

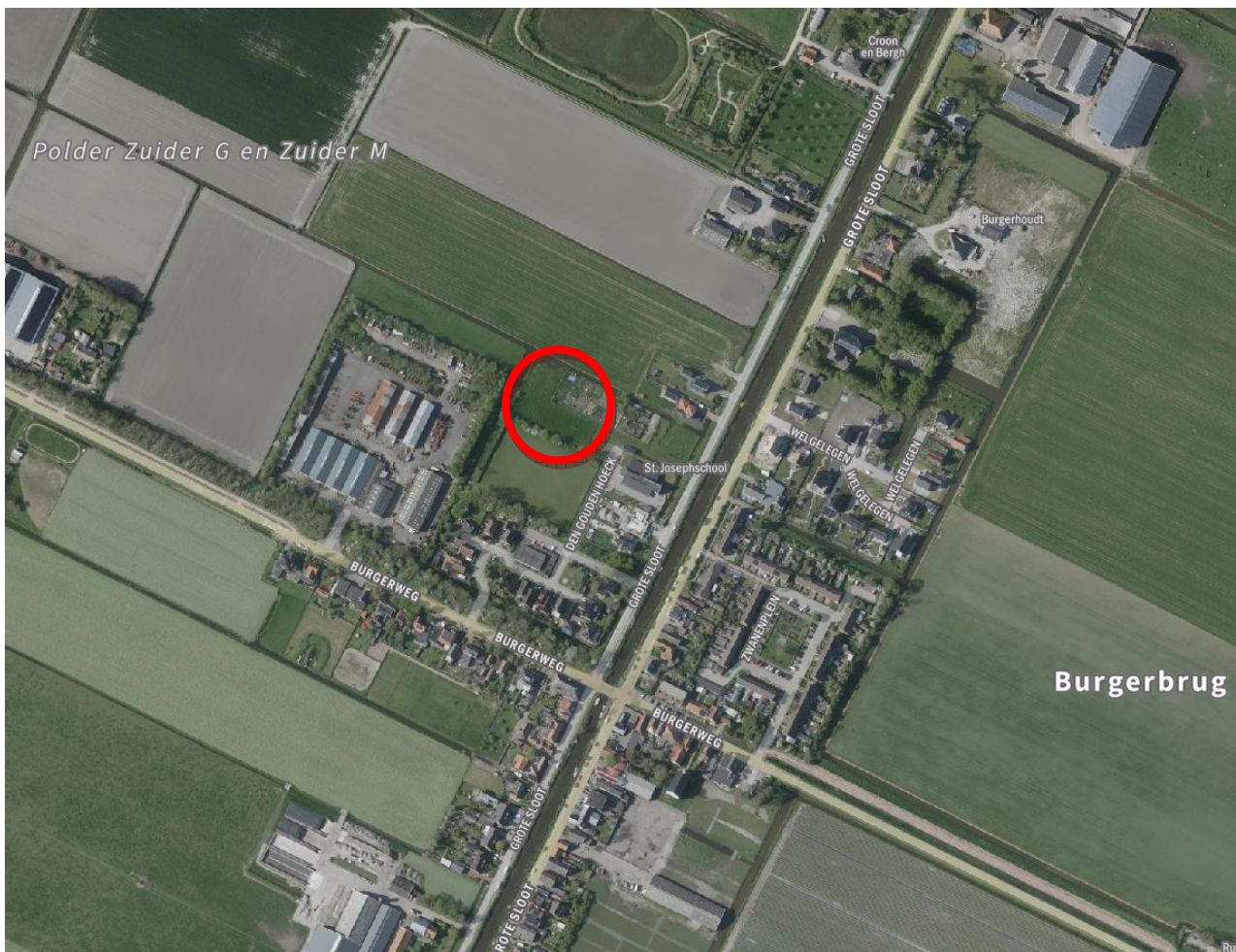
## BEELDKWALITEITSPLAN

project CPO Den Gouden Hoeck Burgerbrug - 28 April 2022

### Inleiding

Het plangebied is gelegen aan het eind van de weg Den Gouden Hoeck te Burgerbrug. Tussen het voetbalveldje / ijsbaan en de volkstuinten en achter de basisschool.

Het gebied bevindt zich aan de noordwestkant van het centrum van Burgerbrug.



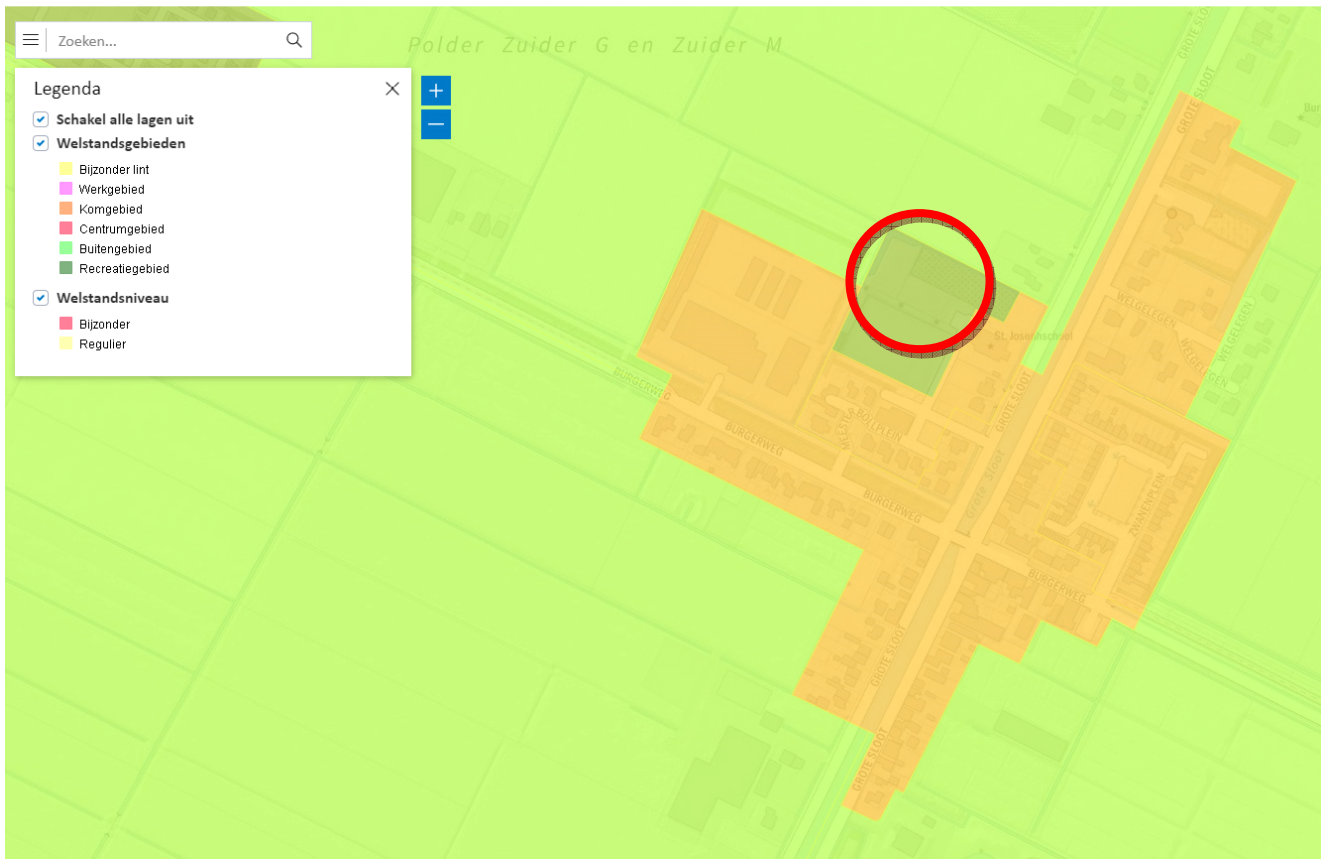
Burgerbrug is ontstaan net nadat de polder van de Zijpe in 1597 werd drooggemaakt. Er heeft zich in die tijd een lintvormige bebouwing langs de (Eenigen)Burgerweg en met name de Groote Sloot ontwikkeld. Men leefde toen vooral van de landbouw en veeteelt. In 1660 telde het dorp acht handwerkers/handelaars, zoals een houtzager, smid, bakker en wagenmaker. Ze voorzagen in de primaire behoeften in groeiende aantal van de omwonende agrariërs. In 1742 leefden er in het dorp 28 gezinnen in 25 huizen van niet-boeren aan de Grote Sloot en 12 gezinnen in 10 huizen aan de Burgerweg.

In de loop der Jaren zijn er enkele uitbreidingswijken gerealiseerd, met name aan de noordzijde van de Burgerweg en zowel oostelijk als westelijk van de grote sloot.

Volgens de Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit (welstandsnota) van de gemeente Schagen ligt het plangebied in het type recreatiegebied, tegen het komgebied aan.



Ruimtelijke kwaliteit - Welstandsnota



Het welstandsniveau is regulier.



## **Woningprogramma**

Het plan bestaat uit 10 grondgebonden woningen op 10 kavels en wordt in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd. De woningen zijn onderverdeeld in een blok van 4 woningen, een blok van 3 woningen, een twee onder één kap en een vrijstaande woning. De tussenwoningen in de blokken van 3 en 4 worden in de categorie goedkope koop voorzien. De kopwoningen van de blokken van 3 en 4 worden in de categorie midden koop voorzien en de twee onder één kap en de vrijstaande woning worden in de categorie dure koop voorzien. Met dit gedifferentieerde woningbouwprogramma wordt in verschillende woningbehoeftes voorzien.

### **Bebouwingskarakteristiek omgeving plangebied**

De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied is in twee groepen in te delen. De eerste groep is de lintbebouwing langs de Grote Sloot en langs de Burgerweg, waaruit het oorspronkelijke dorp Burgerbrug bestaat. Daarnaast is bij het dorp sprake van planmatige uitbreidingen aan de noordzijde van de Burgerweg, oostelijk (Zwanenplein) en westelijk (Meester Bollplein) van de Grote Sloot.

Het overige gebied van Burgerbrug bestaat uit verspreid liggende, overwegend agrarische bebouwing in het landelijk gebied aan ruilverkavelingswegen en insteekweggetjes. De bebouwing bestaat uit boerderijen (hier en daar stolpen), woonhuizen en bedrijven. De woonbebouwing heeft overwegend een individueel, kleinschalig en stenig karakter.

### **Bebouwingskarakteristiek Meester Bollplein en Den Gouden Hoeck**

Op het Meester Bollplein is in de jaren 90 een bouwplan ontstaan met vrijstaande woningen. Deze woningen zijn in een ensemble rond de gymzaal uit de jaren 70 gezet. Het plan is naar binnen gekeerd en heeft behoudens een toegangsweg, geen directe relatie met de Burgerweg. De bebouwingskarakteristiek van deze woningen is divers in vorm, steenachtig met pannenkappen.

Den Gouden Hoeck loopt vanaf het Meester Bollplein evenwijdig aan de Grote Sloot en langs het sportveldje naar de volkstuinten. In de afgelopen paar jaren zijn er langs de Grote Sloot in dit gebied moderne vrijstaande woningen neergezet. Links en rechts naast een nieuwe lagere school. De kaphoogten variëren en ook het materiaalgebruik varieert. Metselwerk, stucwerk, hout en dakpannen.

### **Visie op de inpassing van de bebouwing in het plangebied**

De stedenbouwkundige opzet van het plangebied voorziet in een voortzetting van Den Gouden Hoeck waardoor alle woningen ontsloten kunnen worden. Vanaf de Grote Sloot zal een calamiteitenroute (fiets- voetpad) naar het plan lopen. In het plan wordt ook ruimte vrijgehouden voor een eventuele calamiteitenroute naar het gebied gelegen achter het bedrijf W.N. Kramer BV, waar mogelijk ook een bouwplan gaat komen.

In situering en oriëntatie richten de bouwvolumes van de rijwoningen zich op de verlenging van Den Gouden Hoeck, waardoor de achtertuinten grenzen aan het sportveldje. Door deze oriëntatie blijft het doorzicht vanaf de lintbebouwing langs de Grote Sloot behouden.

Het plan wordt beëindigt door de twee onder één kapwoningen en de vrijstaande woning. Door deze met de kaprichting 90 graden te draaien ten opzichte van de rijwoningen vormen deze een duidelijke beëindiging van het plan en ontstaat variatie.

Aan de achterzijde van de rijwoningen blijft de groene opstand behouden als afscheiding tussen het sportveldje en de bebouwing.

Aan de voorzijde blijven de volkstuinten intact, zodat het plan als geheel in het groen ligt.

## **Beeldkwaliteitseisen**

De stedenbouwkundige opzet en architectonische uitwerking van de woningen dient aan te sluiten bij de dorpskarakteristiek ter plaatse. De vanuit de analyse bepaalde landschappelijke kwaliteiten leiden tot de beschreven randvoorwaarden voor de inrichting van de erven en de woningen.

### **Erf**

- ! Het voorerf heeft een overwegend open en groen karakter en wordt bij voorkeur ingericht met gras en struiken.
- ! De perceelranden van de nieuwe kavels worden deels voorzien van groene erfafscheidingen in de vorm van hagen van inheemse soorten zoals haagbeuk of veldesdoorn.
- ! De parkeerplaatsen voor de rijwoningen liggen aan voorzijde van deze woningen en waar mogelijk op eigen erf. Bij de twee onder één kapwoningen en de vrijstaande woning liggen de parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerplaatsen worden voorzien van halfopen verharding met een groene uitstraling.
- ! Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende bomen van de zijn bijvoorbeeld essen en iepen of fruitbomen.
- ! De vereiste watercompensatie wordt opgelost door verbreding van bestaande waterwegen. In dit geval aan de achterzijde van het naastgelegen perceel van W.N. Kramer BV.

## **Woningen**

### **Ligging**

- ! De rijwoningen komen in de zuidelijke zijde van het plangebied te liggen. De twee onder één kapwoningen en de vrijstaande woning in het westelijke deel.

### **Massa rijwoningen**

- ! De hoofdvorm van de woningen bestaat per blok uit een enkel bouwvolume met twee bouwlagen en een kap.
- ! Het bouwvolume heeft een eenvoudige vormkarakteristiek met een zadeldak.
- ! Bergingen staan in de achtertuin.
- ! Er komen geen erkers, balkons of dakkapellen aan het bouwvolume.

### **Massa twee onder één kapwoningen**

- ! De hoofdvorm van de woningen bestaat uit één bouwlaag met een kap.
- ! De garages zijn ondergeschikt maar in samenhang met de woning ontworpen.
- ! Aan-, en uitbouwen zoals erkers en dakkapellen vormen een zelfstanding herkenbaar onderdeel, maar zijn ondergeschikt en in samenhang met de hoofdmassa.

### **Massa vrijstaande woning**

- ! De hoofdvorm van de woning bestaat uit één bouwlaag met een kap.
- ! De garage is ondergeschikt maar in samenhang met de woning ontworpen.
- ! Aan-, en uitbouwen zoals erkers en dakkapellen vormen een zelfstanding herkenbaar onderdeel, maar zijn ondergeschikt en in samenhang met de hoofdmassa.

### **Detaillering**

- ! De detaillering van de verschillende bouwvolumes mogen een eigen architectuur krijgen. Daarbij is de architectuur passend bij de vormkarakteristiek.
- ! Aan-, en bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.

### **Materiaal en kleur**

- ! Representatief gebouw met heldere uitstraling.
- ! De gevels van het hoofdvolume bestaan uit baksteen, stucwerk en/of hout.
- ! De daken zijn voorzien van pannen.
- ! Gedekte kleuren toepassen in overeenstemming met het kleur- en materiaalgebruik van de woongebouwen in de omgeving.



Impressie bouwplan