

Beeldkwaliteitsplan Parc Westerhoeve Heiloo

An aerial photograph of a residential area in Heiloo, The Netherlands. The image shows a dense cluster of houses with dark roofs, interspersed with green trees and lawns. A prominent road runs diagonally from the bottom left towards the top right, with a railway track running parallel to it on the right side. The overall scene is a mix of urban development and greenery.

31-08-2023

Inhoudsopgave - Colofon

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



Beeldkwaliteitsplan Parc Westerhoeve Heiloo



Inleiding

Dit compacte beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het bouwen van woningen op het voormalige Caravan- en Bungalowpark Westerhoeve te Heiloo, hierna te noemen Parc Westerhoeve.

Parc Westerhoeve te Heiloo is gesitueerd ten westen van de Westerweg. Aan de noordzijde ligt het voormalige Caravan- en bungalowpark Duinzicht. Eind 2021 is Duinzicht gestopt. Op terrein Duinzicht komt een woningbouwprogramma van vrijstaande woningen, met achtertuinen grenzend aan Parc Westerhoeve.

Parc Westerhoeve wordt aan de zuidzijde begrensd door bungalowpark Westenwind en de Slootenslaan. Ten westen van Parc Westerhoeve ligt eveneens een bungalow- en caravanpark en een klein wandelbos.

Caravan- en Bungalowpark Westerhoeve wordt niet voorgezet. Het terrein komt ter beschikking voor een andere functie. Het is uitstekend geschikt voor woningbouw, aansluitend en passend bij de naastgelegen woningen Duinzicht.

In 2022-2023 zijn een stedenbouwkundig plan en een concept ontwikkelvisie voor het terrein gemaakt en afgestemd met de gemeente.

Het woningbouwprogramma Parc Westerhoeve betreft in totaal 54 woningen.

Een deel hiervan (12 appartementen) zijn sociale huurappartementen voor Kennemer Wonen.

Het grootste deel (42 eengezinswoningen) betreft betaalbare grondgebonden koopwoningen specifiek voor jonge starters uit Heiloo en Limmen.

Het plan bestaat uit drie delen: een hof met eengezinswoningen en symmetrisch aan zowel de oost- als de westzijde van het hof een geïntegreerd appartementengebouw. Het tweede plandeel betreft twee blokken rijenwoningen in elkaars verlengde "aan de lange reed".

Het laatste plandeel betreft drie bestaande recreatiebungalows bij de voormalige entree van Westerhoeve aan de Westerweg. Deze woningen krijgen een woonbestemming.

Beide nieuwbouw plandelen krijgen centrale parkeervoorzieningen. Voor het aantal parkeerplaatsen is de parkeernorm aangehouden van de Gemeente Heiloo. De parkeervoorzieningen hebben carports met zonnepanelen als overkapping.

De ontsluiting van het terrein zal via De Kwekerij naar de Westerweg lopen. Daarnaast zal een fiets-/voetgangerverbinding door het plan meanderen, van de Westerweg door het hof naar de Slootenslaan. Naast bestaande bomen zullen nieuwe bomen in het plan worden opgenomen.

De bergingen van de woningen worden overal tweezijdig ontsloten via achterpaden in het plan.

In 2023 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.



toekomstige situatie



beeldkwaliteit woningen

Het hof wordt voor een groot deel omsloten door rijwoningen en in de vier hoeken ontsloten. Een meanderend pad voert door het hof. De kleine privé voortuintjes zijn georiënteerd aan de hofzijde. De achtertuinen zijn van het hof afgekeerd. De bergingen zijn vrijstaand of gekoppeld en gesitueerd in de achtertuinen aan het achterpad. 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 van de rijenwoningen is identiek behoudens de eindwoningen.
- De bebouwingshoogte van de rijwoningen is 2 bouwlagen met kap, de goothoogte max 6 meter, de nokhoogte is 10 meter.
- De rijwoningen hebben een langskap.
- De eindwoningen hebben een dwarskap
- Eindwoningen (die aan twee zijden aan openbaar gebied grenzen) zijn overhoeks georiënteerd met bijvoorbeeld een groot raam of erker in de zijgevel.

Materiaalgebruik

- Moderne- of een hedendaagse interpretatie van architectuur uit het verleden.
- De rijwoning heeft een baksteen gevelafwerking in aardetinten met incidenteel lichte of antraciet/zwartkleurige woningen.
- Voegwerk is diepliggend.
- Toepassing keramische pannen aan de gevel van de 1^e bouwlaag mogelijk.

- Keramische dakpannen zwart. Geen edelglans.
- Bergingen voorzien van 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).
- Aandacht wordt gevraagd voor de inpassing van zonnepanelen. Bij voorkeur niet zichtbaar vanaf de straat en verdiept liggend tussen de pannen.
- De erfafscheidingen tussen openbaar gebied en tuin woning mee ontwerpen als groene haag.
- Erfafscheidingen bij hoekwoningen mee ontwerpen in de architectuur.

Detaillering

- De detaillering ondersteunt de vormkarakteristiek, passend bij de architectonische uitwerking en 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

Bouwvolume

- De bouwvolumes hebben een eenduidig en eenvoudig hoofdvolume.
- De bebouwingshoogte is 2 bouwlagen met een 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.
- Aan de buitenzijde grote ramen, openheid dient gewaarborgd te blijven.
- Appartementen die aan twee zijden aan openbaar gebied grenzen zijn overhoeks georiënteerd 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
- Stijlpunten en technische ruimten integreren in het gebouwt ontwerp.
- 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

Detailering

- De detailering ondersteunt de vormkarakteristiek, passend bij de architectonische uitwerking en 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.

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.



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 groen en ruim. Het beeld tussen de woningen is veel gras, een gekromde laan en bomen. Het groen wordt met aandacht geplaatst.

Materialen bestrating (in overleg met de gemeente nog nadere te bepalen):

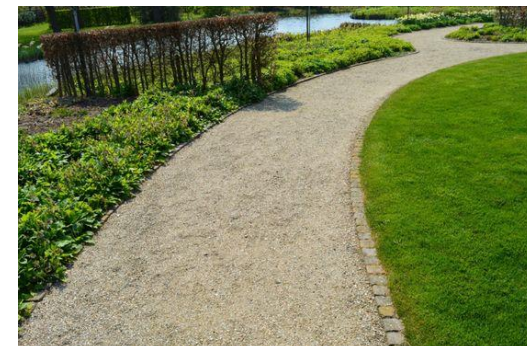
- Rijweg: gebakken klinkers, dikformaat, kleur rood, keperverband
- Parkeervakken: grasbetontegels, kleur grijs, halfsteensverband
- Fietspad: halfverharding
- Onderhoudspad: grasbetontegels, kleur grijs, halfsteensverband
- Wandelpaden: halfverharding Nobre Cal, kleur n.t.b.

Beplanting (in overleg met de gemeente nog nader te bepalen)

- Hagen:
- Hagen: hoge hagen rondom ondergrondse vuilcontainers
- Hagen: hoge hagen t.p.v. bestaande terreingrens
- Bomen: boomsoorten in overleg met de gemeente nog nader te bepalen
- Gras/beplanting: nader te bepalen
- Hagen: voor de woningen komen hagen op privé-terrein

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

- In het hofje komt een speelplek voor kinderen.



Beeldkwaliteitsplan Parc Westerhoeve Heiloo

An aerial photograph of a residential area in Heiloo, The Netherlands. The image shows a dense cluster of houses with dark roofs, interspersed with green trees and lawns. A prominent road runs diagonally from the bottom left towards the center, and another road runs horizontally across the middle. To the right, there are railway tracks. The overall scene is a typical suburban neighborhood.