

De Duif Heiloo

Stedenbouwkundige & Beeldkwaliteitsplan

11 september 2026

StudioVinke

GEMEENTE HEILOO

Inhoudsopgave

1. Het projectgebied 3

1.1. Het projectgebied 4

1.2. Historische analyse 6

1.3. Landschappelijke analyse 7

1.4. Doelsoorten 9

1.5. Bebouwing 11

1.6. Verkeer 13

2. Uitwerking Stedenbouwkundige Plan 14

2.1. Planvorming 15

2.2. Stedenbouwkundig model 16

2.3. Ruimtelijke randvoorwaarden 19

2.4. Huidig omgevingsplan 20

2.5. Randvoorwaardenkaart 21

3. Uitwerking Woningen 22

3.1. Programma 23

3.2. Verkeer 24

3.3. Impressie: Groen binnengebied gezien vanaf de Pastoor van Muijenweg 25

4. Landschap 26

4.1. Stedenbouwkundige onderligger 27

4.2. Bestrating 28

4.3. Spelen 29

4.4. Groen 30

4.5. Bomen 31

4.6. Water 32

4.7. Schoolplein 33

4.8. Calamiteiten 34

4.9. Afval 36

4.10. Impressie Kijkend naar De Duif vanaf het Mariënstein 43

5. Beeldkwaliteit 44

5.1. Ontwerpprincipes 45

5.2. Kleur- & Materiaalgebruik 46

5.3. Overgang Openbaar / Privé 47

5.4. Verticale geleding 50

5.5. Overhoeks ontwerpen 51

5.6. Entrees 52

5.7. Impressie: Kijkend vanaf het Mariënstein naar het oosten 53

Bijlage 1: Parkeerbalans 55

1. Het projectgebied

In de inleiding wordt de opgave van het project toegelicht, waarbij de doelstellingen en de belangrijkste uitgangspunten worden beschreven. Daarnaast wordt ingegaan op de totstandkoming van de planvorming, inclusief de samenwerking met betrokken partijen en de manier waarop hun input is meegenomen.

1.1. Het projectgebied

Studio Vinke is door de Gemeente Heiloo gevraagd om een stedenbouwkundig plan voor de locatie aan de Mariënstein in Heiloo op te stellen. Op de plek van de basisschool De Duif, de voormalige Hofdijkschool en het voormalige kinderdagverblijf is het de bedoeling een nieuwe school, kinderdagverblijf en woningen te realiseren. De woningen zullen worden zowel ééngezinswoningen als appartementen zijn, rekening houdend met de schaal en maat van de bestaande bebouwing in de omgeving. De sociale huurwoningen zullen door de woningcorporatie Kennemer Wonen worden gerealiseerd.

Voor de gevraagde oppervlakte van de school volgen wij het door de gemeente opgegeven m^2 BVO.

Daarnaast heeft de locatie hedendaags een groen karakter, grotendeels door de grootte van de bestaande bomen. Daarom is het een belangrijk uitgangspunt van de gemeente om zo veel als mogelijk van deze bomen te behouden.







Gevraagd programma:

Wonen:

70% sociale huurwoningen (ca. 50/ 60 m2 GBO)

30% middeldure huur (90 m2 GBO)

+- 75-100 woningen

(2 a / 3 kamer appartement)

(wenselijk grondgebonden)

Onderwijs:

1.734 m^2 BVO school (300 leerlingen)

500 m^2 Kinderopvang

1500 m^2 Schoolplein



De Duif +-1980

1.2. Historische analyse

Ontstaan Heiloo

Heiloo is van oorsprong een lintdorp met een duidelijke noord-zuid oriëntatie, die voortvloeit uit de bodemopbouw van het gebied. Het dorp ontwikkelde zich op een strandwal, een zandrug die hoger ligt dan het omliggende landschap, met aan weerszijden lagere, natte strandvlaktes. De oude wegen zoals de Westerweg, Kennemerstraatweg en Oosterzijweg volgen deze natuurlijke verhoging en vormden de ruggengraat van het dorp. Langs deze wegen ontstonden bebouwingslinten, boerderijen en later ook landgoederen, die nog steeds herkenbaar zijn in het huidige landschap. Zo werd de natuurlijke noord-zuid structuur van de strandwal bepalend voor de ruimtelijke ontwikkeling van Heiloo.

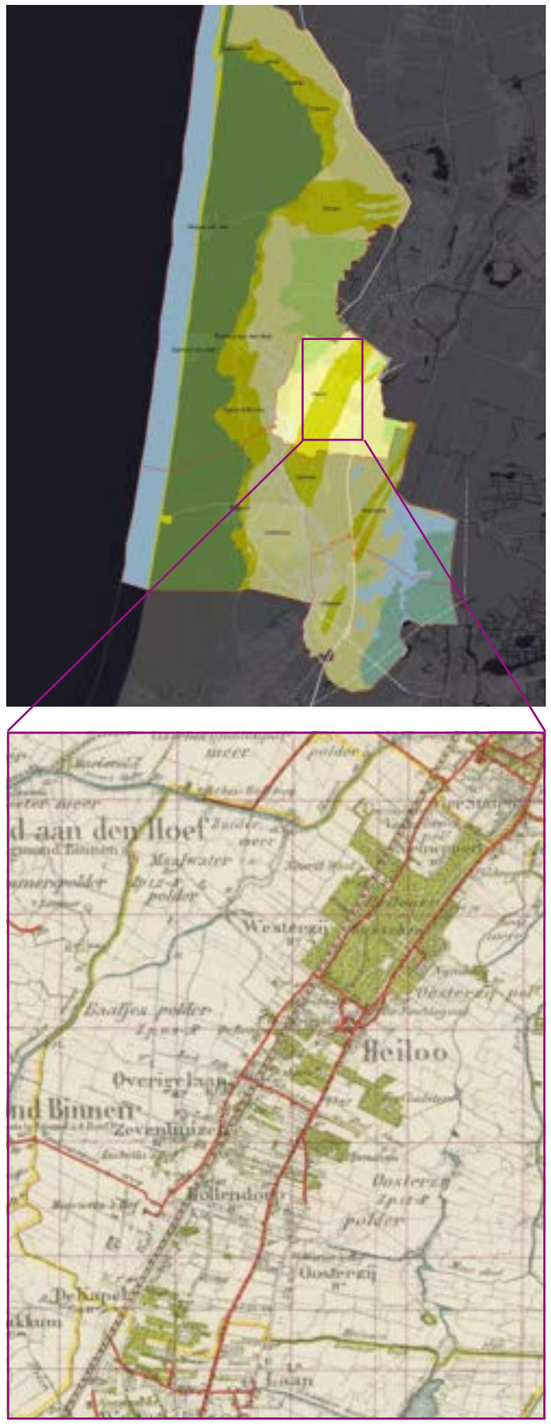


De Kennemerstraatweg in de jaren ‘20. (bron: SERC)



De Westerweg in de jaren ‘20. (bron: SERC)

Bodemkaart van de omgeving



Projectlocatie door de jaren

De projectlocatie heeft voor een lange tijd buiten de bebouwde kom van Heiloo gelegen. Zoals de naastgelegen kaarten tonen, was de locatie in jaren 50 nog in het buitengebied. In de jaren 70 benaderde de bebouwing de projectlocatie al. Inmiddels in de jaren 20 van de 21e eeuw is de locatie volwaardig onderdeel van de bebouwde kom van Heiloo. De voormalige Hofdijkschool die een tijd op de locatie heeft gestaan is immiddels ook al afgebroken.



Gesloopte Hofdijkschool (2017)

Heiloo (1950)



Heiloo (1975)



Heiloo (2025)



1.3. Landschappelijke analyse

Groenstructuur



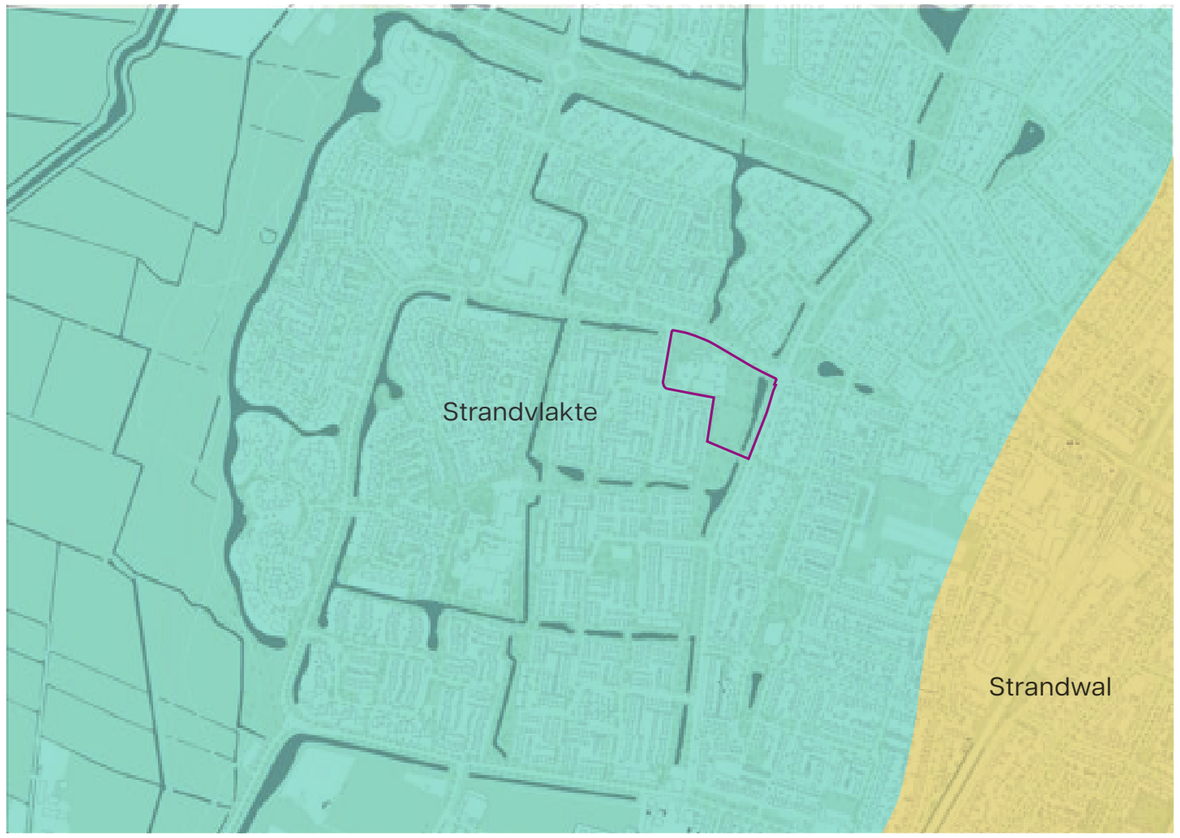
Het gebied is opgezet als een robuust groen raamwerk, waarin de woonbuurten als eilanden liggen. Het groene raamwerk loopt door tot in het omliggende landschap, waarbij de westkant, bekend als ‘Zuiderneg’, is ingericht als park. Het landschap is goed bereikbaar: slechts 3 minuten fietsen of 13 minuten lopen.

De scholen en de peuterspeelzaal lagen oorspronkelijk in deze groenzone, maar maakten daar door de grotendeels verharde schoolpleinen geen integraal onderdeel van uit.



De Zuiderneg op 3 minuten fietsafstand van de Duif

Landschapstype



De strandvlakte is een relatief nat, laaggelegen landschap, gelegen achter de duinen en strandwallen. De bodem is vaak vochtig tot nat, op sommige plekken zelfs zompig of kleiig. Dit is deels af te leiden uit de zichtbare vegetatie, maar komt vooral tot uiting in de waterproblematiek van de wijk, zoals door de Klankbordgroep is aangegeven: het grondwater staat hoog en kelders komen geregeld onder water te staan.

De strandvlakte vertoont van nature lichte hoogteverschillen, waardoor er zowel drogere plekken voorkomen, die bijvoorbeeld door eiken worden beheerst, als lager gelegen, nattere delen waar elzen en wilgen gedijen.



Impressie van natuurlijke strandvlakte

Huidige vegetatie



Grote bomen binnen het plangebied die niet verplant kunnen worden.

Het gebied wordt gekenmerkt door een combinatie van **veel volwassen bomen**, voornamelijk langs de randen, en uitgestrekte grasruigten. De bossages en struikbeplanting zorgen voor een natuurlijke scheiding en privacy tussen de school en de omliggende woningen. Deze aanwezige vegetatie sluit goed aan bij het strandvlakte-landschap, met veelal soorten die van nature gedijen in een open, natte omgeving. De aanwezigheid van deze inheemse soorten draagt bij aan de ecologische waarde en het landschappelijke karakter van het gebied.

Naast de natuurlijke vegetatie zijn er ook gecultiveerde aanplantingen, zoals platanen, waarvan sommige gekandelaberd zijn. Hoewel deze bomen bijdragen aan de visuele en natuurlijke uitstraling van het gebied, is hun ecologische waarde beperkt in vergelijking met de inheemse soorten.

Het huidige schoolplein van de Duif is reeds deels vergroend, waardoor een eerste stap is gezet richting de toekomstige, definitieve inrichting van het gebied. De aanwezige oevers in het gebied zijn natuurlijk vormgegeven, maar voorzien van beschoeiing om erosie tegen te gaan en waterbeheer te ondersteunen. Voor kleinere zoogdieren is hierdoor de overgangszone naar het water minder toegankelijk. De zone die juist ecologisch extra waardevol is.

Voor de ontwikkeling is het van groot belang dat het natuurlijke karakter en dan met name de bestaande boomstructuur zo veel mogelijk behouden blijft. Er zijn daarbij echter wel kansen om het gebied een ecologische impuls te geven.

Impressie Soorten in het gebied (veelal nattte pionierssoorten)



Bossage zorgt voor privacy tussen school en woningen



Bossage tussen de voormalige Hofdijkschool en woningen is uitgedund.



Beplanting bevindt zich met name aan de randen. In het midden zijn open velden



natuurlijke oevers, maar wel met beschoeiing.



Volwassen bomen/ gemaaid groen



Vergroend schoolplein

1.4. Doelsoorten

Voor het plangebied is een ecologische scan uitgevoerd door Groenteam. In deze scan zijn **geen specifiek beschermde soorten aangetroffen.** Uit de gegevens blijkt echter dat in het werkgebied **mogelijk enkele beschermde dieren voorkomen: vleermuizen, eekhoorns, steenmarter en jaarrond beschermde vogelnesten.** Na nader onderzoek werden echter geen vleermuizenkolonies of andere soorten waarvoor een vergunning vereist is, aangetroffen. Alle andere beschermde dieren kunnen op voorhand worden uitgesloten en vereisen geen verdere controle.

Daarnaast wordt verwacht dat er in het broedseizoen **broedgevallen van zangvogels** voorkomen. Ook zijn er vrijgestelde kleine zoogdieren en amfibieën te verwachten, waarvoor bij de uitvoering aandacht nodig is en toepassing van de wettelijke zorgplicht geldt.

De Klankbordgroep geeft aan dat de volgende soorten in het gebied aanwezig zijn (bron: Nationale Databank Flora & Fauna):
- Huismussen (rode lijst)
- Spreeuwen (rode lijst)
- Zangvogels
- Spechten
- Gaaien, kraaien en eksters
- Gierzwaluwen (rode lijst)
- Vleermuizen
- Vlinders en andere insecten

Deze soorten zijn niet onwaarschijnlijk in de omgeving en kunnen ook in een bebouwde omgeving voorkomen. Om dit in beeld te brengen, zijn deze soorten als doelsoorten verder geanalyseerd. Door te onderzoeken hoe de **drie V's, Voedsel, Veiligheid en Voortplanting,** kunnen worden gecreëerd, kan de bebouwde omgeving ook bijdragen aan een leefomgeving voor dieren. In de meeste gevallen zijn deze ingrepen eenvoudig uitvoerbaar, maar hebben ze toch een groot effect op de ecologische waarde van het gebied.
Op deze manier ontstaan **kansen om het plangebied, ondanks de woningbouw, ecologisch te versterken** en bij te dragen aan biodiversiteit in de omgeving.

* Bron: Onderzoek natuurwetgeving – Quick Scan sloop school De Duif & kap bomen, Mariënstein e.o., Heiloo – Groenteam

Foto's uit de ecologische scan:



Verlaten nest houtduif in een van de bomen.



Holen zijn niet geschikt voor vleermuizen of vogels.



spleten naar de spouwruimte



Ventilatiespleten en open stootvoegen

Spreeuwen
Rondom 100 m van een nest:
Nestelen: in holen in kolonies
- in bomen (oude spechtenholen, rotte stammen),
- in gebouwen (gaten, nissen, dakranden),
- of in nestkasten met een invliegopening van ca. 4,5 cm.
- Hoogte nestkast 2-6m
- Oost- tot noordoostgericht



Voedsel: larven, insecten en wormen
- Spreeuwen zoeken hun voedsel vooral op open graslanden, weilanden, sportvelden en gazons.
Ze pikken larven, insecten en wormen uit de bodem, dus: voedselrijke, niet te droge gronden zijn ideaal, extensief beheerde weides zijn beter dan strak gemaaide of bemeste terreinen.

Slapen in grote groepen
- Buiten het broedseizoen vormen spreeuwen enorme slaapgroepen (rustplaatsen).

Gierzwaluw
Rondom 2 km / 5 km

Nestelen: uitsluitend in gebouwen (mei / juni)
- Spouwmuren, onder dakranden, achter gevelplaten,
- Speciale gierzwaluwkasten (4-10 m hoog/ oost/noord)
- Rustige nestplekken (geluid en licht)



Voedsel: vliegende insecten en spinnen
- Belangrijke insectenbronnen:: Parken, groene binnenterreinen, waterrijke gebieden, bloemrijke velden.

Open lucht en vliegruimte
- Toegankelijke aanvliegroute.
- Gierzwaluwen hebben veel open lucht nodig om te kunnen vliegen, scheren en jagen.
- Open hofjes, pleinen, en wateroppervlakken geven extra opwaartse luchtstromen = gunstig voor hun vlucht.

Specht
Grootte habitat (tot 10 ha.) Projectgebied kan ook een stapsteen zijn)



Nestelen: Oude bomen (levend en dood)
- Spechten hakken hun eigen nestholtes uit in zachte, vaak dode of halfdode bomen.
- Ze gebruiken vooral berken, elzen, populieren, wilgen of eiken

Voedsel: insecten
- Voeden zich met insecten(larven) die leven onder schors of in hout
- In de winter ook wel met noten en zaden

Rustige zones (weinig verstoring)

Landschappelijke verbindingen (voor verplaatsing tussen bosjes)

Huismussen

Rondom 50 m van een nest:



Nestelen: in gebouwen in kolonies
- In spouwmuren, onder dakpannen of mussenkasten
- 2 a 3 m hoog (bescherming tegen katten)
- Niet op het zuiden. Kan in het westen, mits beschermd tegen regen en wind
- Meerdere nestkasten bij elkaar (2 a 4 stuks)

Voedsel: Zaden en larven
- Zaden , onkruiden en ander beplanting.
- Voor jongen: insecten en larven. (veelal te vinden in dood hout, mest, composthopen

Water:
- Om te drinken en wassen: Vogelbadjes, water in dakgoten, sloten, vijvers, plassen.

Stofbaden
- Zandbakken: nodig om parasieten kwijt te raken.

Steentjes/ grind
- Nodig om zaden te vermalen en om zouten en kalk uit op te nemen

Beschutting (slaap- en schuilplekken)
- jaarrond: Onderste rij dakpannen en hoge/ dichte wintergroene beplanting

Zangvogels

Overkoepelende naam voor: Mezen, Vinken, Roodborst, heggenmus, tjiftjaf, Merel, zanglijster, winterkoning, enz.



Nestelen:
Struiken, heggen,
Nestkasten op 1,5–3 m,
klimplanten

Voedsel
- Insectenrijk groen
- bessen
- bloemen
- extensief beheer

Beschutting
- Gelaagde beplanting, dekking tegen predatie. Bij voorkeur dichte struiken met doorns.

Water
- Ondiep water, modder, stofplekken

Variatie
- Afwisseling in hoogte, soorten en structuren groen

Insecten, bijen en vlinders





Voeding: Nectarplanten
- Voorzie in bloemen van het vroege voorjaar t/m de herfst.
- Gebruik bij voorkeur inheemse soorten – die leveren meerwaarde voor lokale soo

Voortplanting: waardplanten:
Veel soorten hebben specifieke planten nodig om zich voort te planten:

Schuilplekken (rommelhoekjes)
- Laat takkenrillen, bladeren, zandige plekken, en muurtjes staan.
- Stapelmuurtjes, schelpenpaden of houtstronken trekken veel insectensoorten aan.
- Bloemrijke ruigten, bermen of extensief beheerde graslanden leveren dekking, nectar én voortplantingsplekken.

Licht:
- Beperk of richt verlichting

Natuurvriendelijke oever of plasdras:
- Schuil- en voortplantingsplekken voor insecten, amfibieën, vissen
- Muggen, dansmuggen, libellen, waterjuffers, kevers - voedsel voor vleermuizen & zwaluwen

vleermuis

Leefgebied (+- 25 KM)



Verblijfsgebied (donker, warm en vochtig)
- 3 verschillende verblijfsplekken jaarrond
- Veelal in gebouwen of boomholtes
- Minimaal 3 m, ideaal 4- 6 m boven de grond.
- Oriëntatie: zuid, zuidoost of zuidwest, beschut tegen volle middagzon
- geen permanente verlichting
- Altijd in groepjes van 2-4

Foerangeergebied (voor de vangst van insecten)

Vliegroutes
- van stad naar land. beplanting (bomenrijen kunnen leidend zijn)

Winterslaap:
van november tot maart houden vleermuizen winterslaap in gebouwen, bunkers, kelders, groeven en boomholtes.

1.5. Bebouwing

Hogere bebouwing in Heiloo (3+)



De oude linten van Heiloo bestaan voornamelijk uit woningen van één laag met kap, wat de linten hun karakteristieke uitstraling geeft. De woningen zijn hier individueel herkenbaar.

Buiten de linten zijn het vooral ruime eengezinswoningen van twee lagen met kap. De buurten met deze eengezinswoningen zijn voornamelijk Op enkele plekken komen echter ook hogere gebouwen voor, meestal in de vorm van appartementen. Deze hogere bebouwing bevindt zich vaak op markante punten, vergelijkbaar met de projectlocatie. De vierde of vijfde laag is meestal terugliggend, waardoor een getrapt volume ontstaat of de kap wordt doorgezet. Zo behouden de hogere volumes toch de dorpse maat en schaal.



Westerzij: 3 lagen + kap



Spiegellaan: 3 lagen + kap



Overkerck: 4 /3 lagen



Kloosterhof: 3/4 lagen + kap



De egelantier: 2/3 lagen + kap



Stationsplein: 4 lagen met setbacks



Het hoekstuk: 3 lagen + kap



ter Coulsterlaan: 4 lagen getrapt

Typologie



Het huidige oppervlak van de buurt is 83.790 m², met in totaal **171 bestaande woningen**. Dit komt neer op 20,4 woningen per hectare, wat relatief laag is voor een dorpsgebied waar een dichtheid van 20-30 woningen per hectare doorgaans als richtlijn geldt. Met deze richtlijn wordt er voornamelijk rekening gehouden met vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen. De Mariënstein bestaat echter uit rijwoningen, patiowoningen en appartementen, een woningtypologie die dichter op elkaar is gebouwd.

De locatie biedt dan ook kansen om binnen de dorpsgrenzen te verdichten, zonder dat het dorpse karakter van Heiloo verloren gaat. Met de toevoeging van ca. 72 nieuwe woningen aan het bestaande programma stijgt de dichtheid naar 29,5 woningen per hectare, wat binnen de richtlijn van 20-30 woningen per hectare ligt. De nieuwe woningen zijn gemiddeld kleiner dan 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen, wat betekent dat de dichtheid binnen de wijk nog steeds in lijn is met de doelstellingen van een **kwalitatieve, dorpsgerichte verdichting.**

129 Rijwoningen
Koopwoningen
4-9 in een rij
2 verdiepingen + kap



30 Appartementen
Huurwoningen
+- 70 meter breed
Balkons voor en achter
3 verdiepingen



12 Bungalows
4 in een rij
Achter en voortuin
1 verdieping



Stolp in de groene as

Op een markante plek aan het einde van de Groene As langs de Ewisweg, bij de kruising met Het Zevenhuizen, staat een stolpboerderij. Deze boerderij herinnert aan het agrarische karakter van de strandvlakte en maakt deel uit van een lange lijn van stolpboerderijen langs de strandwallen.

Met het projectgebied aan het andere einde van de as is er aanleiding om daar eveneens iets bijzonders te realiseren. Dit kan bijvoorbeeld door te verwijzen naar de stolp, bijvoorbeeld met een piramidale kapvorm, maar omdat de locatie niet gekoppeld is aan een historisch lint is het is ook mogelijk op een andere manier een iconisch en markant ankerpunt te creëren.





1.6. Verkeer

Ontsluiting

De Pastoor van Muijenweg is ingericht als schoolzone, waardoor de ontsluiting van de school aan deze weg zowel logisch als veilig is. Dit is gerealiseerd door wegversmallingen en duidelijke aanduidingen in het asfalt. De gehele Pastoor van Muijenweg heeft een maximumsnelheid van 30 km/u.

De Ewisweg is een 50 km/u-weg en daardoor een drukkere verkeersader. Om veilig oversteken naar het gebied mogelijk te maken, zijn er twee zebrapaden aangelegd. Hierdoor kunnen ook kinderen die aan de andere zijde van de Ewisweg wonen, veilig naar en van school lopen.

De wijk Mariënstein is opgezet als een bloemkoolwijk, met vele kronkelige en doodlopende straten. Hierdoor functioneren de straten als woonerven. Parkeren vindt voornamelijk plaats aan de achterzijde van de woningen, waardoor de voorzijde grotendeels autovrij is. Dit principe was destijds, ten tijde van de bouw van de buurt, zeer vooruitstrevend.



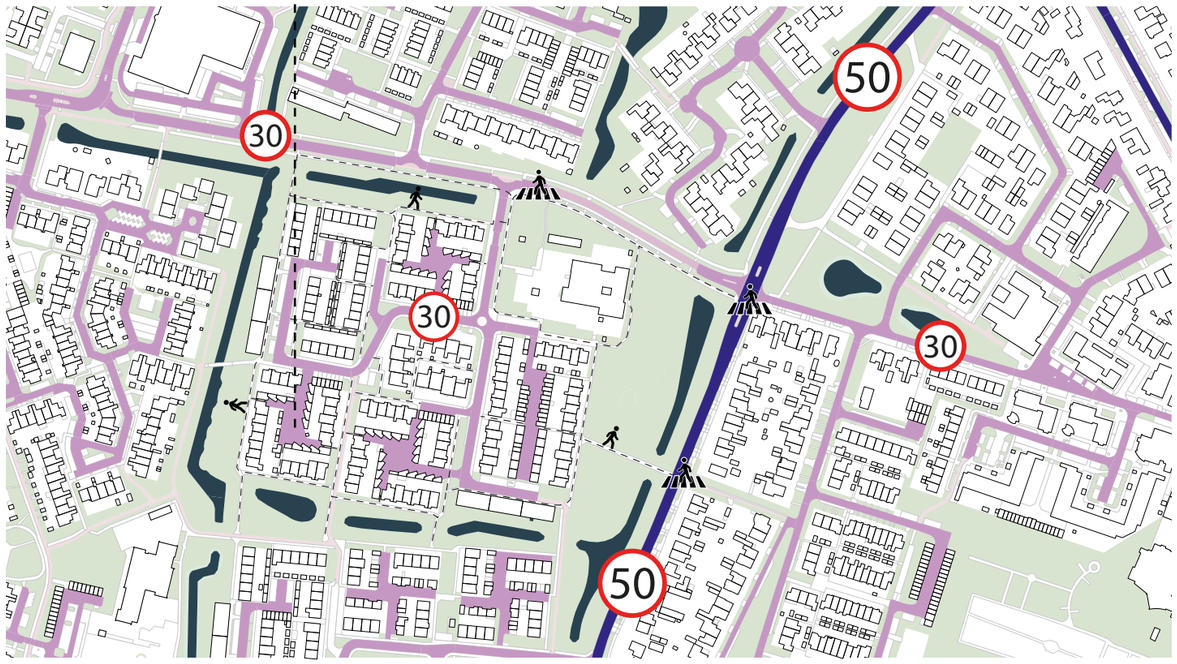
Parkeeroplossing



Schoolzone



Wegversmalling



Parkeernormen

Het projectgebied ligt binnen de rest bebouwde kom. Voor de appartementen in het sociale segment geldt een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning. Voor de grondgebonden woningen in het middensegment geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning.



Uitsnede nota parkeernormen:
Het projectgebied ligt in de ‘rest bebouwde kom’

		centrum	schil	**rest**
Huur, huis, vrije sector	Woning	1,1	1,3	1,5
Huur, huis, sociale huur	Woning	0,9	1,0	1,3
Huur, appartement, vrije sector, >100 m^2	Woning	1,1	1,3	1,5
Huur, appartement, vrije sector, 75 – 100 m^2	Woning	0,8	0,9	1,2
Huur, appartement, vrije sector, <75 m^2	Woning	0,7	0,8	1,1
Huur, appartement, sociale huur, >100 m^2	Woning	0,8	0,9	1,2
Huur, appartement, sociale huur, 75 – 100 m^2	Woning	0,7	0,8	1,1
Huur, appartement, sociale huur, <75 m^2	Woning	0,6	0,7	1,0

2. Uitwerking Stedenbouwkundige Plan

2.1. Planvorming

Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met een projectgroep, bestaande uit beleidsmedewerkers van de gemeente (verschillende afdelingen), basisschool De Duif, Kennemer Wonen, Loos van Vliet en Studio Vinke. Studio Vinke vertaalde de verschillende belangen van deze partijen in meerdere modellen.

Daarnaast is een klankbordgroep geformeerd, waarin een geselecteerde groep omwonenden als vertegenwoordigers van de buurt feedback gaf op de plannen. In de eerste klankbordgroep werden drie modellen gepresenteerd, waarna het derde model als voorkeursmodel verder is uitgewerkt. Dit uitgewerkte model is besproken en vervolgens op verschillende punten aangepast.

In de ogen van de projectgroep heeft de inbreng van alle betrokken partijen geleid tot een passend plan, waarin verschillende belangen zorgvuldig zijn afgewogen.

Voorkeursmodel uit de visie



variant 3 van Stedenbouwkundige visie: Molenwiek met specials

Concrete aanpassingen aan de visie;

- Minder woningen (van 100 naar 72). passend bij dorpse dichtheid
- Accent van 5 naar 4 lagen
- minder parkeerplaatsen met meer ruimte voor groen
- Volledige ontsluiting vanaf de Pastoor van Muijenweg
- Appartementen groter en gebouwen zijn verfijnder uitgewerkt.
- Compactere/ vereenvoudigde school.
- Geclusterd parkeren, zoveel mogelijk uit het zicht.
- Nieuw fietspad naar de school.
- Grotere afstand tot bestaande bomen, waardoor meer bomen behouden blijven.
- Meer mogelijkheden voor waterinfiltratie.



Variant nu

2.2. Stedenbouwkundig model

De bestaande bebouwing aan de Mariënstein vormt een herkenbare molenwiekstructuur. Deze opzet wordt in de nieuwe ontwikkeling doorgezet en voltooid met een extra **molenwiek, waarin rijwoningen en appartementen rondom een groene parkeerhof zijn gegroepeerd**. Zo ontstaat een heldere en samenhangende buurtstructuur die aansluit bij de bestaande schaal en het karakter van de wijk.

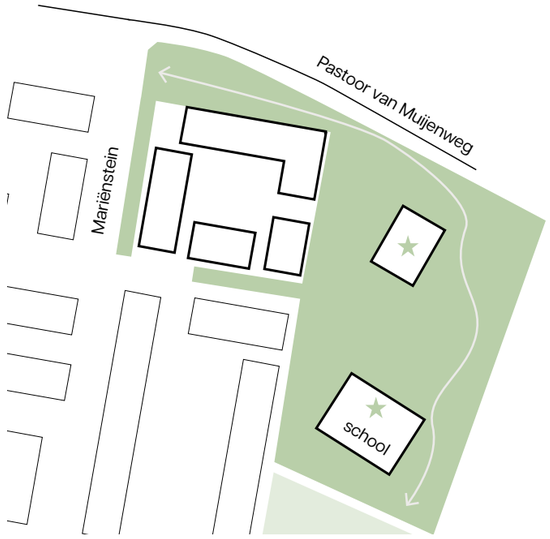
Een belangrijk uitgangspunt in het plan is de inpassing in de groene omgeving. Door afstand te houden tot de bestaande beplanting langs de perceelranden blijft niet alleen het groene karakter van de buurt behouden, maar ook de privacy en het uitzicht van de huidige bewoners. De **groene zoom aan de oost- en noordzijde wordt bovendien** versterkt, waardoor het plangebied stevig wordt ingebed in de bredere groenstructuur van Heiloo.

Binnen deze groene setting krijgen de school en het appartementengebouw een bijzondere positie. Als solitaire gebouwen met een eigen identiteit vormen zij herkenningspunten in de wijk. Architectonisch worden ze met extra zorg uitgewerkt, zodat ze zowel kwaliteit toevoegen aan de buurt als harmonieus opgaan in hun landschappelijke context.

De hogere bebouwing is geconcentreerd aan de noordzijde van het plangebied, langs de Pastoor van Muijenweg en de Ewisweg. Hier loopt de hoogte geleidelijk op tot een accent van vier bouwlagen bij het kruispunt. Hoewel dit hoger is dan gangbaar in Heiloo, sluit het aan bij enkele bestaande uitzonderingen en wordt het gerechtvaardigd door de ligging aan de groene hoofdstructuur en de markante plek aan twee belangrijke ontsluitingswegen.

Aan de zuid- en westzijde vormt een kleinschalige reeks eengezinswoningen de overgang naar de bestaande bebouwing. Hun situering op afstand en de ingetogen hoogte zorgen voor een vriendelijke aansluiting, waarbij de privacy van de omwonenden wordt gerespecteerd.

De **school en het kinderdagverblijf krijgen samen een plek** aan de zuidzijde van het plangebied. Het gebouw is compact en wordt omgeven door een groene setting die uitnodigt tot spelen en ontmoeten. De functies zijn voornamelijk op de begane grond gesitueerd, waardoor het gebouw laag en toegankelijk blijft. Aan de zijde van de Mariënstein telt het één bouwlaag en richting de Ewisweg twee.



Concepttekening


School als solitair gebouw in het groen


Dorps-architectonisch accent.



Plankaart dakaanzicht

Het plan in zijn grotere context



3D weergave


Basisschool de Duif
Accent bij het kruispunt
Rijwoningen aan de kant van de Mariënstein
Parkeren op het binnenterrein

2.3. Ruimtelijke randvoorwaarden

De nieuwe ontwikkeling grijpt aan op de bestaande kwaliteiten van het gebied. **Belangrijke groene verbindingen**, zoals de buurtstructuur met bomen en de groene substructuur langs de Pastoor van Muijenweg, vormen belangrijke schakels in de bredere groenstructuur en worden behouden en versterkt. Binnen het gebied zelf ligt de nadruk op het **maximaal behoud van bomen**, die de ruimte op een natuurlijke manier opdelen in drie groene kamers. Deze zogenaamde boskamers bieden een herkenbaar en geborgen kader waarbinnen nieuwe bebouwing zich kan voegen. De bomen langs de randen vervullen daarnaast een belangrijke rol als **buffer naar de bestaande bebouwing**, waardoor de overgang naar de omgeving zorgvuldig en groen blijft.

Ook in de ontsluiting wordt gekozen voor kwaliteit. **Aansluiting op de Pastoor van Muijenweg** sluit aan bij de inrichting als schoolzone en draagt bij aan de veiligheid en overzichtelijkheid van de verkeersstructuur. Tegelijkertijd voorkomt deze keuze extra belasting van de wijk Mariënstein, waardoor de leefbaarheid voor de omwonenden behouden blijft. Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit een duidelijke verbetering.



2.4. Huidig omgevingsplan

Het voorgenomen bouwprogramma wijkt af van de regels van het geldende omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, zal daarom een wijziging van de bestemming nodig zijn. De wijze waarop deze wijziging kan worden vormgegeven, wordt in deze toelichting als een mogelijke invulling beschreven.

Op de volgende pagina staat een voorstel van de vast te leggen zaken voor een omgevingsplan. Hieronder een korte samenvatting van wat vastegelegd zou kunnen worden in het bestemmingsplan.

In dit voorstel wordt uitgegaan van een verkleining van de huidige maatschappelijke functie, waarbij de vrijgekomen ruimte een woonfunctie krijgt. Een beperkt deel van de nieuwe bebouwing overlapt met gronden die thans een groenbestemming hebben. Deze oppervlakte kan binnen het plangebied worden gecompenseerd. Door de randen van het plangebied als groen te bestemmen, blijft het groene karakter behouden en ontstaat bovendien een waardevolle buffer naar de omgeving.

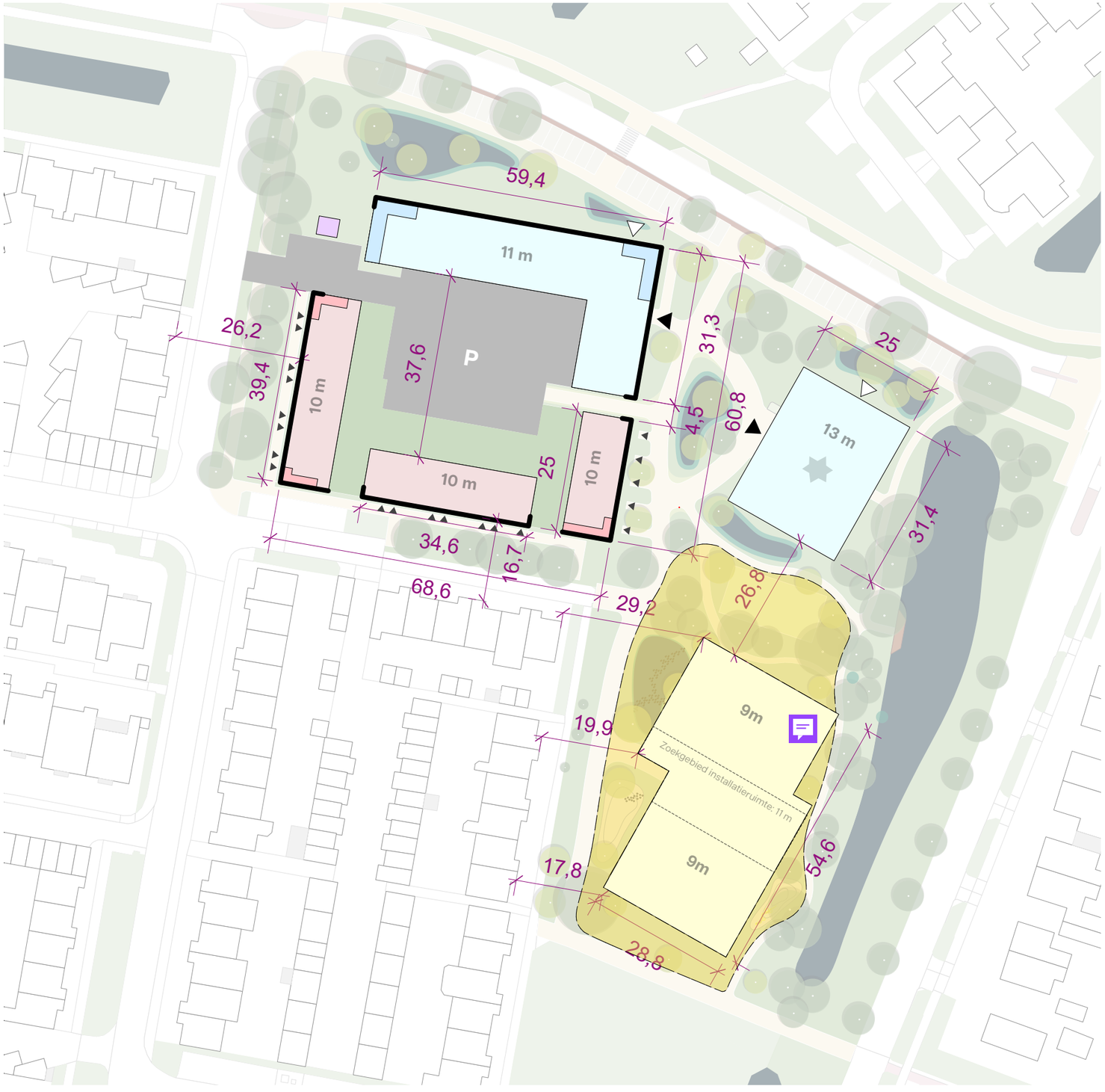
Wat betreft de bouwhoogte kan aansluiting worden gezocht bij de bestaande stedenbouwkundige context. Aan de zuidwestzijde zou een maximale bouwhoogte van 10 meter passend zijn, in lijn met de omliggende bebouwing. Richting de Pastoor van Muijenweg is een hogere opbouw wenselijk en passend, met een maximale hoogte van 13 meter.

Met deze mogelijke invulling wordt beoogd de gewenste programmatische aanpassing te faciliteren, terwijl tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het gebied behouden blijft. De uiteindelijke invulling zal worden bepaald bij de verdere uitwerking en vaststelling van het omgevingsplan.



Projectie van het geldende omgevingsplan op het plangebied

2.5. Randvoorwaardenkaart



Randvoorwaardenkaart

Grondgebonden woningen: 3 lagen

Appartementen: 3 lagen

Bijzondere hoek: extra aandacht voor geveluitwerking.
* Balkons mogen als architectonische elementen buiten de gevellijn uitsteken, mits passend binnen het totale gevelbeeld.

Architectonisch accent appartementengebouw: 4 lagen

Architectonisch accent schoolgebouw: 2 lagen
* Installatieruimte bovenop schoolgebouw toegestaan, mits architectonisch ingepast.

Zoekgebied schoolplein (1987 m2)
* In te passen m2 schoolplein per leerling, fietsenstalling en voetbalkooi. (Gedeeltelijk af te sluiten met een laag hek (max 1m hoog)

P Zoekgebied parkeerhof

Gevellijn flexibel

Gevellijn vast
* Balkons mogen als architectonische elementen buiten de gevellijn uitsteken, mits passend binnen het totale gevelbeeld.

Indicatieve locatie entree Appartementen (voorkeur)
* De entree wordt architectonisch geaccentueerd en duidelijk afleesbaar gemaakt

Indicatieve locatie alternatieve entree Appartementen

Indicatieve entree grondgebonden woning
* Rijwoningen worden afwisselend gespiegeld vormgegeven, waardoor entrees per twee worden gekoppeld en architectonisch worden geaccentueerd.

3. Programma

3.1. Programma

Concept plattegrond - begane grond



Concept plattegrond - eerste verdieping



Het programma bestaat uit totaal ca. 72 woningen, bestaande uit **appartementen en grondgebonden** woningen. Darnaast is er ook nog ruimte voor één MOG. De grondgebonden woningen zijn compacter van opzet, maar bieden met drie verdiepingen toch alle benodigde ruimtes: minimaal drie slaapkamers en een kleine tuin, passend bij de vraag in de markt.

In deze verkaveling is er ruimtelijk rekening gehouden met een individuele berging in de begane grond, maar het is ook goed voor te stellen dat dit omgezet wordt in een grote gemeenschappelijke fietsenberging en een kleinere berging op de verdieping.

De school en het kinderdagverblijf zijn gezamenlijk gesitueerd aan de zuidzijde en door hun vorm zorgvuldig geïntegreerd in het landschap. Het grootste deel bevindt zich op de begane grond, zodat jongere kinderen zich veilig binnen het gebouw kunnen bewegen. De bovenbouw wordt op de eerste verdiepingen gehuisvest.

Elk gedeelte van de school kan worden ingericht naar leeftijdsgroep, en ook het omliggende **schoolterrein** kan daarop worden afgestemd. Er wordt gekozen voor meerdere kleinere schoolpleinen in plaats van één groot plein. Deze pleinen kunnen worden omsloten met een laag hek, maar blijven buiten schooltijden **openbaar toegankelijk** voor kinderen uit de buurt om daar te spelen.

ca. 20 rijwoningen (4,8m bij 10m)

ca. 52 app* (2-3 kamer woning)

* 52 ingetekend, mogen er 54 volgens het omgevingsplan.

ca. 72 woningen totaal

School + kinderdagverblijf (ca. 2234 m2 BVO)**

** Precieze verdeling of dubbelgebruik dient afgestemd te worden

3.2. Verkeer

Ontsluiting autoverkeer



De parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling zijn verdeeld over twee locaties: langs de Pastoor van Muijenweg en in het binnenhof van de nieuwe grondgebonden woningen. Langs de Pastoor van Muijenweg komen aan de noordzijde een klein aantal langsparkeerplekken en aan de zuidzijde een haaksgestoken parkeerplaatsen. In het binnenhof van de nieuwe grondgebonden woningen zijn de parkeerplaatsen ook haaksgestoken.

Hiernaast staan de conclusies van de parkeerbalans weergegeven. In de bijlage staat de volledige berekening.

In het plan wordt tevens gebruik gemaakt van een tweetal deelauto's, welke ook te gebruiken zijn door de huidige omwonenden.

In totaal zijn er 79 parkeerplaatsen nodig, en er zijn 83 parkeerplaatsen voorzien in het plan.

Parkeerbehoefte:	
Bewoners	71,2
Bezoekers	10,8
Basisschool + kinderdagverblijf	16,6
Subtotaal:	**98,6**
Totaal bij piekbelasting dubbelgebruik	73
Benodigde plekken voor halen&brengen	22
Subtotaal:	**94**

Korting op parkeerbalans:	
2 Deelauto's	-6
Subtotaal	**88**
Totaal bij combineren halen&brengen en regulier parkeerplaatsen	79
Totaal benodigde parkeerplaatsen	**79**



Natuurlijk straatprofiel.



Waterdoorlatende verharding.



Parkeren aan de achterzijde van de woningen.



Beplante uiteindes houden auto uit het zicht.

3.3. Impressie: Groen binnengebied gezien vanaf de Pastoor van Muijenweg



Noot: Deze impressie betreft een indicatieve uitwerking en dient ter illustratie van de stedenbouwkundige opzet. De uiteindelijke architectonische uitwerking wijkt hiervan af.

4. Landschap

3.4. Stedenbouwkundige onderligger

Groene zoom

De buitenruimte van de nieuwe woningen en de school maakt onderdeel uit van de groene zoom die Mariënstein omrandt. Daarom worden zoveel mogelijk bestaande bomen behouden en wordt het maaiveld zo groen mogelijk ingericht. Verharding wordt alleen toegepast waar dit echt noodzakelijk is. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbetontegels, zodat ook hier het groene karakter behouden blijft.

Het groene en natuurlijke karakter van de buitenruimte wordt versterkt door de organische lijnen van het ontwerp. Paden slingeren langs het water, door het groen en tussen de bebouwing. Het gebruik van kleiklinkers geeft de nieuwe ontwikkeling een eigen identiteit ten opzichte van de rest van Mariënstein en sluit tegelijkertijd aan bij het natuurlijke karakter van de omgeving.

Het oppervlaktewater wordt uitgebreid om de toename van verharding te compenseren. Daarnaast spelen de wadi's een belangrijke rol bij het opvangen en vasthouden van regenwater. De wadi's worden op een natuurlijke manier ingepast en dragen daarmee bij aan zowel een klimaatadaptieve inrichting als het groene en landschappelijke karakter van deze inbreiding binnen Mariënstein.



Bestrating

De ambitie ‘Groen, tenzij’ zorgt ervoor dat de hoeveelheid bestrating binnen het plangebied zoveel mogelijk wordt beperkt. Verharding wordt alleen toegepast waar dit functioneel noodzakelijk is en wordt waar mogelijk uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

Alle parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbetontegels met een strakke belijning. De 1,5 meter brede wandelpaden, die geen onderdeel zijn van de hoofdroutes, worden aangelegd in halfverharding.

De intensiever gebruikte routes worden uitgevoerd in elementverharding. De hoofdroutes door het groen, bedoeld voor school- en woonverkeer, worden bestraat met dikformaat kleiklinkers in een warme bruin-beige tint. Deze routes markeren het hart van dit nieuwe deel van Mariënstein.

Het parkeerhof wordt bestraat met grijze betonklinkers en sluit daarmee aan bij de reeds bestaande parkeerhoven in de omgeving.



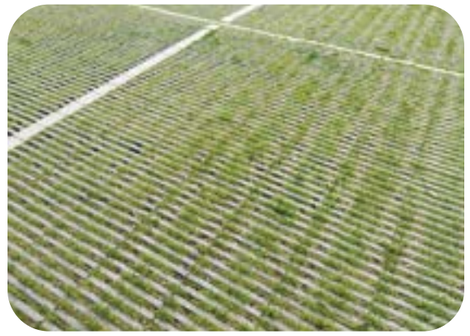
Parkeerhof betonklinkers



Parkeerhof betonklinkers



1,5m. breede parkpaden in padvast



Parkeerplaatsen met strakke grastegel



Hoofdroutes en schoolplein in kleiklinkers



Spelen

Ten zuiden van het plangebied ligt een bestaande speelplek met een speeltoestel. Deze speelplek blijft behouden. Door de toevoeging van woningen neemt de behoefte aan speelruimte toe. Langs de wadi's worden daarom nieuwe speelplekken aangelegd. Natuurlijk spelen met water en groen vormt de leidraad voor deze speelwadi's. Zo worden kinderen uitgedaagd om de natuur te ontdekken en wordt avontuurlijk spelen gestimuleerd.

Ook het nieuwe schoolplein biedt verschillende speelmogelijkheden. Naast een speelwadi, met maximaal 5 cm water, blijven het bestaande voetbalveld en een speelheuvel onderdeel van het plein. De speelheuvel biedt niet alleen aanleiding tot spelen, maar zorgt ook voor enige beschutting richting de bestaande woningen.

Aan het water wordt een steiger aangelegd waar kinderen, al dan niet onder begeleiding van hun ouders, kunnen vissen en het water kunnen beleven. Door het zicht op deze plek vanaf de Ewisweg ontstaat een sociaal veilige speel- en verblijfsplek.





Steiger



Speelwadi's als verbinging door Duifzone

3.5. Groen

Oppervlakte groen en water

Verharding wordt alleen toegepast waar dit echt noodzakelijk is. Veel groene ruimte blijft behouden. De nieuwe aanplant van beplanting is gelaagd met extensieve beheer van heesters, bomen en weide. Het gebied krijgt hierdoor zowel een hogere ecologische waarde als een grotere belevingswaarde dan in de huidige situatie. Door bewust te kiezen voor voornamelijk inheemse beplanting ontstaan er schuil-, voedsel- en nestplaatsen voor vogels, insecten en kleine zoogdieren, zoals egels.

De Natuurherstelverordening stelt dat als er groen verdwijnt in stedelijke gebied het belangrijk wordt om:

- netto groenbalans inzichtelijk te maken
- boomkroonanalyse op te stellen
- biodiversiteitswinst elders aan te tonen
- klimaatadaptatie mee te ontwerpen
- ecologische kwaliteitsverbetering te kwantificeren
- grotere bomen terugplaatsen
- groen verticaliseren
- wadi's en infiltratie toevoegen
- ecologische verbindingen versterken

De volgende punten zijn in deze onderlegger opgenomen:

- 14 meer bomen dan huidige situatie
- Inheemse bomen met hoge biodiversiteit
- Wadi's voor afwangen regenwater
- Grasbeton parkeerplaatsen
- Koele parkruimte voor bewoners
- Beleefbaar water
- Boomgroon analyse
- nieuwe gelaagde beplanting



Dood hout laten liggen



Gelaagdheid/ variatie in beplanting



Natuurlijke grasweides



Voedingsbosjes



Groen 8883 m²

8883/73= **121 m²** groen per huishouden

(46 m² meer dan de het richtgetal van 75 m2 openbaar groen uit de groennorm)

Water: 1342 m²

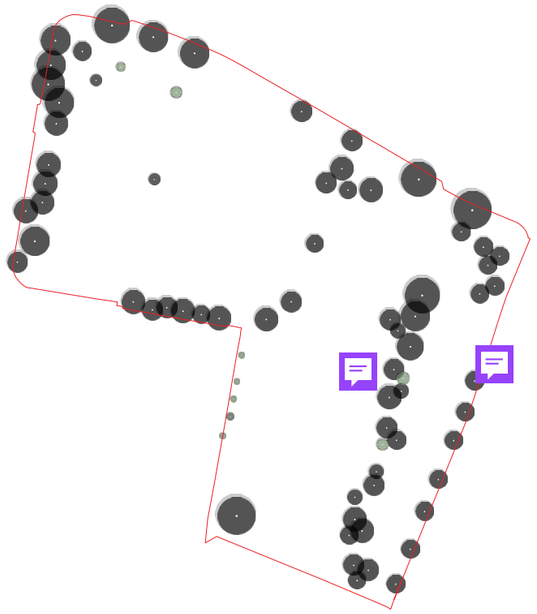
Te ver-/ of herplanten bomen

Voor de realisatie van de ontwikkeling is het noodzakelijk om een aantal bomen te verwijderen. Op deze pagina is een impressie opgenomen, waarbij indicatief wordt uitgegaan van 26 te kappen bomen. Het daadwerkelijke aantal wordt pas definitief vastgesteld bij de verdere uitwerking van de uitvoeringstekeningen.

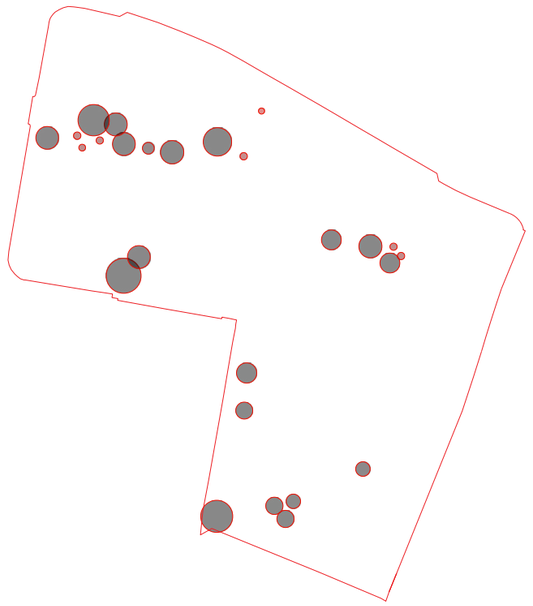
In de verdere planfasen blijft het behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen het uitgangspunt. Indien blijkt dat bomen die in deze fase als te kappen zijn aangegeven, alsnog behouden kunnen blijven, heeft dit nadrukkelijk de voorkeur.

Voor de te kappen bomen geldt een herplant- of verplantplicht. Iedere gekapte boom wordt gecompenseerd door de aanplant van een nieuwe boom van een vergelijkbare soort. Daarnaast worden meer bomen aangeplant dan er worden gekapt. De huidige boombalans komt daarmee uit op +14 bomen.

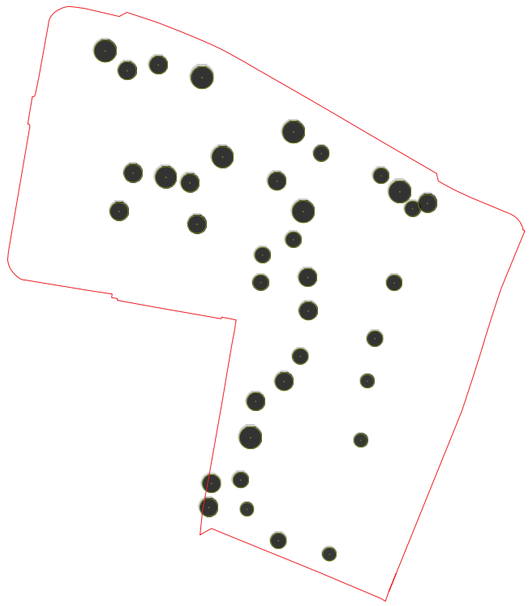
Herplant vindt in eerste instantie plaats binnen het projectgebied. Indien dit ruimtelijk niet mogelijk blijkt, wordt gezocht naar geschikte alternatieve locaties binnen de wijk.



76 Bestaande bomen die behouden worden



26 Bestaande bomen die gekapt worden



40 Nieuwe bomen die worden aangeplant

Inheemse soorten op een strandvlakte:

33 bomen terug te planten. Bij voorkeur zelfde orde grootte. (Mogelijk elders in de wijk.)



Zwarte els (Alnus glutinosa)



Ruwe berk (Betula pendula)



Zachte berk (Betula pubescens)



Zomereik (Quercus robur)



Schietwilg (Salix alba)



Iep (Ulmus minor)

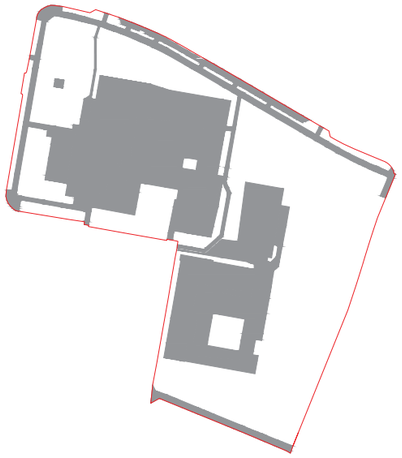
Watercompensatie

Door de toename van bebouwing en verharding is het noodzakelijk om regenwater binnen het plangebied zo veel mogelijk vast te houden en de toename van verharding te compenseren. Regenwater wordt onder andere vastgehouden door gebouwgebonden voorzieningen, zoals groene daken of waterbergende kratten bij de school. In de buitenruimte worden wadi's aangelegd die het regenwater tijdelijk vasthouden en vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewater.

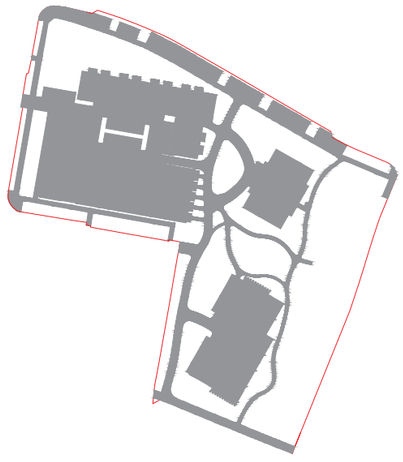
Het verharde oppervlak neemt toe met 1.179 m², bestaande uit bebouwing en bestrating. Conform de regels van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) staat het vasthouden van water binnen het gebied voorop. Voor het deel van de toename aan verhard oppervlak waarvan het regenwater niet binnen het plangebied kan worden vastgehouden, wordt uitgegaan van 10% compensatie in de vorm van nieuw oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied. Dit betekent dat maximaal 117,9 m² extra oppervlaktewater benodigd is.

In de klankbordgroep is gewezen op de bestaande waterproblematiek in het gebied. Daarom is er bewust voor gekozen om in de buitenruimte sowieso ruimte te reserveren voor minimaal 117,9 m² extra oppervlaktewater, ondanks de aanleg van wadi's die eveneens bijdragen aan het vasthouden van regenwater. Door de waterpartij langs de Ewisweg te verbreden, wordt uiteindelijk circa 192 m² extra oppervlaktewater gerealiseerd.

Hiermee wordt niet alleen ruimschoots voldaan aan de watercompensatie-eis, maar wordt ook actief bijgedragen aan een klimaatadaptieve en robuuste inrichting van De Duif.



Verharding oud: 8.361 m²



Verharding nieuw: 9.533 m²

Minimale watercompensatie:

- Toename verharding:

  9.533 - 8.361 = **1.172 m²**

- HHNK-regel: 10% van het nieuw aangebrachte verharde oppervlak graven als extra/open water binnen hetzelfde peilgebied

- Benodigd extra wateroppervlak:

  10% × 1.172 = **117 m²**



Nieuw open water: +- 192 m²

Plasdras/ wadi +- 193 m³

* Disclaimer: Over de watercompensatie zijn nog geen gesprekken gevoerd met het Hoogheemraadschap. De gehanteerde compensatieregel geldt als leidraad; de uiteindelijke invulling is locatieafhankelijk. Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte om extra watercompensatie te realiseren, maar hierover is verdere afstemming met het Hoogheemraadschap noodzakelijk.



Plasdras/ natuurvriendelijke oever

Schoolplein

Het schoolplein beslaat een groot deel van de openbare ruimte en ligt rondom de gehele school. Het grootste deel van het plein ligt aan de noord- en westzijde. Hier bevinden zich de hoofdentree, de speelheuvel, de wadi en het voetbalveld. Het voetbalveld van het bestaande schoolplein komt terug in het nieuwe ontwerp.

Het schoolplein wordt zo groen mogelijk ingericht. Alleen waar noodzakelijk wordt verharding aangebracht.

Het in totaal 2.104 m² grote, bespeelbare schoolplein wordt buiten schooltijden opengesteld voor kinderen uit de buurt. Zo wordt de groene ruimte optimaal benut.



Groen speelplein



Stammenwand



School en landschap zijn één



Stammenwand en takkenril combinatie



Calamiteiten

De opstelplaatsen voor de brandweer en ambulancediensten liggen max. 10 m van portieken, zorg- en educatiefuncties en max. 40 m van de voordeuren van grondgebonden woningen.

Er zijn verschillende routes mogelijk die aansluiten op de bestaande stratenstructuur, waardoor er geen doodlopende routes zijn.



Bezorging en diensten

Post-, boodschappen-, witgoed- en verhuisverkeer is niet gewenst in de parkzone. Doormiddel van instekers en een loop , aansluitend op een logische looproute worden adressen ontsloten aan verschillende diensten. Hierdoor blijft de kern van de parkzone autovrij, groen en geschikt voor recreatief gebruik.

Met bollards kunnen bepaalde paden autovrij gehouden worden.



Houten bollards tegen inrijden

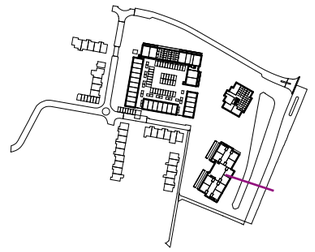


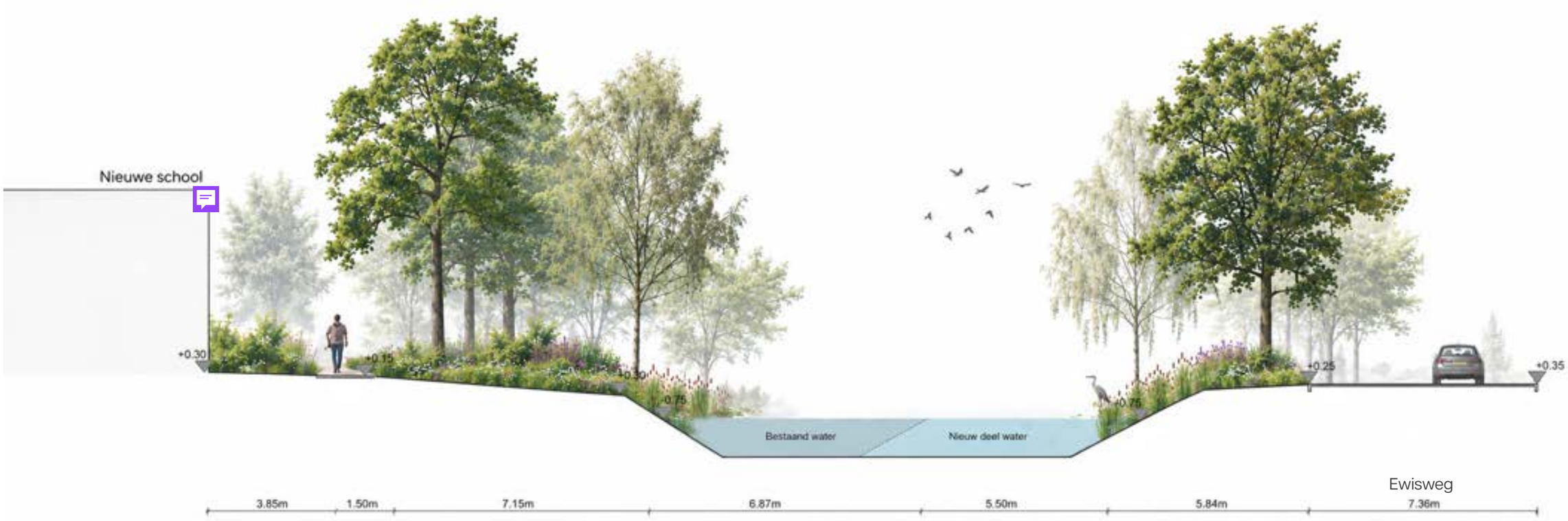
Afval

Er zijn drie kanslocaties voor afvalinzameling. Aan de pastoor van muijenweg zijn twee plaatsen met ondergrondse containers. Aan de Ewisweg ligt een aanbiedplaats voor afval van de nieuwe school.



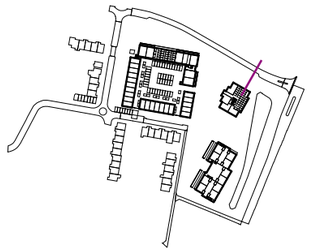
Doorsnede A

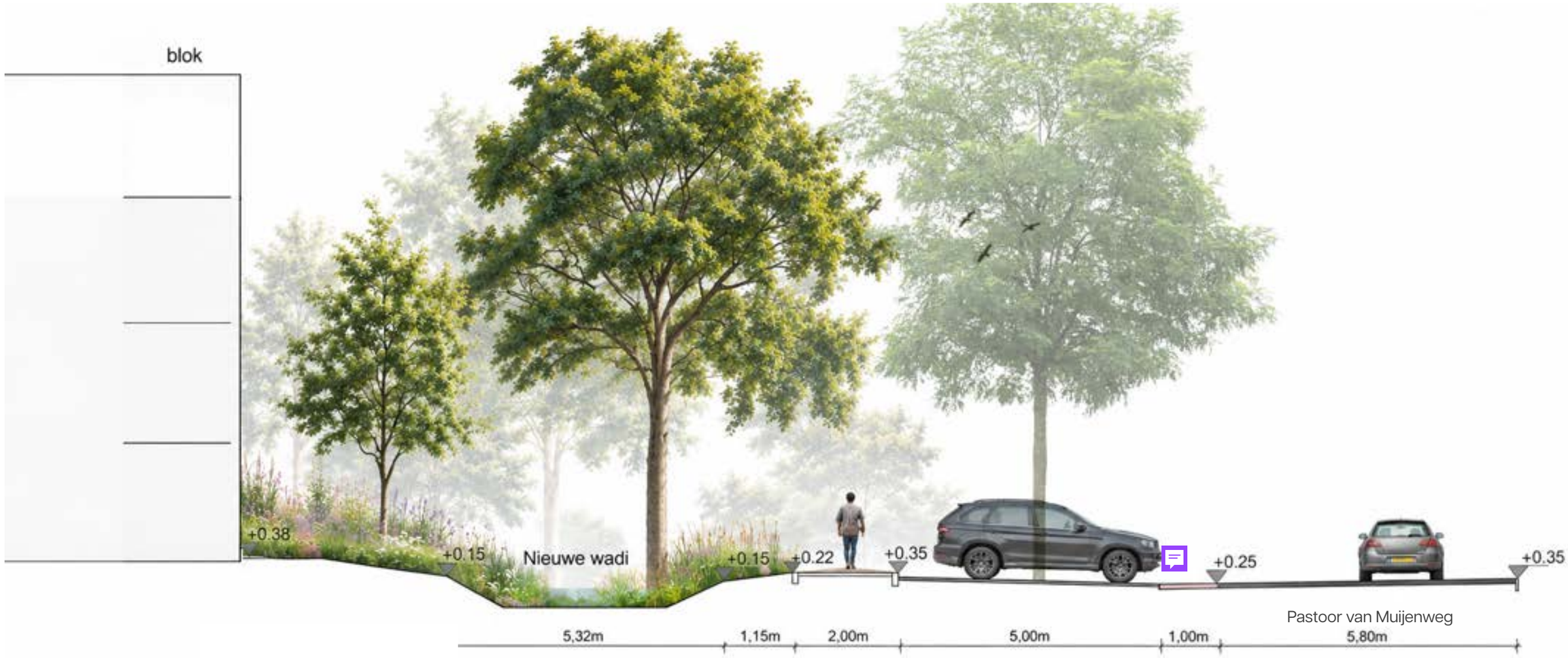



Nieuwe school
+0.30
+0.15
+0.30
+0.75
Bestaand water
Nieuw deel water
+0.75
+0.25
+0.35
Ewisweg
3.85m
1.50m
7.15m
6.87m
5.50m
5.84m
7.36m

Doorsnede B

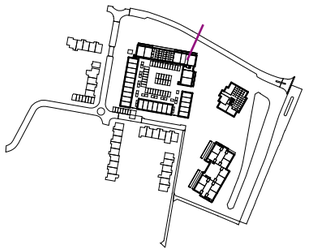
Appartementenblok - Pastoor van Muijenweg





Doorsnede C

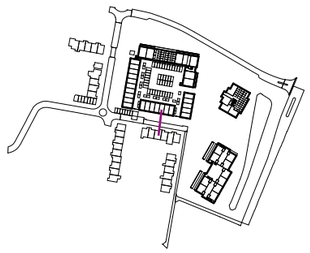
Appartementen woonblok - Pastoor van Muijenweg





Doorsnede D

Rijwoningen Mariënstein - Rijwoningen woonblok





Aanpassing wegprofiel Mariënstein

Om de doorstroming van de Mariënstein te waarborge, wordt de rijbaan verbreed naar 4,85 meter. Deze breedte is nodig voor het verkeer horend bij het aantal verkeersbewegingen van de bestaande, en nieuwe functies van de Duif.

De breedte van de rijloper wordt berijkt door het versmallen van het trottoir naar 2,00m. Hierdoor kunnen de grote bomen langs deze straat worden gespaard.



4.1. Impressie Kijkend naar De Duif vanaf het Mariënstein



Noot: Deze impressie betreft een indicatieve uitwerking en dient ter illustratie van de stedenbouwkundige opzet. De uiteindelijke architectonische uitwerking wijkt hiervan af.

5. Beeldkwaliteit

5.1. Ontwerpprincipes

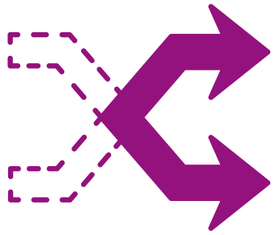
De directe omgeving van de ontwikkeling wordt grotendeels gekenmerkt door grondgebonden eengezinswoningen, uitgevoerd in lichtbruine, bruine of gele baksteen. De bebouwing heeft overwegend een kap, veelal voorzien van donkergekleurde dakpannen. Deze bestaande karakteristiek vormt een belangrijk vertrekpunt voor de beeldkwaliteit van de nieuwe ontwikkeling.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt gezocht naar een zorgvuldige balans tussen aansluiting op de bestaande omgeving en het creëren van een eigen, frisse en herkenbare identiteit. De nieuwe bebouwing neemt herkenbare kenmerken uit de omgeving als vertrekpunt, zonder deze letterlijk te kopiëren. Zo ontstaat een eigentijdse vertaling die zowel vertrouwd als onderscheidend aanvoelt.

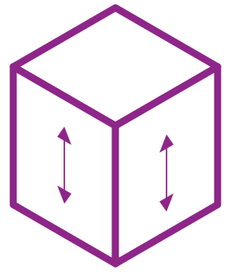
In dit hoofdstuk wordt de visie op de beeldkwaliteit uiteengezet aan de hand van vijf thema's: kleur- en materiaalgebruik, de overgang tussen openbaar en privé, overhoeks ontwerpen, de vormgeving van entrees en verticale geleding.



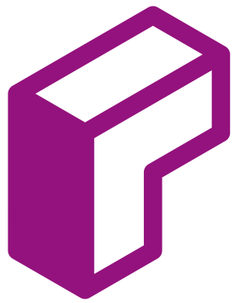
1. Kleur & Materiaal Gebruik



2. Overgang Openbaar / Privé



3. Verticale geleding



4. Overhoeks Ontwerpen



5. Entrees

Bestaande situatie



Mariënstein



Ewisweg



Pastoor van Muijenweg



Termijen

5.2. Kleur- & Materiaalgebruik



Basismateriaal

Om aan te sluiten bij de bestaande omgeving is baksteen gekozen als basismateriaal voor de ontwikkeling. In de directe omgeving komen voornamelijk lichtbruine en gele bakstenen voor. Voor het plan wordt daarom uitgegaan van één consistente gele baksteentint, die zorgt voor rust, samenhang en herkenbaarheid binnen het geheel. Voor de hellende daken wordt aangesloten op de omgeving met antraciet- of zwartkleurige dakpannen.

Het basismateriaal wordt rondom de gebouwen consequent doorgezet, zodat de bebouwing als één samenhangend en alzijdig geheel wordt ervaren. Verschillen tussen bouwdelen worden bij voorkeur gezocht in geleding, detaillering en plastiek, zonder dat dit leidt tot onnodige fragmentatie van de gevel. Met name bij grotere bouwblokken en het accentgebouw is rust en regelmaat in de gevelcompositie het uitgangspunt. Doorgaande gevels en een consistente materialisering versterken daarbij het alzijdige karakter van de gebouwen.





Referenties







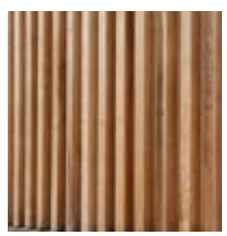

Accenten

Voor de accenten is er juist gekozen om hier iets af te wijken van de nabije omgeving, en het nieuwe gebied een eigen identiteit te geven. Hier is ervoor gekozen om juist een nieuwe frisse kleur te kiezen die consistent door de gehele ontwikkeling wordt gebruikt als accentkleur. Dit beeldkwaliteitsplan legt deze kleur nog niet vast, maar geeft hieronder een aantal voorbeelden ter inspiratie. Voor de materialen worden hoogwaardige en duurzame materialen voorgesteld zoals metaal, keramiek of hout. Het is de architecten vrij om hiervoor een eigen keuze te maken op welke manier deze accentkleur terug kan komen.

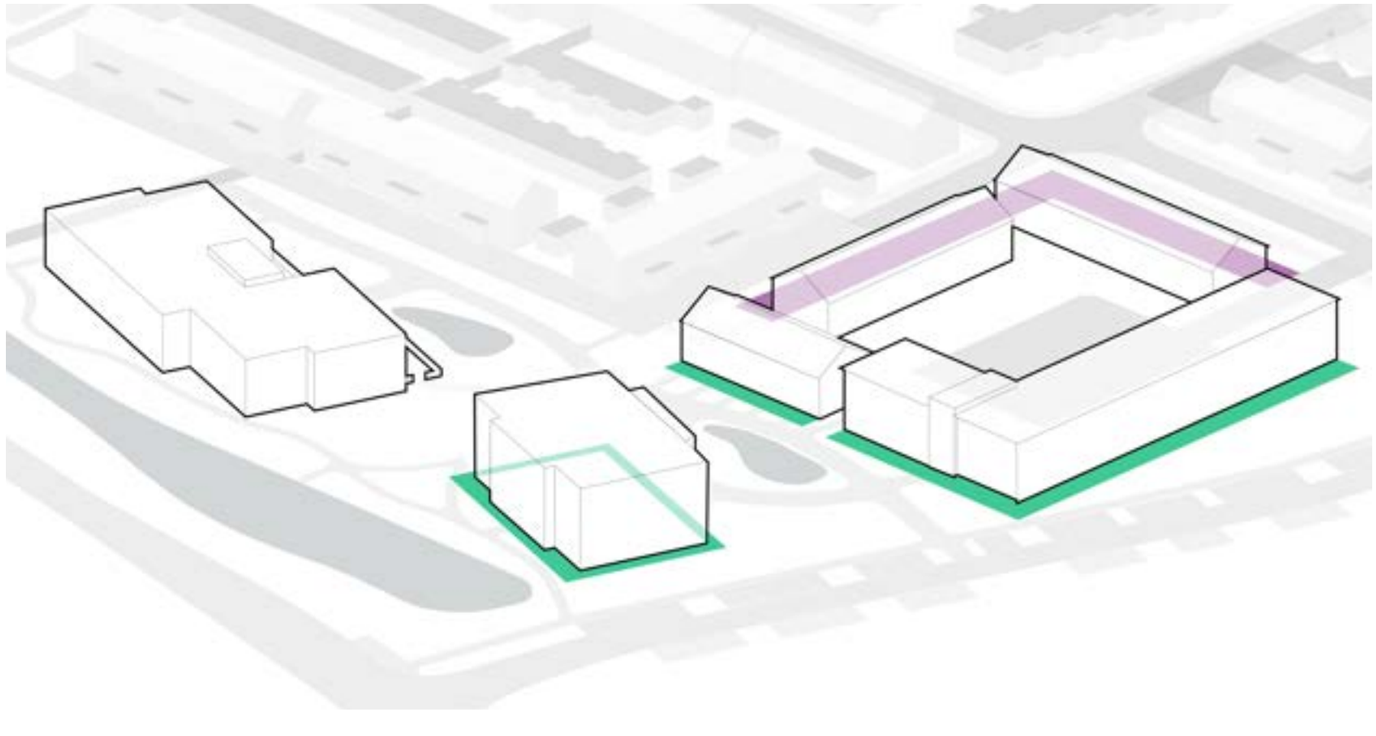






5.3. Overgang Openbaar / Privé



Twee soorten

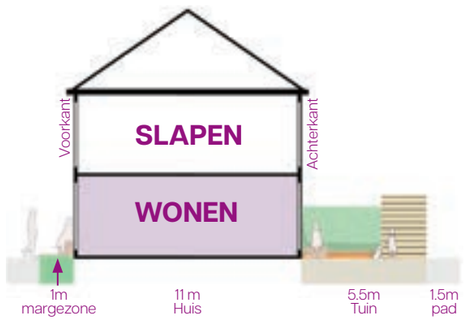
Een goede overgang tussen openbaar en privé draagt bij aan een prettig woon- en leefklimaat, zowel in de woning als in de openbare ruimte. Daarbij wordt gezocht naar een zorgvuldige balans tussen voldoende privacy voor bewoners en een open relatie met de straat. Vanuit de woningen blijft waar mogelijk zicht op de openbare ruimte bestaan, zodat sociale controle en ‘ogen op de straat’ worden gestimuleerd en de levendigheid en sociale veiligheid van de buurt worden versterkt.

De overgang wordt niet alleen functioneel, maar ook als integraal onderdeel van het straatbeeld ontworpen. Door per overgangstype een samenhangende familie toe te passen ontstaat rust en uniformiteit in het straatbeeld en wordt voorkomen dat een versnipperd beeld ontstaat door individueel geplaatste schuttingen en erfafscheidingen.

Voor de overgang tussen openbaar en privé bij de grondgebonden woningen wordt onderscheid gemaakt tussen twee typen: een dorpse overgang voor de woningen die zijn georiënteerd op de bestaande bebouwing aan de Mariënstein en een landschappelijke overgang voor de overige woningen. Per type overgang zijn verschillende principes en voorbeelden opgenomen die laten zien hoe deze zone kan worden vormgegeven.

Dorpse overgang

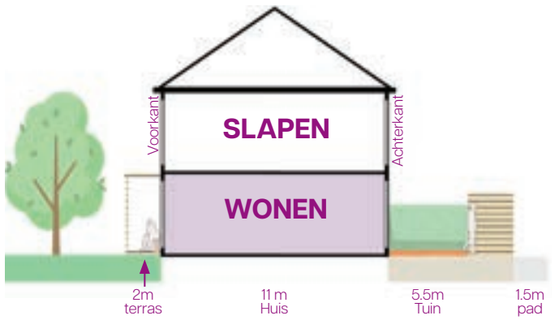
Voor de grondgebonden woningen met een dorpse overgang komt een margezone van ca. 1 meter breed langs de voorkant van de woningen. In deze zone kunnen de bewoners zelf een bankje neerzetten, of dit bankje zou ook geïntegreerd kunnen worden in de architectuur. Aan de achterzijde zullen de erfafscheidingen tussen privé achtertuinen zullen van hagen worden gemaakt van ca. 1,8 meter wat zorgt voor een zachte en natuurlijke begrenzing.





Landschappelijke overgang

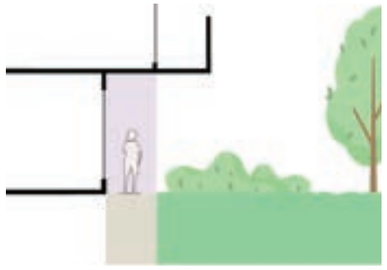
Bij de grondgebonden woningen met een landschappelijke overgang wordt de zone tussen woning en openbare ruimte geleidelijk opgebouwd. Direct aan de woning ligt een terras, gevolgd door een groene zone met beplanting en vervolgens het openbare voetpad. Deze opbouw zorgt voor een zachte overgang van privé naar openbaar, biedt privacy en houdt tegelijkertijd de relatie met de straat in stand. Aan de achterzijde zullen de erfafscheidingen tussen privé achtertuinen zullen van hagen worden gemaakt van ca. 1,8 meter wat zorgt voor een zachte en natuurlijke begrenzing.



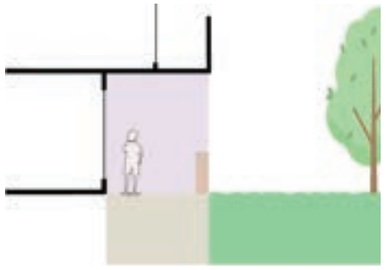


Appartementen - begane grond

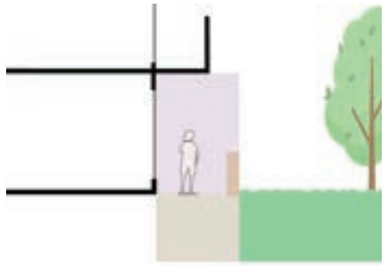
Bij de appartementen op de begane grond wordt de overgang tussen woning en openbare ruimte zorgvuldig vormgegeven. Hiervoor zijn drie mogelijke principes denkbaar: een inpandig terras dat wordt omzoomd door groen struweel, een halfinpandig terras met een gemetselde muur, of een volledig buitenliggend terras met een lage gemetselde erfafscheiding. Deze muren zijn maximaal 50 centimeter hoog, zodat voldoende daglicht de woningen kan binnentreden en de visuele relatie tussen binnen en buiten behouden blijft. De woonruimtes worden zoveel mogelijk op de openbare ruimte georiënteerd, zodat een actieve en levendige relatie met de straat ontstaat. Waar woonruimtes direct aan de openbare ruimte grenzen, wordt een borstwering van minimaal 45 centimeter toegepast om voldoende privacy voor bewoners te waarborgen. Daarnaast is het van belang dat er tenminste 2 meter beplanting zit tussen de gevel van de woningen en/of de buitenruimtes, t.b.v. privacy.



Inpandig terras, met groenbuffer



Half-inpandig terras, met muur



Terras, met muur





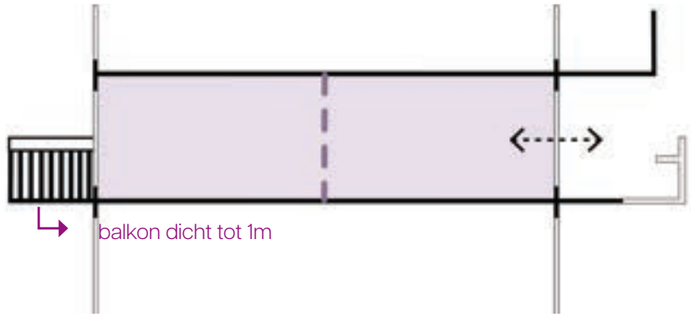






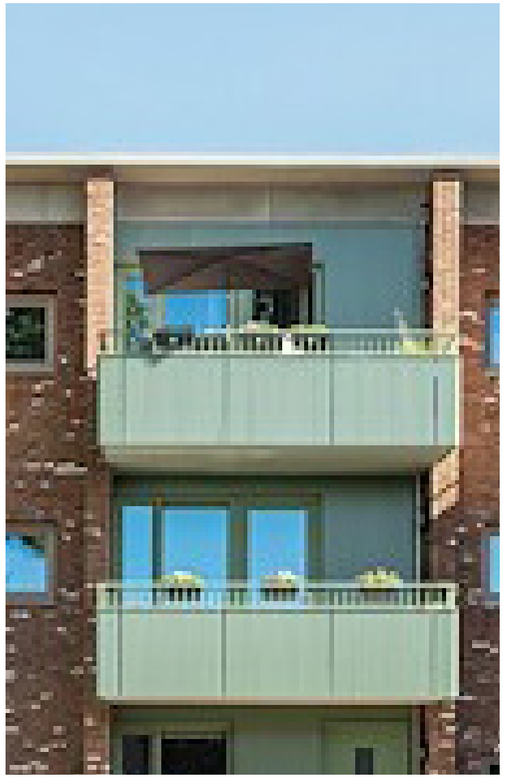
Appartementen - overige verdiepingen

Bij de appartementen wordt de leefgalerij bij voorkeur op het zuiden georiënteerd, zodat een goede bezonning en hoge gebruikskwaliteit ontstaan. De galerij functioneert daarbij niet alleen als ontsluitingsruimte, maar ook als informele verblijfs- en ontmoetingsplek voor bewoners. Bij de balkons wordt de eerste meter bij voorkeur uitgevoerd in een gesloten of beperkt doorzichtig materiaal. Dit vergroot de privacy en voorkomt dat bewoners zich bekeken voelen, waardoor de behoefte om balkons later zelf af te schermen zoveel mogelijk wordt beperkt.









Landschappelijke overgang school

Rondom het schoolplein wordt een groene rand met beplanting toegepast. Deze draagt bij aan een zachte landschappelijke inpassing en helpt tegelijkertijd om visuele prikkels vanuit de omgeving te beperken, waardoor een rustige en overzichtelijke speel- en leeromgeving ontstaat. De erfafscheiding wordt vormgegeven als een laag en subtiel hekwerk dat de toegankelijkheid voor voetgangers behoudt, maar ongewenst gebruik door scooters en fatbikes zoveel mogelijk ontmoedigt.







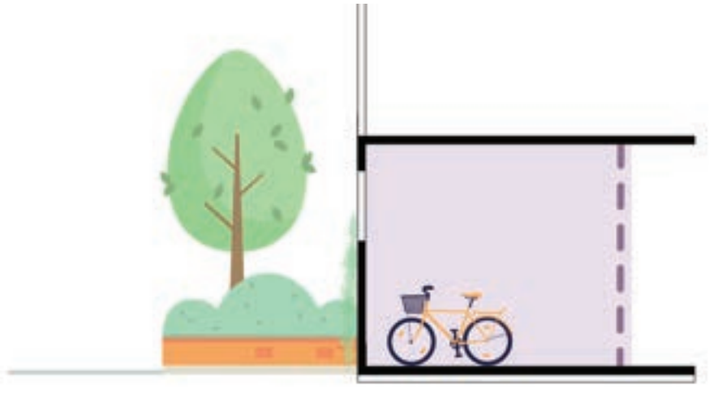






Bergingen

De bergingen worden mee-ontworpen als onderdeel van de erfafscheiding en uitgevoerd in hetzelfde metselwerk als de lage muurtjes, zodat een samenhangend en rustig straatbeeld ontstaat. De overgang wordt waar mogelijk doorlopend vormgegeven en gecombineerd met geïntegreerde plantvakken. Hierdoor ontstaat een groene en zachte inpassing en worden bergingen en erfafscheidingen onderdeel van één samenhangend geheel.



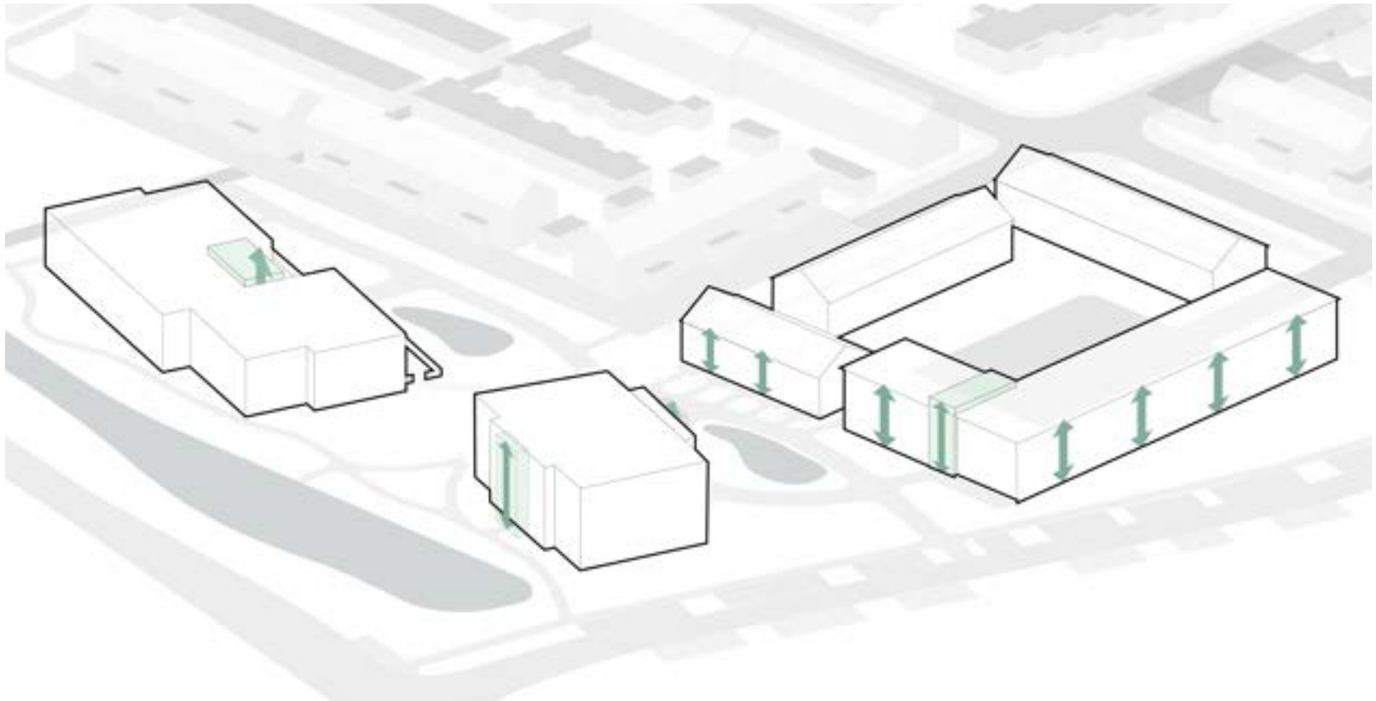








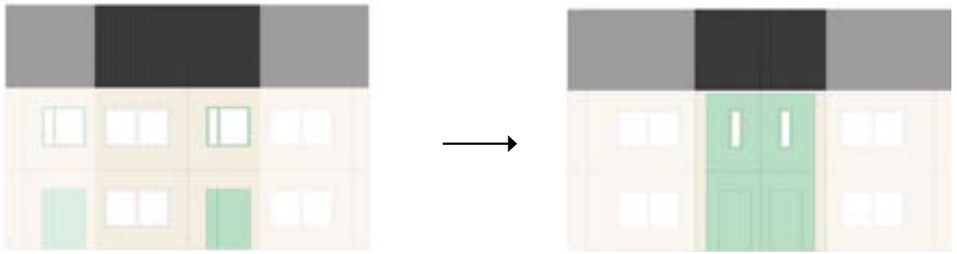
5.4. Verticale geleding



Het principe van verticale geleding is gericht op het leesbaar maken van de schaal en opbouw van het gebouw. De geleding vormt daarbij een subtiel accent binnen de gevelcompositie en is nadrukkelijk niet bedoeld om het gebouw op te delen in afzonderlijke volumes of gevelonderdelen.

De basis kan worden gevormd door een regelmatig ritme, bijvoorbeeld door twee beuken samen te voegen en gespiegeld te herhalen. Entrees, balkons en gevelopeningen kunnen deze verticale opbouw ondersteunen en waar passend accentueren. De geleding blijft daarbij ondergeschikt aan de samenhang van het gebouw als geheel.

Materialisering, detaillering en doorgaande gevelprincipes zorgen ervoor dat de bebouwing alzijdig blijft aanvoelen. Zo draagt verticale geleding bij aan schaal, ritme en menselijke maat, zonder dat dit leidt tot onnodige fragmentatie of verlies van de samenhang tussen de verschillende gevelzijden.



niet gekopieerd ... ... maar gespiegeld

Referenties

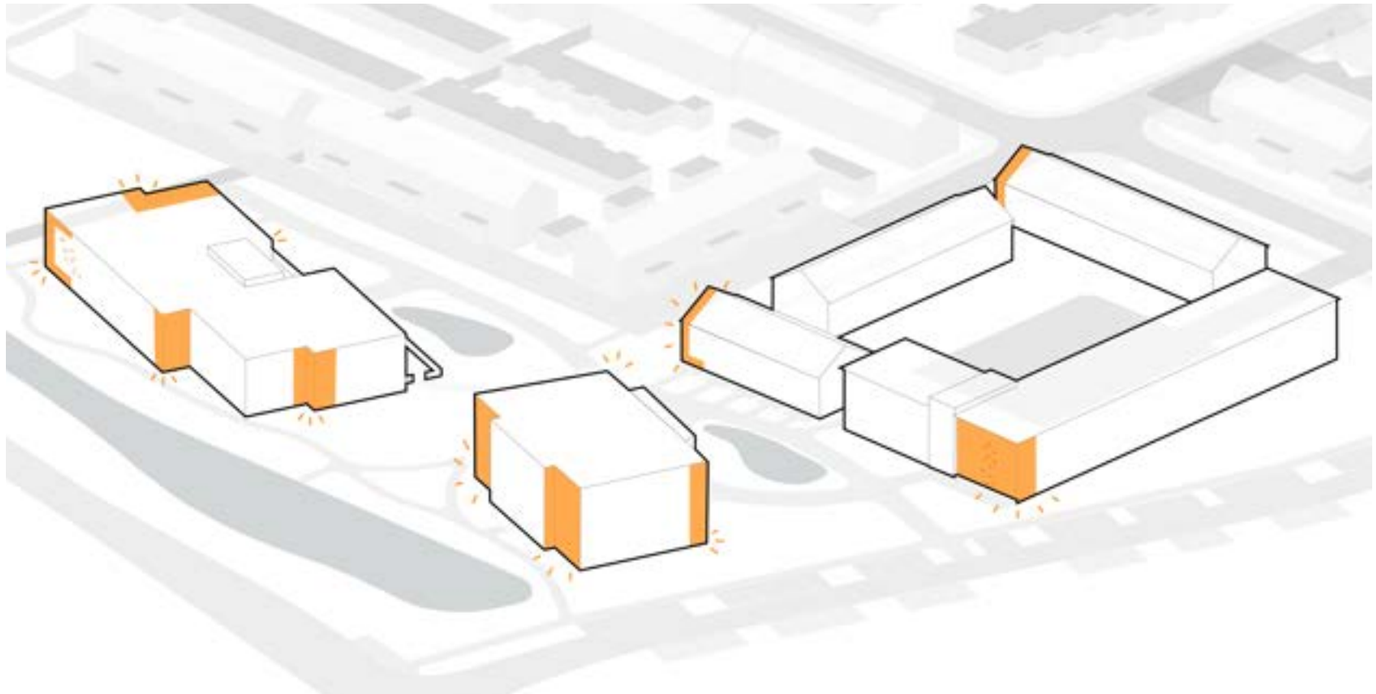


Verticale geleding door kleur/materiaalgebruik.



Verticale geleding door een middenaccent.

5.5. Overhoeks ontwerpen



Het principe van overhoeks ontwerpen is gericht op het creëren van levendige, herkenbare en uitnodigend chitectonisch worden geactiveerd.

Waar mogelijk worden ramen, balkons, loggia's of andere buitenruimtes over de hoek doorgezet, zodat beide gevelzijden onderdeel worden van het dagelijks gebruik van het gebouw. Ook entrees worden, waar dit logisch en ruimtelijk passend is, op of nabij de hoek gepositioneerd. Daarmee krijgen hoeken extra betekenis als herkenbaar adres en oriëntatiepunt.

Hoeken kunnen daarnaast aanleiding geven tot een afwijkende geleding of verbijzondering in de architectuur. Dit kan bijvoorbeeld door een andere maatvoering, ritmiek, materialisering, setback of accent in de bouwmassa. Zo ontstaat ruimte om belangrijke hoeken nadrukkelijker te markeren zonder dat de samenhang van het gebouw verloren gaat.

Door gebouwen overhoeks te ontwerpen ontstaat een continue relatie tussen gebouw en openbare ruimte. Dit versterkt de oriëntatie en herkenbaarheid, vergroot de sociale veiligheid en zorgt ervoor dat ook kopgevels en hoeken actief bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het geheel.

Referenties



Kunst op blinde gevel, performance factory Enschede

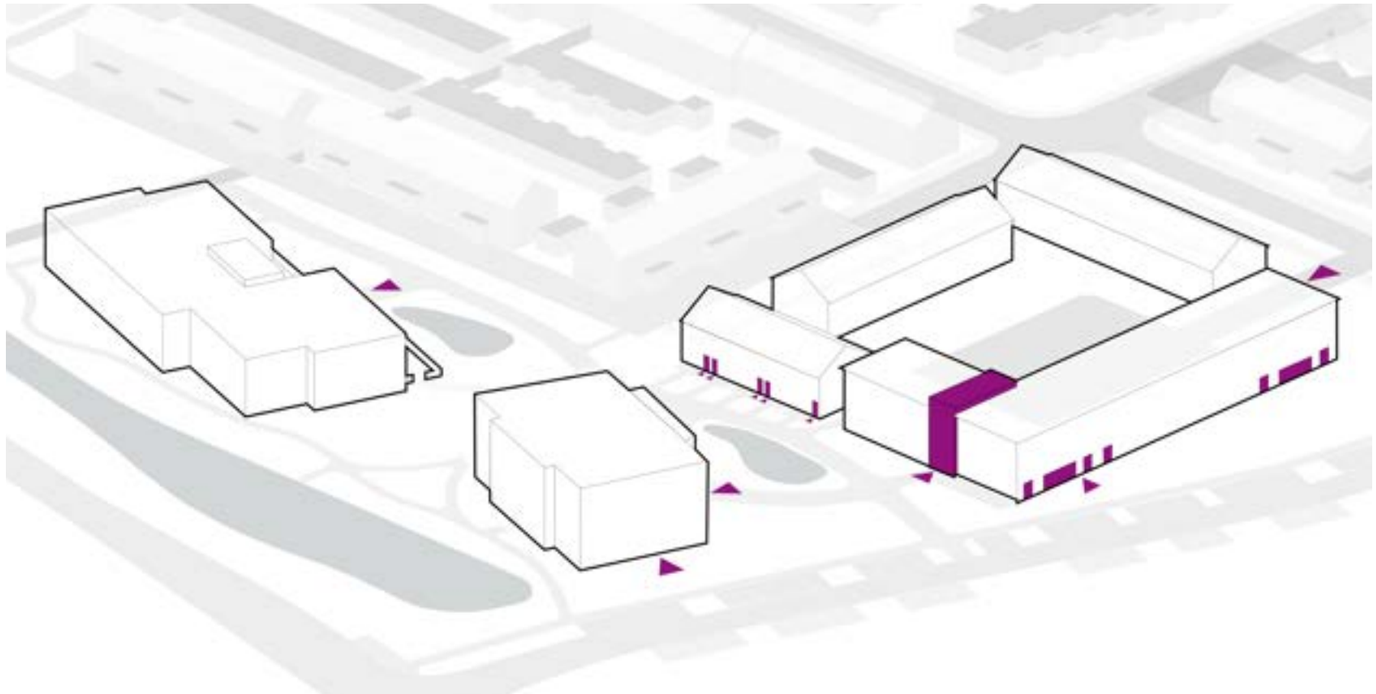


Kunst op de gevel, in de vorm van een gedicht.



Geen blinde gevel aan de kopse kant van een woning.

5.6. Entrees



Herkenbare entrees

Entrees worden herkenbaar en representatief vormgegeven en onderscheiden zich duidelijk van de overige gevel. Daarmee vormen zij een herkenbaar adres en een vanzelfsprekend oriëntatiepunt binnen het gebouw.

Bij de grondgebonden woningen kunnen de voordeuren onderdeel worden van het spel van de eerder benoemde accentkleuren, of worden opgenomen in een verbijzonderde pui. Zo krijgt iedere woning een herkenbare entree en wordt tegelijkertijd bijgedragen aan de levendigheid en variatie van het straatbeeld.

Bij de appartementen wordt de centrale entree zoveel mogelijk transparant vormgegeven. Door voldoende zicht tussen binnen en buiten ontstaat geen donkere of anonieme toegang, maar een lichte en uitnodigende entreezone. Dit vergroot de herkenbaarheid van de toegang, versterkt de relatie met de openbare ruimte en draagt bij aan de sociale veiligheid en een prettig gevoel bij thuiskomst.

Waar passend kan de entree worden benadrukt met een luifel, verdiept gevelvlak of ander architectonisch kader. Verlichting wordt integraal mee-ontworpen en draagt bij aan een goede herkenbaarheid en sociale veiligheid in de avonduren. Ook huisnummers, brievenbussen en eventuele gebouwnaamgeving worden als onderdeel van het totaalontwerp vormgegeven, zodat een rustig en samenhangend entreebeeld ontstaat.

Referenties



Entree met een afwijkende kleur.



Entree met een accentkleur.



Entree met een luifel.



Transparante entree.

5.7. Impressie: Kijkend vanaf het Mariënstein naar het oosten



Noot: Deze impressie betreft een indicatieve uitwerking en dient ter illustratie van de stedenbouwkundige opzet. De uiteindelijke architectonische uitwerking wijkt hiervan af.

In opdracht van:

GEMEENTE HEILOO

In samenwerking met:

kennemer wonen

KINDCENTRUM de duif
ONDERWIJS | OPVANG | ZORG

Uitgevoerd door:

StudioVinke

De Ruyterkade 107
1011 AB Amsterdam
T: 020 - 53 53 070
E: info@studiovinke.nl
www.studiovinke.nl

LOOSVANVLIET

Kinderhuissingel 4U
2013 AS Haarlem
T: 023 - 531 0007
E: atelier@loosvanvliet.nl
www.loosvanvliet.nl

Bijlage 1: Parkeerbalans

Parkeerbehoefte

Woningen: 82 pp

PARKEERVRAAGBEREKENING DE DUIF					
	functie cf beleid	**hoeveelheid**	**eenheid**	**parkeernorm**	**parkeerbehoefte**
wonen	huur, huis, vrije sector (rijwoningen)	20	per woning	1,35	27,00
	huur, appartement, sociale huur <75 m²	52	per woning	0,85	44,20
	bezoekers	**72**	per woning	0,15	10,80
totaal					**82,00**

Personeel school + kinderdagverblijf: 17pp

	functie cf beleid	**omvang (m2 bvo)**	**leslokalen**	**parkeernorm**	**eenheid**	**parkeerbehoefte**	**leerlingen**
school	basisschool G1-3 - per leeslokaal	867	6	0,80	per leslokaal	4,80	150
	basisschool G4-8 - per leeslokaal	867	6	0,80	per leslokaal	4,80	150
	kinderdagverblijf (crèche) - per 100 m2	500		1,40	per 100 m² bvo	7,00	100
totaal		**2234**	12			**16,60**	400,00

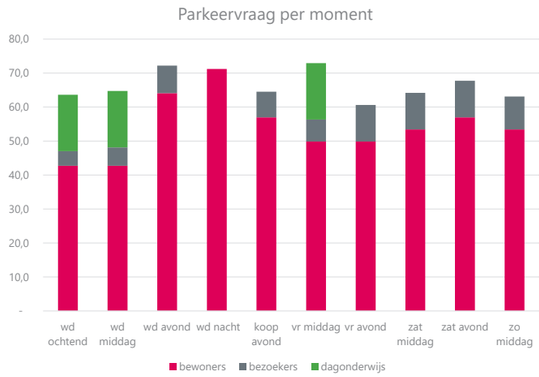
Balans

Behoefte

- Bewoners 71,2
- Bezoekers 10,8
- Personeel onderwijs (incl kdv) 16,6

Maximaal: vrijdagmiddag 73 parkeerplekken

Oud programma: 77 parkeerplekken



Halen en brengen

- Huidige situatie op basis van telling: gemiddeld 22 parkerende auto's
- Aantal parkeerplekken voor halen en brengen nodig op basis van CROW formule:
  - Huidig: 22
  - Plan: 28
- Realiseren van groei: 6 extra plekken
- Huidige situatie heeft 16 plekken -> 22 plekken

Balans

- Aantal benodigde parkeerplekken: 72 vaste parkeerplekken en 22 plekken voor halen en brengen. Totaal: **94pp**
- Bij het aanbieden van twee deelauto's is de parkeervraag 6 parkeerplekken minder. Totaal: **88P**
- Bij het combineren van halen en brengen en reguliere parkeervakken is een werkdagochtend het piekmoment. Restcapaciteit regulier parkeren op maandagochtend: 9pp. Totaal nodig **79pp**