

Dorps wonen aan Limmense Linten

Gebiedsvisie Zandzoom Limmen

STROOTMAN
Landschapsarchitecten

Funenpark 1-D
1018 AK Amsterdam / NL
www.strootman.net
bureau@strootman.net
T. +31(0)20-419.41.69
F. +31(0)20-419.06.17

Augustus 2013





Dorps wonen aan Limmense linten

Gebiedsvisie Zandzoom Limmen

augustus 2013, gemaakt door:

STROOTMAN
Landschapsarchitecten bv

Funenpark 1-D
1018AK Amsterdam
Nederland
T. +31(0)20-419.41.69
bureau@strootman.net
www.strootman.net

In opdracht van:

Ontwikkelingsbedrijf
De limmer Strandwal CV

Rijksweg 162-B
1906BM Limmen



Inhoud

1

Inleiding 6

Woonlandschap
Structuurplan Limmen Zandzoom
Gebiedsvisie
Plangebied

2

Lofzang op de Limmense linten 10

Analyse
Geen uitbreiding maar inbreiding
Limmen: kleinschalig, dorps en informeel
Limmense linten
Limmense lucht
Informeel, organisch en groen
Greppels,
Diversiteit woningen

3

Het nieuwe dorpse wonen aan de Limmense linten . . . 16

Adres aan de linten
Buurten met Limmense kwaliteiten
Hoofdstructuur

4

Gereedheidskist met spelregels voor het ontwerp van buurten en wegen 22

Spelregels op buurtniveau:

Hoofdstructuur wegen
Buurtgroen
Woningen
Lucht

Spelregels op wegniveau:

Infrastructuur
Privé-groen
Openbaar groen
Parkeren
Beplantingssoorten
Water
Stedenbouwkundige principes

Bijlage inventarisatie landschapselementen 33

Bronnen 56

Colofon 57

1

Inleiding

Woonlandschap

Op de strandwal tussen Heiloo en Limmen zal een woonlandschap worden gerealiseerd. In het kader hiervan is in 2004 een intentieverklaring getekend tussen de gemeente Castricum, de gemeente Heiloo en de provincie Noord-Holland. De provincie wil in dit gebied een woonlandschap ontwikkelen om de volgende redenen:

- voorzien in de behoefte aan een groen (luxe) woonmilieu;
- met de opbrengsten hiervan investeren in het landelijk gebied ('rood-voor-groen').

De opgaven zijn volgens de intentieverklaring:

- Woningbouw: maximaal 2.400 woningen waarvan maximaal 600 woningen in gemeente Castricum. In de verhouding 40% goedkoop, 30% middelduur en 30% duur. Maximaal 60-80 woningen in het topsegment in Limmen.
- Aansluiting A9: gepland rond 2018.
- Uitbreiden netwerk van fiets- en wandelpaden (incl. tunnels), vaarroutes en ruiterspaden.
- Robuuste ecologische verbindingzone van Kust tot Kust (honderden hectares natuur en landbouw).
- Waterberging.

In 2005 is voor dit gebied het Beeldkwaliteitsplan (BKP) Wonen in het groen Heiloo /Limmen gemaakt. Daarin worden richtlijnen gegeven voor bouwhoogtes, ontsluitingsprincipes, materialisering etc.

Structuurplan Limmen-Zandzoom

De gemeente Castricum heeft op basis van onder meer de intentieverklaring en het beeldkwaliteitplan in 2007 het Structuurplan Limmen-Zandzoom gemaakt. Hierin worden drie zones onderscheiden:

1. Westeweg-Kapelweg-Hogeweg: 15 won/ha.
2. Hogeweg-Rijksweg: 25 won/ha.
3. Groene buffer Rijksweg-Oosterzijweg: nieuwe landgoederen (ca. 5 won/ha).

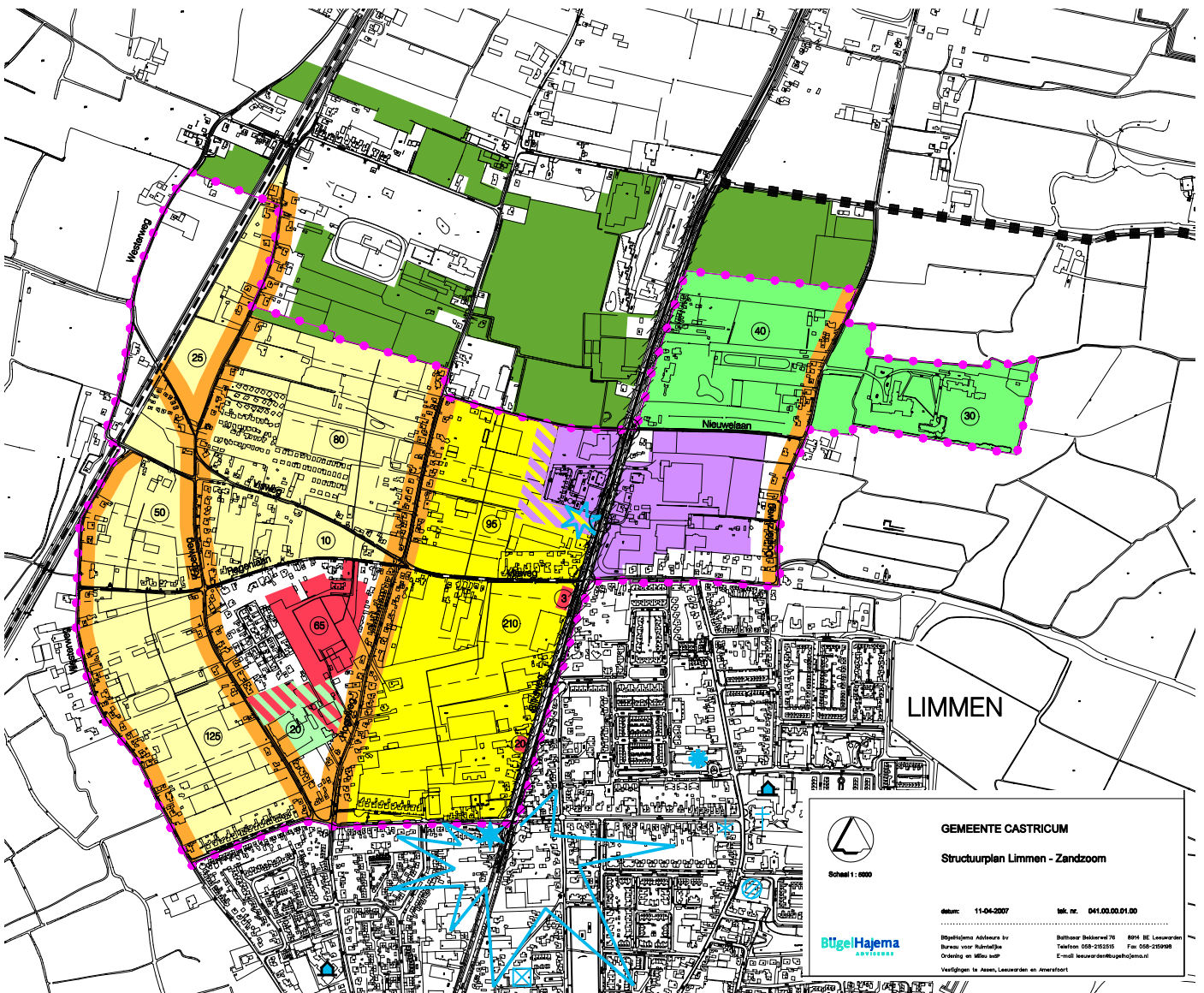
Belangrijke uitgangspunten in het structuurplan zijn dat woningen en de inrichting van de buitenruimte ondergeschikt moeten zijn aan het landschap, dat 'groen' dominant moet zijn ten opzichte van 'rood', en dat het bestaande landschap zoveel mogelijk in tact moet worden gelaten en waar mogelijk moet worden versterkt. Volgens het structuurplan moet door de afwisseling van groene en rode velden een 'patchwork' ontstaan van kleinschalige woongebieden en groengebieden, verweven met het bestaande landschap en de aanwezige infrastructuur.




Impressie Zandzoom Limmen: velden en linten

VERKLARING


-  plangrens
-  groene buffer (zone landgoederen)
-  groene buffer (gemeente Helleo)
-  linten (incl. bestaande bebouwing)
-  velden (25 woningen/ha)
-  velden (15 woningen/ha)
-  bestaande woningbouwplannen
-  globaal aantal te bouwen woningen
-  bedrijventerrein
-  wonen + werken
-  tennispark
-  herschikking tennisbanen
-  aansluiting op A9
-  hoofdontsluiting
-  nevenontsluiting
-  ontsluiting bestemmingsverkeer
-  woonstraten
-  spoorbaan
-  herinrichting weg
-  herinrichting kruispunt
-  basisswinkencentrum
-  sterfhalle openbaar vervoer
-  basisschool
-  bibliotheek, politie & gemeente
-  kerk
-  dorps huis
-  GBKN gegevens
-  cultureel centrum Vredenburg
-  sporthal



 **GEMEENTE CASTRIUM**
Structuurplan Limmen - Zandzoom

Schaal 1:8000

datum: 11-04-2007 tek. nr. 041.00.00.01.00

 **BügelHajema**
 Adviseurs

BügelHajema Adviseurs bv Buitenzorg Bekersweg 76 8044 BE Lelystad
 Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu bop Telefoon 0520-252510 Fax 0520-252598
 Verfilggen te Assen, Lelystad en Amersfoort E-mail: bureau.den@buegelhajema.nl

Structuurplan Limmen Zandzoom uit 2007 (BügelHajema adviseurs)

1

Gebiedsvisie

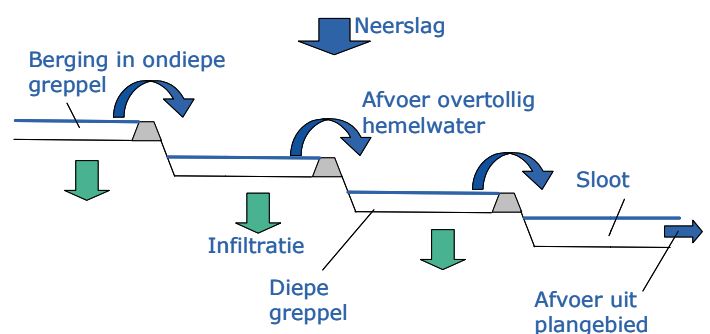
De sturende plannen zijn relatief globaal en stammen uit de tijd voor de crisis. Om ervoor te zorgen dat de afzonderlijk te ontwikkelen deelplannen voldoende kwaliteit en samenhang krijgen, is er behoefte aan een gebiedsvisie voor landschap en stedenbouw, waarin een brug wordt geslagen tussen de 'sturende' plannen (intentieverklaring, BKP en structuurplan) en de concrete invulling van de deelgebieden.

Deze gebiedsvisie ligt voor u. De gebiedsvisie geeft richting aan de toekomstige ontwikkeling van deelgebieden, zonder hiervoor een ver uitgewerkt masterplan te maken. De huidige onzekere tijd vraagt om flexibiliteit. Bovendien zal Zandzoom waarschijnlijk over een zeer lange periode van enkele decenia worden ontwikkeld. Daarom bevat deze gebiedsvisie een plan op hoofdlijnen, gecombineerd

met een 'gereedschapskist' die spelregels bevat voor de ontwikkeling van deelgebieden. Zo kan telkens worden ingespeeld op de situatie van het moment waarop een deelplan wordt ontwikkeld, zonder concessies te hoeven doen aan de kwaliteit.

Plangebied

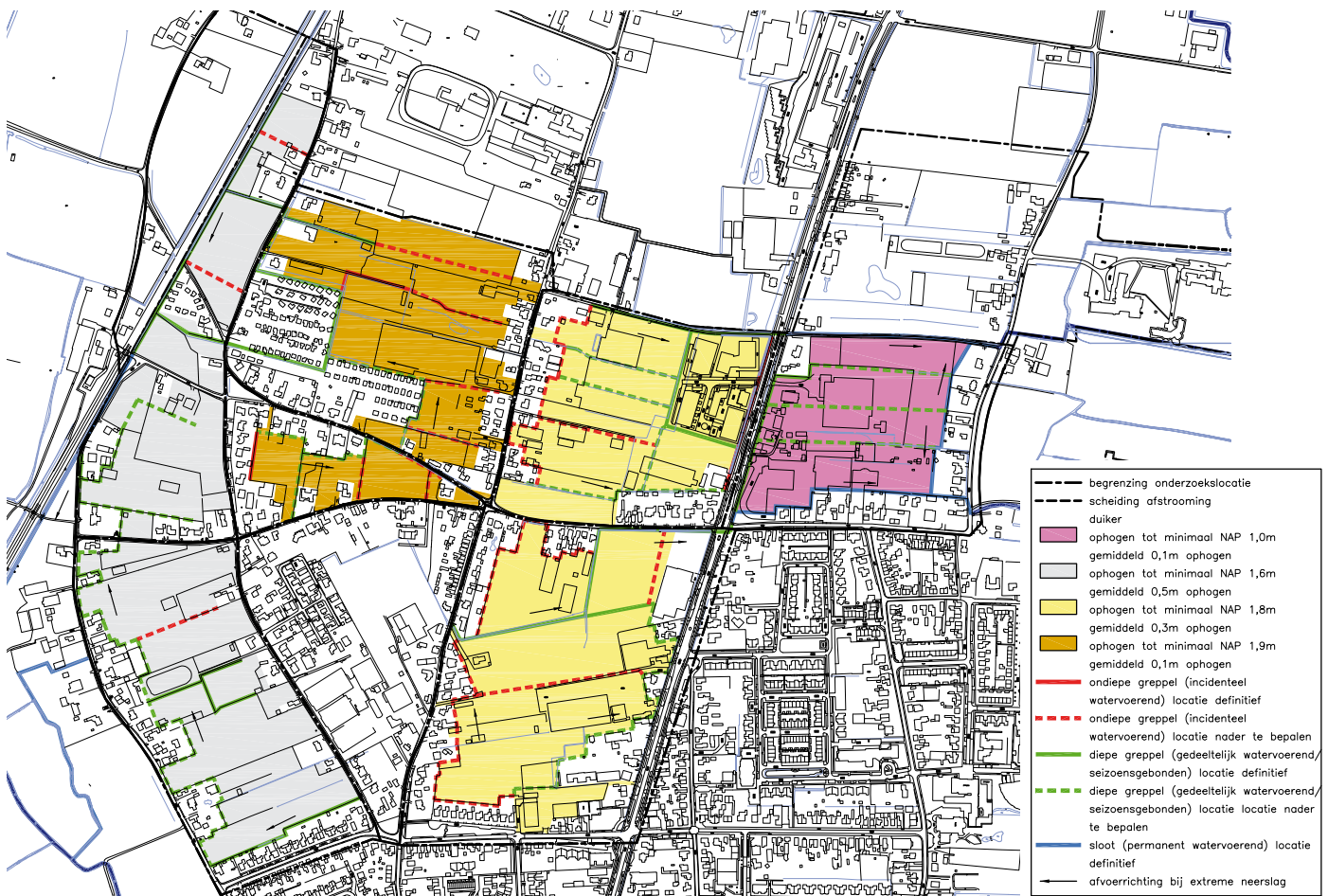
Het plangebied Zandzoom ligt op de velden aan de bestaande linten, en bestaat uit 11 deelgebieden. De verspreide ligging van Zandzoom geeft handvatten voor fasegewijze ontwikkeling van het gebied (zie afbeelding Exploitatiegebied met deelgebieden en woningdichtheden op blz. 9).



Afvoer hemelwater bij extreme neerslag (Wareco ingenieurs, 2010)



Exploitatiegebied Zandzooim met deelgebieden, woningdicheden op basis van het Bestemmingsplan



Masterplan Water De Zandzooim te Castricum (Wareco ingenieurs, 2010)

2

Lofzang op de Limmense linten

Analyse

In Zandzoom zullen de komende decennia rond de 600 woningen worden gebouwd. Op de schaal van Limmen is dat een forse opgave. Het is daarom van belang om de nieuwe woongebieden op een harmonieuze wijze in te passen in het bestaande, en om goed te beseffen wat de bestaande kwaliteiten zijn. Bovendien kan aan die bestaande kwaliteiten veel worden ontleend over de manier waarop de nieuwe woonbuurten moeten worden ontworpen.

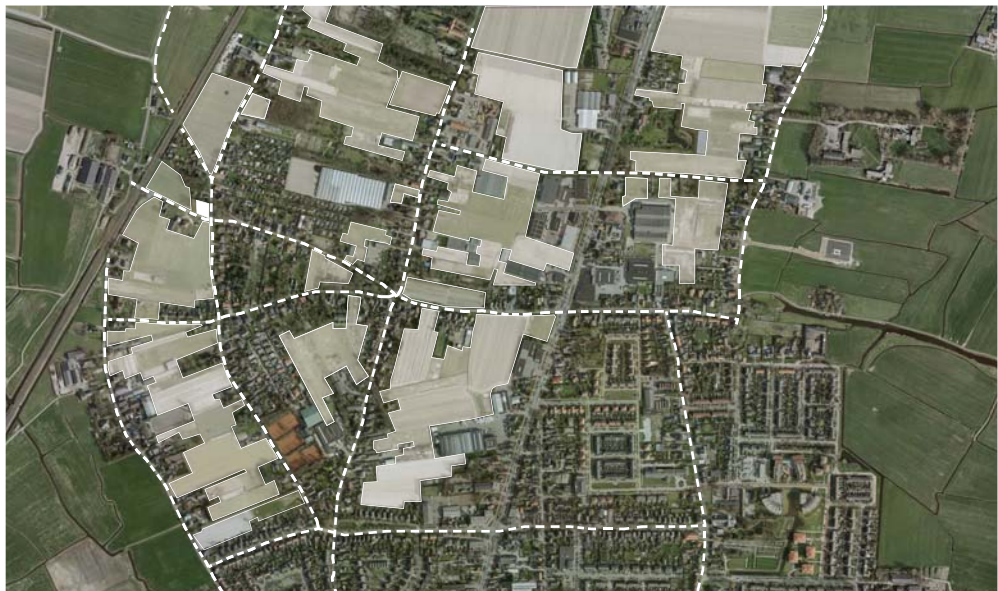
Geen uitbreiding maar inbreiding

Het plangebied Zandzoom ligt binnen de bebouwde kom. Er zijn veel particuliere gronden en het eigendom is sterk versnipperd. Daardoor heeft de woningbouwopgave veel meer het karakter van een inbreiding dan van een uitbreiding. Dat zorgt er weliswaar voor dat het maken van een stedenbouwkundig plan een ingewikkelde puzzel is, maar is tegelijkertijd een veel grotere garantie voor een levendig, gemeleerd woonmilieu dan wanneer zou worden gebouwd op een maagdelijk stuk weiland. Het is daarom van belang om de kwaliteiten van het bestaande optimaal te benutten, en het nieuwe daar

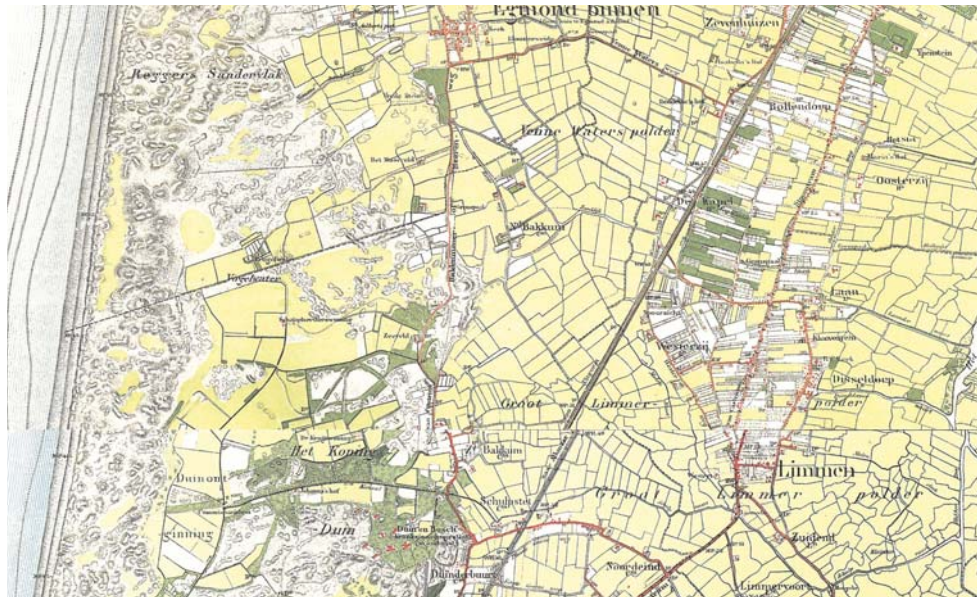
zodanig mee te vervlechten dat een harmonieus rijk woonlandschap ontstaat.

Limmen: kleinschalig, dorps en informeel

Limmen heeft ten opzichte van de dorpen in de directe omgeving een heel eigen identiteit. Het dorp heeft tot nu toe geen directe aansluiting op de snelweg en heeft geen station. Hierdoor heeft Limmen een heel andere ontwikkeling doorgemaakt dan buurdorpen zoals Castricum en Heiloo. Limmen is altijd een kleinschalig dorp geweest, bevolkt door ondernemers. Het dorp is organisch gegroeid op het zand van de strandwal en heeft geen industrie. Door schaalvergroting van bedrijven en de steeds strengere regelgeving zijn grotere bedrijven verdwenen. Hierdoor is de uitstraling kleinschalig, dorps en informeel. Limmen is nauwelijks gesuburbaniseerd, zoals veel dorpen in de omgeving, en dat is een grote kwaliteit. Op de topografische kaarten van 1900, 1950 en 2010 is de groei van Limmen goed af te lezen (zie afbeeldingen Limmen 1900, 1950 en 2010 op blz. 11). Limmen bestaat van oudsher uit een stelsel van linten op de strandwal, waartussen de afgelopen decennia



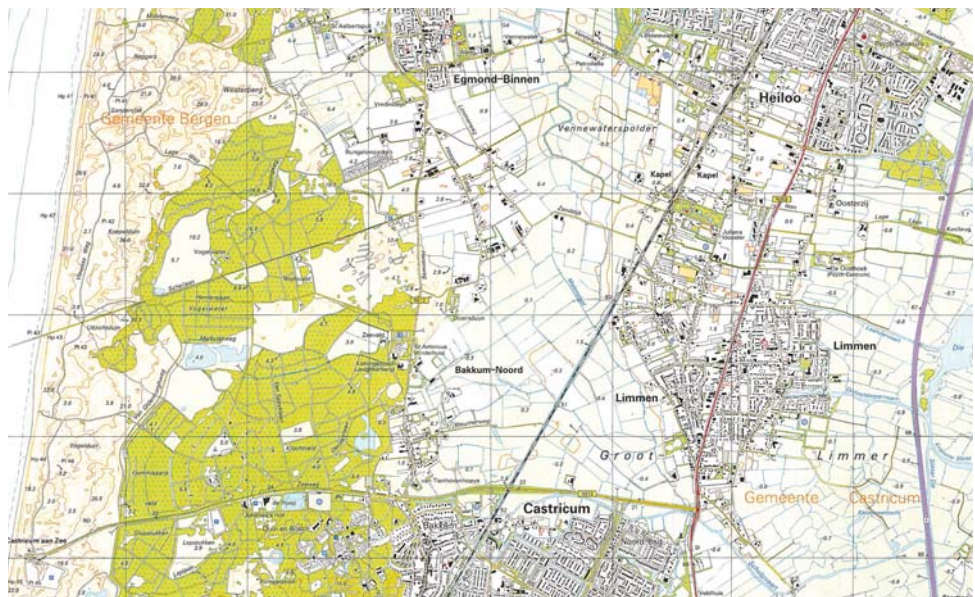
Limmense linten (stippellijn) met de velden tussen de linten, die in agrarisch gebruik zijn (transparant)



Historische kaart 1900: besloten landschap strandwal door lintbebouwing en houtsingels op perceelgrenzen, open strandvlakte met weilanden



Historische kaart 1950: bebouwing Limmen nog steeds alleen langs de linten, kleinschalig landschap door singels op de perceelgrenzen



Topografische kaart 2010: velden in het zuidoosten van Limmen zijn bebouwd

2

enkele velden zijn bebouwd. Aan de noord- en westkant van Limmen liggen nog steeds grote open ruimten tussen de linten. Dit zijn de gebieden die tot het plangebied Zandzoom behoren.

Limmense Linten

De sfeer van Limmen, en zeker van Zandzoom, wordt bepaald door de linten. De profielen zijn smal en hebben een bochtig verloop ('slordige' wegen: geen rechtstanden). Ze worden begeleid door groen en zijn hierdoor lommerrijk en intiem/besloten (zie foto blz. 13). Het groen staat vooral in de particuliere tuinen en bestaat uit een grote diversiteit aan hagen, singels, bosjes en solitaire bomen.

Door de smalle profielen wordt er vrijwel niet aan de weg geparkeerd. Hierdoor is de auto nauwelijks aanwezig in het wegbeeld: een grote kwaliteit. Dit is in grote tegenstelling met het beeld van vrijwel alle (suburbane) woongebieden van de laatste decennia, waar de auto juist het wegbeeld domineert. De oppervlakte openbare ruimte is in de linten zeer beperkt. Alleen bij de splitsing van wegen is af en toe een openbare plek aanwezig (gras met bomen), waar bijvoorbeeld kinderen kunnen spelen (zie foto blz. 13 linksonder). Een deel van de oost-west liggende linten sluit aan op de Westeweg en Oosterzijweg, die de bebouwde kom begrenzen. Hier heb je een prachtig zicht op het buitengebied (weilanden met schapen) en de duinen (zie foto blz. 13 rechtsonder).

Limmense Lucht

Vanaf de linten is er zicht op de achterliggende akkers en bollenvelden. De open velden geven lucht aan het dorp en zorgen voor doorkijkjes naar de omgeving als de strandvlakte en de duinen in het westen en de polders in het oosten. De velden worden op een groot aantal plekken begeleid door groensingels, deze staan meestal haaks op de linten. De bollencultuur zie je terugkomen in de tuinen, zoals bijvoorbeeld narcissen in de bosjes en sneeuwkllokjes onder de hagen (zie foto bladzijde 13).

Informeel, organisch en groen

Een grote kwaliteit van de Limmense linten is dat ze organisch zijn gegroeid, waardoor bebouwing en landschap onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. Typerend voor de Limmense linten is ook het groene karakter, vooral als gevolg van de aanwezigheid van ruime kavels, waardoor er op de particuliere percelen genoeg ruimte is voor groen. Doordat elke eigenaar zijn eigen invulling geeft aan de tuin, is er een heel divers en informeel beeld ontstaan (zie foto's blz. 13). Daarnaast zijn er veel hagen, singels en bosjes aanwezig langs de agrarische percelen. Naast loofbomen, komen er ook veel naaldbomen voor, wat het zandige karakter en de nabijheid van de duinen benadrukt.



Informeel profiel door diversiteit in soort hagen, verspringende rooilijnen en diversiteit woningen



Smalle bermen en smalle greppels langs de wegen



Lommerijk besloten lint met smalle 'slordige' weg



Velden geven lucht in het dorp, singel haaks op de weg



Diversiteit van groen in tuinen: hagen, bomen en singels



Bollen in bosjes en tuinen: sneeuwklokjes



Groene openbare plekken op splitsing van wegen: ruimte om te spelen



Zicht op de omgeving en binnenduinrand in het westen

2

Greppels

Het hemelwater in Limmen wordt afgevoerd via smalle greppels langs wegen of kavelgrenzen (zie foto rechtsboven blz. 13). Een groot deel daarvan is onder de grond verdwenen in duikers en ligt onder de velden of in particuliere tuinen.

Diversiteit woningen

Ook de woningen kennen een grote variatie in leeftijd, maat, vorm en materialisatie. Toch is het overall beeld rustig en harmonieus: dat komt door het gebruik van natuurlijke materialen, een terughoudend kleurgebruik en verfijnde detailleringen. Eigenlijk zijn de meeste woningen een variatie op elkaar. Kenmerkend is dat ze nagenoeg allemaal kappen hebben. Het grootste deel is laag en bestaat uit één laag met een kap. Op een aantal plekken zijn kleine clusters van woningen ontsloten vanuit het lint. Ze liggen net achter de huiskavels in het veld, de zogenaamde 'achterkavels'. Ze zijn onder andere te vinden langs de Hogeweg, Pagenlaan en Kapellaan (zie afbeelding hier onder).



Achterkavels aan Hogeweg, Kapelweg en Pagenlaan



Hoogtekaart 2010: percelen tussen de linten zijn gedeeltelijk afgegraven, hierdoor zijn hoogteverschillen van enkele decimeters ontstaan



Contrast tussen open, weidse strandvlakte en besloten lommerrijke strandwal

3

Het nieuwe dorpse wonen aan de Limmense Linten

Voor de nieuwe woonbuurten die aan en tussen de Limmense Linten zullen worden gebouwd, wordt nadrukkelijk aangesloten op de kwaliteit van het bestaande. Dit betekent zowel dat de nieuwe buurten zoveel mogelijk hun 'adres' krijgen aan de linten, als dat de inrichting van de buurten sterk is geïnspireerd op de kwaliteiten van de bestaande linten.

Adres aan de linten

Bewoners van de nieuwe buurten komen thuis via de bestaande linten. Hierdoor hebben ze het gevoel niet in een anoniem woongebied te wonen, maar bewoner te zijn van het dorp Limmen. De entree van elke nieuwe buurt is groen en open, waardoor de buurten een uitnodigend gebaar maken naar de bewoners en bezoekers. De buurten zijn klein en overzichtelijk, veelal tussen de 20 en 80 woningen. De buurten worden zoveel mogelijk opgezet volgens de huidige kavelstructuur en sluiten hierdoor op een vanzelfsprekende manier aan op de linten.

Buurten met Limmense kwaliteiten

In de buurten domineert groen het wegbeeld, de auto is buiten beeld. Mensen wonen op ruime

kavels in het groen. Wegprofielen zijn minimaal, de openbare ruimte is beperkt, waardoor de kavels zo groot mogelijk kunnen zijn. Bomen staan vooral in voortuinen. In de Limmense linten zijn zelfs de kavels van rijwoningen daardoor groter dan in andere nieuwe woongebieden. De wegen hebben, net als de linten, een informeel, dorps karakter en een vloeiend, enigszins kronkelig verloop ('slordige wegen'), waardoor je altijd tegen de groene voortuinen aan kijkt (zie afbeelding hieronder). Bestaande singels en bosjes worden ingepast. Hierdoor is op een groot aantal plekken al volwassen groen aanwezig bij oplevering van een buurt. Door de ruime opzet van de kavels en de mix van typologiën in elke buurt, ontstaat een gevarieerd beeld. Deze variatie versterkt het informele en organisch gegroeide karakter van Limmen.

Een grote kwaliteit van Limmen is dat het nauwelijks is gesuburbaniseerd, in tegenstelling tot bijvoorbeeld Heiloo en Castricum. Die kwaliteit wordt ook de komende decennia gekoesterd: alles wat riekt naar een suburbane woonwijk zal worden vermeden: rechte straten, brede wegprofielen, laanbeplanting, auto's



Zicht op groene voortuinen door het bochtige ('slordige') verloop van de woonstraten



Wonen in de buurten aan de Limmense linten. Elke kleur is een buurt, bestaande uit wonen, groen en parkeerplaatsen

3

dominant in beeld, betonnen verharding, sectorale verkeerskundige maatregelen (zoals verkeersdrempels, plastic paaltjes, rode fietspaden en rotondes), groenvakken met cotoneaster, repetitie, felle kleuren, trottoirs, schreeuwende architectuur, kunst en opdringerig design - allemaal niet in de Limmense linten! Wat een verademing....

Om het groene karakter van de buurten verder te versterken, worden in de buurten enkele nieuwe groene elementen opgenomen: speelveldjes, bosjes, boomgaarden e.d. Ook hiervoor geldt: informeel en landschappelijk. Tussen de buurten liggen smalle paadjes die de buurten en de groene plekken met elkaar verbinden. Voetgangers en fietsers kunnen zo dwalen door een netwerk van groene routes. De singels, bosjes en de beplanting langs woonwegen hebben bovendien een grote ecologische waarde voor vogels, vlinders, vleermuizen en kleine zoogdieren. Voor de bewoners zorgt het groen voor privacy en seizoensbeleving. Wintergroene soorten dragen daarnaast ook bij aan de beeldkwaliteit in de winter, en sluiten aan bij het typische Limmense karakter.

Tussen de nieuwe buurten blijven velden in agrarisch gebruik. Door deze open velden en de grote groene plekken in de buurten zelf, zal er voldoende lucht

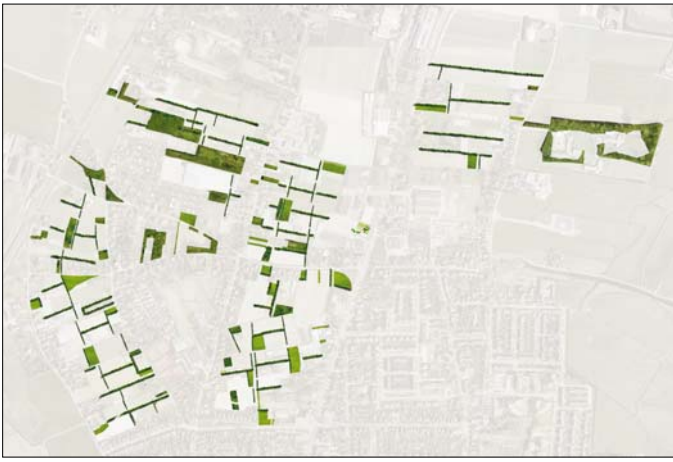
blijven in het plangebied. Hierdoor behoudt Limmen de uitstraling van een agrarisch dorp. (zie afbeelding hieronder)

Hoofdstructuur

De hoofdstructuur voor de ontwikkeling van Zandzoom beslaat het gehele planbied. Dat wil niet zeggen dat ook het gehele plangebied zal worden bebouwd. Sowieso zal de ontwikkeling enkele decennia duren, maar er zullen ook plekken binnen het plangebied onbebouwd blijven, omdat ze belangrijke groene kwaliteiten vertegenwoordigen (natuurcamping, scoutingterrein, e.a.), omdat ze moeilijk te verwerven zijn of omdat ze onhandig liggen ten opzichte van de ontsluiting. Voor de kwaliteit van het geheel zijn die onbebouwde delen onmisbaar; ze zorgen voor extra 'lucht' in het gebied. Elke buurt krijgt een groene rand, in de vorm van een houtsingel, aan de kant van het onbebouwde gebied dat er naast ligt. Het gebied oogt dus altijd af, ook als nog maar een klein deel is ontwikkeld. De buurten bevatten een mix van allerlei woningcategorieën door elkaar heen. Dat levert een levendig, gevarieerd beeld op en is handig in de fasering: binnen elke buurt kan een grote diversiteit aan woningen worden aangeboden.



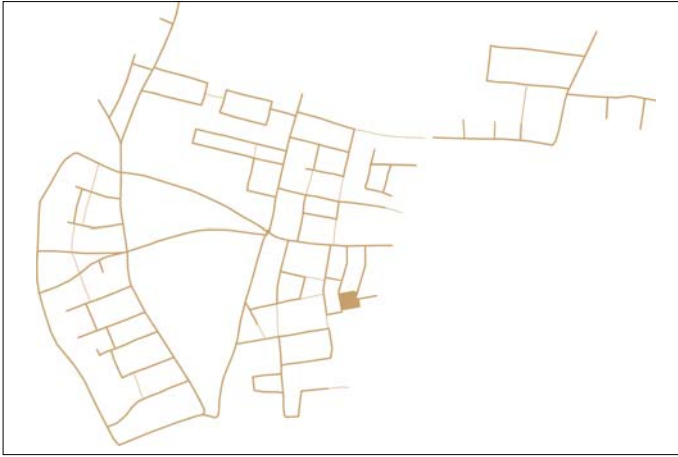
Open velden en grote groene plekken in het woongebied zorgen voor lucht in het plangebied. Nieuwe buurten worden aan de zijde van landschap altijd afgezoomd met een houtsingel.



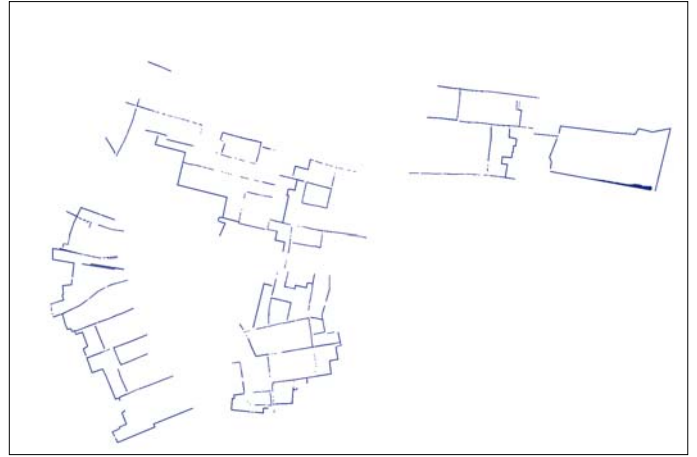
Facetkaart groenstructuur op basis van onderstaande illustratie



Facetkaart bouwvelden op basis van onderstaande illustratie



Facetkaart infrastructuur op basis van onderstaande illustratie



Facetkaart water op basis van onderstaande illustratie



Illustratie van plankaart met voorbeeld van een mogelijke ruimtelijke hoofdstructuur: niet op kavelniveau toepasbaar

4

Gereedheidskist met spelregels voor het ontwerp van buurten en wegen

Om de gewenste sfeer en kwaliteit in Zandzoom te bereiken, is naast de hoofdstructuur een 'gereedheidskist' met spelregels gemaakt voor de ontwikkeling van deelgebieden. Daarmee wordt sturing gegeven aan de inrichting van deelgebieden, zonder deze op voorhand volledig vast te leggen. Hierdoor wordt een optimale flexibiliteit verkregen, zonder concessies te hoeven doen aan de kwaliteit. De spelregels zijn geordend op buurt- en wegniveau. Spelregels op bebouwingsniveau worden tzt uitgewerkt. Alle genoemde maten zijn indicatief en situatief en kunnen niet als harde regel kunnen worden toegepast, maar dienen ter ondersteuning en uitwerking van de beoogde kwaliteit.

Spelregels op buurniveau Hoofdstructuur wegen

- De buurten worden op minimaal twee plekken aangetakt aan één bestaand lint of aan twee aansluitende linten.
- Om woonwegen ondergeschikt te laten blijven aan de bestaande linten wordt de nieuwe ontsluiting nooit opgespannen tussen twee evenwijdig liggende linten (geen kortsluitingen). Daarmee wordt bovendien doorgaan verkeer door de buurten voorkomen.
- Woonwegen liggen zo veel mogelijk in de oost-westrichting. Daarmee sluiten ze aan op de dominante richting in de huidige kavelstructuur en zijn op sommige plekken zichtlijnen op

de strandvlakte en de duinen mogelijk. Door woningen te oriënteren op de oost-westgerichte straten, ontstaat bovendien een optimale zongerichte verkaveling, die gunstig is uit oogpunt van energie en voor zonnepanelen.

- Buurten worden alleen voor wandelaars en fietsers met elkaar verbonden. Deze langzaam verkeerroutes zijn zoveel mogelijk gekoppeld aan de groene plekken in de buurt: routes van asfalt of halfverharding, maximaal 2,0 meter breed, begeleid door hagen van 1,0 meter breed.
- Wegen zijn zo smal mogelijk (3,5-4,2 meter, zoals de wegbreedte van de bestaande linten), en worden zo efficiënt mogelijk binnen de bouwvelden geplaatst. Hierdoor is ook de lengte zo beperkt mogelijk, wat bijdraagt aan de gewenste sfeer, duurzaamheid (optimale infiltratie, minimale oppervlakte verharding) en beperking van de kosten.

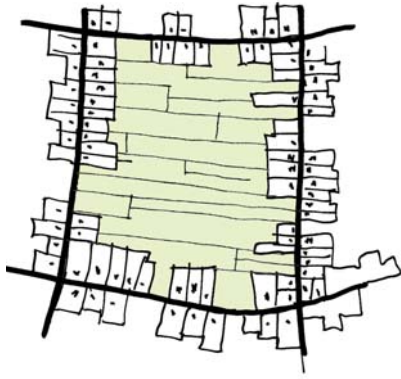
Buurtgroen

- Bij de entree van elke buurt wordt aan het bestaande lint een openbare groene plek gemaakt in de vorm van een boomgaard, bomen in gras, wekje, bosje of singel.
- Centraal in de buurten liggen openbare groene plekken van gras met bomen of wandelbosjes. Langzaam verkeerroutes worden hieraan gekoppeld.



Referentie van groene plekken (bosje, bomenweide) bij entree woonbuurt

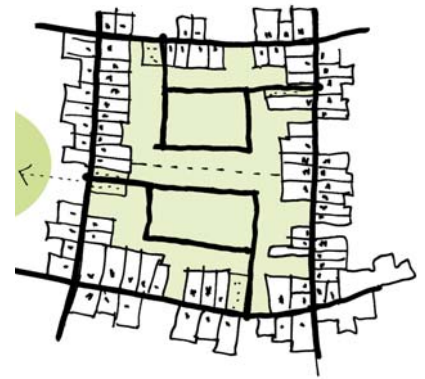
Referentie van woonweg



Deelgebied wordt omsloten door bestaande lintbebouwing



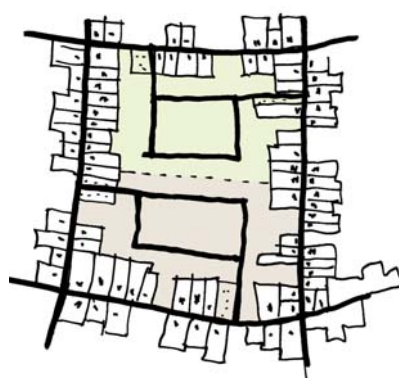
Buurtten op twee plaatsen koppelen aan de bestaande linten



Zichtrelaties met omgeving benutten door plaatsing van wegen



Groene entrees aan bestaande linten



Meerdere buurten in een deelgebied



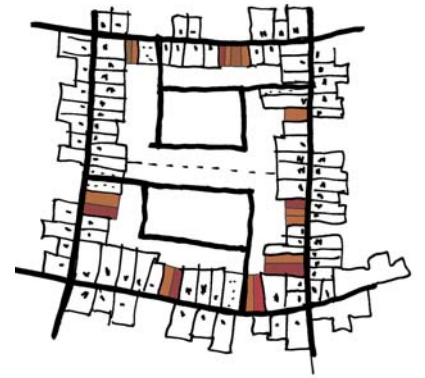
Buurten alleen verbinden voor fietsers en voetgangers, routes via groene plekken



Vooral oost-westgerichte wegen en woningen die hierop georiënteerd zijn



Singel tussen buurt - open veld



Linten worden aangevuld



Houtsingels zomen nieuwe woongebieden af



4

Woningen

- Elke buurt heeft een mix van woningen (rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen) en de woningen worden zoveel mogelijk ad random over de buurt verdeeld.
- De architectuur in de buurten is familie van de architectuur langs de linten. Beeldkwaliteit ntb.

Lucht

- Een deel van de percelen binnen het exploitatiegebied van elk deelgebied wordt niet bebouwd en houdt een groene inrichting, bijvoorbeeld agrarisch gebruik of openbaar groen. Deze percelen zorgen voor 'lucht' in Zandzoom. Deze percelen zijn niet vastgelegd om het plan flexibel te houden in de tijd.
- Zicht op omgeving (o.a. duinen) benutten, door de plaatsing van open ruimten aan de rand van de buurt, langs het lint. Daarnaast worden wegen haaks op dorpsrand geplaatst waar zicht op de omgeving mogelijk is (zie foto linksonder).
- Buurten worden afgezoomd met een houtsingel, wanneer ze grenzen aan een open veld (zie foto's blz. 21).

Spelregels op wegniveau

Infrastructuur

- Om de wegprofielen het informele karakter van de linten te geven worden de volgende ruimtelijke principes aangehouden. Deze principes zijn geïnspireerd op het beeld van de bestaande profielen (zie foto's onder):
- Smalle rijbanen van 3,5 - 4,2 meter breed.
- 'Slordige' wegen, geen rechtstanden.
- Materiaal: asfalt of gebakken klinkers (dikformaat, geen keiformaat).
- Shared space, dit wil zeggen alle gebruikers op de rijbaan. Er worden geen aparte trottoirs en/of fietsroutes voorzien evenwijdig aan de rijbaan. Geen functiescheiding.

Privé-groen

(zie afbeeldingen blz. 23 en blz. 25)

- Wegprofielen zullen minimaal zijn, de grond wordt zo veel mogelijk uitgegeven. De sfeer van de openbare ruimte in het gebied zal daardoor grotendeels worden bepaald door groen op privéterrein, aangevuld met bomen in de openbare ruimte op plaatsen waar de voortuinen ondiep zijn. (zie doorsnedes blz. 23)

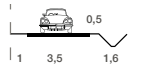


Zicht op binnenduinrand

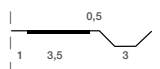


Referentie bestaande kwaliteit profielen

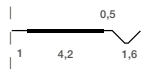




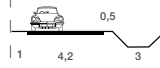
Smalle rijbaan, smalle greppel



Smalle rijbaan, brede greppel



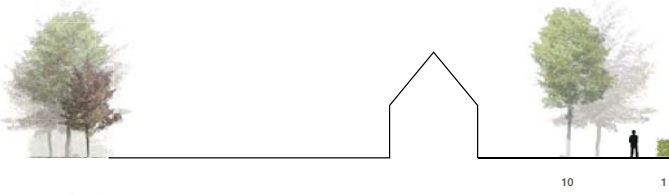
Brede rijbaan, smalle greppel



Brede rijbaan, brede greppel



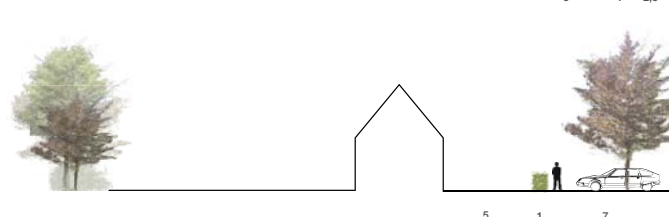
*Voortuin ≤ 5,0m. met haag op grens openbaar-privé
houtsingel 6,0m. op perceelsgrens achtertuin*



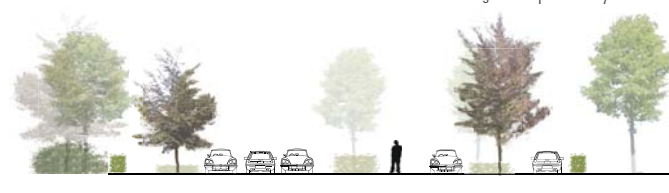
*Diepe voortuin 5,0 - 10,0m. met bomen en
haag op grens openbaar-privé*



Berm 2,5m. met boom en haag op grens openbaar-privé



*Haaks parkeren op diepe parkeerplaatsen,
bomen tussen de plaatsen en haag rond koffer*



*Haaks parkeren in parkeerkoffers,
bomen tussen de plaatsen en haag rond koffer
brede berm 5,0m. met bomen tussen rijbaan en koffer*



Langzaam verkeerroute begeleid door hagen

Toelichtende doorsnedes wegprofielen :

genoemde maten zijn indicatief en dienen ter ondersteuning en uitwerking van de beoogde kwaliteit.

4

Privé-groen (vervolg van blz. 24)

- Het overgrote deel van de woningen krijgt diepe voortuinen, waardoor er bomen in kunnen staan zonder overlast te geven. Bij oplevering van de woning zullen in de voortuinen, afhankelijk van de grootte van de kavel, een of meerdere bomen worden aangeplant. Nieuwe bewoners krijgen deze cadeau – ze mogen kiezen uit een lijst van bomen die passen in het beoogde beeld en het goed doen op deze locatie.
- Op de grens van openbaar en privéterrein komen hagen van 0,80 m. breed. Doordat de erfgrans op verschillende afstanden van de weg ligt, zullen de hagen verspringen in het beeld. Hagen horen in het wegbeeld bij de woningen – om dat beeld te versterken worden verschillende soorten haag toegepast, in principe kiest elke bewoner zijn eigen haag. Hagen worden net als de huisbomen mee verkocht met de woning en aangebracht voor oplevering van het woongebied.
- Op de oost-west gelegen grenzen van achtertuinen worden houtsingels aangeplant van 6,0 m. breed. Door diepe achtertuinen is hier ruimte voor groensingels die niet ten koste gaan van woonkwaliteit. Daarnaast hebben de houtsingels een grote ecologische kwaliteit en vormen ze onderdeel van het ecologisch netwerk binnen de bebouwde kom.

Openbaar groen

- Bestaande groenelementen zoals houtsingels en bosjes worden ingepast. Soms zullen ze woonwegen begeleiden, soms worden ze onderdeel van de achtertuinen. In bestaande groenstructuren worden zo min mogelijk doorsteken gemaakt.
- Nieuwe buurten die grenzen aan onbebouwd gebied (velden), worden afgezoomd met een groensingel.
- Grasbermen tussen haag en rijbaan zijn maximaal 0,5 - 1,0m. breed. Kabels en leidingen liggen deels onder de weg, deels in de berm.
- Een klein deel van de bermen wordt ingericht voor haaksparkeren, met bomen.
- Op plaatsen waar voortuinen ondiep zijn worden de bermen breder dan 1,0m. uitgevoerd om in de openbare ruimte bomen te kunnen planten.
- Parkeerkoffers worden beplant met bomen en omzoomd met hagen (zie spelregels parkeren).
- Nieuwe groene plekken in de buurten worden ingericht als speelveld (gras met hier en daar een boom), als boomgaard, speel- of wandelbosje.
- Op de grens van zijtuinen en openbare ruimte, worden in de oost-west richting singels aangeplant van 6,0 m. breed met inheemse beplanting (elzen, meidoorns, veldesdoorn, etc) en in de noord-zuidrichting brede en hoge meidoorn- of beukenhagen.



Bestaande (in te passen) groenstructuren



Infra:

smalle rijbaan
3,5m. - 4,2m.

slorige rijbaan,
geen rechtstanden

smalle bermen
0,5m. - 1,0m.

shared space: alle
verkeersdeelnemers
op één weg:
slordige wegen

**Groen in
tuinen:**

grootste deel van de
percelen krijgt diepe voortuinen met bomen

klein deel woonstraat
haaks parkeren, met
bomen

brede berm van
> 1,0m. met bomen
voor percelen met
ondiepe voortuin

klein deel van de
percelen heeft
ondiepe voortuin

nieuwe/bestaande houtsingels van 6,0m. op
oostwestgerichte grenzen van achtertuinten

huisbomen
op kavel

Toelichtende plattegrond buurtweg: genoemde maten zijn indicatief en dienen ter ondersteuning en uitwerking van beoogde kwaliteit.



Hagen langs zijtuinen en langzaam verkeeroutes

Tuingroen is beeldbepalend



Verschillende soorten hagen, afstand tot de rijbaan varieert



Elke kavel eigen soort haag op erfgrans



Groene plekken bij entree aan het lint: bomen in gras



Groene plekken bij entree aan het lint: speelveld met enkele bomen



Lommerrijk lint, geen auto's in het straatbeeld



Lommerrijk lint, smalle bermen



Zichtbaar watersysteem: greppels langs de wegen



Zichtbaar watersysteem: smalle watergangen langs de wegen



Verschillende soorten hagen bepalen het straatbeeld



Hoge hagen langs de zijtuinen: beuk of meidoorn



Groene plekken gekoppeld aan langzaam verkeeroutes



Velden die behouden blijven zorgen voor lucht in het plan



Parkeren in het groen, tussen de hagen



Velden die behouden blijven zorgen voor lucht in het plan



Solitaire bomen in de bermen



Solitaire bomen: wintergroene soorten

4

Parkeren

Auto's zijn niet beeldbepalend voor het wegbeeld.

Parkeren gebeurt op eigen erf, in parkeerkofters tussen de tuinen of plaatselijk haaks op de rijbaan.

Parkeerplaatsen worden ingericht met bomen en hagen, waardoor het prettige groene plekken in de buurt worden. Principes voor het parkeren zijn:

- Geen langsparkeren. Bermen en verharding zijn zo smal dat langsparkeren fysiek (vrijwel) onmogelijk is. Waar bermen breder zijn, worden bomen in de berm geplant.
- Op de grotere kavels (tweekappers en vrijstaande woningen) wordt het parkeren op de kavel opgelost: 2 parkeerplaatsen naast elkaar. Parkeernorm vrijstaande woningen en 2 kappers: 1,8 - 2,0 st/woning.
- Parkeerplaatsen voor rijwoningen en bezoekersparkeren voor de overige woningen wordt opgelost in openbare parkeerkofters en

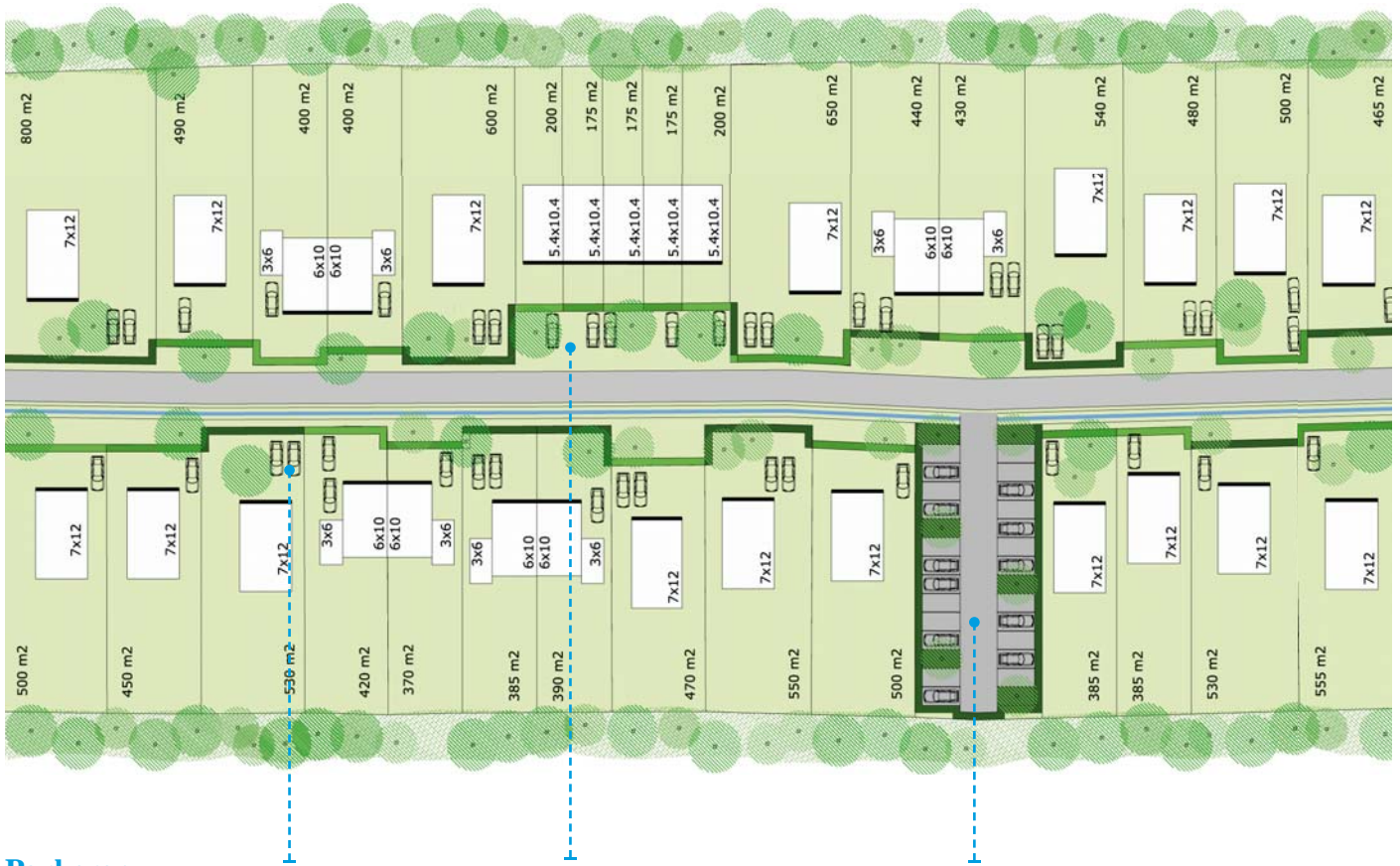
plaatselijk door een strook haaksparkeren voor de woningen. Niet aan zijde van de greppel.

Parkeernorm: 1,5 st/woning

- Haaksparkeren voor rijwoningen: maximaal 1 keer toepassen per wegdeel. Omzomen met hagen van 0,8 m. breed en 1,0m. hoog. Maximaal 8 parkeerplaatsen met ruimte voor meerdere bomen. Haaksparkeren alleen toepassen aan de kant van de weg waar geen greppel ligt.
- Parkeerkofters tussen de tuinen: maximaal 2 kofters per wegdeel, opgesloten tussen de tuinen. Tussen koffer en de weg ligt een bredere berm met bomen om de koffer uit het zicht te houden. Maximaal 20 parkeerplaatsen per koffer. De koffer wordt omzoomd door hagen van 1m. breed, ruimte voor 10 bomen in de koffer zelf. De kofters liggen dicht bij rijwoningen.



Referentie van haaks parkeren



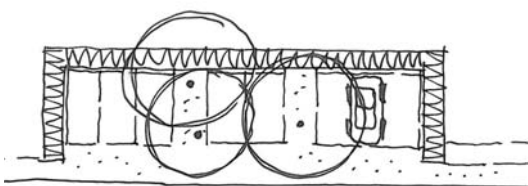
Parkeren

op eigen terrein bij vrijstaande woningen en tweekappers: 2 stuks naast elkaar

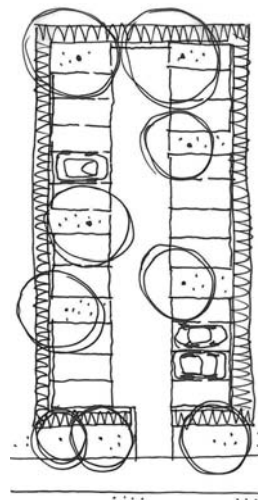
haaks parkeren, alleen voor rijwoningen, maximaal 1 keer per weg, niet aan zijde van de greppel, met bomen en hagen

parkeerkoffer haaks op weg, maximaal 20 parkeerplaatsen/koffer, maximaal 1 koffers aan 1 zijde van een woonweg, met bomen en hagen

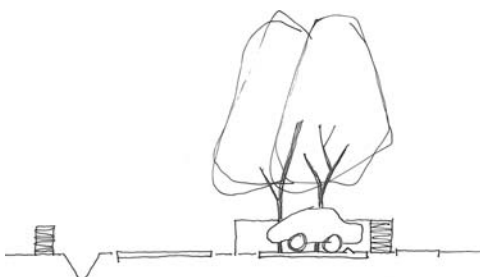
Toelichtende plattegrond buurtweg: genoemde maten zijn indicatief en dienen ter ondersteuning en uitwerking van beoogde kwaliteit.



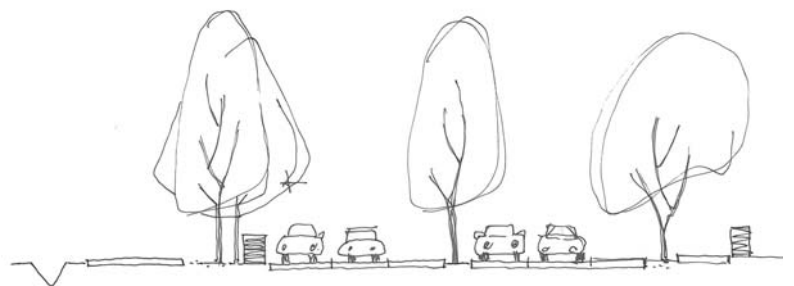
Principe parkeren haaks op de weg: diepe plaatsen zorgen dat auto's niet in het zicht staan



Principe parkeren in koffers tussen de tuinen: berm met bomen zorgt dat auto's niet in het zicht staan



Principe parkeren haaks op de weg



Principe parkeerkoffer tussen de tuinen

4

Beplantingssoorten

- Solitaire bomen: esdoorn, veldesdoorn, els, es, kers, wilg, zomereik, grove den (*Pinus sylvatica*, *Pinus nigra*), populier, plataan, berk, beuk, etc.
- Hagen: meidoorn, beuk, haagbeuk, liguster, hulst, veldesdoorn of gemengd als boerenhaag.
- Bosjes: veldesdoorn, meidoorn, beuk, es, zomereik.

Water

Het huidige watersysteem is voor een groot deel onder de grond verdwenen in duikers en drainagesystemen. Het watersysteem in de nieuwe buurten wordt zichtbaar doordat alle woonwegen begeleid worden door een greppel, die het hemelwater afvoert dat op de daken en de rijbanen valt. Spelregels zijn:

- Greppels aan één zijde van de weg en zo smal mogelijk.
- Bestaande greppels zoveel mogelijk inpassen.
- Greppels plaatsen/licgen aan de zijde van de weg waar de minste oversteken nodig zijn.
- Oversteken vormgeven met eenvoudige bruggetjes (betonplaat) of duikers.
- Op overgang van nieuwe buurten en bestaande kavels komen greppels die de hoogteverschillen opvangen: maat en plaats nader te bepalen.

Stedenbouwkundige principes

- Elke buurt heeft een mix van woningen (rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen) en de woningen worden zoveel mogelijk ad-random langs de weg verdeeld.
- Maximaal een rij van 5 woningen, liever 4.
- Rijwoningen niet naast of tegenover elkaar.
- Aan de zijde van de greppels en bestaande houtsingels worden de woningtypen zo gekozen dat er zo min mogelijk oversteken en doorsteken nodig zijn.
- Woningen hebben verspringende rooilijnen.
- Waar de kaveldiepte te diep is voor een economisch interessante kavel, kan worden gekozen voor het systeem van achterkavels (zie hoofdstuk 2). In dat geval liggen er achter de woningen, die georiënteerd zijn op de woonweg, enkele (grote) percelen. Deze worden ontsloten worden via een informeel pad tussen de tuinen: 3,5m. breed. Dit pad wordt begeleid door hagen.



Illustratie van verkavelingsdichtheid 15 woningen/ha



Openbaar groen:

smallle bermen
0,5m. - 1,0m.

groene
parkeerplaatsen

losse bomen in bermen
die breder zijn dan 1,0m.

haag (N-Z) of singel (O-W) op
overgang openbaar - privé zijtuin

Stedenbouw kundige principes:

mix van verschil-
lende typen
woningen langs
de weg

rij van maximaal 5 woningen,
rijen niet naast of tegenover
elkaar

verspringende rooi lijnen

Water:

zichtbaar watersysteem bestaande/nieuwe greppels langs
alle straten en aan de zijde met minste oversteken

oversteek greppel: zo eenvoudig
mogelijk: betonplaat

Toelichtende plattegrond buurtweg: genoemde maten zijn indicatief en dienen ter ondersteuning en uitwerking van beoogde kwaliteit



Voorbeeld van verkavelingsdichtheid 25 woningen/ha

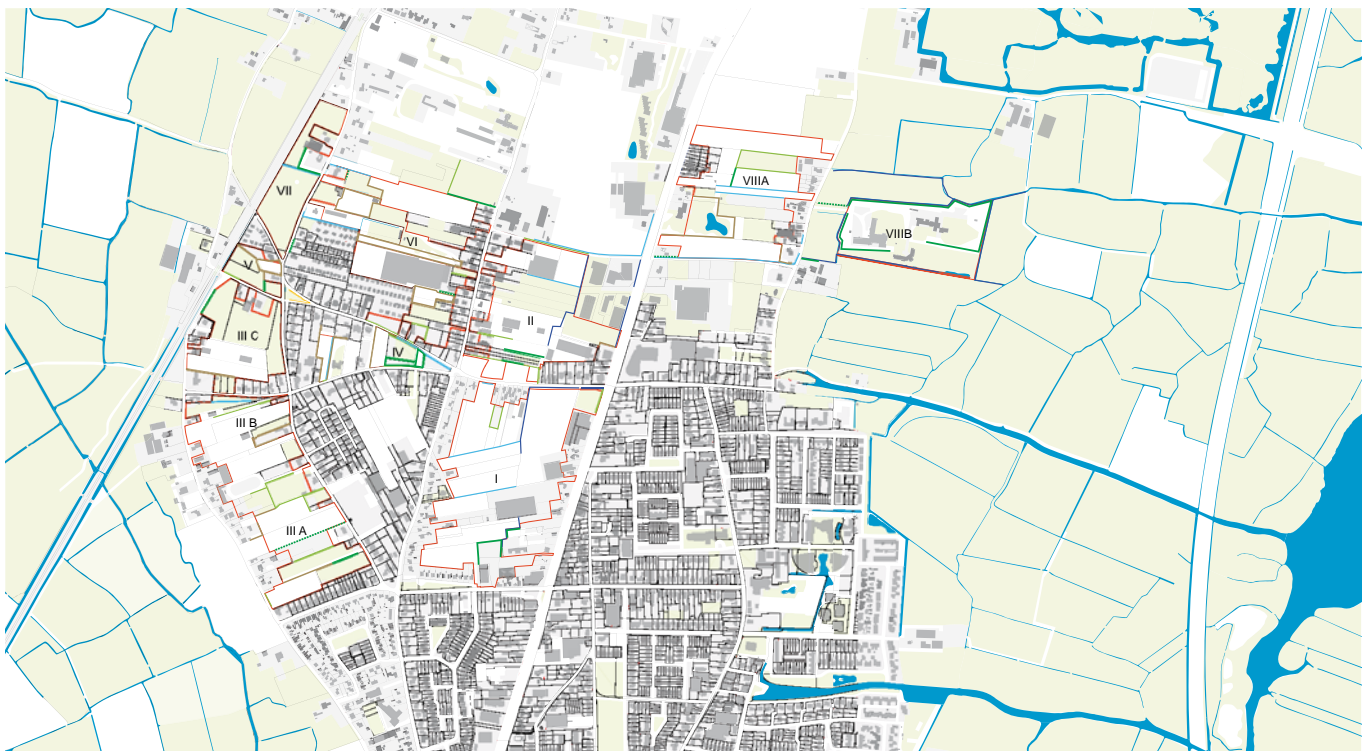
Bijlage I. Inventarisatie landschapselementen

Bijlage








Inventarisatie Landschapselementen

Het plangebied Zandzoom Limmen heeft ruimtelijk een aantal sterke kwaliteiten. Opvallend is dat er in het plangebied tussen de linten veel beeldbepalende beplanting aanwezig is. Velden en tuinen zijn vaak afgezoomd met singels of hagen. Daarnaast zijn er veel bosjes aanwezig en vaak geven solitaire bomen diepte aan de velden achter de linten. In het plangebied zijn de bestaande landschapselementen systematisch in kaart gebracht, ze vormen een belangrijk onderdeel van de gebiedsvisie.

Hieronder is een overzicht opgenomen van alle landschapselementen in het gehele plangebied Zandzoom. Op de bladzijde hiernaast zijn het water-systeem en de beplantingsstructuur uiteengehaald in 2 afzonderlijke kaarten. Bladzijde 36 en volgende laten de landschapselementen per deelgebied zien. Het privé-groen in de tuinen is in deze inventarisatie niet opgenomen. (Voor het overzicht van de deelgebieden, zie blz 9.)



Inventarisatiekaart Limmen

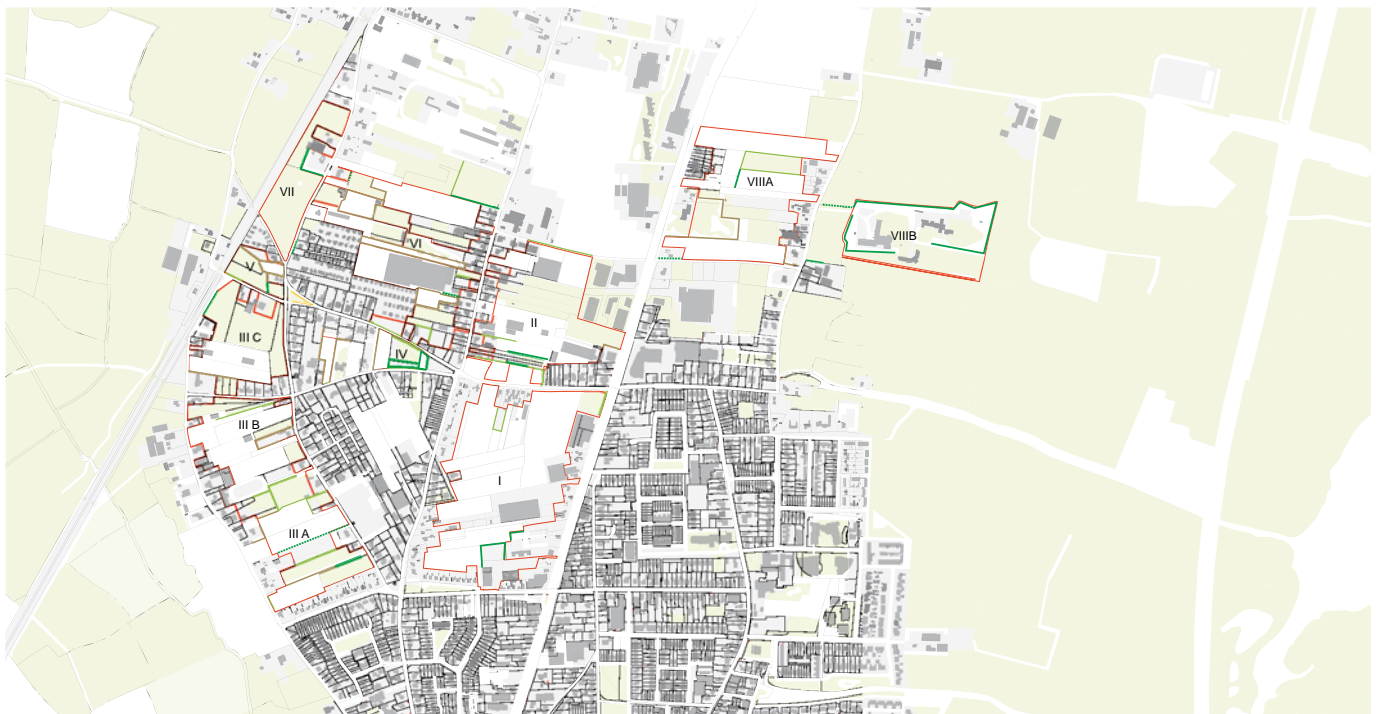
 Houtwal	 Overige groene erfscindingen	 Bijzondere elementen
 Bomenrij	 Sloot/beek	
 Landschappelijke haag	 Greppel	





Sloten, beken en greppels

- Sloot/beek
- Greppel
- Bijzondere elementen

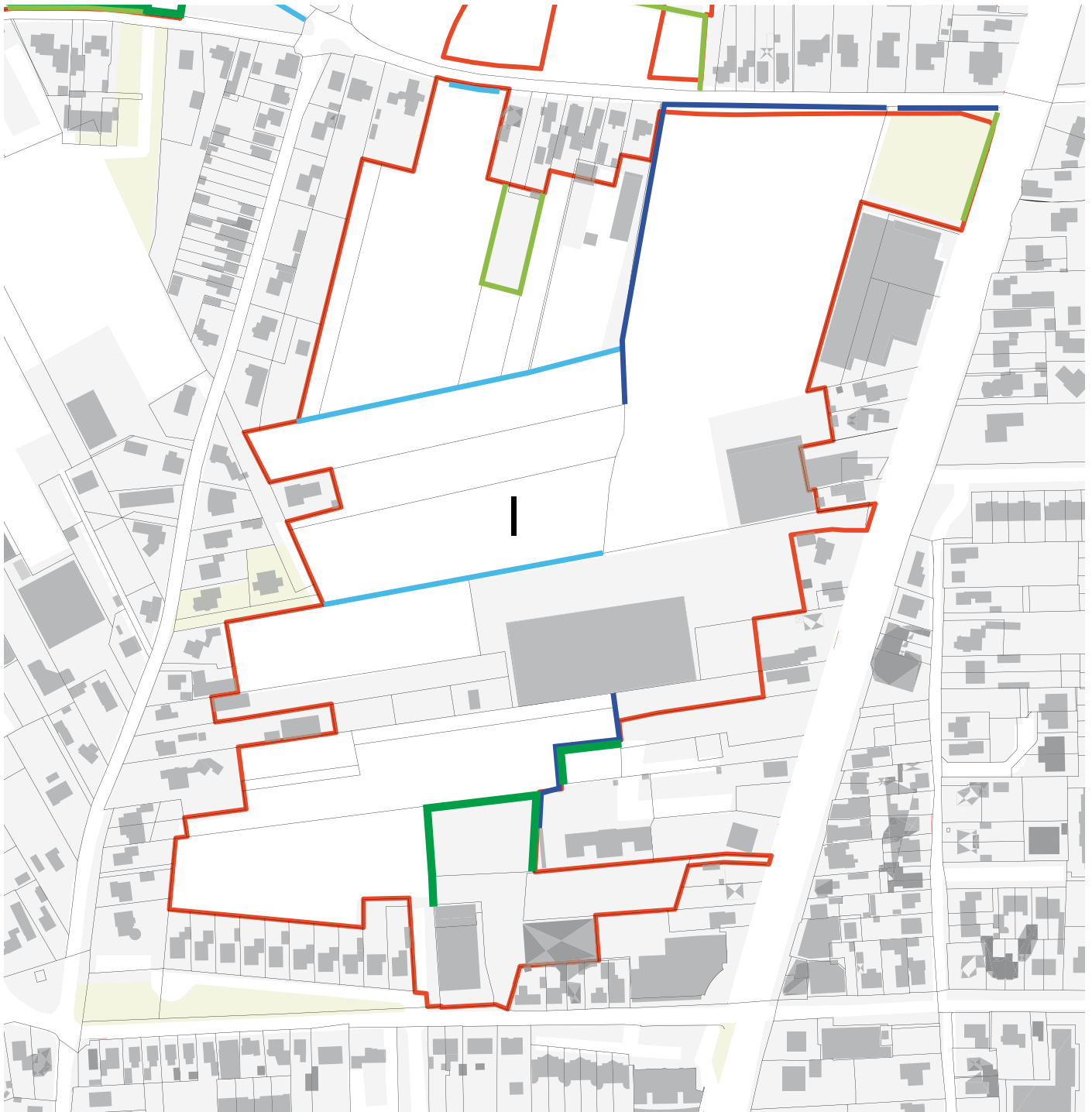










Houtwallen en Landschappelijke hagen

- Houtwal
- Overige groene erfscindingen
- Bomenrij
- Bijzondere elementen
- Landschappelijke haag



Inventarisatie landschapselementen deelgebied I



- | | | |
|---|--|--|
|  Houtwal |  Overige groene erscheidingen |  Bijzondere elementen |
|  Bomenrij |  Sloot/beek |  Aanduiding foto nummer |
|  Landschappelijke haag |  Greppel | |



1.1



1.2



1.3



1.4











1.5



1.6



- | | | |
|---|--|--|
|  Houtwal |  Overige groene erscheidingen |  Bijzondere elementen |
|  Bomenrij |  Sloot/beek |  Aanduiding foto nummer |
|  Landschappelijke haag |  Greppel | |



II.1



II.2



II



II.4



II.5



II



II.7

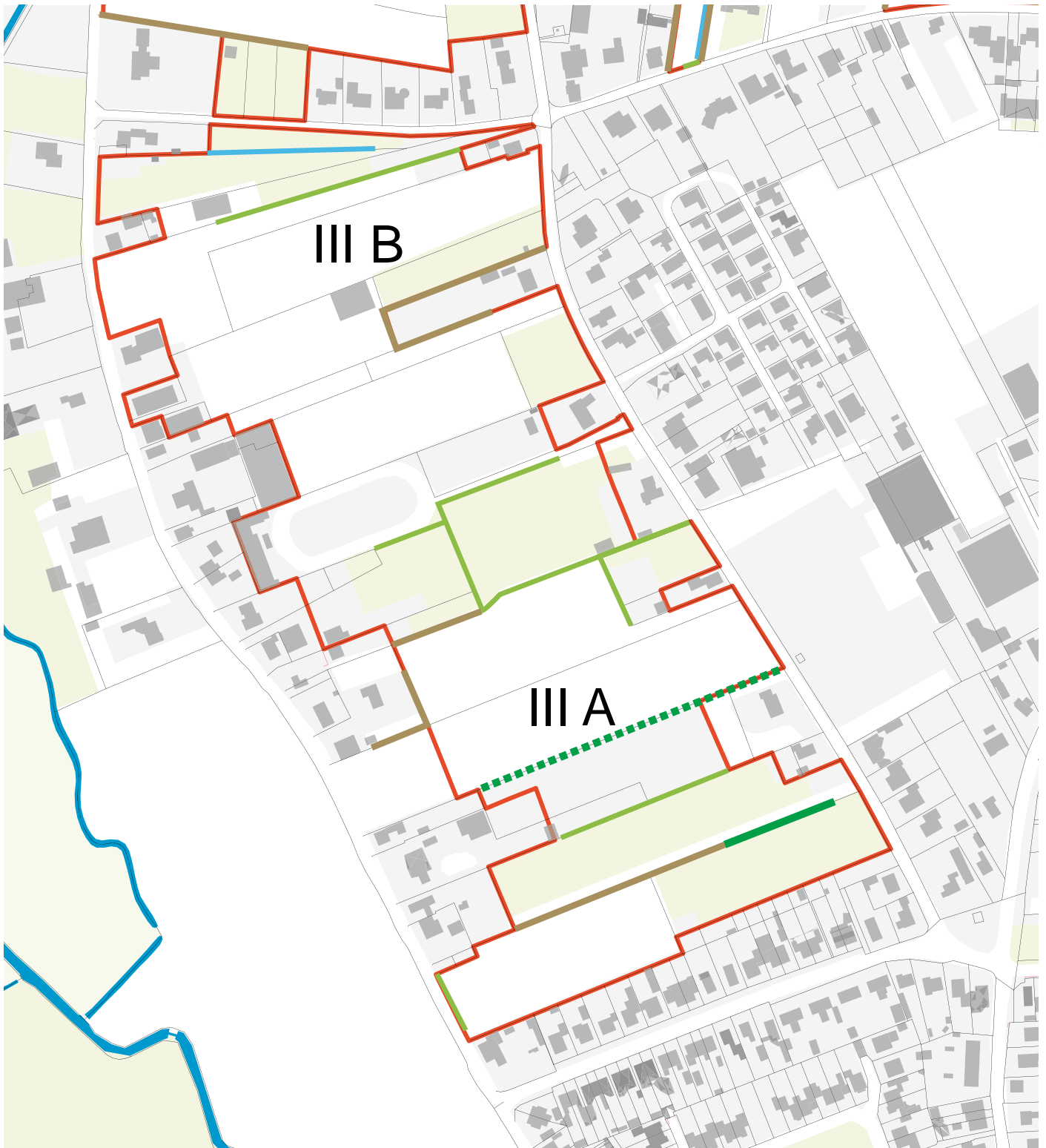










II.8



II

Inventarisatie landschapselementen deelgebied IIIA en IIIB



- | | | |
|---|---|--|
|  Houtwal |  Overige groene erfscheidingen |  Bijzondere elementen |
|  Bomenrij |  Sloot/beek |  Aanduiding foto nummer |
|  Landschappelijke haag |  Greppel | |



III.1



III.2



III.3



III.4



III.5



III.6



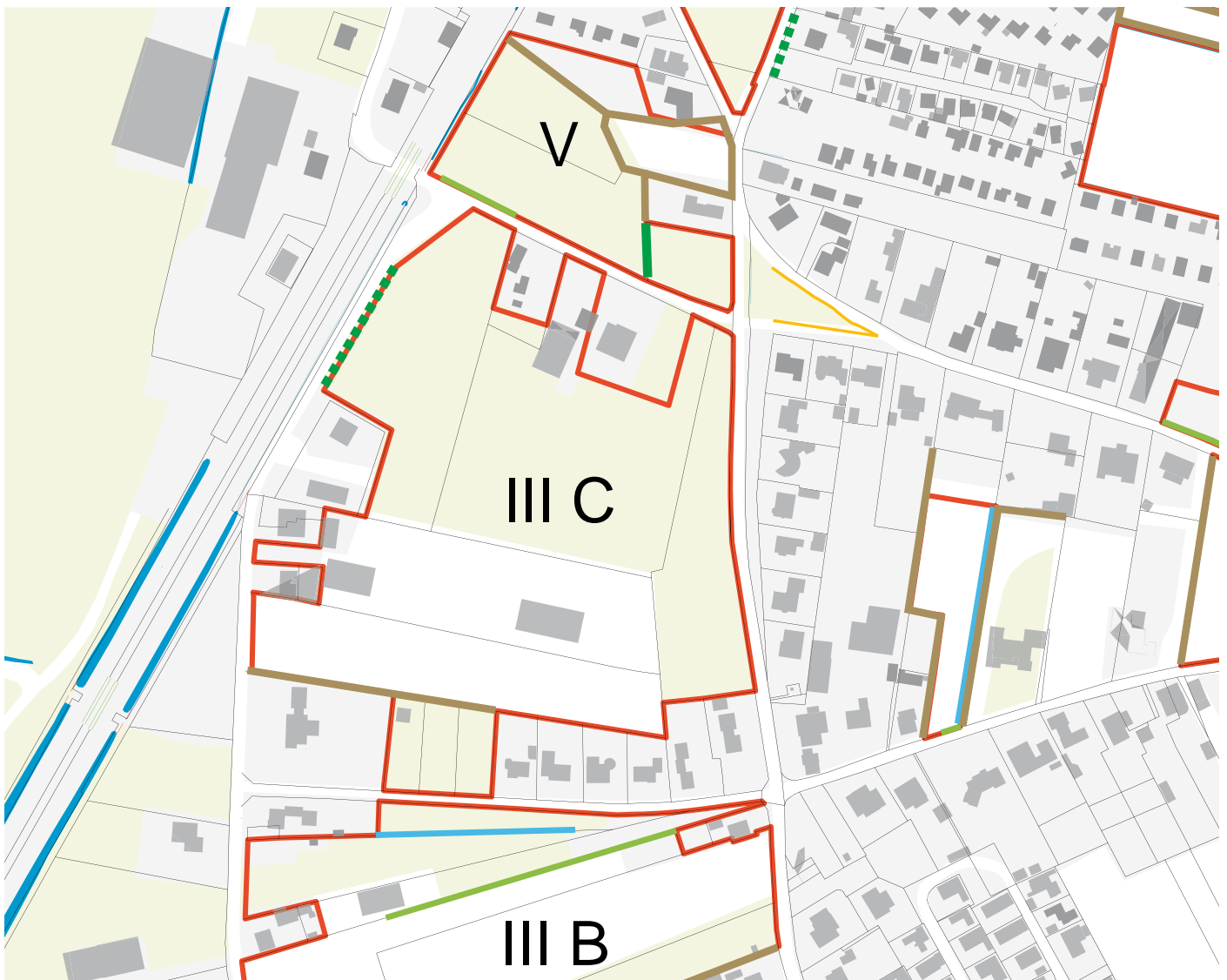
III.7









III.8





III.9



-  Houtwal
-  Bomenrij
-  Landschappelijke haag

-  Overige groene erfscindingen
-  Sloot/beek
-  Greppel

-  Bijzondere elementen
-  Aanduiding foto nummer



III.1



III.2



III.3



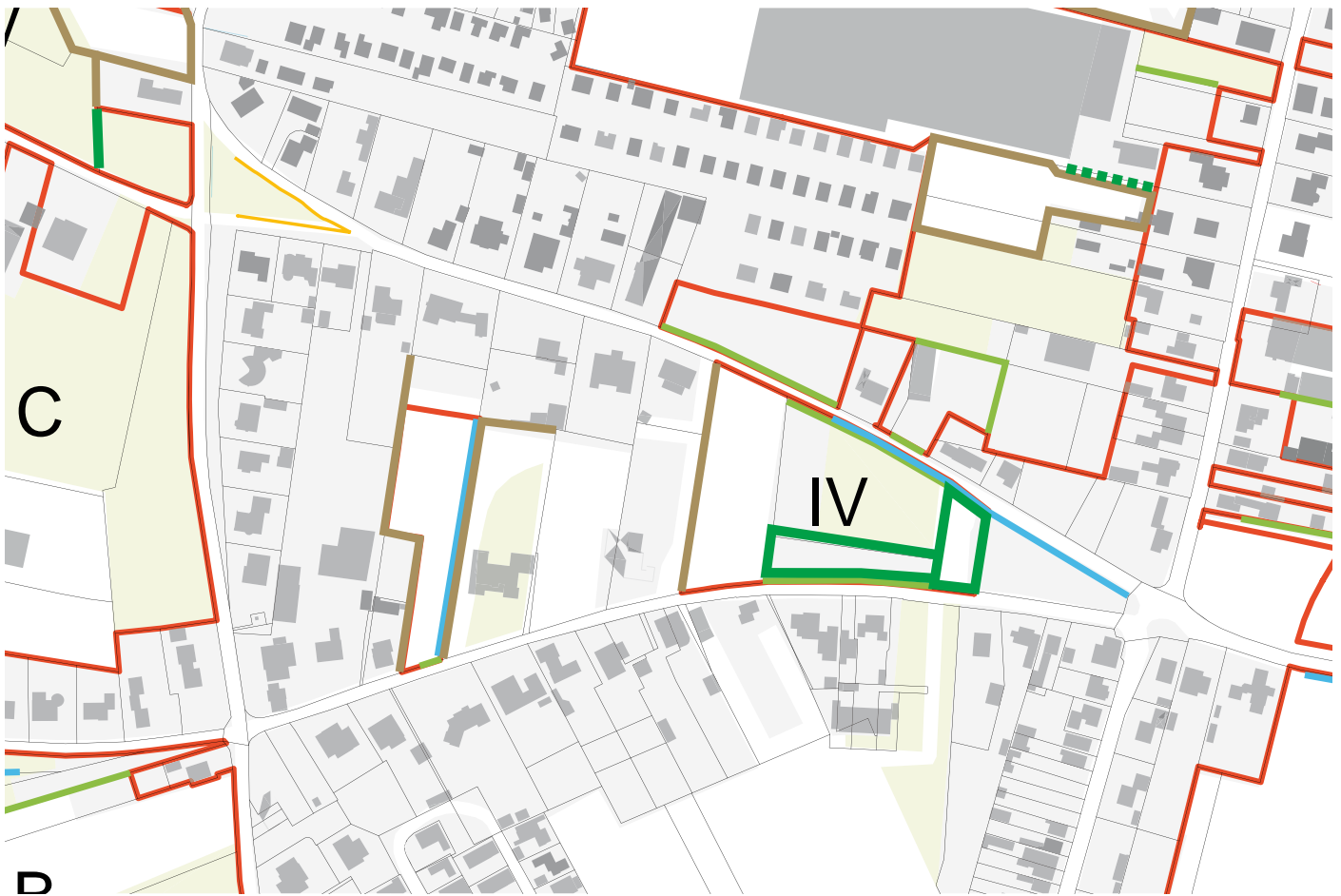
III.4











III.5



III.6



- | | | |
|---|--|--|
|  Houtwal |  Overige groene erfscindingen |  Bijzondere elementen |
|  Bomenrij |  Sloot/beek |  Aanduiding foto nummer |
|  Landschappelijke haag |  Greppel | |



IV.1



IV.2



IV.3



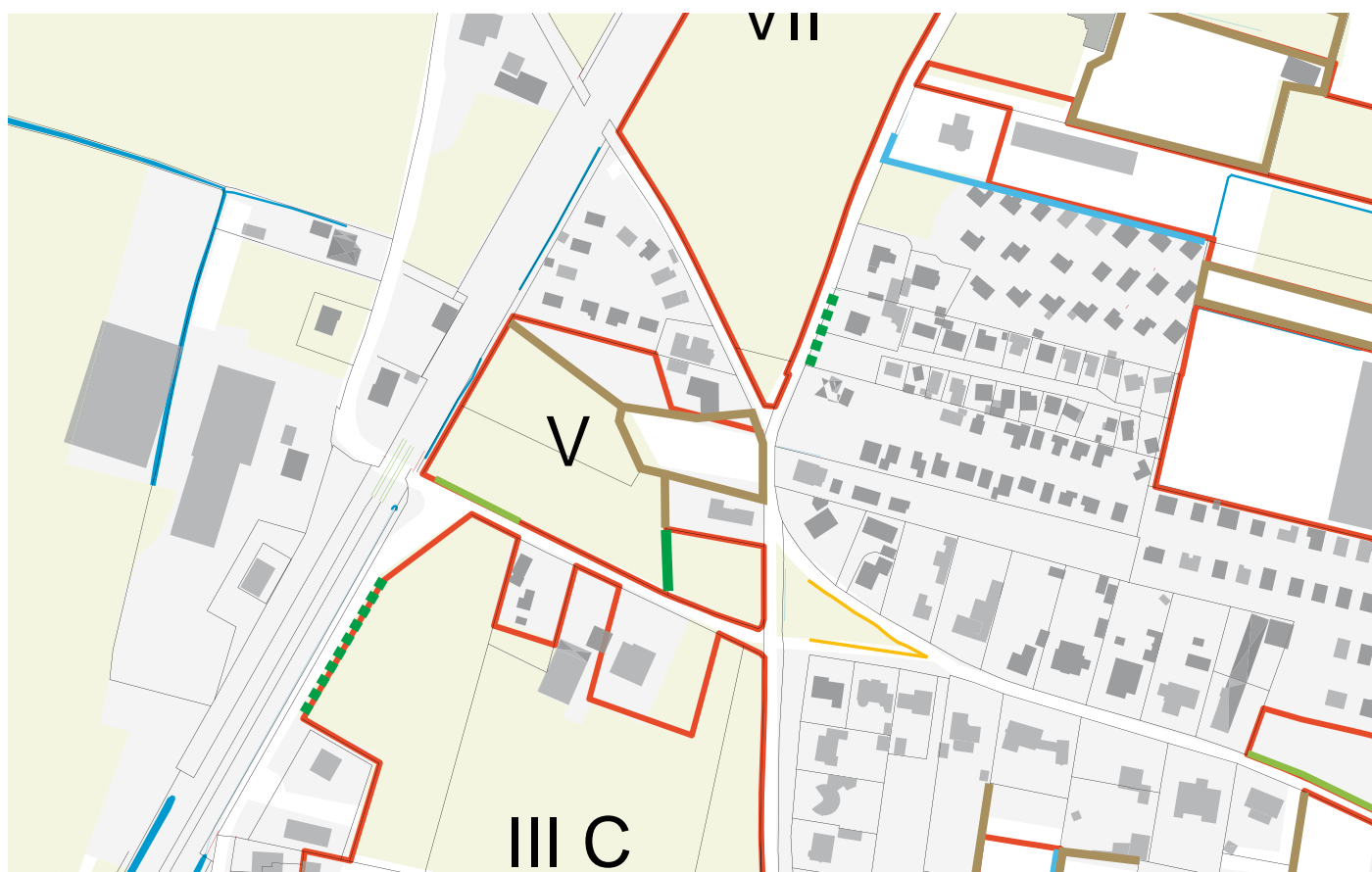
IV.4











IV.5



IV.6



- | | | |
|---|--|--|
|  Houtwal |  Overige groene erscheidingen |  Bijzondere elementen |
|  Bomenrij |  Sloot/beek |  Aanduiding foto nummer |
|  Landschappelijke haag |  Greppel | |



V.1



V.2



V.3



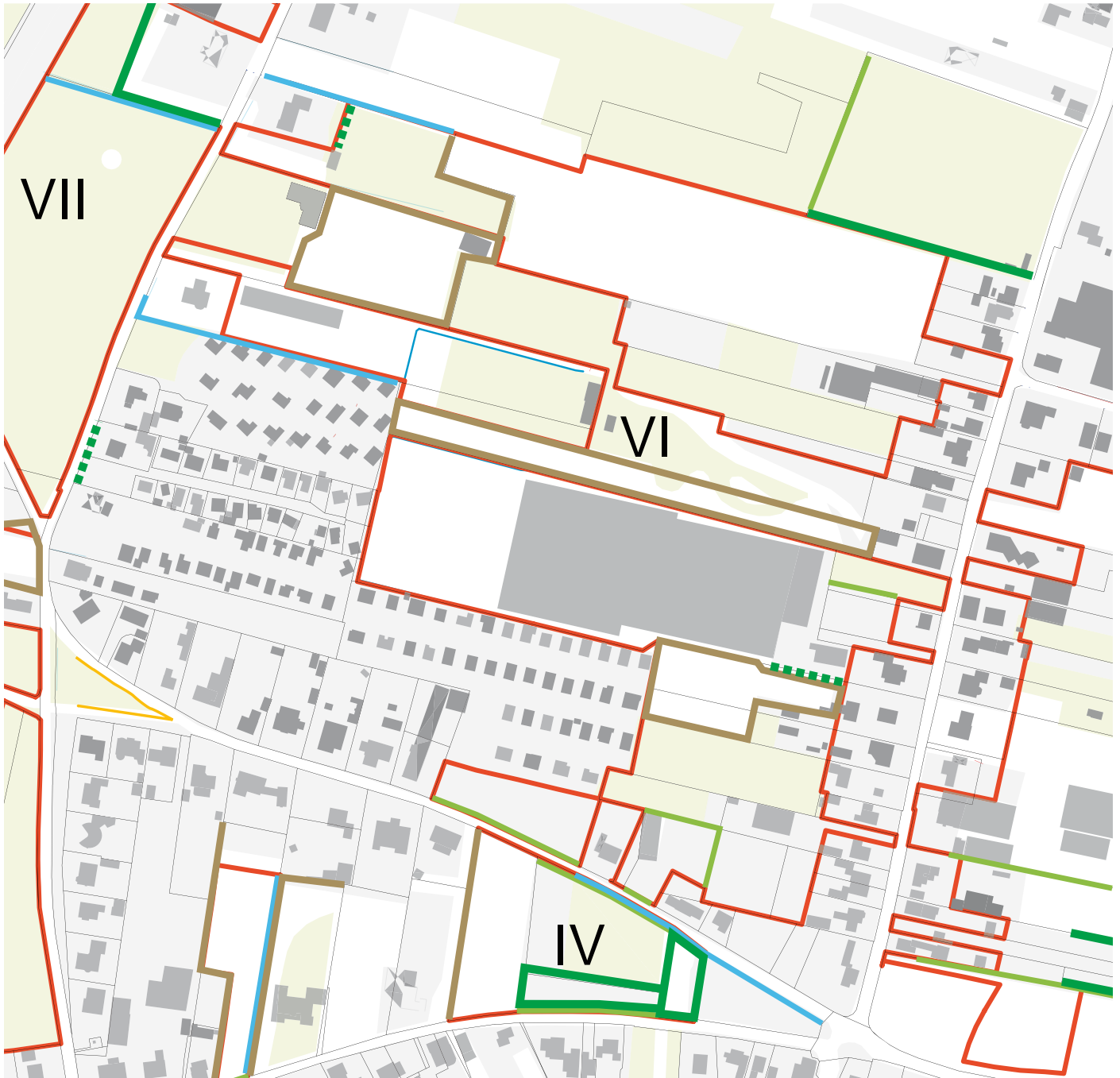
V.4











V.5



V.6



- | | | |
|---|--|--|
|  Houtwal |  Overige groene erfscindingen |  Bijzondere elementen |
|  Bomenrij |  Sloot/beek |  Aanduiding foto nummer |
|  Landschappelijke haag |  Greppel | |



VI.1



VI.2



VI.3



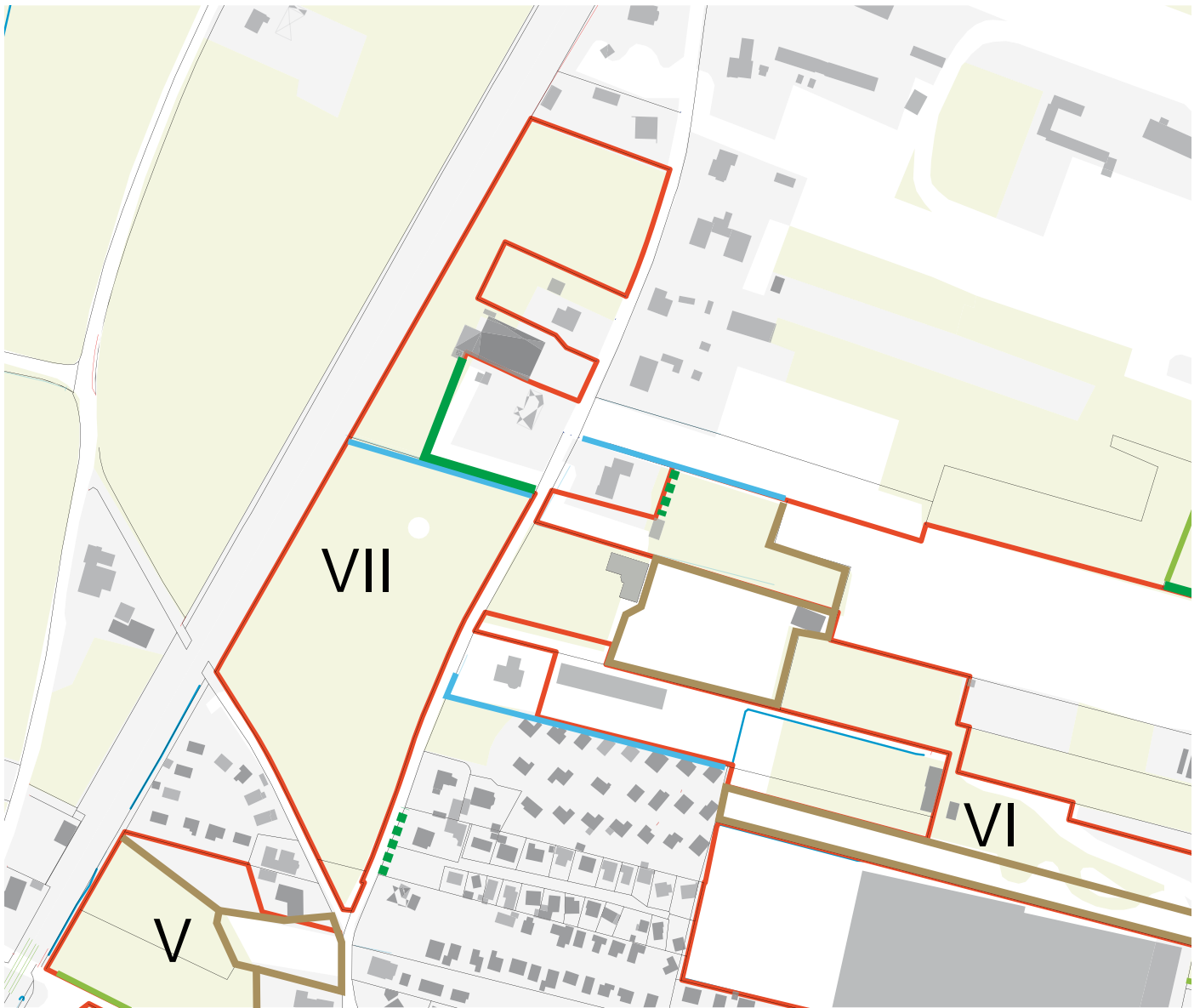
VI.4



VI.5



VI.6



— Houtwal

- - - Bomenrij

— Landschappelijke haag

— Overige groene erfscindingen

— Sloot/beek

— Greppel

— Bijzondere elementen

⓪5 → Aanduiding foto nummer



III.1



III.2



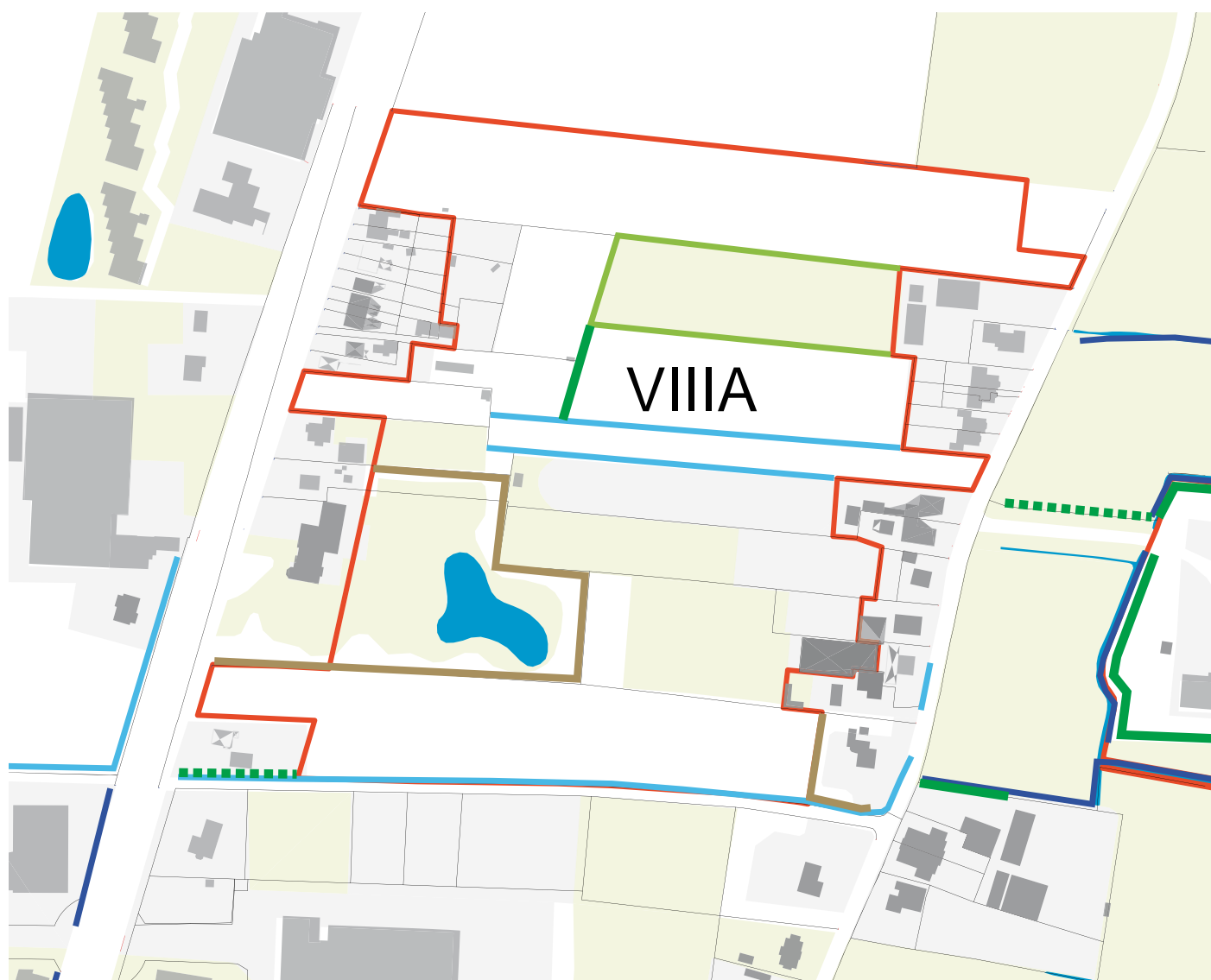
III.3



III.4





III.5



 Houtwal


 Bomenrij


 Landschappelijke haag

 Overige groene erfscindingen

 Sloot/beek

 Greppel

 Bijzondere elementen

 Aanduiding foto nummer



VIII.1



VIII.2



VIII.3



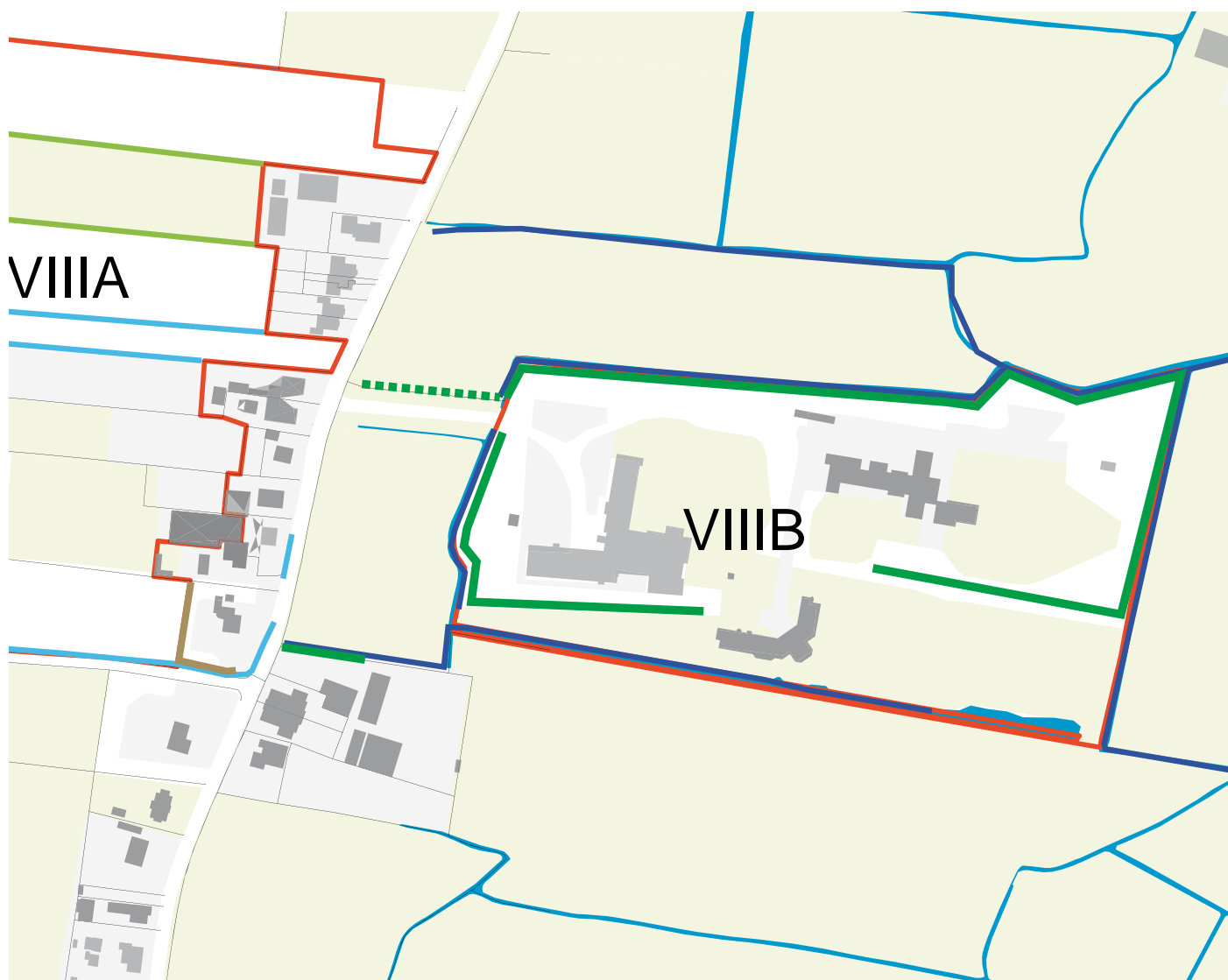
V-III.4











VIII.5



VIII.6



- | | | |
|---|--|--|
|  Houtwal |  Overige groene erfscindingen |  Bijzondere elementen |
|  Bomenrij |  Sloot/beek |  Aanduiding foto nummer |
|  Landschappelijke haag |  Grepel | |



VIII.1



VIII.2



VIII.3



VIII.4



VIII.5



VIII.6

Bronnen

Rapporten

- Waterhuishoudingsplan fase 1 Limmen-Zandzoom, 30 januari 2012, Witteveen en Bos
- Bestemmingsplan Limmen - Zandzoom, Gemeente Castricum, IMRO-idn:NL.IMRO.0383. BPL10zandzoom-VS01, 2011
- Masterplan de Zandzoom te Castricum, referentie KG56, RAP20100719, d.d. 09 augustus 2010, Wareco,
- Advies Natuurwaarden Zandzoom - Limmen, 2010, BÜgelHajema adviseurs
- Verkeersonderzoek Zandzoom, 16 juli 2010, Goudappel Coffeng
- Ruimtelijk plan landelijk gebied, MTD landschapsarchitecten, augustus 2008
- Structuurplan Limmen – Zandzoom, 23 april 2007, BÜgelHajema adviseurs
- Beeldkwaliteitplan, wonen in het groen Heiloo, Limmen, oktober 2005, OD2005
- Wonen in het groen, augustus 2004, Gemeente Castricum, gemeente Heiloo, Provincie Noord-Holland, DHV

Colofon

Strootman Landschapsarchitecten

Berno Strootman
Froukje Nauta
Matthijs Willemsen
Merijn Groenhart
Timon Scholten

STROOTMAN

Landschapsarchitecten

Funenpark 1-D
1018 AK Amsterdam / NL
www.strootman.net
bureau@strootman.net
T. +31(0)20-419.41.69
F. +31(0)20-419.06.17

