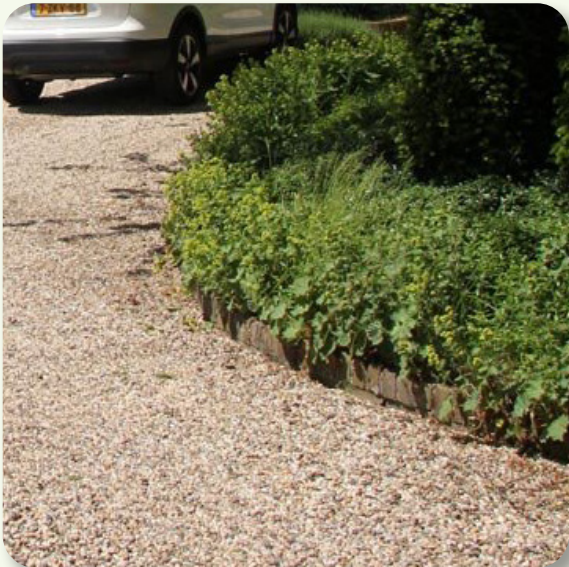
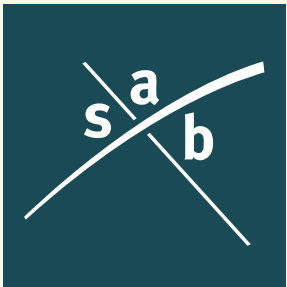




Inleiding

Ten zuidwesten van de kern Limmen ligt aan de Schoollaan een groot perceel met daarop een woning (Schoollaan 2) en een schuur. De ligging van het perceel is op nevenstaande afbeelding aangegeven. Er ligt een initiatief om het perceel te splitsen en om ten westen van de bestaande woning een tweede woning te realiseren. De wens is om de nieuwe woning en de omliggende grond een landelijke uitstraling te geven en om voldoende ruimte te hebben om vee te laten grazen, in combinatie met het oostelijk/zuidelijk gelegen weiland. Het gehele perceel heeft reeds een woonbestemming in het bestemmingsplan. Het betreft daarom geen functiewijziging, maar de toevoeging van een bouwblok.

De initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend bij de gemeente Castricum om deze plannen werkelijkheid te kunnen maken. De gemeente heeft vervolgens gevraagd om dit verzoek aan te vullen met een beeldkwaliteitsplan. Dit plan moet duidelijk maken welke globale indeling het nieuwe perceel straks zal hebben, hoe het perceel aansluit op het omliggende landschap en welke sfeer en uitstraling er worden beoogd voor de nieuwe bebouwing en het erf, zodat nieuwbouw past op deze locatie.

Leeswijzer

Het voor u liggende beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de kenmerken van de locatie, de gewenste uitstraling en de randvoorwaarden die straks zullen gelden voor het nieuwe perceel. Allereerst wordt in dit plan ingegaan op de ruimtelijke karakteristieken van de locatie en de directe omgeving. Hierin wordt gekeken naar de cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige situatie. Vervolgens wordt ingegaan op de relevante, ruimtelijke beleidsstukken. Voorgaande punten leiden tot een aantal uitgangspunten, die de basis vormen voor een randvoorwaardenkaart. Deze geeft inzicht in de globale situering van de woning met eventuele bijgebouwen op het perceel, met daaraan gekoppelde stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden. Vervolgens worden spelregels gegeven voor de beeldkwaliteit. Hierin wordt ingegaan op de verschijningsvorm van de bebouwing (massa, rooilijn, detaillering, kleur en materiaalgebruik) en van het erf (verharding, parkeren, groen en erfafscheidingen).

Dit beeldkwaliteitsplan vormt de basis voor de verdere uitwerking van de plannen in een gedetailleerd erfinrichtingsplan en een architectonisch ontwerp.



Ligging van het plangebied

Ruimtelijke karakteristieken

Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat deze passen binnen de cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige context van de omgeving. Hieronder worden de verschillende karakteristieken benoemd. De ontwikkeling van het perceel aan de Schoollaan kan worden aangegrepen om deze kwaliteiten te behouden en te versterken.

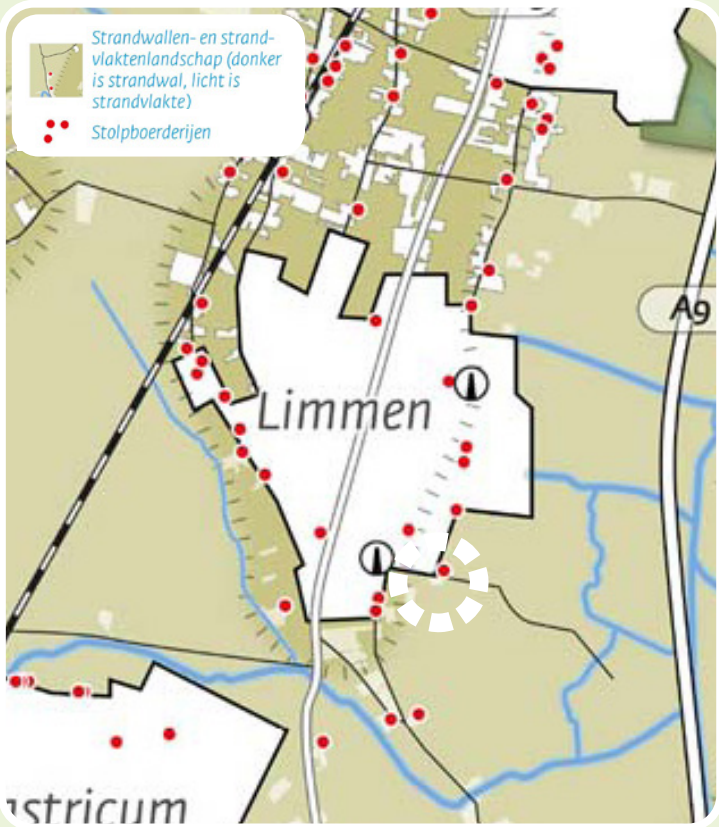
Ligging in het landschap

De kern Limmen is ontstaan op een hoger gelegen strandwal. Dit is een oude duinenrij, ontstaan als zandafzetting van de zee, als gevolg van eb- en vloedbewegingen. Omdat de kustlijn zich in de loop der tijd enkele malen in westelijke richting heeft verlegd, zijn er drie strandwallen te vinden, die van oost naar west steeds nieuwer worden. De strandwal waarop Limmen ligt is de middelste van deze drie en is rond het jaar 2000 v. Chr. gevormd. Op deze strandwal liggen ook Heiloo en Alkmaar. Tussen de hoger gelegen en zandige strandwallen liggen lager gelegen, natte en venige strandvlakten. Het plangebied ligt op de overgang van de hoge strandwal naar de lage strandvlakte (zie afbeeldingen hiernaast). In de volgende paragraaf wordt hier verder op ingegaan.

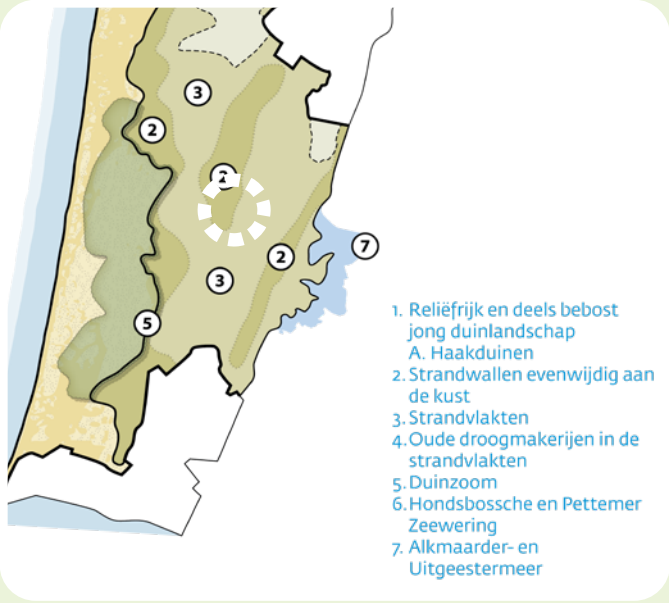
Cultuurhistorische ontwikkeling

Vanwege hun hoge ligging waren de strandwallen aantrekkelijke plekken om te wonen. De oude dorpen van Noord-Kennemerland zijn dan ook allemaal op een strandwal gesticht. Vanaf de 17^e eeuw werden de strandwallen permanent bewoond. Op de randen van de strandwallen werden de akkers (geesten) aangelegd. De veeboeren hadden hun stolpboerderijen op de rand van de strandwal staan, vlakbij de weilanden in de strandvlakte. Op de rand van de strandvlakte is nog altijd een lijn van stolpboerderijen te zien (zie afbeelding linksboven). De voormalige boerderij aan de Schoollaan 2 is een voorbeeld van zo'n stolpboerderij (zie afbeelding rechtsonder). De voormalige boerderij is gesloopt en in 2004 opnieuw gebouwd, maar op kaarten uit het eind van de 16^e eeuw staat al bebouwing op deze plek aangegeven. Het toevoegen van een woning (bouwvlak) op deze plek, waarbij ook vee gehouden wordt, past goed bij dit cultuurhistorische aspect van de oude boerderijen op de rand van de strandwal.

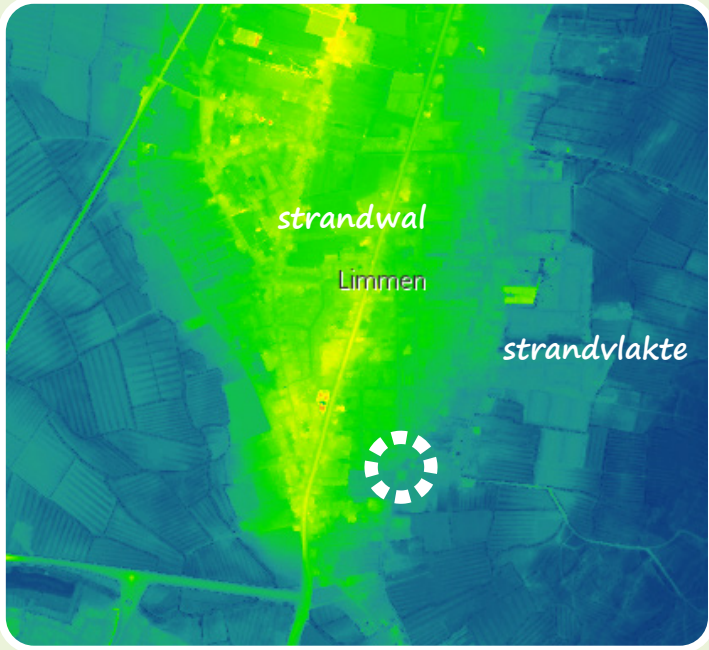
Het dorp Limmen groeide aan het begin van de 20^e eeuw flink door de bollenteelt. Hoewel de nederzetting van oudsher op de hogere strandwal lag, werd er in de loop van de 20^e eeuw van deze systematiek afgeweken. Eind jaren '60 en begin jaren '70



Ligging van het plangebied op de grens van de strandwal en de strandvlakte (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018, Provincie Noord-Holland)



nieuwe boerderij



Ligging van het plangebied op de grens van de strandwal en de strandvlakte (bron: www.ahn.nl)



voormalige boerderij

Voormalige stolpboerderij aan de Schoollaan 2 en de nieuwe stolpboerderij (bron foto voormalige boerderij: www.boerderijenstichting.nl)

werd aan de oostkant van het dorp de wijk Dusseldorp in de Groot Limmerpolder gebouwd. Reden hiervoor is dat de bollenvelden op de strandwal toen nog te duur waren om aan te kopen voor woningbouw. Recentere uitbreidingen vonden wel weer plaats op de strandwal, op de voormalige bollenvelden. Limmen is daardoor een compact dorp gebleven, waardoor de strandwal als landschapseenheid nog duidelijk herkenbaar is gebleven. De strandwal wordt gekenmerkt door relatief dichte bebouwing en veel beplanting. De strandvlakte ligt als een open landschap rondom het dorp. Het contrast tussen beide is groot.

Het plangebied ligt precies in de overgangszone van strandwal (dorp) en strandvlakte (polderlandschap). Het omliggende buitengebied is open en groen en heeft een agrarisch karakter. De planlocatie betreft echter de tuin van een woonhuis. Deze heeft een besloten uitstraling, geen agrarisch karakter. Daarom, en ook omdat de locatie in het verleden bebouwd is geweest, heeft de plek historisch gezien duidelijk de eigenschappen van de strandwal.

Erven en bebouwing

De serie topografische kaarten laat zien dat er al zeer lange tijd gewoond wordt op het oostelijk deel van het perceel. De stolpboerderij op nummer 2 vormt de “beëindiging” van het dorp. De kaart uit 1900 laat zelfs een driedeling van het perceel zien. Dit is terug te voeren op een nog oudere situatie. Kaarten uit 1680 en 1745 laten zien dat op de hoek Schoollaan/Achterweg drie woningen of boerderijen hebben gestaan. Deze staan als “Keyndyck huysen” aangeduid. Vanuit historisch oogpunt is het opnieuw toevoegen van een woning op deze plek dus een logische stap. Dit zal de historische betekenis van de plek versterken.

Wanneer we naar de erven kijken die eveneens op de overgang van de strandwal naar de strandvlakte liggen, dan valt op dat alle woningen op de weg georiënteerd zijn en dat de bijgebouwen veelal achter de woningen staan. De woningen vallen op door hun traditionele vormgeving, zorgvuldige detaillering en terughoudende kleur- en materiaalgebruik. Op de erven is veel beplanting aanwezig. De voorzijden van de erven worden vaak begrensd met een haag. Langs de zij- en achterkanten van de erven staan veelal hagen of dichte houtsingels. De afbeelding op de volgende pagina laat dit goed zien. Ook langs de achterkant van het plangebied is een houtsingel aanwezig. Deze past bij het landschappelijke beeld van de omgeving en zorgt ervoor dat het erf goed “ingekaderd” wordt, zodat er een duidelijke grens tussen erf en landschap aanwezig is.



Kaart uit 1680



Kaart uit 1745



Topografische kaart 1900 (bron: www.topotijdreis.nl)



Topografische kaart 1950 (bron: www.topotijdreis.nl)



Topografische kaart 1990 (bron: www.topotijdreis.nl)



Huidige topografische kaart (bron: www.topotijdreis.nl)



Legenda

-  de erven/funcies op de overgang van de strandwal naar de strandvlakte worden veelal omzoomd met een bomenrij of dichte houtsingel
-  de hoog opgaande beplanting vormt een duidelijke grens tussen het dorp en het omliggende polderlandschap
-  zicht op het open landschap

Enkele van de ruimtelijke karakteristieken op kaart

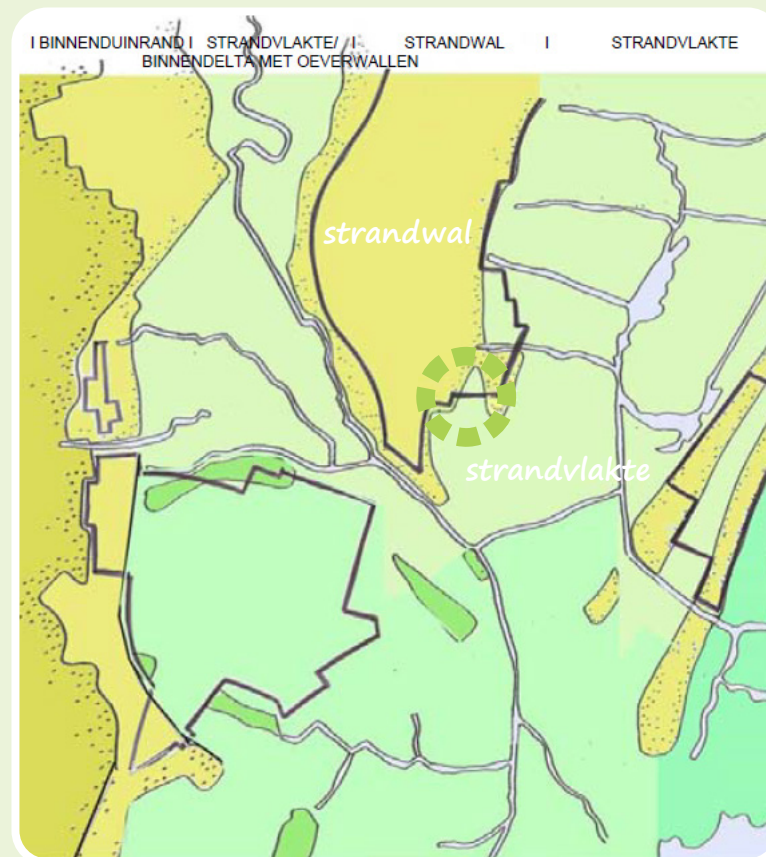
Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Castricum (2010)

De locatie ligt binnen de bebouwde kom (zie nevenstaande afbeelding). De wens is om de nieuwe bebouwing en het erf goed aan te laten sluiten bij het omliggende buitengebied, door het een landelijke uitstraling te geven en er vee te laten grazen. Zo wordt bijgedragen aan een zorgvuldige overgang tussen het dorp en het landschap. Ondanks het feit dat het gebied binnen de bebouwde kom ligt en het onder bestaand stedelijk gebied (BSG) valt, worden hier de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied gevolgd om een goede overgang naar het landschap te realiseren. Het nieuwbouwplan voldoet daarmee straks dus ook aan de kaders die gelden voor het buitengebied.

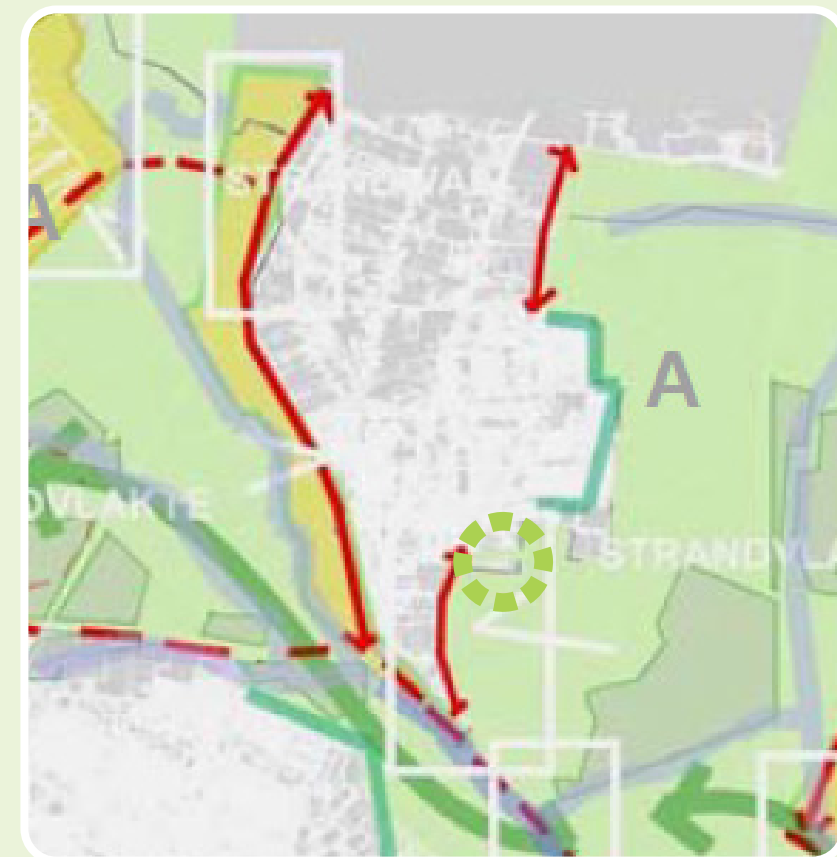
Het beeldkwaliteitsplan geeft een aantal aanknopingspunten die van toepassing zijn op het plangebied. Het dorp Limmen is ontstaan op een hoger gelegen strandwal. Dichte bebouwing en hoog opgaande beplanting kenmerken dit gebied. Het contrast met het omliggende, open polderlandschap van de voormalige strandvlakte is groot. Van oudsher wordt de dorpsrand van Limmen gevormd door oude boerderijen, die in de strandvlaktes hun weidegronden hadden. Door de aanwezige erfbeplanting werd deze dorpsrand extra versterkt. Het uitgangspunt van het beeldkwaliteitsplan is om dit contrast tussen het dichter bebouwde dorp en de open strandvlakte te behouden. Beplanting van het grensgebied tussen strandwal en strandvlakte, zal dit contrast verder versterken. Hetzelfde geldt voor erfbeplanting van de kavels in de dorpsrand, waartoe ook het plangebied behoort. Door hier voldoende erfbeplanting aan te brengen, wordt de ruimtelijke kwaliteit vergroot en wordt het contrast met de kenmerkende openheid en vergezichten van de omliggende strandvlakte versterkt.



Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom (volgens de wegenwet) (bron: Provincie Noord-Holland, digitale kaart)



Landschappelijke zonering (bron: Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Castricum, 2010, p. 44)



Visiekaart (bron: Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Castricum, 2010, p. 79)

Welstandsnota (2013)

De Welstandsnota van de gemeente Castricum geeft kaders en richtlijnen voor de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente, in het bijzonder voor de bouwwerken. De locatie ligt in het polderlandschap, een welstandsluw gebied. Voor dit gebied is de volgende beschrijving opgenomen:

“De bebouwing in het polderlandschap staat in het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal iets terug op ruime kavels. Het traditionele polderbeeld wordt mede gevormd door vrijstaande bebouwing zoals boerderijen, woningen en bedrijfsgebouwen.

Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen. De bedrijfsgebouwen liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erfdeel voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard. De woningen zijn individueel, afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap. De oorspronkelijke bebouwing heeft veelal grote gebouwen en hoge kappen. Op-, aan- en uitbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt in het silhouet. Bijgebouwen staan veelal los van de hoofdgebouwen. Gevels van woningen zijn veelal representatief en met name bij oudere woningen verticaal geleed met staande ramen. De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk. Gevels van oudere woningen zijn voorzien van elementen als siermetselwerk, gevellijsten, windveren en dergelijke. De gevels van de woningen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal, daken zijn gedekt met pannen of riet” (Welstandsnota Castricum 2013, p. 11).

Hoofdstuk 7 Gebiedscriteria

Luwe welstandsgebieden

Ligging

- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen van de hoofdgebouwen volgen de weg en kunnen verspringen
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte

Massa

- gebouwen zijn in beginsel individueel en afwisselend
- uitbreidingen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element (geen zichtbare aanbouwen aan aanbouwen)
- appartementengebouwen en vrijstaande woningen kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm
- geen dichte gevels aan de straat



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig en in balans
- gevelelementen in een logische verhouding plaatsen
- wijzigingen en toevoegingen afstemmen op hoofdvolume
- vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling



Materialen en kleuren zijn traditioneel of bescheiden

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn afgestemd op de bestaande bebouwing
- gevels van het hoofdgebouw uitvoeren in baksteen, hellende daken dekken met pannen of riet

Gebiedscriteria Welstandsnota Castricum (2013)

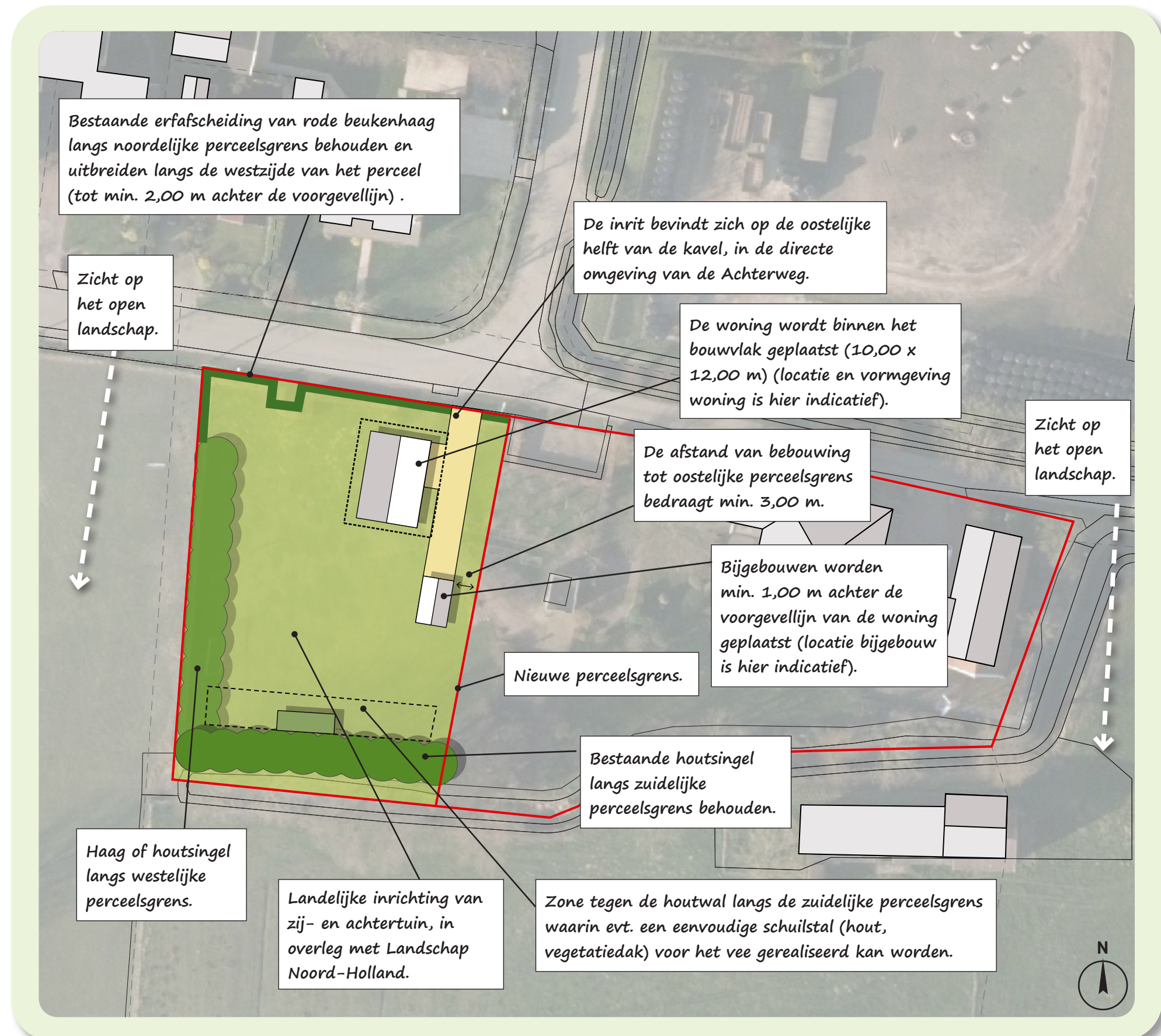


Het huidige perceel wordt gesplitst in twee percelen. Het nieuwe perceel zal zo'n 35 meter breed worden en zo'n 47 meter diep.

Het een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling is om het landelijke en dorpse karakter van het gebied te behouden en versterken. De volgende uitgangspunten, die voortkomen uit de voorgaande hoofdstukken, dragen hier aan bij. Op de volgende pagina's worden deze uitgangspunten verder uitgewerkt in beeldkwaliteitseisen, zowel voor de bebouwing als voor het erf.

Uitgangspunten

- Behoud het verschil tussen het dichter bebouwde en begroeide dorp op strandwal en de open strandvlakte, waarbij het plangebied als begroeid erf op de overgang van beide ligt;
- Geef het nieuwe perceel een compacte opzet, waarbij de nieuwe bebouwing op de oostelijke helft van het nieuwe perceel gesitueerd is. Daardoor gaat het qua massa een eenheid vormen met de al bestaande bebouwing van de Schoollaan 2.
- Sluit aan bij de bebouwingskarakteristieken van de omgeving: oriëntatie op de weg, traditionele vormgeving, hoge kap, zorgvuldige detaillering, terughoudend kleur- en materiaalgebruik;
- Behoud de houtsingel langs de zuidelijke erfgrans en de haag langs de noordelijke erfgrans. Realiseer daarnaast een haag of houtsingel langs de westelijke erfgrans, zodat het erf past bij de beplante erven in de omgeving en er een duidelijke grens tussen erf en landschap blijft bestaan;
- Breng daarnaast erfbeplanting aan om het contrast tussen het erf en het landschap verder te versterken.
- Behoud het zicht op het landschap vanaf de openbare weg aan beide zijden van het perceel (zie zichtlijnen op nevenstaande tekening). Omdat de ontwikkeling zich tot het rood omlijnde perceel beperkt, blijven deze zichtlijnen behouden.



Gewenste uitstraling en beeldkwaliteit van de bebouwing

Onderstaande beeldkwaliteitseisen vormen het kader voor de ontwikkeling van de woning en eventuele bijgebouwen.

Bouwmassa

- De woning heeft een rechthoekige hoofdvorm.
- De woning bestaat uit één of anderhalve bouwlaag met een kap. De maximale goothoogte bedraagt 4,50 meter. De kap heeft een helling van ten minste 25° en ten hoogste 65°. Er wordt een maximale nokhoogte van 8 meter aangehouden.
- Eventuele bijgebouwen hebben een goothoogte van maximaal 3,00 meter, danwel de hoogte van de 1^e bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m. De bouwhoogte is gelijk aan de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1,00 meter, met een maximum van 6,00 meter.
- De kapvorm van de woning is een zadeldak of piramidedak. Bijgebouwen hebben eenzelfde kapvorm of een plat dak.

Rooilijn en plaatsing op de kavel

- De woning oriënteert zich op de openbare weg.
- De woning bevindt zich op de oostelijke helft van de kavel, zodat deze duidelijk geconcentreerd blijft met de woning op nummer 2.
- Het bouwvlak van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 120 m² (circa 10,00 meter breed en 12,00 meter diep).
- De rooilijn van het hoofdgebouw is evenwijdig aan de weg.
- De afstand van de bebouwing tot de oostelijke perceelsgrens bedraagt minimaal 3,00 meter.
- Bijgebouwen worden minimaal 1,00 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw geplaatst.

Detaillering

- De architectuur kenmerkt zich door een traditionele, landelijke bouwstijl, aansluitend bij de omliggende bebouwing.
- De kap heeft goed gedetailleerde dakbeëindigingen (dakoverstek en goot).
- Dakkapellen en openingen van het dakvlak sluiten qua vormgeving aan bij de bouwstijl.
- De uitstraling van de bijgebouwen past bij de architectuur van het hoofdgebouw.

Materiaal- en kleurgebruik

- Materialen en kleuren zijn traditioneel en terughoudend. Gevels worden in hoofdzaak uitgevoerd in rood-bruine baksteen of wit geschilderde baksteen.
- Daken worden uitgevoerd met gebakken dakpannen of riet.



Inspiratiebeelden bebouwing

Gewenste uitstraling en beeldkwaliteit van het erf

Onderstaande beeldkwaliteitseisen vormen het kader voor de erfinrichting.

Verharding en parkeren

- De inrit bevindt zich op de oostelijke helft van de kavel, in de directe omgeving van de Achterweg.
- De uitstraling van de erfverharding past bij het karakter van de bebouwing en bij de landelijke omgeving. Halfverharding in de vorm van split/grind of gebakken klinkers in natuurlijke kleuren passen hier goed.
- Er worden minimaal twee parkeerplaatsen op het eigen erf gerealiseerd.

Groen en erfafscheidingen

- Langs de noordzijde van de kavel wordt de bestaande haag van rode beuk gehandhaafd. Deze wordt doorgezet langs de westelijke perceelsgrens, tot min. 2,00 meter achter de voorgevellijn van de woning.
- Langs de zuidzijde van de kavel wordt de bestaande houtsingel gehandhaafd.
- Langs de westzijde van de kavel wordt ofwel de houtsingel van de zuidelijke kavelgrens doorgezet, ofwel de haag van de noordelijke kavelgrens doorgezet.
- De voortuin wordt ingericht als siertuin met lage beplanting. Een enkele solitaire boom is goed mogelijk in de voortuin.
- De zij- en achtertuin hebben een landelijke uitstraling. Hier passen bijvoorbeeld een weide, een kleine hoogstamboomgaard (kers, appel, peer pruim), en enkele solitaire bomen zoals (rode) beuk, kastanje, eik, linde of (treur) wilg. Tegen de houtsingel langs de zuidelijke perceelsgrens kan eventueel een eenvoudige, houten overkapping worden gerealiseerd als schuilstal voor het vee. Deze kan buiten het bouwvlak worden geplaatst, mits dit in het (nieuwe) bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Wateropvang

- Dakwater wordt afgewaterd op de bestaande sloot of op een natuurlijk vormgegeven waterberging (poel).



beukenhaag langs voortuin handhaven



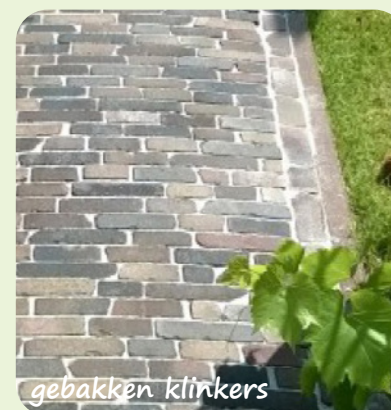
hoogstamfruitbomen



appelboom



halfverharding



gebakken klinkers



bestaande houtsingel handhaven



hoogstamboomgaard



halfverharding



gebakken klinkers



weide



weide met fruitbomen



kastanje op het erf

Inspiratiebeelden erfinrichting