

STUDIO72

ONTWERP +
BOUWKUNDE

Adres

Koelmalaan 350
1812 PS Alkmaar

Mobiel

Mail

Website



VOOROVERLEG

Project : Nieuwbouw appartementengebouw, Herenweg 63 Oudorp
Opdrachtgever : 
Werknr : 2407
datum : 12 Juni 2024
12 September 2024 (aangepast)

Inleiding

Oudorp (Lint) heeft een gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorpskarakter. De straat is groen aangekleed en heeft grotendeels onderbroken straatwanden met vrijstaande woningen, tweekappers en korte rijen. In dit gebied is ook sprake van functiemenging. De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine inspringingen. De panden zijn gevarieerd en hebben een individuele uitstraling. Bij rijen is herhaling het uitgangspunt. De opbouw van de bebouwing is eenvoudig en gedifferentieerd en bestaat veelal uit één en twee lagen met kap. De nokrichting staan meestal haaks op de weg. Gevels hebben veelal een traditionele opbouw. Materiaalgebruik en kleuren zijn divers en terughoudend.

Aan de Herenweg 63 te Oudorp staat een verouderd pand met daarin een tweetal winkels, een toko voor afhaalmaaltijden en een viswinkel. Op de eerste verdieping bevindt zich een leegstaand niet verhuurbaar appartement. Het pand is technisch aan het einde van zijn levensduur en heeft een energielabel G.

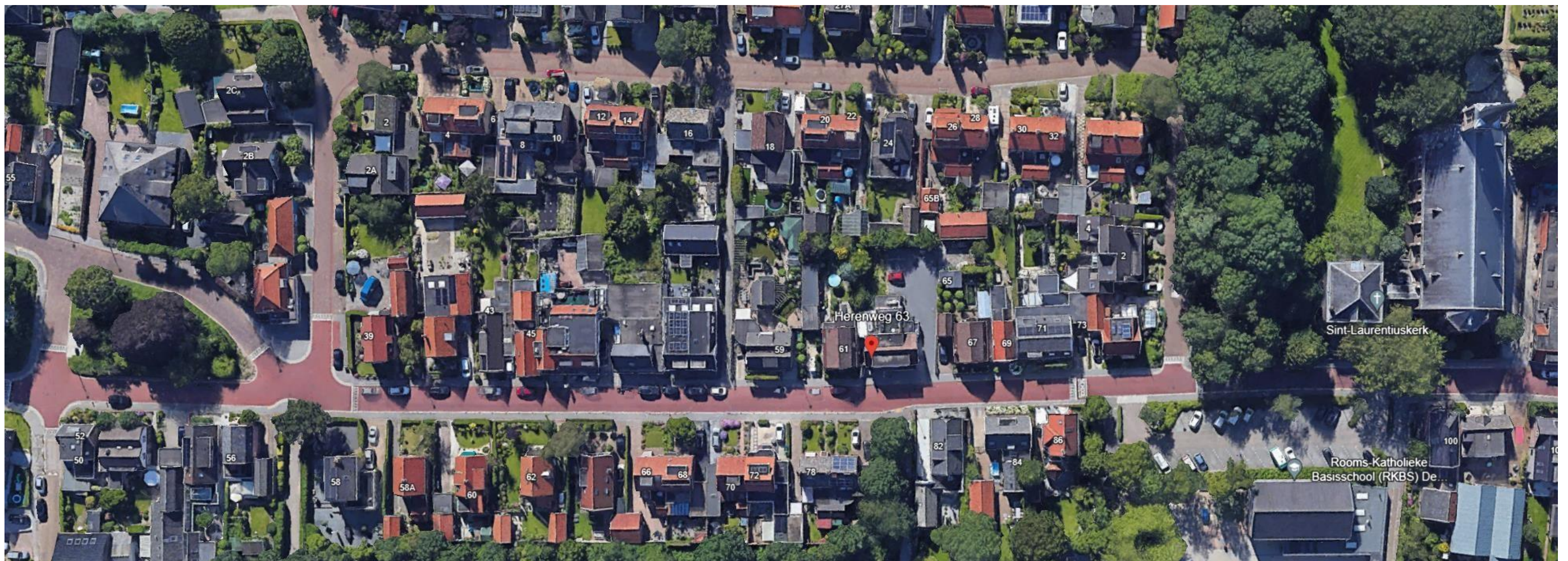
Op deze locatie willen wij een nieuwbouw appartementengebouw met 6 appartementen realiseren.

Het ontwerp zal zorgvuldig aansluiten op de architectuur van de omliggende bebouwing, zodat het gebouw een harmonieus geheel vormt met de omgeving. Het gebouw krijgt een moderne uitstraling en door het gebruik van sobere traditionele materialen / kleuren, is het zeer passend in de omgeving. Met het ontwerp is rekening gehouden met de privacy en de leefbaarheid van de omgeving, met voldoende groene ruimte en parkeergelegenheid voor de bewoners en bezoekers.

Het doel is om een aantrekkelijk en duurzaam gebouw te realiseren dat past binnen de karakteristieke bebouwing van Oudorp.

Het gebouw zal aan de voorzijde 2 voortuinen krijgen, waartussen de entree van de appartementen zijn gesitueerd. Middels een inrit aan de rechterzijde, kan het achter-terrein met tuinen, bergingen en parkeren worden bereikt. Op deze manier wordt de het perceel efficiënt benut en blijft het straatbeeld groen en aantrekkelijk.

Graag willen wij middels dit vooroverleg, uw medewerking vragen, voor het realiseren van het appartementengebouw met 6 appartementen.





Bestaande bebouwing met inspringende gevellijnen, één en twee lagen met kap



Bestaande bebouwing met inspringende gevellijnen, één en twee lagen met kap'



Huidige bebouwing, met achterliggend (parkeerterrein en PEN huisje)



Links beoogde gebouw (wit) , rechts tweelaag met kap en een verspringende rooilijn.



Links beoogde gebouw (wit) , rechts tweelaag met kap en een verspringende rooilijn.



Het beoogde plangebied, er pal tegenover een ingang naar groengebied.



Het beoogde plangebied (rechts), er pal tegenover een ingang naar groengebied.



Het beoogde plangebied en ingang naar achterterrein (en Penhuis)



Het beoogde plangebied (rechts) en naastgelegen lintbebouwing met diverse kapvormen, waaronder het zadeldak.

Bestaande bebouwing

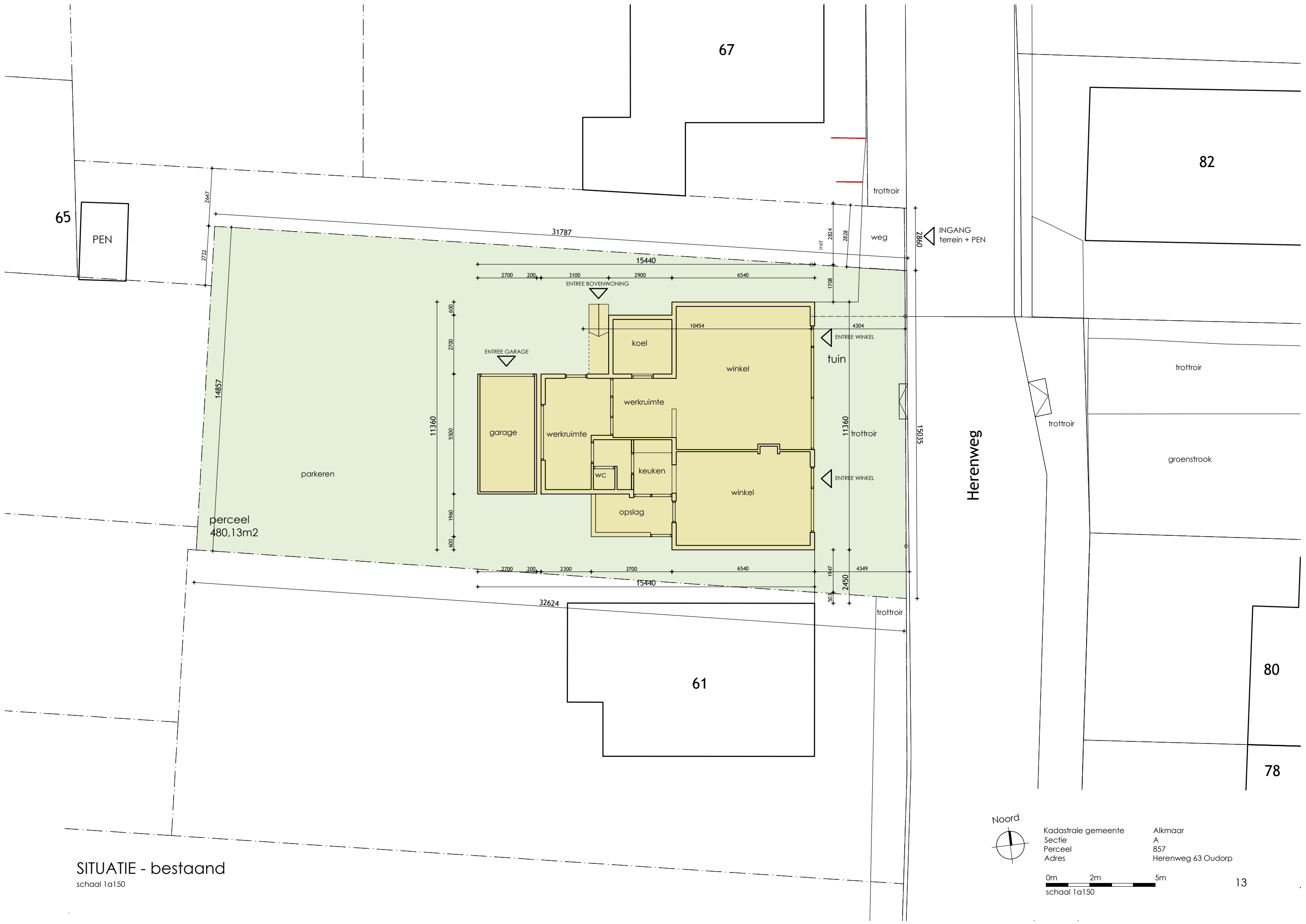
Aan de Herenweg 63 staat momenteel een verouderd gebouw met bijgebouwen, waarin 2 winkels en leegstaand 1 boven-appartement is gehuisvest. Rechts naast het gebouw is de ingang naar het achterterrein (met recht van overpad), waar de ingang voor de bovenwoning, parkeren en een Liander-huisje is gesitueerd. Voor het beoogde plan zal de huidige bebouwing worden gesloopt en indien benodigd een archeologisch onderzoek worden gedaan.

De huidige bebouwing heeft een breedte van 11,36 meter en een diepte van 15,44 meter.
Uitgaande van een bouwvlak 11,36x11,36m (breedte bestaande gebouw)

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Oudorp

- gemengd-1
- waarde archeologie 2
- goothoogte 6m
- nokhoogte 9m



65
PEN

67

82

80

78

61

Herenweg

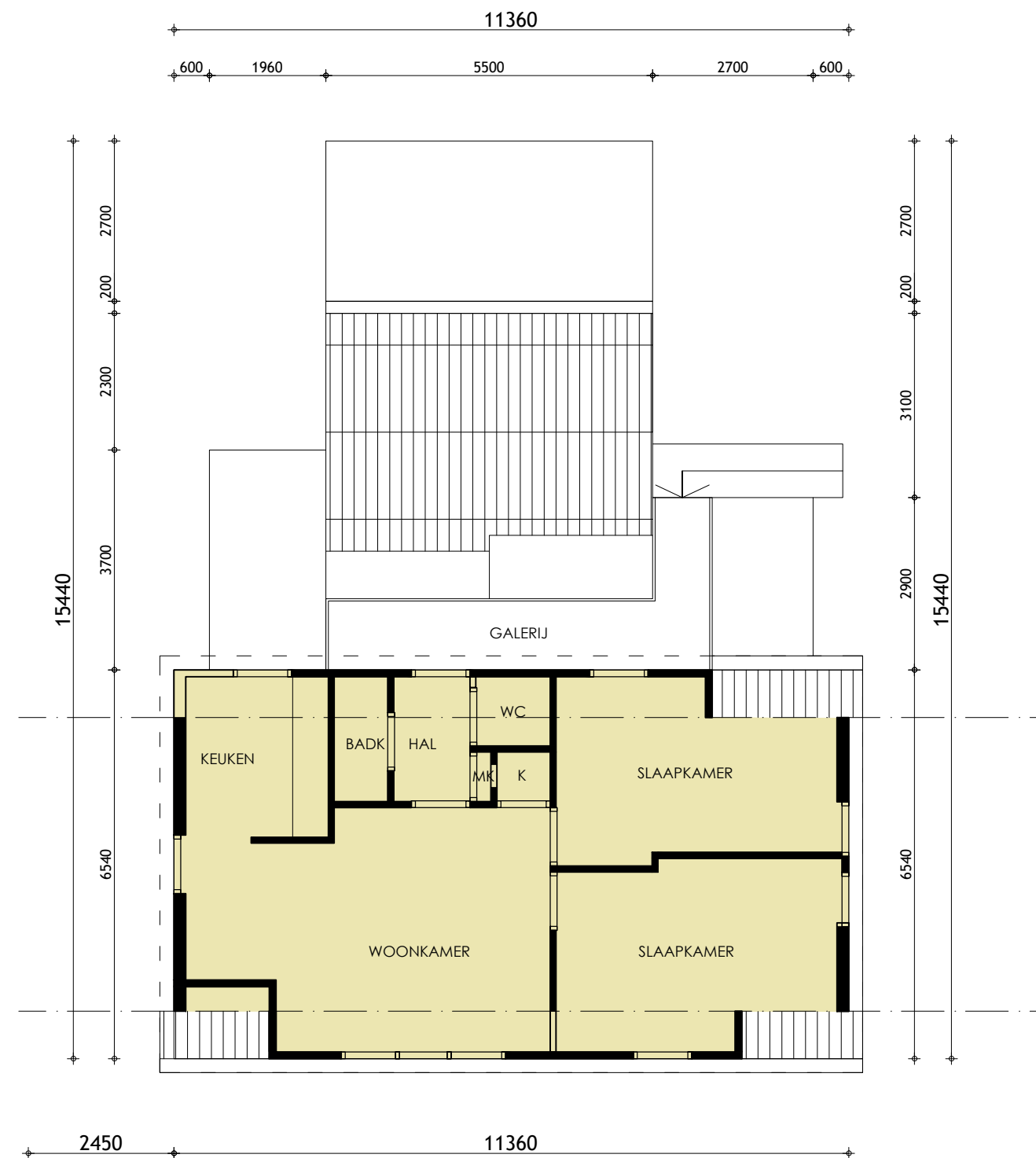


Kadastrale gemeente Alkmaar
Sectie A
Perceel 857
Adres Herenweg 63 Oudorp

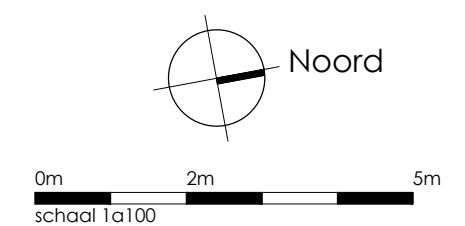
0m 2m 5m
schaal 1a150

SITUATIE - bestaand
schaal 1a150



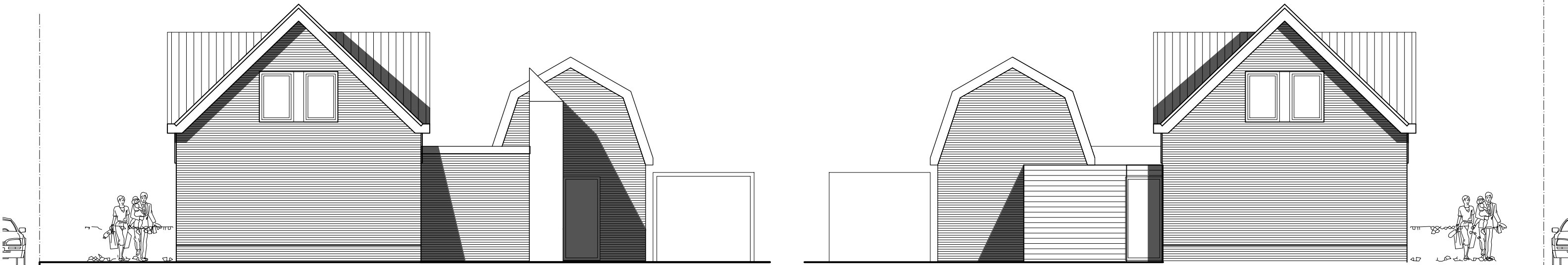


EERSTE VERDIEPING - bestaand



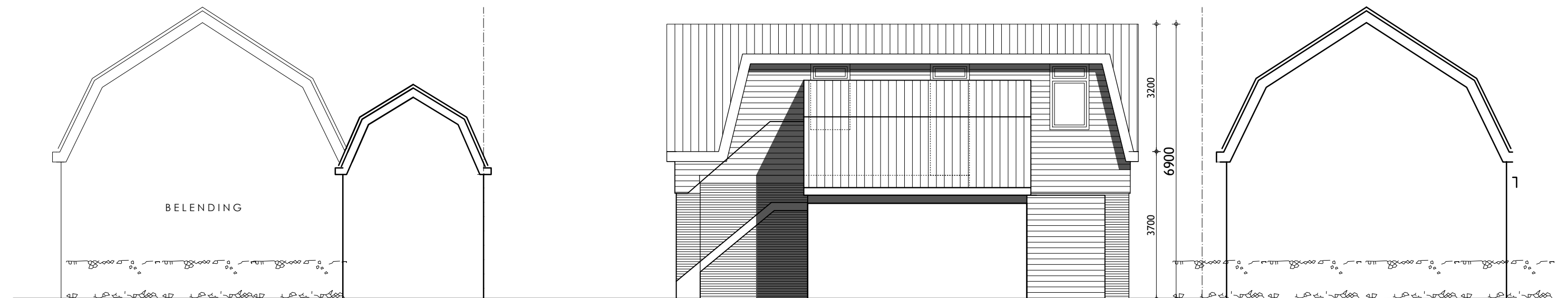


VOORAANZICHT - bestaand



RECHTER ZIJAANZICHT - bestaand

LINKER ZIJAANZICHT - bestaand



ACHTERAANZICHT - bestaand

Bestemmingsplan met binnenplanse afwijking

Graag zouden wij een aangepast vergroot bouwvlak en hoogten willen (10% regeling), zodat hierin appartementen geplaatst kunnen worden, met inwendige maten naar huidige maatstaven. Door het bouwvlak aan de voorzijde gelijk te maken met de voorgevel van de rechter burens, kunnen er op het achterterrein parkeerplaatsen en bergingen worden.

Binnenplanse afwijking

Bestemmingsplan Oudorp

- gemengd-1
- Aantal woningen aanpassen naar 6 stuks (volgens artikel 8.4)
- waarde archeologie 2
- bouwvlak 12,5 x 12,5m (bxd) (10%) en 2m (d) erachter met aanbouw + balkons. Bouwvlak aan voorzijde gelijk met de voorgevel rechterburen.
- goothoogte 6m + 10% = 6,6m (raakpunt gevel / daklijn) De goot zit wel op 6m en 50cm overstek.
- nokhoogte 9m + 10% = 9,9m

Het ontwerp

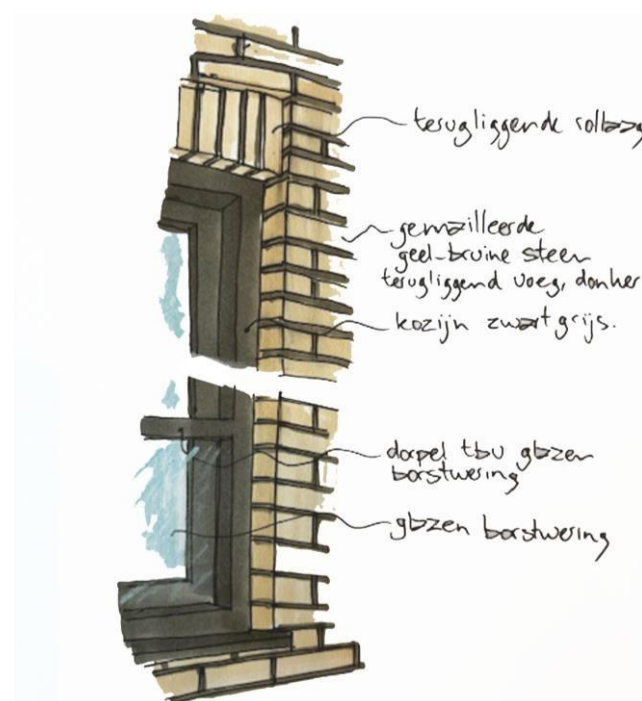
Het ontwerp is zorgvuldig afgestemd op de omgeving en past goed in het bestaande omgeving. De moderne en ingetogen uitstraling, het sobere materiaalgebruik van het gebouw zorgt voor een tijdloze en stijlvolle toevoeging. Door het bouwvlak aan de voorzijde gelijk te plaatsen met de rechter burens (wat meer gebeurt in de straatbeeld) kunnen er op het achterterrein parkeerplaatsen en bergingen worden gerealiseerd. Het gekozen zadeldaken met overstek geeft het appartementengebouw een klassieke uitstraling, terwijl de gevel in twee delen met een terug liggend tussendeel zorgt voor een meer individuele uitstraling, wat aansluit in het straatbeeld.

Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen met in totaal zes appartementen. De gevel is opgetrokken uit baksteen met grote raampartijen en houten accenten. De grote raampartijen aan de voorgevel zullen Franse balkons krijgen, zodat de connectie de omgeving 'straatbeleving' gewaarborgd zal zijn.

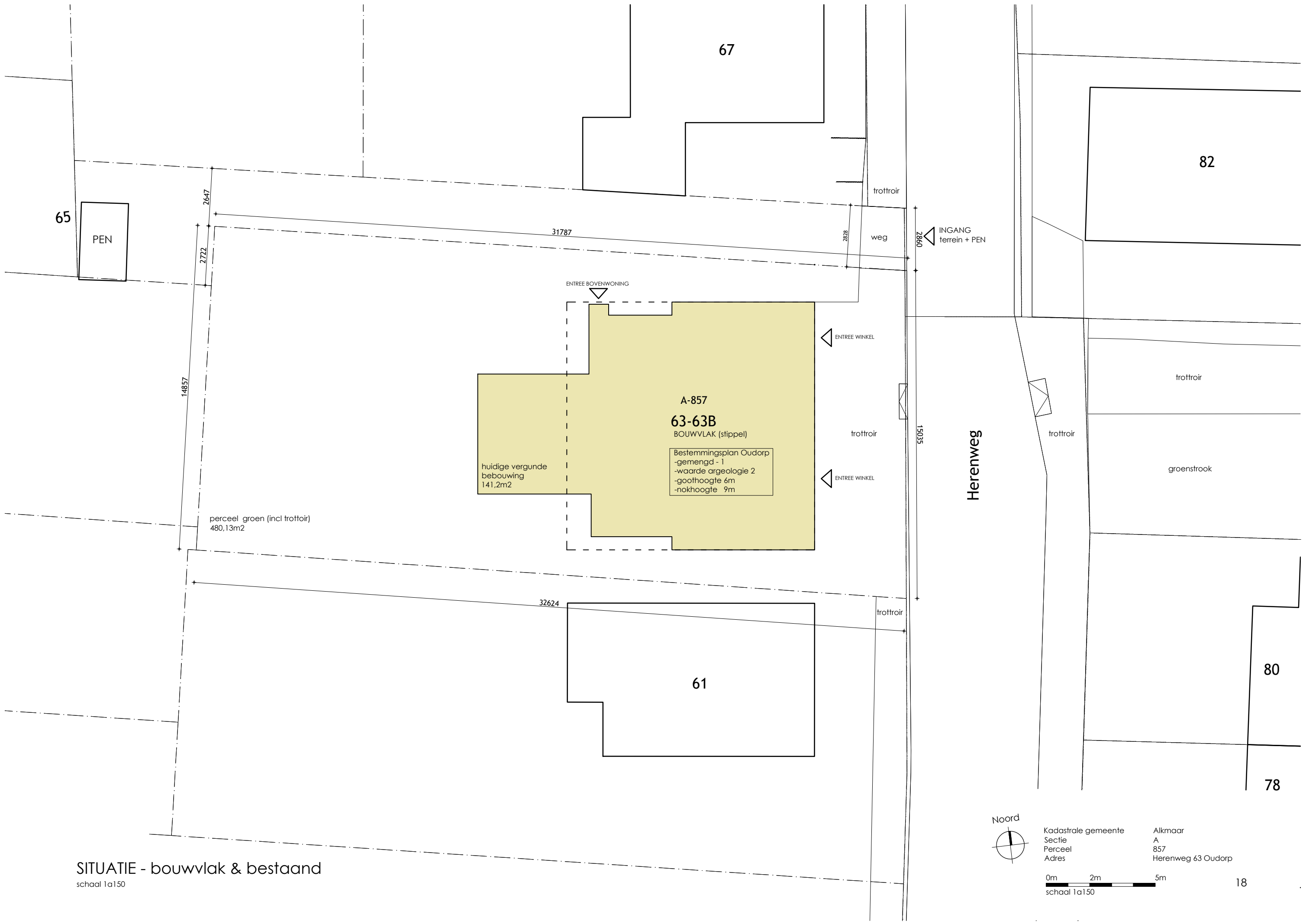
De terug liggende entree is aan de voorkant gelegen tussen 2 voortuinen met hagen, met een ruime entreeruimte, wat zorgt voor privacy en rust voor de bewoners. Het groene karakter van het woongebouw met haar voor en achtertuinen sluit goed aan in het straatbeeld van de Herenweg.

Elk appartement heeft een balkon of tuin aan de achterzijde van het gebouw.

Op het achter-terrein zullen de tuinen voor de benedenwoningen worden geplaatst, alsmede 6 bergingen en parkeerplaatsen, wat te bereiken is via de inrit rechts naast gebouw bereikbaar is.



Sober ingetogen materiaalgebruik

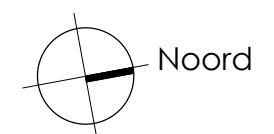


SITUATIE - bouwvlak & bestaand
schaal 1a150

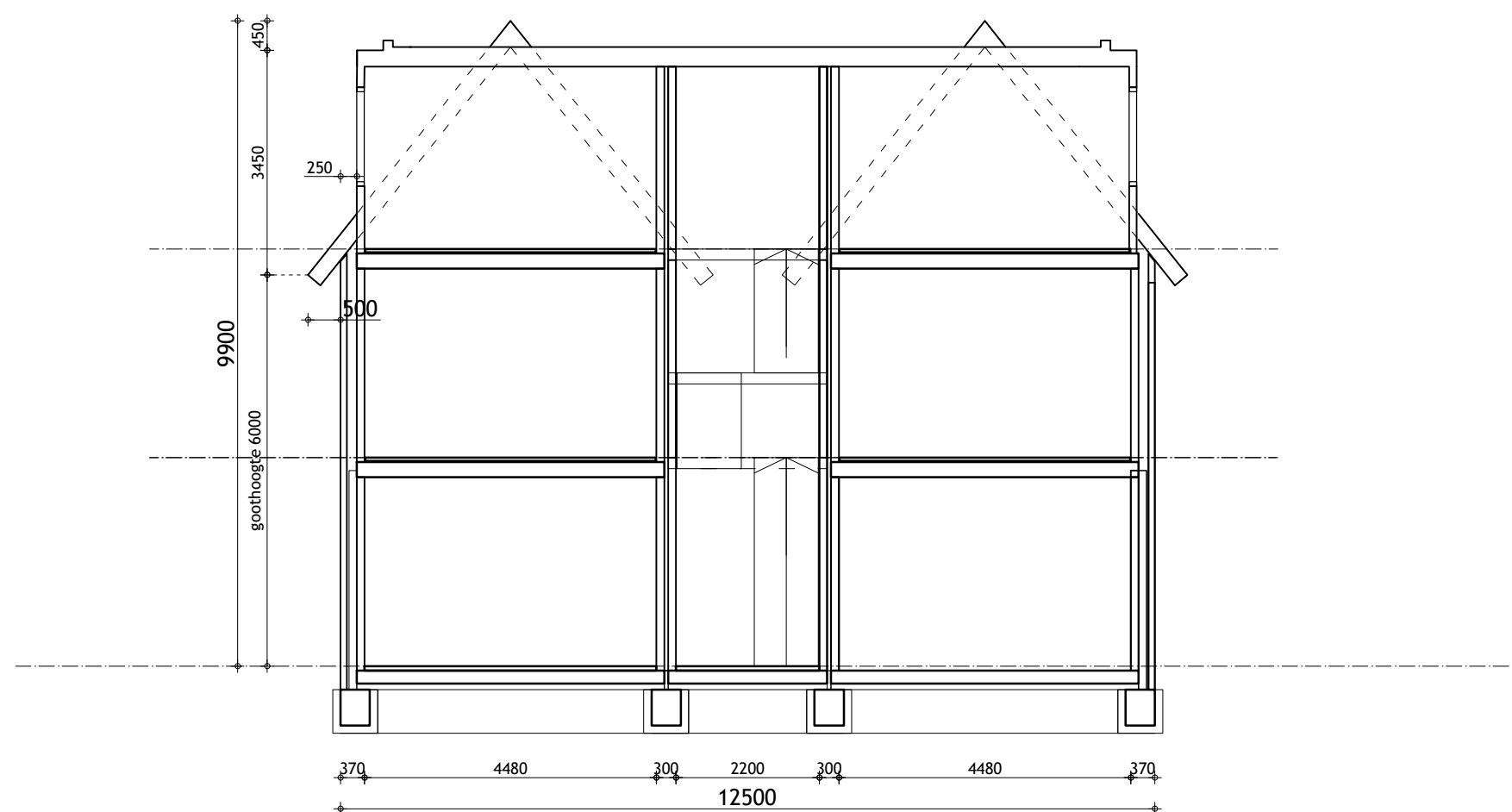








0m 2m 5m
schaal 1:100



0m 2m 5m
schaal 1a100



0m 2m 5m
schaal 1a100

Volgen parkeernormennota Alkmaar 2020-2027

Woning klein 45-75m2 BVO

1 per woning + 0,3 bezoekers = 1,3

4 woningen met 74,7m2 BVO

4 x 1,3 = 5,2 parkeerplaatsen

Woning 75-100m2 BVO

1,3 per woning + 0,3 bezoekers = 1,6

2 woningen met 86,1m2 BVO

2 x 1,6 = 3,2 parkeerplaatsen

TOTAAL BENODIGD 5,2 pp + 3,2 pp = 8,4 afgerond 9 parkeerplaatsen

Bewoners 6,6 parkeerplaatsen = 7 parkeerplaatsen

Bezoekers 1,8 parkeerplaatsen = 2 parkeerplaatsen

Locatie Parkeerplaatsen

1 st aan de straat

6 st op achtererf

2 st bezoekers aan de straat of parkeerterreinen 50 en 210m

Algemeen

inrit is 3m breed