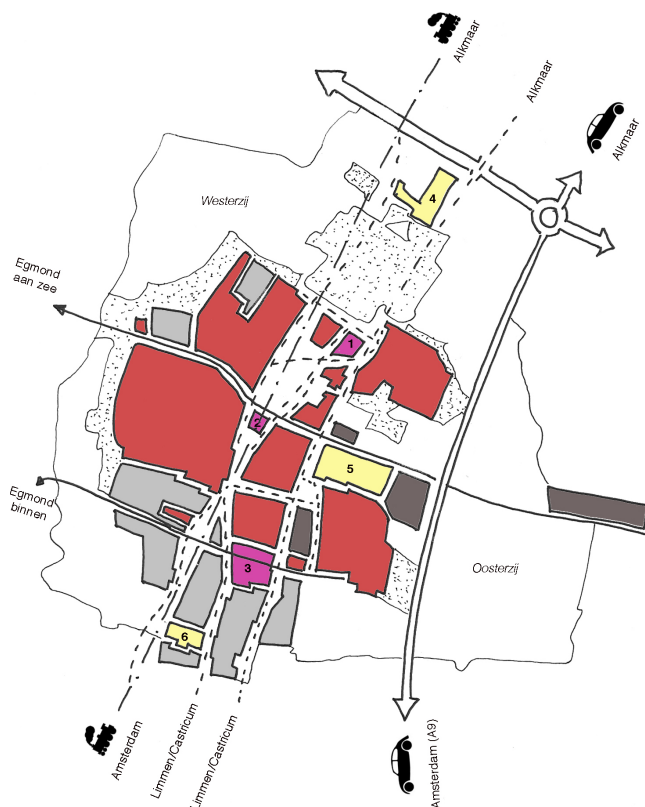
Aanvankelijk was de tuinbouw, de moestuin, voor eigen gebruik. In de moderne tijd komt de commerciële tuinbouw (aardbeien, bloembollen) op. Kaas en tuinbouwproducten worden in de omliggende steden verkocht. In 1949 telt de beroepsbevolking in Heiloo nog slechts 19% boeren.

Wegen en vervoer

De wegenstructuur die op de oudste gedetailleerde kaarten voorkomt, bijvoorbeeld de kaart van Simon Meeuws uit ca. 1540, bestaat hedentendage nog steeds. Op de strandwal lopen vier wegen in noord-zuid richting: de Oosterweg (nu Kennemerstraatweg); de Heerenweg, die uit Limmen via Bollendorp, de kerk en Nieuwpoort uitkomt op de Oosterweg; de Holleweg, die vroeger doorliep langs de Zandersloot naar Alkmaar; en conform de naam de meest westelijke doorgaande weg: de Westerweg.

Dwars daarop lopen de Breedelaan en in zijn verlengde Overige Laan (nu deels Kanaalweg en Stationsweg) en de Zevenhuizerlaan. De Vennewatersweg vormde de verbinding met de Abdijs van Egmond. Het waren alle onverharde, redelijk begaanbare zandpaden met doorgaans een breedte van nog geen drie meter. In de achttiende eeuw kostte het vijf uur om met een postkoets van Alkmaar naar Haarlem te reizen.

Ruimtelijke Structuur Heiloo



- Centrumgebied
- Woongebied
- Bijzondere complexen
- Industriegebieden
- Sportcomplexen en uitbreidingslocaties
- Park
- Linten
- Spoor
- Hoofdwegen
- Secundaire wegen

- 1 Centrumgebied 't Loo
- 2 Stationsgebied
- 3 Toekomstig centrumgebied Zuiderloo/Zandzoom
- 4 Blokhovepark
- 5 Willibrord
- 6 Onze lieve vrouw ter nood

Echte verbetering liet op zich wachten tot 1820 toen, grotendeels op het tracé van de Oosterweg, de verharde Rijksstraatweg werd aangebracht. Deze tolweg voorzag in een goede verbinding van Heiloo met Beverwijk, Limmen, Castricum en Alkmaar. In 1906 was nog steeds driekwart van de wegen in Heiloo onverhard.

In 1867 werd een spoorlijn van Den Helder naar Haarlem geopend met vanaf 1878 een halte in Heiloo. Na de eeuwwisseling beconcurrerden tramlijnen en vanaf 1923 buslijnen deze treinverbinding. Rond 1925 telde Heiloo ongeveer 4000 inwoners. De uitbreiding van Heiloo kwam goed op gang toen na de elektrificatie van het treinverkeer in 1931 vele forenzen comfortabel van Heiloo naar hun werkplek in de nabijgelegen steden konden reizen. In advertenties van de V.V.V. en woningbureaus wordt het dorp aangeprezen als een ideaal vakantie- en woonoord. Rond het station ontstond een verdichting, die het afgelopen decennium is uitgegroeid tot een modern winkelcentrum.

De toenemende welvaart in de naoorlogse periode ging gepaard met een enorme groei van het autoverkeer. De openstelling van de Velsertunnel in 1957 was het signaal dat de kop van Noord-Holland spoedig door een autosnelweg zou worden ontsloten. Ook het vrachtverkeer kon zo makkelijk bedrijventerreinen, waarvan er in Heiloo drie werden aangelegd, bereiken.

Dorsuitbreidingen

Eeuwenlang schommelde het inwoneraantal van Heiloo rond de 500. Men woonde in verspreid liggende groepjes boerderijen en huizen. Van noord naar zuid: de Nieuwpoort bij de grens met Alkmaar, de Kerkbuurt rond de Witte Kerk (inclusief Nijenburg en Ter Coulster), Overigelaan (nu Pastoor van Mijnenweg/ Stationsweg), Zevenhuizen, Bollendorp en Oosterzij. In het poldergebied lagen enkele verspreide boerderijen. Een langzame groei tekende zich af nadat Heiloo bereikbaar was geworden per spoor. Nieuwbouw vond uitsluitend langs de wegen plaats: geleidelijk groeiden de buurten aan elkaar. Zelfs de invoering van de Woningwet in 1901 had aanvankelijk weinig betekenis voor Heiloo. Het om de tien jaar opstellen van een uitbreidingsplan werd slechts verplicht voor gemeenten met meer dan 10.000 inwoners of met een groei van meer dan éénviufde van hun inwonersaantal. Dat laatste was in Heiloo pas in 1926 het geval. Het eerste, zeer summiere uitbreidingsplan werd in 1930 goedgekeurd. Tot die tijd vond uitbreiding plaats volgens door particulieren met grondbezit opgestelde stratenplannen. Het eerste stratenplan dateert van 1913 (Tuindorp Noord), het laatste van 1934 (Bergeonstraat). Vanwege de toegenomen bouwactiviteiten



Heiloo 1905



Heiloo 2004

besloot de gemeenteraad in 1933 voortaan bouwplannen te laten toetsen door een onafhankelijke commissie, namelijk de in 1916 ingestelde Adviescommissie voor bouwontwerpen en uitbreidingsplannen in Noord-Holland. De strengheid van deze commissie werkte een herhaling van goedgekeurde bouwplannen in de hand. In 1935 beseftte het gemeentebestuur dat de stedenbouwkundige planning serieus genomen diende te worden. J. de Ranitz van het gerenommeerde Haagse architectenbureau Roosenburg kreeg de opdracht om een wetenschappelijk onderbouwd uitbreidingsplan in hoofdzaak op te stellen. Hij werkte dat vervolgens uit in een reeks deelplannen: plan Zuid, plan Oost en plan West. Dit laatste plan was de eerste dorpsuitbreiding op de strandvlakte. Met een korte onderbreking houdt De Ranitz zich tot eind jaren zestig – na 1949 vanuit het Rotterdamse bureau Verhagen Kuiper Gouweter De Ranitz – met de stedenbouwkundige uitbreidingsplannen van Heiloo bezig. Dit verklaart de uitzonderlijke homogeniteit van de uitbreidingen, die veelal trouw blijven aan de dorps sfeer van het vooroorlogse Heiloo. Daarna neemt de gemeente zelf het heft in handen totdat eind jaren tachtig Kuiper Compagnons (Ashok Bhalotra) in Ypestein aan de slag gaat en er een geheel afwijkende vormtaal introduceert. De komende jaren zullen tussen de linten in het zuiden van Heiloo de uitbreidingswijken Zandzoom en Zuiderloo verschijnen.

Bijzondere plekken

De Witte Kerk geldt als het symbolische middelpunt van Heiloo. Ernaast staat de Willibrordusput op de plek waar volgens de legende de Angelsaksische monnik en geloofsprediker Willibrord rond 700 na Chr. een wel aanboorde. In de jaren zeventig van de vorige eeuw veranderde de directe omgeving van de kerk drastisch door de bouw van winkelcentrum 't Loo.

Heiloo heeft van oudsher nog een tweede put, de Runxput, waarbij in de Middeleeuwen een grote kapel werd gebouwd voor de verering van Maria. Bij de belegering van Alkmaar in 1573 is de kapel verwoest. In het begin van de twintigste eeuw kwam de grond waar de put en de kapel stonden weer in katholieke handen en werd er stap voor stap een omsloten processiepark aangelegd naar een ontwerp van architect Jan Stuyt. Het groeide uit tot een bedevaartplaats van nationale betekenis.

De schilderachtige strandwal en zijn overgang naar de strandvlakte boden uitgelezen plekken voor hofsteden en buitenplaatsen, die werden opgetrokken door adellijken en gegoede burgers, die de drukke steden wilden ontvluchten. De meeste van deze bouwsels zijn verdwenen, maar het achttiende-eeuwse buiten Nijenburg en het bijbehorende Heilooër Bos vertegenwoordigen een prachtige blijvende groene zone langs de grens met Alkmaar.

In 1927 kocht de broederschap Congregatie van Onze Lieve Vrouw van Lourdes een groot terrein aan de Kennemerstraatweg, waarop ooit het buiten Ypestein heeft gestaan. Het doel was het stichten van een eigen psychiatrische inrichting. Al in 1930 opende de St. Willibrordusstichting: het eerste rooms-katholieke instituut voor 'ter beschikking van de regering geplaatste psychopaten'. In de jaren dertig verrees op het terrein het ene na het andere paviljoen en vlak voor de oorlog tenslotte de markante ronde kapel en het hoofdgebouw. Na de oorlog onderging het complex vele uitbreidingen en transformaties.



Witte Kerk



Onze lieve vrouw ter nood, Jan Stuyt, 1930

2. Begrippenlijst

Aanbouw: grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een hoofdgebouw, ten dienste van het hoofdgebouw/woongedeelte.

Aangekapt dak: dakvorm met gebroken, naar binnen geknikte vlakken. Het omgekeerde van een mansardedak.

Achtererf: gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen.

Achterkant: de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde niet direct grenst aan de weg of aan openbaar groen.

Afbouw: het afbouwen, voltooiën. Het begrip wordt gebruikt bij staal- en betonskeletbouw, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen ruwbouw (het bouwen van een dragend skelet) en de niet-dragende binnen- en buitenwanden, gevels, losse plafonds en dergelijke.

Afdak: hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als beschutting te dienen.

Ambacht: handwerk dat aangeleerd moet worden, zoals dat van steenhouwer, metselaar, pleisteraar en stukadoor, timmerman, loodgieter, leidekker, rietdekker en glazenmaker. Het ambacht heeft een grote culture en sociale betekenis, die zich bij de zelfstandige vakman uit in beroepstrots.

Architect: hij of zij die een gebouw of complex van gebouwen ontwerpt, deze conceptie in tekening brengt en de verwerkelijking ervan technisch en administratief leidt. Het tegenwoordige beroep en de status van de architect gaat zich pas in de zeventiende eeuw in de Franse cultuur aftekenen. Met de oprichting van de Polytechnische school te Delft (1863, vanaf 1905 Technische Hogeschool) startte de eerste officiële opleiding tot bouwkundig ingenieur en architect in Nederland. De architectentitel kan alleen worden gevoerd bij inschrijving in het architectenregister.

Architectuur: bouwkunst, kunst van het scheppen van ruimtevormen en het omvatten en overdekken hiervan. Architectuur omvat de plattegronden, de wanden met hun geleding en verdeling van open en gesloten delen, zolderingen, gewelven, plafonds, kappen en daken en de verwezenlijking van deze conceptie naar de eisen van de constructies en materialen.

Architectuurhistorie: onderdeel van de kunsthistorie dat zich sedert de negentiende eeuw speciaal bezighoudt met de bestudering van de architectuur. In Nederland kwamen universitaire leerstoelen, gericht op de architectuurhistorie, pas na 1945 tot volle ontwikkeling.

Architectonische kwaliteit: Vitruvius onderscheidde een juiste dimensionering van de onderdelen van het werk aan de hand van vaste modulen, een juiste plaatsing van de delen volgens een compositie. Zo kan harmonie worden bereikt in de aanblik van het uiterlijk en een evenwichtige verhouding tussen de geledingen van het bouwwerk. Resultaat levert decorum op, een onberispelijke aanblik van het gebouw. Ook economie ten aanzien van materialen en bouwgrond behoort tot de hoedanigheid van architectuur.

Bebouwing: geheel van gebouwen.

Bedrijfsbebouwing: gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen, doorgaans met een utilitair karakter.

Bestemmingsplan: Een door de gemeenteraad vastgesteld juridisch bindend plan met voorschriften betreffende de toegestane bestemmingen van een bepaald gedeelte van het grondgebied. Ook de maximale omvang en ligging van de bebouwing, zowel op de grond als in de lucht, worden erin vastgelegd. Eens in de tien jaar moet het bestemmingsplan herzien worden.

Bijgebouw: grondgebonden gebouw van één bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op het erf of de kavel staat, bijvoorbeeld een schuur, tuinhuis of garage.

Blinde wand of gevel: wand of gevel zonder raam, deur of andere opening.

Boeibord: opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

Boerderij: gebouw of complex op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij behorende woonhuis. De opbouw is afhankelijk van de bedrijfsvorm en van de gebruikelijke omvang van het bedrijf in een bepaalde tijd en streek. De rangschikking van woonhuis, stal, deel, schuur, hooiberg, melkkelder en dergelijke is steeds verschillend zoals in de stolp, kop-hals-romp en andere boerderijtypen.

Boog: een constructieve vorm waarvan de beschrijvende lijnen delen van cirkels of andere gebogen lijnen zijn en waarin alleen drukkrachten optreden. De functie ervan is het overspannen van een opening, opgaande van twee steunpunten. Er zijn vele boogtypen, die in bepaalde gevallen kenmerkend voor een stijl zijn.

Boogfries: reeks van kleine bogen, naast elkaar op kraagstenen rustend, meestal toegepast als sierende begeleiding onder een kroonlijst, maar ook lager in een gevelvlak als horizontale afsluiting van een rechthoekig muurveld dat tussen lisenen besloten is.

Bouwblok: huizengroep in stedelijke bebouwing op een aan alle zijden door straten en wegen begrensd terrein.

Bouwheer: stichter, opdrachtgever van een gebouw.

Bouwlaag: gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren, een verdieping van een gebouw.

Bouwkunde: studie en leer van de techniek van het bouwen. Het omvat kennis van materialen, functies, constructies, verwarming, verlichting, isolatie, vochtwering, brandwering en dergelijke. Bouwkunde is onderverdeeld in burgerlijke, kerkelijke, vesting-, water-, verkeers- en stedenbouw.

Bouwmuur: binnenmuur die deel uitmaakt van de hoofdconstructie van een gebouw en die meestal balken draagt.

Bouworde: bouwstijl, wijze van bouwen. In engere zin met betrekking tot de Griekse en Romeinse zuilenorden.

Bouwverordening, bouwvoorschrift: door de overheid gegeven voorschriften voor bouwconstructie en bouwwijzen. In 1912 stelde de gemeente Laren (N.H.) als eerste een welstandsbepaling op in de bouwverordening en benoemde een commissie om bouwaanvragen esthetisch te beoordelen. In 1969 is een landelijke bouwverordening van kracht geworden. Uniforme technische voorschriften zijn geformuleerd in het Bouwbesluit van 1991.

Bouwstijl: trant van bouwen met bepaalde kenmerken in een bepaalde periode. Het is een later geformuleerde geschiedkundige constructie. Pas na circa 1830 is het een doelbewuste tendens.

Carport: afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning.

Complex: Een blok of een groep gebouwen met een gemeenschappelijke functie.

Complexiteit: het hebben van vele ingewikkelde en met elkaar in verband gebrachte delen.

Compositie: ordening van de verschillende onderdelen van een bouwwerk tot een geheel of de gepaste plaatsing van gebouwen in een ensemble.

Contrast: de nevenschikking van ongelijke elementen om de uitdrukingskracht opzettelijk te verhogen door verschillen aan het licht te brengen.

Cottage: Engelse benaming voor een klein buiten- of voorstadshuis, gebouwd in landelijke stijl.

Dagmaat: afmeting van de open ruimte tussen naar een opening gekeerde vlakken van dorpels en stijlen.

Dak: overdekking van een gebouw of onderdeel daarvan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak. Het dak bestaat uit een kap waarop de dakbedekking is aangebracht. Naar de vorm onderscheidt men: lessenaardak, zadeldak, tentdak, sheddak, kegeldak, koepeldak en dergelijke.

Dakbeschoot: bedekking van een kap, bestaande uit planken of delen, die over de gordingen of de daksparren zijn aangebracht.

Dakhelling: de hoek tussen het dak en de aanliggende vloer.

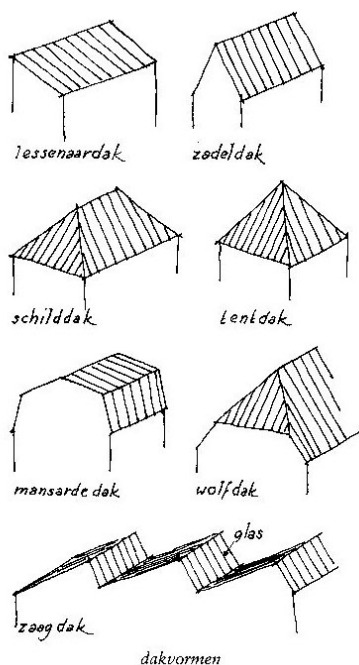
Dakkapel: uitbouw op een hellend dakvlak.

Dakopbouw: een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

Dakraam: raam in een hellend dakvlak.

Dakvoet: onderste deel van een schuin dak.

Detail: 1 klein onderdeel van een bouwwerk. 2 ontmoeting van verschillende bouwdeelen zoals gevel en dak of gevel en raam. Op werktekeningen worden de belangrijkste details afzonderlijk uitgetekend. Men spreekt in dit geval ook over de detaillering van een gebouw.



Doorsnede: vlak waarlangs een gebouw of deel daarvan doorsneden wordt geacht. Op een tekening is de doorsnede de geometrische projectie daarvan op een bepaalde schaal. De doorsneden in lengte- en dwarsrichting geven, samen met de plattegrond en de opstand, een architectonische voorstelling van een gebouw.

Drager en invulling: de drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden).

Duiker: overwelfde doorgang van een waterloop onder een weg of een gebouw.

Dwarskap: kap waarbij de noklijn haaks op de weg ligt.

Eclectisch: aanduiding van een architectuur, in het bijzonder gebouwd in de negentiende en twintigste eeuw, waarbij twee of meer historische stijlen gecombineerd worden.

Ensemble: architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden.

Erf: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en voorzover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

Erker: kleine toevoeging van doorgaans één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas.

Esthetisch: in overeenstemming met de schoonheidsleer; in de volksmond: schoon, smaakvol, stijlvol of verfijnd.

Evenwichtig: passend binnen een compositie.

Fries: de horizontale band met schilder- of beeldhouwwerk en dergelijke om een muurvlak aan de bovenzijde te begrenzen of het in te delen.

Front: voorgevel van een gebouw.

Fronton: bekroning van een gevel, venster of ingang naar klassieke trant door een driehoekig of segmentvorming lichaam. Het bestaat uit een veld (timpaan), vaak met beeldhouw- of schilderwerk versierd, gevat in geprofileerd lijstwerk.

Galerijwoning: woning in een flatgebouw met galerijen die per woonlaag naar een centraal trappen- en liftenhuis leiden.

Galmgat: smalle opening in de muren waarin galmborden het klockgelui naar buiten geleiden.

Geleding: verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van inspringingen of afwisseling van ordonnantie.

Gemene muur: gemeenschappelijke muur tussen twee panden.

Geometrie: meetkunde.

Gevel: buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel). De esthetische werking berust onder andere op de verdeling van open en gesloten partijen (vesters en dammen) en op de geleding. Al naar gelang de vorm van de beëindiging onderscheidt men typen: klokgevel, lijstgevel, puntgevel, trapgevel en dergelijke.

Gewelf: gebogen metselwerkconstructie die een ruimte overspant. Vanaf de Romeinse tijd heeft zich een waaier aan gewelfvormen ontwikkeld.

Glaspui: pui waarvan de ruimten tussen de houten stijlen en regels boven borstweringhoogte in hoofdzaak met glas zijn gevuld.

Glasroede: houten roede waarin glas gevat is. Veelal toegepast in schuiframen. Vanaf de twintigste eeuw ook toegepast in metaal.

Glazen bouwsteen: gegoten hol of massief element van blank of gekleurd glas, gebruikt om lichtdoorlatende wanden, plafond- of vloergedeelten en dergelijke te maken.

Glazuur: dunne glasachtige laag die op bakstenen, plavuizen, tegels en andere gebakken materialen kan worden aangebracht.

Goot: 1 geul in een wegdek of een vloer voor de afvoer van hemel- en spoelwater; 2 langgerekte bakvormige constructie onderaan een dak, die het hemelwater opvangt en naar een afvoer leidt. In steen gehouwen, van hout of metaal.

Gulden snede: verdeling van een lijn, zodanig dat het langste stuk middelevenredig is tussen het kortste stuk en de som van beide. Het gulden getal is 1,618 en wordt aangeduid met de Griekse letter phi. Een rechthoek met de verhouding van de gulden snede geldt sedert de Grieken als de meest ideale en esthetisch meest geroemde vorm.

Harmonieus: harmonisch, evenwichtig, overeenstemmend, evenmatig.

Houtbouw: wijze van bouwen waarbij uitsluitend hout als bouw materiaal wordt gebruikt. Op het Nederlandse platteland is houtbouw zeer lang in gebruik gebleven. Tot de houtbouw behoren ook houten molens, kapconstructies, torenspitsen en klokkenstoelen.

Individueel gebouw: zelfstandig, op zichzelf staand gebouw.

Industriebouw: gebouwen met een industriële bestemming.

Kalf: 1 dwarsregel tussen een deur en haar bovenlicht; 2 horizontale regel in een kruiskozijn of schuifkozijn, tussen luikopening onder en glasvlak boven.

Kap: 1 samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt; 2 overkapping (stationskap, molenkap).

Kapvergroting: vergroting van het dak door middel van een dakopbouw.

Karakter: kenmerkende vorm en uiterlijk (van de bebouwing).

Kavel: grondstuk, kadastrale eenheid.

Koor: afzonderlijk deel van een kerk waar zich het (hoofd)altaar bevindt. Het is meestal een aan de oostzijde gelegen min of meer zelfstandige partij, vooral kenbaar door een halfronde of veelhoekige koorsluiting.

Kop: in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan de te duiden, bijvoorbeeld van een gebouw.

Korrel(grootte): de meest voorkomende maatvoering van de massa van gebouwen in een bepaald gebied.

Materialisering: de bouwstoffen die gebruikt en de manier waarop ze aangebracht worden om de architectuur in een gebouw tastbaar te maken.

Laag: 1 zie bouwlaag; 2 reeks aaneengevoegde stenen van gelijke dikte: gestapeld, horizontaal, soms in hellende stand of op hun kant (rollaag). De hoogte van bakstenen metselwerk wordt opgegeven in lagen.

Landschapsstijl: stijl die de denkbeelden uit de achttiende eeuw over natuurlijkheid wil verwezenlijken in de aanleg van parken, plantsoenen, ook steden en dorpen. De effecten worden verkregen door bochtige wegen, onverwachte uitzichten en weelderige bosschages.

Langskap: kap waarbij de noklijn parallel aan de weg ligt.

Latei: balkvormig element van hout steen of ijzer, dat een venster, ingang of andere opening van enige breedte overspant en het bovenliggende muurwerk ondersteunt.

Lessenaardak: dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

Lichtkoepel: opening in een plat dak, afgedekt door een lichtdoorlatende koepel.

Lijst: uitspringende rand of strook, gewoonlijk geprofileerd. Wordt aangebracht tussen verdiepingen, als kroon- of gootlijst bovenlangs muren of als waterlijst. Het beloop en samenstelling van de profielen zijn kenmerkend voor de stijl.

Lint: langgerekte weg met daarlangs bebouwing.

Liseen: licht decoratieve uitmetseling in de vorm van een verticale band. Onderling worden de lisenen verbonden door rondbogen of rondboogfriezen.

Loggia: functioneel en decoratief, schaduwrijk onderdeel in de gevel.

Luifel: een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur.

Maaiveld: bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht.

Makelaar: middenstijl van een kaspant. De makelaar aan de gevelzijde wordt soms verlengd en van een spitse topversiering voorzien.

Mansardekap: dak met een geknikte vorm, waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel.

Maquette: natuurgetrouwe, verkleinde kopie van een bouwkundig object.

Massa: volume van het gebouw of bouwdeel.

Metselverband: steenverband, wijze waarop bakstenen aan de buitenzijde van een muur zijn gerangschikt om een goede hechtheid van het metselwerk te garanderen en de muur een goed aanzien te geven. Belangrijk is dat in de opeenvolgende lagen de stootvoegen niet boven elkaar staan. In de loop der tijd zijn vele varianten in de verbanden, met ieder een eigen benaming, in zwang geweest.

Muurdam: penant, gedeelte van een muur tussen twee openingen (vensters of deuren) waarvan de hoogte groter is dan de breedte.

Negge: schuin ingesneden dagkant van een deur- of vensteropening, vroeger vaak schuin ingesneden of geprofileerd. Nu bijna altijd loodrecht op de muur of het kozijnvlak staand.

Neostijlen: verzamelnaam voor stijlen die kenmerken van een vroegere stijl opnieuw gebruiken. Sinds de achttiende eeuw kwam het neoclassicisme en de neogotiek op. Vooral in de negentiende eeuw vierden de neostijlen hoogtij, ook de neorenaissance. Wanneer kenmerken van verschillende stijlen gecombineerd worden, spreekt men van eclecticisme.

Nok: horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.

Onderbouw: onderste, bij en in de bodem gelegen dragende gedeelte van een gebouw.

Onderdorpel: dorpel aan de onderkant van een kozijn.

Ondergeschikt: voert niet de boventoon.

Ontsluiting: de toegang tot een terrein of een gebouw.

Oriëntatie: de richting van een gebouw.

Overstek: bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzicht van het eronder gelegen deel.

Paneel: dunne houten plaat, geplaatst in een omlijsting. Toegepast bij deuren, betimmeringen en plafonds.

Passend: op een evenwichtigwijze aansluitend bij de architectuur van een gebouw c.q. de inrichting van een omgeving.

Peil: horizontaal vlak van waaruit alle hoogten in een gebouw worden bepaald.

Penant: muur- of vensterdam.

Pergola: loofgang, gevormd door een reeks pijlers of palen die een raamwerk dragen waarover klimplanten worden geleid.

Pijler: 1 steunbeer, 2 pilaar, vrijstaand massief stuk metselwerk, dienende om een bovenbouw te dragen. De ronde pijler pleegt men zuil te noemen.

Piramidedak: dak met vier gelijkvormige, driehoekige vlakken, die in een punt in de nok samenkomen.

Plaatmateriaal: bouw materiaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (bijvoorbeeld trespa) of staal (vlak of met profiel).

Plein: onbebouwd maar wel ombouwde ruimte van enige uitgestrektheid, gelegen in het stratennet van een stad of dorp.

Pleister: laag mortel van enkele millimeters tot enkele centimeters dik, in hoofdzaak bestaande uit kalk en zand of een ander toeslagmateriaal, aangebracht op een muur, gewelf of plafond.

Plint: 1 voetplaat, onderdeel van het basement van een zuil of pijler; 2 stootlijst in steen onderlangs een gevel of in hout langs een kamerwand, betimmering of lambrisering; 3 een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.

Portiek: een vaak ingebouwde, aan de straatzijde geheel open ruimte, waarin zich de ingang van een gebouw bevindt. Meerdere woningen hebben een gemeenschappelijk portiek.

Portiekwoningen: woningen die rond een gemeenschappelijk trappenhuis zijn gebouwd. In het algemeen zijn portiekwoningen gespiegeld gebouwd, dat wil zeggen dat de woningen aan de linkerkant van het portiek inwendig het spiegelbeeld van die aan de rechterkant zijn.

Potdeksels: planken over elkaar spijkeren, ongeveer op de wijze van dakpannen. Om inwateren tegen te gaan.

Profiel: omtreklijn van een gebouw of gebouwdeel, zoals deze zich aftekent tegen de lucht of de doorsnede daarvan. Men gebruikt het begrip niet alleen in tweedimensionale, maar ook in driedimensionale zin. Ook een doorsnede over een vestingwal of een bodemwand in een archeologische opgraving wordt profiel genoemd.

Proportie: onderlinge verhouding van de drie dimensies van een gebouw, de daarin besloten ruimten en de bouwdelen. Verhouding van de verschillende grootten (massa's, vlakken) van de bouwdelen en hun detaillering, alsook van de ruimtedelen, onderling en tot het geheel. Men spreekt van evenredigheid als zich hierin een zekere regelmaat voordoet.

Pui: gevelzijde van de onderbouw van een huis. Onderscheidt zich vaak doordat zij met een ander materiaal bekleed is of grotendeels bestaat uit een houten raamwerk dat met hout en glas gevuld is.

Reconstructie: herbouw, in het bijzonder ook in afbeelding (tekening, maquette). Voorstelling op grond van opmeting, opgraving of oude afbeelding.

Reliëf: het uitsteken of uitkomen boven een onder- of achtergrond.

Renaissance: bouwkunst die rond 1420 in Italië opkwam. Stelde zich tot doel het opnieuw toepassen van de vormtaal van de antieken. De verspreiding buiten Italië begon rond 1500, aanvankelijk door houtsneden en gravures.

Renoveren: herstellen en zonodig gedeeltelijk vernieuwen van een gebouw, vooral een woonhuis, zodat het weer bruikbaar wordt naar de geldende maatstaven.

Restaureren: in goede staat brengen van min of meer bouwvallig geworden gebouwen, uitgaande boven normaal onderhoud.

Rijthuis: huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen.

Risalië: gevelvoorsprong, vooruitspringende partij van een bouwlichaam, meestal in de vorm van een midden- en hoekrisalië.

Rollaag: horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.

Rooilijn: een door de overheid vastgestelde scheidingslijn die de grens aangeeft tot waar maximaal gebouwd mag worden.

Ruit: 1 meetkundige vorm, bestaande uit een gelijkzijdige vierhoek; 2 glazen plaat, oorspronkelijk ruitvormig.

Rustica, rustiek: bouwtrant die gebruik maakt van niet of ruw behouwen materiaal. Er kan een sprekend contrast geschapen worden t.o.v. vlakke delen.

Ruimte: 1 het wijde onbegrensde; 2 beslotenheid, het door architectonische elementen (muren, pijlers, overdekking) omvatte. In die zin is architectuur een ruimtekunst.

Ruimteform: de binnen de architectuur besloten ruimte, zoals een massa, een plastisch gevormd lichaam dat geled kan zijn en als dynamisch kan worden ervaren. In de stedenbouw: organisatie van de buitenruimte door middel van wat dan kenmerkend de wanden van straten en pleinen heet.

Ruwbouw: sedert de twintigste eeuw wordt bij het bouwen, vooral bij grote projecten, onderscheid gemaakt tussen ruwbouw en afbouw. In de fase van de ruwbouw worden de fundering, kelders en andere ondergrondse constructies, muren, kolommen, vloeren en dak gemaakt.

Schaal: 1 geïllustreerde, door dwarsstreepjes in gelijke stukken ingedeelde lijn, als maatstaf bij een bouwkundige tekening. De schaal en deze tekening staat in een bepaalde verhouding tot de werkelijke maten van het gebouw of onderdeel. Deze verhouding heet ook schaal. 2 begrip van relatieve grootte, vooral van één element tot een ander of van één element tot het geheel.

Scheg: wig.

Scheluw: scheef, ruimtelijk vlak tussen twee niet evenwijdige lijnen.

Schilddak: dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken.

Schoon werk: zorgvuldig afgewerkt metselwerk, bestemd om in het zicht te komen.

Schoor: schuin geplaatste paal, balk of stijl die iets schraagt, de druk van en belasting opvangt of een zijdelings verband aanbrengt.

Schuur: bijgebouw, vrijstaand in veld of tuin, bergplaats van vooral agrarische producten en gereedschappen.

Sculptuur: beeldhouwkunst; 2 beeldhouw- of snijwerk 3 plastische vorm van een oppervlak.

Serre: 1 grote broeikas; 2 met glas dichtgezette houten of ijzeren uitbouw aan een huis.

Situering: de plaats of plaatsing van een bouwwerk in zijn omgeving.

Sluitsteen: bovenste steen in een boog.

Spiegel: 1 in een omlijsting gevat veld; 2 gedeelte, gedekt met geglazuurde dakpannen, in een dakvlak van een stulp die voor het overige met riet is afgedekt; 3 plaat glas waarachter folie is aangebracht, zodat deze spiegelt.

Spouwmuur: muur, bestaande uit twee evenwijdige, door een spouw gescheiden delen, waarvan de buitenste vaak één steen dik is en de binnenste een halve steen.

Stadsbeeld, -gezicht: moderne benaming voor een conceptie die in de renaissance opkwam. Met spreekt van een gesloten en een open stadsbeeld. Het eerste was vooral eigen aan de middeleeuwse steden en werd in de renaissance met opzet vooral esthetisch gecultiveerd. Het open stadsbeeld is uit op verre horizons, zoals in de slotpleinen van Versailles en Karlsruhe. De Monumentenwet van 1961 opent de mogelijkheid een stadsbeeld te beschermen.

Stapelbouw: gebouwen die gebouwd zijn door het stapelen vanaf de grond van kleinere bouwelementen, zoals traditionele bakstenen huizen.

Stedenbouwkunde: het vakgeboed dat onderzoek doet naar wenselijke en mogelijke ruimtelijke en functionele ontwikkelingen voor bestaande en nieuw in te richten gebieden. Dit mondt uit in rapportages, haalbaarheidstudies en getekende plannen met toelichtingen en maquettes.

Stellen: nauwkeurig plaatsen van een bouwonderdeel, natuursteen, kozijn en dergelijke.

Stijlpunten: de collectieve trappenhuizen en liften van appartementengebouwen en andere grotere gebouwen zoals kantoren en publieke gebouwen.

Stulp: boerderijtype met wonen, werken en stallen onder één groot schilddak en een vierkant van zware houten stijlen als kern.

Straatzijde: de zijde van een gebouw die is toegekeerd naar de weg of naar openbaar groen.

Strek: 1 strekse, horizontale boog, hanenkam; 2 lange zijde van een baksteen.

Stijl: 1 bouwstijl, kenmerkend voor een bepaalde bouwperiode; 2 stut, kolomvormige draagconstructie (meestal in houtbouw, bijvoorbeeld bij stulpboerderijen), waarvan de functie overeenkomt met een stenen pijler; 3 rechtstandig deel van een deur- of raamkozijn (ook in steen), hetzij als (zij)post of als middenstijl.

Tochtportaal: portaal dat buiten of binnen tegen een buitendeur is aangebouwd om te voorkomen dat er tocht ontstaat. Zowel in kerken, openbare gebouwen als woonhuizen.

Tracé: 1 uitzetting, aftekening van de omtrekken en hoofdlijnen van een bouw-, schilder-, beeldhouw-, schrijn- of smeedwerk in ware grootte of op vergrote of verkleinde schaal; 2 uitzetting of afbakening op het terrein van een voorgenomen bouwwerk, weg of spoorweg.

Traditioneel: ontworpen en gebouwd volgens oude gewoonten en technieken.

Travee: afstand tussen twee opvolgende steunpuntassen in de lengterichting van een gebouw of bouwdeel.

Trendsetter: een klein bouwplan, betreffende een woning in een rij huizen, dat als standaard voor een bepaalde straat of bij een bepaald bouwblok is aangewezen door de welstandscommissie, met als doel het bewaren van de samenhang en de ritmiek van het straatbeeld waar dit van belang is voor de ruimtelijke kwaliteit.

Uitbouw: aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is, en ten dienste daarvan functioneert.

Uitkraging: bouwdeel dat overstekend geconstrueerd is om een muurverzwaring of uitspringend gedeelte van betrekkelijk geringe massa te ondersteunen, bijv. een hoektorentje.

Uitsparing: ruimte in een massa reserveren, bij het optrekken van een muur gedeelten ervan openlaten, bijv. voor een gang of een lichtopening in een muur. Ook voor materiaalbesparing of ter versiering of afwisseling.

Verjongen, zich: slinken, naar boven afnemen in horizontale doorsnede, bijv. van een zuil.

Vierkant: de ruimte die is omgeven door de vier stijlen die het dak dragen, bij een Noord-Hollandse stolpboerderij.

Vliesgevel: niet-dragende afscheiding tussen exterieur en interieur van een gebouw, samengesteld uit glas en lichte bouwmaterialen.

Vlucht: 1 het vooroverstaan van een gevel; 2 gedeelte van een bordestrap of samengestelde trap tussen twee vloerniveaus, bestaande uit één of meer armen of steken.

Voorerf: gedeelte van het erf dat aan de voorkant is gelegen.

Voorgevelrooilijn: voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

Voorkant: de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen.

Vorst: 1 hoogste horizontale deel van een dak; 2 afdekkend element op een vorst, bijv. een vorstpan.

Wang: elk van beide zijkanten van een schouw, dakkapel of schietgat.

Wolfdak: schilddak met aan voorzijde kleiner dakvlak (wolfeind) als aan achterzijde, specifiek voor boerderijen.

Zadeldak: dak met twee tegen elkaar geplaatste dakvlakken (schilden) die bij de nok samenkomen.

Zijerf: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.

Zuil: kolom, ronde pijler, vrijstaand dragend bouwdeel waarvan de horizontale doorsnede een cirkel is. Er is een ronde of gegroefde schacht, die meestal op een basement rust en een kapiteel draagt.

Zwaluwstaart: houtverbinding die trekkrachten kan opnemen, gevormd door een keep die zich versmalt in de richting waar de trekkrachten vandaan komen.

3. Overzicht monumenten en karakteristieke panden

REGISTER GEMEENTELIJKE, RIJKS- EN PROVINCIALE MONUMENTEN

Belieslaan 16/18 (gemeentelijk monument)
Boekelermeerweg nabij nr. 20 (gemeentelijk monument)
Coulsterlaan, ter (gemeentelijk monument)
Curtiuslaan 3 (gemeentelijk monument)
Curtiuslaan 17 (gemeentelijk monument)
Curtiuslaan 19 (gemeentelijk monument)
Foreestlaan, van 1 (rijksmonument)
Foreestlaan, van 5 (gemeentelijk monument)
Foreestlaan, van 7 (gemeentelijk monument)
Foreestlaan, van 8 (gemeentelijk monument)
Heerenweg 2 (rijksmonument)
Heerenweg 5 (gemeentelijk monument)
Heerenweg 15 (gemeentelijk monument)
Heerenweg 16 (gemeentelijk monument)
Heerenweg 21 (rijksmonument)
Heerenweg 32 (rijksmonument)
Heerenweg 34 (rijksmonument)
Heerenweg 71 (gemeentelijk monument)
Heerenweg 195 (gemeentelijk monument)
Holleweg 32 (gemeentelijk monument)
Holleweg 65 (gemeentelijk monument)
Holleweg 67 (gemeentelijk monument)
Holleweg 100 (gemeentelijk monument)
Holleweg 131a (gemeentelijk monument)
Hoogeweg 65 (gemeentelijk monument)
Kanaalweg 32 (gemeentelijk monument)
Kapellaan 8 (rijksmonumenten)
Kennemerstraatweg/Tolweg (gemeentelijk monument)
Kennemerstraatweg 7 (rijksmonument)
Kennemerstraatweg 41 (rijksmonument)
Kennemerstraatweg tussen 59 en 61 (gemeentelijk monument)
Kennemerstraatweg 81 (gemeentelijk monument)
Kennemerstraatweg 87 (gemeentelijk monument)
Kennemerstraatweg bij 134 (gemeentelijk monument)
Kennemerstraatweg 156 (gemeentelijk monument)
Kennemerstraatweg 179-181 (gemeentelijk monument)
Kennemerstraatweg 197 (gemeentelijk monument)
Kennemerstraatweg bij 201 (gemeentelijk monument)

Kennemerstraatweg 272 (rijksmonument)
 Kennemerstraatweg 276 (gemeentelijk monument)
 Kennemerstraatweg 278 (rijksmonument)
 Kennemerstraatweg 280 (gemeentelijk monument)
 Kennemerstraatweg 318 (gemeentelijk monument)
 Kennemerstraatweg 328 (gemeentelijk monument)
 Kennemerstraatweg 350 (gemeentelijk monument)
 Kennemerstraatweg 382 (gemeentelijk monument)
 Kennemerstraatweg 384, 386, 386a (gemeentelijk monument)
 Kennemerstraatweg 392-400 (gemeentelijk monument)
 Kennemerstraatweg t/o 425 (provinciaal monument)
 Kennemerstraatweg 432 (gemeentelijk monument)
 Kennemerstraatweg bij 432 (rijksmonument)
 Kennemerstraatweg 434 (rijksmonument)
 Kennemerstraatweg bij 462 (gemeentelijk monument)
 Kennemerstraatweg 464 (rijksmonumenten)
 Kerkelaan 25 (gemeentelijk monument)
 Maalwater ongenummerd (rijksmonument)
 Maalwater ongenummerd (gemeentelijk monument)
 Maalwater ongenummerd (gemeentelijk monument)
 Laarmanstraat ongenummerd (gemeentelijk monument)
 Nicolaas Beetsweg 94 (gemeentelijk monument)
 Nijenburgerweg (gemeentelijk monument)
 Nijenburgerweg 1a (gemeentelijk monument)
 Nijenburgerweg ongenummerd (gemeentelijk monument)
 Oosterzijweg 10 (gemeentelijk monument)
 Raadhuisweg 4 (gemeentelijk monument)
 Slimpad bij 18 (gemeentelijk monument)
 Stationsweg 10 (gemeentelijk monument)
 Stationsweg 14 (gemeentelijk monument)
 Stetlaan 1 (gemeentelijk monument)
 Vennewatersweg ongenummerd (gemeentelijk monument)
 Westerweg 21a (gemeentelijk monument)
 Westerweg 51b en 51c (rijksmonumenten)
 Westerweg 53 (gemeentelijk monument)
 Westerweg 265 (gemeentelijk monument)
 Westerweg 267 (gemeentelijk monument)
 Zanderslootweg 7 (gemeentelijk monument)

April 2009

LIJST KARAKTERISTIEKE PANDEN

januari 2013	Deze lijst van karakteristieke panden bestaat uit panden, die zich op een speciale manier, - in positieve zin-, onderscheiden van de bebouwing, die zich over het algemeen als "neutraal" presenteert. De karakteristiek is hieronder beschreven. Een object kan karakteristiek zijn om een aantal redenen. a. Het kan een bijzonder type gebouw zijn, dan is er sprake van typologische waarde. b. Maar ook kan er bijzondere aandacht aan de afwerking van het pand geschonken zijn, bijvoorbeeld door fraai siermetselwerk of andere ambachtelijke technieken, die niet (meer) gangbaar zijn. c. Zeker is gekeken of het pand nog een eenheid en harmonie is in stijl, we spreken dan van een stilistisch "gaaf" pand. d. Hoewel doorgaans de wat oudere panden als karakteristiek te boek staan, wordt in een aantal gevallen ook een modern(er) pand als zodanig aangewezen, bijvoorbeeld als er sprake is van een mooie en evenwichtige architectuur, die onalledaags is. Opsteller: Anita van Breugel, architectuurhistoricus De lijst is bedoeld ter versterking van het bewustzijn bij zowel aanvrager als toetser van de omschreven specifieke architectonische kwaliteiten. Het doel daarbij is uiteraard om deze waar mogelijk te respecteren. Om die reden zullen deze karakteristieken worden meegenomen bij welstandsadvisering.
ADRES	BESCHRIJVING KARAKTERISTIEK
Aostastraat, van 14-16	Bouwblok uit circa 1918, met een levendige opbouw. Afwisselend baksteen en gestuukte bouwdelen. Karakteristieke terugliggende entree in portaal met zuiltje.
Bayershoffweg 51	Zeer gesloten pand, dat opvalt door het donkere materiaalgebruik en de besloten voorgevel. Verder is de karakteristiek dat er sprake is van twee bouwmassa's achter elkaar, waarbinnen de ruimtes zich manifesteren.
Belieslaan 2	Houten noodwoning uit 1952. Bijzondere typologie en cultuurhistorische waarde als relict van de wederopbouw (afkomstig van Paitl van Meissner uit Wenen).
Belieslaan 14	De Egelhoek. Pand met fors tentdak en diverse aanbouwen. In traditionalistisch, romantische trant opgetrokken met bijbehorende entreepoort. Luiken aan de vensters en roeden in de ramen.
Blinkenlaan, de 12	Pand uit circa 1930 met kenmerken van de Delftse Schoolarchitectuur; traditionele hoofdvorm met bijzondere deuroplijsting
Blinkenlaan, de 13	Stilistisch gave villa uit de jaren 20 van de 20 ^{ste} eeuw met opvallende kap, gave vensterindeling en glas-in-loodramen.
Breedelaan 1a	Opvallend en hoog, witgepleisterd woonhuis (architect Lody Trap) met bijzondere hoofdvorm, geveldoorbrekingen en typologie.
Butterlaan 17	Restant van voormalig stukje agrarische bebouwing in jaren '60 woonwijk. Karakteristiek vanwege de afwijkende typologie, het rieten dak, de vriendelijke uitstraling, de opmerkelijke situering op een splitsing van wegen, versterkt door fraaie oude kastanje voor het huis.
Catsstraat, van 1 t/m 15	Gave gevelwand van serie van Heilooër punthuizen met eenvormige, bijbehorende erfscheiding aan de straatzijde.
Commandeurslaan 1	Voormalig "wijkgebouw met woning" (1966 architect Dionysius) met kenmerkende lineaire stijlelementen zoals een patio, aflopende daklijn, uit de gevel stekende ornamenten en hoge schoorsteen.
Dors, de 2	Schoolgebouw met twee bouwlagen, gebouwd circa 1960 met horizontale bouwaccenten.

	Speels gebruik van baksteen en toepassing van wandkunst. In het midden van de U-vormige plattegrond, de gymzaal.
Foreestlaan van, achter nr. 7	Bunker uit periode 1940-1945, onopvallend weggewerkt als garage. Behoud als relict wenselijk. Zie ook Kennemerstraatweg (achter) 124. Gebouwd ter bescherming van de entree van de stad Alkmaar.
Foreestlaan van, 14	Verhoogd gelegen bungalow uit circa 1965, die bestaat uit twee bouwmassa's: een hoger bouwdeel links en een lager deel rechts, afgedekt door flauwe zadeldaken. Opmerkelijk vensters: links over hele gevelhoogte en rechts door de gootlijst heen kragend.
Gouwe Boom, complex	Twee bouwblokken van sociale woningbouw; als typologie bijzonder omdat dit de enige galerijwoningen uit de jaren zestig zijn in Heiloo.
Groeneweg 22	Klein formaat stolp, kenmerkend voor dit voormalige tuindersgebied. Van belang als agrarisch relict.
Heerenweg 1	Stilistisch gave villa jaren uit de jaren twintig van de 20 ^{ste} eeuw met Amsterdamse Schoolelementen (m.n. entreeur), grote rieten kap, mooie houtaccenten en glas-in-loodramen.
Heerenweg 13	Mooi gedetailleerd en stilistisch gaaf arbeidershuisje met siermetzelwerk boven de gevelopeningen, glas-in-lood, houten geveltop en bijbehorende windveren en makelaar
Heerenweg 125-127	Symmetrische eenheid van twee woningen met één bouwlaag en een pannengedekte afgeknot zadeldak met verspringing in de binnenhoek. Jaren '20 van de 20 ^{ste} eeuw.
Heerenweg 201	Pand met steile kap (jaren '30), met opmerkelijke erker op de verdieping. In dit Stationsgebied draagt het bij aan het sfeerbeeld als historisch pand.
Heerenweg 226	Kleine tuindersstolp met darsdeuren naar de weg. Bijzonder vanwege de geringe afmetingen. Relict van het voormalige tuindersgebied.
Hogeweg 42	Bollenschuur met karakteristieke hoofdvorm en seriematige gevelopeningen. Relict van het tuinderskarakter van dit gebied.
Hogeweg 44, bij	Klein bakstenen pomphuisje, van belang als relict van het tuinderskarakter van dit gebied.
Hogeweg 47	Kleine stolp, van belang vanwege de hoofdvorm en karakteristiek behorend in dit voormalige tuindersgebied.
Hogeweg 47, bij	Klein bakstenen pomphuisje, van belang als relict van het tuinderskarakter
Hogeweg 68	Klein formaat stolp, kenmerkend voor dit vroegere tuindersgebied. Van belang als agrarisch relict.
Holleweg 39	Pand met twee bouwdelen: een op de straat gericht deel met trapgevel, een dwars op de straat gelegen deel met tuitgevel. Neo-Renaissance- invloeden (o.a. spekbanden en sierankers)
Holleweg 55	Hoekpand met op de samenkomst van wegen hoger bouwdeel met paraboolvormige dakvorm met Amsterdamse Schoolaccenten. Gérende onderbouw.
Holleweg 94	Kruisgebouw uit 1938 (consultatiebureau), bijzondere typologie aan de Holleweg. Met naoorlogse uitbreiding aan de achterzijde. Karakteristieke entree.
Holleweg 111	Ter Coulsterkerk, gebouwd in 1967 door H.M. Koldewij. Van belang vanwege de bijzondere architectuur van de Wederopbouw. Vanwege de kenmerkende naoorlogse kerkbouw, is er tevens sprake van een architectuurhistorische en typologische waarde. Losstaande klokkentoren (campanile) en gebogen en speels vormgegeven bakstenen wanden.
Holleweg 149	Voormalig badhuis met bijbehorend woonhuis. Bijzondere en historische typologie met nog herkenbaar badhuisgedeelte links.
Kanaalweg 17	Stolp (jaren 30) met forse symmetrische bouwmassa met zadeldak daarvoor, die aansluit

	op het noordelijk vlak van de stolpvorm. Hoge schoorsteen in het midden van dit dakvlak.
Kanaalweg 21	Boerderij (1924) die zich profileert als type kop-hals-romp. Karakteristiek als agrarisch relict en bijzonder vanwege de afwijkende boerderijtypologie in N.H.
Kanaalweg 32	Voormalige Campinafabriek uit 1955 met schoorsteen. Karakteristiek vanwege de typische jaren vijftig betonconstructie, de tonschalen productiehal is van hoge architectuurhistorische waarde vanwege de zeldzame betonconstructie.
Kapellaan bij 6	Trafostation, behorende bij het bedevaartterrein O.L.V. ter Nood. Kenmerkende vorm en typologie. Keramieksteentjes.
Kennemerstraatweg 3	Stilistisch gave villa jaren uit de jaren twintig van de 20 ^{ste} eeuw met grote en opvallende rieten kap waarin o.a. ronde vormen. Voorts een hoge schoorsteen, opvallende entree aan noordgevel en glas-in-loodramen
Kennemerstraatweg 9	Stilistisch gave villa uit de jaren twintig van de 20 ^{ste} eeuw, opvallende door de vele en gevarieerde kapvormen, hoge schoorsteen en glas-in-lood.
Kennemerstraatweg 39	Stilistisch gave villa uit circa 1930 met opvallende en zijdelings laag doorlopende rieten kap (met wolfseind aan de voorzijde) en Amsterdamse Schoolinvloeden. Entree met halfronde beëindiging aan de bovenzijde.
Kennemerstraatweg 45	Stilistisch gave villa uit de jaren twintig van de 20 ^{ste} eeuw met opmerkelijke hoofdvorm, siermetselwerk (helaas geschilderd) en houten topgevel aan de voorzijde
Kennemerstraatweg 55	Het rechter deel van het bouwblok is alleen karakteristiek. Villa uit circa 1930 met bijzondere hoofdvorm met grote kap met ronde entree, groot glas-in-loodraam aan de noordgevel
Kennemerstraatweg 59	Stilistisch gave villa uit de jaren 20 van de 20 ^{ste} eeuw. Opvallende speelse overgang tussen gevel en kap; consequente vensterindeling.
Kennemerstraatweg 83	Opvallende, in rode baksteen opgetrokken villa met kenmerkende witte spekbanden horizontaal over de gevel. Neorenaissancekenmerken, vakwerkconstructie, voormalige veranda; zij het enigszins aangetast.
Kennemerstraatweg 85	Gave villa uit circa 1900 met horizontale bakstenen accenten in het metselwerk en rond de gevelopeningen. Opvallend hoektorentje op de verdieping rechts, erker op de begane grond met balkon daarboven. Glas-in-loodramen laten kleine rondingen aan de bovenzijde zien.
Kennemerstraatweg 107	Hoekpand met verhoogde hoekpartij, vóór mansardekap. Beeldbepalend op dit deel van de straatweg.
Kennemerstraatweg 145	Statig woonhuis uit 1882 met ambachtelijk metselwerk, hoekpilasters en in het dak doorgezette middenpartij.
Kennemerstraatweg bij 124	Bunker achter de woning, die verbouwd is als garage. Belangrijk relict uit de Tweede Wereldoorlog ter bescherming van de entree van de stad Alkmaar. Zie ook (achter) van Foreestlaan 7.
Kennemerstraatweg 138-148	Drie gelijkvormige en nog stilistisch gave bouwblokken met schilddaken. Karakteristiek zijn de forse kozijnmaat, de dakoverstekken, de aan de bovenzijde halfronde, originele deuren met glas-in-loodomlijsting, de glas-in-loodramen in de erkers, de houten bloembakken onder de vensters van de verdieping en het bijbehorende bakstenen tuinmuurtje ter afscheiding van de privégrond.
Kennemerstraatweg 155	Villa met brede, witgeschilderde voorgevel en gebroken kap. Gave architectuur uit het begin van de 20 ^{ste} eeuw: siermetselwerk, glas-in-lood. Bijzondere windveer.
Kennemerstraatweg 161	Klein woonhuis met opvallend hoge en steile kap. Twee dakkapellen met gegolfde bovenzijde. Driezijdige erker links en aangebouwde erker rechts met sierlijst. Spekbanden.

Kennemerstraatweg 193	Pand uit de jaren '20 van de 20 ^{ste} eeuw, dat karakteristiek is vanwege de vele siermetselwerkaccenten. Driezijdige erker, met daarboven gemetseld bak. Deur met luifel.
Kennemerstraatweg 194	Stilistisch gaaf woonhuis uit circa 1930 met groot overstek, inpandig portaal, mooie baksteenaccenten, sierlijke windveer, glas-in-loodvenster op de verdieping en in het bovenlicht van de erker, houten bloembak als onderdeel van het architectonisch ontwerp
Kennemerstraatweg 244	Sterk lineair ontworpen woonhuis met tentdak uit de jaren twintig van de 20 ^{ste} eeuw. Opvallende en uitkragende (helaas witgeschilderde) entreepartij, die bestaat uit een baksteenverspringing met erboven een opengewerkt, bakstenen balkon. Voorts opmerkelijke gootlijst op klossen en aanwezige roedenverdeling in vensters.
Kennemerstraatweg 248	Woonhuis Corri, met zadeldak met wolfsend. De teruggelegen en inkragende entreepartij is voorzien van oorspronkelijke deur, luifel, naamsteen en gekoppeld venster. De driezijdige erker draagt een opengewerkt, bakstenen balkon; siermetselwerk. Vensters met roedenverdeling.
Kennemerstraatweg 252	Woonhuis circa 1930 met zadeldak; in de topgevel houten beschot. Opmerkelijke roedenverdeling in de bovenlichten en bijzondere houtaccenten: (langs de windveer, bloembak, boven erker)
Kennemerstraatweg 261	Stolp in bebouwingslint, karakteristiek vanwege de hoofdvorm en de typologie. Darsdeuren aan de straat.
Kennemerstraatweg 267	Woonhuis uit de jaren '20 van de 20 ^{ste} eeuw. Karakteristiek vanwege het ambachtelijk toegepaste siermetselwerk. Driezijdige erker met bakstenen balkon daarboven.
Kennemerstraatweg 266	Woonhuis circa 1930 met opmerkelijke kapvorm en fors overstek. Aardige erker met horizontale roedenverdeling in het bovenlicht. Entreedeur met halfronde beëindiging aan de bovenzijde.
Kennemerstraatweg 303-313	Twee bouwblokjes met 3 woningen, kenmerkende voor de jaren '30 van de 20 ^{ste} eeuw. Sterk lineair van karakter met vierkante erkers, bovenlichten daarboven, grote overstekken.
Kennemerstraatweg 304	Woonhuis circa 1910 met stilistisch gave gevel met Neorenaissance-elementen: witte spekbanden, ontlastingsboogjes met siersteentjes gevuld, aanzet-en sluitstenen, inpandig portaal met gave entreedeur.
Kennemerstraatweg 326	Woonhuis Ketjil uit 1912. Karakteristiek vanwege de bijzondere geveltop met jaartal (1912), engelenvenster op de verdieping.
Kennemerstraatweg 348	Woonhuis uit circa 1910 met een stijlcombinatie van Neorenaissance en Chaletstijl: horizontale banden over de gevel, aanzet- en sluitstenen, siermetselwerk, ambachtelijk houtwerk.
Kennemerstraatweg 385-387-389	Bouwblok van drie woningen uit de jaren dertig met kenmerkende elementen zoals forse overstekken, glas-in-lood, raampartij naast de entredeuren.
Kennemerstraatweg 432	Witgepleisterde boerderij van het Zuid-Hollandse type onder schilddak met daarin een historische kelder die onderdeel uitmaakt van het vroegere landhuis Ter Coulster.
Kennemerstraatweg 460a	Voormalige dokterswoning, gebouwd als onderdeel van de voormalige Wilibrordusstichting en gebouwd met dezelfde stijkenmerken in de jaren '30 van de 20 ^{ste} eeuw.
Kennemerstraatweg 462, naast	Trafostation als onderdeel van de voormalige Willibrordusstichting. Opgetrokken in de stijl van de overige gebouwen van de stichting.
Kennemerstraatweg 464	Gasstation dat deel uit maakt van de voormalige Willibrordusstichting. Geheel opgetrokken met de stijlelementen van de overige gebouwen met identieke tegentableau's
Kennemerstraatweg 464	Dienstgebouw (timmerwerkplaats) van de voormalige Willibrordusstichting, opgetrokken

	met dezelfde stijlenmerken van Thunissen en Hendricks uit de jaren '30 van de vorige eeuw.
Kennemerstraatweg 464	Dienstgebouw (was-en strijkinrichting) van de voormalige Willibrordusstichting, opgetrokken met dezelfde stijlenmerken van Thunissen en Hendricks uit de jaren '30 van de vorige eeuw.
Kennemerstraatweg 464	Dienstgebouw (keuken) van de voormalige Willibrordusstichting, opgetrokken met dezelfde stijlenmerken van Thunissen en Hendricks uit de jaren '30 van de vorige eeuw.
Kennemerstraatweg 464	Begraafplaats van de voormalige Willibrordusstichting; landschappelijk en cultuurhistorisch van waarde vanwege de aanleg, de symboliek in de beplanting, de herinneringswaarde aan de overleden patiënten. Verder is er sprake van sociaalhistorische waarde vanwege de hiërarchie en het tijdsbeeld, die eruit naar voren komt.
Kennemerstraatweg 634	Hoekhuis (voormalige winkel) met karakteristieke kap in de vorm van de gedrukt tentdak.
Kennemerstraatweg 636	Woning met mansardekap, die voorzien is van een opmerkelijke windveer, die naar binnen buigt. Verder halfronde erker en houtwerk in de top van de gevel. Bijbehorende bloembak.
Kennemerstraatweg 652	Stolpboerderij met fraaie dakspiegel, getoogde vensters en knobbelen voor de gevel.
Kerkelaan 30	Woonhuis met mansardekap. Voorgevel valt op door fraai siermetselwerk van horizontale banden (in rood en geel metselwerk) ter hoogte van kozijnen en wisseldorpels. Op de begane grond zijn de getoogde vensters voorzien van hardstenen aanzet en sluitstenen. Glas-in-lood in de bovenlichten. Inpandig portaal rechts.
Kerkelaan 37	Woonhuis van twee verdiepingen met houten invulling in het topgeveltje. Teruggelegen originele entree deur met luifel. In rechter bouwdeel erker, die opengewerkt bakstenen balkon draagt. Bijbehorende bakstenen erfscheiding.
Kerkelaan 38	Pand met mansardekap met windveer die hoofdvorm accentueert. Houten bekleding in topgevel, luifel boven entree deur.
Kerkelaan 44	Eén van serie eenvoudige arbeiders- tuinderwoningen aan de zuidkant van de Kerkelaan, die gekenmerkt worden door één bouwlaag met zadeldakje, symmetrische opbouw van de voorgevel met drie vensters. Windveren en makelaars.
Kerkelaan 46	Eén van serie eenvoudige arbeiders- tuinderwoningen aan de zuidkant van de Kerkelaan, die gekenmerkt worden door één bouwlaag met zadeldakje, symmetrische opbouw van de voorgevel met drie vensters. Windveren en makelaars.
Kerkelaan 48	Eén van serie eenvoudige arbeiders- tuinderwoningen aan de zuidkant van de Kerkelaan, die gekenmerkt worden door één bouwlaag met zadeldakje, symmetrische opbouw van de voorgevel met drie vensters. Windveren en makelaars.
Kerkelaan 53	Villa op groter perceel met dominante kapvorm waarin een kleinere, naar de straat gekeerde dwarskap. Fors overstek waarbinnen het gevelreliëf zich manifesteert.
Kerkelaan 54	Eén van een serie eenvoudige arbeiders- tuinderwoningen aan de zuidkant van de Kerkelaan, die gekenmerkt worden door één bouwlaag met zadeldakje, symmetrische opbouw van de voorgevel met een entree deur en aan weersijden twee vensters. Dakkapelletje boven de entree deur. Witgeschilderd.
Kerkelaan 58	Eén van serie eenvoudige arbeiders- tuinderwoningen aan de zuidkant van de Kerkelaan, die gekenmerkt worden door één bouwlaag met zadeldakje, symmetrische opbouw van de voorgevel met een entree deur en aan weersijden twee vensters. Dakkapelletje boven de entree deur. Bakstenen voorgevel.
Kerkelaan 70	Eén van serie eenvoudige arbeiders- tuinderwoningen aan de zuidkant van de Kerkelaan, die gekenmerkt worden door één bouwlaag met zadeldakje, symmetrische opbouw van de voorgevel met een entree deur en aan weersijden twee vensters. Dakkapelletje boven de

	entree deur. Witgeschilderd.
Laan van Muys 1	Blokvormig pand, gebouwd circa 2000, dat opvalt door het bijzondere materiaalgebruik, maar dat vooral karakteristiek is doordat alle ruimtes zich binnen de beslotenheid van de blok vorm manifesteren.
Laan van Muis 2 en 2a	Prominent gelegen stolpboerderij met uitgesproken voorgevel (sieraccenten) en voorzien van een houten topgevel die op de gootlijst is geplaatst.
Laan van Zeeman 20	Markant pand, dat bestaat uit meerdere bouwvolumes. De karakteristiek ligt in het sterk horizontale, maar vooral ook lineaire karakter, die nog eens benadrukt wordt door het verschil in materiaalgebruik.
Lagelaan 3	Stolpboerderij, van belang vanwege de hoofdvorm en als agrarisch relict.
Nic. Beetsweg 2	Markant gelegen stolpboerderij met dakspiegel. De voorgevel heeft hoekaccenten door geblokte pilasters. Gevelopeningen van de voorgevel zijn licht getoogd. De grote tuin met oude bomen rondom zijn onderdeel van de kwaliteit.
Nic. Beetsweg 4	Woonhuis Beau Sejour dat opvalt door de hoefijzervormige bekroning van het entreeportaal. Helaas verkeerde kleurstelling.
Nic. Beetsweg 47	Woonhuis vooral karakteristiek vanwege de nog aanwezige houten winkelpui met hoekornamenten. Verder opmerkelijke verdiept gelegen metselwerk velden in andere kleurstelling.
Noordergeeststraat 12-30, (zie ook Zuidergeeststraat)	Gekoppelde sociale woningbouw blokken met vriendelijke uitstraling. Zadeldaken, bekroond met forse schoorstenen op de hoeken. Houten luiken en houten deuren. Verdiept gelegen entree deur met luifel en daarboven gedrukt venster met halfronde beëindiging. V-vormige roedeverdeling daarin.
Noordergeeststraat	Kerkgebouw uit de jaren zestig van de 20 ^{ste} eeuw. Kenmerkende losstaande klokkentoren (campanile). Lage bouw massa aan de Noordergeeststraat (waarin in het midden de entree partij staat). Daarachter de hogere ontmoetingsruimte met afgeschuind dak. Borstwering opgebouwd met siermetselwerk. Intern eveneens opmerkelijke baksteenaccenten.
Oosterzijweg 43	Karakteristiek agrarisch pand op hoek Warmoezierslaan Oosterzijweg. Van belang vanwege de ouderdom (17 ^e eeuw) en landelijke, agrarische uitstraling.
Oosterzijweg 124	Stolpboerderij, van belang vanwege de karakteristieke hoofdvorm en als agrarisch relict. Intern zeer oude elementen (17 ^e eeuw).
Oosterzijweg 122	Stolpboerderij, van belang vanwege de karakteristieke hoofdvorm en als agrarisch relict
Pastoor van Muijenweg 16	Voormalig schoolgebouw uit circa 1920, van oorsprong behorend bij de Willibrordusparochie. Opgetrokken in bruine baksteen.
Rector Frederiklaan 8-26	Serie van sterk lineaire woningen uit de jaren dertig van de 20 ^{ste} eeuw, die zich bevinden aan de zuidzijde van de Rector Frederiklaan. Voor Heiloo bijzonder vooruitstrevend, vanwege het traditionalistische karakter van de bebouwing van het dorp.
Rector Frederiklaan 7	Villa uit circa 1970 met schuin naar voren geplaatste voorgevel die steunt op pijler. Dakvlak maakt deel uit van de voorgevel, maar is aan de bovenzijde een lessenaarsdak. Opmerkelijke hoofdvorm en detaillering. Belangrijke karakteristiek is de beschutte ruimte voor de voorgevel op de begane grond, die gecreëerd wordt door de overstekende, schuine voorgevel.
Slimpad 18	Schoolgebouw uit de jaren '30 van de vorige eeuw op L-vormige plattegrond met groot overstekende dakpartij.
Slimpad 22-36	Rij woningen van 1 bouwlaag met kap. Vooral bijzonder vanwege de eenheid in stijkenmerken en de schuine plaatsing op de straat.

Spoorlaan 4	Eenvoudig woonhuis op vierkante plattegrond, gebouwd in de jaren twintig van de 20 ^{ste} eeuw. Het pand valt op door het geknikte tentdak. De vensters met luiken rusten op een forse plint van afwijkende kleur baksteen.
Stationsweg 12	Woonhuis circa 1910 met deels gepleisterd, deel bakstenen gevel. Houtwerk en vensteraccenten.
Stationsweg 18	Pand uit de jaren '20 met ambachtelijk toegepast siermetselwerk. Halfronde erker met bakstenen balkon daarboven.
Stationsweg 34	Pand met karakteristieke bakstenen in- en uitgezwenkte topgevel. Ambachtelijk toegepast siermetselwerk.
Stationsweg 56	Stolp, van belang vanwege de karakteristieke hoofdvorm in het stedelijk lint.
Stationsweg 115	Voormalig RK verenigingsgebouw Sint Jozef, opgetrokken in gele baksteen. Vijfzijdige uitbouw naar de straat. Het pand is opgetrokken in Interbellumarchitectuur met forse dakoverstekken.
Westerweg 82	Woonhuis met afsluiting dicht op de straat gelegen. Fraaie kastanjeboom voor de gevel. De nok loopt evenwijdig aan de weg. Symmetrische opbouw met entree deur in het midden en aan weerszijden twee gekoppelde vensters onder één ontlastingsboog.
Westerweg 218	Stolpboerderij in inmiddels verstedelijkt gebied. Verhoogde darsdeuren en vensters met luiken.
Westerweg 263	Voormalig kleuterschooltje dat hoorde bij de Willibrordusparochie, gebouwd circa 1930 bestaande uit twee bouwmassa's die voorzien van forse dakoverstekken. Verstoring aanbouw uit circa 2000.
Westerweg 269	Op verhoging gelegen woonhuis van één bouwlaag met een (rieten) kap. Er is sprake van een zadeldak met wolfseind. Opvallende halfronde erker op de begane grond met daarop een bakstenen balkon.
Westerweg 340	Stolpschuur met hooischelf. Karakteristiek vanwege de hoofdvorm en de van belang als agrarisch relict aan het oude lint van de Westerweg.
Westerweg 423	Stolpboerderij, van belang vanwege de karakteristieke hoofdvorm en belangrijke typologie in dit buitengebied. Mooie dakspiegel.
Zeeweg 34	Groot witgeschilderd pand, opgetrokken in traditionalistisch romantische stijl met roeden en luiken. Het zadeldak heeft aan de westzijde een schildafronding en is laag doorgezet aan de noordzijde. Hergebruikte entreepartij?
Zeeweg 51	Houten woonhuis uit Oostenrijk; in 1952 als noodwoning gebouwd. Bijzondere typologie en cultuurhistorische waarde als relict van de wederopbouw (afkomstig van Paitl van Meissner uit Wenen).
Zevenhuizen 7	Stolpboerderij. Karakteristiek vanwege de hoofdvorm en belangrijk als agrarisch relict in jaren zestig wijk.
Zevenhuizen 15 ^a	Boerenhuisje uit de 19 ^e eeuw, van belang als agrarisch relict in jaren zestig wijk.
Zevenhuizen 57	Stolpboerderij (herbouwd), markant gelegen. Karakteristieke hoofdvorm en van belang als agrarisch relict in nieuwere woonwijk.
Zuidergeeststraat (zie Noordergeeststraat)	Gekoppelde sociale woningbouwblokken met vriendelijke uitstraling. Zadeldaken, bekroond met forse schoorstenen op de hoeken. Houten luiken en houten deuren. Verdiept gelegen entree deur met luifel en daarboven gedrukt venster met halfronde beëindiging. V-vormige roedeverdeling daarin.

4. Overzicht van bestemmingsplannen

Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan worden twee zaken geregeld. Het gebruik van gronden en de daarop gerealiseerde gebouwen en de situering en grootte van de bebouwing. Ten aanzien van het hoofdgebouw zijn de eisen meestal dwingend. Het hoofdgebouw moet binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gesitueerd en de maximum goot-, nok- en bouwhoogten zijn bepaald. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen is meestal een gebied aangewezen waar die tot een bepaalde maximum oppervlakte mogen worden gesitueerd. De maximale goot-, nok- en bouwhoogten zijn ook opgenomen in het bestemmingsplan.

Met de inwerkingtreding van de Wabo zijn de grenzen voor het zonder vergunning bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen verruimd. Een deel van die bouwwerken is altijd vergunningvrij ook al staat het bestemmingsplan dat niet toe. Een ander deel moet wel worden getoetst aan het bestemmingsplan en wanneer vergunningvrij meer kan worden gebouwd dan het bestemmingsplan toestaat, is voor de afwijking van het bestemmingsplan vergunning vereist. Het aanzien van een dergelijk bouwwerk kan het uiterlijk aanzien worden betrokken bij de beoordeling of wel of geen vergunning wordt verleend.

Overzicht bestemmingsplannen **per 1 maart 2013**

- Noordoost vastgesteld 1 maart 2010
- Noordwest vastgesteld 1 maart 2010
- Middengebied vastgesteld 1 maart 2010
- Zuidwest vastgesteld 14 november 2010
- Zuidoost **vastgesteld 11 juli 2011**
- Campina vastgesteld 10 mei 2010
- Zandzoom vastgesteld 11 juli 2005
- Zuiderloo vastgesteld 11 juli 2005
- Blockhovemarkt vastgesteld **4 maart 2013**
- Boekelermeer Zuid 3 vastgesteld 6 januari 2003
- Landelijk gebied vastgesteld 3 november 1997
- kleine bestemmingsplannen; resten van oude bestemmingsplannen en postzegelplannen voor nieuwe ontwikkeling



5. Straatnamen met zones en gebiedsaanduiding

Legenda

- 1 (Historische) Linten
- 2 Woongebieden
- 3 Bijzondere Complexen
- 4 Gebieden met centrumfuncties
- 5 Bedrijfventerreinen
- 6 Ontwikkelingsgebieden
- 7 Buitengebieden
- 8 Sport- en recreatiegebieden

Straatnaam	Gebiedstype	Straatnaam	Gebiedstype
Abraham du Bois-hof	2	de Hoefsmid	5
Alle Hospervijver	2	De Hofstee	2
Arklaan	2	de Hoghe Weijdt	2
Baafjeslaan	2	De Hooge Venne	3
Baetenburg	2	De Kandelaar	2
Bakkersweg	2	De Karremel	2
Bayershoffweg	2	de Kistemaker	2
Belieslaan	1	De Kleine Kanne	2
Belieslaan	2	de Kleine Olven	2
Belieslaan	8	de Kloosterhof	2
Bestevaerslaan	2	De Kroft	3
Binnenhof	2	De Krommert	2
Bleekveld	2	de Kuilenaar	2
BLINKENLAAN	2	de Kwekerij	2
Boekelermeerweg	5	De Laghe Weijdt	2
Boekenstein	2	De Loet	2
Boerenpad/weg	7	de Nieuwe Plantagie	2
Boomweijdt	2	De Nollen	2
Bosanemoon	2	De Olvendijk	3
Bosrank	2	De Omloop	2
Bosvaren	2	De Omloop	8
Boswinde	2	de Oostkanter	2
Brasemcroftlaan	2	de Oude Werf	5
Breedelaan	1	De Overtoom	3
Breedelaan	2	De Rietvink	2
Burenweg	2	De Ronge	2
Butterlaan	2	de Rookkamer	2
Commandeurslaan	2	de Schoren	2
Crijscampaan	2	de Schrijnwerker	5
Curtiuslaan	2	De Sonneveld	2
de Achtkant	2	De Spanring	2
de Biender	2	De Spindel	2
de Blinkenlaan	2	de Stuifbergen	2
de Blomhof	2	de Vang	2
De Boog	2	De Vlei	2
De Brink	2	de Waard	2
De Bullaan	3	De Wagenmaker	5
De Burcht	2	de Wildtlaan	1
De Dors	8	de Wildtlaan	2
De Dresch	2	Dirk Bakkerhof	1
de Driestal	2	Dokterslaan	2
De Droogmakerij	5	Dompvloedlaan	1
De Elba	1	Droonekampstraat	2
de Gouwe Boom	2	E. J. Potgieterweg	1
de Hoefsmid	5	E. J. Potgieterweg	2

Legenda

- 1 (Historische) Linten
- 2 Woongebieden
- 3 Bijzondere Complexen
- 4 Gebieden met centrumfuncties
- 5 Bedrijventerreinen
- 6 Ontwikkelingsgebieden
- 7 Buitengebieden
- 8 Sport- en recreatiegebieden

Straatnaam	Gebiedstype	Straatnaam	Gebiedstype
Egelenburg	2	Jan Boltenhof	2
Egmondervaart	7	Jan Schuijftlaan	2
Ewislaan	2	Kanaalweg	1
Ewisweg	2	Kanaalweg	3
Fontein Verschuiriaan	2	Kanaalweg	5
Frederica s Hof	2	Kanaalweg	7
Geestakker	2	Kapellaan	1
Gertoom s Akker	2	Kapellaan	3
Goodeslaan	2	keldercroftlaan	2
Groenelaan	1	Kennemerstraatweg	1
Groeneweg	2	Kennemerstraatweg	7
Groeneweg	6	Kerkakkers	2
Groeneweg	6	Kerkelaan	1
Groot Barlaken	2	Kerkpad	3
Groote Olven	2	Kleijn Barlaken	2
Haesackerlaan	2	Koningsveld	2
Handelsweg	5	Korbeellaan	2
Harrelaers	2	Korte Kapellaan	1
Havercampiaan	2	Krommelaan	1
Heerenweg	1	Kruisakker	2
Heerenweg	7	Kruisdijk A	7
Heersmeeth	2	Kruisdijk B	7
Het Brugstuk	2	Kuillaan	7
Het Die	3	Laan Eindeloos	2
Het Hoekstuk	2	Laan van Frans	2
Het Landpad	3	Laan van Muijs	2
het Maalwater	7	Laan van Zeeman	2
Het Malevoort	2	Laarmanstraat	2
Het Malevoort	8	Lagelaan	1
het Veld	2	Lagelaan	7
het Vierkant	2	Land van Maat	1
het Wielemakersland	2	Limmerlaan	2
het Zandstuk	2	Maas Geesteranusweg	2
Het Zevenhuizen	2	Maria s Hof	2
Het Zevenhuizen	8	Marienstein	2
Hildebrandhof	2	Matthijs Zonderhuisweg	1
Hoefcampiaan	2	Middelhof	2
Holleweg	1	Moestuin	2
Hoog en Laag	1	Molenweg	2
Hoog en Laag	4	Munnickenhof	2
Hoogelaan	6	Nic. Beetsweg	1
Hoogeweg	1	Nieuwelaan	1
J. H. v. d. Palmweg	1	Nijenburgerweg	7
J. P. Hasebroekweg	2	Nijverheidsweg	5
J. Ruslaan	2	Noordergeeststraat	1

Legenda

- 1 (Historische) Linten
- 2 Woongebieden
- 3 Bijzondere Complexen
- 4 Gebieden met centrumfuncties
- 5 Bedrijventerreinen
- 6 Ontwikkelingsgebieden
- 7 Buitengebieden
- 8 Sport- en recreatiegebieden

Straatnaam	Gebiedstype
Noordergeeststraat	2
Obriglaan	2
Oesdommerveen	2
Omloop	2
Oosterboslaan	2
Oostersingel	2
Oosterzij	5
Oosterzijweg	1
Oosterzijweg	6
Op de Wieken	2
Oudburgerlaan	2
Paapenhof	2
Paardewijdt	2
Pastoor van Muyenweg	2
Patrijsakkers	2
Pauwweijdt	2
Pijlemeeth	2
Poortweijdt	2
Raadhuisweg	1
Raadhuisweg	4
Rechte Hondsboschelaan	1
Rect. Frederiklaan	2
Rijksweg No 9	7
Ringweg	2
Romplaan	2
Ronde Laan	2
Rosendaal	2
Rosendaal	5
Ruilverkavelingsweg	7
Runxputteweg	1
Runxputteweg	6
Sandecampaan	2
Schapenweijdt	2
Schipperslaan	6
Schoutslaam	2
Schuine Hondsboschelaan	1
Slimpad	1
Slimpad	2
Slimpad	7
Slootenslaan	8
sluijsweijdt	2
Spanjaardslaan	1
Spijkerboor	2
Spillaan	2
Spoorlaan	2

Straatnaam	Gebiedstype
Stationsweg	1
Stationsweg	4
Stetlaan	7
Strandwal	3
Swanendael	2
Termijen	2
Torenlaan	2
Trompenburg	2
Tuinenhof	2
Tulpencroftlaan	2
Uyterwaardt	2
van Aostastraat	1
van Aostastraat	2
van Aostastraat	4
van Catsstraat	2
van Deelenslaantje	2
Van der Feen de Lilleweg	2
van der Veldenstraat	1
van Doornstraat	2
van Foreestlaan	2
van Merlenlaan	2
van Vladerackenlaan	2
Vennewaterweg	1
Vennewaterweg	6
Vierakkers	2
Vijverlaan	2
Vijzellaan	2
Vinkenbaan	1
Vinkenpad	1
Vossenakkers	2
Vredenoord	2
Vrieswijk	2
W. J. Hofdijkweg	2
Warmoezierslaan	2
Waterbaak	2
Wentholtlaan	2
Werkendelslaan	2
Westerweg	1
Westerweg	7
Weth. Kuijperhoek	2
Weth.Tomsonbos	2
Wilgenlaan	2
Willibrordusweg	1
Ypersteinerlaan	6
Ypesteinerlaan	2

Legenda

- | |
|--------------------------------|
| 1 (Historische) Linten |
| 2 Woongebieden |
| 3 Bijzondere Complexen |
| 4 Gebieden met centrumfuncties |
| 5 Bedrijventerreinen |
| 6 Ontwikkelingsgebieden |
| 7 Buitengebieden |
| 8 Sport- en recreatiegebieden |

Straatnaam	Gebiedstype
Ypesteinerlaan	3
Zandersloot	2
Zanderslootweg	2
Zanderweg	7
Zeekamplaan	2
Zeeweg	1
Zeeweg	7
Zevenhuizerlaan	1
Zuidergeeststraat	2
Zwarte Laantje	1

COLOFON

De welstandsnota is in opdracht van de gemeente Heiloo gemaakt door Hebly Theunissen architecten uit Delft **en vastgesteld op 9 mei 2011**. Hiervoor is nauw samengewerkt met ambtenaren van de gemeente Heiloo en met de welstandscommissie.

Opdrachtgever:

Gemeente Heiloo

Verantwoordelijke wethouder: Jacob Ouderkerken

Samenstelling welstandsnota:

Hebly Theunissen architecten, Delft

Arjan Hebly (projectleider)

Cees Boekraad

Jeroen de Vries

Meike Rood

Demian van Meerten

Sanne de Jong

Ambtelijke ondersteuning (afd.VROM):

Janwillem Snieder

Jacqueline van Latum

Cor Ouwerkerk

Fred Goedhart

Anita van Breugel

Gerwin Twint

Joyce Francke

Roos Bastiaan (communicatie)

Welstandscommissie:

Gert Jan van Leeuwen (voorzitter)

Jasper de Haan (architect-lid)

Lieuwe Vos (voormalig architect-lid)

Wil Barendse (plaatsvervangend burger-lid)

Gerda Gerritsen (plaatsvervangend burger-lid)

Mei van Eeghen (architect-lid)

~~9 mei 2011~~

De editie 2013 is een aanpassing van die van 2011, vervaardigd door Janwillem Snieder van de afdeling VROM, met verwerking van de inbreng van de voormalige welstandscommissie, de nieuwe Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit via het architect-lid Mei van Eeghen, de VROM-medewerkers Gerwin Twint, Jodie van Oyen, Josephine Bakker, Anita van Breugel en Jim Hopman.

De editie is tot stand gekomen met medewerking van Hebly Theunissen Architecten.

BESPREEKNOTITIE

Aan de raad van de gemeente Heiloo
Van Hessel Hiemstra (CDA-Heiloo)
Bespreken in Commissie Openbare Ruimte
Uitnodigen ph Ouderkerken
Datum 15 mei 2013

Betreft Fietspad sportpark Maalwater

Probleem

De verkeersveiligheid van veelal jonge sporters (tennissers, voetballers, atleten) die vanaf De Dors het sportcomplex moeten bereiken is in het geding. De huidige weg daar naartoe is zo smal dat 2 auto's elkaar niet of nauwelijks kunnen passeren. Tijdens de piektijden op trainingsavonden en speeldagen worden de fietsers in problemen gebracht, doordat zij de groenstroken in worden gereden wanneer auto's elkaar willen passeren. Veelal worden de kinderen begeleid door hun ouders, die dan niet alleen hun eigen situatie maar ook die van de kinderen in de gaten moeten houden. Dit is met het oog op de komende sportmaanden (maar ook in de donkere wintermaanden) een groot risico voor de veiligheid.

Oorzaak

De weg vanaf het sportpark is smal. Daarbij is niet voorzien in een aparte fietsstrook, zoals dat wel het geval is bij de Jan Schuijftlaan, die in het verlengde ligt van deze weg. Omdat zowel fietsers als auto's hier gebruik van moeten maken en er tijdens piekuren vele verkeersbewegingen zijn, levert dit veel hachelijke situaties op.

Oplossingsrichting

Deze onveilige situatie laten voorbestaan is geen optie. Een fietspad in de groenstrook naast de bestaande toegangsweg (30 km zone) is de meest adequate oplossing, die bovendien logisch aansluit op de vormgeving van de Jan Schuijftlaan (zie foto's op volgende pagina). Het fietspad kan op 'eenvoudige wijze' worden uitgevoerd.

Vervolg

Indien de commissie OR deze mening deelt, zou het college verzocht kunnen worden dit te realiseren, als onderdeel van de dit jaar uit te voeren werkzaamheden op het gebied van wegbeheer en wegonderhoud. De (eenmalige) kosten kunnen ten laste van het resultaat over 2013 worden gebracht dan wel worden toegerekend aan het budget t.b.v. de uitvoering van het Verkeersplan 2008, dat eveneens voorziet in het opheffen van verkeersonveilige knelpunten. Het college dient wel de betrokken verenigingen (HSV, TRIAS en TC Heiloo United) te informeren. Gewenste termijn van realisatie: uiterlijk 3^e kwartaal 2013.

Bijlage:

foto's toegangsweg sportpark (1) en in het verlengde daarvan het wegprofiel van de Jan Schuij-
laan (2)

