



Beeldkwaliteitsplan Grote Sloot 121 Burgerbrug en Raadhuisstraat 109 Dirkshorn

Gemeente Schagen

Datum: 26 november 2021

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	3
1.1	Voorgeschiedenis	3
2.	Cultuurhistorie.....	5
2.1	De ontwikkeling van het landschap.....	5
2.2	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.....	6
2.2.1	<i>Landschappelijke karakteristiek</i>	7
2.2.2	<i>Openheid en ruimtebeleving</i>	7
2.2.3	<i>Lintbebouwing</i>	8
3.	Beeldkwaliteit.....	9
3.1	Huidige situatie plangebied.....	9
3.2	Toekomstige situatie plangebied	10
3.3	Bebouwing.....	11
3.3.1	<i>Uitgangspunten</i>	12
3.3.2	<i>Verkeersontsluiting en verharding</i>	13
3.3.3	<i>Bepanting en erfafscheiding</i>	14

Bijlage:

Bijlage 1: Tekening toekomstige situatie plangebied Raadhuisstraat

1. Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis

Op het perceel aan de Grote Sloop 121 in Burgerbrug is in het kader van de Ruimte voor ruimte regeling een ruimtelijke procedure doorlopen. Dit houdt in dat de bestaande bedrijfsgebouwen, met uitzondering van de stolpboerderij, zijn gesloopt en aan de zuidzijde van de stolpboerderij is één bouwvlak voor een compensatiewoning gerealiseerd.



De initiatiefnemers zijn bezig met de restauratie van de bestaande stolpboerderij op het perceel. Om de boerderij vrij in het landschap te laten staan, is het voornemen om het naastgelegen bouwvlak te verplaatsen. Hierdoor blijft de groene ruimte aan deze zijde van de stolpboerderij open en dit is kenmerkend voor de Grote Sloop als ontginningsas binnen de polder Zijpe. Het verplaatsen van het bouwvlak aan de Grote Sloop levert een bijdrage aan het behoud van het open landschap.

Het plan is om het bouwvlak vanaf de Grote Sloop te verplaatsen naar Raadhuisstraat 109 in Dirksborn. Hier wordt een nieuwe woning gebouwd in het bestaande dorpslint langs de Raadhuisstraat.

De invulling van de kavel aan de Raadhuisstraat is ruimtelijk minder ingrijpend, hoewel een doorzicht naar het achterland wordt beperkt. De impact kan hiervan beperkt worden door een juiste positionering van de nieuwe woning, waarbij een doorzicht vrij blijft langs de woning.

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woning zorgvuldig in te passen op de planlocatie aan de Raadhuisstraat. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt. In dit rapport is als eerste een analyse van het plangebied en zijn omgeving opgenomen. Vervolgens wordt een model voor de herinrichting van het plangebied geschetst. De gewenste beeldkwaliteit wordt hierna verder uitgewerkt. In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. In het plan wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de kwaliteiten van het landschap.

2. Cultuurhistorie

2.1 De ontwikkeling van het landschap

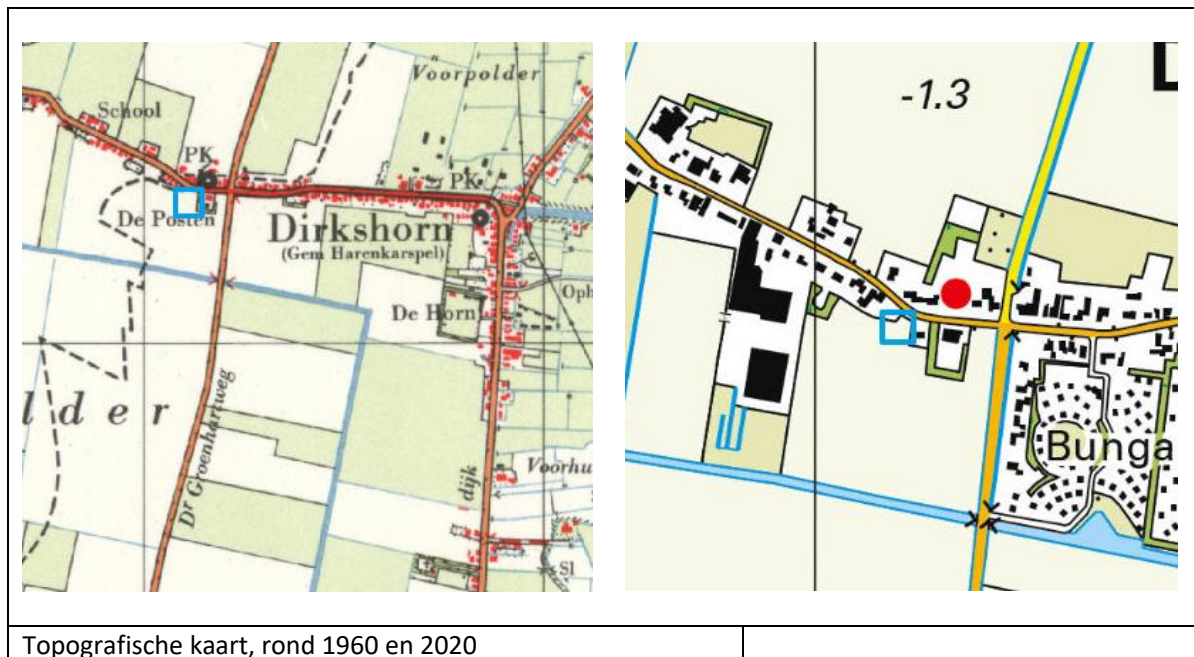
Het plangebied ligt in het Oude Zeekleigebied van West-Friesland. In dit gebied heeft de zee een belangrijke rol gespeeld bij het ontstaan van het landschap. Na de vorming van de ondergrond en de daarop aanwezige natuur, heeft de mens het landschap in gebruik genomen en in grote mate gevormd. In de 11e en 12e eeuw ging men zich meer structureel beschermen tegen het water en werd het gebied omdijkt. Dijken werden aaneengesloten tot de uiteindelijke Westfriese Omringdijk, die aan het begin van de 13e eeuw gereed was. Door het blijvende gevaar van overstromingen bleef de bewoning geconcentreerd op de hoger gelegen delen in de vorm van streekdorpen en linten. Vanuit de linten werd het omliggende gebied ontgonnen. Nadat het water verder teruggedrongen werd, werd het tussenliggende gebied in gebruik genomen als landbouwgrond. De landbouwgronden werden ontsloten door een fijnmazige structuur van vaarwegen.

Rond 1900 kenmerkte dit landschap zich door de openheid, met alleen beplanting rond de dorpen en boerderijen. Het patroon van wegen en waterwegen bestaat uit een fijnmazige structuur. De ontsluiting van het gebied kent, met uitzondering van enkele wegen die polders ontsluiten, een kronkelig verloop. Het gebied is vrij nat, met veel sloten en kleine poldertjes die zijn omgeven door ringsloten. Te zien op de kaart van omstreeks 1880 is dat langs de Raadhuisstraat al lintbebouwing aanwezig is.



Topografische kaart, rond 1880

Door een ruilverkaveling rond 1960 is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd. De fijnmazige onregelmatige opstreckende verkaveling is vervangen door een rechthoekig en grootschaliger patroon.



Rond 1960 is al te zien dat het landschap binnen de Ringpolder sterk is veranderd. Tijdens de ruilverkaveling is een rechthoekig en grootschalig patroon van de percelen ontstaan. Door de jaren heen zijn vele terpen afgegraven, sloten en vaarwegen zijn omgezet in verharde wegen en er zijn nieuwe wegen aangelegd. Ook is de bebouwing in de linten en rond de dorpen in de loop der tijd uitgebreid.

De planlocatie is gelegen tussen Dirkshorn en Tuitjenhorn en deze beide dorpen zijn oorspronkelijk als dijkdorp ontstaan doordat meerdere terpen met elkaar werden verbonden. In de loop der tijd is de functie van de aan de dijk liggende bebouwing getransformeerd van lokale kleinschalige agrarische bedrijvigheid naar wonen. Inmiddels zijn beide dorpen gegroeid en de concentratie van dichtere bebouwing in het dorpslint tussen beide dorpen is herkenbaar in het landschap.

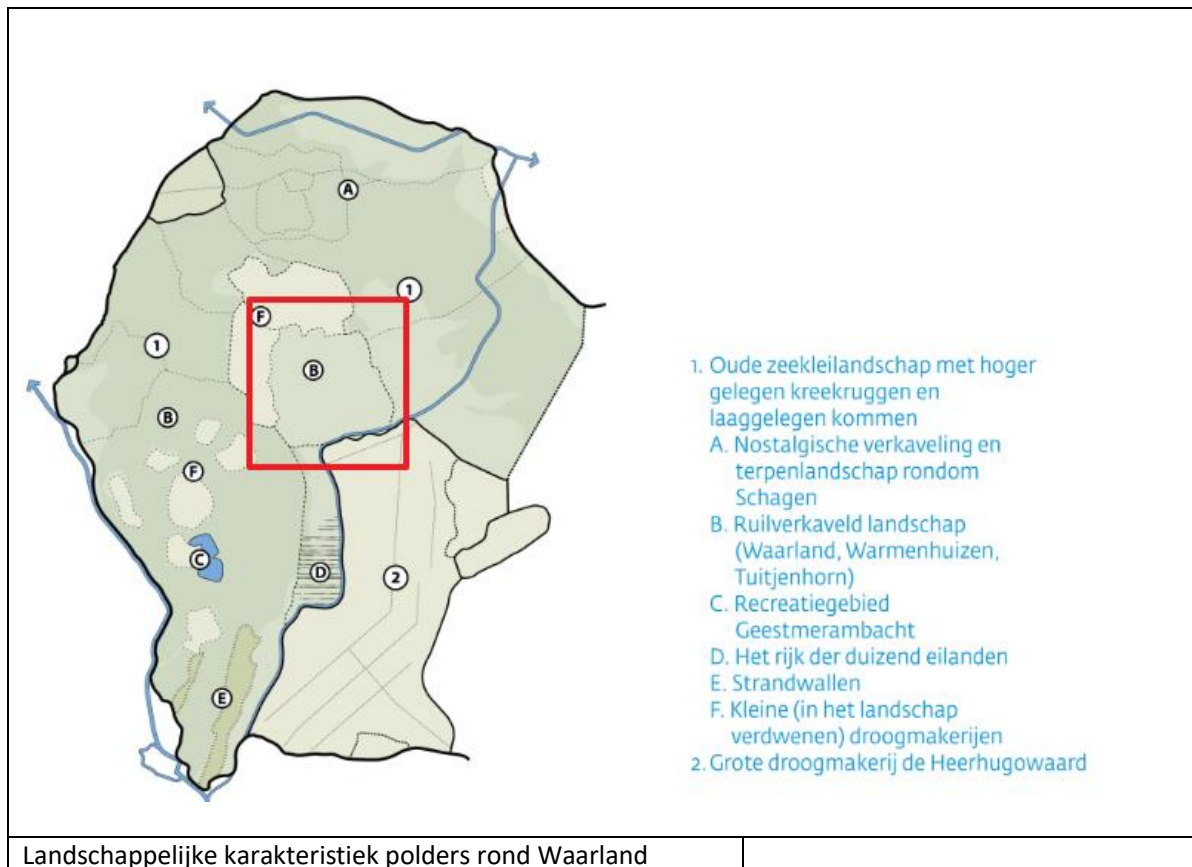
De bebouwing rond de planlocatie is voornamelijk vrijstaand en georiënteerd op de weg. De woningen staan iets terug op ruime kavels, en worden door een voortuin gescheiden van de weg. Zowel de nokrichting van de hoofdgebouwen als van de bijgebouwen varieert van haaks tot evenwijdig aan de weg. De toegepaste materialen van de bebouwing is zeer divers. Het kleurgebruik is meestal traditioneel en ingetogen. De hoofdvorm van de gebouwen bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met kap.

2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie beschrijft een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers. Hierbij komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het oude zeekeilandschap. Hieronder volgt een uiteenzetting van de beschreven ontwikkelprincipes die voor deze opgave van toepassing zijn.

2.2.1 Landschappelijke karakteristiek

De Westfriese Omringdijk vormt een duidelijke rand aan de noord-, west- en zuidzijde van het ensemble West-Friesland West waar de planlocatie onderdeel van uit maakt.



In het middendeel van dit ensemble is een landschap aanwezig met zeekleigronden en kleine droogmakerijen, waarin zowel historische structuren overleefd zijn gebleven, maar waar ook ingrijpend is vernieuwd als gevolg van de ruilverkaveling.

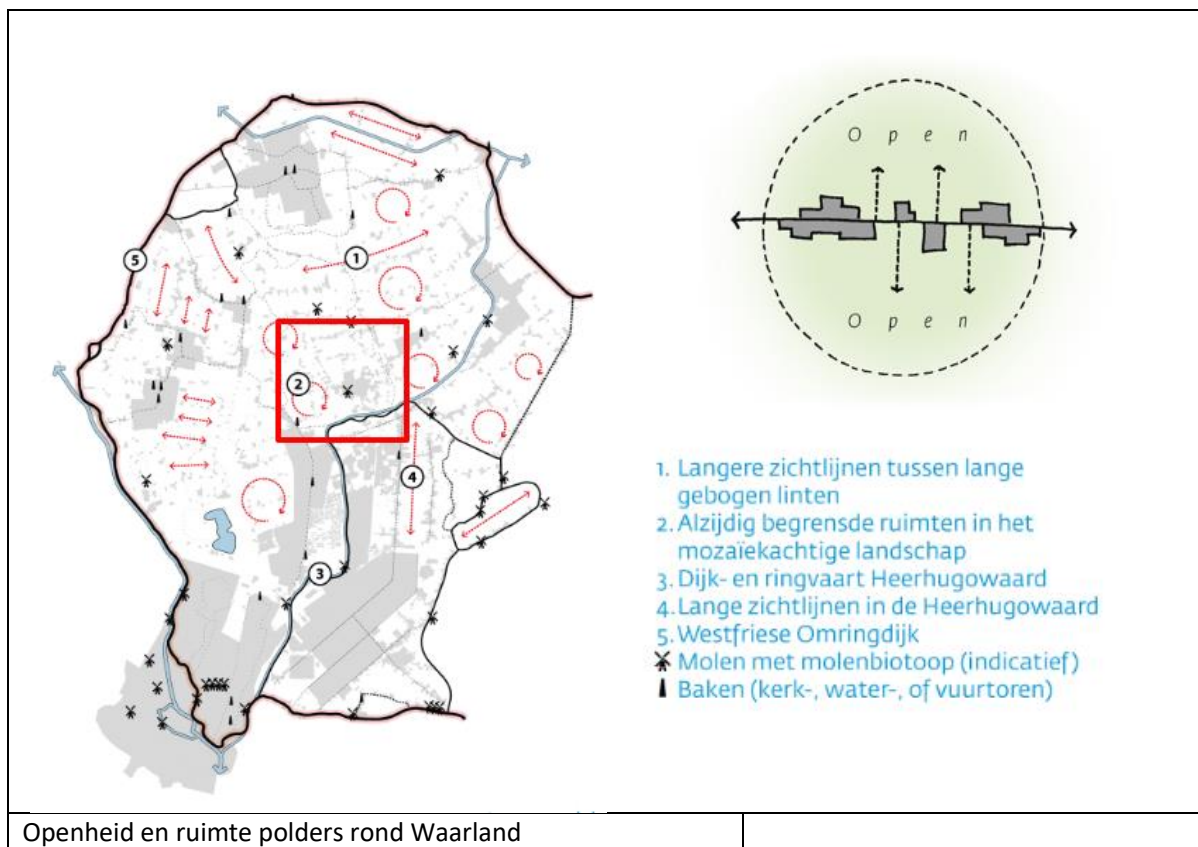
Rond Dirkshorn heeft de ruilverkaveling geleid tot een droger en grootschaliger landschap met linten, verspreid liggende bebouwing en slechts hier en daar beplanting. De kleine droogmakerijen zijn nauwelijks herkenbaar in het landschap. Rond Dirkshorn zijn veel sloten en andere waterstructuren verdwenen, maar er zijn nog wel enkele ringsloten terug te vinden.

De ontwikkeling van het plan draagt bij aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek.

2.2.2 Openheid en ruimtebeleving

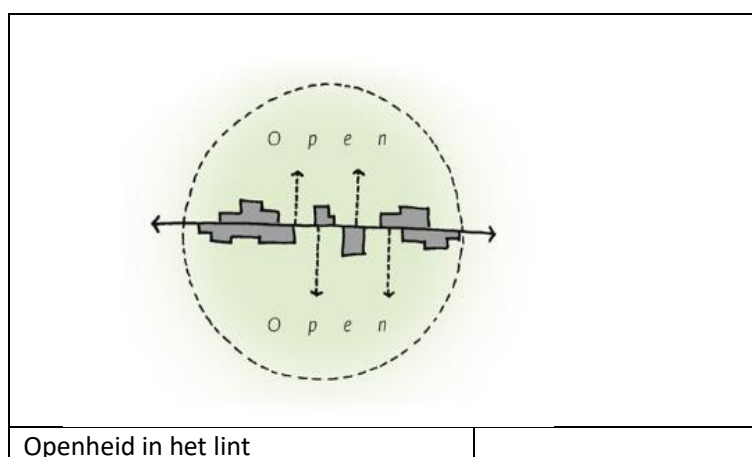
Binnen het ensemble West-Friesland West bevinden zich matige open gebieden en meer open gebieden. Bij de grootschalige blokverkaveling in het middendeel waar de planlocatie is gelegen, is de openheid vaak aan meerdere zijden begrensd door bebouwingslinten. De kleine droogmakerijen, zoals de Ringpolder, hebben geen hoge ringdijk en kan er gesproken worden van een halfopen landschap.

De wegen binnen dit landschap hebben vaak geen beplanting wat bijdraagt aan het open karakter.



2.2.3 Lintbebouwing

Voor de Raadhuisstraat geldt dat er veel bebouwing langs het lint aanwezig is. De nieuwe woning wordt in dit dorpslint ingepast en dusdanig op de kavel gesitueerd dat ook het doorzicht naar het achtergelegen landschap behouden blijft.



3. Beeldkwaliteit

3.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen langs de Raadhuisstraat in Dirksborn waar van oudsher bebouwing aanwezig is vanwege de hogere ligging op een dijklichaam.



Zicht vanaf Raadhuisstraat op planlocatie



Zicht vanaf planlocatie in westelijke richting



Zicht vanaf planlocatie in oostelijke richting.

Huidige situatie Raadhuisstraat

Bron: Google Maps

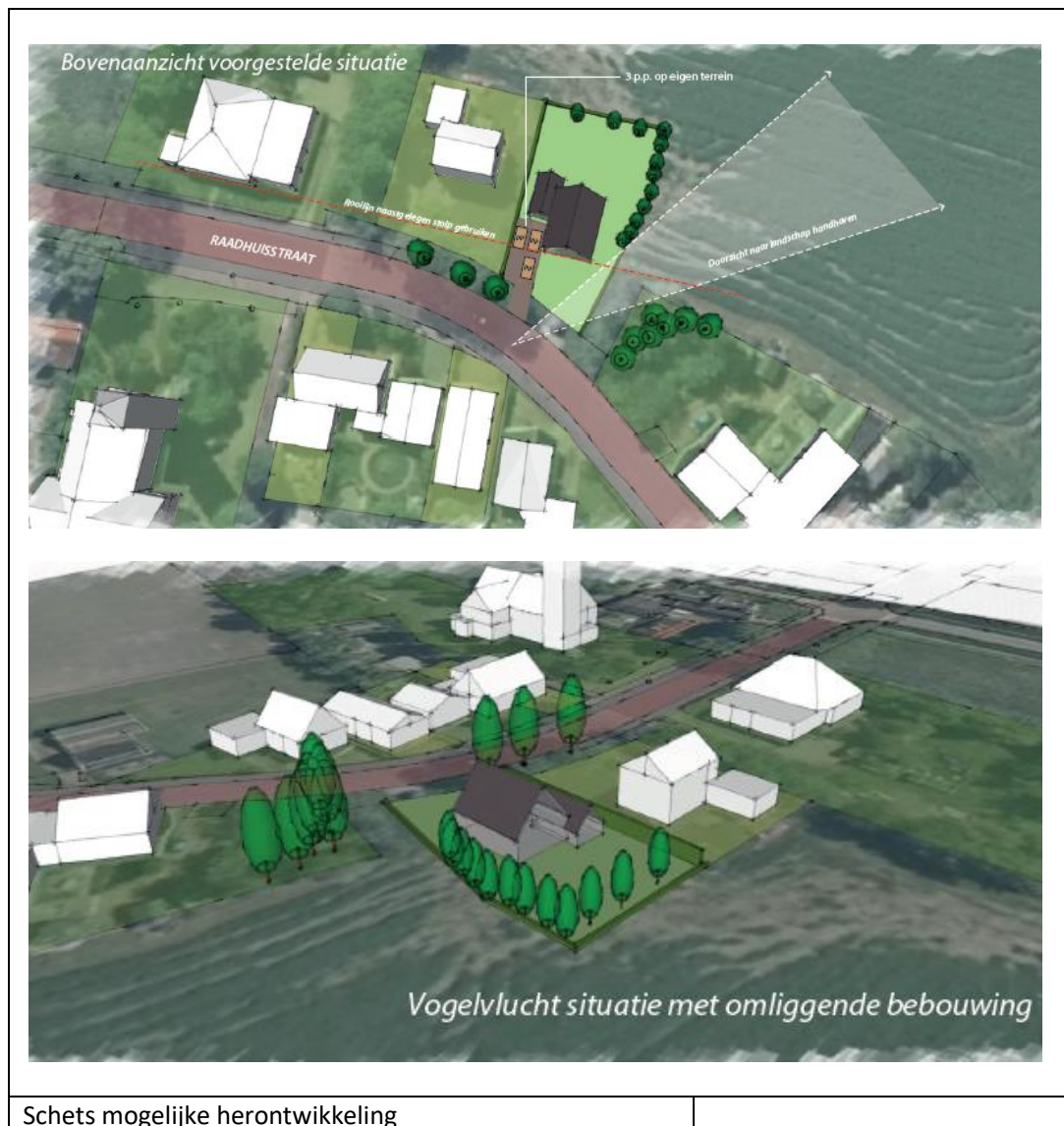
Door de ontwikkeling van de dorpskern van Dirkshorn en de realisatie van een bungalowpark sluit de planlocatie nu aan bij stedelijk gebied. In de afgelopen decennia is het bebouwinglint langs de Raadhuisstraat zelf ook verdicht. De planlocatie is gelegen in het bebouwingslint en aan beide zijden staan woningen. Op het perceel zelf is een ontsluiting aanwezig naar het achtergelegen agrarische perceel.

3.2 Toekomstige situatie plangebied

In zowel het gemeentelijk als provinciaal ruimtelijk beleid (Omgevingsvisie en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie) wordt openheid en herkenbaarheid van de historische geografie van het landschap als waardevol beschouwd.

Met name op de planlocatie aan de Grote Sloot zal het verplaatsen van het bouwvlak een aanzienlijke verbetering geven op de gewenste openheid en het landschappelijk waardevol zicht op de polder.

De nieuwe woning aan de Raadhuisstraat gaat deel uitmaken van het bebouwingslint wat langs deze weg aanwezig is (bijlage 1).



De invulling van de kavel aangrenzend aan het lint tussen Dirkshorn en Stroet is ruimtelijk minder ingrijpend, hoewel het doorzicht naar het achtergelegen perceel wordt beperkt. Door de woning aan de oostzijde van de planlocatie te plaatsen blijft aan de westzijde ruimte over voor een doorzicht naar het achtergelegen land. Door hier een pad te maken naar het achterliggende perceel is de openheid gewaarborgd. Hiermee wordt ook rekening gehouden met het uitzicht van de bewoners aan de overzijde van de Raadhuisstraat.

Om de woning goed in het bebouwingslint in te passen wordt deze op wat grotere afstand van de weg geplaatst. Hierdoor is de woning duidelijk herkenbaar als een latere toevoeging aan het lint.

Om in de parkeerbehoefte te voorzien zullen op het perceel drie parkeerplaatsen worden aangelegd. Hiervoor is op eigen erf voldoende ruimte aanwezig.

3.3 Bebouwing

Het plan bestaat uit één vrijstaande woning met een bijgebouw.

De nieuwe woning zal aansluiten bij het karakter van de andere woningen langs de Raadhuisstraat. De uitstraling van de woningen langs de Raadhuisstraat is heel divers. Dit varieert van een stolpboerderij, woningen met een zadeldak zowel haaks als parallel aan de weg en een woning uit de jaren 70. Het doel is om een woning te bouwen met een landelijk karakter dat aansluit bij de huidige bebouwing van de vorige eeuw.



Referentiebeelden woningen Raadhuisstraat

3.3.1 Uitgangspunten

Functie:

- Wonen;

Uitstraling:

- Voorzijde woning is gericht op de Raadhuisstraat;
- Bijgebouwen clusteren op het achtererfgebied;
- Gebouwen zijn individueel en afwisselend.

Vorm woning:

- Bij nieuwbouw relatie met het landschap en de uitstraling van het aanwezige bebouwingscluster leggen;
- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm;
- Eenlaags met kap;
- Nokrichting hoofdvolume is haaks op de weg;
- Kapvorm; zadeldak, schildkap of stolpvorm;
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp;
- De vormgeving van het bijgebouw sluit aan op de vormgeving van het woonhuis
- De goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen.

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving en/ of omringende bebouwing;
- Landelijke en/ of traditionele kleuren. Grote oppervlakten worden in donkere gedekte kleuren uitgevoerd;
- Gevels van overwegend hout en/of baksteen en glas;
- Dakbedekking met pannen (mat) en/ of riet;
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits dit onder architectuur eigentijds en duurzaam is;

Detallering:

- Representatieve uitstraling voorgevel;
- Gevel vertoont samenhang en ritmiek;
- Materialisatie van de gevel vertoont samenhang in het grotere geheel met eventueel onderscheid tussen voor- en andere gevels;
- De detaillering ondersteunt de vormkarakteristiek;
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig;
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen;

Erfafscheidingen:

- Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving en van duurzame materialen worden gemaakt. Uitgangspunt is dat binnen de planlocatie groene erfafscheidingen worden toegepast.

De bovenstaande criteria sluiten aan bij het Bestemmingsplan “Landelijk Gebied Harenkarspel”



3.3.2 Verkeersontsluiting en verharding

De nieuwe woonkavel wordt vanaf de Raadhuisstraat ontsloten met een individuele oprit. Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit gebakken klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding passend bij het landelijke karakter.

De bewoners zijn vrij in de keuze van de positie van de terrassen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal 3 auto's per bouwperceel.



3.3.3 Beplanting en erfafscheiding

Het zijn de tuinen en erven die voor opgaande beplantingselementen moeten zorgen in het landschap. Het contrast tussen het bebouwingslint langs de Raadhuisstraat en het open omliggende landschap wordt daarmee versterkt.

De nieuwe woonkavel draagt met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de woning ligt een ruime tuin met veel ruimte voor bomen, heesters en hagen. De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen.

De erfafscheidingen bestaan uit een haag, een laag transparant hekwerk of geen erfafscheiding. Uitgangspunt is dat binnen de planlocatie groene erfafscheidingen worden toegepast.

Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals esdoorn, els, es, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, noot, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.



Referentiebeelden landelijke inrichting woonkavels