

Woningbouwplan Hoogelaan

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN

Zandzoom Heiloo

Funenpark 1-D

1018 AK Amsterdam / NL

www.strootman.net

bureau@strootman.net

T. +31(0)20-419.41.69

F. +31(0)20-419.06.17



Woningbouwplan Hoogelaan

Zandzoom Heiloo

November 2015, gemaakt door:

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN BV

Funenpark 1-D
1018 AK Amsterdam Nederland
T. +31(0)20-419.41.69
bureau@strootman.net
www.strootman.net

In opdracht van:

Amante
Vastgoed

Nijverheidsweg 31 E
1851 NW Heiloo

1

Inleiding

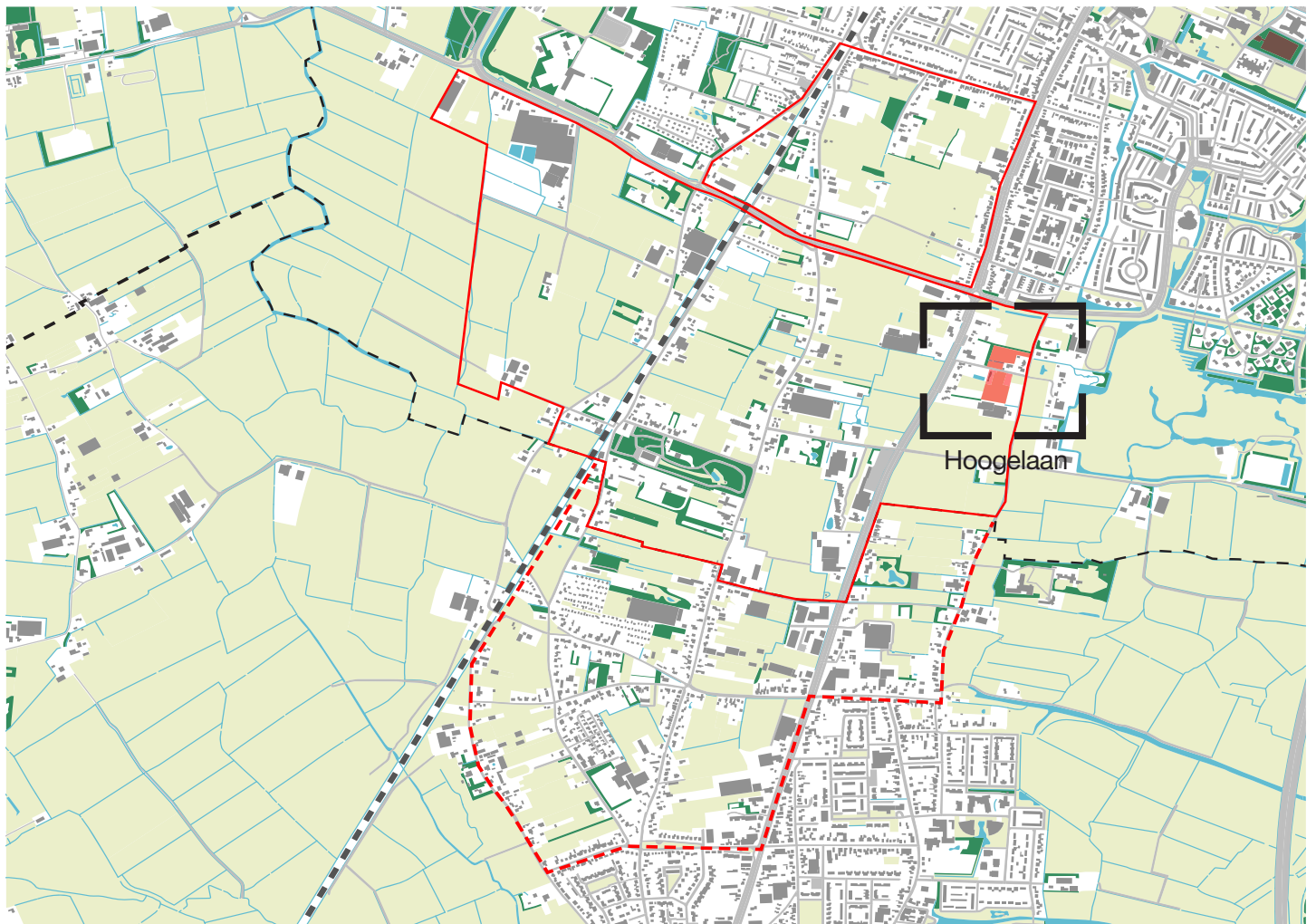
Zandzoom Heiloo

Op de strandwal tussen Heiloo en Limmen zal een woonlandschap worden gerealiseerd. Het woningbouwplan aan de Hoogelaan vormt een eerste stap in de ontwikkeling van het Heiloose deel van de Zandzoom. Dit woningbouwplan is een pilot van de gemeente Heiloo in samenwerking met Amante Vastgoed en is daarmee een voorbeeld voor de wijze van uitwerking van verdere ontwikkelingen in de Zandzoom.

Een buurt met Zandzoomse kwaliteiten

Het plangebied aan de Hoogelaan/Oosterzijweg ligt op de grens van de strandwal en de strandvlakte. Het plangebied ligt ingeklemd tussen twee linten, de Kennemerstraatweg en de Oosterzijweg. De Oosterzijweg is een lommerijk, besloten lint met een 'slordige' weg zonder rechtstanden. De Hoogelaan vormt een smalle, informele verbinding van de Kennemerstraatweg naar de Oosterzijweg. De van oudsher aanwezige hiërarchie tussen de Oosterzijweg en de Hoogelaan vormt een kenmerkende kwaliteit van het gebied en wordt behouden bij de ontwikkeling van de buurt.

Naast deze cultuurhistorische kwaliteiten worden bestaande groenstructuren en greppels zoveel mogelijk ingepast en aangevuld. De buurt wordt op deze manier verankerd in het landschap en vormt door de omkadering met houtsingels een afgerond geheel.



Hoogelaan als eerste stap in de ontwikkeling van Zandzoom



Situatie Hoogelaan in 1951





Inventarisatiekaart Zandzoom Heiloo

- | | | |
|---|--|--|
|  Houtwal |  Overige groene erscheidingen |  Bijzondere elementen |
|  Bomenrij |  Sloot/beek |  Boom |
|  Landschappelijke haag |  Greppel | |

0 50 100 150 200 250



2

Visie

Stedenbouwkundige principes

Bebouwing

- Het bestaande lint wordt aangevuld met nieuwe woningen. In het daarachter gelegen veld wordt een informele, landschappelijke buurt ontwikkeld.
- Er is een onderscheid in de vormgeving en korrelgrootte tussen woningen aan het lint en woningen in het daarachter gelegen veld: de kavels aan het lint hebben een diepere voortuin met rooilijn op 9 meter, getoetst aan Welstandscriteria voor linten en de woningen staan in het veld meer informeel op de kavels.
- De buurt heeft een mix van woningtypen en de woningen worden zoveel mogelijk ad-random verdeeld (nooit meer dan twee dezelfde typen naast elkaar).
- De woningen hebben een variatie in nokrichting en een verspringende rooilijn (minimaal 5,0 meter vanaf de weg, 7 meter vanaf Hoogelaan, 9 meter vanaf Oosterzijweg).
- De hoofdmassa bestaat uit 1 bouwlaag met een kap. In het bestemmingsplan kan hier binnenplans van worden afgeweken (50% goot op 6 meter).
- De hoofdmassa's van de woningen worden ontwikkeld binnen een bouwvlak van 12,0 x 12,0 meter binnen welke bouwvlakken de hoofdmassa maximaal 70% van het oppervlak bestrijkt. Uitgangspunt hierbij is een minimale afstand van de hoofdmassa van 3 meter tot de erf grens; op enkele plaatsen binnen het plan zijn hierdoor kleinere bouwvlakken.
- Aanbouwen en/of erfbouw op woningen in of naast het bouwvlak zijn duidelijk ondergeschikt in bouwvolume

- Erfbouw op woningen en aanbouwen worden op minimaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn geplaatst en bestrijken maximaal een percentage overeenkomstig de bepalingen van vergunningsvrij bouwen
- Om de groene kwaliteit van de Hoogelaan te behouden worden de bouwvlakken t.b.v. de hoofdvolumes grenzend aan deze weg op een afstand van 7 meter gepositioneerd.

Infrastructuur en parkeren

- De buurt krijgt een duidelijke entree aan het lint en wordt ontsloten via een smalle, licht gebogen weg (zonder rechtstanden). Het wegprofiel krijgt een informeel, landschappelijk karakter.
- Smalle rijbaan van 4,8 meter breed van gebakken klinkers (dik- of waalformaat) met aan weerszijden een smalle grasberm van 1,0 meter.
- Kabels en leidingen liggen onder het wegprofiel.
- In de buurt wordt uitgegaan van 'shared space', er worden geen aparte trottoirs voorzien.
- Op de kavels wordt parkeren op eigen terrein opgelost: 2 parkeerplaatsen naast elkaar.
- Voor bezoekers worden twee groene parkeerplaatsen ingericht: langsparkeren, omzoomd door een haag, met een open bestratingspatroon van klinkers en gras.
- Aan de noord- en zuidzijde van de ontwikkeling wordt een reserveringszone opgenomen om in de toekomst eventuele nieuwe ontwikkelingen op aan te haken (recreatieve) routes en riolering tracé.
- Uitwegenbeleid: uitwegen bij kavels zijn 3 meter, maximaal 4 meter breed.



Aanvullen van het lint



Aanvullen van het lint



Nieuwe woningen in het veld



Nieuwe woningen in het veld



Smal profiel van de Hoogelaan behouden



Smal profiel van de Hoogelaan behouden



Inpassen van bestaande landschappelijke structuren



Inpassen van bestaande landschappelijke structuren

2

Openbaar groen

- Houtsingels vormen een landschappelijke omkadering van de buurt. Bestaande houtsingels worden ingepast en gedeeltelijk aangevuld (langs de Hoogelaan, Oosterzijweg, aan de zuidzijde van het plangebied en als erfafscheiding bij de kavels aan het lint).
 - Nieuwe houtsingels worden aangeplant in een strook van voldoende breedte (ca 2,8 m) en bestaan uit streekeigen soorten (elzen, veldesdoorn, berken, etc.).
 - In de buurt komt een centrale groene ruimte van gras met enkele bomen.
 - De buurt krijgt een uitnodigend adres aan het lint. De entree van de buurt wordt geaccentueerd met een groene strook met enkele bomen.
 - Bomen in de openbare ruimte: *Pinus sylvestris*, *Prunus yedoensis* – meerstammig, *Tilia cordata* ‘Green Spire’ o.g., i.o.m. de gemeente vast te stellen
 - Houtsingel: *Acer campestre*, *Alnus glutinosa*, *Betula pendula*, *Quercus robur* o.g. i.o.m. de gemeente vast te stellen.
 - Groen inpassen bestaande woningen / kavels
 - Per woning 1 entree vanaf een weg naar woning om te voorkomen dat de berm teveel verhard wordt.
- passen in het beoogde beeld en het goed doen op deze locatie. Ze mogen ook zelf alternatieve boomsoorten voorstellen, ter beoordeling van de landschapsarchitect.
 - Op de grens van openbaar en privéterrein komen brede hagen. Om het individuele karakter van de woningen te versterken worden verschillende soorten hagen toegepast, in principe kiest elke bewoner zijn eigen streekeigen haag (veldesdoorn, meidoorn, beukenhaag). De hagen worden mee verkocht met de woning en aangeboden voor oplevering van het woongebied. Via de koopakte wordt geregeld dat zowel de haag als de bomen verplicht aanwezig moeten blijven, ook na verkoop (kettingbeding).
 - Solitaire bomen op eigen terrein: *Acer campestre*, *Catalpa bignonioides*, *Juglans regia*, *Magnolia soulangeana*, *Paulownia tomentosa*, *Pinus sylvestris*, *Prunus Avium* ‘Plena’, *Prunus yedoensis*, *Quercus robur*, *Tilia cordata* ‘Green Spire’, e.a..
 - Hagen op eigen terrein: *Acer campestre*, *Crataegus monogyna*, *Fagus sylvatica*, e.a..

Water

- Afvoer en berging van hemelwater geschiedt conform het vastgestelde plan Wareco BN79ARAP20150713
- Het watersysteem gaat uit van infiltratie. Bestaande greppels worden zoveel als mogelijk ingepast en aangevuld met enkele nieuwe greppels, conform het hierboven genoemde waterplan Heiloo/Wareco. De greppels vormen op enkele plekken een onderdeel van de tuinen (handhaving middels kettingbeding toekomstige eigenaren)
- Oversteken worden vormgegeven met eenvoudige bruggetjes of duikers vorm te geven volgens IPOR.

Privé-groen

- De sfeer van de openbare ruimte wordt grotendeels bepaald door opgaand groen op privéterrein.
- Het overgrote deel van de woningen krijgt diepe voortuinen (5-9 meter) waardoor er bomen in kunnen staan zonder overlast te geven. Bij oplevering van de woning zullen er in de voortuinen twee bomen (van de eerste of tweede orde) worden aangeplant. Nieuwe bewoners krijgen deze cadeau – ze mogen kiezen uit een lijst van bomen die



Variatie in woningtypen, rooilijn en nokrichting



Smalle, licht gebogen klinkerweg met grasbermen



Groene parkeerplaats bezoeker



Houtsingels vormen een landschappelijke omkadering van de buurt



Verschillende soorten hagen als erfafscheiding



Groene plek centraal in de buurt: speelveld met enkele bomen



Nieuwe bomen in openbare ruimte - Pinus sylvestris



Nieuwe bomen in openbare ruimte - Prunus yedoensis



Hoogelaan (Zandzoom)

Plankaart VO



Legenda

Woning

-  Bestaande woning
-  Mogelijke woning aan het lint (vervolgfase)
-  Bouwvlak 12.00x12.00m, max. 70% bebouwing
Bouwvlak 10.50x12.00m, max. 80% bebouwing
Bouwvlak 8.00x12.00m, max. 100% bebouwing
-  Kavel, oppervlakte inclusief greppel

Infrastructuur

-  Rijbaan, 4.80m breed, gebakken klinkers (dikformaat) en opsluitbanden 120x250 mm aan weerszijden
-  Parkeerplaatsen bezoekers (6x)
-  Verlichting Liandyn, type RCL 4.0 PT60-GST141
-  Vuilcontaineropstelplaats (3x, incl. bestaande)
-  Reserveringszone 3.00m (onderhoud)
-  Gemaal
-  Geluidsscherm volgens voorschriften

Groen

-  Bestaande houtsingel
-  Nieuwe houtsingel
-  Grasberm, 1.00m breed, waterretentie
-  Greppel, 1.60m of 3.00m breed, permanent/gedeeltelijk waterafvoere

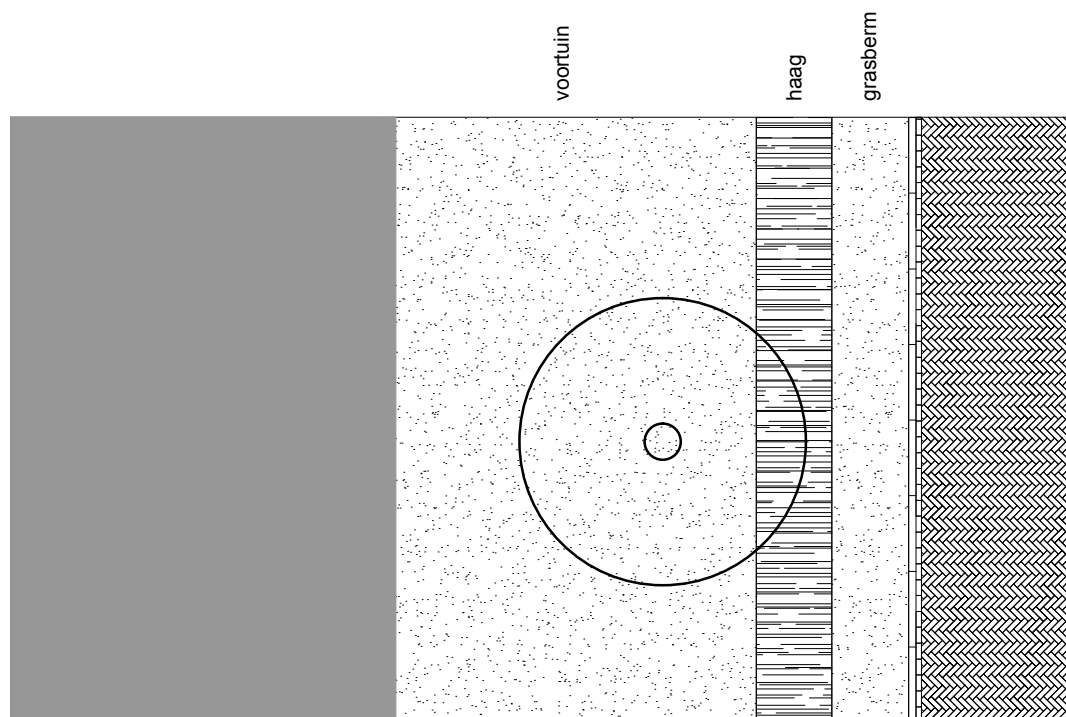
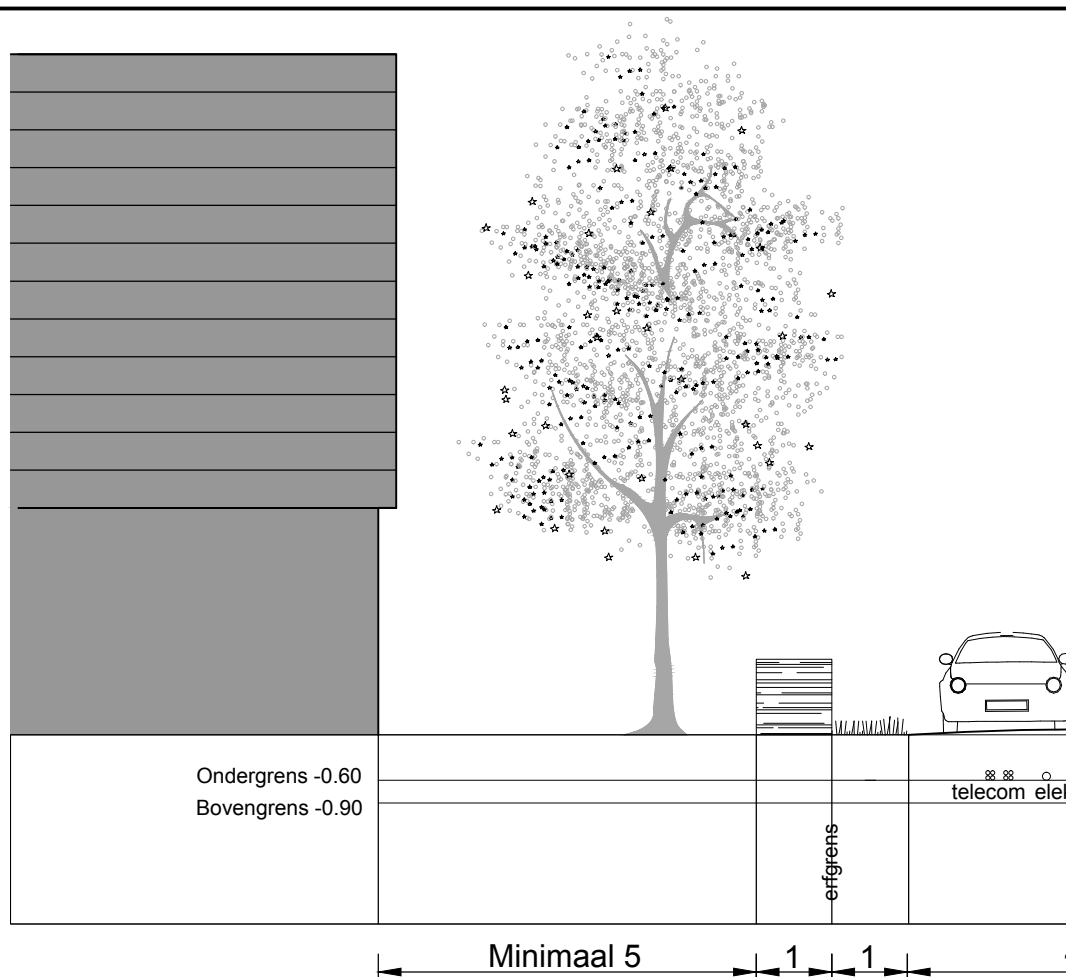
project:
Z- 00 Zandzoom Amante
onderdeel:
Plankaart

fase:
Plankaart VO

bestandsnaam:
s:\projecten\150824 s34 plankart amante 02.dwg

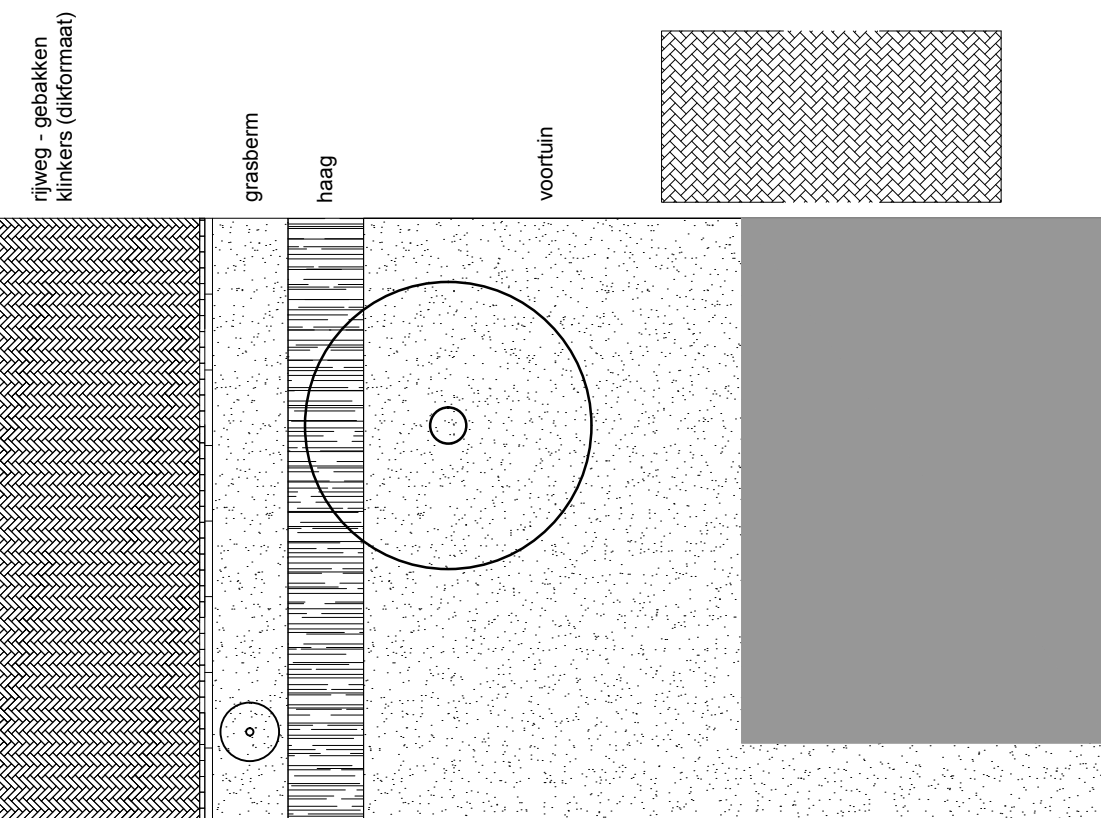
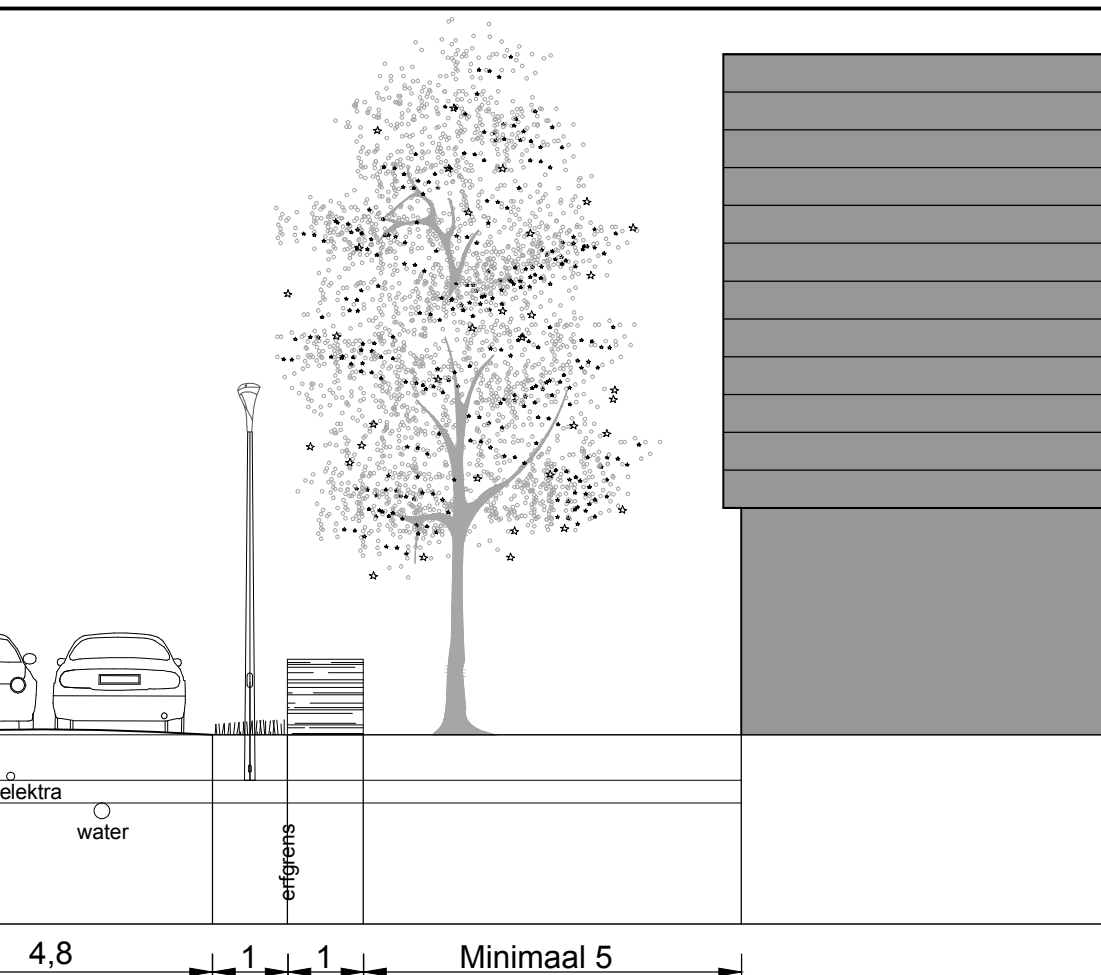
gemaakt: 24-8-2015
laatste wijziging: 17-11-2015
tekenaar: MB
formaat: A1
schaal: 1:500

STROOTMAN LANDSCHAPSARCHITECTEN
Funenpark 1-D bureau@strootman.net
1018 AK Amsterdam T. 020 - 419 41 69
www.strootman.net



Hoogelaan (Zandzoom)

Doorsnede ontsluitingsweg



datum 19-3-2015
 tekenaar: MW
 formaat: A3
 schaal: 1:100

STROOTMAN LANDSCHAPSARCHITECTEN
 Funenpark 1-D bureau@strootman.net
 1018 AK Amsterdam T. 020 - 419 41 69
 www.strootman.net

Colofon

Strootman Landschapsarchitecten:

Berno Strootman

Maike Warmerdam

Michiel van Zeijl

November 2015, gemaakt door:

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN BV

Funenpark 1-D

1018 AK Amsterdam Nederland

T. +31(0)20-419.41.69

bureau@strootman.net

www.strootman.net

In opdracht van:

Amante
Vastgoed

Nijverheidsweg 31 E

1851 NW Heiloo

