SAMEN WERKEN AAN DE LINTEN

Een strategie voor de linten in Heerhugowaard



Inhoudsopgave

Aanleiding……..3
Doel……...3
Toepassingsgebied……..4
Proces en verantwoording……..4
Leeswijzer……..4

De visie
1.1 Centrale visie; bescherm de kernwaarden……5
1.2 Lintstructuren……12

De uitvoeringsregeling voor erftransformatie
2.1 Inhoud en doel……..18
2.2 Werking en proces……18
2.3 Voorwaarden erftransformatieregeling……..21
2.4 Handreiking bij erftransformatie……..……...23

SAMEN WERKEN AAN DE LINTEN

Een strategie voor de linten in Heerhugowaard

Aanleiding

De aantrekkelijkheid van Heerhugowaard als plek om te wonen te werken en te recreëren wordt in belangrijke mate bepaald door de ruimtelijke kwaliteit. In het Noord-Hollandse landschap zijn de linten en hun bebouwing belangrijke dragers van identiteit. Dat geldt ook voor Heerhugowaard waar de ontwikkeling van de stad en het buitengebied sterk verbonden is met ontstaansgeschiedenis van de droogmakerij. Dat geeft Heerhugowaard een eigen gezicht wat de moeite waard is om zorgvuldig mee om te gaan.

De Heerhugowaardse linten zijn van oorsprong ontginningslinten waarlangs op regelmatige afstanden boerenerven met veelal stolpboerderijen waren te vinden. Vandaag de dag zijn de oorspronkelijke linten nog zeer herkenbaar aanwezig ondanks het feit dat de stad hard is gegroeid. Het zijn aantrekkelijke lange lijnen die zich sterk onderscheiden ten opzichte van de woongebieden die er omheen zijn gebouwd. Kenmerkend zijn onder meer de wegprofielen, veelal in combinatie met bomen, de aanwezigheid van stolpen en de bijbehorende ruime groene erven met erfbeplantingen. Kwaliteiten die zorgen voor bijzondere beleving, middenin, of direct grenzend aan het dichtbebouwde woongebied. Dat maakt de linten van grote waarde, een beeldmerk voor de stad.

De groei van de stad, maatschappelijke veranderingen en een veranderende rol van de (gemeentelijke) overheid in het sociaal-maatschappelijke domein vormen mede een aanleiding om na te denken over wat de effecten hiervan kunnen zijn binnen de lintstructuren in Heerhugowaard. Uit een toenemend aantal vragen blijkt een trend waarbij generaties vaker bij elkaar willen wonen om in een eventuele (mantel-) zorgbehoefte te kunnen voorzien. Dat kan gaan om ouders die bij hun volwassen kinderen willen wonen maar ook ouderen die bij elkaar willen wonen. Deze ontwikkelingen dwingen ons om na te denken over het mogelijk maken van alternatieve woonconcepten en/of vormen. Hierbij valt te denken aan concepten gericht op meergeneratie woonvormen binnen een erf of meergezins huishoudens. Dat zien we al in de nieuw te ontwikkelen woongebieden maar de vraag doet zich ook voor in bestaand stedelijk gebied. In de oudere wijken is de ruimte daarvoor vaak beperkt, maar binnen de lintstructuren is er mogelijk ruimte voor initiatieven. Hier is in principe ruimte aanwezig om op een creatieve manier dergelijke woonvormen te realiseren.

Doel

Met deze strategie wil de gemeente enerzijds een bijdrage leveren aan behoud en versterking van de kwaliteit en identiteit van de stad en de omgeving, en anderzijds daar waar het kan meer vrijheid geven voor initiatief door bewoners. We doen dit door zorgvuldig om te gaan met de cultuurhistorische betekenis van de linten maar ook door oog te hebben voor vitaliteit en toekomst. Kortom: “behoud zonder behoudend te zijn”.
Om dit inhoud te geven wordt het onder voorwaarden mogelijk om op basis van een ‘rood-voor-rood’ benadering kleinschalige erftransformaties voor woningbouwinitiatieven te ontwikkelen. ‘Rood-voor-rood’ betekent dat er altijd sprake moet zijn van het vervangen van reeds aanwezige bebouwing. Een beperkt aantal basisvoorwaarden bepalen de contouren waarbinnen een initiatief kan worden opgepakt en uitgewerkt. Het is vervolgens aan de eigenaar/initiatiefnemer om een overtuigend plan uit te werken waarin de ruimtelijke kwaliteit de belangrijkste leidraad is. De inhoudelijke overtuigingskracht van een plan bepaalt de succesfactor. Dit maatwerktraject kenmerkt zich door goede communicatie tussen initiatiefnemer en gemeente.

Toepassingsgebied

De strategie voor de linten is alleen gericht op lintstructuren die onderdeel uitmaken van het bestaande bebouwde gebied van Heerhugowaard. Dit zijn de linten die onderdeel zijn geworden van de stedelijke ontwikkeling en daarmee weliswaar hun oorspronkelijke functie hebben verloren maar voor de stad van grote waarde zijn als het gaat om identiteit, herkenbaarheid en oriëntatie. Eén van de redenen om juist hiervoor een strategie te bepalen is dat relatief veel vragen worden gesteld die gaan over het toevoegen

van (woon-)functies en bouwwerken in het lint. Het landelijke gebied is buiten beschouwing gelaten omdat dit primair is gericht op agrarisch gebruik en eigen regelingen kent zoals de Provinciale Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015.

Proces en verantwoording

Dit strategische document voor de linten in het bebouwde gebied van Heerhugowaard vervangt de bestaande lintenvisie en zal na vaststelling door de gemeenteraad als één van de pijlers onder de nieuwe omgevingsvisie worden gebracht.

Het document is mede tot stand gekomen op basis van vele gesprekken die zijn gehouden met direct belanghebbenden en organisaties. Daarnaast is de conceptstrategie in een kort communicatietraject, op participatieve wijze, met betrokken bewoners, belanghebbenden en organisaties gedeeld. De reacties zijn in de definitieve versie verwerkt.

Leeswijzer

De strategie voor linten binnen het bebouwde gebied van Heerhugowaard is opgebouwd uit twee delen, de visie en de uitvoeringsregeling voor erftransformatie.

In het eerste hoofdstuk wordt de visie voor de linten uiteengezet. Dit bevat allereerst de centrale doelstelling ondersteund met een beschrijving van de kernwaarden voor de linten. Vervolgens is per type lint een beschrijving gegeven van de specifieke kwaliteiten en kenmerken.

In het tweede hoofdstuk wordt de regeling voor erftransformatie beschreven. Allereerst wordt ingegaan op de inhoud en werking van de transformatieregeling, gevolgd door de voorwaarden waaronder deze van toepassing is. Een onderdeel is hiervan de ‘zelfscan’, een korte vragenlijst in de vorm van een stroomschema op basis waarvan een initiatiefnemer/eigenaar zelf kan bepalen of een locatie kansrijk is voor erftransformatie.

Het laatste onderdeel bevat een korte handreiking, bedoeld als hulpmiddel bij het opstellen van een zorgvuldig ingepast plan.

Als bijlagen zijn drie deelkaarten toegevoegd die een inventariserend beeld geven van de linten waar de strategie betrekking op heeft.

1 - DE VISIE

1.1 Centrale visie: bescherm de kernwaarden

De linten zijn aantrekkelijke lijnen in de stad met een eigen gezicht. Het belang van de lintstructuren voor Heerhugowaard wordt in algemene zin breed gedeeld. De historische linten vormen met hun landschappelijke en cultuurhistorische waarden de dragende structuur van de stad. Hiermee is de (cultuur)historie op een tastbare manier verbonden met de identiteit van de stad. De lange lijnen zijn onderscheidend, dragen bij aan herkenbaarheid en oriëntatie en geven een heel eigen karakter aan het stedelijke gebied. Het contrast met de gebouwde omgeving is een bijzondere kwaliteit.

Omdat de linten van bijzondere waarde zijn voor Heerhugowaard is dit document opgesteld. De omvang en de onderlinge samenhang vragen om duiding en visie die specifiek is gericht op de lintenstructuren als geheel.
De centrale doelstelling van de visie is tweeledig:

1. Behoud en versterking van de lintstructuren als zelfstandige landschappelijke eenheden. Dat betekent: zeer zorgvuldig omgaan met de kernwaarden die bepalend zijn voor het karakter van de linten.
2. Ruimte voor initiatief. Om kwaliteit in de linten naar de toekomst toe te kunnen behouden is vitaliteit ook van belang, dit om verval te voorkomen. Om hierin bij te dragen wordt er ruimte gegeven voor initiatieven om door middel van kleinschalige transformatie (rood-voor-rood) gericht op woningbouw en/ of kleinschalige bedrijvigheid tot passende ontwikkelingen binnen de bestaande structuur te komen.

Kernwaarden

De belangrijkste kernwaarden in de linten worden gevormd door:

- de kenmerkende, lijnvormige structuur
- maat en schaal van de verkaveling
- karakter van de bebouwing
- onbebouwde ruimte
- zicht en doorzicht
- het groene karakter

De kernwaarden zijn op onderdelen waar mogelijk in beeld gebracht in de overzichtstekeningen die als bijlage zijn toegevoegd.

Kenmerkende lijnvormige structuur

Kenmerken
Het lange, rechte wegprofiel met aanliggende verkavelingsstroken aan weerszijden. Soms met een meer transparant bebouwd karakter, soms meer gesloten. Het lint vormt een groot contrast met de gebouwde omgeving. Het ononderbroken karakter van het wegprofiel wordt begeleidt met bomen, groene bermen en soms ook watergangen.



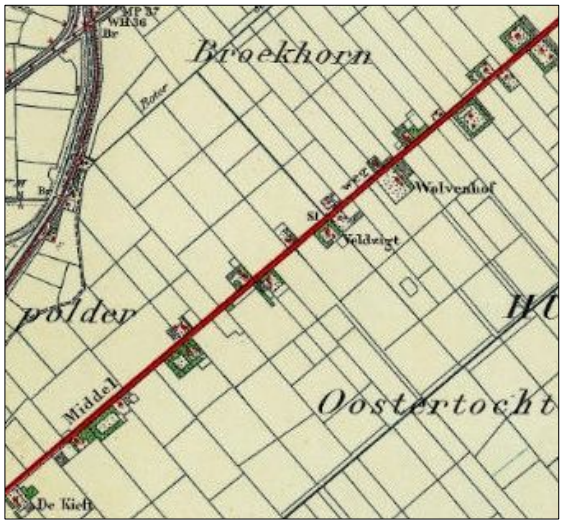




Het totale profiel van een lint, de breedte, wordt gevormd door de totale ruimte tussen de achtererfgrenzen van de kavels aan weerszijden van de weg.

Maat en schaal van de verkaveling

Kenmerken
De oorsprong van de verkaveling en de kaveldiepte is cultuurhistorisch bepaald. De oude boerderijkavels zijn ruim, rechthoekig en op regelmatige afstand van elkaar gelegen. Rondom zijn watergangen aanwezig. Voor alle linten geldt dat het wonen op de weg is gericht. De erfontsluiting is rechtstreeks op het lint, van oudsher vaak via een brug of dam.
Grote kavels met relatief weinig bebouwing zijn kenmerkend.





Karakter van de bebouwing

Kenmerken
Op een erf is sprake van een ensemble van gebouwen die zich onderscheiden ten opzichte van elkaar. Vooraan op de kavel een duidelijk hoofdgebouw, oorspronkelijk vaak een stolp, nu vaak het woonhuis. Bijgebouwen bevinden zich op de achtergrond en zijn ingetogen in karakter, vormgeving, materiaal- en kleurgebruik ten opzichte van het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw staat prominent op het kavel en is naar de weg gericht.







De woningen (hoofdgebouwen) in de meer dichtbebouwde linten hebben vrijwel altijd een kap met een noklijn haaks op de as van de weg.

Onbebouwde ruimte

Kenmerken
Afwisseling tussen bebouwde en onbebouwde ruimte in het lint is heel kenmerkend. Dit komt voor als ruimte op het erf die niet is bebouwd, maar ook als tussenruimte in het lint die vrij is van bebouwing. Onbebouwde ruimte is een specifieke kwaliteit in het lint en heeft een groen karakter.









Zicht en doorzicht

Kenmerken
Korte en lange zichtlijnen vanaf de weg op het erf zelf, op de onbebouwde ruimte in het lint, maar ook doorzicht naar het achterliggende gebied of open landschap.







Groene karakter

Kenmerken
Groen op de kavels in de vorm van bomensingels die het erf omkaderen, weilandjes, boomgaarden, siertuinen aan de voorzijde en grote gazons reikend tot aan het water. Samen met de bomen en het groen in het openbare profiel geeft dit een geheel eigen en groen karakter.



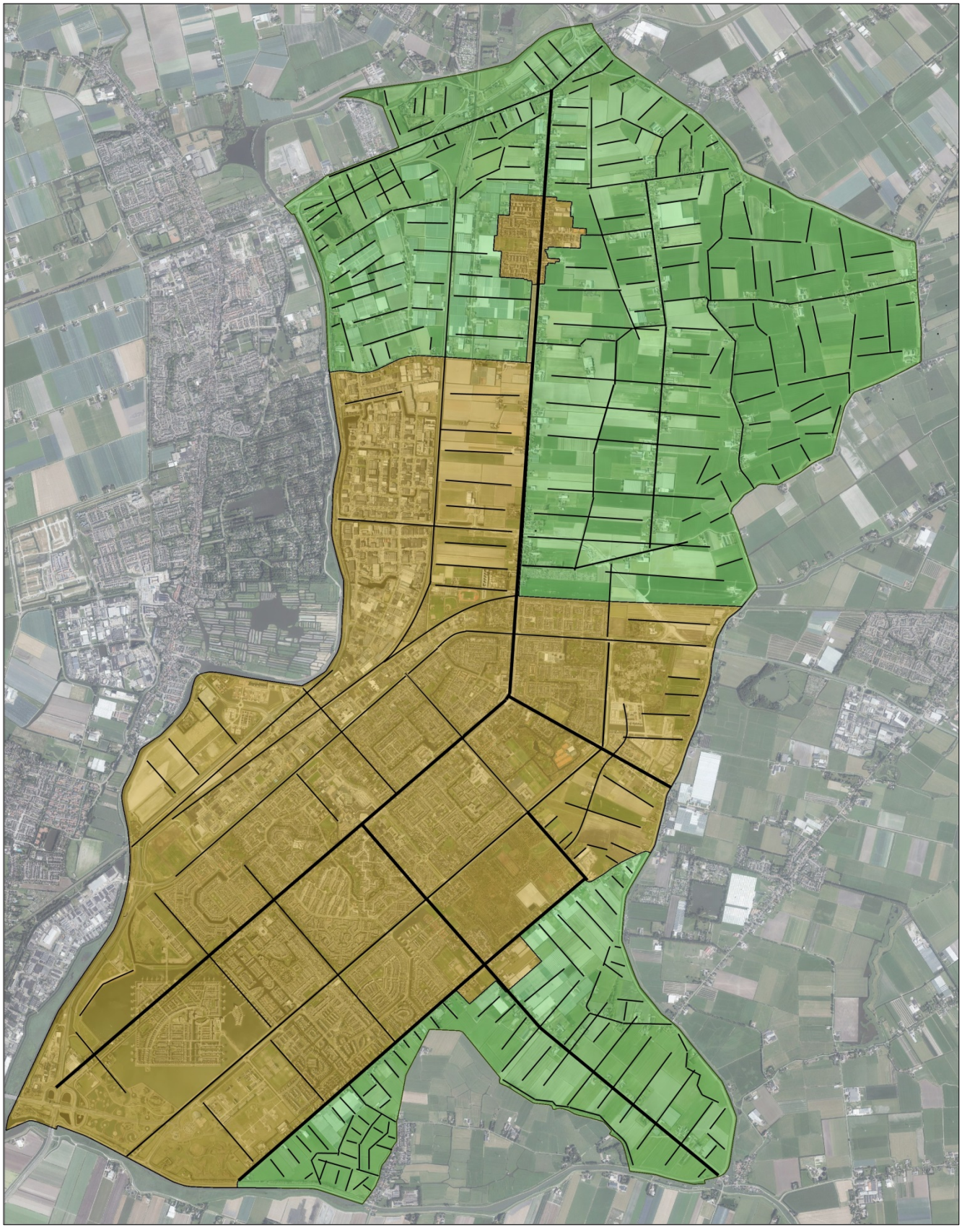


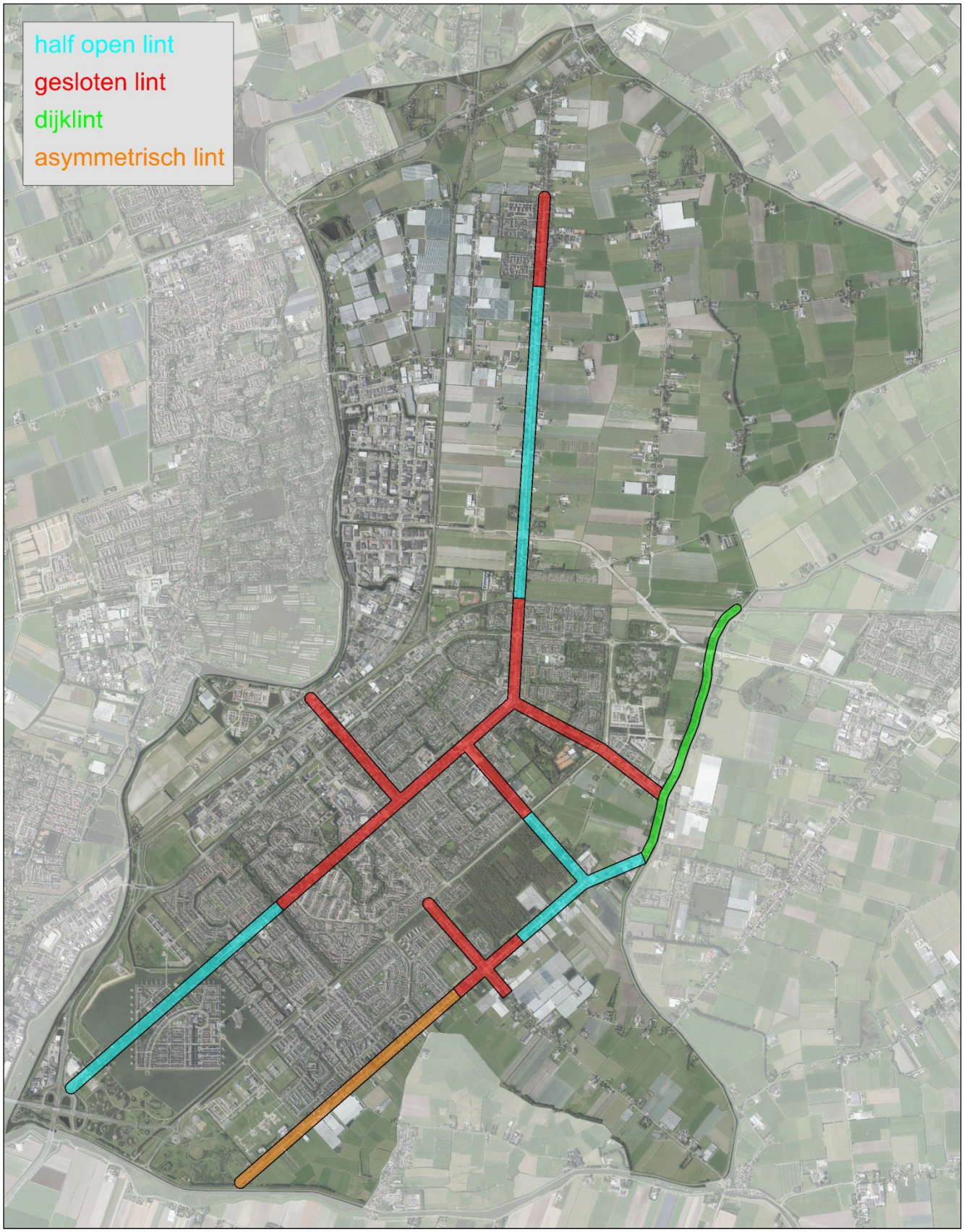




1.2 Lintstructuren

Dit document is gericht op lintstructuren die onderdeel uitmaken van de bestaande stad, zoals op onderstaande luchtfoto is aangegeven. Het buitengebied maakt hier geen onderdeel van uit.





We onderscheiden in dit gebied vier verschillende typen lintstructuren, zoals op de luchtfoto hierboven aangegeven. Hieronder volgt een beschrijving per type.

Half open lint

Locaties
Dit type lint is te vinden op De Middenweg ten zuiden van de Edelstenenwijk, het zuidoostelijke deel van de Beukenlaan, de Jan Glijnisweg ten noorden van ’t Kruis en de Middenweg vanaf de spoorlijn tot de kern De Noord.

Karakter
Dit is in de huidige vorm het meest oorspronkelijke lint. Kenmerkend is het historische karakter met relatief veel onbebouwde ruimte. De aanwezige vrijstaande bebouwing, vaak een stolp op een ruim erf, wordt omgeven door bomensingels en watergangen. De onderlinge afstand tussen bebouwing is relatief groot. Het karakter wordt sterk medebepaald door het aanwezige groen. Vanaf de weg zijn er regelmatig doorzichten. Lange of korte zichtlijnen over de onbebouwde ruimte van het erf of over de tussenliggende, meer besloten groene ruimtes zijn kenmerkend. Soms is er sprake van een echt vergezicht, soms blijft het doorzicht beperkt tot de achtergrens van het erf met als decor de achterliggende wijk met woongebieden of parkgebieden, zoals bijvoorbeeld in het zuidelijke deel van de Stad van de Zon.







Gesloten lint

Locaties
Middenweg ter van de hoogte van Centrumwaard, de kern De Noord, Stationsweg en het zuidoostelijke deel van de Rustenburgerweg tot en met de kern van ’t Kruis.

Karakter
Dit type lintbebouwing is in de loop van de tijd sterk verdicht. Hier en daar zijn er nog oorspronkelijke stolpen aanwezig maar grote erven met erfbebouwing zijn er nauwelijks te vinden. De bebouwing staat veelal schouder aan schouder en is in de loop van de tijd dichter naar de weg gekomen. Kleinschaligheid van de bebouwing is een bijzonder kenmerk van dit type. De ruimte voor groen beperkt zich tot voortuinen en binnen het profiel van de weg. Bomen in het wegprofiel vormt een wezenlijk onderdeel van het karakter.
Ruimte om binnen het kader van deze lintenvisie initiatieven te ontplooien is er eigenlijk niet.





Dijklint

Locatie
Oostdijk ter hoogte van de Draai.

Karakter
De ligging aan de Ringvaart en het cultuurhistorische karakter zijn kenmerkend voor dit type lint. Wat opvalt is vooral het oorspronkelijke karakter in de vorm van grote erven met stolpen, bomensingels, maar ook de kwaliteit van de onbebouwde ruimte. Het bebouwingbeeld kenmerkt zich, met uitzondering van de buurtschap De Draai, door gebouwensembles op grote erven onderaan de voet van de dijk. Het hoogteverschil, het zicht vanaf de dijk op de lager gelegen erven, is sterk bepalend voor het beeld. De erven, die eruit zien als groene kamers, bevinden zich op ruime afstand van elkaar en zijn oases in een zee van groen. De erfontsluitingen via een dijkstoep zijn heel karakteristiek.





Asymmetrisch lint

Locatie
Jan Glijnisweg ten zuidoosten van ‘t Kruis.

Karakter
Dit deel van de Jan Glijnisweg markeert de rand van het stedelijke gebied van Heerhugowaard. De oostkant van de weg maakt formeel onderdeel uit van het agrarische buitengebied terwijl de westzijde bij het stedelijke gebied hoort. Ondanks het feit dat de Jan Glijnisweg als één lintbebouwing wordt gezien zijn er wel verschillen. De oostzijde van het lint kenmerkt zich door het agrarische karakter en een open bebouwde structuur. Hier en daar zijn er ruime doorzichten richting Oterleek en het Molendijkgebied. De oostzijde is met de groei van de stad weliswaar meer verdicht maar de oorspronkelijke structuur is nog heel herkenbaar aanwezig. De maat en schaal van de verkaveling is ruim. De bebouwing is vrijstaand waarbij ook de oude agrarische bebouwing nog heel nadrukkelijk aanwezig is. Ruime groene erven met boombeplanting en sloten bepalen mede het beeld. De achterliggende nieuwbouwwijken zijn vrijwel consequent ruim achter de oorspronkelijke bebouwing gerealiseerd en worden ook van daaruit ontsloten voor het autoverkeer.





2 - DE UITVOERINGSREGELING VOOR ERFTRANSFORMATIE

2.1 Inhoud en doel

De transformatieregeling, als onderdeel van de strategie, richt zich op die woonsituaties binnen de aangegeven linten waarbij sprake is van een groot perceel (erf) in combinatie met een overmaat aan bebouwing. Het gaat dan vaak om relatief grote, voormalig agrarische bedrijfsgebouwen. De gemeente is in deze situaties, onder voorwaarden, bereid mee te werken om beperkt woonfuncties toe te voegen zonder dat er sprake is van het toevoegen van extra bouwmassa. Dat kan door transformatie van bestaande voormalige bedrijfsgebouwen (wonen in een schuur), of door het slopen van bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het terugbouwen van één of enkele woningen of wooneenheden.

De voorwaarden zijn gericht op een zorgvuldige fysieke inpassing en gaan uit van behoud en/of versterking van het specifieke karakter ter plekke van het erf en de erfbebouwing. De regeling stelt de kaders en eisen, maar de uitdaging ligt met nadruk bij initiatiefnemers om met goed uitgewerkte plannen te komen waarin zorgvuldig wordt onderbouwd waarom de voorgestelde ontwikkeling een goede is en passend op de betreffende locatie.

Eén van de belangrijkste voorwaarden is dat een ingreep een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg heeft. Een kwaliteitsimpuls op de locatie zowel in ruimtelijke zin als in de kwaliteit van de bebouwing.

Omdat kwaliteit en inpassing binnen de lintstructuur een wezenlijk onderdeel van de afweging vormt, wordt van initiatiefnemers gevraagd om met een gekwalificeerde architect en een landschapsontwerper of -architect een plan uit te werken.

2.2 Werking en proces

Er worden in het planvormingsproces vervolgens drie fasen onderscheiden: de initiatieffase, de uitwerkingsfase en de procedurefase. De realisatiefase is aansluitend, maar valt buiten de scope van de regeling.

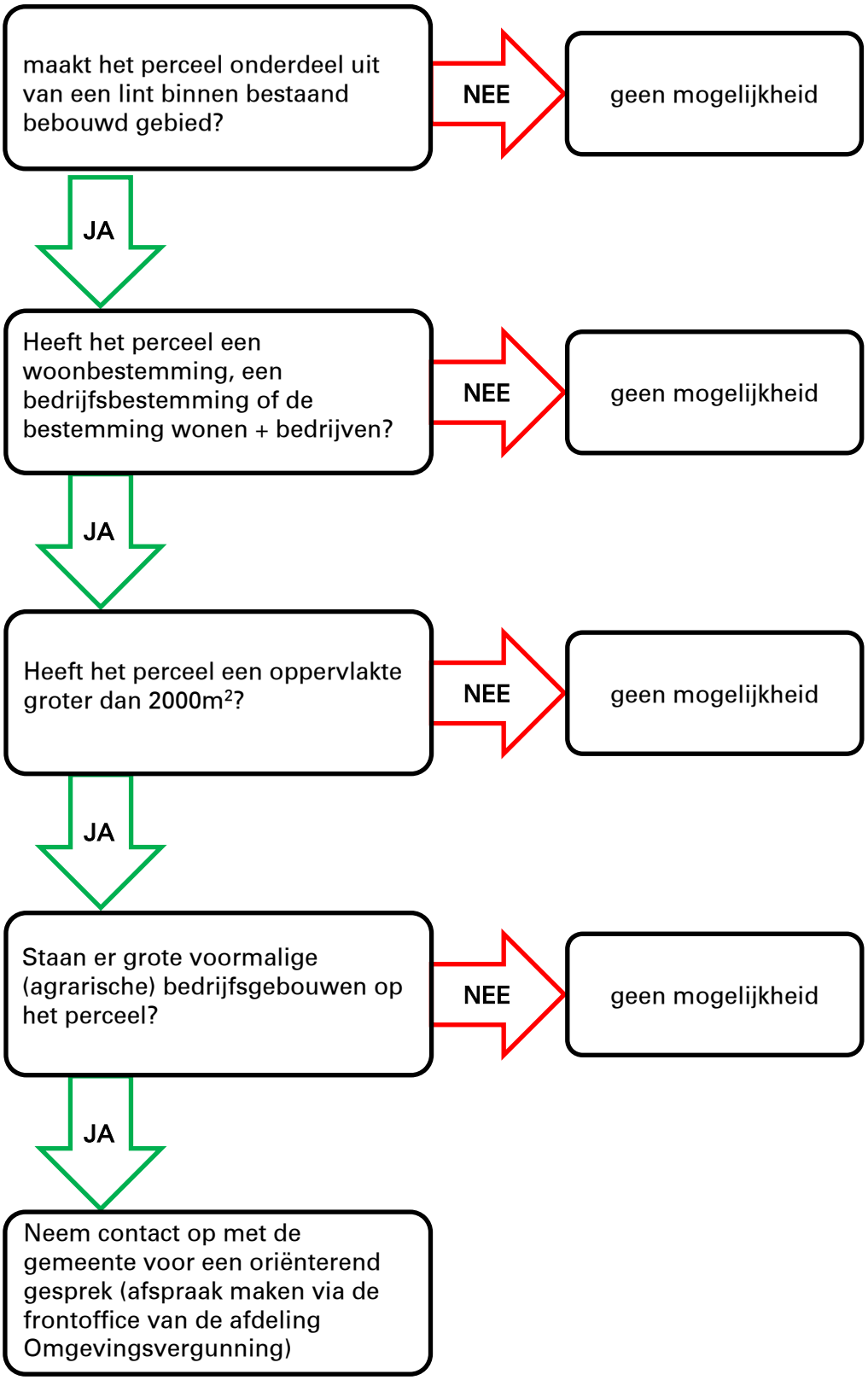
Ieder onderdeel binnen de fases wordt afgerond met een akkoord door de gemeente voordat een volgende fase kan worden opgestart. De initiatiefnemer levert de inhoud, de gemeente toetst.

Naast het opstellen van een bouwplan zijn een inrichtingsplan voor de buitenruimte en het opstellen van een beeldkwaliteitplan verplichte onderdelen. Het beeldkwaliteitplan vormt het formele ruimtelijke toetsingskader waaraan een plan als aanvraag uiteindelijk wordt beoordeeld. Het wordt door de aanvrager opgesteld en door de gemeente getoetst.

Tijdens de uitwerkingsfase stelt de gemeente een exploitatieovereenkomst op waarin de wederzijdse afspraken en verplichtingen worden vastgelegd. Hierin worden onder meer kosten en bijdragen in rekening gebracht voor werkzaamheden door de gemeente en verplichte afdrachten.

Initiatieffase

Stap 1 – Check op kansrijkheid
Om aan de voorkant snel duidelijkheid te kunnen hebben over de situaties die voor de regeling in aanmerking komen is een korte vragenlijst in de vorm van een stroomschema uitgewerkt. Zo kan op basis van een beperkt aantal basisuitgangspunten door de initiatiefnemer zelf, eenvoudig worden vastgesteld of een planidee al dan niet kansrijk is. Het resultaat is een “GO” of een “NO GO” voor verdere uitwerking.



Stap 2 – Schetsontwerp maken en voorleggen aan gemeente
Is een plan kansrijk, dan wil de gemeente graag met de initiatiefnemer in gesprek om gezamenlijk de mogelijkheden te verkennen en afspraken te maken over de te volgen route en de processtappen.
Voor dit gesprek wordt door de initiatiefnemer een eerste schetsmatige verkenning gedaan om te kunnen beoordelen of en welke mogelijkheden er zijn. Het schetsontwerp (SO) geeft inzicht in het initiatief op hoofdlijnen, waarbij een beeld wordt gegeven van de inhoud van het voorstel en hoe dit op de locatie wordt ingepast. Daarbij gaat het zowel om het bouwen, het programma als de erfinrichting.

Uitwerkingsfase

Na overleg met, en akkoord van de gemeente, kan het SO door voor verdere uitwerking.
In de uitwerkingsfase wordt het plan in een aantal stappen uitgewerkt tot een definitief ontwerp (DO) en een inrichtingsplan voor de buitenruimte. Dit laatste is een verplicht onderdeel. Deze twee onderdelen worden tezamen vormgegeven in een beeldkwaliteitplan dat als toetsingskader zal dienen voor de uiteindelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Stap 3 – DO + inrichtingsplan maken en voorleggen aan gemeente
De initiatiefnemer werkt het SO uit in een DO, maakt een inrichtingsplan voor de buitenruimte en legt beiden voor aan de gemeente.

Stap 4 – beeldkwaliteitplan maken en voorleggen aan gemeente
Na akkoord van de gemeente werkt de initiatiefnemer het DO + inrichtingsplan uit in een beeldkwaliteitplan dat aan de gemeente wordt voorgelegd. De gemeente toetst dit beeldkwaliteitplan op inhoud en bruikbaarheid als toetsingsinstrument.

Stap 5 – exploitatieovereenkomst
Voorafgaande aan de ruimtelijke ordening (RO) procedure stelt de gemeente een exploitatieovereenkomst op. Hierin worden de afspraken en wederzijdse verplichtingen over het ontwikkelen en bouwen vastgelegd. Een planschade onderzoek door de initiatiefnemer, een bijdrage in de gemeentelijke kosten en een bijdrage voor bovenwijkse kosten maken onderdeel uit van de overeenkomst.

Procedurefase

Stap 6 – plan uitwerken in aanvraag voor een omgevingsvergunning en deze indienen bij gemeente
Als de uitwerkingsfase is afgerond met een goedgekeurd beeldkwaliteitplan, dan kan het plan verder worden uitgewerkt tot het niveau van een aanvraag omgevingsvergunning om de formele RO-procedure te kunnen starten. De initiatiefnemer levert daarbij de nodige onderzoeken aan.

Stap 7 – RO-procedure en aanvraag omgevingsvergunning
Nadat de exploitatieovereenkomst is ondertekend kan de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend en de formele RO-procedure worden gestart. Afhankelijk van de inhoud van een aanvraag duurt de RO-procedure doorgaans tussen acht weken en een half jaar.

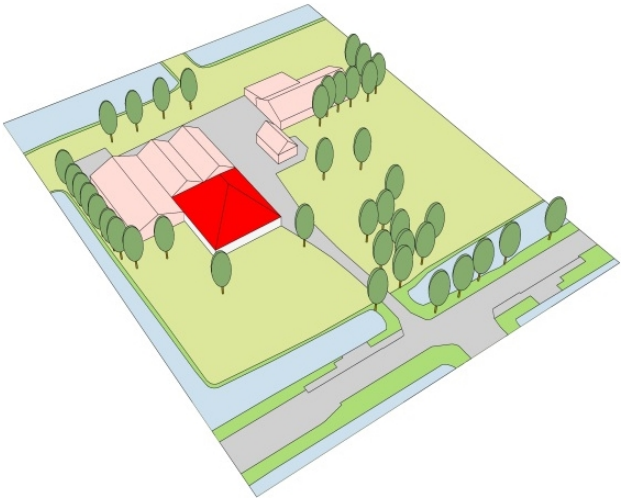
Als de omgevingsvergunning is verleend kan de realisatiefase worden opgestart.

De snelheid waarmee de gehele proces kan worden doorlopen is mede afhankelijk van de inhoud van de vraag, de snelheid die door de aanvrager kan worden gemaakt en de kwaliteit van de stukken.
De gemeente stelt zich hierbij op het standpunt dat ze onder voorwaarden bereid is mee te werken en laat zich op dat punt graag inhoudelijk beargumenteerd overtuigen. De aanvrager wordt nadrukkelijk uitgedaagd om met een goed onderbouwd transformatieplan aan te tonen dat met de voorgestelde ingreep de ruimtelijke kwaliteit op de betreffende locatie gehandhaafd blijft dan wel verbetert.

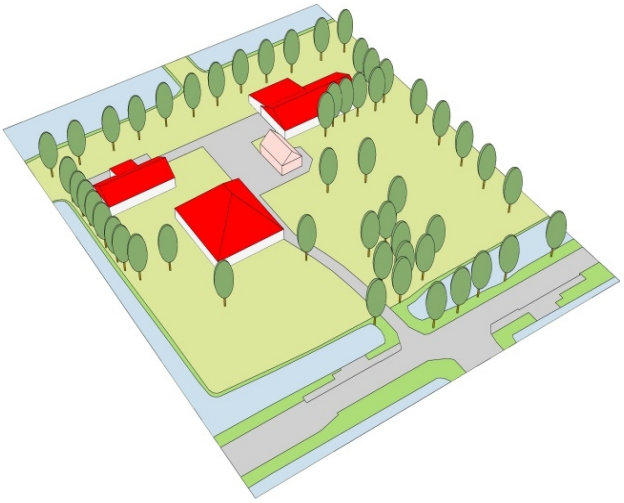
2.3 Voorwaarden erftransformatieregeling

De uitvoeringsregeling voor erftransformatie is gebaseerd op een ‘rood-voor-rood’ principe, en is van toepassing op twee situaties:

1. Transformatie van een bestaand bijgebouw tot wooneenheid of wooneenheden.
2. Sloop van een bestaand bijgebouw of bijgebouwen en nieuwbouw van een woning of wooneenheden.



bestaande situatie, met het (rode) hoofdgebouw en de bijgebouwen



gewenste situatie, waarbij rechts bestaande bijgebouwen zijn omgevormd tot wooneenheid of wooneenheden (situatie 1 – transformatie) en links de bijgebouwen vervangen zijn voor nieuwbouw van een woning of wooneenheden (situatie 2 – sloop en nieuwbouw)

Voorwaarden

Ad 1 – Transformatie

- De regeling is van toepassing op de lintbebouwing binnen bestaand bebouwd gebied in Heerhugowaard (zoals aangegeven op de afbeelding op blz. 12) en niet in de overige woongebieden, het buitengebied, op bedrijventerreinen en in centrumgebieden.
- Het betreft een perceel met een woonbestemming, een bedrijfsbestemming of de bestemming wonen en bedrijf.
- Het perceel is kadastraal aaneengesloten, heeft één eigenaar en een oppervlakte van minimaal 2000m^2.
- Er is een overmaat aan bestaande (grootschalige) bijgebouwen op het perceel die geen reguliere bijgebouwen zijn behorende bij de bestaande woning. Er is sprake van overmaat als de bijgebouwen de in het bestemmingsplan opgenomen maximaal toegestane oppervlakte voor bijgebouwen overschrijden.
- Het totaal aan vernieuwde bebouwing, is in omvang en oppervlakte vergelijkbaar of minder dan in de bestaande situatie.
- De regeling is niet van toepassing op bebouwing die zonder vergunning is gerealiseerd.
- Uitgangspunt is een zorgvuldige inpassing op de locatie, dat geldt zowel voor de bebouwing, het gebruik als de terreininrichting.
- Er is sprake van een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie.
- De karakteristieke hoofdvorm en uitstraling van een bijgebouw dient te worden gehandhaafd of versterkt.
- Hiërarchisch blijft er sprake van een bijgebouw of bijgebouwen, ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Een te transformeren bijgebouw is terughoudend in karakter, detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Een eenvoudige hoofdvorm (agrarisch silhouet) is kenmerkend.
- Het erf heeft een groen karakter en blijft zich als één manifesteren.
- Het erf wordt ontsloten via één (bestaande) inrit.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein en uit het zicht.
- Een transformatie mag geen belemmering opleveren naar de omgeving.
- Een beeldkwaliteitplan en een inrichtingsplan voor de buitenruimte maken verplicht onderdeel uit van de aanvraag.
- Inschakelen van een geregistreerd architect en een landschapsontwerper of -architect is verplicht.

Ad 2 – Sloop en nieuwbouw

- De regeling is van toepassing op de lintbebouwing binnen bestaand bebouwd gebied in Heerhugowaard (zoals aangegeven op de afbeelding op blz. 12) en niet in de overige woongebieden, het buitengebied, op bedrijventerreinen en in centrumgebieden.
- Het betreft een perceel met een woonbestemming, een bedrijfsbestemming of de bestemming wonen en bedrijf.
- Het perceel is kadastraal aaneengesloten, heeft één eigenaar en een oppervlakte van minimaal 2000m2.
- Er is een overmaat aan bestaande (grootschalige) bijgebouwen op het perceel die geen reguliere bijgebouwen zijn behorende bij de bestaande woning. Er is sprake van overmaat als de bijgebouwen de in het bestemmingsplan opgenomen maximaal toegestane oppervlakte voor bijgebouwen overschrijden.
- Het totaal aan nieuwe bebouwing, is in omvang en oppervlakte vergelijkbaar of minder dan in de bestaande situatie.
- De regeling is niet van toepassing op bebouwing die zonder vergunning is gerealiseerd.
- Monumenten, beeldbepalende panden en karakteristieke bebouwingen mogen niet worden gesloopt.
- Uitgangspunt is een zorgvuldige inpassing op de locatie, dat geldt zowel voor het bouwen, het gebruik als de terreininrichting.
- Er is sprake van een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie.
- Nieuwbouw met woonfunctie mag geen belemmering opleveren naar de omgeving.
- Onbebouwde ruimte op het perceel is een kwaliteit die behouden blijft.
- Hiërarchisch blijft er sprake van een bijgebouw of bijgebouwen, ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

- Een nieuw te bouwen ‘bijgebouw’ met een woonfunctie maakt onderdeel uit van een gebouwensemble, heeft een eenvoudige hoofdvorm en is terughoudend in detaillering, kleur en materiaalgebruik.
- Een eenvoudige hoofdvorm (agrarisch silhouet) is kenmerkend.
- Het erf is heeft een groen karakter en blijft zich als één manifesteren.
- Het erf wordt ontsloten via één (bestaande) inrit.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein en uit het zicht.
- Een beeldkwaliteitplan en een inrichtingsplan voor de buitenruimte maken verplicht onderdeel uit van de aanvraag.
- Inschakelen van een geregistreerd architect en een landschapsontwerper of -architect is verplicht.

2.4 Handreiking bij erftransformatie

Een transformatie draagt bij aan behoud en versterking van specifieke kernwaarden. Daarom is een zorgvuldige analyse van de locatie in relatie tot de omgeving een belangrijke eerste stap om tot planvorming te kunnen komen.

Aandachtspunten initiatieffase

1. Breng op basis van analyse de kernkwaliteiten van de betreffende locatie en omgeving in kaart.
2. Maak de analyse op verschillende schaalniveaus en thema’s.
3. Kijk altijd breder dan het afzonderlijke object, beschouw niet alleen de bebouwing maar ook de kwaliteit van de onbebouwde ruimte in relatie tot de omgeving.
4. Benoem karakteristieke elementen (kernkwaliteiten) zoals: bebouwing, bomen, watergangen, siertuinen, erfontsluiting (evt. bruggen of dammen), groen erf, zichtlijnen.
5. Handhaaf of versterk de (oorspronkelijke) hiërarchische opbouw op het perceel.
6. Ga uit van de kenmerkende structuren en elementen of laat deze een inspiratiebron zijn voor een ontwikkeling.
7. Formuleer de opgave/mogelijkheden vanuit de analyse en stel randvoorwaarden op.
8. Wees niet bang om vernieuwend te zijn, als maar respectvol met de bestaande kwaliteiten wordt omgegaan.
9. Ruim storende elementen op.
10. Neem de specifieke identiteit en eigenheid als uitgangspunt voor het plan.