

Beeldkwaliteitsplan

Voorburggracht 224, Zuid-Scharwoude

De **VastgoedAdviseur.nl**

Adres Industrieterrein Oosterzij 5 1851 NV Heiloo **Telefoon** 072 - 20 10 220

Mail info@vastgoedadviseur.nl **Internet** www.vastgoedadviseur.nl



Status uitgave	: Definitief
Datum uitgave	: 19 januari 2015
Titel	: Beeldkwaliteitsplan Voorburggracht 224 Zuid-Scharwoude
Versie	: 11.0
Samensteller	: ing. J.J. (Jerry) Breg
Aantal pagina's	: 15 inclusief voorblad
Projectnr.	: BK 20130827 JF
Naam en adres opdrachtgever	: Hoorne B.V. Loet 2 1911 BR Uitgeest ing. M. Reijne

De VastgoedAdviseur.NL is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van De VastgoedAdviseur.NL; opdrachtgever vrijwaart De VastgoedAdviseur.NL voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

Dit rapport is vervaardigd op verzoek van opdrachtgever hierboven aangegeven en is zijn eigendom. Niets uit dit rapport mag worden vervaardigd en/of openbaar gemaakt worden d.m.v. druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever hierboven aangegeven en De VastgoedAdviseur.NL, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Plangebied	4
3.	Ontwikkelingsgeschiedenis	5
3.1	Ontwikkeling	5
3.2	Cultuurhistorie	6
4.	Welstandsnota	7
4.1	Welstandsgebied 4	7
5.	Ruimtelijk beleid	8
5.1	Welstandsnota 2013	8
5.2	Gebiedsvisie vitaal lint	8
5.3	Huidig bestemmingsplan “Noord- en Zuid- Scharwoude”	8
6.	Ambitie en uitgangspunten	10
6.1	Ambitie	10
6.1.1	Schaal	10
6.1.2	Variatie	10
6.1.3	Stedebouwkundig concept	10
6.2	Uitgangspunten	11
7.	Concept	12
7.1	Uitgangspunten bebouwing	12
7.1.1	“Kleine en Grote korrel” de dorpse sfeer	12
7.1.2	Het gebouw (inpassing)	12
7.1.3	Hoogtes en kappen	12
7.1.4	Oriëntatie	12
7.1.5	Massa, plasticiteit en gevelindeling	12
7.1.6	Kleur- en materiaalgebruik	12
7.1.7	Verkeersbewegingen	13
7.1.8	Groen en water	13
7.2	Welstandscriteria	13
7.2.1	Ligging	13
7.2.2	Massa	13
7.2.3	Detallering	14
7.2.4	Materiaal- en kleurgebruik	14
7.2.5	Reclame-uitingen	14

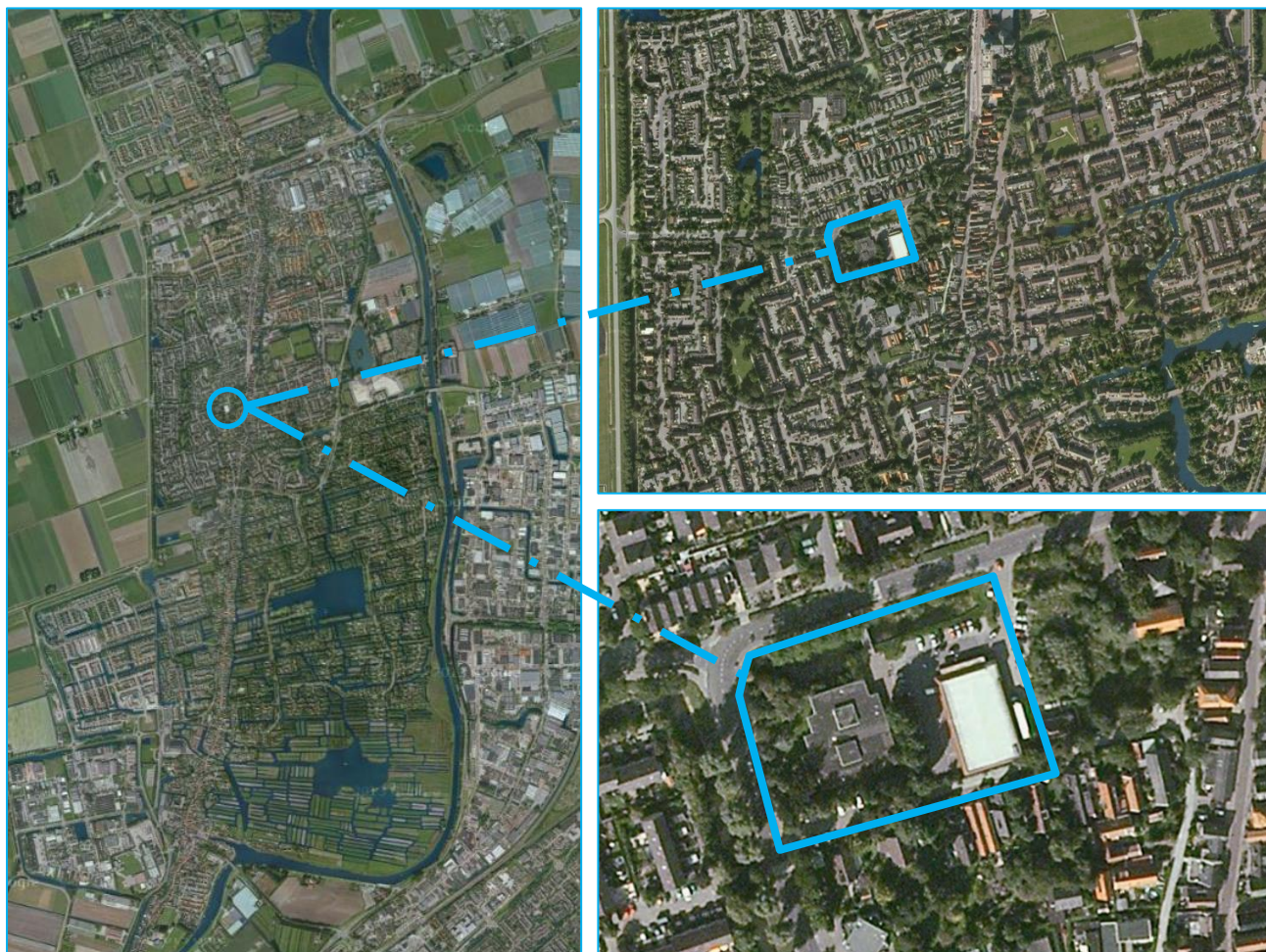
1. Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld vooruitlopend op de herontwikkeling van het plangebied aan de Voorburggracht 224 te Zuid Scharwoude. Het beeldkwaliteitsplan vormt de inspiratiebron voor de nadere uitwerking door architecten/ontwikkelaars. De gemeenteraad stelt de gewijzigde beleidsregels, in dit geval het beeldkwaliteitsplan, als onderdeel van de Welstandsnota vast.

Als vastgesteld onderdeel van de Welstandsnota dient dit beeldkwaliteitsplan tevens als welstandsparagraaf, waarbij de regels (richtlijnen/beoordelingskaders/ criteria) ten aanzien van bebouwing gebruikt worden als (aanvullende) welstandscriteria voor toetsing van initiatieven binnen het plangebied.

2. Plangebied

Het plangebied is gelegen in het noorden van Zuid-Scharwoude in de gemeente Langedijk. Het plangebied is een markant punt in de het dorp en wordt aan de noordzijde en westzijde begrensd door de Voorburggracht, aan de zuidzijde door de Boomgaard en aan de oostzijde door het parkeerterrein en de naastgelegen supermarkt.



2. Plangebied in de omgeving



1. Reeds aanwezige toegangsdam en voetgangersbrug

3. Ontwikkelingsgeschiedenis

3.1 Ontwikkeling

De Voorburggracht werd in de jaren 70 van de vorige eeuw gedempt en omgevormd tot een doorgaande weg. De voornaamste reden hiervoor was de opkomst van het auto en agrarisch verkeer over de weg. Dit heeft geresulteerd dat de kenmerkende eilandstructuur van Langedijk in dit deel van de gemeente grotendeels verloren is gegaan. In de verkavelingsstructuur is de eilandstructuur nog wel te herkennen, ter plaatse van het plangebied is de weg om de bebouwing op de voormalige tuinderseilanden gelegd.

In 1969 waren er 45 eilanden, waarop ruim 400 bouwwerken stonden, voornamelijk woningen, maar ook schuren, werkplaatsen en fabrieken. De eilanden lagen, vooral in Noord- en Zuid-Scharwoude, vlak naast elkaar, slechts van elkaar gescheiden door een vaart of sloot. Op sommige eilanden was enkel een boerderij met schuur gebouwd, maar veruit de meeste eilanden waren bebouwd met een rijtje woningen afgewisseld door schuren. Een enkel eiland was volledig gevuld met een fabrieksfunctie, met de directeurswoning voor op de kavel en een reeks fabrieksschuren daarachter. De pronkgebouwen van Zuid-Scharwoude zijn: het stadhuis, Café de Rode Leeuw, de voormalige pastorie, burgemeesterswoning en de directeurswoning van de Kramerfabriek. De bouwwerken onderscheiden zich door een grotere massa met meerdere verdiepingen, decoratieve kopgevels en het gebruik van bijzondere natuur- en baksteensoorten.

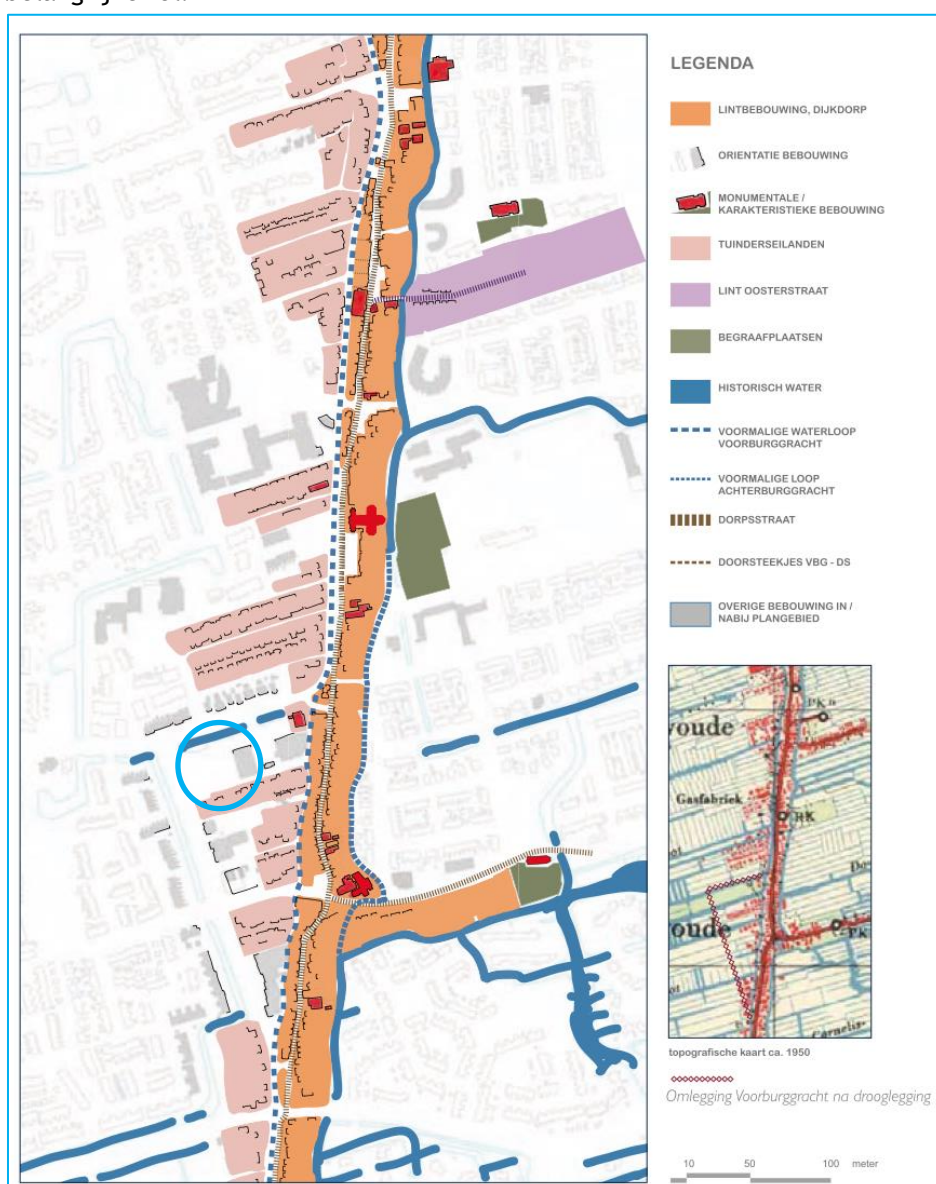


3. Kenmerkende historische bebouwing in de gemeente Langedijk

3.2 Cultuurhistorie

De gemeente Langedijk wil een aantrekkelijke woon- en leefomgeving bieden aan haar bewoners. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit. De historisch geografische waardenkaart maakt inzichtelijk waar welke belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke waarden in het lint zijn te vinden. Bij toekomstige initiatieven wordt rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en geografische waarden. Om aan het begrip ruimtelijke kwaliteit concrete inhoud te geven wordt deze vertaald naar de ontwikkelingsgeschiedenis (landschaps-dna) door het zichtbaar maken van de historische verkavelingsstructuur van de tuinderseilanden. In massa en uitstraling, "de grote korrel", wordt gerefereerd aan de voormalige historische fabrieksgebouwen op de tuinderseilanden (dorps-dna)

Bij ontwikkeling van het plangebied dient het landschaps- en dorps- dna gerespecteerd te worden. Met de sloot als verwijzing naar de historische waterstructuur en verkavelingsrichting (landschaps-dna) en de referentie naar de historische bebouwing van Langedijk (dorps-dna) spelen hierin een belangrijke rol.



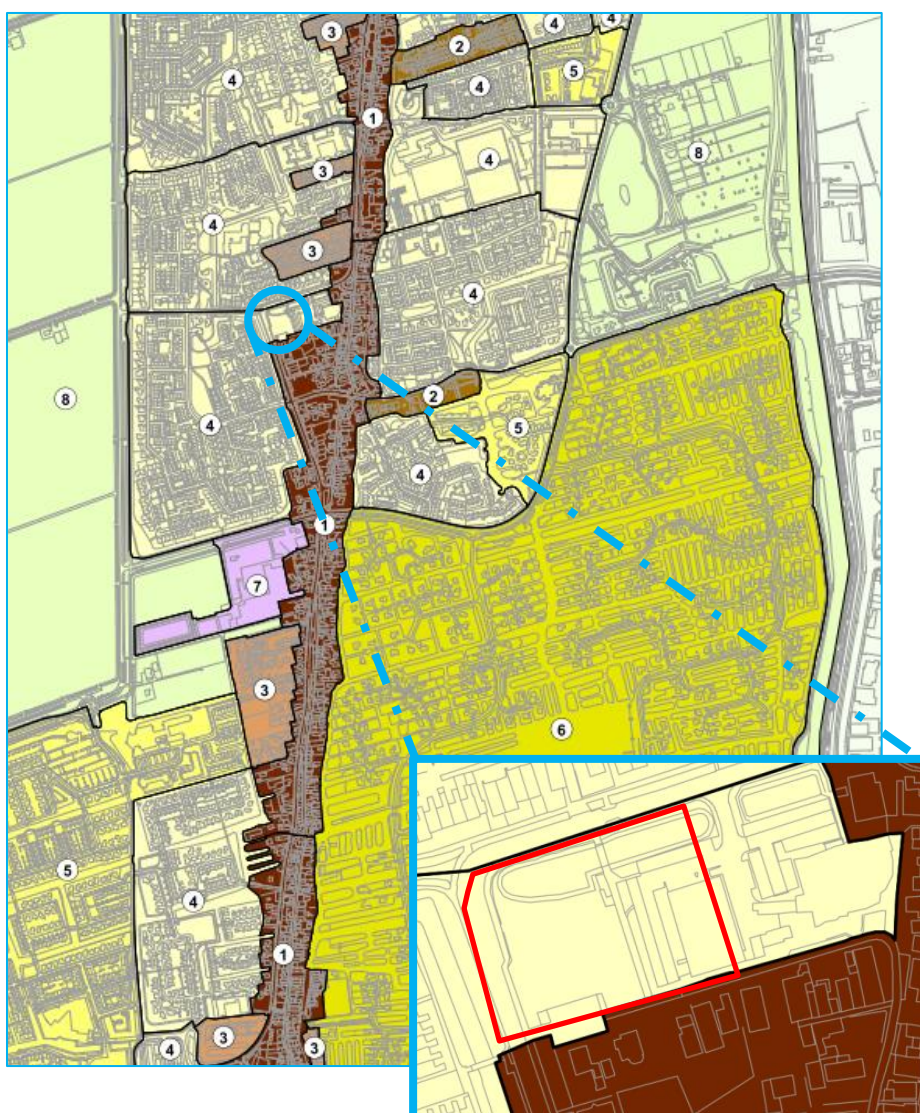
4. Historisch geografische waardenkaart

4. Welstandsnota

In de welstandsnota 2013 van de gemeente Langedijk is het plangebied aan de Voorburggracht opgenomen als welstandsgebied 4. Welstandsgebied 4 valt onder “woonbuurten tussen 1940-1990” waar een regulier welstandsbeleid van toepassing is.

4.1 Welstandsgebied 4

Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie met als belangrijkste uitgangspunt de aanwezige karakteristieken op buurniveau. Vanwege de diverse bebouwingsstructuur en de bestaande ruimtelijke kwaliteit is voor dit gebied een regulier ambitieniveau van kracht. De inzet is om de bestaande architectonische en/of bouwkundige samenhang op buurt-, blok- en/of straatniveau te behouden, respectvol om te gaan met de bestaande kwaliteiten en incidentele vernieuwingen goed in te passen.



5. Welstandskaat Zuid Scharwoude, Welstandsnota Langedijk

5. Ruimtelijk beleid

De volgende beleidskaders zijn van toepassing op het plangebied en vormen grondslag voor het beeldkwaliteitsplan.

5.1 Welstandsnota 2013

De gemeenteraad van Langedijk heeft op 22 januari 2013 de Welstandsnota 2013 vastgesteld. In de Welstandsnota zet de gemeente haar welstandsbeleid uiteen. Het belangrijkste doel van het welstandsbeleid is om mensen, maar ook marktpartijen, te inspireren tot ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. Die ruimtelijke kwaliteit omvat niet alleen de gebruikswaarde van bouwwerken, maar ook hun culturele waarde (belevingswaarde) en toekomstwaarde. Ruimtelijke kwaliteit heeft bovendien een economische dimensie. Herkenbaarheid, identiteit, sfeer en allure van dorpen en buurten bepalen mede de aantrekkelijkheid van de woon- en werkomgeving als verblijfs- en vestigingsplaats en zijn daarmee tevens van invloed op de concurrentiepositie en de waarde van bedrijfsterreinen, gebouwen en woningen. In de Welstandsnota is een overzicht van de welstandseisen voor de gebieden alsook voor de gebouwen en dergelijke opgenomen.

5.2 Gebiedsvisie vitaal lint

In juli 2012 heeft de raad van Langedijk besloten dat er ruimte is in Langedijk voor een versterkt dorpscentrum in Noord- en Zuid-Scharwoude. Uitgangspunt is om te streven naar compactheid, een goede bereikbaarheid en voldoende parkeerruimte.

In de gebiedsvisie vitaal lint wordt vitaliteit uitgewerkt binnen vier thema's: ondernemend, gastvrij, dorps, en groen/blauw lint. Een "trekker" op de voormalige bibliotheeklocatie met voldoende parkeerruimte in een groene setting en respect voor historische structuren en karakteristieken draagt bij aan de ontwikkeling van een vitaal lint.

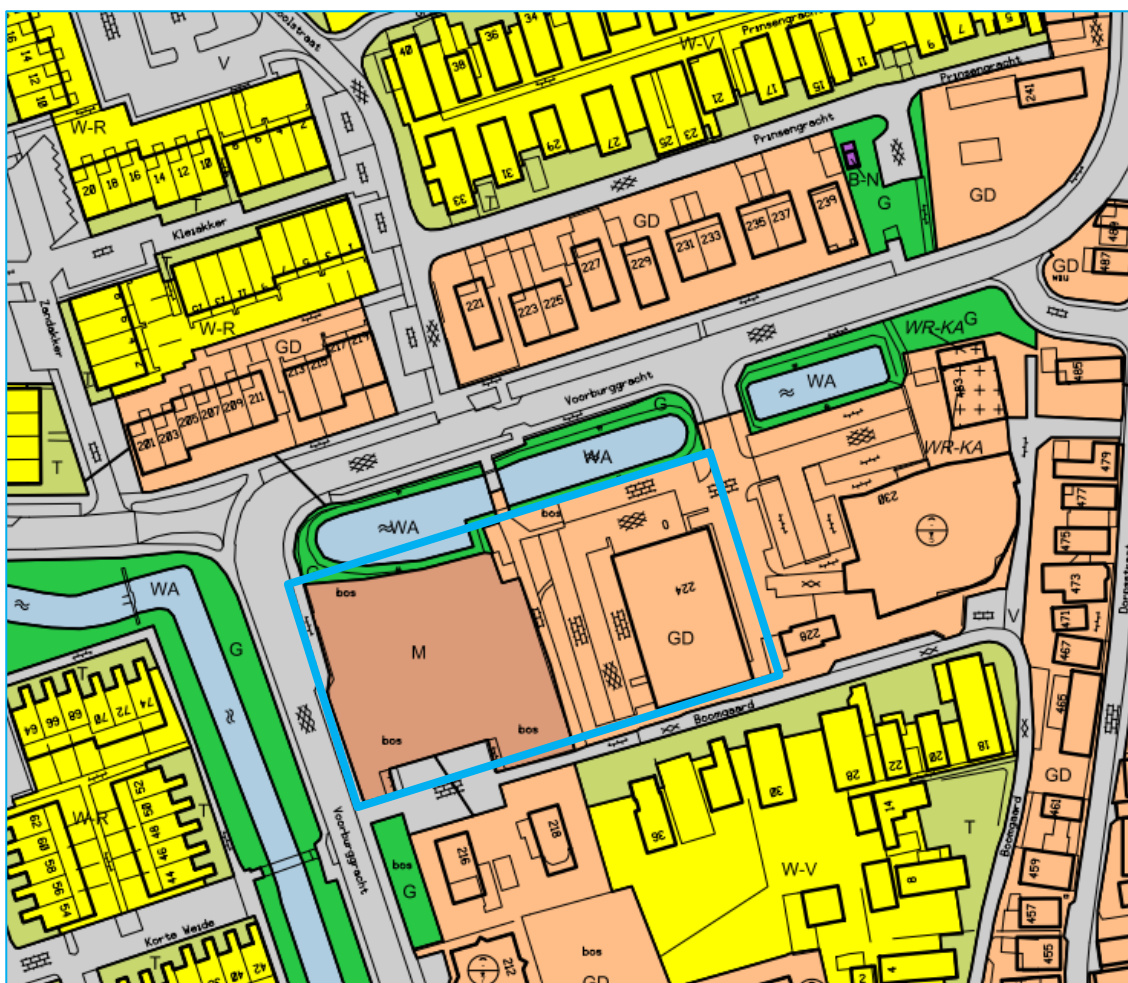
In de huidige situatie ontstaan gevaarlijke verkeerssituaties bij de bevoorrading van de supermarkten op de Voorburggracht en in het entreegebied van de supermarkten. In deze ontwikkeling krijgen toeleveranciers van de supermarkten een aparte route. Achteruit insteken vanaf de Voorburggracht zal niet meer nodig zijn, daarmee wordt bijgedragen aan de verkeersveiligheid in en rondom het winkelgebied.

5.3 Huidig bestemmingsplan "Noord- en Zuid- Scharwoude"

Het projectgebied is gelegen in een gebied waar het "Bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude" geldt. Binnen het projectgebied zijn de bestemmingen maatschappelijke en gemengde doeleinden nu van kracht. De goot- en bouwhoogte van binnen een bouwvlak gelegen gebouwen mag niet meer bedragen respectievelijk 3,5 m en 8,5 m.

Rondom het plangebied zijn vooral woningen gebouwd waarop de bestemming Wonen - Rij van kracht is.

Middels een partiële herziening zou de bestemming gemengde doeleinden voor het gehele projectgebied worden gewijzigd om de beoogde bebouwing mogelijk te maken.



Bestemmingen

 A	Agrarisch	 R-V	Recreatie - Volkstuinen
 B	Bedrijf	 S	Sport
 B-N	Bedrijf - Nutsvoorziening	 T	Tuin
 BT-2	Bedrijventerrein -2	 V	Verkeer
 DH	Detailhandel	 WA	Water
 DV	Dienstverlening	 W-D	Wonen - Dubbel
 GD	Gemengd	 W-R	Wonen - Rij
 G	Groen	 W-V	Wonen - Vrijstaand
 H	Horeca	 W-W	Wonen - Woongebouw
 M	Maatschappelijk	 WR-KA	Waarde - Karakteristieke en beeldbepalende panden

6. Uitsnede verbeelding huidige bestemming Noord- Zuid - Scharwoude

6. Ambitie en uitgangspunten

6.1 Ambitie

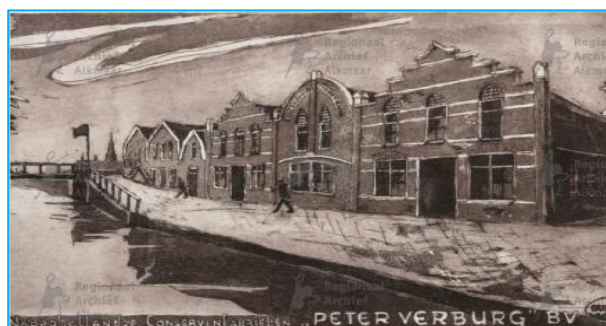
De ambitie van de ontwikkeling van het projectgebied is realisatie van een woon- en winkelgebied met een uitnodigende uitstraling, en een goede bereikbaarheid en met oog voor de geschiedenis van Langedijk. Het gebied met de bebouwing wordt gebaseerd op de voormalige eilandstructuur van Langedijk waarop onder andere statige fabrieksgebouwen gebouwd waren.

6.1.1 Schaal

De wens is op deze markante locatie een gebouw te maken met een hoogwaardige karakteristieke uitstraling. De schaal van de gewenste bebouwing wijkt hier bewust af van de ‘kleine korrel’, maar refereert juist aan de uitzonderingen die ook historisch gezien in de lintstructuur en op de tuinderseilanden voorkwamen: ‘de grote korrel’.

6.1.2 Variatie

De variatie in het ontwerp ontstaat door de verschillende gevels. Hiermee wordt gerefereerd aan onder andere het ontwerp van de voormalige Conservenfabriek. De kopgevel werd in drieën opgedeeld maar vertoont samenhang door materialisatie en ritmiek. Naast de conservenfabriek Verburg maakten ook de Veilinghallen en de Zuurkoolfabriek de Eendracht gebruik van onderscheidende kopgevels en langsgevels. Door dit in het ontwerp toe te passen wordt er gerefereerd aan de historie van Langedijk met een eigentijdse toepassing.



7. Historische gevelvariatie

6.1.3 Stedebouwkundig concept

De gemeente Langedijk wil graag de lintstructuur van het dorp behouden. Dit houdt in dat er langs het lint vooral kleinschalige gebouwen staan. Historisch gezien is er altijd al een lintstructuur geweest, maar waren niet altijd alle gebouwen kleinschalig. Achter het lint waren, behalve eilanden ook de fabrieken en de veilinghallen gelegen. De zuurkoolfabriek en de Veilinghallen hadden een grote massa in verhouding tot de omliggende bebouwing. Deze gebouwen waren typerend voor de gemeente Langedijk. Het streven is een ontwerp te realiseren waarbij aan de historische gebouwen uit de gemeente wordt gerefereerd. De massa met markante kopgevels, materialisering in baksteen en ritmiek in de gevelopeningen zijn een inspiratiebron voor de uitstraling van het nieuwe gebouw.

7. Concept

7.1 Uitgangspunten bebouwing

7.1.1 “Kleine en Grote korrel” de dorpse sfeer

Kenmerk van de dorpse sfeer is de variatie in korrelgrote en bebouwingstypes. De locatie, op de voormalige tuinderseilanden, en functie van het gebouw, winkels met appartementen, maken dat de toepassing van de grote korrel hier als vanzelfsprekend op zijn plek valt. Verschaling naar de dorpse schaal vindt plaats door binnen het grote blok de verticaliteit en ritmiek van gevelopeningen te benadrukken.

7.1.2 Het gebouw (inpassing)

De wens is een gebouw met een karakteristieke en hoogwaardige uitstraling op een markante locatie in het dorp te realiseren. De schaal van de gewenste bebouwing wijkt hier bewust af van de ‘kleine korrel’ maar refereert juist aan de uitzonderingen die ook historisch gezien in de lintstructuur voor kwamen.

7.1.3 Hoogtes en kappen

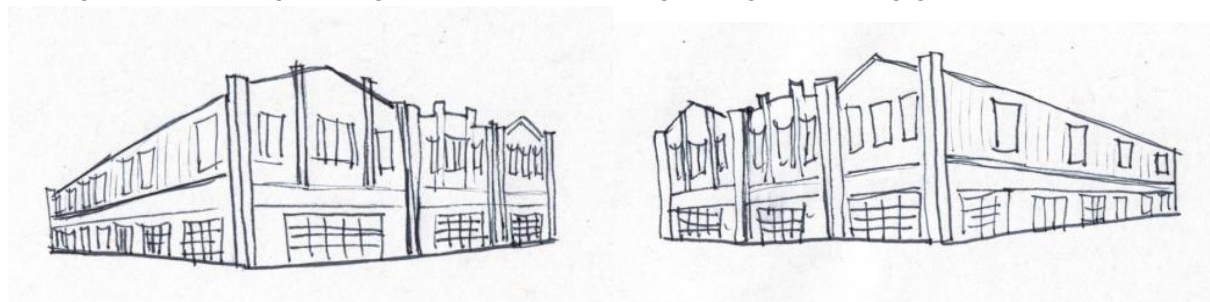
De bebouwing zal bestaan uit totaal 2 bouwlagen, 1 laag en tweede laag in kap, óf 2 lagen en niet volwaardige kap. In beide gevallen blijft de maximale bouwhoogte 10,5 meter. De begane grond zal een afwijkende verdiepingshoogte krijgen. Het gebouw krijgt twee duidelijke kopgevels.

7.1.4 Oriëntatie

De richting waarin het gebouw gerealiseerd wordt moet parallel zijn aan de bestaande weg, het gebouw krijgt een alzijdige oriëntatie. Deze zal daardoor ook parallel lopen aan de bestaande sloot. De sloot is met het oog op de eilandenstructuur uit het verleden van historische waarde voor het dorp.

7.1.5 Massa, plasticiteit en gevelindeling

In onderstaande stedenbouwkundige schetsen is de verschijningsvorm van de beoogde bebouwing weergegeven. De kopgevel aan de westzijde krijgt een kwalitatieve uitstraling met daarin accenten verwerkt. De (langs)zijgevel aan noordzijde krijgt een uitnodigende uitstraling. Aansluiting op de omringende bebouwing wordt gemaakt door verticale geleiding van de langsgevels.



9. Ontwerpend onderzoeken

7.1.6 Kleur- en materiaalgebruik

In de bebouwing wordt het dorpse karakter verwerkt door het metselwerk in de typische roodbruine tint uit te voeren. Hierdoor krijgt het gebouw in samenhang met de vormgeving de gewenste historische uitstraling, waardoor duidelijk een geheel wordt gevormd. Het toepassen van één kleur baksteen draagt eveneens bij aan de creatie van het samenhangend geheel. Specifieke detaillering van de kopgevel kan op deze wijze het gebouw accentueren. Het gebouw wordt beëindigd met een kap op de bovenste laag voorzien van een donkere dakpan.

7.1.7 Verkeersbewegingen

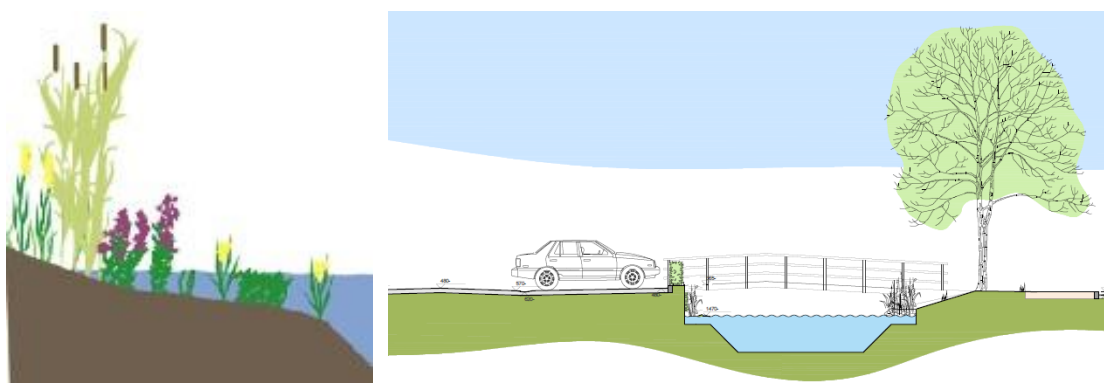
In de planopzet is gekozen om de bevoorradingsroute van vrachtverkeer separaat van het bezoekers verkeer te houden. De bevoorradingsroute heeft geen doorrijmogelijkheid voor bezoekers en is niet openbaar toegankelijk, met een uitzondering voor de bewoners van naastgelegen appartementen of het personeel van de winkels.

De schoolgaande jeugd maakt nu gebruik van het zogenoemde ‘bibliotheekpad’ via de Boomgaard over de brug aan de Voorburggracht. In de nieuwe situatie wordt deze route verlegd naar de westzijde, via een wandelroute langs de bebouwing, of via het trottoir langs de Voorburggracht.

7.1.8 Groen en water

Het water aan de noordzijde van het plangebied is een restant van het historische slotenpatroon. Met een natuurvriendelijke inrichting van de oevers wordt de beleving van het water versterkt en de historische verkavelingsrichting benadrukt. Daarnaast dragen bomen en hagen bij aan een aantrekkelijke inrichting van het plangebied.

Ter illustratie bijgaand een schets en referentiebeeld van de overgang van water en groen naar het plangebied toe.



10. Suggesties groen overgang water (plasberm en of rietoevers)

7.2 Welstandscriteria

7.2.1 Ligging

- bebouwing in oost-westrichting parallel aan de weg
- de bebouwing met de langs- en kopgevel georiënteerd op de straat of openbare ruimte;
- de nokrichting is haaks op of evenwijdig aan de straat;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn qua situering ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

7.2.2 Massa

- samenhang van hoofdmassa per cluster;
- twee bouwlagen, waarvan de tweede bouwlaag in de kap;
- kopgevels gebouw worden verschaald in meerdere eenheden en clusters;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt en herkenbaar als afzonderlijk deel;
- erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en bij voorkeur volgens het principe van een trendsetter (afhankelijk van het cluster);
- samenhang per cluster behouden;
- eigentijdse uitwerking van een gevel is mogelijk
- mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken van een cluster/ensemble uitgevoerd;
- per cluster is er een duidelijke samenhang. Bij clusters van individuele bebouwing is een grotere differentiatie mogelijk;
- onder- en bovenbouw mogen onderscheidend zijn, maar vertonen dan toch samenhang;

7.2.3 Detaillering

- aansluiten op gevelkarakteristiek geïnspireerd door historische bebouwing;
- detaillering in de langsgevel in hiërarchie ondergeschikt aan kopgevel;
- eigentijdse uitwerking van onderdelen van een gevel is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd;
- het hoofdgebouw kent een eigen identiteit en detaillering, de drie eenheden in de kopgevels vertonen onderscheid in detaillering en samenhang in materialisering;
- het hoofdgebouw heeft drie naar de openbare ruimte gerichte representatieve zijdes (oost-, noord-, en westzijde);
- detaillering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is afgestemd op het hoofdgebouw;
- traditionele en eenvoudige indeling waarbij de gevelopeningen op de verdieping(en) overwegend een verticale gerichtheid hebben;
- Verticale geleding van de langsgevels.
- winkelpuizen in de plint van het gebouw doorlopend tot op straatniveau en mag in kleur afwijken van bovenbouw zijn, echter er dient samenhang te zijn;
- winkelpuizen zijn niet horizontaal doorlopend;
- sobere detaillering van kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke waar nodig met onderlinge verwantschap;
- terughoudend omgaan met het aanbrengen van technische installaties, inpandig en anders ondergeschikt aan en geïntegreerd in de architectuur.

7.2.4 Materiaal- en kleurgebruik

- eigentijds materiaal- en kleurgebruik zijn mogelijk;
- samenhang binnen het ontwerp zodat er een geheel ontstaat;
- kleuren in harmonie met gebruikte kleuren van omliggende bebouwing;
- geen fel contrasterend kleurgebruik (kleuren onderdeel van huisstijl vallen onder reclame uitingen).

7.2.5 Reclame-uitingen

- reclame wordt beoordeeld in relatie tot het geheel, wat betreft positie, hoeveelheid en maatvoering.
- De huisstijl van de exploitant wordt hierbij ondergeschikt aan het totale architectonische beeld.