
BEELDKWALITEITPLAN

P. OTTSTRAAT SCHAGERBRUG



Beeldkwaliteitplan P. Ottstraat Schagerbrug

Code 1499231 / 06-01-15

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Locatie plangebied	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. ANALYSE VAN HET DORP EN DE OMGEVING	3
2. 1. Historische ontwikkeling projectgebied	3
2. 2. Ordening en Identiteit van het dorp	4
2. 3. Bebouwingskarakteristieken	7
3. HET PLAN, DE INPASSING EN DE BEELDCRITERIA	10
3. 1. Inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving	10
3. 2. Beeldcriteria	14

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De initiatiefnemers hebben aan de Grote Sloot 310 te Schagerbrug gronden in gebruik met daarop een agrarische bedrijfslocatie. Het bedrijf wil in het kader van het provinciale Ruimte voor Ruimte beleid (RvR) het volwaardige bedrijf verplaatsen. Daarmee ontstaat er ruimte voor een noodzakelijke schaalvergroting. De huidige locatie wordt omgevormd tot woondoeleinden. Om deze verplaatsing deels te kunnen financieren wordt op basis van het RvR beleid een aantal (compensatie) woonkavels aansluitend aan bebouwd gebied gerealiseerd. Het project van verplaatsing wordt in combinatie met een waterbergingsopgave en grondruil met het Waterschap HHNK uitgevoerd waardoor er een win-win situatie ontstaat.

Ten behoeve van de planvorming voor de nieuwe woonkavels is het opstellen van een beeldkwaliteitplan noodzakelijk omdat het plangebied buiten het door de provincie vastgelegd bestaand bebouwd gebied ligt. Dit document vormt het beeldkwaliteitplan voor de woningbouwlocatie. Het document is opgesteld volgens de richtlijnen van de gemeente en de richtlijnen van provinciale verordening.

Dit document gaat in op:

- De historische ontwikkeling
- De ordeningsprincipes en identiteit van het dorp
- De bebouwingskarakteristieken
- De inpassing van de nieuwe functies in de wijdere omgeving
- De kwaliteiten van het nieuwe plan
- De beeldcriteria

1. 2. Locatie plangebied

De voorgestelde locatie voor de woningbouw ligt aan de zuidzijde van het dorp Schagerbrug (zie ook volgende afbeeldingen). Deze locatie is aangedragen door de (voormalige) gemeente Zijpe. In overleg tussen initiatiefnemer en gemeente zijn de plannen voor deze locatie uitgewerkt.

De mogelijkheden voor de invulling van deze locatie zijn beperkt. De redenen hiervoor zijn onder meer de ligging, de beperkte omvang van het gebied en het ontbreken van een fysieke aansluiting met de bestaande woonbuurt aan de zuidzijde van Schagerbrug (de Moorstraat). Binnen de mogelijkheden is gezocht naar een zo goed mogelijke inpassing van het plan in de omgeving. Dit is verder beschreven in hoofdstuk 3.



Figuur 1. Het plangebied in de omgeving



Figuur 2. De begrenzing van het plangebied

1. 3. Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in het tweede hoofdstuk een analyse weergegeven van het dorp en de omgeving van het plangebied. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het gewenste plan en de inpassing daarvan in de omgeving. Een belangrijk onderdeel daarvan zijn de beeldcriteria, waaruit blijkt dat het plan zich voegt in de omgeving.

2. ANALYSE VAN HET DORP EN DE OMGEVING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgeving van het projectgebied in Schagerbrug. Daarbij wordt kort ingegaan op de historische ontwikkeling en de ordening en identiteit van het dorp en de meer directe omgeving van het projectgebied. Daarbij wordt ook gekeken naar de bestaande bebouwingskarakteristieken.

2. 1. Historische ontwikkeling projectgebied

Schagerbrug is in eerste instantie ontstaan als kruisdorp langs de Groote Sloot, op het kruispunt van de Groote Sloot met de Schagerweg. In de historische structuur van Schagerbrug waren diverse buitenplaatsen gelegen (restanten van voormalige buitenplaatsen zijn nu nog herkenbaar); het voormalige gemeentehuis is gelegen op de locatie van het vroegere buitenverblijf *Brugwijk*.



Figuur 3. Situering binnen de Polder Zijpe

Een aantal gebouwen geeft het dorp een historische karakteristiek. De Koepel is een markant oriëntatiepunt en sociale trekpleister op de hoek van de Schagerweg en de Groote Sloot. De hervormde kerk (Schagerweg 40, uit 1843) is een provinciaal monument, als authentiek voorbeeld van een kerkgebouw in Waterstaatsstijl.



Figuur 4. Topkaart 1924

Na de oorlog heeft het dorp zich in de vorm van buurtjes, in zuidelijke richting, aan weerszijden van de Schagerweg uitgebreid. Begonnen is met middenwoningen in de zgn. *Burgemeestersbuurt*. In de jaren '70 van de vorige eeuw is het dorp uitgebreid met woningen aan de Schagerweg en aan de buitenkant met vrijstaande en geschakelde woningen. Vervolgens is in de jaren '90 de *Botenbuurt* neergezet met vrijstaande en 2 onder 1 kapwoningen. Recent is het *Hoenderpark* gebouwd met 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen binnen een gestructureerd ingerichte openbare ruimte. Het *Hoenderpark* omvat ca. 100 woningen en is in twee fasen ontwikkeld.

Ten westen van de Groote Sloot en Schagerweg is inmiddels een bedrijventerrein gerealiseerd (Trambaan). Het terrein omvat twee straten, Nijverheidsweg en de Handelsweg.

Schagerbrug heeft door middel van water langs de Schagerweg en het Kanaal Stolpen-Schagen een relatie met de Stolpen. Het oorspronkelijke doorgaande karakter van de Schagerweg is in dit gebied verloren gegaan. Schagerbrug heeft via de Schagerweg en via de provinciale weg een directe relatie met Schagen. Aan de oostzijde ligt het dorp dicht tegen de Westfriesse omringdijk aan.

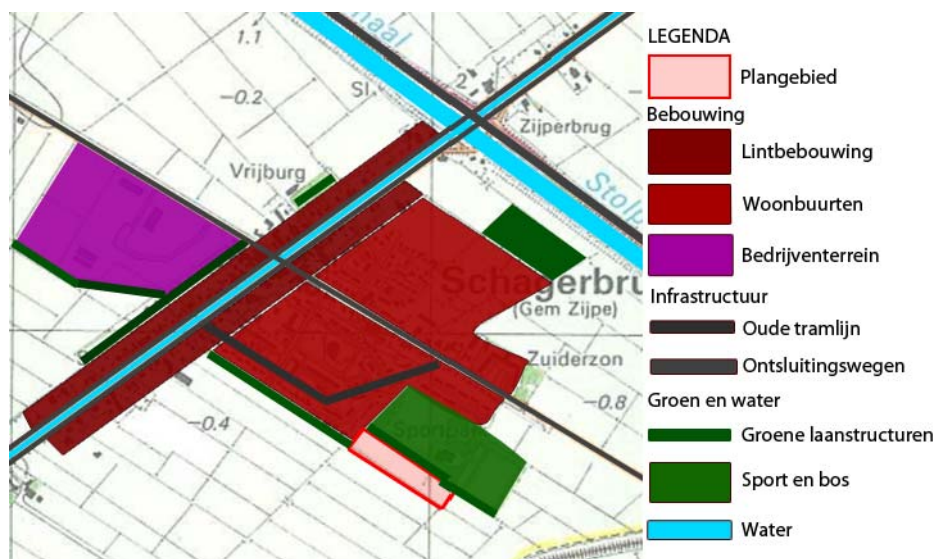
2. 2. Ordening en Identiteit van het dorp

Het dorp vormt een soort voorpost van Schagen en ligt vrijwel direct aan de Westfriesse Omringdijk. De linten zijn goed zichtbaar vanuit het landschap. De randen van het dorp

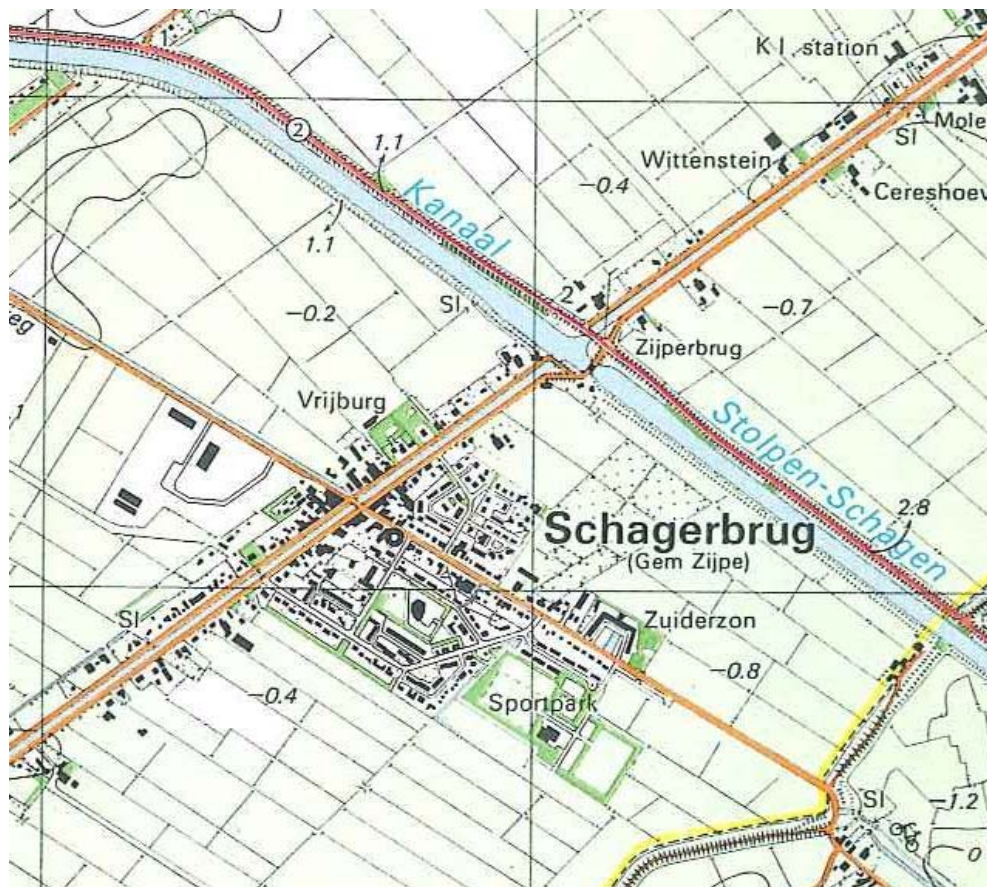
gaan op in het groen van de tuinen en van de sportvelden. Het omliggende landschap is open.

Het dorp is een typerend kruisdorp waar de ontwikkeling van projectmatige woningbouw en de ontwikkeling van bedrijventerrein plaatsgevonden heeft in de vier kwadranten. De nadruk van woningbouw ligt aan de zuid- en oostzijde van het dorp. Kenmerkend daarbij is dat de verschillende woningbouwuitbreidingen ieder zijn eigen afleesbaarheid in de tijd hebben met onderling een sterke verwantschap in vorm, materialisatie en architectuur; In het dorp is sprake van een historische bebouwing in het lint. Enkele herkenningspunten en buitenplaatsen zijn bepalend voor de kwaliteit van het dorp. Herkenbaar is onder meer het profiel met het kanaal en de bruggen.

In het dorp is geen strakke orthogonale structuur van wegen. Wel is in de omgeving van het plangebied sprake van een hoofdstructuur, waarbij de historische verkavelingsrichting gevolgd wordt. Deze verkavelingsrichting is in de weilanden zuidelijk van het plangebied nog aanwezig. Onderscheidend in deze richting is het oorspronkelijke tracé van de stroomtram. Deze afwijkende richting is opgenomen in de verkaveling van de huidige woonbuurt ten noorden van het plangebied. Onderstaande figuren geven inzicht in de bestaande functionele en ruimtelijke structuur van het plangebied en haar omgeving.



Figuur 5. Huidige situatie functionele structuur

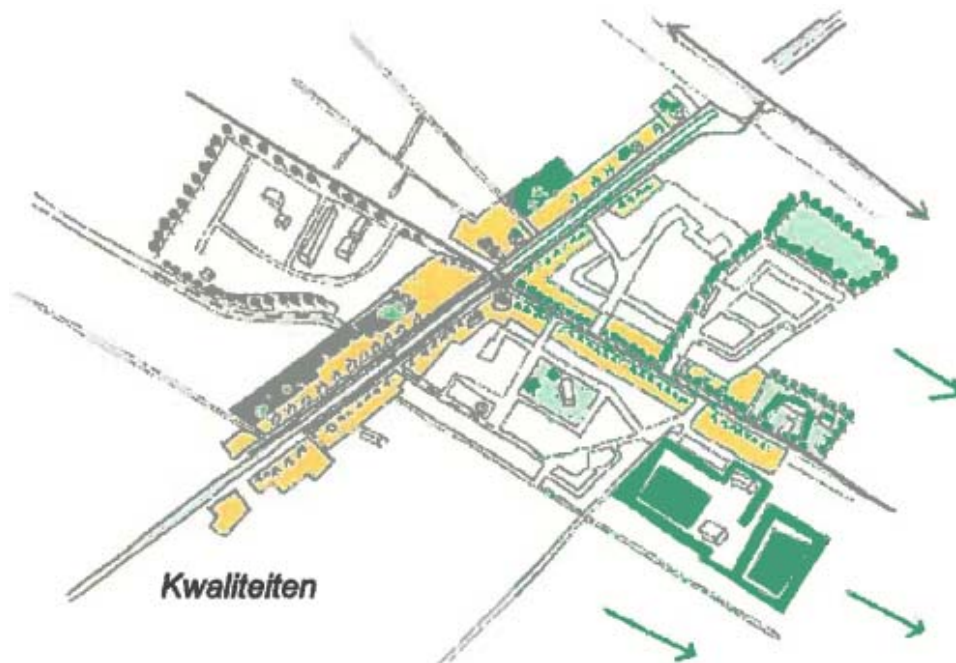


Figuur 6. Topkaart huidige situatie

De kwaliteiten van het dorp zijn ook opgenomen in het beeldkwaliteitplan “Dorpen langs de Groote Sloot”. De kwaliteiten worden als volgt opgesomd:

- Historische lintbebouwing langs kruispunt van wegen;
- Oriëntatiepunten langs de Schagerweg: gemeentehuis, Koepel;
- Groen in de kern, restanten buitenplaatsen;
- Herkenbaarheid historische trambaan;
- Nabijheid van Schagen;
- Open rand naar Westfriese Omringdijk en Kanaaldijk.

In de volgende afbeelding zijn de historische lintbebouwing, de oriëntatiepunten en het groen in de kern weergegeven.



Figuur 7. Enkele van de kwaliteiten van Schagerbrug

2. 3. Bebouwingskarakteristieken

De bestaande lintbebouwing en de bebouwing in de uitbreidingswijk die grenzen aan het plangebied zijn relatief kleinschalig van karakter. De bebouwing bestaat vooral uit vrijstaande woningen en geschakelde woningen van één bouwlaag met kap. De plaatsing van de woningen op de percelen en de oriëntatie richting de weg is divers. De woningen staan afwisselend verder van en dichterbij de weg en hebben afwisselend dwars- of langskappen. De kleurstelling is gedekt, met gele en rode stenen en rode, bruine en zwarte pannen. In de volgende afbeeldingen staat een impressie van de bebouwingskarakteristieken.

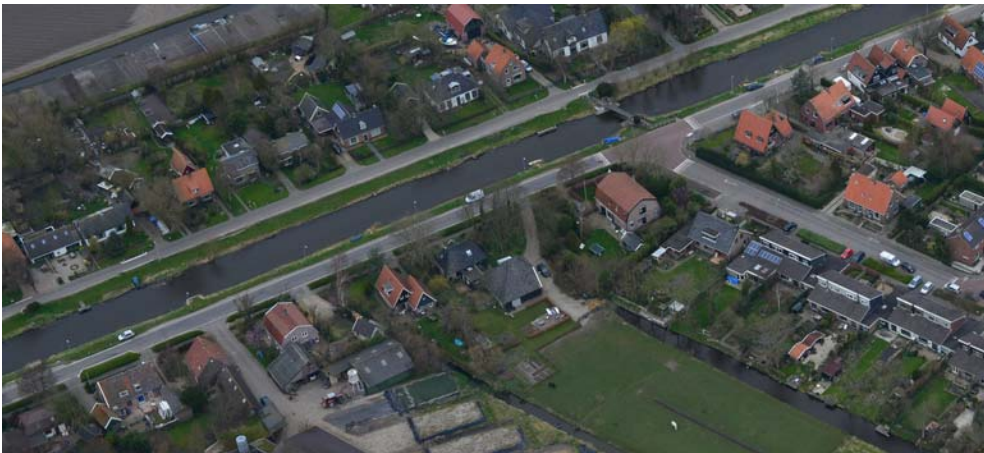


Figuur 8. Lintbebouwing



Figuur 9. Bestaande bebouwing langs de rand in de bestaande woonwijk ten noorden van het plangebied

De randen van de kern verschillen van elkaar. Er zijn randen die gevormd worden door het historische lint en randen die gevormd worden door bebouwing van de planmatig opgezette woonbuurten. Bij de randen met de lintbebouwing is sprake van een variërende architectuur en gemengde vormgeving en kleurstelling van de daken (zie volgende afbeelding).



Figuur 10. Bebouwingsrand in het lint

De bebouwingsrand bij een planmatig opgezette wijk kent meer uniformiteit in architectuur, vormgeving en kleurstelling van de gebouwen, dus ook van de gevels en daken (zie volgende afbeelding).



Figuur 11. Bebouwingsrand planmatig opgezette woonbuurt

3. HET PLAN, DE INPASSING EN DE BEELDCRITERIA

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de functionele en ruimtelijke inpassing van het woongebiedje in de ruimere omgeving. Hierbij wordt ingegaan op de inpassing van het plan in de omgeving en de beeldcriteria gehanteerd worden.

3. 1. Inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving

Zoals in 1.2 al is aangegeven, is de gekozen locatie voor de nieuwe woningbouw in belangrijke mate een resultaat van het overleg tussen de initiatiefnemer en de (voormalige) gemeente Zijpe. Daarbij is gekozen voor de realisatie van een woonbuurtje. Dit woonbuurtje voegt zich goed in het dorp, omdat wonen de belangrijkste functie in het dorp is, zoals in de aangrenzende woonbuurten. In 3.1.1. t/m 3.1.4 is beschreven hoe het plan (ruimtelijk) aansluit bij de omgeving.

3.1.1. Hoofdstructuur

De locatie heeft een langgerekte vorm, waarmee beperktere mogelijkheden voor de inrichting van het gebied ontstaan. In het gebied is gekozen om de bestaande verkavelingsrichting te versterken. Dit vindt plaats door de ontsluiting, water en bebouwingsstructuur parallel aan de verkavelingsrichting te laten lopen.

Om voldoende ruimte tussen de sportvelden en de woningen in het plangebied te houden, voor de minimaal gewenste afstand tussen de woningen en de sportvelden in verband met mogelijke overlast van geluid en licht, wordt de nieuwe woonstraat aan de noordzijde van het perceel gerealiseerd. De woningen staan tussen de woonstraat en de bestaande sloot in, zoals dit ook in het aansluitende woongebied het geval is.

De woningen hebben aan de zijde van het landschap een groen karakter, ingevuld met opgaand groen. De bestaande dorpsrand wordt zo verlengd en aangevuld. Daarmee blijft het groene beeld van de huidige rand bij de sportvelden behouden. In de volgende figuur staat een impressie van de hoofdstructuur en de verkaveling.



Figuur 12. Impressie hoofdstructuur en verkaveling

3.1.2. Nieuwe rand

In de huidige situatie is vooral het groen van de sportvelden bepalend voor de rand. Bij de ontwikkeling van de woningen wordt een nieuwe groene rand gerealiseerd. Om aan te sluiten bij de groene randen van het aansluitende woonbuurtje, wordt achter de woningen, langs de rand van het open landschap, een bebouwingsvrije zone van tien meter in het ontwerp opgenomen. Deze groene rand is een doorzetting van de groene rand direct westelijk van het plangebied. In onderstaande figuur is de aansluiting van de nieuwe groene rand op de bestaande groene rand aangegeven.



Figuur 13. Verbindingen groenstructuur: een nieuwe groene rand

Het gebied ten zuidoosten van Schagerbrug krijgt een invulling met waterberging. Hierdoor is het kwadrant met woningbouw aan deze zijde afgerond. Concentratie van verdere woningbouw wordt door de situering van de waterberging vooral aan de noordwestzijde van het dorp voorzien.

De openheid tussen de Westfriese Omringdijk en het dorp blijft nagenoeg gelijk. Door de realisatie van de nieuwe waterberging, zoals hiervoor aangegeven, blijft het landelijk gebied ter plaatse van het plangebied zijn openheid behouden. Bovendien is alleen ter plaatse van de nieuwbouwlocatie sprake van nieuw opgaand groen. Dit groen is echter niet één aaneengesloten strook met bomen en struweel, maar kent open plekken. De binding tussen de nieuwbouw en het open landschap blijft daardoor gehandhaafd, waarbij de bestaande groene rand op een goede manier wordt doorgezet.

3.1.3. Infrastructuur en ontsluiting

Door de P. Ottstraat te verlengen en op te waarden, kan het plangebied bereikt worden. Hier is in de bestaande situatie al een weg aanwezig. Verankering aan de bestaande infrastructuur wordt daarnaast uitsluitend voorzien voor het zogenaamde langzame verkeer. Aan de westkant en oostkant van het plangebied wordt ruimte gereserveerd voor de aansluiting van (nieuwe) fiets- en wandelpaden. Deze paden sluiten aan op de nieuwe woonstraat. Het bestaande hondenuitlaatpad langs sportvelden wordt zo mogelijk opgewaardeerd naar een langzaam verkeersroute. Bovendien ontstaan hiermee doorgaande routes naar het buitengebied en de naastliggende woonwijk (met school)

Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de hoofdroute van het dorp (Schagerweg), zodat voorkomen wordt dat de bestaande woonwijk wordt belast met mogelijk "sluipverkeer" dat via het plangebied van en naar het sportcomplex gaat. Dit sportcomplex heeft dag- en avondactiviteiten.

De woningen worden via een nieuwe woonstraat ontsloten. Deze ligt aan de zijde van de sportvelden. Hierdoor ontstaat voldoende afstand tussen de verlichting van de sportvelden en de nieuwe woningen, circa 45 meter. Het weggetje krijgt een beëindiging met een ruimte waar gekeerd kan worden. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en langs de weg. Door de eenzijdige plaatsing van woningen langs de weg en door het extensieve karakter van de verkaveling is voldoende ruimte aanwezig in het profiel. Het gebied krijgt een groen karakter door de bestaande beplanting en het groene wegprofiel. De nadere invulling van het profiel en de daarbij horende materialen vind in een later stadium plaats. Wel is sprake van een logische aansluiting op de bestaande profielen en materialen.



Figuur 14. Verbindingen infrastructuur langzaam (geel) en snel verkeer (oranje)

3.1.4. Bebouwingsstructuur

In het plangebied wordt een open bebouwingsstructuur gerealiseerd. Het gaat om kavels voor vrijstaande woningen, zoals deze ook in het aangrenzende woongebied aanwezig zijn. De plaatsing van de woningen op de kavels is relatief vrij, wel wordt een drietal woonclusters gerealiseerd. Hierdoor ontstaat op twee plaatsen de mogelijkheid voor een zichtas naar het achterliggende open landschap. In onderstaande afbeelding staat dit verbeeld. Een verdere aansluiting met de aangrenzende woonbuurt wordt gezocht in de kleurstelling van de woningen, bijvoorbeeld door rode dakpannen uit te sluiten. In 3.2 staat een nadere toelichting op de bebouwingsstructuur en worden de beeldcriteria benoemd.



Figuur 15. Impressie verkaveling met zichtlijnen en bebouwingsclusters

3. 2. Beeldcriteria

3.2.1. Ruimte

- Aan een doodlopende weg naast de sportvelden worden de woningen gesitueerd.
- Erfafscheidingen tussen zij- en achtererven en openbaar gebied of aangrenzend landschap, zijn in het algemeen uitgevoerd als groene en zachte (=niet harde) elementen, in de vorm van erfbeplantingen en hagen;
- parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- blijvende groene afscherming met bomen aan de zuidzijde, rekening houden met zichtlijnen: alle beplanting van inheemse soorten.

3.2.2. Plaatsing

- De woningen staan in een losse bebouwingsstructuur in een drietal clusters;
- De woningen zijn op de weg georiënteerd;
- De rooilijn verspringt;
- De kavelbreedtes variëren;
- De hoofdgebouwen hebben geen gesloten wanden.

3.2.3. Hoofdvorm

- Enkelvoudige of samengestelde massaopbouw, klein tot middelgroot;
- Maximaal anderhalve bouwlaag met kap aan de zijde van de sportvelden, maximaal één bouwlaag met kap aan de zijde van het landschap;
- Heldere vloeiende hoofdvorm met kantige belijning;
- Minimale dakhelling: 45 °;
- De kap bestaat uit een schildkap, zadeldak of samengestelde kap in een wisselende kaprichting;
- de kappen moeten zich door materiaal, kleur en/of detaillering 'losmaken' van de gevel;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en kennen een eenvoudige vorm. Bijgebouwen zijn bij voorkeur voorzien van een kap;
- Dakkappen zijn plat afgedekt.

3.2.4. Aanzicht

- Voorgevels kennen een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte, (water-) weg;
- Een evenwichtige gevelindeling;
- Dakvlakken hebben een gesloten karakter (kleine openingen);
- Gebouwen zijn individueel vormgegeven met een zekere onderlinge verwantschap, maar geen seriematige bouw.

3.2.5. Opmaak

- Materiaal gevels: baksteen, hout of leien, of een goed gelijkend imitatieproduct mits deze aansluiten bij het natuurlijk beeld;
- Materiaal daken: pannen, en/of (deels)riet of leien, of een goed gelijkend imitatieproduct mits deze aansluiten bij het natuurlijk beeld;
- Kleurtoon: gedekte traditionele kleuren of gedekte naturel kleuren;
- Kleur gevels: rood;
- Kleur pannen: zwart/grijs;
- Hellende daken zijn voorzien van pannen;
- Sobere, zorgvuldige detaillering.



Inspiratiebeelden vrije kavels

