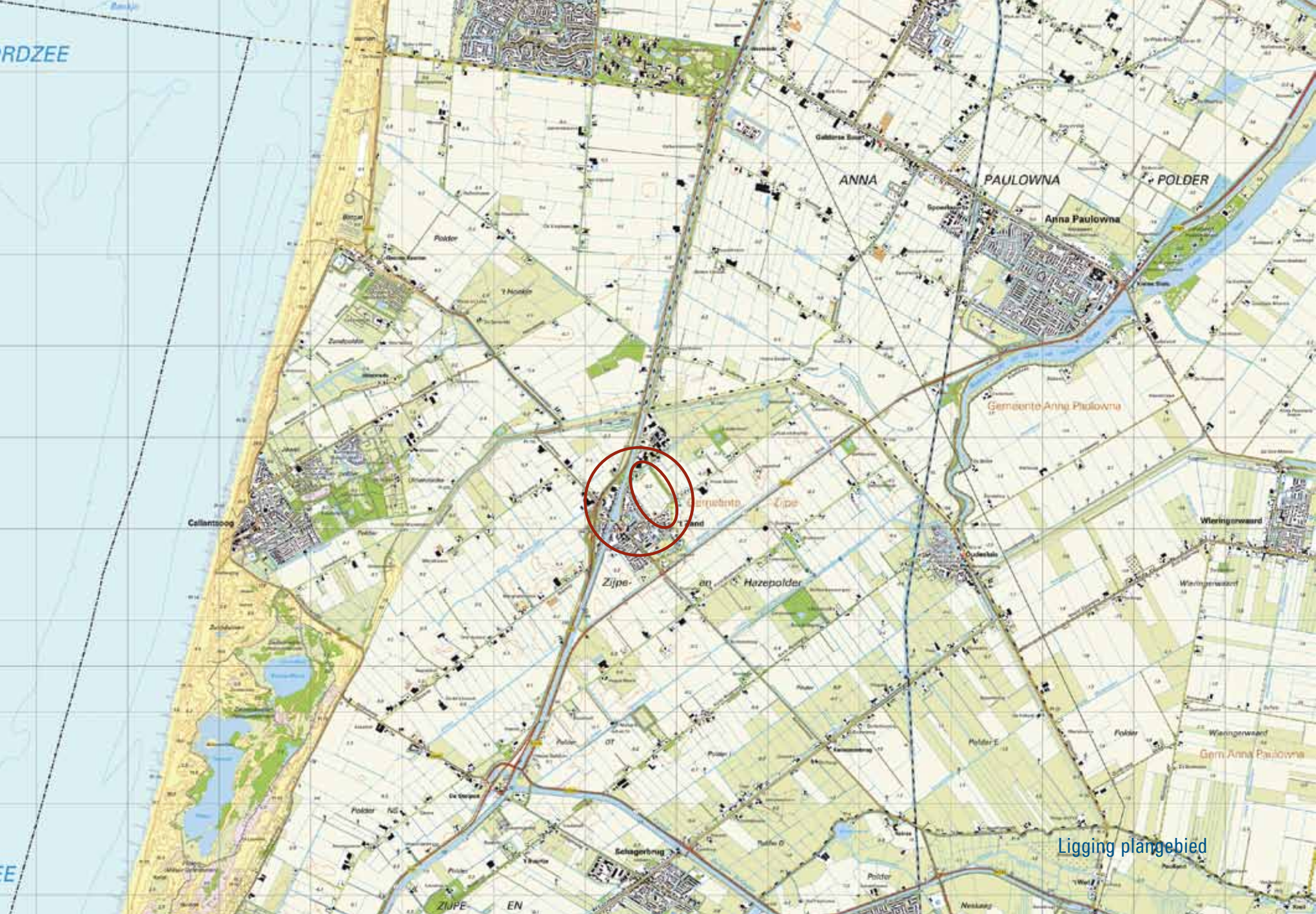


'T ZAND NOORD

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan
juni 2018

SVP

architectuur en stedenbouw



RDZEE

ANNA

PAULOWNA

POLDER

Anna Paulowna

Gemeente Anna Paulowna

Cellarsoog

Zijpe

Hazepolder

Gemeente Anna Paulowna

Ligging plangebied

ZIJE EN

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

Oorspronkelijke groeikern
Gerealiseerde plannen
Locatie 't Zand Noord
Nieuwe verkaveling

2. LANDSCHAP EN IDENTITEIT

Ontstaansgeschiedenis 't Zand
Landschappelijk patroon
Dorpskernen en buurtschappen
Identiteit van het dorp

3. VERSCHILLENDE WOONMILIEUS IN 'T ZAND

Van buurtschap tot woonkern
Afronding van de bebouwing
Versterking dorpse identiteit

4. RUIMTELIJK CONCEPT VOOR LOCATIE NOORD

Totaalvisie voor Noord
Het landschap als onderlegger
Verdeling locatie in vier delen
Aansluiting op de omgeving
Lijnen, vlakken en bebouwingsstroken
Ruimtelijk concept

5. EEN FLEXIBELE VERKAVELING

Geleidelijke groei
Landschappelijke randen
Van slotenpatroon tot stratenplan
Auto-ontsluiting
Bebouwingslint
Langsstraten
Dwarsstraten

5

5

5

5

5

9

9

11

11

11

13

13

13

17

19

19

19

19

19

21

21

23

23

23

23

25

25

25

25

Sloten

Ruimtelijke profielen

6. VERKAVELING

Stand van zaken

Ruimtegebruik

Duurzaamheid

Verkeer en wegen

7. DORPS BOUWEN

Thema's voor een dorpse sfeer

Randen

Naar binnen of naar buiten gericht

Variatie in de bebouwing

Water en bruggen

Inrichting openbare ruimte

Parkeren op privéterrein

Wonen aan de straat

Hoeken en blokbeëindiging

Maximale lengte bouwblokken en beukmaten

Detailering

8. BEELDKWALITEIT

Dorpse beeldkwaliteit

Bouwwolume

Gevels

Rooilijnen

Materiaal- en kleurgebruik

Bijgebouwen

Erfscheidingsen

Openbare ruimte

Architectonische sfeer

27

27

29

29

29

31

31

33

33

33

33

35

35

35

35

35

35

37

37

39

39

39

41

41

41

41

41

43

45



Ligging plangebied

1. INLEIDING

Oorspronkelijke groeikern

De kern 't Zand maakt deel uit van de gemeente Schagen in Noord-Holland. In de Toekomstvisie 2005-2015 van de voormalige gemeente Zijpe is 't Zand destijds aangewezen als groeikern. In 2009 heeft ons bureau een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteits-eisen gemaakt voor een drietal uitbreidingslocaties in 't Zand. Het gaat om het Willem 't Hartplein, 't Zand Oost en 't Zand Noord. Het stedenbouwkundig plan met haar drie verkavelingen vormde een uitwerking van het 'Beeldkwaliteitplan 't Zand', opgesteld door HzA met als doel om de kwaliteit van de ruimtelijke structuur van 't Zand op lange termijn te waarborgen, zonder de toenmalige situatie te bevriezen. Dit beeldkwaliteitplan was bedoeld om nieuwe, (niet) stedelijke ontwikkelingen zorgvuldig af te wegen ten opzichte van bestaande kwaliteiten van een gebied en deze daar zo goed mogelijk in te passen.

Naast deze woningbouwlocaties wordt ook het bestaande bedrijventerrein uitgebreid. Voor al deze uitbreidingen vormt de Koning Willem II-weg de belangrijkste ontsluitingsweg. Deze weg loopt als een rondweg aan de noord- en oostzijde langs het dorp.

Gerealiseerde plannen

Het Willem 't Hartplein en 't Zand Oost zijn inmiddels gerealiseerd. De omvangrijkste locatie 't Zand Noord is nog niet tot ontwikkeling gekomen omdat de ideeën over de omvang van

de uitbreiding zijn gewijzigd vanwege de economische crisis en aansluiting op de regionale woningmarkt. In plaats van een planmatige ontwikkeling tot aan de Koning Willem II-weg als noord-oostelijke rand is besloten om de komende jaren een deel van dit gebied te bebouwen en de rest voorlopig als reservering voor de toekomst te beschouwen.

Locatie 't Zand Noord

Dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan heeft alleen betrekking op 't Zand Noord. Toen er nog sprake was van het gehele gebied tussen de huidige oostelijke dorpsrand en de Koning Willem II-weg werd uitgegaan van circa 280 woningen, waarvan een beperkt aantal appartementen in drie of vier bouwlagen. Het huidige programma bestaat uit slechts circa 50 woningen en alleen grondgebonden. Hoewel dit aantal wordt gezien als een eerste fase van een flexibele ontwikkeling die later verder kan gaan, moet deze wel worden vormgegeven als een afgerond geheel. Dat wordt ook door de provincie Noord-Holland belangrijk gevonden, omdat onzeker is of en hoe groot de woningvraag na realisatie van de eerste fase zal zijn.

Nieuwe verkaveling

Vanwege de nieuw ontstane situatie is voor de locatie Noord een nieuw stedenbouwkundig concept ontwikkeld en daarin een uitwerking voor het zuidwestelijke kwadrant gemaakt. Ook de ruimtelijke onderbouwing is aangepast, omdat in plaats



't Zand Noord



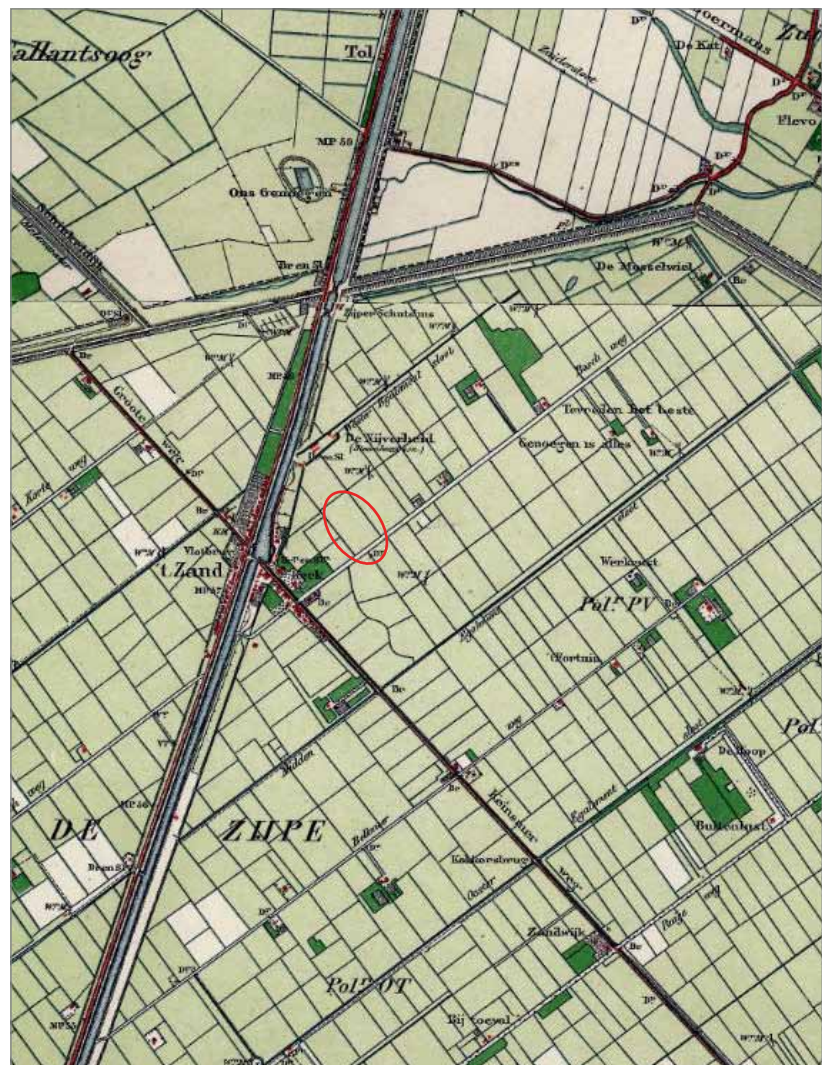
De locatie (bron: Google)

van een binnen enkele jaren te voltooien eindplan nu wordt uitgegaan van een min of meer organische ontwikkeling. Bij de beeldkwaliteit wordt evenals in het eerdere plan gestreefd naar een dorps karakter.

De aangepaste uitbreiding 't Zand Noord is geprojecteerd in de oksel van de huidige bebouwde kom van het dorp, sluit in haar opzet aan op de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap, maakt gebruik van het bestaande slotenpatroon en wordt in elke fase afgerond door landschappelijke randen. Het is gebaseerd op het 'Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan Uitbreiding 't Zand', dat weer een uitwerking is van het door HzA vervaardigde 'Beeldkwaliteitplan 't Zand'. Hierin wordt richting gegeven aan de ontwikkeling van de drie bouwlocaties in het dorp, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen deze locaties vanwege hun verschillende ruimtelijke karakteristieken. Uitbreiding 't Zand Noord was van deze drie oorspronkelijk de grootste en meest landschappelijke maar biedt ook bij een geringere omvang nog steeds de beste mogelijkheden voor een dorpse toevoeging aan 't Zand.



1850



1900

2. LANDSCHAP EN IDENTITEIT

Ontstaansgeschiedenis 't Zand

't Zand ligt in de Zijpe- en Hazepolder, waar zich ooit het Zijper Bekken bevond. De plannen voor de bedijking van de Zijpe dateren vanaf 1380. Telkens wanneer een stuk land bedijkt was, ontstonden echter weer nieuwe (doorbraak)gaten. Sinds de bedijking van 1597 heeft men de polder droog weten te houden.

De afwatering van de Zijpe wijkt af van latere droogmakerijen zoals de Beemster. Er is geen ringsloot, de plaatsing van de molens werd geheel bepaald door de hoogteverschillen binnen de bedijking en verkaveling. De molens werden zowel in lage als hoge polderafdelingen geplaatst. De molens op de hogere gronden konden niet alleen water uitmalen, maar bij droogte kon ook water worden ingelaten.

Via de Grote Sloot en diverse andere sloten werd het water naar het noorden getransporteerd, waar het op het Oude Veer werd geloosd. De molenbemaaling bleef operationeel tot in de 20e eeuw. De Zijpe- en Hazepolder ligt 0 tot 2 meter onder NAP. In de jaren tachtig zijn de meeste bouw- en graslanden in gebruik genomen ten behoeve van de bloembollenteelt.



2010



Landschappelijk patroon

Het rechthoekige ontginningspatroon van de polder wordt bepaald door de Grote Sloot die excentrisch van noord naar zuid door het Zijper Bekken loopt en op afstand de knik in de Westfriese Omringdijk volgt. Parallel hieraan lopen diverse wegen en sloten.

De Zijpe- en Hazepolder is verdeeld in twintig verschillende kleine polders, al naar gelang de hoogteligging van de grond. Deze polders hadden ieder deels hun eigen bemaling. Evenwijdig aan de Grote Sloot lopen op gelijke afstand (twee kaveldiepten) lengtewegen, de Ruigeweg, de Belkmerweg en de Bosweg. De lengtewegen werden onderling verbonden door dwarswegen die zijn uitgelijnd op de kerktorens van Schagerbrug, St. Maarten en 't Zand. De op 't Zand gerichte Keinsmerweg staat niet haaks op de dwarswegen in de polder maar maakt een kleine hoekverdraaiing. Dat is waarschijnlijk het gevolg van de kleine verschillen in de richtingen van het slotenpatroon.

Dorpskernen en buurtschappen

Op de kruisingen van de Grote Sloot en de oost-westwegen ontstonden al vrij snel na de bedijking diverse dorpskernen. Ook langs de Grote Sloot en langs de parallel daaraan gelegen wegen werden boerderijen en buitenplaatsen aangelegd. Daarnaast ontstonden op verschillende plekken buurtschappen. 't Zand is in het begin van de 18e eeuw als buurtschap ontstaan op het kruispunt van de Bosweg met de Keinsmerweg, rond 't Wapen van Alkmaar. Aanvankelijk groeide het dorp in de vorm van bebouwingslinten op de polderstructuur, met name de Keinsmerweg. Bij de verdere groei hebben de kavelrichtingen nauwelijks een rol gespeeld en is een betrekkelijk willekeurig stratenpatroon gevormd. Bij de afronding van het dorp wordt alsnog aangesloten op de kavelstructuur en het slotenpatroon om de bebouwde kom goed af te kunnen ronden.

Identiteit van het dorp

De identiteit van 't Zand wordt bepaald door de ligging aan het NoordHollandschkanaal, dat op een opvallende manier de richtingen van de polder doorsnijdt. De aanleg van dit kanaal (1819-1825) vormde een grote ingreep in het polderlandschap en de waterhuishouding van de polder. Het kanaal werd dwars door de Zijpe- en Hazepolder gegraven en werd de nieuwe uitwateringsboezem van de verschillende polders.

Bij de vlotbrug ontstond, op de kruising van het kanaal en de Keinsmerweg, een tweede concentratie van bebouwing langs het kanaal en een aantal voorzieningen tussen de kanaalkade en de Korte Bosweg. De Keinsmerweg vormt nu de belangrijkste verbindingsweg tussen 't Zand en Schagen. Binnen de kern heeft de weg verschillende functies. In het centrum heeft de weg een verblijfsfunctie. Hier heeft ook een concentratie van (winkel-)voorzieningen plaatsgevonden. Daarnaast heeft de weg een wijk ontsluitingsfunctie. Buiten de kern is de N249-N248 de aangewezen verbinding naar Schagen.



3. VERSCHILLENDE WOONMILIEUS IN 'T ZAND

Van buurtschap tot woonkern

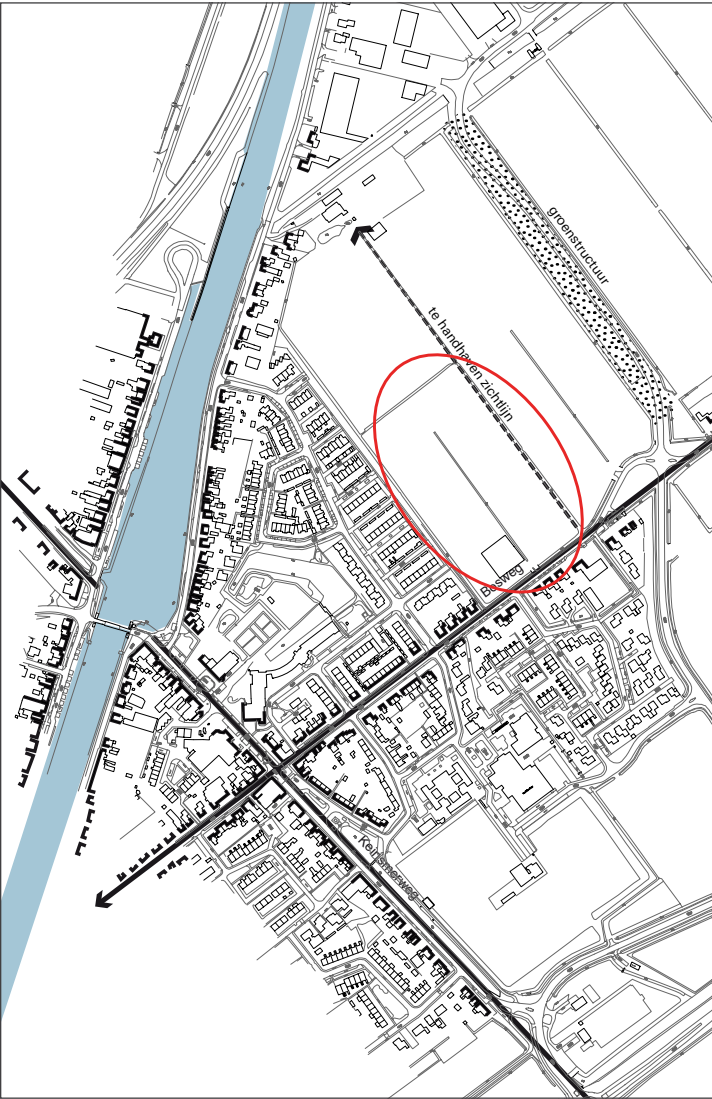
't Zand heeft zich de afgelopen decennia verder ontwikkeld rond het kruispunt van de Keinsmerweg en de Korte Bosweg, het assenkruis van het dorp. De eerst gerealiseerde uitbreiding van 't Zand van omstreeks 1900 ligt langs het kanaal, vooral ten noorden van de Keinsmerweg. Vervolgens is in de jaren 50 rond de kruising van de Keinsmerweg en de Korte Bosweg enige bebouwing verzeen.

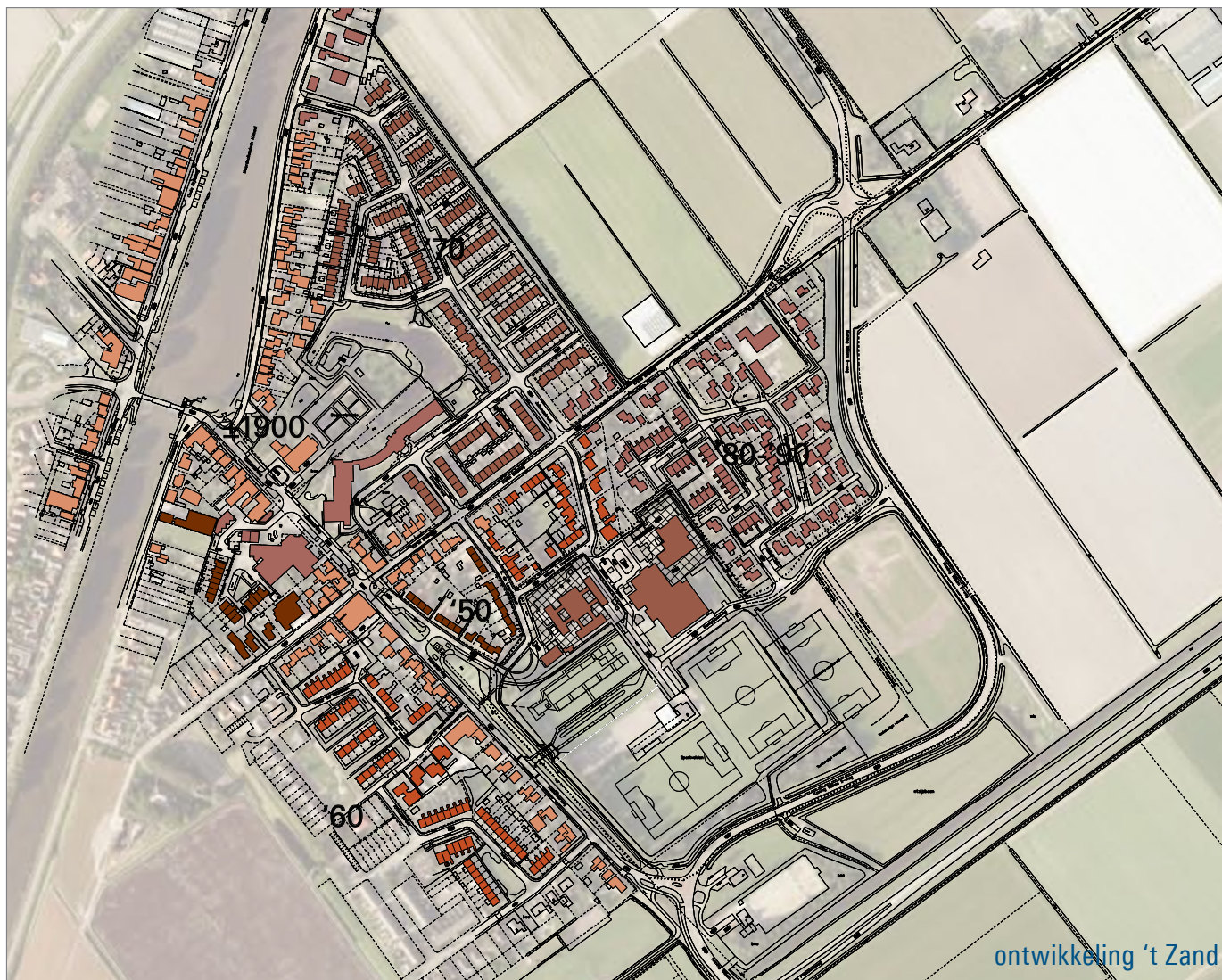
De eerste grootschaliger, meer suburbane woningbouw dateert uit de jaren 60 en ligt zuidelijk van de Korte Bosweg en westelijk van de Keinsmerweg, achter het bebouwingslint. In de jaren 70 komt noordelijk van de Korte Bosweg een woonbuurt tot stand die doorloopt tot aan de kanaalbebouwing. Daarmee was het gehele oorspronkelijke dorp omringd door naoorlogse nieuwbouwprojecten. Aansluitend daarop is in de jaren 90 zuidelijk van de Korte Bosweg de laatste grotere uitbreiding gerealiseerd. Door deze laatste woonwijk heeft 't Zand een betrekkelijk onregelmatige contour gekregen. De uitbreidingen kenmerken zich voorts door een patroon dat niet zichtbaar is geïnspireerd op de oorspronkelijke polder. De structuur is niet altijd duidelijk, er komen op veel plekken doodlopende wegen voor en de bebouwing is eerder standaard dan echt dorps.

Het bedrijventerrein ten noordoosten van 't Zand is als afzonderlijk gebied voor grootschalige bedrijvigheid aan de rand van het dorp gesitueerd. De Koning Willem II-weg vormt de belangrijkste ontsluiting van het bedrijventerrein.

Afronding van de bebouwing

Het eerdere plan voor 't Zand Noord vormde de definitieve, noordoostelijke afronding van het dorp. Oorspronkelijk ging het om het gehele gebied vanaf de bestaande bebouwing en de Korte Bosweg tot aan de Koning Willem II-weg, de oostelijke randweg van het 't Zand. Zo zou een vanzelfsprekende bebouwingsgrens ontstaan, waarbij de hoofdontsluiting ook de noordoostelijke dorpsrand wordt. In 2015 werd







Locatie Noord vanaf Korte Bosweg

duidelijk dat een dergelijke omvang op dit moment niet nodig is. Daarom wordt nu vooralsnog uitgegaan van een ontwikkeling vanuit de zuidwesthoek ter breedte van maximaal de eerste twee kavels. Zo wordt aangesloten op de bestaande dorpsrand, recht tegenover de bebouwing uit de jaren 80 en 90.

Als startpunt van de uitbreiding van 't Zand is gekozen voor de locatie tussen de Korte Bosweg en de dwarssloot. Zo ontstaat een eerste nieuwe woonbuurt die geheel door kavelsloten wordt begrensd en in de oksel van de bestaande bebouwde kom ligt, tussen woonbuurten uit de jaren 70, 80 en 90 van de vorige eeuw. Mocht in de toekomst blijken dat geen aanvullende woningbouw in 't Zand Noord meer nodig is, dan is er sprake van een logische, natuurlijk afgeronde uitbreiding.

Wanneer er in de toekomst wel weer een uitbreiding is gewenst kan dat bijvoorbeeld via een latere vervolgfase in noordelijke richting, waarmee de verbinding kan worden gelegd met de kanaalbebouwing en dezelfde kavelsloot als landschappelijke rand wordt aangehouden. Ook deze uitbreiding krijgt daardoor een stabiele, landschappelijke beëindiging. Daarna zou eventueel weer in oostelijke richting kunnen worden gebouwd, totdat in één of meer fasen de door de Koning Willem II-weg wordt bereikt en deze weg alsnog de oostelijke dorpsrand van het noordelijke deel van 't Zand wordt.



Korte Bosweg in westelijke richting



Dorpsrand in noordelijke richting



Wandelpad in noordelijke richting



Korte Bosweg in westelijke richting



Dorpsrand in noordelijke richting



Wandelpad in noordelijke richting



Korte Bosweg in oostelijke richting



Dorpsrand met wandelpad



Wandelpad in zuidelijke richting

Versterking dorpsidentiteit

De geleidelijke ontwikkeling van Noord biedt mogelijkheden om de dorps- en landschappelijke identiteit van 't Zand te versterken. In de huidige dorpsranden is de relatie met het landschap beperkt. Ze bestaat meestal uit naar het landschap gerichte achterkanten met tuinen, sportvelden en de zuidelijk van de Korte Bosweg nogal slingerende Koning Willem II-weg. Noordelijk van de Korte Bosweg volgt de Koning Willem II-weg overigens wel de landschappelijke hoofdrichting.

In het noordelijke deel van 't Zand biedt de huidige dorpsrand verschillende ruimtelijke aanleidingen om op aan te sluiten. Zo vormen de rijwoningen haaks op de kavelsloot goede aanknopingspunten voor langzaam verkeersverbindingen met de uitbreiding. Ook het wandelpad tussen de koppen van de rijwoningen en de met bomen beplante oever van de sloot langs de locatie is een aantrekkelijk element voor de nieuwbouw. De combinatie van een bomenlaan met daarachter de losse bebouwingsstructuur van door kappen beëindigde blokjes vormt daarnaast een mooie, gelaagde dorpsrand die per seizoen van verschijningsvorm wisselt.

Ook in de bebouwing moet het dorps karakter tot uitdrukking komen. Dat geldt niet alleen voor het silhouet van de gehele rand en de contour van de rijhuizen, tweekappers of vrijstaande woningen maar ook voor de architectonische verschijningsvorm en detaillering van de afzonderlijke woning.



Dwarsstraten Julianastraat



Dwarsstraten Julianastraat



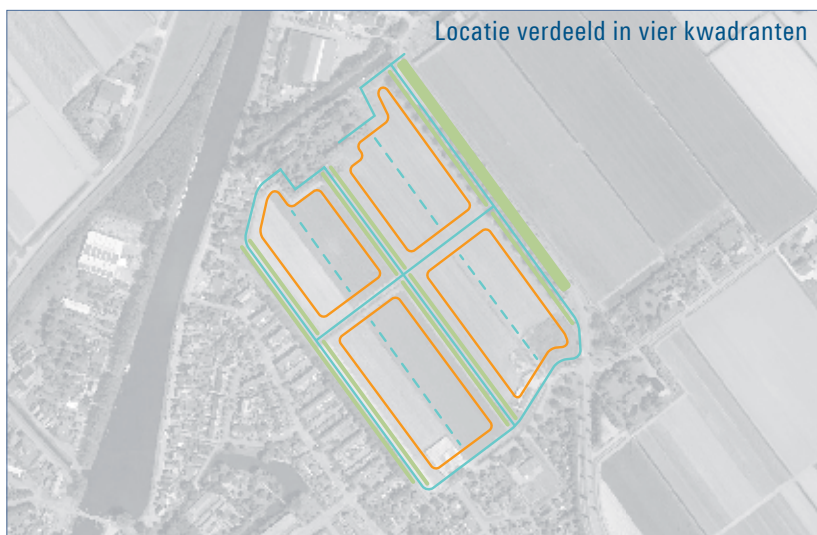
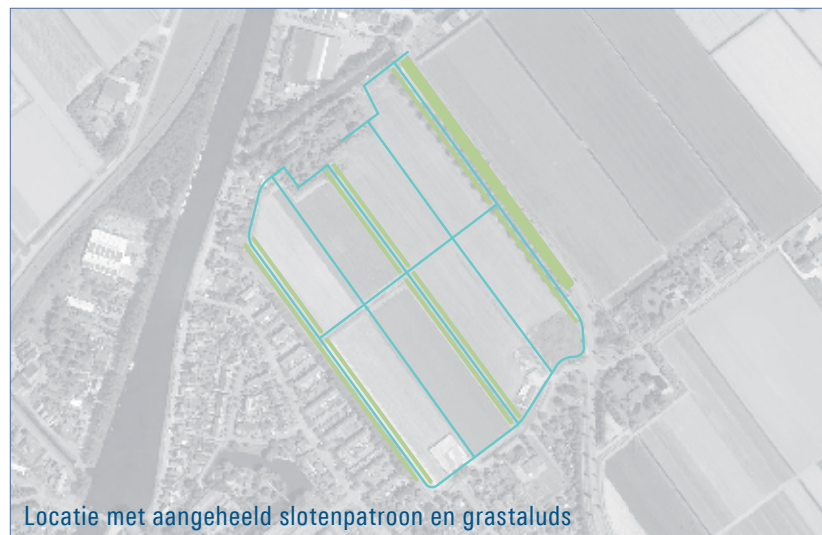
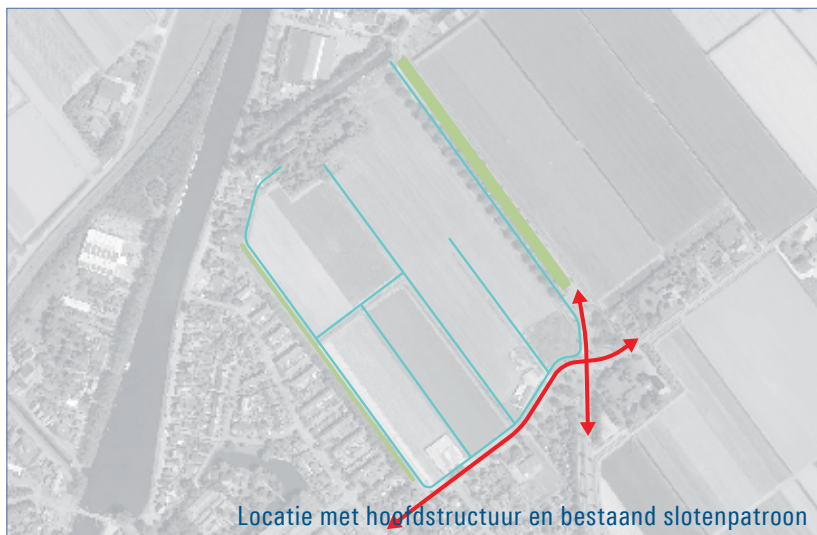
Dwarsstraten Julianastraat



Locatie vanaf Korte Bosweg



Locatie vanaf wandelpad



4. RUIMTELIJK CONCEPT VOOR LOCATIE NOORD

4

Totaalvisie voor Noord

Hoewel maar een beperkt deel van de oorspronkelijke locatie Noord wordt bebouwd, is het goed om deze verkaveling in te bedden in een samenhangend geheel door middel van een structuur voor het gehele gebied, gebaseerd op het landschappelijke patroon en de aansluiting op de bestaande transparante dorpsrand. Mocht in de toekomst worden besloten om toch een groter deel van Noord te bebouwen, dan kan zo op een vanzelfsprekende wijze op het eerste deel worden aangesloten.

Het ruimtelijk concept voor Noord wordt niet uitgewerkt tot verkavelingsniveau omdat niet op de feiten vooruitgelopen moet worden en er uiteraard ook nog geen woningprogramma bekend is. Schematische tekeningen bieden echter een duidelijk beeld van de stedenbouwkundige mogelijkheden voor een organische en flexibele ontwikkeling in de toekomst en de aansluiting van eerdere op latere fasen, zowel wat betreft ontsluiting, groen als water.

Het landschap als onderlegger

De locatie kent nu meerdere sloten in langsricting en één sloot in dwarsrichting. De sloten lopen echter niet allemaal door tot de randen van het gebied. Omdat bij bebouwing ook meer open water wordt gevraagd is het een zinvolle oplossing om de sloten te verlengen en op elkaar aan te sluiten en waar nodig te verbreden voor voldoende watercapaciteit. Zo ontstaat tevens een continu landschappelijk raster als onderlegger voor de verkaveling. De lange randen van de locatie zijn nu al ingericht als groenzone. Door ook de centrale sloot van groene randen te voorzien krijgt het bebouwde deel meteen een groen ingerichte rand. Bij eventuele verdere bebouwing krijgt de centrale sloot ook een functie als te handhaven zichtlijn richting het Noordhollandsch Kanaal.

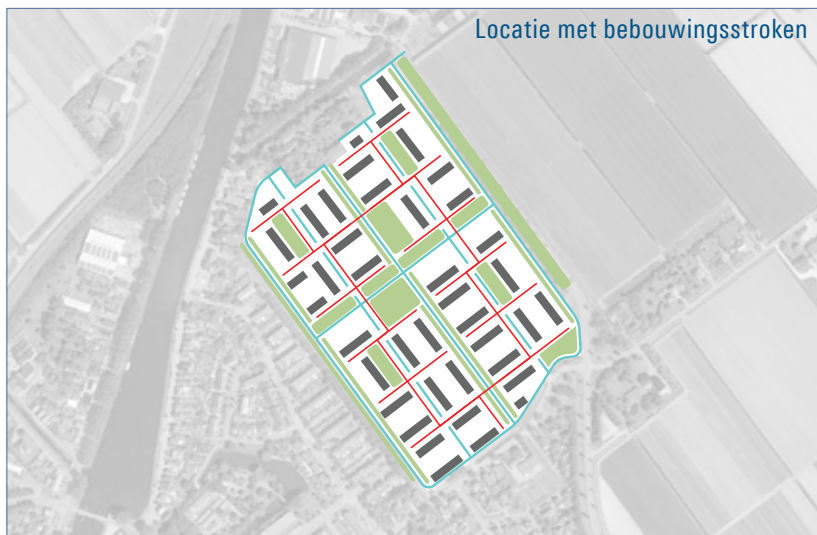
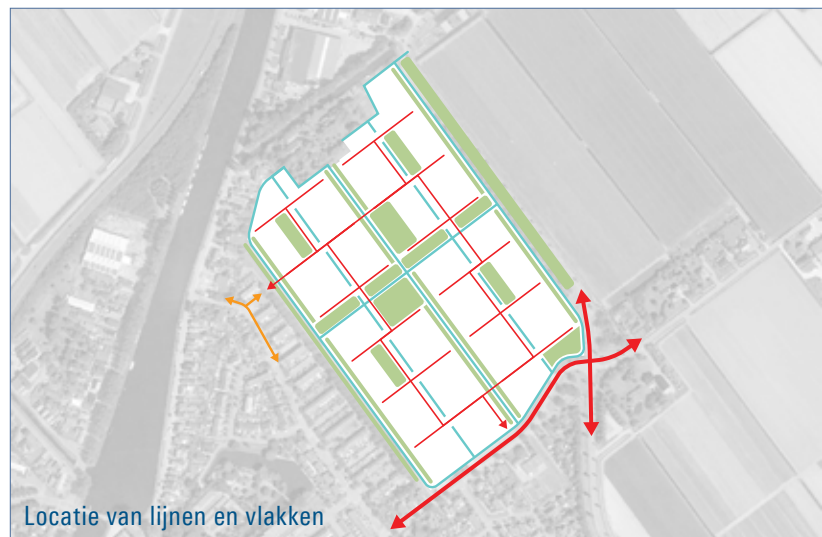
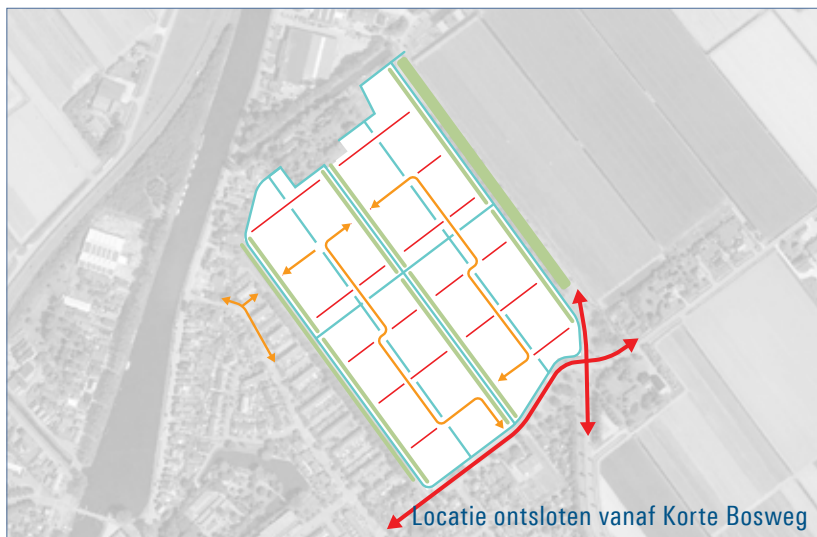
Verdeling locatie in vier delen

Dankzij de hiërarchie van de sloten in langsricting en de enkele dwarssloot kent de locatie in haar opbouw een soort assenkruis van water en groen. Dat betekent dat het gehele gebied op een landschappelijke manier in vier delen wordt gedeeld, de vier kwartieren van de locatie. De huidige bouwlocatie ligt in het zuidwestelijke kwartier en heeft zowel aan de noordwest- als zuidoostkant een groene rand. Bij een eventuele verdere ontwikkeling komen de randen geleidelijk tussen de woonbuurten te liggen.

Aansluiting op de omgeving

Ruimtelijk gezien sluit de locatie in de eerste plaats aan op de woonstraten en –paden haaks op de Julianastraat. De woonstraten in Noord liggen in het verlengde hiervan. Via bruggen voor langzaam verkeer kunnen wandelroutes in oostwestrichting worden gecreëerd die eventueel ook als noodroute kunnen worden gebruikt. Ook is in een eventuele latere fase één verbinding voor autoverkeer voorzien. Via de woonstraten vindt de aanhechting aan het bestaande dorp plaats.

Functioneel gezien is de landschappelijke oriëntatie het belangrijkste. De ontsluiting loopt vanaf de Korte Bosweg grotendeels evenwijdig aan het slotenpatroon. De kleine hoekverdraaiing die de sloten maken is gebruikt als aanleiding om de ontsluiting via twee bajonetten te knippen en daardoor lange rechtstanden te vermijden. De interne ontsluiting is fasegewijs op te bouwen en kan bij voltooiing uit één grote of twee kleine ringen bestaan.



Lijnen, vlakken en bebouwingsstroken

Dankzij de sloten en straten bestaat de structuur uit een regelmatig patroon, een weefwerk van harde en zachte lijnen. De landschappelijke lijnen lopen vooral in langsrichting, de dorpsachtige lijnen vooral in dwarsrichting. Door de groen- en speelvlakken aan de centrale sloot en de dwarssloot te situeren wordt het assenkruis een steviger en daardoor beter herkenbaar element. De aanvankelijk nog open ruimten kunnen op den duur door bebouwing omgeven worden. Zo kan een weide langs de rand in een volgende fase een groene speelplek worden, in de daarop volgende fase een half open hof en uiteindelijk een groen plein. De buitenkant van het eerste plandeel kan uiteindelijk een binnenkant worden in een groter geheel.

De bebouwingsstroken zijn in twee richtingen geprojecteerd en volgen de ruimtelijke structuur. Slechts op enkele plekken komen straten met aan beide zijden langsgevels voor, in de meeste situaties staan langsgevels tegenover kopgevels met tuinen. Op deze manier worden straten enerzijds begrensd maar ruimtelijk niet te besloten. De profielen houden daardoor een soort openheid die past bij ligging van deze dorpse woonbuurt aan de rand van het landschap.

Ruimtelijk concept

Bij de ontwikkeling van de locatie Noord is gekozen voor een landschappelijke benadering door het versterken van het bestaande slotenpatroon. Dat gebeurt door sloten aan te helen of te verlengen en de belangrijkste watergangen van brede grastaluds te voorzien. De vier kwarten die vanuit het slotenpatroon worden afgeleid vormen het blijvend groene raamwerk, ook wanneer het gehele gebied mogelijk ooit bebouwd zou worden.

Binnen deze landschappelijke structuur is een stratenpatroon geprojecteerd dat is afgeleid van de huidige dorpsrand die wordt gekenmerkt door de kopgevels van bouwblokken. Het nieuwe stratenpatroon krijgt dezelfde

maaswijdte maar een gevarieerdere bebouwing met zowel voor- als zijgevels. Hierdoor wordt de dorpsrand minder een ontworpen en meer een gegroeide overgang naar het landschap.

Evenals de huidige dorpsrand bestaat ook de nieuwe dorpsrand van de eerste fase uit halfopen bebouwing. Dat kan het eindbeeld zijn maar dat hoeft niet. Wanneer de locatie verder wordt bebouwd worden uiteindelijk ook de grenzen van het gebied bereikt, voor een groot deel bestaande uit de groenzone langs de Koning Willem II-weg. Van een deels bebouwd gebied met een naar buiten gerichte extraverte dorpsrand kan de locatie Noord geleidelijk evolueren tot een geheel bebouwd gebied rond enkele naar binnen gerichte centrale open ruimten met een meer introvert karakter. Elke fase betekent niet alleen meer bebouwing maar ook een verandering in de ruimtelijke karakteristiek. Zo begint 't Zand Noord als extraverte uitbreiding van de dorpsrand om in de loop der jaren uit te kunnen groeien tot een meer introvert gebied, een zelfstandig deel van 't Zand.



5. EEN FLEXIBELE VERKAVELING

5

Geleidelijke groei

Wanneer in plaats van een snelle realisatie voor een geleidelijke groei wordt gekozen, moet elke fase ook de kwaliteiten bezitten van een echte rand. Dat is mogelijk door de huidige kavelstructuur van het gebied te gebruiken om de randen van de verschillende fasen vorm te geven. In de nu voorgestelde eerste fase bestaan de landschappelijke randen uit de tweede kavelsloot en de enige dwarsloot in het gebied. Hierdoor kan het voorlopig niet te bebouwen deel van de oorspronkelijke locatie haar landelijke uitstraling en agrarische gebruik behouden. De sloten vormen duidelijke randen met een blijvende landschappelijke belevingswaarde dankzij hun brede grastaluds.

Landschappelijke randen

In de oorspronkelijke verkaveling van Noord is langs de tweede kavel-sloot een brede groenstrook ge-projecteerd als centraal gelegen buurtpark. Dit groenelement heeft ook de functie van een te handhaven zichtlijn. Bij de nu gekozen fasering wordt de groenstrook vormgegeven als een zachte overgang naar de kavelsloot met deels opgaande beplanting, waar de woningen met voor- en zijgevels op gericht worden. Zo wordt het groen ingezet als een gevarieerd, transparant scherm om de voorlopig oostelijke rand landschappelijk vorm te geven. Het mag echter het zicht op de omgeving vanuit het nieuwe woongebied niet blokkeren, want de weidsheid van het open landschap moet tot in de dorpsuitbreiding voelbaar blijven.

Van slotenpatroon tot stratenplan

Niet alleen de randen maar ook de verkaveling zelf wordt afgeleid van de in het landschap aanwezige lijnen en elementen. Daarbij speelt ook de huidige groene rand van de bebouwde kom een belangrijke rol, evenals de haaks hierop uitkomende woon- en parkeerstraten die dezelfde richtingen volgen. Hierdoor lopen straten visueel door en de nieuwbouw wordt goed verbonden met de bestaande dorpsrand. Zo kunnen ook de nieuwe bewoners gebruik maken van het fraaie bomenlaantje langs de sloot en wordt het bestaande dorp via informele routes verbonden met de uitbreiding.



Auto-ontsluiting

Voor de auto-ontsluiting van de uitbreiding wordt aangetakt op de Korte Bosweg. Deze aansluiting ligt naast de kavelsloot en kruist de aanwezige weg-sloot. De ontsluiting maakt een haakse bocht rond het meest zuidelijke bouw-blok, zodat vanaf dit punt een bredere groenstrook langs de sloot kan worden geprojecteerd. De woningen langs deze rand krijgen een postbodepad aan de voorzijde en parkeerplekken in koffers op de koppen van de bouwblokken. De interne ontsluiting wordt langs de te handhaven eerste kavelsloot gelegd. Ook de langs deze sloot te situeren woningen worden bereikbaar via een postbodepad of bruggetjes over de sloot.

Bij het huidige programma van circa 50 woningen kan worden volstaan met één toegang. Bij een volgende fase is mogelijk een tweede auto-ontsluiting gewenst, bijvoorbeeld op de Julianastraat ter hoogte van de bocht naar de Kanaalkade. De overige deels autovrije dwarsstraten zijn zeer geschikt om langzaam verkeersroutes op aan te sluiten. De noordelijke langzaam verkeers-brug wordt geschikt gemaakt voor nooddiensten zodat de woonbuurt altijd bereikbaar is.

Bebouwingslint

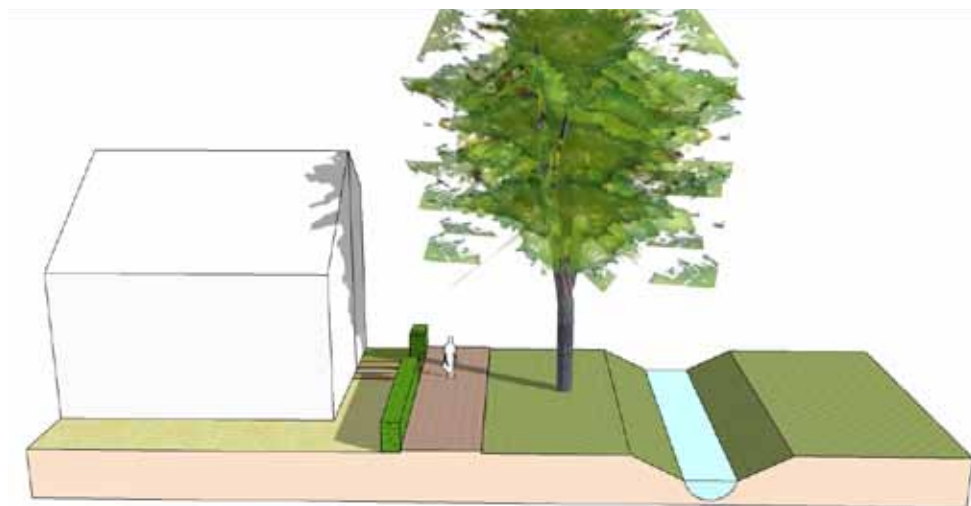
De uitbreiding maakt front naar de Korte Bosweg, zodat het huidige bebou-wingslint wordt voortgezet. De woningen zijn bereikbaar via smalle bruggen over de wegsloot. Vanwege het talud naar deze sloot wordt de nieuwe be-bouwingslijn verder teruggelegd dan de bestaande rooilijn. De huidige sloot naast het te slopen kassencomplex wordt doorgetrokken tot aan de wegsloot. In de uitbreiding wordt het bebouwingslint gespiegeld waardoor tuinen aan tuinen grenzen. In de zuidwestelijke hoek van de locatie wordt rekening ge-houden met de inpassing van het kavel van Klinkenberg.

Langsstraten

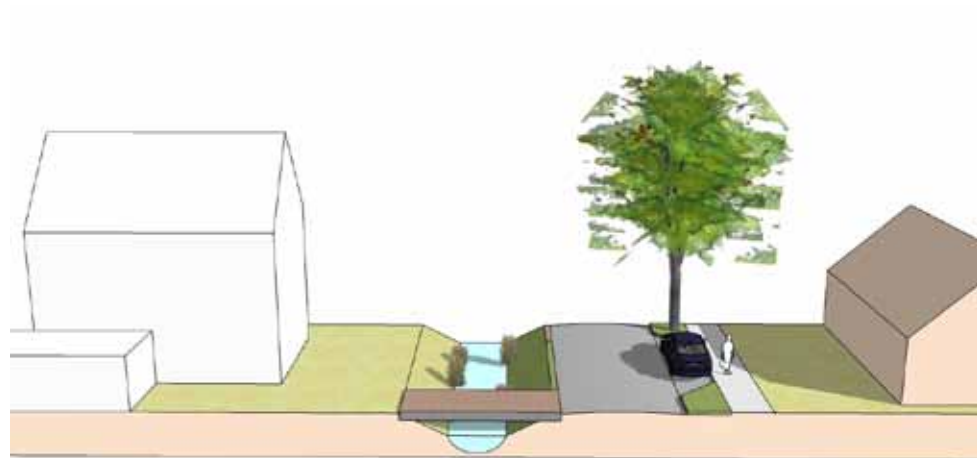
De beide straten in langsrichting liggen evenwijdig aan beide sloten. Dankzij deze watergangen en de beplante grastaluds krijgen deze straten en het post-bodepad in het verlengde ervan een groen profiel. Ze vormen de belangrijkste ruimten in de woonbuurt en laten de landschappelijke structuur doorklinken in de stedenbouwkundige verkaveling. De groen- en speelplek van de buurt wordt ook aan de centrale langsstraat gelegd en het postbodepad loopt langs een brede, groene oever.

Dwarsstraten

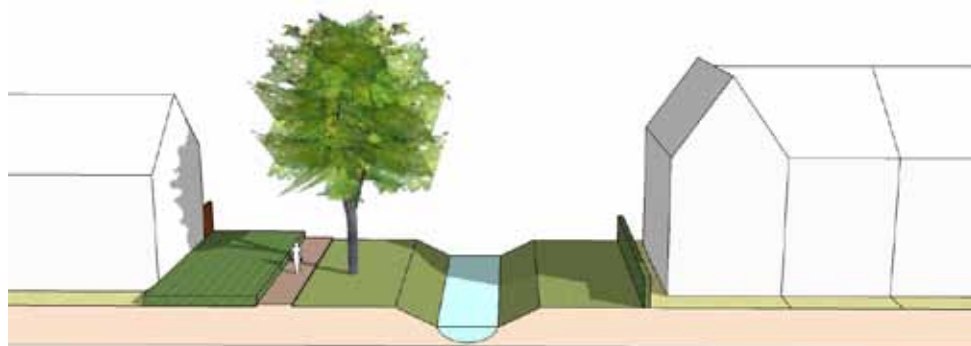
De dwarsstraten zijn belangrijk als parkeervoorziening. Ze lopen dood voor autoverkeer maar worden wel in het verlengde van de huidige dwarsstraten in de bebouwde kom gelegd. Zo kunnen ze wanneer een langzaam verkeers-brug wordt geslagen ook dienst doen als noodontsluiting. De bestaande als woonpad ingerichte dwarsstraten vormen ideale doorsteken voor voetgan-gers en spelende kinderen richting dorpscentrum. Zo is er niet alleen sprake van een ruimtelijke maar ook van een functionele aanhechting van nieuw aan bestaand.



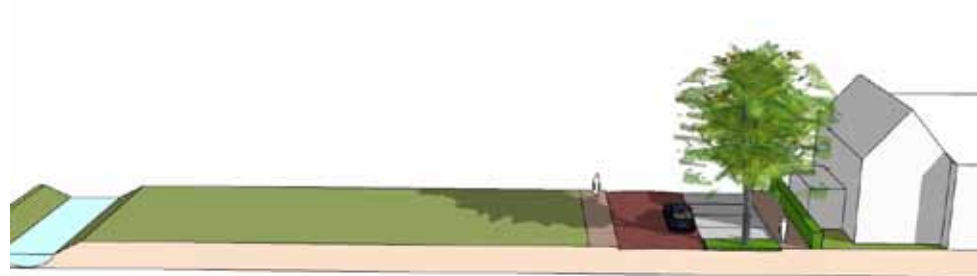
Principe doorsnede A



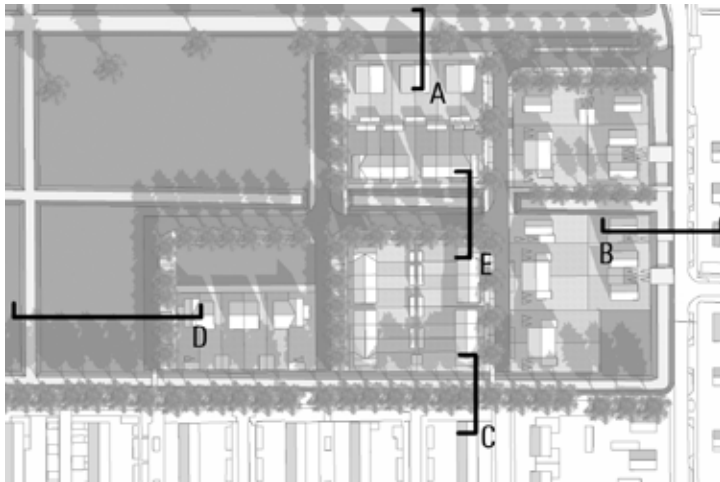
Principe doorsnede B



Principe doorsnede C



Principe doorsnede D



Sloten

De aanwezige kavelsloten, de wegsloot langs de Korte Bosweg en de dwars-sloot worden ingepast en verbreed om als landschappelijke elementen goed zichtbaar te blijven. Tegelijkertijd wordt hierdoor de waterberging op een gebiedseigen wijze vormgegeven en voorbereid op de te verwachten klimaatveranderingen.

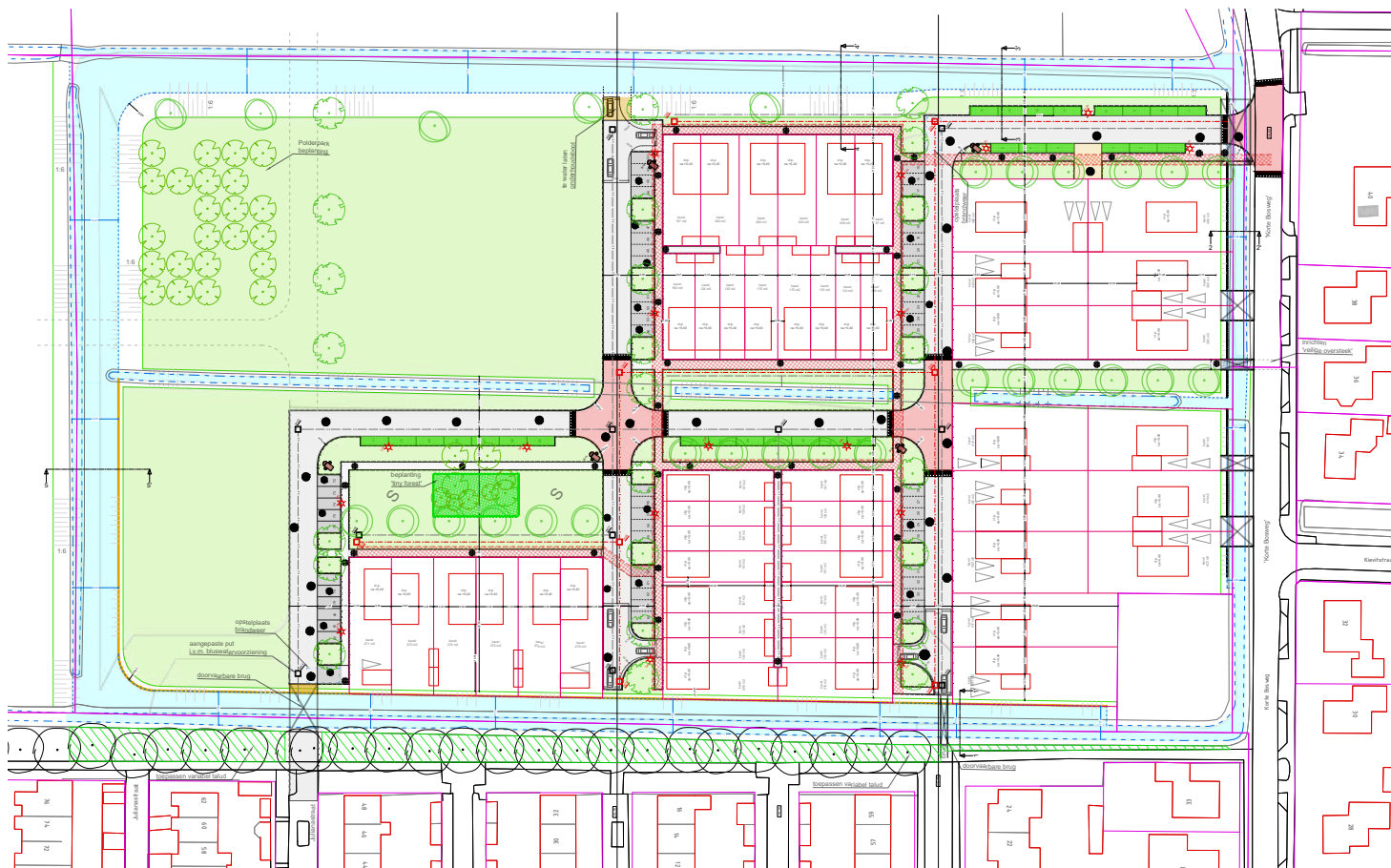
De sloot halverwege de locatie wordt verbreed vanwege de waterhuishouding. Zo komen veel woningen aan het water te liggen en krijgt de uitbreiding een groene, waterrijke uitstraling. Niet alle woningen zijn bereikbaar met de auto maar er kan wel altijd op zeer korte afstand worden geparkeerd. Postbodepaden zijn niet alleen een landschappelijke oplossing maar dragen ook bij aan de vermindering van de oppervlakte aan verharding.

Ruimtelijke profielen

Het dorpse karakter komt tot uitdrukking door relatief veel groen en water in de openbare ruimte. Landschappelijke elementen lopen door tot in de bebouwde kom en geven de ruimtelijke profielen extra maat en een zachte uitstraling. Toegankelijke grastaluds en postbodepaden komen zowel langs de randen als tussen de bouwblokken voor. Hierdoor blijft vanuit elke nieuwe woning het landschap voelbaar en ten opzichte van de bestaande dorpsbebouwing de afstand erheen beperkt. De maatvoering van de ruimtelijke profielen is indicatief en wordt pas definitief gemaakt in het inrichtingsplan.



Principe doorsnede E



Matenplan (uitwerking Interra)

6. VERKAVELING

Stand van zaken

Op basis van de schetsverkaveling is de definitieve verkaveling vervaardigd en uitgewerkt tot matenplan. In dit stedenbouwkundig plan is de maatvoering precies afgestemd op de gemeentelijke eisen terwijl in het inrichtingsplan de afmetingen verder worden verfijnd, uitgaande van de gekozen detailleringen en de afmetingen van de afzonderlijke elementen.

Ruimtegebruik

In 2007 zijn voor de oorspronkelijke locatie afspraken gemaakt over het ruimtegebruik. De destijds bepaalde percentages aan uitgeefbaar gebied, verhardingen, groen en water zijn zoveel mogelijk gevolgd maar vanwege de beperkte omvang van het huidige plangebied nog niet geheel haalbaar. Sommige tekorten zijn bij een volgende fase echter al te compenseren. Wanneer de overkant van een eenzijdig bebouwde straat alsnog wordt bebouwd neemt het percentage uitgeefbaar immers toe en dat van de verharding af. Bij een volgende fase zullen bijvoorbeeld ook de centraal gelegen sloot en de dwarsloot worden verbreed ter verhoging van het percentage aan oppervlaktewater. Naarmate een groter deel van de oorspronkelijke locatie wordt bebouwd, zijn de destijds afgesproken percentages beter haalbaar.

	Afspraken SOK 2007	Proefverkaveling fase 1, 2017	Matenplan, 2018
Uitgeefbaar	55,0 %	50,1 %	48,2 %
Verharding	18,5 %	25,7 %	24,7 %
Groen	14,0 %	17,3 %	17,5 %
Water	12,5 %	7,0 %	9,5 %

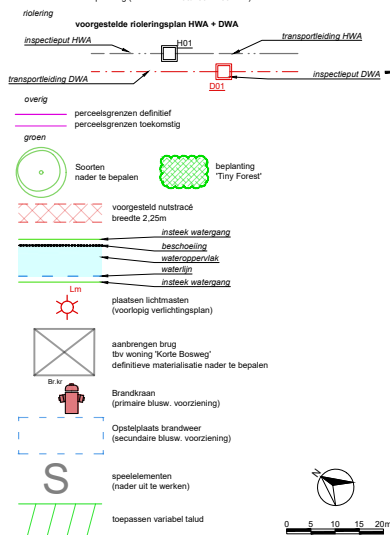
Type	Afmeting	Aantal	Parkeernorm	Parkeercapaciteit
Rijwoning	---	24	2	48
2-kap	5,9 x 11,0	10	2,2	22
Vrijstaand	6,5 x 11,0	8	2,3	18,4
2-kap garage	5,9 x 11,0	8	2,2	17,6
		50		106

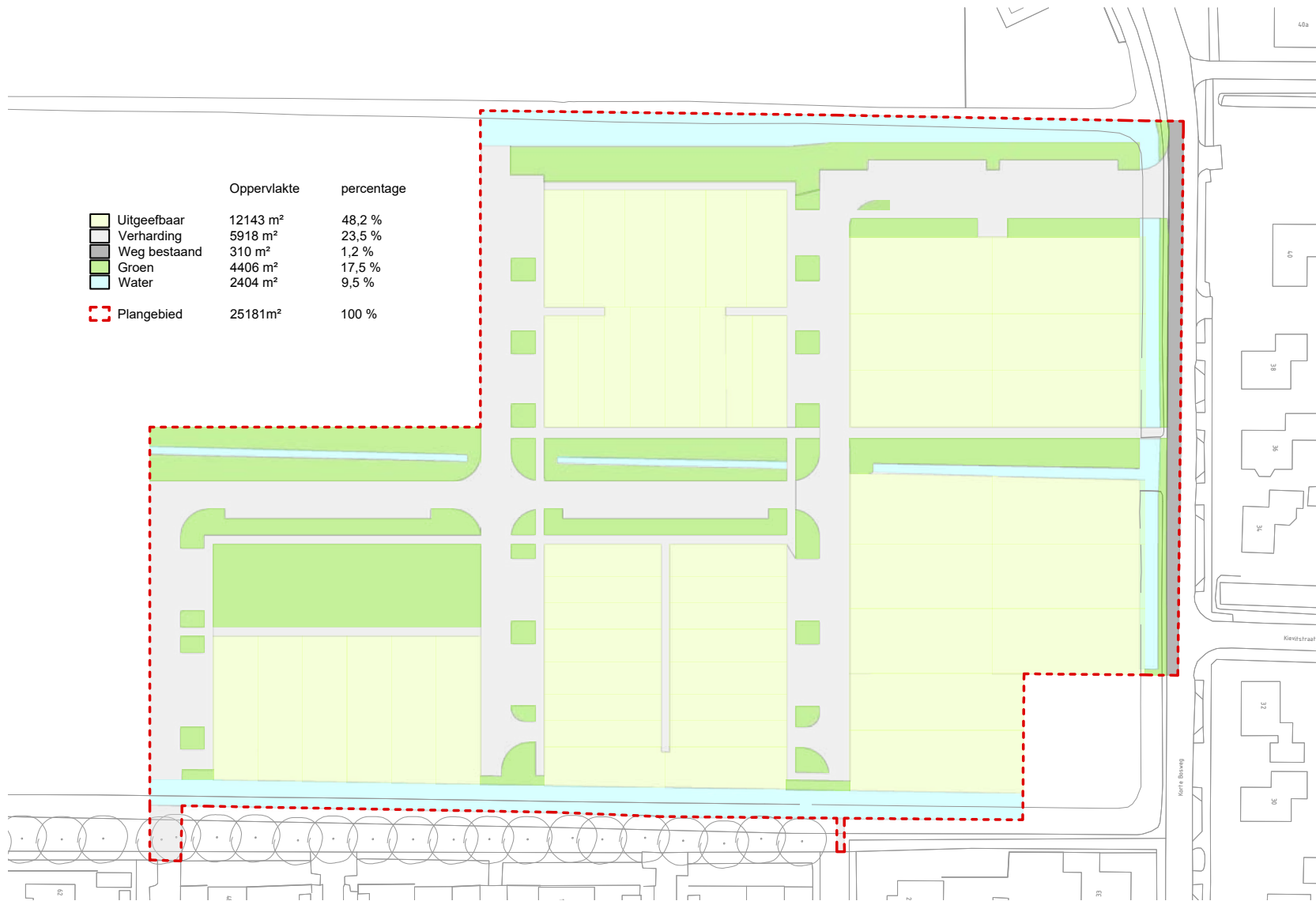
Parkeerplaatsen	Aantal	Normering	Aantal gerealiseerd
Openbare ruimte	82	1,0	82
Garage met enkele oprit	2	1,0	2
Garage met lange oprit	6	1,3	7,8
Garage met dubbele oprit	8	1,8	14,4
			106,2

Legenda

- kruin (rijper ca. +0,15 tov NAP (als naastliggende wijken)
- vloerpeil ca. +0,40 tov NAP (min. 0,20m boven kruin weg, voldoet)
- zomerpeil -0,65 tov NAP, winterpeil -0,90 tov NAP
- drooglegging tov kruin weg minimaal 0,70m (is 0,85m tov zomerpeil)
- trottoir 1,65m breed, hoofdroute 2,10m breed

- verharding haaks parkeren
- betonstraatsen zwart, keiformaat, elleboogverband
- verharding rijper, betonstraatsen rood, keiformaat, keperverband
- verharding langsparkeren, grasbetonstenen / graskalen
- verharding trottoir, breedte 1,50m / 2,10m
- betontegels 300x300x80mm, grijs
- verharding rood verkeersplateau vergelijkbaar als bestaand
- verharding openbaar gebied
- inritten tlv woningen
- kantopsluiting (opsluitband 100 x 200 BxH)
- kantopsluiting (trottoirband 130/150 x 255 BxH)





Duurzaamheid

In de proefverkaveling liggen alle woningen een kwart gedraaid ten opzichte van de windroos, dus noordwest-zuidoost en noordoost-zuidwest gericht. Elke woning met een zadeldak of mansardekap krijgt daardoor een hellend dakvlak op het zuidwesten of zuidoosten, waardoor de het plan met de huidige techniek van zonnepanelen 100% zongericht is.

De oppervlakte aan groen draagt bij aan een goede wateropvang en de afname van het percentage verharding en toename van het percentage water zal bij een verdere groei van Noord steeds gunstige worden voor de opvang van water op de locatie zelf. Waar nodig kunnen sloten worden verbreed. Er zijn ecologische oevers voorzien langs de openbare westkant van de westelijke sloot (buiten het exploitatiegebied) en een deel van de westkant van de oostelijke sloot waar voldoende ruimte is (of te maken) voor de gevraagde flauwe taluds 1:3.

Verkeer en wegen

De oorspronkelijke locatie Noord zou minimaal twee verkeersontsluitingen voor autoverkeer krijgen. Bij de huidige kleinere locatie is nu één toegang vanaf de Korte Bosweg voorzien en een tijdelijke noodroute richting de Julianastraat.

De doodlopende straten aan de westzijde zijn voorzien van een keermogelijkheid voor personenauto's. Eén van beide straten kan in de toekomst worden verbonden met een eventuele volgende fase van de locatie Noord, aan de overzijde van de brede sloot.



RANDEN

GERICHTHEID

VARIATIE

7. DORPS BOUWEN

7

Thema's voor een dorpse sfeer

Het is van belang dat een dorp als 't Zand ook een 'dorpse' uitbreiding krijgt. Dat gebeurt door van een gemiddeld woningbouwprogramma een dorpse vertaling te maken. Dorps bouwen is echter een ruim begrip. Daarom is aan de hand van een aantal thema's toegelicht wat hieronder wordt verstaan. Deze thema's spelen ook een belangrijke rol in de uitwerking van de beeldkwaliteit. Voorbeelden kunnen als inspiratie dienen bij het ontwerp van de woonomgeving en/of de woning.

Randen

Dorpen worden vaak gekenmerkt door groene randen, al dan niet in combinatie met water, als overgang naar het landschap. Vanwege het polderkarakter van de locatie is in dit stedenbouwkundig plan gekozen voor groene randen in combinatie met waterlopen. Het plan is zodanig van opzet dat ook toekomstige uitbreidingen een groene rand krijgen, totdat uiteindelijk de parkzone langs de Koning Willem II-weg als definitieve rand is bereikt.

Naar binnen of naar buiten gericht

In een dorp zijn altijd plekken met een besloten en een meer open karakter. Hierdoor ontstaat tevens een afwisseling tussen plekken waar vooral de aanwonenden komen en plekken waar mensen elkaar ontmoeten en kinderen kunnen spelen. De eerste uitbreiding vormt deels een verplaatsing van de dorpsrand en heeft daardoor nog een open bebouwingsstructuur, waardoor de randen de ontmoetingsruimten vormen. Naarmate de bebouwing toeneemt, ontstaan er steeds meer omsloten ruimten met een publiek karakter, naast het rondje om de dorpsuitbreiding.

WATER



DORPSE INRICHTING



PARKEREN OP EIGEN TERREIN



Variatie in de bebouwing

Dorpen kennen door hun meestal geleidelijke groei een gevarieerde bebouwing. Bij projectgewijze nieuwbouw moet variatie doelbewust worden ontworpen. Dat gebeurt allereerst door per buurtje verschillende woningtypen te mengen, zowel korte rijen, tweekappers en geschakelde vrijstaande woningen. Vervolgens kan door middel van opties en differentiatie in materiaal- en kleurgebruik een verdere differentiatie worden bereikt. Wanneer te zijner tijd mogelijk tot een vervolgbuitbreiding wordt besloten, zal een ander architectonisch handschrift worden gekozen.

Water en bruggen

Er bevindt zich veel water in en om 't Zand. Dit verhoogt de kwaliteit van de woonomgeving. Daarom is er voor gekozen om in de locatie Noord zoveel mogelijk woningen aan het water en/of aan het groen te situeren. De overgangen naar het water worden op een vriendelijke en dorpse manier vormgegeven waarop in het beeldkwaliteitplan verder wordt ingegaan. Er komen op diverse plekken bruggen en duikers, die afhankelijk van de plek, doorvaarbaar of niet doorvaarbaar zijn, afhankelijk van het onderhoud en de recreatieve mogelijkheden.

Inrichting openbare ruimte

De openbare ruimte krijgt een dorps karakter, gekenmerkt door een ruime opzet, groen gekoppeld aan sloten en randen, een goede kwaliteit en samenhang in de inrichting. Ook bij de keuze van de bestratingen moet rekening gehouden worden met een dorpse uitstraling. Zo kan een deel van de parkeervakken in een open verharding of versterkte grasbermen worden aangelegd. Bij de inrichting van de wegen wordt uitgegaan van Duurzaam Veilig.

Parkeren op privéterrein

Kenmerkend voor dorps wonen is het parkeren op eigen terrein. Alle vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen krijgen minimaal één opstelplaats op eigen terrein. Bij de situering van de garage en/of carport moet rekening gehouden worden met zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein. De vormgeving van de carport en/of garage moet worden afgestemd op de architectuur van de woning. Voor bezoekersparkeren en een eventueel tweede auto dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn, deels in het openbaar gebied. Daarbij is rekening gehouden met de huidige parkeernormen in de gemeente Schagen.

Wonen aan de straat

Bij dorps wonen hoort onderling contact tussen bewoners en sociale veiligheid in het publieke domein. Hiervan is bij het ontwerp uitgegaan door alle woningen zicht te geven op het openbaar gebied en op de straat. Bij de uitwerking van de beeldkwaliteiteisen wordt hier bij de gevelindeling rekening gehouden. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld erkers waardoor een levendige overgangszone ontstaat tussen het openbaar gebied en het privégebied van de woning.

Hoeken en blokbeëindiging

Een lage goot draagt bij aan een dorpse uitstraling. Daarnaast moeten blinde gevels op hoeken vermeden worden. Lange rijtjes met langskappen mogen het beeld niet gaan bepalen en kunnen voorkomen worden door het verbijzonderen of draaien van de hoekwoning of de kap. Op bijzondere plekken zoals bij groen- en speelvoorzieningen kunnen samengestelde kappen de locatie accentueren. Wel moet voorkomen worden dat een onrustig beeld gaat ontstaan.

WONEN AAN DE STRAAT



Wonen aan de straat

BLOKBEÏNDIGING



Wonen aan de straat



BLOKLENGTE



Wonen aan de straat



Maximale lengte bouwblokken en beukmaten

Lange bouwblokken zo veel mogelijk vermijden omdat deze niet passen bij een dorpse uitstraling. Bij lange bouwblokken kan de lengte 'gebroken' worden door een verbijzondering of verspringing van de kap of van de gevel. Door toepassing van verschillende beukmaten kunnen verschillende woningtypes en categorieën in het plan een plek krijgen.

Detaillering

Bij de detaillering wordt gezocht naar elementen die een dorpse uitstraling hebben. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld mee ontworpen plantenbakken tegen de gevel, groene erfscheidingen en zorgvuldig gedetailleerde voor- en zijgevels.

DETAILLERING



VARIANTELE GOOTHOOGTE



INDIVIDUALITEIT GEVELS



VERSPRINGENDE ROOIJLIJNEN



8. BEELDKWALITEIT

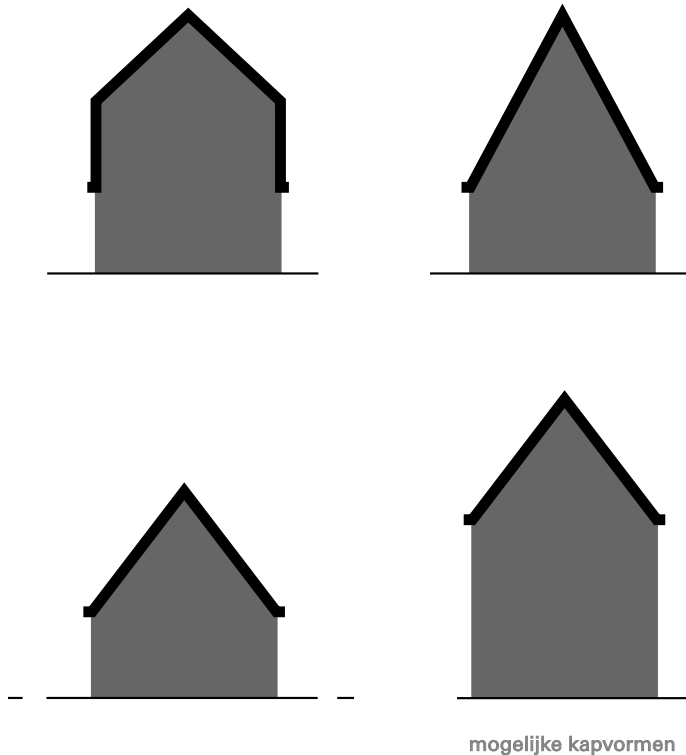
Dorpse beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitplan geeft met het stedenbouwkundig plan als basis, in woord en beeld voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het architectonisch ontwerp van de woningen en voor de inrichting van de openbare ruimte. Deze beschrijving dient dan ook als leidraad bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

De woningen dienen zich op een zorgvuldige manier te voegen in het dorpse karakter van 't Zand. Dit betekent dat een woning van één of twee lagen met kap het uitgangspunt is. Hierbij is het niet de bedoeling de bouwstijlen in het bestaande dorp te kopiëren. De voorkeur gaat uit naar ontwerpen met een eigentijdse interpretatie van lokale kenmerken. Architecten worden uitgedaagd op basis van de bestaande karakteristieke bebouwing nieuwe ontwerpen te maken. Daarbij kiest de gemeente Schagen meer voor een traditionele dan een moderne vormgeving door kenmerkende details eerder te accentueren dan weg te werken in abstracte oplossingen.

Bouwvolume

- Uitgangspunt zijn rijen van maximaal vijf woningen.
- Woningen met kap waarvan bij voorkeur de kapvorm varieert.
- Goothoogte variabel, met een wisseling in hoge en lage goten.
- Bouwhoogte maximaal twee bouwlagen met kap.
- Variatie bij voorkeur door verbijzondering van de kap.



BAKSTEEN EN HOUT



BIJGEBOUWEN



ERFSCHIEDINGEN



Gevels

- Binnen het bouwblok herkenbare woningen, bij voorkeur een variatie in indeling van de gevel.
- Samenhang in gevelbeeld binnen bouwvolume, individuele woningen ondergeschikt.
- Geen blinde gevels naar het openbaar gebied.
- Individuele uitbouwen aan de voorzijde in de vorm van bijvoorbeeld entrees, erkers, fietsenbergingen en dakopbouwen zijn toegestaan mitsindien ze ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume.

Rooilijnen

- Verspringende rooilijnen binnen de rijen van maximaal 1 meter door middel van naar voren uitstekende topgevels en kleine verschuivingen tussen de rijwoningen.
- Verspringende rooilijnen tussen tweekappers en vrijstaande woningen onderling maximaal 2 meter.
- In straten haaks op centrale groensingel voortuin minimaal 3 meter diep in verband met groene uitstraling.
- Hoekwoningen zo min mogelijk op erfgrans.

Materiaal- en kleurgebruik

- Eénheid en rust zijn het uitgangspunt.
- Per ruimtelijke eenheid één kleur baksteen of ton-sur-ton.
- (Bruin)rode baksteen (vanaf eerste verdieping een verticale of horizontale beschieting mogelijk).

Bijgebouwen

- Bijgebouwen in de vorm van bergingen, carports en garages zijn altijd ondergeschikt aan de woning en vooral aan het hoofdvolume van het bouwblok en moeten worden afgedekt met een kap.
- Garages of carports hebben bij voorkeur een opstelplaats die achter de voorgevelrooilijn ligt, bij voorkeur zoveel mogelijk naar achteren.
- Bij een kavel (vrijstaand of twee-onder-één-kap) met de zijkant aan het openbare gebied staat bij voorkeur de woning aan het openbaar gebied.
- Bijgebouwen in tuinen die aan het openbaar gebied grenzen worden zoveel mogelijk geïntegreerd in de erfscheiding opgenomen.

Erfscheidingen

- Alle erfscheidingen tussen openbaar en privé bestaan uit hagen of klimop op een transparant hekwerk met een groene uitstraling.
- Geen hoge erfscheidingen aan het water.
- Aan voorzijde lage groene erfscheiding en woningen met zijtuin naar het openbaar gebied krijgen vanaf de achtergevel een duurzame erfscheiding in de vorm van een hekwerk begroeid met een groen blijvende klimopsoort of groenblijvende haag.
- Bij woningen met een tuin aan het water wordt het hoogteverschil bij voorkeur zoveel mogelijk 'getrapt' overwonnen.
- Eventuele toe te passen vlonders en terrassen in de tuin liggen zo dicht mogelijk bij het water en vormen een eenheid met de mee ontworpen overgang tussen de tuin en het water.
- Bij toegang tot de woning via een brug dient het ontwerp daarvan mee genomen te worden in het totaal.

VERHARDINGEN



OEVERS

BRUGGEN

Openbare ruimte

- De inrichting van het openbaar gebied kenmerkt zich door duurzame materialen, gedekte kleuren en een eenvoudige, robuuste detaillering.
- De kleur van de straatsteen is roodbruin en wordt gelegd in diverse verbanden. Zo kan een parkeerplaats dezelfde steen als de rijweg, maar onderscheidt zich door een ander legverband. Bij parkeerplaatsen in of langs een groenelement is ook halfopen verharding toegestaan.
- Ook een voetpad kan in de roodbruine steen uitgevoerd worden, maar soms ook in de standaard grijze 30x30 cm tegel.
- De keuze van de lichtmasten, bankjes en vuilnisbakken hebben een dorps-uitstraling en alle dezelfde kleur (RAL 7022).
- De keuze van de bomen en de overige beplanting sluit aan bij de plaatselijke, gebiedseigen flora.
- Langs de sloten worden minimaal beschoeide en waar mogelijk natuurvriendelijke oevers aangelegd.





Architectonische sfeer

Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een verzameling architectonische sfeerbeelden die door beide ontwikkelende partijen in overleg met de gemeente Schagen zijn uitgekozen. Daarbij wordt aangesloten bij wat in 't Zand belangrijk wordt gevonden: eenvoudige dorpse woningen in een traditionele architectuur. Op de lokale woningmarkt zijn dergelijke woningen favoriet want ze passen bij het uitgangspunt veel ruimte voor niet te hoge aankoop-prijzen. Binnen deze marges vormen tweelaagse woningen met zadeldak en bruikbare zolderruimte het ideale model. Variatie in dwars- en langskappen en licht overstekende dakschilden met houten dakranden en bak- en mastgoten vormen de belangrijkste ingrediënten van deze dorpse wijze van bouwen. In feite wordt hiermee aangesloten op woningtypologieën die al sinds jaar en dag gebruikelijk zijn de kop van Noord-Holland.

Colofon

Schagen

juni 2018

Projectnummer 3007

Ontwerp

Johan Galjaard

SVP Architectuur en Stedenbouw

Joost van der Doelen

SVP Architectuur en Stedenbouw

Karlijn Verwers

SVP Architectuur en Stedenbouw

In opdracht van

BPD Haarlem

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder vooraf schriftelijke
toestemming van SVP Architectuur en Stedenbouw



SVP Architectuur en Stedenbouw

't Zand 17

Postbus 465

3800 AL Amersfoort

telefoon: 033 470 11 88

e-mail: info@svp-svp.nl

internet: www.svp-svp.nl