

## Beleidsregels richtlijnen beeldkwaliteit herstructureringsgebied C. Geelvinckstraat en omgeving

december 2021

Geregistreerd onder nummer: D/2021/388186

Wettelijke grondslag:

Woningwet, artikel 12a

### Stedenbouwkundige richtlijnen

- De appartementengebouwen bestaan uit maximaal zes bouwlagen.
- Het maximaal aantal te realiseren appartementen is 44 appartementen.
- Appartementen worden gerealiseerd in twee appartementengebouwen.
- De appartementengebouwen hebben een centraal gelegen entree en zijn alzijdig representatief, alle zijden van het gebouw ogen als voorzijde.
- De entrees van de appartementengebouwen zitten aan de zijde van de parkeerkofters.
- Het bouwvlak waarbinnen het appartementengebouw moet worden geplaatst is 25 X 25 meter.
- De appartementengebouwen en de grondgebonden woningen dienen te worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken.
- Terrassen op begane grond en balkons op verdiepingen van de appartementengebouwen vallen binnen het bouwvlak.
- De individuele (fietsen)bergingen van de appartementen bevinden zich binnen de footprint van het appartementengebouw.
- Op de begane grond van het afzonderlijke appartementengebouw bevinden zich minimaal twee appartementen. • Er is een maximaal aantal van 28 grondgebonden woningen.
- De vier woningen die grenzen aan het centraal gelegen parkpad hebben een zij-ingang in de zijgevel. De drie grondgebonden woningen die grenzen aan de rijwegen hebben bij voorkeur een zij-ingang in de zijgevel. De woning die grenst aan de bestaande woningen heeft geen zij-ingang in de zijgevel.
- De grondgebonden woningen hebben zadeldaken met bij voorkeur dakoverstekken.

### Richtlijnen klimaatadaptatie en natuur inclusief bouwen

- Elk nieuw of vernieuwd gebouw in Heemskerk dient zorg te dragen voor de opslag van hemelwater dat op de verharding en het dak valt. Dat betekent dat een waterberging gerealiseerd moet worden op eigen terrein. Een bui van 70 mm kan daarin worden opgevangen.
- Voor appartementengebouwen geldt hetzelfde uitgangspunt. Bij een appartementengebouw is een waterberging mogelijk op het dak en/of in het naastgelegen eigen groen. Waterberging op het dak is mogelijk ook te gebruiken voor het voorzien van water aan het gevelgroen.
- Bij de aanleg van de openbare ruimte dient ook voldoende waterberging aangelegd te worden. In Heemskerk is veel ervaring met de waterbergende weg. Daarbij wordt water onder de weg opgeslagen. Onderzocht dient te worden of dat in dit project ook mogelijk is.
- In het waterplan dient onderzocht te worden of een waterverbinding tussen de Jan van Kuikweg en het park doelmatig is. De verbinding is bij voorkeur bovengronds maar mag indien nodig ook voor een deel ondergronds (in de huidige situatie is bij hevige regenval wateroverlast in de Jan van Kuikweg)
- Het groen in openbare ruimte en op / aan de gebouwen staat ten dienste van de klimaatadaptatie en de biodiversiteit. De inrichting is gericht op het vasthouden van water en het realiseren van groentypologie met een zo groot mogelijke soortenrijkdom. Daarnaast zijn er minimaal acht waardevolle bomen geplaatst met afwisselende grootte ten behoeve van het verkrijgen van schaduw (voorkomen hittestress).
- De bomen zorgen voor voldoende schaduw op looproutes op het heetst van de dag. Daarbij geldt als uitgangspunt dat in een woonwijk minimaal 30% van de looproutes schaduw heeft.
- Het groen wordt dusdanig gesitueerd dat dit bijdraagt als passieve zonwering in de woningen.
- De inpassing van de maatregelen in het kader van de Wet natuurbescherming is zichtbaar.

### Beeldkwaliteit woningen

- De woningen (appartementen en grondgebonden woningen) worden uitgevoerd in metselwerk. De kleuren van de woningen sluiten aan op de kleuren van de grondgebonden woningen in de omgeving. Dit betekent licht gemêleerd metselwerk met donkere daken.

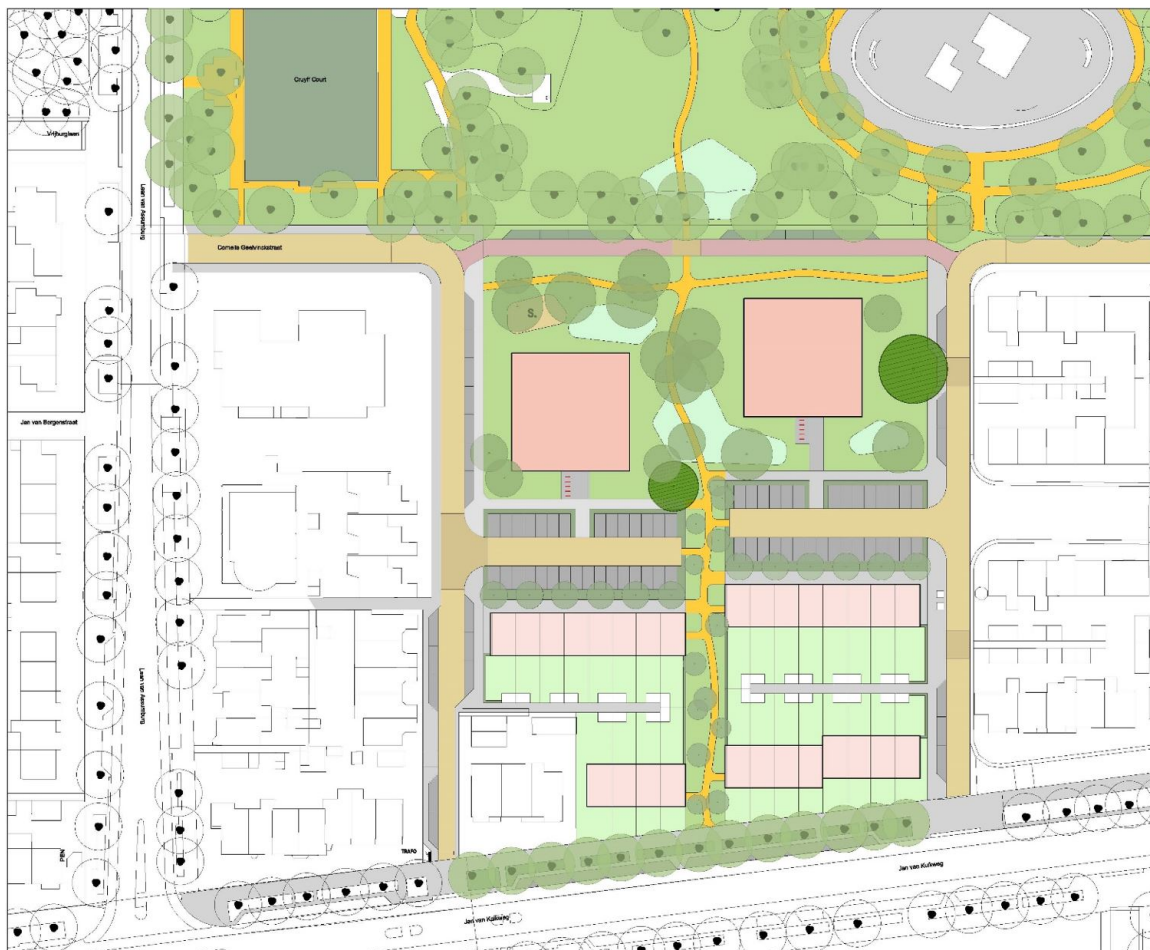
- De woningen hebben een moderne eigentijdse uitstraling.
- De appartementen hebben details in het metselwerk.
- De gevels van de woningen hebben lichte tinten, fris en niet te bont.
- De kleuren van de kozijnen en de deuren hebben de kleurtoon van het metselwerk. Spierwitte kozijnen zijn ongewenst.
- Het voegwerk kleurt mee met de toon van het metselwerk.
- Ramen hebben neggen van minimaal een halve steen.
- Oversteken dragen bij aan passieve zonwering.
- Bij de toepassing van verticaal groen dient deze zorgvuldig vormgegeven te worden waarbij er voldoende ruimte is voor groei. Groeimiddelen zoals draadwerk of roosters maken onderdeel uit van de architectuur en worden niet los op de gevel aangebracht.
- Zonnepanelen kunnen worden opgenomen in de gevel mits dit niet ten koste gaat van het metselwerk als dominant beeldmiddel voor het gebouw. Zonnepanelen maken in dat geval onderdeel uit van de gevel (b.v. als onderdeel van het kozijn) en worden niet op de gevel aangebracht.
- Zonnepanelen op de daken worden zorgvuldig ontworpen en maken onderdeel uit van de dakvorm.
  - Dakkapellen en andere keuze-opties worden vooraf mee-ontworpen.
- De gevels van bergingen van grondgebonden woningen die grenzen aan de openbare ruimte worden gebouwd in het zelfde metselwerk als de woningen en hebben bij voorkeur een kleine kap.
  - Er is aandacht voor de kopgevels van de grondgebonden woningen met uitzondering van de kopgevel die grenst aan de bestaande woningen.
- De voorgevels van de grondgebonden woningen zijn open en gericht op de openbare ruimte met een leefruimte aan de straatzijde (bijvoorbeeld een woonkamer of een leefkeuken). Er zijn geen gesloten gevels aan de straatzijde met bijvoorbeeld een keukenblok en daarboven een klein keukenraam.
- De grondgebonden woningen gesitueerd aan de centraal gelegen parkeerplaatsen hebben op eigen terrein een stoep (geen voortuin) van maximaal twee meter diep. Deze stoep wordt voor al deze woningen uniform ingericht.
- Tussen de openbare ruimte en de achtertuinen komen hoogwaardige erfafscheidingen die bij aanvang voldoende afscherming bieden. Bewoners mogen niet worden uitgenodigd zelf de erfafscheidingen te veranderen. Dit zijn bijvoorbeeld gebouwde voorzieningen in de vorm van hoge of lage muren in combinatie met hekwerken die kunnen begroeien. Hoge muren kunnen worden geopend met bijvoorbeeld spaans-metselwerk (open metselwerk). Dit zijn ook hoge hagen in combinatie met gaas-hekwerken mits kan worden aangetoond dat deze bij aanvang voldoende afscherming bieden.
- Bij de appartementen zijn geen blinde gevels op de begane grond. In het geval dat delen van de gevel op de begane grond gesloten zijn worden deze geveldelen met verticaal groen bedekt. Het verticale groen wordt op een hoogwaardige manier aangebracht (groeiconstructies in combinatie met plantvakken met voldoende teelaarde).
- De balkons bij de appartementen zitten aan het hoofdvolume en ogen smal en rank. Zo nodig met een verkenning aan de rand van het balkon.
- De kleur van de hekwerken op de balkons is terughoudend en niet opvallend. Er is aandacht voor de vormgeving van de hekwerken.
- Balkons op de begane begane grond zweven boven maaiveld of liggen als terrassen in het groen omgeven door een laaghekwerk in combinatie met een stevige haag.

### **Beeldkwaliteit openbare ruimte**

- Bij de uitwerking van het ontwerp van de openbare ruimte dient het bijgevoegde stedenbouwkundig ontwerp te worden gevolgd. Afwijkingen dienen te worden beargumenteerd.
- Rijksweg bestaat uit gebakken klinkers, in dikformaat, met een kleurstelling overeenkomstig de bestaande klinkers in de Beatrix van Dongenstraat. Het straatwerk wordt gemaakt in keperverband.
- Het trottoir bestaat uit betontegels 30 x 30 cm opgesloten met banden met een overeenkomstige kleur.
- De parkeervakken bestaan uit gebakken klinkers in een donkere kleur passend bij de kleurstelling van de rijweg. De vakken worden ingedeeld met enkel witte scheidingsstenen. Het straatwerk in de parkeervakken wordt gemaakt in elleboogverband.
- Het deel van de Cornelis Geelvinckstraat dat deel uitmaakt van het plangebied omvormen tot parkweg. De parkweg heeft een minimale breedte en wordt uitgevoerd in een gebakken klinker met een afwijkende kleur, bijvoorbeeld een rode klinker die associeert met een fietspad.
- De parkeerplaatsen langs de parkweg worden uitgevoerd met een open materiaal waar tussen gras of andere soorten kunnen groeien.
- Langs één zijde van de parkweg waar geen langsparkerplaatsen liggen, ligt direct langs de weg een greppel zo dat parkeren langs de parkweg in het groen onmogelijk is.
- Het parkpad dat loopt tussen de Jan van Kuikweg en de Cornelis Geelvinckstraat wordt uitgevoerd in half-verharding of afgestrooid asfalt in een lichte kleur.

- De hagen rond parkeerplaatsen staan in een strook van minimaal één meter breed waarbij het aanrijden van de auto's dient te worden voorkomen. Voorzieningen treffen zodat bumpers de haag niet kunnen raken. Bij de parkeervakken dient voldoende ruimte te zijn voor uitstappen.
- In de groene ruimte dient rekening te worden gehouden met een kleine speelplek voor de kleinere kinderen. Bij voorkeur in relatie met de wadi. Grotere kinderen spelen in het aangrenzende park.
- Er dient rekening te worden gehouden met een plek(ken) voor afvalpunten.
- De parkeerbehoefte bedraagt (72 nieuwbouwwoningen)  $35 \times 1,33 + 52 \times 1,11 + (72-52) \times 1,2 = 46,55 + 57,72 + 24,00 = 128,27$  is 129 stuks. Het aantal nieuw aan te leggen parkeerplaatsen bedraagt 86 parkeerplaatsen.
- Bij de entrees van de appartementengebouwen wordt ruimte gemaakt voor fietsparkeren voor bezoekers: 0,3 per woning, dus bij 22 woningen  $6,6 (22 \times 0,3) = 7$  fietsparkeerplekken. Per twee fietsparkeerplekken kan gedacht worden aan één fiets nietje.
- Centraal in de Beatrix van Dongenstraat en de Dirk van der Leckstraat snelheidsremmende maatregelen treffen in de vorm van plateau's en of afwijkende bestrating.
- Ook bij de grondgebonden woningen dient ruimte aanwezig te zijn om op maaiveld twee fietsen te kunnen stallen (door bezoekers). Dit kan op eigen terrein of in de openbare ruimte, mits niet hinderlijk voor voetganger. Het betreft hier alleen aanwezige ruimte, fysieke elementen zijn hiervoor niet nodig.

### STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP





## LEGENDA

	<b>RIJBAAN</b> RIJBAAN AANSLUITEN OP BESTAANDE WEGEN		<b>NIEUWE BOMEN</b> AANPLANTEN NIEUWE BOMEN
	<b>AUTO TE GAST</b> FIETSKRAAT GEDEELD MET AUTO'S		<b>LAAGBOUW WONINGEN</b> GRONDGEBOUWDE WONINGEN
	<b>PARKEERPLEKKEN</b> NIEUWE PARKEERPLEKKEN VOOR DE TOEKOMSTIGE BEWONERS		<b>GESTAFELDE BOUW</b> APPARTEMENTEN
	<b>PARKEERPLEKKEN</b> NIEUWE PARKEERPLEKKEN, GROEN INGERICHT		<b>WANDELVERBINDING</b> WANDELVERBINDING NAAR HET PARK
	<b>TROTTOIR</b> VOETPADEN		<b>WADI</b> ZOEKGEBIED WADI VOOR OPVANG WATER
	<b>TUIN PRIVÉ</b> PRIVÉTUINEN LAAGBOUWWOONINGEN		<b>ENTREE APPARTEMENTENGEBOUW</b> HOOFDENTREE VAN HET APPARTEMENTENGEBOUW
	<b>GROEN</b> GRAS EN PLANTVAKKEN		<b>FIETSNIETEN</b> FIETSPARKEERPLEKKEN BIJ ENTREE
	<b>HAAG</b> GRONE HAAG RONDOM PARKEERVAKKEN		<b>SPELEN</b> SPEELPLEK NADER IN TE VULLEN
	<b>BESTAANDE BOOM</b> INPASSEN VAN DE BESTAANDE BOOM		

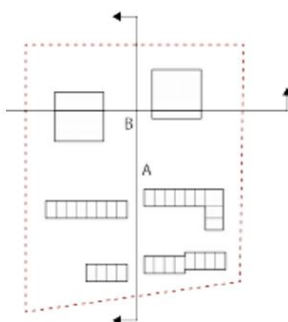
## GEKOZEN MODEL



## PROFIELEN



Profiel A



Profiel B

## OVERZICHT



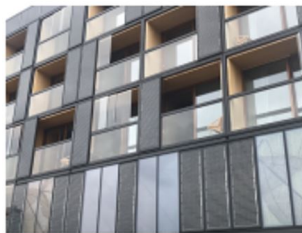


**OVERZICHT**





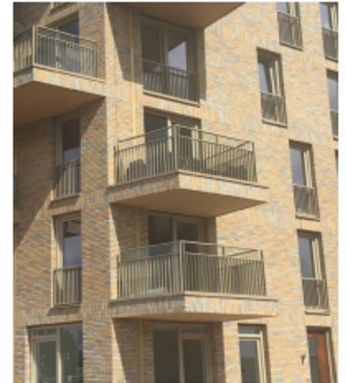
### BEELDKWALITEIT APPARTEMENTEN



Verticale zonnepanelen



Licht metselwerk



Kozijn in kleurtoon metselwerk



Eigentijds



Detail in metselwerk



Verticaal groen

### BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE





Wadi



Parkpad inrichting



Water verbinding



Spelen



Open verharding langs Cornelis Geelvinckstraat



Inpassen bestaande boom

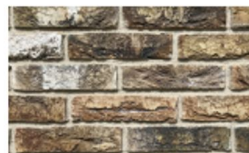
## BEELDKWALITEIT GRONDGEBONDEN WONINGEN



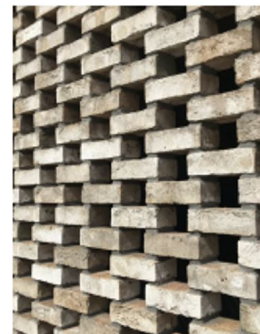
Referentie woningen



Aansluitend metselwerk



Gemeleerd metselwerk



Gebouwde afscheiding



Kopgevel aan parkpad



Bestaande woningen



Groene erfafscheiding

*Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Heemskerk in zijn openbare vergadering van 21 december 2021*

*de raad voornoemd,*

*de griffier,*

*de voorzitter,*