

UITBREIDINGSPLAN DIJKZICHT SCHAGERBRUG

BEELDKWALITEITSPLAN



GEMEENTE
Schagen

Samen werken aan geluk

Schager Courant

REGIO

Spullen ophalen waarvan we al veel in voorraad hebben stellen we even uit

Kringloopwinkels zitten te springen om spullen

→ REGIO 4



VOOR HET LAATSTE NIEUWS: NH0.NL

TIPS EN REACTIES: REDACTIE.SCHNH0.NL

WOENSDAG 27 JANUARI 2021

SCHAGERBRUG Er komen 45 huizen op oude voetbalveld

Vaart achter woningbouw

De gemeente maakt vaart met woningbouw op het vroegere B-veld van voetbalvereniging Vesdo in Schagerbrug. Een plan voor 45 woningen wordt waarschijnlijk in het voorjaar gepresenteerd aan het dorp.



Op het vroegere B-veld van Vesdo in Schagerbrug (rechts, met bomensingel) komen 45 woningen.

FOTO: ARCHIEF MEDIAHUIS

in een ander segment. Dertig procent van de 45 huizen wordt huur, en een deel daarvan zelfs goedkope huur."

Eengezinswoningen

"Daarnaast hopen wij dat tien procent goedkope koop wordt, het liefst vijftien procent. Op die tien tot vijftien procent zetten wij in, maar of dat lukt hangt ook af van de ontwikkelaar", zegt Eldering. De resterende 35 tot veertig procent van de nieuwe woningen worden voornamelijk eengezinswoningen. "Met een enkele twee-onder-een-kapzet."

De lokale markt krijgt voorrang bij koop en huur. Voor de koophuizen stelt de gemeente dat als voorwaarde aan de ontwikkelaar. Voor de huursector kan de gemeente dat niet bepalen. Daar gaat in dit geval Wooncompagnie over. Eldering verwacht dat de corporatie er net zo

grids voor bijvoorbeeld de eerste drie maanden.

De gemeente heeft een stedenbouwkundig plan gemaakt voor het nieuwe wijkje aan de H. Otstraat. Met dit plan worden ontwikkelaars uitgenodigd om ideeën verder uit te werken. Ook wordt ambtelijk gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan. De huidige bestemming van de locatie van een halve hectare is sport. De gemeente is eigenaar van de grond en zal die verkopen aan de ontwikkelaar.

Bomensingel

Het wijkje krijgt twee ontsluitingen op de H. Otstraat: de ene als inrit, de ander als uitrit. Er komt een speelterrein voor de jongste jeugd. De speelvoorzieningen voor de oudere jeugd op de openbare parkeerplaats aan de voorzijde blijft bestaan. Deze parkeerplaats wordt opgeknapt. De bomensingel rond het terrein wil de gemeente "zo veel mogelijk behouden". Eldering: "In welke mate dat precies lukt, hangt af van de definitieve invulling van het terrein."

De gemeente hoopt eind volgend jaar te beginnen met de bouw op het B-veld.

Noord-Hollands Dagblad | Regiokatern/ Schager Courant | 27 januari

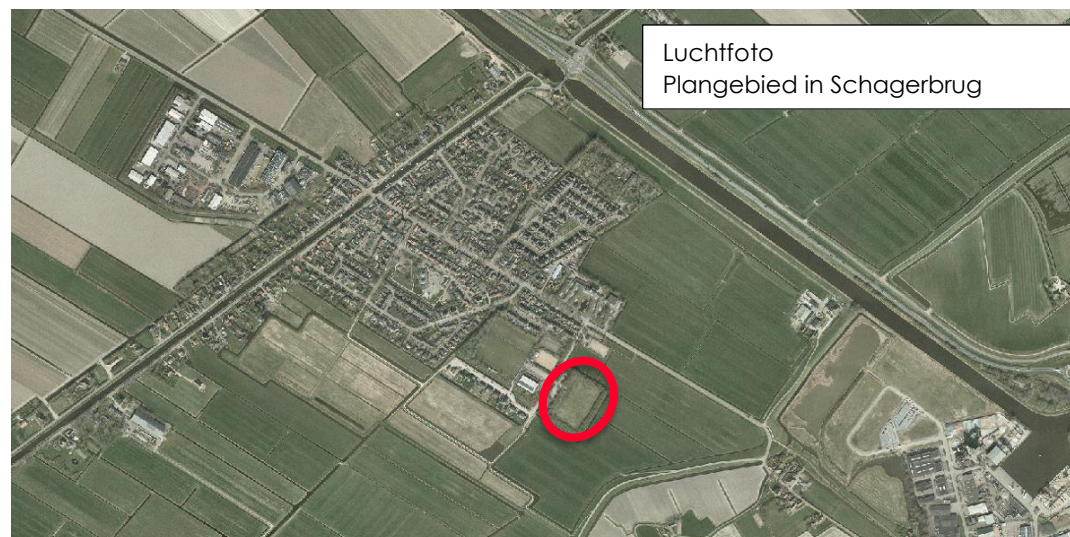
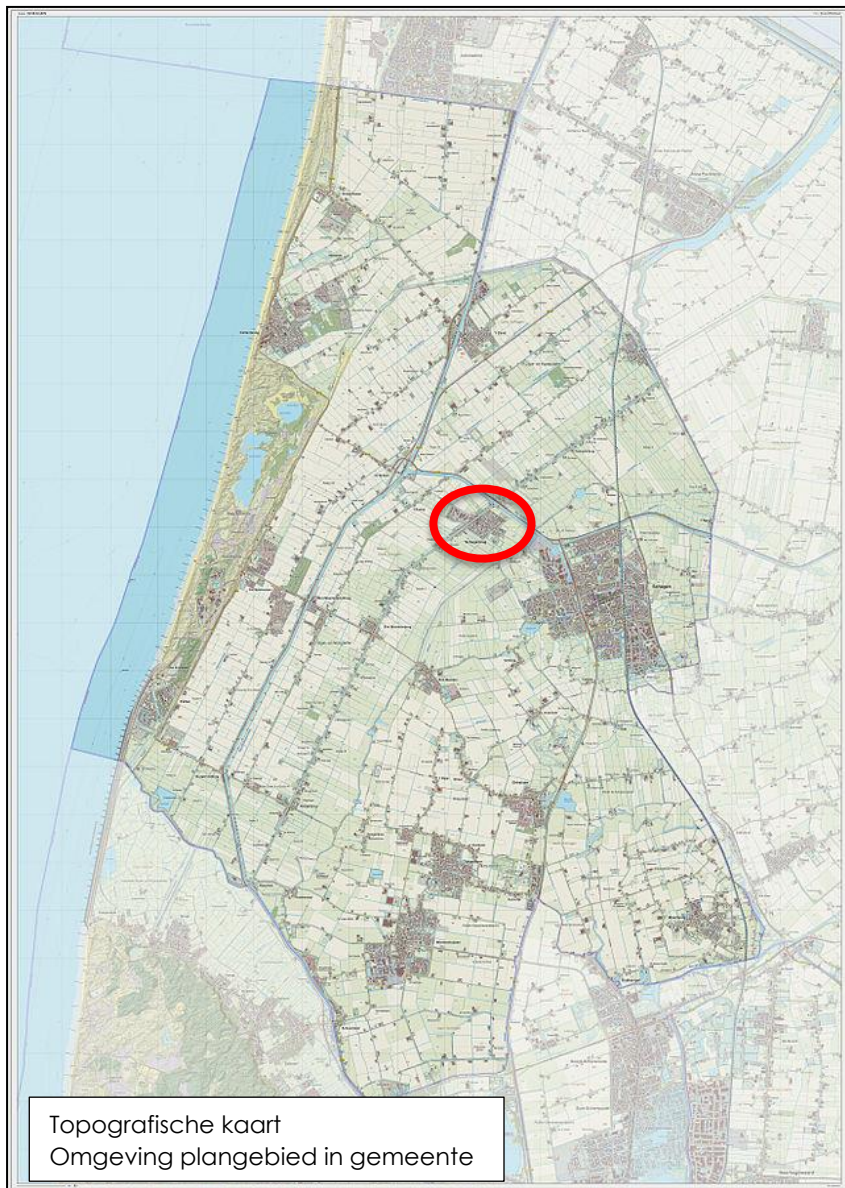
CEPT

Beeldkwaliteitsplan DIJKZICHT SCHAGERBRUG

Inhoudsopgave

Aanleiding	5
Ruimtelijke kwaliteit	5
Leeswijzer	5
Ontstaans – en bebouwingsgeschiedenis	7
Omgevingskarakteristieken	9
Karakteristieken planlocatie	9
Parkeren	11
Speelvoorzieningen	11
Beeldkwaliteitseisen	13
Beoogd bebouwingsbeeld	13

CONCEPT



- **Doel van het project Dijkzicht Schagerbrug:**
 - Voorzien in meer betaalbare woningen in Schagerbrug met bijbehorende openbare ruimte, voorzien van voldoende groen en parkeergelegenheid.
 - Invulling van de locatie met betaalbare woningen die passen bij de omgeving.

Aanleiding

In Schagerbrug bestaat een grote behoefte aan nieuwe woningen. Vooral aan starterswoningen bestaat een grote behoefte. Met de invulling van het B-veld wordt hierin invulling gegeven. Het voorliggend beeldkwaliteitsplan is een uitwerking naar uitgangspunten voor vormgevingskarakteristieken van de beoogde bebouwing.

In februari 2019 heeft het college aan de gemeenteraad beloofd te onderzoeken of de locatie van het vroegere B-veld van de voetbalvereniging in Schagerbrug geschikt is als locatie voor betaalbare woningbouw. Deze belofte is ook gedaan op verzoek van de dorpsraad Schagerbrug. Het voormalige voetbalveld van Vesdo was volgens hen hiervoor een mogelijke locatie. Dit terrein is eigendom van de gemeente en heeft een omvang van ongeveer 1,95 hectare. Het B-veld had zijn gebruikswaarde verloren en is dus beschikbaar voor woningbouw. Op 1 oktober 2019 en op 2 september 2020 zijn inloopbijeenkomsten gehouden. Tijdens deze bijeenkomsten zijn ideeën opgehaald en zijn mogelijke modellen gepresenteerd. De opbrengst van deze bijeenkomsten zijn verwerkt naar een stedenbouwkundig plan. Het plan biedt ruimte voor de realisatie van circa 45 woningen. Met daarbij behorende voorzieningen, zoals parkeren, spelen, groen en water. Het college van burgemeester en wethouders heeft dit plan in januari 2021 vastgesteld.

Ruimtelijke kwaliteit

Vanwege maatschappelijk en politiek veranderde wensen over het welstandsbeleid heeft de gemeente Schagen de 'Reisgids voor Ruimtelijke Kwaliteit' opgesteld. Hierin wordt het beeldkwaliteitsplan als belangrijk instrument geïntroduceerd om nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen zorgvuldig af te wegen ten opzichte van bestaande kwaliteiten van een gebied en deze daarin zo goed mogelijk in te passen. Voorliggend beeldkwaliteitsplan is opgesteld met als doel om de samenhang en kwaliteit binnen een ontwikkeling op het B-Veld te verzekeren, deze op lange termijn aan te laten sluiten op de ruimtelijke structuur én het karakter van Schagerbrug. Een ontwikkeling hoeft daardoor niet letterlijk een kopie te zijn van een (historisch) tijdsbeeld om zich in het straat- en bebouwingsbeeld te voegen, het vastleggen van de beeldbepalende kenmerken staat een eigentijdse interpretatie daarvan toe. Wij zijn daarbij ook van mening dat juist een gezamenlijk overleg over de kwaliteit van ruimtelijke ontwikkelingen bijdraagt aan de identiteit van Schagerbrug. Initiatiefnemers worden hierbij uitgenodigd om dit beeldkwaliteitsplan zowel als toetsings- als inspiratiedocument te gaan gebruiken voor het ontwerpen van woningen.

Opbouw

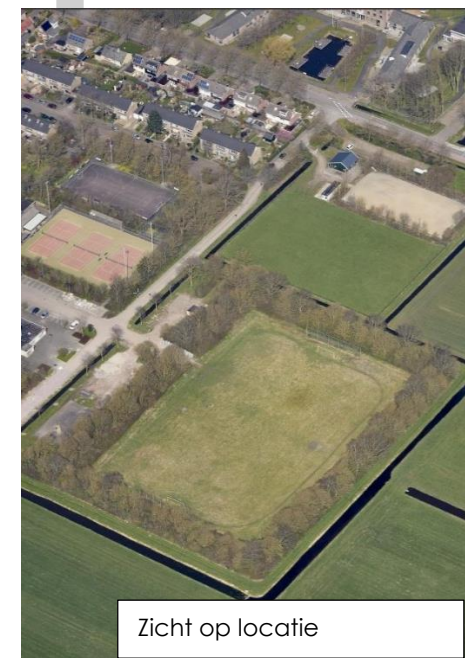
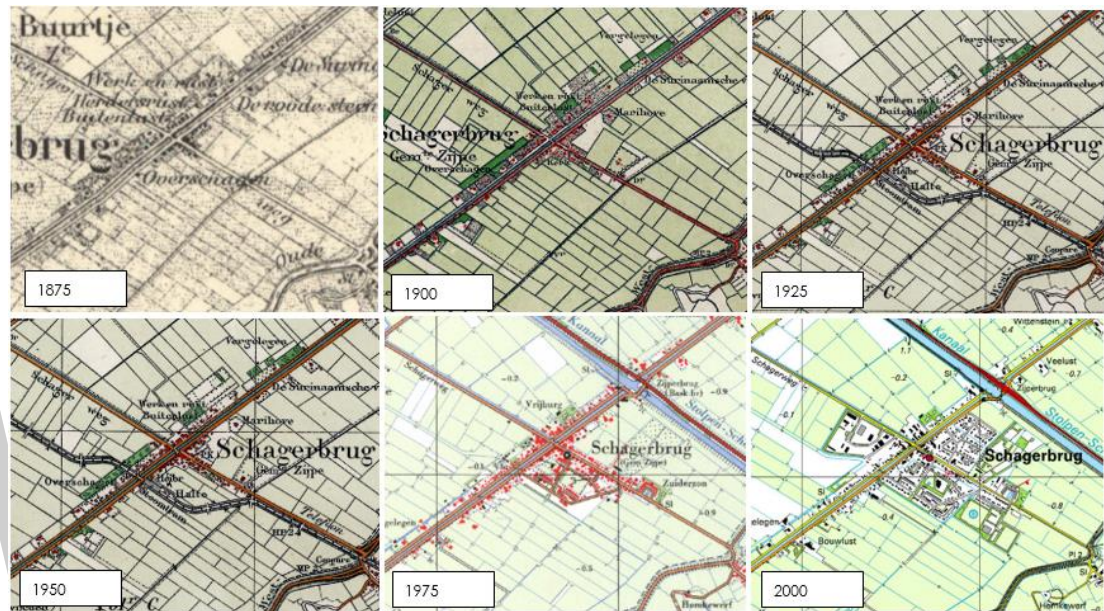
Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op het Stedenbouwkundig plan "Woonuitbreiding B-Veld Schagerbrug". Voornoemd document omvat als onderbouwing op de stedenbouwkundige visie een ruimtelijke analyse, toelichting op het ruimtelijk concept aan de hand van een aantal themakaartjes en ook de beschrijving van het ontwerp. Gemakshalve wordt hiernaar verwezen en dient dit stuk in samenhang gelezen te worden.

In voorliggend document worden de beeldkwaliteitseisen in woord en beeld uitgewerkt. Voor de verschillende woningtypen zijn op onderdelen uitgangspunten opgesteld voor het ruimtelijk beeld. Dit beeldkwaliteitsplan dient in de vervolgfases als inspiratiedocument voor de initiatiefnemers, uitgangspunt voor de ontwerpers van de gebouwen en de openbare ruimte, en als toetsingsinstrument voor de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Leeswijzer

Het stedenbouwkundig plan en dit beeldkwaliteitsplan dienen als leidraad bij de ontwikkeling van de gehele nieuwbouw. Bij mogelijke varianten in collectief ontwerp is het de ambitie om iedere ontwikkeling te laten bijdragen aan de kwaliteit van het geheel. Gelet op de beoogde zelfontwikkeling en bijbehorende looptijd van de plannen zal bij de start van ieder deelplan nader bekeken moeten worden op welke wijze binnen deze kaders een gezamenlijk plan gerealiseerd wordt. Deze kanttekening geldt naast het programma en de spelregels, ook voor de referentiebeelden.





Ontstaans – en bebouwingsgeschiedenis

Schagerbrug is vlak na de droogmaking van de Zijpe ontstaan, de kern van toen begon bij het kruispunt van Groote Sloot en de Schagerweg. In 1708 stonden er 39 huizen in het dorp. Schagerbrug is in eerste instantie ontstaan als lintdorp langs de Groote Sloot, op het kruispunt met de Schagerweg. In de historische kern 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. 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.

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. Als laatste zijn een aantal vrije kavels vanuit een ruimte-voor-ruimte ontwikkeling aan de zuidzijde van het sportpark bebouwd.

Ten westen van de Groote Sloot en Schagerweg is een bedrijventerrein gerealiseerd (Trambaan). Het terrein omvat twee straten, Nijverheidsweg en de Handelsweg. Het terrein is geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid. De bedrijfsbebouwing heeft een rand met representatieve ruimten en groen aan de Schagerweg. Woningen naast bedrijfspanden zijn toegestaan om de kwaliteit van de westelijke entree van het dorp via de Schagerweg te kunnen waarborgen.

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 de Westfriese omringdijk aan.

Bebouwingskarakteristiek woongebieden

Schagerbrug kent een aantal duidelijk te onderscheiden woongebieden. Dit onderscheid is mogelijk vanwege ligging, samenhang en kenmerken van deze buurten. De uitbreidingen uit de jaren '60 en '70 worden gekenmerkt door overwegend rechte straten waaraan rijtjeswoningen het meest voorkomende type is. De woningen zijn van een eenvoudige architectuur. Enige afwisseling wordt bereikt door de bouw van vrijstaande of dubbele woningen, door gebouwde voorzieningen (zoals scholen) en de aanleg van groen- en speelvoorzieningen. Buurtschappen uit de jaren '80 kenmerken zich door een meer afwisselend stratenpatroon waaraan de bebouwing is geordend. Daardoor ontstaat enige variatie. Daarnaast geldt dat in deze periode de architectuur zoals bepaald door massaopbouw, goothoogte, nokhoogte, gevelindelingen en materiaalgebruik in verscheidenheid toeneemt. De ontwikkelingen in de jaren '90 brengen weer een iets gestructureerder stratenpatroon en een daarmee samenhangende bebouwing. Opvallend is de toename in vrijstaande woningen en een meer individuele architectuur. Het plangebied bevindt zich tussen de na-oorlogse en meest recente uitbreidingen van Schagerbrug.



Omgevingskarakteristieken

Wanneer wordt gekeken naar het ontstaan, de ligging en de identiteit van Schagerbrug zijn er een aantal aspecten die opvallen. Schagerbrug ligt in een polder met een herkenbaar rationeel en daar op afgestemd historisch bebouwingspatroon. De bebouwingsstructuren volgen de historische ontsluitingen binnen het polderpatroon. De belangrijkste bebouwingsconcentraties zijn min of meer organisch gerealiseerd nabij de kruispunten in dit patroon. Grootschaliger uitbreidingen zijn aansluitend op deze verdichtingen in de aansluitende kwadranten ontstaan. Doordat Schagerbrug successievelijk is uitgebreid met bebouwing in deze kwadranten is er een contrast met de oudere bebouwing aan het poldergrid, waardoor de tijdslagen herkenbaar zijn en de overgang naar het buitengebied beleefbaar is.

Het bebouwingsbeeld in de kwadranten heeft een afnemende dynamiek en lossere organisatie richting het landschap. Het heeft een planmatige en samenhangende uitstraling door haar repeterende kenmerken, beperkt kleurspectrum en georganiseerde samenstelling. De bebouwing is nuchter, bescheiden in een menselijke maat, heeft een regionale of traditionele (huis-met-kap =archetypische) vorm, de architectuur is tijdloos traditioneel en/of eigentijds. De openbare ruimte is bescheiden, naar de buitenranden toenemend groen profiel en ruimere context. Dit geheel bepaald de identiteit van Schagerbrug.

Identiteit

De historische identiteit vormt de basis voor de kwaliteit, samen met de gebiedsspecifieke kenmerken en typerende bouwstenen van Schagerbrug:

- = Kruispunt met Groote Sloot, lintbebouwing.
- = Historische bebouwing in het lint, herkenningpunten, buitenplaatsen.
- = Uitbreidingen in de kwadranten, seriematige bebouwing.
- = Overwegend kleinschalige bebouwing, rijwoningen in sterke samenhang.
- = Ligging op route naar kust vanuit Schagen.
- = Nabijheid Westfriese Omringdijk en Kanaal Stolpen-Medemblik.
- = Openheid omliggend polderlandschap, waterberging aan zuidzijde.

Karakteristieken planlocatie

Het woongebied is door een groenblauwe zone in twee delen opgedeeld. In het noordelijke deel van het plangebied zijn rijenwoningen en/of rug-aan-rug-woningen gesitueerd. De rug-aan-rug-woningen zijn aan de noordzijde met elkaar verbonden met een muur met een poort. Deze woningen omsluiten een groen binnengebiedje (hofje) dat in verbinding staat met de groenblauwe as. De rijenwoningen zijn met een voorgevel op de groenblauwe as georiënteerd en staan direct in deze ruimte. Een meeontworpen (lage) tuinmuur vormt een duidelijke scheiding tussen privé en openbaar. Het zuidelijke deel is ingevuld met rijenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. De twee-onder-een-kapwoningen zijn aan de zuidrand van het gebied gesitueerd en vormen een losse bebouwingsrand tegen de beplantingssingel. De rijenwoningen zijn op de groenblauwe as, de P. Ottstraat en/of de beplantingssingel georiënteerd.



Wonen aan water en groen



Wonen aan water en groen



Diversiteit in beplanting



De inrichting is bestand tegen wateroverlast, hittestress, en langdurige droogte



Openbare ruimte

De openbare ruimte krijgt een dorps karakter, wat wil zeggen dat deze wordt gekenmerkt door een kleinschalige opzet (d.w.z. kleinere groenvoorzieningen en smalle structuren door de buurt en niet één groot park), een goede kwaliteit en samenhang in de inrichting. Er wordt zoveel mogelijk gewoond aan de groene/openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan een aangenaam woon- en leefklimaat en de omgeving zet bewoners aan tot gezond gedrag.

In het stedenbouwkundig plan wordt naast een grotendeels te behouden omzooming voorzien in een fors groenblauw element door een centrale waterloop vanuit het plangebied naar omliggende waterelementen met groene oevers. Deze gebieden worden gekenmerkt door een grote mate van diversiteit in ecologisch beheerd sortiment aan beplanting. Hiermee wordt zowel een aantrekkelijk als duurzaam groen beeld nagestreefd.

De inrichting van de openbare ruimte van de nieuwe woonwijk is bestand tegen wateroverlast, hittestress, en langdurige droogte. Door het centrale groenblauwe element en beplanting wordt hierin voorzien. Door de waterelementen, de nieuwe en verbrede waterstructuren, wordt voorzien in voldoende waterberging en tegelijkertijd water langer vastgehouden. Hemelwater wordt afgekoppeld en via de straten of bermen afgevoerd naar de waterlopen. Straten wateren direct af op waterlopen waar mogelijk.

De bestrating in het plan wordt beperkt tot een functioneel minimum, mede vanuit de aspecten water en duurzaamheid. Bij de keuze van de bestratingmaterialen wordt rekening gehouden met een dorpse en veilige uitstraling.

Parkeren

Bij twee-onder-één-kapwoningen wordt voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen erf. Deze moeten te allen tijde gehandhaafd worden. De plaatsing van een garage en/of carport mag geen vermindering van dit aantal parkeerplaatsen betekenen.

Voor bezoekersparkeren en voor bewoners van rijenwoningen en bijzondere woontypologieën wordt voorzien in geclusterde parkeerplaatsen in de openbare ruimte in de directe nabijheid van de woning. De geclusterde parkeervoorzieningen worden ingepast met waterdoorlatende materialisatie en/of opgaande beplanting. Hemelwater wordt op deze terreinen zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd met greppels en goten naar waterlopen.

Speelvoorzieningen

In de nieuwe woonbuurt worden minimaal op twee plekken speelvoorzieningen uitgebreid en/of ingepast nabij de kleinere wooneenheden. Uitgangspunt is natuurlijk spelen en dat de groenvoorzieningen voor meer doeleinden kunnen worden gebruikt.



Beeldkwaliteitseisen

Dit beeldkwaliteitplan geeft met het stedenbouwkundig plan als basis, in woord en beeld voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het architectonisch ontwerp van de woningen en voor de inrichting van de openbare ruimte. Bij het beoogde 'Dorps bouwen' is het niet de bedoeling om bouwstijlen in het bestaande dorp te kopiëren, een tijdloos ontwerp met eigentijdse interpretatie van lokale kenmerken is mogelijk. Architecten worden uitgedaagd op basis van de bestaande karakteristieke bebouwing ontwerpen te maken die vanuit de huidige tijd passen in het straat- en bebouwingsbeeld.

Beoogd bebouwingsbeeld

De architectuur van de gebouwen is in algemene zin dorps. Gevarieerd, nuchter, tijdloos, in de lokale dorps- en landschappelijke stijl, met een moderne twist voor ondergeschikte delen. Het bebouwingsbeeld wordt zodoende ook architectonisch aansluitend op de twee bestaande clusters met woningen en het sportcomplex aan de P. Ottstraat vormgeven waarmee er samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld ontstaat. De kleurtoon in deze buurten is binnen een lichtbruin/steenrood/bruin spectrum. Om de vormgeving goed aan te laten sluiten worden de volgende uitgangspunten voor het beoordelen gehanteerd.

Ligging

- per kavel is er één (geschakelde) hoofdmassa
- de voorgevels liggen parallel aan de straat
- de gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat
- bij seriematige bebouwing is de voorgevelrooilijn samenhangend
- bij individuele/paarsgewijze bebouwing is de onderlinge positie vrijer
- Seriematige bebouw is de richting van de bebouwing op elkaar afgestemd, met eenzelfde of vergelijkbare gevel- en kapopbouw
- Individuele bebouwing kan onderling variëren (bv vergelijkbare massa-opbouw maar verschillende kaprichting of andersom)
- nokrichtingen van woonhuizen zijn overwegend parallel aan de straat
- bijgebouwen liggen op de achtergrond

Massa

- gebouwen zijn zelfstandig en woningen daarin als onderdeel van een geheel herkenbaar
- hoofdgebouwen hebben een onderbouw van 1 of 2 lagen met een zadeldak, eventueel in samengestelde kapvormen (per cluster in overwegende samenhang)
- de hoofdmassa is eenvoudig, eventuele massaverbijzonderingen bevinden zich op de hoek(en)
- aanbouwen, zoals erkers, dakkapellen vormen een zelfstandig herkenbaar onderdeel, maar voegen zich in de architectonische taal en zijn afgestemd op de specifieke individuele massa-opbouw
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

Detailering

- detailering is overwegend sober maar wel duidelijk (eenvoudige vormen maar met goede verhoudingen)
- bij seriematige woningen is herhaling van belang. Dit betreft zowel de gevelritmiek als het gebruik van materialen.
- bij individuele/paarsgewijze bebouwing is de vormgeving en materialisering in onderlinge samenhang afgestemd
- de horizontale scheiding tussen onderbouw en kap wordt benadrukt
- raamopeningen zijn in samenhang geplaatst

Materiaal en kleur

- de massa van gebouwen bestaat voornamelijk uit baksteen, hout en glas
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur bijv. baksteen, houten beschot, dakpannen
- het metselwerk is licht (spectrum lichtbruin-okker-zalmroze-wit), eventueel gemêleerd
- daken zijn voorzien van pannen en lijstwerk
- dakkapellen en aanbouwen bij voorkeur realiseren in hetzelfde materiaal als de hoofdmassa of in hout
- kleuren zijn gedekt en dorps met frisse accenten
- aanbouwen zijn in kleur ondergeschikt of verwant aan de hoofdmassa

Perceelsafscheidings en installaties

- erfafscheiding naar de openbare ruimte zijn mee-ontworpen
- benodigde technische installaties worden geïntegreerd in het gebouw



Voorbeeld groene erfafscheidingen (hagen)



Voorbeeld Delftse stoep



Voorbeeld mee-ontworpen bebouwde erfafscheiding (Bron: KLEIN Architecten)

Openbare ruimte

- openbare ruimte heeft een groen karakter met minimale verharding, ook erfbeplanting en hagen begeleiden de aanliggende weg
- de beplanting is streekeigen, met bomen in lagere ordes en heesters tussen langs woningen en infra, vruchtdragende in een plantsoen
- binnen het straatbeeld zijn meerdere bomen waarneembaar
- langsparkeren is eenzijdig aan de openbare weg,
- bij tweekappers worden twee parkeerplaatsen op eigen erf voor de voorgevel of op het zijerf ingepast
- collectief parkeren bevindt zich in een (groenere) setting en is nabij de parkeervoorziening aan de P. Ottstraat.

CONCEPT



GEMEENTE
Schagen

Samen werken aan geluk

