



BügelHajema
Plek voor ideeën

Inpassing 4 woningen Heereweg te Bakkum

Inrichtingsplan en beeldkwaliteit
9 februari 2015

INHOUD

1.	Inleiding	5
2.	Het inpassingsplan en impressies	11
3.	Beeldkwaliteit woningen	17
4.	Beeldkwaliteit terrein en terras	21
	Bijlage 1 - Onderzoek n.a.v. ARO advies	23
	Colofon	25



INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op een locatie aan de binnenduinrand aan de noordzijde van Bakkum Noord, gemeente Castricum. Het plangebied ligt aan de Heereweg, tegenover Heereweg 69-71 (zie kaart plangebied). Een initiatiefgroep van grondeigenaren heeft het plan opgevat om op deze locatie een viertal woningen te bouwen.

Voorgeschiedenis

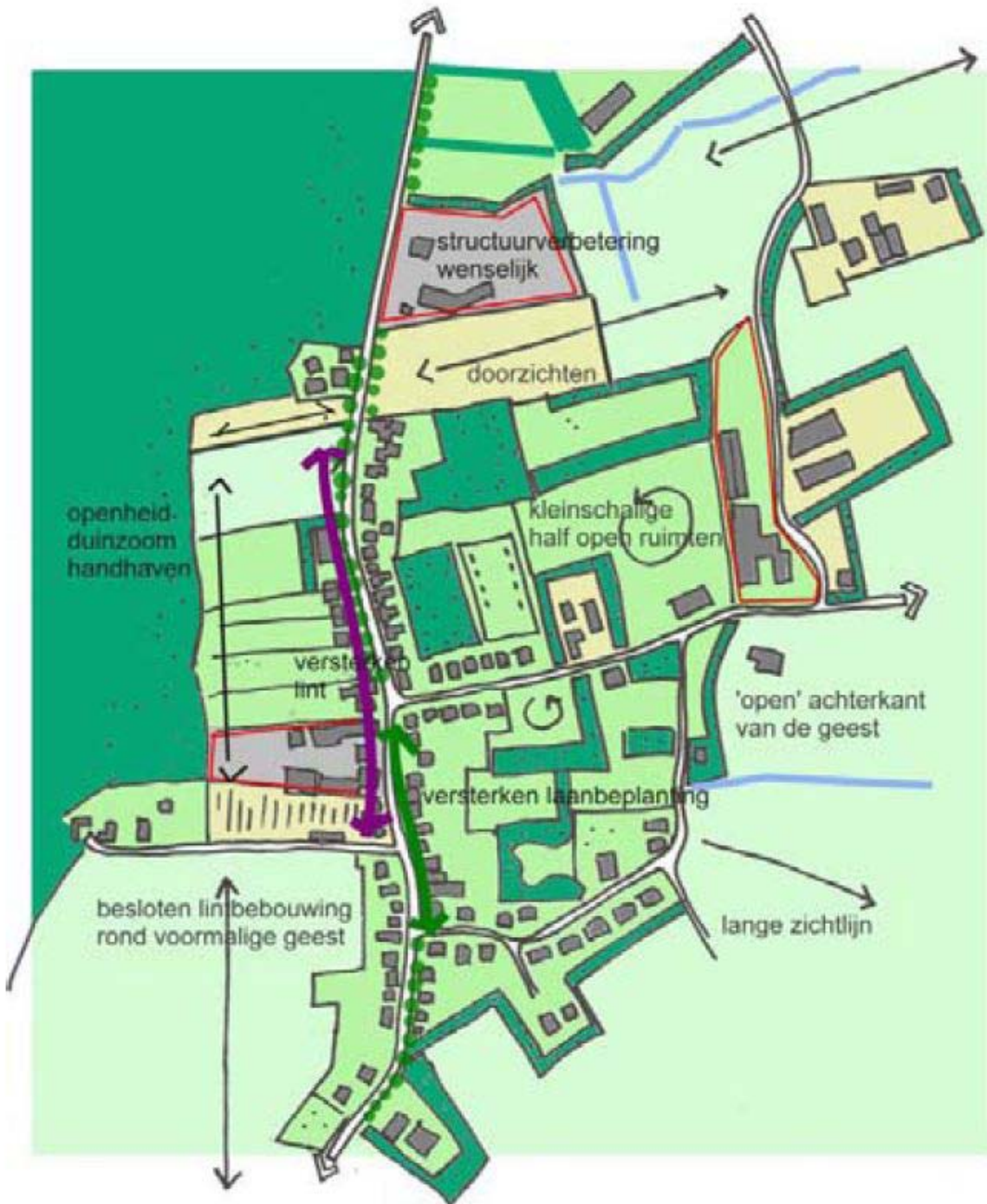
De initiatiefgroep heeft in goed overleg met de gemeente Castricum een eerder plan ontwikkeld dat uitging van vier landhuizen in de lintstructuur van de Heereweg. Dit plan kon rekenen op gemeentelijke steun maar werd niet goedgekeurd door de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) van de provincie Noord Holland. De kritiek van de ARO spitste zich toe op het feit dat er uit de stukken blijkt dat er landschappelijke en natuurlijke waarden zijn, terwijl daar in de het plan onvoldoende op in wordt gegaan. De commissie acht het plan in strijd met het belang dat de gemeente zelf formuleert, van kleinschalige, groene open ruimten aan de duinvoet en van doorzichten naar de achterliggende duinen. Ook verwijst de commissie naar het provinciale beleid ten aanzien van de binnenduinrand. De commissie wijst erop dat de bezwaren vragen om een ander plan met minder bebouwing. Hierbij zij opgemerkt dat de provincie wel akkoord is gegaan met de onderbouwing van de nut en noodzaak.

Op basis van de genoemde punten is een nieuw plan opgesteld. Dit plan is op 9 december 2014 voorgelegd aan de ARO. De ARO reageerde overwegend positief, maar gaf wel enkele randvoorwaarden mee. Deze randvoorwaarden zijn verwerkt in voorliggend plan (voor de wijze van verwerking, zie bijlage 1).

Onderbouwing gekozen concept

In het voortraject is al een uitgebreide analyse gemaakt van de historie van het dorp en het voor het dorp op provinciaal en gemeentelijk niveau geldende beleid. Dit boekje spitsen wij daarom toe op de analyse zoals relevant in het kader van de door de ARO aangetekende bezwaren en zoals relevant voor het gekozen concept.

De commissie geeft aan dat er sprake is van landschappelijke en natuurlijke waarden die onvoldoende zijn benoemd en in acht genomen.



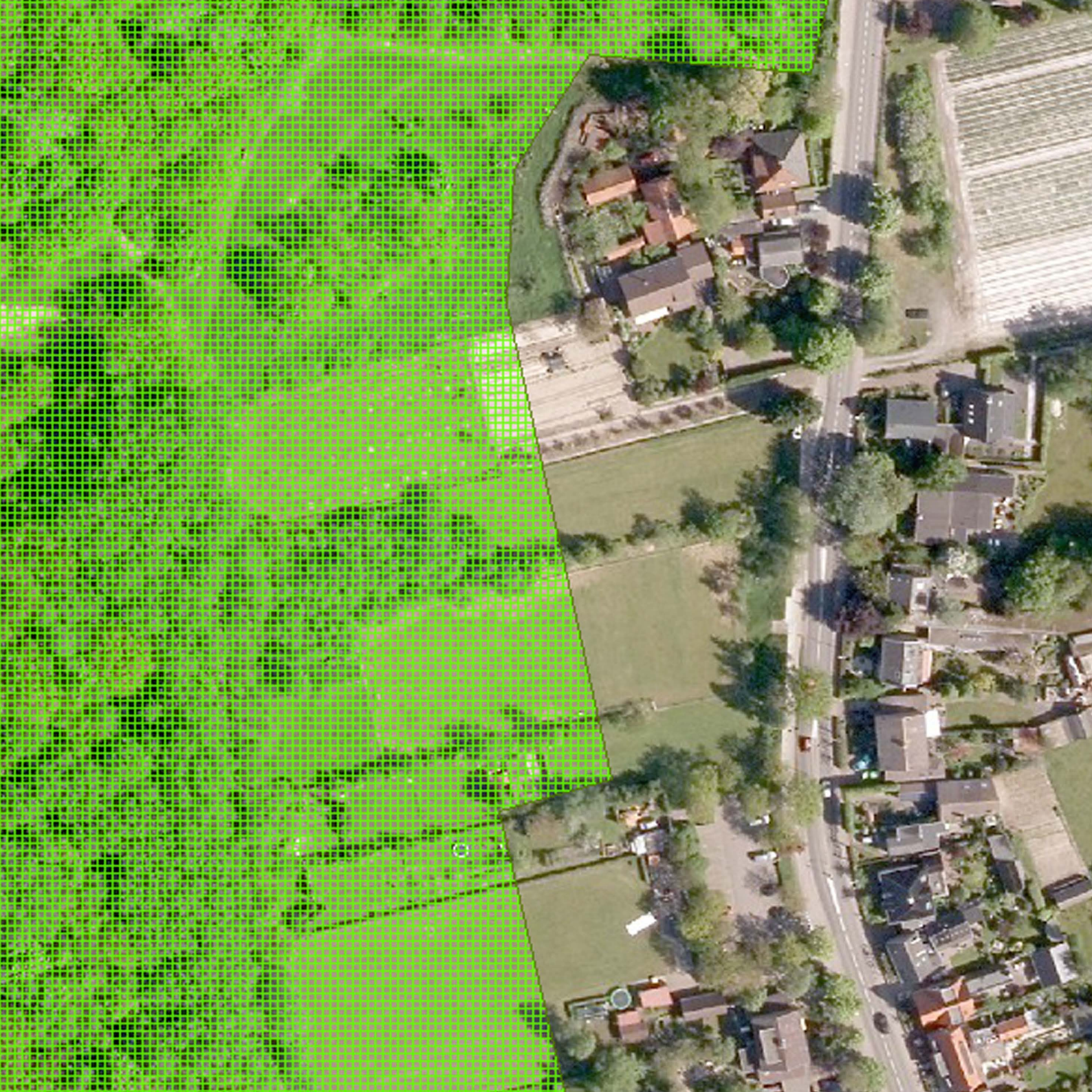
Ruimtelijk gezien is de locatie aan de noordzijde van Bakkum-Noord een open plek in het lint. Aan de zuid- en oostzijde van de locatie ligt de typische lintstructuur van de geest- en lintdorpen behorende tot het strandwallen- en strandvlaktenlandschap. Hier is sprake van individuele bebouwing, overwegend aan weerszijden van de weg, dicht op elkaar. Aan de Heereweg staan vooral individuele woningen en paarsgewijs aaneengebouwde woningen in wisselende rooilijn georiënteerd op de weg. De korrel van de woningen is redelijk fijn; overheersend zijn de woningen in één bouwlaag met kap, maar ook bebouwing in twee bouwlagen met kap komt regelmatig voor. De woningen zijn variabel voor wat betreft nokrichting en bouwvorm. Zadeldaken en mansardekappen komen het meeste voor met een enkele maal een stolpvorm. Ten noorden van de planlocatie staat een meer clustervormige bebouwing met daarin opgenomen een stolp en grotere schuurachtige bouwvolumes in teruggeschoven positie.

De waarde van het doorzicht

Een belangrijke waarde van de locatie is dat dit een van de weinige plekken is waarbij vanaf de Heereweg een zicht bestaat naar de beboste duinrand. De opeenvolging van landschapstypen wordt hier ervaren; de beboste duinen, de relatief open planlocatie, het lint en het doorzicht aan de oostzijde van de Heereweg naar de geestgronden.

In het beeldkwaliteitsplan buitengebied van de gemeente Castricum is aan de ene kant aangegeven dat de lintstructuur kan worden verlengd maar wordt aan de andere kant ook aangemerkt dat het van belang is de dat doorzichten in oostwest richting, naar de achterliggende duinen vanaf de Heereweg behouden blijven (zie het bijbehorende beeld ontleend uit het beeldkwaliteitsplan buitengebied).

De initiatiefgroep richt zich vanwege de landschappelijke waarde van het doorzicht naar de duinen op een ander concept dan dat van een lint. In dit concept wordt het doorzicht in oostwestrichting als uitgangspunt genomen.



De waarde van een bebouwingsvrije duinrand

In de huidige situatie is geen sprake van een open beeld van de duinvoet. Op verschillende perceelgrenzen staat beplanting tot kleine bosjes toe. Ook is er een boomgaard aanwezig aan deze binnenduinrand. Het is wel zo dat bebouwing zich concentreert aan de Heereweg en dat sprake is van afstand van bebouwing tot de duinvoet.

In het beeldkwaliteitsplan buitengebied van de gemeente Castricum is aangegeven dat de openheid van de duinzoom (openheid in noord-zuidrichting) gehandhaafd zou moeten blijven (zie kaart pagina 6).

De initiatiefgroep richt zich vanwege de waarde van een onbebouwde en zoveel mogelijk open duinvoet op een concept waarbij bebouwing op afstand van de duinvoet blijft en de openheid in noord zuid richting wordt hersteld.

De waarde als natuurlijk landje aan de binnenduinrand

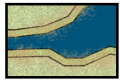
De locatie heeft eveneens waarde en vooral ook potentie in ecologisch opzicht. Dit heeft een landschappelijke betekenis en een ecologische kant. De locatie ligt pal tegen het Natura 2000 gebied Noordhollands Duinreservaat en is voor een deel grondwaterbeschermingsgebied categorie II (zie kaart hiernaast). Onder de duinen ligt een zoetwaterbel met schoon grondwater. Vanuit het duinencomplex vindt kwel plaats naar de planlocatie en de watergang langs de Heereweg. Bekend is dat dit kwelwater van hoge kwaliteit is en daar waar het aan de oppervlakte komt leidt tot een bijzondere vegetatie. In de huidige situatie is sprake van grasland en opgaande beplanting. In de nieuwe situatie kan het gebied op een zo natuurlijk mogelijke manier worden ingericht en beheerd. Dit kan door extensief beheer van grasland, door het reconstrueren van duinrellen en door het aanbrengen van lichte hoogteverschillen. Op deze wijze ontstaat een meer natuurlijk beeld en een hogere ecologische waarde. De initiatiefgroep richt zich vanwege de ecologisch/landschappelijke potentie van het gebied op een zo natuurlijk mogelijke inrichting en beheer van de locatie.



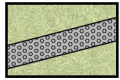
Woning met terras



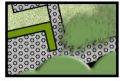
Open gebied met (extensief
beheerd) gras en ondergeschikt
struweel



Mogelijke duinrel



Grasdoorlatende verharding



Haag en struiken



Grondwaterbeschermingsgebied



HET INRICHTINGSPLAN

Concept

Gezien de hiervoor benoemde waarden heeft de initiatiefgroep een aantal mogelijke concepten afgewogen. Dit betrof in hoofdlijnen een afweging tussen het concept “boerenerf” en het concept “woningen te gast in een natuurlijke omgeving”. Gekozen is voor het laatste. Bij afweging van deze modellen bleek met het concept “woningen te gast in een natuurlijke omgeving” het beste inhoud te kunnen worden gegeven aan de verschillende waarden en potenties zoals eerder benoemd.

Uitgangspunt is een zeer compacte opzet van woningen met terras gelegen in een natuurlijke omgeving. De woningen hebben daarbij een korrel die aansluit bij de individuele bebouwing die in Bakkum Noord voorkomt. De gevelbreedte is maximaal 8 meter, de bouwvorm is maximaal anderhalve bouwlaag met kap en de footprint beperkt zich voor drie woningen tot 120 en voor één woning tot 165 m². De woningen zijn in afwijking van het lint verspreid gesitueerd met centraal in het gebied een royaal doorzicht in oostwestrichting. Qua bebouwingstypologie wordt geen kopie gemaakt van bebouwing die in het lint voorkomt. De woningen worden immers uit het lint geplaatst. Er wordt gekozen voor een meer abstracte verwijzing naar de korrel van de bebouwing binnen het meest eenvoudige concept van een woning; de woning onder zadeldak. In opmaak wordt daarbij vooral gezocht naar harmonie en interactie met de natuurlijke omgeving.

Juridische verankering

Bestemmingsplantechnisch zal de grond gelegen om de woningen als Agrarisch gebied met waarden (zie kaart pagina 12) worden bestemd. Dit om juridisch gezien het gebruik als tuin te voorkomen. Het gebruik zal bestaan uit extensief beheerd grasland met zo af en toe en ondergeschikt natuurlijke beplanting in de vorm van struweel. Er kan begrazing plaatsvinden, mits eventuele hekken zeer ondergeschikt blijven. Ontsluitingen en parkeermogelijkheden blijven beperkt tot het minimum en aan de randen van de locatie gesitueerd. Deze worden passend vormgegeven door het gebruik van halfverharding en in omvang en locatie beperkt in de bestemmingsregeling.



Aanzicht vanaf de Heereweg



Aanzicht vanaf de Heereweg



Doorzicht vanaf Heereweg



Doorzicht vanaf Heereweg



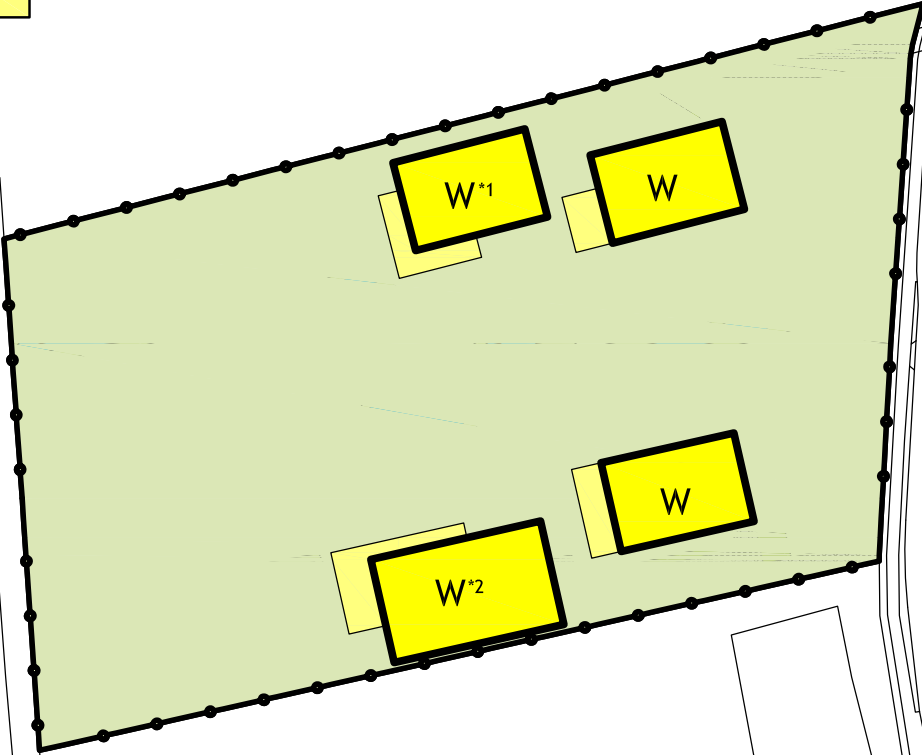
'Agrarisch met waarden'



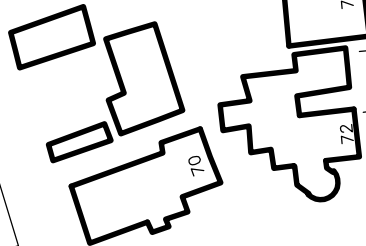
'Wonen' - bouwvlak met hoofdgebouw en bijgebouw



'Wonen' - terras



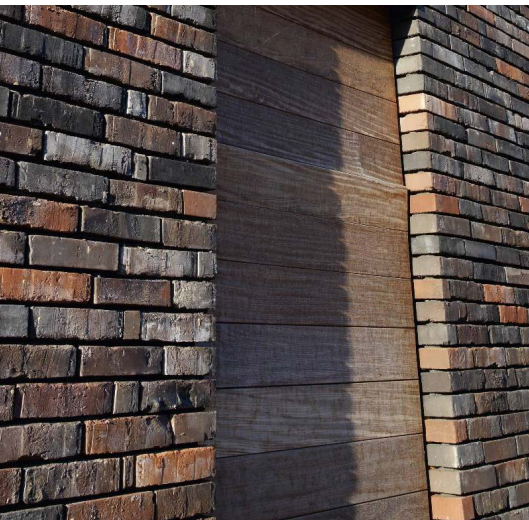
Heereweg



RICHTLIJNEN WONINGEN

Massa (en indicatie van de juridische verankering)

- Vrijstaande woningen met dorpse schaal.
- De hoofdvorm varieert van één tot anderhalve bouwlaag met een kap. De woningen aangegeven met W zijn maximaal anderhalve bouwlaag, maar overwegend één bouwlaag met kap in zijn geheel. De woningen aangeduid met W*1 en W*2 (zie afbeelding 'Indicatie van de juridische verankering') mogen anderhalve bouwlaag met een kap zijn.
- Woning W*2 mag worden onderkelderd, mits de uitkomsten van het archeologisch onderzoek, de voorwaarden voor het bouwen in de grondwaterbeschermingszone en de bestaande kwelstromen dit toestaan.
- Het hoofdgebouw heeft een vormkarakteristiek van een langwerpige woning onder (een asymmetrisch) zadeldak of een langwerpige schuurwoning met vrijwel geen dakoverstekken.
- Aan- en uitbouwen zijn voorzien van een (asymmetrische) zadeldak, of zijn als aankapping vormgegeven.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw.
- Geen vrijstaande bijgebouwen plaatsen op het terrein.



Detaillering

- De woningen hebben een alzijdige oriëntatie, dat wil zeggen dat elke gevel zorgvuldig vormgegeven is en gevelopeningen. Gevels binnen een afstand van 5 meter tot de plangrens mogen meer gesloten zijn.
- De detaillering ondersteunt de vormkarakteristiek, is sober en modern, passend bij de architectonische uitwerking en is in harmonie met de natuurlijke omgeving.
- Aan-, uit- bouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.
- Dakkapellen meeontwerpen in de architectuur van de woning.

Materiaal en kleur

- Het kleur- en materiaalgebruik is gedekt en ingetogen, bestaande uit donkere aardse tinten (donker bruin, antraciet) en/of (vergrijsde) houten tinten, passend bij de architectonische uitwerking.
- De gevels van het hoofdgebouw bestaan uit een mix van hout en glas. In afwijking hiervan is het mogelijk om een deel van de gevels in baksteen uit te voeren. Het percentage baksteen per gevelvlak mag niet meer dan 40% bedragen.
- De daken afdekken met (keramische) dakpannen, zink of dakplaten in grijze/ antraciete kleur.
- Het kleur- en materiaalgebruik van de aan- en uitbouwen is afgestemd op het hoofdgebouw.
- Geen hoogglanzende en reflecterende materialen toepassen.
- Geen felle en fluorescerende tinten gebruiken.

Diversen

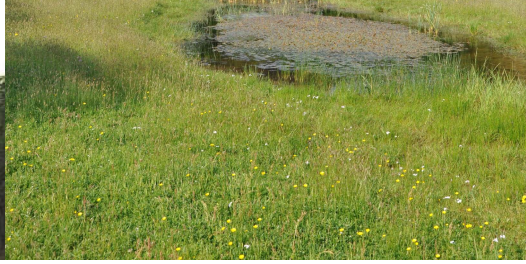
- Voor zover er zonnepanelen worden toegepast, deze afstemmen op de kleur van het dak; in antraciet met antraciete randen.

1, 3. Hoofdvorm, materiaal- en kleur

Bij de natuurlijke omgeving passende woningen. De woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm en zijn eenvoudig doch zorgvuldig gedetailleerd.

2. Materiaal- en kleur

Het materiaalgebruik bestaat uit een mix van hout en glas, eventueel in combinatie met baksteen (maximaal 40% van een gevelvlak). De kleurstelling is ingetogen met donkere aardse tinten.



RICHTLIJNEN TERREIN EN TERRAS

Terrein

- De gehele ruimte rondom de woningen heeft een open karakter.
- Het gehele terrein rondom de woningen bestaat uit extensief beheerd gras met ondergeschikt struweel.
- Het terrein kent geleidelijke hoogteverschillen.
- Op het erf mogen duinrellen worden aangebracht.
- De erfafscheiding ten behoeve van afrastering met het oog op houden van kleinvee bestaat uit transparante afrasteringen (houten paaltjes verbonden met elkaar of voorzien van een gaaswerk, hoogte van maximaal 1 meter).
- Sortiment beplanting passend bij de omgeving en de ondergrond.

Terras

- Het terras bestaat uit een eenvoudige stenen bestrating, of houten vlonders.
- Het materiaal- en kleurgebruik van het terras is afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de woning.
- Terrassen mogen worden omplant met lage, op de grondsoort passende inheemse hagen.

Parkeerplaatsen en paden

- Parkeerplaatsen inpassen met lage, op de grondsoort passende inheemse hagen.
- Grasdoorlatende verharding toepassen voor parkeerplaatsen en paden.
- Geen hoge verlichtingsarmaturen, maar voor zover nodig bolderverlichting toepassen.

1. Natuurlijke inrichting

Het terrein heeft een open en groen karakter bestaat uit extensief beheerd gras, duinrellen, (ondergeschikte) losse struiken/struweel en lichte hoogteverschillen.

2. Terras

Eenvoudig houtenvlonder terras passend bij architectuur van de woning.

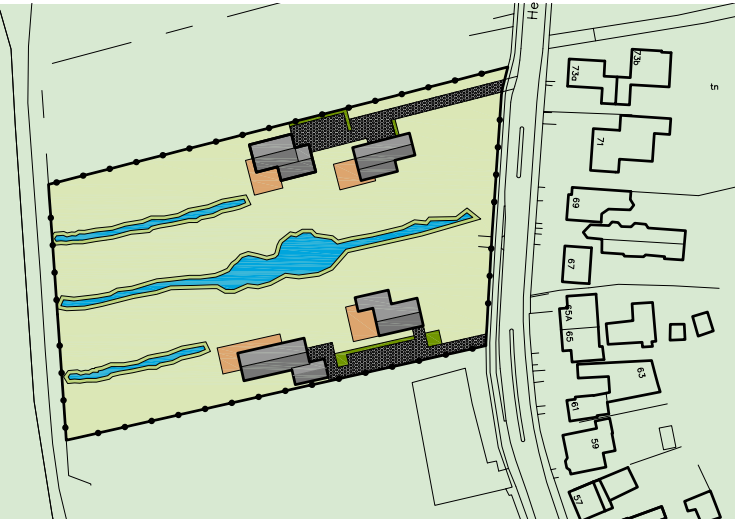
3. Parkeerplaatsen en paden

Grasdoorlatende verharding toepassen bij parkeerplaatsen en paden. Parkeerplaatsen (en eventueel terrassen) inpassen met lage hagen. Voor zover nodig bolderverlichting plaatsen. Afrastering door transparante constructie van paaltjes met gaaswerk.

1



2



3



BIJLAGE 1

ONDERZOEK N.A.V. ARO ADVIES

ARO-advies

Voorliggend initiatief is in de vergadering van de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) van 9 december 2014 besproken. De ARO was van mening dat het plan dat voorlag (zie afbeelding 1 hiernaast) een verbetering vormde ten opzichte van het eerdere plan waarbij de woningen als een bebouwingslint langs de Heereweg waren geprojecteerd.

De ARO is positief over het plan maar gaf wel de volgende randvoorwaarden.

1. De compositie van de woningen dient verder geoptimaliseerd te worden, zodat vooral tussen de twee woningen die het dichtst bij de weg staan meer ruimte ontstaat en daardoor nog meer zicht ontstaat. Als mogelijke oplossingen worden genoemd:
 - de woning in de noordoosthoek zoveel mogelijk in de lengte van het betreffende perceel te oriënteren;
 - de toegangswegen aan de binnenzijde leggen waardoor de woningen nog iets naar de randen kunnen opschuiven.
2. De getoonde sobere vormtaal moet worden gebruikt.
3. De volumes van de woningen moet beperkt blijven.

Reactie

Punt 1 is onderzocht middels schetsen. Daarbij is gekeken naar de situering en vormgeving van de woningen en de situering van de toegangspaden. Bij de situering van de paden is tevens rekening gehouden met de recent door gemeente aangeplante wintereiken. Door de aanpassing van de situering en vormgeving van de woning is de tussenruimte ruim 6 meter groter geworden (zie afbeelding 2 hiernaast). Met het verplaatsen van de toegangspaden naar de binnenzijde (zie afbeelding 3 hiernaast) wordt de open tussenruimte nog iets groter (ca. 1 meter), maar verslechtert de kwaliteit van de ruimte doordat verharding en auto's het aanzicht van deze ruimte gaan bepalen en de ruimte meer versnipperd. Bovendien verslechtert de kwaliteit van de buitenruimte van de twee woningen aan de straatzijde. Gezien de geringe extra toename van de open ruimte en de negatieve ruimtelijke effecten is deze suggestie niet meegenomen in het plan. Gekozen is daarom voor het model van afbeelding 2. Punt 2 en 3 worden middels dit beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan geborgd.

1. Plan dat voorgelegd is aan de ARO

2. Model met geoptimaliseerde compositie

De noordoostelijke woningen is in de lengterichting geprojecteerd en de situering van overige woningen is tevens geoptimaliseerd.

3. Model met inrit aan de binnenzijde en geoptimaliseerde compositie

041.21.00.22.00

HEEREWEG
BAKKUM

COLOFON

Opdrachtgever

De heer L. Tuijn

Beeldkwaliteit

Mischa Teensma

Wout Douwsma

BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

Mischa Teensma

BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

041.21.00.22.00

Datum

9 februari 2015