



Heiloo Herontwikkeling locatie GP Groot

1 oktober 2020

BOPARAI ASSOCIATES
architekten

STEFVELDHUIZEN
STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER
EN ADVISEUR

Spadinalaan 176
NL-1031KB Amsterdam



1. bestaande woning Hoogeweg 72



2. bestaande woning Hoogeweg 70



3. Hoogeweg



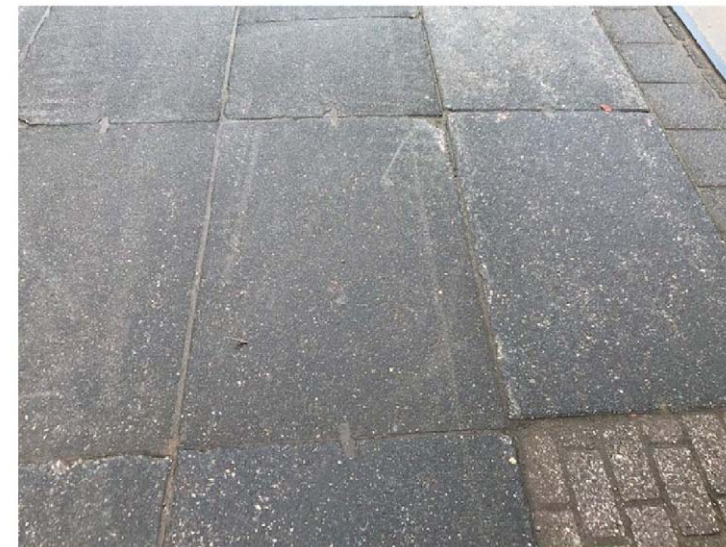
4. Nieuwelaan



5. nieuwbouw Limmerlinten



6. nieuwbouw Limmerlinten



1. bestaand verhardingsmateriaal terrein



2. bestaand verhardingsmateriaal terrein



3. haag op grens Kamer Zuid



4. haag hoek tegen Hoogeweg



5. haag langs Hoogeweg

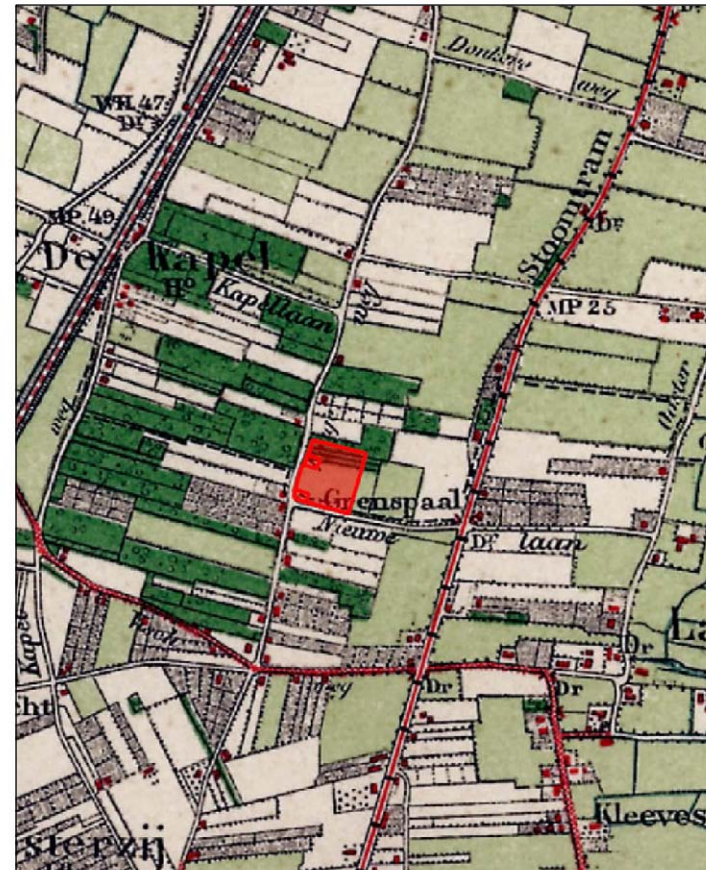


6. trafo

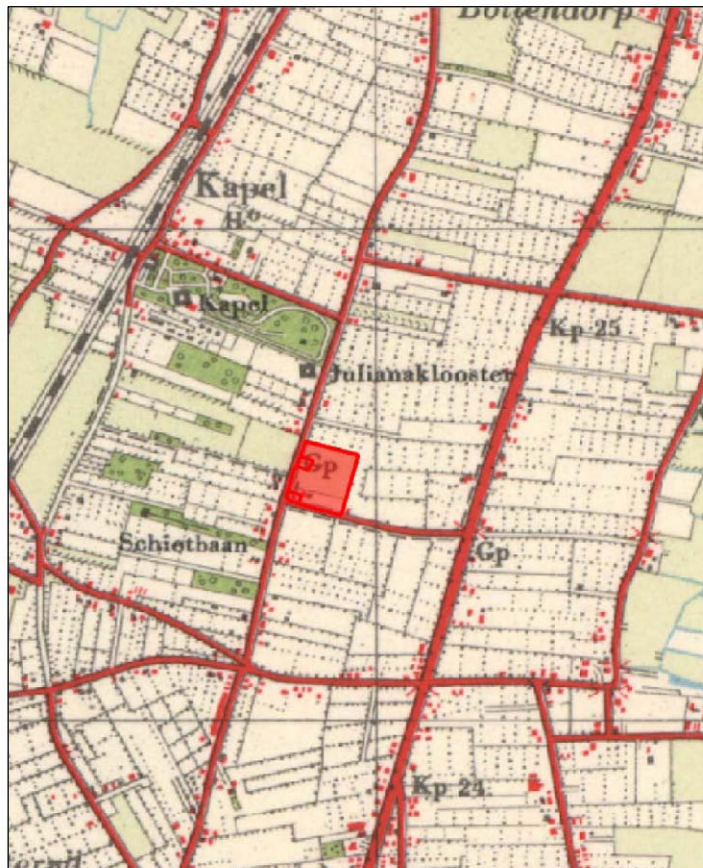
1850



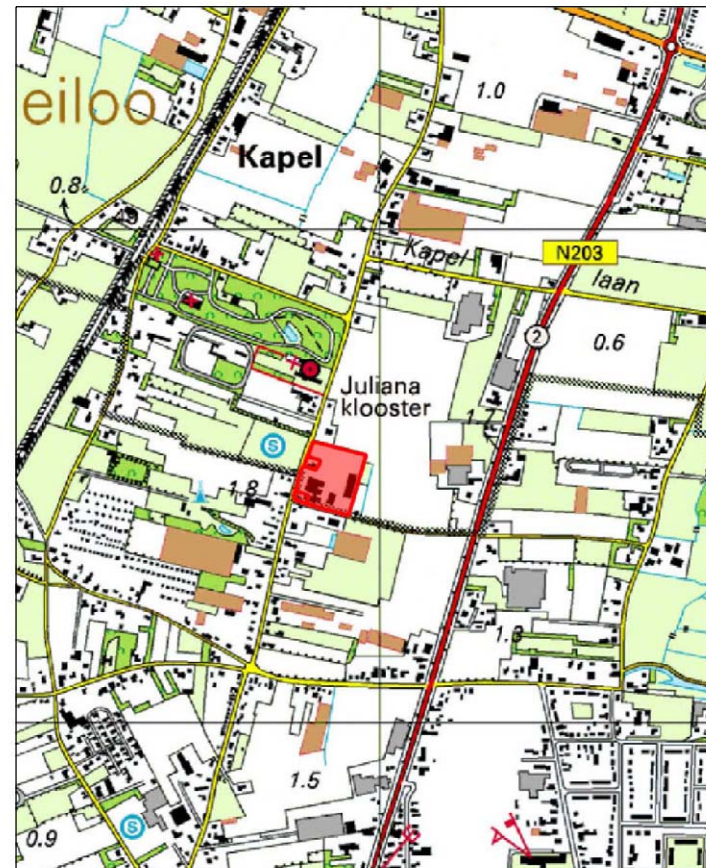
1900



1950



2000



- 1 Bij de inrichting van het terrein wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de authentieke bestratingsmaterialen van het bedrijf uit overwegingen van circulariteit en historische context.
- 2 Bestaande hoge en lage hagen op de erfgrans worden zoveel mogelijk ingepast, en waar mogelijk aangevuld.
- 3 De bebouwing aan de Hoogeweg maakt deel uit van de oorspronkelijke bebouwing aan de oude linten en bestaat uit vrijstaande woningen, tweekappers en zorgvuldig vormgegeven koppen van korte blokjes woningen, en kent een wisselend kleurgebruik.
- 4 De bebouwing aan de Nieuwelaan is van eenzelfde kleine schaal maar oogt meer als een korte reeks kleinschalige bebouwing. Het kleurgebruik is samenhangend. De sfeer is besloten en groen.
- 5 De bebouwing in het hart van de locatie bestaat uit korte blokjes die in een zekere regelmaat zijn geplaatst als knipoog naar het bedrijfsmatige karakter van het gebied. Kleur- en materiaalgebruik onderscheiden zich nadrukkelijk van de randen aan de Hoogeweg en de Nieuwelaan. De bebouwing vormt een duidelijk herkenbaar hart van het nieuwe woonbuurtje.





model A

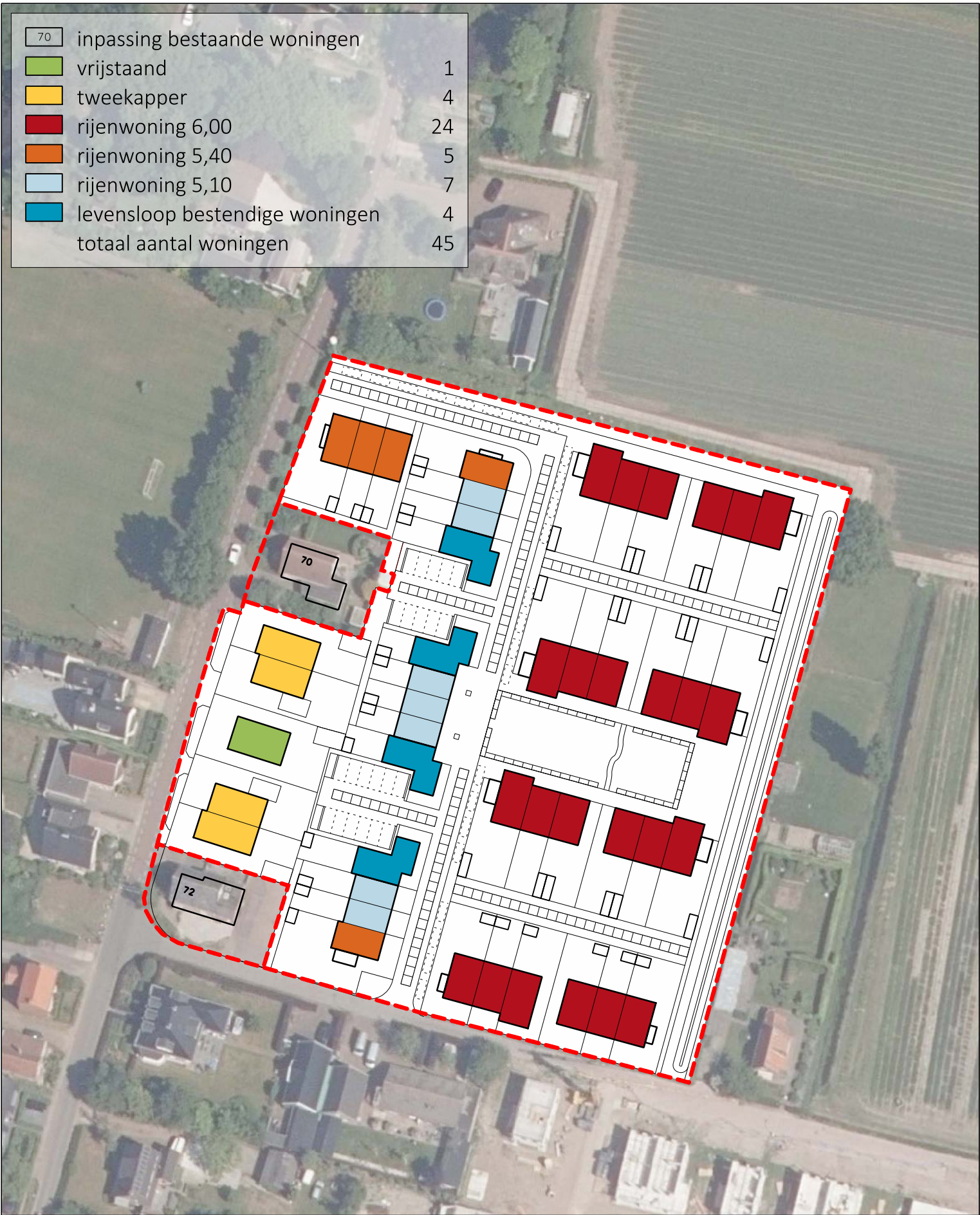


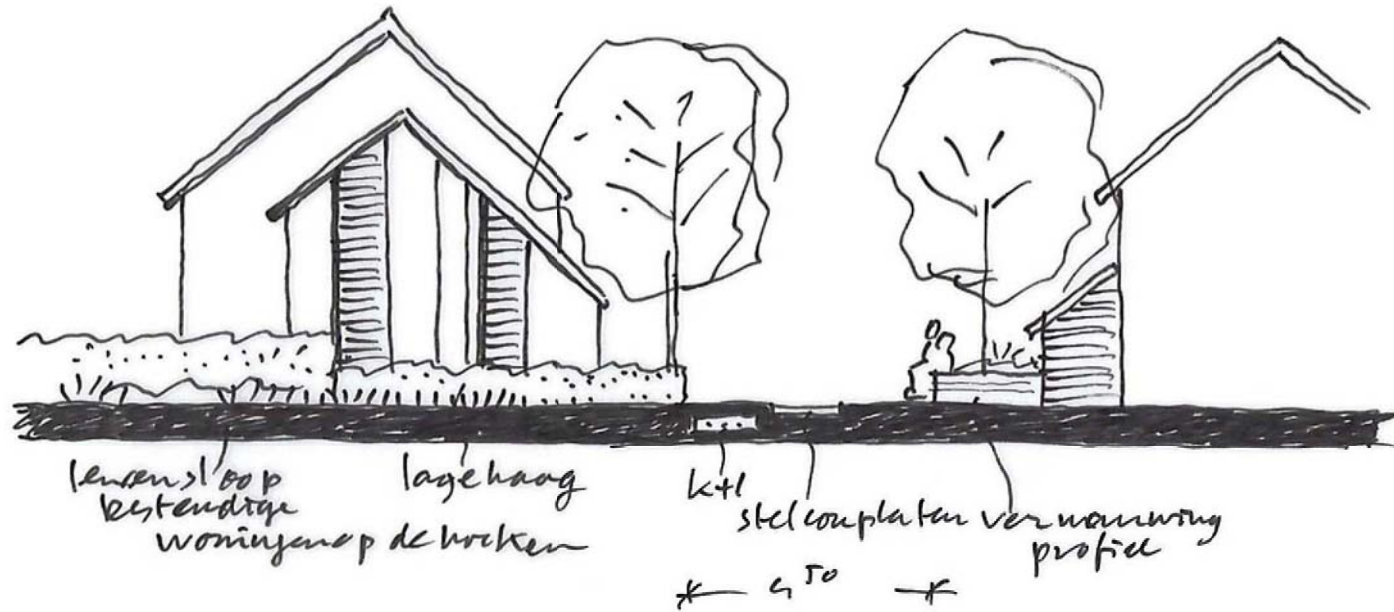
model B



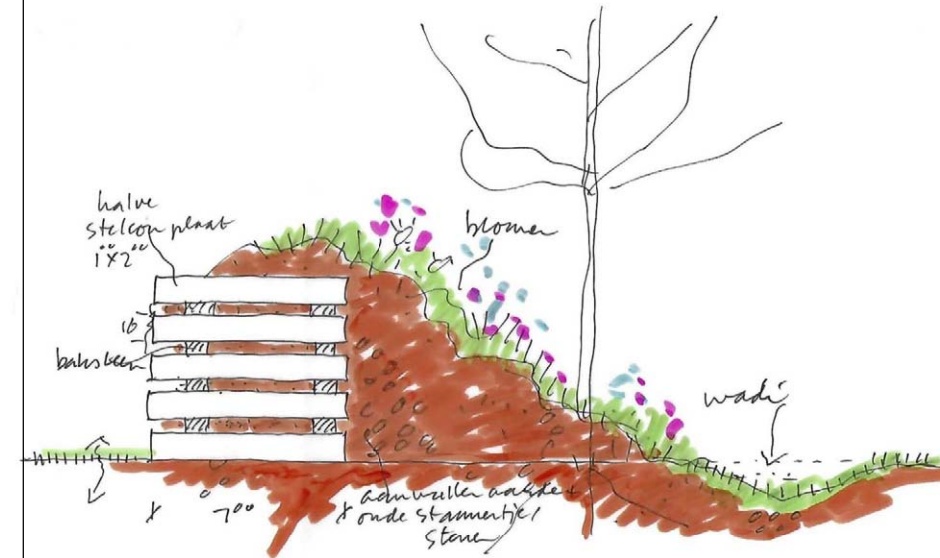
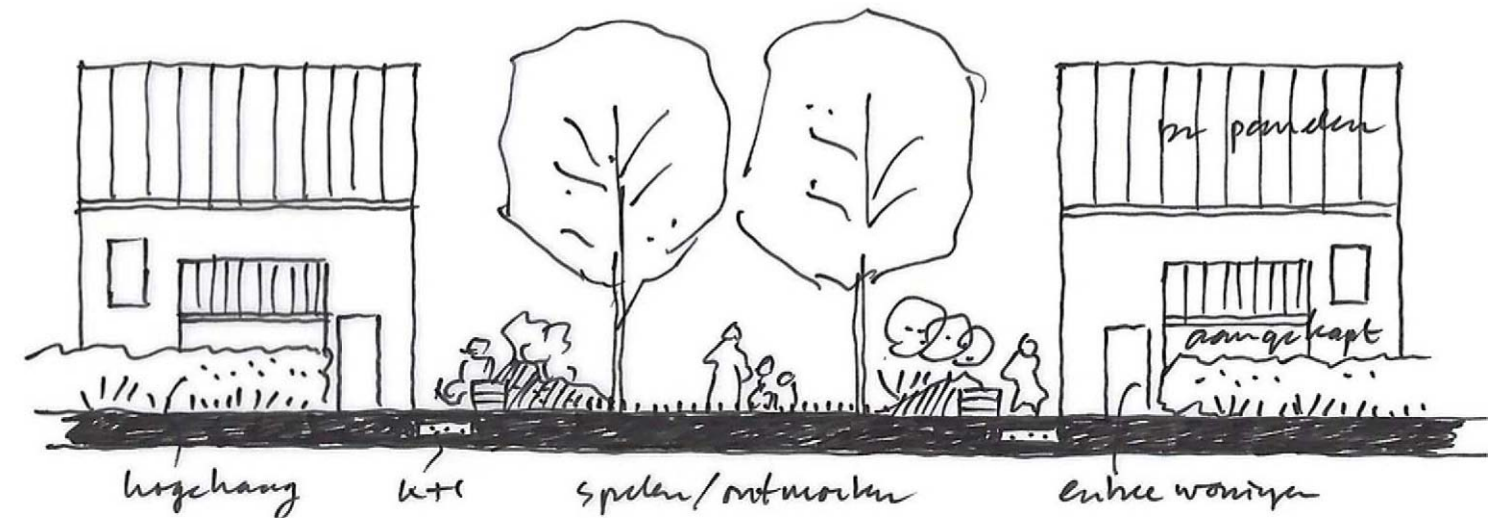
model C

In 2019 zijn voor de herontwikkeling van het terrein van GP Groot verschillende modellen geschetst. Alle modellen gaan uit van een breed scala aan woningtypen, geschikt voor verschillende doelgroepen. In de modellen hebben de huidige woningen Hoogeweg 70 en Hoogeweg 72 een plaats gekregen. Uitgangspunt is ook dat de bestaande hagen op de kavelgrenzen van de locatie zoveel mogelijk worden ingepast. De 3 modellen gaan alle uit van een zorgvuldig ingepaste nieuwbouw langs de Nieuwelaan en de Hoogeweg, afgestemd op de bebouwing ter plaatse. Het 'hart' van het plan vormt telkens een eigen wereldje. Model A gaat uit van een centrale entree, met een duidelijk omzoomde groene ruimte en in de flanken 'weggestopte' kleine parkeerkoffers. Het wonen in het 'hart' van het plan vindt plaats rond de centrale plek. Model B wordt vanuit de uiterste hoeken van de locatie ontsloten, heeft een weggetje 'buitenom' en een betrekkelijk autoluw binnen gebied met een kleine centrale ruimte. De woningblokken vormen een staccato ritme met tuinen op het westen, als knipoog naar de bedrijfsmatige opzet van het huidige terrein van GP Groot. Model C wordt gekenmerkt door een aanzet voor een lusje met daar haaks op doodlopende weggetjes waaraan in korte blokjes wordt gewoond. In alle modellen zijn aanzetten te vinden voor hergebruik van bestaand materiaal op de locatie, zoals de spanten van loodsen in Model B en de stelcon platen in Model C. In goed overleg met de gemeente is in 2019 besloten dat Model C de basis is voor de verdere uitwerking. Model C is dan ook als getekend contractstuk bij de ontwikkelovereenkomst gevoegd.



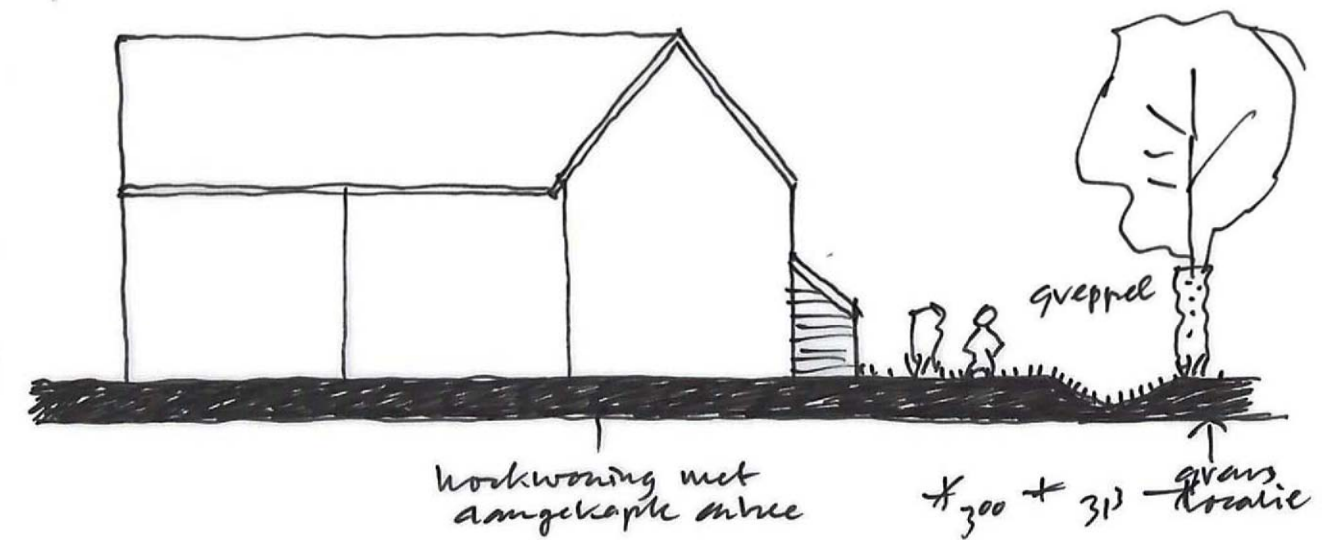
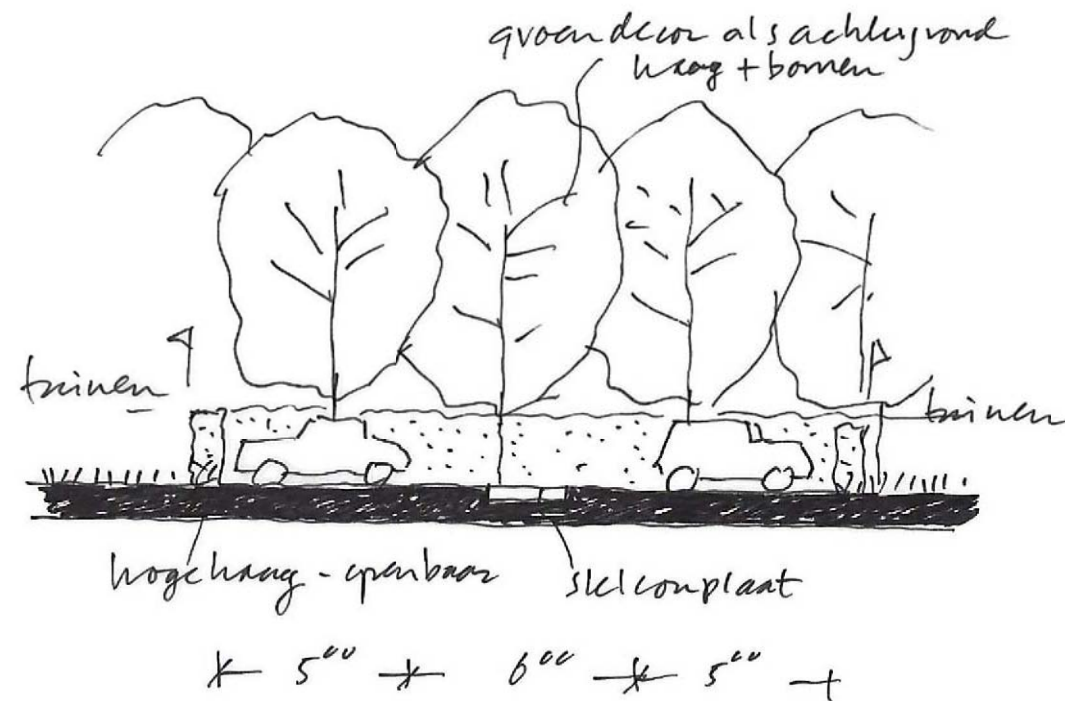


Het hergebruik van materiaal van het bestaande bedrijventerrein is een rode draad in de planvorming. Een flink deel van aanwezige stelcon platen, met afmetingen van 2 x 2 meter dan wel 1 x 2 meter, zal worden gebruikt voor de inrichting van de openbare ruimte. Bijvoorbeeld in de route door het plan en de aangelegde parkeerstraatjes en parkeerkoffers. En wel in combinatie met reguliere klinker bestrating. Onder die bestrating liggen de nutsvoorzieningen. Rioolputten en afvoeren blijven daarmee goed bereikbaar. Inspiratie voor deze combinatie is de herinrichting van een deel van het NDSM terrein in Amsterdam. Die ligt er inmiddels enkele jaren in, en wordt veelvuldig gebruikt door (draaiend) zwaar verkeer voor festival opbouw en aangrenzende botenhellingen en werven. Ook na een aantal jaren zien de overgangen tussen de platen en het straatwerk er nog steeds strak uit.



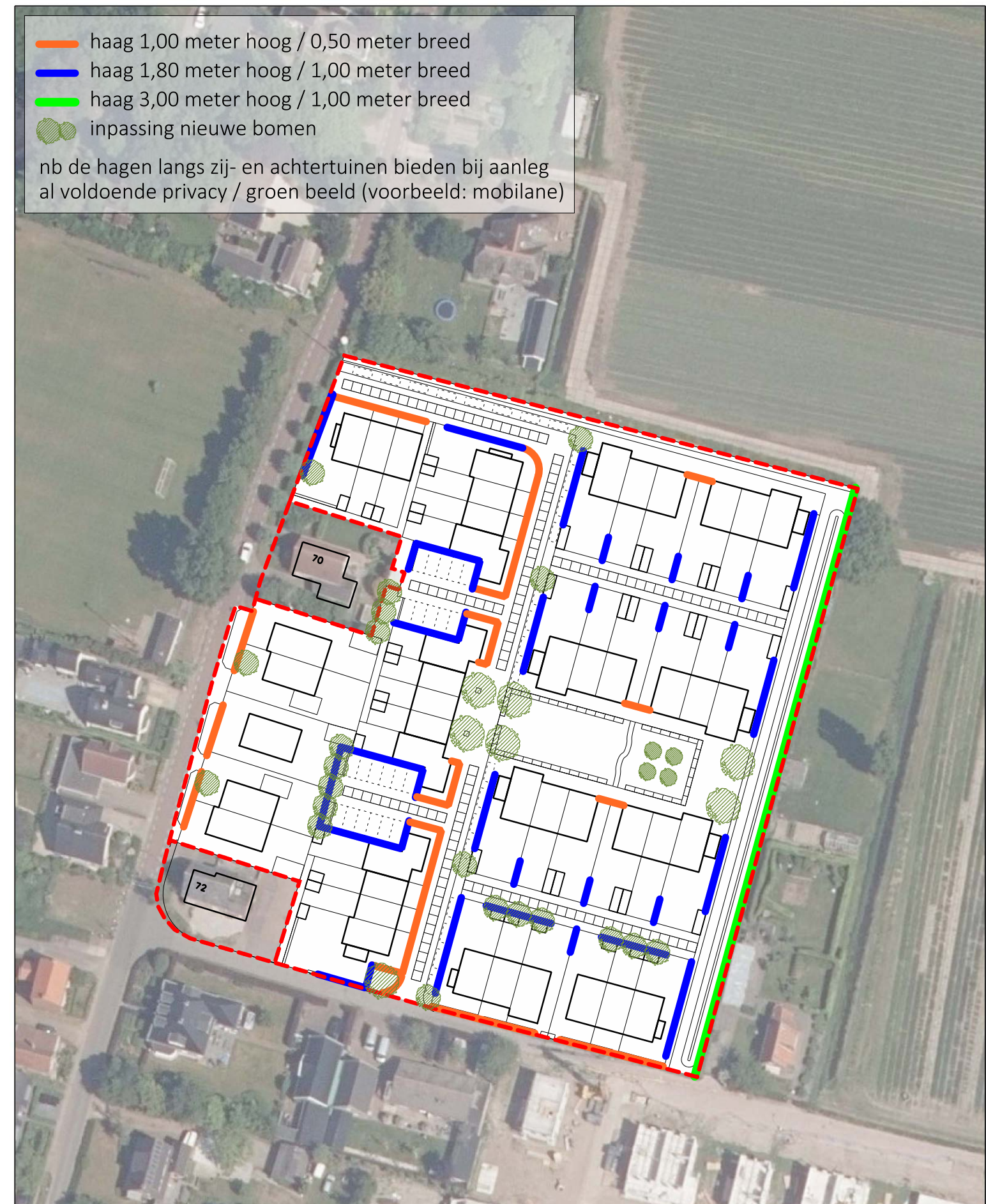
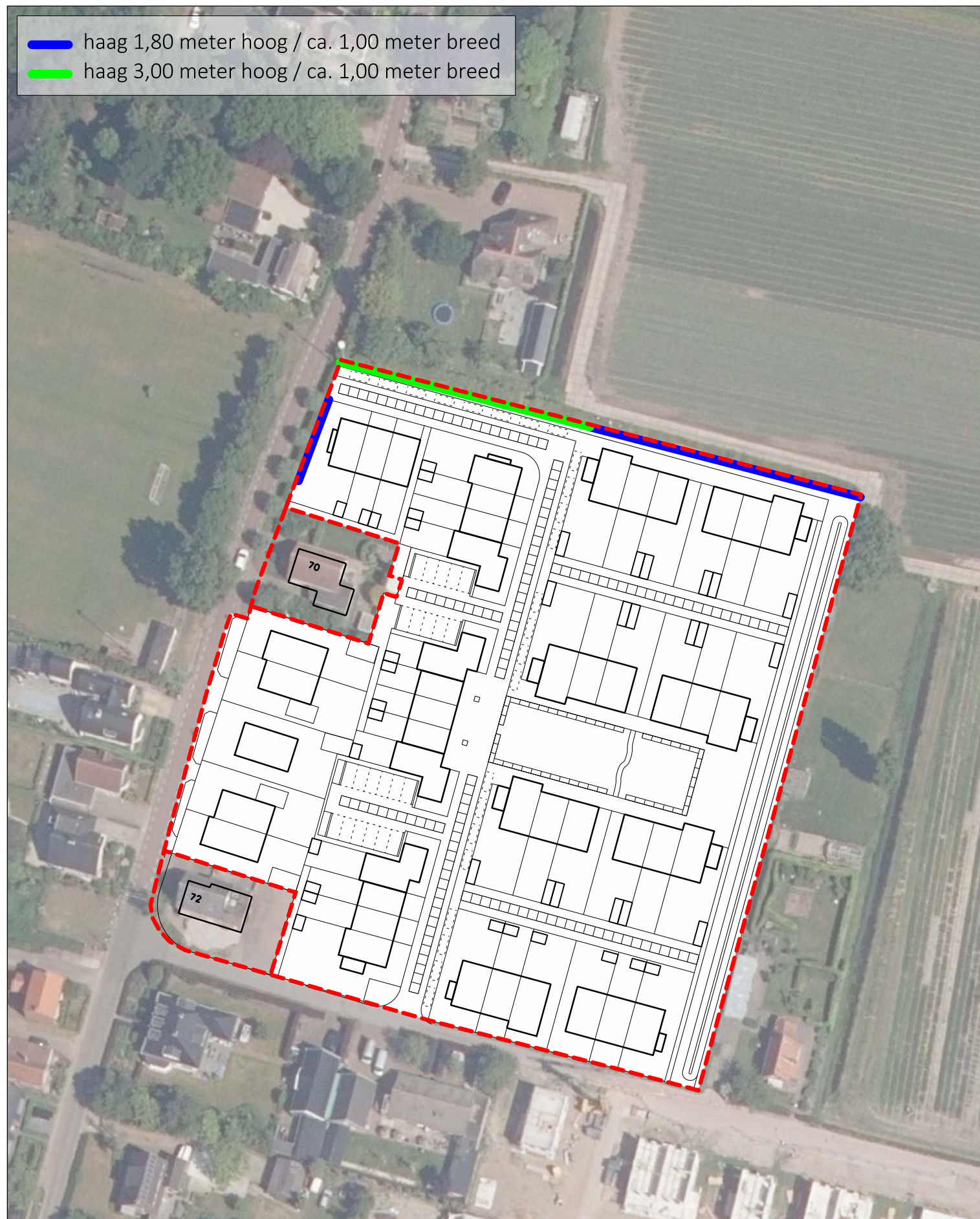
De centraal gelegen groene zone zal worden gebruikt voor allerlei doeleinden. Hier wordt gespeeld, kunnen mensen elkaar ontmoeten en gezamenlijke activiteiten ondernemen. De groene middenzone wordt scherp afgebakend door gestapelde stelcon platen, met hier en daar een opening. Zo'n rand nodigt uit tot zitten en spelen, en kan tegelijkertijd een aanzet zijn voor bijzondere flora en fauna. Ter plaatse van de noord-zuid route zorgt de rand met platen voor een vernauwing van het profiel.



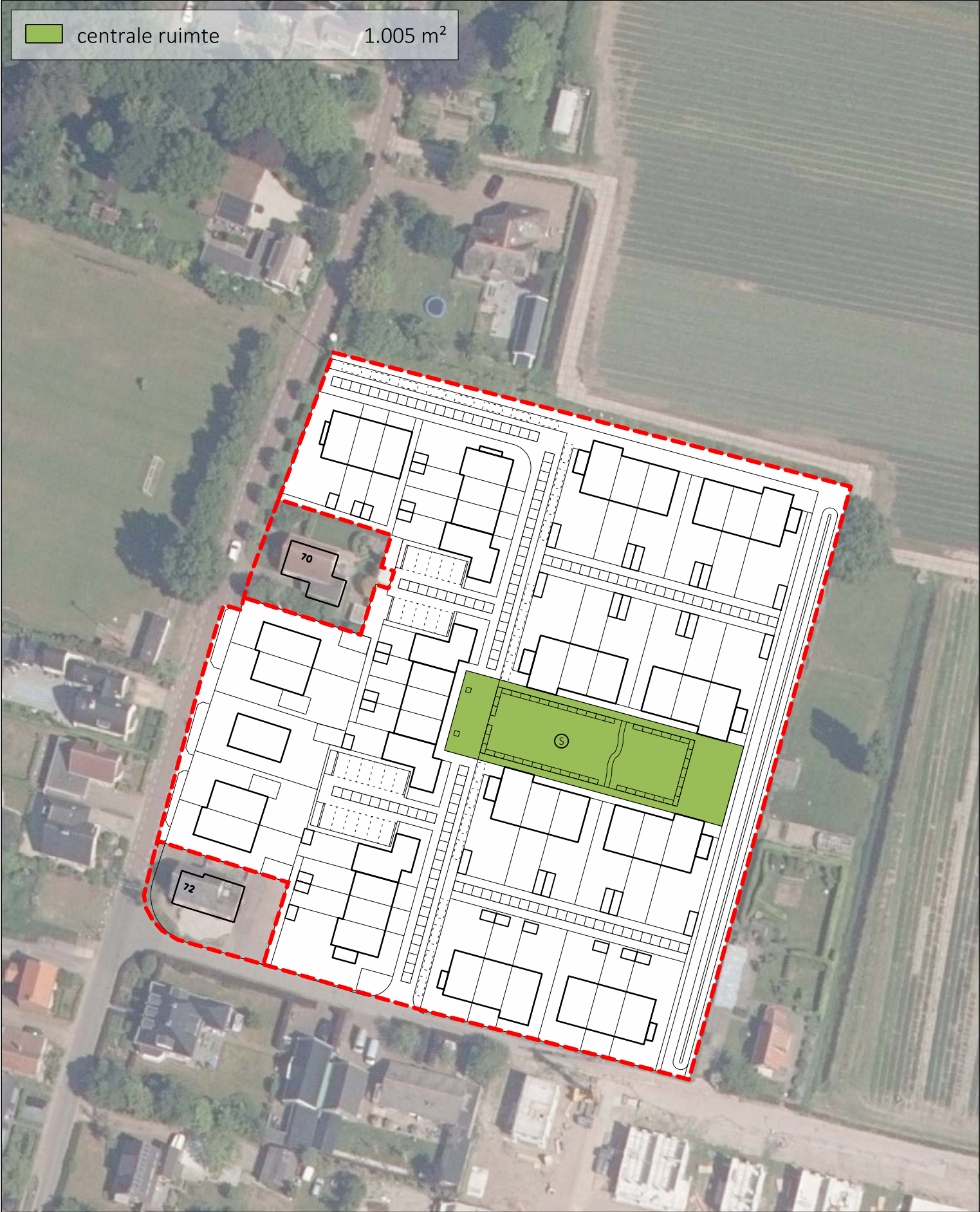
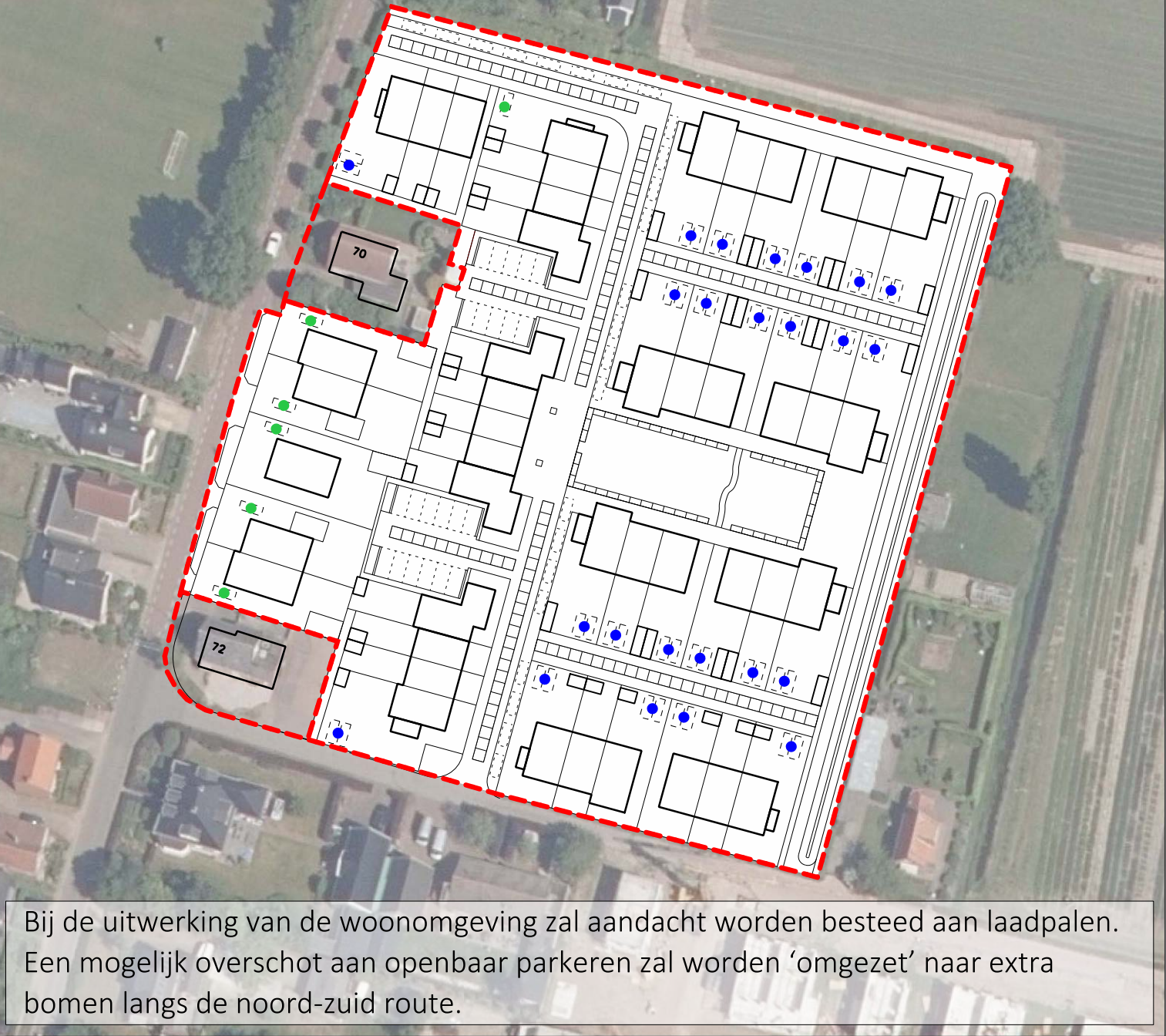


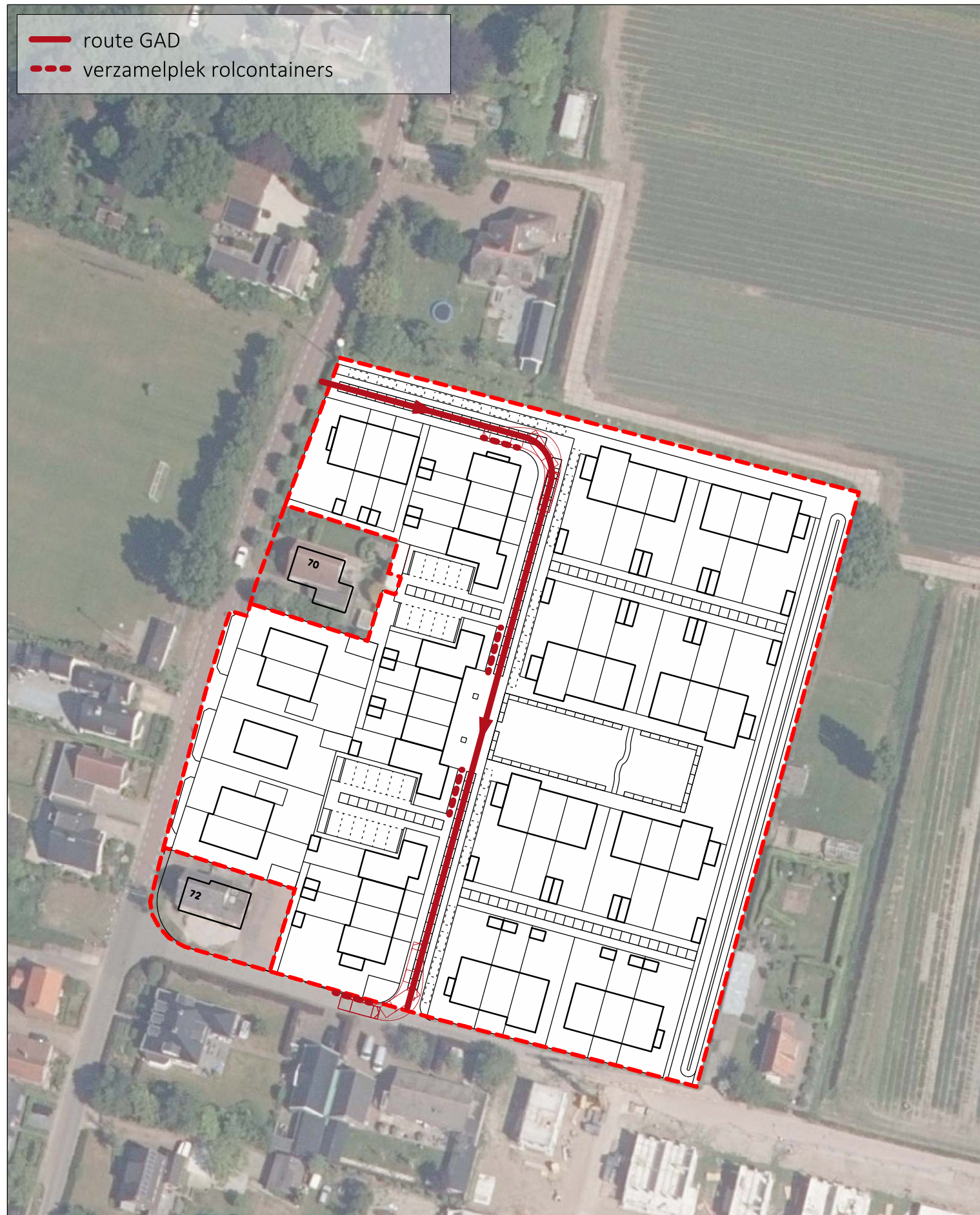
Ook bij de vormgeving van de parkeerhoven zal de stelcon plaat worden gebruikt, bij voorkeur als onderdeel van de rijloper. De parkeervakken zelf krijgen een groene uitstraling door het gebruik van een nader te bepalen type grasbeton steen of vergelijkbaar materiaal. Diezelfde materialen zijn in een soortgelijke combinatie terug te vinden in de beide doodlopende parkeerstraatjes. Hier zal het beeld overigens ook worden bepaald door de in samenhang ontworpen bergingen en begroeide carports. Aan de oostzijde van het plan komt een greppel, van de burens gescheiden door een forse nieuwe haag, waarmee de omzoming van het plan door hagen is voltooid. In de onderhoudsstrook langs de greppel wordt een half verhard paadje aangelegd als ommetje rond het plan.

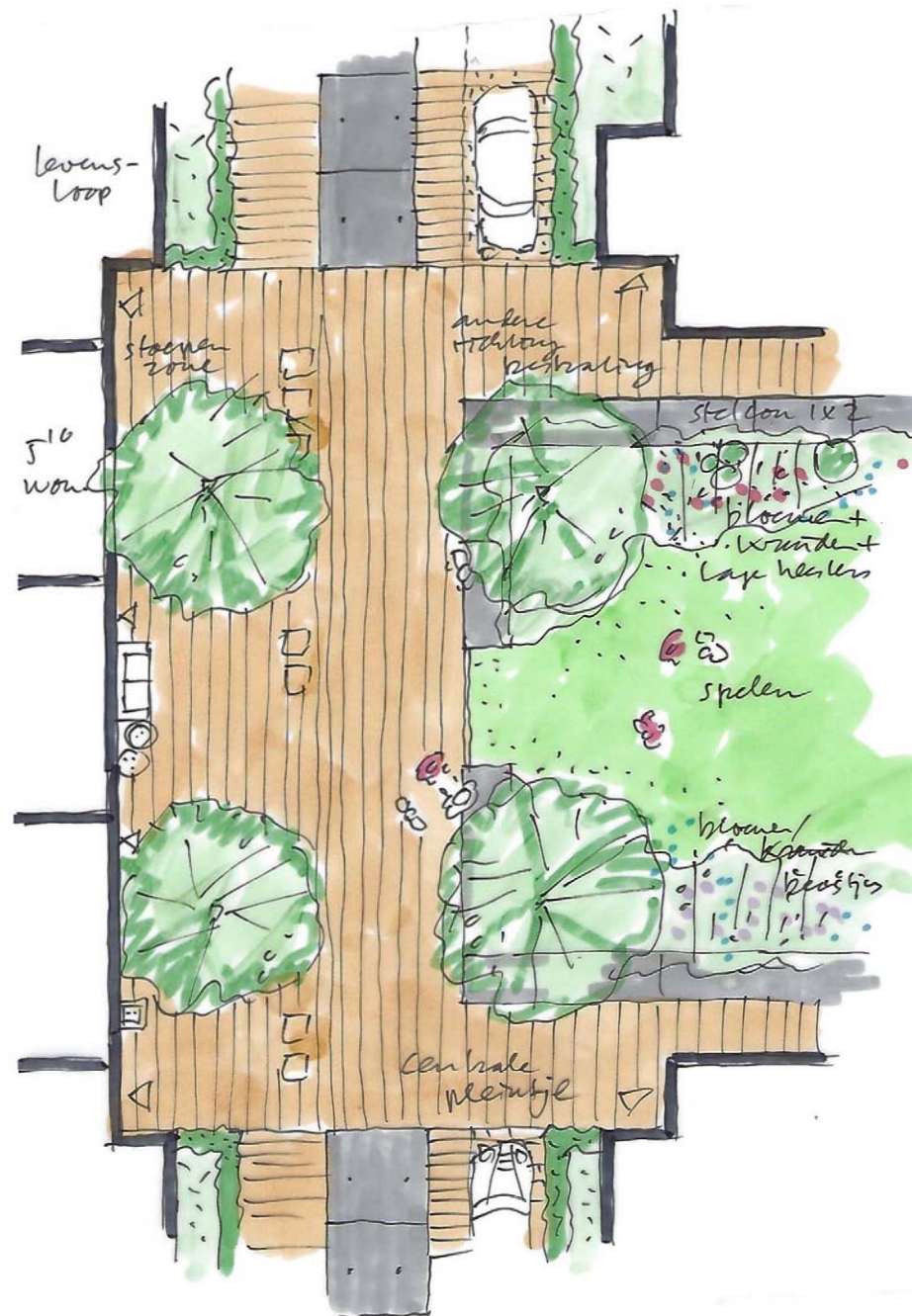




vrijstaand	1 x 2.10	2,10	
tweekapper	4 x 2.10	8,40	
rijen 6,00 meter h.o.h.	24 x 2.10	50,40	
rijen 5,40 meter h.o.h.	5 x 2.10	10,50	
rijen 5,10 meter h.o.h.	7 x 1.85	12,95	
levensloop	4 x 2.10	8,40	
totaal		92,75	93
openbaar		46	
opstelplekken eigen terrein			
●1	6 x 1,00	6,00	
●2 naast elkaar	24 x 1,80	43,20	
totaal		95,20	95
saldo			+2



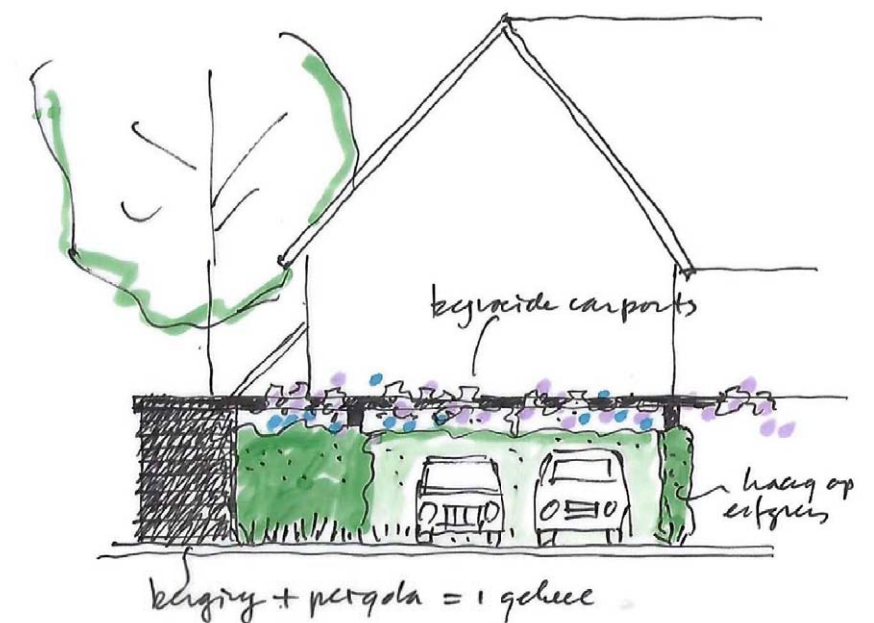




materiaalgebruik



bestaande
haag - inte park
waarent mit aan bravenijde
3.50 m hoog



kenmerken

De woningen langs de Hoogeweg zijn van het type vrijstaand en tweekapper, en vormen met de bestaande woningen nummer 70 en 72 een samenhangend geheel met een eigentijdse dorpse sfeer. De woningen zijn betrekkelijk bescheiden van omvang, waarbij de goothoogte op gemiddeld 1,5 laag ligt, en afgedekt met een kap. De bollenschuur bij de entree van het plan is 2 lagen plat. Alle woningen richten zich op het lint, en zijn verschillend van expressie en materialisatie. Hoekwoningen hebben als het ware een dubbele voorkant, dat geldt ook voor de woningen langs de Nieuwelaan en in het hart van het plan. De architect zal middels silhouet studies de samenhang met de bestaande woningen in beeld brengen. Op de percelen komt hier en daar een boom in de voortuin. Iedere woning kent een eigen, groene erfafscheiding.

aanzet materiaalgebruik



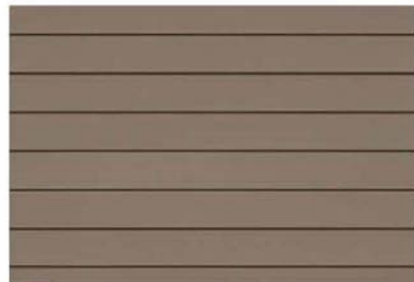
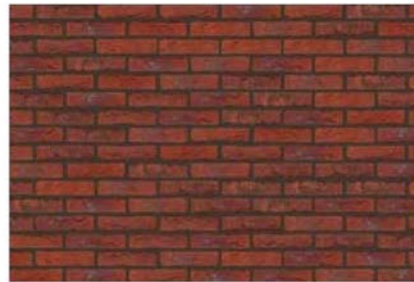
referenties



kenmerken

De woningen langs de Nieuwelaan zijn ondergebracht in een 2tal driekappers. Beide blokjes vormen een samenhangend geheel, waarbij eventuele aan- en uitbouwen in dezelfde expressie en materialisatie 'meedoen'. De goothoogte is net als aan de Hoogeweg gemiddeld maximaal 1,5 laag, en ook hier worden de woningen afgedekt met een kap. De (hoge) groene erfafscheiding aan de zijde van de Nieuwelaan wordt ingezet als extra bindmiddel, en is dus eenduidig voor alle woningen. De groene omzoming zorgt voor een besloten sfeer met goed op de zon gelegen verblijfsplekken in de voortuinen. Omdat die deel van de Nieuwelaan alleen voor langzaam verkeer gebruikt kan worden is het eerste blokje wat naar voren geschoven, om zo de intimiteit van dit wegvak te benadrukken. Ook voor de Nieuwelaan zal bij de uitwerking middels silhouet studies de relatie met de bestaande woningen en de (nieuwe) woningen aan de overzijde van de weg worden onderzocht.

aanzet materiaalgebruik



referenties



wonen achter een haag



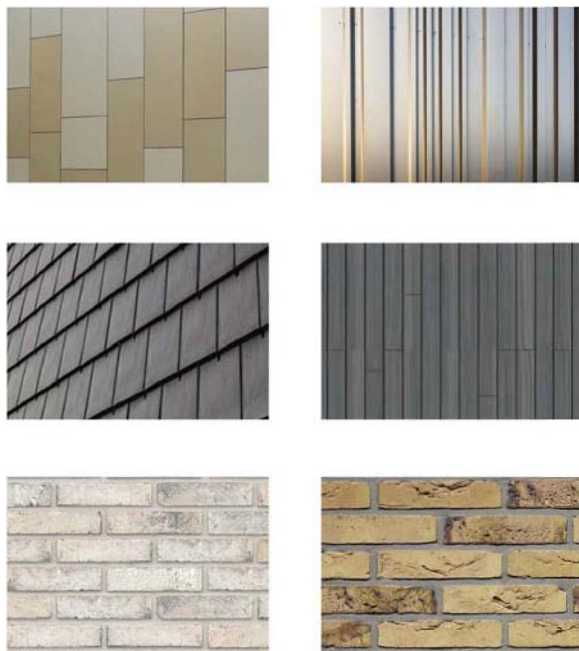
referentie kapvorm



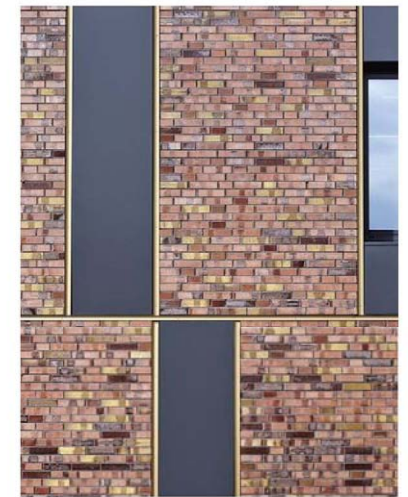
kenmerken

Het hart van het plan wordt gevormd door een afgeronde en herkenbare eenheid met verschillende typen woningen, sommige 1,5 laag met kap, andere 2 lagen met kap. Het gebied heeft een eigen karakter, leunend op de bedrijfsmatige sfeer van het huidige gebruik, met loods achtige deuren, en een strakke ritmiek van indeling van de gevels. De expressie is stoer en eigentijds, de detaillering robuust en strak. De vormgeving van de kappen van de hoekwoningen vraagt om subtiliteit in de overgang naar het openbaar gebied. Het materiaalgebruik onderscheidt zich nadrukkelijk van de Nieuwelaan en de Hoogeweg, waarbij de goudkleurige accenten een knipoog zijn naar het 100 jarig bestaan van het bedrijf GP Groot. Daar waar bij de Nieuwelaan en de Hoogeweg de samenhang met de bestaande woningen wordt gezocht, voert in het hart van het plan de afstemming met de inrichting van de openbare ruimte de boventoon. De bedrijfsmatige 'look and feel' komt dus in het hart van het plan maximaal tot uiting.

aanzet materiaalgebruik



referenties





Het plan ligt zoals eerder opgemerkt buiten de belijning van de ontwikkeling Zandzoom, maar desondanks zijn de ruimtelijke criteria uit het RKK en de uitgangspunten uit het IPOR zoveel mogelijk meegenomen. Op een klein aantal punten zijn enige verschillen te zien die zich als volgt laten verklaren.

Hoogeweg - afstand tot de erfgrans.

Het huidige kadastrale perceel van de firma GP Groot loopt strak tegen de rijbaan van de Hoogeweg aan. Gemeend is een deel van het perceel toe te moeten voegen aan het profiel van de Hoogeweg, waardoor de voortuinen van de nieuwe woningen ondieper zijn geworden (en dus ook minder dan de 7 meter zoals genoemd in het RKK). De rooilijn van de nieuwe woningen blijft evenwel achter de bebouwing van de nummers 70 en 72. De kopse kant van de bollenschuur prikt hier iets doorheen, maar dit is opgevat als een bijzonder type waarvoor het RKK een uitzondering maakt.

Nieuwelaan - afstand tot de erfgrans.

In het RKK staat een maat voor de voortuinen genoemd van 'circa 4 meter'. Omdat in 'ons' plan het parkeren vanaf de achterzijde plaatsvindt is maximaal ingezet op het intieme beeld zoals weergegeven op bladzijde 62 van het RKK en de daarbij behorende omschrijving van de karakteristieken. En heeft dus het eerste blokje een duwtje naar de laan gekregen, waardoor de dwars geplaatste woning duidelijk door de denkbeeldige 'circa 4 meter' lijn prikt. Het 2e blokje van 3 woningen staat weer keurig in de rooilijn van de vrijstaande woning Nieuwelaan nummer 3. Gemiddeld genomen, ook omdat de Nieuwelaan enigszins gerend verloopt, zitten de voortuinen op 'circa 4 meter'.

Profielen, onderhoudsstroken greppels, materialisatie.

De maatvoeringen die zijn genoemd in het IPOR zijn overgenomen in het plan. In het IPOR is geen beschouwing opgenomen omtrent het toepassen van stelcon platen als verhardingsmateriaal dan wel bij de inrichting van de woonomgeving als bijvoorbeeld zitelement. Dat vergt bij de verdere uitwerking dus nog het nodige overleg. Evenals de wens een deel van de overige verharding een groene uitstraling te geven.