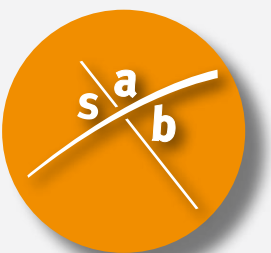




Inrichtingsvoorstel

Stal Millersfarm

gemeente Castricum



Inhoud

1 Inleiding	5
2 Structuurvisie en bestemmingsplan	7
3 Landschappelijke karakteristiek	9
4. Stedenbouwkundige karakteristiek	11
5 Uitgangspunten	13
6 Inrichtingsvoorstel en beeldkwaliteit	15

colofon

SAB

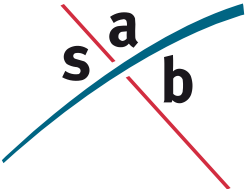
Bezoekadres:
Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL DZ Arnhem

Correspondentieadres:
postbus 479
6800 AL Arnhem

T (020) 5206400
I www.sab.nl
E info@sab.nl

Contactpersoon: Barbara van Dijk
Thomas van der Zande

Projectnummer: 140268
Datum: 22 juli 2014





Luchtfoto met locatie aanduiding

1 Inleiding

Aanleiding

Mevrouw Prijs-Vitale wil graag aan de Geversweg 3a in Castricum een productiegerichte paardenhouderij beginnen, waarbij de activiteiten bestaan uit uitsluitend het fokken en trainen van paarden door de eigenaar en enkele medewerkers. Daartoe worden de bestaande opstallen gesloopt en een nieuwe stal met daarboven een bedrijfswoning gerealiseerd. Daarnaast bevinden zich op het terrein één longeercirkel (170m²), twee paddocks (samen 230m²) en een paardenrijbak (1200m²). Het bedrijf ligt aan de rand van het bosrijke duingebied van Castricum en bevindt zich in een klein open landbouwgebied tussen de bossen en de kern Castricum. De bouw van de paardenboxen, met op de 1e verdieping de woning, vindt plaats op dezelfde locatie als de reeds bestaande woning op het huidige perceel.

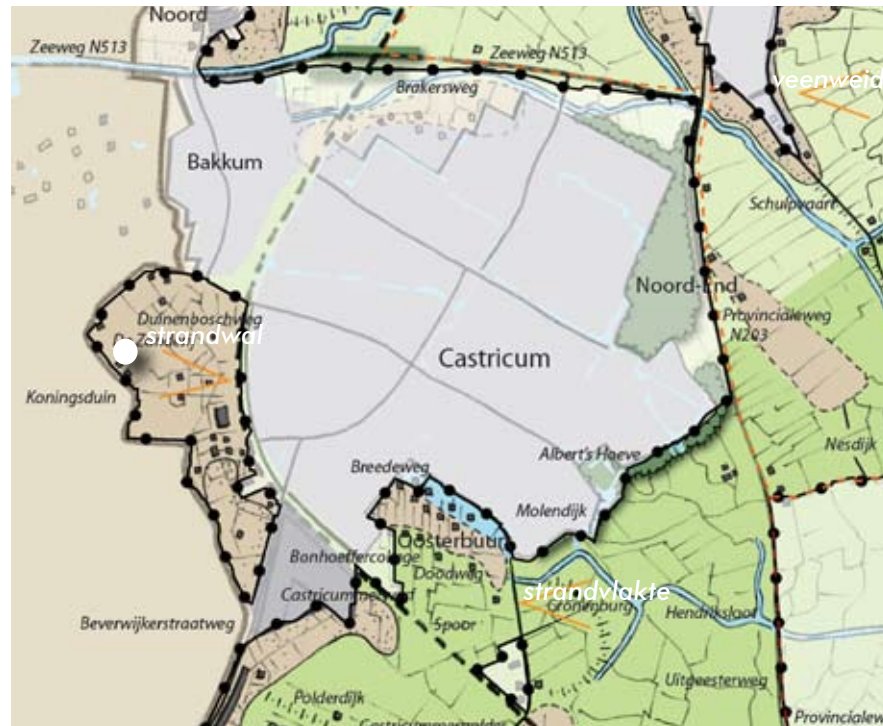
Uitbreiding buiten het bouwvlak is volgens het huidige vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Castricum’ niet mogelijk. Bestaande bouwwerken, inclusief de woning, worden verwijderd en de nieuwe stallen met bedrijfswoning worden binnen het bouwvlak gebouwd. Ten behoeve van het mogelijk maken van de nieuwbouw van de stal met woning en de paardenrijbak, paddocks en longeercirkel buiten het bouwvlak zijn stedenbouwkundige en landschappelijke kaders nodig. Op basis van artikel 3.4.3 van bestemmingsplan buitengebied Castricum mag de nieuwbouw de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden niet onevenredig aantasten.

Ligging plangebied

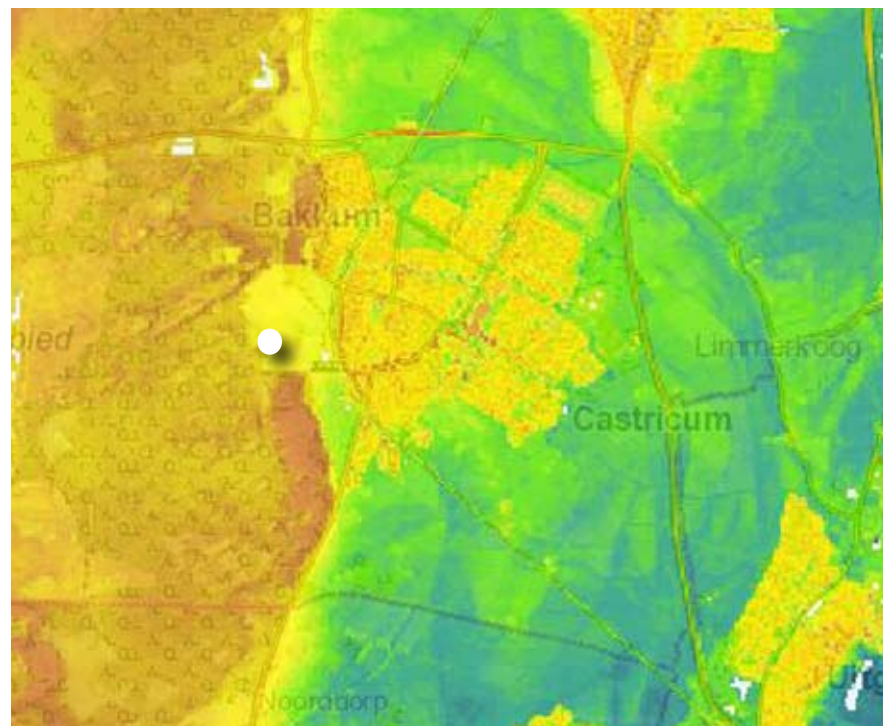
Het perceel bevindt zich aan de westzijde van Castricum aan de Geversweg. De kavel wordt begrensd door tuinbouwakkers die vooral voor de bloembollenteelt worden gebruikt. Aan de westzijde is een boerderij gesitueerd met een aantal grote schuren ten behoeve van de bloembollenteelt. Op het huidige perceel van mevrouw Prijs-Vitale staat het woonhuis, diverse buitenstallen en een buitenbak. In de nieuwe situatie worden de buitenstallen verwijderd, de paardenboxen en bedrijfswoning worden in een nieuw gebouw geïntegreerd.

Aanpak en leeswijzer

In dit schetsboek wordt allereerst een analyse gemaakt van hoe het perceel is gelegen in de huidige landschappelijke en stedenbouwkundige setting. Vervolgens worden de belangrijkste uitgangspunten genoemd die volgen uit de ruimtelijke analyse en het beleid van de gemeente Castricum. Met deze uitgangspunten is een inrichtingsvoorstel gemaakt voor de situering en landschappelijke inrichting van het totale perceel. Het inrichtingsvoorstel wordt gecomplementeerd door een paragraaf die ingaat op de beeldkwaliteit van de bebouwing.



uitsnede landschapsstructuurvisiekaart met landchapstypen



2 Structuurvisie en bestemmingsplan

In het bestemmingsplan van de gemeente Castricum is het gebied waar het plangebied onderdeel van uitmaakt aangemerkt als binnenduinrand/strandwal. Hier is het landschap kleinschalig van karakter. Het is opgebouwd uit een dorpspatroon gemengd met restanten van agrarisch landschap. Open ruimtes worden gebruikt voor de bollenteelt en bieden zicht op de polders en de duin- en bosrand. Het behouden van een open en helder landschap met behoud van karakteristieke landschapselementen is leidend. Grootschalige uitbreiding van de agrarische sector wordt vooral in de binnenduinrand en op de strandwal als niet wenselijk beschouwd. Daarnaast dient ook verrommeling door een wirwar van schuren en hekken te worden voorkomen. In het bestemmingsplan worden een aantal spelregels uitgelegd die van toepassing zijn voor de landschappelijke inpassing van de agrarische/paardensector.

Specifieke punten bestemmingsplan voor inpassing van uitbreiding van de agrarische/paardensector

- regulering van paardenbakken, verlichting en hekwerken is gewenst;
- landschappelijke inpassing van, en voorkomen hinder paardenhouderij is gewenst;
- Buitenrijbaan, draf-renbaan, paddock, uitloop, stapmolen, trainingsmolen of langeercirkel buiten bouwvlak is niet toegestaan;
- de paardenbak dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
- geen lichtmasten toegestaan;
- houten, streekeigen afrastering van maximaal 1.5m hoogte toegestaan
- paardenbak mag maximaal 1.200 m² bedragen en gelegen op 25 meter van gevoelige functies;
- realisatie paardenbak dient onderbouwd te worden via een erfbeplantingsplan, daarnaast mogen de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuur waarden niet onevenredig worden aangetast.



Historische kaart 1910 met projectlocatie



Topografische kaart met projectlocatie



Kaart met belangrijkste ruimte structuren en karakteristieken



Zicht over open ruimte naar bos- en duinrand



Smalle infromele ontsluitingswegen door open ruimte

3 Landschappelijke karakteristiek

Landschappelijke karakteristiek

Het plangebied is gelegen in een kleinschalig akkerbouw/tuinbouw gebied tussen de beboste duinen en de bebouwing van Castricum. De hogere zandige gronden werden al in de prehistorie bewoond en juist op die plekken bevinden zich de woonkernen zoals Limmen, Bakkum en Castricum. Op de randen van de hogere zandige gronden ‘de strandwallen’ werden de akkers , ook wel geesten genoemd, aangelegd. De akkers zijn van oorsprong smalle, ovaalvormige, langegerechte percelen, gescheiden door hagen met een pad eromheen.

Wegens de zandige ondergrond en het milde klimaat achter de duinen waren de binnenduintrand en de strandwallen uitermate geschikt voor de bloembollenteelt. Vanaf de 19e eeuw werden daarvoor veel strandwallen afgegraven. Dit deel van de duinen is echter afgegraven omdat het zand nodig was voor de aanleg van de spoorlijn Amsterdam - Alkmaar. Zo ontstond ‘De Zanderij’ die nu gebruikt wordt voor tuinbouw. Door de steeds grootschaligere bloembollenteelt zijn veel oorspronkelijke kleinschalige landschapskarakteristieken als omhaagde ovaalvormige percelen verdwenen.

Door de afgraving en de bijbehorende herverkaveling is er binnen het gebied nu een grootschaligere verkaveling ontstaan waar ook nog maar weinig opgaande beplanting te zien is. Alleen langs de randen en rondom de bebouwing is opgaande beplanting te zien.

Door de verdichting aan de randen, enerzijds door de aanplant van bos in het verleden en de uitbreiding van de bebouwing van Castricum is dit gebied een open eiland binnen de omgeving geworden. Om het contrast in het landschap te handhaven is het niet wenselijk om dit open gebied te verdichten door middel van hoogopgaande beplanting. Ook past dit niet binnen de karakterstiek van de bollenteelt.

Het plangebied bevindt zich aan de rand van dit open gebied en wijkt wat betreft landschapsstructuur niet veel af van de andere percelen in de omgeving. De woning is aan de weg gestitueerd. Rondom de woning bevindt zich erfbeplanting van hagen, boschages en verspreide bomen. Achterop het perceel bevinden zich weiden die gebruikt worden voor begrazing door paarden. Het landgebruik wijkt daarmee wel af van de directe omgeving.



stedebouwkundige patronen en structuren



Erf langs de bosrand, kleinschalige uitstraling



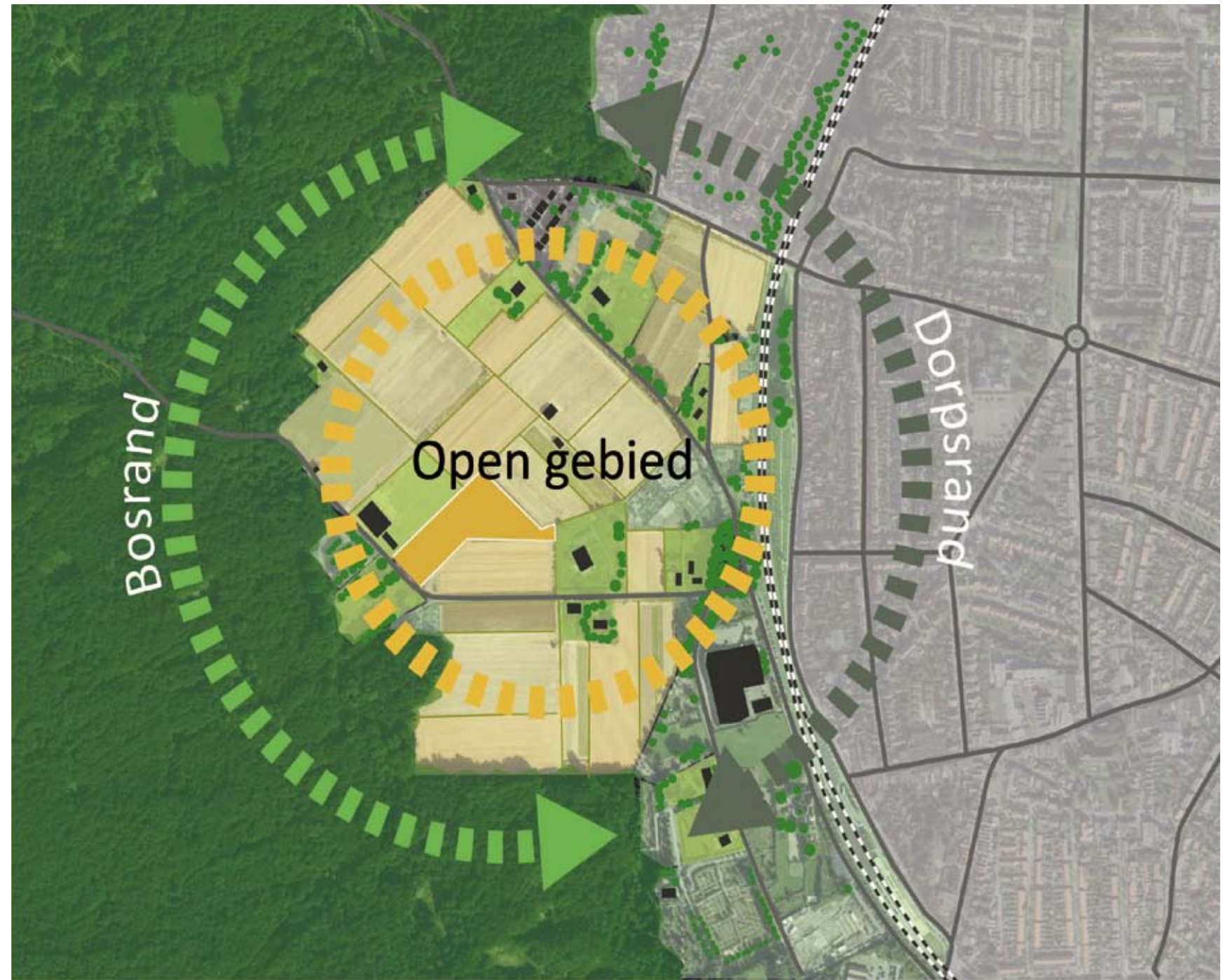
Smal wegprofiel, bebouwing direct aan de weg gelegen

4 Stedenbouwkundige karakteristiek

Stedenbouwkundige karakteristiek

De Geversweg en de omliggende wegen hebben een smal profiel met daarlangs verspreid gelegen bebouwing. De bebouwing is van oudsher gerelateerd aan de bedrijvigheid op de percelen, de bloembollenteelt. De laatste jaren hebben een aantal boerenbedrijven plaatsgemaakt voor luxe landhuizen. De woonbebouwing bevindt zich dicht op de wegen. De bebouwing bevindt zich op op ruime kavels die de Geversweg een groen beeld geven. De woonbebouwing oriënteert zich op de Geversweg en bestaat veelal uit bebouwing met slechts 1 laag en een kap, vaak parallel aan de Geversweg. Bergingen en kleinere schuren, behorende bij de woonbebouwing, staan dicht bij de woonbebouwing. De grotere bedrijfshallen en schuren, t.b.v de bedrijfsvoering, bevinden zich veelal naast de woonbebouwing en zijn dicht tegen de weg aangelegd. Opvallend is dat er in het open gebied een aantal schuren staan die gebruikt worden ten behoeve van bollenteelt.

Het erf van Millersfarm maakt onderdeel uit van de karakteristieke stedenbouwkundige structuur van de Geversweg. De woonbebouwing en bijbehorende schuren bevinden zich dicht tegen de weg.



Uitgangspunten

5 Uitgangspunten

De randvoorwaarden vanuit het beleid en de ruimtelijke analyse zijn vertaald in uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling.

Landschappelijke uitgangspunten:

- Contrast tussen open agrarische ‘enclave’ en besloten bos- en duingebied handhaven en versterken
- Het open karakter van de bloembollenteelt op de strandwal waarborgen
- Landschappelijke inpassing van de uitbreiding afstemmen op de specifieke kenmerken van de open agrarische ruimte, zoals de opstreckende en blokvormige verkaveling
- Aanleggen van lage beplanting als erfbeplantingen en afscheiding van de paardenbak en de paddocks waardoor de kleinschalige landschappelijke kwaliteiten versterkt worden en de openheid gewaarborgd blijft
- Erfbeplanting laten toenemen zodat er een versterking van de ecologische basis plaats vindt. Er kunnen hiervoor verschillende soorten hagen worden toegepast
- Vergroten natuurwaarden en versterken kleinschalige dooradering door aanleg kleine landschapselementen zoals hagen
- Toepassen streekeigen soorten

Stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Bebouwing en opgaande elementen compact op het erf situeren
- Bebouwing direct aan de weg situeren
- Toepassen kappen met de hoofdrichting parallel aan de Geversweg
- Realiseren van een bescheiden bouwmassa, aansluitend op de stedenbouwkundige context
- Ontsluiting vanaf de Geversweg





Los groeiende haag langs perceelsgrens



Lagere hagen rondom erf, strak

6 Inrichtingsvoorstel en beeldkwaliteit

De nieuwbouw van de paardenboxen en woning wordt op de zelfde locatie gebouwd als de te slopen woning. Het volume is weliswaar forser maar wordt compact op het erf gesitueerd. De bebouwing ligt direct aan de weg. De bebouwing staat op een verhard erf waar zowel aan de west- als de oostzijde mogelijkheden zijn voor ontsluiting van het perceel. De elementen als langeercirkerl, paddocks en de paardenbak zijn achter de bebouwing gesitueerd en maken daarmee onderdeel uit van de agrarische ruimte. Vanaf de Geversweg zijn deze elementen niet zichtbaar. Lagere los groeiende natuurlijke hagen langs de perceelsgrenzen zorgen voor de overgang van het plangebied naar de omringende percelen. Deze natuurlijke hagen versterken de opstreckende verkaveling en door de geringe hoogte blijft de openheid van het gehele gebied gewaarborgd. De hogere hekwerken van de paardenbak en paddocks krijgen hierdoor een plint van groen en worden daardoor als minder dominant in het landschap ervaren. Rondom het erf blijven de waardevolle bomen gehandhaafd en worden nieuwe bomen gepland ter hoogte van de langeercirkerl. De natuurlijke haag kan hier hoger worden en voorzien worden van een enkele solitaire boom. De tuin aan de oostzijde van de bebouwing wordt omzoomd door een strakke beukenhaag. Het geheel krijgt daarmee tevens een representatieve uitstraling naar de Geversweg.

Door de aanleg van kleinschalige landschapselementen ontstaat een variatie aan biotopen, weliswaar kleinschalig, maar die zeker een meerwaarde vormen voor het ecologische functioneren van het gehele gebied.

De volgende beplantingssoorten worden voorgesteld:

Hagen (strak):	meidoorn
Hagen (losgroeiend):	meidoorn, egelantier, hondsroos, vlier
Bomengroep :	Linde, es of eik

Beeldkwaliteit bebouwing

De bebouwing in de omgeving van het plangebied bestaat uit verschillende architectuurstijlen. Kenmerkend en eenduidig is de bouw in maximaal 1 laag met een kap. De kapvormen variëren en zijn van zwarte of rode pannen of riet. Baksteen in rood, roodbruine tinten als gevelmateriaal overheerst. In het gebied is een enkele witte woning te vinden. De nieuw te bouwen woning dient compact en parallel aan de Geversweg gesitueerd te worden op het huidige erf. De bebouwing dient te bestaan uit max. 1 laag en een kap. Er mag een samengestelde kap worden gebouwd mits de nok van de hoofdbebouwing evenwijdig loopt met de Geversweg. Als kapvorm is een zadeldak, schilddak of mansardedak toegestaan. De dakbedekking bestaat uit zwarte of rode pannen, niet geglaazuurd of uit riet. De gevel dient in baksteen in roodbruine tinten of in wit stucwerk te worden uitgevoerd. Een combinatie van beide materialen is ook heel goed denkbaar. De bebouwing dient een landelijke uitstraling te krijgen. Op de beganegrond aan de voorzijde zal als gevolg van de functie als paardenstal een gesloten gevelbeeld ontstaan. Daarom dient de entree tot de woning benadrukt te worden in de vormgeving. De entree vormt daarom een transparant bebouwingsaccent. Het overige deel van de voorgevel kent een robuust karakter met kleine gevelopening en op beide bouwlagen. Ook de beide kopegevels bevatten voldoende gevelopeningen op beide verdiepingen en zijn dus nooit blinde gevels. De gevelopeningen van beide bouwlagen onderscheiden zich en maken het achterliggende programma (stallen/ woonkamer/werkkamer/slaapkamer) herkenbaar.

