

## Bekendmaking vaststelling beleid

De raad van Heemskerk maakt bekend de welstandscriteria noordpunt Kleine Houtweg vast te stellen.

Het betreft toetsingscriteria bij de gebiedsontwikkeling van het gebied gelegen tussen Kleine Houtweg en de bebouwing van de Rijksstraatweg ten noorden van het bedrijventerrein De Houtwegen

De welstandscriteria treden in werking op 11 juli 2016. Deze regelgeving is vanaf de inwerkingtredingsdatum ook in te zien via [www.heemskerk.nl/verordeningen](http://www.heemskerk.nl/verordeningen). Nadere inlichtingen: bureau Leefomgeving, telefoonnummer 14 0251 of via deze website.

### 1.1 Algemeen

#### Ligging in de omgeving

Het welstandsbeleid is gericht op behoud en waar nodig verbetering van de architectonische kwaliteit van het agrarische-landelijk gebied. Uitgangspunt in algemene zin is daarom de woningen in landelijke stijl te ontwikkelen, passend bij het karakter van de bebouwing in de omgeving. Gekozen is voor verschillende typen woningen met diverse kappen. Kernpunt voor het gehele gebied is namelijk de diversiteit (typologie, kap vorm, richting, kleuren). Toch moet het overall beeld zijn, rustig en harmonieus: door het gebruik van natuurlijke materialen, een terughoudend kleurgebruik en verfijnde detailleringen.

#### Massa en vorm

Het ensemble beoogt een landelijk beeld, welke zich kenmerkt door kleinschaligheid en diversiteit. De woningen zijn daarom onderling voldoende verschillend met betrekking tot kleur, gevelindeling en kap vorm, waardoor de woningen een eigen karakter krijgen. Minimaal 2 van bovenstaande 3 kenmerken dient te verschillen van de naastgelegen woning.

Oriëntatie woningen is willekeurig en bij voorkeur ongelijk en onregelmatig ten opzichte van elkaar. De voorgevel is representatief en georiënteerd op de weg. De rooilijn van de woningen heeft onderlinge verspringingen.

#### Materiaalgebruik en detaillering

##### *Materiaalgebruik*

-Materialen en kleuren zijn bij voorkeur traditioneel, gedekt en afgestemd op de omgeving/ omringende woonbebouwing.

In aansluiting op dit uitgangspunt domineert het bouw materiaal **baksteen** in gedekte kleuren, die per blok/vrijstaande woning afwijkt maar wel op elkaar zijn afgestemd. Gekeimde baksteen en witte stuc zijn eveneens mogelijk.

Het dak materiaal bestaat uit pannen, leien of rieten daken. Keramische dakpannen van bij voorkeur klein formaat. Niet toegestaan zijn reflecterende materialen.

##### *Detaillering:*

- De detaillering is sober en eenvoudig; strakke detaillering van gevelopeningen.
- Fijne detaillering wordt benadrukt in kleine elementen zoals kozijnen, dakgoten en daklijsten.
- Streven naar een duidelijke gevelgeleding.

### *Bijgebouwen en overkappingen:*

- Ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitstraling. Qua architectuur, kleur, materiaal en detaillering afgestemd op hoofdgebouw.

### *Beplanting en erfafscheidingen*

Een groot deel van de woningen krijgt grote tuinen, waardoor er bomen in kunnen staan zonder overlast te geven. Bij oplevering van de woning zullen in de tuinen, afhankelijk van de grootte van de kavel, een of meerdere bomen worden aangeplant met een stamomtrek tussen 16-18 cm.. Nieuwe bewoners kiezen uit een lijst van bomen die passen in het beoogde beeld en het goed doen op deze locatie.

Als erfafscheiding komen hagen van minimaal 0,60 m. breed en maximaal 1,0 m. hoog voor het deel gelegen voor de doorgetrokken voorgevel, achter de voorgevel heeft de haag een hoogte tussen de 1,2 en 2,0 m.. Doordat de erfgrans op verschillende afstanden van de weg ligt, zullen de hagen verspringen in het beeld. Hagen horen in het weg beeld bij de woningen om dat beeld te versterken worden verschillende soorten haag toegepast, in principe kiest elke bewoner zijn eigen haag.

## **1.2 Openbare ruimte**

### **Groen**

Groen is in de gemeente Heemskerk belangrijk; het is een groene gemeente in een groene omgeving. Het is nadrukkelijk de bedoeling om het groene landelijke karakter in dit gebied voort te zetten. Wanneer men vanuit het zuiden de locatie via de kleine Houtweg benadert, is sprake van een overwegend groen straatbeeld, en specifiek is de oude groene haag. Deze haag moet in beginsel zoveel mogelijk worden ontzien. Het karakter van het lint is echter ook de variatie. Een afwisseling van diverse bosschages, delen groenstrook en meerdere openingen in de haag kunnen het beeld versterken. Dit beeld in de rest van het plangebied doorgezet te worden.

Grasbermen tussen haag en rijbaan zijn circa 0,5 - 1,5 m. breed. Kabels en leidingen liggen deels onder de weg, deels in de berm. De bermen zijn niet bedoeld voor parkeren, maar wel beschikbaar voor de voetganger.

Een klein deel van de bermen wordt ingericht voor haaks-parkeren. Deze parkeeroplossing wordt omzoomd met hagen en bij de doorbrekingen zo mogelijk voorzien van bomen met een stamomtrek tussen 16-18 cm.

### **Infrastructuur**

Om de wegprofielen het informele karakter van de linten te geven worden de volgende ruimtelijke principes aangehouden. Deze principes zijn geïnspireerd op het beeld van de bestaande profielen.

- Smalle rijbanen van 3,5 - 4,2 meter breed.
- Materiaal: (het uiterlijk van) gebakken klinkers (dikformaat, geen kei formaat).
- Shared space, dit wil zeggen alle gebruikers op de rijbaan. Er worden geen aparte trottoirs en/ of fietsroutes voorzien evenwijdig aan de rijbaan. Geen functiescheiding.

### **Parkeren**

Auto's zijn niet beeldbepalend voor het weg beeld. Parkeren gebeurt op eigen erf. Hierdoor is de auto nauwelijks aanwezig in het weg beeld: een grote kwaliteit. Parkeerplaatsen worden ingericht met bomen en hagen, waardoor het prettige groene plekken in de buurt worden. Principes voor het parkeren zijn:

-Geen langs-parkeren. Bermen en verharding zijn zo smal dat langs-parkeren fysiek (vrijwel) onmogelijk is. Waar bermen breder zijn, worden bomen of bosschages in de berm geplant voor zo ver dit mogelijk is van wege de kabels en leidingen.

-Op de grotere kavels (tweekappers en vrijstaande woningen) wordt het parkeren op de kavel opgelost: 2 parkeerplaatsen naast elkaar voor de doorgetrokken voorgevel is toegestaan echter niet gelegen voor het hoofdgebouw.

--Parkeerplaatsen voor rijwoningen en bezoekers parkeren voor de overige woningen wordt opgelost in een openbare parkeerkoffer met haaksparkeren voor de woningen.

-Haaksparkeren voor rijwoningen: maximaal 1 keer toepassen per wegdeel. Omzomen met robuuste hagen van 0,8 m. breed en 0,75 m. hoog met doorsteken voor de voetganger naar de woningen en zo mogelijk voorzien van bomen.

## **Water**

Het bestaande watersysteem is voor een groot deel onder de grond verdwenen in duikers en drainagesystemen. Het regenwater dient ter plekke te worden verwerkt. Het is voor de perceeleigenaar verboden zijn hemelwater en grondwater af te voeren.

## **Duurzaamheid**

Het thema duurzaamheid dient als ontwerpuitdaging te worden gehanteerd. Aan architecten wordt gevraagd op inventieve wijze vorm te geven aan duurzaamheid. Met de bepaling van de bouwvlakken is rekening gehouden met voldoende mogelijkheden voor bezonning van de individuele woningen en hun tuinen. WKO, zonneboilers, zonnecellen behoren tot de mogelijkheden. Zonneboilers en zonnecellen zijn onderdeel van de architectuuropgave en worden bij voorkeur niet aan de zijde van het openbaar gebied opgenomen. Onderzocht wordt of het regenwater hergebruikt kan worden.