



Beeldkwaliteitsplan Ruimte voor ruimte Grote Sloot 238 in Sint Maartensbrug en Lagedijkerweg nabij 36 in Schagen

Gemeente Schagen

Datum: 1 november 2022

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	3
1.1	Voorgeschiedenis	3
1.2	Onderbouwing compensatielocatie Lagedijkerweg	4
2.	Cultuurhistorie	6
2.1	De ontwikkeling van het landschap	6
2.2	De kwaliteiten van het landschap	7
2.2.1	<i>Landschappelijke karakteristiek</i>	8
2.2.2	<i>Openheid en ruimtebeleving</i>	8
2.2.3	<i>Ruimtelijke dragers</i>	9
2.2.4	<i>Stolpenstructuren</i>	10
2.3	Huidige situatie plangebied	10
3.	Beeldkwaliteit	12
3.1	Herinrichting plangebied Lagedijkerweg	12
3.2	Uitgangspunten herontwikkeling	12
3.3	Inrichtingsschets herontwikkeling	12
3.3.1	<i>Hoofdindeling</i>	12
3.3.2	<i>Positie kavels, bebouwing op kavels en oriëntatie op landschap</i>	13
3.4	Uitgangspunten nieuwe woningen	16
3.4.1	<i>Verkeersontsluiting en verharding</i>	17
3.4.2	<i>Bepanting en erfafscheiding</i>	18

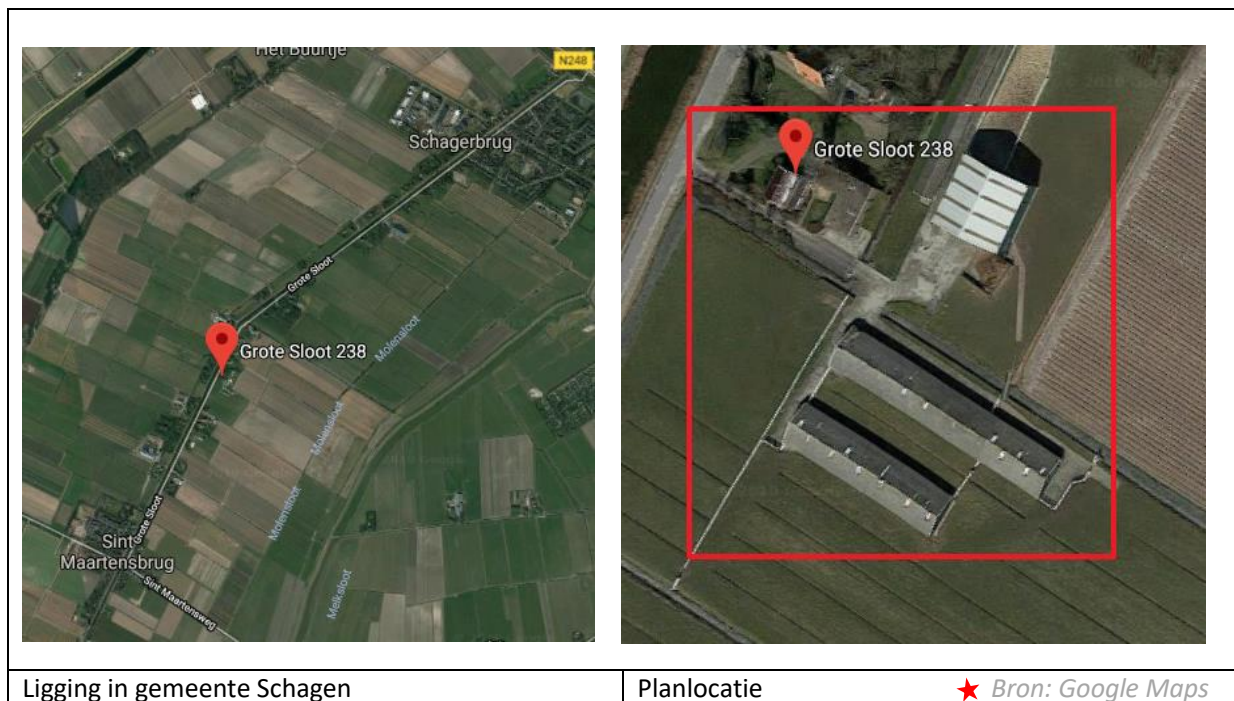
Bijlage:

Bijlage 1: Inrichtingsschets woningen Lagedijkerweg

1. Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis

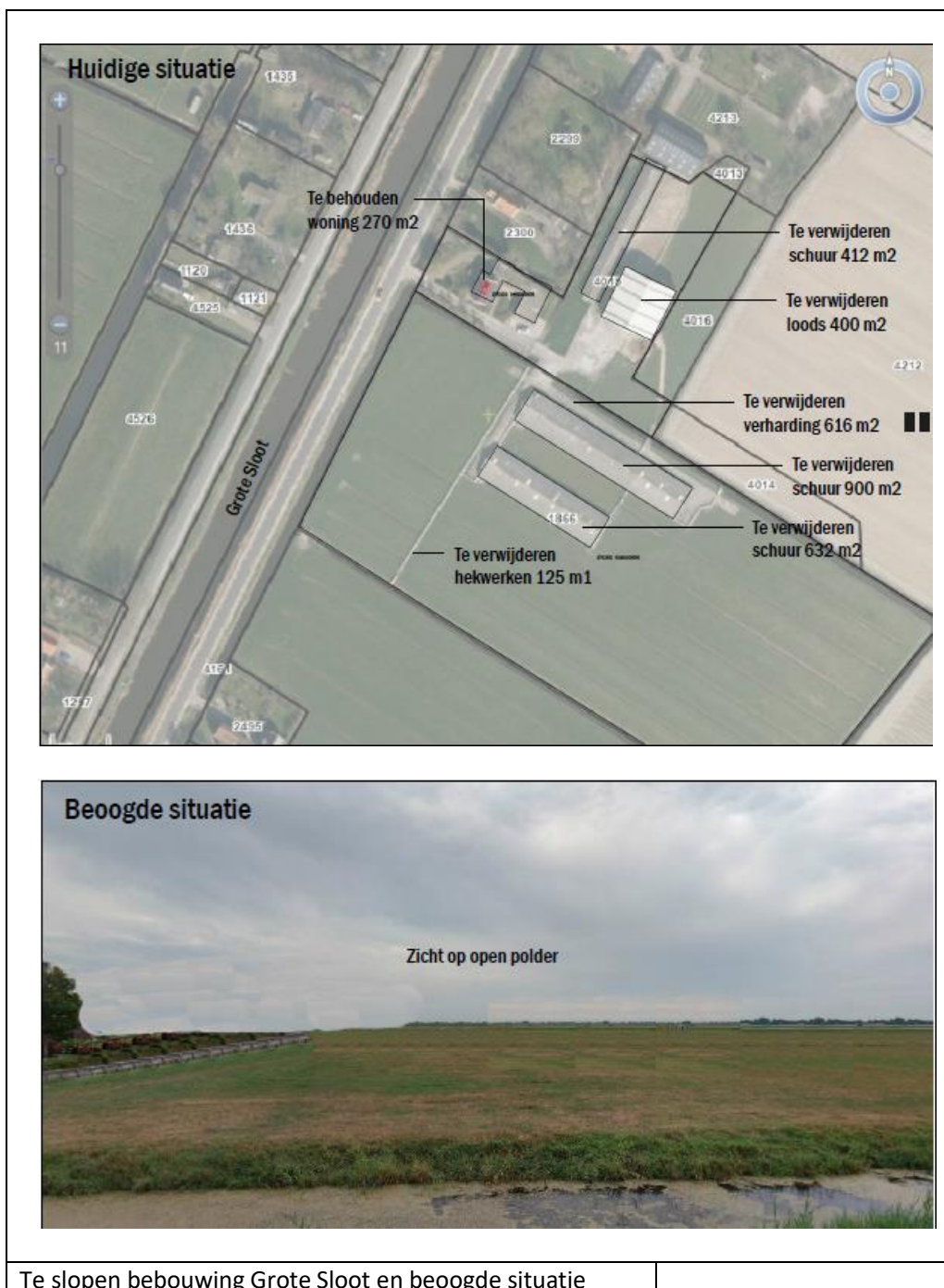
Op het perceel Grote Sloot 238 in Sint Maartensbrug is een voormalig pluimveehouderijbedrijf gevestigd, bestaande uit een agrarische bedrijfswoning met aanbouw, drie kippenschuren en een bedrijfshal voor het houden van paarden, schapen en opslag van materieel.



De kippenschuren zijn gedateerd en te klein naar de huidige maatstaven voor een levensvatbaar bedrijf en zodanig gedateerd dat een agrarisch gebruik overeenkomstig de huidige maatstaven niet meer mogelijk is. Bovendien zijn de investeringen om te kunnen voldoen aan de huidige milieuwetgeving te hoog.

De huidige eigenaar wil de bedrijfsvoering staken en heeft aangegeven in aanmerking te willen komen voor de Ruimte voor Ruimte regeling. De storendheid van de bebouwing is aangetoond door middel van een storendheidsrapportage en de exploitatieberekening is akkoord bevonden.

Alle bedrijfsbebouwing op het perceel Grote Sloot 238 wordt gesloopt en alleen de huidige bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Hierdoor zal de landschappelijke kwaliteit op en rond de locatie aan de Grote Sloot sterk verbeteren. Bovendien is de bebouwing gelegen in weidevogelleefgebied en door het verwijderen van de bebouwing zal het natuurlijke leefgebied worden uitgebreid en de stilte neemt toe. Dit is een goede ontwikkeling voor de biotoop van weidevogels.



Te slopen bebouwing Grote Sloot en beoogde situatie

1.2 Onderbouwing compensatielocatie Lagedijkerweg

Op een nieuwe locatie aan de noordwestzijde van Schagen, tussen Lagedijkerweg nr. 36 en nr. 38, zullen vier compensatie-woningen worden gerealiseerd.

De planlocatie ligt ingesloten tussen de Lagedijkerweg en het fietspad (oude tramtracé) aan de noordzijde.

De keuze voor deze compensatielocatie is gelegen in het feit dat de nieuwe bebouwing aansluit bij het bestaande bebouwingslint aan de noordzijde van de Lagedijkerweg en bij de stedelijke omgeving van Schagen (bedrijventerrein Lagedijkerweg). Vanuit landschappelijk oogpunt is dit een gewenste locatie (hoofdstuk 2 en 3 Beeldkwaliteitsplan)

Daarnaast zijn op korte afstand veel voorzieningen aanwezig, waardoor het woon- en leefklimaat op de locatie goed is voor diverse doelgroepen. In Schagen is een NS-station aanwezig, diverse scholen en in het centrum bevindt zich een levendig winkelhart. Dit maakt het heel aantrekkelijk om op korte afstand van het centrum van Schagen te wonen.



Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen in het plangebied aan de Lagedijkerweg. 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 voor wat betreft de huidige situatie en de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden. Vervolgens is de herinrichting van het plangebied uiteengezet. 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.

Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Grote Sloot 238 Sint Maartenbrug en Lagedijkerweg nabij 36 Schagen". Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van vier woningen zal het beeldkwaliteitsplan als basis dienen voor het welstandskader. De bouw van de woningen wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.

2. Cultuurhistorie

2.1 De ontwikkeling van het landschap

Om nieuwe ontwikkelingen in het landschap in te passen is het van belang om de kwaliteiten van het landschap te beschrijven.

De Schagerkogge is één van de oudste cultuurlandschappen in de Kop van Noord-Holland. De eerste sporen van bewoning dateren uit de IJzertijd en de Romeinse tijd. Rond 700 trokken kolonisten de Schagerkogge binnen. Dit gebied was een kweldergebied achter de duinen waar een pakket veen op was ontstaan. De kolonisten vestigden zich langs de oevers van kreken. 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 de Schagerkogge ging door tot circa 1000. In de periode daarna 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 en het reliëf zich omkeerde. Oorspronkelijk laaggelegen gebieden kwamen daardoor hoger te liggen. 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. In de 13de eeuw werd het gebied getroffen door een watersnood en besloten de bewoners tot de aanleg van de Westfriese Omringdijk. Er vonden echter nog regelmatig dijkdoorbraken plaats.

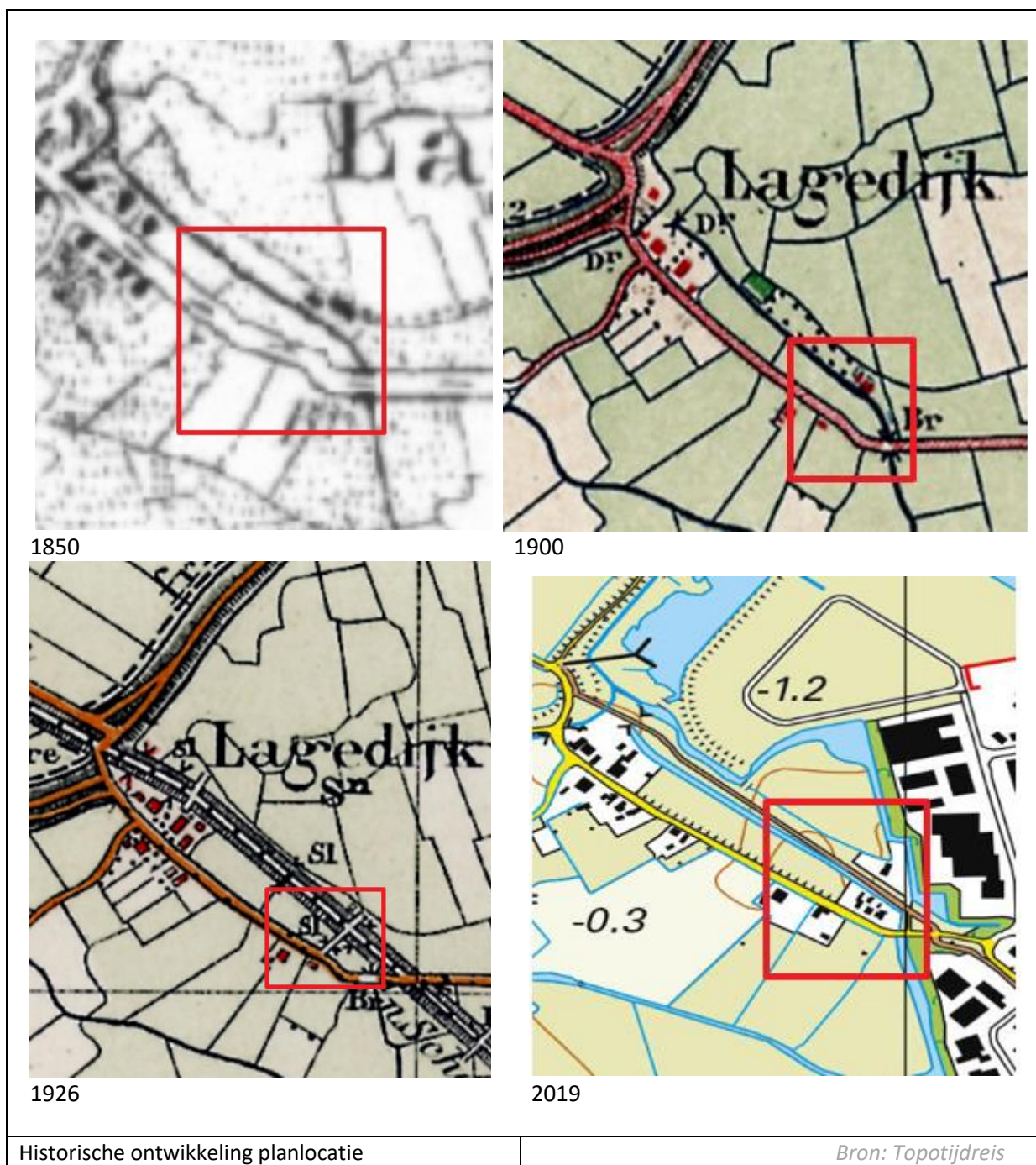
Door het blijvende gevaar van overstromingen bleef de bewoning geconcentreerd op de hoger gelegen delen in de vorm van streekdorpen en linten en uiteraard binnen de stad Schagen. Vanuit de linten werd het omliggende gebied ontgonnen. Nadat het water verder teruggedrongen werd, werd het tussenliggende gebied in gebruik genomen als landbouwgrond. De landbouwgronden werden ontsloten door een fijnmazige structuur van vaarwegen

De polder Schagen, gelegen binnen de Schagerkogge, is een vlak agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid, en hoofdzakelijk in gebruik is als grasland. De polder heeft een onregelmatige verkaveling. Op sommige plaatsen is sprake van een grillige blokverkaveling, terwijl elders de oorspronkelijk regelmatige strokenverkaveling nog te herkennen is. Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door het kanaal Schagen- Kolhorn en de Westfriese Omringdijk. De polder is spaarzaam bebouwd en beplant, maar rond Schagen is de bebouwing geconcentreerd aanwezig.

Zoals op de onderstaande historische kaartvergelijking te zien is, is dat de structuur en locatie van de Lagedijkerweg door de eeuwen heen nauwelijks is gewijzigd.

De verkaveling aan de zuidzijde van de Lagedijkerweg is nog redelijk goed bewaard gebleven, maar aan de noordzijde is het landschap sterk veranderd. Dit heeft te maken met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Lagedijk. De recente uitbreiding van het bedrijventerrein en de daarbij behorende waterberging zorgen ervoor dat de historische verkaveling niet meer herkenbaar is in het landschap en ook het doorzicht vanaf de Lagedijkerweg zal worden belemmerd als hier wordt gebouwd.

Bij de realisatie van vier compensatie-woningen op de planlocatie aan de noordzijde van de Lagedijkerweg zullen de cultuurhistorische waarden van het landschap niet worden aangetast.

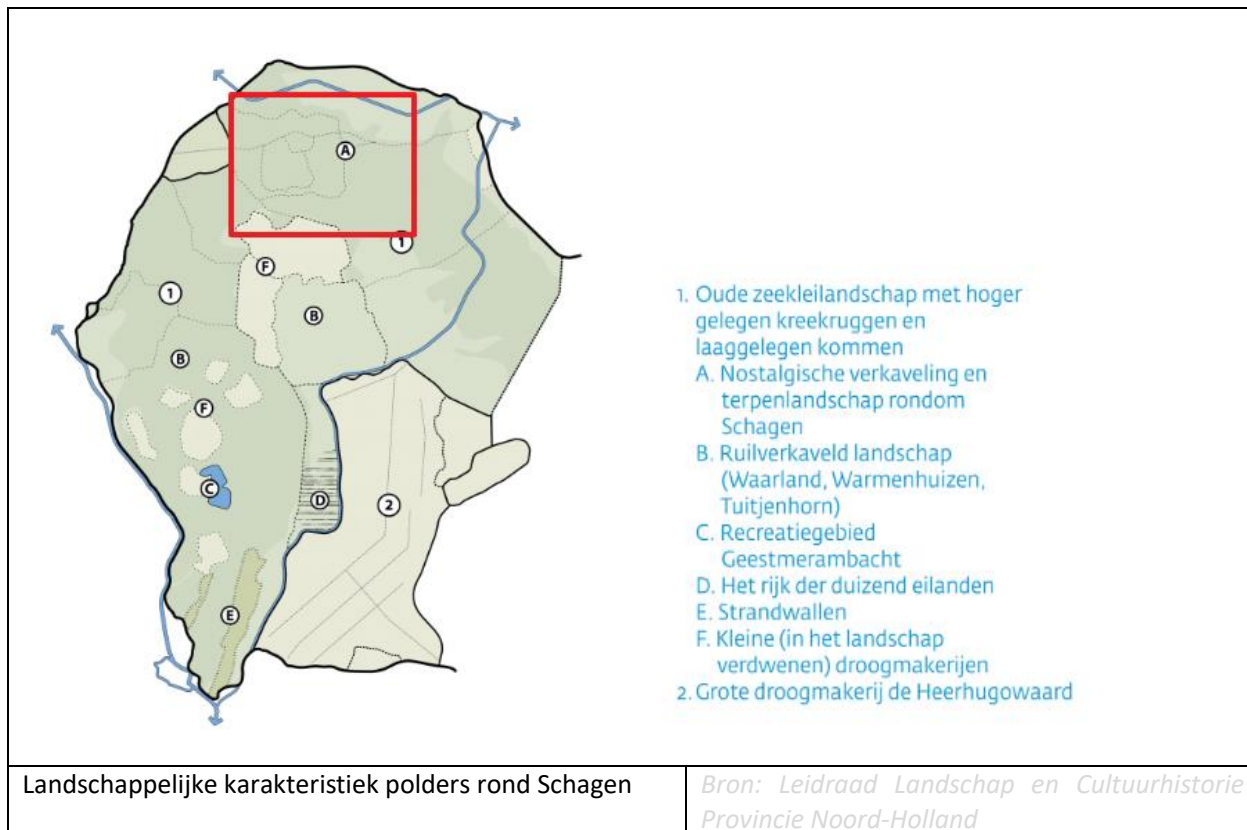


2.2 De kwaliteiten van het landschap

De provincie beschrijft in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers. Voor de ontwikkeling van woningen op de planlocatie aan de Lagedijkerweg komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het oude zeeleilandschap, waarvan het Bijzonder Provinciaal Landschap Schagen (BPL) deel uitmaakt. Hieronder volgt een uiteenzetting van de beschreven ontwikkelprincipes die voor deze opgave van toepassing zijn.

2.2.1 Landschappelijke karakteristiek

Het BPL Schagen heeft deels nog een herkenbaar verkavelings- en slotenpatroon dat de ontwikkeling van het landschap goed laat zien. Daarmee is het polderlandschap rond de kern van Schagen van hoge cultuurhistorische- en landschappelijke waarde.



Ruimtelijke ontwikkelingen die het verkavelings- of slotenpatroon wijzigen vormen een aantasting van de kernkwaliteit. Bij de ontwikkeling van 4 woningen op de planlocatie worden er geen wijzigingen aan het verkavelings- of slotenpatroon aangebracht. Door de 4 kavels te ontsluiten door middel van twee uitritten blijft de sloot langs de Lagedijkerweg goed herkenbaar in het landschap (bijlage 1). Het is overigens vereist dat beide sloten langs de Lagedijkerweg en het fietspad behouden blijven, zodat het oorspronkelijke slotenpatroon wordt gehandhaafd.

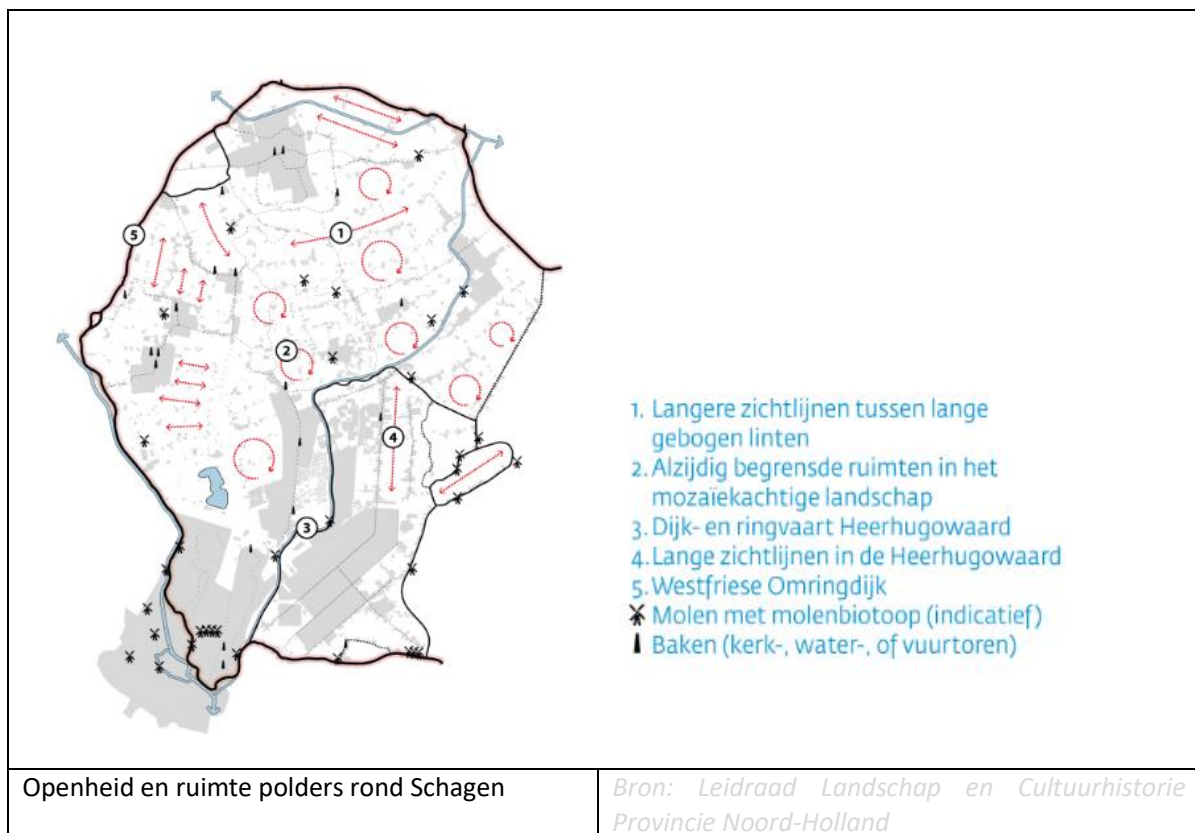
2.2.2 Openheid en ruimtebeleving

De openheid in combinatie met het cultuurhistorische landschap is van grote waarde. Ruimtelijke ontwikkelingen die het open landschap aantasten zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Een te hoge mate van verdichting in de linten of aan de randen van open ruimtes vormen eveneens een aantasting van de kernkwaliteit. Aan de noord- oost- en zuidzijde van de planlocatie is bebouwing aanwezig van het bedrijventerrein Lagedijk en diverse particuliere woningen met tuinen. Door de aanwezigheid van deze bebouwing wordt de openheid in het landschap reeds beperkt. Alleen aan de westzijde van de planlocatie is er nog openheid in het landschap aanwezig. De

woningen worden tegen het bestaande bebouwingslint gerealiseerd, waardoor de openheid aan de westkant van de planlocatie is gewaarborgd (bijlage 1).

Door de bijgebouwen aan de achterzijde van de woningen te plaatsen, zullen de zichtlijnen over de planlocatie zijn gewaarborgd. Weliswaar wordt de huidige zichtlijn vanaf de Lagedijkerweg al beperkt door het achtergelegen bedrijventerrein, maar vanaf het fietspad is de stolpboerderij langs de Lagedijkerweg goed zichtbaar. Op deze wijze blijft het zicht op de stolpenstructuur behouden (bijlage 1).

Doordat rond de planlocatie aan de Lagedijkerweg veel bebouwing, een weg en een fietspad aanwezig zijn, betreft het geen waardevolle locatie voor weidevogels in verband met het optreden van veel verstoring. Door de sloop van de bebouwing aan de Grote Sloot treedt op die locatie juist een verbetering op in de habitat voor weidevogels, omdat de verstoring afneemt.

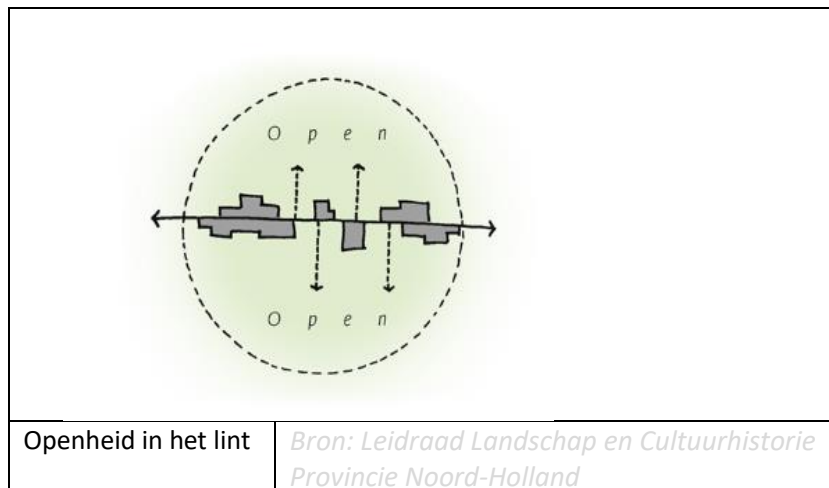


2.2.3 Ruimtelijke dragers

De Westfrieze Omringdijk markeert de begrenzing van het oude zeeleigebied. Dit is een provinciaal monument en een structuur van regionale betekenis. Aan de noord- en noordwestzijde (Nieuwedijk) van het plangebied loop de Westfrieze Omringdijk. Door de aanwezige bebouwing en beplanting is er vanaf de dijk geen zicht op de planlocatie. Bovendien worden de woningen tegen het bestaande bebouwingslint gerealiseerd, zodat er geen extra verstoring optreedt in het landschap.

De bebouwingslinten in het landschap dragen bij aan de identiteit van het gebied en zijn van zeer hoge cultuurhistorische waarden. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits er voldoende doorzichten in het lint blijven bestaan en zorgvuldig worden ingepast in het karakteristiek van het lint.

In de huidige situatie wordt het doorzicht over de planlocatie vanaf de Lagedijkerweg beperkt door de achtergelegen bebouwing van het bedrijventerrein. In het midden van de planlocatie wordt een breed doorzicht aangebracht, zodat er ruim zicht is vanaf het fietspad op de Lagedijkerweg. Zowel aan de oost- als westzijde zijn ook brede doorzichten mogelijk over de planlocatie vanaf het fietspad (bijlage 1). Op deze wijze blijft de beleving van de Lagedijkerweg behouden.



2.2.4 Stolpenstructuren

Stolpenstructuren zijn kenmerken en uniek voor Noord-Holland. Het is belangrijk om de herkenbaarheid en beleefbaarheid van de stolp in het landschap te behouden. Langs het gedeelte van de Lagedijkerweg waar de planlocatie is gelegen zijn diverse stolpen aanwezig in een stolpenstructuur. Door diverse doorzichten aan te brengen op- en langs de planlocatie is het mogelijk om vanaf het fietspad (oude tramtracé) een goed zicht te hebben op de aanwezige stolp aan de overzijde, zodat de beleving van de stolpenstructuur is gewaarborgd (bijlage 1).

2.3 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen langs de Lagedijkerweg in Schagen waar van oorsprong grondgebonden agrarische bedrijven zijn gevestigd en dan met name veeteeltbedrijven. Het plangebied betreft een smal grasperceel. Aan de zuidzijde is een smalle sloot aanwezig langs de historische dijk (Lagedijkerweg). Ten noorden van de planlocatie is een brede waterloop langs het fietspad (voormalige tramtracé) gelegen. In de huidige situatie zijn rond het plangebied alle agrarische bedrijven verdwenen en is de bebouwing, waaronder de stolpboerderijen, in gebruik genomen voor bewoning. Ten noorden en oosten van het plangebied is het stedelijk gebied van Schagen aanwezig met het bedrijventerrein Lagedijk. Aan de noordzijde van de planlocatie loopt een fietspad over het oude tramtracé en vormt een verbinding tussen Schagen en Schagerbrug. In de huidige situatie wordt het perceel ontsloten via het erf van het perceel Lagedijkerweg 38.



Zicht op planlocatie vanaf de Lagedijkerweg



Zicht vanaf planlocatie naar noordzijde



Bebouwing aan zuidkant planlocatie



Open zicht aan westzijde planlocatie

Huidige aanzicht planlocatie	
------------------------------	--

3. Beeldkwaliteit

3.1 Herinrichting plangebied Lagedijkerweg

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

Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied voor rust en ruimte. Nieuwe bebouwing dient daarom zorgvuldig te worden ingepast. Er dient een goede keuze te worden gemaakt in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing, waarbij geen afbreuk wordt 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.

3.2 Uitgangspunten herontwikkeling

Voor de herinrichting van het plangebied is een erfinrichting uitgewerkt. Binnen deze inrichting staan een aantal uitgangspunten centraal:

- Zorgvuldig landschappelijk inpassen van de herontwikkeling;
- Door middel van een ruimtelijke analyse rekening houden met context, ontstaansgeschiedenis en kwaliteiten van het bestaande landschap;
- Afstemming van de herontwikkeling van 4 nieuwe woningen aansluitend aan het lint, waarbij de woningen afwisselend zijn met een eigen uniciteit;
- Clusteren van drie woningen om doorzicht op kavel te behouden;
- Inpassen binnen de verkavelingsrichting van het landschap;
- Oriëntatie van de woningen op de historische dijk;
- Dorpskarakter door beeldkwaliteit, architectuur en landschap;
- Zichtlijnen op de bestaande stolpenstructuur en oude tramtracé;
- Groene uitstraling met doorzichten;
- Ontsluiting van de woningen op de weg door twee dammen met duikers te realiseren en aan de westzijde een brug aan te leggen om de dijksloot vanaf die zijde goed zichtbaar te houden.

De beeldkwaliteit wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn.

3.3 Inrichtingsschets herontwikkeling

3.3.1 Hoofdindeling

De planlocatie ligt op de rand van het stedelijk gebied van Schagen en het buitengebied.

Het gebied rond de planlocatie heeft een landelijke sfeer, ondanks dat het stedelijk gebied op korte afstand is gelegen. De bebouwing betreft een mix van historische stolpboerderijen en nieuwere woningen met daartussen open ruimtes.



De kenmerken van het landschap zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied. Bij de herinrichting van het plangebied worden vrijstaande woningen gebouwd. De indeling van het plangebied vormt een referentie naar de opbouw van een lint langs een dijk. De sloot langs de Lagedijkerweg dient behouden te blijven, want de nieuwe woningen in het lint, de doorzichten en de sloot vormen samen een karakteristieke combinatie in het landschap.

3.3.2 Positie kavels, bebouwing op kavels en oriëntatie op landschap

Voor de nieuwe kavels en woningen aan de Lagedijkerweg geldt dat ervoor is gekozen om deze aan te sluiten bij de huidige bebouwing in het lint. Door de woningen tegen het bestaande bebouwingslint te realiseren treedt er geen extra verstoring op in het landschap (bijlage 1).



Schets mogelijke herontwikkeling Lagedijkerweg*

* het betreft een impressie van de in te richten planlocatie, waarbij de woningen individueel en afwisselend zijn en waarmee de uniciteit is gewaarborgd. De woningen sluiten aan bij de historische bebouwing langs de Lagedijkerweg.

In samenhang met de bebouwing aan de zuidzijde van de Lagedijkerweg is er sprake van een overgang van het lint in het buurtschap naar het landelijke lint.

Door de aanwezige bebouwing en beplanting is er vanaf de Westfrieze Omringdijk geen zicht op de planlocatie en vice versa. Dit betekent dat er geen aantasting plaatsvindt van het zicht op dit provinciale monument.

Er is voor gekozen om drie woningen aan de oostzijde van het perceel te clusteren en één woning aan de westzijde te plaatsen. Tussen de drie geclusterde woningen en de woning aan de westzijde wordt een zichtlijn vrijgehouden van- en naar de stolp aan de overzijde van weg die onderdeel uitmaakt van de stolpenstructuur. De zichtlijn vanuit de stolp is gericht op de groene recreatieweide nabij het bedrijventerrein Lagedijk.

Door de nieuwe woningen op deze wijze te laten verspringen ten opzichte van de tegenoverliggende bebouwing ontstaat een afwisselend bebouwingsbeeld in een halfopen lintstructuur.

Om het zicht vrij te behouden zal deze 'zichtlijnstrook' op de planlocatie worden ingericht als een tuin met een gazon gecombineerd met een lage beplanting van hagen en geen hoogopgaande beplanting met bomen.

Aan de uiterste oost- en westzijde blijven zichtlijnen aanwezig vanaf het fietspad (oude tramtracé) richting de stolpenstructuur en bebouwing langs de Lagedijkerweg en vice versa. Ook hier wordt rekening gehouden met het aanbrengen van hoogopgaande beplanting in de tuinen bij de nieuwe woningen.

Het open perceel direct grenzend aan de oostzijde van de planlocatie is niet in eigendom bij de initiatiefnemer. De openheid van dit perceel zorgt voor een doorzicht aan de oostzijde van het plangebied.

Dit stemt overeen met de uitgangspunten van het provinciaal beleid, waarbij open ruimten tussen de lintbebouwing gewenst zijn en karakteristiek voor het landschap.



Doorzicht van- en naar stolp tegenover planlocatie

De nieuwe woningen gaan deel uitmaken van het bebouwingslint langs de Lagedijkerweg in Schagen. Er worden vier woningen gebouwd die passend zijn bij de historische bebouwing die aanwezig is langs de Lagedijkerweg. De gebouwen worden individueel en afwisselend, waarmee de uniciteit wordt gewaarborgd (zie bijlage 1).

Het cluster van drie woningen aan de oostzijde van de planlocatie worden haaks op de weg geplaatst en dit sluit aan bij het lint van de drie bestaande woningen. Deze clustering van woningen zorgt ook voor een breder doorzicht van en naar de stolp aan de overzijde van de weg.

De oriëntatierichting van de woning aan de westzijde zal parallel aan de weg zijn om aan te sluiten bij de oriëntatie van de woningen in de omgeving.

De rooilijn van de huidige woningen aan de noordzijde van de Lagedijkerweg verspringt nauwelijks en is op ongeveer 8 meter van de weg afgelegen. Uitgangspunt voor de nieuwe woningen is dat deze worden gebouwd in dezelfde rooilijn als de bestaande woningen evenwijdig aan de Lagedijkerweg.

Voor vier woningen zullen drie inritten worden aangebracht die qua schaal passend zijn (circa 3 - 4 meter breed). De vormgeving van de uitritten staat vermeld in paragraaf 3.3.2.

De sloot langs de Lagedijkerweg dient gehandhaafd te blijven bij de ontwikkeling van het woningbouwplan, zodat er geen wijzigingen optreden aan het karakteristieke slotenpatroon. Om de sloot goed zichtbaar te houden zal de woning aan de westzijde worden ontsloten door een brug, terwijl de andere twee uitritten worden voorzien van een dam met duiker. De positie, grootte en vorm van de aangeduide woningen is bepaald aan de hand van de bestaande bebouwing binnen het gebied. De nieuwe bebouwing moet qua schaal en maat aansluiten bij de burgerwoningen in het plangebied. De Lagedijkerweg vormt de basis voor de oriëntatie van de woningen.

Bijgebouwen (vrijstaande overkappingen en bijgebouwen) worden zo dicht mogelijk bij de woningen geplaatst, zodat het doorzicht op de planlocatie is gewaarborgd.

3.4 Uitgangspunten nieuwe woningen

Het plan bestaat uit 4 nieuwe bouwkvavels voor vrijstaande woningen met een bijgebouw. Om aan te sluiten bij het agrarische en landelijke karakter van het gebied, dienen de nieuwe woningen traditionele bouwvormen te krijgen, maar een eigentijdse uitstraling met karakteristieken van landelijke bebouwing is ook mogelijk.

Functie hoofdgebouwen:

- Wonen;

Uitstraling woningen:

- De bebouwing heeft een eigentijdse duurzame architectuur met de karakteristieken van landelijke bebouwing in het buitengebied. Zowel een traditionele als een eigentijdse uitstraling is hierbij mogelijk. De woningen worden individueel en afwisselend, waarmee de uniciteit wordt gewaarborgd.

Vorm woningen:

- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm;
- Op- een aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- De hoofdmassa bestaat uit 1 bouwlaag met een kap
- Er is sprake van een samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Oriëntatie woningen

- De voorgevels zijn representatief en georiënteerd op de weg.

Materiaal en kleurgebruik

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving/omringende bebouwing. Landelijke of traditionele kleuren;
- Gevels van overwegend hout en/of baksteen en glas;
- Dakbedekking met keramische pannen, zink of riet;
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits de woningen onder architectuur ontworpen worden en daarin een eigentijdse uitstraling krijgen.

Detailering

- De detailering 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.



Bijgebouwen

- Qua architectuur, kleur, materiaal en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw;
- Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en afwerking, eenvoudig van vorm;
- Bijgebouw plaatsen aan achterzijde van de woning.

3.4.1 Verkeersontsluiting en verharding

De nieuwe woonkavels worden vanaf de Lagedijkerweg ontsloten met drie opritten, dat wil zeggen twee opritten richting het cluster van drie woningen aan de oostzijde en één oprit richting de woning aan de westzijde. De beide opritten aan de oostzijde worden voorzien van een dam met duiker en de oprit aan de westzijde wordt voorzien van een brug. De reden hiervoor is dat de beleving van de dijsloot vanaf de westzijde op deze wijze in stand wordt gehouden. Belangrijk hierbij is dat de breedte wordt beperkt tot 3 – 4 meter. Op deze wijze zal de beleving van de sloot langs de Lagedijkerweg niet te veel worden beperkt.

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

Parkeren vindt plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal 2,8 auto per bouwperceel. Het is mogelijk om de parkeerplaatsen klimaatadaptief in te richten met grasbetontegels.



Referentiebeelden klinkerbestrating, open verharding, dam met duiker en brug

3.4.2 Beplanting en erfafscheiding

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

De nieuwe woonkavels dragen met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de woningen liggen ruime tuinen 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 is van belang dat de er geen hoogopgaande bomen binnen de brede zichtlijn op de planlocatie worden geplant, maar dat alleen een gazon met lage struiken en heesters mogelijk is. Op deze wijze is het doorzicht over de planlocatie gewaarborgd.

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

Verkavelingsvoorstel Lagedijkerweg, Schagen



Ligging projectgebied en context (sterren zijn de stolpen in de stolpenstructuur)



Historische kaart 1924 met het voormalige tramtracé

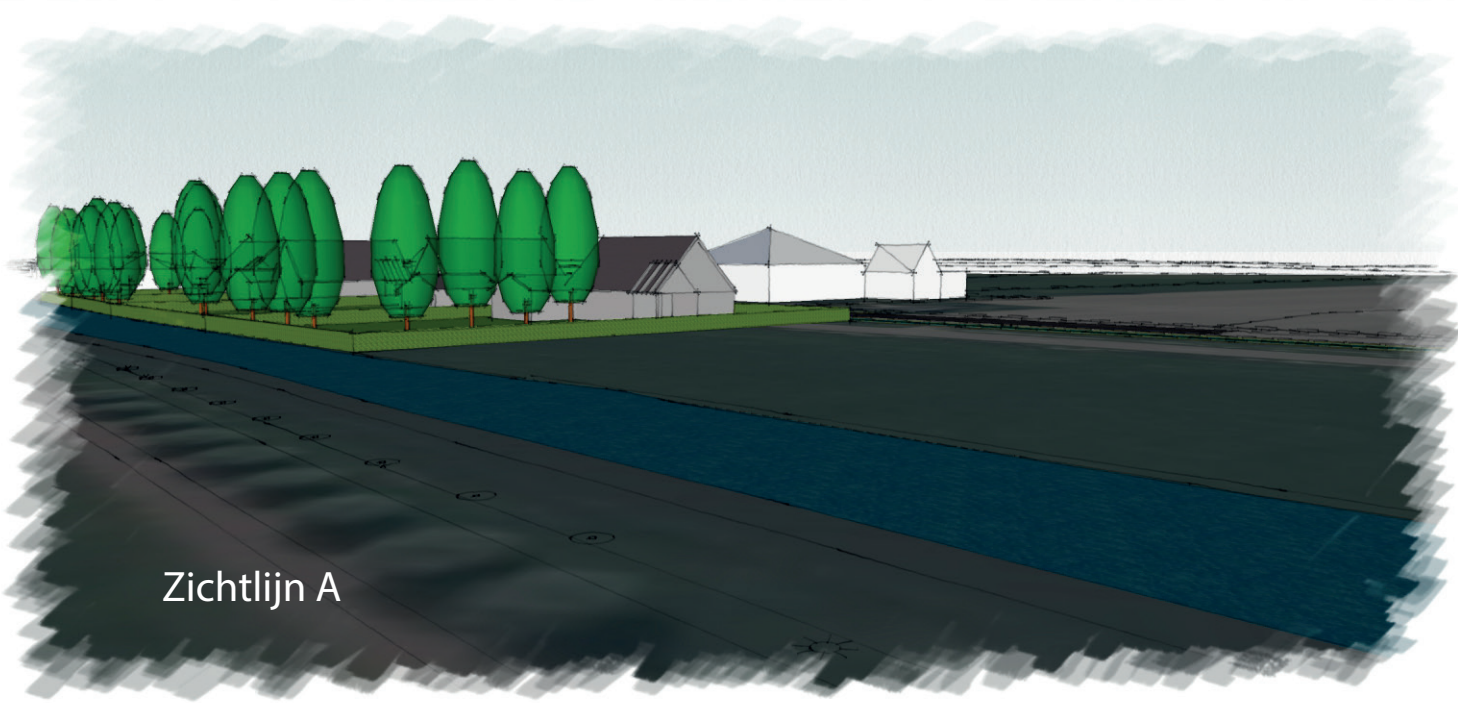


Toepassen brug

Toepassen duiker



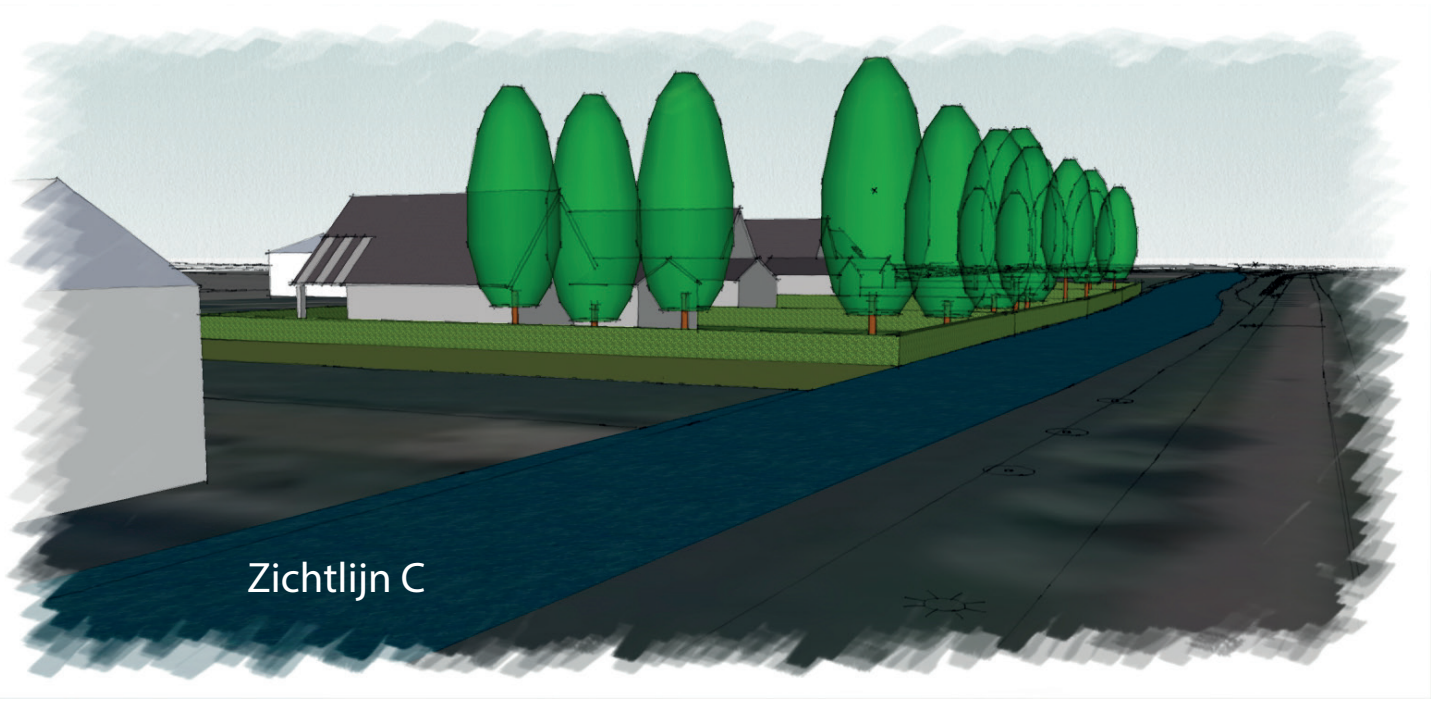
Vogelvlucht van de voorgestelde situatie



Zichtlijn A



Zichtlijn B van voormalig tramtracé naar stolp



Zichtlijn C



Architectuur



Zichtlijn B van stolp naar voormalig tramtracé en achterliggende recreatieweide



LEGENDA	
	Erf
	Parkeren op eigen erf
	Gezamenlijke toegang

AMB
ADVIESBUREAU
MARIËTTE DEN BERG

Betreft:	Lagedijkerweg Schagen
Kenmerk:	
Datum:	26 april 2022
Formaat A2	