

Masterplan centrum Heiloo

beeldkwaliteit en mobiliteit

Raadsinformatieavond

Naam Arthur van Leeuwen
Datum 26 oktober 2021

Inhoud

1. Welkom
2. Programma: beeldkwaliteit en verkeer
3. Terugblik en proces tot nu toe
 - RIA's (planeconomie en stedenbouw)
 - Informatieavond bewoners Holleweg
 - Klankbordgroep
 - Overleg individuele bewoners / ondernemers
4. Beeldregie (toelichting Jacqueline van Latum)
5. Mobiliteit winkelcentrum 't Loo (toelichting Edward van Schooten)
 - Verkeer
 - Parkeren
 - Bevoorraden
 - Scenario's (3)
6. Vragen
7. Vervolgproces
8. Afsluiting

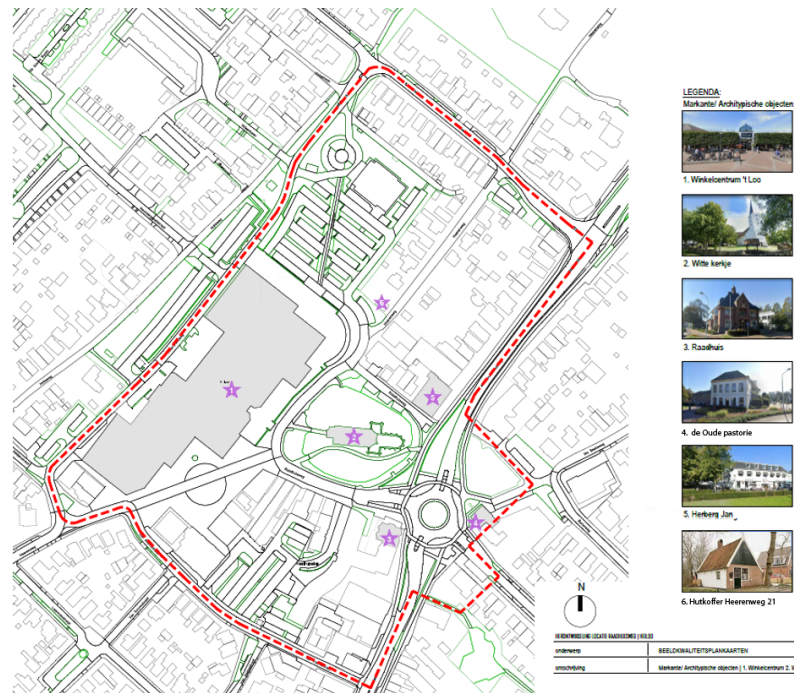
Beeldregie voor het centrum van Heiloo

door Gemeente Heiloo januari 2021



Dorpsgezicht met Raadhuis, HEILOO

Markante gebouwen in centrum Heiloo



Markante locaties/punten in centrum Heiloo



LEGENDA

- Primaire gevels
- Secundaire gevels
- Markante punten/gevels

Welstandsnota voor centra in Heiloo

WELSTANDSNOTA HEILOO

Prachtig dorp in het groen

Uitgevoerd door:

Hebly Theunissen architecten
i.s.m. gemeente Heiloo

editie 2013 definitief raadsvoorstel
Uitgevoerd door: gemeente Heiloo

november 2013

Gebiedscriteria gebieden met centrumfuncties bladzij 73

Algemeen uitgangspunt

1. De gebouwen vormen met elkaar duidelijke openbare ruimtes.
2. In centrumgebieden zijn bebouwing, voetgangersgebieden, fietspaden, autoverkeer (waaronder laden en lossen) en parkeergelegenheid op een samenhangende wijze vormgegeven. Deze ordening draagt bij aan de architectonische kwaliteit van het geheel. Ligging in de omgeving en aansluitend maaiveld
7. De inrichting van de openbare ruimte moet bijdragen aan de eenheid van het centrumgebied als geheel.

Om het dorpse beeld van Heiloo te behouden/ te versterken

Is de welstand nota te globaal

daarom:

Aanvullende beeldregie eisen

Beeldregie centrum 't Loo

- Aanvullende uitgangspunten bebouwing
- Aanvullende uitgangspunten omgeving en aansluiting maaiveld
- Aanvullende uitgangspunten detaillering materiaal en kleur

Aanvullende uitgangspunten bebouwing

- Een monumentaal dorps karakter
- Geïnspireerd op de gebiedseigen architectuur in een eigentijdse stijl
- Gebouwen hebben een herkenbaar silhouet en bestaan uit een hoofdvorm die qua massa en vorm geïnspireerd is op de archetypische gebouwen als Kosterwoning en Raadhuis, het pand van Herberg Jan
- De omliggende markante gebouwen in het gebied zijn beeldbepalend, nieuwe gebouwen zijn ondergeschikt qua kleur en details
- Een herkenbaar silhouet met langskap, met hier en daar een dakkapel in de vorm van een kopgevel
- Gebouwen staan in één rooilijn en zijn georiënteerd op de (semi) openbare buitenruimte, door het toepassen van een duidelijke en uitnodigende entree en andere gevelopeningen
- Een schaalsprong is mogelijk door de breedte van de panden te laten toenemen in samenhang met belendende percelen; vergelijkbaar met grachtenpanden (Tally-ho panden samen en PRO6 panden samen)
- De balkons hangen maximaal 1,2m buiten de gevel
- Hoge plafondhoogte op de parterre is minimaal 3,5 meter voor meer flexibiliteit in gebruik
- Een zorgvuldige afronding van de gevelijst
- Luifels mogen het gevelbeeld niet domineren, zijn een samenhangend onderdeel in de gehele gevel en moeten zijn meeontworpen. Ter plaatse van Looplein voorkeur voor mobiele luifels/ zonneschermen.
- Luifels zijn ondergeschikt aan de parcellering van de bebouwing

Aanvullende uitgangspunten omgeving en aansluiting maaiveld

- Een eenduidige groene inrichting van de openbare buitenruimten waar men wil verblijven en met elkaar verbonden zijn
- Waar mogelijk bomen toevoegen tegen hittestress
- Het water in een nieuw straatprofiel opnemen, voor het infiltreren in het kader van klimaatadaptatie
- Bij minder publiektoegankelijke parterres is een gefaseerde overgang privé naar openbaar: een privézone met hek of haag (Aostastraat, Raadhuisweg, Kennemerstraatweg)
- Loopplein (Aostastraat nabij Loopplein) hebben een open, vriendelijk, uitnodigende pui. Op het plein is ruimte voor terrassen
- Ingetogen, meeontworpen, strategisch verlichtte galerijen aan de openbare zijde van een gebouw zijn toegestaan.

Aanvullende uitgangspunten detaillering materiaal en kleur

- Baksteen architectuur
- De nieuwe gebouwen (of bij gevelwijzigingen) zijn individueel herkenbaar in zorgvuldig gedetailleerde gevels met verschillende metselwerkverbanden en afwisselend voegwerk
- Aan kerkzijde ingetogen kleurstelling, donkerbruin/ rood kleurenpalet. Geen grote kleurverschillen, aan zuidzijde (Raadhuispleinzijde) zijn lichte kleuren denkbaar
- Verspringende verfijnde daklijsten. Geen dikke lijsten/ bakgoten
- De gevels hebben een hoge mate van transparantie
- Uitgesproken richting van overwegend verticale kozijnen
- In hoogte verspringende onder- en bovendorpels t.a.v. belendende panden
- De 'finishing touches' van de gevel verdienen aandacht, zoals verlichting, brievenbus, hang- en sluitwerk, deurbel en huisnummering. Per gebouw is samenhang in de vormgeving van elk van deze elementen, passend bij de betreffende architectuurstijl. Er is verschil in de vormgeving tussen het ene en het andere pand
- De balkons en loggia's zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw waardoor ze onderdeel zijn van de massa. De detaillering van deze elementen is rank
- Er worden zoveel mogelijk duurzame en natuurlijke materialen toegepast
- De niet geglazuurde keramische dakpannen zijn donkergrijs of blauw gesmoord
- Bij een eigentijdse vormgeving is een kwalitatief hoogwaardige felsdak mogelijk
- Het toepassen van zonnepanelen is onderdeel van het ontwerp
- Zie voor reclame uitingen de welstandseisen op blz. 76 van de welstandsnota

Zorgvuldige inpassing bestaande bebouwing



Het gevarieerde dakenlandschap met schildaken en dakpannen is leidend

Individuele panden zijn herkenbaar en het lijkt alsof ze los van elkaar gebouwd zijn

Rust in gevelwand door repetitie en zorgvuldige detaillering

Primaire traditionele gevels ingetogen metselwerk

De secundaire gevels met lichter metselwerk



Overgang van privé naar openbare ruimte gaat geleidelijk

Gevels kunnen moderner vormgegeven worden

Zorgvuldige inpassing bestaande bebouwing

De gevels aan de Raadhuisweg / Looplein kunnen een opknapbeurt en een extra woonlaag gebruiken



Openbare
ruimte
inrichten voor
langzaam
verkeer

‘Compact levendig centrum’

met kenwaarden als: ‘leefbaarheid, groen, gezond, gastvrij, gezellig en met oog voor geschiedenis’.

AANDACHTSPUNTEN

- De straatwanden in dit centrum zijn aan een opknapbeurt toe
- De openbare ruimte is versteend
 - laanbeplanting Heerenweg ontbreekt
 - er is geen vaste beplanting
 - hemelwater vloeit naar het riool
- De kwaliteit van de openbare ruimte tussen de gebouwen in relatie tot de menselijke maat:
 - De ruimte loopt weg vanaf de witte kerk naar de Beun, het Loopplein en de rotonde
 - Het decor van de kerk & het Loopplein is slordig
 - De hoge ligging van de kerk is niet zichtbaar
 - De cultuur historische Heerenweg is niet zichtbaar
 - De overgangen tussen de verschillende deelgebieden hebben geen samenhang
- Aantrekkelijke, levendige en goed vormgegeven plinten van gebouwen
 - Het winkelcentrum heeft dichte gevels
 - De terrassen liggen uiteen voor de juiste interactie tussen mensen
- De routes voor de afwikkeling van de afzonderlijke verkeerstromen (wandel-fiets-ov-autoverkeer) en parkeren vragen aandacht.

Winkelcentrum 't Loo als vertrekpunt

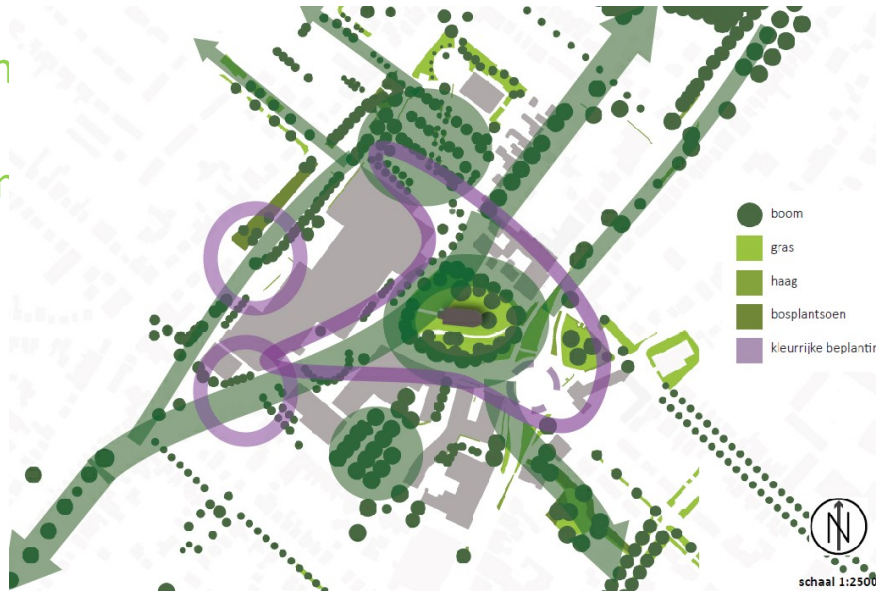
KANSEN voor bebouwingopgave (rood) voor openbare ruimteopgave (groen)

- Door de bouwhoogte van het winkelcentrum 't Loo te vergroten
- Het maximale laadvermogen van alle plekken (opbrengstpotentie) te bepalen
- Door de vooruitbouw (voormalig chinees) van 't Loo te verwijderen en/of voorzien van een publieke (horeca, hotel) functie
- Door 'het achtje van Heiloo' te versterken met goede loopstromen, bezonning, ontsluiting, parkeren, flexibiliteit naar de toekomst enz.
- Door het niveauverschil in het maaiveld te versterken
- Door deze plek op te nemen in het groene netwerk
- Door hemelwater ruimte te geven in de openbare ruimte
- Door een duidelijk onderscheid te maken tussen de recreatieve plekken en de intiemere plekken.
- Door de Heereweg zichtbaar maken
- Door het gevarieerde dakenlandschap als uitgangspunt te nemen voor nieuwbouwwontwikkelingen
- Door de traditionele, geparcelleerde publieke decors voor Witte kerk en Looplein vast te leggen

Kansen voor de openbare ruimteopgave

Heerenweg
zichtbaar maken
met
groenelementen

Kleurrijke
beplanting bij
entrees 't Loo



Bomennetwerk
versterken
op loopplein & bij
Kennemerstraatweg

Strooien met
kleurrijke
beplanting in
combinatie met
zitelementen

Kansen voor de bebouwingsopgave



woningbouwplannen Raadhuisweg & ING gebouw

vooruitlopend op het masterplan, passend in het decor van kerk en plein



Mobiliteit winkelcentrum 't Loo

Edward van Schooten

Vragen

Vervolgproces

- **Afstemming Klankbordgroep**
- **Afstemming winkeliers / detailhandel / Horeca**
- **Nadere uitwerking onderdelen**
- **Uitvoeringsparagraaf (incl. financiën)**
- **Algemeen informatiemoment**
- **Concept Masterplan**
- **Besluitvorming**

Bedankt voor uw aandacht