

# BEELDREGIEPLAN ZUIDERLOO, HEILOO

maart 2013



ruimte voor ideeën

*Thuis in Zuiderloo*

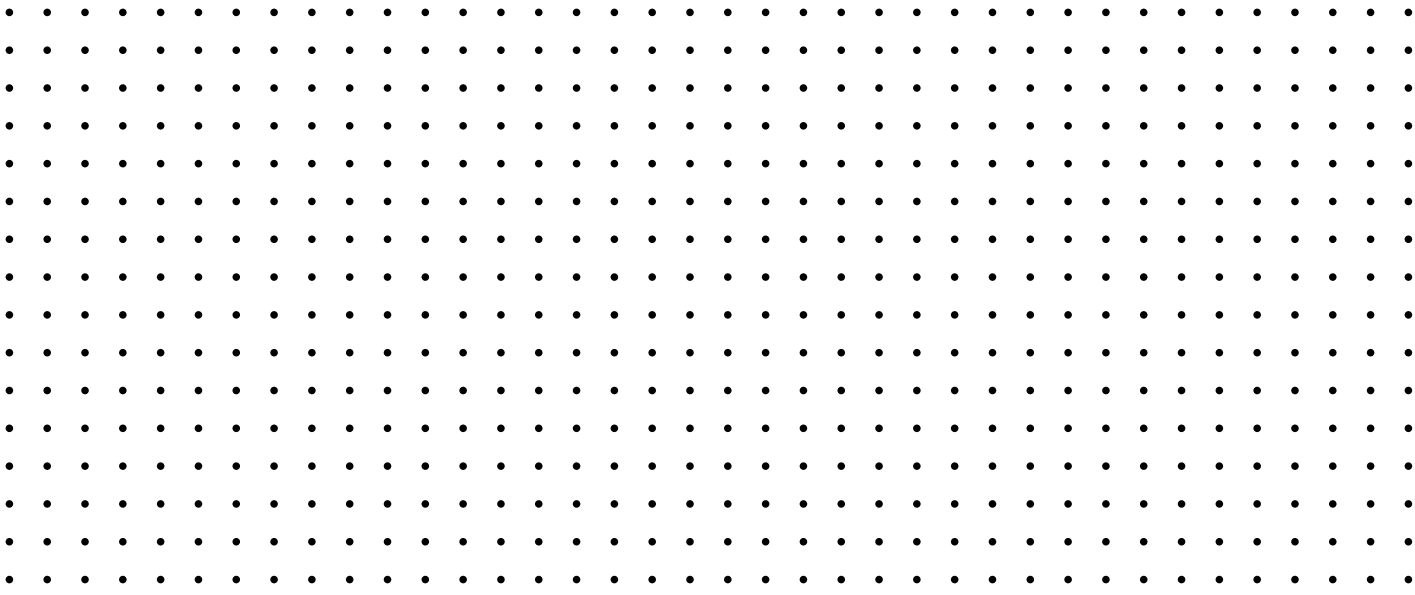
ruimtelijke  
denkers

**wissing**

**Timpaan**

De andere ontwikkelaar





**Opdrachtgever:**

Timpaan

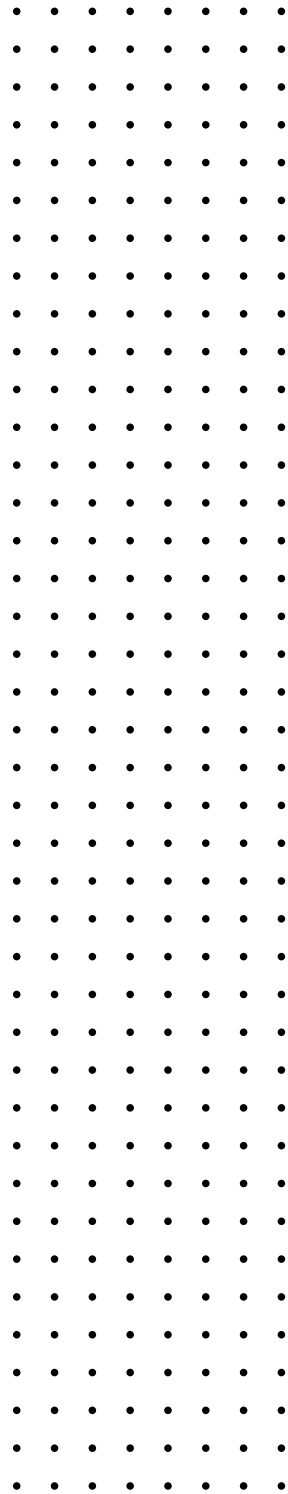
**Documentnaam:**

456-Zuiderloo-hb-20130225-beeldregieplan-v02

**Wijzigingsdatum:**

22 maart 2013

ruimtelijke  
denkers



# Inhoud

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

# 1 Dorps wonen met allure

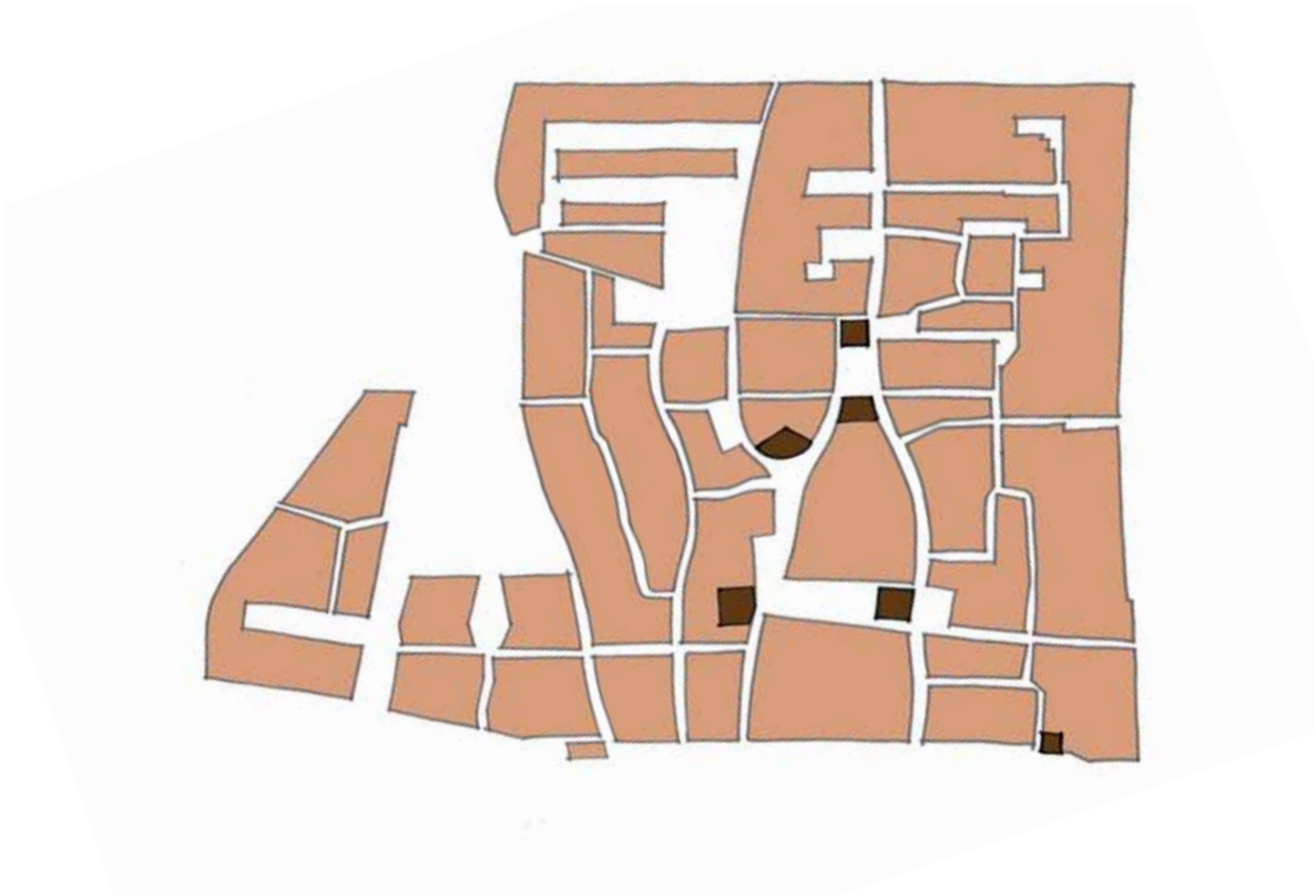
# 1.1 Algemene sfeer

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

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

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





Woonstructuur: woonvelden met een aantal accentueringen

Stedenbouwkundig plan



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

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

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



### Een charmant karakter van architectuur en stedenbouw

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

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

### Een organisch stratenpatroon

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

### Grote nuances in rooilijnen

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

### Eenheid in erfscheidingen

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

### Moderne technologie

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

### Dorpse variatie

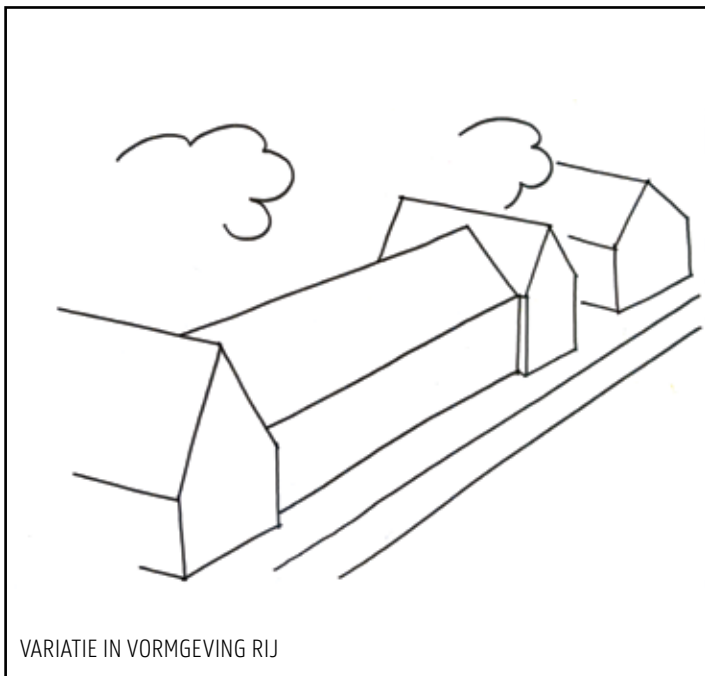
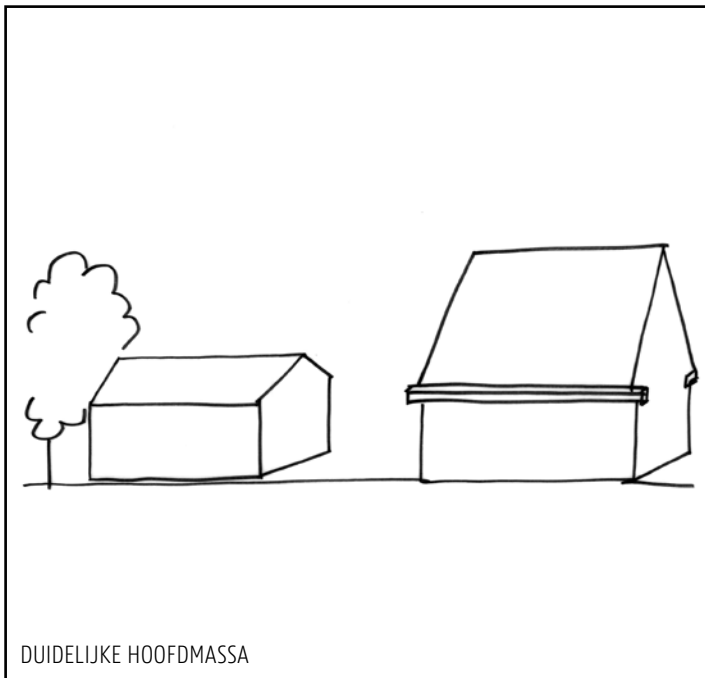
De bouwhoogte, de kapvorm en kaprichting, het handschrift van de architect, de wijze waarop de woning aan de straat ligt zullen variëren. De materialen en kleuren, zowel van de hoofdmassa en dak als van de onderdelen, zullen echter binnen een beperkt palet blijven, juist om bij de dorpse variatie de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



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



# 2 Beeld- kwaliteit op steden- bouwkundig niveau



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

## 2.1 Bebouwing

### Bouwblokken en woningtypologie

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

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

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

### Mogelijke woningtypen:

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



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



### Massa en Volume

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



1e orde accent



2e orde accent



2e orde accent



3e orde accent

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

### **Bouw- en Goothoogte**

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

### **Accenten**

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

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

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

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

## Dakvorm en -richting

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

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

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

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



Geïntegreerde dakkapellen



## Hoeken en koppen

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

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

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

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

## Kopgevels

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

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



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





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

### Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

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

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

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

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

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

### Erkers/veranda's

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



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



## 2.2 Erfindeling

### Rooilijnen

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

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

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

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

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

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

### Voor- en zijerven

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



### Erfafscheidingen

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

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

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

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

### Lage erfafscheidingen

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

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

### Hoge erfafscheidingen

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

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

### Erfafscheiding achterpaden

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

## Parkeren

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

Voor Zuiderloo gelden voor de verschillende financieringscategorieën de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in het vigerende verkeersbeleidsplan. Doel is om een groot deel parkeerplaatsen aan het zicht vanuit de openbare ruimte te onttrekken en er een meer op verblijf gericht gebied te maken. Om de straten 'leefbaar' te maken moet daarom een balans worden gevonden tussen de behoefte aan rust, veiligheid en activiteit in de straten.

In het plangebied worden diverse vormen van parkeervoorzieningen getroffen, waarmee wordt ingespeeld op de specifieke kwaliteit en inrichting van plekken:

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

## Parkeerkoffers

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

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

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

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

## Parkeren op eigen terrein

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

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



Parkeren langs de straat



Binnenterrein



Parkeerpockets tussen de woningen



Op eigen erf



## 2.3 Materialisering, detailering en kleur

### Materiaal- en kleurregie

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

### Harmonie in de gevels

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



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



### Gevel

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

### Daken

- De dakbedekking van hellende dakvlakken bestaat voornamelijk uit gebakken pannen afgewisseld met rieten kappen. De kleuren van de pannen zijn oranje-rood en antraciet, waarbij in harmonie met de kleurkeuze van de baksteen per zone (ruimtelijke eenheden), ook een dominante dakkleur wordt gekozen. Daarbinnen kan ter markering van bijzondere woningtypen en/of stedenbouwkundige situaties op beperkte wijze met de andere kleur pan worden gevarieerd. De integratie van zonneboilers en/of fotovoltaïsche (PV) cellen voor eventuele alternatieve energieopwekking wordt gewaardeerd.
- ▶ Keramische pannen, roodoranje of antraciet kleurig
  - ▶ Geen hoogglans toepassen;
  - ▶ Rieten afdekking;
  - ▶ Eventueel dakbedekking met leien bij accentbebouwing;
  - ▶ Dakkapellen passend bij toegepaste architectuurstijl.

# 3 Linten

# Deelgebieden

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

- ▶ Linten
- ▶ Tussen de linten
- ▶ Vennewatersweg

**Hierna zal per deelgebied de beeldkwaliteit worden aangegeven.**

## 3.1 Algemene gebiedskarakteristiek Linten

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

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

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



pittoresk en dorps



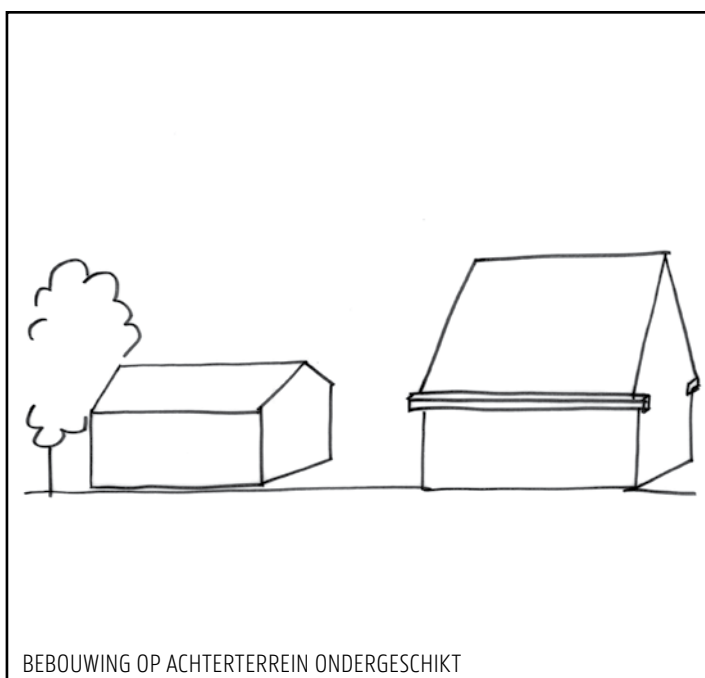
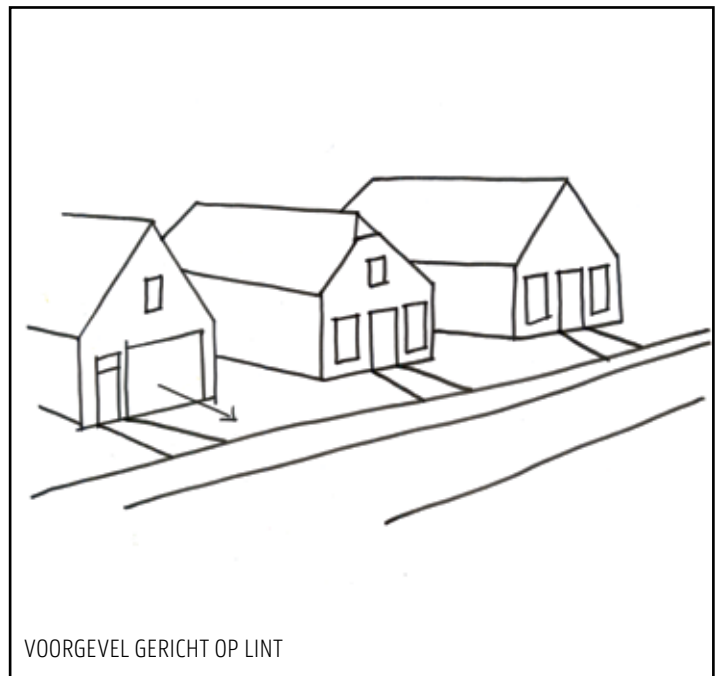
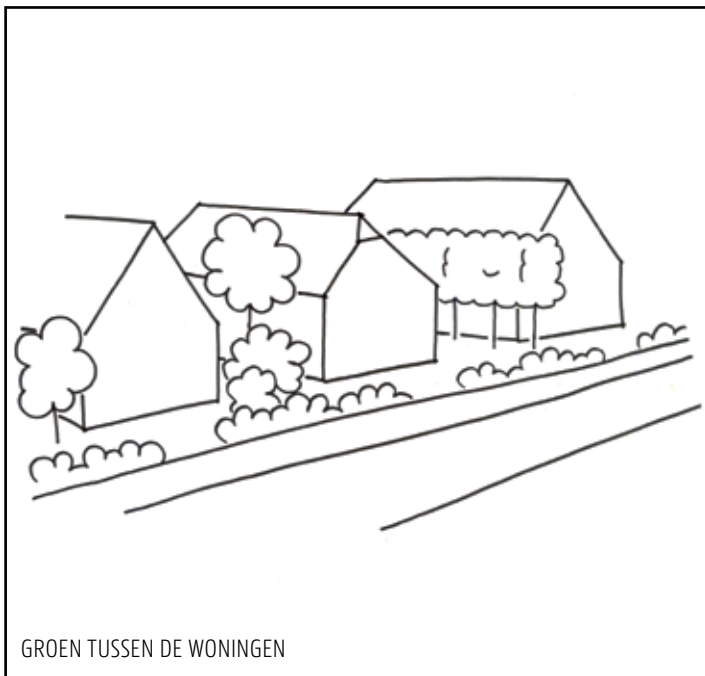
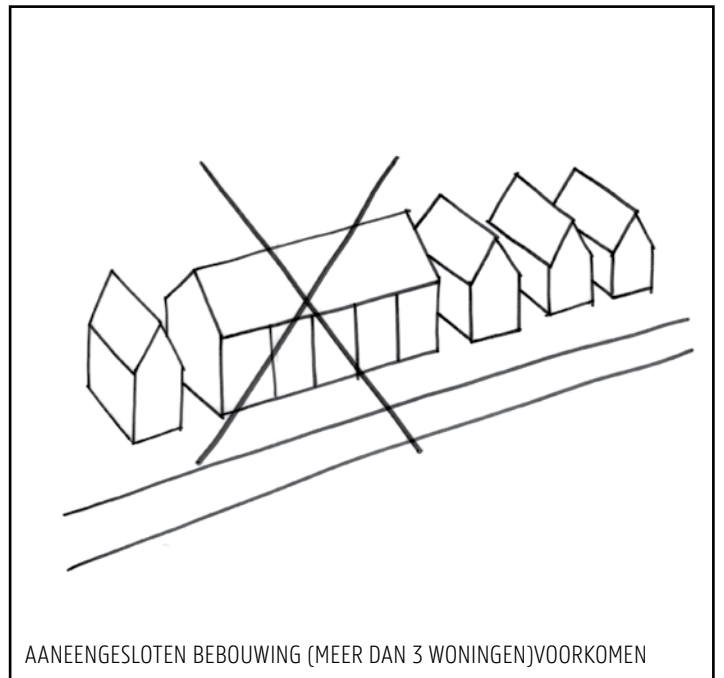
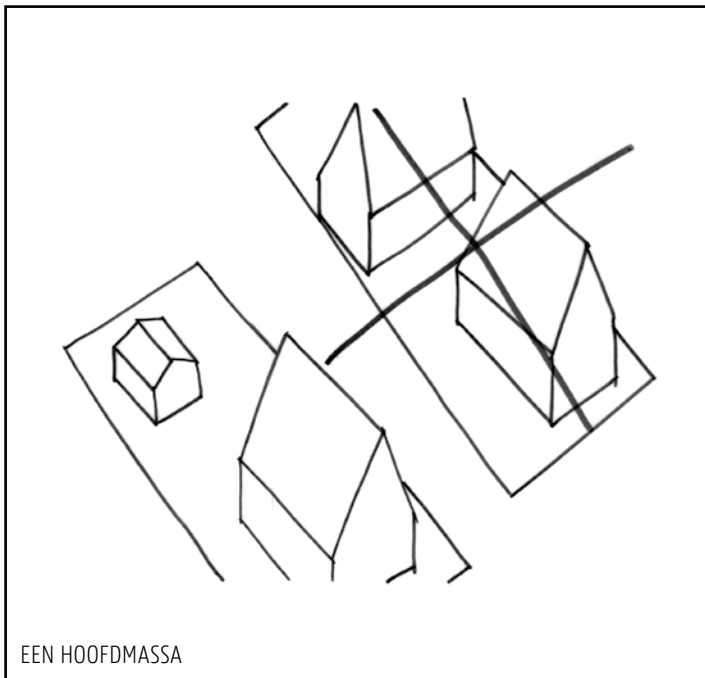
groen karakter



gebogen linten



brede bermen



## 3.2 Bebouwing Linten

### Massa en Volume

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

### Woningtypen

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

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

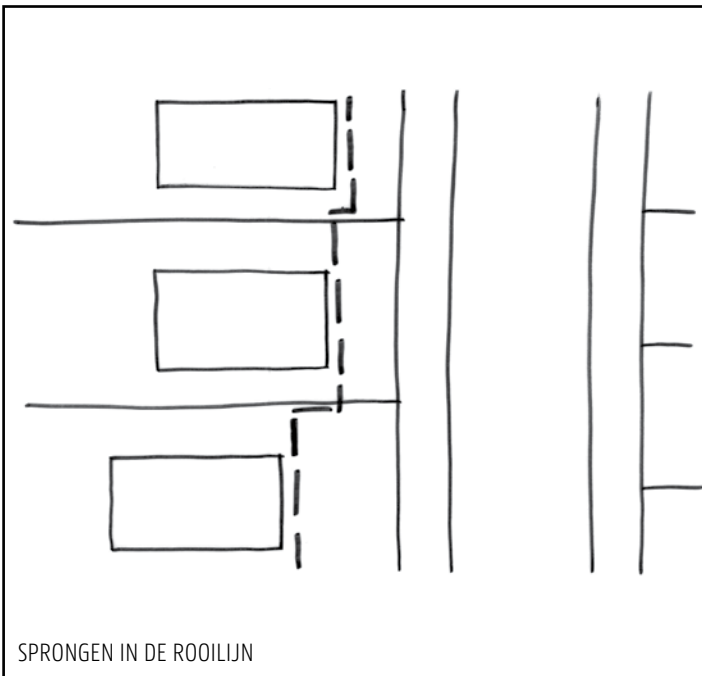
### Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

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



Groene lint





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



## 3.3 Erfindeling Linten

### Rooilijn

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

### Voor- en zijerven

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

### Erfscheidingsen

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

## 3.4 Materialisering, detaillering en kleur Linten

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



# 4 Tussen de Linten



# 4.1 Algemene gebiedskarakteristiek Tussen de Linten

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

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

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

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





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



## 4.2 Bebouwing Tussen de Linten

### Massa en Volume

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

### Mogelijke woningtypen:

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

### Bouw- en Goothoogte

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

### Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

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

## 4.3 Erfindeling Tussen de Linten

### Rooilijn

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

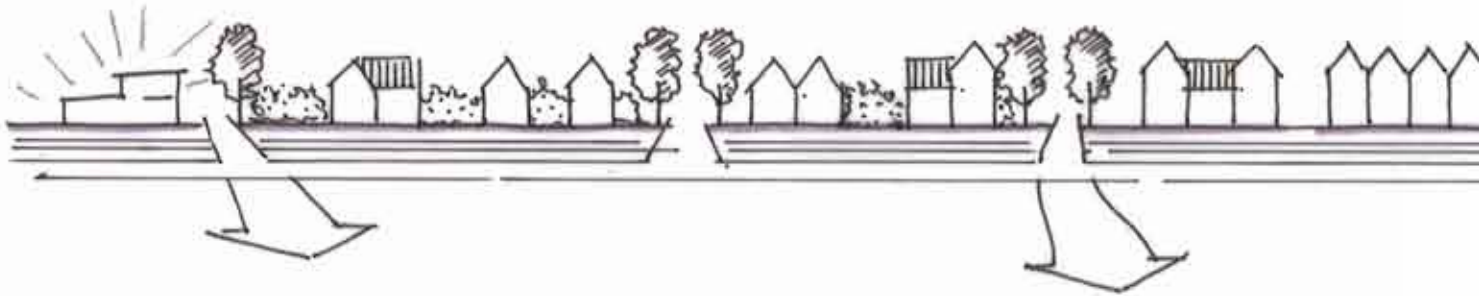
### Erfscheidingen

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

## 4.4 Materialisering, detaillering en kleur Tussen de Linten

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

# 5 Venne- watersweg



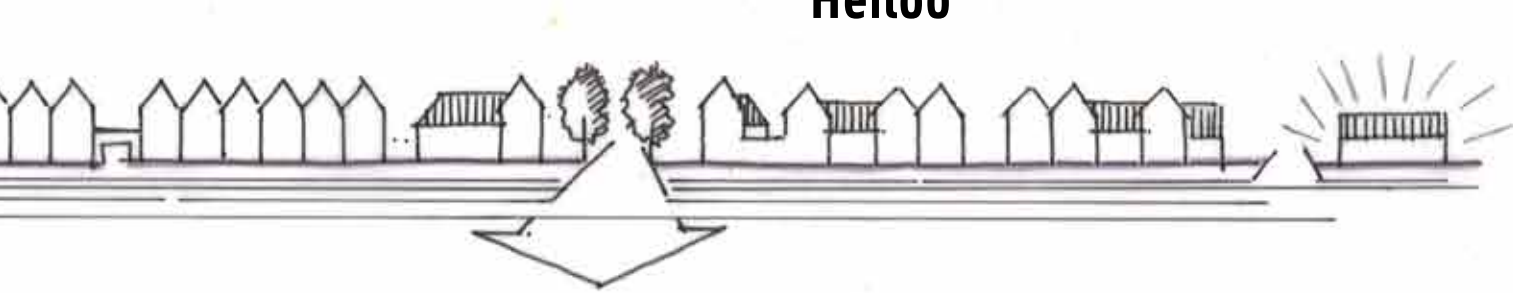
# 5.1 Algemene gebieds- karakteristiek Venne- watersweg

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

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

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

## “De nieuwe dorpsrand van Heiloo”



# 5.2 Bebouwing Vennewatersweg

## Massa en Volume

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

## Woningtypen

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

## Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

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



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



## 5.3 Erfindeling Vennewatersweg

### Rooilijn

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

### Voor- en zijerven

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

### Erfscheidingen

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

## 5.4 Materialisering, detaillering en kleur Vennewatersweg

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

