Ruimtelijk Kwaliteits Kader

Zandhoven

la4sale

Ruimtelijk Kwaliteitskader

Zandzoom

Ontwerpprincipes voor de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt in het Binnenduinse landschap van Heiloo

la4sale
8 april 2019

Inhoud

Leeswijzer *blz 5*

Locatie *blz 7*
- *Landschap*
- *Strandwal en strandvlakte*

De strandwal structuurdragers *blz 18*
- *Linten*
- *Velden*
- *Bijzondere korrels*

Linten ruimtelijke componenten *blz 22*
- *Huizen in hun tuin*
- *Schuren op hun erf*
- *Bomen in de voortuin*
- *Parkeren achter*
- *Hagen*
- *Tussenliggende weide*
- *Voorliggende weide*
- *Moestuintje*
- *De doorkijk*
- *De ventweg*

Velden ruimtelijke componenten *blz 52*
- *Velden*
- *Lange zichtlijnen*
- *Bosjes*
- *Dwarslanen*
- *Houtwallen*
- *Schuren en kassen*
- *Tractorpaden*

Bijzondere korrels ruimtelijke componenten *blz 70*
- *Buurtschapjes*
- *Grote groene korrel*

De Strandvlakte ruimtelijke componenten *blz 78*
- *Flanken*
- *Vergezichten*
- *Erven*
- *Wegdijkjes*
- *Waterlopen*

Ontwerpingrediënten *blz 88*
- *Linten*
- *Dwarslanen*
- *Velden*
- *Buurtschapjes*
- *Buitens*
- *Erven*

Toetsing, kaderkaart en criteria *blz 124*
- *Kaderzones*
- *Te behouden groen en water*
- *Criteria uit de Kadernota SBKV*
- *Criteria landschap*
- *Criteria linten (nieuw en oud)*
- *Criteria velden en dwarslanen*
- *Criteria bijzondere korrels*

Colofon *blz 143*

Leeswijzer

Dit document geeft de ruimtelijke kwaliteitskaders voor de stedenbouwkundige invulling en uitwerking van de architectuur en openbare ruimte voor de ontwikkeling van 'Zandzoom'. Een ontwikkeling van circa 1265 woningen op de strandwal van Heiloo.

Het eerste deel van dit document is inleidend en dient ter inspiratie, het geeft achtergrondinformatie over de locatie en benoemt en verbeeldt de ruimtelijke componenten waarmee het huidig woonlandschap is opgebouwd.
Het tweede deel, Ontwerpingrediënten, vormt de 'gereedschapskist' waarmee de ontwerpen gemaakt kunnen worden. Hier worden in beeld en tekst en middels principeplannen en referenties de handvatten, kaders en richtlijnen gegeven voor uitwerking van verkaveling, architectuur en buitenruimte.
Die kaders zijn niet voor de hele Zandzoom hetzelfde. Het is de bedoeling om de rijkdom aan verschillen te behouden door niet overal hetzelfde te doen, maar juist door te bouwen in de structuur van het landschap en haar ontstaansgeschiedenis. Op de flank anders dan op de rug, Westelijk anders dan Oostelijk, in het lint anders dan in het veld.
De *Kaderkaart* op het eind van dit document geeft aan waar precies welke kaders gelden. Dit gebeurt door kleurzones die verwijzen naar de verschillende 'sets' van kaders uit het tweede deel, bijvoorbeeld Lint, Veld, Erf of Buiten. In de Kaderkaart worden ook de belangrijke ontsluitingslijnen getraceerd en enkele te behouden open ruimtes met zichtlijnen. Die lijnen liggen niet muurvast, evenmin als de grenzen tussen de kleurvlakken. Hun positie is echter belangrijk omdat dit met name de aansluiting en de verbanden tussen de afzonderlijke ontwikkelingen en de omgeving smeedt. Tevens worden waardevolle groen- en waterstructuren op deze manier gespaard en in de planvorming opgenomen.
De Kaderkaart heeft dus enige rek en flexibiliteit, stevig genoeg om over een langere periode ingevuld te worden en daarbij de samenhang van de hele Zandzoom te garanderen, elastisch genoeg om tijdens de verschillende uitwerkingen in te kunnen spelen op stedenbouwkundige inpasbaarheid, eigendomsverhoudingen en voortschrijdend (markt)inzicht.

Als laatste zijn voor de overzichtelijkheid en werkbaarheid uit de tekst en het beeld van het gehele document *kadercriteria* gefilterd die op het eind zijn samengevat. Kaderkaart en criteria vormen samen de kern van het RKK.Voor de continuïteit zijn ook uit de vastgestelde Kadernota (2017) en Stedenbouwkundige Visie (2016) criteria gefilterd die nog steeds gelden; deze zijn als introductie opgenomen.
De criteria zijn met een zorgvuldige woordkeuze bij voorkeur meer *relatief* dan *absoluut* geformuleerd, net als in de welstandsnota. Dit meer op begrip sturen dan op getal geeft meer ontwikkelruimte en garandeert meer ruimtelijke kwaliteit. Het geeft mogelijk soms ook meer discussie. Met en een deskundig *Kwaliteitsteam* dat de planvorming begeleidt moet die in goede banen geleid worden. Juist door deze in het proces ingebouwde interactie ontstaat de mogelijkheid om op punten onderbouwd af te wijken; mits overtuigend wordt aangetoond dat wellicht niet aan 'de letter van het kader' maar wel degelijk aan 'de geest van het kader' wordt voldaan. Dit iteratief proces is een weloverwogen keuze die invulling geeft aan de toekomstige manier van werken zoals bedoeld in de nieuwe Omgevingsvisie.

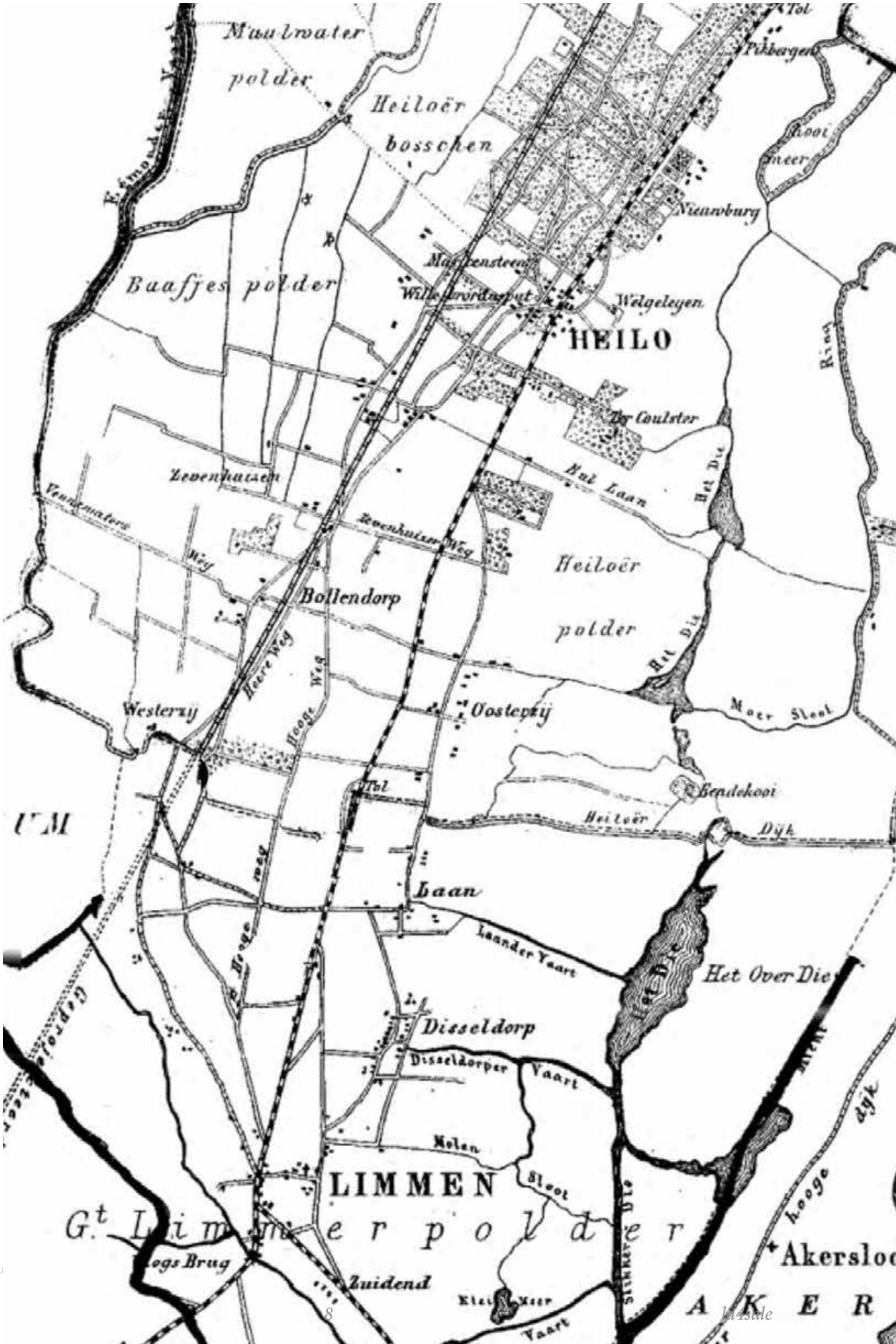
De Semper Augustus
Deze tulp uit 1635 speelde een hoofdrol in de 17e-eeuwse tulpengekte. De bol werd op het hoogtepunt van de tulpengekte verkocht voor 6000 gulden, een bedrag dat in die tijd ook werd betaald voor een Amsterdams grachtenpand! De Semper Augustus werd daarmee de duurste tulpenbol ooit. In februari 1637 stortte de markt plotseling in en brak chaos uit in de wereld van de tulpenhandel. De Semper Augustus was van het ene op het andere moment niets meer waard Na verloop van tijd kwam men er achter dat de bijzondere tekening van de Semper Augustus was veroorzaakt door een virus. De door ziekte verzwakte tulp bleek dan ook geen lang leven beschoren en verdween al snel van de markt.

Locatie

het landschap

- De strandwal
- De strandvlakte
- De flanken

Locatie



Historische ka

1:4.500

Het landschap

Bepalend in de ontstaansgeschiedenis van dit gebied is de opeenvolging van drie noord-zuid georiënteerde strandwallen, die in de loop van de tijd ieder een eigen verschijningsvorm hebben gekregen. Deze ruimtelijke opbouw van het gebied is al van oudsher sterk structurerend. Nederzettingen zijn ontwikkeld op de verschillende strandwallen. Het wonen op de hogere gronden betekende niet alleen veiligheid voor haar bewoners, maar dit bood ook mogelijkheden voor landbouw. De strandvlakten tussen de strandwallen waren niet aantrekkelijk om te wonen, het was er vochtig en nat, zeker in de winter en bomen groeiden er niet goed. Midden in de strandvlakten zijn mooie kronkelige waterlopen (veenriviertjes) zichtbaar; de strandvlakten werden zo vooral gebruikt om te vissen, de binnenvisserij floreerde een tijdlang.
Door de vorm van de strandwal ontstonden door de eeuwen heen langgerekte dorpen. Er is een parallelle noord-zuid gerichte wegenstructuur ontstaan. Zuidend, Oesdom (nu Kapel), Kaandorp, Limmen, Disseldorp, Laan, Westerzij, Oosterzij, Bollendorp, Zevenhuizen en Heiloo waren allen onderdeel van het noord-zuid lopende wegenstelsel op de binnenduinvoet en op de strandwallen. Door deze bereikbaarheid over land en de ligging ten opzichte van de handelsroutes te water, zijn de buurtschappen Laan, Disseldorp en Zuideinde handelsplaatsjes geweest. Via de Zanddijk bijvoorbeeld werd Egmondse vis naar Limmen en vandaar door Limmer schippers naar Utrecht en andere steden gebracht.
Het gebied Zandzoom ligt op de middelste strandwal met aan weerszijden het open landschap van de strandvlakten.
De strandwal is ten zuiden van Heiloo nog duidelijk herkenbaar en vormt vanuit het veld gezien door bebouwing en hoogopgaande begroeiing een gesloten 'skyline'. Op de strandwal heeft generaties lang akkerbouw en tuinbouw plaats gehad en in de 20e eeuw vooral bollenteelt. De stolpboerderijen lagen allemaal hoog en droog op de rand van de strandwal en beschikten over nattere weidegronden in de strandvlaktes. De locatie van de boerderijen markeert de grens tussen de strandwal en strandvlakte. Zo zijn ten westen van de Westerweg en ten oosten van de Oosterzijweg twee 'flanken' ontstaan die de overgang vormen van strandwal naar strandvlakte.
De strandwal kent een kleinschalig verkavelingsbeeld. De kavelscheiding bestaat op de strandwal niet uit sloten maar uit hagen, houtwallen of boomsingels. Op de strandwal is in het verleden veel zand afgegraven, waardoor de oude gebouwen en oude wegen nu hoger liggen dan de akkers. De strandvlakten aan weerszijden van de middelste strandwal hebben grillige kavellijnen met brede waterlopen.
De meeste bebouwing staat op de strandwallen en samen met de beplanting zijn op de strandwallen verdichte zones ontstaan. Hiertussen vormen de strandvlakten langgerekte zones van open landschap met vergezichten. Het contrast tussen de open strandvlakten en het meer besloten karakter van de strandwal met de flanken als overgang ertussen is kenmerkend voor het gebied.

Locatie

1905

vlakte
flank
wal
flank
vlakte

Johannes Douw | Ordinaris Landtmeter | des Landts van Rhynlandt Schaal [ca.. 1:30.000]. [Amsterdam : Isaak Tirion, 1745]. - 1 kaart in 16 bladen,

Locatie

Strandvlakte

Strandwal

Locatie Strandvlakte flank

Strandwal

M4sale

De strandwal

structuurdragers

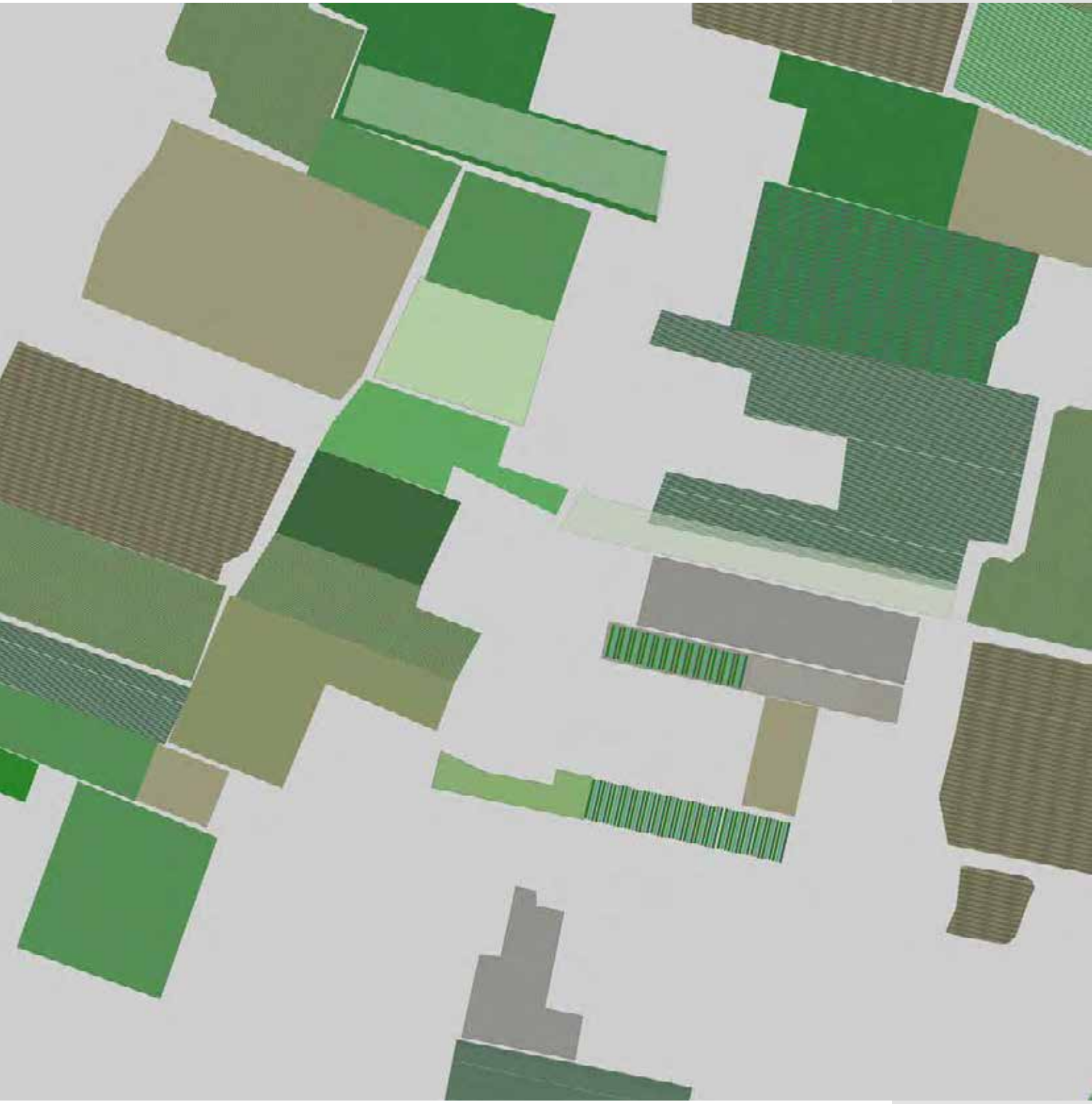
- Linten
- Velden
- Bijzondere korrels

Strandwal

Linten

Gevarieerde reeks aaneengesloten kavels van verschillende grootte en vorm

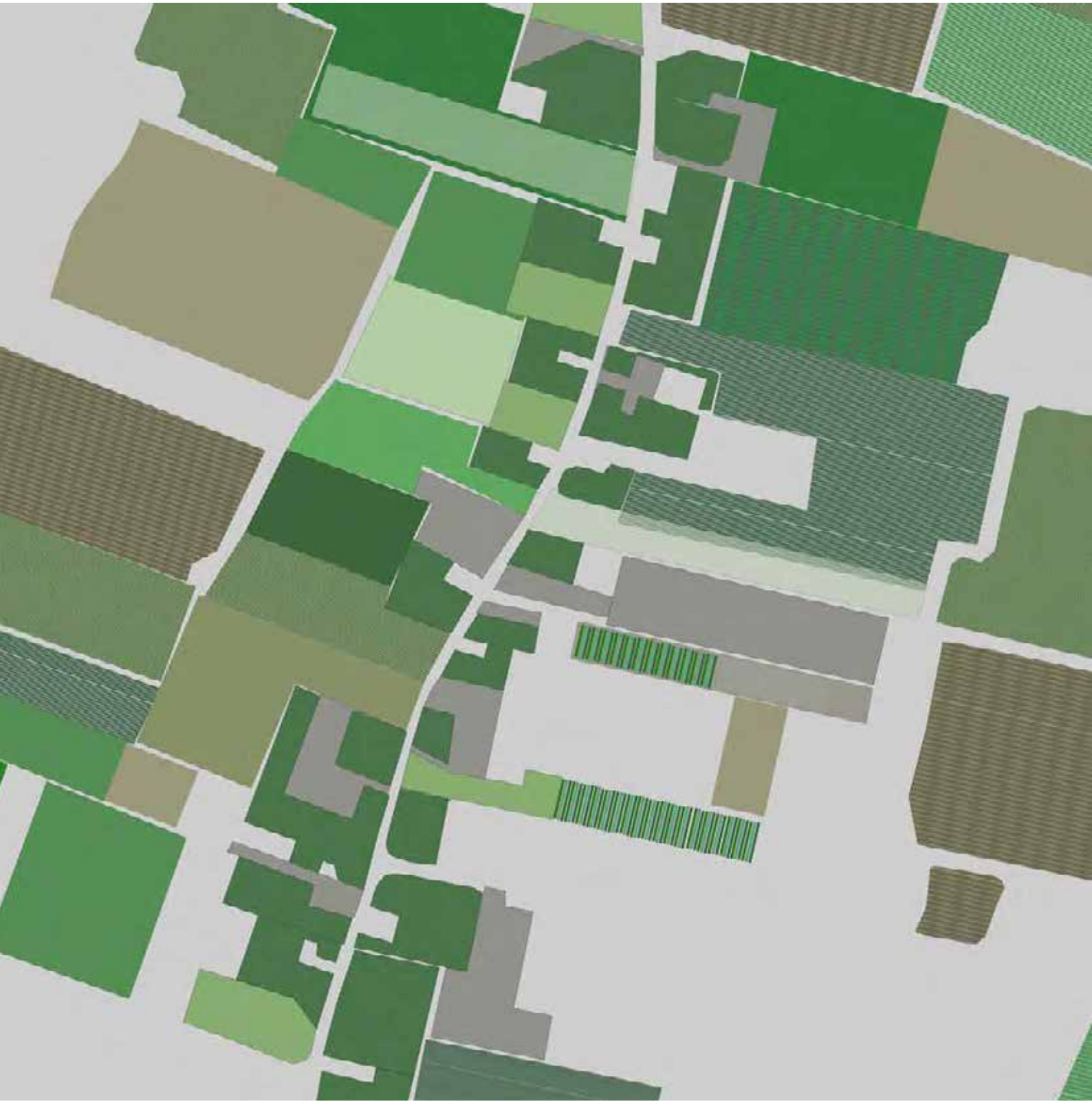
Velden



Een patchwork van verschillende vlakken bestaande uit akkers en weides van verschillende vorm en invulling

Strandwal

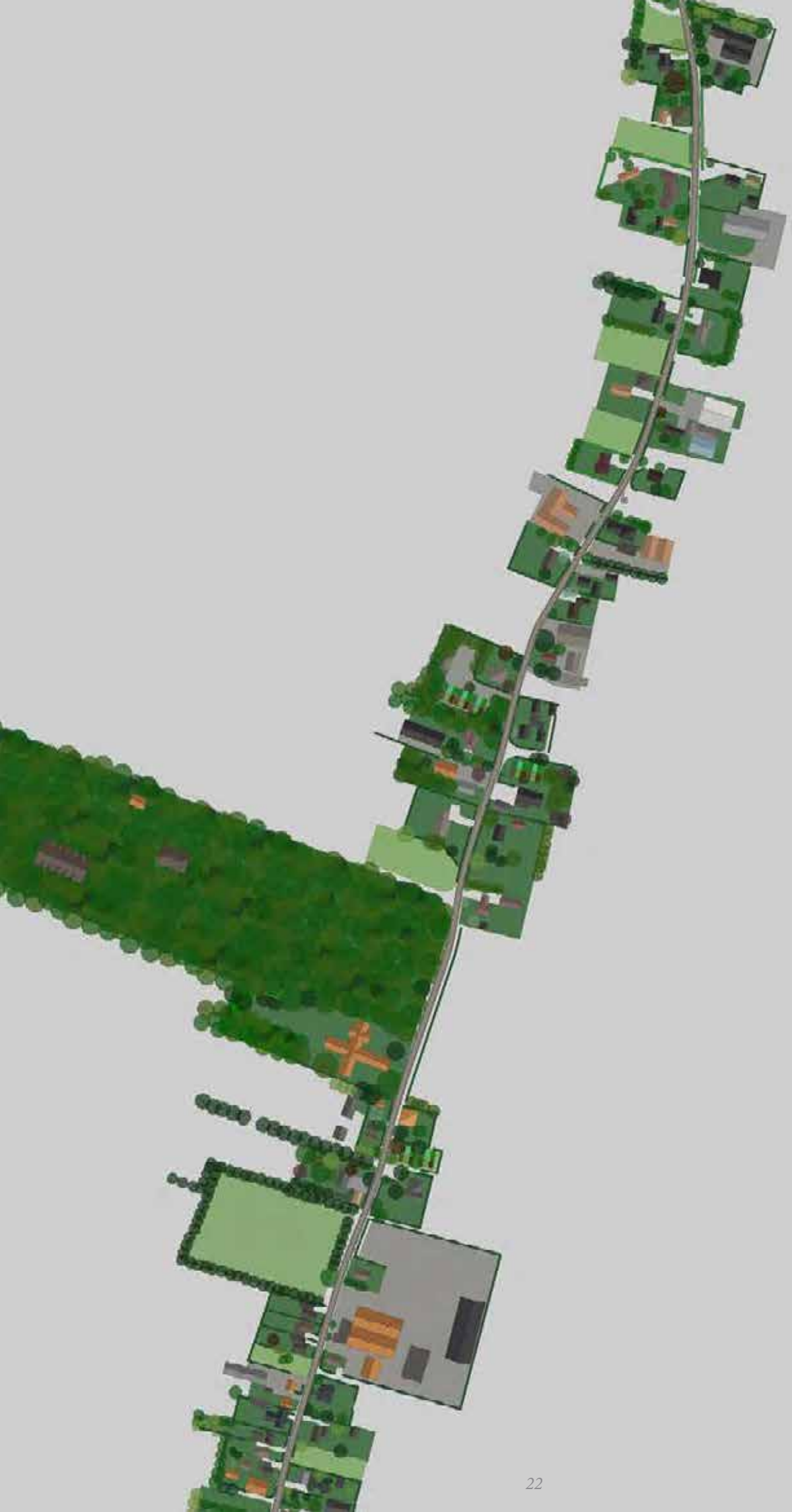
Linten en velden kavels



Duidelijk onderscheid tussen linten en velden in structuur en vorm van de kavels

Linten en velden bebouwing

Duidelijk onderscheid tussen linten en velden in type en maat van de korrel en de dichtheid



Linten
ruimtelijke componenten

- Huizen in hun tuin
- Schuren op hun erf
- Bomen in de voortuin
- Parkeren achter
- Hagen
- Tussenliggende weide
- Voorliggende weide
- Moestuintje
- De doorkijk
- De ventweg

Linten

5 Linten

Langs de linten ligt een variatie aan bebouwing en groen. De kracht van het lint is juist die variatie.
Huizen met bloemige tuinen, schuren op verharde erven, open weides, donkere bosjes en bijzondere gebouwen in een grote groene voet. Dit alles omzoomd met hoge en lage hagen en grote bomen.
Het lint biedt thans naast woonhuizen en bedrijfsgebouwen een variatie aan voorzieningen aan.
De linten hebben (oorspronkelijk) een smal en informeel profiel, waar weggebruikers de ruimte delen. Zonder stoepen of toegewezen stroken mengen voetgangers, fietsers en auto's op een ontspannen manier. Hoe minder nadrukkelijk ingericht hoe sterker dit effect en hoe fraaier de 'Lintse uitstraling'. De Groeneweg en de zuidelijke Hoogeweg zijn met hun ongekleurde en onbeschilderde asfalt wat dat betreft voorbeelden. 'Duurzame veiligheid' ontstaat hier vooral door de overduidelijke 'Shared space' inrichting.
Eventuele bermen zijn landelijk en groen.

Kennemerstraatweg/Rijksweg

Hoogeweg

Groeneweg

Oosterzijweg

Westerweg

In de Zandzoom liggen 5 wegen die onderdeel uitmaken van de noord-zuid gelegen parallelle wegenstructuur van de middelste strandwal. Deze 5 wegen vormen linten met huizen in tuinen, paardenweiden, kassen, moestuinen, boerderijen, schuren, houtwallen, bosjes en open landjes met doorzicht op de strandvlakte. De linten zijn de ruimtelijke dragers van het gebied.
De Kennemerstraatweg / RijkswegN203 (vroeger Middelweg) die loopt van Limmen naar Alkmaar vormt de belangrijkste drager van de middelste strandwal. Hierlangs liggen en lagen een aantal markante landgoederen de meeste rond Heiloo. Naast de Kennemerstraatweg zijn er de Hoogeweg, de Oosterzijweg, de Westerweg en de Kapelweg/Runxputteweg/Groeneweg waarlangs van oudsher bebouwing is gelegen.
De Hoogeweg ligt middenop de middelste strandwal terwijl de Oosterzijweg en de Westerweg op de overgang naar de strandvlakten liggen. Deze wegen hebben een meer landelijk karakter.
De Hoogeweg is een mooi voorbeeld van een volgroeid en romantisch lint in het gebied van de Zandzoom. De Hoogeweg ligt op de strandwal met aan beide zijden agrarische velden. De Hoogeweg heeft veel bebouwing en daardoor een besloten karakter. Soms is er een doorkijkje of mooie zichtlijn over de achterliggende velden. Het is een groene oase, mede dankzij de grote bomen in de voortuinen. Het mooie van de weg is de afwisseling van groen en bebouwing.
Zowel de Oosterzijweg als de Westerweg hebben hun meeste bebouwing aan de strandwalzijde waardoor op beide wegen een vrij uitzicht over de strandvlakten nog aanwezig is. De Groeneweg is gelegen langs de spoorlijn naar Zaanstad en heeft om die reden een eenzijdige ontwikkeling. Het karakter is besloten.
De Kennemerstraatweg/Rijksweg heeft door zijn provinciale ontsluitingsfunctie een breed profiel gekregen met veel bedrijfsontwikkeling. De ontsluitingsfunctie van de weg maakt dat de weg zich losmaakt van de omgeving en zijn functie van “lint”is verloren. De meeste woningen op de Kennemerstraatweg Rijksweg worden ontsloten via een ventweg. Soms levert dat weer een mooie intieme lintsfeer op.

Naast ruimtelijke variatie kennen de linten ook een grote functionele variatie. In de huizen en schuren is van alles te vinden. Veel woonhuizen en schuren zijn onderdeel van een agrarisch bedrijf, maar er zijn ook andere functies te vinden, zoals dierenartspraktijk, schoonheidssalon, tuinontwerpstudio, bejaardenzorg, restaurant, timmerbedrijf, manege, biologische tandarts, hoveniers.

Linten

Huizen in hun tuin

Schuren op hun erf

Voorliggende en tussenliggende weiden

Bomen in de voortuin

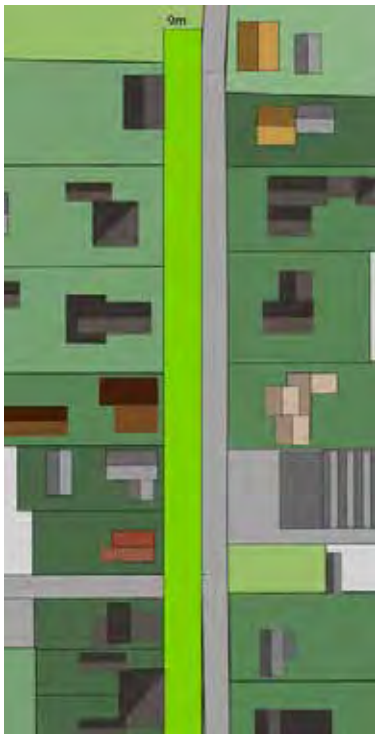
Hoge en lage hagen

Grote groene korrel en weides

Linten

Huizen in hun tuin

In de bestaande linten hebben de huizen grote tuinen, de kleinste tuin is 450m2 en de grootste meer dan een hectare. Langs de Hoogeweg hebben de kavels in het noordelijke deel maten van 1500-2500 m2 en soms groter, in het zuidelijke deel 450-2000 m2.
De grote kavelmaten worden ook nog afgewisseld door open landjes en verre zichtlijnen. De linten hebben een ruime opzet. De huizen staan nagenoeg allemaal op minimaal 9 meter afstand van de straat. De voortuin is dus groot. Dit draagt bij aan de groene sfeer van de linten.
De woningfootprint varieert aan de Hoogeweg van 75-200m2. De schuren die langs het lint staan zijn groter en hebben vaak een oppervlakte van 200m2 tot 500m2.



maten van voortuinen

maten van weides en veldjes

Groene sfeer door ruime tuinen (slechts verstoord door de rode fietsstraatinrichting)

maten van kavels

maten van korrels

Linten

Huizen in hun tuin

Langs de linten staan hoofdzakelijk vrijstaande woningen en een enkele tweekapper.
De meeste huizen zijn 1-1,5 laag met kap en heel soms heeft een huis 2 lagen met een plat dak.
Sleutelwoord voor de architectuur langs de linten is variatie. Niet één huis is hetzelfde
Huizen zijn van verschillende materialen zoals wit hout, zwart hout, gele baksteen, rode baksteen, wit en beige stuc, daken van riet, lei, dakpan.
In elke voortuin staat een andere boom en rond de tuin staat meestal een lage haag die weer bij elk huis anders is. Dit alles geeft een heel 'particulier' beeld.

Elk huis is anders in kleur, materiaal, stijl en vorm. Grote gemene deler is het gezicht naar het lint, de lage goot en de prominente kap. Een enkele uitzondering bevestigt de regel.

Linten

Parkeren naast en achter

In de bestaande linten hebben de huizen bijna allemaal een garage, parkeerschuur of carport achter of naast het huis. Zeker in het duurdere segment parkeren mensen allemaal op eigen erf. Soms is de parkeervoorziening een zelfbouwconstructie maar meestal is ze opgenomen in de architectuur en draagt ze bij aan de uitstraling .
Auto's staan zelden voor het huis, waardoor in het straatbeeld de auto niet dominant aanwezig is. Slechts als er dwars op het lint wordt gekeken zijn er een of twee auto's te zien; geen rijen blik over de lengterichting van de weg kijkend. Dit is cruciaal voor de beleving van de openbare ruimte. Het groen van de diepe voortuinen bepaalt het beeld.

Tijdelijk informeel parkeren 'op de knippers' in de berm is geen bezwaar.

Door het gebrek aan geparkeerde auto's in beeld lijkt het lint wel autovrij.
(versterkt door het ontbreken van een stoep en wandelaars midden op straat)

Hoe netjes ook omhaagd, het parkeren voor de voorgevel brengt het blik in beeld en verstoort het luwe lint.

De meeste garages zijn aanbouwen die voortkomen uit de architectuur van het huis en bijdragen aan de uitstraling.

Linten

Schuren op hun erf

Aan het lint staat tussen de vele huizen met tuinen ook af en toe een grote schuur wat naar achter op een verhard erf. Ongeveer 1 op de 8 huizen is een schuur. De schuren dragen bij aan de variatie in het lint. De schuren zijn simpele grote volumes van baksteen, hout of plaatmateriaal, ze hebben een sobere detaillering met meestal een grote deur in het midden. Het erf voor de schuur is vaak een leeg verhard vlak van rijplaten, bakstenen, beton of asfalt. Vaak schermt een lage haag het erf wat af van het lint. De schuren zijn soms nog in gebruik als bedrijfsloods.
Schuren hebben een kenmerkend silhouet met flauwe dakhelling. De schuren die aan het lint staan zijn 10-20 m breed en 15-30m lang. Ze staan altijd met de voorkant naar het lint.

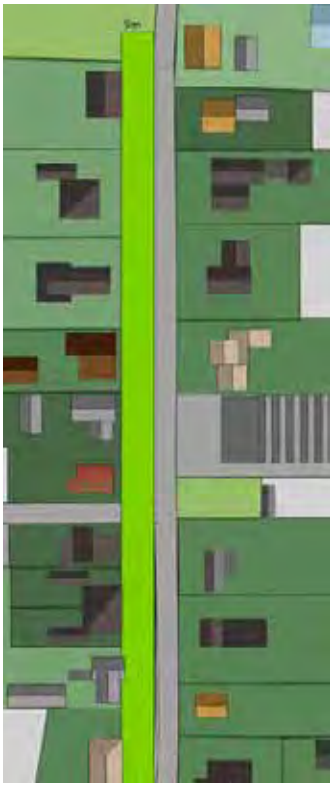
Info.Ctr.VAHL

Linten

Boom in de voortuin

Het lommerrijke groen van de linten wordt naast hagen voornamelijk gevormd door de grote bomen in de voortuinen. De linten hebben geen stoepen waardoor de bomen over de weg hangen en het groen van de voortuinen tot aan de weg komt. In bijna elke voortuin staat een andere boom zoals Berk, Kers, Catalpa, Rode Beuk, Taxus, Juniperus, Ceder, Magnolia,Linde.
Rond de tuin staat meestal een lage haag zoals Berberis, Taxus, Roos, Liguster, Beuk, Olijfwilg, Klimop, Buxus. Of een hoge gemengde haag, Meidoorn, Taxus, of Beuk.

Bijna alle voortuinen hebben een maat van minimaal 9meter.
Hierdoor domineert groen over steen.



De variatie aan bomen in de voortuinen geven de linten (hier Hoogeweg zuid) een lommerrijke en particuliere uitstraling.

Het ontbreken van bomen in het profiel (hier Hoogeweg noord) maakt dat deze groene bermen naast voor incidenteel kortparkeren ook geschikt zijn voor kabels- en leidingen tracées.

Linten

De doorkijk

Vanuit bepaalde punten in het lint is het mogelijk door te kijken naar het achterliggende landschap. Het zijn vaak kleine openingen tussen de bebouwing waar een pad naar een achtererf loopt. Dit zijn bijzondere punten die het behouden waard zijn. Ze verbinden het lint met de tussengelegen velden en met de andere linten.
Ze geven het (woon) landschap diepte.

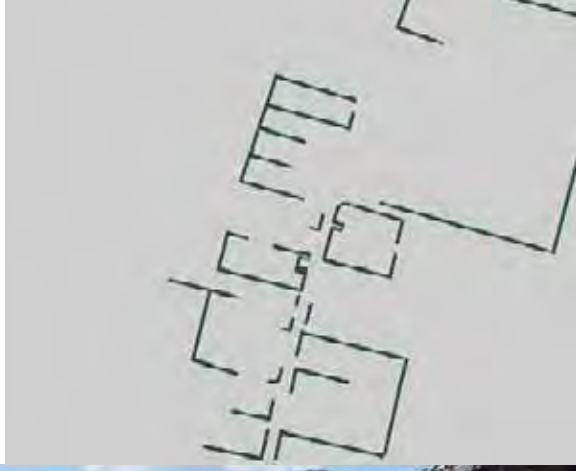
Een smalle doorkijk van meer dan 250 m diep.

Een smalle doorkijk van meer dan 230m diep.

Linten

Lage hagen

Langs de voortuinen in de linten staan voornamelijk lage hagen (max 140 cm). Doordat de linten geen stoepen hebben staan de hagen vaak direct langs de weg. Kavelgrenzen worden op de strandwal gevormd door hagen en greppels. Soms staan er daardoor ook lage hagen aan het lint langs open land. Dit zijn interessante stukken van het lint. Hier is nog een open zicht.



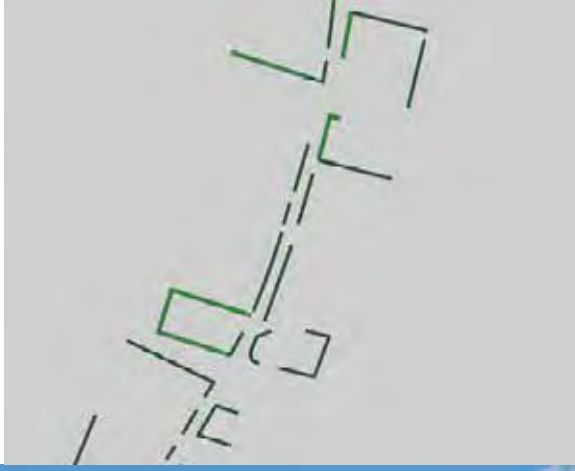
Een variatie in hoogte en soorten zorgt voor een particulier 'Lints' beeld.

Een wilde natuurlijke haag zorgt voor een landelijk beeld. De knotwilgen versterken dat nog eens.

Linten

Hoge hagen

Kavelgrenzen worden op de strandwal gevormd door hagen en greppels. Grote delen van het agrarisch land liggen verborgen achter hoge hagen (>180 cm). Ook vlak langs de linten. Kleine openingen geven af en toe zicht op de achterliggende velden.
De hoge hagen langs de linten dragen bij aan de afwisseling in het lint.
Op de stukken waar de hoge hagen langs het lint staan is even 'rust' in het lint.



Een hoge haag met 'kijkvenster' op de wereld erachter.

Onafhankelijk of er een open weide of bebouwd veld achter zit geeft de hoge haag met knotwilgen ervoor een prachtig rustmoment in het drukke lint.

Linten

Moestuinen

Aan de linten liggen ook een aantal moestuinen, soms heel klein, soms een groot complex. De moestuinen dragen bij aan de landschappelijke sfeer van de linten en vormen ook kleine groene oasen waar particulieren nog met de handen in de grond kunnen wroeten. De moestuinvereniging draagt bij aan het gevoel van community. Moestuinen kunnen als lager gelegen stukken grond ook een rol vervullen in het watersysteem van buffering en inzijging.

Linten

De tussenliggende weide

De kleine weide met paarden is als een 'landelijke etalage'.

De tussenliggende weide is de weide die naast of tussen de huizen ligt aan de weg. Deze vrij kleine weiden zijn van groot belang voor het landelijke karakter van het lint.
De weiden in de gegeven voorbeelden zijn 31 meter breed. De weide wordt naar de weg afgezoomd met een lage haag of landelijke hek.

Linten

De voorliggende weide

De voorliggende weide is de landelijke ruimte die voor het huis aan de weg ligt.
De huizen staan met hun voorkant naar de weide en hebben een oprijlaan met hagen en / of bomen vanaf de weg.
De voorliggende weide versterkt het landelijke karakter van het lint. Als meerdere huizen een voorliggende weiden hebben vormen zij samen een grote open strook evenwijdig aan het lint.
De weide is in de voorbeelden respectievelijk 65 en 40m diep. De weide wordt naar de weg afgezoomd met een lage haag of landelijke hek.

De zeldzaam mooie ruimtes voor de hoofdhuizen maakt van de reeks erven bijna een soort boerse lustwarande a la 's-Gravenland.

Linten

De oprijlaan

Vanaf de linten lopen oprijlanen naar verderaf gelegen bebouwing van woonhuizen, boerenerven en bijzondere korrels.
De oprijlanen worden begeleid met hagen en / of bomen, mogelijk in de vorm van een houtwal met greppel, en verbinden het lint op die manier ook ruimtelijk met de velden en de strandvlakte.
De oprijlaan hangt vaak samen met een voorliggende weide.
De oprijlaan kan ook vanaf een dwarslaantje lopen of onderdeel zijn van een grote groene korrel. Ze nemen de 'kleur' aan van het bijbehorende huis, burgerlijk, boers, of adellijk.
De oprijlanen zijn 40 tot 200m lang.

Lint *Erf*

Bijzondere korrel

Dwarslaantje

Velden
ruimtelijke componenten

- Velden
- Lange zichtlijnen
- Bosjes
- Dwarslanen
- Houtwallen
- Schuren en kassen
- Tractorpaden

Velden

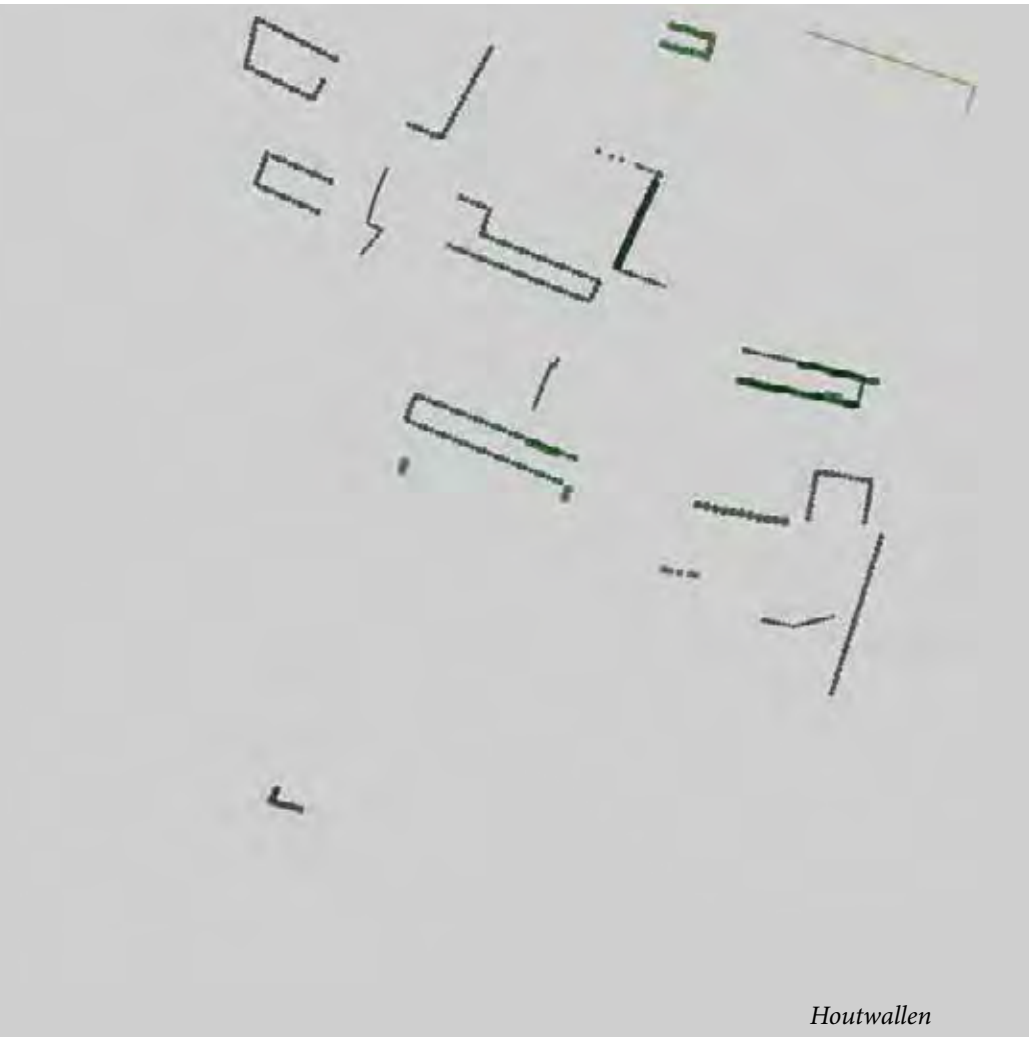
Tussen de linten

Tussen de linten liggen de agrarische velden. De velden bestaan hoofdzakelijk uit akkers. Op de strandwal komen weinig weiden voor. Alle velden hebben een andere invulling en samen vormen ze een bonte lappendeken. De velden zijn redelijk kleinschalig. Midden op de strandwal tussen Groeneweg en Kennemerstraatweg hebben de meeste velden een afmeting van maximaal 100 bij 150m. De velden die op de overgang naar de strandvlakte liggen hebben een grotere afmeting tot soms wel 280m.
Veel velden worden van elkaar gescheiden door hagen en houtwallen. Soms zijn de hagen zo hoog dat de velden er achter verborgen blijven. Soms komen dit soort omhaagde velden tot aan het lint. Dit zijn in het lint weer interessante plekken. Daar is even geen bebouwing te zien.
Tussen de velden staan grote schuren en kassen op verharde erven. Tussen de velden lopen dwarslaantjes haaks op de linten. Deze laantjes verbinden de linten onderling en lopen oost/west dwars over de strandwal. Nieuwelaan, Lagelaan, Kapellaan, Hoogelaan en Schipperslaan zijn dwarslanen, ooit was er ook nog de Donkere weg als dwarslaantje.
Er zijn vanaf het lint af en toe mooie lange zichtlijnen over de velden die het behouden waard zijn. De zichtlijn op het Julianaklooster bijvoorbeeld.

Soms is open ruimte weerloos, tegen een dergelijke 'onlandelijke' parasitaire achterwand moet nieuwe massa een betere voorkant vormen.

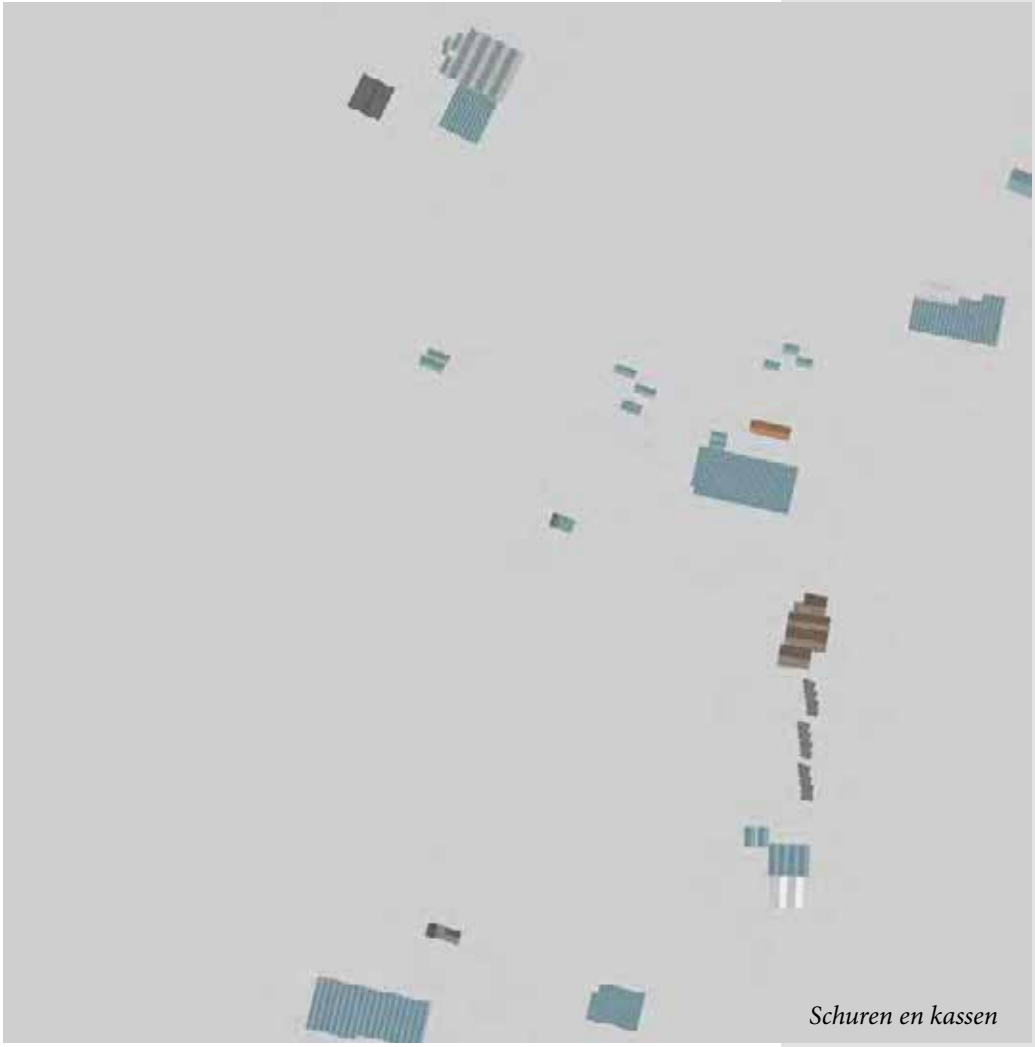
Velden

Tractorpaden



Houtwallen

Akkers



Schuren en kassen

Bosjes

Dwarslaantjes

Velden

Lange zichtlijnen

Vanuit bepaalde punten in de linten zijn er vergezichten over de velden van de strandwal naar het volgende lint, en soms zelfs daar voorbij. Deze lange zichtruimten (>20 m breed) maken de grote landschappelijke schaal te midden van de kleinschalige intimiteit van de locatie ervaarbaar. Dit zijn cruciale dragers van haar bijzondere structuur.

Een 20 meter brede vrije ruimte geeft 500 meter lang doorzicht en een landschappelijke schaal.

Velden

De akkers

De akkers hebben allemaal een duidelijk herkenbare richting en vorm. Soms door kleine greppeltjes of sleuven, soms door gewassen, soms door kleur.
Er is geen akker gelijk.
De akkers hebben vaak een duidelijke rand in de vorm van een haag, houtwal, greppel of tractorpad.

Velden

De dwarslanen

Dwars over de velden lopen de smalle laantjes die de verbinding vormen tussen de linten onderling. Ze zijn net als de linten van asfalt maar smaller in hun profiel en hebben nog informelere randen. Soms loopt er een greppel naast.
Deze dwarslanen zijn soms begeleid met reeksen huizen die prominent aan de laan staan, soms met huizen verborgen in het groen, soms met een bijzondere groene korrel en soms nog onbebouwd langs open velden. De dwarslanen hebben altijd een groene en zeer informele sfeer.

Nieuwelaan
Lagelaan
Kapellaan
Korte Kapellaan
Hoogelaan
Schipperslaan
Donkere weg

Kapellaan

Nieuwelaan

Schipperslaan

Hoogelaan

Velden

Houtwallen

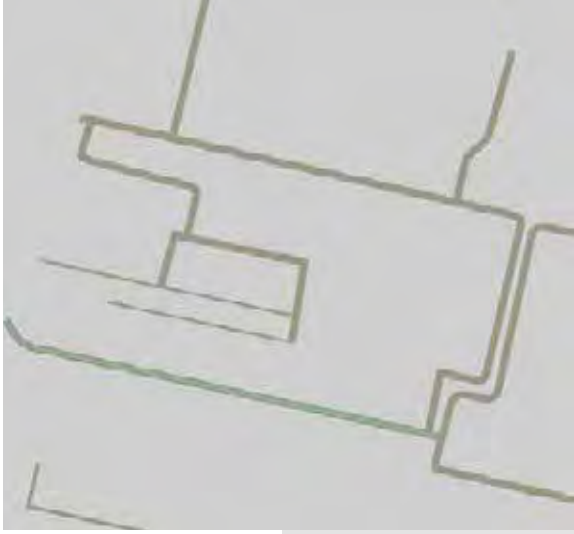
Op de velden van de strandwal werd het water bij voorkeur zo snel mogelijk afgevoerd naar de lager gelegen strandvlakten. Om die reden zijn haaks op het wegenpatroon greppels gegraven en de grond daarnaast opgehoogd tot een houtwal. Deze houtwallen bepalen de grote landschappelijke schaal. Er staan ook houtwallen op afstand evenwijdig aan de linten. Deze vormen een groene achtergrond vanaf het lint gekeken over de velden.

Houtwal met onverhard pad en landelijke haag

Velden

Tractorpaden

Op en naar de velden van de strandwal liggen vele tractorpaden. Sommigen zijn slechts een aarden pad, sommigen zijn een duidelijk ingesleten zandpad, sommigen een karrenspoor dat een definitieve (half)verharding heeft gekregen. De paden ontsluiten de velden en liggen vaak in een lus vanaf het lint.



Tractorpaden dragen bij aan de ontspannen sfeer van het landelijk gebied

Velden

Schuren en kassen

Op de velden hebben de gebouwen een grotere maat dan in de linten.
Er staan voornamelijk bedrijfsgebouwen, woonbebouwing komt er niet voor.
De meeste gebouwen zijn agrarisch.
Schuren zijn 50-80 meter lang en kassencomplexen 150 m diep.
Er staat niet veel bebouwing op de velden. Veel schuren en kassen steken niet boven de woningen of de bomen uit.
De hoogste gebouwen in de velden zijn de flatjes van Tulip Garden met 3 lagen.

Kloeke volumes met herkenbaar silhouet en eenduidige materialisering

Bijzondere korrels

ruimtelijke componenten

- Buurtschapjes
- Grote groene korrels

Bijzondere korrels

Buurtschapjes

Laan
Disseldorp
Oosterzij
Westerzij
Zuidend
Oesdom
Caendorp
Bollendorp

Laan (voorbeeld uit Limmen)

Disseldorp (voorbeeld uit Limmen)

Langs de wegenstructuur over de strandwal zijn in het verleden vele kleine buurtschappen gesticht. Zuidend, Oesdom, Kaandorp, Disseldorp, Laan, Westerzij, Oosterzij, Bollendorp, Zevenhuizen en Heiloo waren allen onderdeel van het noord-zuid lopende wegenstelsel op de strandwallen. Laan, Kapel Westerzij, Oosterzij en Disseldorp zijn nog te herkennen in de bestaande bebouwingsstructuur. Kaandorp is een recreatiebuurtje in het groen geworden.
Op de oude kaart uit 1745 zijn aan de oostzijde van de strandwal de buurtschappen Disseldorp en Laan al goed te herkennen als kleine boeren gehuchtjes. Buurtschapjes lagen vaak op een knooppunt van wegen of vaarten. Disseldorp ligt zelfs op een driesprong. Disseldorp en Laan liggen beide verbonden aan het water de Dye, via respectievelijk de Disseldorpervaart en de Laandervaart. Deze twee buurtschapjes liggen weliswaar niet in het ontwikkelgebied Zandzoom, maar ze zijn wel kenmerkend en bijzonder voor het landschap waar Zandzoom deel van uit maakt en in die zin een inspirerend voorbeeld.
Buurtschapjes bestaan uit een verzameling huizen en boerderijen en wat kleine weiden of moestuinen. De huizen hebben een dorpse setting, ze staan dicht op de straat en hebben een klein dorps volume. De boerderijen geven met hun grote volume en grote voortuin het buurtschapje een landelijk karakter.

Oosterzij

Bijzondere korrels

Grote groene korrels

De Buitens worden gekenmerkt door hun grote groene voet.
Landgoederen zoals Nijenburg hebben vanuit het verleden een extreem grote maat.
We klasseren een korrel als Buiten als de groene voet groter is dan één hectare.
In het Zandzoom gebied is het grootste Buiten Onze Lieve Vrouwe ter Nood met ongeveer 7 hectare.
De Kavel aan de Rijksweg is 2 hectare.

Onze Lieve Vrouwe ter Nood

Ter Coulster

Nijenburg *Willibrordus*

Nijenburg
Ter Coulster
Ypenstein
Willibrordus
O L V ter Nood
Rijksweg 168

Ypenstein

Nijenburg

Weldra verliezen wij het weiland, want wij naderen de plantsoenen en bosschen van het landgoed Nijenburg. Onwelkom is 't ons niet, maar verzuim niet, vooraf nog eens terug te zien op het treffende gezigt, dat de stad Alkmaar met haar ranke torens op den achtergrond te genieten geeft, eer het door het houtgewas aan ons oog wordt onttrokken. Wij hebben het grondgebied der stad niet meer ter zijde. De weg voert ons te midden der eigendommen van Jhr. Mr. C. van F o o r e e s t. Zijn bosschen staan voor den wandelaar open. Wie niet, zooals wij, den straatweg houden wil, vindt er paden en wegen in overvloed, en wie van Alkmaar Heilo bezoekt, kiest ligt althans eenmaal den weg door den Hout en 't zich nagenoeg onmiddelijk daar aansluitend bosch van Foreest. Voetgangers volgen doorgaans de beukenlaan, die een half uur lang nevens den straatweg loopt. Alkmaar is rijk bedeeld, zóó rijk, dat een minder begunstigde stad het haast overdaad zou noemen, waar die straatweg zelf – de statige iepenlaan, met zijn bosch- en vergezigten – reeds zooveel bekoorlijks aanbiedt.

Aan de oostzijde van de strandwal op de overgang naar de strandvlakte zijn op de kaart uit 1745 de buitens van Nijenburg, ter Coulster en Ypestein bij Heiloo en Den Burgh en Dampegheest bij Limmen te zien. Voor deze versterkte huizen was de ligging aan de open strandvlakte van belang om vijanden te zien aankomen en zicht over de eigen gronden te hebben. De buitenplaats Den Burgh werd in 1778 en Dampegheest in 1846 gesloopt. Van het oude kasteel Ter Coulster resteert het landschappelijke park uit de 19e eeuw. Het bestaat uit slingerende paden door hakhoutbos en een lange oprijlaan die recentelijk weer in oude luister is hersteld.

In 1927 kocht de congregatie Broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes de landerijen van het voormalige landgoed Ypensteijn dat in verval was geraakt. Ze stichtten er Landgoed Willibrordus, een dorp op zichzelf en bijna geheel zelfvoorzienend. Er was een bakkerij, keuken, schoenmakerij, wasserij, kleermakerij, bibliotheek, mortuarium, werkplaatsen, sportzaal, kerkhof. Dit alles in een parkachtige setting. Het huis Nijenburg is de belangrijkste nog bestaande buitenplaats. Het complex bestaat uit een groot monumentaal woonhuis en koetshuis, tuinmanswoning en boerderijen in een vroeg 18de-eeuwse parkaanleg met vijver, zichtassen en beelden en bossen. Het landgoed is beeldbepalend voor het landschap van de strandwal tussen Heiloo en Alkmaar.

Onze Lieve Vrouw ter Nood is de grootste bijzondere korrel in het Zandzoom gebied (de grootste Maria bedevaartplaats in Nederland). De geschiedenis gaat terug tot het eind van de 14e eeuw. In 1902 kocht een margarinefabrikant uit Alkmaar de gronden op en bouwde er een grote bedevaartkerk (1913). De korrel bestaat uit een bedevaartpark in Engelse landschapsstijl met Runxput, meerdere kapellen, kruiswegstaties en een berg van Golgotha. Het terrein wordt omgeven door hekken met monumentale toegangspoorten. Het klooster is als zelfstandig object gebouwd in 1932.

Ook nu worden er nog grote groene korrels in de vorm van Buitens ontwikkeld, zoals een grote particuliere kavel aan de Rijksweg 168 met beeldbepalend bosje.

Bijzondere korrels

Hotel Runxputte

Bosje

Kapel

Groot hoofdgebouw

Tuinmuur en hekwerk

Bijgebouwen

Entreepoort

De strandvlakten

ruimtelijke componenten

- Flanken
- Vergezichten
- Erven
- Wegdijkjes
- Waterlopen

Strandvlakte

De Flanken

Het gebied Zandzoom ligt nagenoeg geheel op de strandwal, maar raakt aan de west en oostzijde aan de strandvlakte in de vorm van flanken die de overgang vormen.
Op de oude kaart uit 1745 is aan de westzijde een hele reeks erven te zien op de overgang naar strandvlakte. De boerderijen liggen zelf nog net hoog en droog, maar het vee kon in de nabijheid gebruik maken van de sappige, groene weilanden. De boerderijen markeren de overgang, ze vormen een flank. De overgang is ook goed afleesbaar aan de straatnamen. In de lage en natte strandvlaktes werden de wegen altijd op dijkjes gelegd, de Zanddijk, de Vlooiendijk, de Kruisdijk liggen in de strandvlakte. Zij beginnen precies op de lijn waar de boerderijen liggen. De kavels worden hier begrensd door sloten. Een aantal boerderijen heeft een oprijlaan vanaf het lint.
Aan de oostzijde van de strandwal zien we meer landgoederen en buurtschapjes, waarschijnlijk vanwege de ligging aan het water van de Dye. De landgoederen lagen ook op de overgang van strandwal naar strandvlakte. Op de strandwal werd veel bos aangeplant en in de strandvlakte liep het vee. Ook hier is een aantal boerderijen op rij te vinden. Deze boerderijen liggen nog steeds aan de Oosterweg en vormen het buurtschapje Oosterzij. Op oude kaarten zijn deze reeks boerenerven met prachtige voorliggende weiden al goed te zien.
Op de kaart uit 1905 staan een aantal hoven aangeduid; Isabella's hof, Henriette's hof, Maria's hof, Eva's hof en Betsy's hof .
Betsy's hof is als enige boerderij nog onderdeel van landgoed ter Coulster. Door tegenvallende rendabiliteit werden de boerderijen Frederica's Hof, Anna's Hof en Giesberts Hof door de erven Ter Coulster van de hand gedaan.
Aan de westzijde van de strandwal bestaan nog prachtige vergezichten over de strandvlakte naar de duinen en naar de Abdij van Egmond die het behouden waard zijn.

Strandvlakte

Het vergezicht

Vanuit bepaalde punten in het lint zijn er over de flanken vergezichten over de strandvlakte naar de verre omgeving, zoals de duinen en de abdij van Egmond. Deze vergezichten bepalen mede de bijzonderheid van het gebied.

Vanaf het Lint op 2 kilometer afstand zichtbaar, de Abdij van Egmond en de duinen.

Strandvlakte

De Erven

De boerderijen op de overgang naar de strandvlakte liggen op enige afstand van het lint, aan de Westerweg los van elkaar, aan de Oosterzijweg zijn ze tegen elkaar aan gegroeid tot het buurschapje Oosterzij.
De erven hebben een groot woonhuis met een aantal stallen, schuren en andere utilitaire agrarische gebouwen rond een deels verhard deels groen erf. Het woonhuis heeft vaak een voortuin naar de weg of laan. Aan de Oosterzijweg hebben erven zelfs een voorliggende weide met oprijlaan.

Boerderijen in lijn op de rand van de strandvlakte

Oprijlaan naar Erf

Henriette's hof een nieuw landgoed?

Oprijlaan naar Henriette's hof ?

Strandvlakte

Waterlopen

Tussen de weidevelden op de strandvlakten liggen sloten. In de strandvlakte aan de oostzijde van de strandwal ligt meer water dan aan de westzijde. Aan de oostzijde zijn een aantal markante oost west lopende vaarten die de voormalige buurtschapjes verbinden met de Die. In de westelijke strandvlakte lopen de grotere waterlopen noord-zuid. De meeste waterlopen vallen buiten het gebied van de Zandzoom. Op de rug zijn oost west waterlopen voornamelijk droge greppels. Alle waterlopen zijn echter belangrijke en waardevolle elementen om in 'klimaatbestendige' ontwerpen mee te nemen.

Ontwerp ingrediënten

Principeplannen en architectuurreferenties

- Linten
- Dwarslanen
- Velden
- Buurtschapjes
- Buitens
- Erven

Ontwerp Ingrediënten

Niet historiseren, wel traditienoveren

"De grens tussen innovatie gebaseerd op traditie en historiserende gemakzucht is dun" (Tracy Metz)
In Zandzoom is historiserende architectuur niet de bedoeling, wel 'traditie-noverende architectuur'.
Onder historiserend verstaan we een architectuur die zich in alle opzichten 'historisch voorstelt of aankleedt' zoals Van Dale definieert. Een architectuur waar je op geen enkel niveau een eigentijdse invloed leest. Alles is letterlijk gereproduceerd. Historiserende architectuur kan fraai zijn en goed passen, maar mist per definitie iets belangrijks: het voegt niets nieuws toe. Met historiserende architectuur bestaat er geen innovatie en wordt de tijd stil gezet. Als men dat in extremo altijd gedaan had zou er niet eens architectuur zijn om nu te historiseren.
In traditie-noverende architectuur zijn stedenbouwkundige, cultuurhistorische, sociale en/of architectonische karakteristieken gevat in een eigentijdse vormgeving. Dat hoeft niet op alle niveaus, meer of minder kenmerken kunnen hetzelfde zijn 'als vroeger', maar altijd ergens is er iets anders gedaan, iets nieuws te lezen. Eventuele verfijning in raamverdelingen wordt niet in letterlijke zeventiende eeuwse verhoudingen gedaan, profielen die voor nuance zorgen zijn geen klassieke duivenjagerkopie, en versieringen en verbijzonderingen worden anders bewerkstelligd dan met muurankers die geen balken vasthouden of gootklossen die geen goten dragen. Vaak kunnen met doordachte toepassing van moderne bouwtechnieken dezelfde effecten worden bereikt.
Daarmee wordt zichtbaar dat de tijd niet stilstaat en dat ook het heden er iets eigens aan toevoegt. Dat hoeft helemaal niet hoogdravend te zijn, het kan juist ook argeloos en pretentieloos.
Traditie-noverende architectuur produceert gebouwen, historiserende architectuur reproduceert gebouwen.
Het onderscheid is misschien niet spijkerhard en objectief te maken en de definities zijn wellicht ook niet helemaal zuiver, het gaat om het verschil in intentie tussen de twee, de uitdrukkelijke wens om aan het bestaande iets nieuws toe te voegen, of het gebrek daaraan.

Couleur locale

Een schildering van omgeving die gezamenlijk karakteristiek zijn voor een bepaalde regio, dorp of een historische periode. Het gaat er daarbij niet om een zo realistisch mogelijke beschrijving te geven, maar veeleer om het oproepen van sfeer en achtergrond voor het verhaal.

Leeswijzer

Dit deel met ontwerpingrediënten vormt de 'gereedschapskist' waarmee de concrete ontwerpen gevormd kunnen worden. In beeld en tekst en middels *principeplannen* en *referenties* worden de handvatten, kaders en richtlijnen gegeven voor uitwerking van verkaveling, architectuur en buitenruimte. Er worden verschillende *ruimtelijke entiteiten* onderscheiden die elk hun eigen ontwikkelingskaders krijgen: Linten, Dwarslanen, Velden, Buurtschapjes, Buitens en Erven.
Op de *Kaderkaart* wordt aangegeven waar deze entiteiten liggen en waar dus precies welke kaders gelden.
Per entiteit en deels Zandzoombreed worden middels genummerde criteria de kaders overzichtelijk samengevat. Deze *Kadercriteria* vormen de agenda voor 'het gesprek tussen planvormer en plantoetser' dat in het ontwerpproces zal moeten plaats vinden. Dit proces wordt buiten dit stuk nader beschreven.

De principeplannen geven mogelijkheden aan om op de beoogde plekken tot planvorming te komen die voldoet aan de gestelde ruimtelijke kaders. De plannen zijn getekend op schaal en er is gewerkt met realistische maten, oppervlakten en dichtheden, zodat een en ander ook daadwerkelijk zo gerealiseerd zou kunnen worden. De gebruikte maten zijn echter geen harde voorwaarden. Het gaat om de verbeeldde principes, zoals ook benoemd in de *kadercriteria*, daaraan zullen de uiteindelijke plannen getoetst worden.

De referenties op de architectuurpaginas dienen slechts ter illustratie en inspiratie en zijn geen letterlijke voorbeelden van wat er gevraagd wordt. Ze zijn gekozen om een specifiek aspect te belichten dat wordt benoemd. Omdat het voorbeelden van elders zijn tonen ze mogelijk soms ook onbedoeld ongewenste kenmerken (bv een hoogte van 2 lagen met kap naar het lint of een ontbrekende voortuin of haag). Vanwege de beperking in aantal geeft het geheel ook geen 'moodboard' voor de betreffende entiteit of 'overall sfeer' voor de gehele Zandzoom of iets dergelijks, daarvoor is de ontwikkeling veel te groot en de gevraagde variëteit en specificiteit met name ook.

Het RKK moet als een instrumentarium worden gelezen en niet als plan.
Het hanteren leidt onvermijdelijk en bewust tot interpretatie en discussie, en vraagt om deskundigheid en inzet aan beide zijden van de tafel. Juist door deze in het proces ingebouwde interactie ontstaat de mogelijkheid om op punten onderbouwd af te wijken; mits overtuigend wordt aangetoond dat wellicht niet aan 'de letter van het kader' maar wel degelijk aan 'de geest van het kader' wordt voldaan. Dit is een zaak van zorgvuldigheid en creativiteit. Overheid, kwaliteitsteam, ontwerpers en ontwikkelaars moeten nauw met elkaar samenwerken om dit bijzondere cultuurhistorische landschap te vertalen in een woongebied met identiteitsvolle en herkenbare landelijke ruimtelijke kwaliteit.

Linten Principeplan

In de nieuwe en bestaande linten gelden in principe dezelfde kaders.
Een mix van woonhuizen in tuinen (vrijstaand en tweekap), schuurvolumes op erven en af en toe een groene ruimte of bijzondere korrel (bv bollenschuur) vormen een gevarieerde particuliere 'scenic route'. De huizen hebben hun voorkant naar het lint, de schuurvolumes staan juist dwars.

Huizen hebben ruime tuinen, in de nieuwe linten zijn die gemiddeld kleiner dan in de bestaande linten. De voortuin is minimaal 7 meter diep met heel af en toe een afwijker die iets dichter op het lint staat, bijvoorbeeld een bollenschuurgebouw.
In de voortuin staat een boom naar keuze. Rond de voortuin staat een lage haag naar keuze.

De auto kan achter of naast het huis. Auto's die voor de voorgevel staan verstoren de luwe groene lintsfeer. Er moet daarom ruimte geschapen worden om 2 auto's op eigen kavel naast of achter het huis te parkeren, bij voorkeur in een garage of carport die onderdeel is van de architectuur. Het is wenselijk dat auto's de kavel onafhankelijk van elkaar kunnen verlaten.

De woonhuizen zijn naar het lint visueel één tot maximaal anderhalve laag hoog met kap of twee lagen met plat dak. Dit is puur een ruimtelijke kwestie m.b.t. de verschijningsvorm, in een dergelijk volume kan prima een '2lagen met kap woonprogramma' passen. Een bijzonder ruraal type zoals een bollenschuur kan maximaal 2 lagen met kap of 3 lagen plat zijn. De woningtypen worden gemixt over het lint, dus niet alle tweekappers op een rij.

De architectuur van de huizen is vrij, historiserende architectuur is niet de bedoeling, traditie-noverende architectuur past wel(zie definitie pagina 90). Niet één huis is precies hetzelfde. Er mag niet letterlijk herhaald worden, maar dezelfde types met variatie in gevelopeningen, kleuren, materialen en / of details kunnen wel gemixt door het lint herhaald worden. Familiebanden zijn goed, klonen niet. Het gaat erom dat het beeld van het lint als geheel individueel gevarieerd blijft en geen uniformiteit en monotonie toont.

De 'schuurvolumes' die aan het lint staan (ongeveer 1 op elke 8 volumes in de nieuwe linten (een tweekaper geldt daarbij als één volume) zijn groter in volume en hebben een erfachtige voorruimte, ze springen iets terug ten opzichte van de naastgelegen woonhuizen en kunnen andere woningtypen bevatten (rijwonignen of appartementen) en/of (matschappelijke)voorzieningen. Parkeren voor deze schuurvolumes en andere bijzondere gebouwen (bv een bollenschuur) gebeurt op eigen erf, aan het zicht onttrokken vanaf het lint.

Als een Veld langs het lint ligt wordt het grotendeels afgeschermd met een hoge haag. Als een groene korrel aan het lint ligt maakt die ruimtelijk contact.

Schuurvolume met rijwoningen

Elk huis is anders

Vrije architectuur

Voortuin ≥7 meter

Lage haag langs voortuin

Tussenliggende weide

Voorkant naar lint

Boom in voortuin

Schuurvolume

Hoge haag langs Veld

Bestaand groen als klein Buiten

Zichtruimte

Schuurvolume

Moestuin

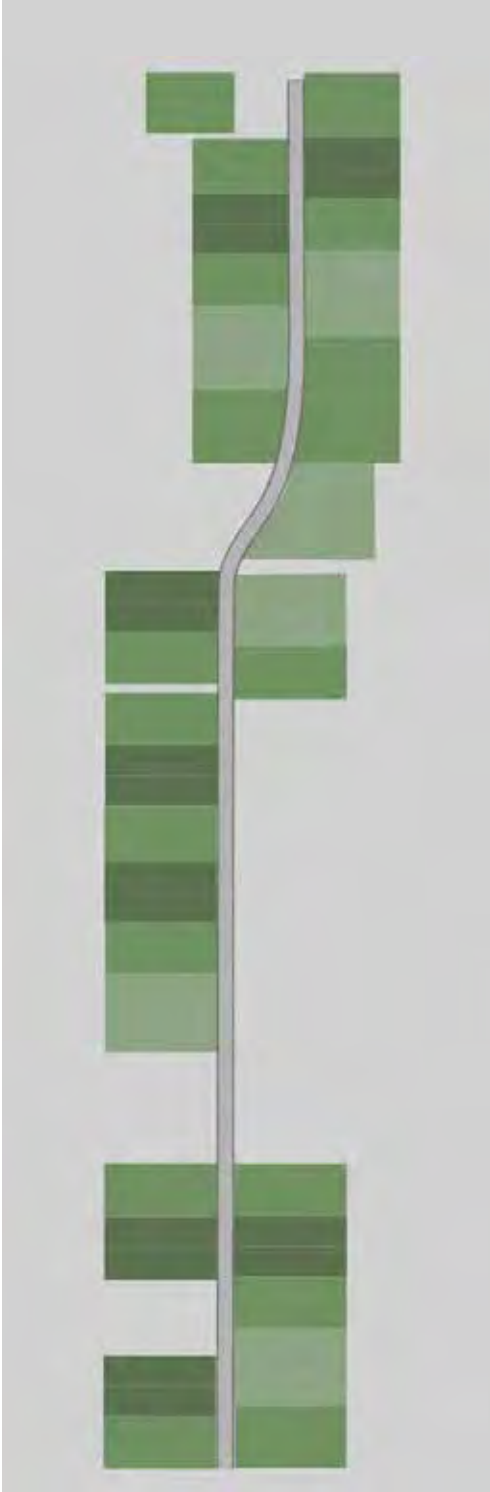
Linten Principeplan

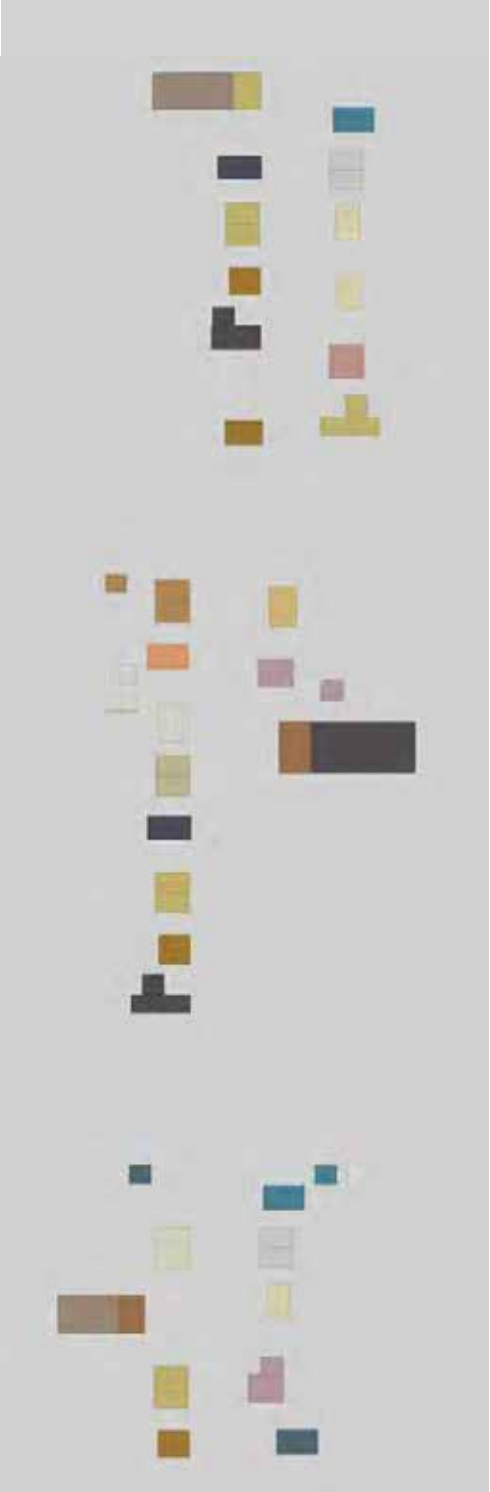
De maten die in het principeplan zijn gebruikt dienen als voorbeeld, niet als harde eis.

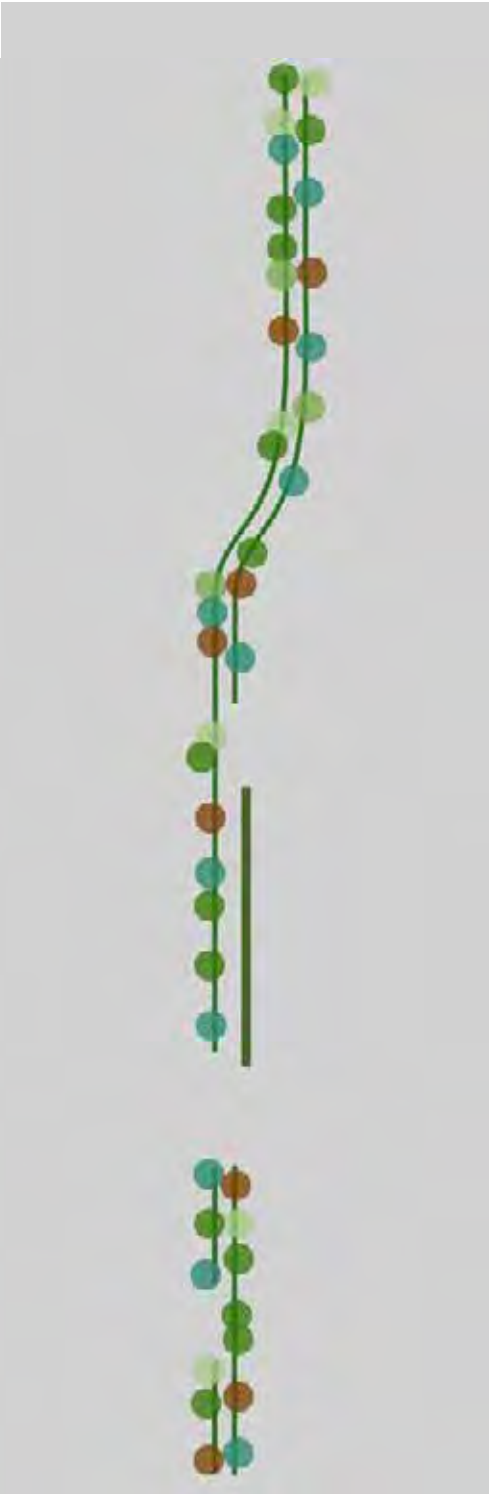
Parkeren is voorzien naast of achter het huis voor vrijstaande en tweeondereenkap woningen.

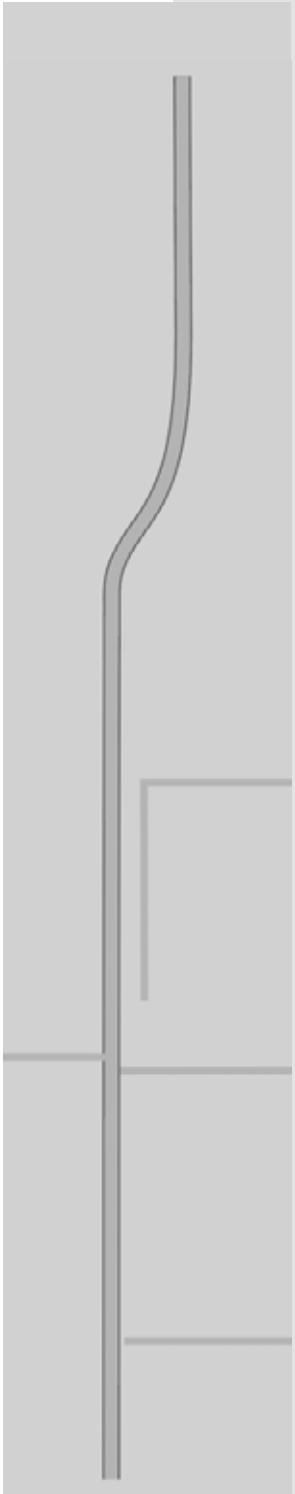
De schuurvolumes die langs het lint staan zijn groter dan gewone huizen.
Deze volumes kunnen ingevuld worden met voorzieningen, appartementen en rijwoningen of rug-aan rugwoningen.

Het lint zoals als voorbeeld getekend heeft een zo smal mogelijk 2-richtingsprofiel en heeft geen stoepen, geen parkeervakken, geen vrijliggende fietspaden.
Achterliggende velden worden via het lint ontsloten met herkenbare eigen smalle ontsluitingsroutes, de 'tractorpaden'.









Linten Architectuur

- 1 laag met hoge kap tweekapper

- eigentijds gevarieerd lints beeld

- appartementenblok refererend aan bollenschuur

- voorziening aan het lint in schuurvolume

- appartementen in groot schuurvolume

- schuur op erf met aanliggende moestuin

- 1,5 laag met kap tweekapper

- traditienoverend landelijk huis

- 1 laag met bijzondere gebogen kap

- parkeren in garage of carport naast of achter het huis

- 1,5 laag met kap naar het lint, hogere goot naar achtertuin

- traditioneel type met frisse lijnen

- traditioneel type met srtakke vormgeving

Dwarslanen Principeplan

De dwarslanen zijn de verbindende schakels tussen de linten en de velden. Een aantal dwarslanen is nog niet of nauwelijks bebouwd en een aantal dwarslanen worden nieuw of opnieuw aangelegd.
De dwarslanen zijn net als de linten dragers van gevarieerde ontwikkeling, maar met een iets andere eigen sfeer.
De basis voor dit verschil ligt in de kavelgrootte. Aan de dwarslanen liggen kleinere kavels dichter naast elkaar en maken zo een meer dorpse sfeer of liggen juist meerdere grote kavels naast elkaar met een meer landelijke sfeer als gevolg.
De grote kavels liggen verscholen achter hoge hagen en op de kleine kavels staan de huizen juist meer met hun voorkant aan de straat. De voortuinen zijn hier maar 4 meter diep.

Ook bijzondere groene korrels kunnen aan de dwarslanen liggen en zich hierop oriënteren.
Zelfs rijwoningen passen in de dwarslanen, mits visueel laag en bescheiden, vormgegeven als een architectonisch afgerond geheel en gelegen tegenover een groene ruimte. Rijwoningen mogen niet meer dan 50% van het totaal aantal woningen beslaan.
Als een Veld ontsloten wordt aan een dwarslaan mag het zich daar ook 'aankondigen' middels architectuur en buitenruimte. De lanen kunnen in het plangebied van kleur verschieten, zoals ook de huidige Kapellaan dat bv. doet.

De architectuur in de dwarslanen is in principe vrij, slechts historiserende architectuur is niet toegestaan (zie definitie pagina 90). In rijwoningen is herhalende architectuur toegestaan, onder de 2kappers en vrijstaande woningen is in zekere mate 'gelijkende architectuur' toegestaan.
Visueel zijn de woningen maximaal anderhalve laag hoog met kap aan de dwarslaan of incidenteel twee lagen plat. Dit is puur een ruimtelijke kwestie m.b.t. de verschijningsvorm, in een dergelijk volume kan prima een '2lagen met kap woonprogramma' passen.

Nog meer dan bij de Linten is het groene autovrije beeld van belang.
Alle tuinen worden omgeven door hagen, laag of halfhoog, bij de grote vrijstaande woningen mogen de hagen ook hoog zijn.
Parkeren geschiedt op eigen kavel, naast of achter het huis, verborgen door de haag. Rijwoningen parkeren achterop in een parkeerkoffer.

Het profiel van de dwarslaan is nog smaller dan het lint, qua inrichting als ware het eenrichting. Meest passend is afgestrooid asfalt, maaar gebakken klinkers (i.v.m. kabels en leidingen bv.) kan ook. In ieder geval een landelijk monoprofiel zonder strepen, banden, stoepen of fietspaden.

Rijtjes aan voorliggende weide

Kleine kavels naast elkaar

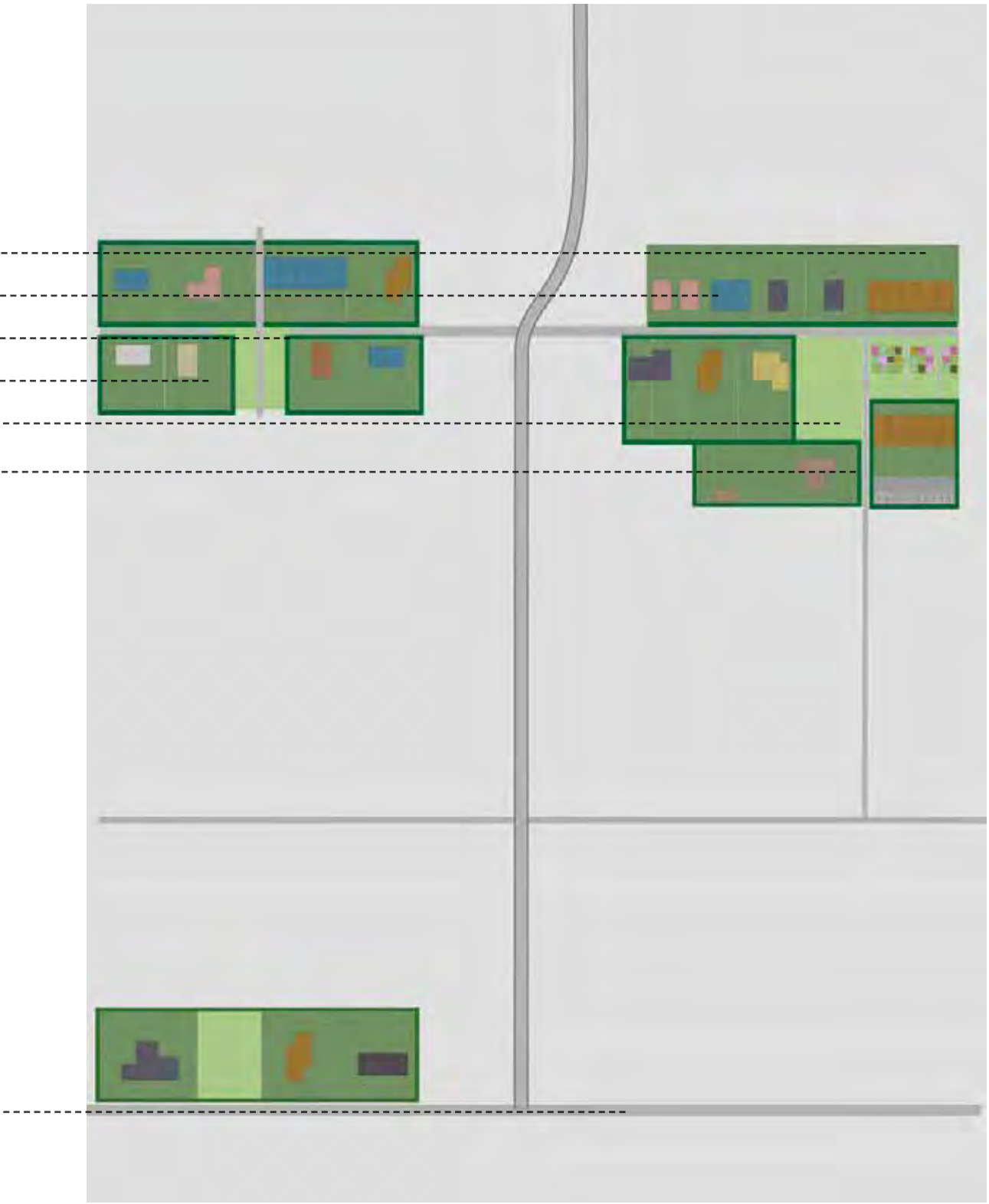
Hoge haag langs villatuin

Grote kavels

Voorliggende weide

Oprijlaan langs hoofdhuis

Dwarslaanprofiel



Dwarslanen Architectuur

- rijwoningen achter halfhoge haag aan dwarslaan, nuance en materiaal maakt landelijk, afstand houdt lucht en groen aan laan

- eigentijdse architectuur voortbouwend op traditie

- villa op grote kavel achter hoge haag ondersteunt groene sfeer

- grote villa op hele grote kavel, expressieve stijl maar door ingetogen kleuren en materialen passend bij ontspannen sfeer dwarslaan

- lage landelijke volumes in afwisseling

- voorliggende weide en/of zichtruimte in dwarslaan als sterke landschappelijke structuurdrager

- tweekappers met landelijk gezich naar laanruimte

- tweekappers en rijtjes in gelijke architectuur

Velden Principeplan

De linten en dwarslanen vormen de draagstructuur voor de Zandzoom, waarmee de samenhang in het plangebied wordt geborgd. De velden kunnen daarom vrijer van invulling zijn.
Elk veld kan en moet een andere invulling krijgen. Minder in het zicht en afzonderlijk te ontwikkelen ligt juist hier de ruimte voor thematisering en specialisatie, voor innovatie en experiment. Elk veld moet een duidelijk woonconcept mee krijgen waar alle ontwerpkeuzen logisch uit voort vloeien. Dit woonconcept moet wel op enigerlei wijze aansluiten bij het landelijke Zandzoom, stedelijke blokken en flatjes passen niet. Een veld mag ook ingevuld worden als Buiten.

Elk veld is een afgeronde herkenbare eenheid, zowel ruimtelijk als in functioneren. Woningen zijn georganiseerd en ontsloten per veld. Elk veld is omkaderd met een groene rand van bomenlanen, houtwallen en/of hoge hagen met openingen voor doorzichten en routes. Ook watergangen en greppels kunnen onderdeel zijn van de omkadering. Evenals parkeren en langzaamverkeersroutes.
Elk veld heeft behalve private buitenruimte en verkeersruimte ook een collectief bruikbare buitenruimte. Deze ruimte kan openbaar, collectief of privaat eigendom zijn, zo lang ze maar gelegendheid geeft voor gemeenschappelijk gebruik en beheer, zoals een moestuin, boomgaard, speelweide, dierenlandje, e.e.a. in relatie met het woonconcept dat beoogd wordt. De buitenruimte voor collectief gebruik bedraagt minimaal 10% van de veldoppervlakte.
Ontwerpen met niveauverschillen i.r.t. waterbeheer wordt aangemoedigd.
Velden kunnen behalve wonen ook bijzondere voorzieningen en maatschappelijke functies herbergen.

De velden worden ontsloten vanaf een lint en/of dwarslaan met een ontspannen 'tractorpad' in een lus of insteek, een zeer informeel verkeersprofiel dat zich onderscheidt van het lint en de dwarslaan.
Parkeren wordt per veld opgelost. De velden lenen zich bijzonder goed voor verzameld parkeren. Velden kunnen zo autoluw en zelfs autovrij'worden. Tussen de velden loopt een langzaamverkeersroutenetwerk die de woonwereld 'doorwaadbaar' maakt en beweging en ontmoeting uitlokt.
Waar een veld een Lint raakt is het afgeschermd met een hoge haag, zodat er geen herhalende bebouwing of achterkanten naar het lint ontstaan. Bij de aansluiting mag wel een 'ruimtelijk contactpunt' gemaakt worden, een markante aansluiting, zodat velden niet geheel verstopt liggen. Als een veld wordt ingevuld als Buiten mag er meer open contact zijn.

De architectuur van de velden is vrij, evenals bouwvormen en bouwhoogten (binnen bestemmingsplan kaders). Ze moeten echter samenhangen en bijdragen aan het beoogde woonconcept. Ontwerpers worden daarom gevraagd zelf kadercriteria op te stellen voor uitwerking van de bebouwing en de buitenruimte.

Structuur Dwarslanen en Linten

Langzaamverkeersroute

Elk veld een andere invulling

Afgeronde eenheid

Ontsluitingslus

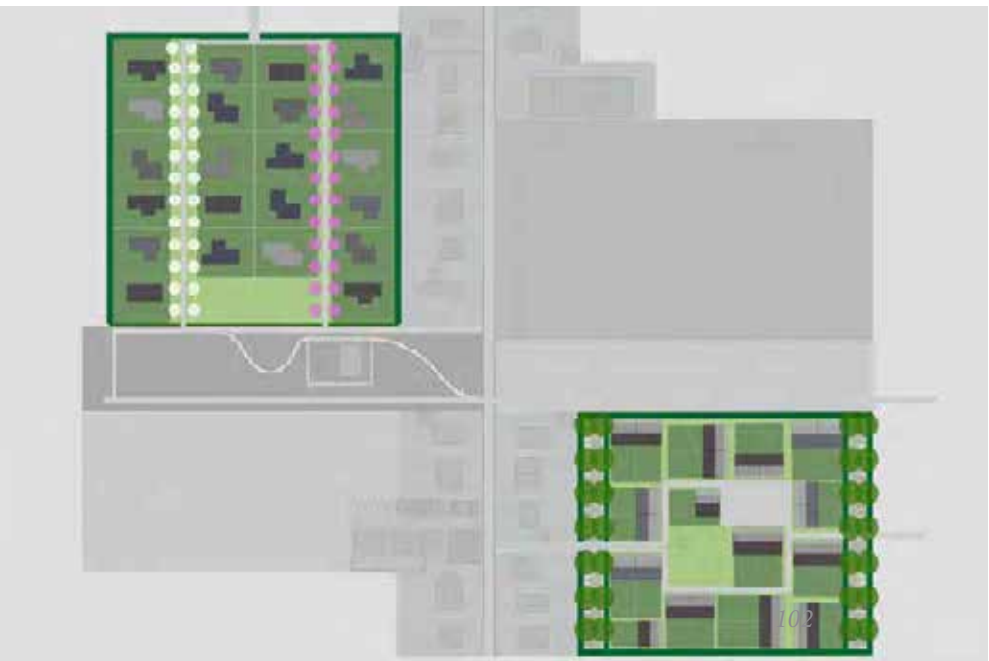
Hoge haag of boomlaan

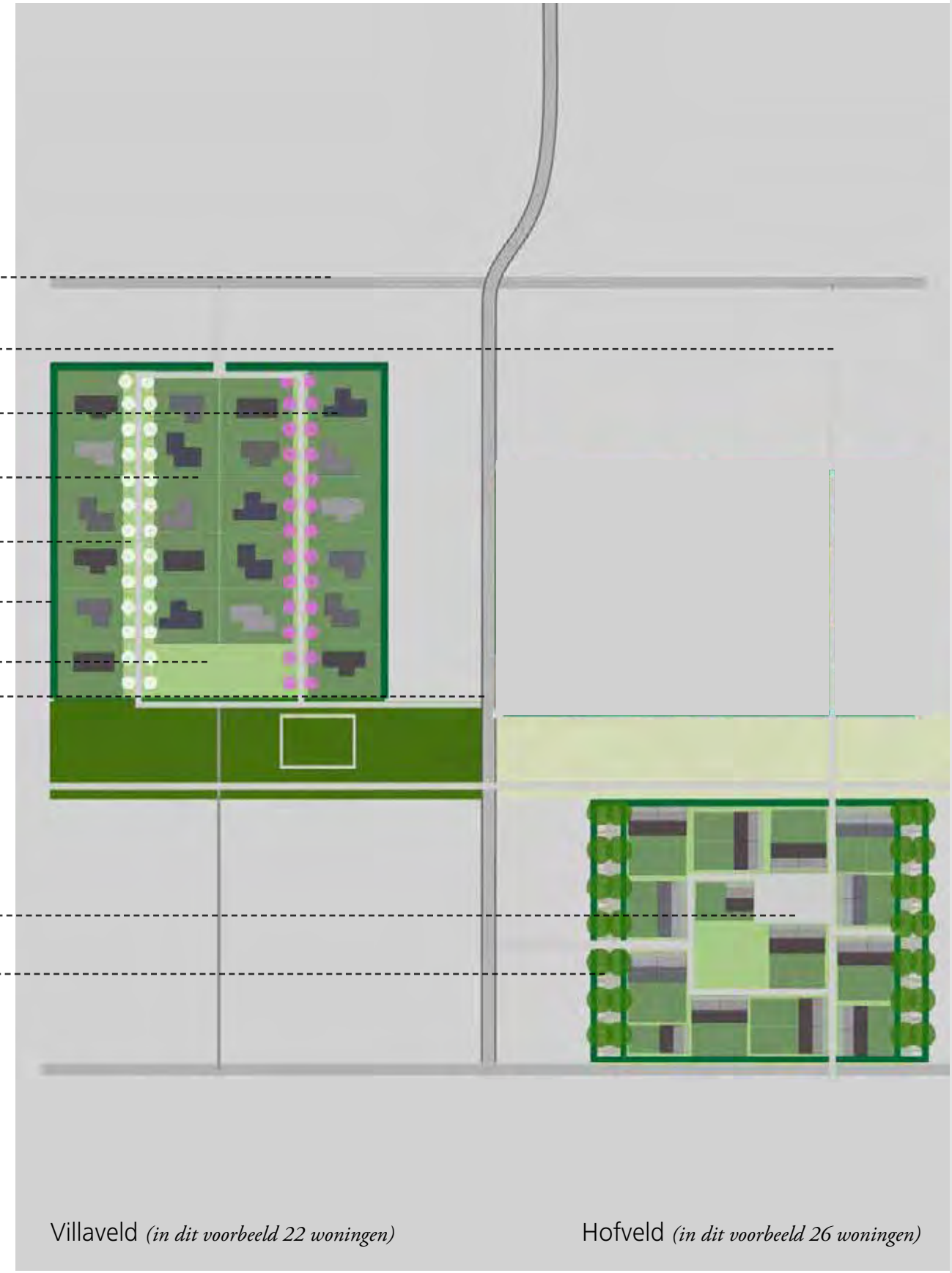
Collectieve ruimte

Ruimtelijk markante aansluiting

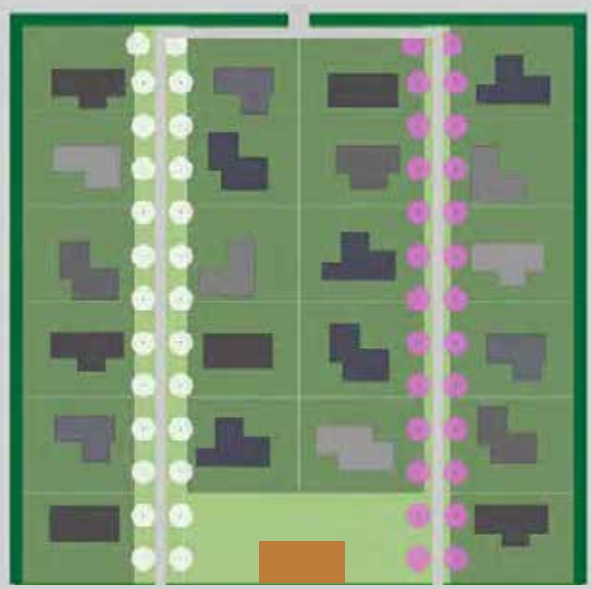
Autoluw wonen

Parkeren




Villaveld *(in dit voorbeeld 22 woningen)*
Hofveld *(in dit voorbeeld 26 woningen)*

Velden Principeplan



Villaveld *(in dit voorbeeld 22 woningen)*

Dorpsveld *(in dit voorbeeld 34 woningen)*

Lint

Langzaamverkeersroute

Bomenlaan

Ommuurde tuin

Bijgebouw rijwoningen

Ontsluitingslus

Sierhek langs lint

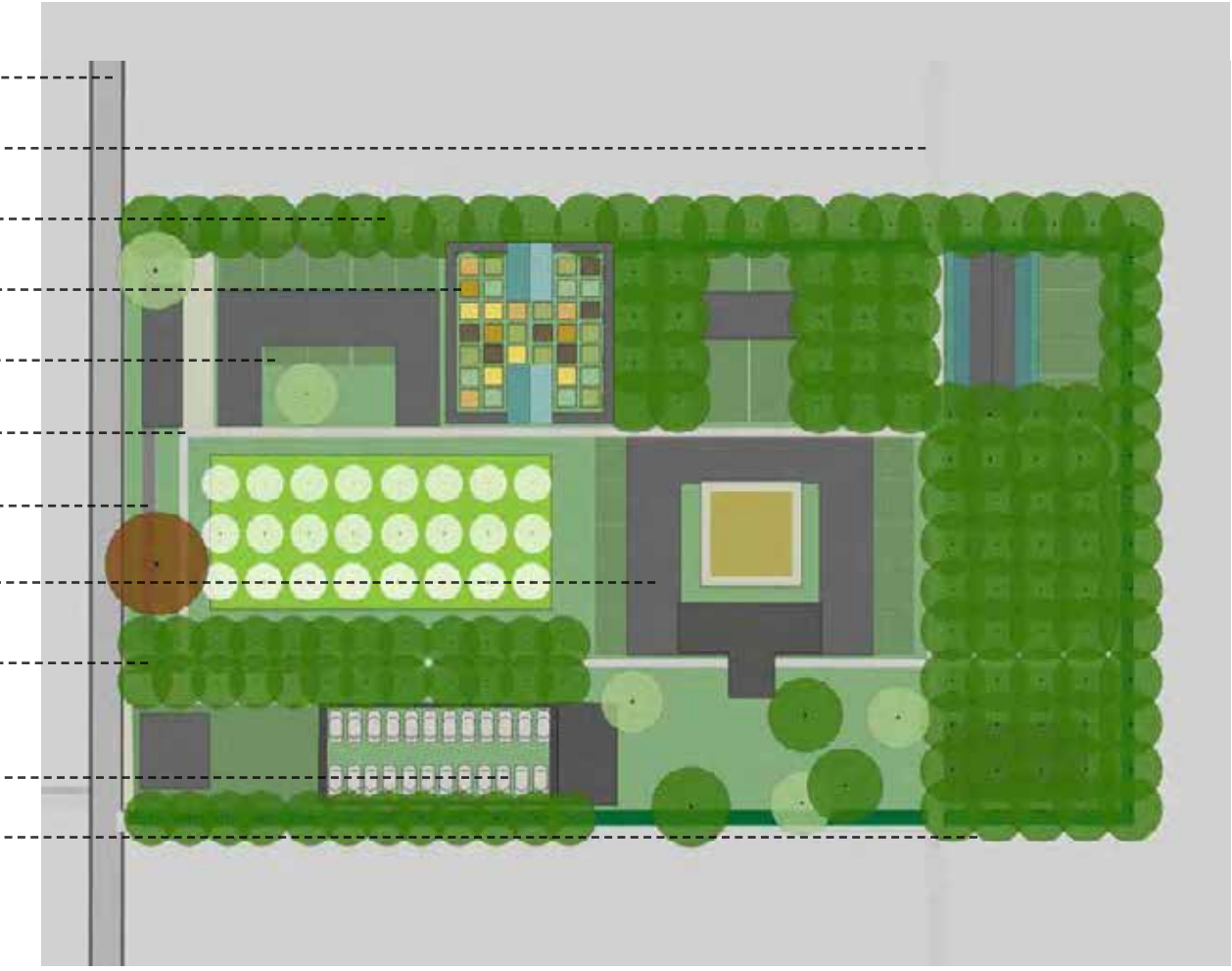
Hoofdgebouw appartementen

Oprijlaan

Markante toegangspoort

Parkeren

Bosje



Buitenveld *(in dit voorbeeld 40 woningen op 1,2 ha)*

Velden Architectuur

- openbare ruimte collectief beheerd

- sterk thematiseren velden is mogelijk: bv wonen in een ecologisch kaswoningen veld

- openbare ruimte ondersteunt woonconcept veld

- architectuur ondersteunt woonconcept veld

- optie wegwerken van parkeren of bouwkundig opnemen parkeervoorziening geeft autovrij / autoluw veld met meer kwaliteit buitenruimte

- wonen in een veld met tiny houses

- groot gebouw, refererend aan grootschalige agrarische bebouwing

- wonen rond een groene dorpse hof als eigen woonwereld

- introvert veld kan naar binnen zelfs uitgesproken kleuren verdragen zonder omgeving teveel te 'kleuren'

- wonen in een autovrije wereld van paden en erven kan goede veldinvulling zijn en complementair aan conventionele linten

Buurtschapjes Principeplan

Buurtschapjes bestaan uit een verzameling huizen en (voormalige) boerderijen, een enkel 'notabel' pand van allure en wat kleine weiden of moestuinen rond een bijzonder 'kruispunt'.
De huizen hebben een dorpse setting, ze staan dicht op de straat en hebben een klein dorps volume. De boerderijen en bijzondere panden geven met hun grote volume en grote voortuin het buurtschapje een landelijk karakter. Hun volume is groot met een grote opvallende kap. De afmeting is geschikt voor appartementen of een bijzondere voorziening.

De huizen hebben een variatie aan architectuur, maar tonen een samenhang in esthetische ambitie, die is hoog.
Meerdere woningen kunnen samen één architectonisch ensemble vormen.
Volumes in een buurtschapje mogen tot 2,5 laag hoog met kap zijn of 3 lagen plat.

Buurtschapjes 'vervormen' de ontsluiting waar ze op geënt zijn tot een soort knoop; lint, straat of laan wordt verwijd, versmald en verbogen tot een meer pleinvormige en/of landelijke collectieve ruimte.
De profilering en materialisering van deze ruimte is afwijkend van het lint of de dwarslaan en van een hoge maar tegelijk nuchtere en genuanceerde esthetische ambitie.

Langs de tuinen staan metalen hekjes, muurtjes die aansluiten op de architectuur of lage hagen. Soms staan de huizen ook direct met hun (zij)gevel aan de straat.

Het parkeren wordt zoveel mogelijk in een parkeerhof of schuur/garage achter de woningen verzameld zodat er zo min mogelijk blik op straat of in voortuinen staat.

Groot landelijk volume

Grote tuin

Kleine dorpse huizen

Dicht op de straat

Zijgevel direct aan de straat

Verzameld parkeren

Kruispunt wordt knoop

Moestuin, gemeenschappelijk landje

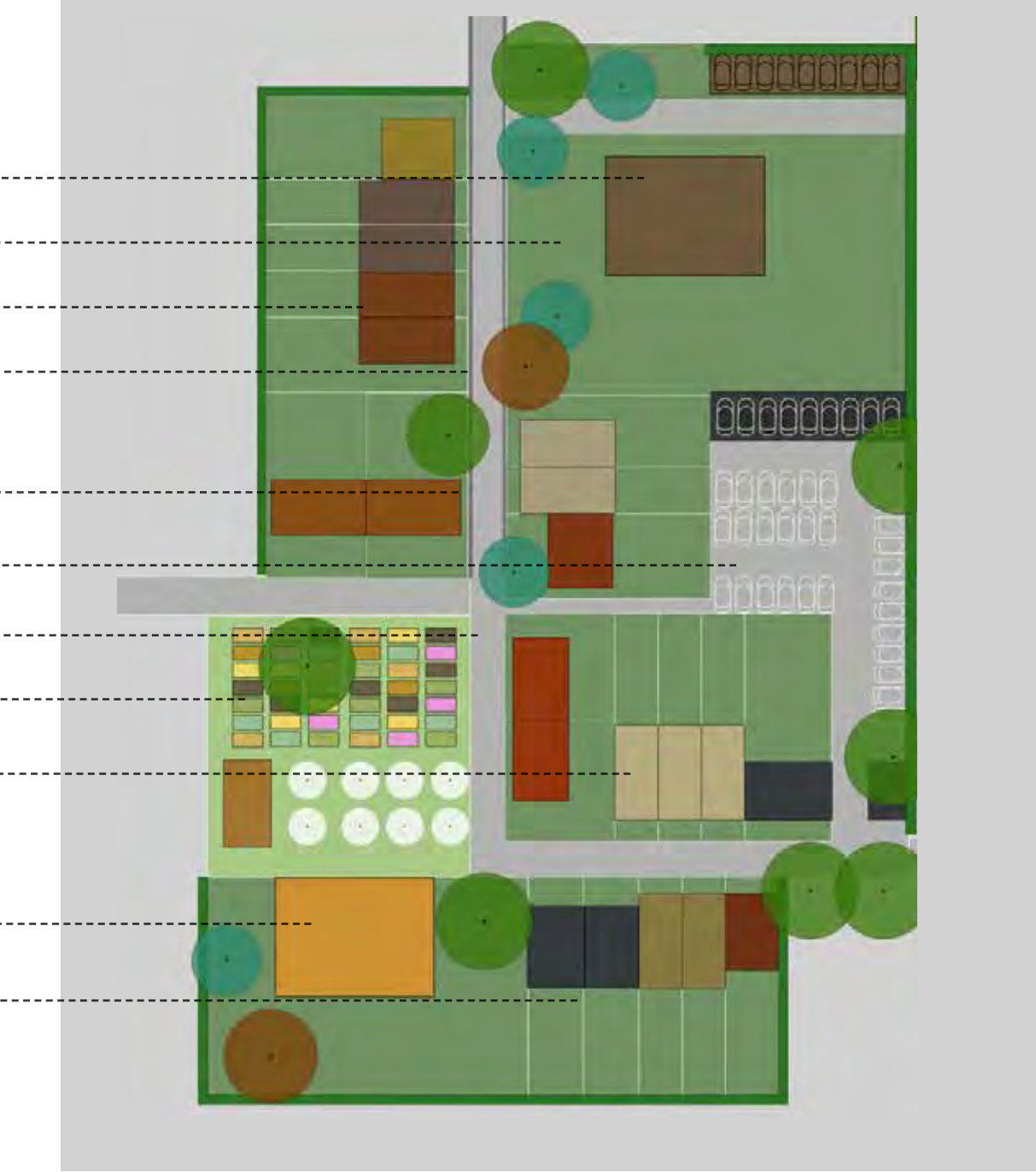
Woningen één architectonisch volume

Groot landelijk volume, grote tuin

Kleine dorpse huizen
Dicht op de straat

Disseldorp, variatie in samenhang
(voorbeeld uit Limmen)

Buurtschapje *(in dit voorbeeld 28 woningen op 1 ha)*



Buurtschapjes Architectuur

- hoekoplossing zorgvuldig in gevel en erfscheiding

- dorpse verdichting met huizen dicht op de straat

- grote en kleine volumes in compact ensemble

- licht gevarieerde samenhangende architectuur

- als een klein dorpje rond een knooppunt

- zijkanten en voorkanten direct aan de straat

- zijkanten en toegangen zorgvuldig ontworpen

- variatie ontworpen als eenheid

- meerdere volumes onder dezelfde architectuur

Erven Principeplan

Erven liggen op de flanken op de overgang van de strandwal naar de strandvlakte en zijn bij voorkeur 0,8 - 1,5 hectare groot.
Erven bestaan uit een ensemble van hoofd- en bijgebouwen rond een gemeenschappelijk erf en tuinen, dat bij voorkeur met een oprijlaantje vanaf het lint of dwarslaantje wordt ontsloten.
Er is een hoofdvolume dat zich naar lint of dwarslaan richt. Dit hoofdvolume heeft markante architectuur en ligt in een mooie grote tuin met grote bomen. Het hoofdvolume kan grondgebonden woning(en) of appartementen bevatten, maar ook een bijzondere functie.
De overige woningen zijn verzameld in grote 'schuurvolumes' en andere agrarisch ginspireerde types (kapberg, silo, kapschuur etc). De schuurvolumes zijn groter dan het gewone rijtje. Ze hebben meestal een diepere plattegrond en een grotere vaak flauwere kap en lage goot. Ze zijn visueel (niet per se absoluut of programmatisch) maximaal 1,5 laag hoog met kap. De architectuur is ook qua materiaal en detaillering geïnspireerd op agrarische utilitaire gebouwen. Natuurlijke materialen en plaatmaterialen met een sobere vormgeving en zorgvuldige onnadrukkelijke detaillering passen bijvoorbeeld erg goed.
Alle gebouwen tonen onderling een samenhang binnen het erf. Afhankelijk van hun typologie zijn sommige volumes daardoor sterk familie, andere nadrukkelijk niet. Een goed 'ervig' ensemble is noch uniform, noch totaal gevarieerd.

Het erf heeft een opgaande groen rand, waarmee het ensemble wordt afgebakend van de omgeving en een op zichzelf staand ensemble wordt. In de rand kunnen ook wateropvang en ecologie opgenomen worden. Meerdere erven aan elkaar geschakeld leveren zo een samenhangend systeem van ruimtelijk te onderscheiden eenheden.
Op het erf past een collectieve 'gebruikstuin', bijvoorbeeld een boomgaard en/of een moestuin. De bewoners van het erf worden aangemoedigd het onderhoud van het groen zoveel mogelijk zelf en samen te doen, in ieder geval deze gebruikstuin. Dit kan in een vereniging van eigenaren of via mandeligheid bijvoorbeeld, maar eigendom kan ook openbaar zijn en zelfs privaat met medegebruik.

De huizen die aan het erfgroen liggen hoeven niet per se allemaal een private tuin te hebben, het gemeenschappelijke groen vormt immers hun tuin. Deze huizen hebben wel een bijzonder privébuiten zoals een veranda of een serre en klein terras. Bijzondere types als rug-aan-rug en meergezinshuizen die 'schoon' in het landschap kunnen staan lenen zich bij uitstek hiervoor.
Maar ook vrijstaande woningen en tweekappers kunnen goed passen mits vormgegeven in een architectuur die past bij een erf, bv. in kloeke volumes en/of bijzondere typologieën.

Parkeren wordt zoveel mogelijk verzameld in een mooie schuur of op een parkeererf omgeven door hagen en enkele bomen., maar op de kavel van tweekappers en vrijstaande woningen kan natuurlijk ook.
De sfeer op het erf is landelijk en ontspannen. Dit uit zich in buitenruimte ontwerp, beplanting en materialisering.

Hoofdhuis in grote (gedeelde) tuin

Hoofdhuis groter volume

Schuurwoningen

Omheinde tuin

Boomhaag

Oprijlaan

Moestuin gezamenlijk

8kapperschuur met veranda

Boomgaard gezamenlijk

Voorbeeld parkeerschuur

4kapperschuur met veranda

Nieuw erf *(in dit voorbeeld 33 woningen op 1 ha)*

Erven Principeplan

Erf *(in dit voorbeeld 24 woningen op 1 ha)*

Erf *(in dit voorbeeld 11 woningen op 1 ha, 6500m2 uitgegeven)*

Erf *(in dit voorbeeld 24 woningen op 0,8 ha)*

Erf *(in dit voorbeeld 7 woningen op 0,85 ha, 5600 m2 uitgegeven)*

Erven Architectuur

- gedeelde tuin past bij woonmilieu

- duidelijke afscheiding langs erf smeedt tot ruimtelijk herkenbaar geheel

- agrarisch geïnspireerd type bijgebouw *(silo Nieuwe Erf Koekange)*)

- wonen zonder eigen grote tuin aan gedeelde tuin

- samenhangend ensemble aan eigen oprijlaan *(Nieuwe Erf Koekange)*

- tweekapper in agrarisch geïnspireerd volume

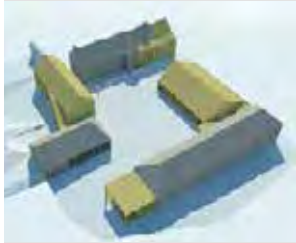
- natuurlijke materialen passen bij landelijke erf sfeer

- utilitaire materialen met sobere detaillering passen, uitgesproken kleur kan ook boers zijn

- schuurvolumes met rug aan rug plattegrond

- vrijstaand in volume en stijl samen een erf

- opvallend volume voor het hoofdhuis



- hoofd en bijgebouwen vormen erfruimte

- verzameld parkeren draagt sterk bij aan erfensemble en woonkwaliteit

- strakke zorgvuldige detaillering smeedt bijgebouwen tot samenhangend ensemble

- wonen aan een gedeelde tuin

Buitens Principeplan

Het Buiten ligt als bijzondere groene korrel altijd aan een lint en vaak ook aan een dwarslaan. Het Buiten heeft haar hoofdgebouw en daarmee haar 'gezicht' aan het lint. Aan de dwarslaan heeft ze ook een gezicht , bv. in de vorm van een zijgevel van het hoofdgebouw, een mooi bijgebouw of een bijzondere entree met poort en laan.
Samen vormen hoofd- en bijgebouwen een esthetisch ontworpen ensemble binnen een grote 'groene voet'. Bebouwing en groen worden op structuurniveau als één samenhangend geheel ontworpen, waarbij gebouwen en tuinen onderscheidbare eenheden vormen. De relatie binnen-buiten wordt van daaruit op architectuurniveau maximaal uitgebuit en expressief gemaakt.

Elk Buiten heeft een specifiek groen thema, dat kan 'gewoon' een landgoedpark zijn, maar bijvoorbeeld ook een natuurtuin, een kwekerij, een 'hortus botanicus' of een bos. De architectuur moet logisch voortvloeien uit het voor de korrel gekozen typische thema. Ontwerpers worden daarom gevraagd als eerste zelf kadercriteria op te stellen voor uitwerking van de bebouwing en de buitenruimte. Ontwerpen met niveauverschillen, evt. in relatie tot waterbeheer wordt aangemoedigd.

De bebouwing vormt architectonisch een samenhangend geheel. Daarbij is de architectuur van het hoofdgebouw het meest bijzonder. Kenmerkend zijn een hoge esthetische ambitie, rijke detaillering en gebruik van bijzondere materialen.
Speciale aandacht verdienen erfscheidingen op een Buiten. Er zijn eigenlijk nergens achterkanten, privacy van private ruimtes moet zorgvuldig gecreëerd worden met fraaie hagen, sierhekwerken en tuinmuren, eea in relatie tot de typologie van het betreffemde gebouw.
Auto's moeten uit het zicht blijven ten gunste van het groene beeld. Parkeren wordt zoveel mogelijk op een mooie manier ingepakt en gebundeld. Autoverkeer over het Buiten moet zoveel mogelijk voorkomen worden.

Buitens kunnen groot zijn (oppervlakte >1 ha) als een soort landgoed, met meerdere gebouwtypologieën en bijbehorende specifieke gebruikstuinen die samen ensembles vormen, gebonden in één groene voet. Er zijn ook kleine Buitens,(>0,5 ha), als een soort buitenplaats, vaak maar met één ensemble en een minder complexe opbouw. Grote buitens hebben tussen de private en openbare buitenruimte meestal nog 2 'gebruikslagen', de gedeeld private buitenruimte en de collectieve buitenruimte. Kleine buitens hebben er vaak maar één laag tussen.

Een Buiten is minder dicht bebouwd en minder geprivatiseerd dan een Veld. Zoveel mogelijk oppervlak van een buiten geeft op enigerlei wijze aanleiding voor gemeenschappelijk gebruik. Gedeeld private buitenruimte, collectieve buitenruimte en openbare ruimte vallen daar onder, dus ook de ontsluiting en eventueel collectief parkeren. Bij voorkeur is niet meer dan de helft uitgegeven als geheel private individuele kavels.
Een substantiële boomstructuur is essentieel voor een Buiten. Er worden daarom zoveel bomen (bij)geplant dat de projectie van de volwassen boomkronen gelijk is aan minimaal 25% van het oppervlak van de korrel. Van deze getallen kan afgeweken worden als plannen toch overtuigend voldoen aan de omschreven ambities van een Buiten.

Langzaamverkeersroute

Ommuurde tuin

Moestuin met wonen

Hoofdgebouw

Boomgaard met wonen

Sierhek

Centrale kas

Kaswonen

Parkeren

Bosje

Boomlaan

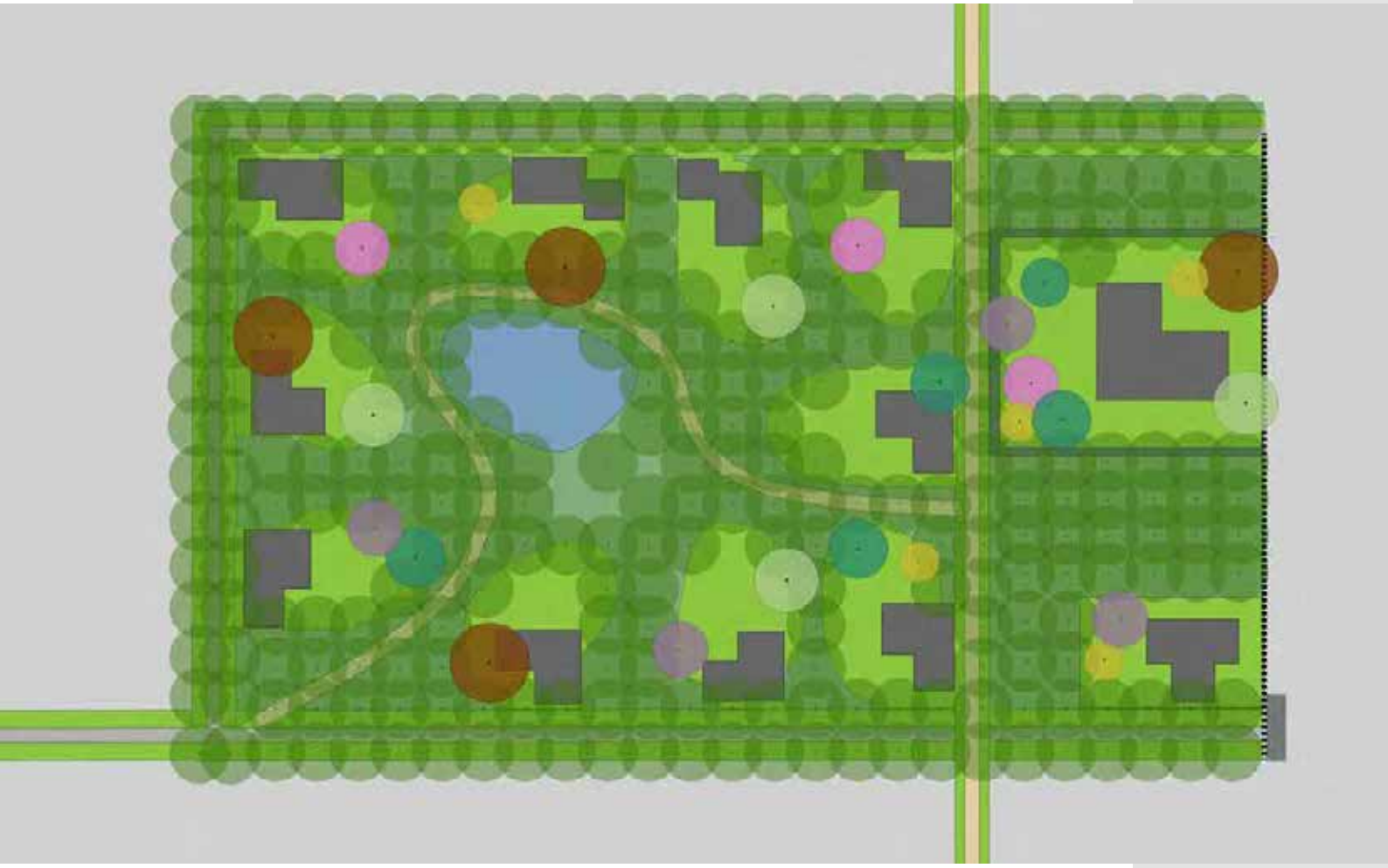
De bewoners van het Buiten worden aangemoedigd het onderhoud van het groen zoveel mogelijk zelf en samen te doen, in ieder geval de bij elk gebouw behorende gebruikstuin. Dit kan in een vereniging van eigenaren of via mandeligheid bijvoorbeeld, maar eigendom kan ook openbaar zijn of privaat met medegebruik.
Door de bindende groene voet lopen langzaamverkeersroutes die zijn verbonden met de omgeving en eventuele andere buitens. Het Buiten wordt op die manier opengesteld voor publiek en vervult zo ook voor de omgeving een functie. Middels de Buitens ontstaat een 'kralensnoer' van routes en groene plekken.
Buitens zijn ook geschikt voor een bijzondere voorziening of maatschappelijke functie in combinatie met het wonen.

ParkBuiten *(in dit voorbeeld 25 woningen op 1,4 ha)*

Buitens Principeplan

KwekerijBuitenl *(in dit voorbeeld 21 woningen op 1,2 ha)*

Parkvilla Buiten *(in dit voorbeeld 13 woningen op 1,3 ha)*



Buitens Architectuur

- bijzonder hoofdgebouw

- hoofd en bijgebouwen, samenhangende esthetische architectuur

- sterke eenheid in architecuur gebouwen onderling

- groene voet, collectief gebruik, publiek opengesteld

- voorbeeld verzameld parkeren in multifunctionele schuur

- wonen aan een groentetuin

la+sale

- wonen aan een natuurpark

- rijke gebouwen in het rijke groen

- wonen rond een binnentuin

- wonen aan een ommuurde tuin

- expressieve open architectuur in een open groen gedeeld landschap

Toetsing

Kaderkaart en Criteria

Kaderkaart:

- Kaderzones
- Behouden groen & water

Criteria:

- Kadernota en SBKV
- Landschap
- Linten (nieuw en oud)
- Velden en dwarslanen
- Bijzondere korrels

Kaderkaart Zonering

Voor de Zandzoom is in deze Kaderkaart aangegeven op welke plek er welke kaders gelden voor ontwikkeling. De kleur van een zone verwijst naar een set van principeplannen en criteria in dit RKK die voor een specifiek type korrelontwikkeling gelden.
De pijltjes geven de gewenste oriëntatie van bebouwing aan, de grootte van de pijltjes geeft een indicatie van de hiërarchie tussen gebouwen. Met name bij Erven, Buurtschappen en Buitens is vooral v.w.b. de bijgebouwen oriëntatie en hiërarchie maatwerk.
De lijnen geven de principeontsluiting van het gebied aan op hoofdlijnen. Ten aanzien van de tracering van nieuwe linten en dwarslanen en de exacte begrenzing van vlakken geldt dat dit een zoekruimte is en dat de belijning niet hard is vastgelegd. Als de ontwerpstructuur dat vraagt en er evengoed aan de intenties van het RKK wordt voldaan kunnen de lijnen wat anders gelegd worden.
Ten aanzien van de onderverdeling binnen de velden geldt dat deze slechts de historische kavelgrenzen markeert, dit is geen dwingende afbakening voor een onderscheidende invulling.

De rode contour in de kaart volgt de "kamers", de gebieden waarvoor nu tussen gemeente en eigenaren overeenkomsten zijn gesloten. Buiten deze rode contouren wordt de komende tijd in principe niet zomaar ontwikkeld.

Kaderkaart
Oud lint
Nieuw lint
Dwarslaan
Veld
Erf
Buiten
Buurtschap
Zichtruimte
Zichtlijn
Gebouworiëntatie
Kamer contour

Kaderkaart

Waardevol groen en water

Op deze kaart is de structuur van bestaande watergangen en greppels binnen de kamers aangegeven die in het veld nog waarneembaar zijn en die bij planvorming functioneel en/of ruimtelijk waardevol zouden kunnen zijn.
Tevens is vanaf de luchtfoto alle opgaand groen binnen de kamers aangegeven dat in het veld wordt ervaren als ruimtelijk waardevol. Het gaat om houtwallen, hoge hagen en groepen bomen of solitaire exemplaren van formaat die beeldbepalend zijn.

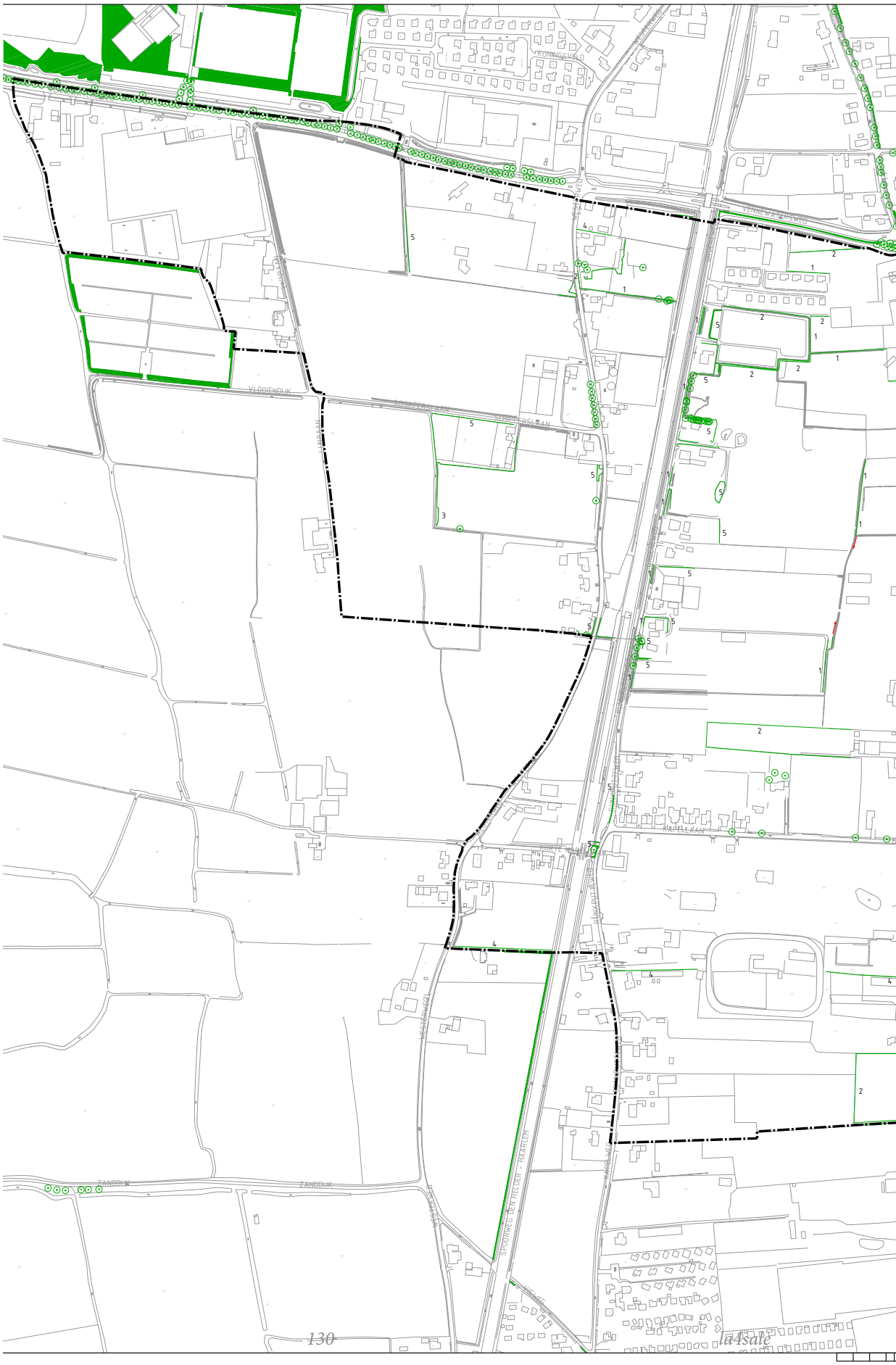
Niet al dit groen en blauw is langs de 'officiële wegen' bestempeld als cultuurhistorisch en/of ecologisch cq hydrologisch waardevol, dus voor zover het niet op de 'te behouden groen- en greppelskaart' van de volgende pagina staat is behoud niet verplicht.
Maar gezien het weinige groen en blauw dat er nog over is in dit deel van de Zandzoom is het wel zeer wenselijk dat dit bij ontwikkeling zoveel mogelijk bewaard wordt en opgenomen in de plannen.

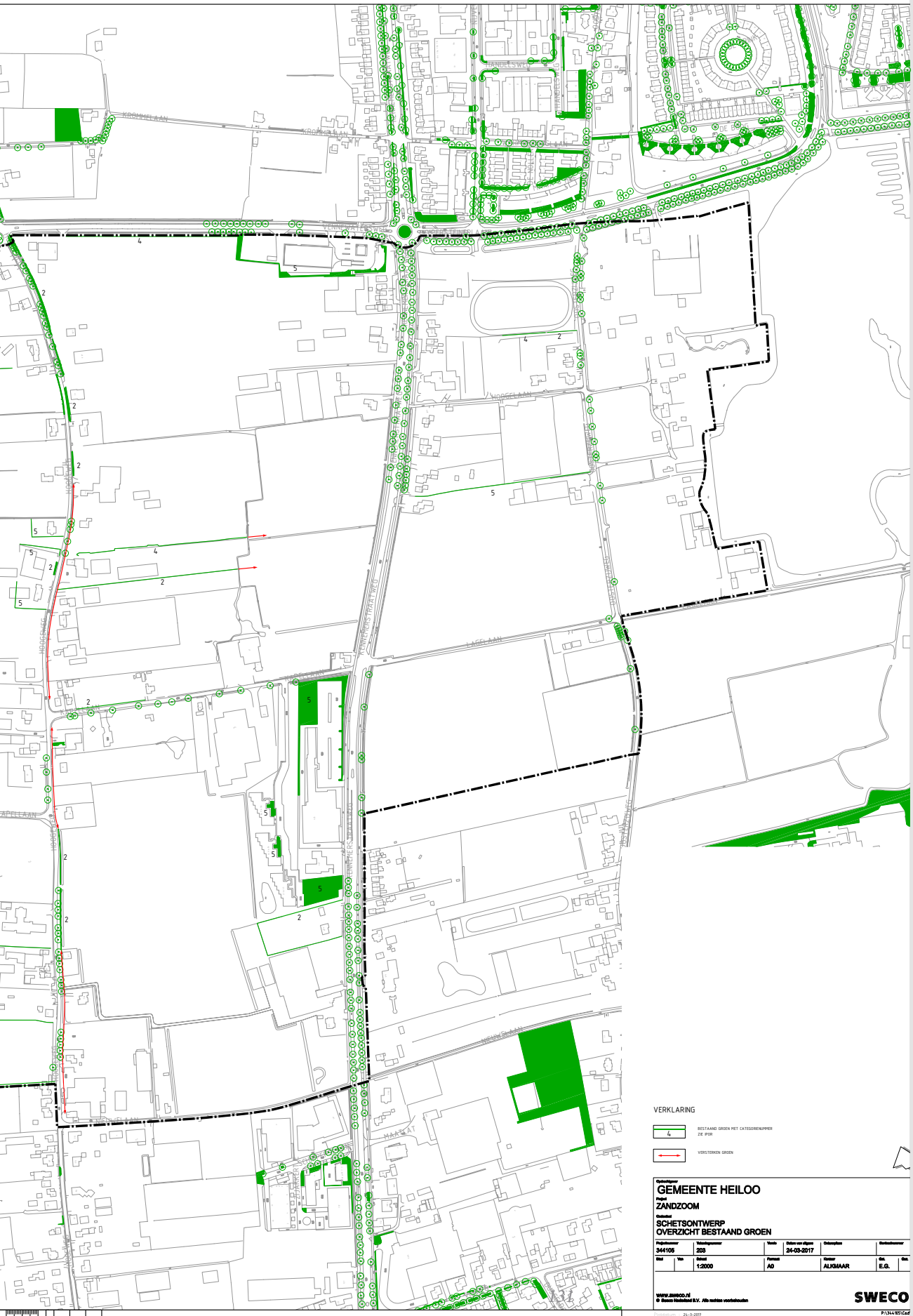
Het ligt voor de hand om de groene elementen onderdeel te laten zijn van openbare routes en/of - ruimtes, zodat ze maximaal bijdragen aan de groene beleving van de Zandzoom.
In de grotere groene vlakken kan nieuwe bebouwing worden geïntegreerd, maar dat zal maatwerk plannen vragen en 'microchirurgie' zijn. Als onderdeel van bijzondere groene korrels komen ze het meest tot hun recht.

Kaderkaart

Te behouden groen en greppels

Op deze kaart zijn door de gemeente de waardevolle geïnventariseerde groenstructuren en greppels in Zandzoom weergegeven. Volgens het gemeentelijk beleid moeten deze bij ontwikkeling bewaard worden en opgenomen in de plannen.
De kaart is digitaal op te vragen bij de gemeente voor betere leesbaarheid en toepassing.


KONINGSVELD
VLOOIENDIJK
ZANDDIJK
ZANDDIJK
STOOMWEG LEYTHEUGER - HAARLEM
HAARLEMMERVAART
HAARLEMMERVAART
HAARLEMMERVAART


KROMMELAAN
VENNEPLEIN
HOOFDLAAN
LAGELAAN
HOOFDSTRAAT
MARKAAT
VERKLARING
BESTAAND GROEN MET CATEGORIENUMMER
ZIE IPGR
VERSTERKEN GROEN
Opdrachtgever
GEMEENTE HEILOO
Project
ZANDZOOM
Onderwerp
SCHETSONTWERP
OVERZICHT BESTAAND GROEN
Projectnummer
344105
Tekeningnummer
203
Datum
24-03-2017
Schaal
1:2000
Formaat
A0
Kantoor
ALKMAAR
Gem.
E.G.
www.sweco.nl
© Sweco Nederland B.V. Alle rechten voorbehouden
SWECO
Plotdatum: 24-3-2017
P:\344105\Cad

la4sale

Criteria

uit de Kadernota mei 2017
en de Stedenbouwkundige Visie juli 2016

1. *Zandzoom wordt geen gewone uitbreiding met standaard woonwijken en ongebreideld weefsel van kavels.*

2. *Zandzoom wordt een ruim en groen woonmilieu, met een sterke relatie naar het onderliggende landschap.*

3. *Zandzoom wordt een samenhangend gebied dat recht doet aan het groene woonmilieu.*

4. *De geografische ligging op de strandwal biedt ruimte, ook cultuurhistorisch gezien, voor een kenmerkend lommerrijk woongebied.*

5. *In Zandzoom gaat het om 'groen ontwikkelen', geïnspireerd op de huidige inrichting van het gebied, door de eeuwen gegroeid met korrels langs de linten.*

6. *Zandzoom zal zich onderscheiden van de meer dorpse nieuwe wijken, Zuiderloo, Nieuwvarne en Melco.*

7. *Er zijn vier deelgebieden (vijf kamers) centrum (west en oost), oostflank, westflank en zuid.*

8. *De vier deelgebieden kennen specifieke 'korrels' als ontwikkelingsvormen, die elk vanuit de landschappelijke ondergrond een eigen logica voor toepassing kennen: erf/buurt/villa en buurtschap/buitenplaats.*

9. *Inrichtingsprincipe van het groene erf: bebouwingsensemble geclusterd rondom een collectief erf en een collectieve groene component (boomgaardje, geitenlandje, moestuintje).*

10. *Inrichtingsprincipe van de groene buurt: samenhangend cluster woningen ruim op een kavel met een stukje openbaar / collectief groen voor de ruimte ervaring en het buurtjesgevoel.*

11. *Inrichtingsprincipe van de buitenplaats: esthetisch ensemble van hoofd- en bijgebouwen, elk met een eigen bijpassende groene voet (vergelijk traditionele buitenplaats hoofdhuis met siertuin, oranjerie met kweektuin, koetshuis met wasplaats, tuinmanshuis en kas met moestuin), ontworpen in één samenhangend afgebakend groen 'park', waarin zich behalve privétuinen en openbaar toegankelijke landschappelijke componenten nog verschillende vormen van collectieve buitenruimtes bevinden.*

12. *Inrichtingsprincipe van het buurtschap: meer ontspannen en ruimtelijk informeel samenhangend cluster van bebouwing rond een aantal kerngebouwen (vergelijk traditioneel buurtschap met kerk en notabele villa, raadshuis en boerenwoning) aan een bijzonder landschappelijk knooppunt (bv overslag van landweg naar waterweg) met een 'plaats' (vergelijk dorpspleintje of brink) en een collectief groen deels publiek toegankelijke landschap eromheen (vergelijk de enk, het paardenlandje, de volkstuinen).*

13. *Elke korrelontwikkeling staat op zichzelf, en zorgt ervoor dat de (ondergrondse) infrastructuur, water- en groenvoorziening, onderhoud, parkeren, ruimtelijke inrichting, etc. verwerkt worden in het eigen plandeel. 'Kavels' kunnen op deze manier afzonderlijk ontwikkeld worden. Iedere korrel ligt op zijn eigen 'logische' plek in het landschap en heeft een eigen specifiek karakter.*

14. *De oost- en westflank worden voor autoverkeer aangetakt op de bestaande historische linten.*

15. *De centrale en zuidelijke kamer hebben een eigen nieuwe hoofdontsluiting nodig voor autoverkeer in de vorm van nieuwe linten.*

16. *Uitgangspunt is de auto's op goed berijdbare wegen zoveel mogelijk, in het gebied te houden en fietsers de mogelijkheid te geven om vrij te bewegen.*

17. *De afzonderlijke woongebieden worden zoveel mogelijk onderling verbonden voor wandelaars en fietsers met eenvoudige paden.*

18. *Parkeren op eigen erf is uitgangspunt, aangevuld met kleine (groene) koffers/schuren in directe omgeving, vast parkeren in berm moet worden voorkomen.*

19. *Waardevolle groenstructuren moeten worden behouden.*

20. *Verhard oppervlak in de openbare ruimte en privé tuinen moet zoveel mogelijk beperkt worden.*

21. *Water moet zoveel mogelijk worden geïnfiltreerd, bv door toepassing halfverharding, waterpasserende bestrating, en door overloopgebieden te creëren door niet alles op te hogen, bv parkeerplaatsen, en zo 'natuurlijk' reliëf te laten ontstaan.*

22. *De hoofdstructuur afwatering moet plaats vinden door middel van een greppelstructuur.*

23. *Er moet een zichtlijn naar het kloostercomplex worden behouden.*

24. *Ecologische verbinding, m.n. oost west middels natte biotopen gestalte geven.*

25. *Bestaande en nieuwe erven worden omzoomd met bestaande of nieuwe lijnvormige groenstructuren zoals houtwallen of houtsingels, gecombineerd met greppels. Voormalige kavelstructuren worden bij voorkeur ook op die manier 'afgetekend'.*

26. *Erfscheidingen moeten zowel aan de voor-, zij- als achtertuin worden vormgegeven, overlopend in de natuur of met een landelijke groene erfafscheiding, aan openbare ruimte altijd in de vorm van hagen en/of struiken.*

27. *Bouwhoogte in het lint is visueel één tot maximaal anderhalve woonlaag met dominante kap. Dit sluit aan bij het huidige landschappelijke beeld waar kappen met lage goten het silhouet bepalen. Doorbreking van de goot in de vorm van insnijdingen in de kap, dakkapellen en plaatselijk verhoogde gevels zijn toegestaan, mits deze integraal opgenomen zijn in het ontwerp en de beleving van de kap niet overtreffen.*

28. *Rijwoningen en tweekappers worden als één af volume vormgegeven; de hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie: zowel voor- als zijkant hebben architectonische een gezicht.*

29. *Er moet ruimte gegeven worden aan wonen met zorg aan huis en kleine bedrijvigheid en voorzieningen in of bij de woningen.*

30. *Naast technische en esthetische duurzaamheid moet sociale duurzaamheid een speerpunt zijn. Er moet ruimte gemaakt worden voor collectieve plekken die ontmoeting, delen en beweging uitlokken en faciliteren.*

Criteria

Landschap

1. *Het bewaren en waar nodig maken van de onderlinge samenhang tussen de vijf (ontwikkel)kamers is cruciaal om de grotere schaal van een (woon)landschap te behouden. De in eerste instantie organisatorische indeling in kamers moet alleen tot ruimtelijk verschil leiden waar dat landschappelijk toepasselijk is en niet in vijf afzonderlijke wijken resulteren.*

2. *Het onderscheid tussen strandwal en strandvlakte met de flanken als overgang moet bij ontwikkeling herkenbaar blijven. Dit ligt met name op het landschappelijke en van daaruit stedenbouwkundige vlak.*

   - *De strandwal kent een kleinschalig en min of meer rechtlijnig oost-west gericht verkavelingsbeeld, de strandvlakte aan weerszijden van de middelste strandwal heeft een grillig kavelpatroon van grotere schaal.*

   - *De kavelscheiding op de strandwal bestaat uit hagen, houtwallen en/of boomsingels, al dan niet met greppels, op de strandvlakten vooral uit brede waterlopen.*

   - *De strandvlakte wordt gekenmerkt door openheid, diepe vergezichten en panorama's, de strandwal is meer verdicht en besloten en kent kortere doorzichten.*

   - *De 'flanken' ten westen van de Westerweg en ten oosten van de Oosterzijweg liggen vormen ruimtelijk een overgang van strandwal naar strandvlakte.*

3. *Bij ontwikkeling moet verder worden gebouwd in en aan het landschappelijk 'casco' van de Strandwal. Het casco bestaat uit linten en dwarslanen met velden ertussen, en bijzondere 'korrels' op specifieke locaties.*

   - *Linten zijn langere doorgaande noord zuid-routes en zijn kleinschalige dragers van gevarieerde individuele ontwikkeling.*

   - *Er zijn vijf bestaande Oude linten, hiertussen kunnen Nieuwe linten ontwikkeld worden.*

   - *Dwarslanen zijn korte oost-west verbinden tussen de linten en secundaire dragers van gevarieerde individuele ontwikkeling.*

   - *Velden zijn vlakken tussen linten en lanen en vormen afgeronde en afzonderlijk herkenbare ontwikkelingen.*

   - *Erven zijn kleine groene korrels, kleinschalige ensembles in een groene voet, die op de overgang tussen strandvlakte en strandwal liggen, met name aan de westflank bepalen ze het beeld.*

   - *Buitens zijn grote bijzondere groene korrels, esthetische ensembles in een ruime groene voet, die vooral op de middelste strandwal en de oostflank liggen.*

   - *Buurtschappen zijn intieme clusters van gevarieerde samenhangende bebouwing rond een publieke ruimte, ze liggen op bijzondere knoop- en overslagpunten van bijvoorbeeld waterweg op landweg, meestal op de flanken, soms ook op de wal.*

4. *Het verschil tussen linten, velden en bijzondere korrels moet in ontwerp zowel op het vlak van de stedenbouw, de openbare/collectieve ruimte als de architectuur tot uitdrukking komen. Het betreft o.a. de aspecten als kavelmaat / ontwikkelmaat, typologie van bebouwing, ontsluiting, relatie bebouwing buitenruimte, homogeniteit, esthetische ambitie en vrijheid, en stoffering.*

5. *In de ontwerpen wordt zowel op het vlak van de stedenbouw, de buitenruimte als de bebouwing gevraagd om de 'lokale kleur' tot uitdrukking te laten komen. Het plaatseigene van Heiloo en het landschapseigene van de noordelijke binnenduinrand van Noord Holland moeten inspireren om Zandzoom als geheel zijn 'eigen kleur' te geven.*

Criteria

Linten (nieuwe en bestaande)

1. *Linten (zowel oude als nieuwe) moeten een zo smal mogelijk profiel hebben met een zo onnadrukkelijk mogelijke informele inrichting. Bij voorkeur delen alle weggebruikers delen dezelfde ruimte, 'shared space'. Trottoirs, suggestiestroken, strepen, belijningen en felle kleuren zijn ongewenst. Hoofdmateriaal is afgestrooid asfalt, het kleurenpalet is grijs en bruin.*

2. *Eventuele bermen langs linten(bv voor k&l tracees en kortparkeren) worden zo min mogelijk toegepast en zijn landelijk en groen ingericht. Eventuele greppels of sloten zijn zo smal en landelijk mogelijk.*

3. *In de linten zijn in principe 2 korreltypologieën toepasbaar: woonhuizen met een tuin (vrijstaand en tweekap) en schuurvolumes op een erf. Af en toe komt een afwijkend type zoals een bollenschuur voor.De typen worden gemixt over het lint, dus niet alle tweekappers op een rij. Ongeveer 1 op de 8 korrels in de nieuwe linten is een schuurvolume.*

4. *De voorgevel van woonhuizen staat minimaal 7 meter van de erfgrens, met heel af en toe een uitzondering van een bijzonder type op een bijzondere positie.*

5. *De architectuur van woonhuizen aan de linten is in principe vrij, met enkele voorwaarden:*

   - *Alle panden zijn anders, letterlijke herhaling is niet toegestaan.*

   - *Panden zijn aan de lintzijde visueel (niet per se programmatisch) maximaal anderhalve laag met (hoge) kap, of twee lagen zonder kap.*

   - *Aan de nieuwe linten is historiserende architectuur niet de bedoeling, 'traditie-noverende architectuur' past wel.*

6. *Bij woonhuizen in de Linten is er ruimte geschapen om 2 auto's achter of naast het huis te parkeren, bij voorkeur in een garage of carport die aansluit op de architectuur. De groene voortuin is bepalend voor de beleving van de openbare ruimte.*

7. *De schuurvolumes die aan het lint staan zijn groter in volume en liggen iets terug ten opzichte van de naastliggende woonhuizen, ze hebben een erfachtige voorruime en kunnen andere woningtypen (rij of appartement of rug-aanrug) en/of voorzieningen bevatten. Bijzondere rurale types zoals een Bollenschuur mogen maximaal 2 lagen met kap of drie lagen plat zijn.*

8. *De architectuur van de schuurvolumes is 'utilitair geïnspireerd'. Het zijn simpele grote volumes met een kap en een kenmerkend silhouet met flauwe dakhelling. Schuurvolumes ontstijgen de woonhuismaat. Zowel door hun volume als door de vormgeving van licht en toegang in de vorm van grote vlakken. De volumes zijn van baksteen, hout, plaatmateriaal en/of glas en hebben een sobere genuanceerde detaillering. Ze staan altijd met de kopgevel en manifeste grote deur naar het lint.*

9. *Het erf rond de 'schuur' is een ruim vlak dat collectief gebruik van de bewoners faciliteert en waarin ook het parkeren wordt opgelost. Een lage haag bakent het erf af van het lint en haalt de eventuele auto's uit het zicht.*

10. *Huizen moeten ruim (ogende) tuinen hebben, in de nieuwe linten mogen ze gemiddeld kleiner zijn dan in de bestaande linten.*

11. *Alle huizen aan het lint krijgen een boom in hun voortuin of in het erf aan het lint. Deze wordt bij ontwikkeling*

aangeplant. Qua soorten geldt ook hier individuele variatie in het beeld.

12. Op bepaalde punten in het lint bestaan doorkijkjes naar het achterliggende landschap. Enkele worden op de Kaderkaart gemarkeerd als te behouden. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken qua positie en afmetingen, mits overtuigend van dezelfde of grotere ruimtelijke kwaliteitsbijdrage voor de Zandzoom. Waar mogelijk moeten langzaamverkeersaansluitingen op het lint ook als doorkijkje in de plannen worden opgenomen.

13. Alle erfscheidingen aan het lint worden gevormd door hagen. Langs woonhuizen, schuurerven en onbebouwde velden zijn ze laag (<140 cm), gevarieerd in hoogte en soort. Langs bebouwde velden zijn ze hoog (>180 cm) en qua soort landelijk en ecologisch (meidoorn, Zeeuws, bont gemengd, vruchtrijk). Hoge hagen hebben af en toe kleine openingen als 'kijkvensters'. Erfscheidingen langs woonhuiskavels en erven die vanuit openbare of collectieve ruimte in het zicht liggen moeten ook uit hagen bestaan.

14. Hagen moeten in de ontwikkeling worden aangeplant en wel van zodanige grootte en volheid dat binnen een jaar dichtheid en daarmee privacy en ondoordringbaarheid wordt bereikt (daartoe evt. met gaaswerk ertussen). Nazorg en communicatie met bewoners daarover is vereist.

15. Af en toe moet er aan een oud of nieuw lint een moestuintje in de reeks kavels liggen. Dit kan als onderdeel van de erfruimte aan een bestaand of nieuw schuurvolume zijn. Deze moestuintjes kunnen als lager gelegen veldjes een rol vervullen in de wateropvang.

16. Af en toe moet er aan een oud of nieuw lint een voorliggende weide in de reeks kavels liggen. Dit kan voor een of meerdere woonhuizen zijn of voor een erf. Deze weitjes kunnen als lager gelegen veldjes een rol vervullen in de wateropvang. De weide wordt naar de weg afgezoomd met een haag of landelijke hek.

17. Naar verderaf gelegen bebouwing van woonhuizen, erven en bijzondere korrels lopen oprijlanen vanaf het lint. Oprijlanen worden begeleid met hagen en / of bomen, mogelijk in de vorm van een houtwal met greppel. Ze passen in vormgeving en beplanting bij de 'korrel' waar ze onderdeel van uit maken en kunnen een rol vervullen in het watersysteem.

18. Als een Veld langs het lint ligt wordt het afgeschermd met een hoge haag.

19. Als een bijzondere groene korrel aan het lint ligt maakt die ruimtelijk contact door middel van een poort of, poortgebouw, laan, sierhek enzovoorts.

Criteria

Dwarslanen

1. *Dwarslanen vormen de verbinding tussen de linten onderling. Ze hebben net als de linten een zo eenvoudig mogelijke shared space inrichting, maar zijn nog smaller in hun profiel en hebben nog informelere randen. Soms loopt er een greppel naast.*

2. *Dwarslanen zijn net als de linten dragers van bebouwing en hebben altijd een groene en zeer informele sfeer. Ze worden begeleid door*
   - *reeksen huizen (vrijstaand of tweekap) op smalle kavels die prominent aan de laan staan, met voortuinen van ca. 4 m diep, een dorpsere sfeer vormend dan aan het lint*
   - *reeksen huizen verborgen in het groen, achter hoge hagen, een losser en landelijker beeld vormend dan aan het lint*
   - *een enkel landelijk volume achter een voorliggende weide met oprijlaan*
   - *bijzondere groene korrels die een gezicht maken naar de dwarslaan en toegang bieden voor doorgaand langzaamverkeer*
   - *rijwoningen die als visueel laag en bescheiden volume gelegen zijn tegenover een groene ruimte. Rijwoningen mogen niet meer dan 50% van het totaal aantal woningen beslaan.*

3. *De architectuur in de dwarslanen is in principe vrij, historiserende architectuur is niet de bedoeling, 'traditienoverende architectuur' past wel.*

4. *In rijwoningen is herhalende architectuur toegestaan, onder de 2kappers en vrijstaande woningen is in bescheiden mate 'gelijkende architectuur' toegestaan.*

5. *Visueel (niet per se programmatisch) zijn de woningen naar de dwarslaan maximaal anderhalve laag hoog met kap of twee lagen plat, tenzij onderdeel van een Buiten of erf.*

6. *Alle tuinen worden omgeven door hagen, laag of halfhoog, bij de grote vrijstaande woningen mogen de hagen ook hoog zijn.*

7. *Parkeren bij vrijstaande of half vrijstaande woningen geschiedt op eigen kavel, bij voorkeur naast of achter het huis, verborgen door de haag.*

8. *Rijwoningen parkeren achterop in een parkeerkoffer, parkeerschuur of parkeerlaantje.*

9. *Vanuit bepaalde punten in de linten zijn er bebouwingsvrije vergezichten over de velden naar het volgende lint, en soms zelfs daar voorbij. Enkele worden op de Kaderkaart gemarkeerd als te behouden. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken qua positie en afmetingen, mits overtuigend van dezelfde of grotere ruimtelijke kwaliteitsbijdrage voor de Zandzoom. Autoroutes in de vorm van dwarslanen en langzaamverkeersroutes mogen wel door deze ruimtes. Vaak vallen de zichtuimte samen met dwarslanen.*

10. *Bebouwing langs de dwarslanen is georiënteerd en ontsloten vanaf de dwarslanen. Waar zichtruimte en dwarslaan samenvallen kan de laan maar eenzijdig bebouwing direct ontsluiten, de andere zijde moet met haakse paadjes vanaf de laan worden ontsloten.*

11. *Het profiel van de dwarslaan is nog smaller dan het lint, bij voorkeur gelijkvormig aan eenrichtingsstraatjes. Landelijke verharding in een monoprofiel van afgestrooid asfalt of gebakken klinkers zonder strepen, banden, stoepen of fietspaden geeft een optimaal informele sfeer.*

12. *Naast de bestaande dwarslanen waarlangs ontwikkeld wordt, wordt er op de plek van de voormalige Donkere weg een nieuwe dwarslaan als drager voor ontwikkeling toegevoegd. Deze dwarslaan verbindt de westelijke en oostelijke centrale kamer. Iets zuidelijker wordt een langzaamverkeersroute in een zichtruimte*

toegevoegd die dezelfde fucntie heeft.

13. *De Vennewatersweg wordt qua ontwikkeling als een dwarslaan behandeld met bebouwing die een gezicht vormt naar de weg. Waar nodig vindt de ontsluiting plaats via een ventweg. Profiel van Vennewatersweg en ventweg moet zorgvuldig als één landelijk transparant groen geheel met bomen, lage hagen en eventuele greppels worden ontworpen, zodat de bebouwing voorkant blijft. Binnen die transparantie krijgt ecologie ook een plek.*

14. *Bestaande houtwallen (een bomenlaan en/of griendstrook op een grondwal, al dan niet naast een greppel) moeten bewaard blijven. Groene lanen, lijnen en randen op de middelste strandwal worden waar toepasselijk als houtwal ingevuld en bij voorkeur begeleid door een openbare route.*

Criteria

Velden

1. *Velden moeten elk als afzonderlijk herkenbare eenheden worden ontwikkeld, zowel ruimtelijk als in functioneren. Ze worden afgetekend door een groene rand en onderscheiden zich van elkaar door hun inhoud. Elk veld heeft een andere invulling, waarbij experiment en innovatieve concepten en typologieën worden aangemoedigd. Er moet een variatie aan woonmilieus ontstaan. Elk veld moet een duidelijk woonconcept mee krijgen waar alle ontwerpkeuzen logisch uit voort vloeien. Dit woonconcept moet aansluiten bij het landelijke Zandzoom, stedelijke blokken en flatjes passen niet. Een veld mag ook ingevuld worden als Buiten.*

2. *Elk veld is omkaderd met een groene rand van bomenlanen, houtwallen en/of hoge hagen met openingen voor doorzichten en routes. Ook watergangen en greppels kunnen onderdeel zijn van de omkadering. Evenals verzameld parkeren en langzaamverkeersroutes.*

3. *Velden moeten vanaf een lint of dwarslaan worden ontsloten door 'tractorpaden'; zo smal en informeel mogelijke ontsluitingsroutes die (auto)functioneel zijn, maar ogen als landweggetjes en karrensporen. De tractorpaden zijn allemaal net anders en onderscheiden zich van elkaar en de (nieuwe) linten en dwarslanen.*

4. *De bebouwing op de velden mag hoger en van een grotere maat zijn dan die in de linten en dwarslanen. Appartementengebouwen, meergezinshuizen en andere bijzondere functies moeten qua typologie en silhouet familie zijn van de typische bebouwing van de linten en velden - bollenschuren, kassen, schuren en kloeke loodsen, maar ook kloster- en landgoedachtige bebouwing kunnen voorbeeld zijn. Flatjes en bedrijfsdozen niet.*

5. *De architectuur op de velden wordt getoetst aan kadercriteria die de planvormer zelf moet opstellen. Deze criteria moeten een logisch uitvloeisel zijn van het concept van de invulling van het betreffende veld. Het gewenste woonmilieu bepaalt dus de vereiste architectuur. De criteria zelf worden als eerste getoetst. Hetzelfde geldt voor de buitenruimte.*

6. *Elk veld heeft ten minste 10% van haar oppervlak ingevuld als buitenruimte die collectief gebruik en beheer faciliteert en uitlokt. De invulling daarvan komt voort uit het gewenste woonmilieu en versterkt de sociale duurzaamheid. Van het getal kan worden afgeweken bij plannen die toch overtuigend voldoen aan de ambities van een Veld.*

7. *Waar een veld een Lint raakt is het afgeschermd met een hoge haag, zodat er geen herhalende bebouwing of achterkanten naar het lint ontstaan. Als een Veld ontsloten wordt aan een dwarslaan mag het zich daar ook 'aankondigen' middels herkenbare architectuur en buitenruimte.*

8. *Parkeren wordt per veld opgelost. De velden lenen zich bijzonder goed voor verzameld parkeren. Velden kunnen zo ook 'autovrij' worden.*

9. *Tussen de velden loopt een langzaamverkeersroutenetwerk.*

Criteria

Buurtschapjes

1. *Buurtschapjes bestaan uit een verzameling huizen, boerderijen, een enkel 'notabel pand' van allure en wat kleine weiden of moestuinen rond een bijzonder 'kruispunt'.*

2. *De woonhuizen hebben een dorpse setting, ze staan dicht op de straat en hebben een klein dorps volume. De boerderijen en andere bijzondere panden geven met hun grote volume en grote voortuin het buurtschapje een landelijk karakter.*

3. *De huizen hebben een variatie aan architectuur, maar tonen een samenhang in esthetische ambitie, die is hoog. Meerdere woningen kunnen samen één architectonisch ensemble vormen.*

4. *Volumes in een buurtschapje mogen maximaal tot 2,5 laag hoog met kap zijn of 3 lagen plat. Het morfologisch ensemble moet qua schaal en diversiteit aansluiten op de dorpse- en landelijke schaal van de directe omgeving.*

5. *Buurtschapjes 'vervormen' de ontsluiting waar ze op geënt zijn tot een soort knoop; het lint of de laan wordt verwijd, versmald en verbogen tot een meer pleinvormige ruimte en/of landelijke collectieve ruimte. De profilering en materialisering van deze ruimte is afwijkend van het lint of de dwarslaan en hoog van esthetische ambitie.*

6. *Langs de tuinen staan metalen hekjes, muurtjes die aansluiten op de architectuur of lage hagen. Soms staan de huizen ook direct met hun (zij)gevel aan de straat.*

7. *Het parkeren wordt bij voorkeur in een parkeerhof of schuur achter de huizen verzameld, zodat er geen blik op straat of in voortuinen staat.*

Criteria

Buitens

1. *Buitens vormen afgeronde grote groene korrels, op uitzondering na > 1,2 hectare. Bebouwing en groene voet vormen daarin één esthetisch ontworpen ensemble. Elk gebouw kent zijn eigen bijbehorende gedeelde of collectieve buitenruimte, Het ensemble als totaal wordt weer gebonden in één groene voet, een semi-openbaar 'park'.*

2. *Het Buiten heeft haar hoofdgebouw en daarmee een 'gezicht' gericht op het lint. Aan een eventuele dwarslaan heeft ze ook een gezicht, bv. in de vorm van een fraaie 'voorkant zijgevel' van het hoofdgebouw, een mooi bijgebouw of een bijzondere entree met poort en laan.*

3. *Elk Buiten heeft een specifiek groen thema dat de sfeer van de inrichting bepaalt.*

4. *De architectuur moet logisch voortvloeien uit het voor de korrel gekozen typische thema. Ontwerpers worden daarom gevraagd als eerste zelf kadercriteria op te stellen voor uitwerking van de bebouwing en de buitenruimte.*

5. *De bebouwing vormt architectonisch een samenhangend geheel. Daarbij is de architectuur van het hoofdgebouw het meest bijzonder. Kenmerkend zijn een hoge esthetische ambitie, rijke detaillering en/of gebruik van bijzondere materialen. De relatie tussen gebouw en groen moet op architectuurniveau maximaal worden uitgebuit en middels vormen van binnen-buiten (bv veranda's en serres) expressief gemaakt.*

6. *Speciale aandacht verdienen erfscheidingen op een Buiten. Er zijn nergens ruimtelijke achterkanten, privacy van private ruimtes moet zorgvuldig gecreëerd worden met fraaie hagen, sierhekwerken en tuinmuren.*

7. *Auto's moeten uit het zicht blijven ten gunste van het groene beeld. Parkeren wordt bij voorkeur op een mooie manier ingepakt en gebundeld, en anders zorgvuldig op eigen kavel is opgelost. Autoverkeer over het Buiten moet zoveel mogelijk voorkomen worden.*

8. *De gebruikers en bewoners van een Buiten worden middels een door de ontwikkelaar op te stellen specifiek verkoopconcept aangemoedigd de groene ruimte van het Buiten en de tuinen erin te beheren en gebruiken.*

9. *Door het Buiten lopen langzaamverkeersroutes heen die zijn verbonden met de omgeving en eventuele aanliggende andere buitens. Een Buiten wordt daarmee deels opengesteld voor publiek.*

10. *Buitens hebben zoveel bomen dat het oppervlak van hun volwassen kronen minimaal gelijk is aan 25% van dat van de korrel. Bij voorkeur is niet meer dan de helft van de korrel als privé kavel uitgegeven, de rest geeft op enigerlei wijze aanleiding voor gemeenschappelijk gebruik. Van deze getallen kan worden afgeweken bij plannen die toch overtuigend voldoen aan de ambities van een Buiten.*

Criteria

Erven

11. *Erven zijn groene korrels van minimaal 0,8 hectare groot die liggen op de flanken in de overgang naar de strandvlakte. Een groot hoofdhuis vormt een ensemble met een aantal bijgebouwen rond een (deels verhard) erf in een afgebakende groene voet.*

12. *Het hoofdhuis heeft markante architectuur, staat op enige afstand van het Lint in een mooie grote tuin met grote bomen en heeft bij voorkeur een oprijlaantje.*

13. *Bijgebouwen zijn schuurvolumes of andere op agrarische utilitaire gebouwen geïnspireerde types, deze zijn groter dan het gewone rijtje. De schuurvolumes hebben een diepere plattegrond en een grotere vaak flauwere kap en lage goot. Ze zijn visueel (niet per se programmatisch) maximaal 1,5 laag hoog met kap. De architectuur is ook qua materiaal en detaillering geïnspireerd op agrarische utilitaire gebouwen. Natuurlijke materialen en plaatmaterialen met een sobere vormgeving en zorgvuldig onnadrukkelijke detaillering.*

14. *Het Erf heeft een opgaande groen rand, waarmee het ensemble wordt afgebakend van de omgeving en een op zichzelf staand ensemble wordt. In de rand kunnen ook wateropvang en ecologie opgenomen worden.*

15. *Op het Erf ligt een collectieve gebruikstuin, bijvoorbeeld een boomgaard en een moestuin, die door de omwonenden wordt gebruikt en onderhouden.*

16. *De huizen die aan dit collectieve groen en de erfruimte liggen hebben een bijzonder privébuiten zoals een veranda of klein terras.*

17. *Parkeren wordt bij voorkeur verzameld in een kloeke kapschuur of op een parkeererf omgeven door hagen en enkele bomen. Voor vrijstaande en half vrijstaande woningen is parkeren op eigen kavel, bij voorkeur inpandig, ook mogelijk.*

18. *De sfeer op een Erf is landelijk en ontspannen. Dit uit zich in buitenruimte ontwerp, beplanting en materialisering.*

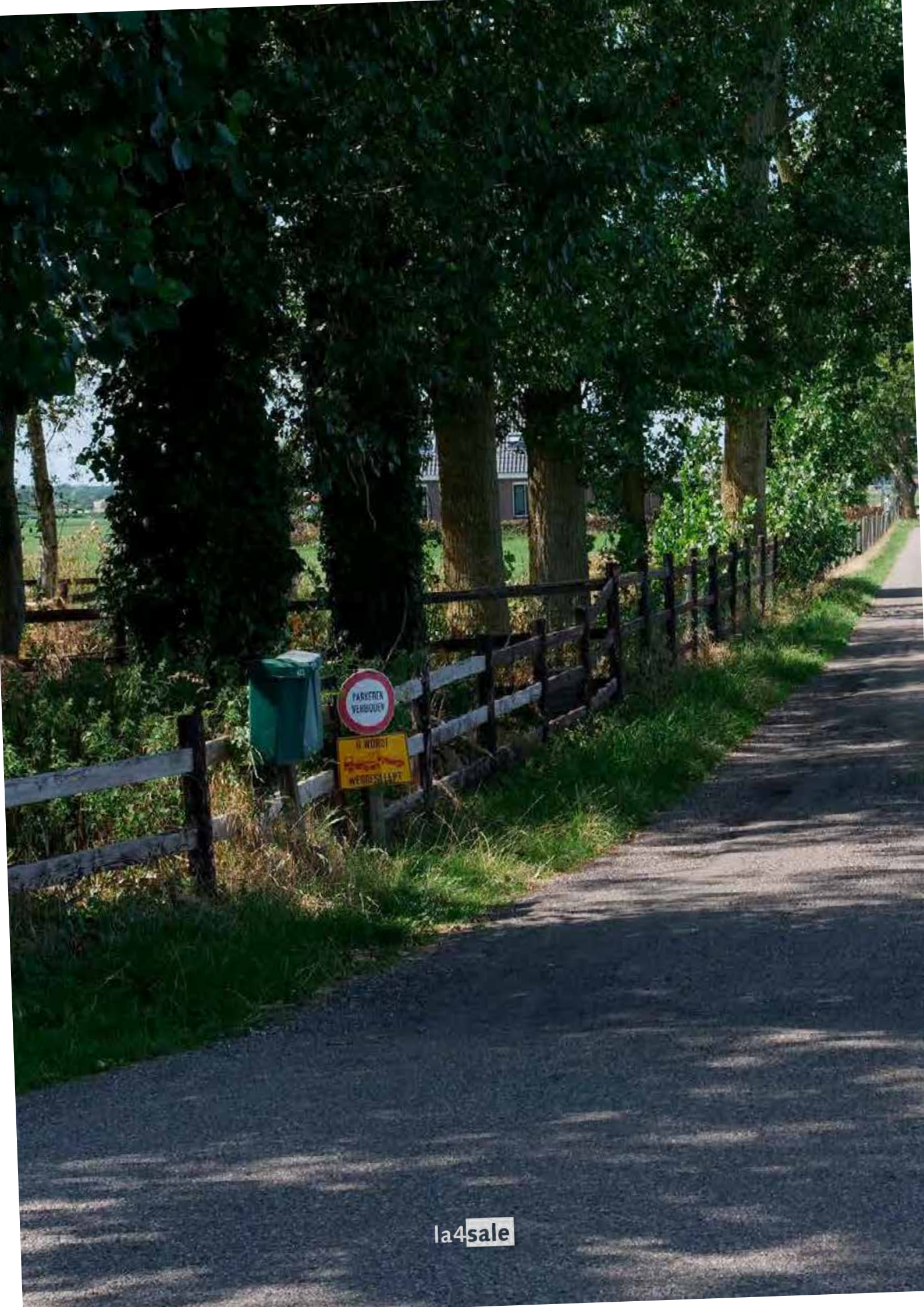
19. *Vanuit bepaalde punten in het lint zijn er over de flanken vergezichten over de strandvlakte naar de verre omgeving tot aan de duinen aan toe. Enkele vergezichten worden op de kaderkaart aangegeven als te behouden zichtruimte. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken qua positie en afmetingen, mits overtuigend van dezelfde of grotere ruimtelijke kwaliteitsbijdrage voor de Zandzoom.*

Colofon

Vorm en inhoud
la4sale
Marieke Timmermans
Pepijn Godefroy

Opdrachtgever
Gemeente Heiloo
Jacqueline van Latum
Theo Bentvelsen

8 april 2019



la4sale