

B i j l a g e 1 :
B e e l d k w a l i t e i t s p l a n
R u i m t e v o o r R u i m t e
O u d e d i j k S c h a g e n

BEELDKWALITEITSPLAN

RUIMTE VOOR RUIMTE
OUDEDIJK, SCHAGEN



OPDRACHTGEVER: DE GROENE WEIDE BV, PLAN- EN PROJECTONTWIKKELING
DATUM: SEPTEMBER 2014

studio groenburg.

INHOUD

Inleiding	4
Analyse	6
De ontwikkelingsgeschiedenis	6
De kwaliteiten van het landschap	8
Huidige situatie plangebied	12
Beeldkwaliteit	17
De herinrichting van het plangebied	17
Hoofdindeling	19
Positie kavels, bebouwing en oriëntatie op het landschap	19
Bebouwing	20
Verkeersontsluiting en verharding	22
Erfbeplanting en erfafscheiding	23
Inrichting vrijkomende ruimte	23
Conclusie	24
Colofon	

INLEIDING

Aan de Oudedijk te Schagen, bevindt zich agrarische grond met een bouwvlak met opstallen.

Het agrarische bouwvlak met opstallen en verhardingen is gelegen in het buitengebied van Schagen, in de polder Burghorn. Het perceel is in gebruik geweest voor de paardenhouderij.

De bebouwing op het perceel staat leeg en raakt in verval. Door de huidige eigenaren wordt medewerking gevraagd aan de gemeente voor het gebruik maken van de Ruimte voor Ruimte regeling.

Op de locatie bevinden zich schuren van in totaal circa 720 m², ruim 800 m² erfverharding, en een paardenbak van circa 700 m². Naast het plangebied staat een stolp.

De huidige eigenaars willen de schuren slopen en de erfverharding en de paardenbak verwijderen. In ruil voor het slopen van de bebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap, wordt medewerking aan de gemeente gevraagd voor het realiseren van een bouwkaal voor woningbouw op de saneringslocatie. De bedrijfswoning (stolp) met tuin blijft behouden.

De provinciale regeling Ruimte voor Ruimte biedt voor dit verzoek mogelijkheden. De regeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van

de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Door de locatie te saneren en herin te richten valt ruimtelijke winst te behalen.

De provincie omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Deze kernkwaliteiten zijn ingedeeld in drie lagen; de ondergrond (aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte), het landschap ofwel landschaps-DNA (cultuurhistorische objecten, historische structuurlijnen, openheid, stilte en duisternis) en de occupatie ofwel het dorps-DNA.

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woning zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het plan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop van het bedrijf en de inpassing van een compensatiewoning. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en 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.

De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.



*Overzichts-luchtfoto, Google Earth, huidige situatie
plangebied in het buitengebied van Schagen*



Luchtfoto huidige situatie, plangebied aan de Oudedijk te Schagen

De ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied, Oudedijk 3 te Schagen, ligt in de gemeente Schagen, in een gebied dat bekend staat als de Schagerkogge, in 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.

Waddengebied

Het oude landschap bestond uit een waddenachtig gebied met wadvlakten, doorsneden door kreken en geulen. 'In het Holoceen werden onder invloed van de zee zandige en kleiige sedimenten afgezet die als Westfrieze afzettingen worden aangeduid.' (Kleinsman, 1975)

Veenvorming

'Omstreeks 3500 voor Christus nam de zeespiegelstijging af en werden er langs de kust langwerpige zandruggen afgezet, de zogenaamde strandwallen. Deze voorlopers van de duinen zorgden ervoor dat de invloed van de zee op het achterland afnam'. (K. Hund, 2007) Hierdoor ontstond een milieu waarin weer veenvorming mogelijk werd. Het gebied werd beter begaanbaar. De veengroei duurde voort tot in de Middeleeuwen.

Ontginning

Rond 700 trokken kolonisten de Schagerkogge binnen. De kolonisten vestigden zich langs de oevers van kreken. Vanaf toen werd het gebied permanent bewoont en werd het veengebied (eerst op kleine en later op grotere schaal) ontgonnen door de mens. Vanuit de kreken werd het veen planmatig ontgonnen, waarbij weteringen en sloten werden gegraven. In deze periode is de basis gelegd voor het huidige landschap. De ontginning van het gebied ging door tot circa 1000.

In de periode van 1000-1250 kreeg het gebied met een toenemende wateroverlast te maken. Enerzijds steeg de zeespiegel, anderzijds zorgde de ontwatering ervoor dat de veenlagen inklonken, waardoor het maaiveld daalde. De vroegere wadgeulen klonken langzamer in dan de rest van de omgeving, waardoor het reliëf zich omkeerde en de voormalige kreken nu herkenbaar zijn als relatief hoog gelegen stroomruggen.

'Nadat als gevolg van erosie en klink in geringe mate de bodem daalde, werd op het veen en op de Westfrieze afzettingen een laag knippige klei afgezet. Waarschijnlijk gebeurde dit in de 10e eeuw of iets later, toen het zeewater opnieuw het land binnendrong.' (Kleinsman, 1975)

De bewoners van het gebied richtten terpen

en kaden op om zich te beschermen tegen de toenemende invloed van de zee. Door omkering van het reliëf en de overstromingen kreeg de van oorsprong regelmatige verkaveling een meer grillig verloop.

De hogere kreekruggen waren veilige en droge plekken voor wegen en wonen, hier bevinden zich de eerste dorpen. De voormalige wadvlakten vormen nu de laag gelegen en overwegend open kommen.

Westfrieze omringdijk

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 Westfrieze Omringdijk, die aan het begin van de 13e eeuw gereed was. West-Friesland was een grote landkern geworden, omgeven door water. Door het blijvende gevaar van overstromingen bleef de bewoning geconcentreerd op de hoger gelegen delen. De verbeterende waterstaatkundige toestand maakte de ontwikkeling van landbouw en veeteelt in het gebied mogelijk.

Vanaf de linten werd het land ontgonnen. 'De verkaveling die hieruit ontstond had een onregelmatig karakter, met weinig doorgaande perceelscheidingen. De polders binnen de Westfrieze Omringdijk ("het Oude land") hadden oorspronkelijk een strook- of blokverkaveling.' (Amer adviseurs, 2005)

Polder Burghorn

Zware overstromingen plaagden Schagen in de 12de en 13de eeuw. Het plangebied is gelegen in de polder Burghorn. De Burghorn betrof zo'n driehonderd hectare slikland dat na diverse dijkdoorbraken en de daarbij horende

overstromingen buiten de naar het oosten verlegde Westfriese Omringdijk was komen te liggen.

De polder Burghorn ontstond in 1456, doordat een driehoekige inham in de Westfriese dijk, met behulp van een dijk werd gescheiden van het zeegat van de Zijpe. De bedijking rond dit gebied maakte Burghorn tot een zogenoemde 'aandijkingspolder'. De inpoldering van de Burghorn was hiermee één van de vroegst bekende aangedijkte landen.

De Burghorn wordt aan alle zijden door oorspronkelijke zeedijken omsloten: ten westen door de Westfriese dijk (sinds 1456) en tenoosten en ten zuiden door de Oudedijk en de Valkkogerdijk (van vóór 1456).

Dwars door de polder legde men een centrale weg aan: de Burghornerweg. Kades binnen de polder zorgden ervoor dat de waterstand in de diverse delen op een goed peil kon worden gehouden. De afwatering van de polder moest echter plaatsvinden in de richting van Schagen.

In 1597 was ook de naastgelegen Zijpe definitief drooggelegd en het gebied beter beschermd tegen water.

Schagen is uitgegroeid tot aan de grens van de polder Burghorn, langs het zuidelijke deel van de Oudedijk.

Tijdens de ruilverkavelingen in de jaren negentig van de vorige eeuw is er weinig veranderd aan de polderstructuur in Burghorn. De historische structuur is nog goed herkenbaar.



Schagen 1573



Polders Schagen (bron: Structuurvisie 2025, Schagen)



Westfriese Omringdijk, polder Burghorn omringd door Westfriese Omringdijk (oude en nieuwe dijk)
bron: beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk, 2009

De kwaliteiten van het landschap

Om nieuwe ontwikkelingen in het landschap in te passen, is het van belang om eerst de kwaliteiten van het landschap te beschrijven. In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van de omgeving van het plangebied, rekening houdende met de kernkwaliteiten die in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn benoemd.

In de polder Burghorn is de historische landschappelijke ontwikkeling nog duidelijk zichtbaar. De compositie van dijken, wegen, sloten en verspreid liggende erven, vormt de kernkwaliteit van het gebied, tezamen met de openheid.

Landschappelijk gezien, bestaat het buitengebied van Schagen uit 2 landschapstypen; het kleipolderlandschap (het 'Oude Land') en het aandijkingenlandschap. De landschapstypen onderscheiden zich van elkaar o.a. door de verkavelingsstructuur en de aanwezigheid van terpen.

Het plangebied is gelegen in de aandijkingenpolder Burghorn. Het is de enige aandijkingenpolder in West-Friesland, en ontstaan in de 15e eeuw door de bedijking van het aangeslibde land voor de oude Westfriese Omringdijk. De polder is een landschappelijke eenheid en wordt ruimtelijk begrensd door 3 bochtige dijken; de Nieuwedijk, de Valkkogerdijk en de Oudedijk. De rechte Burghornweg verdeelt de polder in tweeën. Vanaf de Nieuwedijk en Valkkogerdijk heeft men mooie vergezichten over het omringende platteland.

De polder Burghorn is een vlak, open agrarisch gebied, voornamelijk in gebruik als grasland.

Het verkavelingspatroon is strak, regelmatig en strookvormig. Er zijn duidelijk verschillende richtingen in de verkaveling te herkennen. Bij het vergelijken van de historische kaart van 1880 met de huidige topografische kaart, is te zien dat de polderstructuur bewaard is gebleven. Alleen een recreatiepark (Recreatiepark de Burghorn) is ontstaan, als enige grotere ontwikkeling in deze polder. Dit recreatiepark heeft een afwijkende structuur. Een groenstrook rondom zorgt voor de landschappelijke inpassing van deze camping.

De polder Burghorn is iets lager gelegen dan het aangrenzende land. Aan de overzijde van de Oudedijk ligt het 'Oude Land'. Deze polders hebben een onregelmatigere blok- en strookvormige verkaveling. Het wegenpatroon is, evenals het slotenpatroon, tamelijk bochtig. Ook dit gebied heeft een grote mate van openheid. De verkaveling is relatief kleinschalig. In het oude land bevinden zich kreken, terpen, kaden en wielen.

De schaarse bebouwing in de polder Burghorn is gesitueerd langs de centrale weg, de Burghornweg, en langs de dijken rondom de polder (langs de Valkkogerdijk en Oudedijk). De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen; zowel stolpboerderijen als nieuwere bungalows. De toegepaste materialen zijn o.a. dakpannen, riet, metselwerk en hout. De bedrijfsgebouwen staan naast en/ of achter de woningen. Bijzondere elementen in het gebied zijn enkele verspreid gelegen weidemolentjes.

De bebouwing binnen het plangebied bestaat uit twee oude vervallen schuren. Deze bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde. De naastgelegen stolp is eveneens vervallen.

Opgaande beplanting bevindt zich alleen op de erven en op het recreatieterrein. De beplantingseenheden liggen als groene eilanden in de weidse vlakte. Langs de groene clusters zijn ruime vergezichten.

Zie op de volgende pagina's enkele afbeeldingen en foto's van de omgeving.



Topografische militaire kaart, 1880



Topografische kaart, 1994



De Westfriese Omringdijk (De Nieuwe Dijk)



Boerenerf aan de Burghornerweg, woning voorop het erf, bijgebouwen naast en achter de woning



Boerenerf met stolpboerderij aan de Burghornerweg



Erf als groen eiland in de polder



Burgerwoning aan de Oudedijk



Polder Burghorn, zicht vanaf de Westfriese Omringdijk

Huidige situatie plangebied

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van Schagen, in de polder Burghorn. Op het bouwvlak aan de Oudedijk bevindt zich een schuur van circa 350 m², een schuur van circa 250 m², een aanbouw van circa 120 m² (in totaal 720 m² te slopen schuren), circa 800 m² erfverharding en een paardenbak van circa 700 m².

De schuren dateren van rond 1975. De bedrijfsgebouwen zijn slecht onderhouden en sterk verwaarloosd. De schuren zijn gebruikt voor de paardenhouderij. Beide schuren zijn echter ook bewoond geweest, in beide schuren zijn een keukenblok, badkamer en toilet aanwezig. Op dit moment staat de bebouwing leeg. Er is geen sprake van karakteristieke waardevolle bebouwing.

De vrijgekomen bedrijfsgebouwen zijn ongeschikt voor moderne veehouderij en te klein van schaal om daar ook geschikt voor te maken. De gebouwen zijn oud, hebben geen cultuurhistorische waarde en geven een verstorend effect op het landschap.

De naastgelegen bedrijfswoning (stolp) is in bouwvallige staat. Deze woning dateert uit 1900. Stolpboerderijen zijn karakteristiek voor deze omgeving en dragen bij aan de historische agrarische identiteit. Het geheel geeft echter een armoedige indruk.

Mede doordat er geen waardevolle houtopstanden rondom het perceel staan, is een verrommelde aanblik vanaf de wegen rondom het gevolg. Alleen aan de noordzijde wordt het perceel afgeschermd met enkele bomen.

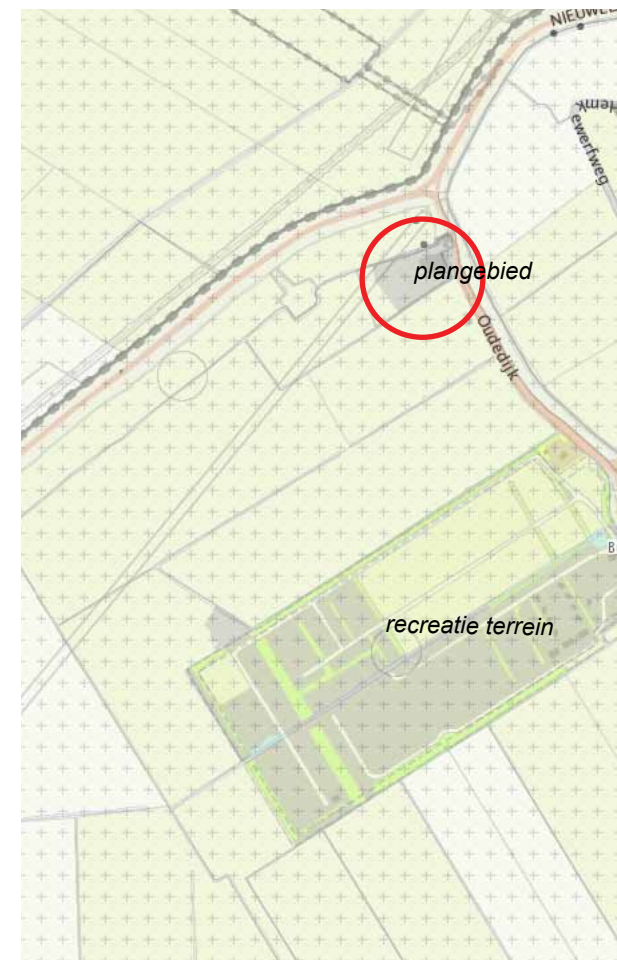
Vanaf de Westfriese Omringdijk (Nieuwedijk) kijk je tegen de achterzijde van het plangebied. Er ontstaat een negatieve indruk vanaf de Westfriese Omringdijk.

Ook vanaf de Oudedijk is een rommelig beeld en een verlaten indruk. De bedrijfsgebouwen zijn vanaf de weg goed zichtbaar. De verschillende kleuren en materialen in de voorgevels van de schuren geven een rommelig aanzicht.

Het bedrijfserf is voor een groot gedeelte verhard. Rondom de schuren bevindt zich erfverharding van circa 800 m², bestaande uit beton en asfalt. Deze verharding zorgt voor de bereikbaarheid van de schuren en de paardenbak, maar geeft een stenig karakter aan het erf. Samen met de zichtbaarheid van de vervallen schuren, kan dit beschouwd worden als een verstorend effect op het landschap.

Door de huidige vraag om het gebied te saneren en her in te richten, ontstaan er mogelijkheden om het karakter van de omgeving te versterken en een mooi beeld vanaf de Westfriese Omringdijk te creëren.

Zie de afbeeldingen op de volgende pagina's voor een beeld van de huidige situatie.



Bestemmingsplan Landelijk gebied, gemeente Schagen, 2014



Zicht vanaf dijken op het plangebied



Plangebied



Achterzijde erf



Zicht vanaf de Nieuwedijk. Rommelige aanblik op de schuren. Op de achtergrond de kerktorens van Schagen.



Voorzijde erf met schuren aan de Oudedijk



Voorzijde erf met stolp aan de Oudedijk



Zicht vanaf de Oudedijk, zicht langs schuren (foto van Google Streetview 2009)



Zicht vanaf de Oudedijk, voorzijde erf (foto van Google Streetview 2009)



Achterzijde perceel



Paardenpak



Betonpad langs schuur naar paardenpak



Paardenpak, rechts en op de achtergrond de Nieuwedijk



Verharding achter op erf

De herinrichting van het plangebied

Zoals in geheel Nederland, is er in Noord-Holland een ontwikkeling gaande waarbij in toenemende mate agrarische bebouwing zijn oorspronkelijke functie verliest. 'Eén van de oorzaken van verrommeling (het teruglopen van ruimtelijke kwaliteit) is het verval van (agrarische) bebouwing als een ondernemer in het landelijk gebied zijn bedrijfsvoering stopt.

De Provincie Noord-Holland wil de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied verhogen. Door middel van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt storende bebouwing gesloopt. In ruil daarvoor mogen één of meerdere compensatiewoningen gebouwd worden.' (Provincie Noord-Holland, 2010)

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om de karakteristieken van het landschap te versterken. Door de locatie te saneren en her in te richten met compenserende woningbouw valt landschappelijke winst te behalen.

Het voorstel is om de bedrijfsmatig te gebruiken bebouwing en verharding aan de Oudedijk 3 te slopen/ verwijderen (schuren van in totaal circa 720 m², erfverharding van circa 800 m², paardenbak van circa 700 m²)

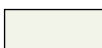
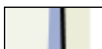
Ter compensatie wordt medewerking gevraagd voor een nieuwe bouwkaal voor woningbouw. De bestemming van de naastgelegen bestaande bedrijfswoning (stolp) dient omgezet te worden van agrarisch naar wonen. Voor de stolp zijn de bestaande welstandregels van toepassing.

Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied: een mooi landschap met rust en ruimte. Nieuwe bebouwing en beplanting dient daarom zorgvuldig ingepast te worden. Er dient een goede keuze gemaakt te worden in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en groenblauwe karakteristieken van het gebied.

Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kenmerkende kwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt. De belevingswaarde vanaf de Westfriese Omringdijk wordt versterkt. In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit verder uitgewerkt.



Legenda

-  Stolp met bijgebouw
-  Nieuwe woning
-  Nieuwe woonkavel
-  Nieuwe bomenrij
-  Solitaire (fruit)bomen
-  Oprit
-  Open weide
-  Sloten
-  Ontsluitingswegen

Herinrichtingsplan Oudedijk, Schagen (de erfindeling is een indicatie)

Schaal 1:500

Hoofdingdeling

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken. Het heringerichte plangebied op de saneringslocatie bestaat uit 1 nieuwe woonkavel. De nieuwe bebouwing sluit qua opzet en bebouwingstypologie aan op de bestaande stolp.

Met deze ontwikkeling wordt landschappelijke winst behaald. Er ontstaat een sterke afname van het bebouwde en verharde oppervlak (zichtbaar vanaf de wegen) en er ontstaat een beeld wat aansluit op het landelijke karakter van de omgeving.

De kenmerken van het landschap (o.a. lineaire structuur, groene verspreid gelegen erven langs de wegen en agrarische bebouwing) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied. In het plan wordt aangesloten op de karakteristieken van een boerenerf.

In de volgende paragrafen wordt de gewenste inrichting van het plangebied verder omschreven aan de hand van verschillende elementen. De exacte positie en vorm van de bebouwing, alsmede de erfindeling, zijn nader te bepalen, aan de hand van de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld. De inrichtingsschets geeft een mogelijke situatie. De referentiebeelden dienen ter inspiratie voor de inrichting van het erf en de architectuur van de bebouwing.

Positie kavel, bebouwing op kavel en oriëntatie op het landschap

De nieuwe bebouwing is zo gepositioneerd, dat er een beeld van een boerenerf ontstaat.

De beeldkwaliteit van het erf wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn. Bij de indeling van het plangebied is sprake van een referentie naar de traditionele opbouw van het boerenerf. Een stolpboerderij vooraan op het perceel, en een woning in de vorm van een agrarische bijgebouw (schuurwoning) meer naar achteren op het perceel. Het bijgebouw wordt zo gepositioneerd, dat er een samenhang blijft bestaan.

De grootte en vorm van de aangeduide woning is indicatief. De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de bestaande bebouwing, de stolp blijft dominant in het ensemble, mede door de ligging vooraan op het perceel.

Bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen en vrijstaande bijgebouwen) mogen binnen de hele kavel gebouwd worden, mits het bijgebouw terug ligt ten opzichte van de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

Uitzicht en lange zichtlijnen zijn een belangrijke karakteristiek van de hele polder. Bij de inrichting van het gebied zijn ook de kwaliteiten van het wonen in het buitengebied uitgangspunt, namelijk ruimte om de woning, rust, landschap en uitzicht. Vanaf de woonkavel zijn er doorzichten op het weidse omliggende landschap.

Bebouwing

Het plan bestaat uit 1 nieuwe bouwka­vel voor een vrijstaande woning met een bijge­bouw.

Om aan te sluiten bij dit agrarische en landelijke karakter, krijgt de nieuwe woning de uitstraling van een agrarisch bijge­bouw, in de vorm van een schuurwoning met zadeldak. De schuurachtige woning kan op een eigentijdse wijze (onder architectuur) vormgegeven worden. Het bijge­bouw kan de vorm van een schuur of van een kapberg krijgen.

Deze typen bebouwing past binnen het van oorsprong agrarische erf, en sluiten aan bij het agrarische en landelijke karakter.

Aan de bouw­mogelijkheden voor de nieuwe woning met bijge­bouw, wordt op deze pagina richting gegeven. Tegelijkertijd blijft er voldoende creatieve vrijheid voor de architect. De architect wordt vrij gelaten om de regionale architectuur opnieuw uit te vinden, waarbij bestaande bouw­wijzen en typen inspiratie opleveren voor nieuwe. De nieuwe identiteit die ruimte voor ruimte in de huidige tijd mogelijk is (nieuw tijds­beeld). Met respect voor de karakteristieke stolp. De referentie­beelden geven voor­beelden weer voor de vorm­geving en uitstraling van de bebouwing.

Uitgangspunten nieuwe woning:

Functie hoofdgebouwen:

- Wonen

Uitstraling woning:

- De bebouwing heeft een eigentijdse duurzame architectuur, met de karakteristieken van landelijke bebouwing in het buitengebied

Vorm woning:

- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp
- De hoofdmassa van de schuurwoning bestaat uit 1 bouwlaag met zadeldak
- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen

Oriëntatie woning:

- De voorgevel is representatief en georiënteerd op de weg

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving/ omringende bebouwing. Landelijke of traditionele kleuren.

- Niet toegestaan zijn: aluminium beplating, rolluiken, vlakke plaatdeuren
- Gevels van overwegend hout en/of baksteen en glas
- Dakbedekking met keramische pannen en/ of riet
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits dit onder architectuur eigentijds en duurzaam is

Detail­lering:

- De detail­lering ondersteund 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

Uitgangspunten bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen of vrijstaande bijgebouwen):

- Indien gekozen wordt voor een kapberg als bijge­bouw, zal de hoofdmassa bestaan uit 2 bouw­lagen met piramidedak.
- Qua architectuur, kleur, materiaal en detail­lering afgestemd op hoofdgebouw
- Bijge­bouw ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitwerking, eenvoudig van vorm



Referentiebeelden uitstraling nieuwe woning



Verkeersontsluiting en verharding

De nieuwe woonkavel wordt vanaf de Oudedijk ontsloten. De kavel met de stolp krijgt een eigen oprit. Het vroegere onderscheid op het erf tussen 'wonen en werken', danwel tussen 'schoon en vies', wordt hiermee versterkt. Via de oprit bij de nieuwe schuurwoning, is tevens het achterliggende land te bereiken.

Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding (passend bij het landelijke, agrarische karakter).

Door de erfinrichting sober te houden, sluit de ontwikkeling aan 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 2 auto's.



Referentie, oprit van halfverharding



Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie, oprit van klinkerbestrating



Referentie, oprit van halfverharding



Ontsluiting

Erfbeplanting en erfafscheiding

Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het open landschap. Door tuinen en erven met opgaande beplanting, wordt het contrast met het open omliggende landschap versterkt. Rondom de woonkavel komt een bomenrij, welke het beeld van een boerenerf 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.

Het voorerf voor de nieuwe woning wordt sober ingericht, passend bij het karakter van een boerenerf. Hier kunnen enkele solitaire bomen geplaatst worden.

De erfafscheidingen bestaan uit een haag, een laag transparant hekwerk of geen erfafscheiding. 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. Aan de achterzijde van de kavel kan een nieuwe sloot gegraven worden.

Inrichting vrijkomende ruimte

De vrijkomende strook land achter de woonkavel wordt bij de achterliggende weide gevoegd. De bestemming van het agrarische bouwvlak komt te vervallen. De paardenbakken worden verwijderd. Hierdoor worden de groene en open kwaliteiten van het landschap versterkt en blijven lange zichtlijnen gewaarborgd.



Referentiebeelden landelijke inrichting woonkavel en voorerf

CONCLUSIE

De huidige bebouwing aan Oudedijk heeft een verstorend effect op het waardevolle landschap in de polder Burghorn. Het geheel geeft een rommelig beeld. De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om verrommeling door bedrijfsbeëindiging tegen te gaan en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken. Door de locatie te saneren en her in te richten met compenserende woningbouw wordt landschappelijke winst behaald. Het heringerichte plangebied bestaat uit 1 nieuwe woonkavel en een woonkavel met de bestaande stolp.

Op deze pagina's zijn de bestaande situatie en de herinrichting van het plangebied naast elkaar gezet. Hiermee wordt de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk.



Plattegrond nieuwe situatie ten opzichte van bestaande situatie

De kenmerken van het landschap (groene erven in het open landschap, agrarisch karakter en lineaire structuur) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied.

Het plan biedt onder meer ruimtelijke kwaliteit op de volgende punten:

- + aansluiting op landelijke karakter omgeving
- + meer ruimte voor erfbeplanting
- + afname bebouwd en verhard oppervlak (zichtbaar vanaf de wegen)
- + afname van het oppervlak van het huidige bouwvlak
- + plan past in de rationele structuur van de polder
- + rust, ruimte en uitzicht staan centraal



Herinrichtingsplan Oudedijk, Schagen, de erfindeling is een indicatie

Bronvermelding

*Leidraad Landschap en Cultuurhistorie,
Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2010*

*Handreiking Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland,
een toelichting op de werkwijze met behulp van vier
pilot-projecten, Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2009*

*Handboek ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit, Provincie
Noord-Holland, Haarlem, 2010*

*Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte, Behorend bij de
Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie artikel
16, Provincie Noord-Holland, versie 2011*

*Afwijkingsbeleid bestemmingsplannen, vastgesteld maart
2013, gemeente Schagen, Oranjewoud,
H.W. Lindeboom, 2012*

COLOFON

**Document door:**

Dorien de Boer Landschapsarchitect BNT
Studio Groenburg, Tuin- en Landschapsarchitectuur
Registratienummer Architectenregister: 3.090415.001

Adres: Groenburgwal 28-II, 1011 HW Amsterdam
Tel: 06-30077008
E-mail: info@studiogroenburg.nl
www.studiogroenburg.nl
KvK-nummer: 50141430

In opdracht van:

De Groene Weide BV
Plan- en projectontwikkeling

September 2014