

VOOROVERLEG

Project : Nieuwbouw appartementengebouw, Herenweg 63 Oudorp
Opdrachtgever :
Werknr : 2407
datum : 24-01-2025 (aangepast)

Inleiding

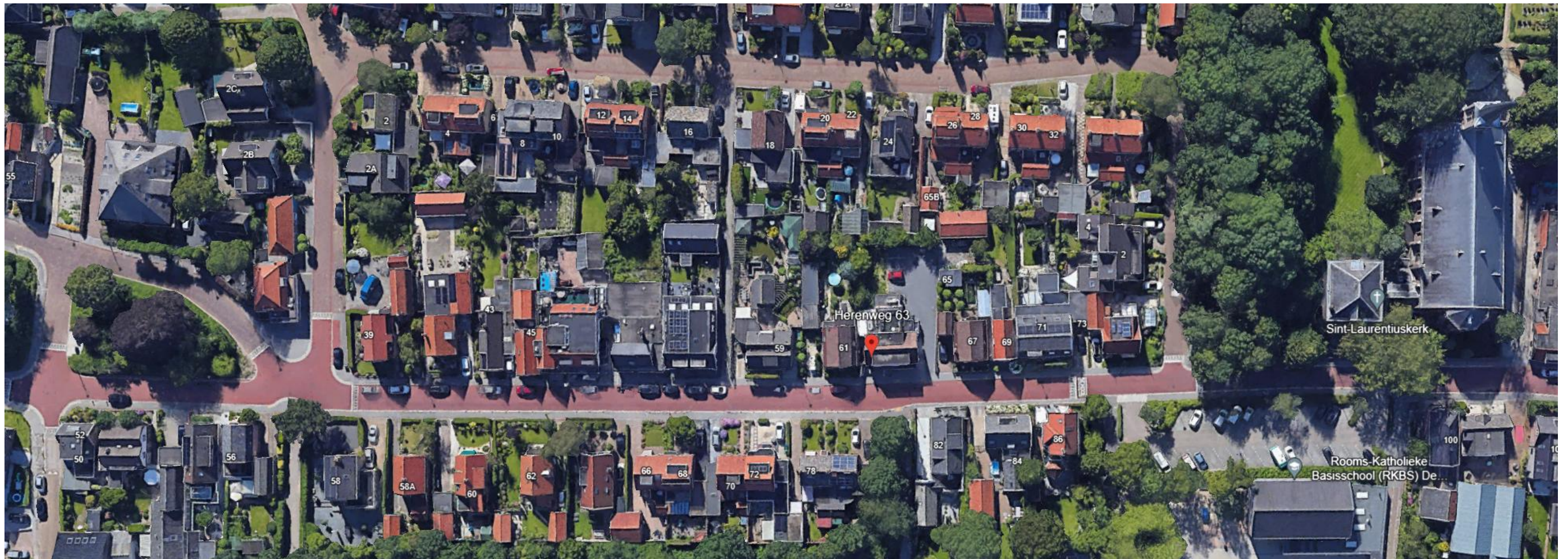
Oudorp (Lint) heeft een gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorpskarakter. De straat is groen aangekleed en heeft grotendeels onderbroken straatwanden met vrijstaande woningen, tweekappers en korte rijen. 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 5 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. Daarnaast zal het gebouw terug liggend worden gesitueerd vanwege de aanleg, van een aantal parkeerplaatsen op het voorerf. 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 5 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

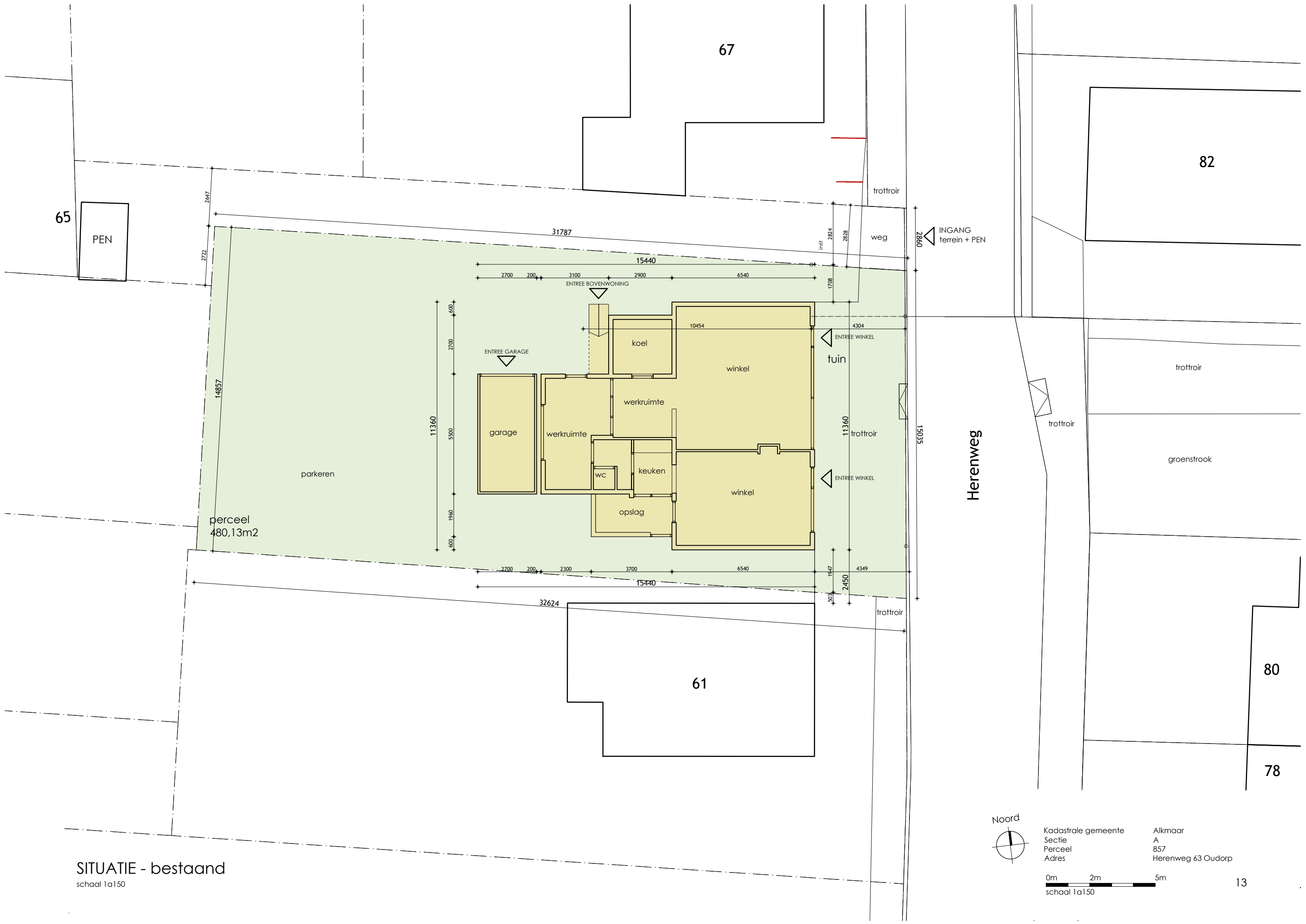
Aan de Herenweg 63 staat momenteel een verouderd gebouw met bijgebouwen, waarin 2 winkels en leegstaand 1 boven-appartement is gehuisvest. Rechts naast het gebouw is de ingang naar het achterterrein (met recht van overpad), waar de ingang voor de bovenwoning, parkeren en een Liamder-huisje is gesitueerd. 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. Het bouwvlak van het bestemmingsplan is kleiner dan de huidige vergunde bebouwing.

Bestemmingsplan

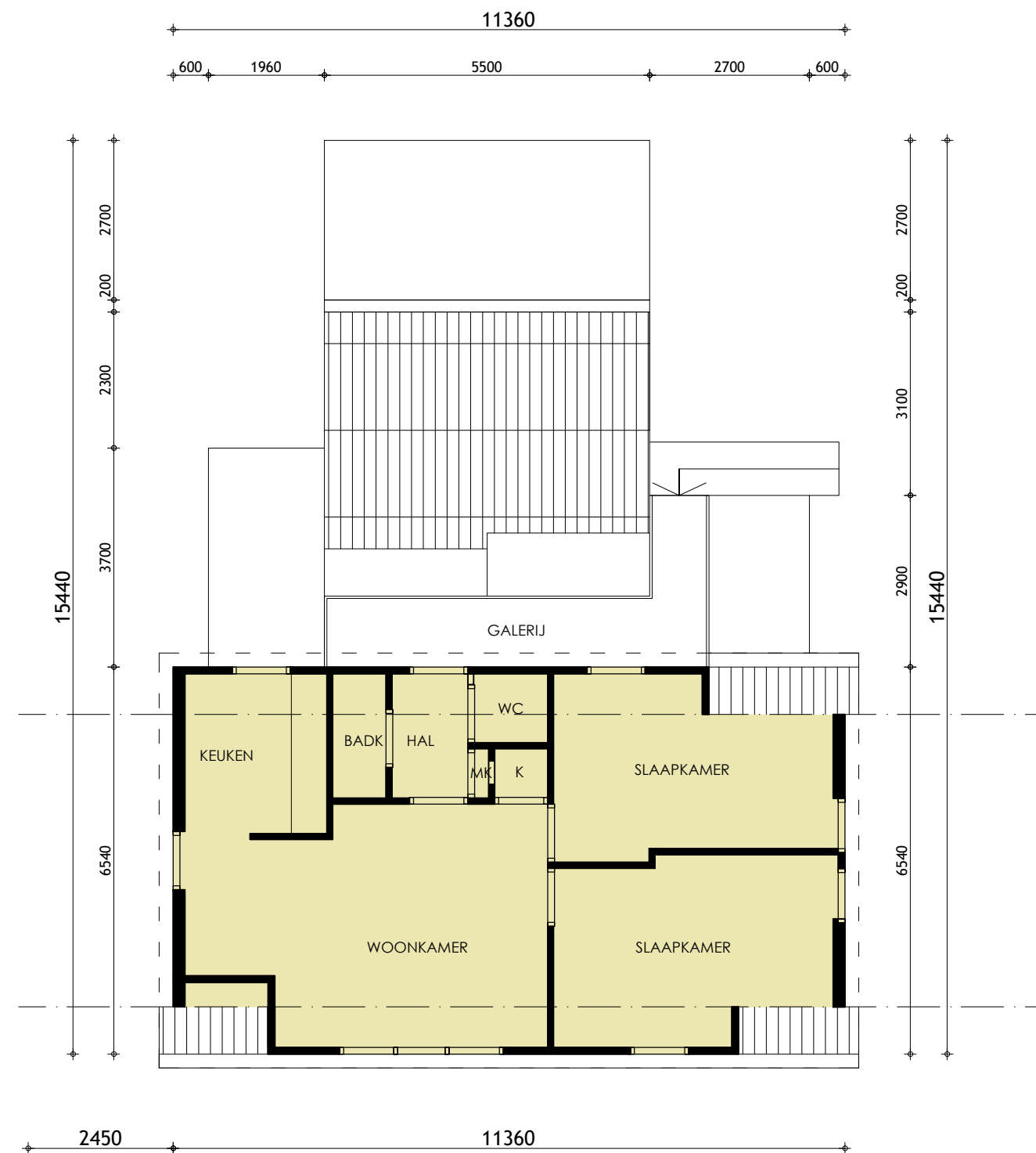
Bestemmingsplan Oudorp

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

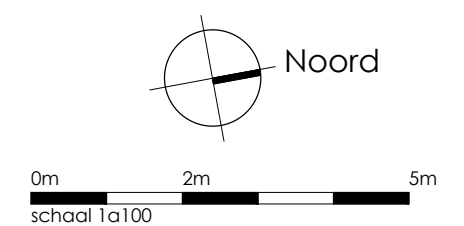


SITUATIE - bestaand
schaal 1a150



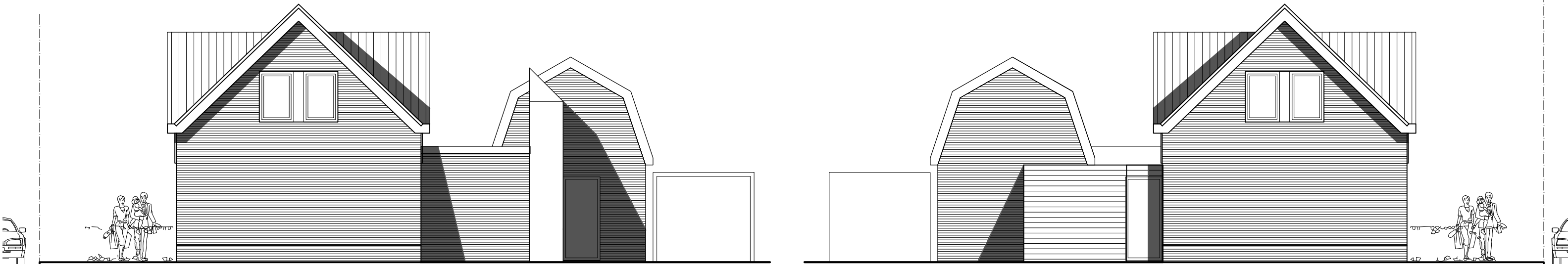


EERSTE VERDIEPING - bestaand



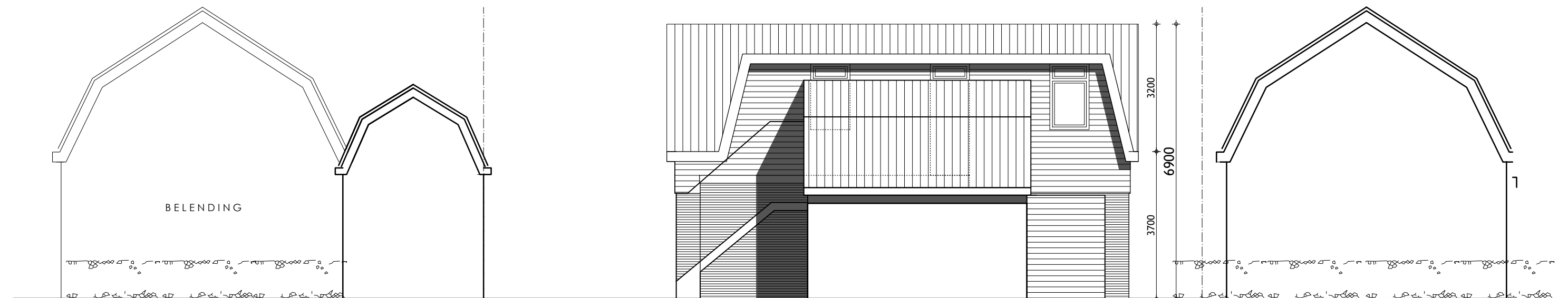


VOORAANZICHT - bestaand



RECHTER ZIJAANZICHT - bestaand

LINKER ZIJAANZICHT - bestaand



ACHTERAANZICHT - bestaand

Bestemmingsplan met binnenplanse afwijking

Graag zouden wij een aangepast vergroot bouwvlak willen door gebruik te maken van de 10% binnenplanse afwijking, zodat hierin appartementen geplaatst kunnen worden, met inwendige maten naar huidige maatstaven.

De hoek van het originele bouwvlak zal aan de linker voorzijde worden aangehouden om vandaaruit het nieuwe bouwvlak uit te zetten.

Binnenplanse afwijking

Bestemmingsplan Oudorp

- gemengd-1

- **Aantal woningen aanpassen naar 5 stuks** (volgens artikel 8.4)

- waarde archeologie 2

- **bouwvlak 10,5 x 10,5m (+10%) = 11,55x11,55 (bxd) en 2m (d) erachter met aanbouw + balkons**

- **goothoogte 6m**

- 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.

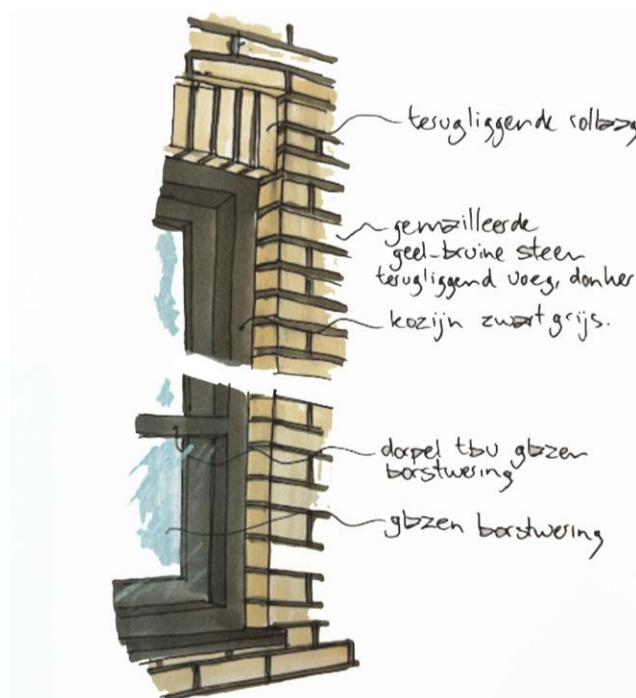
Het gekozen zadeldaken met overstek geeft het appartementengebouw een klassieke uitstraling, terwijl de gevel in twee delen met een terug liggend tussendeel zorgt voor een meer individuele uitstraling, wat aansluit in het straatbeeld.

Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen met in totaal vijf appartementen. De gevel is opgetrokken uit baksteen met grote raampartijen. De beneden woningen zullen aan straatzijde ontsloten worden en hierdoor met het bijbehorende voortuin, zeer passend is in het straatbeeld.

De bovenwoningen zullen de ontsluiting aan de achterzijde krijgen, waarbij de balkons tevens al galerij van dienst doen.

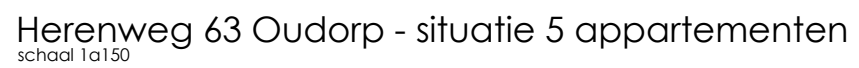
Elk appartement heeft een balkon of terras aan de achterzijde van het gebouw, wat aan de zuidwest zijde is.

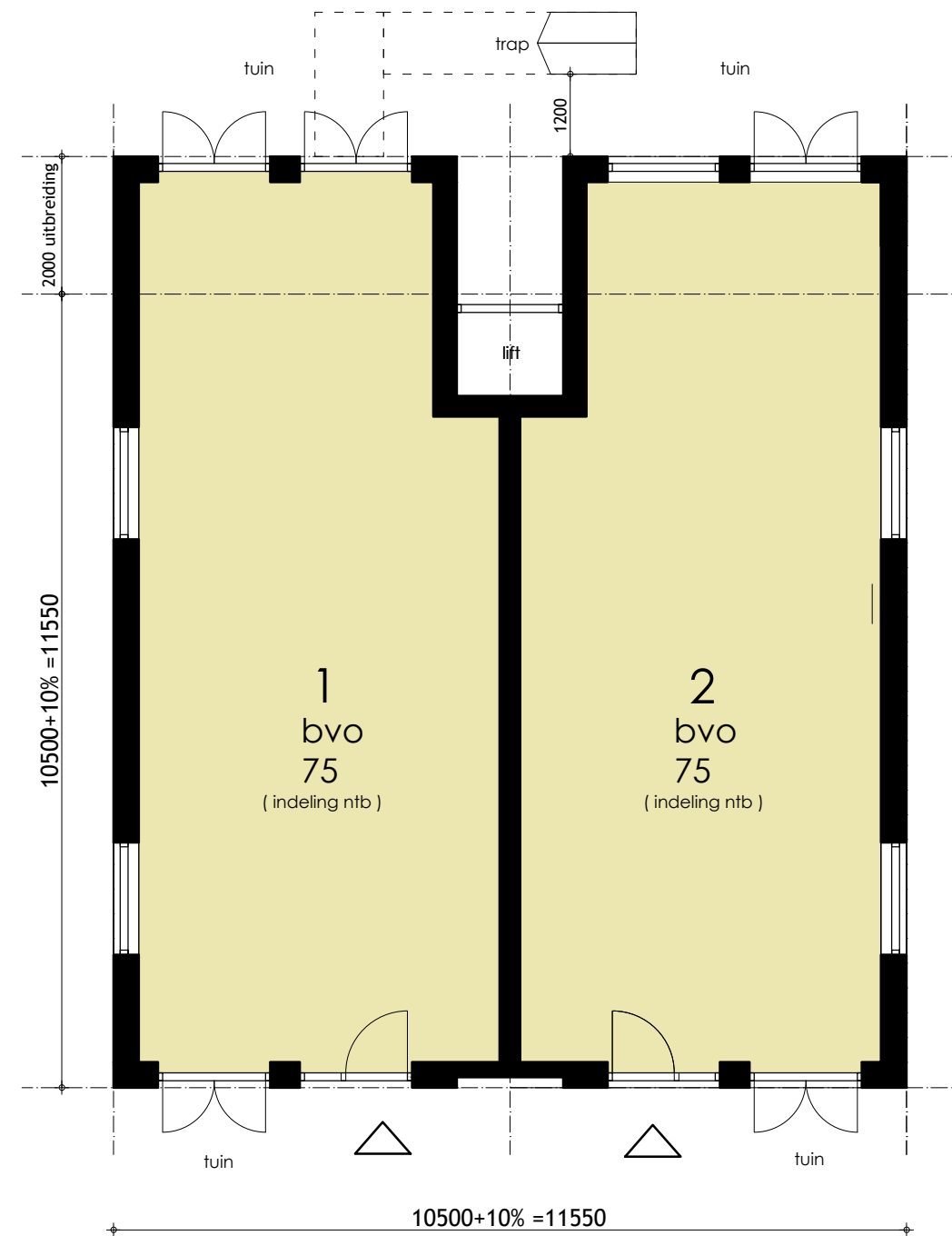
Op het achter-terrein zullen de tuinen voor de benedenwoningen worden geplaatst, alsmede 5 bergingen en parkeerplaatsen, wat te bereiken is via de inrit rechts naast gebouw.

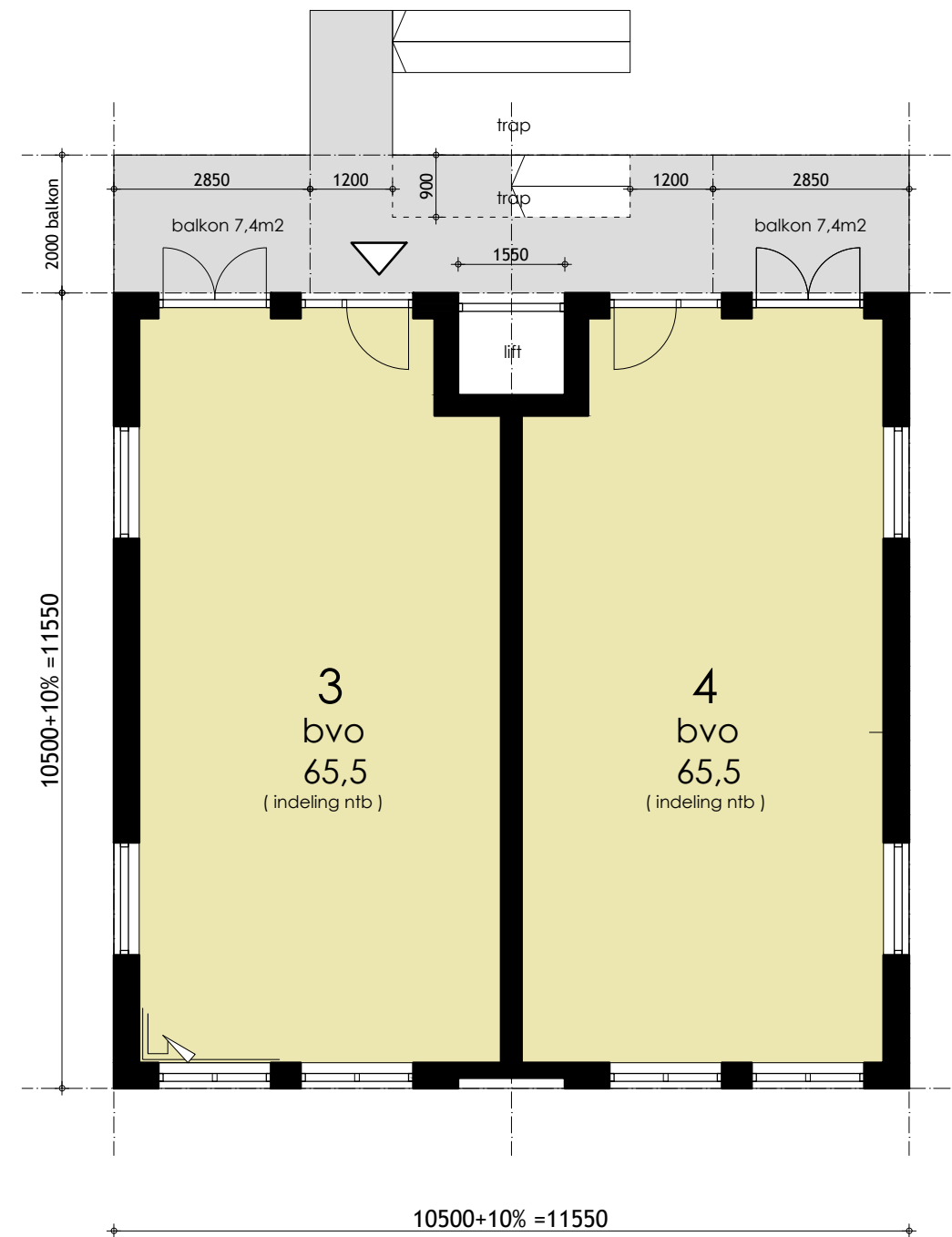


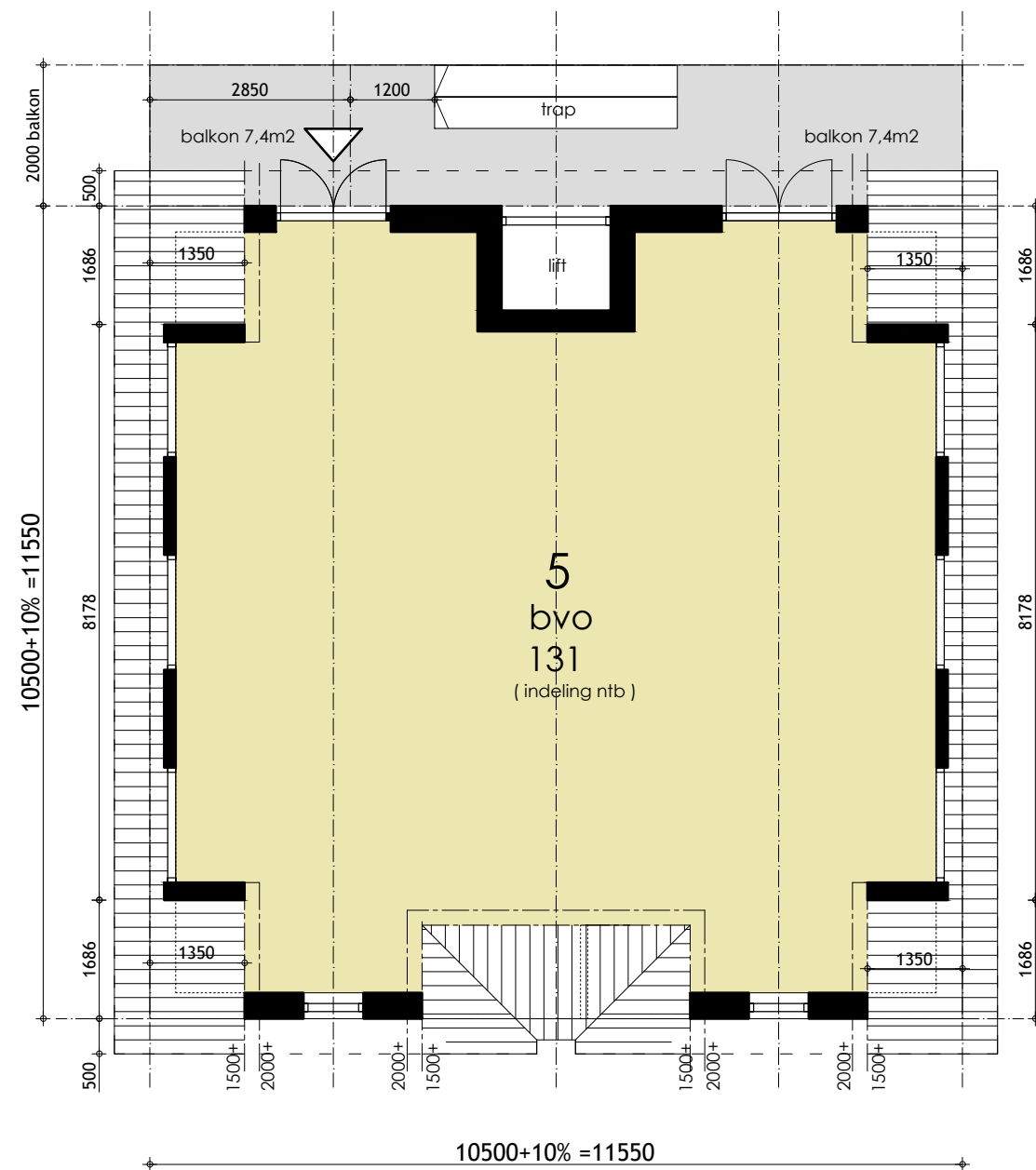
Sober ingetogen materiaalgebruik

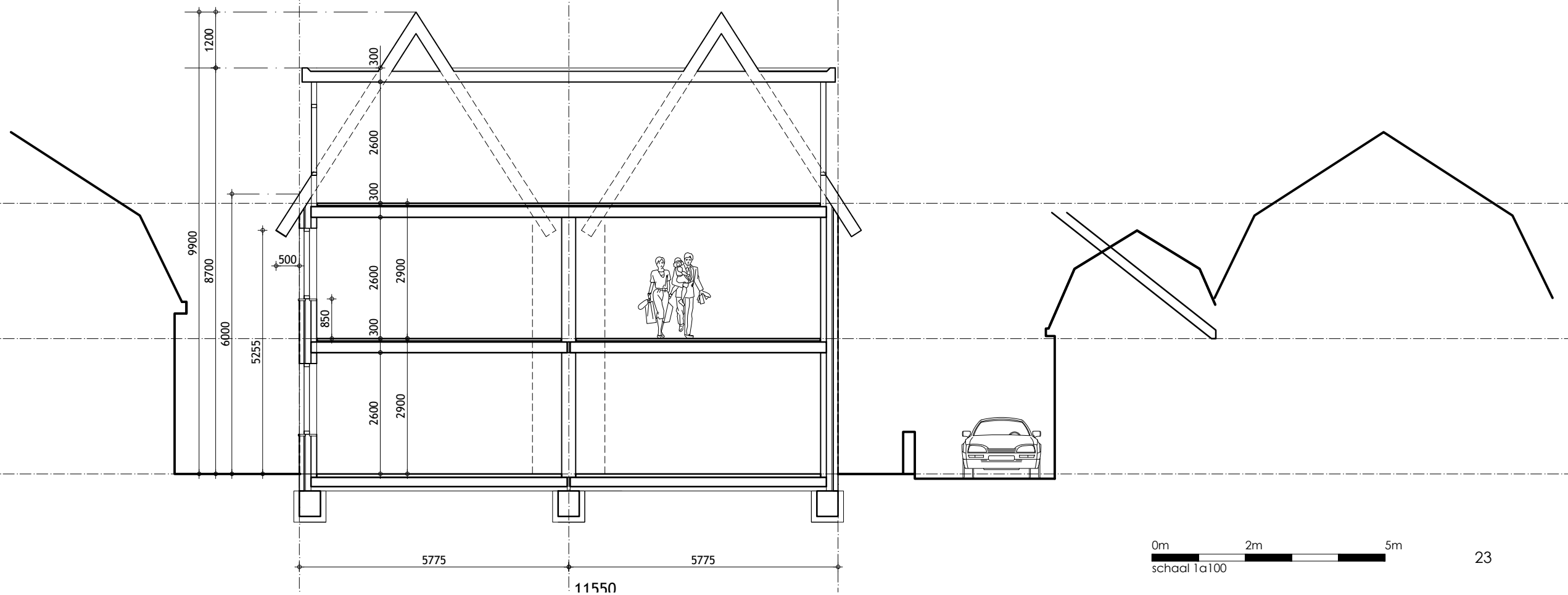














Parkeren Volgens parkeernormennota Alkmaar 2020-2027

Woning klein 45-75m² BVO

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

4 woningen

4 x 1,3 = 5,2 parkeerplaatsen

Woning >125m BVO

1,7 per woning + 0,3 bezoekers = 2

1 woning

1 x 2,0 = 2,0 parkeerplaatsen

TOTAAL BENODIGD

5,2 pp + 2,0 pp = 7,2 afgerond 8 parkeerplaatsen

Bewoners 5,7 parkeerplaatsen = 6 parkeerplaatsen

Bezoekers 1,5 parkeerplaatsen = 2 parkeerplaatsen

Locatie Parkeerplaatsen

6 st op achter parkeerterrein

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

Algemeen

inrit is 3m breed