

BEELDKWALITEITSPLAN DE DRIESTAL 22A HEILOO



22-07-2021

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Bestaande situatie	4
Toekomstige situatie	5
Beeldkwaliteit woningen	6
Beeldkwaliteit voorgebied	7



Projectontwikkeling bv

Ory Projectontwikkeling BV
Laan van Frans 10
1851 SH Heiloo
M: 06-22489655
De heer Maurice Ory



A R C H I T E C T E N

MB architecten
T: 023-5385353
E: mb@mbarchitecten.nl
ir. René van der Maten

INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het bouwen van 3 woningen op de Driestal 22A te Heiloo.

Op de locatie Driestal 22A in Heiloo staat een loods. De loods is door opdrachtgevers van Ory Projectontwikkeling BV gekocht en zij zijn voornemens hierop woningen te realiseren. De huidige bestemming is een gemengde bestemming, die woningbouw met een maximale nokhoogte van 9 meter mogelijk maakt.

In het bestemmingsplan is opgenomen, dat op de locatie niet meer woningen mogen worden gerealiseerd dan het huidige aantal. Het huidige aantal bedraagt nul woningen en daardoor dient een RO-procedure doorlopen te worden.

Met de gemeente is overeengekomen 3 kleine eengezinswoningen in de huur categorie 3 te bouwen op de locatie. Er is in Heiloo grote vraag naar huurwoningen met een maandhuur tot € 950,-. Het aanbod in huur categorie 3 is zeer beperkt.

Voordelen van het bouwen van 3 kleine eengezinswoningen zijn:

1.
Het bebouwingsvolume neemt af ten opzichte van de huidige bebouwing.
2.
De bebouwing van woningen van 2 lagen met een vergelijkbare nokhoogte als de huidige bebouwing, terug liggend op de locatie, is ondergeschikt aan de rijenwoningen in de straat.

3.
De loods in de woonwijk zal verdwijnen;
Het parkeren kan met 6 parkeerplaatsen volledig op eigen terrein worden opgelost.
4.
De woningen worden gerealiseerd in een categorie waar grote vraag naar is en het aanbod beperkt is.

Proces in het verleden

- In de 2^e helft van 2018 en 1^e helft van 2019 is een schetsplan voor 4 woningen gemaakt in overleg met de gemeente Heiloo.
- Op 29 mei 2019 is het schetsplan ingediend bij de gemeente door Ory Projectontwikkeling BV.
- In januari 2020 in een voorontwerp bestemmingsplan ingediend bij de gemeente. Deze is ter inzage gelegd.
- In het voorjaar van 2021 is het plan op verzoek van de gemeente aangepast naar 3 woningen.
- Op verzoek van de gemeente wordt in mei 2021 een beeldkwaliteitsplan gemaakt.



BESTAANDE SITUATIE

De locatie De Driestal 22A ligt op de rand van twee stedenbouwkundige structuren.

Aan de historische Westerweg liggen aan de noordwest- en noordoostkant individuele woningen met diepe achtertuinten. In de achtertuinten zijn door de jaren heen flink wat bergingen of garages gebouwd. Ook de Bayershoffweg wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen.

Ten noordwesten van deze twee wegen ligt een uitbreidingswijk uit de jaren 60/70 met geschakelde woningen in ruim groen.

Wanneer er woningen op de locatie gebouwd worden, komt de vraag op of de locatie stedenbouwkundig hoort bij de kleine korrel van de Westerweg of bij de grotere korrel van het uitbreidingsgebied.

Ons inziens hoort de locatie bij het uitbreidingsgebied. De benadering van de locatie komt uit dit gebied en niet uit de Westerweg of Bayershoffweg. Ook de grootte van het bedrijfsgebouw past niet binnen de kleine korrel van



deze twee wegen.

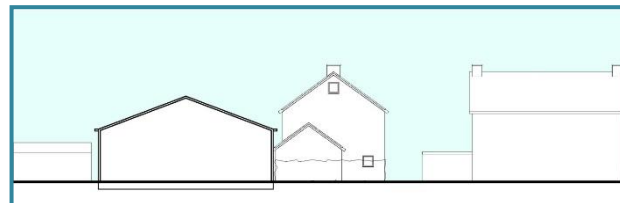
Stedenbouwkundig vormt de hoek een koppelmiddel tussen de twee flankerende rijtjes.

Op de locatie staat een bedrijfsgebouw met een redelijk vlak zadeldak. Het gebouw heeft de voorkant gericht naar een parkeerplein. De zijkanten en de achterkant zijn tegen de grenzen van de omliggende kavels gebouwd.

Het gebouw heeft een typisch industrieel uiterlijk. Door de vorm en het materiaal is een boerenschuur te herkennen in de architectuur. Het grote raam in de gevel geeft ook een indruk van een atelier-achtige ruimte.

De hoogte van de nok is ongeveer 2,5 meter lager dan de nok van de omliggende woningen (9 meter).

De goothoogte is gelijk aan de nokhoogte (6 meter bij de omliggende woningen).



TOEKOMSTIGE SITUATIE

Op de Driestal 22 Heiloo komen 3 geschakelde grondgebonden woningen op dezelfde plek als het bestaande bedrijfsgebouw. Vanaf de Driestal is de voorgevel van de nieuwe woningen tussen de bestaande woningen goed zichtbaar. De woningen worden twee lagen hoog met plat dak, individueel herkenbaar en geïnspireerd op atelierwoningen met een groot glasvlak in de gevel. De woningen zijn 86 m2 GBO.

Op het voorterrein komen 6 parkeerplaatsen op grasstenen. De woningen krijgen een stoepje voor de deur en naast de kopgevels is ruimte voor een steeg om bij de bergingen te komen. De tuin is op het zuidwesten gericht.

De drie woningen vormen een samenhang met elkaar maar wel met individuele herkenning. Op de bladzijde hierna worden specifieke eisen over beeldkwaliteit beschreven.



BEELDKWALITEIT WONINGEN

Massa

- De hiërarchie tussen deze rijwoningen en de rijwoningen in de directe omgeving wordt versterkt
- De rijwoningen zijn ondergeschikt in maat en schaal ten aanzien van de overige bebouwing
- De totale gevelbreedte van de rijwoningen samen is maximaal 18,8 meter
- De bouwvorm is 2 bouwlagen, de goot/nokhoogte max 6,5 meter (i.v.m. uit het zicht van zonnepanelen) en plat afgedekt
- De plattegrond van elke woning beperkt zich tot een maximale oppervlakte van 50,4 m2 exclusief dak overstekken
- De rijwoningen hebben een vormkarakteristiek van een langwerpige, plat afgedekte atelierwoning met een vlakke gevel
- De minimale afstand van het hoofdegebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 1,30 meter
- Alleen de voorgevels van de woningen zijn op de weg georiënteerd
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt in samenhang met het hoofdegebouw en gelegen achter het hoofdegebouw
- Bijgebouwen zijn gelegen achter het hoofdegebouw
- De bebouwing zorgt voor levendigheid en sociale cohesie tussen de bestaande rijwoningen

Detailering

- De detailering 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 hoofdegebouw

Materiaal en kleur

- Het kleur- en materiaalgebruik is gedekt en ingetogen
- De voorgevel is van de volgende materialen: metaal, hout, glas en in beperkte mate baksteen
- De raampartijen bestaan uit hout of metaal

Diversen

- Zonnepanelen zijn uit het zicht

VOORBEELDEN ATELIERWONINGEN



BEELDKWALITEIT VOORGEBIED

Op het voorterrein komen 6 parkeerplaatsen op grasstenen. De woningen krijgen een stoepje voor de deur en naast de kopgevels is ruimte voor een steeg om bij de bergingen te komen. De tuin is op het zuidwesten gericht.

Als afscheiding naar de burens op nummers 22 en 24 wordt een haag geplaatst c.q. een haag bijgeplant. Naast twee parkeerplaatsen wordt een lage haag geplaatst met een boom.

Richtlijnen voorterrein:

- Het voorterrein krijgt een representatieve uitnodigende uitstraling
- Het groen wordt met aandacht geplaatst ten opzichte van de burelen
- De keuze van de erfbeplanting wordt afgestemd met het bestaande groen
- Op het terrein komen 6 parkeerplaatsen



BEELDKWALITEITSPLAN DE DRIESTAL 22A HEILOO



22-07-2021