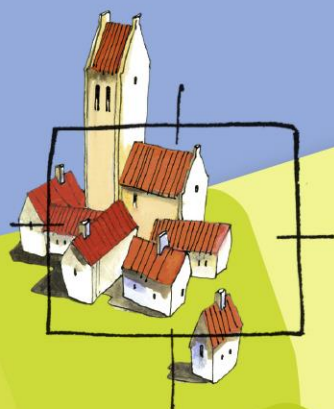


**Beeldkwaliteitsplan locatie De Nijs,
Schoorl**



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Beeldkwaliteitsplan locatie De Nijs, Schoorl

17 oktober 2019



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Wettelijke status en procedure	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Ruimtelijk beleid	5
2.1	Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit	5
2.2	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	5
3	Ruimtelijke analyse	9
3.1	Landschapstype	9
3.2	Ontwikkeling ruimere omgeving	9
3.3	Ontwikkeling plangebied	9
3.4	Openheid	10
3.5	Dijken en kaden, wegen en water	10
3.6	Bebouwing als patroon	11
3.7	Kwaliteiten en knelpunten	11
4	Stedenbouwkundig plan	12
4.1	Hoofdopzet stedenbouwkundig plan	12
4.2	Hoofdopzet bebouwing	12
4.3	Bestaande bomen	13
5	Beeldkwaliteit	14
5.1	Beeldkwaliteit vrijstaande woningen en recreatiewoningen	14

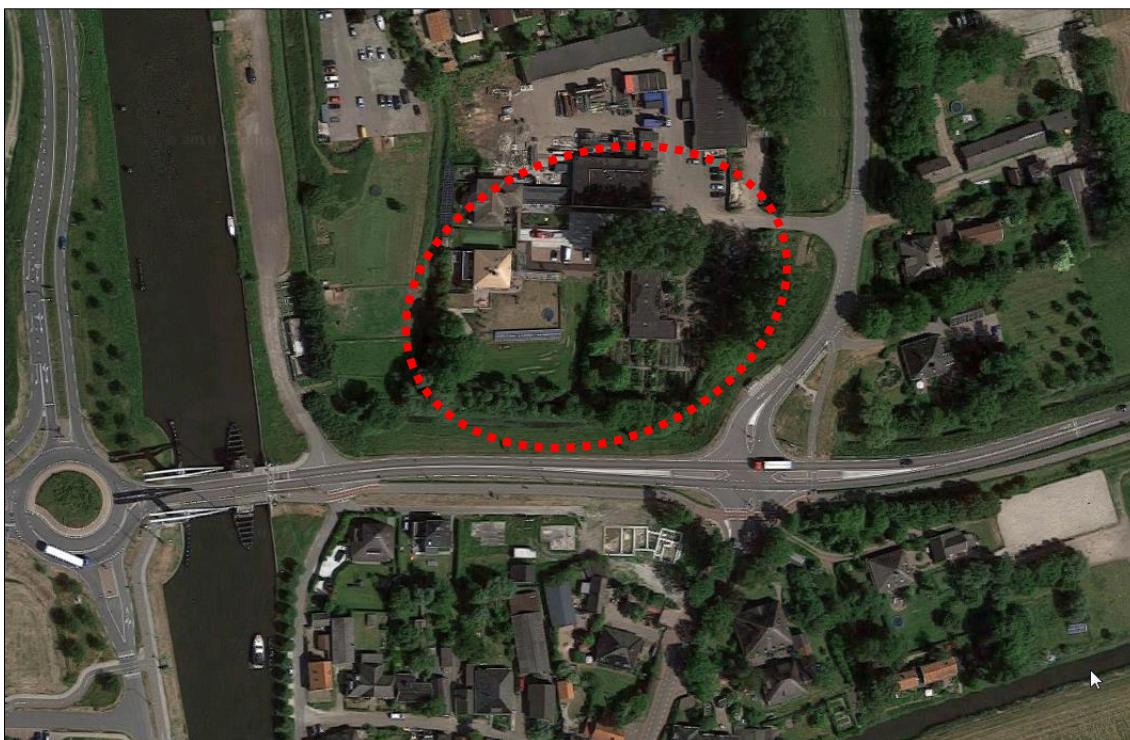
Bijlagen

Bijlage 1 - Stedenbouwkundig plan schaal 1:1.000

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De Nijs wil het terrein in de hoek van de Kanaalweg en de Westfriesedijk in Schoorl (zie Figuur 1) herontwikkelen met twee vrijstaande woningen, vier twee-onder-één-kap-woningen, en drie recreatiewoningen. Voor deze ontwikkeling is door BügelHajema Adviseurs een stedenbouwkundig plan opgesteld (zie hoofdstuk 4 en bijlage 1).



Figuur 1. Ligging plangebied

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan heeft als doel om het plan te onderbouwen en om te voorzien in een welstandskader voor de nieuw te bouwen woningen. Het welstandskader dient tevens als inspiratie- en informatiebron voor de bouwer en de toekomstige bewoners en is voor de welstandscommissie het kader waarbinnen de toetsing van (ver)bouwplannen plaats dient te vinden.

1.2 Wettelijke status en procedure

Volgens de Woningwet dient welstandstoezicht gebaseerd te zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Bij nieuwe ontwikkelingen vormt een beeldkwaliteitsplan conform de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit' (zie paragraaf 2.1) het kader voor welstandstoetsing. Een beeldkwaliteitsplan zal door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld en maakt dan onderdeel uit van de gemeentelijke welstandsnota.

Voorafgaand aan deze vaststelling biedt het gemeentebestuur ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden de gelegenheid tot inspraak volgens de gemeentelijke inspraakverordening. Het document vormt na vaststelling een aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. Tegen het besluit van de raad staat geen beroep open.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op relevant beleid en hoofdstuk 3 geeft een korte ruimtelijke analyse van het plangebied. Hoofdstuk 2 en 3 geven samen in het kort het ruimtelijke kader voor ontwikkelingen in het plangebied weer. In hoofdstuk 4 wordt het stedenbouwkundig plan weergegeven en toegelicht. Hoofdstuk 5 geeft de beeldkwaliteitscriteria voor de nieuwe te bouwen woningen en het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw weer. De criteria zijn geïllustreerd met referentiebeelden, die dienen als inspiratiebron. Zowel het stedenbouwkundig plan als de criteria houden rekening met constatering in hoofdstuk 2 en 3.

2 Ruimtelijk beleid

2.1 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit

De gemeenteraad van Schagen heeft op 9 februari 2016 de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit' vastgesteld als welstandsbeleid. Het plan is onderdeel van het welstandsgebied 'Komgebied', maar is feitelijk een nieuwe ontwikkeling. Ontwikkelingen hebben een 'bijzonder' welstandsniveau.

Voor een ontwikkeling worden criteria opgesteld via een concreet stedenbouwkundig plan. Voor een passende inpassing, vormgeving en afstemming op andere beleidskaders wordt maatwerk gevraagd in de vorm van beeldkwaliteitsplannen. De criteria in de reisgids zijn leidend en de criteria in het op te stellen beeldkwaliteitsplan zijn een aanvulling hierop. Beeldkwaliteitsplannen vormen een onderdeel van het beleid voor ruimtelijke kwaliteit en worden gebruikt voor de beoordeling van bouwplannen. Bouwwerken voldoen aan redelijke eisen van welstand als zij voldoen aan de criteria zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Een beeldkwaliteitsplan omvat een beschrijving van de ontwikkelgeschiedenis van de omgeving, de ordeningsprincipes van de omgeving, de bebouwingskarakteristieken en de bestaande kwaliteiten van het gebied. Daarnaast bevat een beeldkwaliteitsplan een analyse van de gevonden kenmerken en ontwerputgangspunten voor de beoogde ontwikkelingen als geheel, een vertaling naar criteria die zo veel mogelijk toegespitst zijn op individuele bouwwerken en eventueel diverse referentiebeelden van de beschreven karakteristieken en kwaliteit van de openbare ruimte.

Relatie met het planvoornemen

Voorliggend hoofdstuk geeft inhoud aan het gevraagde beeldkwaliteitsplan. In het navolgende wordt ingegaan op ruimtelijk relevant beleid en is een ruimtelijke analyse van het plangebied en omgeving opgesteld. Op basis van de analyse is een stedenbouwkundig plan opgesteld. De beeldkwaliteitscriteria zijn opgesteld van basis voor de criteria voor 'Komgebied' en aangevuld met criteria passend bij deze specifieke ontwikkeling.

2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De (nieuwe) Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (Leidraad) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie.

Het plangebied behoort tot het ensemble West-Friesland West. Daarnaast is er een relatie met de structuren 'Stolpenstructuren' en de 'Westfriesse Omringdijk'.

Ensemble West-Friesland West

De Westfriesse Omringdijk vormt een herkenbare omlijsting van het oude zeekeilandschap van West-Friesland. Hierin liggen diverse droogmakerijen. In het Westfriesse landschap zijn lokale landschappelijke verschillen ontstaan door de ontstaansgeschiedenis, de strijd tegen het water, de ligging en vooral de groei van de steden, de mate van ruilverkaveling en de huidige dynamiek. Het westelijk deel van West-Friesland heeft landschappelijk gezien veel verwantschap met West-Friesland Midden en Oost, maar heeft wel deels een eigen ontstaansgeschiedenis en karakteristieken. Dit westelijk deel ligt in de nabijheid van de Noordzeekust en is in hoge mate verstedelijkt, met Alkmaar-Noord, Schagen, Heerhugowaard en Langedijk als grotere, snel gegroeide kernen. Twee spoorlijnen, de N9 en de toekomstige Westfriisiaweg verbinden dit gebied met de omgeving. Naarmate men dichterbij Alkmaar komt heeft dit een grotere invloed op het landschap.

AMBITIES EN ONTWIKKELPRINCIPES

1. Het Westfriesse landschap is aantrekkelijk en gevarieerd. Het zit vol met bijzondere cultuurhistorische elementen en structuren.
 - a. De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het behouden van het open en kleinschalige terpen- en lintenlandschap.
2. Vanaf de Westfriesse Omringdijk blijft het verschil in oud en nieuw land beleefbaar.
 - a. De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het herkenbaar houden van de Westfriesse Omringdijk als doorgaande lijn en identiteitsdrager.
 - b. De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het behouden en versterken van de relatie tussen de Westfriesse Omringdijk en het kleinschalige Westfriesse landschap.

Structuur Westfriesse Omringdijk

De Westfriesse Omringdijk is de dijk rond het oude zeekeilandschap van West-Friesland. De dijk beschermt de Westfriezen al sinds de 13^e eeuw tegen water en verbindt verschillende gemeenten en landschappen, ieder deel met een eigen karakter. De dijk is met zijn 126 km lengte een tastbaar icoon van de Westfriesse identiteit. Deze identiteit bouwt voort op de strijd tegen het water, de pioniersmentaliteit van de bevolking, de Westfriesse onafhankelijkheid in vroegere tijden en het kenmerkende landschap. De Westfriesse Omringdijk rijgt verschillende landschapstypen aan elkaar die het resultaat zijn van verschillende fasen van ontginning, drooglegging en aandijkingen. De dijk zelf is door de eeuwen heen, ondanks de 'permanente verbouwing' van de dijk en ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving, opvallend goed in zijn oorspronkelijke profiel bewaard gebleven. De Westfriesse Omringdijk is beschermd als provinciaal monument.

AMBITIES EN ONTWIKKELPRINCIPES

1. De Omringdijk verbindt oud en nieuw land, land en water en binnen en buiten.
 - a. De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het zichtbaar en beleefbaar houden/maken van landschappelijke verschillen aan beide zijden van de dijk.
 - b. De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het versterken van de karakteristieke verschillen van de dijktrajecten
2. Het historische dijktracé en -profiel van de Westfriese Omringdijk is autonoom en herkenbaar in het landschap.
 - a. De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het behouden van de dijk als autonoom en herkenbaar element in het landschap.
 - b. De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het behoud van de continuïteit van het dijktracé.

Stolpen(structuren)

In het Noord-Hollandse landschap is de stolpboerderij het meest kenmerkende gebouwtype en een belangrijke identiteitsdrager. In het open en weidse landschap vormen de reeksen stolpboerderijen met hun hoge piramidevormige daken en monumentale silhouetten ruimtelijke structuren. Maar ook op het schaalniveau van buurt en straat vormen ze vaak belangrijke ijkpunten in het bebouwingsbeeld vanwege de kenmerkende vorm, de specifieke gebouwonderdelen en - als het behouden is gebleven - het kenmerkende erf. Door hun streekgebonden erfinrichting, de beplanting in samenhang met de lokale landschapsstructuur en de kenmerkende gevelindeling vertellen stolpen het verhaal van de Noord-Hollandse agrarische geschiedenis. En ze vertellen het verhaal van de Noord-Hollandse dorpen, steden en het cultuurlandschap. Buiten de provincie komt de stolpboerderij maar op enkele plekken, en in een afgeleide vorm, voor.

AMBITIES EN ONTWIKKELPRINCIPES

1. De stolpenstructuren blijven intact en herkenbaar in het landschap.
2. De samenhang binnen de stolpenstructuur is uitgangspunt.
3. Blijf de karakteristiek van het type stolpenstructuur trouw.

Relatie met het plan

WEST-FRIESLAND

Het plan houdt rekening met de bebouwingsstructuur van Schoorl (linten) en sluit hierop aan. Het plan vormt daarbij een duidelijke afronding/nieuwe entree aan de noordzijde van het huidige dorp. Daarnaast wordt rekening gehouden met de Westfriese Omringdijk. Het dijkprofiel wordt niet aangetast en de zichtbaarheid van de dijk wordt vergroot. Tevens wordt het dijklint aan de Westfriese Omringdijk gerespecteerd.

WESTFRIESE OMRINGDIJK

Het planvoornemen ligt in de 'kwaliteitszone' van de Westfriese Omringdijk. Verdichting zijn in deze zone niet gewenst. In het plangebied is in de huidige situatie echter al sprake van bebouwing en dichte opgaande beplanting. De nieuwe bebouwing blijft op afstand van (de voet van) de dijk en een deel van de houtopslag wordt gekapt. De dijk wordt hierdoor beter zichtbaar. Het dijkprofiel blijft daarbij intact doordat geen nieuwe inrit gemaakt zal worden. Per saldo zal hierdoor sprake zijn van een ruimtelijke verbetering.

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een de 'panoramazone'. De dijk is in de huidige situatie niet vanaf grotere afstand zichtbaar. Deze situatie zal niet veranderen met het realiseren van het planvoornemen.

STOLPENSTRUCTUREN

Het planvoornemen vormt geen aantasting van de stolpenstructuur aan de Westfriese Omringdijk. Het dijklint blijft intact.

3 Ruimtelijke analyse

3.1 Landschapstype

Het plangebied behoort tot het 'Oude Zeekleilandschap'. In het pleistoceen bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten, doorsneden door kreken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalig getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden, met name vanuit het voormalige 'Zeegat van Bergen'. Op de kleibodem ontwikkelde zich, na de sluiting van het Zeegat van Bergen, een omvangrijk veenpakket. Door toedoen van ontginning en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer. Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw omdijkt. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkkring van de Westfriesse Omringdijk gesloten. Nog altijd vormt de Westfriesse Omringdijk de markante begrenzing van het oude zeekleigebied.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook (grotendeels nog) de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied.

3.2 Ontwikkeling ruimere omgeving

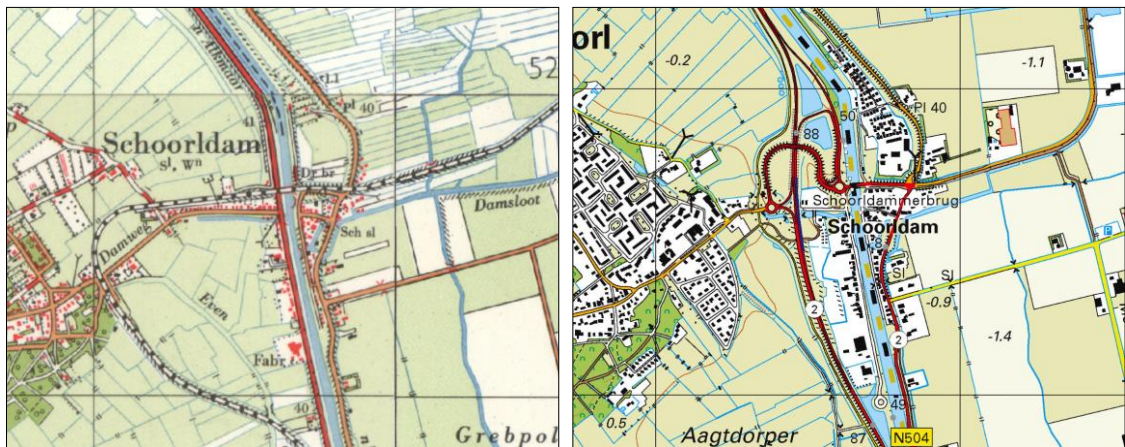
De omgeving van het plangebied kan rond 1866 worden omschreven als opvallend open met alleen beplanting rond dorpen, boerderijen en de binnenduindrand. De ontsluiting in de Polder Geestmerambacht (ten oosten van het gebied) is grofmazig en kent, met uitzondering van enkele wegen die polders ontsluiten, een kronkelig verloop. De ontsluiting vindt nog veel over het water plaats. De Grootdammerpolder (ten westen van het plangebied) heeft een meer rechtlijnige en fijnmazige structuur. Het plangebied en omgeving (Schoorlham, het Noordhollandsch Kanaal en de Westfriesse Omringdijk) vormen een tussengebied dat zowel een eigen (lineair) karakter heeft, als (in meer of mindere mate) een relatie heeft met beide polders.

3.3 Ontwikkeling plangebied

Het plangebied behoorde voor de aanleg van het Noordhollandsch Kanaal tot het gebied ten westen van dit kanaal. Op de kaarten van 1866 en 1916 is het plangebied nog onbebouwd en is sprake van een zeer open landschap. De aanwezige bebouwing ligt voornamelijk ten zuiden van het plangebied en bestaat hoofdzakelijk uit lintbebouwing langs de westzijde van het kanaal en lintbebouwing langs de westzijde Westfriesse Omringdijk. Deze situatie blijft in ieder geval tot in de jaren '60 gehandhaafd. De belangrijkste ontwikkelingen zijn verdichtingen in de lintbebouwing en de aanleg van nieuwe wegen. In de periode tot heden vinden grotere veranderingen plaats. Ten oosten van de Westfriesse Omringdijk vindt een grootschalige ruilverkaveling plaats in het landelijk gebied. Het plangebied is ingevuld met de huidige bebouwing en beplanting en ook het gebied met recreatiewoningen ontstaat in deze periode.



Figuur 2. Topografische kaart 1866 (links) en 1916 (rechts)



Figuur 3. Topografische kaart 1966 (links) en 2016 (rechts)

3.4 Openheid

Het plangebied en omgeving ligt op de grens van twee open gebieden. Ten westen ligt de open Grootdammerpolder en ten oosten van het plangebied ligt de open en grootschalige Polder Geestmerambacht). De Grootdammerpolder wordt aan de westzijde begrensd door de duinen.

Het plangebied en de aansluitende gebieden met bedrijfsbebouwing en recreatiewoningen en de dorpskern van Schoorland hebben een zeer besloten karakter. Deze gebieden hebben nauwelijks tot geen relatie met de twee naastgelegen open gebieden. Het plangebied en de directe omgeving staan vooral op zichzelf.

3.5 Dijken en kaden, wegen en water

De directe omgeving kent een aantal waardevolle structuurlijnen en elementen. Duidelijk en zeer prominent aanwezig is de Westfriese Omringdijk (met sloten) en het Noordhollandsch Kanaal (met kade). De hoger liggende Kanaalweg is tevens bepalend voor de structuur van het plangebied.

3.6 Bebouwing als patroon

De bebouwing in de ruimere omgeving bestaat uit grote en kleine dorpen, oudere lintbebouwing met latere verdichtingen, meer open linten en solitaire bebouwing in ruilverkavelingsgebieden. Schoorl-dam vormt samen met het gebied met recreatiewoningen een verdichting langs de Westfriese Om-ringdijk en het Noordhollandsch Kanaal. De bebouwing van Schoorl-dam is van oorsprong langs de dijk, het kanaal en de Sluisweg ontstaan. De kern van Schoorl-dam bestaat uit dichte lintbebouwing. Langs de Kanaalweg is recent nieuwe (lint)bebouwing ontstaan.

De oorspronkelijke lintbebouwing kent een grote diversiteit aan woningen en agrarische bedrijven. Oude stolpboerderijen, royale pastoriewoningen, nieuwere (bedrijfs)bebouwing staan naast elkaar. Bijna alle bebouwing is vrijstaand en uniek. De bebouwing staat haaks op of evenwijdig aan de weg of juist haaks op of evenwijdig aan de onderliggende verkaveling, waardoor soms hoekverdraaiingen ontstaan ten opzichte van de weg. De kleuren zijn vaak ingetogen en woning met topgevels of details in hout komen veel voor. De nieuwe bebouwing aan zuidkant van de Kanaalweg is vormgegeven als een moderne interpretatie van de oude stolpboerderijen en zijn uitgevoerd in hout.

3.7 Kwaliteiten en knelpunten

Kwaliteiten van het plangebied zijn de ligging aan Westfriese Omringdijk, de nabijheid Noordholland-sch Kanaal en het eigen karakter als 'tussengebied'. Knelpunten van het plangebied is de verromme-ling binnen een uitgegroeid en verruigd groen kader. Het gebied is bovendien zeer introvert door de stevige beplanting. Het gebied heeft helemaal geen relatie met de omgeving en de Westfriese Om-ringdijk. Het gebied ligt in kom van Schoorl-dam, maar is hier ruimtelijk geen onderdeel van.

4 Stedenbouwkundig plan

4.1 Hoofdropzet stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is op Figuur 4 weergegeven. Tevens is het plan op schaal 1:1000 als bijlage opgenomen.

Het programma voor de ontwikkeling bestaat uit twee vrijstaande woningen, vier twee-onder-één-kap-woningen, en drie recreatiewoningen. De twee bestaande woningen worden ingepast in het plan. In het plan is een duidelijke scheiding aangebracht tussen wonen, recreëren en werken. Ten noorden van de toegangsweg zijn bedrijfsmatige functies buiten het plangebied gesitueerd. Ten zuiden van deze weg is alleen sprake van wonen en recreëren.



Figuur 4. Stedenbouwkundig plan (Bugel Hajema Adviseurs, 2019)

De bestaande en nieuwe (recreatie)woningen vormen in het plan een ensemble dat als geheel de entree van Schoorldam markeert. Het beeld voor de nieuwe (recreatie)woningen is wonen in een modern-traditionele woning in een groene omgeving.

4.2 Hoofdropzet bebouwing

Gezien de hoge ligging van de weg wordt gedacht aan woningen met een hoofdvorm van (maximaal) twee bouwlagen met een kap. De woningen zijn niet strak in een rij gesitueerd maar kennen een meer vrije situering. De woningen zullen allemaal een eigen verschijningsvorm kennen maar vormen met elkaar wel een 'familie'. Voor de recreatiewoningen geldt dat deze onderdeel vormen van de

'familie' en maximaal één bouwlaag met een (eventuele) kap zijn. De schets gaat uit van drie vrijstaande verblijven. In de uitwerking wordt de mogelijkheid open gelaten om eventueel geschakelde bebouwing te realiseren. Ook dan blijft van belang dat de uitstraling passend is bij de woningbouw en daarmee een 'familie' vormt. Het materiaalgebruik van de (recreatie)woningen zal bestaan uit baksteen en hout voor de gevels en pannen, hout of riet voor de daken. Een hoog ambitieniveau in de architectuur van de woningen is gezien de ligging van het plangebied uitgangspunt.

4.3 Bestaande bomen

Het plangebied kent meerdere grote bomen. Behoud van een aantal bomen geeft een kwaliteit aan de nieuwe ontwikkeling. Het plan gaat uit van behoud van een deel van de bestaande bomen.

5 Beeldkwaliteit

5.1 Beeldkwaliteit vrijstaande woningen en recreatiewoningen

Ten zuiden van de Kanaalweg staan woningen die in vormgeving een moderne interpretatie zijn van de traditionele stolpen die in het gebied voorkomen. De architectuur van de nieuwe (recreatie)woningen in het plangebied reageert hierop met een vormgeving die een moderne interpretatie is van een traditionele woning. De vormgeving gaat daarnaast ook een relatie aan met de groene omgeving. Het beeld voor de nieuwe (recreatie)woningen is dan ook modern-traditionele woningen in een groene omgeving. Qua kleur- en materiaalgebruik wordt aangesloten bij de zowel de woningen ten zuiden van de Kanaalweg als de bestaande woningen in het plangebied. Er wordt dan ook een afwisseling in houten en bakstenen (recreatie)woningen nagestreefd, waardoor de nieuwe invullingen een verbinding vormt tussen de bestaande woningen.

Voor wat betreft de inrichting van het gebied is behoud van het groene karakter van het gebied uitgangspunt. Er dient daarbij een balans gezocht tussen te worden tussen het realiseren van een groen karakter en het realiseren van een duidelijke oriëntatie op de weg. Aan de straatzijde wordt in ieder geval een groot deel van de houtopslag (m.u.v. waardevolle bestaande bomen) verwijderd, zodat de nieuwe bebouwing een relatie krijgt met de Kanaalweg en daarmee ook visueel onderdeel wordt van de dorpskern.

Beeldkwaliteitscriteria

LIGGING

- Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen. De recreatiewoningen mogen geclusterd worden gebouwd, mits de individuele woningen herkenbaar blijven.
- De gevels aan de zijde van de Kanaalkade, de Kanaalweg en de Westfriesedijk worden vormgegeven als voorgevel. Op de hoeklocaties hebben de woningen een dubbele oriëntatie.
- De gevels grenzen aan het binnengebied hebben een representatieve vormgeving (geen dichte gevels).
- De gevels aan de zijde van de Kanaalkade, de Kanaalweg en de Westfriesedijk staan in een verspringende voorgevelrooilijn.
- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen liggen achter (het verlengde van de) de voorgevel aan de zijde van de Kanaalkade, de Kanaalweg en de Westfriesedijk.

HOOFDVORM

- Het hoofdgebouw van de (reguliere) woningen is maximaal twee bouwlagen met een kap. Het hoofdgebouw van de (vrijstaande) recreatiewoningen is maximaal één bouwlaag met een kap.
- Een zadelkap, een schildkap, een piramidedak, combinaties van minimaal twee lessenaarskappen of (asymmetrische) varianten hierop zijn mogelijk.
- De nokrichting is haaks of evenwijdig aan de Kanaalweg.
- Een hoofdgebouw bestaat uit een helder en eenduidig volume en heeft overwegend een rechthoekige hoofdvorm. Wanneer gekozen wordt voor een clustering van recreatiewoningen is een samenspel van heldere, eenduidige volumes uitgangspunt.
- Bij aan- of uitbouwen blijft de helderheid van het hoofdgebouw zichtbaar.
- Bijgebouwen en overkappingen zijn qua uitstraling en volume ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Dakkapellen of andere kleine dakopbouwen mogen niet domineren in het dakvlak.

VORMGEVING

- De architectuur van de woningen is een moderne interpretatie van traditionele woningen.
- De detaillering is zorgvuldig en ondersteunt de architectuur.
- Elke woning is uniek, maar de woningen vormen met elkaar een 'familie'.

MATERIAAL EN KLEUR

- Gevels in een donkere kleurtint baksteen en/of vergrijzend/zwart gebeitst hout uitvoeren, waarbij één materiaal dominant is. Minimaal 50% van de woningen is in hout uitgevoerd.
- Daken bedekken met (keramische) dakpannen in een donkergrijze tot zwart kleurtint.
- Geen lichte en felle kleuren toepassen. Geen hoogglanzende en reflecterende materialen toepassen.

ERFAFSCHIEDINGEN

- Eventuele erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied (aan de Kanaalkade, de Kanaalweg, de Westfriesedijk en de binnenweg) uitvoeren in hagen. De beheerhoogte van een haag is circa 1,0 meter, het sortiment is inheems en passend op de ondergrond.
- Overige erfafscheidingen bij voorkeur ook uitvoeren met hagen. Indien gekozen wordt voor gebouwde erfafscheidingen, dienen deze te passen bij het karakter van de omgeving en van duurzame materialen worden gemaakt.

REFERENTIEBEELDEN



Figuur 5. Referentiebeelden vrijstaande woningen



Figuur 6. Referentiebeelden vrijstaande woningen



Figuur 7. Referentiebeelden twee- onder-één-kap woningen



Figuur 8. Referentiebeeld recreatiewoningen

Bijlagen

Bijlage 1 - Stedenbouwkundig plan schaal 1:1.000



ONTWIKKELING LOCATIE DE NIJS SCHOORLDAM

DE NIJS PROJECTONTWIKKELING - 113.17.50.00.00.00
WESTFRIESEDIJK SCHOORLDAM - 28 NOVEMBER 2019 - SCHAAL 1:1.000

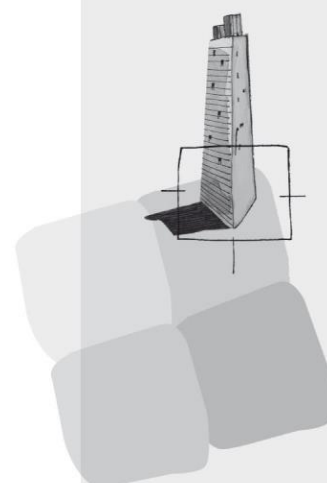
Colofon

Verkavelingsplan

BügelHajema Adviseurs

Rapport

BügelHajema Adviseurs



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden

T 058 215 25 15

F 058 215 91 98

E

leeuwarden@bugelhajema.nl

W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort