

Principeverzoek Heereweg 69

Stedenbouwkundig advies _ deel 3

Aanleiding:

De positieve grondhouding van de gemeente ten aanzien van de bouw van een woning op het perceel Heereweg 69 heeft geleid tot de inschakeling van een architect door de initiatiefnemers M. Tentij en M.C. van der Pol. De architect heeft een eerste schetsontwerp vervaardigd (Duurzame woning Bakkum – Schetsontwerp t.b.v. kavelbepaling – versie 3.0 – 11 februari 2015). Het schetsontwerp is door de initiatiefnemers ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd. Voorliggend stedenbouwkundig advies behandelt de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het ontwerp.

Voorstel:

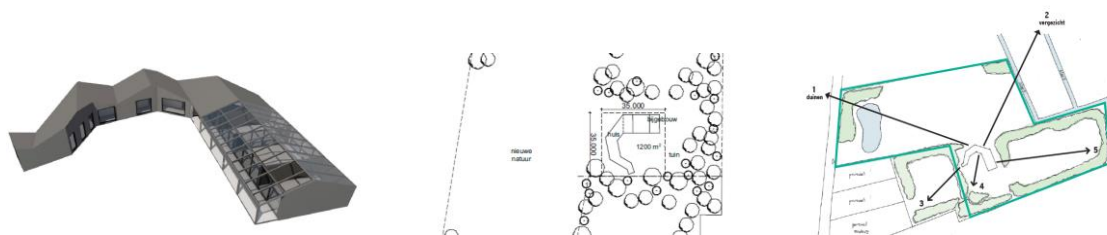
Het ontwerp neemt de bestaande loods als vertrekpunt. Binnen de contour van de loods worden de bed & breakfast, de garage en de wintertuin ondergebracht. Aan de noordzijde wordt de loods met 4 meter verlengd. De verlenging vormt de aanzet voor de uitbreiding. De uitbreiding bestaat uit een grillige en langgerekte bouwvorm waarin de diverse woonfuncties zijn ondergebracht. Het geheel moet door zijn vorm het idee geven van een wandelroute door het bos.

Het bestaande gebouw is 200 m² groot. Hiervan wordt 150 m² gebruikt voor de nieuwe woonfuncties. De overige m²'s van de bestaande bouw vormen een veranda. De uitbreiding heeft een oppervlakte van 175 m². Het totaal aan grondoppervlak bedraagt hiermee 375 m². De goot- en nokhoogte van de bestaande loods blijven gehandhaafd en worden ook gebruikt ter plaatse van de uitbreiding. Vertrekpunt is hier de realisatie van een grillige dakvorm waarbij de hellingshoek en nokrichting van de bestaande loods worden gebruikt om deze delen af te dekken. De goot- en nokhoogte bedragen 2,70 resp. 4,30 meter.

Uitgangspunt is de realisatie van een duurzame woning met een natuurlijke en ingetogen uitstraling. Daarbij wordt gestreefd naar een uitgesproken architectuur die afstand neemt van het traditionele en gebruik maakt van de kwaliteiten van de locatie.



Afbeelding 1: Schetsvoorstel



Afbeelding 2: Schetsontwerp



Afbeelding 3: Bestaande situatie met de loods

Stedenbouwkundig advies:

De architect weet op verrassende wijze gebruik te maken van de locatie. Door de bestaande bebouwing min of meer in lijn met de bestaande boomsingel te plaatsen, wordt de nieuw te bouwen woning daar onderdeel van. Het ontwerp voegt zich als het ware in de bestaande boomsingel en zorgt zo voor een nog groter contrast tussen open en verdicht landschap. De beleving van dicht en open wordt hiermee vergroot. Daarnaast vormt de woning een extra begrenzing van de aanwezige compartimenten tussen de aanwezige boomsingels. De woning richt zich hiermee zowel op de beslotenheid van het compartiment, nader in te vullen als tuin, en de openheid van het oude bouwland, nader in te vullen als natuurlandschap, en het open weidegebied. In lijn met de karakteristiek van de binnenduintrand worden landschap (groene en open ruimtes) en bebouwing op een goede manier verweven. De woning vormt hiermee een aanvulling op de gradiënt van besloten duingebied (bos), naar nederzetting (besloten, verdicht) en oud bouwland (kleinschalige openheid) naar open weidegebied. Door zijn grillige vorm heeft de woning wordt vanuit de woning telkens een ander uitzicht verkregen. Het uitzicht vanuit de woning is hiermee divers, waarbij gebruik wordt gemaakt van de ligging in het landschap en de positie van de kavel ten opzichte van de verschillende landschappelijke eenheden zoals de duinen en het open polderlandschap.

De nieuwe woning heeft een uitgesproken vormtaal. Afgeweken wordt van de standaard. De woning vormt hiermee een welkome aanvulling op de uniformiteit binnen de woningbouw. Als het plan in deze vorm wordt gerealiseerd, vormt ze een voorbeeld voor anderen en vormt ze een aanwinst voor Castricum in het algemeen en Bakkum Noord in het bijzonder.

De eerder ingenomen standpunten ten aanzien van ontwikkeling op deze plek blijven van kracht (zie stedenbouwkundig advies d.d. 8 januari 2014). Een woning met bed & breakfast kan bijdragen in de instandhouding en versterking van de aanwezige landschappelijke waarden. Het plan biedt op de langere termijn misschien zelfs een betere garantie op instandhouding van het aanwezige landschap (de 'geest') dan de bestaande functie. Recreatief gezien kan het plan een bijdrage leveren in de toeristische aantrekkelijkheid van het gebied. De bijdrage is weliswaar klein, maar het plan sluit wel aan op de bestaande faciliteiten en kan daar

misschien een welkome toevoeging op geven ('minder van hetzelfde'). Van precedentwerking is geen sprake. Het plan wordt grotendeels gerealiseerd op de plaats van bestaande bebouwing waarbij de bestaande bedrijfsmatige activiteit verdwijnt. Het plan is niet aan te merken als 'bebouwing in de tweede lijn'.

In tegenstelling tot het eerste principeverzoek d.d. 29 oktober 2013 maakt het huidige ontwerp wel gebruik van gronden buiten Bestaand Bebouwd Gebied (zie afbeelding 4). Alleen de bestaande loods is namelijk als BBG aangewezen. Binnen BBG kunnen stedelijke functies hun plaats krijgen. Daarbuiten kan verstedelijking alleen onder voorwaarden plaatsvinden. De ontwikkeling dient hiermee nader te worden onderbouwd, waarbij artikel 14 en 15 van de Provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie 2040 (PVRs) in acht dienen te worden genomen. Dit betekent dat in overleg dient te worden getreden met de provincie Noord-Holland en dat de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies zal worden gevraagd. Voornoemde hoeft geen belemmering te vormen voor medewerking van de zijde van de gemeente.



Afbeelding 4: Structuurvisie 2040

De plek van de bed & breakfast staat met het nieuwe plan niet ter discussie. Conform het eerste principeverzoek is ze ondergebracht in de hoofdmassa van de woning en niet als zelfstandige unit elders op het terrein geplaatst. Stedenbouwkundig gezien verdient de huidige oplossing de voorkeur.

Conclusie:

Het plan is stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar. Voor het plan dient, gezien de afwijking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening, een ruimtelijke procedure te worden gevoerd.