

Stedenbouwkundig plan + Beeldkwaliteitsparagraaf

Rijksweg 59-61 Limmen

Gemeente Castricum

15 september 2009

Plangebied

2



Luchtfoto plangebied
Schaal 1:500

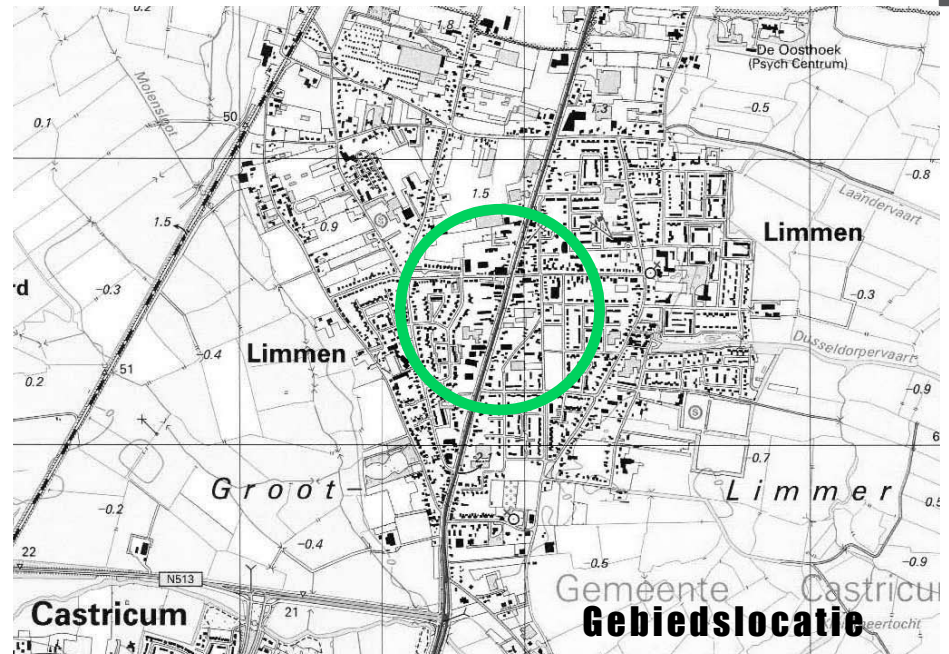


1. Inleiding

Status

In het kader van de planontwikkeling van het gebied 'Rijksweg 59-61' te Limmen, is een stedenbouwkundige proefverkaveling opgesteld met als titel "model Hof". In de raadsvergadering van 28 mei 2009, is dit stedenbouwkundige "model Hof" overgenomen door de raad van Castricum voor verdere uitwerking.

Dit stedenbouwkundig plan vormt het uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de planontwikkeling "Rijksweg 59-61"



Maquettemodel





Concept model “hof”



Schetsmodel “Hof”

2. Toelichting

Leeswijzer

In hoofdstuk 3 van dit stedenbouwkundig plan wordt een toelichting gegeven op de invulling van het stedenbouwkundige ontwerp.

In paragraaf 3.1 wordt het stedenbouwkundige plan en bijbehorende plankaart weergegeven.

In de aansluitende paragrafen 3.2 t/m 3.6 wordt specifiek ingegaan op respectievelijk uitgeefbaar gebied, rooilijnen, bebouwing, kapvormen, woningcategoriën en parkeren.

In hoofdstuk 4 volgen de principeprofielen. Deze vormen het uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte. In paragraaf 4.1 is profiel A weergegeven. Deze is bij een nadere uitwerking van het planontwerp randvoorwaardelijk.

Na het stedenbouwkundige plan volgt de beeldkwaliteitsparagraaf. In de paragrafen 5.1 t/m 5.6 wordt specifiek ingegaan op woningoriëntatie, architectuur, kleur, verharding, erfbegrenzing, groen en bomen.

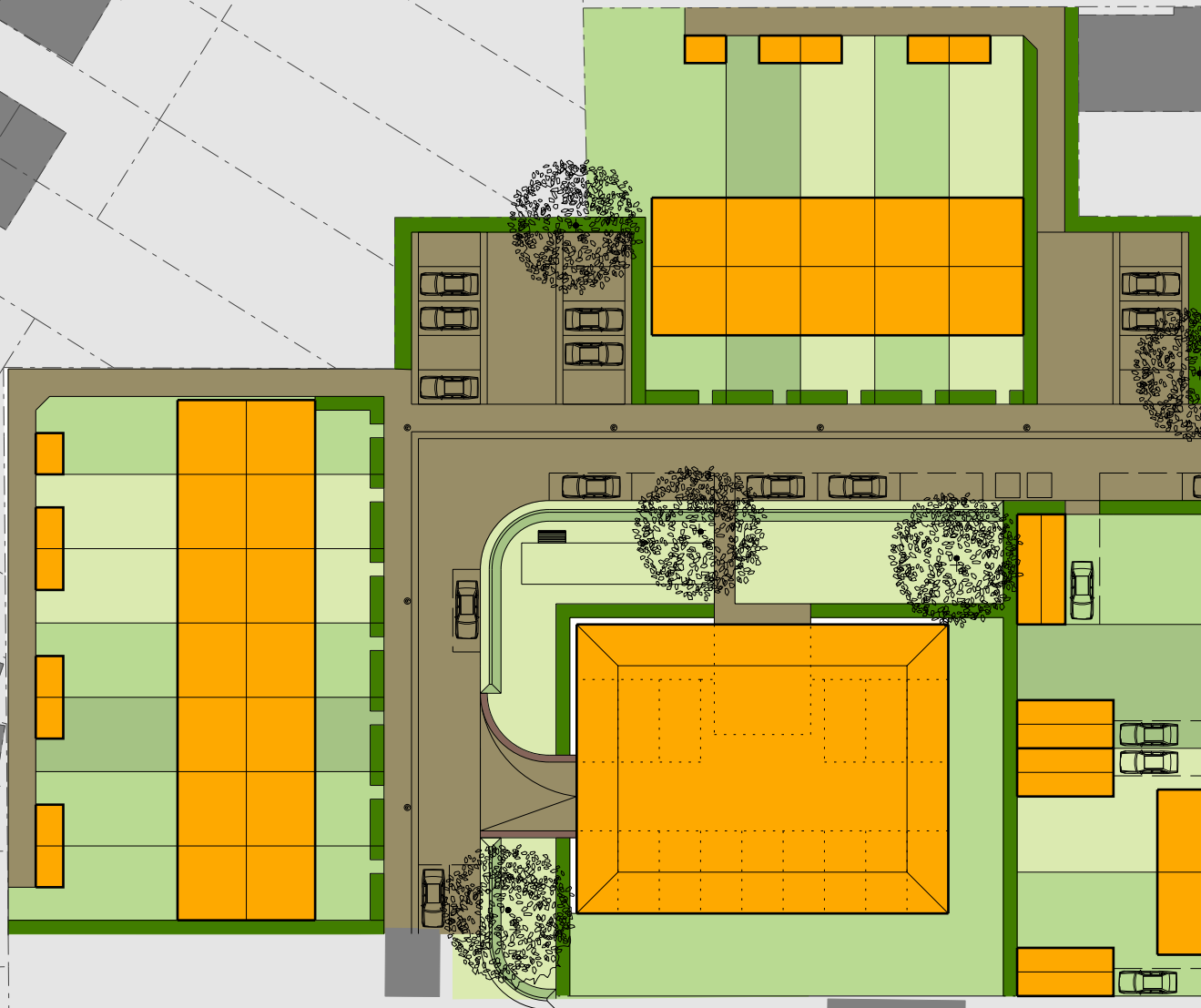
De uitgangspunten voor het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsparagraaf zullen de criteria vormen voor de verdere uitwerking van het ontwerp.

Plankaart

6



Stedenbouwkundig plankaart
Schaal 1:500





3.1 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundige plan kent de volgende opzet;

Het stedenbouwkundige plan op de locatie “Rijksweg 59-61” bestaat in hoofdopzet uit twee te onderscheiden delen.

Deel 1: In de lintbebouwing aan de Rijksweg worden een viertal 2-onder-1-kap-woningen opgenomen. De woningen sluiten zich in oriëntatie en verschijningsvorm aan bij de bestaande bebouwing van de Rijksweg. De ontsluiting van de woningen vindt (in hoofdzaak) plaats vanaf de Rijksweg. Hiervoor worden er nieuwe inritconstructies aan de Rijksweg gerealiseerd.

Deel 2: Achter de woningen aan de Rijksweg bevinden zich in een hofvorm een twaalfstal rijwoningen en een elftal appartementen. De rijwoningen alsmede het appartementengebouw schikken zich rondom een openbaar hof en vormen één stedenbouwkundige eenheid. Het hof wordt ontsloten door een smalle woonstraat die zijn entree heeft aan de Rijksweg. Aan de straatzijde is het appartementengebouw gelegen in openbaar groen, ten oosten en zuiden is de grond uitgegeven als tuin. Het gebouw staat op een halfverdiepte parkeergarage. De rijwoningen hebben aan de voorzijde diepe voortuinen waarin vanuit de woning straatgericht kan worden gewoond (zie voor uitleg beeldkwaliteitparagraaf).

Het straatprofiel in het hof is hierbij smal gehouden zodat de automobilist te gast is. De auto wordt zoveel mogelijk geparkeerd in kleine collectieve parkeerplaatsen. Overige auto's kunnen in langsrichting worden geparkeerd aan de straat. Mede door een hoogwaardige inrichting verkrijgt de straat een `woonkwaliteit`.

In het collectieve groen zijn een aantal bomen opgenomen en is er plaats voor een speelplek. Het geheel van openbaar gebied wordt ingekaderd door een haagbeplanting. Deze haagbeplanting vormt de overgang tussen openbaar gebied en privégronden. Zij vormen een eenduidige ruimtelijke kwaliteit en zijn een beeldbepalend karakter in het hofmodel.

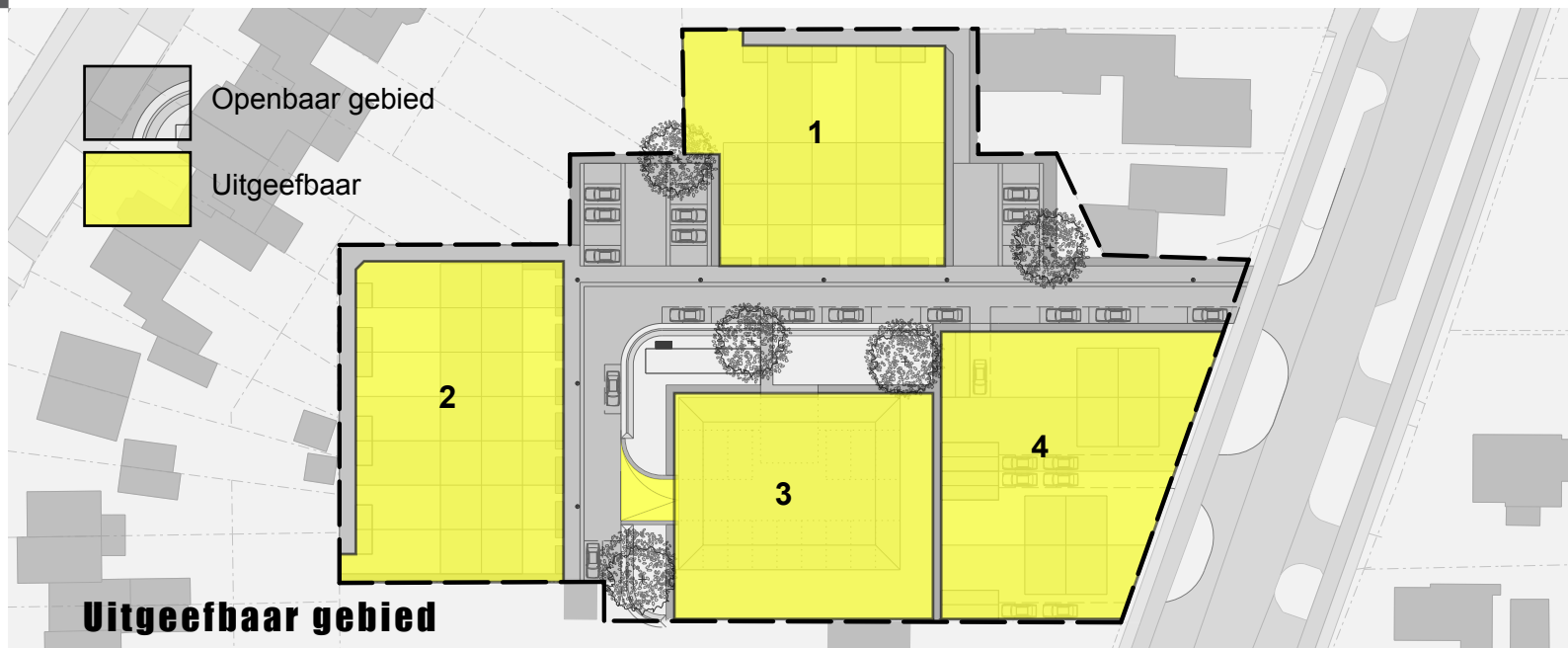
3.2 Uitgeefbaar gebied

Het totale plangebied heeft een totaaloppervlak van circa 5800 m².
In het gebied zijn de volgende uitgeefbare gebieden:

deel 1: circa 810 m²
deel 2: circa 990 m²
deel 3: circa 840 m²
deel 4: circa 990 m²

Totaal: circa 3630 m² uitgeefbaar gebied

Het openbaar gebied heeft in het plangebied een totaaloppervlak van circa 2170 m².

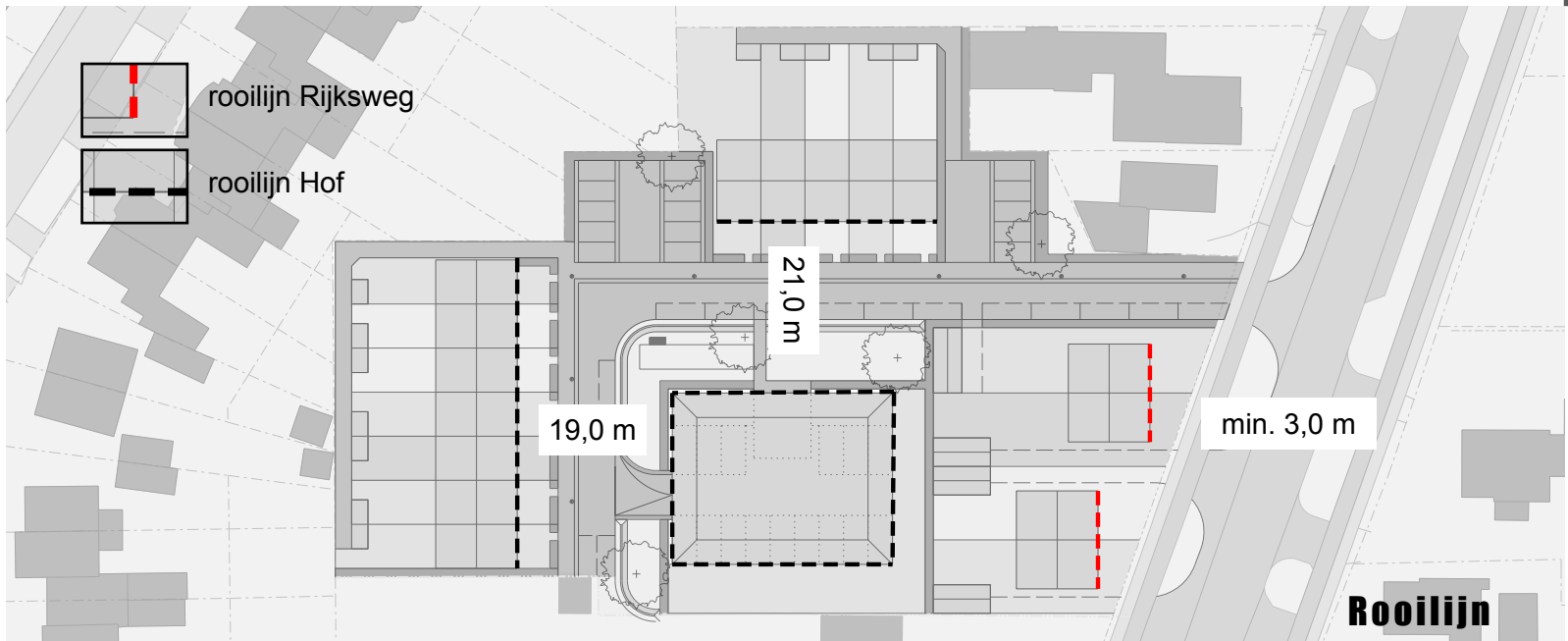


3.3

Rooilijn

In het gebied zijn de volgende rooilijnen:

1. De volumes aan de Rijksweg voegen zich naar de bestaande lintbebouwing en staat hierbij haaks op de verkavelingsrichting met een minimale afstand van 3 meter uit de erfgrans. De hoofdvolumes moeten op deze rooilijn worden gepositioneerd. Subvolumes van het gebouw (zoals bijgebouwen) moeten achter deze rooilijn worden gepositioneerd. Het is toegestaan om met delen van het hoofdvolume (als een erker of een dakgoot) door de rooilijn te steken.
2. De woningen en het appartementengebouw in het hof hebben een voorgeschreven rooilijn, zodat de hoofdvolumes onderling respectievelijk 19,0 m en 21,0 m van elkaar komen te liggen. Hiermee wordt een zo breed mogelijk openbaar gebied verkregen. Het is toegestaan om met delen van het hoofdvolume (als een erker of een dakgoot) door de rooilijn te steken.





dakvorm



incidentele verspringing dakgoothoogte



2 bouwlagen plus robuuste kap (tot 4 bouwlagen)



2 bouwlagen + kap (goot op 3 meter)



erker uitbouw



dakkapellen



ontworpen bijgebouwen

3.4

Bebouwingvorm en kappen

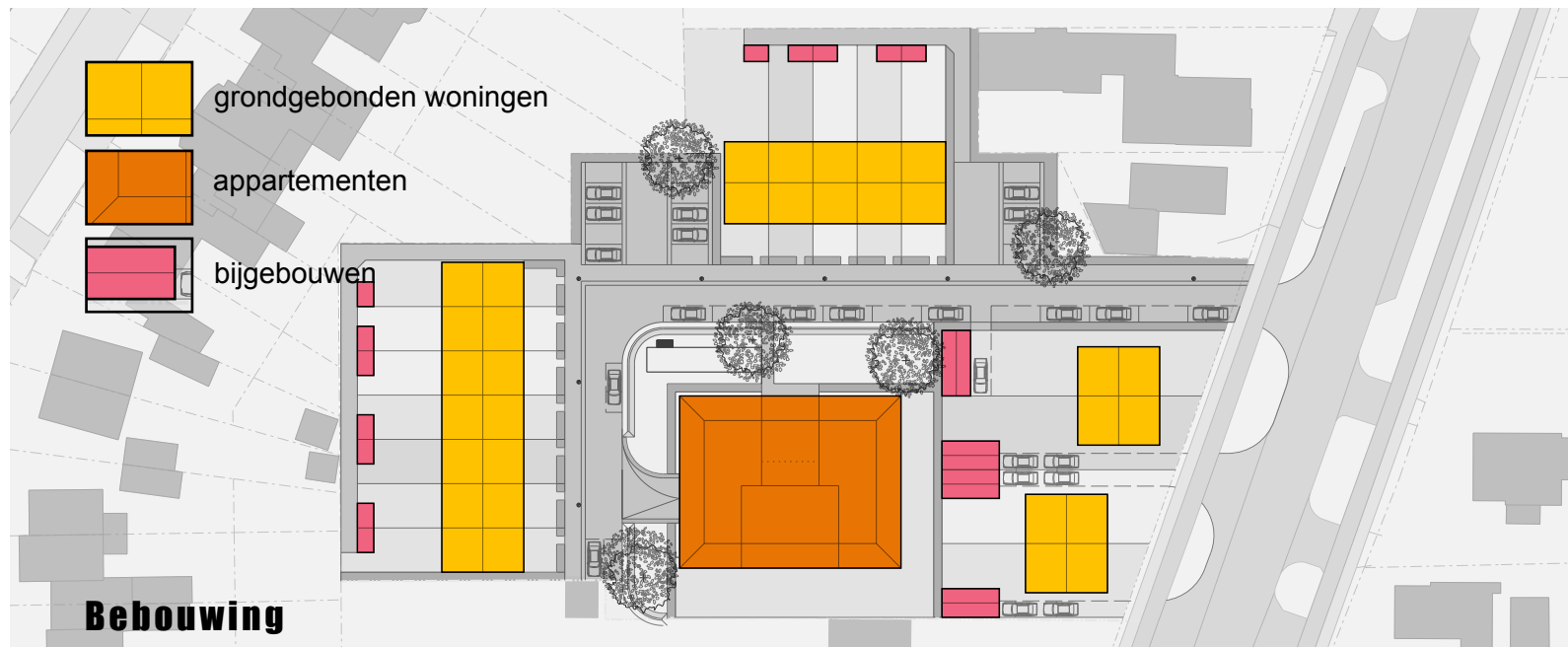
In het plangebied zijn 16 grondgebonden woningen en 11 appartementen opgenomen. 4 grondgebonden woningen in de vorm van 2-onder-1-kap, en 12 grondgebonden woningen in de vorm van een rijwoning. In het appartementengebouw bevinden zich 11 appartementen.

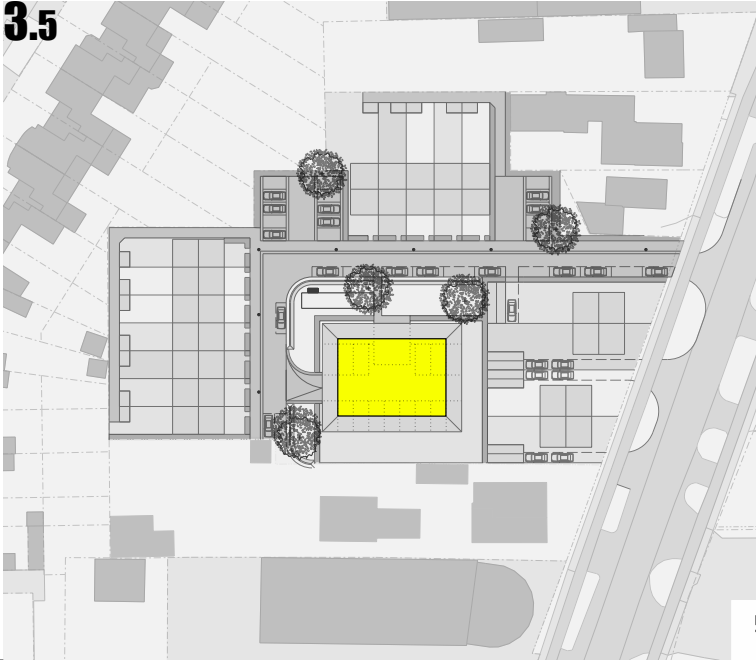
Alle bebouwing in het plangebied hebben kappen. In hoofdopzet hebben zij een eenduidige symmetrische kap (bijvoorbeeld een zadeldak, een gebroken kap of mansarde kap). De kaprichtingen zijn hierbij altijd in langsrichting gebroken. Eventuele uitbouwen als dakkapel en erkers vormen een accent op het hoofdvolume.

Bouwhoogte & goothoogte

De bouwhoogte van de grondgebonden woningen is vergelijkbaar met de woningen aan de Rijksweg en hebben respectievelijk 3 bouwlagen, waarvan de bovenste 2 bouwlagen onder een kap. De maximale bouwhoogte van de grondgebonden woningen bedraagt 11 meter boven maaiveld. De goothoogte ligt hierbij op 3 meter. Bij wijze van accent kan hier een enkele keer van worden afgeweken.

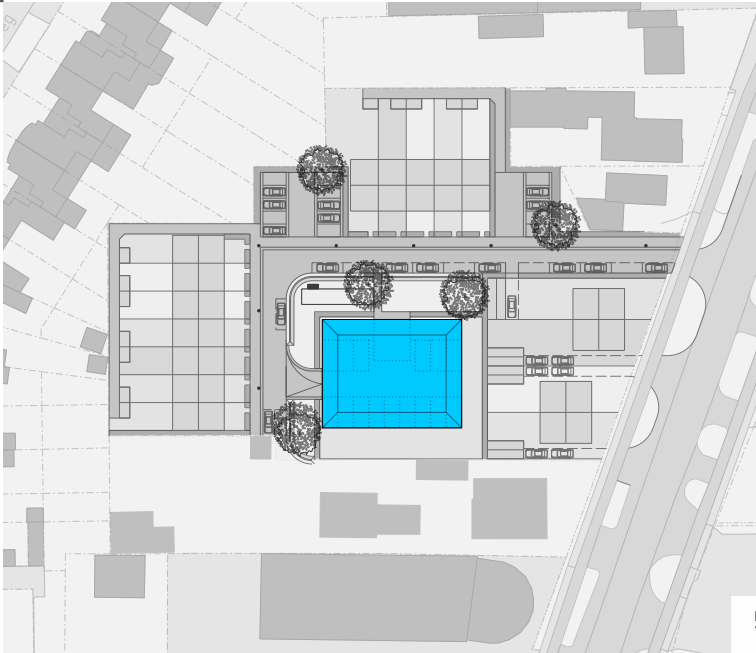
Het appartementengebouw heeft 3 bouwlagen en 1 kap op een halverdiepte parkeergarage. De kap vormt een robuuste kapconstructie en heeft de goothoogte op circa 7,5 meter. De maximale bouwhoogte van het appartementengebouw boven maaiveld is 14 meter.





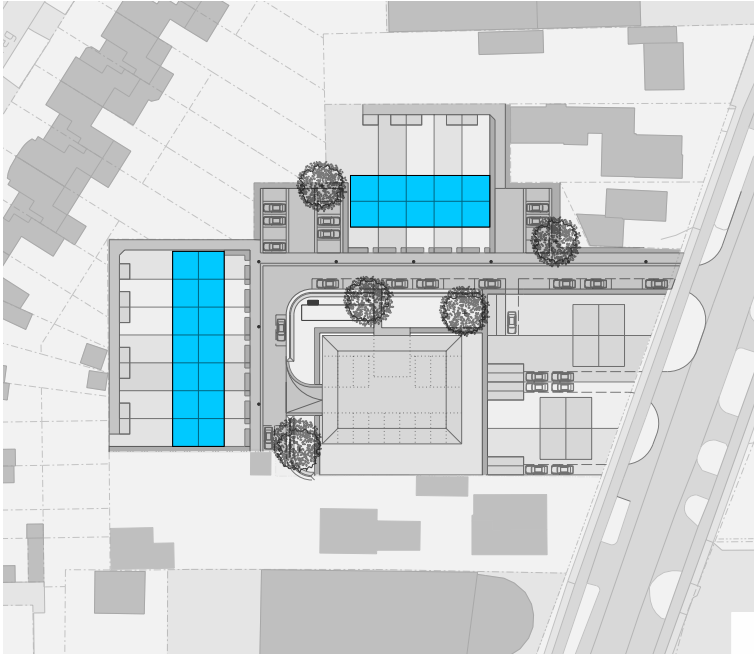
Goedkope woning - categorie I

- In het appartementengebouw bevinden zich 2 appartementen in het goedkope segment / categorie I.
- De appartementen bevinden zich in de kapconstructie in de 4e bouwlaag .



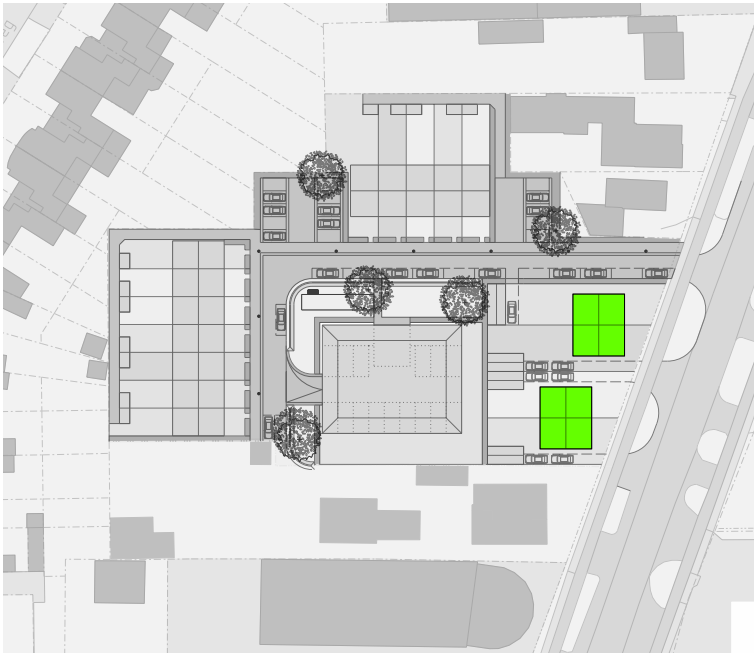
Middeldure woning - categorie III

- In het appartementengebouw bevinden zich 9 appartementen in het middeldure segment / categorie III.
- De woningen bevinden zich in de eerste 3 bouwlagen van het complex.



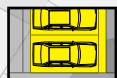
Middeldure woning - categorie III

- In het hof zijn 12 rijwoningen van het middeldure segment / categorie III opgenomen.
- De woningen zijn verdeeld in 2 rijen van respectievelijk 5-onder-1-kap en 7-onder-1-kap.
- De woningen hebben 2 lagen en 1 kap.

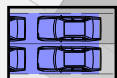


Dure woning - categorie IV

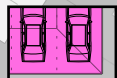
- Aan de Rijksweg worden 4 twee-onder-1-kap woningen gerealiseerd in het dure segment / categorie IV.
- De woningen hebben 2 lagen en 1 kap.
- De kavel van een 2-onder-1-kap-woning is circa 220-270 m².



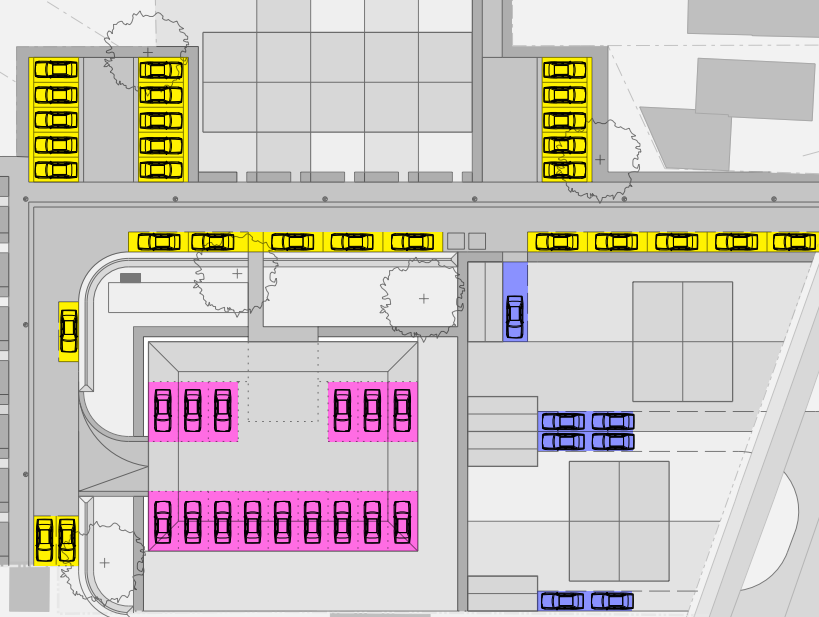
1. parkeren in openbaar gebied



2. parkeren op eigen terrein



3. parkeren op eigen terrein (verdiept)



Parkeren

Parkeernormering

- Dure woning: 1,85 pp / woning (waarvan minimaal 1 pp op eigen terrein)
- Middeldure woning: 1,7 pp / woning
- Goedkope woning: 1,4 pp / woning
- Bezoekersparkeren: 0,3 pp / woning

3.6

Parkeren

In het plan wordt het parkeren op een viertal manieren opgelost:

1. 13 parkeerplaatsen in langsrichting aan de straat: Deze profielen zijn al bepaald in principeprofiel A en zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van dit stedenbouwkundig plan.
2. 15 parkeerplaatsen in geclusterde collectieve parkeerplaatsen, 'parkeerkoffer'.
3. 7 parkeerplaatsen op eigenterrein bij de 2-onder-1-kap-woningen.
Parkeren ten behoeve van bezoekers bevindt zich in het openbaar gebied.
NB. De auto zal hier zoveel mogelijk uit zicht moeten worden gesitueerd. Dit betekent mogelijk dat de garages achter op de kavel geplaatst moeten worden.
4. 15 parkeerplaatsen in een halfverdiepte parkeergarage onder het appartementengebouw. Deze faciliteert het parkeren van de appartementbewoners. Parkeren ten behoeve van bezoekers bevindt zich in het openbaar gebied.

De uiteindelijk gerealiseerde parkeerplaatsen zorgen voor een totaal van 50 parkeerplaatsen in het plangebied. Hiervan liggen 28 parkeerplaatsen in openbaar gebied en 22 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerbalans zal door de gemeente worden getoetst.

De volgende maten voor parkeren worden gehanteerd;

- haaksparkeren 2,5 m x 5,0 m
- langsparkeren 2,0 m x 6,0 m

De parkeerplaatsen op eigen terrein dienen zodanig breed ontworpen te worden dat wanneer de auto geparkeerd is, ernaast nog voldoende ruimte is om deze te voet of per fiets te passeren.



langsparkeren

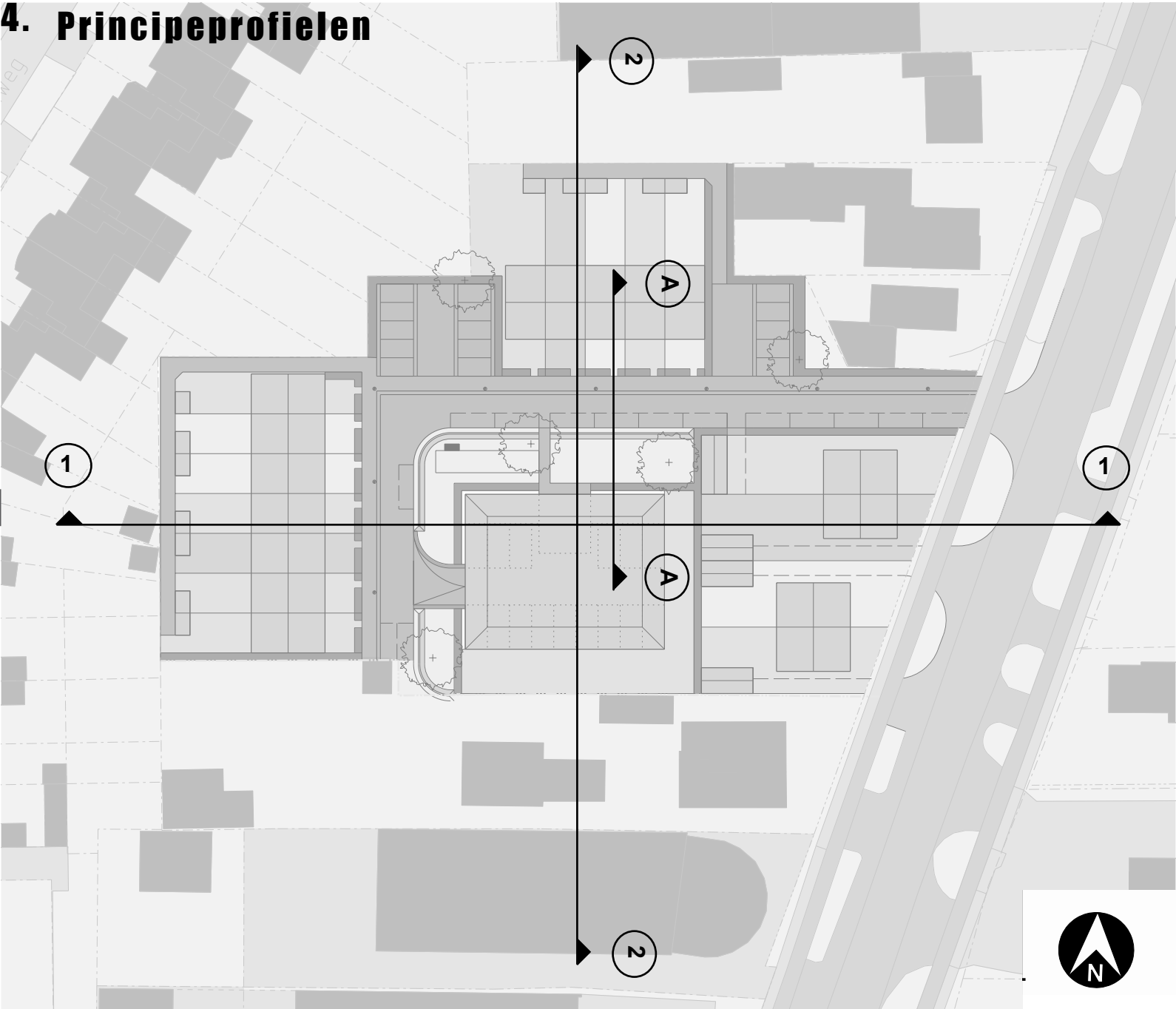


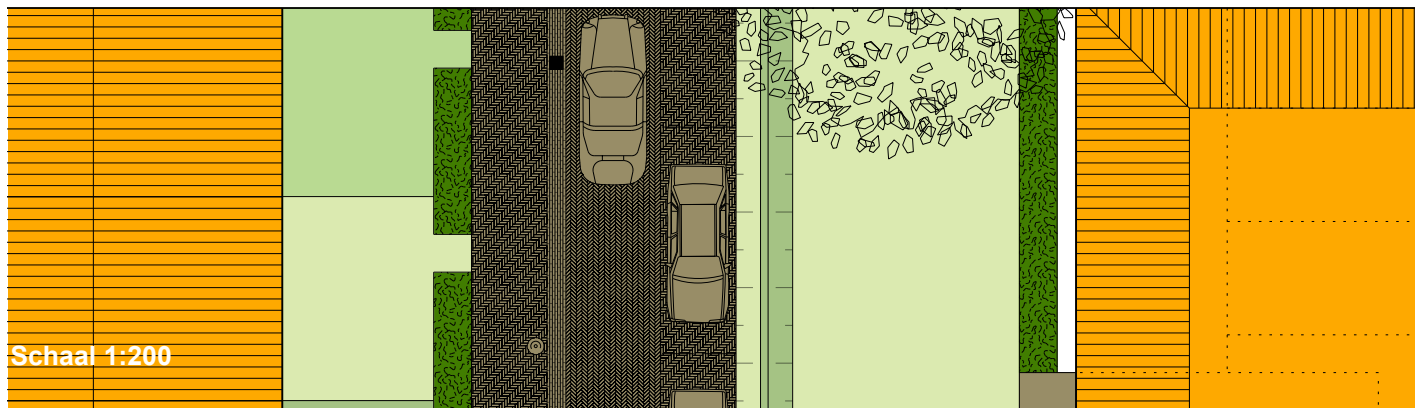
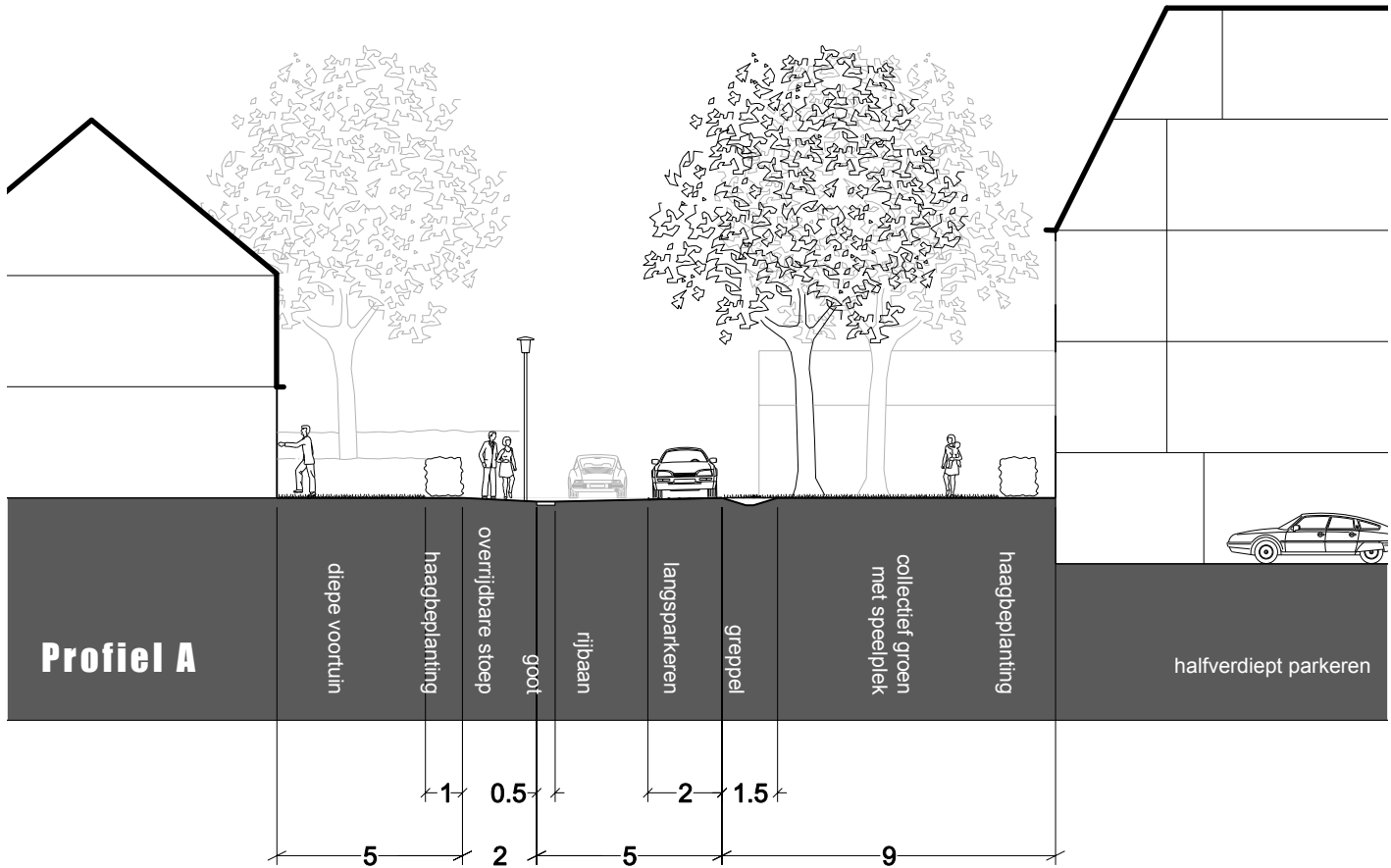
entree verdiept parkeren

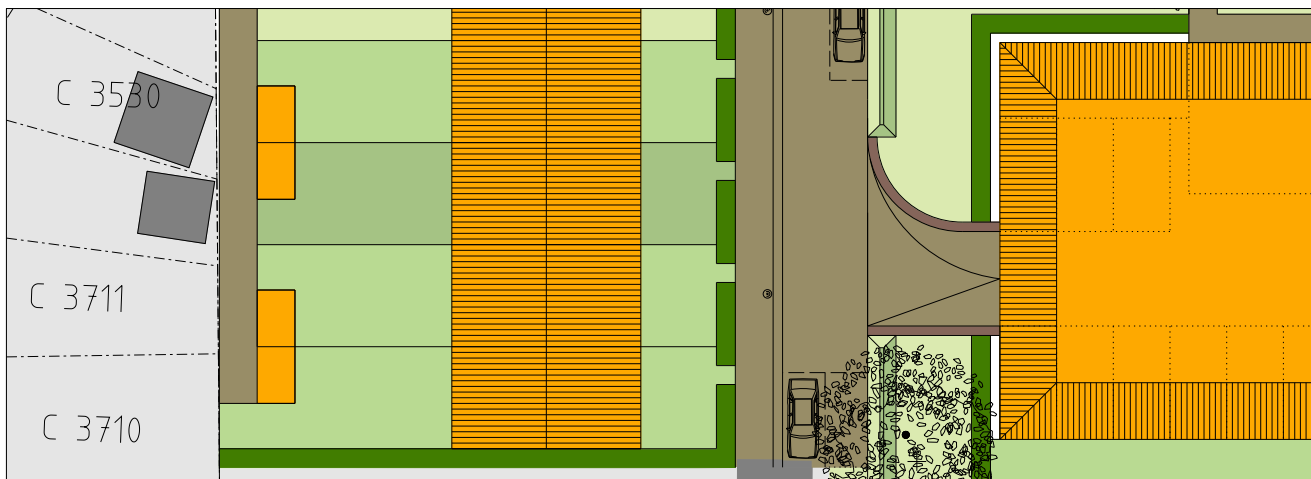
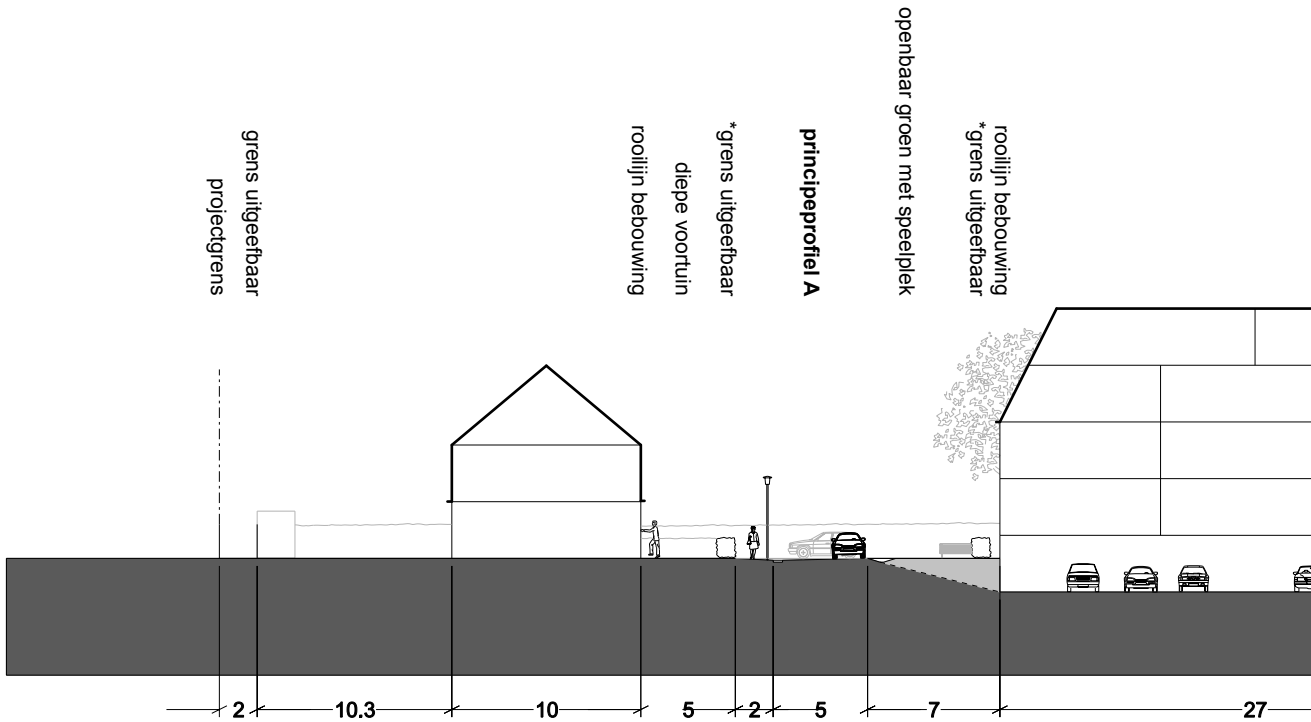


parkeren in een parkeerkoffer

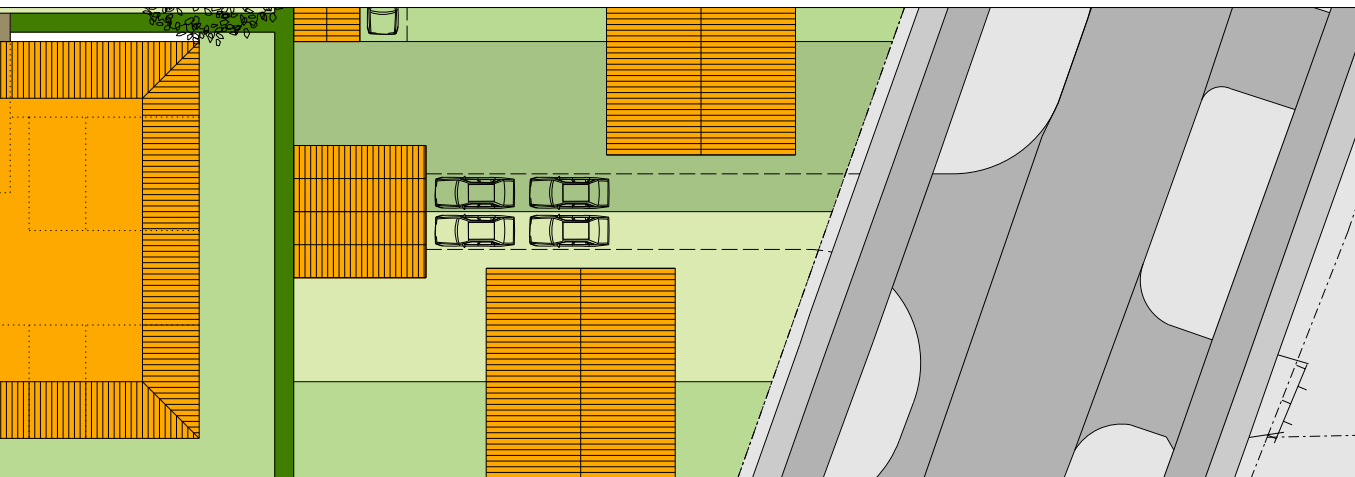
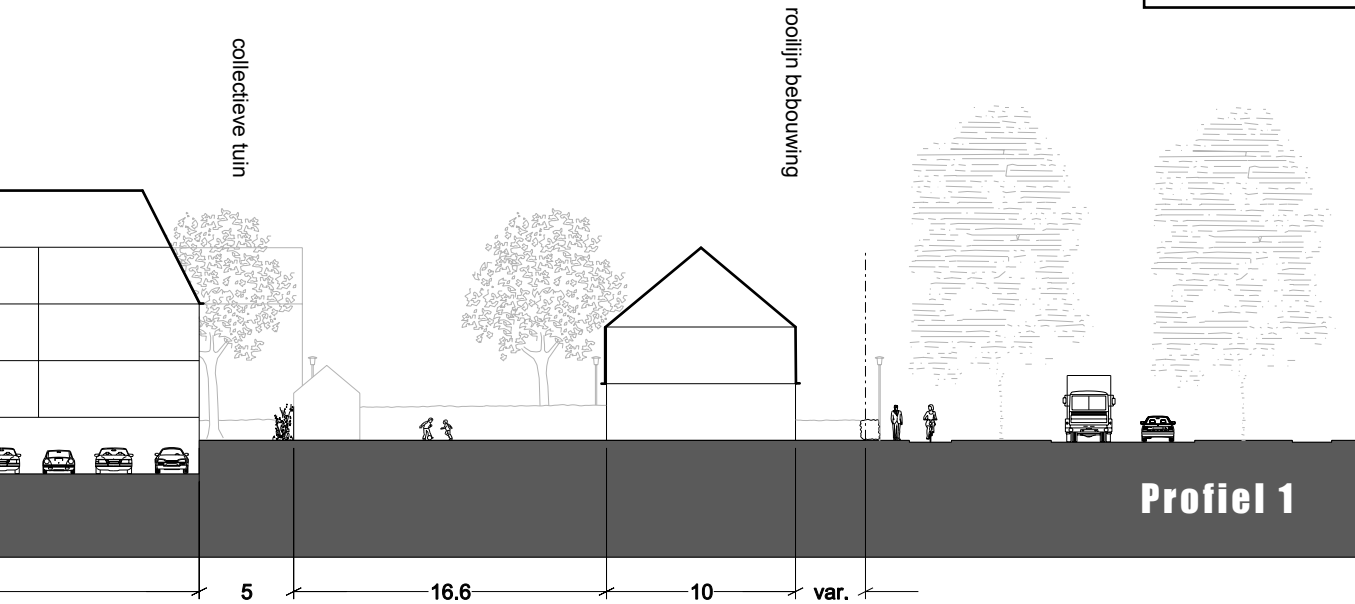
4. Prinzipprofilen

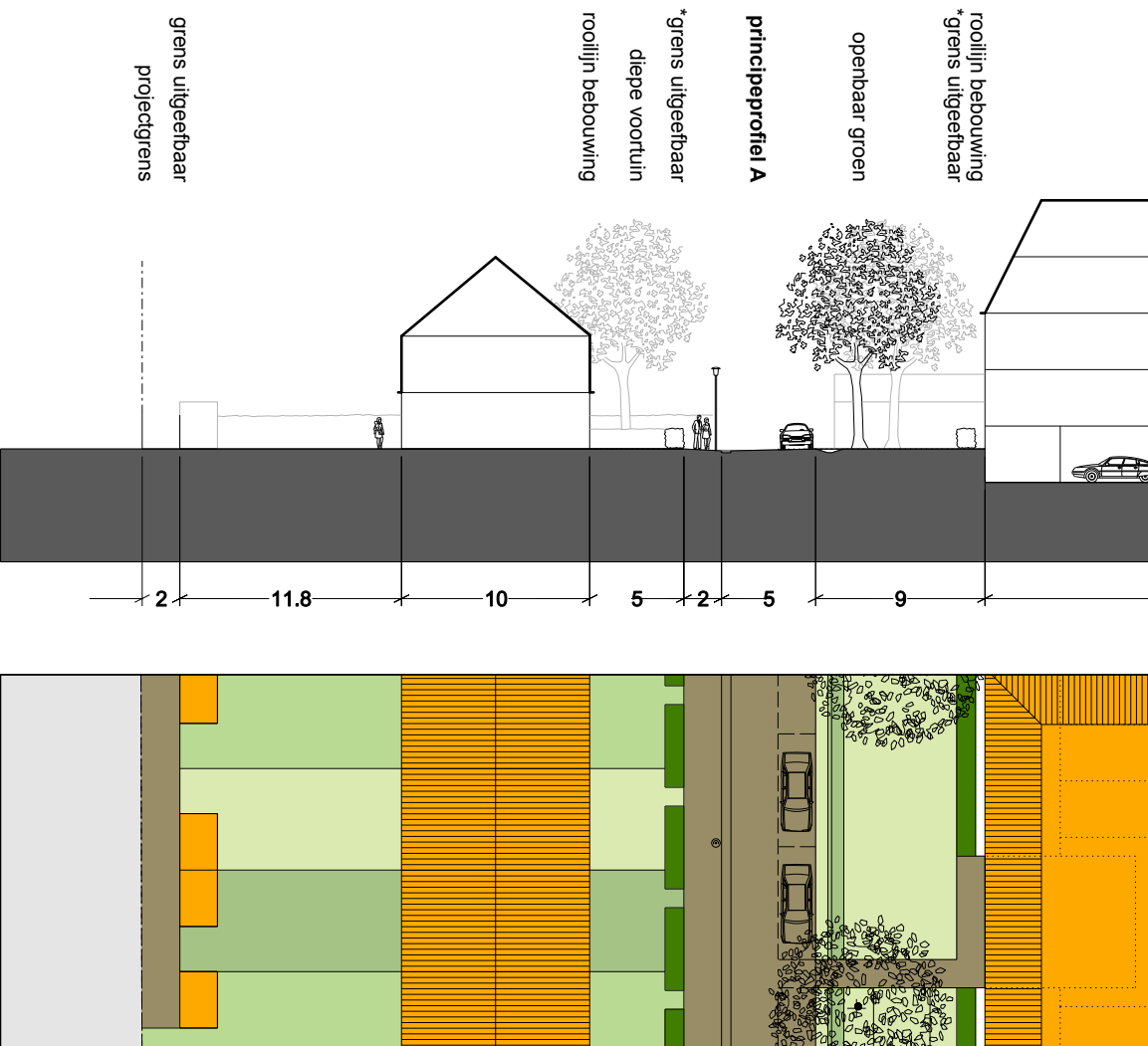




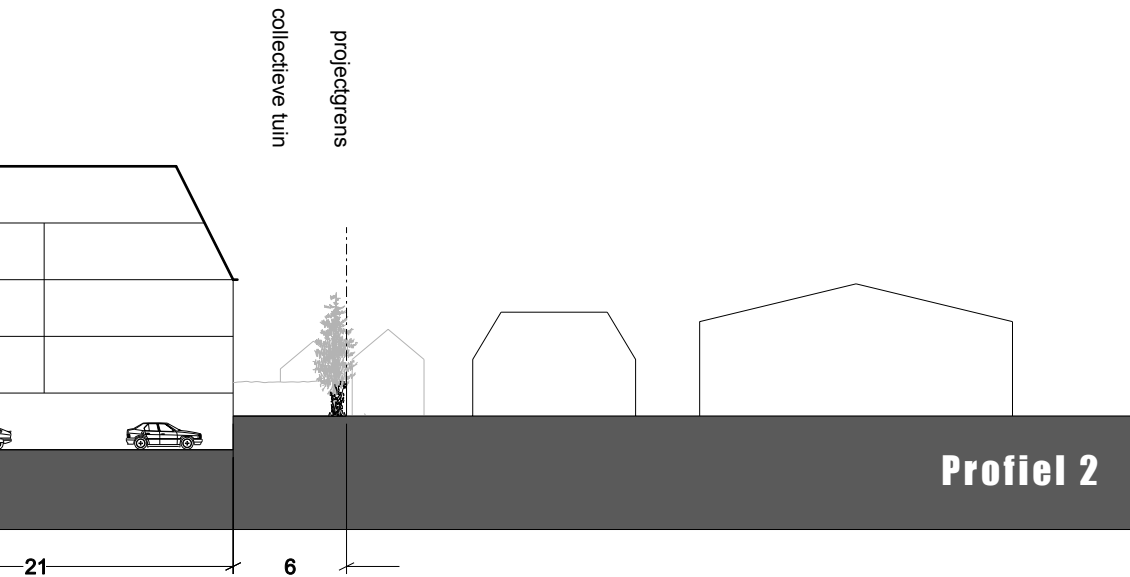


* grens uitgeefbaar
-erfafscheiding d.m.v. haagbeplanting
-afstemming met O.R. noodzakelijk

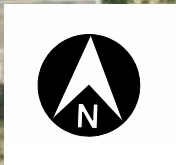


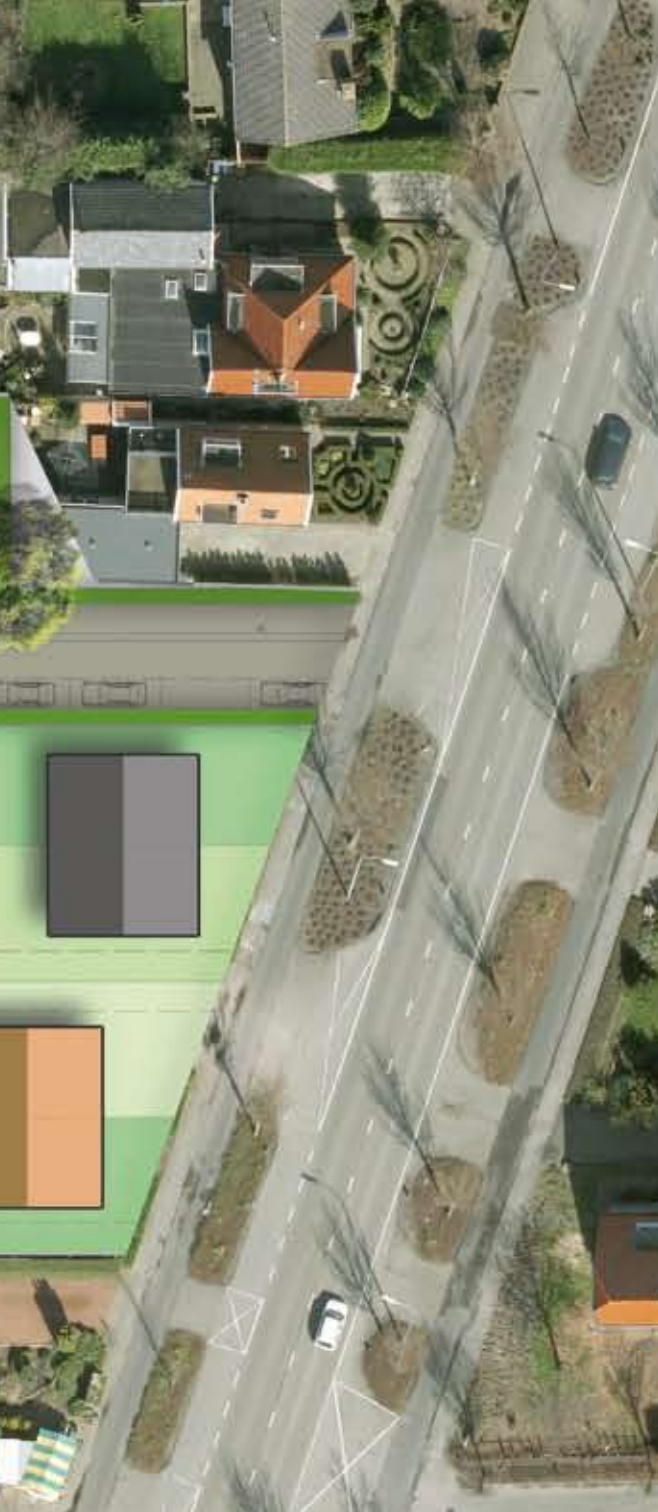


* grens uitgeefbaar
-erfafscheiding d.m.v. haagbeplanting
-afstemming met O.R. noodzakelijk



plan in de omgeving





5 Beeldkwaliteitsparagraaf

De beeldkwaliteitsparagraaf doet uitspraken over de te maken kwaliteit van de gebouwde omgeving en openbare ruimte. Het legt de beeldbepalende kwaliteiten vast en dient als inspiratie en uitgangspunt voor de architecten en buitenruimteontwerpers bij de te maken ontwerpen.

De beeldkwaliteitsparagraaf is het document waarop de Welstand (comissie voor ruimtelijke kwaliteit) toetst.

De beeldkwaliteitsparagraaf bestaat uit 6 basisregels. Deze regels garanderen een optimale aansluiting in de omgeving en een goede omgevingskwaliteit.

In het kort de 6 basisregels;

1. woningoriëntatie en straatgericht wonen,
2. architectuur,
3. kleur en materialisering,
4. verharding en inrichting openbaar gebied,
5. erfbegrenzing en openbaar groen,
6. bomen.

Naast deze basisregels wordt verwezen naar het “Handboek kwaliteitseisen openbare ruimte Castricum”.



in pandige balkons



appartementen aan de straat



aan openbaar groen



rijwoningen met diepe voortuinen



appartementen aan collectief groen



ontworpen overgang binnen / buiten



5.1

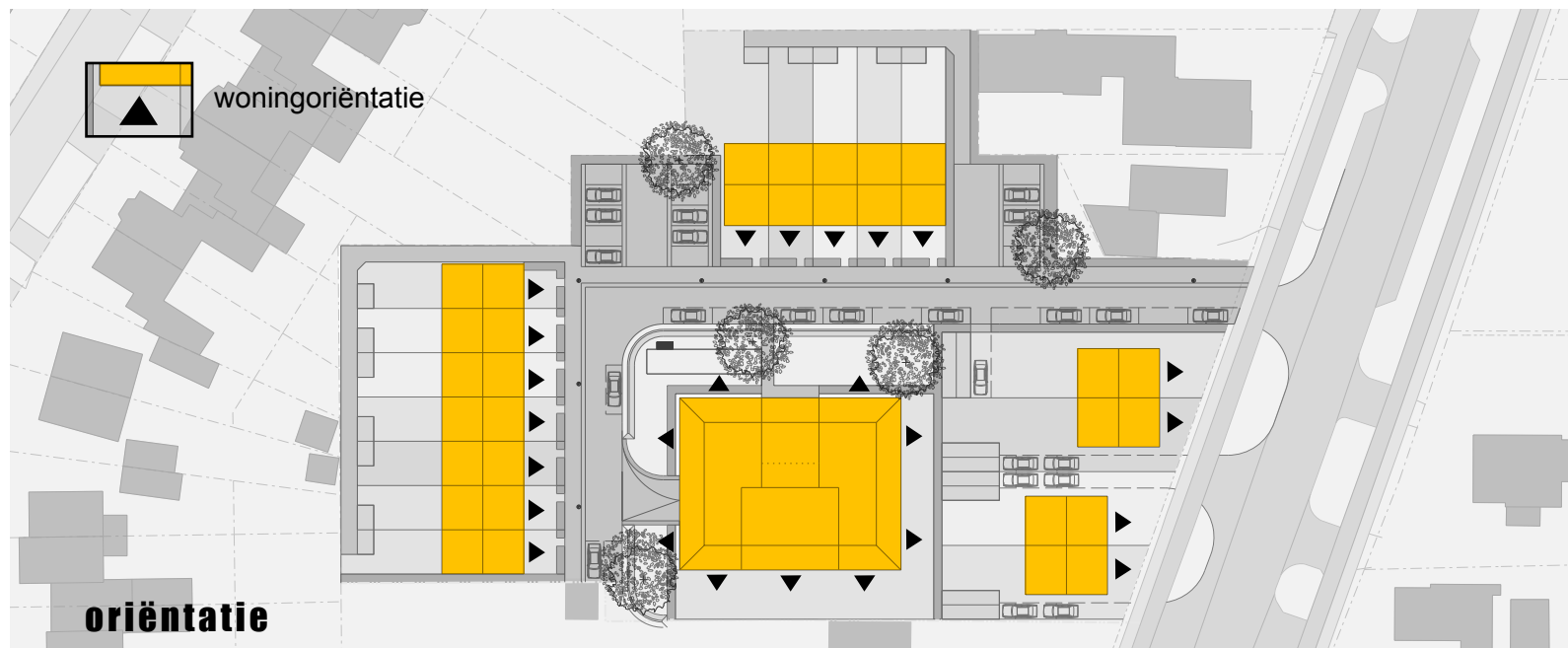
Woningoriëntatie en straatgericht wonen

Regel 1:

In dit woningbouwproject wordt straatgericht gewoond.

Op de tekening is aangegeven hoe de woningen zich oriënteren. Door de woningen te richten op de straat ontstaat een leefbare, sociaal veilige buurt. Dit betekent dat de grondgebonden woningen altijd een leefruimte aan de straat hebben. Dit kan de woonkamer zijn of de keuken. De rijwoningen met de voortuinen op het zuiden en het zuidoosten hebben altijd een extra openslaande deur aan de straatzijde van de woning.

Hierdoor wordt het gebruik van de voortuin aan het hofje gestimuleerd. De zijgevels van de woningen hebben een open gevel met een aanzienlijk raamoppervlak.



5.2 Architectuur

Regel 2:

De omliggende bebouwing kent een grote afwisseling in architectuurstijlen. De architectuurstijl in het plangebied is daarom ook vrij. Het is toegestaan om binnen het project verschillende stijlen toe te passen. De stijl wordt bepaalt met de keuze van de architect. Het project wordt gebouwd met één architect.



5.3 Kleur en materialisering

Regel 3:

De woningen in de directe omgeving van het plangebied hebben wisselende kleuren voor de gevels en de daken. De woningen in dit plan sluiten aan bij dit beeld. Daarom wordt gevraagd de woningen in dit project ook met wisselende kleuren te bouwen. De woonblokken contrasteren met elkaar. Zo komt er een variatie aan kleuren bakstenen en komen er zowel rode als antraciet kleurige daken. Ieder woonblok heeft een eigen hoofdkleur. Kleur-nuancerings in een blok op zich is niet gewenst. De daken worden gemaakt van keramische pannen. Betonnen dakpannen zijn niet gewenst. Alternatieve natuurlijke duurzame materialen voor de gevels en de daken zijn bespreekbaar.

5.4

Verharding en inrichting openbaar gebied

Regel 4:

De openbare ruimte wordt met hoogwaardige materialen en straatmeubilair ingericht.

De openbare verharding wordt uitgevoerd in donkerkleurige gebakken klinkers. De brandgangen worden uitgevoerd in een betonverharding.

De openbare verlichting is tevens in belangrijke mate beeldbepalend in de inrichting van het hof.

Voorbeelden van het beoogde ambitieniveau zijn te zien op de foto's hiernaast.



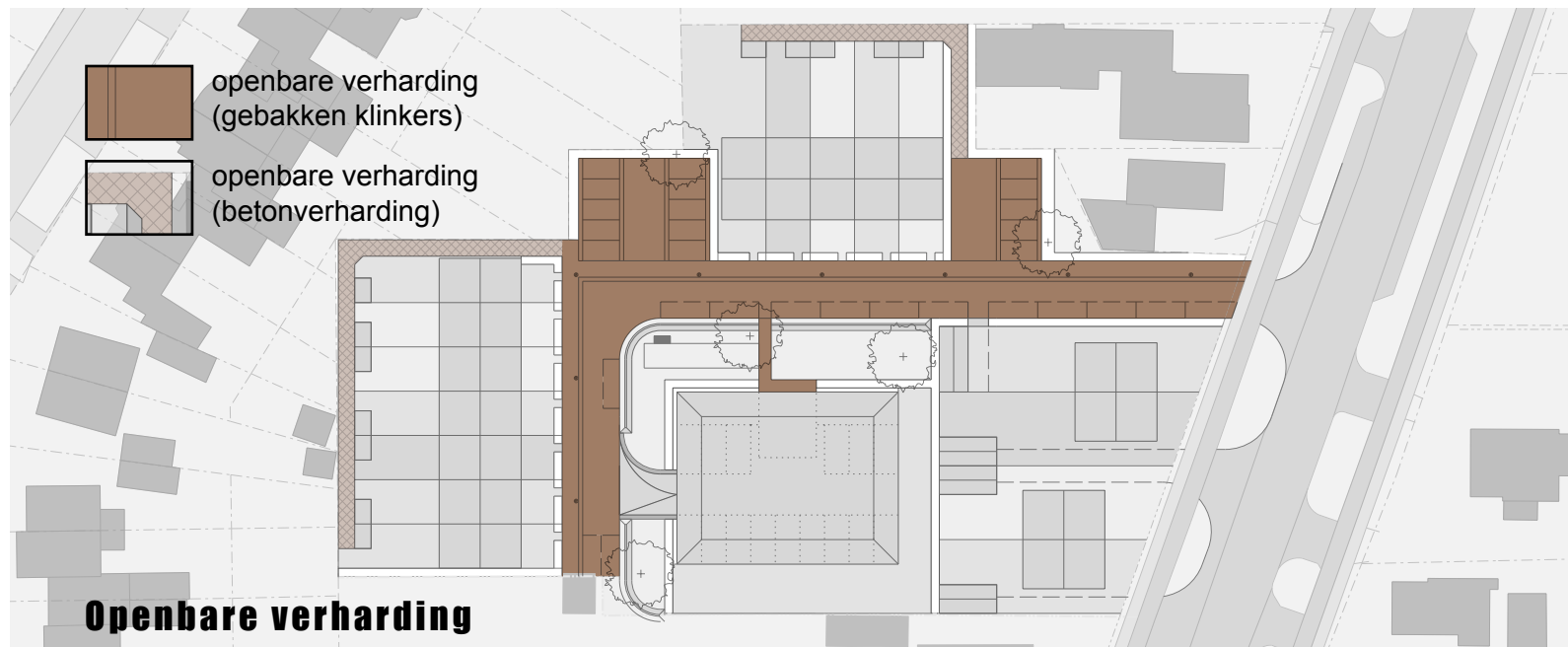
rijbaan en stoep in eenzelfde gebakken klinkerverharding (overrijdbare stoep & goot)



straatmeubilair



openbare verlichting



5.5

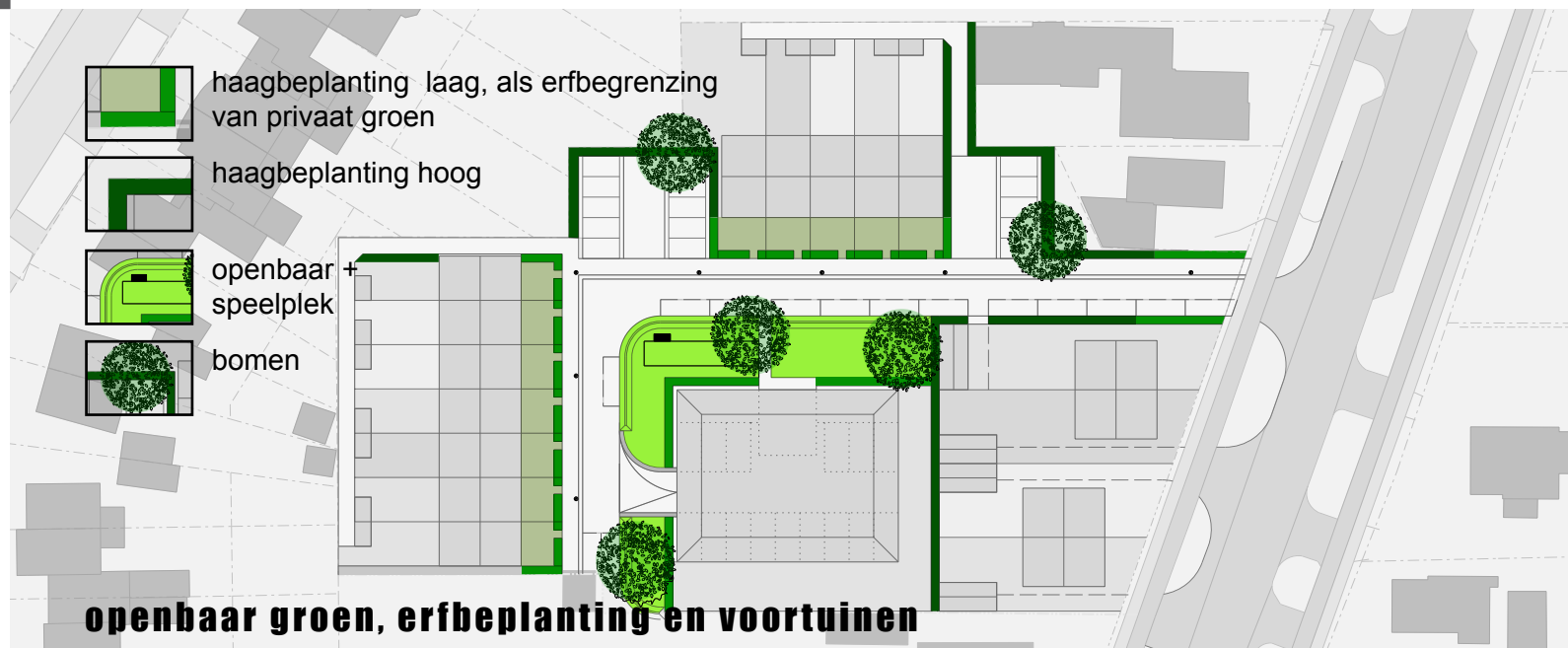
Erfbegrenzing en openbaar groen

Regel 5:

Alle erfgrenzen tussen het openbaar gebied en de privéterreinen worden met hoogwaardige gebouwde voorzieningen afgeschermd. Langs de voortuinen komen hagen met een hoogte van 1 meter. En langs de achtertuinen komen hagen met een hoogte van minimaal 1.80 meter en maximaal 2.20 meter. Deze hoge hagen bestaan uit een stevig hekwerk met om de 50 centimeter geplante klimop (hedera helix) struiken. De hekwerken zijn gemaakt van spijlen of van hoogwaardig transparant gaas. De hennen zijn geplaatst in minimaal 50 cm. diepe sleuf gevuld met teelaarde. De invulling van de speelplek wordt nader bepaald.



28



5.6 Bomen

Regel 6:

In het ontwerp zijn enkele bomen aangegeven. Deze bomen zijn van grote waarde voor de omgevingskwaliteit. Er dienen minimaal drie bomen te worden gepland rond het appartementengebouw. De bomen zijn minimaal 10 jaar oud. Hiernaast worden een aantal voorbeelden weergegeven.



Lindeboom



erfplanting aan de openbare weg



Kastanjeboom

