GEMEENTE HEILOO

nota OMGEVINGSKWALITEIT

gemeente HEILOO, concept september 2022



Inhoud

A

Omgevingskwaliteit

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

Direct naar:

- een uitleg over deze nota
- de kaart met gebiedsindeling

B

Uiterlijk van bouwwerken

Deel B is een uitwerking met criteria voor het uiterlijk van bouwwerken en vervangt de 'Welstandsnota 2013'.

Direct naar:

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



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

Voorwoord

Veiligheid, gezondheid en welbevinden hebben een plek in elk partij- en regeerprogramma. Niemand zal tegenspreken dat de belevingskwaliteit van de gebouwde omgeving daarop een belangrijke invloed heeft. Die kwaliteit ligt in een balans tussen enerzijds samenhang, en anderzijds variatie. De vrijheid om naar wens te bouwen levert variatie. De bandbreedte van vrijheid wordt bepaald door samenhang. Juist een sterke samenhang geeft een basis voor veel vrijheid. In deze editie wordt – in de geest van de Omgevingswet – meer de nadruk gelegd op de omschrijving van de samenhang dan op regels die op voorhand de vrijheid afbakenen. Dat betekent dat er meer ruimte is voor maatwerk; meer 'ja, mits', en minder 'nee, tenzij'. Tegenover de mogelijk grotere vrijheid voor de planvorming staat voor de initiatiefnemer wel het huiswerk om zich de context van de omgeving eigen te maken, en de nota geeft daarvoor meer informatie. De omgeving wordt meer integraal belicht, met een sterker accent op landschap en erfgoed. Ook zijn er duurzaamheidsaspecten opgenomen. De voormalige 'welstandsnota' heet nu dan ook 'nota omgevingskwaliteit'.

De nota zal op een nader te bepalen manier worden opgenomen in het omgevingsplan, dat nog veel meer aspecten zal omvatten. Om die reden is voor de nota omgevingskwaliteit gestreefd naar een beleidsneutrale opzet met een ongewijzigde ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van ons mooie dorp op peil te houden. Wel is het format aangepast, enerzijds als voorbereiding op de Omgevingswet, maar anderzijds ook om de bruikbaarheid te vergroten. Eventuele toekomstige beleidswijzigingen worden doorgevoerd in het omgevingsplan. Dat zal ook het moment zijn voor participatie.

Het experiment met 'welstandsluwheid' voor drie wijken, dat is ingezet met de vorige welstandsnota is geëvalueerd. Dit heeft voor de nieuwe nota geresulteerd in het instellen van een 'beperkt regieniveau' voor twee van deze wijken, met meer mogelijkheden voor bouwinitiatieven. Verder is afscheid genomen van de indeling in vijf architectuurstijlen als basis voor de beoordeling van verbouwingen. Er zal met meer maatwerk worden ingespeeld op de aanvragen. Deze opzet heeft geleid tot een aanzienlijk dunnere nota, die niettemin meer informatie bevat. Ik verwacht daarom dat deze nota omgevingskwaliteit nog minder een toetsings-, maar meer een inspiratiedocument zal zijn.

college van burgemeester en wethouders

Terug naar vorige weergave

Terug naar het hoofdmenu.

DEEL A OMGEVINGSKWALITEIT

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

1. INLEIDING

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

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

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

3. GEBIEDSGERICHT BELEID

3.1. Gebiedstypering en regieniveaus 25
3.1.1. Gebiedstypering 25
3.1.2. Regieniveaus 27
3.1.3. Randen en overgangsgebieden 29
3.2. Gebiedskwaliteiten 30
3.2.1. Lintstructuren 30
3.2.2. Bijzondere complexen 35
3.2.3. Woongebieden 38
3.2.4. Centrumgebieden (gemengde voorzieningen) 44
3.2.5. Bedrijventerreinen 46
3.2.6. Sport- en recreatieterreinen 47
3.2.7. Buitengebieden 48

4. BASISPRINCIPES

4.1. Inpassing op basis van aanwezige gebiedskwaliteiten 55
4.2. Samenhangende benadering 55
4.3. Dynamiek van kwaliteit 55
4.4. Betrokkenheid omgeving 57
4.5. Duurzaamheid als vanzelfsprekende ontwerpopgave 57

Klik op een hoofdstuk of paragraaf om verder te lezen.



Het Witte Kerkje in het centrum van Heiloo, bron: Stichting Oer-IJ.

1. INLEIDING

Iedereen wil prettig wonen, winkelen, werken of wandelen. We moeten onze leefomgeving kunnen gebruiken en het geheel moet duurzaam, gezond en veilig zijn. Daarnaast willen we er ook van kunnen genieten. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt de recreatieve en economische waarde en versterkt het vestigings- en woonklimaat. Met deze nota zijn wij als gemeente ervan overtuigd dat de kwaliteit op een goede manier wordt meegewogen bij ruimtelijke ingrepen in de fysieke leefomgeving. Deze nota vervangt de vervangt de 'Welstandsnota Heiloo 2013'.

1.1. Wat is omgevingskwaliteit?

Met de Omgevingswet is een nieuwe term geïntroduceerd; 'omgevingskwaliteit'. Net als een veilige en gezonde leefomgeving is ook het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit een maatschappelijke doelstelling van de Omgevingswet. Het is een plicht van ons allemaal om zorg te dragen voor een goede omgevingskwaliteit. Omgevingskwaliteit gaat over het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

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

1.2. Waarom een nota omgevingskwaliteit?

Wij willen als gemeente graag een waardevolle en aantrekkelijke omgeving creëren waar mensen graag willen wonen, ondernemers zich willen vestigen en bezoekers kunnen genieten. Wat van waarde is willen we mooi houden en nieuwe ontwikkelingen moeten passen in de 'couleur locale' van onze gemeente. Het doel van deze nota is het behouden en stimuleren van een goede omgevingskwaliteit ten behoeve van de identiteit van een plek of gebied.

1.3. Wie gaat over omgevingskwaliteit?

Er is niks beters dan kwaliteit die ontstaat vanuit de omgeving zelf. Ontwikkelingen met een brede betrokkenheid leveren bijna altijd een meerwaarde aan omgevingskwaliteit. Maar niet in alle gevallen is voldoende aandacht voor kwaliteit. Als gemeente nemen we de verantwoordelijkheid om waar nodig de regie te voeren over het publieke belang van omgevingskwaliteit. Dat betekent niet dat we ontwikkelingen gaan tegenhouden, maar wel dat we zorg dragen voor een goed proces waarbij omgevingskwaliteit een evenredige rol krijgt bij de planvorming. Wij voeren daarbij de regie, die zwaarder zal zijn naarmate de ingreep en de specifieke kwaliteiten van het gebied daarom vragen.

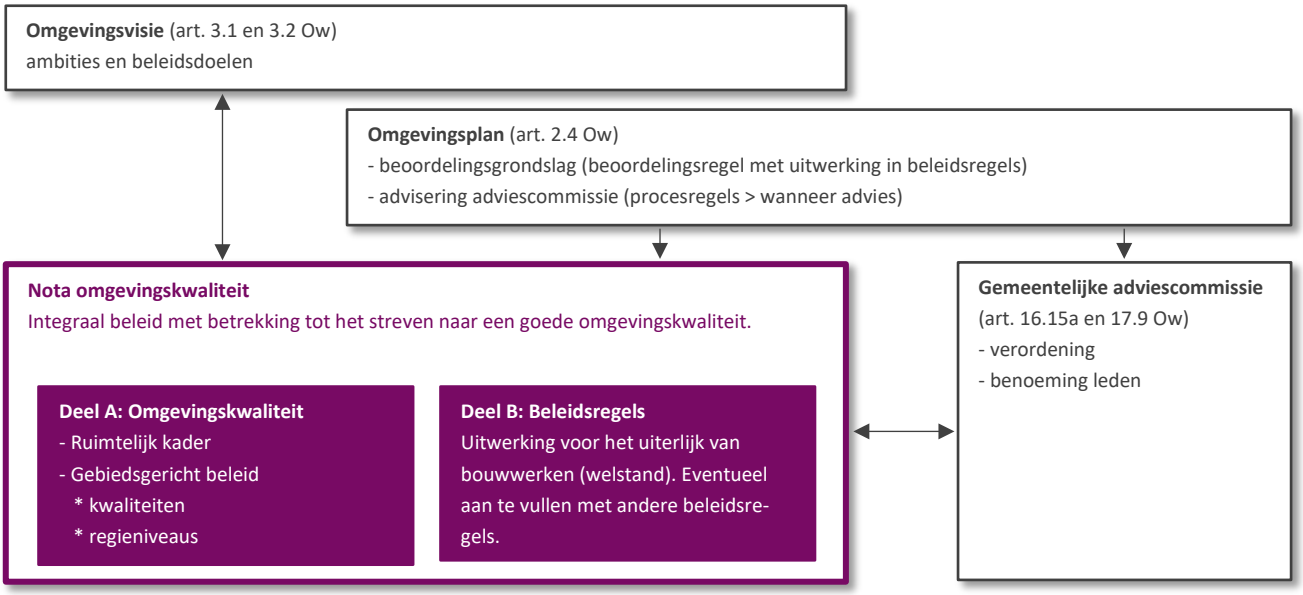
Van ‘nee, tenzij …’ naar ‘ja, mits …’

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

Deskundige advisering

Om een goede afweging te maken over omgevingskwaliteit vragen wij advies aan de gemeentelijke adviescommissie (hierna commissie) die hiervoor door de gemeenteraad is ingesteld. De commissie baseert haar advies op de beleidsregels zoals opgenomen in deze nota. Na het in werking treden van de Omgevingswet zal de commissie haar advies ook baseren op de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

De rol van de commissie is om minder oordelend maar vooral ook om oplossingsgericht en inspirerend te zijn. Daarbij is meer mogelijk als er sprake is van een goed ontwerp. Er ligt dus ook een verantwoordelijkheid bij u als initiatiefnemer. U bent er zelf het meeste bij gebaat dat een ingreep als totaal een geheel vormt en past in de directe omgeving. Deze nota kan daarbij helpen.



De Nota Omgevingskwaliteit in relatie tot instrumenten van de Omgevingswet.

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

1.4. Juridische status

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

De wettelijke grond is dat beleidsregels niet rechtstreeks bindend zijn voor burgers maar wel voor de gemeente zelf. Normaal gesproken wijkt het college van burgemeester en wethouders niet af van de gestelde beleidsregels. Burgers en bedrijven weten dan waar ze aan toe zijn (rechtszekerheid). In bijzondere situaties mag het college wel afwijken (inherente afwijkingsbevoegdheid). Dat is bepaald in artikel 4:84 Awb.

Afwijken van beleidsregels

Er kan van een bijzondere situatie sprake zijn als de gestelde beleidsregels ontoereikend zijn voor situaties die we nu niet kunnen voorzien. Bijvoorbeeld als er sprake is van een uitzonderlijke hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Ook wanneer een ingreep voldoet aan de gestelde beleidsregels, maar de kwaliteit zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden, kan afgeweken worden. In deze gevallen kan het college van burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de commissie, afwijken van de beleidsregels.

Afwijken van het advies

Het college van burgemeester en wethouders volgt in zijn oordeel in principe het advies van de commissie. Het college kan afwijken van het advies op inhoudelijke gronden of om andere redenen, bijvoorbeeld van economisch of maatschappelijk belang. Indien het college afwijkt van het advies wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de vergunning gemotiveerd. De commissie wordt hiervan op de hoogte gesteld. Het college is uiterst terughoudend met het gebruik van deze mogelijkheid.

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

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

2.1. Landschappelijke en stedenbouwkundige ontwikkeling

Kustvorming en het Oer-IJ

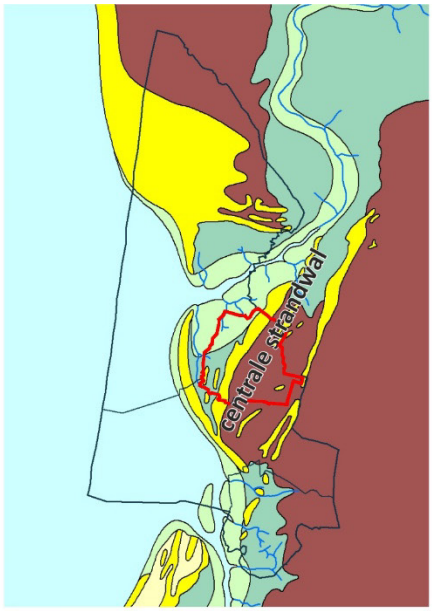
De gemeente Heiloo ligt in een regio die bekend staat als Kennemerland. De kustvorming van Kennemerland heeft geleid tot een noord-zuid georiënteerd landschap, opgebouwd uit duinen, strandwallen en strandvlakten. Parallel aan de kust liggen verschillende hoger gelegen strandwallen, de strandwal waar Heiloo op ligt is omstreeks 1500 voor Christus ontstaan. Tussen de strandwallen ontstonden de lager gelegen natte strandvlakten. Achter het stelsel van duinen, strandwallen en strandvlakten ontstond in de loop der eeuwen een uitgestrekt veenmoeras, slechts onderbroken door smalle veenstroompjes. De ontwatering van het zuidelijke deel van het gebied vond plaats via het Oer-IJ. Deze noordelijke tak van de Rijn liep door de strandvlakte naar het noorden om bij Castricum in zee uit te monden. Rond het begin van de jaartelling verzandde de monding van het Oer-IJ waarna de stroomrichting omdraaide en het water via de Zuiderzee een uitweg vond. Verschillende kreken en oeverwallen in de strandvlakten herinneren nog aan het Oer-IJ. Aan de noordzijde vond de afwatering plaats via de rivier de Rekere (of Richara).

Bewoning- en gebruiksgeschiedenis

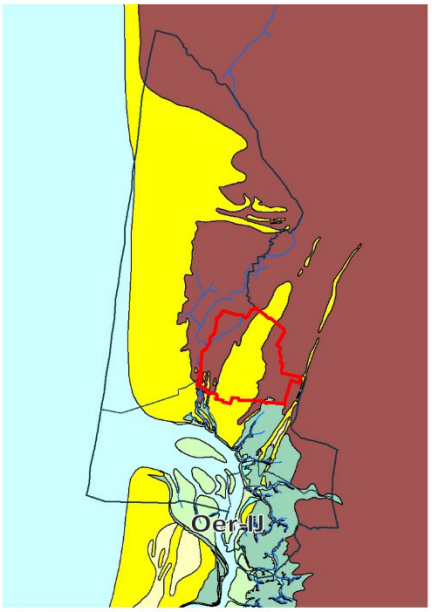
De naam Heiloo komt van ‘Heilig loo’ waarbij het woord ‘loo’ duidt op een open licht bos. Heiloo maakt deel uit van het strandwallencomplex van Noord-Kennemerland, een van de rijkste archeologische gebieden van Noord-Holland. Dat de droge en begroeide strandwal waar Heiloo op ligt al sinds de prehistorie relatief dichtbevolkt is geweest, weten we dankzij de vele archeologische sporen en vondsten in het gebied rondom het Oer-IJ. De strandwallen waren in gebruik als akkerland, men woonde aan de randen en de aangrenzende, moerassige, meer open strandvlakten waren in gebruik als weide en hooiland.



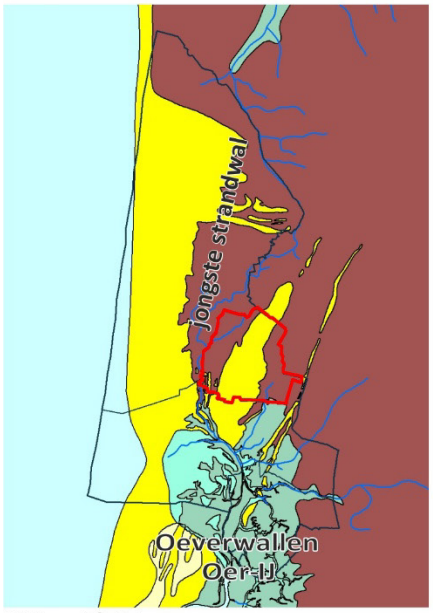
2750 voor Christus



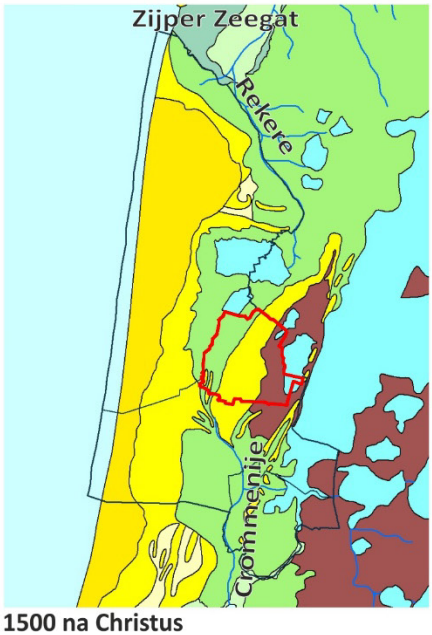
1500 voor Christus



500 voor Christus



100 na Christus



1500 na Christus

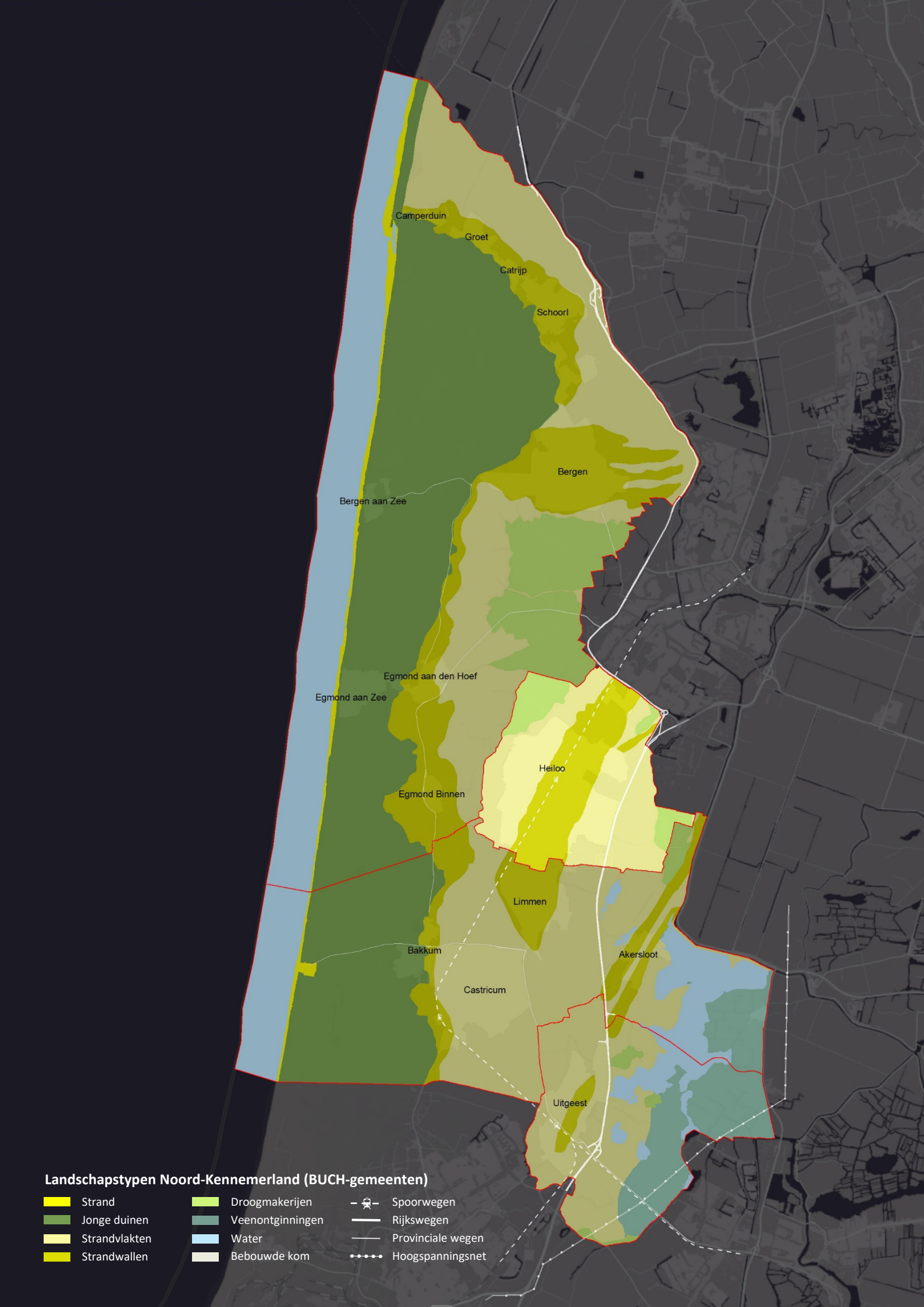
- kwelder
- laag duin
- duin en strandwallen
- hoge duinen
- getijdengebied
- ingedijkt getijdengebied
- veengebied
- binnenwater
- buitenwater
- waterlopen

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

Rond 720 na Christus stichtten monniken die vanuit Engeland en Ierland naar Noord-Holland kwamen (waaronder zich mogelijk Willibrord bevond) een houten kerkje op een mogelijk bestaande heilige plek op de strandwal in de nabijheid van een waterbron (de Willibrordusput). De kerk is de voorloper van het huidige Witte Kerkje aan de Heerenweg. Rondom dat kerkje ontwikkelde zich vanaf de 12e eeuw bebouwing. Heiloo was destijds een kleine agrarische nederzetting waarvan de bevolking zuidelijker woonde rondom het buurtschap Oesdom. Rond 1509 werd Oesdom onderdeel van de Heerlijkheid Heiloo. Oesdom is bekend door het bedevaartsoord, het Maria Heiligdom 'Onze Lieve Vrouw ter Nood'. De eerste kapel werd hier gebouwd rond 1409 en vernietigd aan het einde van de 16e eeuw. Toch bleef de plaats aantrekkingskracht houden op bedevaartgangers die geloofden in de heilzame werking van het water uit de Runxputte of Mariabron.

Heiloo is van oorsprong een lintdorp waarvan de stedenbouwkundige opzet bestaat uit een sterk noord-zuid gericht wegenpatroon. Langs deze wegen hebben zich bebouwingslinten gevormd die in de huidige structuur nog van betekenis zijn. In het westen wordt de strandwal begrenst door de Westerweg en in het oosten door de Oosterzijweg en Kennemerstraatweg (voorheen Oosterweg). Deze oude linten volgen min of meer de strandwal en vertonen om die reden ook lichte krommingen. Aan de linten, op de overgang tussen strandwal en strandvlakte, werden de boerderijen gebouwd. Tussen de linten, op de zandgronden van de strandwal, lagen de geestgronden met akkers en op de lager gelegen open strandvlakte waren de wei- en hooigronden.

De adellijke geslachten (bijvoorbeeld Van Cats Ter Coulster) vestigden hun landgoederen voornamelijk aan de belangrijkste historische, doorgaande wegen. Deze landgoederen zijn tegenwoordig niet meer in gebruik, maar in het landschap zijn nog sporen zichtbaar. Ter Coulster is tegenwoordig een landgoed met een boerderij. Op het voormalige landgoed van Ypestein heeft de Willibrordusstichting zicht gevestigd. Van recenter datum is landgoed Nijenburg, waaromheen het Heilooër Bos is gelegen. Voor de ontwikkeling van het landschap van Heiloo was ook de aanleg van dit vroeg 18de-eeuwse landgoed aan de Kennemerstraat belangrijk, dat niet alleen een statig huis en formeel park omvatte maar ook een overbos. Het ontstaan van de Heilooërbossen is in elk geval deels te wijden aan de beplanting van het landgoed Nijenburg, want volgens onderzoek naar pollen op diverse plaatsen op de strandwal was het gebied eerder niet zo bebost.


Camperduin
Groet
Catrijp
Schoorl
Bergen
Bergen aan Zee
Egmond aan den Hoef
Egmond aan Zee
Heiloo
Egmond Binnen
Limmen
Bakkum
Akersloot
Castricum
Uitgeest
Landschapstypen Noord-Kennemerland (BUCH-gemeenten)
Strand
Jonge duinen
Strandvlakten
Strandwallen
Droogmakerijen
Veenontginningen
Water
Bebouwde kom
Spoorwegen
Rijkswegen
Provinciale wegen
Hoogspanningsnet

Strijd tegen het water; bedijking en droogmakerijen

De invloed van de veenontginningen is in Kennemerland duidelijk merkbaar geweest. Door de bodemdaling in het achterland vormde de zee door het Zijper zeegat - en in mindere mate vanuit het dal van het Oer-IJ via de Crommenye - steeds meer een bedreiging voor het achterliggende landschap. Om het landschap te beschermen werd rond 1100 zowel bij de Egmonden, Bergen en Schoorl gestart met de bedijking van de gronden tussen de strandwal en de rivier de Rekere. In het zuiden werd het dal van het Oer-IJ bedijkt en later steeds verder afgedamd. Tegelijkertijd ontstonden op veel plaatsen grotere en kleinere meren, die na de uitvinding van de windmolen van klein naar groot werden drooggelegd. Dit waren de eerste droogmakerijen van Nederland. Na het succes van de droogmakerij van het Achtermeer bij Alkmaar in 1533, volgden de toentertijd grootschalige drooglegginggen van het Berger- en Egmondermeer in 1565. In de 17de eeuw werd de Boekelermeer drooggelegd, dat lange tijd geheel als agrarisch gebied bij Heiloo hoorde.

Infrastructuur

Van oudsher liggen de meeste doorgaande wegen op de hoger gelegen strandwallen waardoor ze een noord-zuid oriëntatie hebben. Tussen grote plaatsen op de strandwallen zijn wegen aangelegd door de strandvlaktes, zoals tussen Egmond en Alkmaar. Vrij veel vrachtvervoer ging tot in de 19e eeuw echter via het water. Zo ligt aan de oostkant van Heiloo bijvoorbeeld een veenrivier, Het Die ofwel De Dye. Deze liep vanuit het zuiden tot in Alkmaar; de Alkmaarse Baangracht en de Bleekersingel vormen het noordelijke deel van het vroegere Die. Het Die is onderdeel van het Oer-IJ gebied en vormde een transportweg in het gebied voor bijvoorbeeld bouwmateriaal.

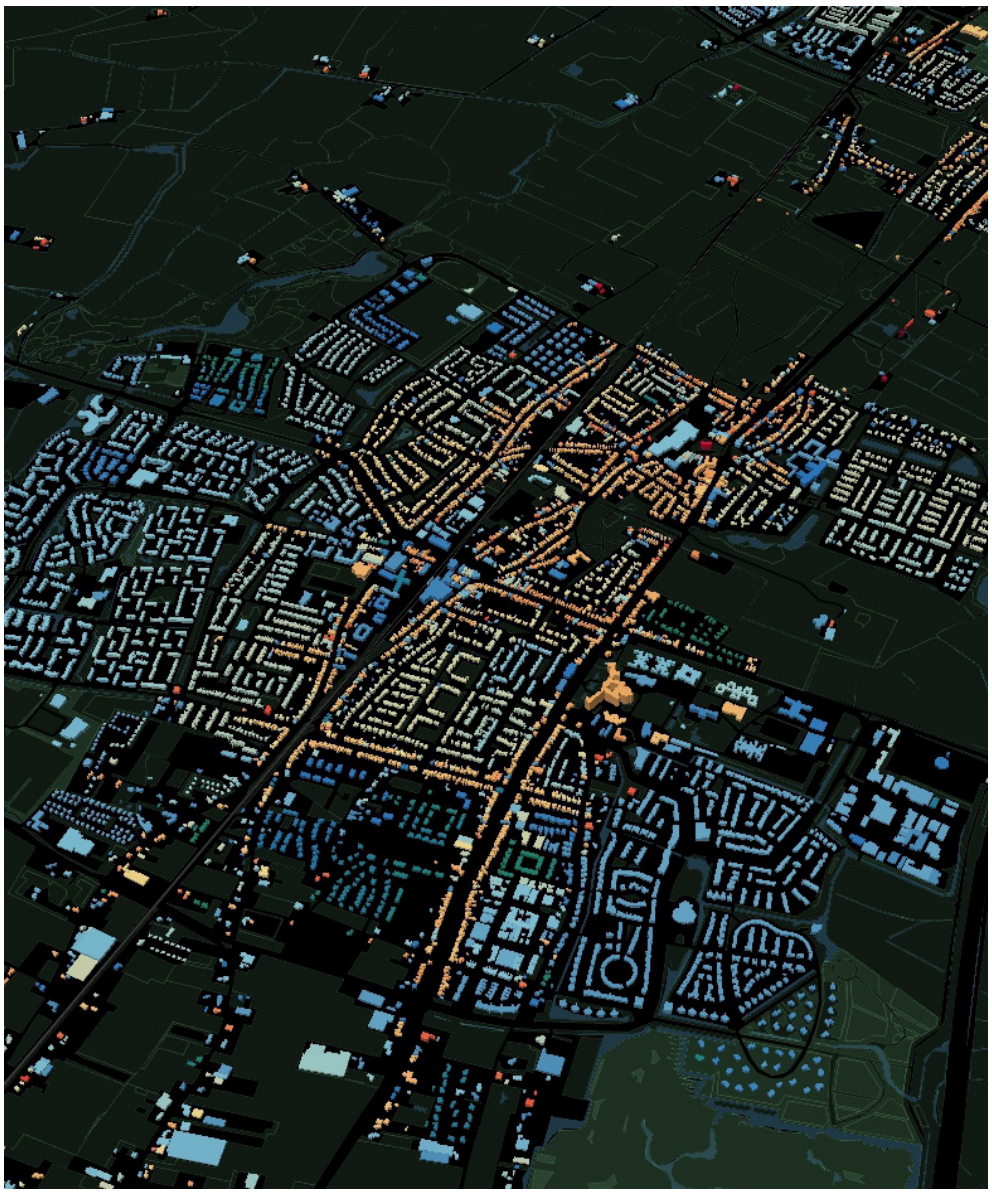
In de tweede helft van de 19de eeuw werden de spoorlijnen Haarlem-Uitgeest (1867) en Den Helder – Amsterdam (1865-1878) door het gebied aangelegd. De spoorlijn volgt in hoofdzaak op de strandwal en wijkt met zijn rechte lijn af van de slingerende historische routes. Door de oost-westverbindingen als de Stationsweg groeiden de noord-zuidverbindingen zoals de Westerweg, de Heerenweg en de Kennemerstraatweg aan elkaar.



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

Groei en verdichting

In 1820 werd de Kennemerstraatweg bestraat en daarmee ontstond het belangrijkste bebouwingslint. Het was bijzonder voornaam om aan een verharde weg te wonen en om die reden zijn er tussen 1850 en 1940 veel woonhuizen langs de Kennemerstraatweg gerealiseerd en kent de architectuur een vrij eenvormig tijdsbeeld. In 1867 kreeg Heiloo een station aan de zuidzijde van het dorp in de nabijheid van de tuindersbedrijven. Rondom het station ontstond, mede doordat de Rooms-katholieke kerk in de nabijheid werd gebouwd, een katholieke enclave, die zich duidelijk scheidde van de protestante kern rond de Witte Kerk.



Bouwjaar panden

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

Bron: www.paral-lel.co.uk/netherlands, Data: 3D BAG by 3D Geoinformation Group, TU Delft, januari 2020.

Het feit dat er eigenlijk sprake is van twee kernen is nog steeds te ervaren. Tot de Eerste Wereldoorlog stonden deze kernen op zichzelf. Het ‘gemeentebosje’ rond het westelijke Ter Coulsterlaantje vormde een barrière tussen de twee kernen. Daardoor groeiden zij in beginsel niet tegen elkaar aan. Na verloop van tijd is de lintbebouwing steeds meer verdicht, verschenen de eerste villawijken op de strandwal en zijn ook de gebieden tussen de linten bebouwd geraakt. Hierdoor veranderde het dorp van lintvormig in komvormig en ontstond steeds minder een afwisseling tussen open en gesloten.

Rondom de oude dorpskern met de Witte Kerk werd na 1915, in het gebied tussen de strandwallen de eerste planmatige uitbreiding gerealiseerd. Na de Tweede Wereldoorlog was de ruimtevraag zo groot dat ook de lagere strandvlakten ten oosten en westen van de strandwallen in gebruik werden genomen als uitbreidingslocaties. Daarbij werd altijd zorgvuldig aangesloten op de schaal van Heiloo en het landelijke en groene karakter. Dit uitte zich onder andere in een ruime stedenbouwkundige opzet en groene bermen, die de overgang tussen openbaar en privégebied verzachtte.

De periode na de Tweede Wereldoorlog was ook de tijd dat Heiloo zich ontwikkelde tot forensendorp waar veel mensen woonden die in Alkmaar werkten. Een belangrijke factor hierbij was, naast de spoorverbinding, ook de aanleg van de autosnelweg A9 die vanaf eind jaren vijftig deels door het gebied van het Die en het Overdie werd aangelegd. Heiloo is daarmee tegen de snelweg aan komen te liggen. Heiloo is toen verder uitgebreid op de lager gelegen strandvlakten en krijgt zijn huidige vorm.

De historische kernen rondom het Witte Kerk en het station werden ingrijpend veranderd. Zo werd in de jaren ‘70 winkelcentrum ‘t Loo gebouwd, waarbij een groot deel van de bebouwing langs de Herenweg is verwijderd. Ook de dorpskern rond het station heeft de laatste decennia een schaalvergroting doorgemaakt met verschillende grootschalige voorzieningen.

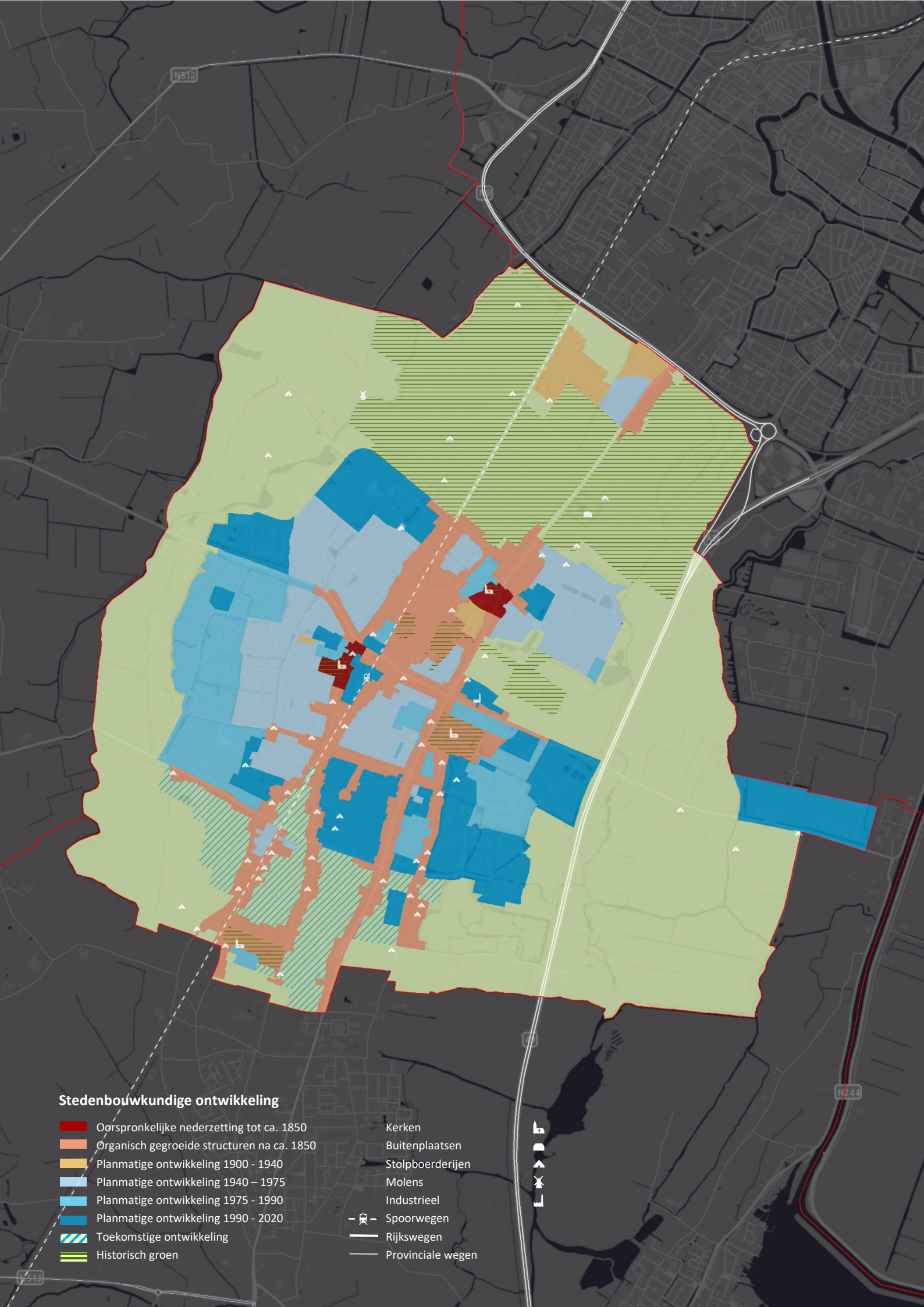
Markante gebouwen

De stedenbouwkundige ontwikkeling van de verschillende gebieden wordt mede bepaald door de aanwezigheid van typische en markante gebouwen. Deze gebouwen zijn deels beschermd als monument. Ze vormen vaak identiteitsbepalende bakens in het landschap en geven betekenis aan plekken in de dorpskernen. Voorbeelden zijn de kerktorens, stolpboerderijen, de Varnebroekmolen en de oude fabrieksschoorsteen (vm. Campinaterrein).

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

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

De poldermolens, zoals de Varnebroekmolen aan Het Maalwater, werden gebruikt voor het droogleggen van de meren tot polders. Deze herinneren samen met de polderdijken en afwateringssloten aan dit verleden. Ook de stolpboerderijen zijn karakteristiek voor het landschap. In de hele provincie Noord-Holland staan nog circa 6.000 stolpboerderijen, waarvan er circa 56 in Heiloo staan (bron: kaartviewer Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland). Deze typische boerderijvorm heeft een zodanig herkenbare verschijningsvorm dat ze het agrarisch verleden van Heiloo in beeld brengen en het landschap verrijken. Kerktorens en de fabrieksschoorsteen vormen letterlijk door hun hoogte herkenningspunten. Vaak markeren ze bijzondere plekken met een voor Heiloo belangrijke historische oorsprong.


N312
N244
N313
Stedenbouwkundige ontwikkeling
Oorspronkelijke nederzetting tot ca. 1850
Organisch gegroeide structuren na ca. 1850
Planmatige ontwikkeling 1900 - 1940
Planmatige ontwikkeling 1940 – 1975
Planmatige ontwikkeling 1975 - 1990
Planmatige ontwikkeling 1990 - 2020
Toekomstige ontwikkeling
Historisch groen
Kerken
Buitenplaatsen
Stolpboerderijen
Molens
Industrieel
Spoorwegen
Rijkswegen
Provinciale wegen

2.2. Cultureel erfgoed

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

Monumenten en beeldbepalende panden

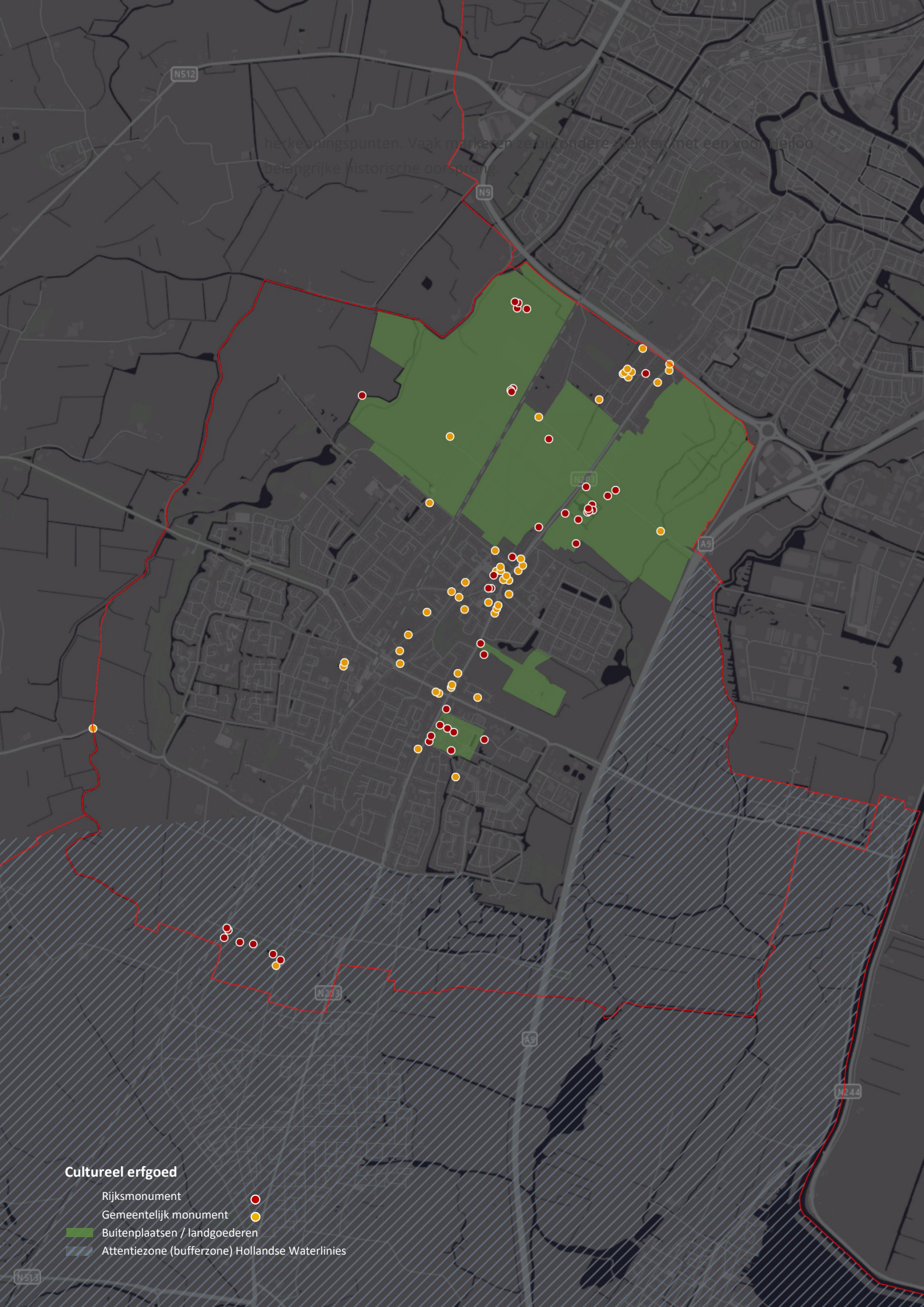
Heiloo telt circa 45 Rijksmonumenten en 50 gemeentelijke monumenten. Daarnaast zijn circa 116 karakteristieke panden aangewezen. De lijsten met alle monumenten en karakteristieke panden zijn te vinden op de gemeentelijke website. Er zijn geen provinciale monumenten.

Landgoederen

De stedelijke elite, vooral uit Amsterdam en Haarlem, ontdekte in de 17e en 18e eeuw het natuurschoon van Kennemerland en liet hier in de duinzoom en op de oude strandwallen landgoederen en buitenplaatsen bouwen. Buitenplaatsen en landgoederen hebben een ruimtelijke opbouw die naar situering verschilt. In Heiloo is alleen sprake van landgoederen. Er is een duidelijke relatie met het omliggende landschap met bijvoorbeeld bosgebieden en zichtlijnen naar open ruimten en duinen (‘buitenplaats-habitat’). Landgoed Nijenburg (Kennemerstraatweg 278, Heiloo) is aangewezen als rijksbeschermd erfgoed. Hiervoor gelden aanvullende rijksregels. Belangrijk gegeven is dat dit landgoed over de gehele breedte van de strandwal uitstrekt. Overige landgoederen zijn ter Coulster en Willibrordus.

UNESCO Werelderfgoed (alleen attentiezone Stelling van Amsterdam)

De Stelling van Amsterdam heeft sinds 1996 de status van Unesco Werelderfgoed. In 2021 is het beschermd gebied van de stelling uitgebreid en vormt de Stelling van Amsterdam samen met de Nieuwe Hollandse Waterlinie één werelderfgoed onder de naam Nederlandse waterverdedigingslinie. Binnen de begrenzing van de Hollandse Waterlinies liggen alle elementen, zoals militaire en waterstaatkundige werken, die de unieke universele waarde van het werelderfgoed bepalen. Daaromheen is sprake van een ‘attentiezone’ (bufferzone). Deze zone is van belang voor de ondersteuning en bescherming van waardevolle elementen, zoals belangrijke visuele en fysieke relaties. Voor het werelderfgoed inclusief de attentiezone geldt dat iedere initiatiefnemer aan moet geven dat ontwikkeling géén negatieve gevolgen heeft voor de uitzonderlijke universele waarde. Een deel van deze zone ligt binnen de gemeentegrenzen van Heiloo.


N512
N9
A9
N213
A9
N244
N514
Cultureel erfgoed
Rijksmonument
Gemeentelijk monument
Buitenplaatsen / landgoederen
Attentiezone (bufferzone) Hollandse Waterlinies

2.3. Ruimtelijke identiteit

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

Strandwalstructuur en bosrijke groene omzoming

De ruimtelijke opbouw van het gebied wordt van oudsher bepaald door de noord-zuid georiënteerde strandwallen. Op de flanken van deze strandwallen ontstonden langgerekte dorpen; langs de Westerweg en Oosterweg (nu Kennemerstraatweg). In het midden ligt de Hoogeweg op het hoogste punt van de strandwal; in de bebouwde kom bekend als Heerenweg. Kasteel Ter Coulster, Slot Ypestein en landgoed Nijenburg ontstonden op de overgangen tussen de hogere en lagere gronden, ten oosten van de strandwal.

Ter Coulster en het uitgestrekte landgoed van Nijenburg (Heilooër Bos) maken samen met de bosrijke recreatiegebieden Oosterbos en Noorder- en Zuiderneg deel uit van de groene omzoming van Heiloo. Het dorp ligt daardoor in een bosrijke, groene omgeving (buffer). Het groen is tevens een terugkerend element in de inrichting van de openbare ruimte.

Waardevolle elementen zijn de houtwallen die vanaf de middeleeuwen gebruikt zijn als erfscheiding. Vaak lopen deze wallen parallel aan greppels, waarmee de waterhuishouding werd geregeld, vooral van west naar oost over de oude strandwal. In de oude dorpskern zijn nog twee oude houtwallen; achter de Holleweg en achter de Stationsweg. Maar ook op het landgoed Nijenburg en in het gebied van Zandzoom zijn nog meerdere houtwallen te vinden.

Dorps en groen karakter

Het dorpse karakter in Heiloo kenmerkt zich door enerzijds samenhang en anderzijds variatie. Aspecten die daarbij in ieder geval een belangrijke rol spelen zijn: de kleinschaligheid en diversiteit aan bebouwing, de beperkte dichtheid, de dorpse inrichting van de openbare ruimte, het vele groen en de relatie tot de 'dragers' van het dorpskarakter: de linten. De continuïteit van de lintstructuren en de schaal van de bebouwing zijn bepalend voor de samenhang. Dit geeft samen met de ruime hoeveelheid groenvoorzieningen en voortuinen een bepaalde rust en harmonie in het straatbeeld. Het groene karakter, de rust en harmonie zijn bepalend voor het dorpse karakter en daarmee identiteit van Heiloo.

De diversiteit zit in de variatie in stedenbouwkundige opzet van de woonwijken, de bouwstijlen en de inrichting van straten, pleinen en tuinen. De regionale bouwtraditie - overwegend traditioneel - speelt een grote rol, bijvoorbeeld de Heilooër punthuizen. Maar tegelijkertijd legt de variatie zich niet vast op één architectonisch tijds- of stijlbeeld. Eigentijdse en moderne elementen worden daarin toegelaten, maar zijn gebed in de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur en niet dominant aanwezig.

Rijke historie

Het rijke culturele erfgoed van Heiloo ligt verspreid door de gemeente. De stolpboerderijen aan de linten en de 19e en 20e eeuwse tuinderactiviteiten aan de zuidzijde van Heiloo herinneren aan het agrarische verleden. De voorname lintbebouwing, villa's en buitenplaatsen vertegenwoordigen het welvarende Heiloo als woonkern. Ook de kerken en groene invulling van het gemeentebosje als fysieke scheiding tussen het protestantse en katholieke deel van het dorp hebben een unieke historische betekenis. Het erfgoed geeft een beeld aan het specifieke verhaal en eigenheid van Heiloo. Voor het toerisme is het cultureel erfgoed een kans.



Stolpboerderij in het buitengebied (Zandzoom).

3. GEBIEDSGERICHT BELEID

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

3.1. Gebiedstypering en regieniveaus

3.1.1. Gebiedstypering

Op basis van de ruimtelijke context is onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen. Dit onderscheid is vooral gebaseerd op cultuurhistorische en landschappelijke betekenis en de ruimtelijk-functionele eenheid van een gebied. Een gebiedstype omvat meerdere deelgebieden.

Lintstructuren

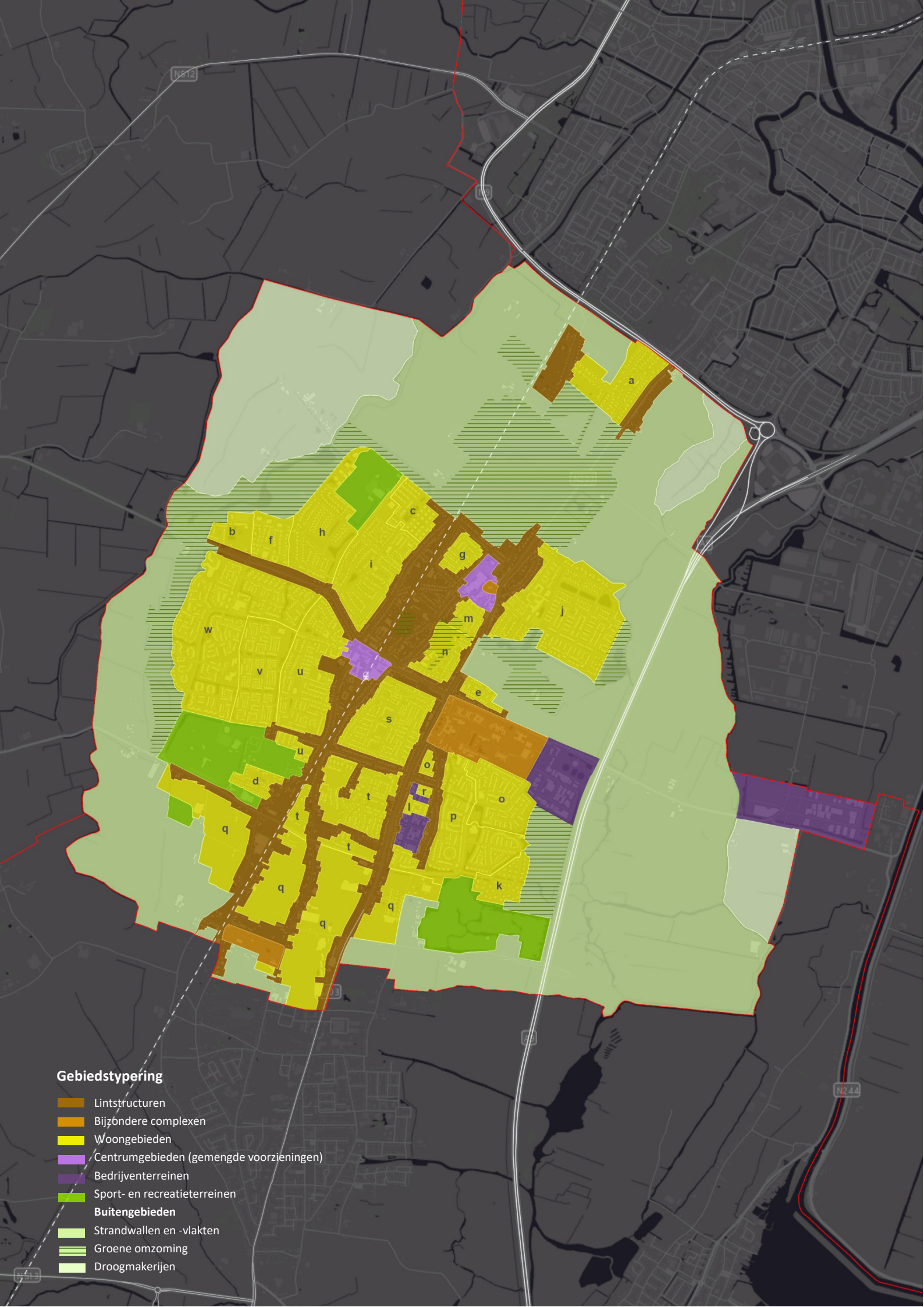
- Kennemerstraatweg
- Nicolaas Beetsweg
- Heerenweg - Hoogeweg
- Holleweg
- Westerweg
- Oosterzijweg
- Haaks op de linten: Kerkelaan, Zeeweg, Stationsweg, Zevenhuizerlaan, Vennewatersweg, Krommelaan en Kapellaan. Deze linten zijn minder historisch maar hebben wel een duidelijke lintstructuur.

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

Woongebieden

Samenhangende gebieden met vooral een woonfunctie en eigen karakteristiek passend bij het tijdsbeeld van de bouwperiode.

a. Blockhovepark (1900-1940)
b. De Rietvink
c. Egelshoek
d. Koningsveld
e. Melco
f. Nieuw Varne
g. Noordergeest
h. Noordwest (Het Baafje)
i. Noordwest (Plan West 1)
j. Oost
k. Oosterbos
l. Oosterzij (De Lus)
m. Tuindorp
n. Wilgenlaan
o. Ypestein (Noord)
p. Ypestein
q. Zandzoom (in ontwikkeling)
r. Zilverhof
s. Zuid
t. Zuiderloo (in ontwikkeling)
u. Zuidwest (Plan West 2)
v. Zuidwest (Plan Bouwcamp)
w. Zuidwest (Plan Malevoort)


a
b
c
d
e
f
g
h
i
j
k
l
m
n
o
p
q
r
s
t
u
v
w
Gebiedstypering
Lintstructuren
Bijzondere complexen
Woongebieden
Centrumgebieden (gemengde voorzieningen)
Bedrijventerreinen
Sport- en recreatieterreinen
Buitengebieden
Strandwallen en -vlakten
Groene omzoming
Droogmakerijen

Bijzondere complexen

- Witte kerk
- Landgoed Willibrordus
- Onze Lieve Vrouw ter Nood / Julianaklooster.

Centrumgebieden (gemengde voorzieningen)

- Winkelcentrum ’t Loo en omgeving
- Stationsomgeving Heiloo

Bedrijventerreinen

- Boekelermeer Heiloo (Kanaalweg)
- Oude Werf
- Oosterzij (in transformatie naar woon-werk gebied)

Sport- en recreatieterreinen

- Sportpark Het Maalwater
- Sportpark Vennewater
- Volkstuintjes Vlooiendijk
- Golf- en countryclub Heiloo.

Buitengebieden

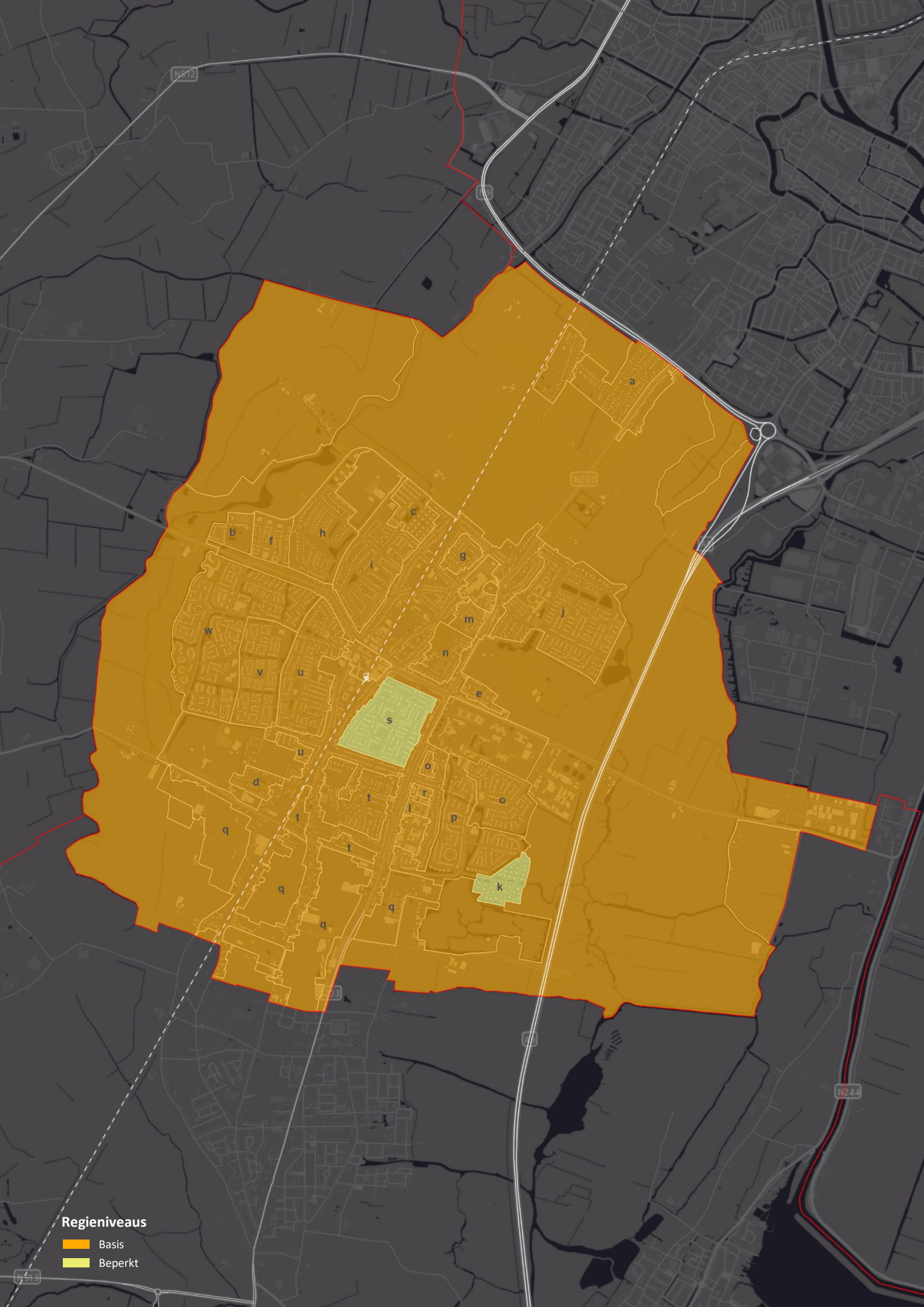
- Strandwallen en -vlakten (incl. groene omzoming)
- Droogmakerijen (Maalwaterpolder, Boekelermeer polder).

3.1.2. Regieniveaus

De verschillende niveaus geven richting aan de mate aan kwaliteitszorg en benodigde regie. Die varieert: sommige situaties vragen meer betrokkenheid van de gemeente dan andere. Het gaat niet om het kwaliteitsniveau maar om de mate aan kwaliteitstoezicht die nodig wordt geacht. Oftewel: hoe hoog ligt de lat en hoe intensief is de betrokkenheid van de gemeente als regisseur van omgevingskwaliteit. Alle niveaus bieden ruimte voor vernieuwing, mits in de aangegeven mate rekening wordt gehouden met de aanwezige kwaliteiten.

Beschermd beoordelingsniveau

Voor alle monumenten en karakteristieke panden is een beschermd beoordelingsniveau van toepassing met de nadruk op bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, mits ze de te beschermen waarden ondersteunen.


a
b
c
d
e
f
g
h
i
j
k
l
m
n
o
p
q
r
s
t
u
v
w
N512
N203
N244
Regieniveaus
Basis
Beperkt

Basis beoordelingsniveau

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

Ontwikkelingsgebied Zandzoom

Voor Zandzoom, het ontwikkelingsgebied aan de zuidkant van Heiloo, is een Kwaliteitsteam gemandateerd voor de plantoetsing. Vanaf het vaststellen van het bestemmingsplan zal het daaraan gekoppelde beeldkwaliteitskader als criterium worden gehanteerd. Tot die tijd zullen voor bouwinitiatieven (binnen het vigerende bestemmingsplan) de criteria in deel B voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken gehanteerd worden.

Beperkt beoordelingsniveau

Voor deze gebieden ligt de verantwoordelijkheid voor een goede omgevingskwaliteit bij de initiatiefnemer en omwonenden. Als er in ernstige mate afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige omgevingskwaliteit kan sprake zijn van een exces en kan de gemeente ingrijpen.

Experiment welstandsluw beleid 2013-2018

Tussen 2013 en 2018 heeft een experiment plaatsgevonden met welstandsluw beleid. Er zijn in 2013 drie woongebieden aangewezen waarvoor de welstandsbeoordeling beperkt werd tot een aantal 'spelregels'. Het gaat om delen van Plan Oost, Plan Zuid en het Oosterbos. Een evaluatie leidde binnen de nieuwe opzet van deze nota tot de volgende conclusies.

Plan Oost heeft gedurende de looptijd van het experiment geen duidelijke teruggang in de omgevingskwaliteit ondergaan. De kritische ondergrens van ruimtelijke samenhang is wel bereikt. Daarom is besloten voor deze wijk het basis beoordelingsniveau toe te kennen. Dit geeft met de sneltoetscriteria voldoende ruimte om een woning uit te breiden of aan te passen en tegelijkertijd ook meer mogelijkheden om vanuit de gemeente te sturen op kwaliteit.

In Plan Zuid is het straatbeeld met nieuwe dakopbouwen nog minder samenhangend geworden. Verwachting is dat meer regie niet voor verbetering zal zorgen. Daarnaast is het wenselijk om in deze wijk ook in de toekomst ruimhartiger om te gaan met bouwplannen. In het Oosterbos is geen aantasting van de omgevingskwaliteit geconstateerd. Continuering van het welstandsluwe beleid is dus mogelijk. Voor Plan Zuid en het Oosterbos kan de terughoudende regie vanuit de gemeente voortgezet worden met het beperkte beoordelingsniveau.

3.1.3. Randen en overgangsgebieden

De kwaliteiten van de verschillende gebieden ontmoeten elkaar in de overgangsgebieden aan de randen. Het buitengebied heeft bijvoorbeeld andere kwaliteiten dan een bedrijventerrein. Op de grenzen tussen gebieden mag worden verwacht dat de aanwezige uitstraling van een gebied geen nadelige invloed heeft op het naastgelegen gebied. Dat betekent dat hogere eisen gesteld kunnen worden aan de uitstraling van ingrepen aan randen die grenzen aan gebieden met een hoger regieniveau.

3.2. Gebiedskwaliteiten

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

3.2.1. Lintstructuren

Heiloo is een lintdorp dat is ontstaan op de strandwal die zich uitstrekt tussen Uitgeest en Alkmaar. Langs deze noord-zuidroutes hebben zich in de loop van de tijd bebouwingslinten gevormd. Vooral de laatste eeuw heeft verdichting plaatsgevonden. Het onderscheid en de overgang van de strandwal naar de strandvlakte is nog steeds duidelijk aanwezig. De noord-zuidroutes volgen min of meer de aanwezige hoogtelijnen van de strandwal. Vandaar dat ze vaak lichte krommingen vertonen. De oost-westverbindingen in het gebied zijn veelal rechtlijnig. Zij volgen de kortste afstand over de strandwal naar de lager gelegen strandvlaktes.

Oorspronkelijk lagen aan de linten voornamelijk stolpboerderijen met daarachter agrarische terreinen. Na verloop van tijd is deze lintbebouwing verdicht zodat steeds minder afwisseling tussen open en gesloten is ontstaan. Tegenwoordig hebben deze linten voornamelijk een woonfunctie. Langs de Kennemerstraatweg zijn tussen 1850 en 1940 vele voorname huizen gebouwd, zowel vrijstaande als twee-onder-één-kapwoningen.

De bebouwing is overwegend kleinschalig en vrijstaand met soms doorzichten naar het achtergebied. De architectuur is zorgvuldig, traditioneel en dorps. De individuele woonhuizen hebben overwegend één bouwlaag, een pannendak met de nokrichting haaks of evenwijdig op de weg. Het kleurgebruik is wisselend. De bouwvolumes zijn min of meer symmetrisch. Erkers en verbijzonderingen aan de gevels zijn mede bepalend voor het straatbeeld. 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 straat.



Typisch bebouwingsbeeld van een lintstructuur (Heerenweg).

Gebiedskwaliteiten lintstructuren

- Oorspronkelijke (landschappelijke) structuur volgend aan de strandwal.
- Aanwezige doorzichten tussen bebouwing (vooral in buitengebied).
- Het Heilooër wegprofiel met eenvoudige wegindeling en een groen karakter door de begroeide voortuinen, solitaire bomen en soms laanbeplanting.
- Waar de perceelrichting niet loodrecht op de weg staat, hebben de woningen vaak een gestaffelde voorgevelrooilijn.
- Kleinschaligheid en gevarieerd karakter van bebouwing. Vooral vrijstaand of twee-onder-één kap.
- Een overheersend traditionele architectuur met gemetselde gevels, verticale gevel openingen, hellende daken en toepassing van baksteen, gebakken dakpannen, hout en natuursteen.
- Aanwezigheid van:
    - Herkenbare oriëntatiepunten en onderbrekingen van de linten zoals kerken en andere unieke panden of plekken.
    - De Heilooër punthuizen met puntige voorgevels door dwarskap.
    - De stolpboerderijen met herkenbare hoofdvorm van een lage vierkante begane grondlaag en piramidevormig kap.
    - Overige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aangewezen als monument of karakteristiek gebouw.

Ambities lintstructuren

- Bescherming van de typerende cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische karakteristieken van het gebied.
- Per bebouwingslint respecteren van de individuele eigenheid in structuur en karakteristiek.
- Behoud van bestaande verkavelingsstructuur, korrelgrootte, schaal en oriëntatie gericht naar de openbare weg als ook de samenhangende massa, detaillering, materiaal- en kleurgebruik van het individuele pand.
- Voorkomen van grote schaalsprongen, alleen op stedenbouwkundig geëigende plekken en/of wanneer sprake is van een bijzondere publieke functie (school, kerk, theater, etc.).
- Behouden van de doorzichten tussen bebouwing.
- Voorkomen van een te grote scheiding tussen privé en openbaar gebied.

De lintstructuren kenmerken zich door het kleinschalige en gevarieerd karakter van bebouwing en door het eenvoudige groene Heilooër profiel met een rijbaan, groene bermen met bomen en begroeide voortuinen.











Julianaklooster (1933) bij Onze Lieve Vrouw ter Nood.

3.2.2. Bijzondere complexen

Heiloo kent drie bijzondere complexen: Witte Kerk, het terrein van de voormalige St. Willibrordusstichting en Onze Lieve Vrouw ter Nood/Julianaklooster. Deze complexen zijn niet alleen van historisch belang, maar ook beeldbepalend voor het aanzien van Heiloo.

Witte kerk

De dorpskern wordt sinds eeuwen bepaald door de Witte kerk, aangewezen als rijksmonument sinds 1967. Deze naam dankt het aan de pleisterlaag die in het begin van de negentiende eeuw werd aangebracht teneinde het uniform uiterlijk te geven. Uit onderzoek is gebleken dat de kerkheuvel tot de oudste middeleeuwse plaatsen in Kennemerland hoort. De kerk staat op de plaats van een houten voorganger die dateert uit circa 720. De huidige kerk is gebouwd tussen de 11e en 17e eeuw. De oudste delen van de tufstenen kerk dateren uit het begin van de elfde eeuw, de toren is een latere toevoeging en vertoont kenmerkend van de Romaanse bouwstijl. Aan het water van de Willibrordsput is een bijzondere kracht tegen ziekte toegeschreven. De voorganger van de Willibrordsput dateert vermoedelijk uit de tiende eeuw. De vorm van de put is een onregelmatige zevenhoek en is in 1950 herbouwd en in 2010 gerestaureerd.

Sint Willibrordusstichting

In de late Middeleeuwen zijn meerdere versterkte huizen gebouwd op de flanken van de hoger gelegen (droge) strandwal. Het Huys Ypenstein was één van deze gebouwen. Eind jaren ’20 van de vorige eeuw is dit gesloopt voor de bouw van het huidige landgoed van de St. Willibrordusstichting.

Landgoed Willibrordus is opgezet als buitenplaats voor een katholiek psychiatrische inrichting, maar inmiddels hebben veel gebouwen een nieuwe functie gekregen. In de filosofie van die tijd werd een kloostergelijke opzet toegepast gecombineerd met losse paviljoens. Het geheel paste in het landschap als een buitenplaats. De architecten hebben met hun plan een Gesamtkunstwerk willen maken: een eenheid tussen voor die tijd kenmerkende bakstenenarchitectuur, interieur, tuinarchitectuur en beeldhouwkunst. In 1940 was het complex helemaal gereed. In de loop der jaren is van de aanvankelijke beslotenheid een opener en toegankelijker instelling ontwikkeld. Het vormt nu een parkachtige omgeving met losse bebouwing uit verschillende perioden. De Koepelkapel is van verre zichtbaar en fungeert als baken. Het terrein is in zijn geheel aangewezen als rijksmonument.

Onze Lieve Vrouw 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 nabij gelegen kapel van Onze Lieve Vrouw ter Noord was in de Middeleeuwen een bekende bedevaartsplaats vanwege de Runxput met geneeskrachtig water. Tijdens het beleg van Alkmaar in 1583 werd het heiligdom verwoest. 'Het kapelbosje' bleef pelgrims trekken. In 1905 werd de Runxput herontdekt, wat aanleiding gaf tot wederopbouw van het complex.

Het vormt een parkachtig geheel in een Engelse landschapsstijl met traditionele, katholieke bebouwing uit het begin van de twintigste eeuw. Het geheel bestaat uit een Bedevaartskerk, de Calvarieberg, De Kruiswegstatie en Genadekapel met voorhof om de Runxput. Het complex is aangewezen als rijksmonument. Het Julianaklooster (1930) wordt door middel van een kloostermuur van het terrein van het bedevaartsoord gescheiden en is aangewezen als gemeentelijk monument.



Sint Willibrordusstichting, bron: Steunpunt Monumenten en Archeologie Noord-Holland.

Gebiedskwaliteiten bijzondere complexen

- Cultuurhistorische betekenis en eigenheid van plek en gebouwen.
- Witte Kerk:
  - Markering van het gebied waar in de Middeleeuwen het dorp Heiloo is ontstaan. Nog steeds een verstilde plek grenzend aan het centrumgebied.
  - Kerktoren als opvallend baken, duidelijk zichtbaar in de directe omgeving.
- Willibrordus:
  - Parkachtig coulisselandschap: groene kamers (ruimtelijke eenheden) afwisselend ingericht met velden, waterpartijen, bebouwing; verbonden door bomenlanen en waterstructuren.
  - Grote gebouwen met een heldere hoofdmassa, alzijdig vormgegeven.
  - Symmetrische hoofdgebouw aan de Kennemerstraatweg als fraai voorbeeld van bakstenenarchitectuur met bijzondere architectonische stijlelementen en een Koepelkapel als baken in het landschap.
- Onze Lieve Vrouw ter Nood / Julianaklooster:
  - Groen, rustig en besloten karakter van het bosgebied.
  - De ensemblewaarde van de op de religie gerichte bebouwing en de functionele relatie met het parkachtige terrein.

Ambities bijzondere complexen

- Behouden van cultuurhistorische betekenis en uitstraling van gebouwen en terreinen.
- Respecteren van ensemblewaarde van de afzonderlijke complexen.

3.2.3. Woongebieden

De verschillende woongebieden zijn ontstaan in verschillende perioden. In deze perioden werd verschillend gedacht over stedenbouw en architectuur, wat vaak voortkwam uit maatschappelijke ontwikkelingen en gedachten over de inrichting van de samenleving. De uitgangspunten op basis waarvan gebieden zijn gegroeid en opgebouwd vormen een cultuurhistorische waarde op zich.

1900-1940: eerste planmatige dorpsuitbreidingen (traditionalisme)
Een voorbeeld van één van de eerste planmatige uitbreiding is 'Tuindorp', een plan dat dateert uit 1913 en vorm kreeg vanaf 1917. Het werd van noord naar zuid gebouwd, waarvan het merendeel in de kenmerkende jaren '30 architectuur (Laarmanstraat, Van Doornstraat en Van Catsstraat). De bebouwing wordt gekenmerkt door twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen van één en twee bouwlagen met grote kappen en overstekken. Opvallend zijn de typische 'Heilooër punthuizen'. Blockhovepark dateert ook uit deze periode. In 1933 werden De Blinkenlaan, Curtiuslaan, Van Foreestlaan en Jan Ruslaan aangelegd. 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. De bebouwing is vrijstaand en gevarieerd in een vooral traditionele bouwstijl. Opvallend zijn de meerdere wit gekeimde gevels.

1940-1975: seriematige uitbreidingen (functionalisme)
De bouwopgave was na de oorlog enorm en er werd dan ook voor het eerst grootschalig buiten de strandwal gebouwd. Door de woningnood zijn de woningen dichter op elkaar gebouwd dan voorheen en ontstonden de eerste rijenwoningen in Heiloo. Er is geprobeerd om vast te houden aan de kleinschalige manier van bouwen. De traditionalistische bouwstijl is gehandhaafd en er is niet of nauwelijks overgegaan tot de bouw van grote portiek- of galerijflats.

De wijken worden gekenmerkt door een sterk rechtlijnige opzet met vrijstaande woonhuizen en bouwblokken van vier tot acht woningen. De openbare ruimte is ruim opgezet met een functionele en groene inrichting door de aanwezigheid van grasbermen, voortuinen, laanbeplanting en vele waterpartijen. De architectuur bestaat uit grondgebonden doorzonwoningen van twee bouwlagen en zadelkap in een dezelfde stijl vormgegeven. De vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling binnen de stijlkenmerken van deze periode. Voorbeelden van dit tijdsbeeld zijn de woongebieden Noordergeest, Plan Zuid, Plan Oost, Plan West 1 en 2.



Eerste planmatige uitbreiding tussen 1900 en 1940 rondom de dorpskern met de herkenbare Heilooër punthuizen.



Herhaling van woonblokken met rijwoningen in West. Mede door de lagere ligging (strandvlakten) zijn veel waterpartijen en groenvoorzieningen aanwezig.

1975-1990: bloemkoolwijken (structuralisme)
Waar de planmatig opgezette woonwijken uit de jaren ’50 en ’60 vooral gekenmerkt worden door een rechtlijnige opzet. Wordt vanaf 1975 de opzet minder strak. De typerende bloemkoolstructuur doet zijn intrede met besloten wijken en aandacht voor een menselijke schaal waarin bewoners zich thuis voelen. Kleinschalige en grillige structuren en aandacht voor ontmoetingsplekken waren uitgangspunten. De woningen zijn overwegend geclusterd in kleinere ruimtelijke eenheden met hofjes, pleintjes en woonerven. Er is regelmatig sprake van een directe aansluiting tussen tuinen met schuttingen en de openbare weg, mede doordat veel achterzijden georiënteerd zijn op openbare weg. Per eenheid is er een duidelijke samenhang in architectuur, stratenpatroon en inrichting van de openbare ruimte. De grasbermen worden hier vervangen door zones met hagen en struiken. Herkenbaar voorbeeld van deze periode is Malevoort en het noordelijk deel van Ypestein met woonerven.

1990 - 2015: thematische uitbreidingen (gemengde stijlvormen)
De afgelopen decennia zijn woonwijken gebouwd met meer variatie in architectuurvormen, woontypologieën en stedenbouwkundige vormen (gebogen vormen, ellipsvormen en cirkels). Er is veelal sprake van een integraal ontwerp waarbij de landschappelijke ondergrond (lintstructuren en overgang strandwal-strandvlakte), de stedenbouwkundige uitleg en de architectonische invulling op elkaar aansluiten en elkaar versterken. Duurzaamheid en respect voor aanwezige cultuurhistorische aspecten spelen daarbij een belangrijke rol. De bebouwing kenmerkt zich door een zorgvuldig afgewogen variatie met samenhang op buurtniveau of stedenbouwkundige eenheid. De woningen bestaan over het algemeen uit twee of drie lagen met kap of plat dak. Voorbeelden van uitbreidingen uit deze periode zijn Ypestein en Egelshoek. Aan de zuidoostkant, in de wijk Oosterbos zijn in deze periode kavels uitgegeven voor vrijstaande woningen te midden van een aangelegd bos uit de jaren negentig.



De woonwijk Malevoort kenmerkt zich door de typerende stedenbouwkundige opzet met besloten woonbuurten en grillige structuren.



De woonwijk Egelshoek is een fraai voorbeeld van een integraal ontwerp waar architectuur, stedenbouw en openbare ruimte samenkomen.

2015-heden: back-to-basic (duurzaam, kleinschalig)
De kredietcrisis van 2007-2011 heeft ook in de stedelijke ontwikkeling zijn sporen achter gelaten. Grote woningbouwprojecten namen af en tegelijkertijd is de bewustwording voor het klimaat en verduurzaming verder toegenomen. Het heeft geresulteerd in andere vormen van stedenbouw en architectuur. De schaal is kleiner en de diversiteit groter. Van minder planmatig en herhaling van hetzelfde naar een ontwikkeling met een meer individuele invulling van woonwensen. Opvallend aanwezige architectuurbeeld is de revival en variatie op de traditionele jaren '30 stijlvormen. Dit is te zien in Oosterzij en Nieuw Varne. Het woongebied Melco onderscheid zich van de typische jaren 30 woningen doordat hier sprake is van aansluiting op een meer industriële bouwstijl.

Zuiderloo en Zandzoom maken onderdeel uit van het omvattende plan 'Wonen in het groen'. Zuiderloo heeft een meer dorps karakter en Zandzoom een meer landelijk karakter waarbij de verkaveling, openbare ruimte en het architectuurbeeld nog meer geënt worden op de landschappelijke structuur en karakteristieken.



Variatie op de traditionele jaren '30 stijlvormen in de wijk Zuiderloo.

Gebiedskwaliteiten woongebieden

- Identiteit en uitstraling zijn herkenbaar aan de bouwperiode dat ze gerealiseerd zijn. De stedenbouwkundige opzet, inrichting openbare ruimte en architectuur zijn bepalend voor de samenhang.
- De structuur en verkaveling zijn veelal gerelateerd aan de oorspronkelijke landschappelijke structuur van strandwal en linten.
- De woonwijken kenmerken zich door de ruime opzet, groen karakter en kleinschaligheid van bebouwing.
- In het straatbeeld is het 'Heilooër punthuis' ruim vertegenwoordigd.
- De architectuur wordt, net als de stedenbouwkundige opzet, gekenmerkt door een zekere mate van verfijning en openheid naar de openbare ruimte.
- Grootschalige voorzieningen (scholen, verzorgingshuizen e.d.) zijn onderdeel van de structuur van de wijk, maar hebben vaak een eigen uitstraling in omvang of architectuur.

Ambities woongebieden

- Behouden van de samenhang op wijk-, buurt- of bouwblokniveau. Voorkomen van verrommeling straatbeeld door 'on-eigen' individuele ruimtelijke inpassingen van ingrepen in openbare ruimte, bouwplannen, reclametoepassingen, nieuwe functies, e.d.
- Respecteren van aanwezige bebouwingsbeeld, verkavelingsstructuur, korrelgrootte en schaal.
- Op stedenbouwkundig geëigende plekken (langs hoofdstructuren, hoeken etc.) kunnen verbijzonderingen in functie, vorm en omvang de stedenbouwkundige structuur versterken.
- Aangezien de bestaande woongebieden het overgrote deel van de gebouwen bevatten ligt hier de grootste kans op substantiële verduurzaming.

3.2.4. Centrumgebieden (gemengde voorzieningen)

Heiloo kent van oorsprong twee kernen. Beiden zijn de afgelopen decennia getransformeerd tot centrumgebieden met gemengde voorzieningen. Deze gebieden kenmerken zich door grootschalige publieke gebouwen en ruimten.

- Winkelcentrum ’t Loo en omgeving
- Stationsomgeving Heiloo

Stationsomgeving

De stationsomgeving ligt in het midden van de bebouwde kom, op het kruispunt van belangrijke wegen; de Stationsweg-Zeeweg en de Heerenweg. De rotonde vormt een verkeerskundig knooppunt. De Zeeweg neemt het doorgaande oost-westverkeer voor zijn rekening. Het gebied bestaat uit gemengde functies waaronder wonen, winkels, station en de enige openbare ondergrondse parkeergarage van Heiloo.

Er is sprake van een mengeling van oudere individuele panden en grootschaliger nieuwbouw. Het bebouwingsbeeld is daardoor 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. De nog aanwezige lintbebouwing aan de Stationsweg en Heerenweg herinnert aan het oorspronkelijke kleinschalige dorpsbeeld.

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 grootschalige overdekte winkelcentrum ‘t Loo neemt hierin een centrale positie in. Hierdoor is sprake van een duidelijke schaalsprong in het lint. De winkels zijn hoofdzakelijk gericht op een interne overdekte straat, de buitenzijde aan de Willibrordusweg en Heerenweg oogt gesloten ondanks de grote entreepartijen en enkele open puien met winkels en horeca.

De architectuur van het winkelcentrum uit 1976 kenmerkt zich door samengesteld laag volume met plat dak en kap met grote overstekken, markante entrees, licht zandkleurige en roodbruine baksteen met grijze accenten en betimmering. Verder zijn voor het gebied het oude Raadhuis (1927) en de Witte Kerk beeldbepalende panden. Aan het Raadhuisplein is het gemeentehuis gelegen. Voor het overige is het bebouwingsbeeld van het gebied gemengd.

Gebiedskwaliteiten centrumgebieden

- Individuele herkenbaarheid publieke gebouwen (bijvoorbeeld de winkelcentra in het stationsgebied en 't Loo).
- Aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en fragmenten zoals het vm. raadhuis en lintbebouwing aan Stationsweg en Heerenweg.
- Duidelijke en herkenbare functie van openbare ruimten.

Ambities centrumgebieden

- Aandacht voor luifels en reclame-uitingen, voorkomen van overdaad en verrommeling.
- Openbaarheid en toegankelijkheid naar straatzijde (linten) behouden of verbeteren.
- Behouden en waar nodig versterken van uitstraling en individualiteit lintbebouwing.
- Versterken van de samenhang en inrichting openbare ruimte.

Winkels Raadshuisweg. Doorlopende luifels tast individuele uitstraling van lintbebouwing aan.



3.2.5. Bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen zijn kleinschalig en veelal voor lokale bedrijven die oorspronkelijk in de kern waren gevestigd. Uitzondering is Boekelermeer Zuid fase 3 (Kanaalweg) dat onderdeel uitmaakt van het grotere bedrijventerrein Boekelermeer dat merendeels in Alkmaar ligt.

De stedenbouwkundige structuur is veelal ontleend aan de bestaande landschappelijke structuur en logisch aansluitend op de bestaande infrastructuur. De terreinen hebben een sterk op de functie gerichte uitstraling. Dit betekent dat er in de inrichting en indeling veel aandacht is besteed aan het functioneel gebruik van de ruimte. De bebouwing heeft over het algemeen een utilitair karakter.

De bebouwing is evenwijdig aan de weg en bestaat uit één hoge bouwlaag of twee bouwlagen. Er is over het algemeen sprake van een horizontale gevelopbouw. Hoekpanden hebben soms een hoogte of architectonisch accent. Daken zijn plat of met een flauwe helling vormgegeven. Op sommige terreinen is sprake van samenhang, maar bij meerdere terreinen is sprake van een verscheidenheid in inrichting en architectuur. Materiaal- en kleurgebruik is over het algemeen sober en functioneel, soms verouderd.

Gebiedskwaliteiten bedrijventerreinen

- De terreinen hebben een functioneel karakter en daarbij passende uitstraling.
- Schaal en inpassing zijn redelijk in harmonie met het dorpse karakter van Heiloo in afnemende mate met de afstand tot het dorpscentrum.

Ambities bedrijventerreinen

- Behouden of verbeteren van de basiskwaliteit om verrommeling te voorkomen.
- Benutten van zichtlocaties voor representatieve bebouwing.
- Zachte 'groene' overgangen dan wel goed afgestemde randen naar het buitengebied.
- Voorkomen van verrommeling door bijvoorbeeld opslag, uitstallingen en reclame-uitingen.
- Grote bedrijfspanden zijn bij uitstek geschikt voor zonnepanelen.

3.2.6. Sport- en recreatieterreinen

Er zijn verschillende sportterreinen met elk een eigen opzet en ligging. Deze terreinen kenmerken zich door open ruimtes (sportvelden) omgeven door een groene rand. De bebouwing op deze complexen is gericht op de functie en beperkt tot binnensportgebouwen, kleedkamers, clubgebouwen, tribunes en opslagruimtes of combinaties daarvan. Ze zijn veelal als vrijstaande objecten in de ruimte geplaatst. Zij zijn daardoor van meerdere kanten zichtbaar. De bebouwing bestaat over het algemeen uit één laag met een plat dak of een laag zadeldak.

Grotere sport- en recreatiecomplexen zijn Het Vennewater, Het Maalwater, Golf- & countryclub Heiloo en het volkstuinencomplex Vlooiendijk.

Gebiedskwaliteiten sport- en recreatieterreinen

- Groene omlijsting en landschappelijke inpassing van sport- en recreatieterreinen.
- Beperkte omvang en schaal aan bebouwde voorzieningen, vooral geclusterd op één plek. Behalve de volkstuinen, die kennen een gespreide verscheidenheid aan kleine bouwwerken.

Ambities sport- en recreatieterreinen

- Duidelijke relatie met de landschappelijke omgeving behouden. Voor de volkstuinen geldt dat alleen voor de randen.
- Vrijstaande gebouwen vragen om een alzijdige vormgeving met hoge beeldkwaliteit.
- Door nieuwe gebouwen mogen de terreinen niet dichtslibben.
- Grote sportgebouwen zijn bij uitstek geschikt voor zonnepanelen.

3.2.7. Buitengebieden

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

Het open landschap (tussen Bergen, Alkmaar, Heiloo en de duinen) geldt als een van de mooiste polderlandschappen van Noord-Holland. Het bestaat uit een afwisseling van laaggelegen strandvlakten en kleine droogmakerijen die samen zorgen voor een grote open maat, waar op de achtergrond de duinen de horizon vormen. Dit gebied heeft een grote cultuurhistorische betekenis door de kronkelende duinrellen, de kaden en dijken, de onregelmatige en kleinschalige blok- en verkaveling en de vele molens. Het oorspronkelijke laatmiddeleeuwse verkavelingspatroon van de strandvlakten is nog vrijwel geheel intact.

De identiteit van Heiloo wordt voor een belangrijk deel bepaald door de groen- en buitengebieden in en rondom het dorp. Het buitengebied valt deels samen met de beboste gronden van de strandwal, maar merendeels met de open polders. Het hele buitengebied functioneert als een tegenhanger van het bewoonde gebied met kwaliteiten als rust en ruimte.

Strandwallen en -vlakten

Het buitengebied bestaat voornamelijk uit strandvlakten en -wallen. Bebouwing langs linten op de grotendeels noord-zuid gericht strandwallen zorgen samen met opgaande begroeiing voor verdichting waardoor het contrast tussen strandwallen en strandvlakten wordt vergroot. Rondom de kern van Heiloo ligt een groene omzoming van vooral bosgebieden, waaronder het landgoed Nijenburg en park Noorder- en Zuiderneg.



Varnebroekmolen bij Het Maalwater in Heiloo.

Het verkavelingspatroon weerspiegelt de oorspronkelijke ontginningswijze van het landschap: de onregelmatige blokverkaveling in de strandvlakten en de opstrekkende verkaveling langs de strandwallen. De strandvlakte is altijd weinig bebouwd waardoor openheid een belangrijk kenmerk is. De bebouwing in het buitengebied is voornamelijk gerelateerd aan de agrarische functie van het gebied of aan de buitenplaats Nijenburg. Naast stolpen zijn er enkele boerderijen waarbij het woonhuis aan de weg is gelegen met daarachter de stal en het hooihuis.

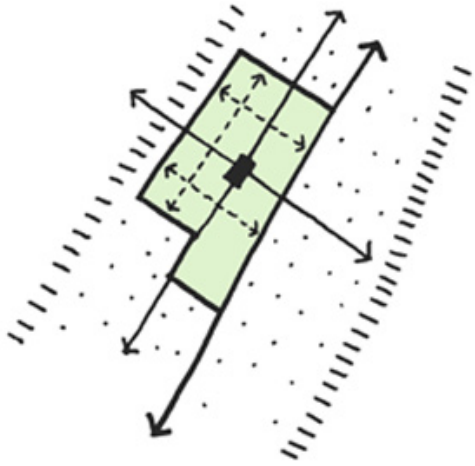
Droogmakerijen

Aan de randen van de gemeente Heiloo bevinden zich twee kleinschalige droogmakerijen; Kooimeer/Oosterzijpolder (1566), Het Maalwater (1591) en een deel van Boekelermeerpolder (1635). De kleine droogmakerijen vormen vaak nog complete ensembles waaruit de landschapsontwikkeling nog goed is af te lezen. In Boekelermeerpolder is de middenweg en ringsloot (Moer- en Mientsloot) duidelijk aanwezig. De verkavelingspatronen van de polders bestaan uit een onregelmatige blokverkaveling. Bebouwing is zeer beperkt tot enkele boerderijen en de Varnebroekmolen bij Het Maalwater.

Groene omzoming (Nijenburg, Ter Coulster en Noorder- en Zuiderneg)

Landgoed Nijenburg is in het begin van de zeventiende eeuw ontstaan als hofstede met erf omgeven door een gracht. Aan het begin van de achttiende eeuw is een groter Nijenburg gebouwd en in 1748 is het bos uitgebreid in een Franse geometrische stijl. Karakteristieke elementen vormen de waterpartijen, de centrale zichtas en de Westerlaan (Ronde O), die vanaf het hoofdgebouw in westelijke richting loopt. Begin van de negentiende eeuw werd het zuidelijke deel veranderd in een meer vrijere Engelse parkstijl.

Het Heilooër Bos markeert de loop van de strandwal en vormt hierdoor een beeldbepalend element in het landschap. Het gebied wordt doorsneden door de spoorlijn. 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 landgoed Nijenburg. In het Heilooër Bos bevinden zich op het terrein van het landgoed Nijenburg het achttiende-eeuwse herenhuis met stalgebouwen, twee stolpboerderijen en een gave bijbehorende dienstwoning.



Strandwallenlandgoed (Bron: Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018, provincie Noord-Holland)



18e-eeuwse Huis Nijenburg

Open strandvlakte met zichtlijnen op duingebied



Ter Coulster vormt een bosrijke zone als een verbinding van west naar oost die loopt vanaf het historische landgoed via het Gemeentebos doorloopt tot tegen de spoorbaan. Ook Ter Coulster is ontstaan als versterkte hofstede (vijftiende eeuw). Aan het eind van de achttiende eeuw is het gebouw 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 fundamenten van het kasteel. In hetzelfde jaar verrees er het witte koepeltje. De stedenbouwkundige en landschappelijke waarde is groot vanwege de rationele aanleg, oprijlaan en groene relatie met het dorp.

Ten westen van Heiloo ligt het bos- en recreatiegebied van Noorder- en Zuiderneg. Het woongebied van de buurt Malevoort is door middel van een waterpartij gescheiden van het bosgebied. Het bosgebied bestaat uit een afwisseling van meer open en gesloten stukken, dooraderd door gekromde voet- en fietspaden

Gebiedskwaliteiten buitengebieden

- Algemeen
    - Aanwezigheid van relatief grote contrasten (hoogteligging, verkaveling, reliëf en beslotenheid) tussen verschillende landschapstypen.
    - De doorgaande historische wegen vormen belangrijke ruimtelijke dragers.
    - Markante gebouwen (molens en stolpen), als herkenbare landmarks in het open landschap.
    - Zichtlijnen zijn belangrijk voor de leesbaarheid van het landschap.

- Strandwallen en vlakten
    - Noord-zuid richting van doorgaande wegen op de strandwallen. Oost-west georiënteerde verkavelingsrichting op de strandwallen met rechte erfgrenzen met als oorsprong de ontwateringsgreppels.
    - De onregelmatige verkavelingspatronen van de strandvlakten.
    - Openheid met vergezichten over de strandvlakten.
    - Groene omzoming rondom de kern Heiloo.



Zichtbare en beleefbare historische structuren Heilooër bos (Ronde O laan).

- Droogmakerijen
  - Begrensde openheid (door dijken en ringsloten). De kleine droogmakerijen hebben lage dijkjes waardoor deze nauwelijks begrensd worden.
  - Kenmerkende elementen van een droogmakerij (rationele polderverkaveling, ringvaart en dijken, molens en afwateringsysteem)

- Groene omzoming
  - Bebossing als groene krans rond dorp.
  - Openbare toegankelijkheid.
  - Cultuurhistorische betekenis en herkenbaarheid van landgoederen Ter Coulster, Nijenburg (Heilooër Bos).

Ambities buitengebieden

- Ruimtelijke ontwikkelingen dragen bij aan:
  - het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek van de verschillende landschapstypen;
  - het versterken van (de beleving van) openheid van de strandvlakten.
- Behouden van het contrast tussen de open strandvlakten en het meer besloten karakter van de strandwal. Behouden van zichtlijnen op het duingebied.
- Zorgvuldige inpassing van agrarische bedrijven in het omliggende landschap.
- Behouden van het verloop van het bosrijke/lommerrijke cultuurhistorische (landgoed)karakter en het oorspronkelijke ontwerp van landgoed Nijenburg.
- Historische structuren zichtbaar en beleefbaar maken (recreatieve netwerk).
- Effecten op het landschap vanuit toekomstige transformaties in de landbouw met uiterste zorg inpassen.

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

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

4. BASISPRINCIPES

Het streven naar een goede omgevingskwaliteit hangt samen met een aantal basisprincipes. Door toepassing van deze principes worden bestaande gebiedskwaliteiten gerespecteerd en is er ruimte voor toevoegen van nieuwe kwaliteiten. Wij houden bij de beoordeling van elke ingreep in de fysieke leefomgeving proportioneel rekening met deze principes en we verwachten dat u dat ook doet.

4.1. Inpassing op basis van aanwezige gebiedskwaliteiten

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

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

4.2. Samenhangende benadering

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

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

4.3. Dynamiek van kwaliteit

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

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

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



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



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



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



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

4.4. Betrokkenheid omgeving

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

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

4.5. Duurzaamheid als vanzelfsprekendheid

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

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

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

DEEL B UITERLIJK VAN BOUWWERKEN

Dit deel is een uitwerking met criteria voor het uiterlijk van bouwwerken en vervangt de 'Welstandsnota 2013'. Er is onderscheid gemaakt in kleine en grote bouwplannen. Daarnaast zijn criteria opgenomen voor reclame-uitingen.

SCHEMA beoordeling uiterlijk van bouwwerken 59

1. ALGEMEEN

1.1. Inleiding 60
1.2. Wet- en regelgeving 60
1.3. Afwijken, handhaving en excessen 61
1.4. Monumenten en karakteristieke panden 63

2. KLEINE (VER)BOUWPLANNEN

2.1. Algemeen 65
2.2. Sneltoetscriteria 68
2.2.1. Bijbehorende bouwwerken (erfbebouwing) 68
2.2.2. Dakkapellen 70
2.2.3. Dakopbouwen 71
2.2.4. Gevelwijzigingen 74
2.2.5. Erfafscheidingen en toegangspoorten 74
2.2.6. Reclame 75

3. GROTE BOUWPLANNEN

3.1. Algemeen 78
3.2. Gebiedsgericht beleid 78
3.3. Beoordelingscriteria 80

4. (HER)ONTWIKKELINGEN

4.1. Algemeen 84
4.2. Procedure 84

Klik op een hoofdstuk of paragraaf om verder te lezen.

Terug naar vorige weergave

SCHEMA beoordeling

Betreft uw bouwplan een vergunningvrije bouwactiviteit?

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

▼ nee

Is er sprake van een monument of karakteristiek pand? (zie www.Heiloo.nl voor overzicht)

ja → Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met de monumentale en/of karakteristieke kwaliteiten.

▼ nee

Is er sprake van een klein bouwwerk?

- Bijbehorende bouwwerk (erfbebouwing)
- Dakkapel
- Dakopbouw
- Gevelwijziging
- Erfafscheiding of toegangspoort
- Reclame

ja → Hoofdstuk 2 **KLEINE (VER)BOUWPLANNEN**

Voor veel voorkomende kleine bouwwerken en verbouwingen wordt rekening gehouden met de aanwezige architectonische karakteristiek van het pand.

Voor enkele (ver)bouwplannen zijn sneltoetscriteria opgenomen waarmee snel duidelijk wordt wanneer het plan in ieder geval voldoet aan redelijk eisen van welstand.

▼ nee

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

ja → Hoofdstuk 3 **GROTE BOUWPLANNEN**

Een groter (ver)bouwplan wordt beoordeeld aan de hand van de criteria voor grote bouwplannen in relatie tot de kwaliteiten en ambities van het gebied.

▼ nee

Is er sprake van een afwijkend bouwplan, een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en/of een ontwikkeling dat de bestaande ruimtelijke structuur en/of karakteristiek doorbreekt?

ja → Hoofdstuk 4 **(HER)ONTWIKKELINGSPLANNEN**

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

Terug naar het hoofdmenu.

Klik op een hoofdstuk om verder te lezen.

1. ALGEMEEN

Het bebouwingsbeeld - en daarmee de architectonische verschijning van onze gemeente - is voortdurend aan het veranderen. Met deze beleidsregel zijn wij ervan overtuigd dat het inpassen van nieuwe bouwwerken goed kan worden besproken en beoordeeld. Deze 'Beleidsregel voor het uiterlijk van bouwwerken' vervangt de 'Welstandsnota Heiloo 2013'.

1.1. Inleiding

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

1.2. Wet- en regelgeving

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

Omgevingswet

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

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

1.3. Afwijken, handhaving en excessen

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

Afwijken van criteria

Er kan van een bijzondere situatie sprake zijn als de gestelde criteria ontoereikend zijn voor situaties die we nu niet kunnen voorzien. Bijvoorbeeld als er sprake is van een uitzonderlijke architectonische kwaliteit. Ook wanneer een ingreep voldoet aan de criteria, maar de kwaliteit zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden, kan afgeweken worden. In deze gevallen kan het college van burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de commissie, afwijken van de criteria.

Afwijken van het advies

Het college van burgemeester en wethouders volgt in zijn oordeel in principe het advies van de commissie. Het college kan afwijken van het advies op inhoudelijke gronden of om andere redenen, bijvoorbeeld van economisch of maatschappelijk belang. Indien het college afwijkt van het advies wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de vergunning gemotiveerd. De commissie wordt hiervan op de hoogte gesteld. Het college is uiterst terughoudend met het gebruik van deze mogelijkheid.

Handhaving

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

Excessen

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

Als de Omgevingswet in werking treedt, vervalt de wettelijke bepaling van artikel 12 van de Woningwet die regelt dat bestaande bouwwerken niet in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand mogen zijn.

Deze bepaling wordt met de zogenaamde bruidsschat overgeheveld naar het tijdelijke omgevingsplan (artikel 22.7 van de bruidsschat voor het omgevingsplan). Om de excessenregeling te behouden, kan in het nieuwe omgevingsplan een specifieke zorgplicht voor het uiterlijk van bouwwerken worden opgenomen.

Bij het toepassen van deze excessenregeling wordt het criterium gehanteerd dat bij een bouwwerk of deel daarvan sprake moet zijn van onmiskenbare strijdigheid met de in deze nota opgenomen criteria, en/of een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen duidelijk is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Zaken dus, waaraan een groot deel van de mensen zich ergert.

Vaak 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.

1.4. Monumenten en karakteristieke panden

De gemeente telt circa 45 rijksmonumenten en 50 gemeentelijke monumenten. Daarnaast heeft de gemeente meerdere karakteristieke panden benoemd. 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 per pand beschreven. Deze lijst met karakteristieke panden is te vinden op de gemeentelijke website.

Een object kan karakteristiek zijn om een aantal redenen. Het kan een bijzonder type gebouw zijn, dan is er sprake van typologische waarde. 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. Zeker is gekeken of het pand nog een eenheid en harmonie is in stijl, we spreken dan van een stilistisch 'gaaf' pand. 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.

De lijst is bedoeld ter versterking van het bewustzijn bij zowel bewoner, initiatiefnemer als gemeente 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 de beoordeling.



Achterzijden aan Holleweg (lintstructuur).

2. KLEINE (VER)BOUWPLANNEN

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

2.1. Algemeen

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

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

Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft gebruik, situering en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan geen belemmering oplevert wordt een klein (ver)bouwplan beoordeeld aan de hand van de sneltoetscriteria in dit hoofdstuk. Voor nieuwbouw of grootschalige renovatieplannen gelden de criteria voor grote bouwplannen in hoofdstuk 3.

Belangrijkste criterium is dat elke kleine ingreep of toevoeging aan, bij of op een hoofdgebouw in beginsel moet passen bij de architectuur van het bestaande gebouw en de directe omgeving. Dit uitgangspunt geldt voor een beoordeling met de sneltoetscriteria en in beginsel ook voor de beoordeling door de commissie. De commissie beoordeeld daarnaast ook op basis van de criteria voor grote bouwplannen in relatie tot de gebiedskwaliteiten.

Sneltoetscriteria

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

§ 2.2.1. Bijbehorende bouwwerken (erfbebouwing)
§ 2.2.2. Dakkapellen
§ 2.2.3. Dakopbouwen
§ 2.2.4. Gevelwijzigingen
§ 2.2.5. Erfafscheidingen en toegangspoorten
§ 2.2.6. Reclame

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

- als het bouwplan niet voldoet aan de sneltoetscriteria, of;
- bij twijfel over de toepasbaarheid van de criteria, of;
- als er sprake is van een monument, een karakteristiek pand of een beschermd gezicht, of;
- als voor een bepaald type bouwplan geen sneltoetscriteria zijn opgenomen.

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

Trendsetters

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

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

Voor- en achterkant

Het bouwen aan de voorkant is in het algemeen van grotere invloed op het straatbeeld dan het bouwen aan de achterkant. Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. Daarom wordt in de criteria waar nodig onderscheid gemaakt in ‘achterkant’ (achtererfgebied) en ‘voorkant’ (voorerfgebied).

Voor de definitie van achter- en voorkant sluit deze nota aan bij de definitie zoals bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Daarin wordt met ‘achtererfgebied’ (achterkant) het erf bedoeld achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1.00 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen. Ook openbaar toegankelijk vaarwater wordt aangemerkt als openbaar toegankelijk gebied.



Illustratie achtererfgebied

2.2. Sneltoetscriteria

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

2.2.1. Bijbehorende bouwwerken (erfbebouwing)

Met 'bijbehorend bouwwerk' wordt bedoeld een uitbreiding van een hoofdgebouw, bijvoorbeeld aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en overige bouwwerken met een dak. Zonder hoofdgebouw kan er op het perceel geen sprake zijn van bijbehorende erfbebouwing. Er is onderscheid in:

- Aangebouwd bouwwerk: een toevoeging aan de begane grondgevel van een gebouw, zoals een aan- of uitbouw, erker, garage, carport e.d.
- Losstaand bouwwerk: een bouwwerk met (af)dak dat los van het hoofdgebouw op het erf staat zoals een schuur, tuinhuis, carport, dierenverblijf, planten- of groentekas, e.d.

Aangebouwd bouwwerk op het voorerf

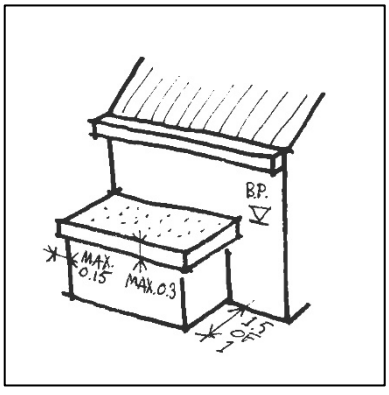
- Op het voorerf alleen als een erker en/of entreeportaal met gemetselde opbouw en kozijnen.
- Sneltoetscriteria erkers en entreeportalen gelden alleen voor rijenwoningen.
- Niet over de volle breedte van het gebouw. Ten minste aan één zijde op minimaal 1.00 meter van de zijgevel of het hart van de woningscheidende muur.
- Maatvoering:
    - Hoogte maximaal 0.30 meter boven de 1e verdiepingsvloer. Breedte, diepte en hoogte wordt in het bestemmingsplan bepaald.
    - Diepte aan de voorgevel maximaal 1.00 meter voor een erker en 1.5 meter voor een ingangspartij.
    - Boeidelen zijn maximaal 0.30 meter hoog.
    - Het dak is plat. De overstek van het dak van de erker en/of het entreeportaal is maximaal 0.15 meter.
- Vormgeving, materiaal, kleur en detaillering:
    - Plattegrond is rechthoekig of afgeschuind.
    - Aansluitingen op de erfgrens uitvoeren als muurdam.
    - Materiaal, kleur, profilering en detaillering aansluitend aan het hoofdgebouw.

Aangebouwd bouwwerk op het achtererf

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

Losstaand bouwwerk

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



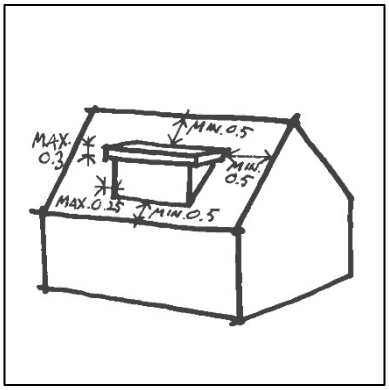
Maatvoering aangebouwd bouwwerk.

2.2.2. Dakkapellen

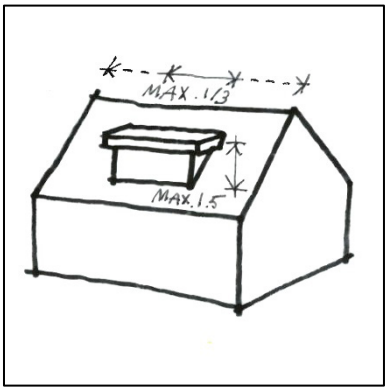
Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak.

Plaatsing en maatvoering

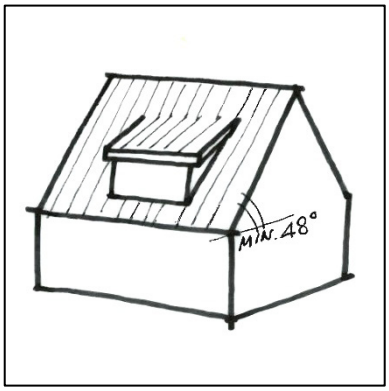
- Meerdere dakkapellen op hetzelfde dakvlak regelmatig gerangschikt op een horizontale lijn.
- Geen dakkapellen boven elkaar op hetzelfde dakvlak.
- Geen dubbele dakkapellen (over twee woningen).
- Geen dakkapellen op aan- of uitbouwen of op bijgebouwen.
- Bij mansardekap plaatsing alleen op het onderste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



Plaatsing dakkapel.



Maatvoering dakkapel aan de voorkant.



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

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

- Een dakkapel is niet breder dan 1/3 van de breedte van het dakvlak, gemeten ter hoogte van de bovenkant van de dakkapel ten opzichte van het dakvlak op die hoogte. Bij toepassing van meerdere dakkapellen geldt dit voor de som van de breedten van de dakkapellen.
- Een dakkapel is niet hoger dan 1.50 meter.
- Een dakkapel niet combineren met dakramen, gemetselde schoorstenen, zonnepanelen of zonnecollectoren in hetzelfde dakvlak.

Vormgeving, materiaal, kleur en detaillering (alle dakkapellen)

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

2.2.3. Dakopbouwen

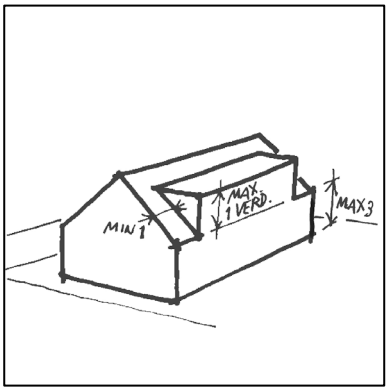
Een dakopbouw is een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, waardoor het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert. Een dakopbouw is, in tegenstelling tot een dakkapel, niet ondergeschikt aan het dakvlak. Een dakopbouw kan het silhouet van het oorspronkelijke dak aantasten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

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

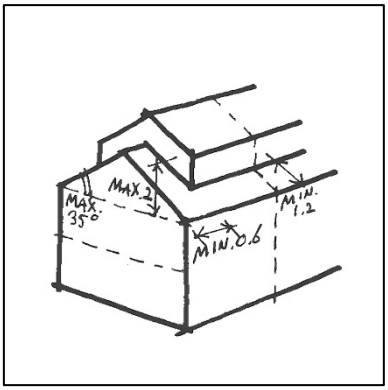
Voor dakopbouwen worden drie situaties onderscheiden, te weten: dakopbouw uit de eerste bouwlaag, een dakopbouw over de nok en het eenzijdig doortrekken van het dakvlak bij langskappen.

Algemeen (voor alle dakopbouwen)

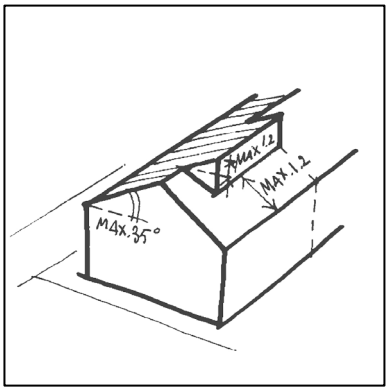
- Dakopbouwen alleen op hellende daken met een symmetrisch of asymmetrisch zadeldak.
- Er is sprake van een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn bij meerdere dakopbouwen op een doorgaand dakvlak.
- Niet op aan- of uitbouwen of op bijgebouwen.
- Materiaal, kleur en detaillering identiek aan,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



Dakopbouw uit eerste bouwlaag.



Dakopbouw over de nok.



Dakvlakverhoging bij langskappen.

A. Dakopbouw op een schuin dak uit de eerste bouwlaag

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

B. Dakopbouw over de nok bij langskappen

- Alleen op daken met een hellingshoek van maximaal 35 graden.
- Bij tussenwoningen loopt de dakopbouw van bouwmuur tot bouwmuur.
- De afstand tussen de onderste pan en de onderdorpel, gemeten evenwijdig aan de dakhelling, bedraagt minimaal 1.20 meter.
- De hellingshoek van de dakopbouw is gelijk aan die van het oorspronkelijke dak.
- De gootlijn van de dakopbouw ligt niet hoger dan 2.00 meter boven de vloer van de nieuwe ruimte.
- De dakopbouw blijft minimaal 0.60 meter vrij van de kopgevel.
- De dakopbouw heeft dichte zijwanden.

C. Dakvlakverhoging bij langskappen

- Alleen op daken met een hellingshoek van maximaal 35 graden.
- De noklijn wordt verhoogd door het doortrekken van het dakvlak naar achteren.
- De afstand tussen de onderste pan en de onderdorpel, gemeten evenwijdig aan de dakhelling, bedraagt minimaal 1.20 meter.
- De dakopbouw blijft minimaal 0.60 meter vrij van de kopgevel.
- De nieuwe nok is niet meer dan 1.20 meter hoger dan de bestaande.

2.2.4. Gevelwijzigingen

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

2.2.5. Erfafscheidingen en toegangspoorten

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

Plaatsing en maatvoering

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

Materiaal, kleur en detaillering

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

2.2.6. Reclame

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 sneltoetscriteria zijn in principe van toepassing in alle gebieden, tenzij anders vermeld. Aanvragen die niet voldoen aan de sneltoetscriteria en ook aanvragen voor monumenten of beeldbepalende panden worden door de commissie behandeld.

Plaatsing en aantal

- Per vestiging en per pand maximaal twee onverlichte reclame-objecten:
  - één plat tegen de gevel geplaatst bord of ondiepe kast, en;
  - één haaks op de gevel geplaatst uithangbord.
- Een haaks op de gevel aangebrachte reclame komt niet hoger dan de onderkant van het verdiepingskozijn en niet hoger dan 5.00 meter boven het straatniveau.
- Reclame door op het raam aangebracht bestickering is alleen mogelijk als het raam voor 50% geheel doorzichtig blijft.
- Vlaggenmasten alleen op bedrijventerreinen, mits niet gecombineerd met een woonfunctie.
- Per 10 meter kavelbreedte op bedrijventerreinen maximaal één vlaggenmast van 6.00 meter hoog.
- Vlaggenmasten staan minimaal 3.00 meter vrij van lantaarnpalen en lichtmasten.

Maatvoering plat aan de gevel aangebrachte reclame

- Een plat aan de gevel aangebrachte reclame is:
  - maximaal 50% breed ten opzichte van de totale gevelbreedte;
  - maximaal 0.30 meter hoog;
  - maximaal 0.15 meter dik.
- Bij een plat aan de gevel aangebrachte reclame zijn de hoeken en de zijpenanten van het gebouw minimaal 0.60 meter vrij gehouden.
- Bij toepassing van losse letters zijn andere maten en proporties denkbaar. De beoordeling vindt in dat geval altijd plaats door de commissie.

Maatvoering haaks aan de gevel aangebrachte reclame

- Een haaks op de gevel aangebrachte reclame steekt maximaal 0.80 meter uit de gevel, exclusief bevestigingsconstructie.
- De bevestigingsconstructie steekt minimaal 0.10 meter en maximaal 0.15 meter uit de gevel.

- Een haaks op de gevel aangebrachte reclame is:
  - maximaal 0.80 meter hoog;
  - maximaal 0.20 meter dik;
  - maximaal 0.64 vierkante meter groot (oppervlakte).
- Bij een rond object geldt een maximale diameter van maximaal 0.80 meter.

Losstaand bord in plaats van haaks aan de gevel aangebrachte reclame

- In plaats van een haaks aan de gevel aangebrachte reclame kan ook worden gekozen voor een enkel, losstaand bord:
  - vrij te plaatsen op het eigen erf;
  - geplaatst op een paal met een maximale hoogte van 1.80 meter;
  - maximaal 0.25 vierkante meter groot (oppervlakte);
  - niet uitgevoerd als lichtbak.

Een reclame voldoet niet aan redelijke eisen van welstand indien er sprake is van één van de onderstaande situaties.

- 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.
- Bewegende reclame, LED reclame, lichtkranten en lichtreclame met veranderlijk of knipperend licht (met uitzondering van speciaal daartoe door het gemeentebestuur aangewezen plaatsen). Zwak oplichtende en incidenteel bewegende reclame wordt niet op voorhand uitgesloten maar per geval beoordeeld.
- Reclame op daken.
- Daglichtreflecterende reclame.
- Gevelreclame die niet loodrecht op of in het vlak van de gevel is geplaatst.
- Reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte ernstig belemmeren.
- Reclame met een oppervlak groter dan 0.10 vierkante meter (oppervlakte) op vergunningplichtige zonweringen en rolluiken.
- 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.

Aanvullende criteria voor beoordeling door de commissie

Als een reclame niet voldoet aan de sneltoetscriteria, bij twijfel en in geval van monumenten of karakteristieke panden wordt het bouwplan alsnog voorgelegd aan de commissie. De commissie zal dan naast de sneltoetscriteria ook gebruik maken van onderstaande criteria in relatie tot het pand, de directe omgeving en de gebiedskarakteristieken.

Gevelreclame

- Gevelreclame is een passend onderdeel van de totale gevelcompositie, ingetogen en ondergeschikt en passend bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- Reclame is in materiaal- of kleurstelling of in de detaillering niet verstorend voor de architectuur van het gebouw of het straatbeeld.
- Op bedrijventerreinen vormt de reclame een samenhangende eenheid met het gehele bouwwerk en is 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.)

Vlaggenmasten

- Alleen verticaal vanaf de grond opgaande vlaggenmasten:
    - in centrumgebieden (gemengde voorzieningen en winkelcentra);
    - op bedrijventerreinen;
    - op sport- en recreatiegebieden;
    - bij grote gebouwen voor maatschappelijke doeleinden zoals onderwijsinstellingen of verzorgingshuizen tot maximaal drie. Niet bij de aangewezen bijzondere complexen.
- Vlaggenmasten harmoniëren met de omliggende bebouwing en zijn een verrijking zijn voor de stedenbouwkundige samenhang van de openbare ruimte.

Vrijstaande reclame (niet gebouw gerelateerd, zoals reclamezuilen)

- Geen vrijstaande reclame-uitingen in het buitengebied.
- Vrijstaand reclame-uitingen op de bijzondere complexen zijn met uiterste zorg ontworpen, in een relatie met de architectuur van de bijbehorende gebouwen en de karakteristiek van de situatie.
- Op sport- en recreatieterreinen kan per hoofdinrit vanaf de openbare weg een enkele, eventueel zwak verlichte reclamezuil worden geplaatst, maximaal 3.00 m. hoog en 0.80 m. breed, dan wel een andersoortig element met globaal dezelfde manifestatie maar dat specifiek past bij de betreffende situatie. Overige vrijstaande reclame-uitingen hoger dan 1.00 m. zijn niet toegestaan.
- Op panden met een praktijk aan huis (dus niet wonen boven bedrijfsfunctie) alleen een onverlicht naambord toegestaan met oppervlak van maximaal 0.25 vierkante meter en een hoogte van maximaal 1.80 meter een bescheiden, bij het pand passende, omvang.

3. GROTE BOUWPLANNEN

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

3.1. Algemeen

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

3.2. Gebiedsgericht beleid

Voor Heiloo zijn acht gebiedstypen te onderscheiden (klik hier voor de overzichtskaart):

1. Lintstructuren
2. Bijzondere complexen
3. Woongebieden
4. Centrumgebieden (gemengde voorzieningen)
5. Bedrijventerreinen
6. Sport- en recreatiegebieden
7. Buitengebieden
   a. Strandwallen en -vlakten (inclusief groene omzoming)
   b. Droogmakerijen

Beoordeling van nieuwbouwplannen vindt altijd plaats in combinatie met de gebiedsgerichte beschrijvingen, kernkwaliteiten en ambities zoals opgenomen in deel A hoofdstuk 3.

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



Nieuwbouw Heerenweg (Stationsomgeving).

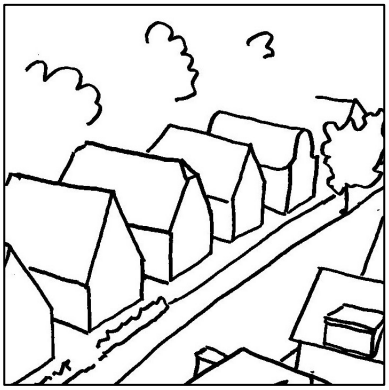
Voor bepaalde ontwikkelingen zijn beeldkwaliteitplannen of andere aanvullende uitwerkingen van toepassing (zie hoofdstuk 4). Het bestemmingsplan (of omgevingsplan) treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft gebruik, situering en maximale afmetingen.

3.3. Beoordelingscriteria

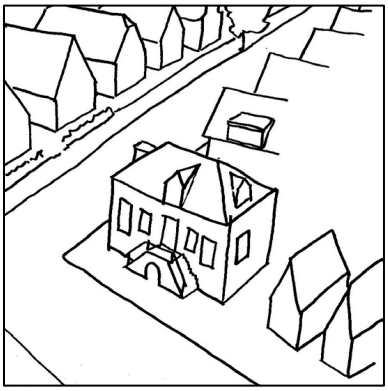
De criteria zijn van toepassing bij grotere bouwplannen die passen binnen de aanwezige architectonische, stedenbouwkundige of landschappelijke context.

Situering

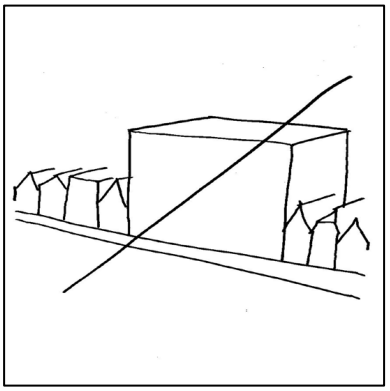
- Het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij kunnen hogere eisen worden gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.
- De plint van het gebouw aan de openbare weg voegt zich weloverwogen naar de sfeer van de openbare ruimte.
- Het bouwwerk past in of respecteert:
    - de aanwezige karakteristiek van de bestaande omgeving (stedenbouwkundige context, zoals straatwand, open/gesloten bebouwing, hoeksituatie e.d.);
    - de toekomstige omgeving (stedenbouwkundige visie, vastgesteld beeldkwaliteitplan, reeds goedgekeurde belendingen);



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



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



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

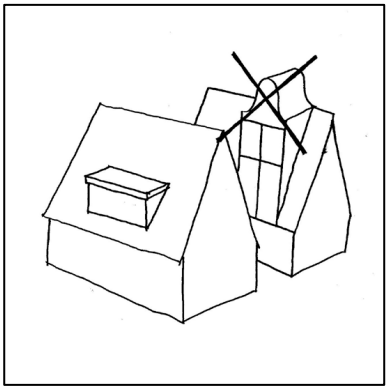
- Variatie en verbijzonderheden buiten de bandbreedte van afwijkingen is mogelijk als daarvoor een stedenbouwkundige aanleiding is. Voorbeelden daarvan zijn hoeken, de kop van een T-kruising of andere bijzondere zichtlijnen.
- De specifieke terreinomstandigheden zijn waar mogelijk benut (denk aan: helling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

Hoofdvorm

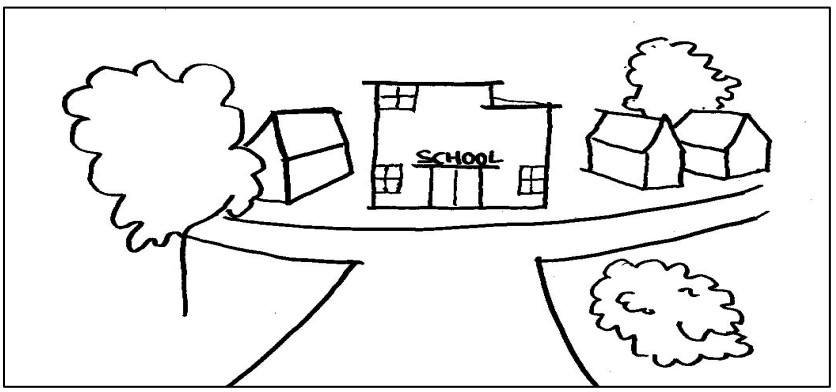
- Het bouwwerk past qua hoogte en opbouw in de structuur van de directe bebouwde omgeving en het landschap.
- Een grotere hoofdvorm is mogelijk op plekken waar een stedenbouwkundig accent gewenst is en/of als er sprake is van een bijzondere publieke functie, zoals een kerk, school en theater.
- De bouwmassa's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

Daken

- De dakvorm past bij het ontwerp en sluiten aan bij de gekozen (richting van de) plattegrond(en).
- De dakhelling en het dakvlak staan in goede verhouding tot de gevels.
- De vorm, afmetingen en verhoudingen van toevoegingen aan het dak (zoals dakkapellen, -ramen, loggia's etc.) hebben een relatie met en zijn ondergeschikt aan het dakvlak en de totale bouwmassa.
- De aansluiting op de gevel is zorgvuldig vormgegeven.



Toevoegingen aan het dak zijn ondergeschikt en respecteren de dakvorm.



Een grotere hoofdvorm is mogelijk op plekken waar een stedenbouwkundig accent gewenst is en/of als er sprake is van een bijzondere publieke functie, zoals een kerk, school en theater.

Gevel

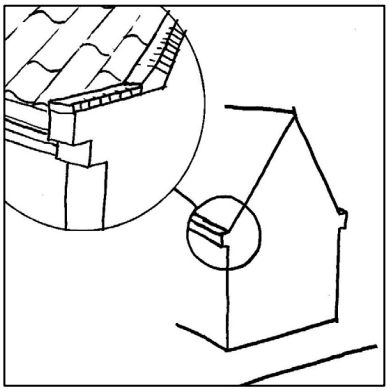
- Er is structuur en samenhang in het gevelbeeld m.b.t. de vorm, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen, zonder dat de aantrekkingskracht van het bouwplan verloren gaat door simpelheid of een te veel aan gelijkvormigheid.
- Het uiterlijk van een gebouw heeft een relatie met het gebruik en de wijze waarop het gemaakt is.
- Bij renovatie is de oorspronkelijke stijl, gevelopbouw en -indeling behouden.
- Bij splitsing is de architectonische eenheid van het pand behouden.
- Bij samenvoeging is de individualiteit van de panden behouden.
- Er is geen sprake van gesloten zijgevels grenzend aan het openbaar gebied.
- Eventuele gevelreclame is een passend onderdeel van de totale gevelcompositie, ingetogen en ondergeschikt en passend bij de architectuur van het hoofdgebouw.

Detaillering

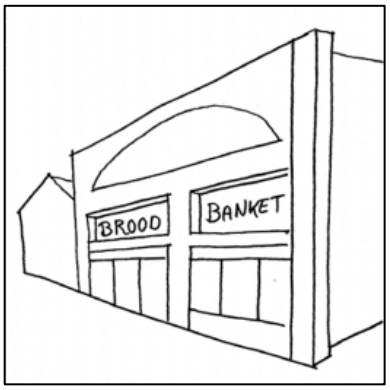
- Het bouwwerk is zo ontworpen dat sprake is van detailleringen die consequent zijn toegepast en die passen bij de (gekozen) architectuurstijl.
- Bij renovatie en verbouw is de aanwezige fijne en ambachtelijke onderdelen en kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevellijsten, pilasters en luiken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



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



Bij renovatie en verbouw is de aanwezige kenmerkende detaillering behouden.



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

Materiaal, kleur en textuur

- Het bouwwerk is zo ontworpen dat textuur, materiaal- en kleurgebruik in harmonie zijn met het ontwerp en met de omgevingskarakteristiek.
- Het materiaal is (technisch) goed toepasbaar voor de gekozen vormgeving en detaillering.
- Er is gebruik gemaakt van duurzame materialen die kwaliteit uitstralen door blijvend mooie materialen.

Duurzaamheid

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

4. (HER)ONTWIKKELINGEN

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

4.1. Algemeen

Nieuwe / aanvullende criteria zijn wenselijk als:

- een ontwikkeling de bestaande fysieke structuur en karakteristiek doorbreekt;
- een ontwikkeling niet gericht is op één gebouw, maar van invloed is op een heel gebied;
- er sprake is van een nieuw stedenbouwkundig plan, waarbij veelal een bestemmingsplan of omgevingsplan nodig is of sprake is van een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit.

Bij incidentele/individuele bouwplannen die vooral objectgericht (gericht op één gebouw of bouwwerk) zijn en toch afwijken van de bestaande karakteristiek volstaan de criteria voor grote bouwplannen in relatie tot de gebiedskwaliteiten en -ambities.

4.2. Procedure

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

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

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

Samenvatting
Leeswijzer
1. Inleiding, incl. een duidelijke begrenzing van het werkingsgebied
2. Beleidskaders
3. Analyse huidige situatie met een beschrijving van cultuurhistorische, landschappelijke en/of stedelijke context
4. Beschrijving van en visie op de nieuwe situatie en indien van toepassing de motivering van de ontwerpkeuzes die gemaakt zijn t.a.v. de inpassing van het plan in zijn omgeving.
5. Principes en regels voor de uitvoering
6. Aandachtspunten en vervolgstappen

Bijlagen

De raad van de gemeente Heiloo wordt betrokken bij de grotere ingrijpende bouw- en/of ontwikkelplannen. Het beeldkwaliteitplan of een vergelijkbaar instrument wordt (samen met het bestemmingsplan) vastgesteld door de gemeenteraad, als aanvulling op deze nota. Om de commissie in staat te stellen de criteria of richtlijnen als toetsingskader te gebruiken is het belangrijk in het raadsbesluit en eventueel in de inleiding van het beleidsdocument te verwijzen naar artikel 12a van de Woningwet of bij inwerkingtreding van de Omgevingswet naar artikel 4.19 van deze Omgevingswet.

Het beeldkwaliteitplan of vergelijkbaar is, mits anders bepaald, alleen van toepassing in de ontwikkelfase. Na realisatie/oplevering vervalt het ontwikkelgerichte karakter. Daarmee vervallen de in de ontwikkelfase relevante criteria en zal de commissie beoordelen op basis van de criteria zoals opgenomen in deze nota.

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

Colofon

De Nota Omgevingskwaliteit Heiloo is in opdracht van de gemeente Heiloo vervaardigt door MOOI Noord-Holland i.s.m. SCHOUT rv&b.

Versie
Nota Omgevingskwaliteit gemeente Heiloo, concept september 2022.

Opgesteld door

MOOI Noord-Holland
Ingrid Langenhoff (projectleiding)
Emmy Kanon (beleidscoördinator)
Renee Stroomer (cultuurhistorie)
Kim Zweerink (cultuurhistorie)
Lisa Timmerman (landschap)

SCHOUT rv&b
Bas Schout (ruimtelijk beleid)

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

In opdracht van
Gemeente Heiloo

Fotografie
Gemeente Heiloo en MOOI Noord-Holland, tenzij anders vermeld.

Het auteursrecht berust bij de gemeente Heiloo en Mooi Noord-Holland of bij derden waarvan beeldmateriaal met bronvermelding is gebruikt. De opstellers van deze nota hebben alle zorgvuldigheid in acht genomen die kan worden verwacht. Bij foutieve informatie, een verkeerde bronvermelding of als u van mening bent dat materiaal niet mag worden weergegeven op basis van auteursrechtelijke argumenten dan kunt u contact opnemen met de gemeente Heiloo.