

Beeldkwaliteitplan Oude Haarlemmerweg

Castricum

DK3 Bouwmanagement

datum: mei 2009
projectnummer: 90167

s a
b

~~s a~~
~~b~~

Inhoud

Inleiding	4
Plangebied	6
Positionering beeldkwaliteitplan	8
Geschiedenis	9
Het landschap	12
Visie	14
Programma	16
Conclusie	18

1

Inleiding



zicht op de locatie



zicht op de locatie



bebouwing aan de Oude Haarlemmerweg



bebouwing aan de Oude Haarlemmerweg



zicht op de locatie en bomenrij tussen locatie en bedrijventerrein



zicht op de locatie en de bestaande bebouwing

1

Inleiding



Er is initiatief genomen om aan de Oude Haarlemmerweg op het perceel 46 (hierna aangeduid als het plangebied) woningen en appartementen te realiseren. De bestaande bebouwing zal hiervoor worden gesloopt. Om de ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt er een bestemmingsplan opgesteld.

Het gebied waarin de percelen liggen is op de Streekplankaart van de provincie Noord-Holland niet aangewezen als 'uitsluitingsgebied'. Het is daarom niet vereist om voor het gebied, waar het bouwplan is beoogd, een beeldkwaliteitplan onderdeel te laten zijn van het bestemmingsplan. Uit het oogpunt van een "goede ruimtelijke ordening" en een zorgvuldige inpassing van toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, is er toch voor gekozen een beeldkwaliteitplan als onderdeel van het bestemmingsplan op te nemen.

Het beeldkwaliteitplan geeft een toelichting van de relatie tussen het bouwplan en de kernkwaliteiten (beeldkwaliteit) van het gebied. Aan de hand van het opgestelde beeldkwaliteitplan wordt het bouwplan getoetst.

2

Plangebied



2

Plangebied



Het plangebied is gelegen aan de Oude Haarlemmerweg en wordt ook wel het 'Geitenweitje' genoemd. Het perceel ligt aan de zuidkant van de kern Castricum, ten zuiden van de spoorlijn Amsterdam - Alkmaar en ten oosten van de Beverwijkerstraat.

Ten westen van het plangebied is woningbouw gelegen en ten oosten grenst het plangebied aan het bedrijventerrein "Castricummer Werf". Ten zuiden bevindt zich een volkstuintencomplex.

In de huidige situatie bestaan de opstallen op het plangebied uit een woonboerderij en enkele aan- en bijgebouwen. Verder wordt het plangebied gebruikt als weide. Het plangebied wordt afgeschermd van het bedrijventerrein middels een bossage aan de achterzijde van het terrein.

Het gebied is gelegen aan de rand van Castricum op de overgang van het duingebied en de strandvlakte. Vanaf de locatie is, achter het volkstuintencomplex, het buitengebied zichtbaar.

Dit rapport gaat in op de stedenbouwkundige mogelijkheden van de locatie en de ruimtelijke randvoorwaarden die hieraan gesteld worden.

3

Positionering beeldkwaliteitplan

Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan bevat richtlijnen met betrekking tot beeldkwaliteitsaspecten van stedenbouwkundige aard en de inrichting van de openbare ruimte. In feite vullen de welstandsnota en het beeldkwaliteitplan het bestemmingsplan aan. De zaken die geregeld worden in de welstandsnota en het beeldkwaliteitplan kunnen niet in een bestemmingsplan worden opgenomen met een bindende werking. Het beeldkwaliteitplan vormt, mits het is vastgesteld door de gemeenteraad, een beleidsregel, waardoor ook inrichting van de openbare ruimte, architectuur, stedenbouw en landschap kunnen worden getoetst.

Kortom: het beeldkwaliteitplan gaat verder dan het bestemmingsplan en heeft een ander karakter dan de welstandsnota: normstellend in plaats van normtoetsend.

Welstandsnota

De welstandsnota is een wettelijk toetsingskader voor de welstandscommissie en is gekoppeld aan de bouwvergunning. Weliswaar kunnen in de nota welstand aspecten aan de orde komen die zijn ontleend aan de stedenbouwkundige situatie ter plekke, maar de toetsing heeft altijd betrekking op het bouwwerk. De welstandsnota mag geen eisen stellen die in strijd zijn met de bepalingen in het bestemmingsplan. De welstandsnota geeft overigens ook houvast bij excessen, wanneer er sprake is van een bouwwerk dat in ernstige strijd is met redelijke eisen van welstand.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend instrument, dat het gebruik van gronden en de bouwmogelijkheden regelt. In een bestemmingsplan zijn dan ook per pand de exacte maten van gebouwen en percelen ingetekend op de kadastrale ondergrond. Omdat het bestemmingsplan alleen het gebruik van gronden en de bouwmogelijkheden regelt, biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden om uitspraken te doen over de kwaliteit van de inrichting van gebieden, de architectonische invulling en de stedenbouwkundige aspecten als plaatsing van entree's etc.

De juridische status van een beeldkwaliteitplan ligt niet vast. Het beeldkwaliteitplan kan worden gekoppeld aan één van de in de Wet ruimtelijke ordening genoemde planvormen (bijvoorbeeld bestemmingsplan) of kan op grond van de Bouwverordening als gemeentelijk beleid door de gemeenteraad worden aangenomen.

In de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat de welstandscommissie alleen kan toetsen aan de welstandsnota en dus niet aan een beeldkwaliteitplan. Als het beeldkwaliteitplan als onderdeel van de welstandsnota wordt vastgesteld kan de welstandscommissie wél aan de eisen uit het beeldkwaliteitplan toetsen.



Slag bij Castricum 1799

Naam

Met betrekking tot de naam Castricum is niets met zekerheid bekend. Vroeger werd de naam ook verschillend geschreven. Soms als Castrichem en Kastrikum. Geschiedschrijvers menen dat de naam van Romeinse oorsprong is. Maar toen in het midden van de vorige eeuw de Gouverneur van Noord-Holland hieromtrent bij de Raad informeerde, kon ook de burgemeester van Castricum geen duidelijkheid verschaffen.

Eerste bewoning

Onderzoeken hebben aangetoond dat al vanaf de derde eeuw voor Christus in het duingebied mensen hebben gewoond in eenvoudige hutten van leem en twijgen. Ook uit de Romeinse tijd zijn bewoningssporen in de Castricumse bodem aangetroffen.

Ontvolking

Rond de vierde eeuw trok de bevolking weg door overstromingen als gevolg van de stijging van de zeespiegel. Pas in de zesde, zevende eeuw werden de omstandigheden weer geschikt voor een terugkeer van de bevolking.

Middeleeuwen

In de middeleeuwen groeit het oude Castricum nauwelijks. Het is dan ter hoogte van de tegenwoordige Zeeweg begrensd door het dorp Baccum. In de 12e eeuw wordt de oude Nederlands Hervormde Kerk (vroeger Sint Pancratiuskerk) gebouwd op de plaats waar eerder een houten kapel heeft gestaan.

Vernield

Tijdens de Hoekse en Kabeljauwse twisten en later tijdens de Tachtigjarige Oorlog ontkomt ook Castricum niet aan vernieling en plundering. In 1519 wordt de oude kerk vergroot en reeds in 1584 is er sprake van een schoolmeester in Castricum. Het grondgebied van Bakkum, dat in 1613 van de Graaf van Egmond is overgegaan op de heer Johan van Oldenbarneveldt, werd een Vrije Heerlijkheid genoemd.

Bakkum bij Castricum

In 1749 koopt Nicolaas Geelvinck, ambachtsheer van Castricum, de Heerlijkheid Bakkum. Deze aankoop luidt een tijdperk in waarin Bakkum steeds meer met Castricum wordt verbonden. Tenslotte wordt op 1 januari 1812 bij decreet van Napoleon Bakkum bij Castricum gevoegd.

4

Geschiedenis



Slag bij Castricum

In 1799 staat Castricum even in de schijnwerpers van de wereldgeschiedenis. De Engelsen en de Russen hebben grote bezwaren tegen de machtsuitbreiding van Frankrijk na de bezetting van de Bataafse Republiek door de Franse legers. Op 27 augustus landt bij Callantsoog een Engelse troepenmacht, aangevoerd door Sir Ralph Abercrombie. Ook de Russen zetten voet aan wal in Noord-Holland onder aanvoering van Hermann en Jeropsoff. Na een aantal schermutselingen ten noorden van Castricum, vindt de beslissende slag op 6 oktober 1799 plaats op Castricums grondgebied. De slag duurt tot acht uur 's avonds. Dan is het Engels-Russische leger door de Franse en Bataafse troepen, aangevoerd door Brune en Daendels, verslagen.

Werk

Tot in de 20e eeuw zijn vrijwel alle Castricumsers werkzaam in de agrarische sector. Een veel voorkomende bijverdienste is de schelpenvisserij; direct na de Tweede Wereldoorlog verdwijnt dit voor de streek zo kenmerkend beroep.

Bevolking

Tegen het einde van de 19e eeuw neemt het aantal inwoners vrij snel toe. Oorzaken kunnen gevonden worden in: de opening van de spoorlijn Haarlem-Alkmaar (1876) en de stichting van het provinciaal ziekenhuis Duin en Bosch (1904). Castricum wordt ook een dorp van gepensioneerden en renteniers. De eerste forensen vestigen zich er en het dorp wordt een druk bezocht vakantieoord. Het laatste als gevolg van de aanleg van de Zeeweg (1925) en de opening van het kampeerterrein bij Bakkum (1928).

Groei

In de Tweede Wereldoorlog wordt door de Duitse bezetters om militaire redenen een groot aantal woningen afgebroken. Een belangrijk deel van de Castricumse bevolking wordt geëvacueerd. Na een eerste periode van wederopbouw begint Castricum in het naoorlogse tijdperk in sneltreinvaart te groeien en wordt een bijna stedelijk forensendorp. De uitbreidingsplannen volgen elkaar razendsnel op en allerlei voorzieningen als bibliotheek, sporthal, zwembad komen tot stand. Tegen het einde van de zeventiger jaren vlakt de groei wat af en het aantal inwoners is tot de fusiedatum van 1 januari 2002 jarenlang vrijwel stabiel gebleven.

bron: www.castricum.nl

5

het landschap

Castricum is een zogenaamd geestdorp en ligt in het strandwallen- en vlakten landschap. De strandwallen in Noord-Holland liggen direct achter de jonge duinen en kennen een bescheiden reliëf. Het bestaat uit parallel aan de kust lopende stroken van hoger gelegen, droge en zandige strandwallen, van elkaar gescheiden door lager gelegen, natte en venige strandvlakten. De strandwallen behoren tot de eerste gebieden die in Noord-Holland werden bewoond. Men vestigde zich op de randen van deze hoge gronden en startte vandaar de ontginning van het aangrenzende gebied. Men combineerde akkers op de strandwallen (geesten) met graslandgebruik in de lagere, vochtige strandvlakten. Bij de ontginning van de strandvlakten stuitte men op natuurlijke obstakels, als geulen, krekens en stroomwallen. Met de verkaveling en de waterhuishouding moest hier op worden ingespeeld. Hiermee ontstond een onregelmatig verkavelingspatroon. Het verschil tussen het verkavelingspatroon van de strandwallen en -vlakten is duidelijk herkenbaar in het landschap.

Het plangebied ligt in cluster van bebouwing direct ten zuiden van de spoorlijn Alkmaar-Amsterdam op de overgang van de duinen naar de

strandvlakte. De strandvlakte, tussen de jonge duinen en de dicht bebouwde strandwal van Uitgeest, Heiloo, Limmen en Alkmaar geldt als één van de mooiste polderlandschappen van Noord-Holland. Het gebied bestaat uit een afwisseling van kleine strandwallen, laaggelegen strandvlakten en voormalige meertjes. Men vindt er kleine polders, begrensd door dijken of kades, met kronkelige sloten en vrij onregelmatige percelen. Dit gebied heeft een grote cultuurhistorische betekenis door de kleinschalige percelering, de kaden en dijken en de vele molentjes. Hier is sprake van een fraai contrast tussen het vlakke, open, groene polderlandschap en de hoge duinen op de achtergrond.

Bebouwingskarakteristiek

Kenmerkend voor de ontginning van de strandwallen is de noord-zuid richting. De dorpen op de wallen zijn met lange doorgaande wegen met elkaar verbonden. Deze zogenaamde geestdorpen hebben vaak een ellipsvormig stratenpatroon. Alle kernen op de strandwallen hebben daarom ook een sterke noord-zuid structuur. Ook de structuur van het oude Castricum laat dit zien. De natte, venige gronden van de strandvlakten waren niet geschikt voor bewoning.

Door betere beheersing van de grondwaterstand is de laatste decennia bebouwing in de strandvlaktes mogelijk geworden. De nieuwbouw van Castricum neemt in 1995 inmiddels een groot deel van oorspronkelijke strandvlakte in beslag.

Duingebied

Kenmerkend voor het duingebied bij Castricum zijn de uitgestrekte bossen. Van oorsprong waren deze bossen bedoeld voor de kap van met name eikenhout. De bomen werden met tussenpozen van 20 tot 30 jaar omgehakt om de bast, die veel looizuur bevat, eraf te kloppen en te verkopen aan leerlooierijen. Het overblijvende tak- en stamhout werd vooral afgenomen door bakkers als brandstof voor hun ovens. Na de komst van synthetisch looizuur was de bast niet meer nodig, werd er niet meer gekapt en groeide het hakhout uit tot veelstammige stoven. Weer later zijn deze stoven 'op één gezet' (één stam werd gespaard, de rest verwijderd) en ontstond een zogenaamd spaartelgenbos. Deze 150 jaar oude bossen met een rijke ondergroei van kruiden en kamperfoelie, vormen een schoolvoorbeeld van 'duineikenbos'.



5

het landschap

In de jaren vijftig van de vorige eeuw is in het open duingebied een infiltratiesysteem aangelegd om voorgezuiverd Rijnwater een verdere zuivering te doen ondergaan. In de duinbodem werd dit water bacterie- en virusvrij en kreeg het een gelijkmatige temperatuur, waarna het weer werd opgepompt om het na te zuiveren tot drinkwater. Bij een ingrijpende renovatie van het infiltratiegebied, rond 1990, konden ook biologen en boswachters hun ideeën inbrengen. Zo ontstond een prachtig gebied met ruimte voor natuur in vele vormen.

bron: <http://www.natuurwegwijzer.nl>

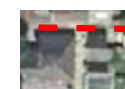


6

visie



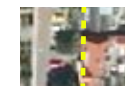
LEGENDA



plangrens = boeren erf



groene buffer naar bedrijventerrein



voorgevelrooilijn



zicht op buitengebied

Wat is een boeren erf

Het boeren erf is de grond rondom de boerderij waar niet direct de verbouw van producten of beweiding is, maar de verwerking en de opslag van de producten zijn. Naast de boerderij, en het woonhuis, komen er op boerenerven verschillende type schuren voor.

De architectuur van de nieuw te realiseren gebouwen zal qua vormgeving moeten aansluiten op de bestaande bebouwing aan de Oude Haarlemmerweg. Het merendeel van de bebouwing heeft één laag met een (hoge) kap (twee lagen). De Oude Haarlemmerweg kent een grote verscheidenheid in zowel de vorm van de gevel als in de vorm van de kap. In materialisering is er juist veel eenheid. De woningen hebben als hoofdmateriaal rode baksteen en als dakbedekking rode of zwarte dakpannen. Alle woningen hebben een voortuin met verschillende vormen van erfafscheiding, o.a. hagen, bakstenen muurtjes en houten hekjes. Het geheel levert een gevarieerd straatbeeld op met een informeel en dorps karakter.

Ontwerpuitgangspunten

Momenteel vormt de te slopen stolpboerderij de beëindiging van het bebouwingslint langs de oostzijde van de Oude Haarlemmerweg. Het betreft een cultuurhistorisch waardevol element dat echter bouwkundig in een dusdanig slechte staat is dat het niet behouden kan blijven. De stolpboerderij zal gesloopt worden om plaats maken voor een nieuw te realiseren gebouw.

Om het karakter van het oude lint en de cultuurhistorische waarde van de plek niet aan te

tasten zal het nieuwe gebouw architectonisch zo veel mogelijk overeen moeten komen met de te slopen stolpboerderij.

Als uitgangspunt bij de planvorming is in eerdere studies naar het plangebied al het 'boeren erf' genomen. Hierbij vormt de nieuwbouw op de plaats van de voormalige stolpboerderij het hoofdgebouw. De overige woningen (vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen) vormen de 'bijgebouwen' en hebben een kleinere schaal dan het op de stolpboerderij gebaseerde gebouw. Dit uitgangspunt geldt eveneens voor dit beeldkwaliteitsplan.

Om de huidige open structuur van de plek zo veel mogelijk te behouden mag maximaal 50% van het gebied bebouwd zijn. Met name voor het hoofdgebouw (ontwerp-technisch overeenkomend met de voormalige stolpboerderij) is het van belang dat deze voldoende ruimte krijgt. Om het zicht op de buitengebied vanuit de Oude Haarlemmerweg te behouden moet er rekening worden gehouden met een zichtlijn naar het open landschap aan de zuidzijde. Dit wordt bereikt door de voorgevelrooilijn van de nieuw te bouwen woningen zo te leggen dat het zicht op het open landschap gewaarborgd wordt. Dit zicht kan tevens begeleid worden door groene hagen als

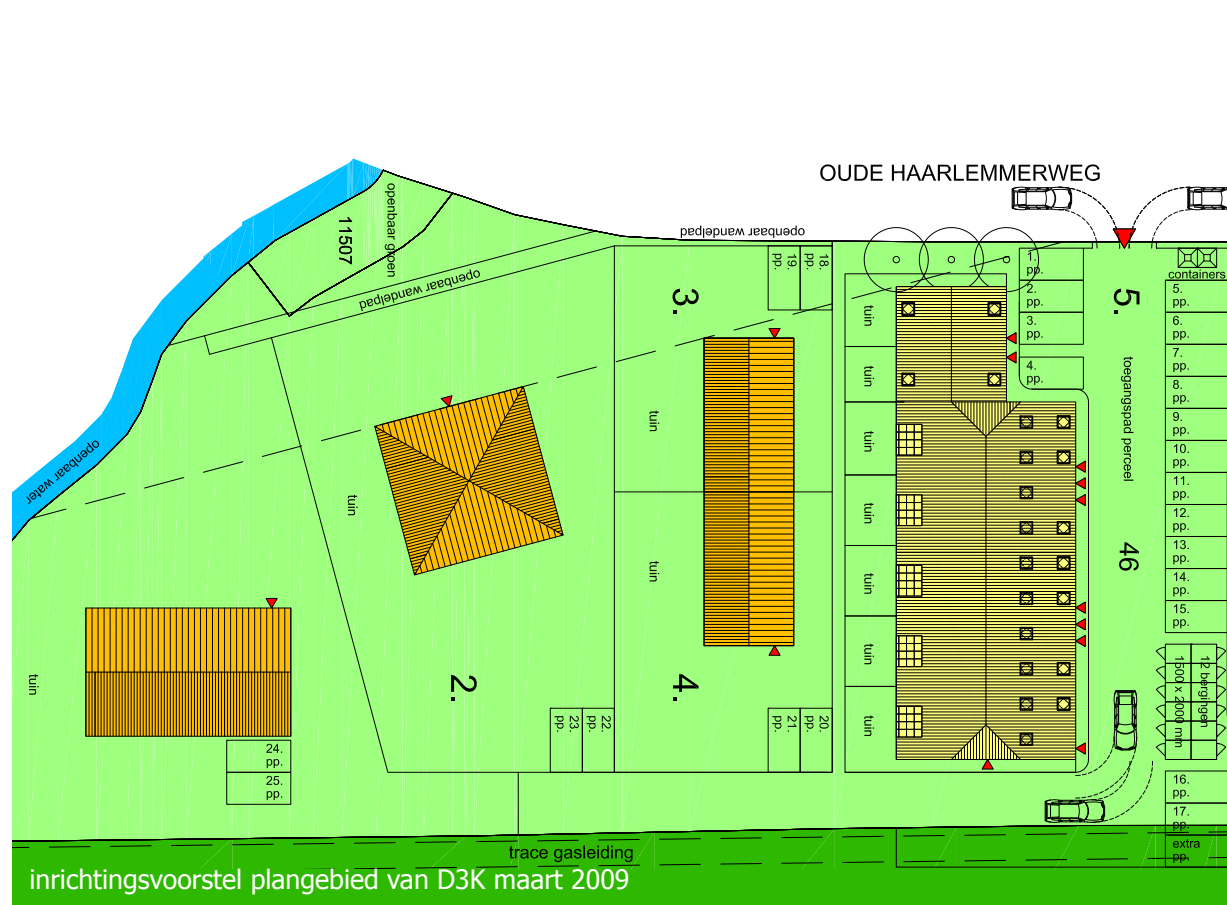
erfafscheiding en een voetpad. Aan de westzijde van dit pad is ruimte voor openbaar groen. Ook qua materialisering voor de 'bijgebouwen' zal aansluiting gezocht moeten worden bij de bebouwing in de omgeving. Dit betekent een rode baksteen als hoofdmateriaal en rode of zwarte dakpan als dakbekking.

Voor het straatbeeld is het van belang de bestaande, volgroeide bomen op het perceel van de stolpboerderij zo veel mogelijk te behouden. De erfafscheidingen aan de zijde van de Oude Haarlemmerweg moeten als lage erfafscheiding worden uitgevoerd (maximaal 1 meter hoog).

De toegangsweg tot het plangebied dient geschikt te zijn aan de Oude Haarlemmerweg en de uitstraling te hebben van de toegang tot een boeren erf. Om het bestaande straatbeeld van de Oude Haarlemmerweg te behouden dient het parkeren op de nieuwe percelen plaats te vinden. Het streven hierbij is dat het parkeren niet gebeurd in de zichtlijnen naar het buitengebied en zo veel mogelijk uit zicht vanaf de Oude Haarlemmerweg.

7

Programma



Programma

Het projectplan omvat de realisatie van 16 woningen waaronder 12 appartementen, 1 twee-onder-één-kapwoning en 2 eengezinswoningen. Naast de realisatie van 16 woningen zullen er 22 parkeerplaatsen en 12 bergingen (ten behoeve van de appartementen) worden gerealiseerd.

Ter plaatse van de voormalige stolpboerderij zal het appartementengebouw worden gerealiseerd met hierin 12 appartementen in de goedkope categorie.

Ontsluiting en parkeren

De woningen worden voor autoverkeer niet direct vanaf het lint ontsloten maar vanaf het erf. Hierdoor staan geparkeerde auto's van bewoners en bezoekers uit het zicht. Vanuit de Oude Haarlemmerweg zijn de woningen wel ontsloten voor voetgangers: de voordeuren grenzen dus aan deze weg. Uitzondering hierop is de meest oostelijke twee-onder-één kapwoning.

Het erf wordt ontsloten via een weg langs de noordzijde van het nieuw te realiseren appartementengebouw. Dit is voordelig vanuit de

bezonning: ontsluiting van de appartementen aan de noordzijde en de tuinen aan de zuidzijde. Er wordt daarnaast meer afstand gehouden tot de bestaande bebouwing. Dit komt ten goede aan de privacy van de bewoners. Daarnaast krijgt het appartementengebouw als hoofdgebouw meer ruimte. Dit draagt bij aan het landelijke karakter.

Parkeren zal plaats vinden aan de noordzijde van de bebouwing (haaks op de straat). Deze parkeerplaatsen zullen worden afgescheiden van het bestaande aangrenzende kavel door middel van een gebouwde erfafscheiding, die eventueel begroeid is. Hierdoor wordt de overlast door lichtinval van de koplampen tot een minimum beperkt en is er geen zicht op de auto's.

Erfafscheidingen

Alle erfafscheidingen moeten met zorg worden afgewerkt en één uitstraling krijgen. Gezien het dorpse karakter van het gebied kan dit een natuurlijke erfafscheiding (bijvoorbeeld een heg) of een houten erfafscheiding met mogelijkheden voor begroeiing zijn. De keuze voor lage erfafscheidingen benadrukt het dorpse, informele karakter. Een lage erfafscheiding

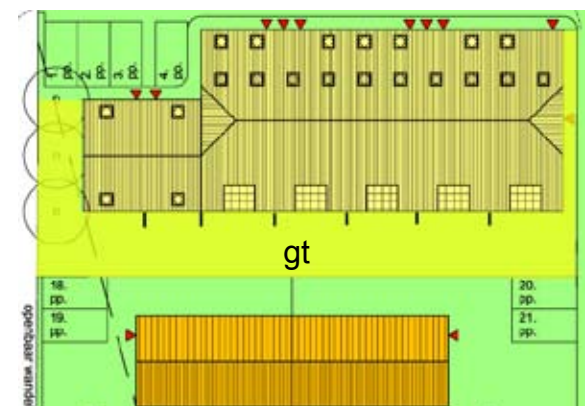
zal via het bestemmingsplan worden verplicht voor de tuinzijde, grenzend aan de Oude Haarlemmerweg.

8

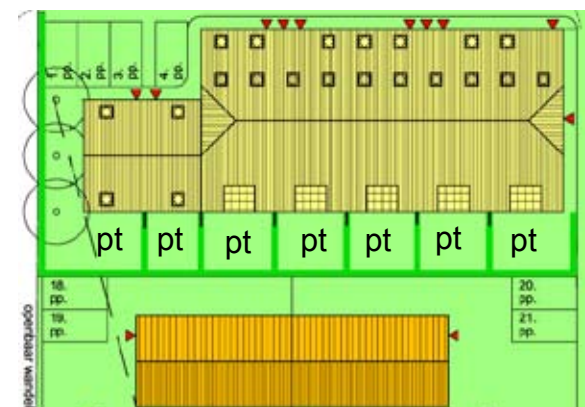
Conclusie

RANDVOORWAARDEN STEDENBOUW

Ligging	Castricum, ten zuiden van de spoorlijn Amsterdam-Alkmaar, aan de Oude Haarlemmerweg.
Verkaveling	Zie kaart pagina 12.
Samenhang en variatie	Samenhang in de materialisering en met de omgeving. Variatie in grote van de objecten. Appartementengebouw als hoofdgebouw, overige bebouwing als bijgebouwen.
Ontsluiting	Via het 'boerenerf'.
Uitstraling	Uitstraling van voorkant aan de Oude Haarlemmerstraatweg.
Functie/ programma	Wonen.
Gebouwtypologie	Hoofdgebouw: stolpboerderij (appartementen); Bijgebouwen: woningen (vrijstaand of twee-onder-één kap).
Bouwhoogte	Hoofdgebouw: 1 laag + kap, maximaal 12 meter; Bijgebouwen: 1 laag + kap, maximaal 9 meter.
Rooilijnen	Voorgevelrooilijn bestaande boerderij als referentie voor de nieuwbouw.
Zichtlijnen	Zicht vanuit de Oude Haarlemmerweg naar het buitengebied.
Parkeren	Parkeerplaatsen volgens de richtlijnen CROW. Parkeren op het 'boerenerf', zo veel mogelijk uit het straatbeeld en niet in de zichtlijnen.
Erfafscheiding	Lage erfafscheiding voor de tuinen aan de Oude Haarlemmerweg. Voor hoofdgebouw zie modellen 1, 2 en 3. Materiaal: hout, baksteen, haag.
Waterhuishouding	Indien noodzakelijk extra wateroppervlak toevoegen op basis van beleid Hoogheemraadschap, bij voorkeur door verbreden bestaande sloot of water in verbinding met de bestaande sloot.



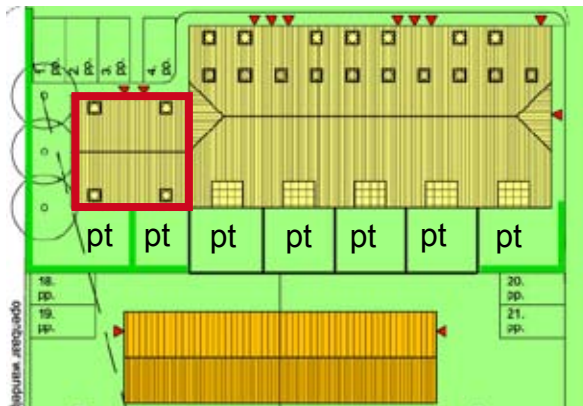
model 1, gemeenschappelijke tuin



model 2, lage hekjes of hagen

8

Conclusie



model 3, vrij zicht op 'woonhuis'

LEGENDA

	gemeenschappelijke tuin met korte schutting: max 1,00 meter uit de gevel
	privé tuin met korte schutting: max 1,00 meter uit de gevel en laag hekje of haag: max 1,00 meter hoog
	privé tuin met hoge schutting of haag: max 1,80 hoog

In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten voor dit plangebied opgenomen in een tabel. Er is een onderscheid gemaakt tussen stedenbouw, architectuur en openbare ruimte. De uitgangspunten vormen de basis voor de verdere planontwikkeling.

Er kan gesteld worden dat de locatie geschikt is voor het realiseren van de voorgenomen woonbebouwing. Door de vormgeving van het nieuw te bouwen appartementencomplex aan te laten sluiten bij de bestaande bebouwing zal het huidige straatbeeld niet aangetast worden. Van belang hierbij is dat de overige bebouwing (bijgebouwen) op het terrein qua massa ondergeschikt zullen zijn aan het appartementencomplex (hoofgebouw). Verder is het belangrijk dat de relatie met het buitengebied vanuit de straat behouden blijft. Dit is in het plan gewaarborgd door het terugleggen van de voorgevelrooilijn van de 'bijgebouwen' en het opnemen van een groenstrook die het zicht op het buitengebied mogelijk maakt. Voor alle nieuwe bebouwing geldt dat deze ingepast moet worden in het bestaande straatbeeld, zowel qua schaal als in materiaalgebruik. Om de 'bijgebouwen' ondergeschikt te maken aan het hoofgebouw is het gebruik van hout mogelijk. Extra aandacht

dient te worden besteed aan de erfafscheidingen van de tuinen van de appartementen. Om te voorkomen dat het zicht op de gevel van het hoofgebouw en het 'boeren erf' wordt belemmerd door schuttingen en schuurtjes zijn er een aantal mogelijkheden voor de inrichting van de tuinen bij de appartementen op de begane grond. In 3 modellen wordt hiervoor een voorstel gedaan.

In *model 1* is er voor gekozen de tuinen als gemeenschappelijke ruimte uit te geven met een schutting tot maximaal 1 meter uit de gevel. Hierdoor blijft het 'boeren erf' vrij van schuttingen en bebouwing.

Model 2 voorziet in een korte schutting tot maximaal 1 meter uit de gevel en een lage haag of hekje als erfafscheiding. Hierdoor blijft het zicht op het 'boeren erf' mogelijk.

Bij *model 3* zijn de tuinen van de woningen aan de straatzijde vrij gehouden van hoge schuttingen. Op deze wijze blijft het 'woonhuis' van de 'stolpboerderij' goed zichtbaar.

In de tabellen zijn de randvoorwaarden voor de bebouwing en de openbare ruimte opgenomen.

8

Conclusie

RANDVOORWAARDEN ARCHITECTUUR

Principe	Boerenerf met hoofdgebouw (stolpboerderij) met bijgebouwen.
Typologie	<i>Hoofdgebouw:</i> Ontwerptechnisch gelijk aan de bestaande stolpboerderij. <i>Bijgebouwen:</i> Vrijstaande bebouwing met woonbestemming; Aansluiting zoeken bij de bebouwingskarakteristieken in de omgeving.
Materiaal	<i>Hoofdgebouw:</i> Keuze voor duurzaam materiaalgebruik aansluitend bij de oorspronkelijke bebouwing van de Oude Haarlemmerweg. Rode baksteen, geen stucwerk. Rode of zwarte dakpannen. Geglazuurde dakpannen niet toegestaan, evenals metalen dakplaten. <i>Bijgebouwen:</i> Keuze voor duurzaam materiaalgebruik aansluitend bij de oorspronkelijke bebouwing van de Oude Haarlemmerweg. Rode baksteen, geen stucwerk of hout. Rode of zwarte dakpannen. Geglazuurde dakpannen niet toegestaan, evenals metalen dakplaten.
Kleurgebruik	Geen primaire of felle kleuren.
Dakvormen	Het representatieve deel heeft een kap van minimaal 45 en maximaal 60 graden.
Oriëntatie	Representatieve zijde richt zich naar de Oude Haarlemmerweg.
Entrees	Hoofdentree bevindt zich bij de representatieve kant van het gebouw: zijde Oude Haarlemmerweg.
Massa	<i>Hoofdgebouw:</i> Vanaf straatzijde qua massa overeenkomstig bestaande stolpboerderij. <i>Bijgebouwen:</i> Passend binnen het huidige straatbeeld, ondergeschikt aan hoofdgebouw
Detailering	Detailering sluit aan op de bestaande bebouwing met gevoel voor maat en schaalverhouding. De gevelindeling en detailering (bijv. verhouding raamopeningen e.d.) verwijzen naar de bestaande bebouwing van Oude Haarlemmerweg.



woning aan de Oude Haarlemmerweg

RANDVOORWAARDEN OPENBARE RUIMTE

Principe	Karakter van een 'boerenerf'
Straatverlichting	Op het 'boerenerf' terughoudend omgaan met verlichting. Lichtmasten maximaal 4 meter hoog met de uitstraling van erfverlichting.
Water	Bestaande waterlopen handhaven en nieuw water toevoegen volgens de richtlijnen van het Hoogheemraadschap
Straatmeubilair	Straatmeubilair voegt zich in de omgeving en heeft een vergelijkbare kwaliteit als die van de omgeving.
Beplanting	Alleen inheemse beplanting. Voor de hagen: liguster, beukenhaag of haagbeuk.
Materiaal	gebakken klinkerbestrating of andersoortige klinkerbestrating, geen asfalt of beton.
Bijzonderheden	

~~s a~~
~~b~~

Colofon

Opdrachtgever	DK3 Bouwmanagement B.V.
Contactpersoon	de heer D. Krom De Waterdief 77 1911 JP UITGEEST
Opgesteld door	SAB Amsterdam Jacob Bontiusplaats 9 1018 LL Amsterdam
Projectteam	Niels Kropman, planoloog Steven Koning, landschapsarchitect
Datum	mei 2009