

BEELDKWALITEITSPLAN BUITENVAERT

**SCHAGERBRUG
GEMEENTE ZIJPE**



september 2010

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4	4. HET LINT	16
Aanleiding		Architectuur	
Dorpen langs de Groote Sloop		Schagerweg	
Buitenvaert			
Leeswijzer			
2. THEMA WOONBUURT BUITENVAERT	8	5. DE BUITENPLAATS	20
De identiteit van Buitenvaert		Architectuur	
Dorps bouwen		Buitenruimte	
Beeldthemapgebieden			
3. KWALITEIT OPENBARE RUIMTE	12	6. DE BUURT	26
Ambitie		Architectuur	
Verharding		Buitenruimte	
Groen		Toolbox	
Speelplaatsen			
Kunstwerken		7. DE EILANDEN	30
Straatmeubilair		Architectuur	
		Buitenruimte	

*Situering plangebied aan breed water
langs Schagerweg*



1. INLEIDING

AANLEIDING

Het project Buitenvaert in Schagerbrug is een nieuwbouwwijk in de gemeente Zijpe. Voor de ontwikkeling van het plan is in het najaar van 2009 door Croonen Adviseurs West een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Met dit beeldkwaliteitplan Buitenvaert wordt een verdere uitwerking gegeven voor de architectuur en openbare ruimten in deze nieuwe wijk. Met het vastleggen van deze uitgangspunten en randvoorwaarden wordt ervoor gezorgd dat bij de uitwerking het gewenste eindbeeld ontstaat. Gemeente en ontwikkelaar ambiëren een plan passend binnen de lokale Schagerbrugse identiteit.

Als uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitplan is het beeldkwaliteitplan Dorpen langs de Groote Sloot 2008 gehanteerd. In het beeldkwaliteitplan van de Dorpen langs de Groote Sloot vormt het vierde kwadrant van Schagerbrug een ruimtelijke afronding van de dorpskern.

Dit beeldkwaliteitplan Buitenvaert vormt een toetsingskader en inspiratiebron voor de ontwikkeling van de openbare ruimten en bebouwing van het verkavelingsplan.

Het beeldkwaliteitplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld en dient als aanvulling op de welstandsnota.

DORPEN LANGS DE GROOTE SLOOT

In 2008 is het beeldkwaliteitsplan Dorpen langs de Grote Sloot opgesteld voor de kernen Burger(vlot-)brug, St. Maartens(vlot-)brug, Schagerbrug en het dorp Oudesluis. Burgerbrug, St. Maartensbrug en Schagerbrug liggen centraal in de Zijpe- en Hazepolder langs de Groote Sloot. De eerste twee hebben in Burgervlotbrug en St. Maartensvlotbrug nog een relatie richting Noordhollandsch Kanaal. De Groote Sloot mondt bij Oudesluis uit in het Oude Veer. De dorpen kenmerken zich door de ligging in de polder en de bebouwing langs de wegen en waterlopen.



Indicatie plangebied woninguitbreiding Schagerbrug

Het beeldkwaliteitsplan is een Toetsingskader op hoofdlijnen en heeft als doel om bij nieuwe ontwikkelingen, zowel bij herstructurering als bij uitbreidings, vanuit de identiteit van het betreffende dorp en zijn omgeving, de belangrijkste cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten te behouden, en waar mogelijk de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

Landschaps-DNA

De skyline van de polder wordt bepaald door duinen en zeedijken. Aan de oostzijde van Schagerbrug is de Westfriese Omringdijk goed herkenbaar. De hoofdstructuur van watergangen met bebouwde/beplante wegen is een van de kernkwaliteiten van de polder. Deze lopen min of meer noord-zuid. Haaks hierop zijn verbindingroutes ontstaan tussen het oude land en de kust. Op de kruispunten zijn dorpen ontstaan (Schagerbrug is een kruispunt dorp).

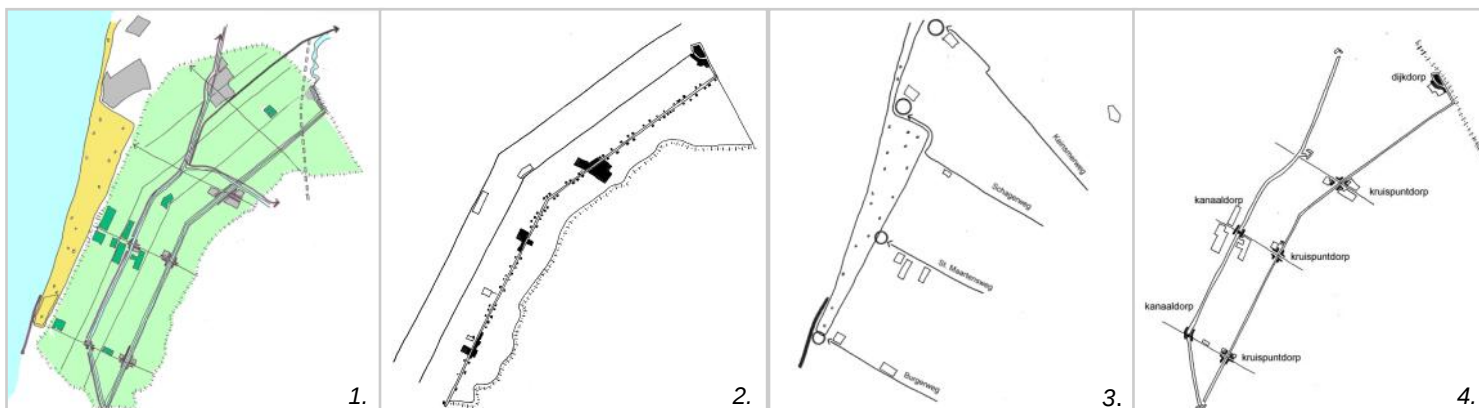
Elk dorp heeft een eigen karakter. De kruispuntdorpen verschillen van de kanaaldorpen en het dijkdorp. Kenmerkend voor het kruispunt dorp is de lintbebouwing langs de Groote Sloot en de dwarsroute, de planmatige woonbuurten en bedrijfslocaties hierachter, waar de relatie met het landschap verloren is gegaan. De uitbreidingen hebben overwegend een groene rand.



Schatkaart, Landschaps-DNA

De polder heeft een rijke historie gekend van landgoederen (Ananas, Wildrijk) en landgoedboerderijen. Die echte rijkdom is grotendeel verloren gegaan, maar toch heeft de polder nog een enigszins deftig karakter, specifiek gebonden aan de Groote Sloot.

Langs de polderlijnen is een afwisseling ontstaan van burgerwoningen, agrarische bedrijven, buitenplaatsen, bosschages en plantages, al dan niet met doorzichten. Het omringende landschap is open en wijds.



Het Landschaps-DNA bestaat uit:

1. Herkenbare polder met dijk.
2. Rechthoekig polderpatroon, statige Groote Sloot en water structuur.
3. Routes naar de kust.
4. Karakteristieke dorpsstructuren
5. Bijzondere elementen als molens en buitenplaatsen.

Dorps-DNA

De Groote Sloot is één van de belangrijkste structurerende lijnen in de Zijpepolder en heeft een formele, historische uitstraling. Schagerbrug is ontstaan als lintdorp langs de Groote Sloot, op het kruispunt met de Schagerweg. In de historische kern van Schagerbrug waren diverse buitenplaatsen gelegen (restanten van voormalige buitenplaatsen zijn nu nog herkenbaar) zoals het Huis van Strijen. Het voormalige gemeente huis is gelegen op de locatie van het vroegere buitenverblijf Brugwijk.

Na de oorlog heeft het dorp zich in de vorm van geïsoleerde buurtjes, in oostelijke richting, aan weerszijden van de Schagerweg ontwikkeld. Het bedrijventerrein vormt de eerste grote ontwikkeling aan de westzijde van de grote sloot.

Het Dorps-DNA bestaat uit:

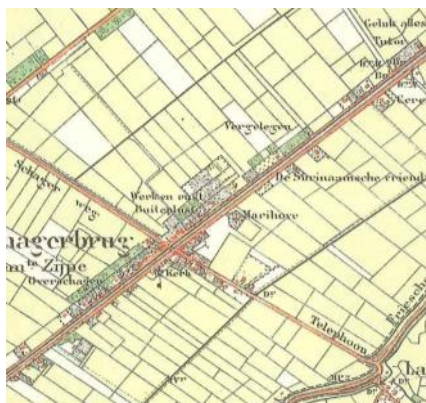
1. *Lintbebouwing rond het kruispunt Groote Sloot met Schagerweg.*
2. *Kleinschalige bebouwing en historische herkenningspunten in het lint.*
3. *Uitbreidingen in buurten achter het lint: kwadranten.*
4. *Groene dorpsrand, omsloten door open landschap.*
5. *Openheid richting Westfriese Omringdijk.*

Ontwikkelingsvisie dorp

Basis voor de ontwikkelingsvisie voor het dorp is het Landschap-DNA en Dorps-DNA. Het dorp heeft in ruimtelijk opzicht een onevenwichtige opbouw ten opzichte van het lint. Het project Buitenvaert is het nieuwe vierde kwadrant van Schagerbrug, waardoor er een evenwichtige opbouw van het dorp ontstaat.

Kansen voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het dorp zijn:

- *Het handhaven Groote Sloot als historische landschappelijke drager.*
- *Het versterken van de routes naar de kust als ruimtelijke dragers.*
- *Het ontwikkelen nieuwe, herkenbare knooppunten langs de landschappelijke dragers (dorpshart).*
- *Kruispunt-dorpen hebben een 4windstreken-bebouwing: op basis van landschappelijke patronen kan de toekomstige ontwikkelingsrichting worden aangeduid.*
- *Een betere landschappelijke inpassing van de dorpsrand door versterken van en aansluiten op de al aanwezige groene omzoming.*
- *Het gebruiken van herstructureringslocaties als basis voor structuurverbeteringen.*



Historische kaart ca. 1850



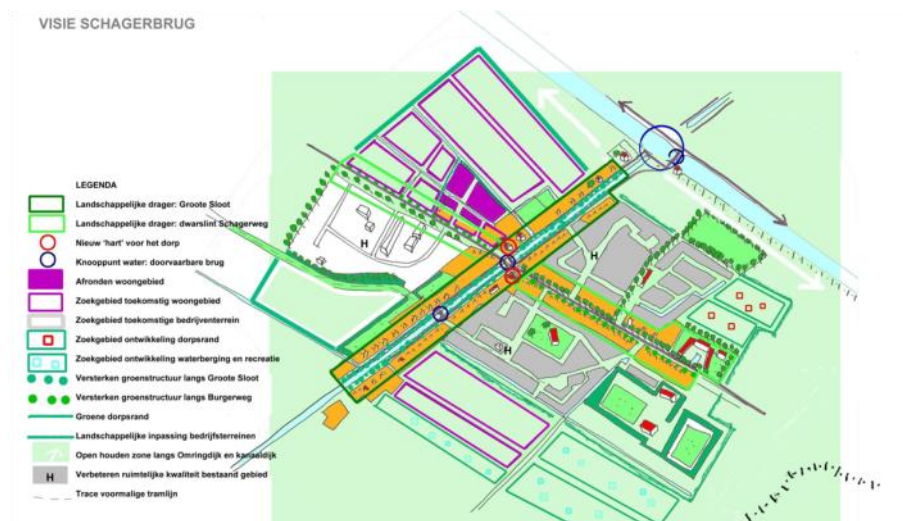
Topografische kaart ca. 1990



Luchtfoto ca. 2005



Kans: evenwichtige opbouw van het dorp, versterken Schagerweg als ruimtelijke drager en versterken groene dorpsrand



Visiekaart, versterken Dorps-DNA

Ruimtelijke effecten

De ontwikkeling van het vierde kwadrant is een gedeeltelijke binnenstedelijke herstructurering in het lint (hoek Schagerweg en Grote Sloop), gedeeltelijk een uitbreiding (langs en achter de Schagerweg). Met de ontwikkeling wordt de Schagerweg versterkt als drager voor ontwikkelingen. In het woongebied zijn bijzondere woonvormen mogelijk.

Met de ontwikkeling van het vierde kwadrant verandert de entree van het dorp. De groene omzoming en het gebruik van landschappelijke lijnen zorgt voor een logische landschappelijke inpassing van het plan.

BUITENVAERT

Het plan Buitenvaert ambieert een nieuwe, typisch Schagerbrugse buurt te bouwen. Bouwstenen hiervoor zijn een goede vertaling van het beeldkwaliteitsplan Dorpen langs de Grote Sloop in dit plan, een duidelijke stelling name wat dorps bouwen in deze buurt betekend, en de ontwikkeling van herkenbare beeldthemapgebieden in het plan. Beeldthemapgebieden zijn gebieden in de buurt waar een duidelijke samenhang in architectuurbeeld en openbare ruimte is, waardoor ze de 'smoel' van de buurt bepalen.

De buurt wordt niet in een keer gebouwd. Er is daarom een duidelijk toetsingskader noodzakelijk, waardoor ontwikkelingen in een aantal jaren een samenhangend geheel kunnen gaan vormen binnen de vrijheid van het beeldkwaliteitsplan. Beeldthemapgebieden geven de spelregels voor de ontwikkelingen.

Aansluiting op het betreffende beeldthemapgebied is belangrijk. Per gebied worden afzonderlijke spelregels voor bebouwing en (openbare) ruimte geformuleerd, soms als richtlijnen voor een samenhangend geheel, soms als een toolbox met individuele keuzemogelijkheden.

LEESWIJZER

Dit beeldkwaliteitsplan dient als uitgangspunt voor de ontwerpers van de gebouwen en de openbare ruimte.

Het beeldmateriaal (foto's en tekeningen) die in het beeldkwaliteitplan voorkomen dienen als referentie en geven vooral sferen weer (wensbeelden). De stedenbouwkundige schetsen en tekeningen in dit beeldkwaliteitplan geven richting aan de wijze waarop de verschillende beeldthemapgebieden dienen te worden ingericht. Zowel bij projectmatige ontwikkeling als bij het ontwikkelen van vrije kavels zijn de spelregels van het betreffende beeldthemapgebied van toepassing.

Dit beeldkwaliteitsplan dient tevens als toetsingsinstrument voor welstand.

Het toetsingskader voor welstand is als volgt:

- Aansluitend op het omringende landschap en de bestaande kern, zoals verwoord in het beeldkwaliteitsplan Dorpen langs de Grote Sloop.
- Architectuur passend binnen het concept van het dorps bouwen.
- Architectuur passend in het betreffende beeldthemapgebied.
- Aansluitend op de spelregels die voor het betreffende beeldthemapgebied zijn geformuleerd.

2. THEMA WOONBUURT BUITENVAERT

DE IDENTITEIT VAN BUITENVAERT

In het beeldkwaliteitsplan Dorpen langs de Groote Sloot worden de volgende randvoorwaarden voor ontwikkeling van het 4e kwadrant met behoud van de eigenheid van Schagerbrug en een goede inbedding in het landschap genoemd:

- Het verkavelingspatroon van de polder is leidraad voor de verkaveling en ontsluitingsstructuur en voelbaar in de buurt.
- Versterken dwarsroute Schagerweg (als ruimtelijke drager voor ontwikkelingen) met lintbebouwing en laanbeplanting.
- Versterken gesloten groene dorpsrand.
- Visuele relatie met het open landschap handhaven.

De identiteit van Schagerbrug wordt in het plan Buitenvaert gewaarborgd door:

Schagerweg en de Buitenvaert

De Schagerweg is één van de landschappelijke dragers in de Zijpepolder, een dwarslint van de Groote Sloot. De Schagerweg en de Groote Sloot verdelen het dorp in de vier kwadranten. Door de ontwikkeling van het nieuw woongebied Buitenvaert wordt de Schagerweg versterkt als drager voor ontwikkelingen waardoor er een evenwichtige opbouw van het dorp ontstaat.

Nieuwe lintbebouwing langs de weg en nieuwe laanbeplanting versterken dit beeld. De uitbreidingslocatie hierachter wordt ontsloten vanaf de Schagerweg.

Omsloten door een brede vaart wordt het oorspronkelijke verkavelingspatroon van de polder in de buurt voelbaar.

Groene afronding woongebied

In het beeldkwaliteitsplan Dorpen langs de Groote Sloot wordt aangegeven dat rondom het verkavelingsplan een groene rand gerealiseerd moet worden. Het woongebied kent aan de noord en oostzijde een groene overgang

naar het open polderlandschap. De eilanden groep aan het uiteinden van het plan en de achtererfbebouwing van de vrije kavels geven vorm aan de groene rand.

Vanuit de rand is er een visuele relatie met het landschap.

Buitenplaats

De hoofdentree van de buurt is gesitueerd aan de Schagerweg. Langs de Schagerweg ontstaat nieuwe lintbebouwing. Deze zijn via bruggetjes ontsloten. Karakteristiek voor lintbebouwing is kleine woningen direct aan de weg, en grotere panden op enige afstand van de weg, herkenbaar in de vele buitens en boerderijen in de polder. Vanwege de milieuzonering van het bedrijventerrein kan de lintbebouwing langs de Schagerweg niet over de volle lengte direct langs de weg worden gesitueerd.

In de historische kern van Schagerbrug waren diverse buitenhuizen gelegen. De ontwikkeling van een buitenplaats vormt het gezicht van de nieuwe buurt. De markante bebouwing is iets van de weg af gelegen en er is een duidelijke samenhang tussen de bebouwing en de inrichting van het omliggend groen.



Buitenplaats Huize van Strijen

DORPS BOUWEN

Uitgangspunt is een buurt met een architectuur en uitstraling passend binnen de landschappelijke context en het dorpse karakter van Schagerbrug. Hoe ziet dit 'dorpse bouwen' in Schagerbrug er uit? Sleutelwoorden zijn aansluiting op historische structuren, contact met het landschap en afwisseling in beelden.

Aansluiten bij het karakter van het dorp

Het plan Buitenvaert bouwt voort op de identiteit van Schagerbrug. Het is niet het doel het oude dorp na te bouwen. Het nieuwbouwplan zoekt aansluiting bij het authentieke informele en dorpse karakter van het lintdorp, met hier tussendoor formele elementen, waaronder een nieuwe buitenplaats, uit de landschappelijke context.

Herkenbare buurt

Lintbebouwing is de structuurdrager, de ruggengraat van de buurt. Het woongebied ligt hier achter. De nieuwe buurt ontleent haar identiteit aan de nieuwe buitenplaats. De buurt heeft een open karakter aan de hoofdstructuur, en een meer besloten karakter daarachter.

De dorpen in de gemeente Zijpe hebben een groene rand, al dan niet in combinatie met water. Met de rechte lijnen sluit het plan aan op de oorspronkelijke landschappelijke structuur.

Contact met het landschap

Doordat de maat en schaal van het dorp beperkt is, is het landschap altijd nabij. Er is veelvuldig zicht op het landschap, zowel vanuit de huizen, als op plekken in de groene dorpsrand. Op deze wijze dringt het landschap ook het plan binnen. De open ruimtes nu dienen als toekomstige aansluitpunten voor toekomstige woningbouwontwikkelingen, waardoor de buurten goed op elkaar aan kunnen sluiten.

Inrichting openbare ruimte

De buurt krijgt een herkenbare entree aan de Schagerweg. Dit werkt als 'poort' naar Buitenvaert. De openbare ruimte krijgt een dorpse karakter met een duidelijke samenhang in inrichting en keuze van het materiaalgebruik. Een dorpse openbare ruimte is informeel en sober ingericht. De wegen hebben een eenvoudig profiel en waar mogelijk een gemengd karakter: niet overal zijn vrijliggende voetpaden.

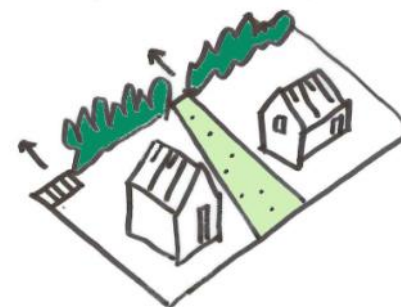
Uitgangspunt is parkeren op eigen erf, hier is in het ontwerp rekening mee gehouden. Daarnaast



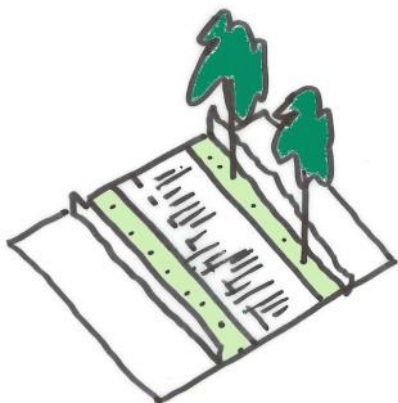
Lintbebouwing langs de Groote Sloot



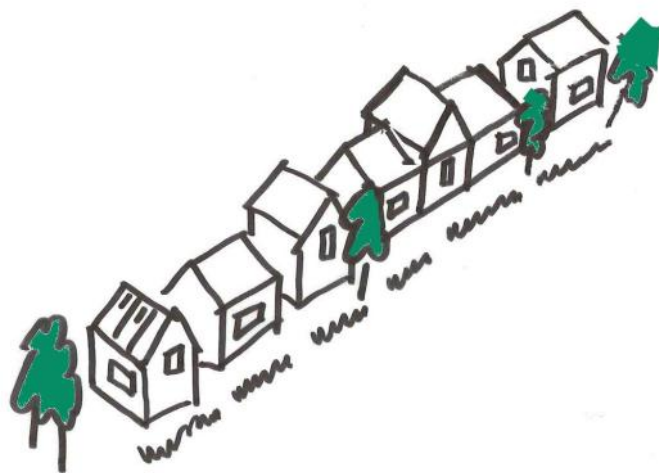
Nieuwe buitenplaats



Contact met het landschap



Eenvoudige, informele profielen



Dorpsgevoel

is langs één zijde van de weg ruimte om te parkeren.

Het groene karakter van de buurt wordt voor een belangrijk deel bepaald door de inrichting van de kavels. Alle woningen hebben een voortuin. Aansluitend op de identiteit van de polder wordt in het openbaar gebied alleen inheemse beplanting toegepast. Bomen krijgen de ruimte.

Bebouwingstypologie

Buitenvaert kenmerkt zich door een menging van verschillende woningtypes en een gedifferentieerd woningaanbod. Er is een afwisseling in vrijstaande en geschakelde woningen. De kleine 'korrel' van de bebouwing betekent dat lange rijtjes met langskappen moeten worden voorkomen. Er is een afwisseling in bouwhoogte, goot- en nokhoogte.

In het plan is voor de vrije kavels ruimte voor individualiteit in de plaatsing van het woonhuis op de kavel en het gebruik van de kavel. Samenhang ontstaat door afstemming in materiaal- en kleurgebruik. Eenvoudige maar duidelijke detaillering onder mee bij kozijnen, dakgoten en daklijsten voegen hier een extra dorps uitstraling aan toe.

De erfafscheidingen tussen de percelen onderling zijn natuurlijk van karakter en zo informeel mogelijk, bijvoorbeeld door hagen of rasters.

Dorpsgevoel

De woningen oriënteren zich op de openbare ruimte. Blinde gevels op hoeken, met name op en rond de buitenplaats, moeten worden voorkomen. Hierdoor is er sprake van sociale controle en ontstaat een dorpsgevoel.

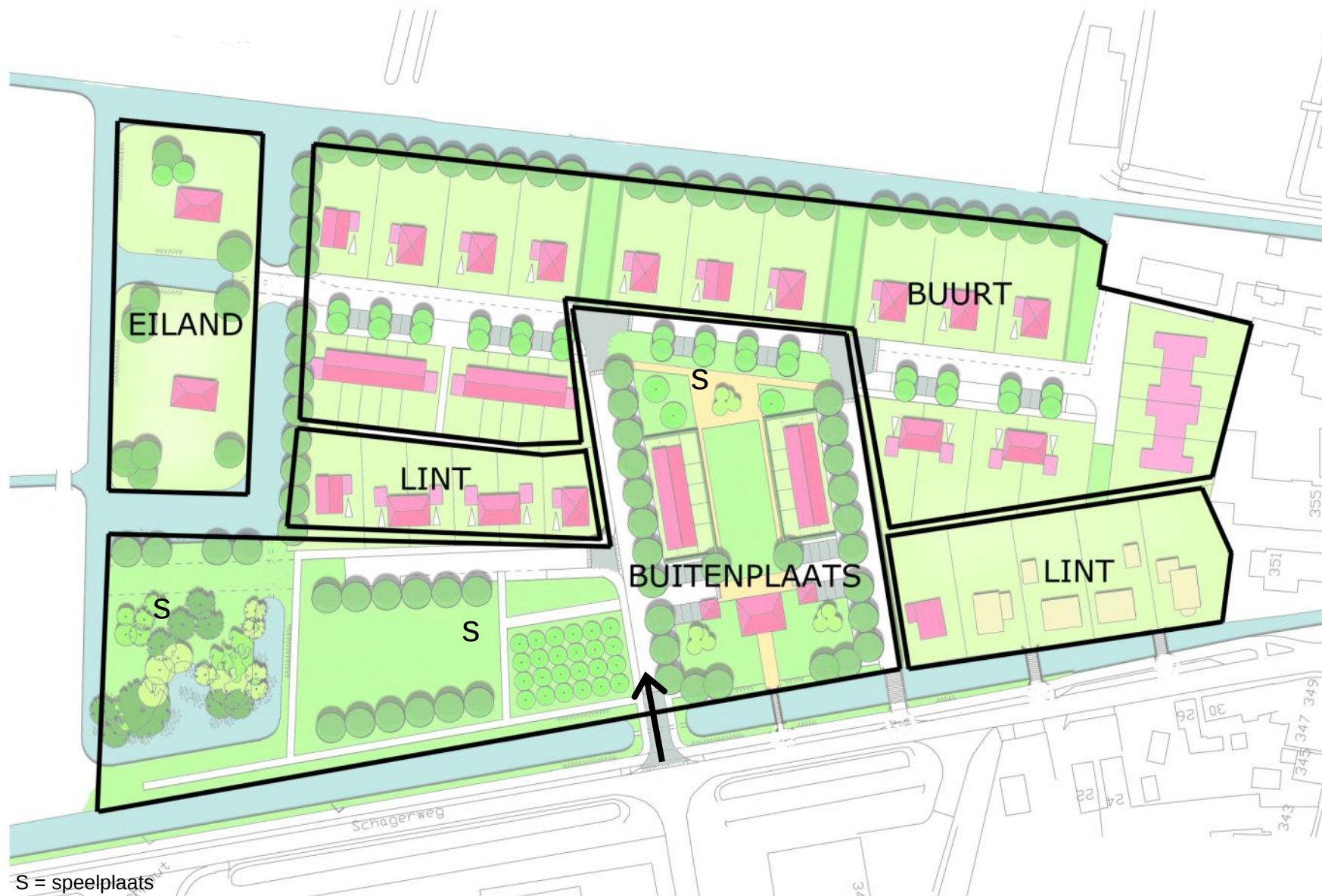
BEELDTHEMAGEBIEDEN

Het plangebied Buitenvaert is opgebouwd uit een viertal deelgebieden: het Lint, de Buitenplaats, de Buurt en de Eilanden.

Binnen het algehele thema van het dorpsse bouwen in Buitenvaert, worden de deelgebieden in een eigen sfeer vormgegeven. Hierbij is de sfeer in de Buitenplaats te omschrijven als statig en samenhangend. De sfeer in de Buurt is gezellig. Op de Eilanden is de sfeer individueel. Het Lint ademt de sfeer uit van een historisch buurtschap. De continuïteit van de doorgaande route is voelbaar, maar de bebouwing is individueel.

Door herkenbare deelgebieden kunnen de toekomstige bewoners zich oriënteren in hun woon-omgeving. De inrichting van de openbare ruimte zorgt voor samenhang in het gebied.

Alle



3. KWALITEIT OPENBARE RUIMTE

AMBITIE

Buitenvaert is een kleinschalig, dorps woongebied met een 'dorpslint' en achterliggende, besloten bebouwing.

De uitstraling van de openbare ruimte wordt bepaald door verharding, groen, speelplaatsen, kunstwerken (bruggen e.d.) en straatmeubilair. Met andere woorden alle zichtbare elementen in de openbare ruimte. Uitgangspunt is het gebruik van materiaal van goede kwaliteit en een duurzaam karakter.

VERHARDING

De kwaliteit van de openbare ruimte wordt voor een groot deel bepaald door het type verhardingsmateriaal. Het materiaal bepaald de sfeer van het openbaar gebied. Een van de uitgangspunten bij de keuze is dat de materialen aansluiten bij het karakter van de buurt.

Buitenvaert heeft een kleinschalig en besloten, dorps karakter. Dit is vertaald in een materialisering met een warme uitstraling in rood/bruine tinten. (kleurechte betonklinkers). Stoep, parkeerplaats en rijbaan worden vormgegeven in hetzelfde materiaal, zij het in ander verband gestraat. Bij de rijenwoningen is een eenvoudige stoep met betontegels toegestaan.

GROEN

De openbare ruimte krijgt een groen karakter. De sobere natuurlijke verharding ondersteunt dit beeld. In de buurt is het mogelijk een aantrekkelijk rondje te wandelen, over straat en in het parkje.

In het verkavelingsplan is gekozen het groen te bundelen in de buitenplaats. Daarnaast zijn de versterking van de laanbeplanting langs de Schagerweg en de nieuwe groene dorpsrand uitgangspunten in het plan.

Schagerweg zie p. 18

Buitenplaats zie p. 24

Groene rand zie p. 27

Uitgangspunt is het gebruik van gebiedseigen, inheemse beplanting. In de toepassing van het groen is er een onderscheid gemaakt tussen de Buitenplaats en de rest van de buurt. In het algemeen worden in Buitenvaert 'natte bomen' toegepast, zoals els, es en fruitbomen. Op de Buitenplaats kan een verbijzondering plaatsvinden, bijvoorbeeld in de vorm van een eikenlaan en de toepassing van bijzondere solitair als beuk en berk.

Erfafscheidingen zijn groen (bijvoorbeeld ligusterhaag) of meeontwerpen in de architectuur van de woningen.

Verharding



Informeel profiel, verharding: klinkers met een warme uitstraling in rood/bruin tinten

Groen



Gebiedseigen groen toepassen, verbijzondering rond de buitenplaats

Erfafscheidingen groen, of meeontwerpen met de gebouwen

SPEELPLAATSEN

Een belangrijk onderdeel van het stedenbouwkundige plan Buitenvaert vormt de nieuwe buitenplaats. Hiervan is de buitenruimte voor een groot deel toegankelijk waardoor een aantal bijzondere speelplekken en spelaanleidingen vormgegeven kunnen worden. Deze kunnen worden gecombineerd met een aantal duurzame speeltoestellen. De locatie in het plangebied is bepalend voor de uitstraling en gewenste doelgroep van de speelplaats. *(voorbeelden speeltoestellen indicatief):*

- Centraal in de buurt: een speel- en zitplek voor de allerkleinsten,
- Op de grote speelweide ruimte om te voetballen en te zitten maar ook een speelplek voor verschillende leeftijdsgroepen (4-12 jaar).
- Op het eiland een speelplek voor de oudere jeugd 8-12 jaar, ontdekplek, speellandschap.

KUNSTWERKEN

In het plangebied komen een aantal bruggen voor. Uitgangspunt is dat zowel bij bruggen als bij duikers visueel het doorgaande karakter van het water behouden blijft. Duikers moeten eruit zien als bruggen.

De bruggen hebben een landelijk karakter aansluitend bij het karakter van het dorp: licht getoogd, met een houten balustrade. De bruggen vormen samen een eenheid.

Het water langs de Schagerweg maakt onderdeel uit van het afwateringssysteem van de polder. Hier is een harde (houten) kadeafwerking vereist. Voor de overige walkanten past een natuurlijke oever of beschoeiing binnen de karakteristiek van het dorpse bouwen.

STRAATMEUBILAIR

Voorgesteld wordt om in deze dorpse uitbreiding terughoudend te zijn bij de keuze van het straatmeubilair. Verlichting wordt in het plan slechts sober toegepast, alleen daar waar het echt doelmatig is. Armaturen zijn in een donkere antracietkleur grijs tint gedacht. Belangrijke aandachtspunten voor die kwaliteit van het straatmeubilair zijn beheersbaarheid, duurzaamheid en vandalismebestendigheid. Op de buitenplaats is duurzaam straatmeubilair wenselijk, bijvoorbeeld houten banken.



Grote speelweide

Speelplaatsen



<< ^^ Diverse spelaanleidingen op de buitenplaats

Kunstwerken



Bruggen en duikers situeren in de zichtlijnen van het water

Straatmeubilair



Terughoudendheid bij de keuze van het straatmeubilair

4. HET LINT

De Schagerweg is een historische route en van oudsher een belangrijke ruimtelijke drager voor ontwikkelingen. Met de ontwikkeling van het plan wordt de Schagerweg als landschappelijke drager versterkt door de nieuwe lintbebouwing en laanbeplanting langs deze weg.

Karakteristiek voor de lintbebouwing zijn de variabele rooilijn, kapvormen, kavelgroottes en situering op de kavel. Langs de Schagerweg is een afwisseling tussen vrijstaande en twee onder een kappers voorzien. Deze laatste staan iets verder van de weg. Door de variatie in de architectuur in het lint als geheel ontstaat een dorps beeld.



Schetsideeën het Lint



Wisselende hoofdvormen, pannendaken



Traditionele materialen en kleuren



Lintbebouwing verder van de weg af is hoger



'Dorpse' detailleringen



Gevels baksteen of hout

ARCHITECTUUR

De karakteristiek van de lintbebouwing langs de Groote Sloot komt terug in de nieuwe lintbebouwing langs de Schagerweg.

Algemeen

- Oriëntatie van de woningen met de voorgevel op de Schagerweg
- Wisselende rooilijn, de woningen hebben een royale voortuin van minimaal 5 meter.
- De architectuurstijl van de lintbebouwing kenmerkt zich als een moderne, frisse versie van de bestaande lintbebouwing in Schagerbrug. Het is familie van elkaar, maar niet historiserend.
- De hoofdgebouwen hebben een eenvoudig grondplan.
- Nokrichting is afwisselend, haaks op of evenwijdig aan de weg.
- Woningen hebben aansluitend op de karakteristiek van Schagerbrug een mansardekap, een zadeldak of een schilddak.
- Duidelijke detaillering van kozijnen, deuren, dakgoten.
- Voorkeur voor traditionele materialen (bakstenen, hout en pannen) en kleuren.
- Erfafscheidingen zijn groen.

Direct aan de Schagerweg

- Ontsluiting dient aan de voorzijde plaats te vinden via een brug.
- De woningen hebben een herkenbare entree aan de voorzijde.
- Minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen erf.
- Bouwhoogte 1 bouwlaag met kap.

Aan het park

- Bebouwing langs het park is lintbebouwing die iets verder van de weg af staat.
- Geschakelde woningen (max. 2) met een individueel karakter zijn hier mogelijk.
- Bouwhoogte 2 bouwlagen met kap.
- Verbijzonderingen als erkers geven een visuele relatie met het park.

SCHAGERWEG

Uitgangspunt is het versterken van de weg als 'drager' in de ruimtelijke structuur van het dorp door het begeleiden van de weg met nieuwe lintbebouwing, nieuwe laanbeplanting en een doorgaande waterstructuur. Buitenvaert geeft hiertoe de eerste aanzet.

De huidige Schagerweg heeft een 'stenige' uitstraling. Het is wenselijk op termijn de weg te herprofilen waardoor er ruimte ontstaat voor een bomenrij langs de weg, naast de al aanwezige doorgaande bomenrij langs het bedrijventerrein Trambaan.

Behouden en versterken van de continue waterstructuur langs de weg is belangrijk. Ontsluiting van de nieuwe buurt vindt plaats door middel oversteken over de vaart:

- Ter plaatse van de entreelaan in de vorm van een duiker.
- Bij de lintbebouwing direct aan de Schagerweg een houten autobrug.
- Bij het Herenhuis een houten voetgangersbrug.
- Naast het Herenhuis is een extra brug voor calamiteiten voorzien.

Ook duikers dienen te worden voorzien van een leuning. Hierdoor blijft het doorgaande karakter van de vaart herkenbaar.



5. DE BUITENPLAATS

Het grote herenhuis met bijbehorende bebouwing, de parkruimtes en de entreelaan vanaf de Schagerweg vormen samen een klassiek ensemble, een nieuwe buitenplaats. Het landhuis zelf, de icoon van de dorpsuitbreiding Buitenvaert, is daarbij een krachtige beelddrager. Alle gebouwen op de buitenplaats vormen door de architectuurstijl een eenheid. Deze kenmerkt zich door een klassieke vorm, een formele bebouwing in een eigentijdse, niet historiserende setting: statig maar niet pronkerig, solide maar niet lomp.

Op de buitenplaats is de bebouwing en de openbare ruimte in samenhang ontworpen. Karakteristieke elementen in de buitenruimte zijn de laan, de siertuin/het hof, de boomgaard, de weide met solitair, en het natuureiland.

Zichtlijnen en langzaamverkeersroutes rijgen de verschillende elementen aaneen.



Robuust Herenhuis, bescheiden bijgebouwen



Symmetrie rond entree

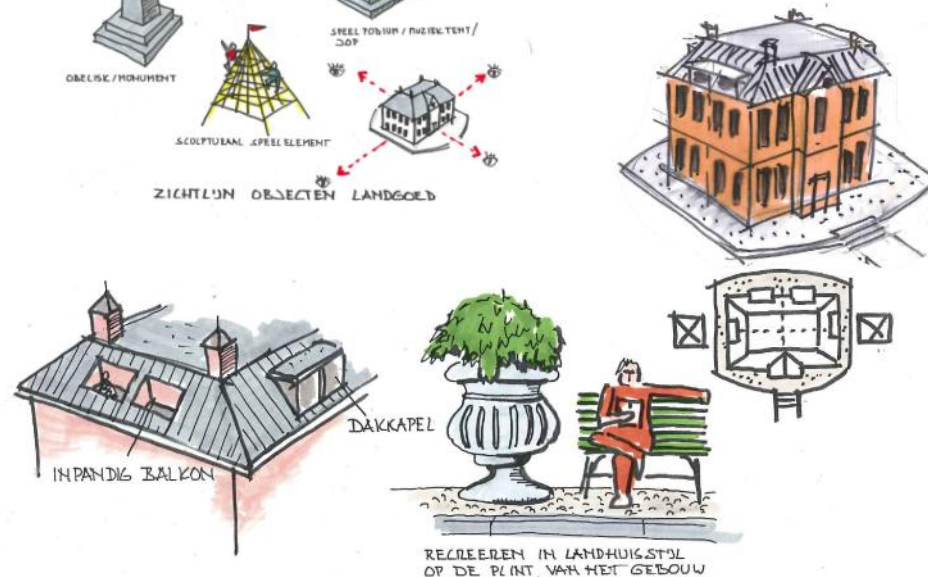


Hoofdgebouw, formele voorkant met tuin



Overige gebouwen op het landgoed zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

Schetsideeën Buitenplaats



Schetsideeën Buitenplaats

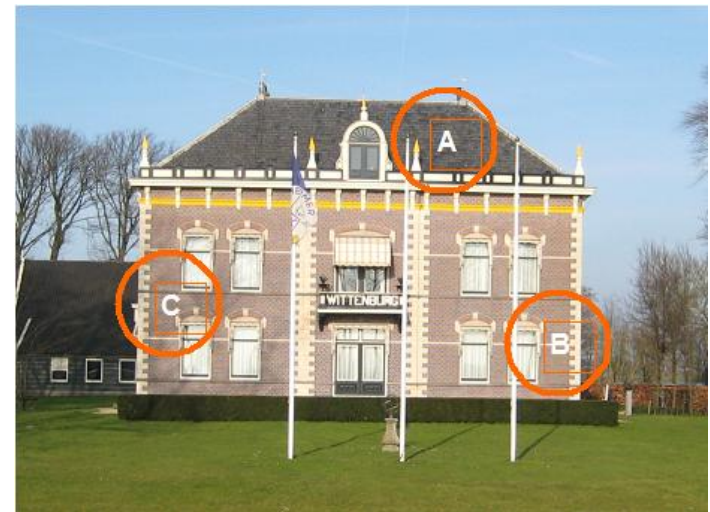
De bebouwing bestaat uit een formeel herenhuis en hierachter liggende, ondergeschikte bebouwing, refererend naar de voormalige koetshuizen en schuren.

Hoofdvorm:

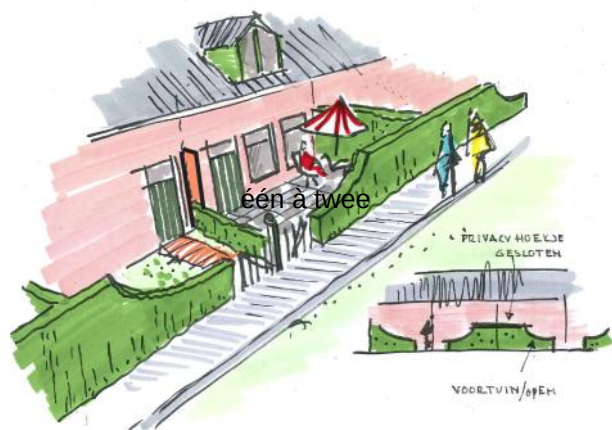
- 1 forse kap
- Verticale geleding door speklagen
- Symmetrie: middendeel en 2 vleugels
- Duidelijke plint

Detaillering:

- Vlakke pannen
- Terughoudende kleur baksteen
- Traditionele detaillering, bijv. speklagen



Streefbeeld herenhuis: markant gebouw met plint



Streefbeeld buitenplaatswoning: één à twee bouwlagen, ondergeschikt aan herenhuis

ARCHITECTUUR

Herenhuis - markant hoofdgebouw

- Formeel herenhuis in eigentijdse setting, niet historiserend.
- Hoogte twee à 2,5 bouwlagen met kap.
- Het hoofdgebouw heeft een markante, symmetrische hoofdvorm.
- De begane grondlaag is afwijkend vormgegeven in de vorm van een grotere verdiepingshoogte of met een duidelijke plint.
- Keramische dakafwerking, donkergrijs.
- Eén forse kap, schilddak (eventueel aan de bovenzijde afgeplat),
- Gevel in natuurlijke kleur baksteen en traditionele detaillering (bijv. speklagen, plint).
- Inspiratie voor moderne materialisatie van het hoofdgebouw; zink, glas, houten kozijnen, donkere of roodbruine baksteen.

Buitenplaatswoningen - traditioneel bij het hoofdgebouw

- Gebouwen zijn ondergeschikt en lager aan het hoofdgebouw.
- Hoogte één à twee bouwlagen met kap.
- Hoofdvorm eenvoudig, geschakeld, traditioneel schilddak/ zadeldak.
- Individuele woning is herkenbaar, maar ondergeschikt aan de hoofdvorm.
- Aan de koppen van de blokken zijn verbijzonderingen mogelijk.
- Kleur en materialisatie aansluitend op het hoofdgebouw, ook hout.
- Bergingen en terreinafscheidingen meeontwerpen.

Bijgebouwen

- Bijgebouwen worden binnen het herenhuis of de buitenplaatswoningen gerealiseerd of als losse berging/tuinwand.
- Bijgebouwen zijn zelfstandig vormgegeven maar ondergeschikt aan het hoofdgebouw en niet er tegen 'aangeplakt'.
- Hoogte maximaal één bouwlaag.
- Kleur en materialisatie overeenkomstig het hoofdgebouw, ook hout.

Algemeen

- Duurzame materialen hebben de voorkeur. Indien voor een alternatief gekozen wordt, zoals betonnen dakpan of kunststof kozijnen, dan dient aangetoond te worden, dat het om een kwalitatief goed en esthetisch verantwoord product gaat.

Schetsideeën Buitenplaats



Entreelaan met karakteristieke bomen



Formele tuin rond de gebouwen



Speelweide met grote solitairen



Hoogstam boomgaard



Natuureiland

BUITENRUIMTE

De buitenruimtes van de buitenplaats vormen een aaneenschakeling van bijzondere plekken, van formeel naar natuurlijk, van privé naar openbaar. Bomenrijen, (grint)paden en zichtlijnen schakelen de ruimtes aaneen.

De laan

De laan van de buitenplaats vormt de entree van de buurt. Buitenplaatsen worden in het algemeen vanaf de zijkant ontsloten, waardoor het voorerf open blijft.

De laan ontsluit ook de parkeerplaats behorende bij het herenhuis.

De voortuin

De buitenruimte en het gebouw hebben aan de zijde van de Schagerweg een formele uitstraling. Eventuele ontsluitingspaden zijn geïntegreerd in het tuinontwerp.

De siertuin - het binnenhof

Tussen en rond de gebouwen is een samenhangend hof ontworpen. Dit is de 'tuin' van de buitenplaats. Parkeervoorzieningen doorsnijden de eenheid in de hof niet.

De boomgaard

De boomgaard met hoogstamfruit ligt direct aansluitend aan de bebouwing als bijzonder element in de parkzone en kan worden gebruikt als pluktuin en wandelgebied voor de bewoners van de wijk.

De (speel)weide

De weide is een open grasland, waar gespeeld en gerecreëerd kan worden. De ruimte wordt gevormd door bomenrijen en grote, solitaire bomen. Op de speelweide is ruimte voor bijzondere plekken, bijv. voor spelen.

Het natuureiland

Het natuureiland is een onderdeel van de groene dorpsrand en kenmerkt zich door de ruige, niet-aangeharkte, groene inrichting. Een combinatie van water en groen en natuurvriendelijke oevers maken van deze plek een in ecologische zin interessant gebiedje dat uitnodigt voor avontuurlijk spelen.

6. DE BUURT

Dit beeldthemapgebied vormt een ruimtelijk veld achter de buitenplaats en de lintbebouwing.

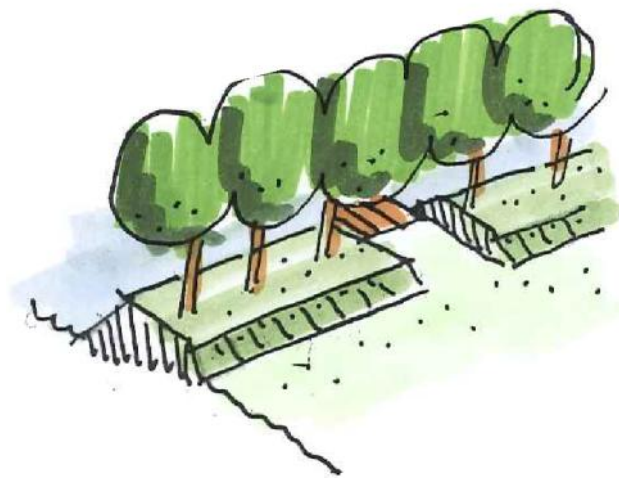
De buurt vormt een intiem woongebied dat aansluit bij de lokale woonvormen en het dorpse bouwen.

De bebouwing is overwegend 2 bouwlagen met kap en individueel van karakter. De openbare ruimte is sober ingericht en er is op enkele plekken een visuele relatie met het landschap. De opzet is geïnspireerd op het historische verkavelingspatroon



Uitgangspunt vrije kavels in de Buurt

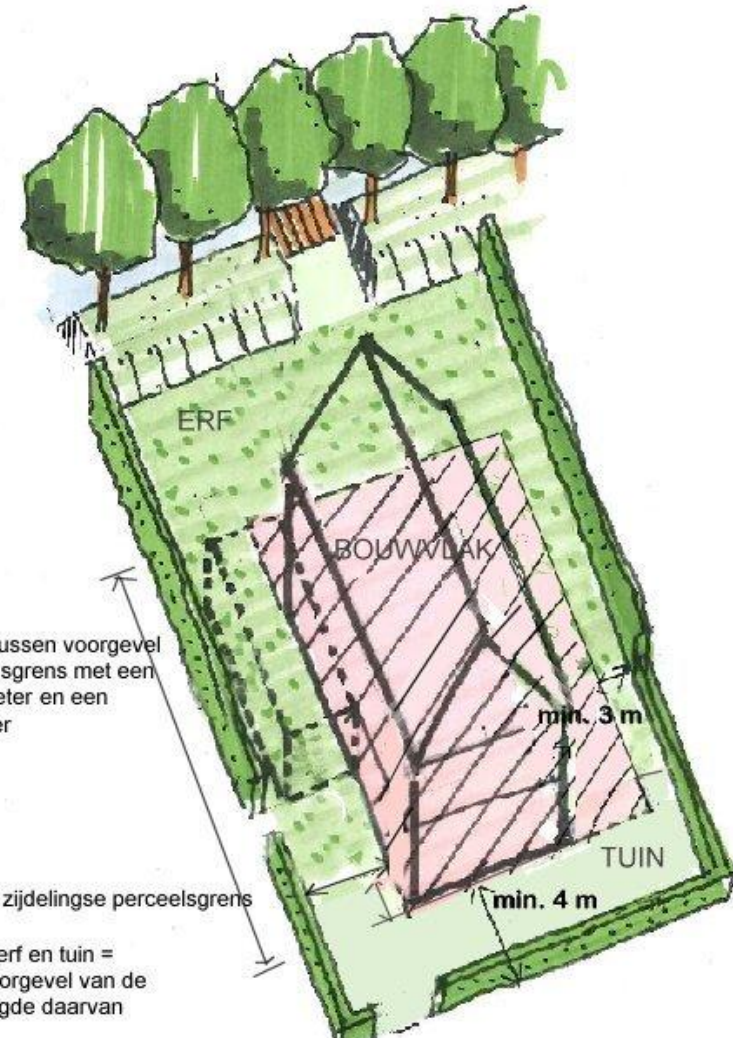
conform beleid gemeente Zijpe:
'planologische kruimelgevallen' (2005) herzien juli 2006
woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
de inhoud van een een woning, inclusief aan- en uitbouwen
mag niet meer bedragen dan 750 m³



diepte bouwvlak =
50% van de ruimte tussen voorgevel
en achterste perceelsgrens met een
maximum van 15 meter en een
minimum van 8 meter

afstand bouwvlak =
minimaal 3 meter uit zijdelingse perceelsgrens

de scheiding tussen erf en tuin =
1 meter achter de voorgevel van de
woning en het verlengde daarvan



ARCHITECTUUR

Algemeen

De hoofdvormen zijn eenvoudig en kloek, volgens de Hollandse traditie, de differentiatie zit in de moderne accenten en detailleringen. Er is ruimte voor verbouw (erker, dakkapel, hoekramen e.d.), passend bij het gebouw.

Bebouwing in de dorpsrand heeft in de regel een lage goot. De panden gaan op in het landschap. Uitzonderingen bevestigen de regel en verbijzonderen het beeld. Goot- en nokhoogte wisselt op pandniveau. Variatie in verdiepingshoogte is mogelijk. Uitgangspunt is 1 tot 2 bouwlagen met een kap.

Er is zowel sprake van geschakelde als van vrijstaande woningen. Om de individualiteit van de woningen te waarborgen wordt uitgegaan van een verticale geleding van de panden. Geen lange rechte lijnen.

Woningen hebben een kap. De kapvorm is eenvoudig of traditioneel. Langs – en dwarskappen wisselen elkaar af. Een bijgebouw heeft wel of geen kap, een aanbouw aan de zijgevel is bij voorkeur gevat onder de kap van het hoofdgebouw.

Er worden zoveel mogelijk traditionele materialen gebruikt (baksteen, matte keramische pan, hout), met een natuurlijk en ingetogen kleurgebruik. Indien voor een alternatief gekozen wordt, zoals een betonnen dakpan of kunststof kozijnen, dan dient aangetoond te worden, dat het om een kwalitatief goed en esthetisch verantwoord product gaat.

In de toolbox zijn de diverse combinatiemogelijkheden aangegeven, waardoor er eenheid in de verscheidenheid ontstaat. Voor de randen van het plangebied wordt in aanvulling hierop uitgegaan van een donkere keramische pan als dakafwerking.

Vrijstaande woningen

- Vrije plaatsing van losse volumes en nokrichtingen, zowel haaks op als evenwijdig aan de straat.
- Minimaal 1 parkeerplaats op eigen erf.
- De achterzijde van de kavels is een onderdeel van de groene rand. Deze is vormgegeven als tuimeldijk met beplanting en de mogelijkheid tot de situering van een steiger over maximaal 25% van de breedte van de kavel.

Geschakelde woningen

- Per bouwblok 1 helder dak (zadeldak). Verbijzonderingen zijn mogelijk, bijvoorbeeld op de koppen en in het middenstuk (ter voorkoming van lange rechtstanden).

Patiowoningen

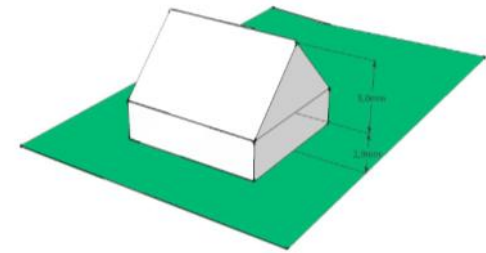
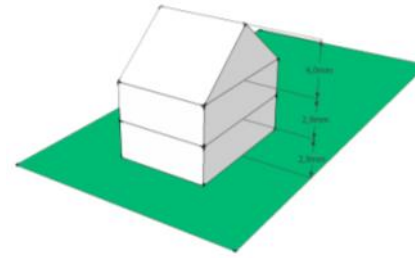
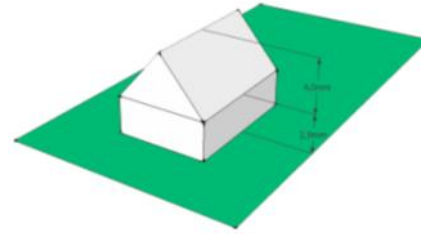
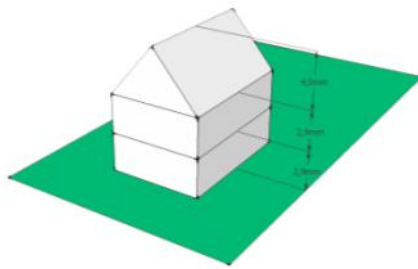
- Hoekpatiowoningen zijn voorzien van een dakopbouw of kap.
- De woningen kunnen zowel vrijstaand als geschakeld.
- Zicht over de laan.

BUITENRUIMTE

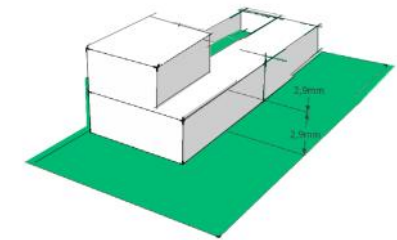
De algemene richtlijnen voor de inrichting van de buitenruimte zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.

In de buurt is met name de vormgeving van de erfafscheidingen beeldbepalend voor de kwaliteit van de overgang tussen privé en openbaar.

HOOFDVORM

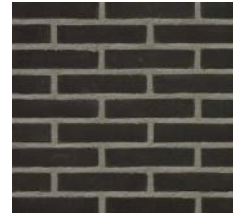


DAKVORM

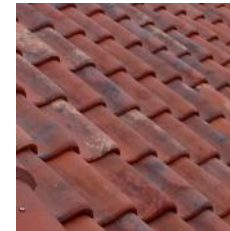
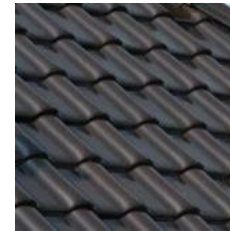
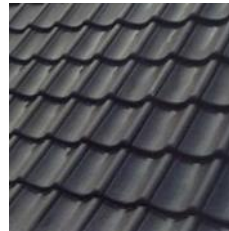


Patio

METSELSTEEN



DAKPAN



DETAILLERING



Verbijzondering gevel



Verticale detaillering

Toolbox

7. DE EILANDEN

De eilanden vormen een ensemble van twee karakteristieke individuele grote woningen, elk op een eigen eiland, beeldbepalend en goed ingepast in het landschap.

De eilanden vormen als onderdeel van de groene dorpsrand twee bijzondere elementen in de buurt. De architectuurstijl op de eilanden refereert naar landhuizen en de informele, agrarische, landschappelijke karakteristiek.

De landschappelijke inpassing van de eilanden is belangrijk. Deze komt tot uitdrukking in een groene inrichting van de eilanden, met natuurvriendelijke oevers, het gebruik van inheemse beplanting en een gebiedseigen vormtaal.



Schetsideeën Eilanden



De eilanden zijn toegankelijk via een damhek



De eilanden hebben een natuurvriendelijke oever

ARCHITECTUUR

- Aan de dorpsrand gaat de bebouwing op in het landschap: eenvoudige volumes en vormen (ingetogen en functioneel), geen uitbundige overdadige bebouwing.
- De architectuurstijl op de eilanden kenmerkt zich door een landelijke (boerderij, landhuis) uitstraling. Deze kan zowel modern als meer traditioneel zijn.
- De woningen hebben een substantieel volume, ca. 1000m³.
- De bouwhoogte van de eilandwoningen is 1 bouwlaag met robuuste kap.
- Traditionele dakvormen, bijv. zadeldak, schilddak. Eventueel kan er gekozen worden voor een stolpdak.
- Bijgebouwen zijn losstaand of geïntegreerd in het hoofdgebouw en voorzien van een kap.
- Vrije situering van de woning op de kavel, afstand tot de toegang is maximaal 15 meter.
- Afstand tot het water is minimaal 5 meter.
- Traditioneel materiaalgebruik: daken matte keramische pannen of riet, gevels baksteen, hout of glas.
- Terughoudend kleurgebruik, donkere gevels.

BUITENRUIMTE

- Gebouwde erfafscheidingen voorkomen, de waterlijn vormt de erf-grens.
- De eilanden hebben samen een duikerbrug als toegang. Op de toegangsduiker is een donkerkleurig houten damhek toegestaan.
- Minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf.
- Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing in de open ruimte moet een bouwplan zijn voorzien van een inrichtingsplan voor het eiland.



HZA *Stedebouw & Landschap*
Postbus 2033
1620 EA HOORN
telefoon: 0229-216757
e-mail: info@hzabv.nl
web: www.hzabv.nl