

Beeldkwaliteitsplan Woningbouwontwikkeling

De Zanderij-Zuid, deelgebied 3 Castricum

PROJECTNR: 39970
REFERENTIENR: 39970_I_VO62.O_BEELDKWALITEITSPANKRAMERSWEGTECASTRICUM_LA
REVISIENR: A
GEMAAKT DOOR: MGD
DATUM: 29-01-2021

INFO@LEEUVENKAMP.NL
WWW.LEEUWENKAMP.NL



LEEUVENKAMP
ARCHITECTEN
ontwerp
advies
bouwmanagement


c.nelis bouw & ontwikkeling

INHOUDSOPGAVE

Inleiding

- 1 Stedenbouwkundig plan**
- 2 Analyse wijdere omgeving**
- 3 Gebiedsindeling**
- 4 Inspiratie**
- 5 Materialisatie en kleuren**
- 6 Massa en architectonische uitwerking**
- 7 Principes inrichting en privacy**
- 8 Welstandscriteria**
- 9 Bijlagen**

Inleiding

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling weer van de woningbouwlocatie Zanderij-Zuid, deelgebied 3, in de gemeente Castricum. Dit document kan worden gezien als een vervolg op het eerste deel, namelijk het landschapsinrichtingsplan. Het landschapsinrichtingsplan vormt de basis voor het nieuw te realiseren landschap. Vanuit deze basis is onderzocht welke beeldkwaliteit voor de bebouwing het beste aansluit op het nieuwe landschap en de bestaande omgeving. Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de architectonische visie, met de beoogde sfeer van de deelgebieden, materiaaltoepassing en kleurrichtingen, geïllustreerd middels inspiratiebeelden. Deze uitgangspunten voor de beoogde beeldkwaliteit van de nieuw te realiseren bebouwing vormen samen met het landschapsinrichtingsplan het kader voor de nadere uitwerking en realisatie van dit unieke plangebied.



1 Stedenbouwkundig plan



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Woningbouwtypologieën

Programma en inpassing in het landschap

Voor het woningbouwprogramma zijn op basis van het ruimtelijk kader Zanderij-Zuid, de volgende uitgangspunten opgenomen :

- bouwhoogte 1 laag met kap boven het verhoogde maaiveld; kap kan twee bouwlagen hebben;
- bouwhoogte incidenteel 3 lagen met kap;
- bergingen zijn mee-ontworpen of kunnen plaats vinden in het souterrain of onder/in verhoogd landschap komen;
- gevarieerde bebouwing
- PV-panelen dienen een eenheid te vormen met de architectuur en zijn mooi geïntegreerd in het ontwerp, zodanig dat de panelen geen afbreuk doen aan het aanzicht van de woning;

Indicatief bebouwingshoogten vanaf aangegeven peilhoogten

-  Rijwoningen drie/vijf-onder-één-kap : bouwhoogte ca. 10 meter; goot ca. 4 meter
-  Twee-onder-één-kap : bouwhoogte ca. 10 meter; goot ca. 4 meter
-  Vrijstaande woningen atlantikwall : bouwhoogte ca. 10 meter; goot ca. 3 - 5 meter
-  Vrijstaande woningen atlantikwall : bouwhoogte ca. 9 meter; goot ca. 3 - 5 meter
-  Vrijstaande woningen hoogduin : bouwhoogte ca. 10 meter; goot ca. 3 meter
-  Vrijstaande woningen hoogduin : bouwhoogte ca. 10 meter; goot ca. 4 meter
-  Patiowoningen : bouwhoogte ca. 6 meter; goot ca. 3 meter
-  Appartementen Noord : bouwhoogte ca. 13,5 meter; goot ca. 9,5 meter
-  Appartementen Zuid : bouwhoogte ca. 10,5 meter; goot ca. 7,5 meter
-  Appartementen Sociaal : bouwhoogte ca. 13,5 meter; goot ca. 9,5 meter



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Programma oppervlakte

Kavel	Type woning	Aantal	Voetprint woongebouw
1	vrijstaand	1	115
2	vrijstaand	1	115
3	vrijstaand	1	115
4	vrijstaand	1	115
5	vrijstaand	1	115
6	vrijstaand	1	120
7	vrijstaand	1	80
8	vrijstaand	1	80
9	vrijstaand	1	120
10	vrijstaand	1	200
11	vrijstaand	1	150
12	vrijstaand	1	150
13	vrijstaand	1	150
14	vrijstaand	1	150
15	vrijstaand	1	240
16	vrijstaand	1	200
17	vrijstaand	1	180
18	vrijstaand	1	100
19	vrijstaand	1	93
20	vrijstaand	1	93
21	vrijstaand	1	93
22	vrijstaand	1	93
23	vrijstaand	1	93
24	vrijstaand	1	93
25	vrijstaand	1	93
26	vrijstaand	1	93
27	vrijstaand	1	93
28	vrijstaand	1	93
29	vrijstaand	1	115
30	vrijstaand	1	106
31	vrijstaand	1	106
32	vrijstaand	1	106
33	vrijstaand	1	106
34	vrijstaand	1	106
35	2^1kap	1	90
36	2^1kap	1	90
37	2^1kap	1	88
38	2^1kap	1	88
39	vrijstaand	1	92
40	rij 3^1kap	1	72
41	rij 3^1kap	1	72
42	rij 3^1kap	1	72
43	app. noord	15	544
44	app. zuid	12	544
45	patio	1	114
46	patio	1	114
47	patio	1	114
48	rij 5^1kap	1	72
49	rij 5^1kap	1	72
50	rij 5^1kap	1	72
51	rij 5^1kap	1	72
52	rij 5^1kap	1	72
53	app. sociaal	26	475
Totaal:		103	6.999



2 Analyse wijdere omgeving



ANALYSE WIJDERE OMGEVING

Stationsweg en Mient

Kleuren en Materialen

Het materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing langs de Stationsweg en Mient is divers en terughoudend met een dorps karakter. De gevels zijn veelal van baksteen, soms geverfd of gekeimd in een lichte tint. Bij nieuwere panden komt ook houten gevelbetimmering voor. De kap is gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn vooral uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bij winkels en bedrijven zijn op de begane grondlaag vaak panelen toegepast, in afwijkende kleuren en voorzien van reclame.

Gevelafwerking

Kleurenpalet



Metselwerk



Hout



Stucwerk



Dakafwerking

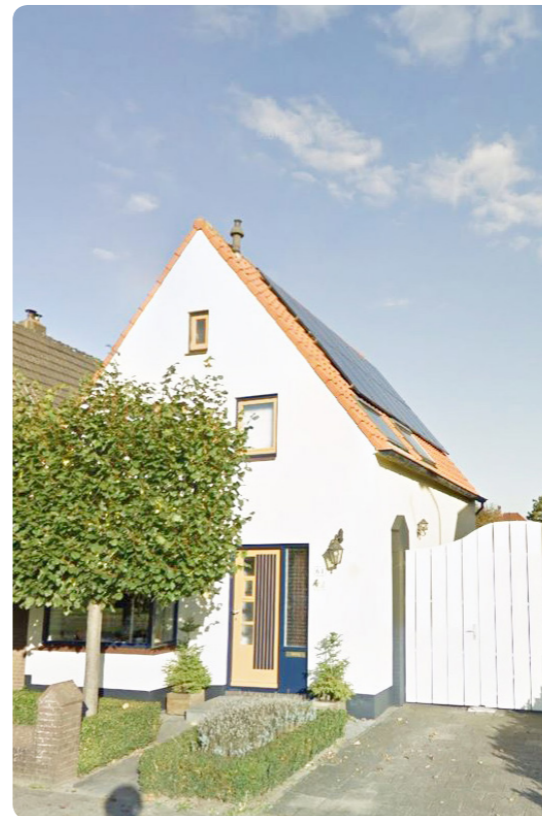
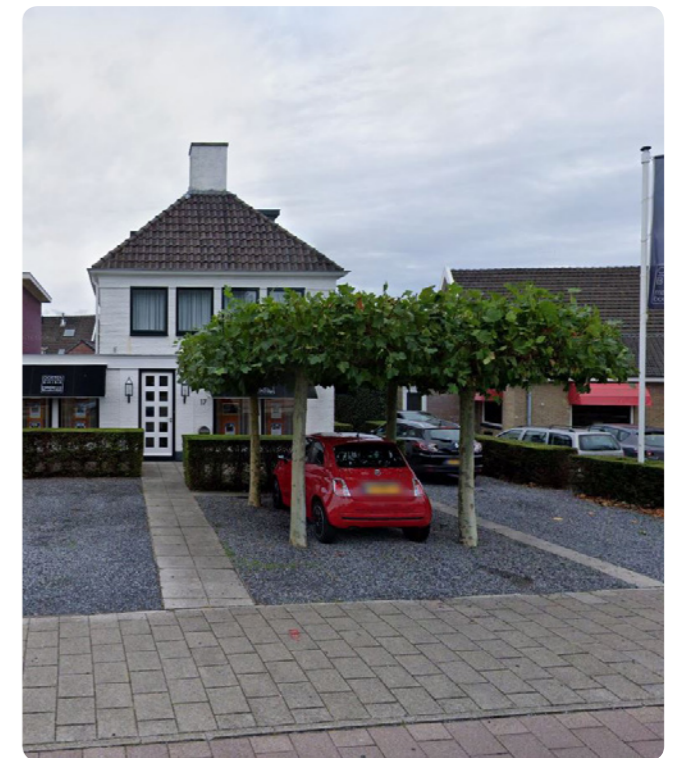
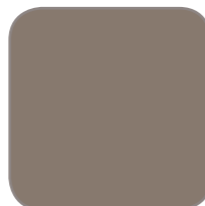
Pannen



Pannen



Donkerbruin



ANALYSE WIJDERE OMGEVING

Puikman/Kramersweg/Geversweg

Kleuren en Materialen

Het materiaal- en kleurgebruik van de bestaande omliggende woningen gelegen aan de Puikman, Kramersweg zijn in dit gebied met name terughoudend en afgestemd op de omgeving. Dit betekent voor een groot gedeelte het kleurspectrum rood tot donkerbruin met samenhang in materiaal en tinten. De gevels van de bebouwing zijn in hoofdzaak uitgevoerd in baksteen, incidenteel gestuct en/of met hout als accent. Hellende daken zijn gedekt met keramische pannen of riet. Het appartementencomplex is afgedekt met een plat dak.

Gevelafwerking

Kleurenpalet



Metselwerk



Hout

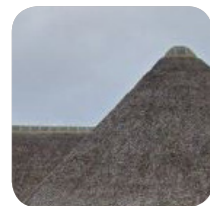


Stucwerk



Dakafwerking

Rieten dak



Pannen



Donkergrijs/zwart



3 Gebiedsindeling



GEBIEDSINDELING

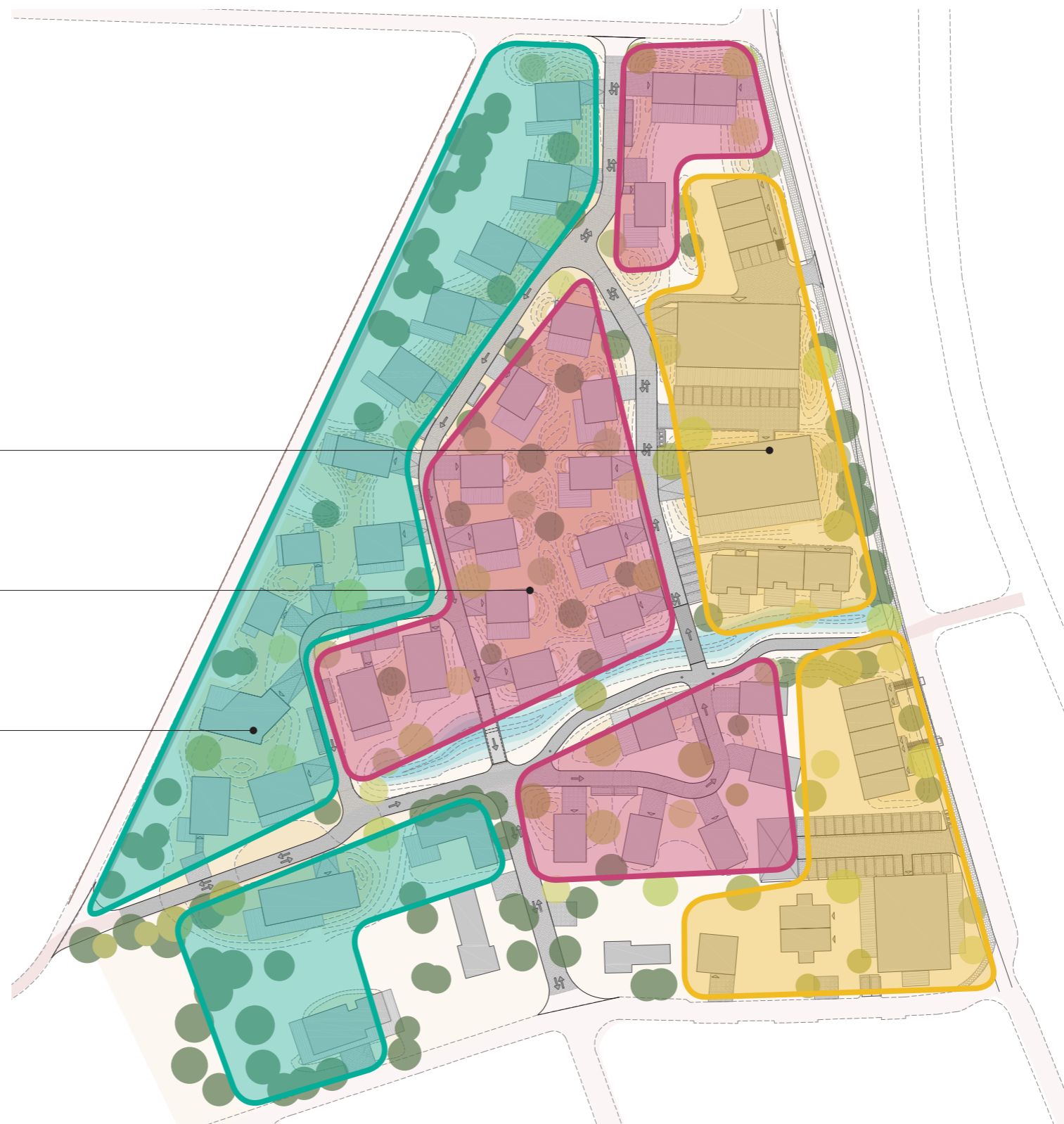
Centrale thema's per deelgebied

Vanuit de verkenning van de bestaande omliggende bebouwing en hun verschillende kwaliteiten en kenmerking zijn er 3 deelgebieden ontstaan met een eigen sfeer en karakter. Per deelgebied zorgt de materialisatie en vormgeving van de bebouwing samen met het landschap er voor dat de buurt als één eenheid wordt gezien met de bestaande situatie.

Spoorzone

Hoogduin

Atlantikwall



GEBIEDSINDELING

Spoorzone



GEBIEDSINDELING

Hoogduin



GEBIEDSINDELING Atlantikwall



4 Inspiratie



INSPIRATIE

Spoorzone

Appartementen - rijwoningen - patiowoningen - halfvrijstaande en vrijstaande woningen



INSPIRATIE

Hoogduin

Twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen



INSPIRATIE Atlantikwall

Vrijstaande woningen



5 Materialisatie en kleuren



MATERIALISATIE

Spoorzone - Thema aarde

Materialselectie en kleurstelling

De beoogde kleurstellingen voor dit gebied bestaan uit een breed scala aan rood-bruinachtige en antraciet tinten; uitgevoerd in voornamelijk genuanceerd metselwerk met accent; materiaalgebruik kozijnen in aluminium, staal of hout.

Lichte kleuren



Donkere kleuren



Accent kleuren



Gevelafwerking

Metselwerk
voornamelijk



Hout
accent



Witte steen
accent



Dakafwerking

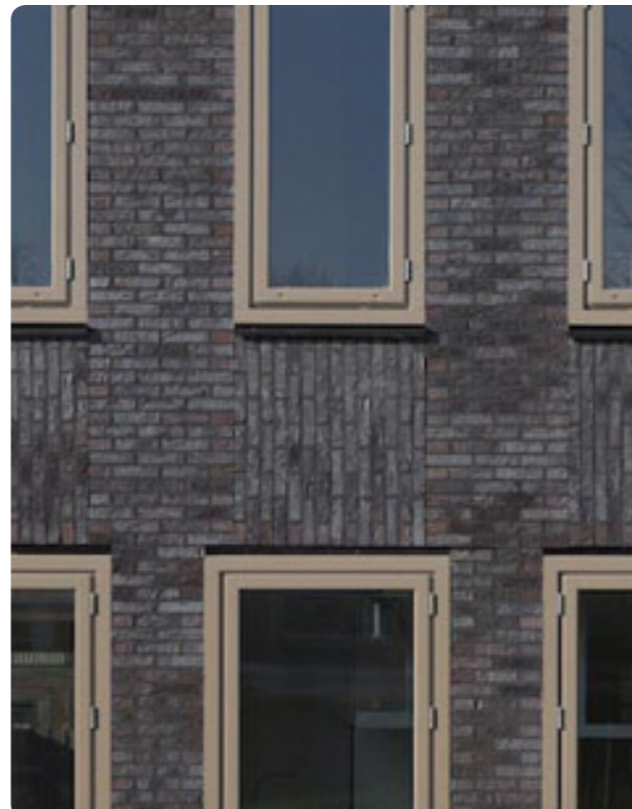
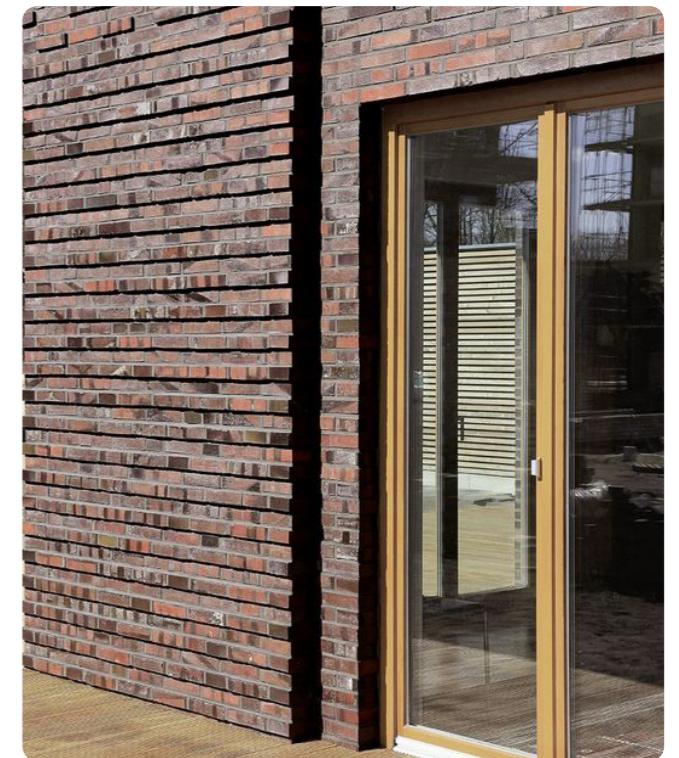
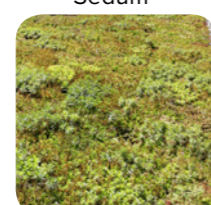
Pannen



Aarde tinten



Sedum



De weergegeven beelden zijn bedoeld ter illustratie van de beoogde kleurstellingen. De materialisatie op de afbeeldingen zoals de steenkeuze en in welk verband het metselwerk wordt toegepast is vrijheid in.

MATERIALIZATIE

Hoogduin - Thema zand

Materialselectie en kleurstelling

De beoogde kleurstellingen voor dit gebied passen bij het duinlandschap, met een breed scala aan licht beige en zand tinten; grotendeels uitgevoerd in metselwerk, gecombineerd met natuurlijke elementen zoals hout als accent; materiaalgebruik kozijnen in aluminium, staal of hout.

Lichte kleuren



Donkere kleuren



Accent kleuren

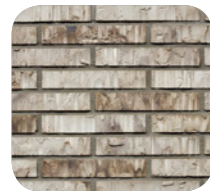


Gevelafwerking

Metselwerk
voornamelijk

Hout
accent

Natuursteen
accent

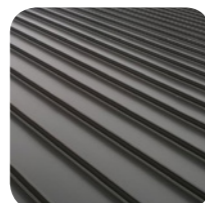
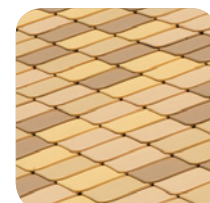


Dakafwerking

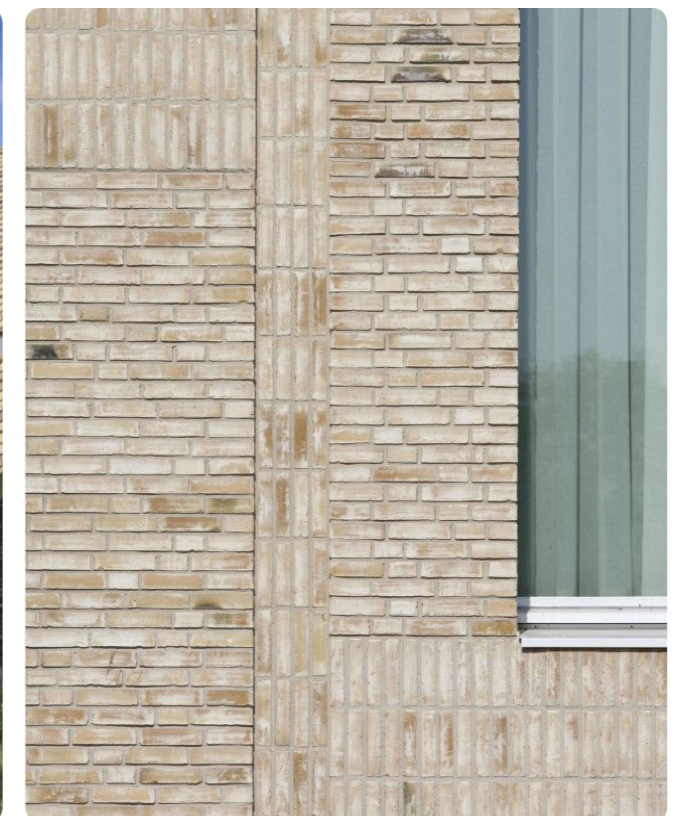
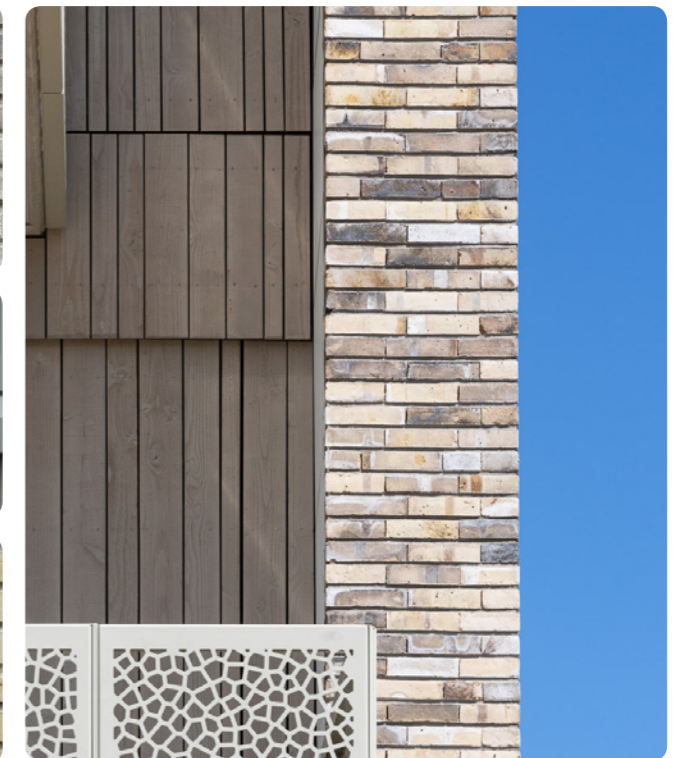
Gemeleerd

Pannen
antaciet, licht grijs

Kalzip



De weergegeven beelden zijn bedoeld ter illustratie van de beoogde kleurstellingen. De materialisatie op de afbeeldingen zoals de steenkeuze en in welk verband het metselwerk wordt toegepast is vrijheid in.



MATERIALISATIE

Atlantikwall - Thema zee

Materialselectie en kleurstelling

De beoogde kleurstellingen voor dit gebied betreft een stijl die refereert aan de Atlantikwall en de zee, lichtgrijs, natuursteen, baksteen en/of geïnspireerd op woonschuren met veel hout van zwart tot bruin; materiaalgebruik kozijnen in aluminium, staal of hout.

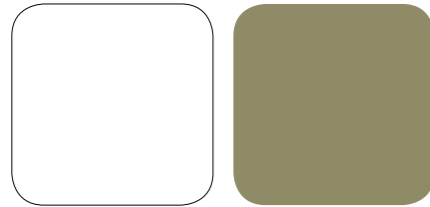
Lichte kleuren



Donkere kleuren



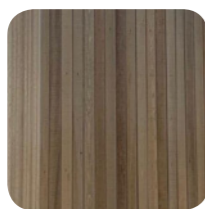
Accent kleuren



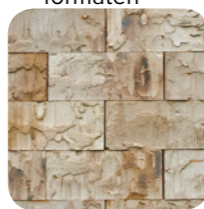
Metselwerk



Hout



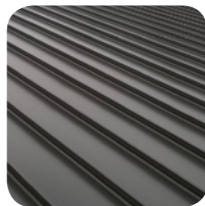
Verskillende formaten



Vlakke pan / leien



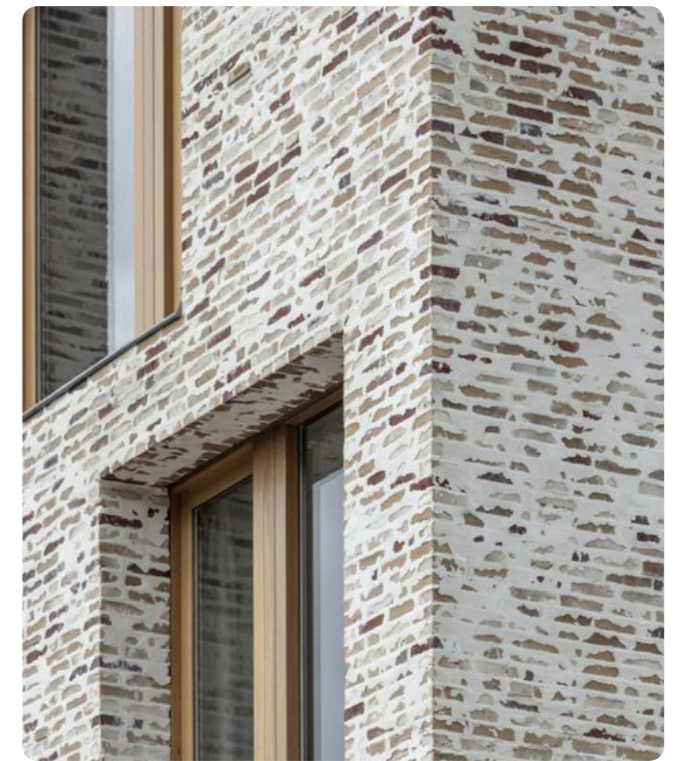
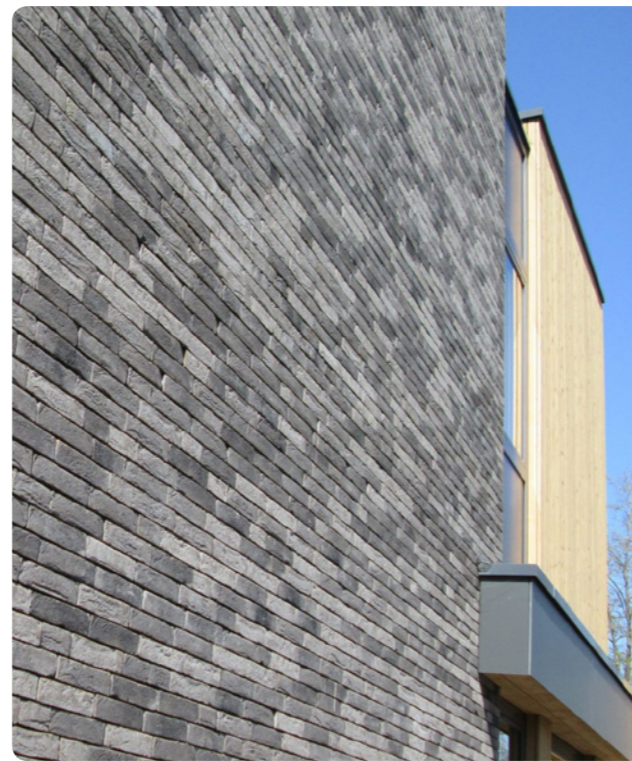
Kalzip



Mat verglaasd



De weergegeven beelden zijn bedoeld ter illustratie van de beoogde kleurstellingen. De materialisatie op de afbeeldingen zoals de steenkleurstellingen. De materialisatie op de afbeeldingen zoals de steenkleurstellingen. De materialisatie op de afbeeldingen zoals de steenkleurstellingen. De materialisatie op de afbeeldingen zoals de steenkleurstellingen. De materialisatie op de afbeeldingen zoals de steenkleurstellingen.



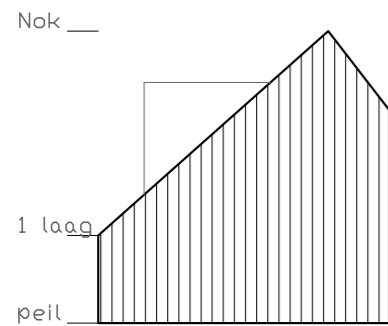
6 Massa en architectonische uitwerking



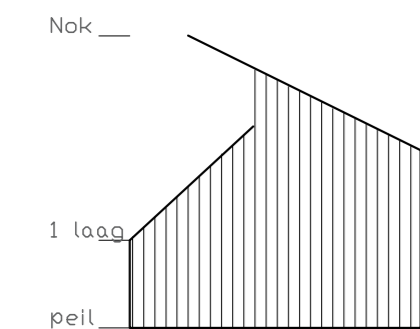
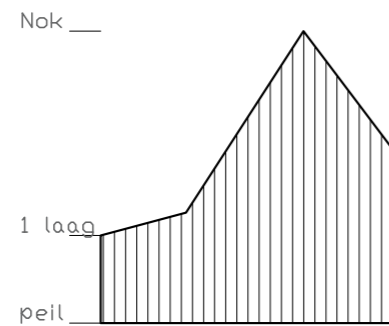
MASSA EN ARCHITECTONISCHE UITWERKING

Kapvorming en goothoogte

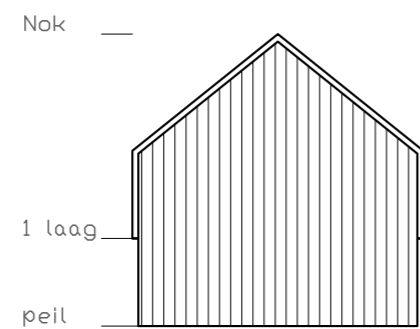
Vanuit de kadernota wordt aangegeven om de grondgebonden woningen zo te ontwerpen dat ze vanaf de straatzijde ervaren worden als 1 laag met kap boven het verhoogde duinlandschap. Incidenteel kan er ook sprake zijn van 3 lagen met kap. Dit wordt bijvoorbeeld bij de appartementengebouwen toegepast. Aangezien vanuit het landschapsinrichtingsplan verschillende hoogtes in het landschap zijn ontworpen en dit zelfs per perceel behoorlijk kan verschillen vragen deze uitgangspunten om meer flexibele bouw mogelijkheden dan bij een 'traditionele' woningbouwontwikkeling, waar meestal geen sprake is van verhoogd landschap. Om de nieuw te realiseren woningen zo goed mogelijk te kunnen laten aansluiten bij het nieuwe landschap en de gebruiksmogelijkheden is er bij de bebouwingshoogtes rekening gehouden met verschillende goot- en bouwhoogtes, in plaats van één 'vaste' hoogte, om zo voldoende ontwerp vrijheid te creëren voor unieke woningen. Onderstaande voorbeelden geven een suggestie van hoe dit kan worden toegepast. In de zone van de Atlantikwall is tevens incident van plat dak toegestaan. Bergingen en garages maken onderdeel uit van het hoofdgebouw, bevinden zich samen met de woonfuncties onder één en hetzelfde dak.



Asymmetrische dak



Lessenaarsdak



Dakbedekking doortrekken langs gevel tot laag 1



MASSA EN ARCHITECTONISCHE UITWERKING

Bebouwingskarakteristieken

De woningen gekleurd in zwart op de afbeelding hebben een kleurkarakteristiek. Naast de brede paletkleur van de drie verschillende thema's die veel flexibiliteit geeft, is er voor gekozen om op een paar kavels een zwarte woning te bouwen om meer spanning en een krachtiger karakter terug te zien in het nieuwe woongebied. De zwarte woningen zijn zo gesitueerd zodat één altijd zichtbaar is.

Deze bijzondere woningen kunnen gemaakt worden van diverse materialen zoals baksteen, hout, kalk-
zip, pannen, etc.).



Zwarte woning als accent



PRINCIPE AANZICHT

Profiel van de Oude schulpweg tot de Kramersweg



De weergegeven beelden zijn slechts bedoeld ter illustratie van de mogelijke nieuwe situatie. Uiterlijke aspecten zoals kapvormen, afmetingen, gevelindeling, materialisatie en inrichting kunnen mogelijk afwijken van deze weergave.

PRINCIPE AANZICHT

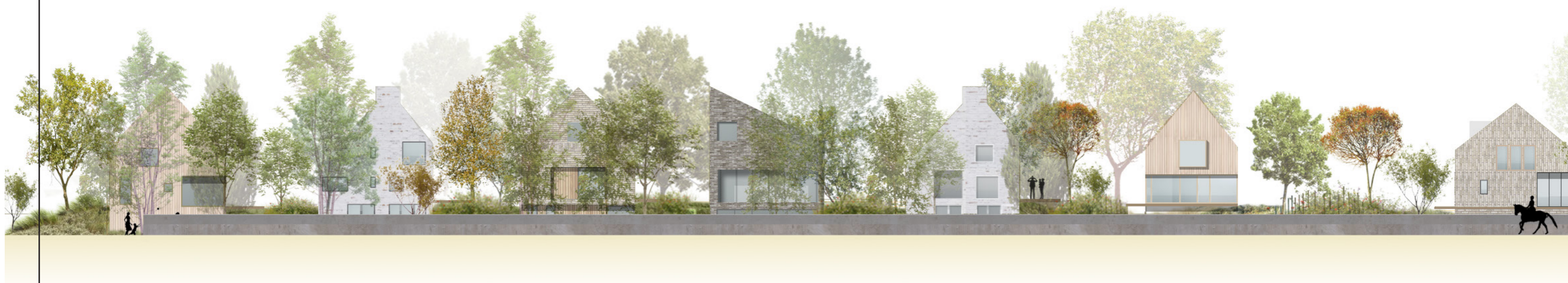
Profiel aan de zijde van Zanderijweg - Hoogduin



De weergegeven beelden zijn slechts bedoeld ter illustratie van de mogelijke nieuwe situatie. Uiterlijke aspecten zoals kapvormen, afmetingen, gevelindeling, materialisatie en inrichting kunnen mogelijk afwijken van deze weergave.

AANZICHTEN

Profiel aan de zijde van de Oude Schulpweg - Atlantikwall



De weergegeven beelden zijn slechts bedoeld ter illustratie van de mogelijke nieuwe situatie. Uiterlijke aspecten zoals kapvormen, afmetingen, gevelindeling, materialisatie en inrichting kunnen mogelijk afwijken van deze weergave.

7 Principes inrichting en privacy



PRINCIPES INRICHTING EN PRIVACY

Privé buitenruimte

Relatie openbaar - privé

De woningen in het Hoogduin hebben als privé buitenruimte een terras dat direct aan het duinlandschap grenst. Het reliëf in het landschap en de beplanting zorgen voor privacy tussen de terrassen en de nabij gelegen woningen onderling. Toch zal er op het terras behoefte zijn aan nog meer privacy. Om dit op een juiste manier vorm te geven kan gedacht worden aan een soort scheiding met een laag muurtje (of ander soort constructie) dat past bij de architectuur van de woning, waarbij het contact tussen de woning en het duinlandschap behouden blijft. Een hoge afscheiding of door bewoners zelf gekozen oplossingen zouden dit teniet kunnen doen. De maximale hoogte van de scheiding is één meter. Kleur en materiaal aansluitend op de omgeving (bijvoorbeeld steen, hout, staal).

Bij de woningen aan de westzijde is er ook sprake van een terras, waar een dergelijke afscheiding zou kunnen worden toegepast. Daarnaast bieden daar de tuinen door hun ligging naar de Atlantikwall ook gelegenheid om in privacy te verblijven. Hier zal deze behoefte waarschijnlijk minder groot zijn dan in het hoogduin. De overige erfafscheidingen zijn toegelicht in het landschapsinrichtingsplan.



Voorbeelden erfafscheidingen tussen privé en openbaar



Terras als privé ruimte met muurtje als onderdeel van de woning



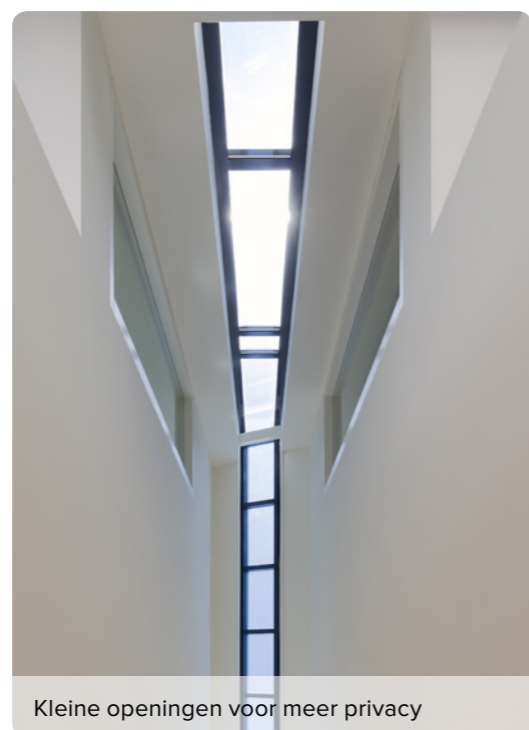
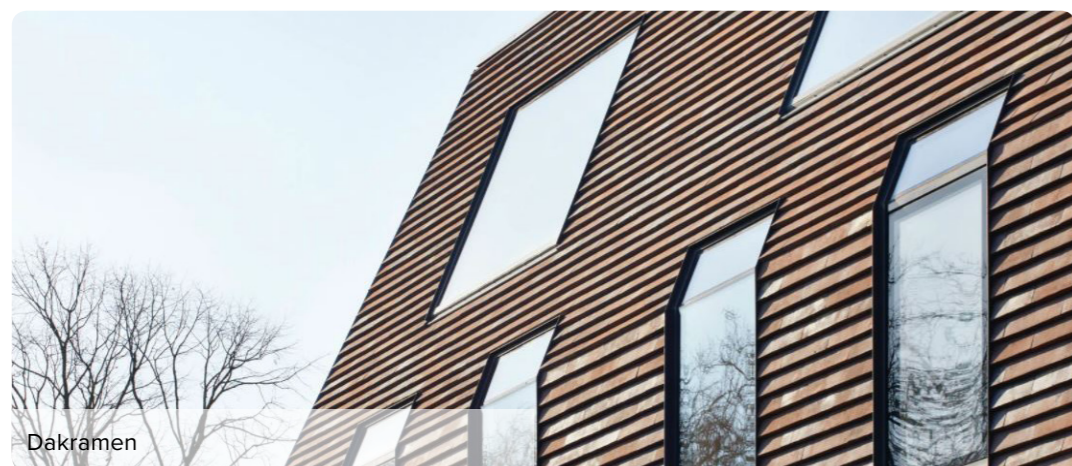
Gesloten en open zuidgevels volgens omgeving en privacy

PRINCIPES INRICHTING EN PRIVACY

Gevelopeningen

Een ander belangrijk aspect vanwege privacy zijn de gevelopeningen. Dit is vooral van belang voor de woningen die aan meerdere zijden grenzen aan andere percelen. In dit overzicht is weergegeven op welke wijze hier richting aan kan worden gegeven.

-  Contact met het landschap door grote openingen
-  Beperkte openingen voor privacy
-  Overgang binnen-buiten met een terras als verlengstuk van de woonkamer en een open relatie met het landschap

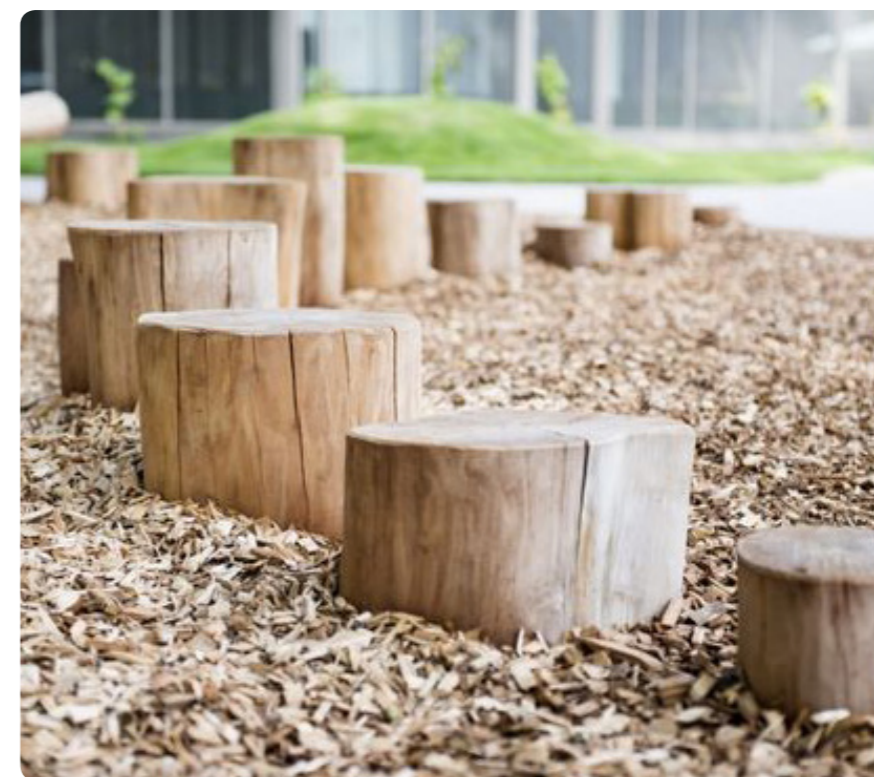


PRINCIPES INRICHTING EN PRIVACY

Spelen

Het beoogde landschap vraagt om een natuurlijke invulling voor speelvoorzieningen. De speelplekken krijgen een natuurlijke uitstraling, aansluitend bij het duinlandschap en de overige natuurlijke kenmerken. De speelelementen worden in het landschap geïntegreerd, bijvoorbeeld middels een glijbaan ingegraven in het landschap, een grote boomtak, boomstammen, etc.

Op deze manier is er ook voor de jongere doelgroep aandacht voor het unieke landschap en de natuur.



PRINCIPES INRICHTING EN PRIVACY

Spelen



8 Welstandscriteria



WELSTANDSCRITERIA

Uitgangspunten

De ruimtelijke kaders zijn vastgelegd in onder meer de Kadernota Zanderij Zuid (vastgesteld in februari 2012), Welstandsnota (vastgesteld in 2013) en de Ruimtelijke kader Zanderij Zuid deelgebied 3 (vastgesteld in maart 2020). Op basis van deze documenten is de volgende welstandcriteria doorgewerkt.

In het Beeldkwaliteitsplan en de Gebiedsvisie Zanderij wordt voorgesteld binnen dit deelgebied de als gevolg van de zandwinning verdwenen duinrand ten zuiden van de Oude Schulpweg/Atlantik Wall weer te herstellen. Voor de ontwikkeling van bebouwing en openbaar gebied geldt ook in dit deelplan als hoofdthema: “bouwen met het landschap”.

Gebiedsbeschrijving

Functie

Dit plandeel is gelegen tussen dorp en duin. In het bijzonder gaat de gedachte uit naar een sterk met het landschap verweven woonvormen: een “Woonlandschap” zoals reeds werd aangegeven in de Gebiedsvisie Zanderij en het concept “Duinrandwonen”.

Diversiteit van bebouwing en typologie krijgt gestalte door een contrasterende uitwerking van de drie gebieden :

- gebied Spoorzone: een gebied begrensd door de Kramersweg en tegenover de spoorlijn met een mix van woontypologie (appartementen, rijwoningen, patio-woningen, half vrijstaand en vrijstaande woningen) en dus een combinatie met kleinschalige en grootschalige bebouwingsobjecten
- gebied Hoogduin: kleinschalig “los” verkavelde bouwgrond tussen twee gebieden, waarbij de woningen als één laag met kap ervaren worden
- gebied Atlantikwall: zo benoemd omdat het begrensd wordt door een deel van de Atlantikwall, langs de Oude Schulpweg. Kleinschalig “los” verkavelde bouwgrond met alleen vrijstaande woningen

Structuur

Een vooraf bedacht/ontworpen duinlandschap en waterhuishoudkundige structuur vormt het fysieke en ruimtelijke kader voor de positionering van bebouwing en infrastructuur. Voor de externe ontsluiting zal het gebied zijn aangewezen op de thans bestaande structuur van wegen. Het verlengde van de Puikman en een punt vanaf de Kramersweg aan de oostzijde van het terrein zijn mogelijke ontsluitingspunten. Ook via de Zanderijweg die zal tot de Geversweg uitgebreid worden. En een aan te leggen toegangsweg tussen het gebied Spoorzone en Hoogduin in.

Bij de situering van de bebouwing dient de zichtlijn van het station naar de bosrand behouden te blijven. Met de inpassing van een kwelwaterzone in het gebied dient rekening te worden gehouden. De daarbij vrijkomende grond kan worden gebruikt voor het beoogde herstel van de duinrand in het gebied.

WELSTANDSCRITERIA

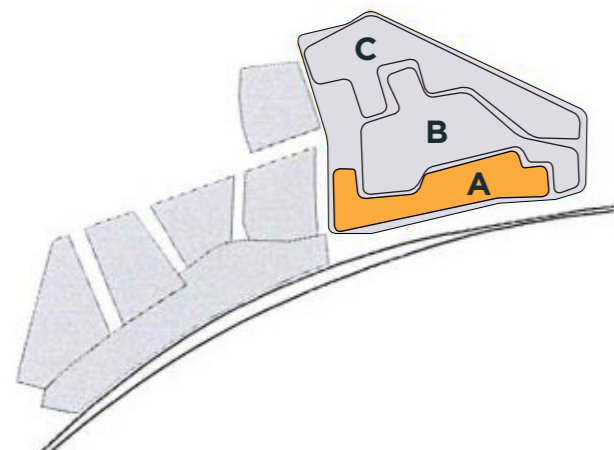
A. Spoorzone

Ligging

- de rooilijnen van de hoofdmassa's moeten ten opzichte van elkaar verspringen
- de bebouwing situeren naast de weg met behoud van doorzichten naar het landschap
- de bebouwing wordt geplaatst in het opgetilde glooiende maaiveld
- de inrichting rondom de appartementsgebouwen en patiowoningen heeft een open karakter
- het terrein kent geleidelijke hoogteverschillen
- voor enkele hoofdgebouwen geldt dat zij qua oriëntatie moeten zijn gericht op de wadi en het oost-westgerichte en doorgaande fietspad

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn in balans
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben bij voorkeur een eenvoudige, eenduidige opbouw met een heldere plattegrond
- de hoofdvorm heeft bij voorkeur een onderbouw van één laag met een duidelijke en nadrukkelijke kap, incidenteel 3 lagen met kap, kelders zijn verdiept of halfverdiept mogelijk
- de nok oriëntatie is wisselend
- de woningen zijn als het ware over het gebied heen gestrooid, dat past in het onregelmatig glooiende duinlandschap
- bergingen en garages maken onderdeel uit van het hoofdgebouw
- aanbouwen en dakkapellen vormen qua architectuur een onderdeel van de hoofdmassa en zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa



Ligging deelgebieden

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering is nauwkeurig, afwisselend, evenwichtig en onopvallend of dragen bij aan het landschap
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar, geheel transparant is een mogelijkheid
- kozijnen (hout of aluminium), dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleuren

- materialen en kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en afgestemd op de omgeving: aardse tinten, genuanceerd rood-bruinachtige en antraciet tinten
- gevels van bebouwing in hoofdzaak uitvoeren in metselwerk met hout en/of wit tinten als accent
- hellende daken gedekt met keramische pannen (antraciet of aardse tinten) of sedum
- toegevoegde architectonische elementen: natuursteen of natuurbeton
- metselwerk verschillend ten opzichte van elkaar (patronen en formaten)

Aanvullend criterium voor erf- of perceelafscheidings

Algemeen

Tussen de appartementsgebouwen en patiowoningen dient transparantie te worden bereikt door het inrichten van een open landschap met duinvegetatie; dit type landschap wordt doorgezet naar openbaar gebied. Ter waarborging van de privacy is in de tuinen van de woningen een haag (ca. 1,8 m hoog) mogelijk, daar waar in het LIP aangegeven.

Vormgeving

- sterke architectonische eenheid, met eigen karakter, variatie in architectuur

Richtlijnen voor de bebouwing

- spreiding van sterk verschillende bouwvolumes en bouwtypes in het landschap als drager
- bebouwingshoogte 1 laag met kap boven het verhoogde glooiende maaiveld. Incidenteel 3 lagen met kap met name langs de noordrand

WELSTANDSCRITERIA

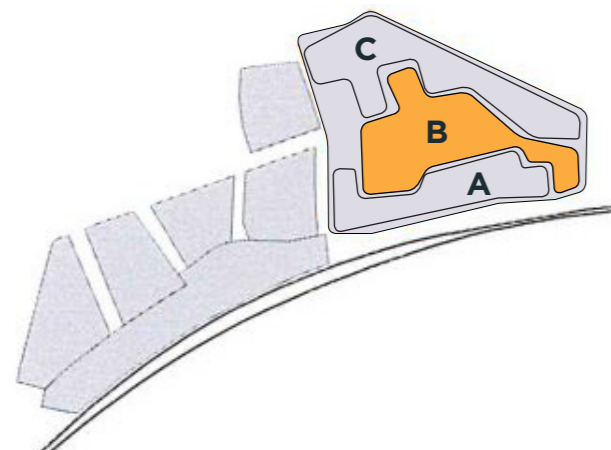
B. Hoogduin

Ligging

- voor enkele hoofdgebouwen geldt dat zij qua oriëntatie moeten zijn gericht op de wadi en het oost-westgerichte en doorgaande fietspad
- de bebouwing situeren naar of langs de weg met behoud van doorzichten naar het landschap
- de bebouwing wordt geplaatst in het verhoogde maaiveld
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar maar volgen de weg
- het terrein kent geleidelijke hoogteverschillen

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn in balans
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben bij voorkeur een eenduidige opbouw en plattegrond
- de hoofdvorm heeft bij voorkeur een onderbouw van één laag met een duidelijke en nadrukkelijke kap, incidenteel 3 lagen met kap, kelders zijn verdiept of halfverdiept mogelijk
- de nok oriëntatie is wisselend
- de woningen zijn als het ware over het gebied heen gestrooid dat past in het onregelmatig glooiende duinlandschap
- bergingen en garages maken onderdeel uit van het hoofdgebouw
- aanbouwen en dakkapellen vormen qua architectuur een onderdeel van de hoofdmassa en zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa



Ligging deelgebieden

Terras

- het terras bestaat uit een eenvoudige stenen bestrating, of houten/houtlook vlonders
- het materiaal- en kleurgebruik van het terras is afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de woning

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn nauwkeurig, afwisselend, evenwichtig en onopvallend of dragen bij aan het landschap; een eenduidige vormgeving, herhaling mogelijk
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar, optimale transparantie naar het privédeel toegestaan
- kozijnen (hout of aluminium), dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen afstemmen op hoofdvolume
- metselwerk met verschillende patronen en formaten

Materiaal en kleuren

- materialen en kleuren voor dit gebied passen bij het duinlandschap: licht bruin, beige en zandtinten
- Incident in zwart daar waar in het plan aangegeven
- gevels van bebouwing kunnen variëren van metselwerk/leien/hout
- hellende daken dekken met keramische (gemêleerd/antraciet) pannen/leien of kalzip (grijstint).

Aanvullend criterium voor erf- of perceelafscheidingen

Algemeen

Zoveel mogelijk een eenheid vormend met het omringende landschap. Ter waarborging van de privacy tussen de woningen is in de tuinen van de woningen een haag (ca. 1,8 m hoog) mogelijk, daar waar in het LIP aangegeven.

Vormgeving

- woningen in kleine volumes (vrijstaand en twee onder één kap) tegen het duin aan, ingegraven in het duin. Het duinlandschap wordt ingericht als een doorlopend landschap.
- sterke architectonische eenheid, met eigen karakter

Richtlijnen voor de bebouwing

- spreiding van sterk verschillende bouwvolumes en bouwtypes in het landschap als drager
- bebouwingshoogte 1 laag met kap boven het verhoogde glooiende maaiveld.

WELSTANDSCRITERIA

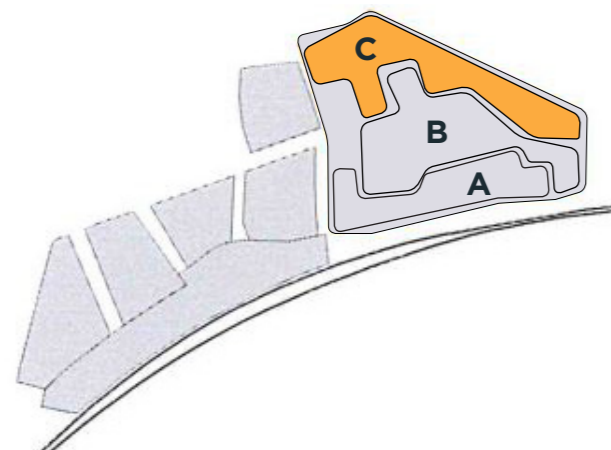
C. Atlantikwall

Ligging

- de bebouwing situeren naar of langs de weg met behoud van doorzichten naar de duinkant
- de bebouwing wordt geplaatst in het opgetilde glooiende maaiveld
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar maar volgen de weg
- afbouw naar niveau atlantikwall benoemen
- het terrein kent geleidelijke hoogteverschillen
- voor enkele hoofdgebouwen geldt dat zij qua oriëntatie moeten zijn gericht op de wadi en het oost-westgerichte en doorgaande fietspad

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn in balans
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben bij voorkeur een eenduidige opbouw met een eenvoudige plattegrond
- de hoofdvorm heeft bij voorkeur een onderbouw van één laag met een duidelijke en nadrukkelijke kap, incidenteel 3 lagen met kap, kelders zijn verdiept of halfverdiept mogelijk
- de nok oriëntatie is wisselend
- de woningen zijn als het ware over het gebied heen gestrooid dat past in het onregelmatig glooiende duinlandschap
- bergingen en garages maken onderdeel uit van het hoofdgebouw
- aanbouwen en dakkapellen vormen qua architectuur een onderdeel van de hoofdmassa en zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa



Ligging deelgebieden

Terras en Tuin

- het terras bestaat uit een eenvoudige stenen bestrating, of houten/houtlook vlonders
- het materiaal- en kleurgebruik van het terras is afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de woning
- de woningen zijn aangesloten aan de Atlantikwall door een groene tuin

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn nauwkeurig, afwisselend, evenwichtig en onopvallend of dragen bij aan het landschap
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar, optimale transparantie naar het privédeel toegestaan
- kozijnen (hout of aluminium), dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren

Materiaal en kleuren

- materialen en kleuren sluiten aan op de kleuren uit de omgeving: lichtgrijs en verschillende lichte bruin tinten, zandtinten, accentkleur (wit, groen), incident in zwart daar waar in het plan aangegeven
- gevels van bebouwing in hoofdzaak uitvoeren in metselwerk /leien. De gevel mag ook voor zien worden van hout indien gewenst
- hellende daken dekken met leien, keramische pannen (grijs/antraciet), mat verglaasd of kalzip (grijstint); Platte afdekking is toegestaan als incident (max. 3 van de 15 woningen)

Aanvullend criterium voor erf- of perceelafscheidings

Algemeen

Zoveel mogelijk een eenheid vormend met het omringende landschap. Ter waarborging van de privacy tussen de woningen is in de tuinen van de woningen een haag (ca. 1,8 m hoog) mogelijk, daar waar in het LIP aangegeven.

Vormgeving

- woningen in kleine volumes tegen de Atlantikwall, ingegraven in het duin. Het duinlandschap wordt ingericht als een doorlopend landschap.

Richtlijnen voor de bebouwing

- spreiding van sterk verschillende bouwvolumes en bouwtypes in het landschap als drager
- bebouwingshoogte 1 laag met kap boven het verhoogde glooiende maaiveld.

9 Bijlagen



KADERNOTA ZANDERIJ ZUID

Gemeente Castricum februari 2012

De Zanderij is het gebied aan de westkant van Castricum, tussen de spoorlijn en de duinen. Het gebied wordt aan de noordkant begrensd door het terrein van "Duin en Bosch" en aan de zuidzijde door de Beverwijkerstraatweg. Voor het hele Zanderijgebied is in 2008 een gebiedsvisie vastgesteld (Gebiedsvisie Zanderij). Voor de nadere uitwerking van het zuidelijke deel is in 2012 de Kadernota Zanderij - Zuid vastgesteld.

De kadernota beschrijft de gewenste ontwikkeling van het gebied en geeft hiervoor de randvoorwaarden ten aanzien van functies en beeldkwaliteit. Het stedenbouwkundig plan zorgt voor een geleidelijke overgang van het dorp naar de duinen. Uitgangspunt is een golvend landschap met representatieve en alzijdige bebouwing met diversiteit als kenmerk. Het gebied behoudt voor een deel haar open karakter. Rekening wordt gehouden met de aanwezige zichtlijnen, de waterhuishouding van het gebied en het aanwezige bodemreliëf.

Binnen het gebied wordt een aantal deelgebieden onderscheiden: deelgebied 1 'tussen Spoorlijn, Puikman en Deelgebied 2', deelgebied 2 'tussen Puikman, Kramersweg en deelgebied 1', deelgebied 3 'tussen Kramersweg, Oude Schulpweg en Spoorlijn' en deelgebied 'Stationsomgeving'.

Deelgebied 3 : Tussen Kramersweg, Oude Schulpweg en Spoorlijn

Het gebied wordt begrensd door de spoorlijn, de Kramersweg en de Atlantik Wall, welke een scherpe afbakening met het tuindersgebied Zanderij-Noord vormt. Ook naar de oostzijde (spoorlijn) en zuidzijde (Kramersweg) is het gebied duidelijk begrensd. Bepalend voor het ruimtelijk karakter is de aanwezigheid van het gebouwencomplex van kapitein Kaas.

De oppervlakte van het deelgebied bedraagt ca. 37.000 m² waarvan ca. 7.000 m² bezet wordt door de bedrijfsbebouwing.

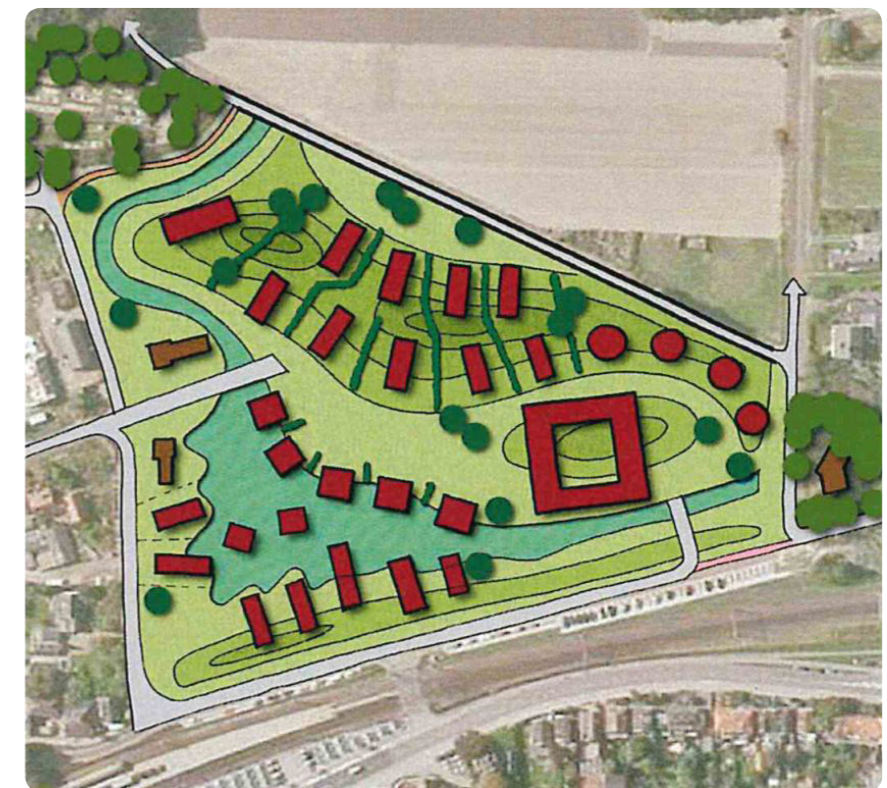
In het Beeldkwaliteitsplan en Gebiedsvisie Zanderij wordt voorgesteld binnen dit gebied de als gevolg van de zandwinning verdwenen duinrand ten zuiden van de Oude Schulpweg/Atlantik Wall weer te herstellen. Voor de ontwikkeling van de bebouwing en openbaar gebied geldt ook in dit deelplan als hoofdthema: "Bouwen met het landschap".

Functie

Evenals de beide andere deelgebieden (1 en 2) leent ook dit deelgebied zich voor een naar functie en verschijningsvorm gevarieerde bebouwing. De mogelijkheid grotere bebouwingseenheden in dit gebied te situeren biedt kansen voor meer ruimteveragende voorzieningen. In het bijzonder gaat de gedachte uit naar bijzondere sterk met het landschap verweven woonvormen: een "Woonlandschap" zoals reeds werd aangegeven in de Gebiedsvisie.

Structuur

Een vooraf bedacht/ontworpen duinlandschap en waterhuishoudkundige structuur vormt het fysieke en ruimtelijke kader voor de positionering van bebouwing en infrastructuur. Dit landschap staat in principe op zichzelf en is onafhankelijk van een bouwprogramma ontworpen. Gedacht kan worden aan een mix met het landschap verweven kleinschalige bebouwingsobjecten zoals het in de Gebiedsvisie Zanderij genoemde woonlandschap en het concept "duinrandwonen". Maar ook een combinatie met meer grootschalige, op de omvang van de thans nog aanwezige bedrijfsbebouwing geïnspireerde bebouwingclusters is in deze omgeving goed denkbaar. Ook dit deelgebied van de Zanderij-Zuid biedt kansen voor niet-woonfuncties vanwege de ligging tussen dorp en duin in de nabijheid van het station. Voor de externe ontsluiting zal het gebied zijn aangewezen op de thans bestaande structuur van wegen: het verlengde van de Puikman en een punt vanaf de Kramersweg aan de oostzijde van het terrein zijn mogelijke ontsluitingspunten. Bij de situering van de bebouwing dient de zichtlijn van het station naar de bosrand behouden te blijven. Met de inpassing van een kwelwaterzone in het gebied dient rekening te worden gehouden. De daarbij vrijkomende grond kan worden gebruikt voor het beoogde herstel van de duinrand in het gebied.



Varianten invulling plangebied (footprint ca. 7000m²)

KADERNOTA ZANDERIJ ZUID

Gemeente Castricum februari 2012

Beeldkwaliteit

a. Concept

Golvend en in noordelijke richting opklimmend rond de bebouwing doorgaand duinlandschap.

b. Aanpak ontwikkeling

- ruimte bieden aan particulier en collectief opdrachtgeverschap in verschillende financieringscategorieën.
- langzame ontwikkeling in overeenstemming met de groei van het te creëren nieuwe landschap.

c. Richtlijnen voor de bebouwing

- spreiding van sterk verschillende bouwvolumes en gebouwtypes in het landschap als drager.
- bebouwingshoogte 1 laag met kap boven het verhoogde, glooiende maaiveld. Incidenteel 3 lagen met kap, met name langs de noordrand
- op de bollenteelt geïnspireerde bebouwing :

- bollenschuren, sobere bakstenen gebouwen, pakhuisachtig, baksteen, bruin, en/of

- enkele vrolijke, gekleurde objecten in het landschap

d. Materialisatie

- vorming van architectonisch verwante bebouwingsclusters.
- vorming van Buitenplaatsen : inwendig sterke architectonische eenheid, sterk contrasterend met de bebouwing en ruimte "buiten" de Buitenplaats.

e. Terreinrichting en erfscheidingen

Zoveel mogelijk een eenheid vormend met het omringende landschap.

Bouwen met het landschap : een voorbeeld

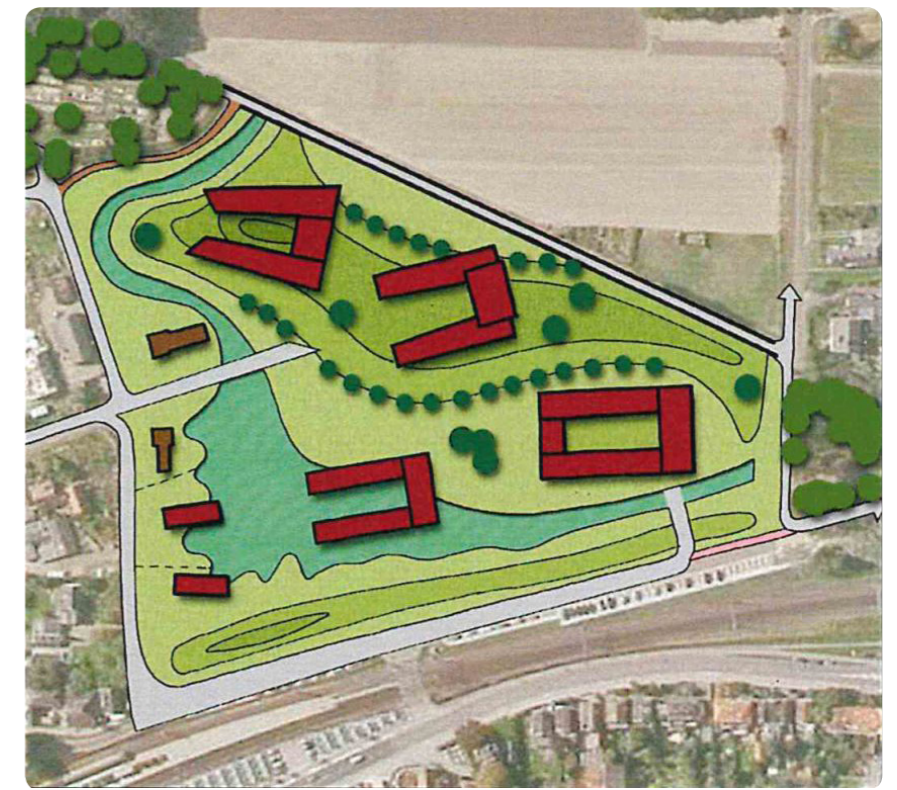
Gelet op de omvang van het gebied en de te verwachten lange en gefaseerde ontwikkelperiode is voornamelijk volstaan met het tonen van een aanpak waarbij een vooraf "bedacht" landschap wordt ingericht op basis van verschillende programmatische uitgangspunten en maar met eenzelfde footprint (7.000m²). Deze verkenning dient als voorbeeld en illustratie van de in de Kadernota voorgestane werkwijze met betrekking tot het bouwen in en met het landschap.

f. Het bedachte landschap

Uitgangspunt is in het Beeldkwaliteitplan en de Gebiedsvisie Zanderij geïntroduceerde idee de rand van het afgegraven duingebied (de Zanderij) te herstellen. De eerste figuur toont een glooiend, tot 4 m hoog opklimmend duin langs de noord-westzijde van het gebied, scherp begrensd door de (monumentale) Atlantik Wall. Het zuidoostelijke, lagere gelegen terreingedeelte wordt dooraderd door een netwerk van waterbergingsvijver waardoor tevens een vrij doorzicht naar de duinen kan worden veiliggesteld. Het opgetilde maaiveld biedt overeenkomstig de deelgebieden 1 en 2 de mogelijkheid het parkeren uit het zicht (onder de bebouwing, afgeschermd door reliëf) in te passen.

g. Modellen

- woningen in een door kwelwaterstroompjes dooraderd landschap. Woningen in kleine volumes (vrijstaand en tweekap) tegen het duin aan, ingegraven in het duin, op duintjes, overdekt met duin, aan de duinvoet en in het water. Het duinlandschap als gemeenschappelijke tuin.
- een compositie van kleine en grote bouwvolumes als dan niet woningen gecombineerd met niet-woonfuncties.
- grotere bebouwingsclusters (wonen en niet-wonen) ingegraven in het duin in een rond de bebouwing doorlopend duinlandschap.
- een aaneengesloten structuur van door het landschap overdekte, met het duinreliëf meelopende (woon-) bebouwing.



Varianten invulling plangebied (footprint ca. 7000m²)

WELSTANDNOTA

Gemeente Castricum 2013

Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn veelal van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint. Bij nieuwere panden komt ook houten betimmering voor. De kap is gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk.

De spoorzone, Oranjelaan en Soomerwegh zijn hoofdroutes. De individuele bebouwing bestaat in hoofdzaak uit achterkanten van seriematige woongebieden en enkele individuele grootschalige gebouwen en voormalige boerderijen. Onder dit gebied vallen ook de dorpsranden (met uitzondering van de Brakersweg, die vanwege het landelijk karakter onder het buitengebied valt).

Ligging

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde
- de rooilijnen van de hoofdmassa's mogen ten opzichte van elkaar verspringen
- de bebouwing situeren naar de weg met behoud van doorzichten naar het landschap
- bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn in balans
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben bij voorkeur een eenvoudige, eenduidige opbouw met een eenvoudige plattegrond
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één laag met een duidelijke en nadrukkelijke kap (een zadeldak, piramidedak of mansardekap)
- bedrijfsgebouwen hebben één laag met zadeldak
- de nok is in beginsel evenwijdig aan of haaks op de verkavelingsrichting of weg
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig van vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn nauwkeurig, afwisselend, evenwichtig en onopvallend of dragen bij aan het landschap
- bedrijfsgebouwen eenvoudig detailleren
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en afgestemd op de omgeving
- gevels van bebouwing in hoofdzaak uitvoeren in baksteen
- hellende daken dekken met keramische pannen, sedum of riet
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa

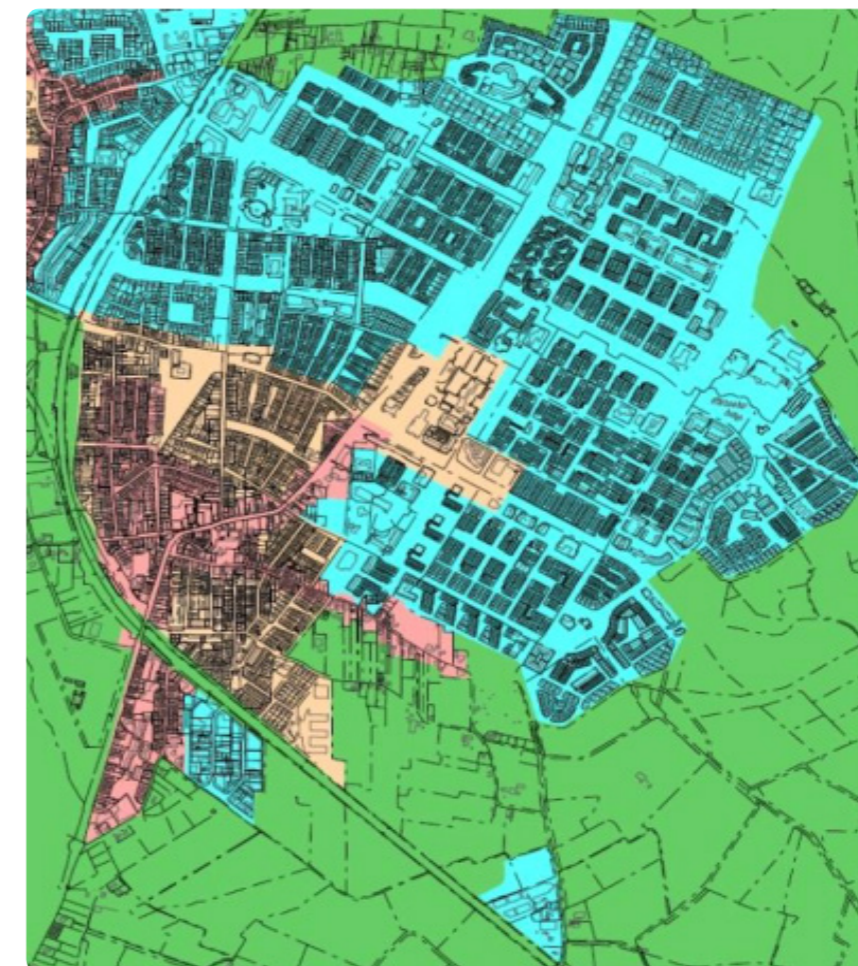
Voor grote (her) ontwikkelingen wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat als basis dient voor de begeleiding van de planvorming op plaatsing en verschijningsvorm.

Een beeldkwaliteitsplan is geen weigeringsgrond voor een aanvraag omgevingsvergunning. Dit houdt in dat een beeldkwaliteitsplan afspraken zijn en geen regels. Het is daarom gebruikelijk om een aparte paragraaf met welstandscriteria op te nemen in een beeldkwaliteitsplan.

Bij het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan kan de raad beslissen om de aparte paragraaf op te nemen als bijlage in de welstandsnota. Deze nieuwe, door de raad vastgestelde, welstandscriteria worden opgenomen als bijlage in de welstandsnota zodat de criteria rechtsgeldig zijn.

Alle aanvragen die betrekking hebben op de nieuwe (her)ontwikkeling worden dan getoetst aan de bijhorende welstandscriteria. Na realisatie van het project wordt het gebied automatisch weer een luw, regulier of bijzonder welstandsgebied.

NIVEAUKAART WELSTAANDSNOTA : REGULIERE



RUIMTELIJK KADER ZANDERIJ ZUID DEELGEBIED 3

Raadsvoorstel Castricum 5 maart 2020

Vaststelling ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie van Kaptein Kaas aan de Kramersweg met 12 aangrenzende percelen.

Programma en inpassing in het landschap

Voor het woningbouwprogramma zijn in de kadernota Zanderij-Zuid de volgende kaders opgenomen:

- bouwhoogte 1 laag met kap
- bouwhoogte incidenteel 3 lagen met kap
- gevarieerde bebouwing
- particulier collectief opdrachtgeverschap
- spreiding bouwvolumes en bouwtypen.

De gestelde bouwhoogten zorgen voor een automatische selectie in bouwtypen, namelijk appartementen en grondgebonden woningen. De patiowoningen en twee onder één kapwoningen zijn hieraan toegevoegd om de gevarieerde bebouwing en spreiding in bouwvolumes te waarborgen. De vrijstaande woningen zullen nagenoeg allemaal worden verkocht als kavels, zodat ook wordt voorzien in particulier opdrachtgeverschap. Het gedifferentieerd woningbouwprogramma van 26 sociale appartementen, 6 twee onder één kapwoningen, 3 patiowoningen, 37 vrijstaande woningen en 27 appartementen, betekent dat er wordt gebouwd voor starters, gezinnen en senioren. Middels het particulier opdrachtgeverschap kunnen bewoners zelf bepalen wat ze bouwen. Hierdoor zijn de vrijstaande woningen niet alleen geschikt voor gezinnen maar kunnen ook senioren levensloopbestendige woningen realiseren. De 27 appartementen zijn zeer geschikt voor senioren.

De 2 appartementsblokken en het blok sociale woningen zijn aan de spoorzijde van het plangebied gesitueerd op een manier dat er tussendoor maximaal "lucht" vanuit het dorp richting de duinen open blijft.

De plaatsing van de appartementsblokken in het plangebied is ook dusdanig gekozen dat:

- deze niet elkaars bezonning wegnemen door een opbouw in hoogte van patiowoningen in het zuiden via '2 lagen met een kap' naar '3 lagen met een kap' in het noorden.
- deze niet direct grenzen aan de doorzichtzone over de waterberging in het plangebied
- ze ontsloten gaan worden òf van binnenuit het plangebied òf vanaf de Kramersweg voorbij de toegang tot de P&R van het station, zodat het doorgaande verkeer weinig interferentie van het bestemmingsverkeer zal ondervinden.

In het middengebied zullen naast vrijstaande woningen de 2 onder 1 kap woningen gesitueerd worden om het doorgaande landschap zoveel mogelijk de ruimte te geven.

Langs de tankmuur bevinden zich de private percelen waarop vrijstaande woningen gepland zijn. Kavels voor de verkoop t.b.v. vrijstaande woningen worden richting noord langs de muur doorgezet.

Op deze manier verloopt zowel de bebouwingshoogte als de bebouwingsdichtheid van hoog in het oosten (dorpszijde) naar laag in het westen (duinkant) in het plangebied.

Het argument om geen doorbraak in de tankmuur te maken, omdat juist de lengte op deze plaats uniek is en nergens meer zo goed te ervaren is, wordt onderkend. Dat geldt ook voor het argument om geen doorbraak in de tankmuur te maken, omdat dat een onveilige aansluiting van de fietsroute op de Oude Schulpweg tot gevolg heeft.

Binnen het plangebied zal een doorlopend nollenlandschap gecreëerd worden waarbij:

- de ontsluitingsweg zonder stoepen door het plangebied zal slingeren over de geïntroduceerde hoogtes;
- de bebouwing als gevolg van slechts een enkel volume per kavel – waarbij de berging is opgenomen – zoveel mogelijk open ruimte zal handhaven.
- geen schuttingen en losse bergingen toegestaan zijn. Dit zal in een kavelpaspoort vastgelegd worden en privaatrechtelijk en waar mogelijk via het bestemmingsplan worden geborgd. Eventueel zou er een open schaapshek toegepast kunnen worden om het eigen kavel af te zetten t.b.v. bijvoorbeeld kinderen en honden.
- in een landschapsplan de inrichting d.m.v. voorgeschreven specifieke beplanting voor een nollenlandschap worden vastgelegd;
- bestaand groen van waarde gehandhaafd zal blijven en opgenomen zal worden in het landschapsplan, zodat er van meet af aan volume in het plangebied aanwezig is en waardevolle bomen en hagen blijven bestaan.
- een waterberging d.m.v. een waterpartij of wadi in de zichtzone opgenomen wordt.

LEEUWENKAMP
ARCHITECTEN
ontwerp
advies
bouwmanagement

KALKOVENSWEG 2
POSTBUS 405
1800 AK ALKMAAR
T 072 515 16 44
INFO@LEEUWENKAMP.NL
WWW.LEEUWENKAMP.NL