



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

Gemeente Schagen

Datum: 2 december 2020

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	3
1.1	Voorgeschiedenis	3
2.	Cultuurhistorie.....	6
2.1	De ontwikkeling van het landschap.....	6
2.2	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.....	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	Toekomstige situatie plangebied Lagedijkerweg	12
3.2	Inrichtingsschets.....	12
3.3	Bestaande bebouwing.....	14
3.3.1	<i>Uitgangspunten</i>	14
3.3.2	<i>Verkeersontsluiting en verharding</i>	16
3.3.3	<i>Beplanting en erfafscheiding</i>	17

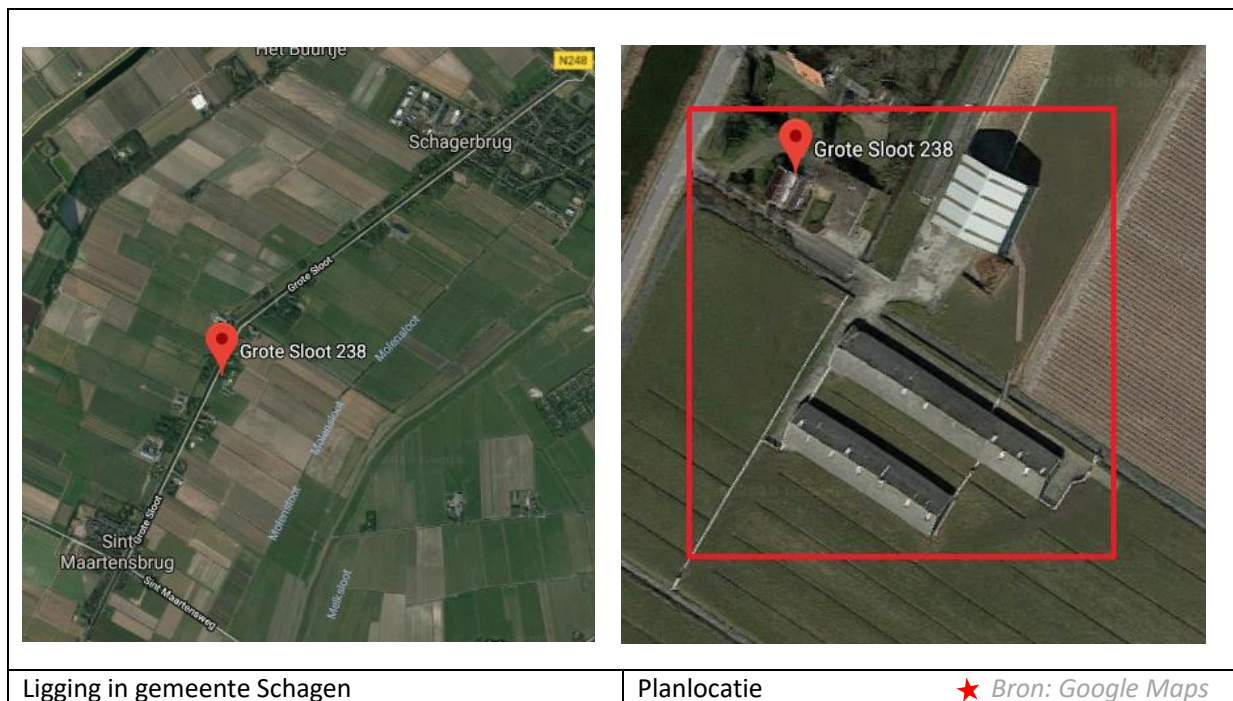
Bijlage:

Bijlage 1: Inrichtingsschets woningen Lagedijkerweg

1. Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis

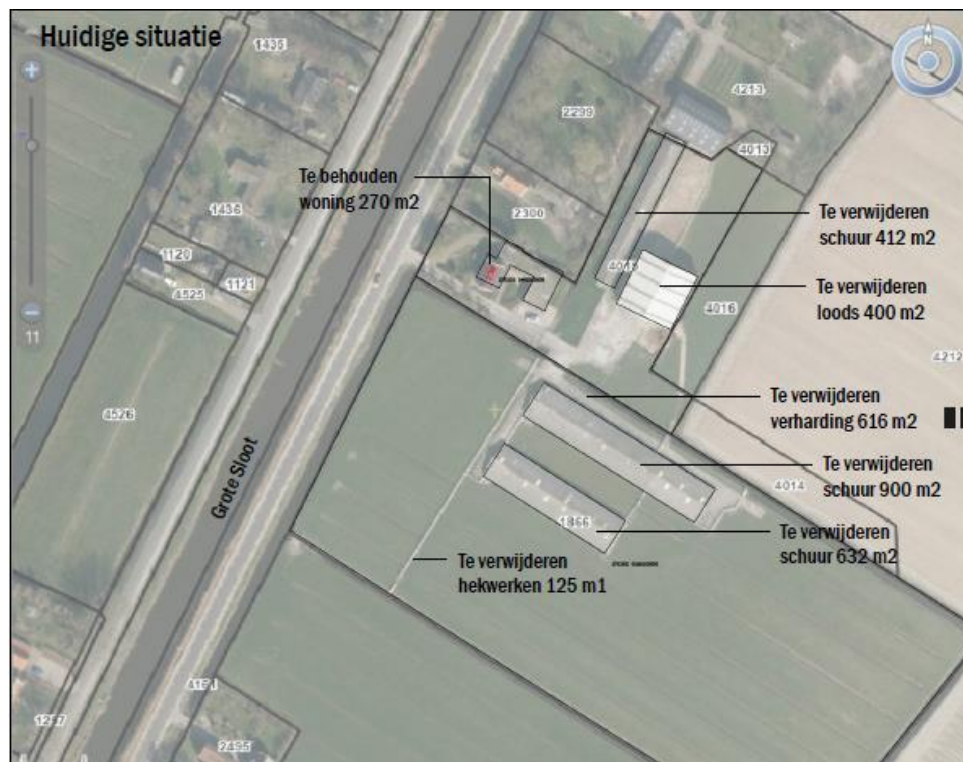
Op het perceel Grote Sloot 238 in Sint Maartensbrug is een voormalig pluimveehouderijbedrijf gevestigd, bestaande uit een agrarische bedrijfswoning met aanbouw, drie kippenschuren en een bedrijfshal voor het houden van paarden, schapen en opslag van materieel.



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.

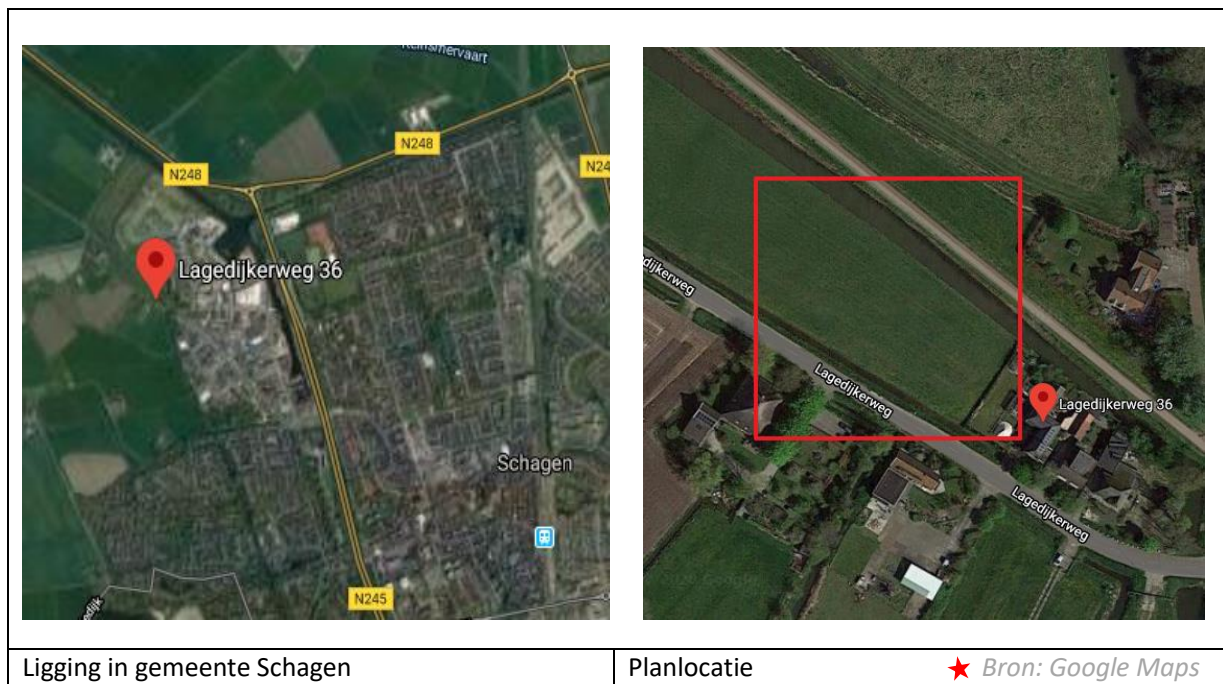
De huidige eigenaar wil de bedrijfsvoering staken en heeft aangegeven in aanmerking te willen komen voor de Ruimte voor Ruimte regeling. De storendheid van de bebouwing is aangetoond door middel van een storendheidsrapportage en de exploitatieberekening is akkoord bevonden.

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

Op een nieuwe locatie tussen Lagedijkerweg nr. 36 en nr. 38 in Schagen zullen vier compensatie-woningen worden gerealiseerd.



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.

2. Cultuurhistorie

2.1 De ontwikkeling van het landschap

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.

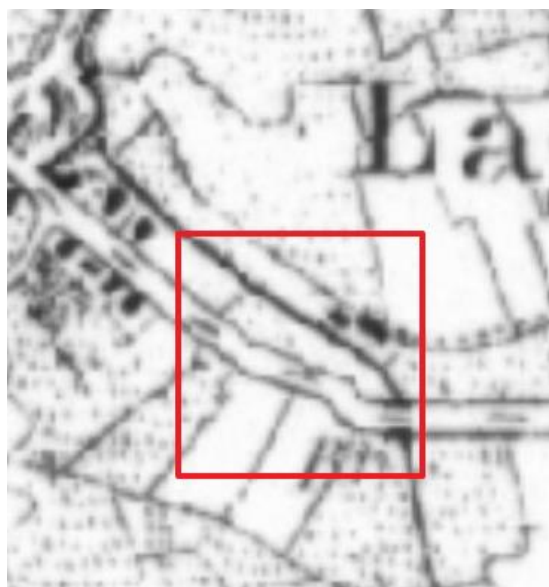
Door het blijvende gevaar van overstromingen bleef de bewoning geconcentreerd op de hoger gelegen delen in de vorm van streekdorpen en linten en uiteraard binnen de stad Schagen. Vanuit de linten werd het omliggende gebied ontgonnen. Nadat het water verder teruggedrongen werd, werd het tussenliggende 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 er voor 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.



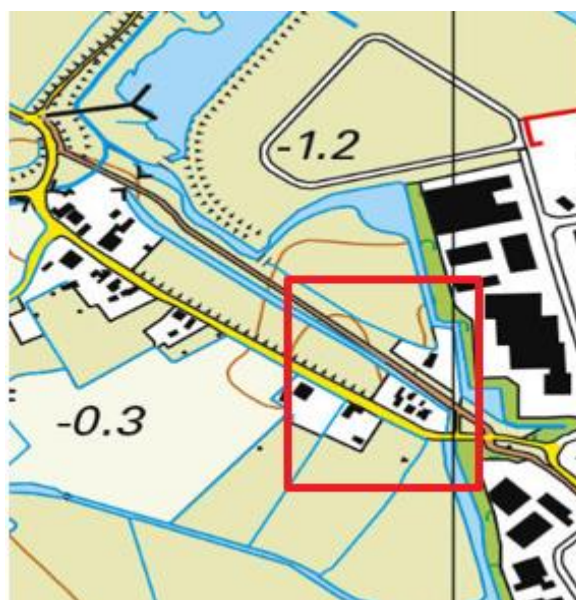
1850



1900



1950



2019

Historische ontwikkeling planlocatie

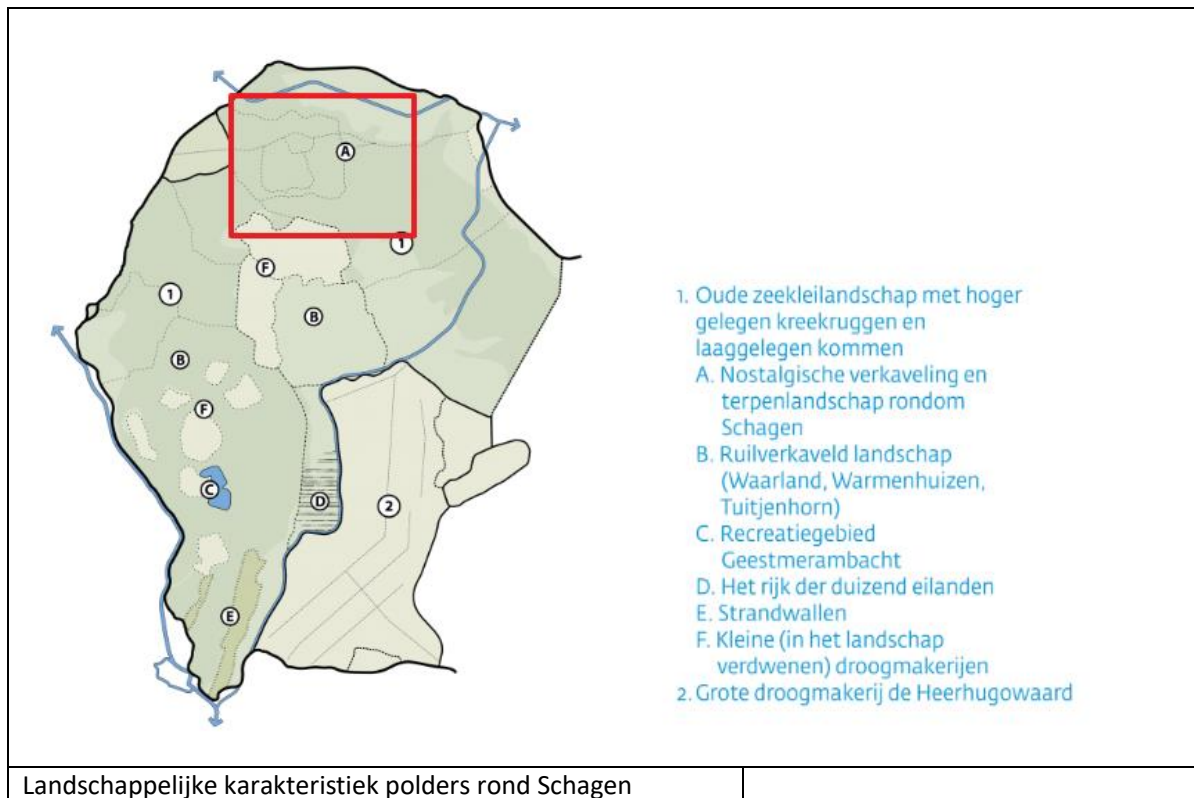
Bron: Topotijdreis

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 zeeleilandschap. 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.



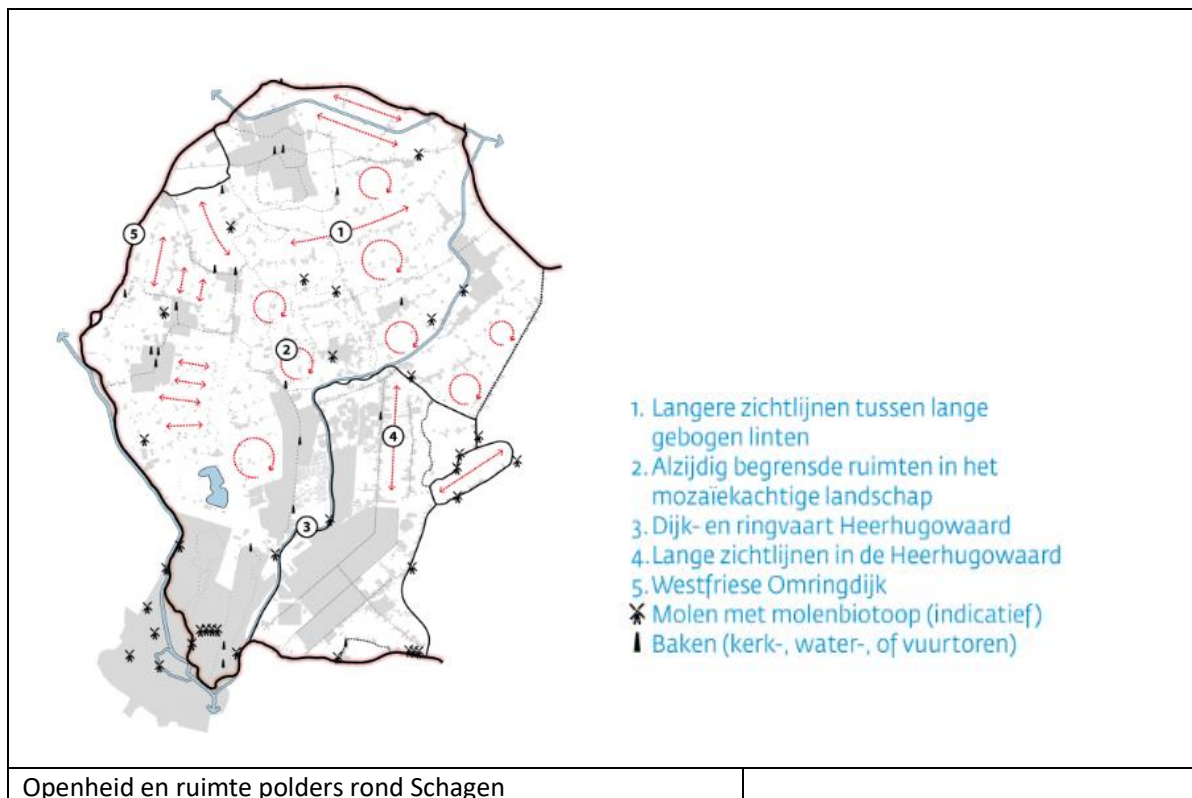
In het noordelijk deel van dit ensemble (rond Schagen) ligt het gave open weidelandschap. Hier is een meer historische onregelmatige verkaveling herkenbaar met (lange) linten en lintdorpen, beplanting langs de linten en veel sloten.

De linten zijn vaak gesitueerd op de kreekruigten, zoals ook het lint in het buurschap langs de Lagedijkerweg.

De ruilverkaveling binnen dit gebied is minder ingrijpend geweest dan in andere gebieden. De ontsluiting via de weg is wel belangrijker geworden dan via het water.

2.2.2 Openheid en ruimtebeleving

Binnen het ensemble West-Friesland West bevinden zich matige open gebieden en meer open gebieden. De gebieden rond Schagen zijn relatief open. Hier zijn tussen de linten lange zichtlijnen over het polderland. Vaak is er zicht vanaf het lint op het landschap. Aan de noordzijde van de planlocatie zal het zicht op het open landschap worden beperkt door de uitbreiding van het bedrijventerrein Lagedijk. Ten zuiden van de planlocatie is wel zicht op het open landschap mogelijk.



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. In het Westfrieze landschap zijn de ontginningsstructuren, vaarten en dijkwegen de belangrijkste lokale structuurlijnen. De lint(dorp)en met de vele stolpen zijn beeldbepalend en zijn van oudsher de ruimtelijke dragers van verstedelijking. De linten zijn vaak gebaseerd op de kreekruigen (Lagedijkerweg).

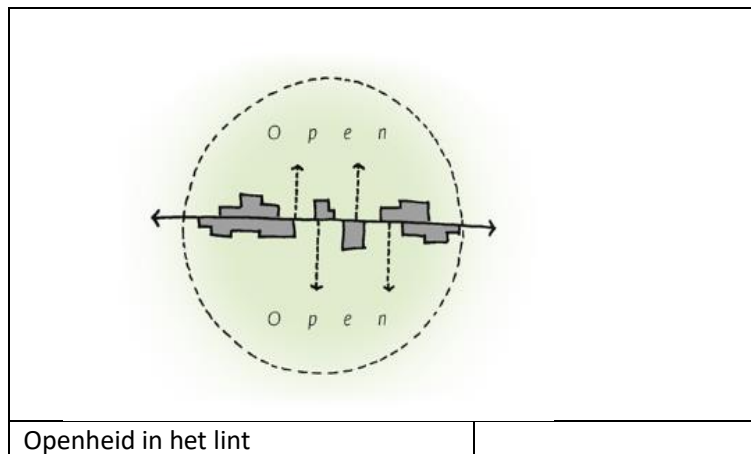
Linten zijn soms heel uitgestrekt en rechtlijnig, maar meestal hebben de linten een grilliger verloop. In veel van deze linten vindt geleidelijke verdichting plaats met een mix aan functies van een verschillende omvang (zoals wonen, agrarische functies, handelsbedrijven, recreatieve functies, maneges etc.). Hoe meer het lint verdicht hoe meer divers de functies en de maat en schaal van de bebouwing. Soms is het moeilijk de grens tussen kern (bebouwde kom) en landelijk lint vast te stellen en groeit de bebouwing langs de linten steeds verder. Dit leidt tot verdere geleidelijke verdichting van het landschap en het verdwijnen van doorzichten en open gebieden

Het profiel van de weg met bebouwing en de mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend. Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en tuinen.

Door de bouw van vier woningen zal het lint in het buurtschap langs de Lagedijkerweg worden verlengd. De openheid van het landschap zal hierbij niet worden aangetast, omdat aan de achterzijde van de nieuwe woningen het bedrijventerrein Lagedijk wordt uitgebreid. De nieuwe woningen vormen juist een waardevolle bijdrage aan het lint. De woningen komen tegenover de bestaande woningen aan de zuidzijde van de Lagedijkerweg te staan.

Hierdoor wordt een duidelijke overgang van het lint in het buurtschap naar het landelijke lint tot stand gebracht.

Tussen de woningen zijn diverse zichtlijnen aanwezig, waardoor vanaf het noordelijk gelegen fietspad doorzicht mogelijk is naar de open polder aan de zuidzijde van de Lagedijkerweg.



2.2.4 Stolpenstructuren

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. 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. Bij de ontwikkeling van het plan is het belangrijk om woningen te realiseren bij die passen bij deze historische bebouwing.

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 met aan de noord- en zuidzijde een waterloop. 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.



Zicht op planlocatie vanuit noordwestelijke richting



Zicht op planlocatie vanuit zuidoostelijke richting

Huidige situatie Lagedijkweg

Bron: Google Maps

3. Beeldkwaliteit

3.1 Toekomstige situatie 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.

Door sloop van de bedrijfsgebouwen op het perceel Grote Sloot 238 vindt er herstel plaats van de landschapsstructuur, zodat de breedte van de kavel wordt teruggegeven 'aan de openheid' en er openheid ontstaat tussen de bebouwingsensembles in het (half)open-bebouwingslint.

De locatie aan de Grote Sloot 238 is binnen de panoramazone van de Westfrieze Omringdijk gelegen. Binnen deze zone worden belangrijke ruimtelijke relaties benoemd, zoals de relatie van de dijk met de duinen aan de westzijde. Ontwikkelingen binnen deze zone hebben invloed op hoe de dijk wordt beleefd. Door de sloop van de bedrijfsgebouwen kan de beleving van de Westfrieze Omringdijk worden versterkt.

Voor de nieuwe woningen aan de Lagedijkerweg geldt dat er voor is gekozen om deze aan te sluiten bij de huidige lintbebouwing van het buurtschap. De reden is dat in samenhang met de bebouwing aan de zuidzijde van de weg een goede overgang wordt gerealiseerd van de lintvorm in het buurtschap naar het landelijke lint.

Er is voor gekozen om tussen de huidige bebouwing ook een open ruimte te houden, zodat er een zichtlijn ontstaat naar de achterliggende polder. Dit stemt overeen met de uitgangspunten van het provinciaal beleid, waarbij open ruimten tussen de lintbebouwing een kwalitatieve verbetering oplevert en karakteristiek is voor het landschap.

3.2 Inrichtingsschets

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



Schets mogelijke herontwikkeling Lagedijkerweg

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 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. De kenmerkende eigenschappen van het lint langs deze oude kreekruig worden hiermee geaccentueerd.

De grootte en vorm van de aangeduide woningen is indicatief. De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de historische stolpboerderijen en recentere burgerwoningen in het plangebied. De Lagedijkerweg vormt de basis voor de oriëntatie van de woningen.

Groenelementen in de vorm van heesters, singels en/of hagen dienen als erfafscheiding. Rond de planlocatie wordt een windsingel aangebracht, zodat er een afscheiding van het erf plaatsvindt ten opzichte van de omringende percelen.

Naar de vier woningen zullen twee inritten worden aangebracht die qua schaal passend is. Bijgebouwen (vrijstaande overkappingen en bijgebouwen) mogen binnen de hele kavel gebouwd worden, mits het bijgebouw minimaal 1 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

3.3 Bestaande bebouwing

Het plan bestaat uit 4 nieuwe bouw kavels voor vrijstaande woningen met een bijgebouw. De nieuwe woningen zullen aansluiten bij het karakter van de andere woningen langs de Lagedijkerweg Ringvaartweg. Deze zijn heel divers.



Referentiebeelden woningen Lagedijkerweg

3.3.1 Uitgangspunten

Functie:

- Wonen;

Ligging:

- Voorzijde woning is gericht op de Lagedijkerweg;
- Hoofdgebouwen worden in bestaande rooilijnen gebouwd;

- De nokrichting van de bebouwing is overwegend haaks op de weg en incidenteel evenwijdig;
- Bijgebouwen clusteren op het achtererfgebied;
- Minder aantrekkelijke functies moeten aan de achterzijde van het erf worden gesitueerd;
- Gebouwen moeten landschappelijk worden ingepast.
- De onderlinge afstand tussen bebouwing moet dusdanig vrij zijn dat zicht op het landschap gewaarborgd blijft;
- Karakteristieke erven bij (stolp)boerderijen moeten gehandhaafd worden.

Hoofdvorm:

- Het hoofdgebouw bestaat uit een eenduidig en eenvoudig volume;
- Bij aan- of uitbouwen blijft de helderheid van het hoofdgebouw zichtbaar en is de uitbreiding qua uitstraling en volume ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen en overkappingen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;
- Dakkapellen of andere kleine dakopbouwen mogen niet domineren in het dakvlak.

Massa:

- Woningen/gebouwen hebben een massa-opbouw die afgestemd is op bebouwing in de omgeving;
- De woningen/gebouwen hebben een individuele uitstraling, maar vertonen een zekere samenhang in de grotere context;
- De massaopbouw is enkelvoudig of kent een geleding met een representatief deel aan de straatzijde, waarbij de onderlinge samenhang gewaarborgd blijft;
- De bouwmassa('s) is/zijn voorzien van een duidelijke kap;
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw.

Vormgeving:

- Bij nieuwbouw relatie met het landschap en uitstraling van aanwezige bebouwingsclusters leggen;
- Detaillering van aan- of uitbouwen moet zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw;
- Bij stolpen moeten de voorgevel, de opbouw en de visuele scheiding tussen het woongedeelte- en het bedrijfsgedeelte behouden blijven;
- Technische installaties en/of zonnepanelen dienen in de vormgeving meegenomen worden.

Detaillering

- De compositie van de gevel is gerelateerd aan -of eigentijdse interpretatie van- de overwegend traditioneel-ambachtelijke stijl die in het gebied voorkomt;
- De gevelopeningen zijn verticaal gericht en kennen een fijne detaillering;
- Gootlijsten, daklijsten, belijningen e.d. kennen een fijne detaillering.

Materiaal en kleur:

- Grote vlakken worden in donkere gedekte kleuren uitgevoerd.
- Stenige gevels in een lichte toon met accenten in andere materialen; topgevels in hout;
- Daken met gebakken zwarte of rode pannen;
- Traditioneel materiaal- en kleurgebruik overheerst, waarbij inpassing in de directe omgeving maatgevend is;
- De materiaal- en kleurkeuze is zorgvuldig en passend bij de architectuur van het bijzondere gebouw (stolp);
- Eigentijds materiaal- en kleurgebruik is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd.



3.3.2 Verkeersontsluiting en verharding

De nieuwe woonkavels worden vanaf de Lagedijkerweg ontsloten met twee opritten, dat wil zeggen dat steeds twee woningen gebruik maken van een gecombineerde oprit.

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.



Referentiebeelden klinkerbestrating, halfverharding en een karrespoor als oprit

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 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.

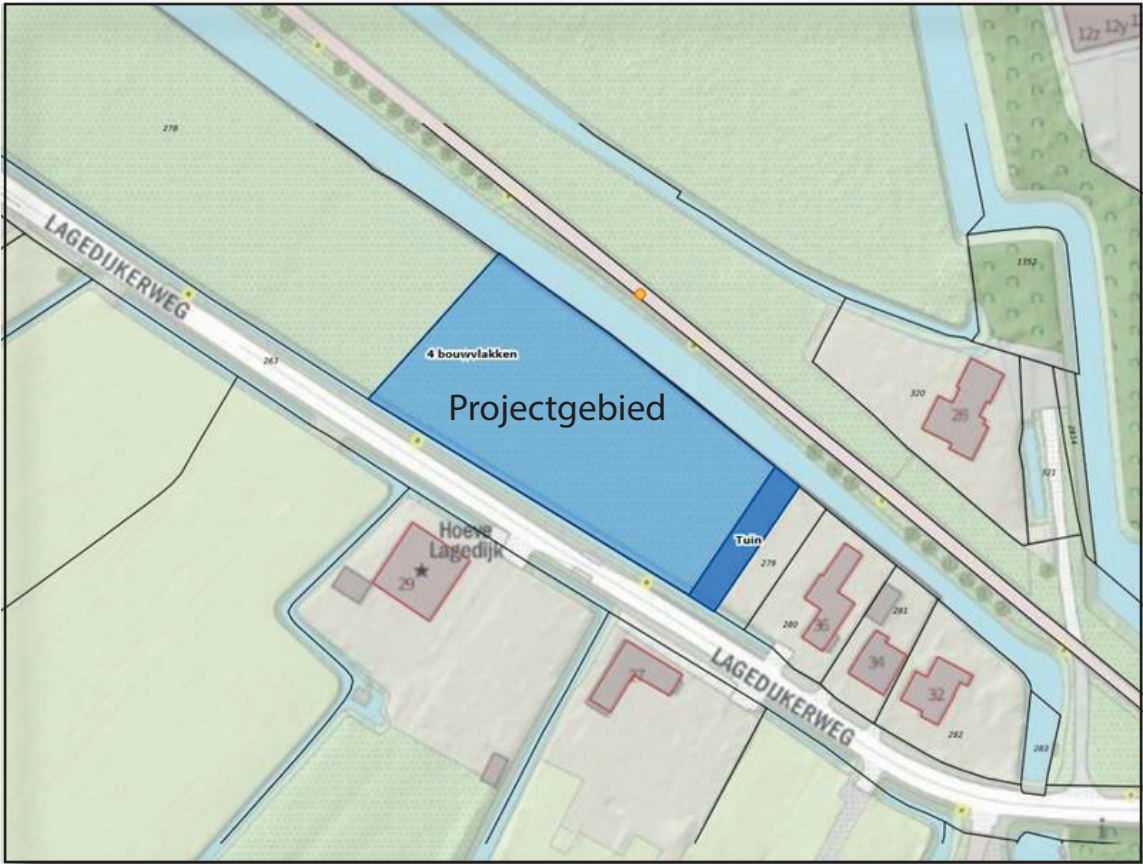
De erfafscheidingen bestaan uit een haag, een laag transparant hekwerk of geen erfafscheiding. Uitgangspunt is dat binnen de planlocatie groene erfafscheidingen worden toegepast.

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



LEGENDA

- Erf
- Parkeren op eigen erf (3)
- Gezamenlijke toegang
- Erfbeplanting
- Beeldbepalende boom



AMB
ADVIESBUREAU
MARIËTTE VAN DEN BERG

Betreft:	Lagedijkerweg Schagen
Kenmerk:	
Datum:	7 oktober 2020
5 10 15 20 25	
Formaat A2	