



Gemeente Drechterland

**Venhuizen-Centrum West**  
**Beeldkwaliteitsplan**

15-04-2024

<b>Inleiding</b>	<b>3</b>	<b>Markant, beeldbepalend en gestapeld</b>	<b>13</b>	<b>Tuinscheidingen en begrenzingen</b>	<b>25-26</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opgave</li> <li>• Eerdere plandocumenten</li> <li>• Participatie en inspraak</li> <li>• Doel van het beeldkwaliteitplan</li> <li>• Leeswijzer</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Markante bepaling</li> <li>• Beeldbepalende locaties lage goot en groot dakvlak</li> <li>• Gestapelde bebouwing</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voortuinen</li> <li>• Zij- en achtertuinen</li> <li>• Oevers langs tuinen</li> <li>• Beschoeiingen</li> <li>• Criteria beeldkwaliteit</li> </ul>	
<b>Deel I - Een dorpse uitbreiding</b>		<b>Deel III - Dorpse beeldkwaliteit</b>		<b>Detaillering</b>	<b>27-28</b>
<b>Ruimtelijk ontwerp Venhuizen</b>	<b>4-5</b>	<b>Verkavelingsprincipes</b>	<b>14-15</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Metselwerk</li> <li>• Timmerwerk</li> <li>• Karakteristieke details</li> <li>• Installaties</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschap en occupatiepatroon</li> <li>• Boerderijlinten en dorpslinten</li> <li>• Nieuwe woonwijken</li> <li>• Dorps woongebied</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenhang en variaties</li> <li>• Menging van woningtypen</li> <li>• Verschillende woningoriëntaties</li> <li>• Variatie in goothoogten</li> <li>• Diversiteit aan kapvormen</li> <li>• Reductie van blok lengten</li> <li>• Incidenteel groot gebouw</li> <li>• Uitbreiding kleurenpalet</li> <li>• Verkavelingscriteria</li> </ul>		<b>Openbare ruimte</b>	<b>29-34</b>
<b>Een dorps ruimtelijk beeld</b>	<b>6-7</b>	<b>Beeldkwaliteit bebouwing</b>	<b>16-22</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groene structuur</li> <li>• Diagonaal</li> <li>• Verhardingen</li> <li>• Parkeervoorzieningen</li> <li>• Openbare oevers</li> <li>• Bruggen</li> <li>• Speelplekken</li> <li>• Verlichting</li> <li>• Straatmeubilair</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzing van het plangebied</li> <li>• Identiteit van het plan</li> <li>• Sferen en architectuurstijlen</li> <li>• Traditionele materialen</li> <li>• Westfriese kleuren</li> <li>• Karakteristiek van de bebouwing</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wisselende rooilijnen</li> <li>• Onderlinge afstanden</li> <li>• Tweezijdige oriëntatie</li> <li>• Goothoogten</li> <li>• Materiaalgebruik</li> <li>• Kleurtoepassing</li> <li>• Criteria beeldkwaliteit</li> </ul>		<b>Duurzaamheid</b>	<b>35-36</b>
<b>Deel II - Stuctuur en sferen</b>		<b>Aan- en uitbouwen</b>	<b>23-24</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimaatadaptatie</li> <li>• Waterberging</li> <li>• Uitgeefbaar gebied</li> <li>• Particuliere oevers</li> <li>• Bebouwing</li> <li>• Energiebesparing</li> <li>• Natuurinclusief bouwen</li> </ul>	
<b>Ruimtelijke hoofdstructuur</b>	<b>8-9</b>			<b>Colofon</b>	<b>37</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontsluiting autoverkeer</li> <li>• Ontsluiting langzaam verkeer</li> <li>• Water</li> <li>• Groen</li> <li>• Diagonaal</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erkers en veranda's</li> <li>• Carports en garages</li> <li>• Bergingen en tuinhuizen</li> <li>• Dakopbouwen</li> <li>• Dakkapellen</li> <li>• Criteria beeldkwaliteit</li> </ul>			
<b>Eén dorpsgebied met daarbinnen enkele sferen</b>	<b>10-12</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Westelijke rand</li> <li>• Centrale watergang en Diagonaal</li> <li>• Lint Westerkerkweg</li> <li>• Van dorp naar landschap</li> </ul>					

## *Opgave*

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor de locatie Venhuizen Centrum West. Het luidt de volgende fase in van de planvorming van deze ontwikkeling. De opdracht is verstrekt door VBM Ontwikkeling en Blauwhoed die samen de realisatie ter hand zullen nemen. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld door Boparai Associates Architecten in samenwerking met Johan Galjaard Stede(n)bouw.

## *Plandocumenten*

Voor de locatie Venhuizen Centrum West is na het eerder vastgestelde Ambitiedocument samen met BREEN stedenbouw een Programma van Uitgangspunten opgesteld. Daarna is door Buro Ontwerp & Omgeving het Ruimtelijk Concept Centrum West vervaardigd, vastgesteld op 27 november 2023, dat nu de basis vormt voor dit beeldkwaliteitsplan. Het Ruimtelijk Concept is als bijlage toegevoegd. De plankaarten, thematische kaarten en perspectieven zijn deels ontleend aan het Ruimtelijk Concept allen gemaakt door Buro Ontwerp & Omgeving.

## *Participatie en inspraak*

In het voorgaande deel van de planvorming heeft een uitgebreid traject met participatie plaatsgevonden, waarbij de klankbordgroep van omwonenden heeft kunnen meedenken namens de inwoners bij het opstellen van het Ambitiedocument, Programma van Uitgangspunten en het Ruimtelijke Concept. De bewoners zijn geïnformeerd en om terugkoppeling gevraagd middels informatieavonden. Voor zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan is de klankbordgroep geïnformeerd en om feedback gevraagd. Bij de verdere uitwerking van de planvorming naar een stedenbouwkundig ontwerp en woningtypologieën worden sessies georganiseerd met specifieke doelgroepen.

## *Inhoud van het BKP*

Het beeldkwaliteitsplan gaat over ruimtelijke kwaliteit van zowel de woning, de kavel, de openbare ruimte als de samenhang hiertussen. Het document is niet alleen bedoeld als raamwerk en toetsingsinstrument voor het supervisieteam en de welstandscommissie maar ook om inspirerende voorbeelden aan te reiken voor de opgave in Venhuizen. Die bestaat uit een dorpse uitbreiding die harmonisch aansluit op de bestaande bebouwing met een nieuw vormgegeven overgang naar het open landschap.

## *Leeswijzer*

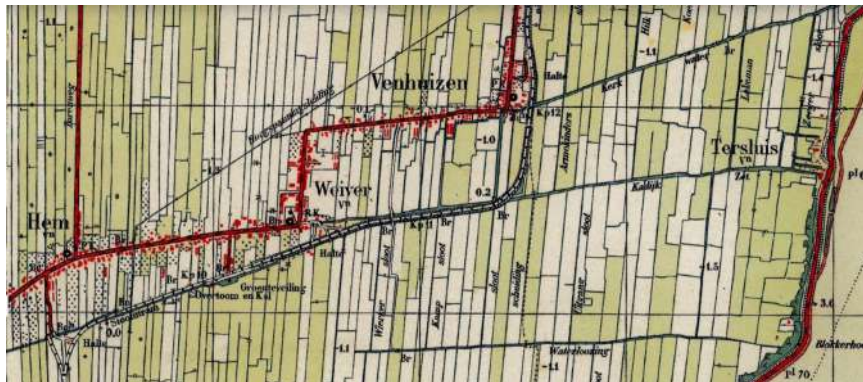
Het beeldkwaliteitsplan is opgebouwd uit drie delen:

- Deel I Een dorpse uitbreiding: hierin wordt ingegaan op de ruimtelijk ontwikkeling van Venhuizen en het dorpse ruimtelijk beeld met haar 'couleur locale';
- Deel II Structuur en sferen: hierin wordt ingegaan op die delen van het Ruimtelijk Concept waar het beeldkwaliteitsplan rechtstreeks op aansluit;
- Deel III Dorpse beeldkwaliteit: dit is het eigenlijke beeldkwaliteitsplan, waarin wordt aangegeven waaraan de verkaveling, de woningen, de kavel en de openbare ruimte moeten voldoen.

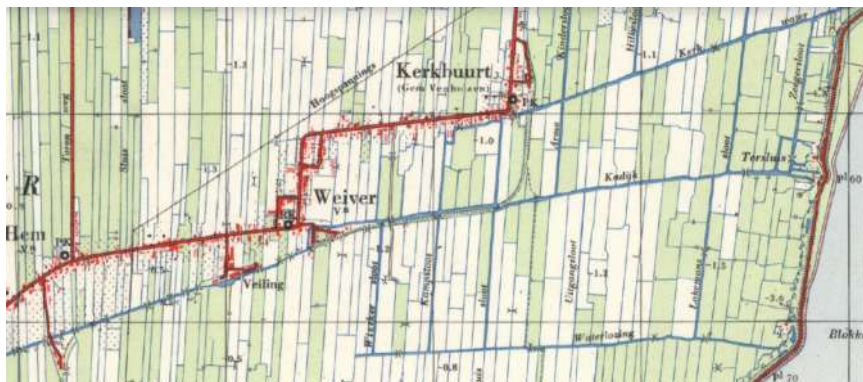
*Aan de referentiebeelden die in dit beeldkwaliteitsplan zijn gebruikt kunnen geen rechten worden ontleend. De afbeeldingen zijn bedoeld als toelichting op bepaalde aspecten van het ontwerp of de sfeer van de woonomgeving. Het kan voorkomen dat de beelden niet in alle opzichten voldoen aan de gehanteerde beeldkwaliteitseisen.*

# DEEL I - Een dorpse uitbreiding

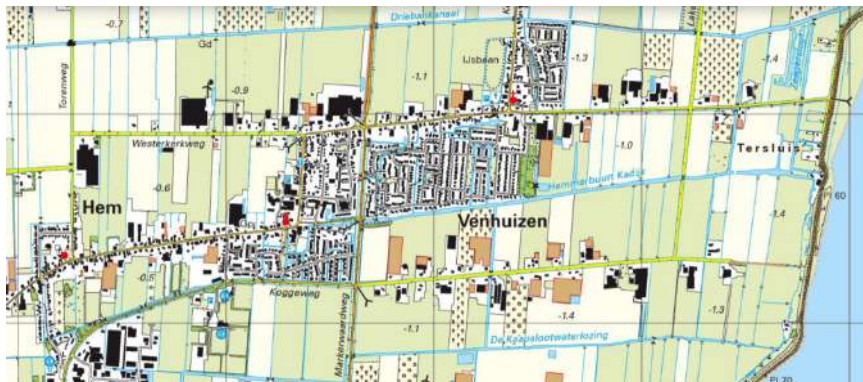
## Ruimtelijke ontwikkeling Venhuizen



Topografische kaart 1940



Topografische kaart 1960



Topografische kaart 2020

#### *Landschap en occupatiepatroon*

Venhuizen ligt in de Venhuizer en Hemmer Polder. Deze wordt doorsneden door een getrapte ontginningsas, die loopt van het zuidwesten naar het noordoosten, tot vlak bij de kust van het Markermeer. De ontginningsas ligt op enkele parallelle kreekkruggen, voormalige zandige kreekbodems die door inklinking van het veen hoger kwamen te liggen en daardoor geschikt waren voor bewoning.

De knikken in de ontginningsas vormden een goede aanleiding voor de stichting van dorpen. Zowel Weiver als Venhuizen liggen in een dergelijke knik en die was in beide gevallen ook de plek waar een kerk werd gebouwd en een dorpscentrum ontstond. Nu vallen beide knikken onder de dorpsnaam Venhuizen. De uitbreiding Venhuizen Centrum West ligt ook in de oksel van zo'n historische knik en past dus in een bestaand occupatiepatroon.

#### *Boerderijlinten en dorpslinten*

De geschiedenis van Venhuizen gaat terug tot de middeleeuwen maar tot ver in de 20e eeuw bleef het een lintdorp. De bebouwingslinten lagen op de ontginningsassen die wat hoger lagen dan de omgeving en van waaruit het veen werd ontgonnen. Dat gebeurde in lange slagen in noordzuid richting. Het is dan ook begrijpelijk dat de lintbebouwing op de oostwest gerichte delen van de ontginningsassen verrees, op de koppen van de smalle kavels die diep het veen instaken. De noordzuid gerichte delen van de ontginningsas lagen tussen de kavels in en bleven lange tijd onbebouwd. Pas in de eerste helft van de 20e eeuw werden ook de noordzuid gerichte delen bebouwd en ontstond een langgerekt, door het landschap knikkend lint van dorpsbebouwing. Achter deze betrekkelijk laat bebouwde delen van de ontginningsas werden ook de eerste uitbreidingen gerealiseerd en met lusvormige ontsluitingen aan de bestaande wegen gekoppeld.

#### *Nieuwe woonwijken*

De eerste uitbreidingen waren een soort gebouwde invullingen van de landschappelijke structuur, zoals de nieuwe afzonderlijk woonbuurten aan de oostkant van het Twijver en aan de Kadijk. Tussen 1950 en 1970 werden deze woonbuurten onderdeel van een verdere uitbreiding in oostelijke richting, waardoor Weiver en Venhuizen uiteindelijk aan elkaar zouden groeien. Ook werd er een nieuwe woonwijk gebouwd achter de Nederlands Hervormde kerk. Andere woonwijken zoals 't Wierker en 't Padland regen zich aaneen tot een langgerekt, aaneengesloten bebouwd gebied. De laatste uitbreiding Suyder Coghe was de eerste grotere woonbuurt aan de zuidkant het dorp en liep door tot aan de Koggeweg.

#### *Dorps woongebied*

De volgende stap in de ontwikkeling van Venhuizen ligt aan de westkant van het historische centrum van het oorspronkelijke dorp Weiver. Als er één plek is om op zoek te gaan naar een karakteristieke dorpse uitbreiding is dat hier, achter de aansluiting van het Westeinde op het Twijver. Bij de ontwikkeling van deze locatie is aangesloten op het landschappelijke patroon met haar noordzuid gerichte sloten en de stedenbouwkundige structuur van rechte ontginningsassen en op de kwaliteiten van de oorspronkelijke dorpsarchitectuur.

## Een dorps ruimtelijk beeld

### *Begrenzing van het plangebied*

De locatie ligt aan de westkant van het Twijver, achter het bestaande bebouwingslint. Het wordt aan de noordkant begrensd door de Westerkerkweg met incidentele bebouwing en aan de zuidzijde door de achtererven van de bebouwing aan de Westeinde/Hemmerbuurt. De westgrens wordt gevormd door een noordzuid lopende kavelsloot in het agrarisch gebied. Ten zuidoosten van het plangebied bevinden zich enkele belangrijke gebouwen, zoals de monumentale kerk van de Sint Lucasparochie, het dorps huis, een winkelcentrum met supermarkt en achter het lint de Jozefschool, ontsloten via de doodlopende Sint Lucasstraat.

### *Identiteit van het dorp*

Het plangebied grenst aan drie zijden aan de achtererven van bestaande bebouwing. Deze erven zijn dus altijd dichtbij en het stedenbouwkundig plan voorziet in subtiele aansluitingen op de huidige achterzijden van het dorp. Grensden deze achtererven tot nu toe aan het landschap, met Centrum West ontstaat in westelijke richting een nieuwe dorpsrand. Vanuit het landschap gezien schuift het dorp enkele kavels op en krijgt het nu een voorkant aan het landschap.

### *Sferen en architectuurstijlen*

De oorspronkelijke bebouwing van Venhuizen is kleinschalig en zeer divers. Veel dorpswoningen bestaan uit één bouwlaag met kap en juist in de afdekking van de woning is de variatie groot: van eenvoudig zadeldak via mansardekap en schilddak tot samengestelde kap. Er is natuurlijk een verschil tussen de gegroeide variatie uit het verleden en de bedachte variatie in een woonwijk die in relatief korte tijd wordt gerealiseerd. De nabijgelegen historische bebouwing is echter een mooi voorbeeld van individualiteit en samenhang binnen de bandbreedte van een eenvoudige vormtaal.

### *Traditionele materialen*

Kleuren en bouwmaterialen hangen nauw met elkaar samen en zo bepalen baksteen, dakpannen en hout het beeld in Venhuizen. De traditionele lokale baksteen heeft zachte tinten rood of geel maar ook wit gekeimde en gestucte gevels komen af en toe voor. De dakpannen komen eveneens in twee tinten voor, oranje-rood en antraciet. Geheel uit hout opgetrokken bouwwerken zijn zeldzaam in Venhuizen maar vaak zijn delen van woningen en schuren in hout uitgevoerd, zoals een topgevel voor een stolpboerderij.



Historische beelden uit Venhuizen: karakteristieke lokale ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingslinten

### *Westfriese kleuren*

In West-Friesland bestaan de toegepaste verfkleuren voor hout uit vele variaties groen, zoals donker (stand)groen, middelgroen, zeer lichtgroen en Westfries groen, afgewisseld met de accentkleur wit. Schuren en bedrijfsgebouwen waren vaak opgebouwd uit donker gebeitste, gepotdekselde wanden. Bij woonhuizen werden bij horizontale betimmering vaker rabatdelen toegepast en bij verticale betimmering schroten of rechte houten delen.

### *Karakteristiek van de bebouwing*

De bestaande dorpsbebouwing vormt het referentiepunt voor de nieuwbouw. Deze hoeft beslist niet gekopieerd te worden en variatie hierop is juist goed maar haar kenmerken blijven wel de basis van waaruit ontworpen wordt, het DNA van Venhuizen:

- bebouwing met uiteenlopende kapvormen
- individualiteit in de onderdelen en samenhang in het geheel
- bouwmaterialen baksteen, dakpannen en hout
- kleurenpalet met zachte tinten.



Karakteristieke bebouwing met accentkleuren in Westfries groen



Karakteristieke bebouwing / DNA van Venhuizen

## Ruimtelijke hoofdstructuur

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste onderdelen van het Ruimtelijk Concept beschreven: het raamwerk van ontsluitingen, water en groen. Deze rode, blauwe en groene lange lijnen vormen het landschappelijk en stedenbouwkundig kader van de dorpsuitbreiding.



Plankaart ruimtelijk concept uit het Ruimtelijk Concept, 10 oktober 2023 (Buro Ontwerp & Omgeving)



#### *Ontsluiting autoverkeer*

De hoofdontsluiting voor autoverkeer bestaat uit een ongelijke lus met de Westerkerkweg ter weerszijden van de centrale as en langs deze as een rechte doorsteek naar de Hemmerbuurt/Westeinde. Deze vorkachtige ontsluiting wordt aan bijna alle zijden begrensd door bouwblokken en vrijwel alle aanliggende woningen zijn op deze weg gericht. Vanaf de hoofdontsluiting wordt een verbinding gelegd met het parkeerterrein van de supermarkt aan de Twijver en met een eventuele kiss+ride voorziening bij de basisschool. De overige straten bestaan uit korte insteken, de zogenoemde 'inprikkers'.

#### *Ontsluiting langzaam verkeer*

De ontsluiting voor langzaam verkeer bestaat uit een uitgebreid padennetwerk dat deels samenvalt met de hoofdontsluiting. Daarnaast loopt in noordzuid richting een doorgaand voetpad langs de centrale watergang, die de verbinding vormt tussen de Westerkerkweg en de Hemmerbuurt/Westeinde. Deze route wordt gekruist door het voetpad door de diagonaal, dat geheel door het groen loopt en meerdere speel- en zitplekken met elkaar verbindt. Dit wandelpad eindigt in een klein rondje langs de westelijke watergang, met uitzicht over de landerijen.

#### *Groen*

De hoofdgroenstructuur bestaat uit de doorgaande laanbeplanting langs de centrale watergang en de drie overige noordzuid lopende ontsluitingen. Hierdoor ontstaat een groen raamwerk waardoor vrijwel alle woningen op beplanting uitkijken. In alle gevallen staat de rij bomen in een grasberm met een voetpad als overgang naar de woonhuiskavels. Een tweede groenstructuur bestaat uit de opgaande beplanting rond de vier clusters aan de Westerkerkweg. Deze bomen omsluiten vier kamers van een nieuw bebouwingslint, waarin de bestaande woningen worden opgenomen. Ook hier staan de bomen in doorgaande grasbermen.

#### *Diagonaal*

De diagonaal is een buurtpark dat van oost naar west door de locatie loopt. Het groen maakt een slingerende beweging, als verwijzing naar de krekens die hier vroeger voorkwamen en verbindt het centrum van Venhuizen en de schoollocatie met de westelijke rand van het plangebied. Dankzij de omvang van het groen is er ruimte voor een verbreding van de centrale watergang, meerdere speelplekken en extra waterberging, deels door middel van een verlaagd maaiveld. Dankzij de afmetingen van de diagonaal is het ook de locatie bij uitstek om in de randen gestapeld te bouwen, met de voorzijden naar het groen.

#### *Water*

De watergangen vallen grotendeels samen met de bestaande sloten in het plangebied. Daardoor is de ruimtelijke structuur van de uitbreiding een afspiegeling van het landschappelijke verkavelingspatroon. Ook de fasering wordt door voormalige sloten bepaald, de centrale watergang vormt de overgang tussen de eerste en tweede fase. Deze watergang wordt op drie plaatsen gekruist door een oeververbinding. Aan de noordkant sluiten de watergangen aan op de wegsloot langs de Westerkerkweg, aan de zuidkant worden de watergangen verbonden door dwarssloten die de overgang vormen naar het bebouwingslint langs de Hemmerbuurt/Westeinde. Een kleine stuw vormt de overgang naar het waterpeil langs het Westeinde.

## Eén dorpsgebied met daarbinnen enkele sferen

Venhuizen Centrum West vormt één samenhangend gebied, een uitbreiding waarin kenmerkende dorpse karakteristieken worden voortgezet. Het plan heeft daarnaast twee landschappelijke randen, aan de noord- en westkant en het wordt doorsneden door een watergang in noordzuid richting en een groenelement in oostwest richting. Hieraan is in het Ruimtelijk Concept extra aandacht geschonken: de Westelijke rand, de Centrale watergang, Diagonaal en het Lint Westerkerkweg vormen met elkaar het groenblauwe raamwerk van het plan waarin zowel gestapelde bebouwing in het groen als woningen aan het water een plek krijgen.



Themakaart: Zonering (Buro Ontwerp & Omgeving)

*Westelijke rand*

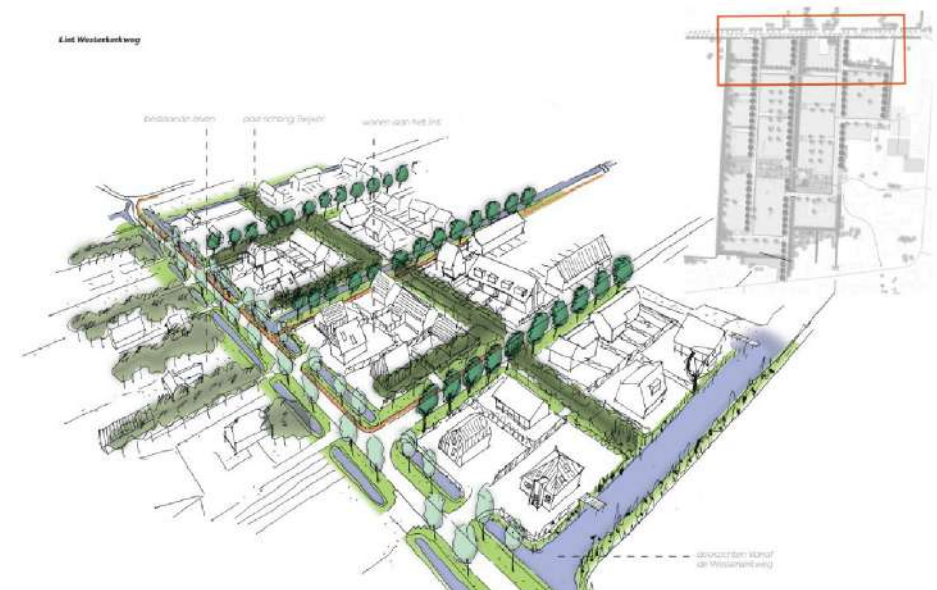
De Westelijke rand bestaat uit een afwisseling van compacte woningclusters en kleine groenplekken aan het water. Deze plekken liggen aan het einde van korte woonstraten, de 'inprikkers'. Zo blijft de rand van de locatie zichtbaar vanuit het openbaar gebied en is een toekomstige uitbreiding mogelijk. Op drie plekken steekt het water naar binnen, bij de diagonaal ontstaat daardoor een kleine vijver die aansluit op een zone met een lager maaiveld ten behoeve van extra waterberging. Langs de Westelijke rand staan bijvoorbeeld woningen met verschillende bouwvolumes en wisselende goot- en nokhoogten. De overgangen tussen tuinen en water vragen om een zorgvuldige inrichting van de particuliere oevers met geleidelijk aflopende tuinen en natuurlijke oevers.

*Lint Westerkerkweg*

De Westerkerkweg dateert uit de jaren 60 van de vorige eeuw en kent nog geen aaneengesloten bebouwing. Dankzij de nieuwbouw ontstaat ook hier een echt bebouwingslint. Dat bestaat uit drie clusters, van elkaar gescheiden door twee doorsteken van de hoofdontsluiting en de centrale watergang. Elk van de clusters wordt omzoomd door bomen in de vorm van erfbeplanting. Het Lint Westerkerkweg is gericht op het bebouwingslint maar de meeste woningen worden ontsloten vanaf de aanliggende straten. Per cluster wordt slechts één toegang vanaf de Westerkerkweg voorzien om het aantal oversteken van de wegsloot te beperken. Langs het lint staan vrijstaande woningen, aan de zuidkant zijn ook rijwoningen mogelijk. Dankzij de groene kamers van de erfbeplanting krijgt het bebouwingslint diepte en een duidelijke afbakening.



Westelijke rand (Buro Ontwerp & Omgeving)



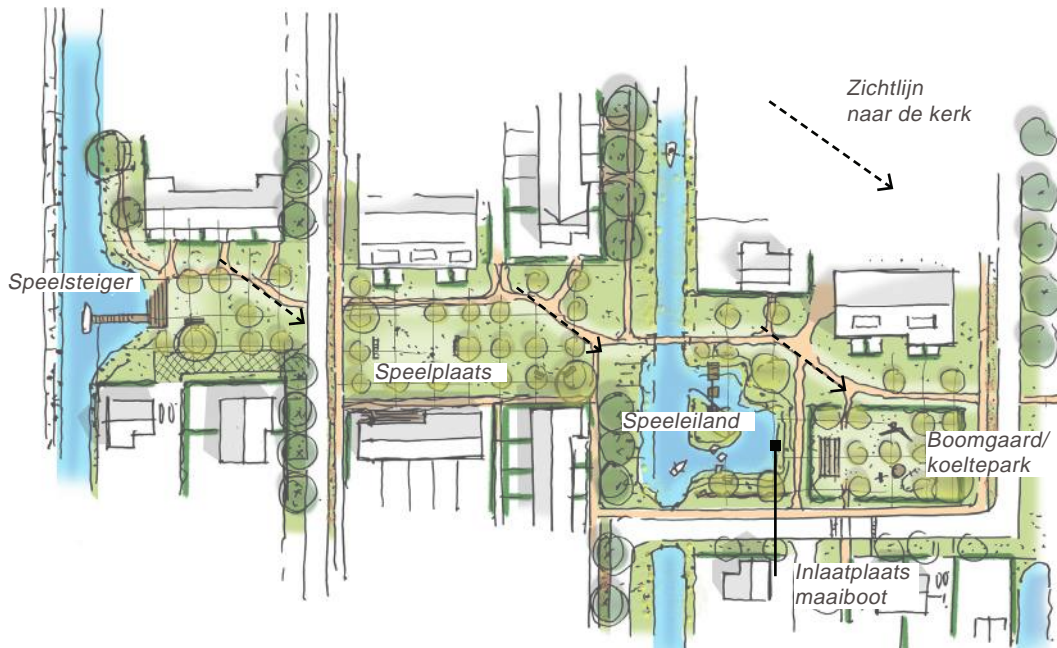
Lint Westerkerkweg (Buro Ontwerp & Omgeving)

*Centrale watergang en Diagonaal*

Halverwege het plangebied ligt de Centrale watergang met aan beide zijden natuurlijke oevers. De oostoever bestaat uit zij- en achtertuinen van twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen aan het water en wordt uitgegeven. De gehele westoever wordt openbaar en extra aantrekkelijk dankzij een wandelpad dat van de Westerkerkweg tot aan de Hemmerbuurt loopt. De voortuinen van de woningen langs het wandelpad hebben een bijzondere verblijfskwaliteit. Op de kruising met de diagonaal wordt de watergang verbreed tot een vijver met een natuurlijke speelvoorziening. Ook door de diagonaal loopt een wandelpad, dat tussen de verschillende groenelementen slingert. Langs de Diagonaal staan aan de noordkant twee gestapelde blokken in het groen en aan de zuidkant rug-aan-rug woningen aan een voetpad. Deze bebouwing grenst direct aan de parkruimte zodat de buitenruimten van deze woningen bijna in het groen liggen. Ook loopt een deel van de hoofdontsluiting langs de Diagonaal.



Centrale watergang en Diagonaal (Buro Ontwerp & Omgeving)



Mogelijke uitwerking Diagonaal (Buro Ontwerp & Omgeving)

## Markant, beeldbepalend en gestapeld

### *Markante bebouwing*

Op bijzondere plekken in het plangebied is markante bebouwing voorgeschreven. Dit betreft verschillende typen grondgebonden woningen en beide appartementenblokken aan de Diagonaal. Alle markante bebouwing vormt een herkenningspunt binnen het plangebied en zijn geïnspireerd op de (historische en landelijke) bouwstijl van het bestaande dorp, maar altijd eigentijds en/of met een vrije verwijzende vertaling. Ze markeren entrees, een richtingverandering in het stratenpatroon en bijzondere punten langs groen en water. Ook is de markante bebouwing vanaf meerdere standpunten zichtbaar.

### *Beeldbepalende locaties met lage goot en groot dakvlak*

In het plangebied zijn veertien beeldbepalende locaties aangegeven, alle langs de hoofdroute of de centrale as. Om de bebouwing op deze locaties te laten verschillen van de gemiddelde bouwvolumes zijn voor deze plekken lage goten voorgeschreven met een hoogte van overwegend 3,0 meter, met de mogelijkheid om een lage goot vanaf 2,60 meter toe te passen (maximaal 4,50 meter), passend bij een dorps bebouwingsbeeld.

### *Gestapelde bebouwing*

Voor appartementenblokken is in het plangebied uitgegaan van locaties met voldoende ruimte eromheen. Zo wordt gestapelde bebouwing in een dorpsachtige omgeving het best ingepast en de bewoners een aantrekkelijk uitzicht geboden. De beide plekken aan de noordkant van de diagonaal zijn vanwege de groene omgeving bijzonder geschikt voor stapeling. Ook is het belangrijk dat er aan het groen wordt gewoond en er informeel toezicht is vanuit de bebouwing. De derde plek markeert de verbinding met het parkeerterrein van de supermarkt aan het Twijver.



Themakaart: Herkenningspunten (Buro Ontwerp & Omgeving)

## Verkavelingsprincipes

*Het ruimtelijke raamwerk van het plan, de verschillende sferen en de bijzondere bebouwing bepalen de inrichting van het verkavelingsplan. Hoe hier op een dorpsse manier handen en voeten aan wordt gegeven is in het beeldkwaliteitsplan uitgewerkt. Belangrijk is dat er aangesloten wordt bij het DNA van Venhuizen.*

### *Samenhang en variatie*

De lange groene, blauwe en rode lijnen geven het plangebied een sterke, interne samenhang met zowel dorpsse als landschappelijke kwaliteiten. De openbare ruimte is het verbindende element en zorgt voor de continuïteit van het ruimtelijk beeld. Daarnaast wordt binnen een dorpsse bandbreedte gevarieerd met de bebouwing zonder dat de samenhang verloren gaat. Menging van woningtypen, verschillende woningoriëntaties, variatie in goothoogten en diversiteit aan kapvormen en een deels traditioneel en deels nieuw kleurenpalet zijn de ingrediënten van een dorpsse invulling. Door afwijkingen in het materiaal en kleurgebruik te stimuleren krijgt individualiteit een echte kans.

### *Menging van woningtypen*

Dorps bouwen is een ruim begrip maar karakteristiek is de variatie in de bebouwing. Dorpen kennen door hun meestal geleidelijke groei een afwisselende bebouwing. Bij projectgewijze nieuwbouw moet variatie doelbewust worden ontworpen. Dat gebeurt door verschillende woningtypen te mengen, zowel rijen, tweekappers als geschakelde en vrijstaande woningen, alle voorzien van kappen. Vervolgens zal door middel van opties verder individueel onderscheid worden gemaakt.

### *Verschiedende woningoriëntaties*

In dorpen staan woningen zowel haaks op als evenwijdig aan de weg-as. De smalle vrijstaande woning stond met haar nok van oudsher haaks op de weg met tuinen rondom, het korte rijtje meestal evenwijdig aan de weg met een langsgewel en daarboven een doorgetrokken, gemeenschappelijke kap. In de dorpsuitbreiding zullen deze karakteristieken worden overgenomen. Bredere vrijstaande woningen en tweekappers komen op beide manieren voor, zodat een wisseling aan oriëntaties en nokrichtingen is ontstaan. Dergelijke verschillen worden ook nu weer toegepast.



Themakaart: Oriëntatie (Buro Ontwerp & Omgeving)

#### *Diversiteit aan kapvormen*

Dorpen zijn vaak langzaam gegroeid en zo lieten verschillende perioden niet alleen hun eigen bouwstijlen achter maar ook hun eigen kapvormen. Daarnaast stonden grotere en kleinere bouwwerken vaak door elkaar en dat maakt de verscheidenheid nog groter. In het verlengde van de kapvormen in Venhuizen zal overwegend een zadeldak toegepast worden met incidenteel afwijkende kapvormen, zoals bijvoorbeeld een dwarskap of een schildkap. De gebouwen zijn familie van elkaar waarbij de historische vorm een eigentijds jasje krijgen. Deze variatie in kapvormen zal in het plan worden voortgezet.

#### *Reductie van bloklengten*

Rijenhuisen zijn niet typisch dorps maar er is zeker verwantschap met het langgerekte bouwvolume van de boerenshuur. Ook kennen veel dorpen sinds het begin van de vorige eeuw arbeiderswoningen en daarmee deed de rijwoning ook hier haar intrede. Langere bouwblokken krijgen een dorpse uitstraling door deze visueel in stukken op te delen. In het plan zal de lengte van bouwblokken bijvoorbeeld 'geknipt' worden door verbijzonderingen in de vorm van een geleding in de gevel, een kleine sprong in de rooilijn, een dakkapel of tuitgevel op het gevelvlak, een topgevel als eindwoning of een andere ontwerpkeuze.

#### *Variatie in goothoogten*

Een lage goot draagt bij aan een traditionele dorpse uitstraling. Door op verschillende beeldbepalende locaties lage goten toe te passen wordt een dorpse uitstraling gecreëerd. Vooral bij de hoekwoningen van deze locaties dient aandacht te zijn bij de detaillering van deze lage goot. Zo draagt ook een optisch lage goot, zoals bijvoorbeeld bij een eigentijdse variant van de mansarde in de vorm van een met dakpannen beklede gevel, bij aan de gewenste uitstraling. Een andere oplossing is de keuze van een ander materiaal voor de verdieping of een deel daarvan.

#### *Incidenteel groot gebouw*

Een dorp kent van oudsher ook hogere bebouwing en daarbij wordt niet alleen aan een kerk gedacht. Zo kwam in dorpen regelmatig bedrijvigheid voor en bijvoorbeeld de graanshuur, wagenwerkplaats of zuivelfabriek was een bekend fenomeen. Dergelijke bedrijfsgebouwen staan soms in het bebouwingslint, niet op een bijzondere plek maar wel wat verder van de weg af om te kunnen laden en lossen. Kerken kregen vaak wel een bijzondere locatie, bijvoorbeeld aan een plein of park, zodat de afmetingen van het bouwwerk indruk konden maken. Dat is ook de manier om het verschil tussen

groot- en kleinschalige bebouwing goed op te vangen. In het plan worden enkele grote gebouwen in de vorm van appartementenblokken opgenomen.

#### *Uitbreiding kleurenpalet*

Wanneer gebruik wordt gemaakt van lokaal toegepaste kleuren en materialen is het eenvoudiger om samenhang tussen bestaande en nieuwe bebouwing te bereiken. Verschillen in vormgeving en afmetingen worden verzacht door overeenkomsten in kleuren en materialen, terwijl deze ook bijdragen aan de herkenbaarheid van de streek. Aan de andere kant is er ook ruimte voor enkele nieuwe kleuren en materialen. Het uitgangspunt voor het nog te bepalen kleurenpalet is in ieder geval om aan te sluiten bij de kleuren van West-Friesland, waarbij de introductie van nieuwe kleuren passend en ondergeschikt van aard moet zijn.

#### *Verkavelingscriteria*

De verkaveling moet aan de volgende criteria voldoen:

- Menging van woningtypen
- Oriëntatie op de straat
- Inpassing van een gestapelde bebouwing op de overgangen van de hoofdontsluiting en de Diagonaal en langs de hoofdontsluiting en de weg richting het parkeerterrein van de supermarkt
- Wisselende rooilijnen (minimale verspringing 1,00 meter)
- Variatie in goothoogten van grondgebonden woningen door goten overwegend op 3,00 meter (maximaal 4,50 meter) op de beeldbepalende locaties, standaard goothoogten op 6,00 meter en variatie in goothoogten via doorgestoken kappen, aangekapte aanbouwen. Lage goten vanaf 2,60 meter in het gevelvlak met dakafwerking doorgezet als gevelmateriaal (zoals dakpannen of metaal) zijn ook toegestaan.
- Kapvormen koppelen aan de verschillende woningtypen, woningoriëntaties en goothoogten voor een dorpse variatie
- Rijenhuisen met nok evenwijdig aan de rooilijn, tweekappers en vrijstaande woningen met een variatie aan nokken haaks op de rooilijn en in de langsrichting
- Bloklengten van maximaal 35 meter, daarna is een knip, accent of optische geleding vereist
- Uitbreiding van het traditionele kleurenpalet met daarbij passende nieuwe kleuren conform omschreven kleurenpalet, welke toegepast wordt bij de markante bebouwing. (zie: kleuren pagina 19)

## Beeldkwaliteit bebouwing

### *Wisselende rooilijnen*

De bebouwing staat met haar bouwmuren haaks op de weg-as maar niet op een strakke rooilijn. Met een minimale verspringing van 1,00 meter staan woningblokken wat dichters op of verder af van de voorerfgrens. Daardoor worden delen van de zijgevels zichtbaar en wordt het straatbeeld levendiger. Ook binnen huizenblokken kunnen woningen naar voren of achteren worden geplaatst om de lengte van de rij visueel te reduceren.

### *Onderlinge afstanden*

Bij losse woningen of woningblokken in een rij staan de beide zijgevels van het hoofdgebouw minimaal 1,50 meter van de zijerfgrens of tot het hart van het tussenpad.

### *Tweezijdige oriëntatie*

Bij een eindwoning van een rij of een tweekapper met een tweezijdige oriëntatie mag het hoofdvolume geen blinde gevels krijgen. Op deze plekken wordt gekozen voor een verbijzondering in de gevel. Dit gebeurt in de vorm van een entree of kozijn of in de vorm van een doorgestoken kap of aankapping, mede afhankelijk van de noodzaak tot plaatsing van zonnepanelen. Een vergelijkbare samenvoeging van hoofd- en bijgebouw wordt toegepast bij vrijstaande woningen, die op de daarvoor aangewezen plaats op een hoek altijd twee voorgevels krijgen. Ook wanneer de hoek wordt gevormd door een straat en een groenelement of openbare oever met voetpad wordt een tweezijdige oriëntatie toegepast.



Wisselende rooilijnen



Eindwoning met tweezijdige oriëntatie





*Goothoogten*

De goothoogte van een rijwoning bedraagt in de regel 6,00 meter, lagere goothoogten zijn mogelijk bij rug-aan-rug woningen en seniorenwoningen en bij vrijstaande woningen op grotere kavels. Lagere goten kunnen ook bereikt worden door de kap (optisch) door te laten lopen of bijgebouwen aan te kappen. Lagere goten op circa 3,0 meter (maximaal 4,50 meter) hoogte komen voor langs de noord- en westrand van het plangebied en op beeldbepalende locaties. Minimaal 60% van de nieuwbouw langs de zone Westerkerkweg krijgt een lagere goot en minimaal 40% van de woningen in de zone waterkanten. Van de aangewezen beeldbepalende locaties krijgt 100% een lagere goot op 3,0 meter (maximaal 4,50 meter) hoog aan minimaal één zijde van de woning. Waarbij het mogelijk is om eventueel de goot aan te vangen vanaf 2,60 meter.



Rijwoningen met verschillende goothoogten



Lage goot bij rug-aan-rug woningen



Lage goot bij tweekapper



Legenda

- Zone Westerkerkweg (60% lage goot)
- Zone Waterkanten (40% lage goot)
- Beeldbepalende locaties

Themakaart: Goothoogten (Buro Ontwerp & Omgeving)

#### *Materiaalgebruik*

De gebruikte materialen zijn afgeleid van die uit de aangrenzende bebouwingslinten: baksteen en hout (of houtachtig) voor de gevels en pannen als dakbedekking. Geheel uit baksteen opgetrokken bouwwerken komen in Venhuizen meer voor dan geheel houten gebouwen maar vaak is er sprake van een combinatie van materialen, zoals een houten topgevel voor een stolpboerdedij. Het mengen van materialen of toepassen van verschillende kleuren zal in het plan ook worden toegepast om gelijksoortige bouwvolumes een verschillende uitstraling te geven. Ook zullen combinaties van materialen worden toegepast om de schaal van een bouwwerk te reduceren. Denk aan een houten verdieping op een gemetselde begane grond of een bakstenen topgevel. Het gebruik van dakpannen in het gevelvlak als verlenging van de kap is eveneens een goed middel om een dorpse uitstraling te bereiken.

#### *Kleurtoepassing*

Bij bakstenen wordt uitgegaan van traditionele tinten rood en oker, al of niet genuanceerd. Als contrast kan voor naast elkaar gelegen bebouwing een donkere bruinpaarse en zachtgele baksteen worden gebruikt. Voor de dakafwerking wordt uitgegaan van oranje-rood, antraciet of donkergrijs. Door de dakafwerking verticale op het gevelvlak toe te passen lijkt niet alleen het dak hoger en de gevel lager maar de contrasten in kleur en textuur dragen ook bij aan een levendig gevelbeeld. Daarbij kan nog gekozen worden tussen een verholten goot in het schuine dakvlak of een lage op de gevel aangebrachte niet getimmerde bakgoot. Het kleurenpalet geef de combinatiemogelijkheden van kleuren en materialen aan.

#### *Criteria beeldkwaliteit*

De grondgebonden woningen bestaan uit rijwoningen, rug-aan-rugwoningen, levensloopbestendige woningen, twee-onder-één kap woningen en vrijstaande woningen. De afzonderlijke woning dient in alle gevallen goed herkenbaar te zijn. Robuuste hoofdvormen gaan samen met een sfeervolle architectuur. Grondgebonden woningen komen ook voor als markante bebouwing en op beeldbepalende locaties.

#### *Situering*

- op de straat gericht op wisselende rooilijnen voor een dorpse variatie
- wisseling rooilijnen minimaal 1,00 en maximaal 5,00 meter ten opzichte van de perceelsgrens aan de voorzijde van de woning
- voortuinen minimaal 1,50 meter diep, bij minder dan 1,50 meter een Delftse stoep.
- bij een aanbouw zoals een erker of veranda minimaal 1,50 meter diep
- zijtuin hoekwoningen minimaal 1,00 meter breed
- kopgevel binnen bouwblok op zijerfgrens of op minimaal 1,50 meter van zijerfgrens of hart tussenpad
- bij garage of carport kopgevel hoofdgebouw op minimaal 3,00 meter van zijerfgrens
- eindwoning bouwblok heeft tweezijdige oriëntatie op de daarvoor aangewezen plaatsen en krijgt dan twee representatieve gevels.

#### *Bouwvolume*

- één tot twee bouwlagen met kap in langsricting en haaks (afwisselend over het hele uitbreidingsgebied)
- goothoogte vanaf 2,60 (voorkeur) en maximaal 6,00 meter
- goothoogte zone Westerkerkweg minimaal 60% vanaf 2,60 meter (maximaal 4,50 meter) hoog
- goothoogte zone watergangen minimaal 40% vanaf 2,60 meter (maximaal 4,50 meter) hoog
- nokhoogte maximaal 11,00 meter
- rij-, rug-aan-rug en twee-onder-één kap woningen met zadeldak, dwarskap kap of mansardekap
- twee-onder-één kap en vrijstaande woningen met zadeldaken, doorgestoken kappen of mansardekappen in dwarsrichting
- samengestelde kappen als middel om bloklengtes te reduceren en afzonderlijke woningen herkenbaar te maken.

*Materialen en kleuren*

- zacht rode/bruinrode baksteen of zachtgele/okergele baksteen, al of niet genuanceerd, aangevuld met houten geveldelen of ander duurzaam materiaal als verbijzondering
- antracietkleurige of oranjerode dakpannen, niet verglaasd, leien, met als uitzondering metaal of ander duurzaam materiaal
- dakbedekking als gevelmateriaal toegestaan
- houten gevels verduurzaamd uitgevoerd
- (grijs)groen of blauw(grijs) behandelde houten of houtachtige geveldelen
- wit of (licht) grijs (geverfde) ramen en kozijnen.



Dakpannen oranjerood of donkergrijs

Houten gevelbekleding, behandeld of geverfd



K2.05.85 K2.10.80 J0.20.80 K2.20.70

Geschikte kleur voor de kozijnen, goten, boeidelen, kappen en dergelijke. Bij beeldbepalende locaties.



Helder groen/  
Welwas groen  
L8.50.30  
Middengroen/  
Hoevegroen  
L0.35.20

Geschikt voor zijkanten dakkapellen, topgevelbetimmering en gevelbekleding.

Streek- en accentkleuren West-Friesland toe te passen bij beeldbepalende locaties. Kleurnummers in kleurenwaaier van Sikkens.  
*Bron: Buitenschilderwerk in Westfriesland / Westfries genootschap*



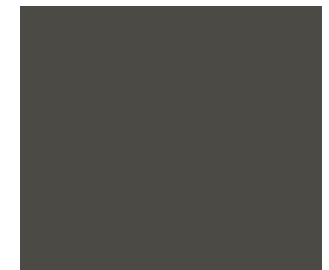
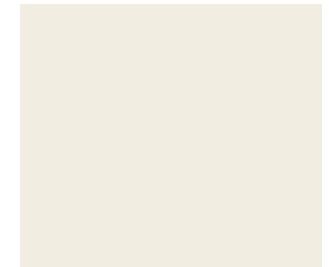
Metselwerk range licht/  
natuur



Metselwerk range rood tot bruin



Metselwerk range bruin



Nieuwe kleuren:  
gedekt wit en grijs

*Markante bebouwing*

De markante bebouwing bestaat uit zowel grondgebonden woningen als gestapelde bebouwing en daarvoor gelden dan ook de bijbehorende criteria beeldkwaliteit, deels bepaald door ligging in de locatie. Deze bebouwing is geïnspireerd op de bouwstijl van het bestaande dorp, maar altijd eigentijds en/of met een vrije verwijzende vertaling. Aanvullende criteria voor de beeldkwaliteit van markante grondgebonden woningen zijn:

- maximale bouwhoogte van 11,00 meter (m.u.v. gestapeld)
- hellingshoek dakvlakken tussen de 30 - 60 graden.
- Voor de gestapelde bebouwing zijn er geen aanvullende criteria.



Markante schuurwoning



Markante rug-aan-rug woning

*Beeldbepalende locaties*

Voor de beeldbepalende locaties geldt bij uitzondering een goothoogte vanaf circa 2,60 meter (maximaal 4,50 meter), aan één zijde van de woning, aansluitend op het dorpsse bebouwingsbeeld. Deze zijde moet zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied.



levensloopbestendige woning met lage goot



vrijstaande woning met lage goot

### *Gestapelde bebouwing*

De gestapelde bebouwing bestaat uit drie appartementenblokken van maximaal vier bouwlagen. Twee langs de Diagonaal en één langs de verbinding met het parkeerterrein van de supermarkt aan het Twijver.

### *Situering*

- appartementencomplexen hebben een meerzijdige oriëntatie omdat (bijna) alle zijden in het zicht liggen
- de meest representatieve zijden van gestapelde bebouwing liggen aan het openbaar gebied, bestaande uit de (hoofd)ontsluiting en de Diagonaal
- bloklengthe van maximaal 35,00 meter, daarna is een accent, knip of geleiding vereist
- de overgang met de openbare ruimte bestaat uit een beperkt hoogteverschil tussen de terrassen en het maaiveld, afgezoomd met bijvoorbeeld een lage haag, muur of schanskorf.

### *Bouvvolume*

- drie tot vier bouwlagen plat afgedekt of voorzien van (schijn)kap in de vorm van een zadeldak
- maximale bouwhoogte 15,00 meter
- bouwmassa via geleiding afstemmen op een dorpse architectuur door het visueel opknippen in meerdere bouwdelen en/of gebruikmakend van kleine hoogteverschillen
- differentiatie van een kap door middel van dakkapellen of topgevels met dwarskap mogelijk
- balkons zijn toegestaan buiten het gevelvlak als deze onderdeel uitmaken van de architectonische vormgeving. De balkons staan bij voorkeur op kolommen.

### *Materialen en kleuren*

- zacht rode/bruinrode baksteen of zachtgele/okergele baksteen, al of niet genuanceerd, aangevuld met houten geveldelen of ander duurzaam materiaal als verbijzondering
- antracietkleurige dakpannen, niet verglaasd, leien, metaal of ander duurzaam materiaal
- dakbedekking als gevelmateriaal toegestaan
- houten gevels of verduurzaamd uitgevoerd
- (grijs)groen of blauw(grijs) behandelde houten of houtachtige geveldelen
- wit of licht grijs (geverfde) ramen en kozijnen.



Gestapelde bebouwing met accent door middel van geleiding



Historische referentie industriële bouw

## Aan- en uitbouwen

### *Erkers en veranda's*

Erkers vormen aan de straatzijde de ideale vergroting van de woonkamer. De erker biedt ook een meer panoramisch zicht op de omgeving en creëert de mogelijkheid om op de verdieping als terras te worden gebruikt, wanneer openslaande deuren zijn toegepast. Ook de gevel krijgt een ander aanzien, waardoor de erker een goed middel is om variatie in voorgevels aan te brengen.

Veranda's geven extra cachet aan de voorgevel en vormen een plezierige verblijfsruimte. Ze bestaan uit de stoep voor de entree en een deel waar stoelen of een bankje kunnen worden geplaatst. In dwarsrichting hebben ze een hekwerk op de erfscheiding. Wanneer ze van een hellend dakvlak zijn voorzien, verkleinen veranda's de schaal van de woning.

Aan de voorzijde worden erkers en veranda's gekoppeld tot een doorgaande reeks aanbouwen. Tussen deze aanbouwen en de erfgrans moet ruimte zijn voor een voortuin van minimaal 1,50 meter diep. Erkers en veranda's worden als optie aangeboden.

### *Carports en garages*

Tweekappers en vrijstaande woningen kunnen een garage of carport krijgen die deel uitmaken van het architectonisch ontwerp. Een carport mag tot in het voorgevelvlak worden gebouwd, een garage tot op minimaal 6,00 meter vanaf de voorerfgrans, zodat de geparkeerde auto aan de zijkant van de woning zal staan. Bij behoefte aan extra ruimte zal de garage naar achteren worden vergroot. Carports kunnen zowel plat worden afgedekt als in de vorm van een aankapping. Door het schuine dak van een carport of garage aan te kappen aan de zijgevel of het dakvlak, krijgt het bouwvolume een lagere goot wat bijdraagt aan de dorpse schaal van de woning.

### *Bergingen en tuinhuisen*

Rijwoningen die losse bergingen krijgen worden geplaatst langs een al of niet openbaar achterpad. Bergingen worden gesitueerd op zowel de zij- als achtererfgrans en maken deel uit van de erfscheiding in combinatie met een toegangsdeur tot de achtertuin. Langs het achterpad worden tussen de bergingen goed gedetailleerde houten schuttingen geplaatst, zodat de achtertuinen daar waar grenzend aan het openbaar gebied een veilige en eenduidige begrenzing krijgen. Bergingen kunnen ook worden vergroot tot de volledige breedte van het achtererf in de vorm van een buitenkamer.

Bergingen en tuinhuisen worden vanwege de privacy van omwonenden in principe plat afgedekt. Bij woningen met zij- en/of achtertuinen aan het water moet de afstand tussen losse berging of tuinhuis en oever minimaal 5,00 meter bedragen.

Voor de rug-aan-rug woningen gelden specifieke regels. Omdat een achtertuin ontbreekt wordt de berging inpandig opgelost, tegen de voorgevel geplaatst of als onderdeel van een bergingenblok tegen de kopgevel gesitueerd. De bergingen moeten onderdeel uitmaken van de architectonische vormgeving.



Zone met erkers

### *Dakopbouwen*

Dakopbouwen in het gevelvlak maken altijd deel uit van het architectonisch ontwerp. Ze vormen een gedeeltelijke verhoging van de gevel en onderbreking van de goot. De dakopbouw is een goed middel om de gevel te geleiden en variatie aan te brengen in een rij woningen. Een bijzondere dakopbouw bestaat uit een element dat voor de gevel is geplaatst met op de begane grond een deur of raampartij. Een dakopbouw mag niet breder worden dan 30% van de woningbreedte, zodat deze niet kan worden gezien als een derde bouwlaag.

### *Dakkapellen*

Dakkapellen op het dakvlak maken deel uit van het architectonisch ontwerp maar kunnen ook later eenvoudig worden aangebracht. Ze moeten altijd passen bij de architectuur van de woning en mogen niet breder worden dan 60% van de woningbreedte. De goot van dakkapellen worden niet gezien als de goot van de daken. Vaak worden woningen al met een dakkapel opgeleverd of wordt deze door de architect ontworpen en als optie aangeboden. Dat is de beste garantie dat de dakkapel past bij de uitstraling van de woning. Er mogen geen wit gekleurde standaard dakkapellen worden toegepast. Bij de plaatsing van een dakkapel moet ook rekening worden gehouden met eventuele zonnepanelen. Waar mogelijk wordt een dakkapel als optie aangeboden.

### *Criteria beeldkwaliteit*

- erkers en veranda's in de voorgevel maken deel uit van het architectonisch ontwerp, ook als zij als optie worden aangeboden
- carports mogen tot in het voorgevelvlak gebouwd worden, garages tot minimaal 6,00 meter achter de voorerfgrens
- carports en garages mogen plat worden afgedekt maar ook worden voorzien van een kap of aankapping aan het hoofdgebouw
- bergingen worden geplaatst tegen de achtergevel of op de hoek van zij- en achtererfgrens, behalve bij de rug-aan-rugwoningen of vergroot tot de volledige breedte van het achtererf in de vorm van een buitenkamer
- bij rug-aan-rugwoningen wordt de berging inpandig opgelost, tegen de voorgevel geplaatst of als onderdeel van een bergingenblok tegen de kopgevel gesitueerd
- bij zij- en/of achtertuinten aan het water bedraagt de afstand tussen berging/tuinhuis en oever minimaal 3,00
- voor elk woningtype wordt een dakkapel ontworpen en als optie aangeboden



Doorlopende dakkapellen



## Tuinscheidingen en begrenzingen

### Voortuinen

De voortuinen bij de woningen kunnen door een groene inrichting een grote bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie maar dat is een keuze van de bewoners. Het verdient de voorkeur dat verhardingen beperkt blijven tot het voetpad naar de voordeur, een (half)verharde zitstrook langs de voorgevel, garagepaden die ook als toegangspad naar de voordeur fungeren en parkeerplaatsen. Vanwege de gewenste groene karakteristiek wordt alleen naast de woning aan de voorzijde geparkeerd, zodat versterking van voortuinen zal worden voorkomen. Bij tussenwoningen wordt niet in de voortuin geparkeerd.

Voortuinen worden van het openbaar gebied afgeschermd door groene hagen. Hagen rond de voortuin zijn maximaal 1,00 meter hoog, minimaal twee rijen dik met een onderlinge plantafstand van 20 cm. Vanwege de biodiversiteit wordt gekozen voor verschillende haagsoorten of een gemengde haag, bestaande uit verschillende soorten. Ook een incidentele struik of boom in de haag of voortuin draagt bij aan het groene beeld. De overgang tussen openbaar en privéterrein wordt door de ontwikkelaar aangelegd.

Wanneer de voorgevel op een kortere afstand dan 1,50 meter vanaf de voorerfgrens staat, wordt gekozen voor een Delftse stoep, een verharde privéstrook voor de woning, waarop bijvoorbeeld een zitbank wordt geplaatst. De maximale breedte van deze Delftse stoep is 1,50 meter. Deze oplossing is te combineren met een groene berm met opgaande beplanting of wadi in het openbaar gebied.



hagen langs de voortuin

### Zij- en achtertuinten

De zij- en achtertuinten grenzend aan het openbaar gebied worden evenals de voortuinen groen afgeschermd maar achter de voorgevel mogen de hagen 2,00 meter hoog worden. Van belang is dat vanuit het openbaar gebied en het mogelijk te bebouwen open gebied aan de westzijde van het plan zichtbare hekwerken, schuttingen en tuinmuren op de zijerfgrenzen niet zijn toegestaan. Wel mogen hekwerken of stalen rasters worden gebruikt als versterking van groene hagen, een zogenaamde gewapende haag. Ook schermen van wilgentenen zijn een goede oplossing omdat deze al snel uitlopen en daardoor een groene tuinscheiding opleveren.

De achtererfgrenzen grenzend aan openbaar gebied bestaan eveneens uit hogere, groene hagen, alleen langs achterpaden niet grenzend aan openbaar gebied zijn schuttingen toegestaan maar het verdient aanbeveling om deze aan de buitenzijde op eigen terrein van hедера of hagen te voorzien. Bij de koopwoningen zullen deze erfscheidingen door de kopers worden aangebracht en deze attent gemaakt worden in de verkoopdocumentatie over de richting van het perceel. Een combinatie met een pergola als zelfstandig element of verbonden met een berging of tuinhuis is mogelijk.



Gesnoeide beukenhagen langs de zijtuinen



Delftse stoep



Stalen rasters met groen/hедера

### *Oevers langs tuinen*

Bij woningen met de zij- of achtertuin grenzend aan het water geldt dat de tuinscheidingen niet tot aan de sloot of watergang doorlopen. Op 3,00 meter vanaf de waterlijn dient de haag te worden verlaagd tot 1,00 meter hoogte, meelopend met eventueel aanwezig talud, waardoor zicht over het water mogelijk blijft. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met de eventuele helling van de tuin of een terrasvormige aanleg met lage beschoeiing. De oever vormt ook een kavelgrens. Hier mogen alleen transparante tuinscheidingen worden aangelegd zoals een rasterhekwerk.

### *Beschoeiingen*

Alle aan het water gelegen kavels worden groen en natuurlijk ingericht. Om hoge beschoeiingen te vermijden worden tuinen aan het water onder flauw (1:3) talud of terrasvormig aangelegd.

Het is niet toegestaan om tuinen op te hogen en hogere beschoeiingen of kadeplanken te plaatsen dan 1,00 m boven de waterlijn binnen een afstand van 3,00 meter vanaf de waterlijn. Een dergelijke oplossing is wel mogelijk bij woningen en bijgebouwen met een zijtuin evenwijdig aan het water die op korte afstand of op de waterlijn worden gesitueerd. Langs de zij- en/of achtertuinen grenzend aan het water zijn vlonders mogelijk over een lengte van maximaal 3,00 meter. Langs de waterlijn bestaat het groen uit rietkragen en andere waterplanten, die deel uitmaken van het openbaar gebied, in de vorm van vegetatiematten.

### *Criteria beeldkwaliteit*

- voortuinen worden voorzien van groene, bloeiende hagen tot 1,00 meter hoog op de voor- en zijerfgrens, bij de zijgevel doorlopend tot aan de voorgevellijn
- vanwege de biodiversiteit wordt gekozen voor verschillende haagsoorten of een gemengde haag, bestaande uit verschillende soorten
- zij- en achtertuinen worden voorzien van hagen tot 2,00 meter
- evenwijdig aan het water zijn transparante tuinscheidingen toegestaan tot 1,00 meter hoog
- bij een zij- of achtertuin aan het water zijn binnen 3,00 meter van de waterlijn alleen hagen toegestaan tot 1,00 meter hoog
- langs de zij- en/of achtertuinen grenzend aan het water zijn vlonders mogelijk over een lengte van maximaal 3,00 meter
- hagen mogen eventueel versterkt worden met stalen rasters
- langs zij- en achtertuinen worden vegetatiematten aangebracht ten behoeve van waterplanten



Themakaart: Erfafscheiding (Buro Ontwerp & Omgeving)

## Detaillering

### *Metselwerk*

De gevels bestaan uit aaneengesloten vlakken maar met verschillende metselverbanden, rollagen, deur- en raamlijsten. Rollagen boven raamopeningen worden als doorlopende lijsten vormgegeven. Plinten worden met een donkere voeg en/of donkere kleur baksteen als spatrand uitgevoerd. Boerenvlechtingen komen van oudsher voor in traditionele bebouwing en zullen op beeldbepalende plekken een eigentijdse vertaling krijgen in de vorm van rechthoekige driehoekige vlakken onder de schuine dakrand.

### *Timmerwerk*

Houten of houtachtige delen worden op tal van manieren verwerkt. Houten topgevels bij een stolpboerderij worden verticaal aangebracht maar een houten schuur is opgebouwd uit horizontale planken, zodat bij houtrot niet alle planken vervangen hoeven worden. Timmerwerk heeft altijd een duidelijke richting maar de textuur kan verschillend zijn. Voor verticaal timmerwerk worden schroten of overnaads getimmerde delen toegepast, voor horizontaal timmerwerk rabatdelen, gepotdekselde delen of schaaldelen. Hout of houtachtig materiaal zal de schaal van bebouwing dorpsachtiger te maken en de variatie te vergroten.



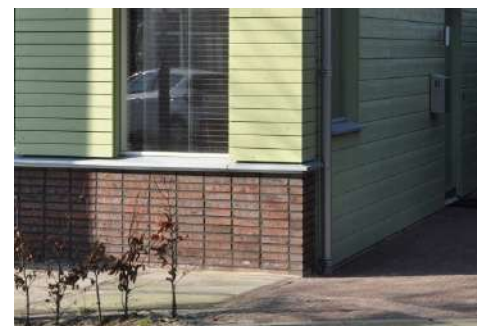
Lokaal kleurgebruik



Verbijzondering in het metselwerk



Verschillende tinten baksteen als middel tot variatie



Horizontaal en verticaal timmerwerk



Verticale pannen op het gevelvlak

### *Karakteristieke details*

Kenmerkend voor de traditionele bebouwing in Venhuizen en West-Friesland is de eenvoudige, ongekunstelde vormgeving en daardoor de strakke contouren van gevels en bouwvolumes. Ook de toepassing van traditionele Westfriese kleuren en materialen die uit het DNA van Venhuizen voortkomen is kenmerkend (zie pagina 19). Voor de nieuwbouw wordt uitgegaan van een strakke, detaillering: langsgevels met zinken mast- of bakgoten of smalle uitgetimmerde goten passen goed in dit beeld, evenals windveren met waterborden, eindpannen of bescheiden overstekken, al of niet met klossen. Overstekken zijn maximaal 30 cm en incidenteel 50 cm afhankelijk van de woningtypologie. Gevels met kantpannen komen incidenteel voor.

### *Installaties*

Met de komst van de buitenunits van warmtepomp en airconditioning moeten meer apparaten een plek krijgen in of bij de woning. Een voorstel voor de inpassing van buitenunits in de buitenberging, een omkasting in de tuin of een schoorsteenachtig element op het dak maakt deel uit van het ontwerp, met dien verstande dat buitenunits niet zichtbaar zijn vanuit openbaar gebied. Op voorhand moet rekening worden gehouden met de inpassing van leidingen in de plattegrond. Leidingen aan gevels voor bijvoorbeeld airco's zijn niet toegestaan.



Traditionele detaillering met eigentijdse uitstraling



Vensterbanken en bloembakken



## Openbare ruimte

### Groene structuur

Venhuizen Centrum West is een voorbeeld van duurzame stedenbouw dankzij het behoud en versterken van bestaande waterlopen en nieuwe stevige groenstructuren. Erfbeplantingen zoals achter de Westerkerkweg worden waar mogelijk gehandhaafd en aangevuld tot doorlopende groenstructuren. De laanbeplanting langs de centrale watergang, flauwe taluds met groene oevers en/of lage beschoeiingen en de nieuwe hoofdontsluiting zijn de dragers van de groene sfeer van het openbaar gebied, de karakteristiek van de verbindingen en een nieuw microklimaat.

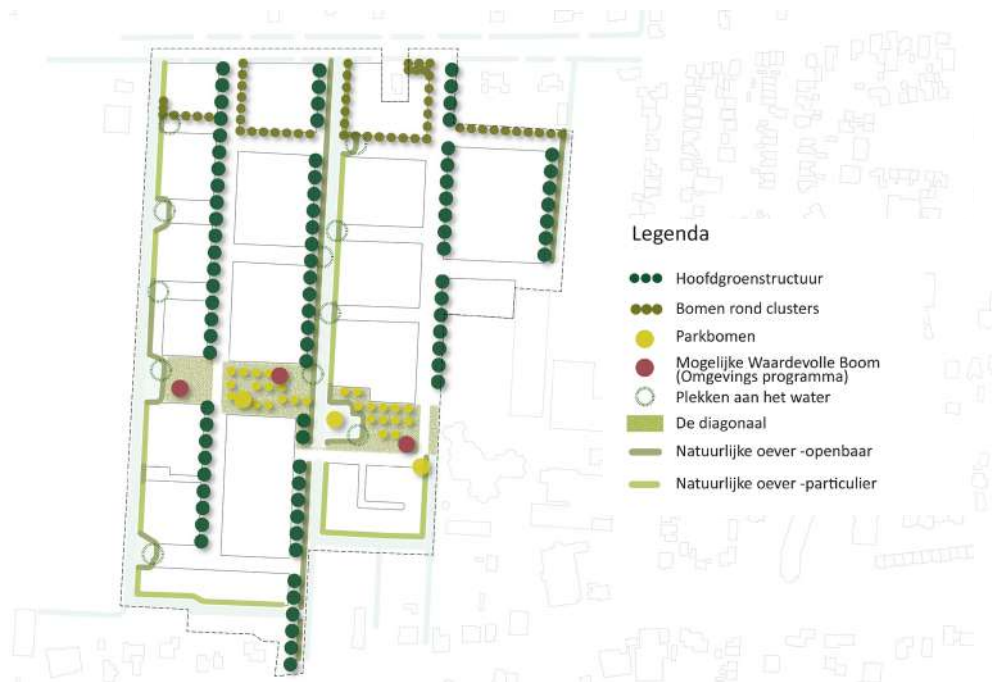
De noordzuid gerichte wegen worden begeleid door eenzijdige aaneengesloten laanbeplanting, zodat de ontsluiting een herkenbaar profiel krijgt. Tegenover de laanbeplanting ligt aan de overzijde van de weg een groenstrook met incidenteel langspaarkeerplaatsen en een boom.

De grasbermen in de wegprofielen en de grastaluds langs de sloten worden gebruikt als doorgaande plantvakken voor de laanbeplanting langs wegen en voetpaden. Het overschaduwen van de verharding is bedoeld ter voorkoming van hittestress. Er wordt gekozen voor bomen die in de omgeving voorkomen en voor variatie in typen voor een afwisselend beeld en ter voorkoming van ziekten. De bomen in het openbaar gebied hebben een minimale beperking op de opbrengsten van zonnepanelen.

De insteekstraten, de zogeheten 'inprikkers', hebben een smaller profiel met aan één of beide zijden een groenstrook met bomen en incidenteel parkeervakken. Aan het einde van enkele inprikkers wordt een kleine speelplek voor de allerkleinsten van 0 – 6 jaar aangelegd.



Een centrale as met natuurlijke oevers



Themakaart: Groen (Buro Ontwerp & Omgeving)

Het ontwerp van de openbare ruimte ligt in handen van Buro Ontwerp & Omgeving. De ambities van de gemeente zijn opgenomen in de "Bouwstenen voor de omgevingsvisie Drechterland".

...Over wie we nu zijn...

Dorps wonen waar het 'romantisch landschap' altijd dichtbij is, maakt Drechterland in de eenentwintigste eeuw een aantrekkelijke gemeente. Het behouden van de eigenheid van de kernen draagt bij aan de sociale samenhang, de levendigheid en veerkracht als geheel. De groene bindende factor binnen de gemeente is het landelijk karakter van de omgeving, de doorkijkjes en de rust. Kortom, een schat van kernkwaliteiten die ons uniek maakt als plattelandsgemeente in West-Friesland.



Laanbeplanting in grasberm naast voetpad

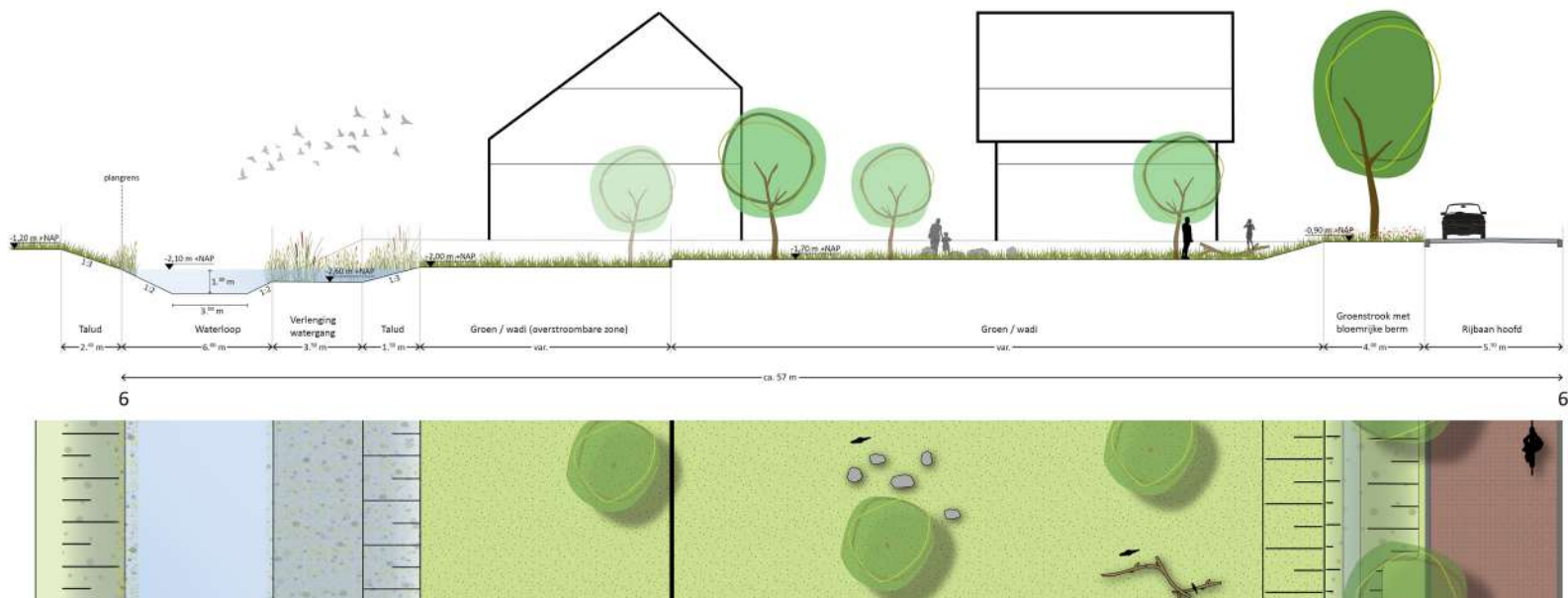


*Diagonaal*

De diagonaal is niet alleen een belangrijke groene verbinding tussen het oude dorp en de dorpsuitbreiding maar ook de voornaamste verblijfsplek voor het dorp en de uitbreiding. De Diagonaal bestaat uit een opeenvolging van groene ruimten, die trapsgewijs aan elkaar geschakeld zijn. De Diagonaal sluit aan op het speelplein van de basisschool met een boomgaard annex koeltepark. Centraal bevindt zich een vijver, waarin ook een speleiland is geprojecteerd. Bij de vijver is een inlaatplaats van de maaiboot, die via een verbreding van de Centrale watergang te water kan worden gelaten. Het volgende deel bestaat uit een speelplaats met bomen en boomgroepen op een rechthoekig raster. Het meest westelijke deel lijkt hier qua inrichting op maar heeft een lager maaiveld voor de waterberging en een speelsteiger aan de westelijke watergang. Het gehele gebied is ingezaaid met grassen en beplant met verschillende soorten inheemse bomen en wordt doorsneden door een stelsel van wandelpaden. Belangrijk is dat alle omliggend bebouwing op de Diagonaal is gericht, zodat niet alleen sprake is van een aantrekkelijke maar ook van een sociaal veilige omgeving.



Plankaart ruimtelijk concept uit het Ruimtelijk Concept, 10 oktober 2023 (Buro Ontwerp & Omgeving)



Profiel: Diagonaal (Buro Ontwerp & Omgeving)



Minimale verharding, maximale wateropvang



Met groen omzoomde parkeervakken



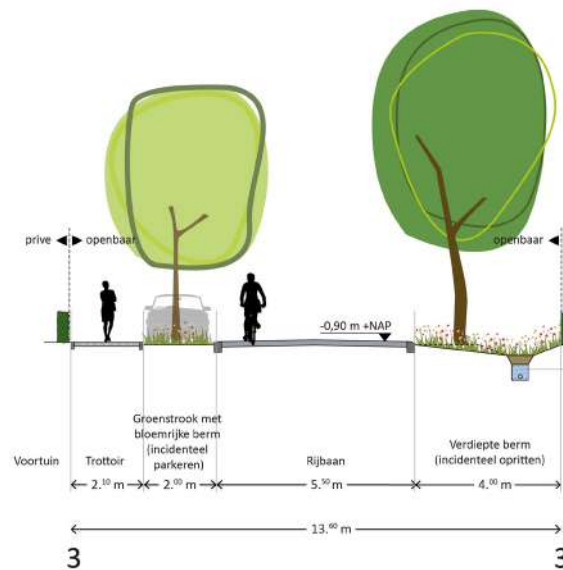
Langs parkeervak met half open verharding

### Verhardingen

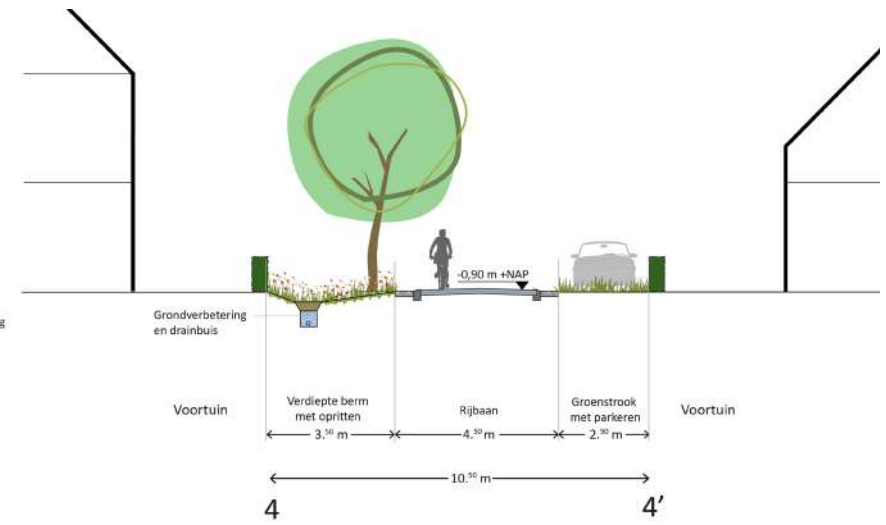
De rijstroken in de hoofdstructuur krijgen een breedte van 5,50 meter en 4,50 meter bij de 'inprikkers'. Voor de verharding wordt uitgegaan van duurzaam, klein bestratingsmateriaal. Haakse en langsparkeervakken worden in een open verharding aangelegd. Parkeervakken in het openbaar gebied worden met groen omzoomd om het zicht op geparkeerde voertuigen te verminderen.

### Parkeervoorzieningen

Enkele inprikkers leiden naar de parkeervoorzieningen op de binnenterreinen van bouwblokken, waar het grootste deel van het parkeren geclusterd in parkeerkoffers uit het zicht wordt opgelost. Het parkeren op binnenterreinen betekent dat de binnenzijde van bouwblokken openbaar toegankelijk is. De erfscheidingen van de zij- en achtertuinen van de aangrenzende kavels komen daardoor deels in het zicht en verdienen daarom een goede vormgeving middels hagen, aangeplant door de ontwikkelaars. Voor de veiligheid worden de bergingen, schuttingen en poorten goed op elkaar afgestemd en vorm gegeven. Een smalle groenstrook met struiken en/of hедера langs de erfscheidingen en bergingen geeft het binnenterrein een groene uitstraling. Tussen de parkeervakken wordt een enkele boom geplant.



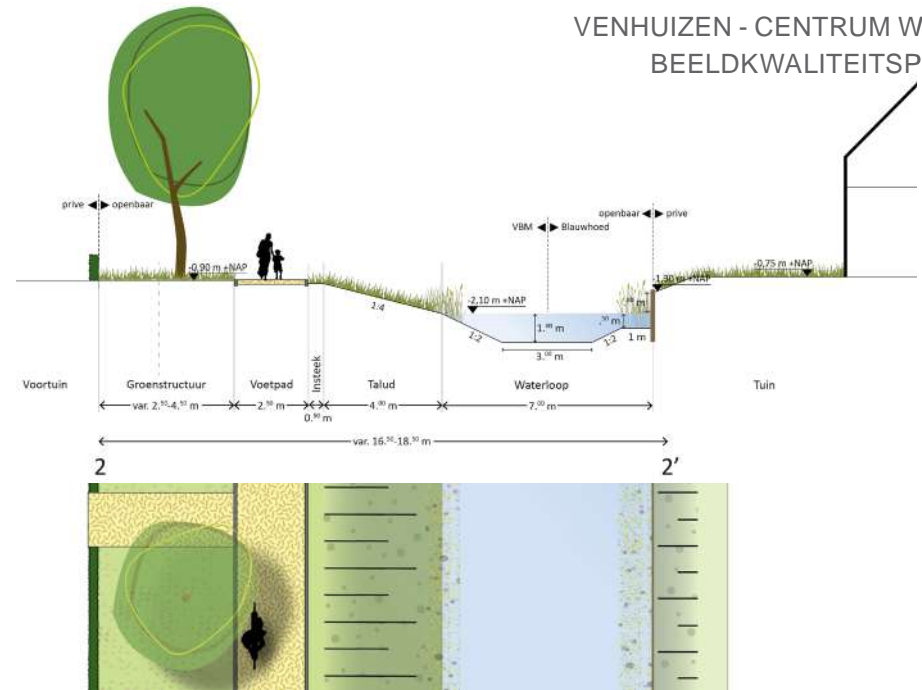
Profiel: Hoofdroute (Buro Ontwerp & Omgeving)



Profiel: Inprikkers (Buro Ontwerp & Omgeving)

*Openbare oevers*

De openbare oevers worden natuurlijk ingericht met een helling van minimaal 1:3. De groene natuurlijke oevers bepalen het karakter van de openbare ruimte. De oevers aan de westkant van de centrale watergang zijn openbaar, de oevers aan de oostkant van beide watergangen worden uitgegeven, maken deel uit van de aangrenzende woonhuiskavels, krijgen een helling van minimaal 1:2 en een lage beschoeiing. Voor de oeverbeplanting langs het uitgegeven gebied worden vegetatiematten toegepast.



*Profiel 2: de centrale watergang (Buro Ontwerp & Omgeving)*



*Themakaart: Openbare oevers (Buro Ontwerp & Omgeving)*



Natuurlijke openbare oevers, gemaaid en ongemaaid



Natuurlijke oevers met lage beschoeiing en florarollen op privaat terrein, openbare oevers worden voorzien van een natuurlijk talud



### Bruggen

Langs de noord-, west- en een deel van de zuidzijde wordt de locatie door sloten begrensd en centraal door het gebied loopt een watergang met een vijverpartij. Deze centrale watergang wordt op drie plaatsen gekruist door een verbinding. Voor het langzaam verkeer worden twee voetgangersbruggen geplaatst, voor het autoverkeer een duikerbrug. Voor voetgangers is gekozen voor houten bruggen, voor de duikerbrug voor een duiker met natuurlijke groene taluds.



Doorvaarbare duikerbrug



Voetgangersbrug



#### Legenda

-  Duikerbrug (doorvaarbaar)
-  Voetgangersbrug
-  Duiker
-  Stuw

Themakaart: Kunstwerken (Buro Ontwerp & Omgeving)

### *Speelplekken*

Er zijn in de locatie meerdere speelplekken voorzien. Belangrijk is dat deze plekken goed zichtbaar zijn vanuit de omgeving. Waar mogelijk bestaat de bodem uit zand of gras. Speelplekken worden gecombineerd met wateropvang, waardoor meer spelaanleidingen ontstaan. Waar speelplekken voor de allerjongste dicht bij het water liggen wordt in de vormgeving nadrukkelijk op de veiligheid gelet (niet in water vallen).

Op de beide plekken die ook deel uitmaken van de Diagonaal worden ruigere, groene (water)speelplekken ingericht die geschikt zijn voor alle leeftijden. Die speelplaatsen maken deel uit van het lagere maaiveld, waardoor niet alleen extra waterberging ontstaat maar ook avontuurlijker spelaanleidingen.

De plekken langs de westelijke watergang liggen tussen de bebouwing maar deze is ruimer van opzet, ligt meer in het groen van grote tuinen en bovendien aan de rand van de locatie. Daardoor liggen deze plekken minder in de loop, wat ze zeer geschikt maakt om te zitten, te vissen of met een bootje te varen. Voor het te water laten kan gebruik worden gemaakt van de helling van de maaiboot.

De speelplekken worden met de toekomstige bewoners uitgewerkt als onderdeel van de participatie over de inrichting van het plan.

### *Verlichting*

Voor de openbare straatverlichting wordt uitgegaan van eenvoudige paaltoparmaturen, zoals die ook elders in het dorp voorkomen. Voorgesteld wordt een konisch lichtarmatuur dat rondom licht uitstraalt en een onderhoudsvrije mast van geanodiseerd aluminium. Voor de Diagonaal wordt gekozen voor directe verlichting van de wandelpaden door middel van lage ronde palen met een geïntegreerd lichtarmatuur.

### *Straatmeubilair*

Langs oostwest verbindingen zoals in de Diagonaal worden houten zitbanken geplaatst waarvan de vormgeving past bij de natuurlijke inrichting van de omgeving. Enkele openbare vlonders langs waterpartijen worden in hout uitgevoerd of een op hout gelijkende kunststof. Ook deze worden van enkele zitplaatsen voorzien. Bij alle zitplekken worden prullenbakken geplaatst. Het straatmeubilair sluit qua vormgeving en kleur aan op de aangrenzende buurten.



Onverharde speelplekken in het groen



Deels verharde speelplek in de straat

## Duurzaamheid

### *Klimaatadaptatie*

Bij de inrichting van de openbare ruimte is klimaatadaptatie het leidend thema. Waterberging, biodiversiteit en het voorkomen van hittestress zijn daarbij belangrijke aspecten. Het groen in de locatie is mede gericht op het vasthouden van hemelwater en het vertraagd afvoeren ervan naar het open water. Dit wordt ook bereikt door delen van de openbare ruimte aan te leggen met een verlaagd maaiveld waar water tijdelijk wordt opgevangen. In de Diagonaal is hiervoor al ruimte gereserveerd.

### *Waterberging*

De waterberging is belangrijk, niet alleen omdat het verharde oppervlak toeneemt maar ook vanwege de nu al merkbare veranderingen in het klimaat. Bestaande en nieuwe sloten en eventuele wadi's worden daarom met elkaar verbonden tot een samenhangend watersysteem, bij voorkeur bovengronds. Ook de onverharde delen van het plangebied dragen bij aan de waterberging en de vertraagde afvoer van water. Daarbij moet goed worden gelet op de overgangen naar de nu al bebouwde kavels, vooral langs de randen, want eventuele hoogteverschillen in het maaiveld mogen niet leiden tot waterafvoer naar bestaande, lager gelegen gronden.

### *Uitgeefbaar gebied*

Privétuinen hebben niet alleen een sier- en verblijfsfunctie maar zijn ook belangrijk voor het vermijden van hittestress rond de woning en de waterberging op het kavel. Bestratingen zijn uiteraard mogelijk maar liever niet te veel en bestaan uit kleine elementen, zodat hemelwater gemakkelijk kan inziigen. Voor de verkoop zal samen met de gemeente een flyer worden opgesteld hoe bewoners hun tuin klimaatadaptief kunnen inrichten.

Eventuele parkeerplaatsen in deze tuinstroken kunnen door toepassing van open verhardingen waterdoorlatend zijn. Garagepaden bij voorkeur uitvoeren in waterdoorlatende bestrating. Opgaande beplanting zorgt voor natuurlijke schaduwwerking, zoals in de vorm van leilinden. Een op de hemelwaterafvoer aangesloten regenton bij de woning is een goede manier om het waterverbruik te beperken.



Waterberging en vertraagde afvoer



Langsparkeervakken met half open verharding



Opgaande beplanting zorgt voor natuurlijke schaduwwerking

### *Bebouwing*

Bouwafval vormt een belangrijk deel van onze afvalberg. Hout is een circulaire bouw materiaal dat goed past bij de dorps architectuur en is goed te combineren met baksteen. Hoewel voor de woningen zelf wordt uitgegaan van hellende daken, worden bij platte daken van bijgebouwen opties aangeboden om deze uit te voeren als groene daken om extra bij te dragen aan de waterberging en de biodiversiteit.

### *Energiebesparing*

Vanwege het dorps ruimtelijk beeld is gekozen voor hellende daken die ook bijzonder geschikt zijn voor de plaatsing van zonnepanelen. Hoewel de oriëntatie een rol speelt, is de verwachting dat vrijwel elke woning wel een dakvlak op het zuiden, oosten of westen zal krijgen. Bij de plaatsing van zonnepanelen wordt uitgegaan van aaneengesloten, rechthoekige vlakken, dicht bij de nok dan bij de goot. Bij de situering van gebouwen en het rendement van de zonnepanelen wordt ook rekening gehouden met de opgaande beplanting. Beweegbare luiken en shutters zijn een goede manier om het interieur tegen koude of warmte te beschermen en passen goed in het dorpsbeeld. Deze elementen worden meegenomen in het ontwerp van de woningen.

### *Natuurinclusief bouwen*

Woningen bieden van oudsher ook huisvesting aan dieren uit de directe omgeving. Welke dat zijn zal uit ecologisch onderzoek moeten blijken. Neststenen voor bijvoorbeeld de gierzwaluw, de vleermuis of bijen zijn beproefde oplossingen voor bakstenen gevels, evenals vogelvides onder de dakpannen. Voor elk van deze voorzieningen gelden verschillende eisen voor de juiste oriëntatie en plaatsing in het gevelvlak. Minimaal 50% van de woningen wordt voorzien van een natuurinclusieve maatregel zoals een neststeen, vogelvide of bereikbare spouw voor vleermuizen.



Zonnepanelen en zonnedaken



Nestkasten voor vogels



Vleermuis neststeen



Bijen baksteen

## **Vos Bouw- en Exploitatiemaatschappij**

Edisonweg 3  
1821 BN Alkmaar

**E:** info@vbmontwikkeling.nl  
**T:** 072 – 511 8833

## **Blauwhoed**

Lichtenauerlaan 80  
3062 ME Rotterdam

**T:** 010 – 453 5311

## **Boparai Associates Architecten**

Jacob Corneliszstraat 1  
1511 BM Oostzaan

**E:** n.boparai@boparai.nl  
**T:** 075 – 655 55555

## **Johan Galjaard Stede(n)bouw**

Diamantweg 44  
3817 GK Amersfoort

**E:** galjaard.johan@gmail.com  
**T:** 06 - 28448536