Beeldkwaliteitsplan Duinzicht Heiloo



30-05-2022

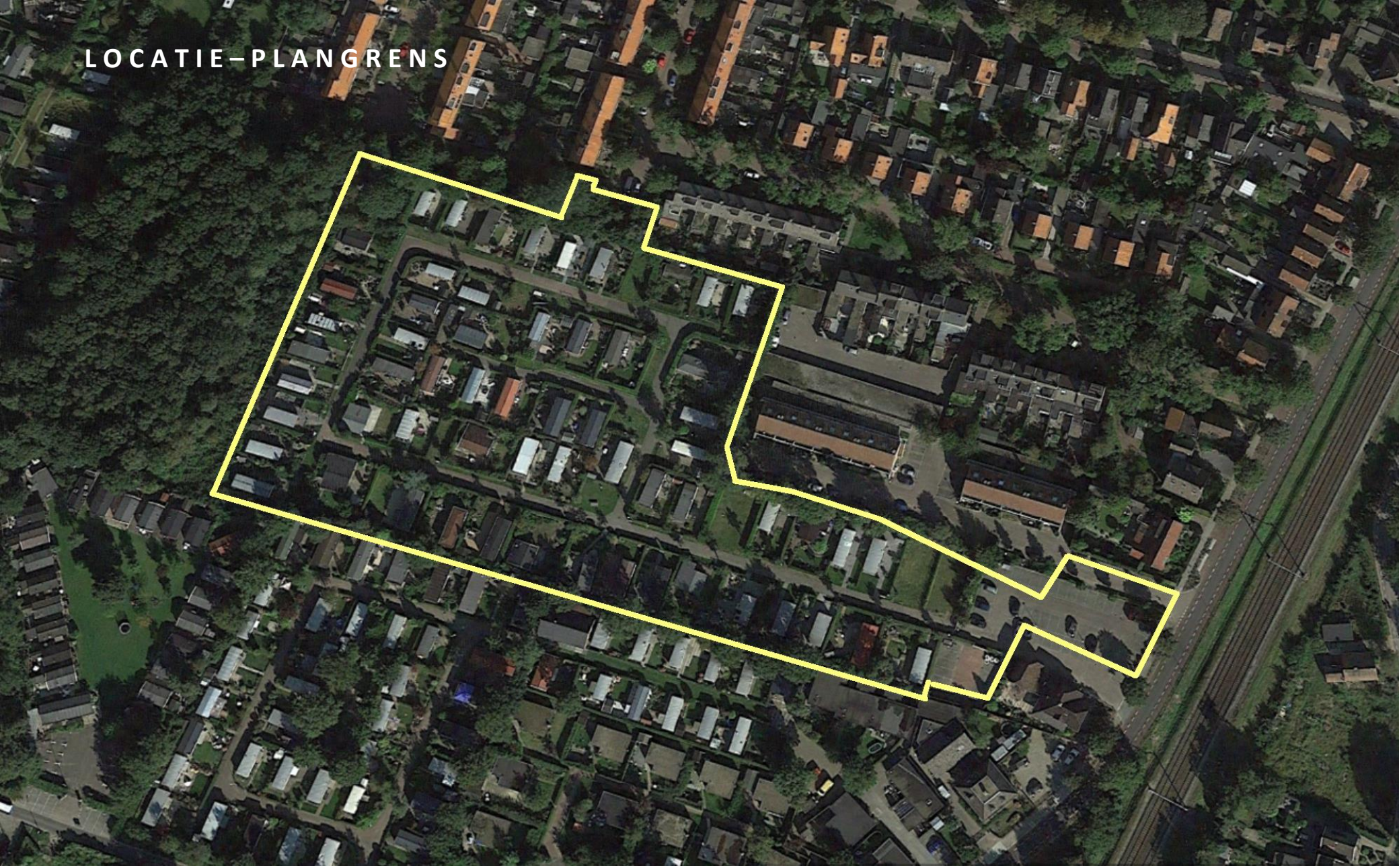
Inhoudsopgave

Colofon	2
Locatie – plangrens	3
Inleiding	4
Toekomstige situatie	5
Beeldkwaliteit woningen	6
Beeldkwaliteit seniorenwoningen	7
Beeldkwaliteit appartementen	8
Beeldkwaliteit landschap	9

WOONGRAAG

MB ARCHITECTEN

LOCATIE–PLANGRENS



INLEIDING

Dit compacte beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het bouwen van woningen op de voormalige Caravan- en Bungalowpark Duinzicht te Heiloo, hier na te noemen Duinzicht.

Caravan- en bungalowpark Duinzicht te Heiloo is gesitueerd ten westen van de Westerweg. Aan de noordzijde ligt de woonbebouwing van de Egelenburg. Ten zuiden en ten westen liggen twee andere bungalowparken. Ook ligt ten Westen een klein wandelbos.

Eind 2021 is Duinzicht gestopt. Het terrein komt ter beschikking voor een andere functie. Het is uitstekend geschikt voor woningbouw, aansluitend en passend bij de naastgelegen woningen aan het Egelenburg.

In 2020 zijn een stedenbouwkundig plan en een concept ontwikkelvisie voor het terrein gemaakt en afgestemd met de gemeente.

Het ontwerp van het stedenbouwkundig plan op Duinzicht sluit goed aan bij veel voorkomende straatprofielen in Heiloo.

De ontsluiting van het terrein zal via de Westerweg lopen over een enigszins gebogen weg met woningen aan weerszijden en verspringende rooilijnen, naar analogie van De Egelenburg. Er komen groenstroken langs de weg en gevarieerde gevelbeelden en parkeren in het groen langs de weg.

Het woningbouwprogramma is gevarieerd. Er komen in totaal **56** woningen in het gebied.

Een groot deel ervan **(41%)** zijn sociale huurappartementen voor Kennemerwonen.

Een ander deel (**30%),** voorziet voor een andere doelgroep: levensloopbestendige grondgebonden seniorenwoningen in de middenhuur met de hoofdslaapkamer op de begane grond.

Het overige deel is grondgebonden koopwoningen **(29%).**

Voor het aantal parkeerplaatsen is de parkeernorm aangehouden van Heiloo.

In 2021 is gestart met het opstellen van een bestemmingsplan en het stedenbouwkundig en civieltechnisch verder uitwerken van het plan.

Voor de bestemmingsplanprocedure wordt een compact beeldkwaliteitsplan gemaakt.

Aansluitend bij de architectonische morfologie van Heiloo is diversiteit in architectuur en stijlen van de woningen en appartementen vereist. Herhaling van ontwerpen van de woningen komt in beperkte mate voor.







TOEKOMSTIGE SITUATIE



BEELDKWALITEIT WONINGEN

Aan de zuidzijde van het gebied zijn vier vrijstaande woningen en twaalf 2-1 kappers gesitueerd. Met de verspringende rooilijnen volgen ze de meanderende weg. De tuinen van de woningen zijn op het zuiden gericht. Door de regelmatige structuur en afstanden tussen de woningen wordt een aangename ritmiek bereikt.

Bouwvolume

- De bouwvolumes hebben een eenduidig en eenvoudig hoofdvolume.
- De architectuur is zeer divers. Geen twee dezelfde woningen naast elkaar.
- De bebouwingshoogte van de 2-1 kapwoningen en 2 vrijstaande woningen is 2 bouwlagen met kap, de goothoogte max 6 meter, de nokhoogte is 10 meter. De garage is bij voorkeur plat afgedekt. De bebouwingshoogte van 2 vrijstaande woningen nabij de Westerweg is 1 bouwlaag met kap, de goothoogte max 3 meter, de nokhoogte is 8 meter.
- Afwisselende goothoogten en kaprichtingen. 2-1 kap woningen hebben minimaal een langs- en dwarskap maar 2 dwarskappen is ook mogelijk.
- Afwijkende dakvorm zijn mogelijk zoals een echte mansardekap
- Minimale lengte van de voortuin is 5 meter.
- Naast de weg naar Parc Westerhoeve komen 2 blikvangers als accent.
- Erkers zijn incidenteel.
- Woningen die aan twee zijden aan openbaar gebied grenzen zijn overhoeks geörienteerd met bijvoorbeeld een groot raam in de zijgevel.

Materiaalgebruik

- Moderne- of een hedendaagse interpretatie van architectuur uit het verleden.
- Elke woning / 2-1 kapper heeft een eigen kleur/type/soort baksteen in aardetinten met incidenteel lichte of antraciet/zwart kleurige woningen. Voegwerk is diepliggend.
- Toepassing van houten gevels of geveldelen mogelijk.
- Verschillende dakbedekkingen, in materiaal (dakpannen, riet, zink, leien). Keramische dakpannen zwart. Geen edelglans. Op garages sedumdak.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt in samenhang met het hoofdgebouw en gelegen achter het hoofdgebouw.
- Terughoudende kleur kozijnen en draaiende delen (geen spierwit o.i.d).
- Er wordt aandacht gevraagd voor de inpassing van zonnepanelen. Bij voorkeur niet zichtbaar vanaf de straat en verdiept liggend tussen de pannen.
- De erfafscheidingen tussen garage en erfgrens en woning en erfgrens mee ontwerpen als groene haag.

Detaillering

- De detaillering ondersteunt de vormkarakteristiek, is sober en modern, passend bij de architectonische uitwerking en ondergeschikt aan de directe omgeving.
- Eenvoudige hoofdvorm, gevelindeling is onderscheidbaar.
- De gevels worden zorgvuldig beëindigd met een daklijst.
- Aan- en uitbouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.



BEELDKWALITEIT SENIOREN-/LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN

Aan de westzijde van het gebied zijn zeventien geschakelde rijwoningen gesitueerd rondom een mandelig een hofje. De entree van de woningen is vanuit het hofje waar ook een algemene tuin en aan de woning, een privétuin is. Op de koppen zijn bergingen. Aan de buitenzijde is ook een privétuin voor de woningen.

Bouwvolume

- De bouwvolumes hebben een eenduidig en eenvoudig hoofdvolume.
- De bebouwingshoogte is 1 bouwlaag met kap, de goothoogte max 3 meter, de nokhoogte is 8 meter.
- Overwegend kap in langsrichting
- Op de hoeken van de rijen komen accenten in vorm en architectuur.
- Erkers zijn incidenteel.
- Aan de buitenzijde grote ramen, openheid dient gewaarborgd te blijven.
- Woningen die aan twee zijden aan openbaar gebied grenzen zijn overhoeks geörienteerd met bijvoorbeeld een groot raam in de zijgevel.
- De bergingen mogen met plat dak uitgevoerd worden maar wel met een sedumdak en een bijzondere dakrand beëindiging.
- Mogelijkheden voor een pergola/veranda aan de zonzijden.
- Volume van de bergingen is niet voor 100% een afgesloten gevel. Daglichtopeningen zijn aanwezig.

Materiaalgebruik

- Moderne- of een hedendaagse interpretatie van architectuur uit het verleden.
- Het bouwblok heeft één of twee kleuren/type/soort baksteen in aardetint met eventueel antraciet/zwart kleurige accenten (bijvoorbeeld het trasraam). Voegwerk is diepliggend
- Toepassing van houten gevels of geveldelen mogelijk.
- Keramische zwarte dakpannen. Geen edelglans.
- De gevels en daken hebben een zorgvuldig ontworpen beëindiging.
- Bijzondere architectuur in metselwerk met een bijpassende goede plasticiteit.
- Terughoudende kleur kozijnen en draaiende delen (geen spierwit o.i.d).
- Er wordt aandacht gevraagd voor de inpassing van zonnepanelen. Bij voorkeur niet zichtbaar vanaf de straat en verdiept liggend tussen de pannen.
- De erfafscheidingen tussen privétuinen en het (semi) openbare gebied ontwerpen als groene haag.
- De gevels van de bergingen vragen om extra plasticiteit van het metselwerk.

Detaillering

- De detaillering ondersteunt de vormkarakteristiek, is sober en modern, passend bij de architectonische uitwerking en ondergeschikt aan de directe omgeving.
- Eenvoudige hoofdvorm, gevelindeling is onderscheidbaar.
- De gevels worden zorgvuldig beëindigd met een daklijst.
- Aan- en uitbouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.








BEELDKWALITEIT APPARTEMENTEN

Aan de noordzijde van het gebied zijn 23 appartementen gesitueerd in een haakvorm met bergingen op BG waardoor een hofje ontstaat. De entree van de appartementen is vanaf het parkeren ten noorden hiervan. De appartementen worden ontsloten door een galerij. Het gebouw heeft drie bouwlagen. Aan de zuid- en westzijde zijn de balkons gelegen.

Bouwvolume
- De bouwvolumes hebben een eenduidig en eenvoudig hoofdvolume.
- De bebouwingshoogte is 2 bouwlagen met steile kap, de goothoogte 6 meter, de nokhoogte is 10 meter.
- Op de hoeken komen accenten in vorm en architectuur, 3 bouwlagen plat is hier mogelijk.
- Kopgevels worden beschouwd als voorgevels.
- Aan de buitenzijde grote ramen, openheid dient gewaarborgd te blijven.
- Appartementen die aan twee zijden aan openbaar gebied grenzen zijn overhoeks geörienteerd met bijvoorbeeld een groot raam in de zijgevel.
- De balkons mogen uitsteken uit de gevel.
- De bergingen zijn een integraal onderdeel van het volume qua materiaal
- Stijgpunten en technische ruimten ïntegreren in het gebouwontwerp.

Materiaalgebruik
- Moderne- of een hedendaagse interpretatie van architectuur uit het verleden.
- Het appartementengebouw heeft één of twee kleuren/type/soort baksteen in aardetint met eventueel antraciet/zwart kleurige accenten (bijvoorbeeld het trasraam). Voegwerk is diepliggend
- Toepassing van houten gevels of geveldelen mogelijk.
- Keramische zwarte dakpannen. Geen edelglans.
- De gevels en daken hebben een zorgvuldig ontworpen beëindiging.
- Bijzondere architectuur in metselwerk met een bijpassende goede plasticiteit.
- Terughoudende kleur kozijnen en draaiende delen (geen spierwit o.i.d).
- De balkons zijn fijn gedetailleerd en qua materiaal verbonden met het gebouw.
- De goten zijn slank

Detaillering
- De detaillering ondersteunt de vormkarakteristiek, is sober en modern, passend bij de architectonische uitwerking en ondergeschikt aan de directe omgeving.
- Eenvoudige hoofdvorm, gevelindeling is onderscheidbaar.
- De gevels worden zorgvuldig beëindigd met een daklijst.
- Aan- en uitbouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.



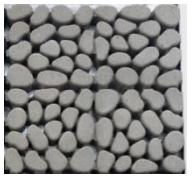
BEELDKWALITEIT LANDSCHAP

De inrichting van het maaiveld op het terrein dient te voldoen aan het Kwaliteitshandboek openbare ruimte woningbouwlocaties 2019 van Heiloo. Het terrein krijgt een representatieve uitnodigende uitstraling waarbij langzaam rijden wordt gestimuleerd.
Het landschap is open, groen en ruim. Het beeld tussen de woningen is veel gras, een gekromde laan en bomen. Het groen wordt met aandacht geplaatst.

Materialen bestrating (i.o.m. gemeente te bepalen)

- Rijweg: Gebakken klinkers, dikformaat, kleur rood, keperverband
- Plateau: Gebakken klinkers, dikformaat, kleur geel, keperverband
- Parkeervakken: Gebakken klinkers, dikformaat, kleur rood, elleboogverband
- Inritten: Gebakken klinkers, dikformaat, kleur geel, elleboogverband
- Trottoir: Gebakken klinkers, dikformaat, kleur rood, halfsteensverband
- Fietspad: Betontegels, kleur rood, halfsteensverband/elleboogverband
- Trottoir: Betontegels, kleur grijs, halfsteensverband
- Onderhoudspad: Grasbetontegels, kleur grijs, halfsteensverband
- Wandelpaden: Halfverharding Nobre Cal, kleur n.t.b.
- Drempels: Beton, kleur zwart-wit met straatsteenmotief










Beplanting (i.o.m. gemeente te bepalen)

- Hagen: Lage hagen t.p.v. de bestaande appartementen en speelplaats
- Hagen: Hoge hagen rondom ondergronds vuilcontainers, trafo
- Hagen: Hoge hagen t.p.v. bestaande appartementen en bosrand
- Bomen: boomsoorten n.t.b, in overleg met gemeente
- Gras/beplanting: Nader te bepalen
- Hagen: Voor de woningen komen hagen op privé-terrein

Speelplaats (i.o.m. gemeente te bepalen)

Tegenover het appartementengebouw komt een speelplek voor kinderen.


Beeldkwaliteitsplan Duinzicht Heiloo
30-05-2022