

Klein buiten *Hoogloo*

la4sale - 16 maart 2021



Bestaande situatie





Nieuwe situatie





Inspiratie

Klooster Onze Lieve Vrouwe Ter Nood



Onze Lieve Vrouwe ter Nood is de grootste bijzondere korrel in het Zandzoom gebied. De geschiedenis gaat terug tot het eind van de 14e eeuw. Het klooster is als zelfstandig object gebouwd in 1932 en in traditionalistische stijl ontworpen door H.W.Valk, leerling van de beroemde Cuypers. Valks traditionalisme uitte zich in het gebruik van handgevormde baksteen, gemetselde gewelven en van aan oude voorbeelden ontleende vormen. Het klooster bestaat uit heldere samengestelde volumes met zadeldak. De architectuur is ingetogen, maar elegant.

De groene korrel bestaat uit een bedevaartpark in Engelse landschapsstijl met vijvers en veel grote sierlijke bomen. Het terrein wordt omgeven door hekken met monumentale toegangspoorten.

Het nieuwe kleine buiten Hoogloo ligt op het perceel direct naast het klooster, gescheiden door een middelhoge muur van baksteen. De grote bomen van de Engelse landschapstuin hangen over de muur in de tuin van het kleine buiten. Het ligt voor de hand om op Hoogloo in stijl en architectuur aan te sluiten op het klooster en zijn engelse landschapstuin. Zodoende kan het kleine buiten meeliften op de grote groene korrel en deze versterken in sfeer.

Buitens worden gekenmerkt door hun grote groene voet. We klasseren een korrel in de Zandzoom als 'Buiten' als de groene voet groter is dan één hectare. Hoogloo beslaat nog net geen hectare, maar door in sfeer aan te sluiten op de 7 hectare grote korrel van het klooster kan het nieuwe buiten als het ware onderdeel worden van het grotere geheel.



- Kloostermuur met hoge bomen



- Baksteen architectuur, heldere volumes met zadeldak



Inspiratie

Boshuizen op Nijenburg



- De lutine



- Huis van Stet

In Heiloo staan een aantal bijzondere houten boshuizen, gebouwd door NV Mij. Nijenburg. Deze NV werd opgericht in 1916 en had tot doel het uitgeven van bouw kavels in een gedeelte van het landgoed Nijenburg. Naarmate de belangstelling voor het bosrijke Heiloo als woonstede groeide werd het steeds aantrekkelijker stukken van het landgoed als bouwgrond te verkopen. In het begin van de jaren twintig reserveerde jonkheer Herpert van Foreest als directeur van de NV Nijenburg een serie bouw kavels voor de bouw van vier houten blokhuizen: De Specht aan de Heerenweg en Blockhove, De Lutine en het huis van Stet aan de Kennemerstraatweg. De huizen kregen allen een vergelijkbare architectuur, waardoor ze een herkenbaar 'ensemble' van houten boshuizen vormden. Nu, 85 jaar na de oplevering, prijken Lutine, De Specht en het huis van Stet vanwege hun grote cultuurhistorische- en ensemblewaarde op de lijst van Rijksmonumenten. Blockhove werd in 1944 afgebroken.

Het idee is om in die traditie ook een aantal huizen als boshuis te ontwerpen op Hoogloo. Naast een duidelijke formele voorkant die aansluit op het klooster wordt daarmee ook een informele achterkant vorm gegeven die aansluit op het boskarakter van het buiten.



- Blockhove

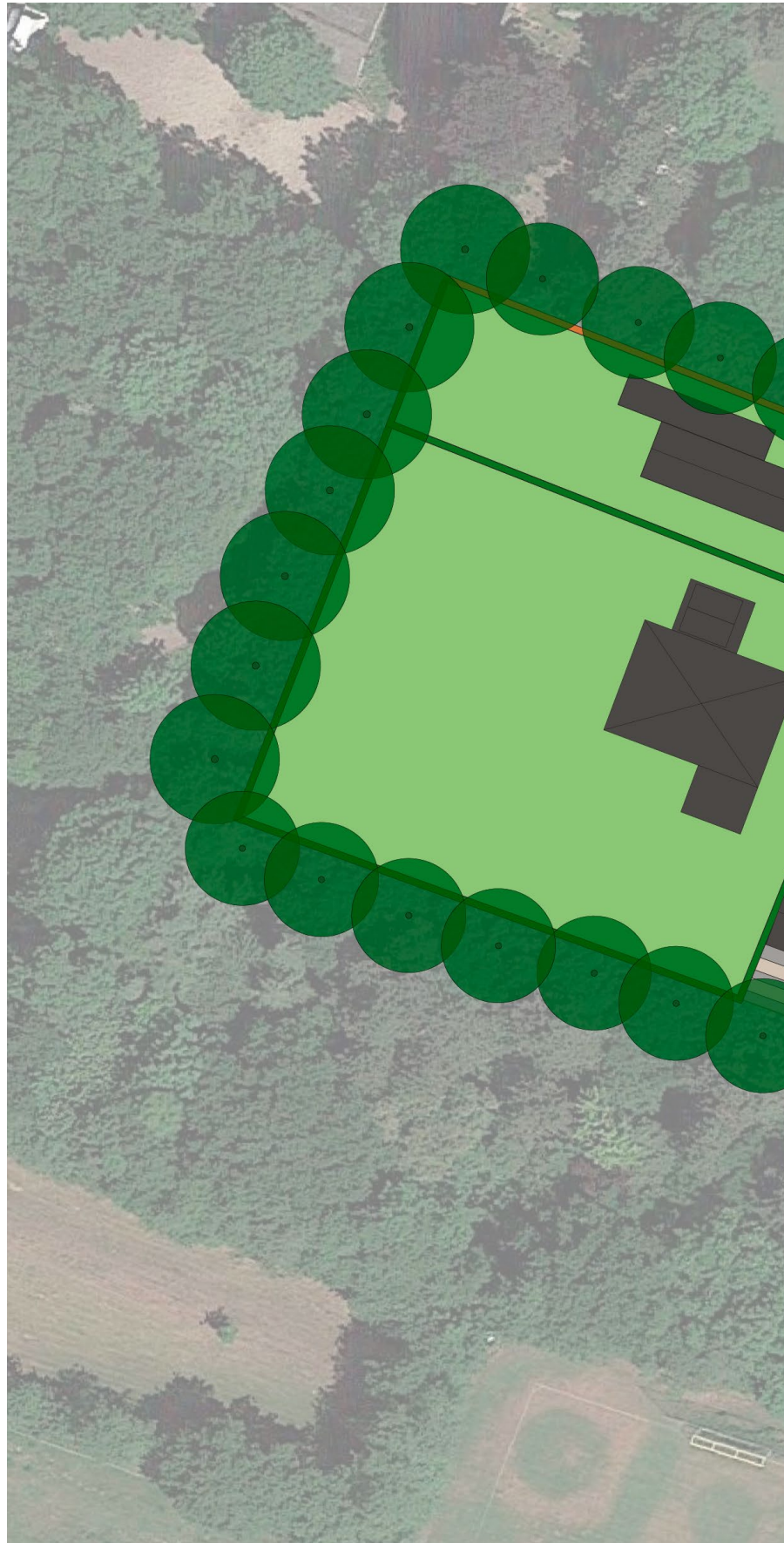


- De Specht

Hoogloo

FASE 1

- behouden bestaande lintwoningen nr 69 en 71
- ontwikkeling van de eerste zes woningen
- een oprijlaan met siertuin langs de kloostermuur
- een landelijk achterpad met schuren langs de bestaande grote bomenrij

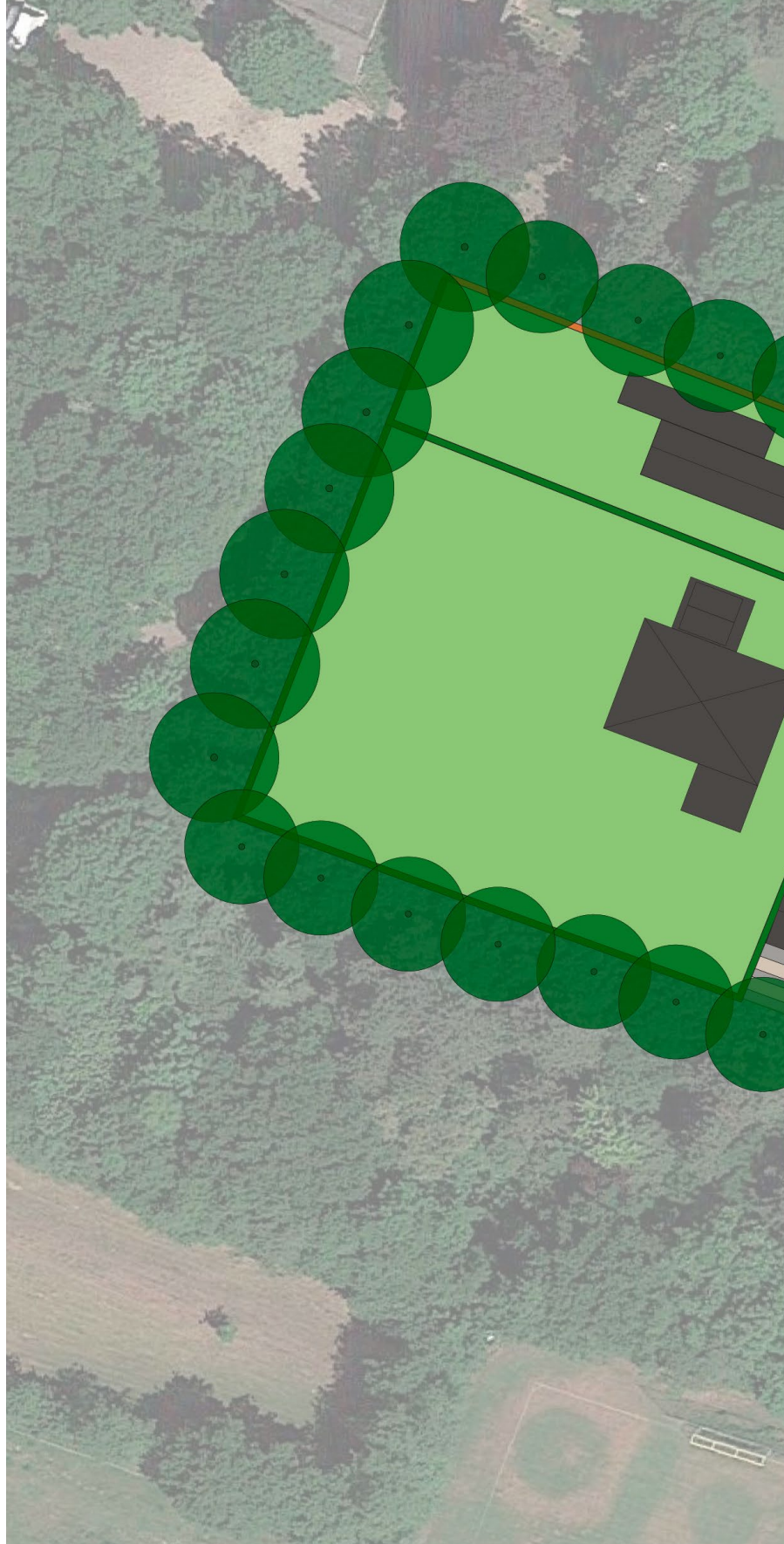




Hoogloo

FASE 2

Twee bestaande lintwoningen slopen en vervangen door een woning op HBM oost en een nieuwe Buitenvilla op Hoogloo als beelddrager aan het lint.





Opzet

Twee soorten architectuur

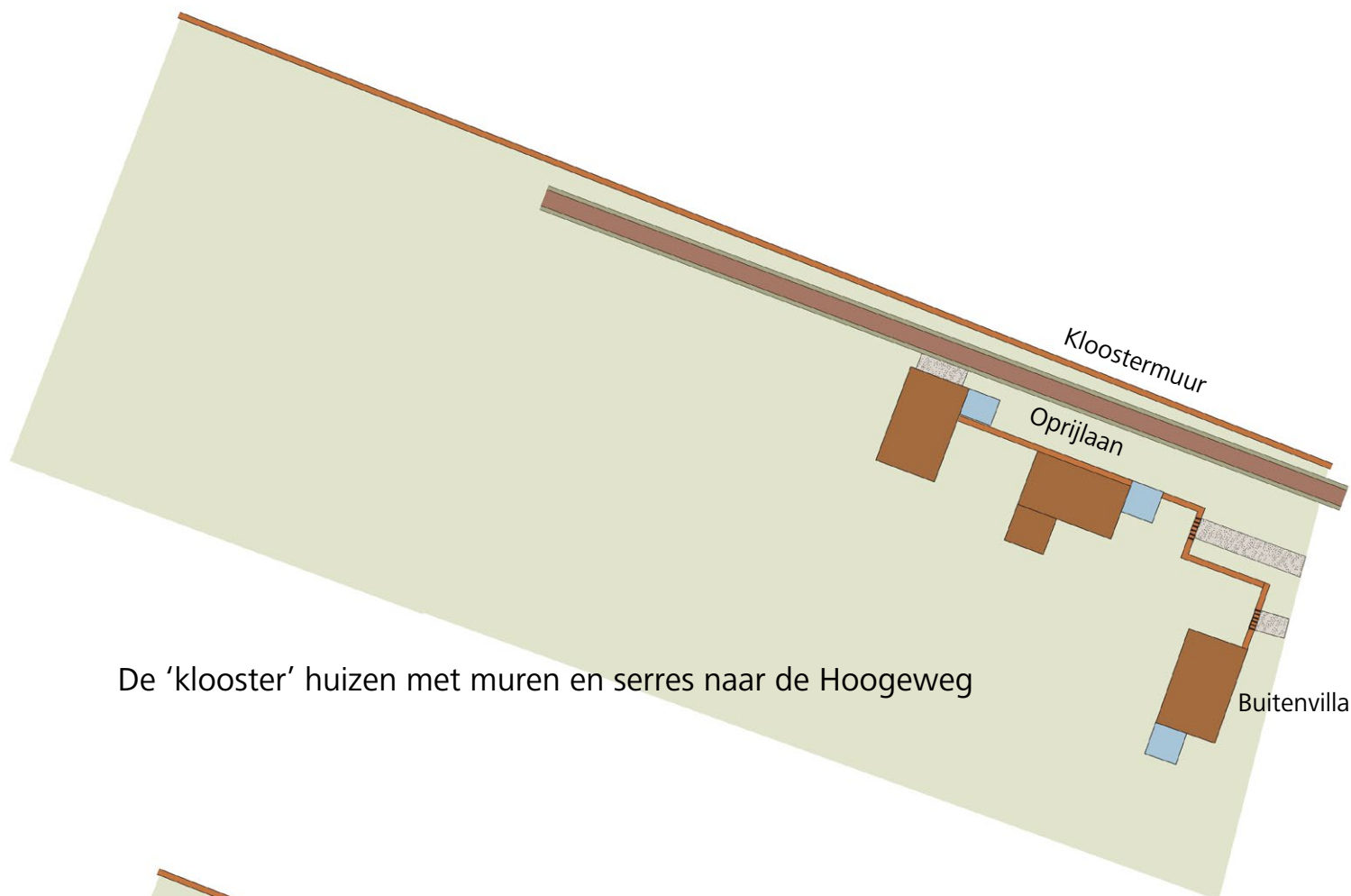
Geïnspireerd door de bijzondere korrel van Onze Lieve Vrouwe ter Nood en door de boshuizen van landgoed Nijenburg worden er voor Hoogloo twee typen architectuur voorgesteld.

Vooraan het kavel en in het zicht vanaf de Hoogeweg staan drie huizen met een architectuur die aansluit op het naastliggende klooster en de kloostermuur. De huizen representeren het kleine buiten naar de Hoogeweg.

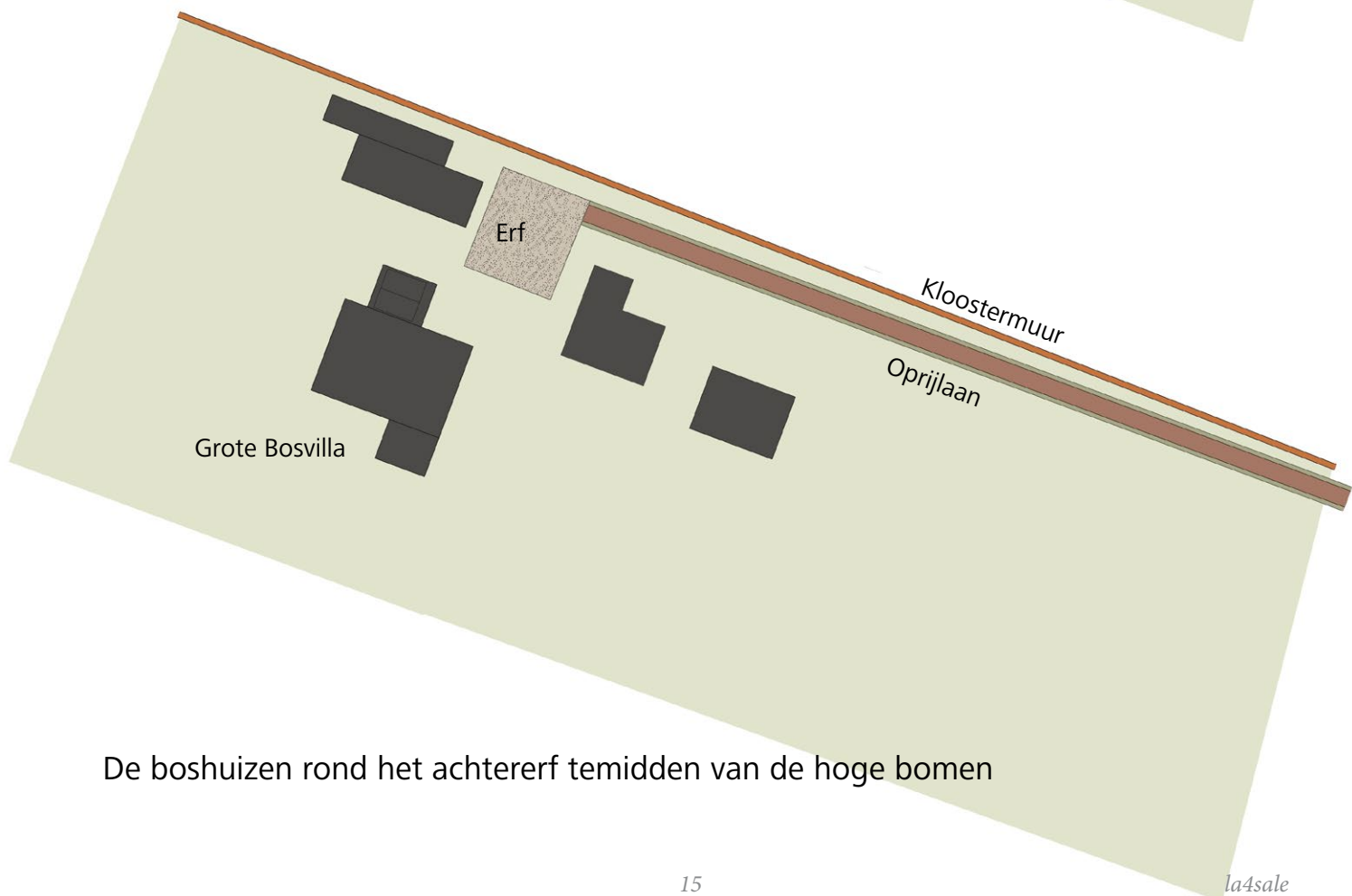
De drie huizen vormen letterlijk een eenheid en zijn verbonden door een muur met erkers of serres, die de relatie leggen naar de sierlijke en bloemenrijke tuin. De huizen, de muren, de serres en de tuin in samenhang geven een collectieve aanblik vanaf de Hoogeweg, waarmee het buiten zich onderscheidt van de individueel gevarieerde lintbebouwing.

Achterop het kavel liggen vier huizen rondom een informeel erf. De plek is omgeven door de hoge bomen van de naastgelegen percelen, waaronder de kloostertuin. De architectuur van de woningen reageert op deze positie. Voorbeeld voor de stijl is de bosvilla. De huizen hebben een houten topgevel en kunnen op de begane grond met steen en stuc worden gecombineerd. De huizen kunnen onderling verschillen in afmeting en complexiteit, maar ze vormen een goed herkenbaar ensemble van architectuur. De grote Bosvilla is de grootste en meest bijzondere van het ensemble, maar ligt ook het meest uit het zicht. De grote Bosvilla kan daarom architectonisch 'eigenwijs' zijn.

In het algemeen geldt dat eventuele ontwerpen die niet letterlijk voldoen aan de regels van het BKP maar door het kwaliteitsteam wel positief getoetst worden aan de 'geest van het BKP' toch geakkordeerd kunnen worden.



De 'klooster' huizen met muren en serres naar de Hoogeweg



De boshuizen rond het achtererf temidden van de hoge bomen

Opzet

Twee ontsluitingen

Hoogloo heeft een duidelijke voor- en achterkant. De voorkant ligt noordelijk, aan de zijde van het klooster. De achterkant ligt zuidelijk, langs de bestaande grote bomen.

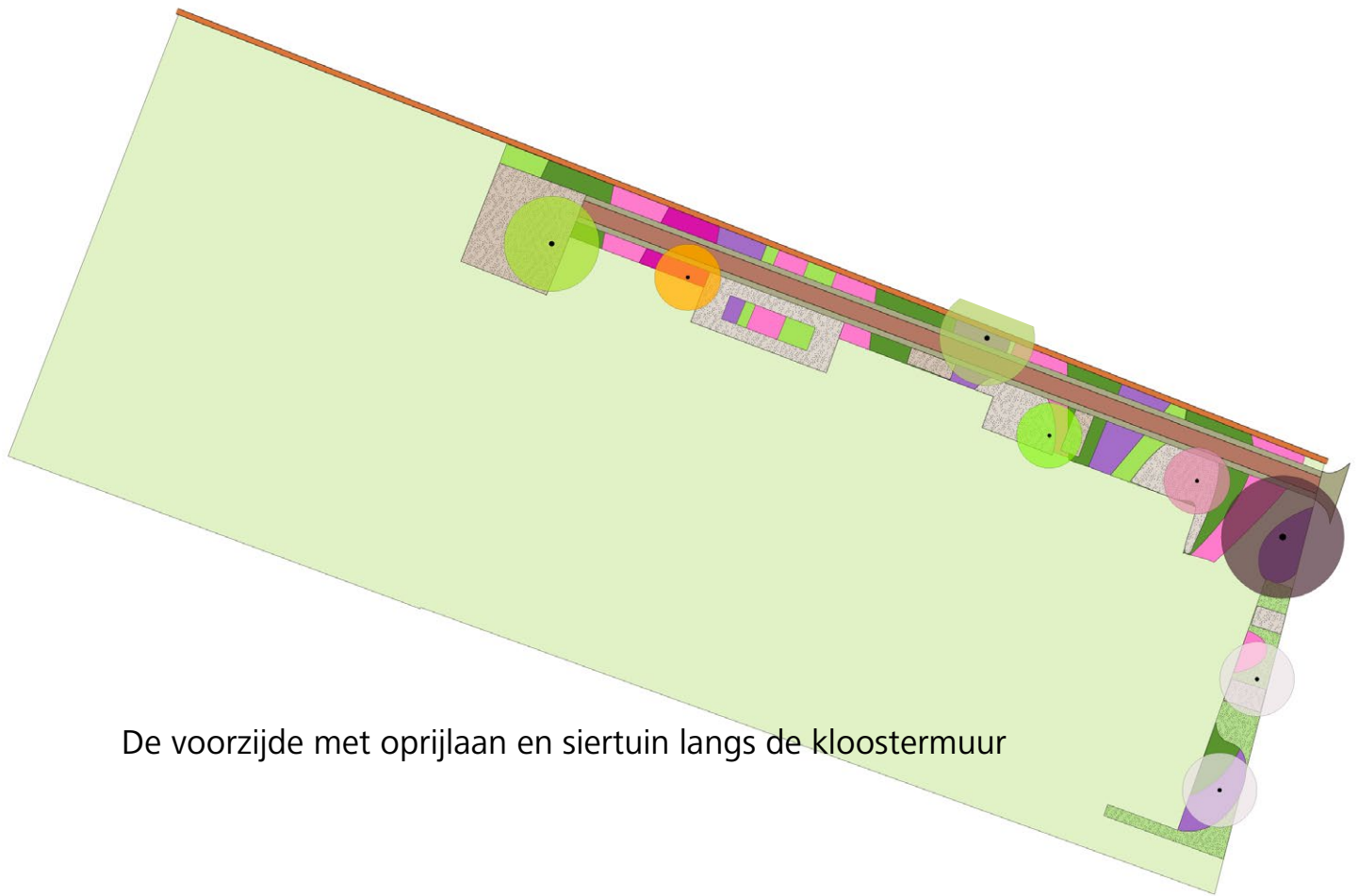
Aan de voorkant is een formele oprijlaan naar het achtererf met een sierlijke representatieve bloementuin langs de muur van het klooster. Aan het begin van de tuin staat een sierlijk hek met poort met de naam van het buiten en eventueel ook brievenbussen.

De oprijlaan vormt het adres voor alle woningen die eraan liggen. Ieder huis heeft hier zijn voordeur. De Buitenvilla heeft zijn voordeur naar het lint. Alleen de achterste twee woningen hebben hun parkeerontsluiting over de oprijlaan via het achterop gelegen erf. Aan het erf ligt de garage of carport van die woningen op eigen kavel. Het erf is tevens keermogelijkheid voor bezoekers en bezorgdiensten. Passeren en kort parkeren kan op de incidentele verbredingen langs de oprijlaan.

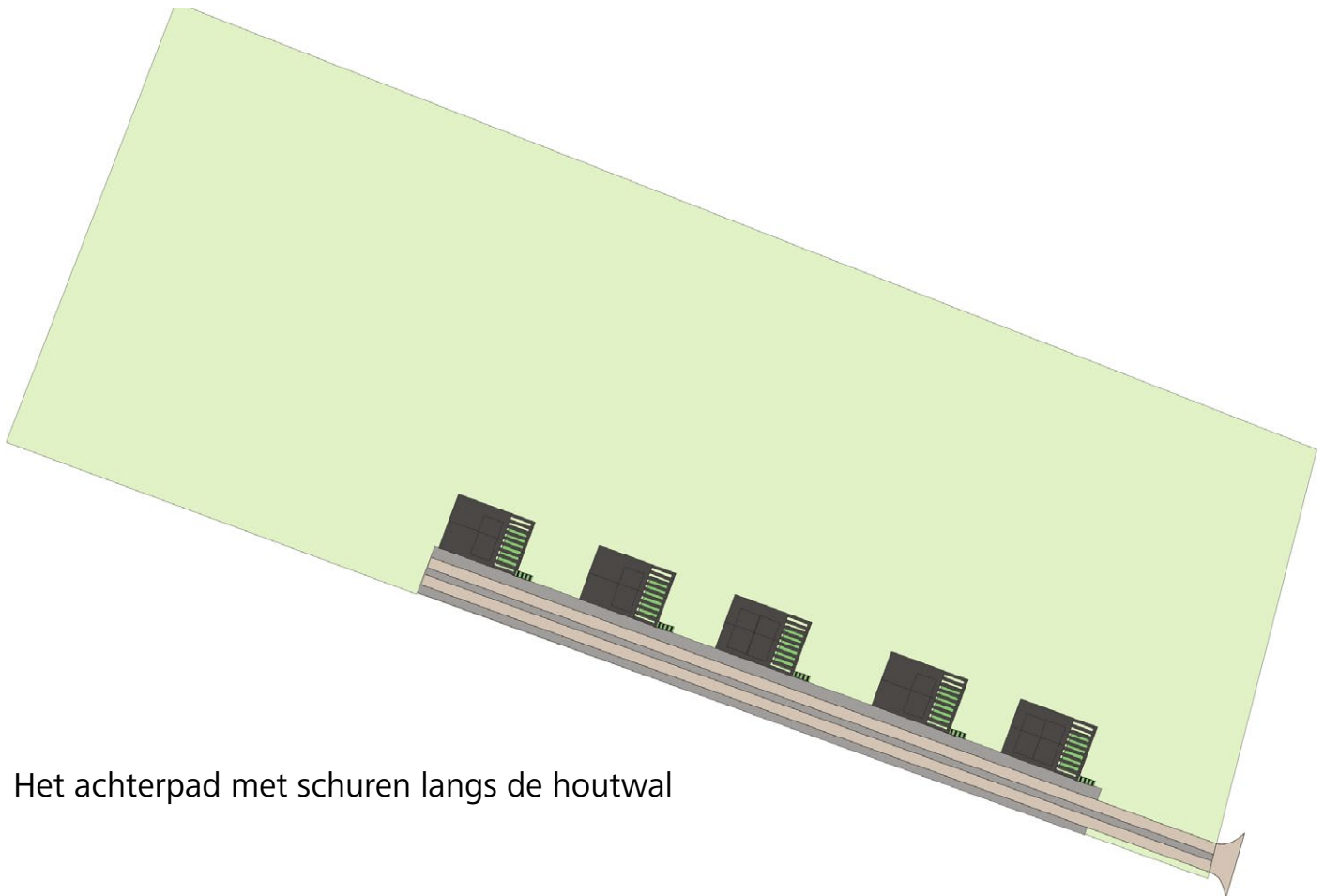
Aan de achterkant ligt een informeel deels halfverhard privé karrespoor als parkeerontsluiting van de overige woningen.

Aan het begin van het karrespoor staat langs de Hoogeweg een hekwek in 'bosstijl'.

Langs het karrespoor staan de schuren van de woningen die tevens dienen als garage, berging en kantoor. De schuren worden onder architectuur gebouwd en sluiten aan op de stijl van de boshuizen. De tuinen worden afgeschermd met wintergroene hagen. Hier is ook de plek voor bezoekersparkeren.



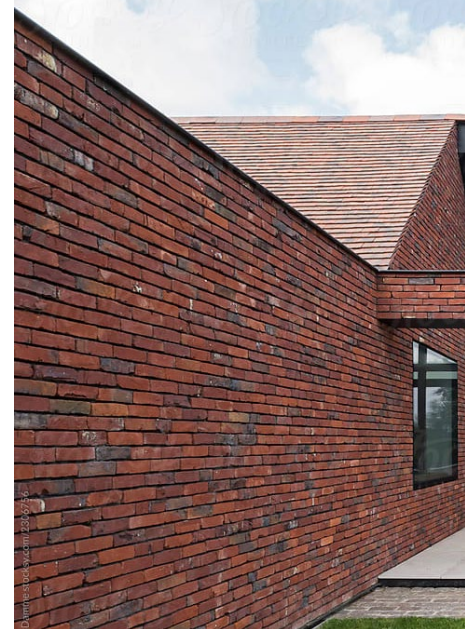
De voorzijde met oprijlaan en siertuin langs de kloostermuur



Het achterpad met schuren langs de houtwal

Ensemble van drie kloosterhuizen

3 huizen die in architectuur bij
het klooster en de kloostermuur
aansluiten



- tuinmuur en huis lopen in elkaar over

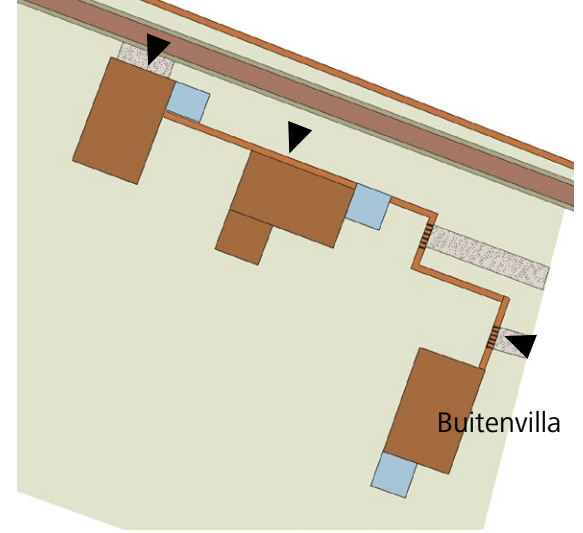
- inspiratie Buitenvilla in Engelse landschapsstijl,
- hoofdmateriaal rode/bruine baksteenmix, grote erker/serre, 1,5 laag plus kap, expressief dak, muur van huis en tuin gaan in elkaar over, een bijzonderheid





- serre naar openbare siertuin

- tuinmuur en huis zelfde materiaal



- Achterweg Limmen

De drie huizen vormen een ensemble met de volgende kenmerken:

- *samenhangende architectuurstijl*
- *hoofdmateriaal rode/bruine baksteenmix (kloostermuur)*
- *muur van huis en tuin gaan in elkaar over (dezelfde steen)*
- *erker/serre naar de tuin van het buiten gericht*
- *kap manifest in verhouding totaalvolume*
- *de Buitenvilla aan de Hoogeweg heeft een expressief dak*
- *huizen hebben dezelfde combinatie van materialen*
- *helder volume*
- *elegante architectuur*
- *zorgvuldige detaillering*
- *Buitenvilla krijgt een bijzonderheid die hem als hoofdhuis van het ensemble herkenbaar maakt*
- *PV panelen op architectonisch esthetische wijze in het dakvlak opgenomen, bij voorkeur aan niet- zicht- zijden*

Ensemble van vier boshuizen

4 huizen met typische bosarchitectuur



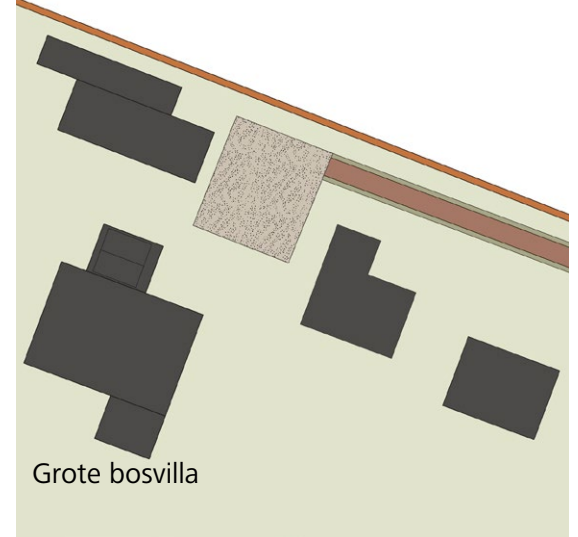
- Hout in kap, steen begande grond, rietdak

- riet op het dak, veranda





- samengesteld volume, stuc, hout en riet
- samengesteld volume, veranda, garage meeontworpen



De vier huizen vormen een ensemble met de volgende kenmerken:

- *eenheid in verscheidenheid:*
individuen in gelijke architectuurstijl
- *bos-architectuur*
- *zwart hout in de kap*
- *hout, steen of stuc begane grond*
- *pan of riet op het dak*
- *kap manifest in verhouding totaalvolume*
- *zorgvuldige detaillering*
- *de grote bosvilla heeft een bijzonder samengesteld volume en een manifeste kap*
- *tuinhekken, poorten, bergingen en garages worden vanuit architectuur meeontworpen*
- *PV panelen op architectonisch esthetische wijze in het dakvlak opgenomen, bij voorkeur aan niet-zicht-zijden*

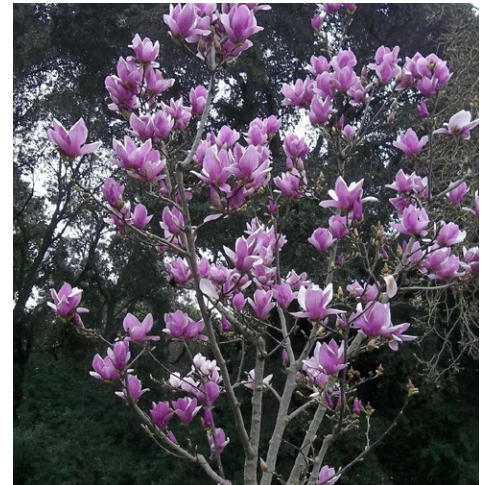
De tuin van het buiten

Oprijlaan met bloementuin



- 'Greentocolour' systeem - vaste planten in de openbare ruimte

- border langs kloostermuur aan entreelaan

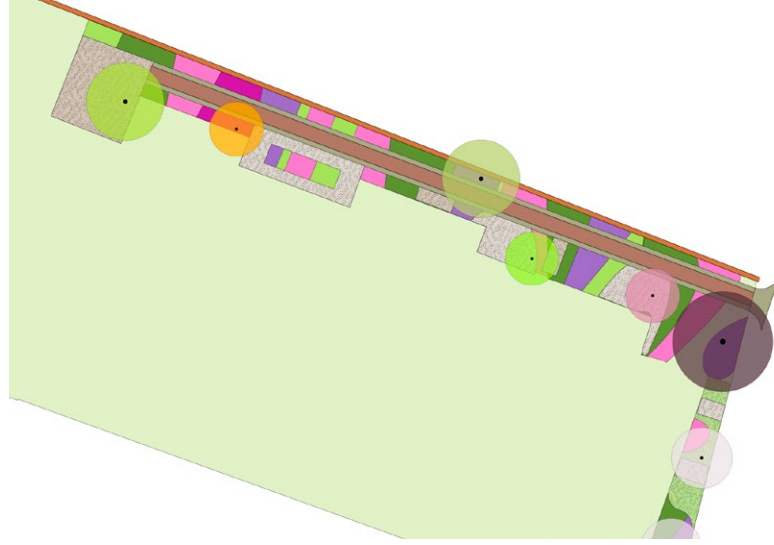


- bloeiende bomen en struiken





- Poort met brievenbus in architectuur mee ontworpen



De oprijlaan en bloementuin

- *oprijlaan in de sfeer van een landgoedtuin*
- *elegant smal profiel in klinkers en kloostermoppen*
- *doorlopende plantvakken in 'engelse landschapsstijl'*
- *kleurrijke bloemborder langs de kloostermuur*
- *bloemen in Greentocolour systeem van Griffioen*
- *halfverhardingsvlakken geven ruimte voor passeren en incidenteel bezoekersparkeren*
- *bloeiende bomen en heesters geven structuur*
- *entree woningen via pad met kloostermoppen naar voordeur*
- *hekjes met rozen naar de voortuinen*
- *sfeervolle verlichting aan de huizenzijde*

- hekjes met rozen



- doorkijkje op achterste woning

la4sale

Het achterpad

5 schuren langs een informeel karrenspoor



- zwarte schuren

- bestaande route langs bestaande bomen benutten



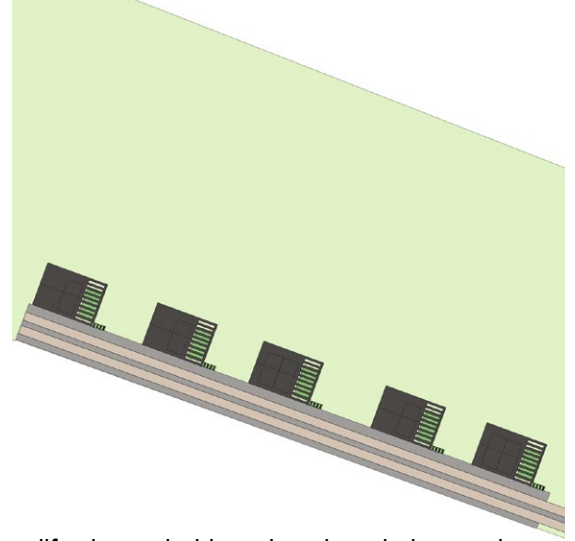
- wintergroene, geurende hagen van de olijfwilg langs de achtertuinen



- landelijk hek naar karrenspoor



- grote deuren, verlichting aan schuur



De vijf schuren hebben de volgende kenmerken:

- *garagevolume met plek voor 1-2 pp*
- *carport in pergolaconstructie voor 1 pp aan garage*
- *aansluitend poort en haag, breed genoeg voor auto*
- *één totaalontwerp van garage, carport en poort*
- *gelijke architectuurstijl*
- *hoofdmateriaal zwart metaal of hout*
- *simpel volume, mooie verhoudingen*
- *1 laag met langskap*
- *mogelijk hoge kap met functie (studio)*
- *grote houten deuren naar het pad*
- *zorgvuldige detaillering*
- *fraaie verlichting op de schuur*
- *landelijk hekwerk aan begin van pad naar Hoogeweg met de naam van het buiten*
- *karrespoor-beeld, 2 rijlopers van steen, met middenstrook van gras, ter plaatse van de schuren halfverharding belastbaar door auto's*

- schuur 1 laag met hoge kap en functie in kap



Appendix

specifieke afwijkingen op Bestemmingsplan ten bate van ruimtelijke kwaliteit

Dit Beeldkwaliteitsteam wordt, na positief advies Kwaliteitsteam, door het college van B&W vastgesteld. Het BKP fungeert daarmee als toetsingscriteria voor de aan te vragen omgevingsvergunningen. Op een aantal onderdelen wordt er een beroep gedaan op afwijkingen uit het bestemmingsplan.

Het betreft de volgende artikelen en afwijkingen:

- 19.4.2 en 20.4.2; Beperkt verplaatsen van woonprogramma
- 19.4.3 en 20.4.3; Afwijken van de maximale bouwdiepte
- 19.4.4 en 20.4.4; Afwijken van de maximale goothoogte
- 19.4.5 en 20.4.5; Afwijken van de maximale goothoogte bij gestapelde bebouwing
- 19.4.6 en 20.4.6; Afwijken van de minimale afstand tot de erfgrans of openbare weg

“Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel “...” ten einde “...” toe te staan, met dien verstande dat vooraf advies is gevraagd aan het kwaliteitsteam.”

Hieronder een overzicht van de specifieke afwijkingen die in het huidige plan zijn voorzien, waarvoor een positief advies gegeven is. *Schuingedrukte tekst is het citaat uit het bestemmingsplan.*

• 19.4.2; Beperkt verplaatsen van woonprogramma

Op Hoogloo Heiloo worden maximaal 8 woningen toegestaan. Omdat niet duidelijk is hoeveel woningen op de Hoogeweg 69 en 71 komen is verzocht op voorhand medewerking te geven aan de mogelijkheid om één woning te kunnen verplaatsen naar HBM-Oost in geval er maar 7 woningen op Hoogloo komen.

• 19.4.3; Afwijken van de maximale bouwdiepte (van 15 meter)

Voor de meest noordwestelijke woning is een voetprint voor het hoofdvolume getekend van 23 meter. Mede

omdat de kavel smal en diep is, is gekozen voor een relatief lang volume.

Voor de meest zuidwestelijke woning, het hoofdhuis van het plangebied, is ook een voetprint voor het hoofdvolume getekend van 23 meter diep. De noordzijde van de woning wordt gezien als het ‘front’ van de woning, daar zal ook de entree zijn. Derhalve wordt de diepte gerekend als zijnde de maat van noord naar zuid.

• 19.4.4 Afwijken maximale goothoogte

De voorgeschreven maximale goothoogte bedraagt 6 meter. Om de individualiteit en architectonische expressie van de woningen goed tot uitdrukking te laten komen is er een positief advies om maximaal 4 woningen een deels grotere goothoogte toe te kunnen laten passen. Dit onder voorwaarde dat het kwaliteitsteam de uiteindelijke ontwerpen goed keurt binnen de in dit document geformuleerde beeldkwaliteitsdoelstellingen.

• 19.4.6 Afwijken van de minimale afstand tot de erfgrans of openbare weg.

Artikel 19.2.2 sub g; de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrans bedraagt:

- 1. *bij vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 3 meter;*
- 2. *bij twee-aaneengebouwde woningen en rijwoningen aan de niet aaneengebouwde zijde minimaal 3 meter;*
- 3. *bij gestapelde woningen aan twee zijde minimaal 5 meter;*
- *sub h; de afstand van woningen tot de openbare weg bedraagt minimaal 3 meter;*

Bij een aantal woningen zijn deze afstanden minder om de gewenste samenhangende ‘buitenuitstraling’ te bereiken. De afstanden van de woningen naar de openbare weg én de afstanden van de woningen tot de zijdelingse erfgransen zijn minder dan voorgeschreven.

• 24.2.b; bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd, dan wel uitsluitend voor bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen de bestaande afstand, indien deze minder is.

24.2.d. burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 24 lid 2 sub b voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken tot gelijk aan de voorgevel rooilijn indien een positief advies is afgegeven

door het kwaliteitsteam.

Diverse bijbehorende bouwwerken worden op een kleinere afstand dan 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd. Hieronder vallen:

- De erkers/ uitbouwen/ aanbouw en bijgebouwen van de
 - 4 Bosvilla's
 - 2 Kloosterwoningen
- 24.2.g. aan- en uitbouwen worden uitsluitend plat afgedekt, tenzij in de bestaande situatie sprake is van een kap;
24.2.h. burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 24 lid 2 sub g indien:
▪ i. een positief advies is afgegeven door het kwaliteitsteam;

Omdat de bosvilla's samengestelde volumes zijn is het de bedoeling de aan- en uitbouwen te voorzien van schuin dak. Hiermee wordt de individualiteit benadrukt en kunnen de schuine daken worden voorzien van extra accenten. De meer allurevolle uitstraling van een bijgebouw met kap past ook beter bij een Buiten dan een plat gebouwtje.

Ook de 5 (parkeer)schuren achterop het erf worden voorzien van kappen, juist om ook hier een fraai beeld van ritmische volumes te scheppen.

- 24.2.j. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,25 m, dan wel uitsluitend voor bestaande bijbehorende bouwwerken de bestaande bouwhoogte, indien deze hoger is.

Het positieve advies voorziet om de 5 schuren hoger uit te voeren. Vanwege de genoemde gewenste allurevolle uitstraling van een kap, maar ook om functioneel gebruik van de kap mogelijk te maken. Hierdoor kunnen de schuren smaller blijven, waardoor meer plaats is voor groen. Voorstel is maximale goothoogte 2,7m en maximale nokhoogte 6,5m.

- 24.3.Bouwwerken, geen gebouwen zijnde behorende bij woningen. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m.

Het positief advies voorziet in de 'kloostermuren' bij de Kloosterwoningen. Deze dienen volgens het BKP in eenzelfde materiaal als de woningen door te lopen en deels tot twee meter hoog zijn.

Dit is een cruciaal onderdeel van de gewenste Buitenuitstraling en geheel in lijn met het RKK. Bovenstaande uitzondering geldt ook voor artikelen 24.3 lid c

• 25.3.1 Afwijken van de parkeernorm

Het positieve advies voorziet om geen officiële bezoekersparkeerplaatsen aan de voorzijde te maken. Er wordt wel genoeg ruimte geschapen voor incidenteel kort parkeren langs de rijloper. De verdere parkeervraag wordt opgevangen door op de zuidelijk gelegen kavels minimaal 3 parkeerplaatsen per woning te realiseren.

• 27.2 Aan-huis-verbonden bedrijf.

In het kader van Covid19 en het daardoor meer thuis moeten kunnen werken is positief advies gevraagd en gegeven om op de verdieping van de 5 schuren een thuiswerkplek en/ of bescheiden kantoor en/ of bedrijf aan huis-ruimte te kunnen inrichten. Hiervoor wordt een beroep gedaan op artikel 27.2 lid c.

Colofon

vorm en inhoud:

la4sale

© maart 2021