

# Stedenbouwkundig Plan

**ZUIDERLOO  
HEILOO**

december 2012

gewijzigd: februari 2013



ruimtelijke  
denkers

**wissing**

**Timpaan**

De andere ontwikkelaar

**Thuis in Zuiderlooo**



Opdrachtgever:

**Timpaan**

De andere ontwikkelaar

Documentnaam:

456-Stedenbouwkundig plan-20130212-rapportage

Wijzigingsdatum:

27 februari 2013

ruimtelijke  
denkers

**wissing**

# 1 Inleiding

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

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

# 2 De structuur van het plan

## Groenstructuur: te handhaven groen elementen



Behoud van bestaand groen en greppels als drager van stedenbouwkundig plan

## Groenstructuur: toe te voegen groen elementen

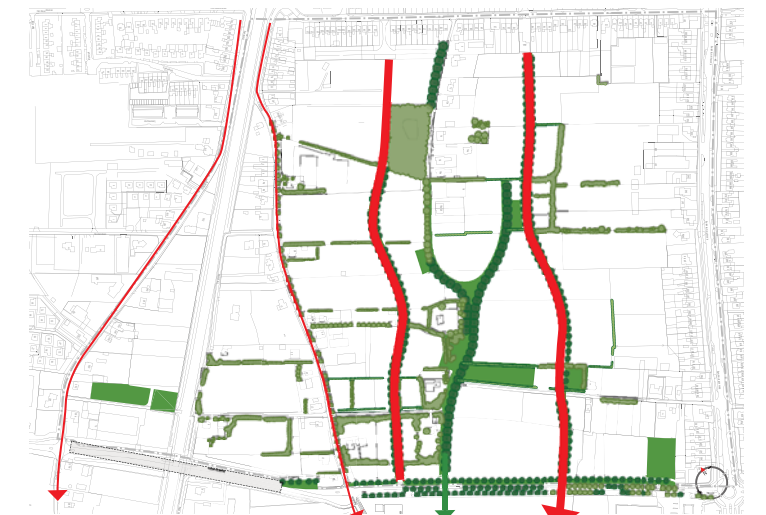


Aanvullingen op bestaand groen en waterhuishouding versterkt bestaande structuur

## Groenstructuur: eindbeeld



## Groenstructuur: met linten



### Stedenbouwkundig plan Zuiderloo

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

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

### Groene lint

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

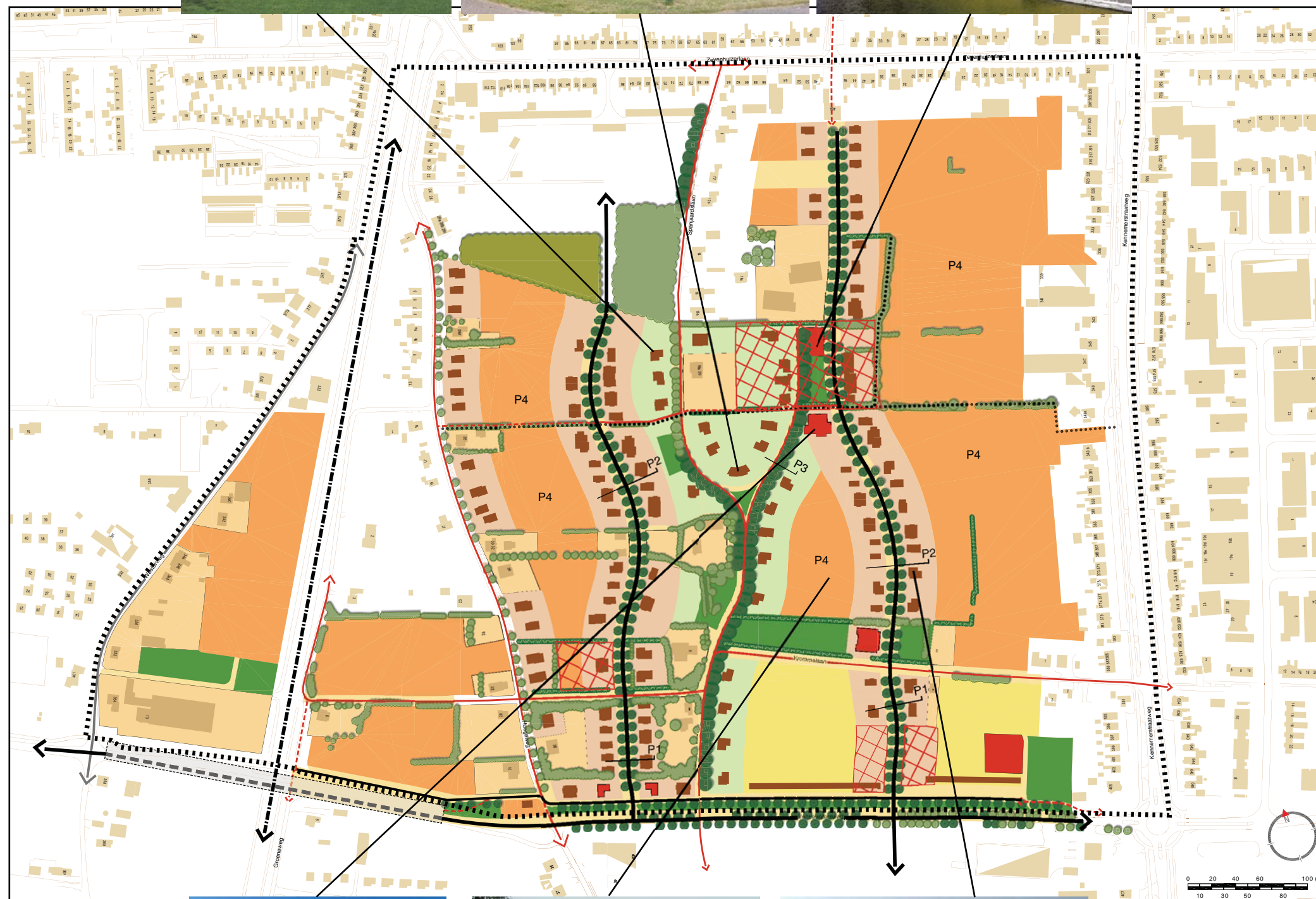
architectuur. Van dit gegeven is dankbaar gebruik gemaakt door dit thema van noord naar zuid door te zetten en de (verlengde) Spanjaardslaan als groen lint vorm te geven, gebruik makend van het hier in ruime mate aanwezige groen. De ontsluiting van het beperkte aantal aan dit lint gelegen vrijstaande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

### Hoofdlinten

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



# Structuurbeeld



## Legenda

- tussen de linten
  - hoofdlinten
  - groene linten
  - specials
  - verbijzondering
  - bebouwing met onderbroken rooilijn
  - bebouwing met doorgaande rooilijn
  - markante bebouwing
  - openbaar groen
  - bomen
  - bestaande bomen / houtwallen
  - bestaande volkstuinten
  - te handhaven kavel
  - bestaande wegen
  - nieuwe wegen
  - tunnelbak Vennewatersweg
  - spoorlijn
  - fietspad
  - fietsstraat (bestemmingsverkeer)
  - voetpad
  - grens bestemmingsplan
  - P4
  - P2
- Aanduiding profielen (zie blz 11)

**Door flexibiliteit inspelen op toekomstige marktvrage**

**Tussen de linten verschillende woningtypologieën mogelijk**

**Handhaven en versterken cultuurhistorische waarden**





# De structuur van het plan

## Tussengebieden

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

## Zuidrand

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

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

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

## Bijzondere plekken

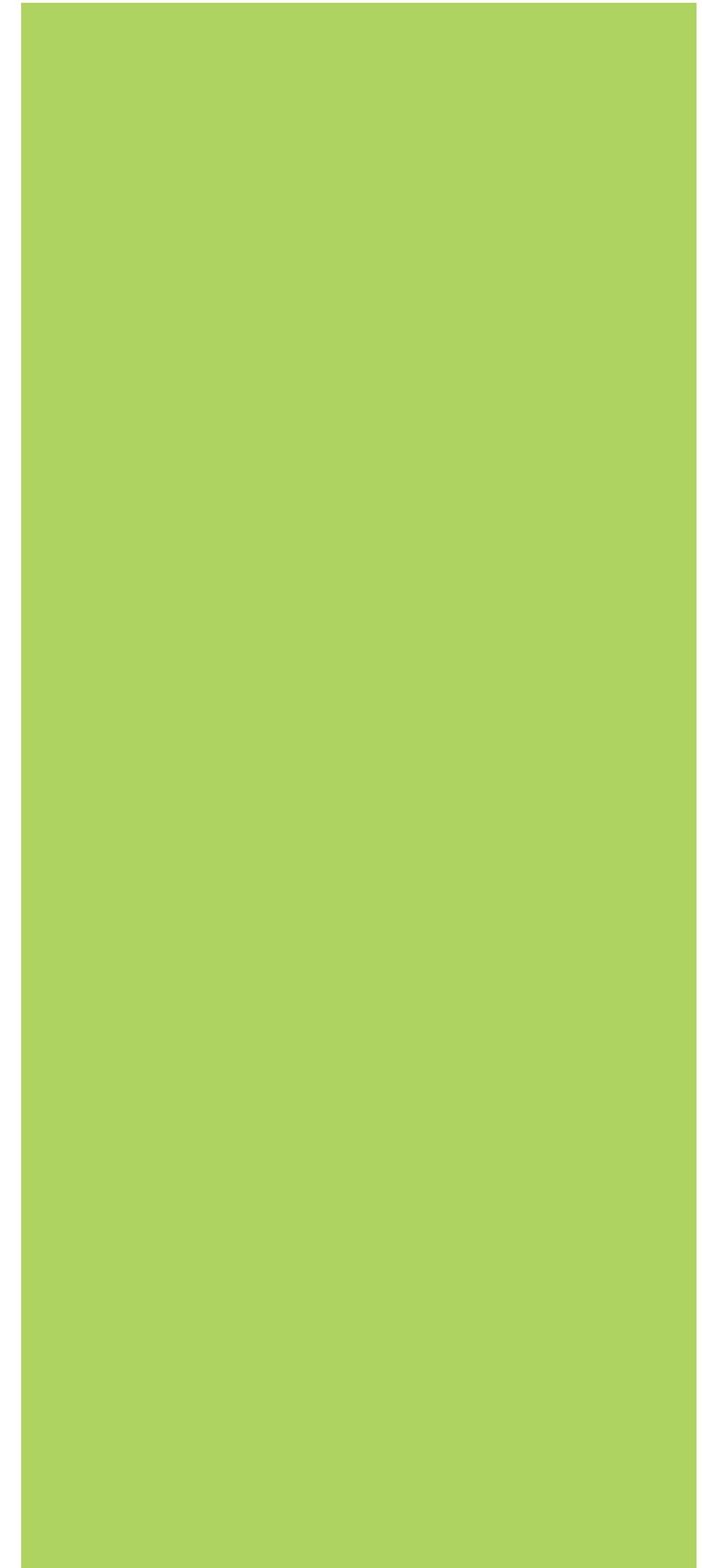
Op de afbeelding van het Structuurbeeld is een aantal bijzondere plekken aangegeven. Aan beide hoofdlinten ligt zo'n bijzondere plek. Bij het westelijke lint betreft dit het bestaande bosperceel, aangevuld met een tweetal speelterreinen, waar ook de mogelijkheid wordt benut om enige relatie met het archeologische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

## Westelijke locaties

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



# 3 Het plan verbeeld





# Plan Impressie







Sfeerbeeld De Linten



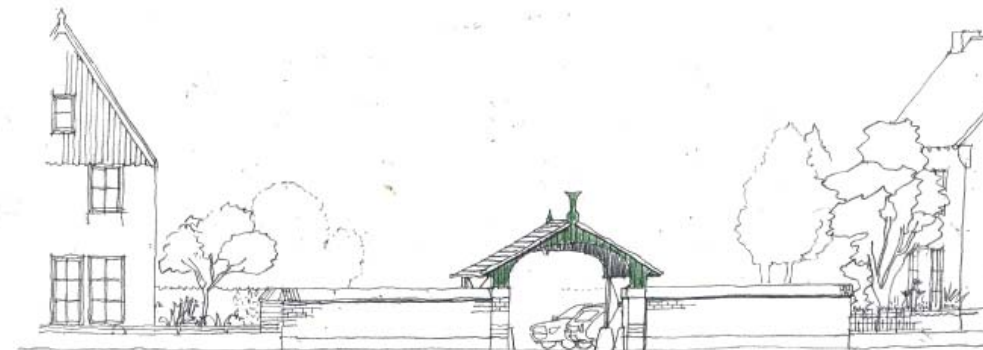
Sfeerbeeld bijzondere plek oostelijk lint



Impressie woonstraatje



Impressie woonstraatje



Entree naar parkeerterreintjes



# 4 Openbare ruimte



**Waterstructuur: Eindbeeld**



- LEGENDA
- Nieuwe greppels
  - Bestaande greppels

**Langzaam verkeer: Eindbeeld**



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

**Autoverkeer: Eindbeeld**



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

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



## Verkeersstructuur

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

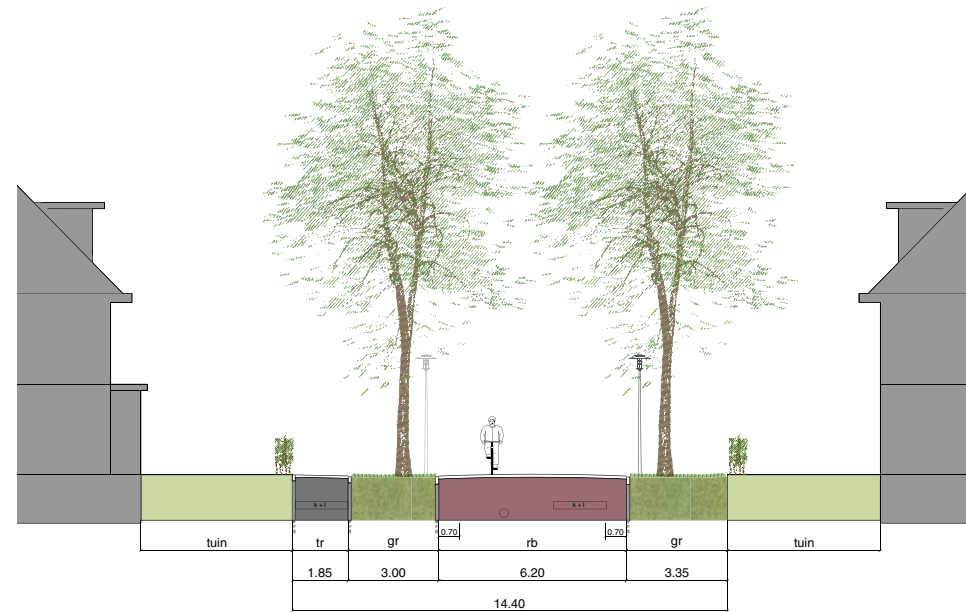
Als scheiding tussen de genoemde ontsluitingslinten is centraal in het plan een stevig groen lint opgenomen, dat behoudens het autoverkeer van aanwonenden specifiek voor langzaam verkeer is bestemd. Dit lint wordt gekoppeld met de Krommelaan, die een gelijke functie krijgt. In combinatie met de omliggende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

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

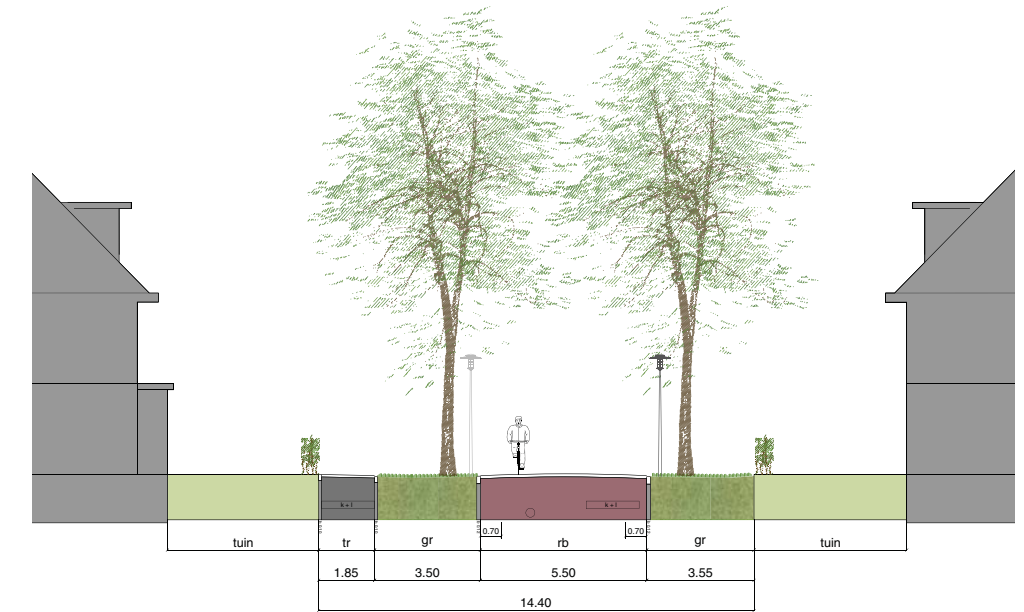
Er wordt ruimtelijk rekening gehouden met een reservering voor een toekomstige verbreding van de Vennewatersweg met een gescheiden middenberm.

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

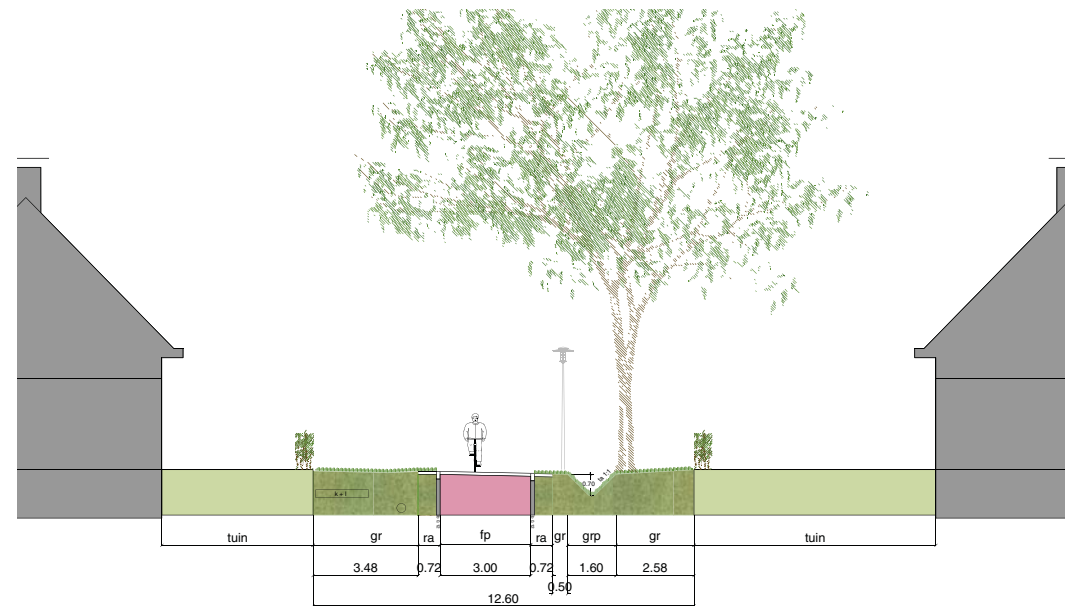
In het licht van het gefaseerd in ontwikkeling komen van heel Zuiderloo zal een eerste uitwerkingsplan tijdelijk worden ontsloten op de Hoogeweg. Wat betreft het parkeren zal voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernorm. Daarbij wordt aangetekend dat langs de linten niet geparkeerd zal worden op het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



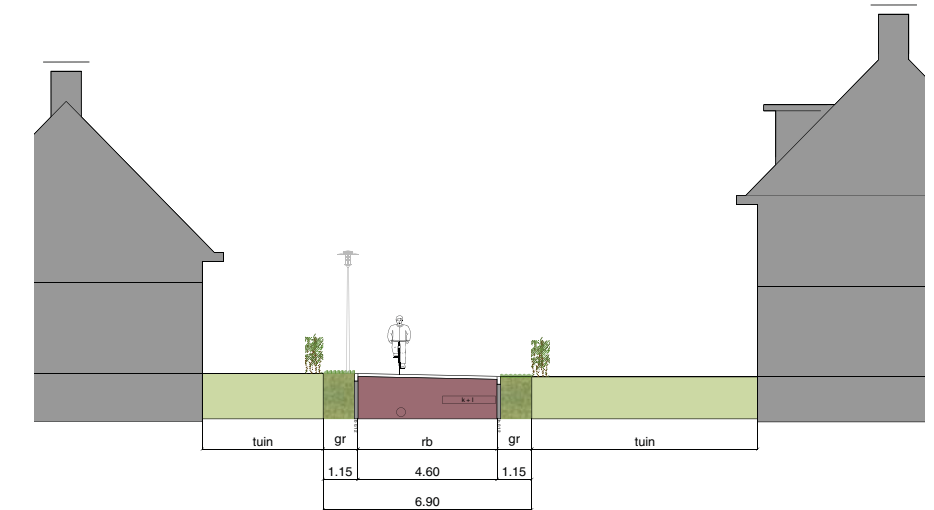
1. Profiel: Hoofdlinten t.h.v. Vennewatersweg



2. Profiel: Hoofdlinten



3. Profiel: Centrale groene fietsstraat met incidenteel een greppel



4. Profiel: Woonstraat





