



Herverkaveling Bonkelaarsdijk

landschappelijke inpassing



PROMMENZ

Colofon

opdrachtgever	Familie Way
project	18151
versie	Concept
datum	15 augustus 2019
auteur(s)	Lotte Borst Nienke Scholten
vrijgegeven	

Overzichtskaart



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Ruimtelijke en Cultuurhistorische analyse	5
3. Plangebied 3.1 Morfologie 3.2 Ruimtelijk beeld	7
4. Uitgangspunten planontwikkeling	10
5. Beeldkwaliteitsvoorstel	13

1 Inleiding

Aan de meest zuid-oostelijke hoek van wat in het verleden werd gezien als de uitbreiding voor woningbouw Muggenburg-Zuid (1978) ligt aan de Bonkelaarsdijk 5 een verouderde agrarische enclave. Deze bestaat uit een vrij kleine stolpboerderij en de bijbehorende agrarische opstallen. de agrarische functie is komen te vervallen en de woning is in zeer slechte staat.

De eigenaren zijn voornemens om de gehele bebouwing te slopen en hier drie losse kavels te ontwikkelen voor vrijstaande woningbouw, passend in de omliggende bebouwing. Het voorliggende boek beschrijft de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van deze woningen. Vanuit een beknopte analyse van de ruimtelijke- en cultuurhistorische situatie wordt een nieuw verkavelingsplan opgezet.



Afbeelding 1: aanduiding projectlocatie

2 Ruimtelijke en Cultuurhistorische analyse

De bonkelaarsdijk is gelgen in de buurtschap Tjallewal-Oost. Deze buurtschap is ontstaan aan het einde van de 12e eeuw. Rond deze tijd werd de omgeving van Schagen geteisterd door overstromingen uit het westen en het zuiden. het gebied bestaat uit een 'wal', oftewel een dijk die werd aangelgd om de huidige Tjallewallervaart af te sluiten. Oorspronkelijk heeft de Tjallewal aangesloten op het Muggenburgerdijkje, maar door aanslibbing konden de Loosdijk en de Bonkelaarsdijk om de hogere percelen worden gelegd, zij het met een grillig verloop. De naam 'Bonkelaar' is mogelijk verwant aan het Franse 'bouclier' wat schildknop betekent, dit duidt een hobbel aan.

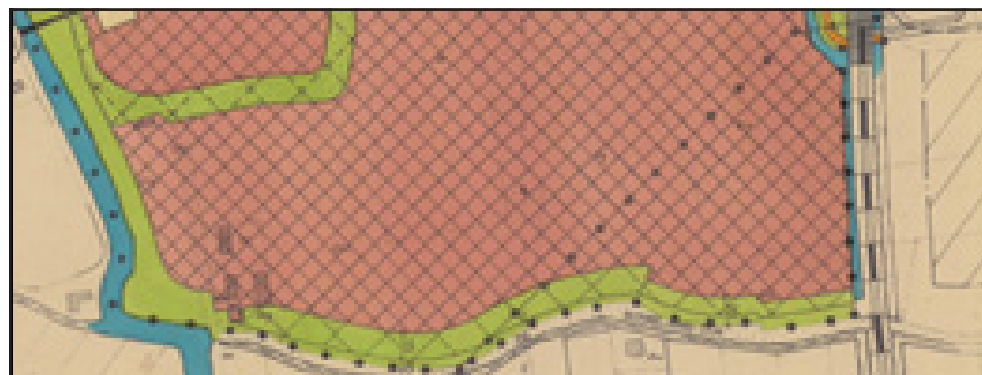


Afbeelding 2: Planlocatie rond 1850

Rond de 12e en 13e eeuw werden er nog een aantal dijken aangelegd. Deze waren niet al te hoog, maar waren wel ideaal als platform voor het bouwen van huizen. Dit werd vooral in de 13e eeuw toegepast, toen de bevolking van geheel Holland en West-Friesland explosief toenam. Op deze dijken ontstonden zo bevolkingsconcentraties die uiteindelijk tot 'buurschappen' werden verheven en zeggenschap kregen in het bestuur van de banne Schagen.

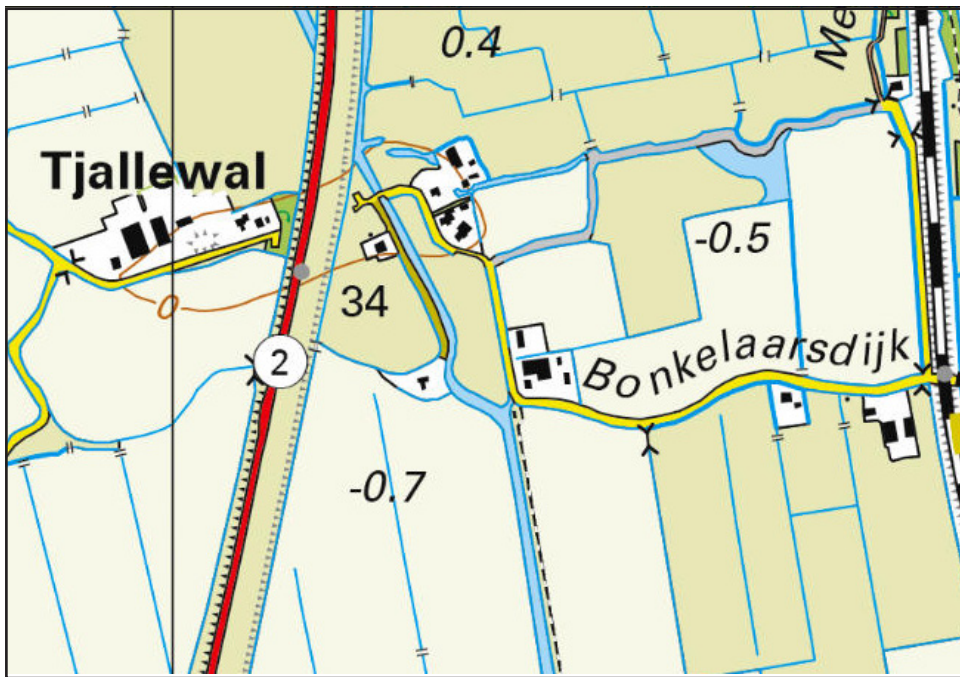
Over het algemeen is het landschap zoals dat er rond 1300 bij lag niet veel veranderd tot begin 20e eeuw. Enkel de drooglegging van enkele lage moerassen. Er werd vooral gewoond langs de kades en een aantal terpen die er lagen.

In 1978 werd het gebied in Tjallewal-Oost aangewezen voor uitbreiding van de woningbouw voor Muggenburg-Zuid. Later werd hier vanaf gezien en is besloten om enkel het noordelijke deel voor woningbouw aan te duiden. Het overige gedeelte werd aangeduid als buitengebied.



Afbeelding 3: Bestemmingsplan 1879

De stedenbouwkundige structuur rondom de planlocatie laat een divers beeld zien van vrijstaande woningen en boerenerfen op hoger gelegen terpen. Iedere woning heeft zijn eigen individuele expressie, er is geen projectmatige bouw te zien in het gebied. Langs- en dwarskappen wisselen elkaar af. Het wisselt zich af van kleine vrijstaande woningen tot grote stolpboerderijen met zo nu en dan een bijbehorende bedrijfshal. Kenmerkend is de kleinschalige bebouwing met een open karakter.



Afbeelding 4: Planlocatie rond 2018



Afbeelding 5: typerende bebouwing

In korrelgrootte en verkaveling is een onderscheid te zien tussen de authentieke bebouwing en de recentere inbreidingen. De oudere boerderijen zijn een stuk groter vegeleken met de nieuwe vrijstaande woningen. tevens zijn de oudere boerderijen dichter tegen de weg aan gesitueerd dan de nieuwere bebouwing. De bebouwings situering wordt gevormd door de slingerende wegen en watergangen in het gebied. Typerend zijn de solitaire erven en terpen, deze worden van elkaar gescheiden door het aanwezige water en de agrarische gronden.

Beplanting beperkt zich tot enkele erf beplanting

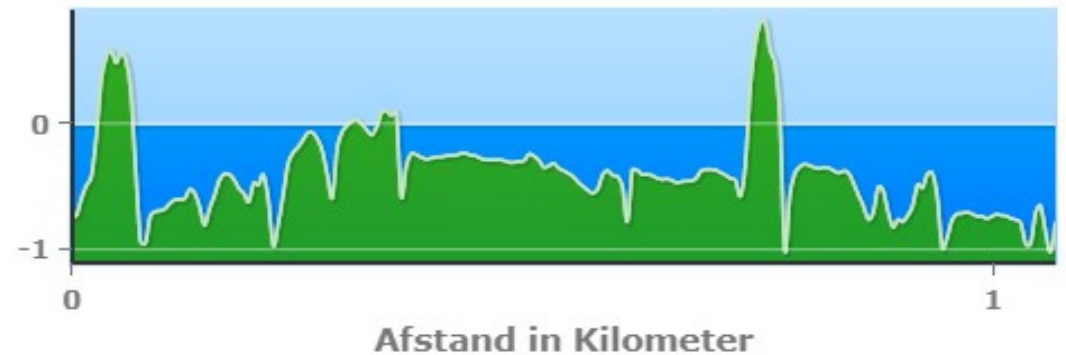
3 Plangebied

3.1 Morfologie

De locatie aan de Bonkelaarsdijk is een rustige woonomgeving in het buitengebied. De bebouwing ligt in de bocht van de Bonkelaarsdijk. De aangelegene weg en de bebouwing bevinden zich op een hoger gelegen deel dan de omliggende landen en bebouwing.



Afbeelding 6: Hoogteverschillen in het gebied

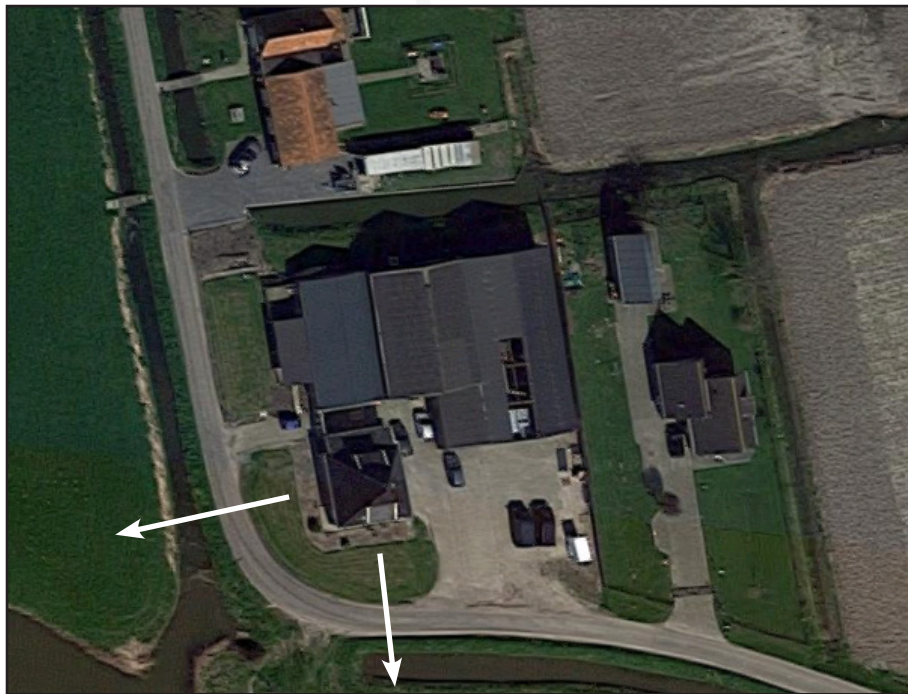


Afbeelding 7: Hoogteverschillen

Op de actuele hoogtekkaart van Nederland zijn de duidelijke hoogteverschillen goed te zien. Tevens is goed zichtbaar dat de twee omliggende wegen aan de oost en west kant op een hoger gelegen dijk zijn aangelegd. tussen de bebouwing zijn kleine hoogteverschillen aanwezig door de verschillende watergangen die er lopen.

3.2 Ruimtelijk Beeld

Door de dichte ligging aan de weg en het gebrek aan een achtertuin is er weinig privacy aanwezig op het erf. Dit komt ook mede door de geringe hoeveelheid aan erfbeplanting. Het gebouw heeft veel zichtlijnen naar het omliggende landschap, het is wenselijk om deze in stand te houden bij het nieuwe ontwerp. De woning is mooi georiënteerd op de weg, echter ligt aan zuidzijde een beschadigde oprijpad met opslag in het zicht van de weg. Aan de westzijde ligt een verouderde schuur met een slecht onderhouden tuin. Dit zorgt voor een onverzorgd straatbeeld vanaf de weg.



Afbeelding 8: Luchtfoto met zichtlijnen (2019)



Afbeelding 9: Zicht vanaf Bonkelaarsdijk naar tuin

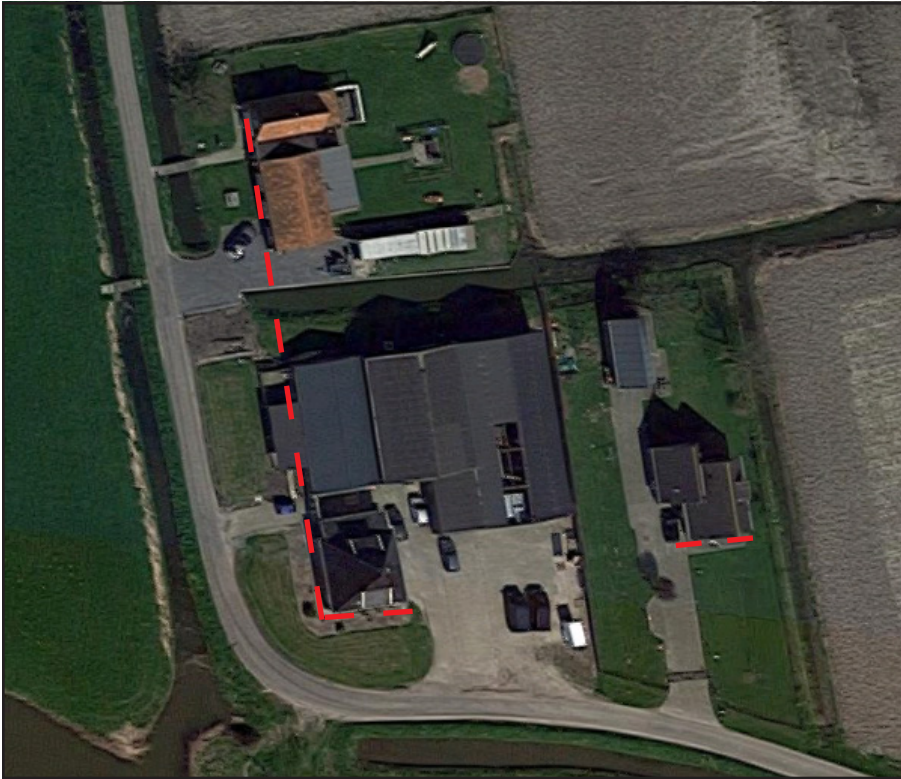


Afbeelding 10: Zicht vanaf Bonkelaarsdijk naar oprijpad

Als we kijken naar de rooilijnen liggen die aan de West zijde gelijk aan elkaar. Die aan de Zuid zijde liggen niet gelijk aan elkaar, dit zorgt er voor dat het zicht van de burens voor een deel wordt belemmert.

Landschappelijk uitgangspunt:

Voor de projectlocatie wordt gekozen om een op zich staand esemble te creeëren, passend bij de omliggende omgeving.



Afbeelding 11: Luchtfoto met rooilijnen (2019)

4 Uitgangspunten Planontwikkeling

De initiatiefnemers zijn voornemens om de huidige agrarische opstallen met bijbehorende woning te slopen. Hiervoor wordt de kavel opgesplitst en als losse kavels in de markt gezet. De opgave richt zich op het inpassen van drie wooneenheden in de vrije sector, al naar gelang de landschappelijke inpassingsmogelijkheden. Tot het plangebied worden de kadastrale kavels 2356, 2497 en 2498, sectie E gerekend.



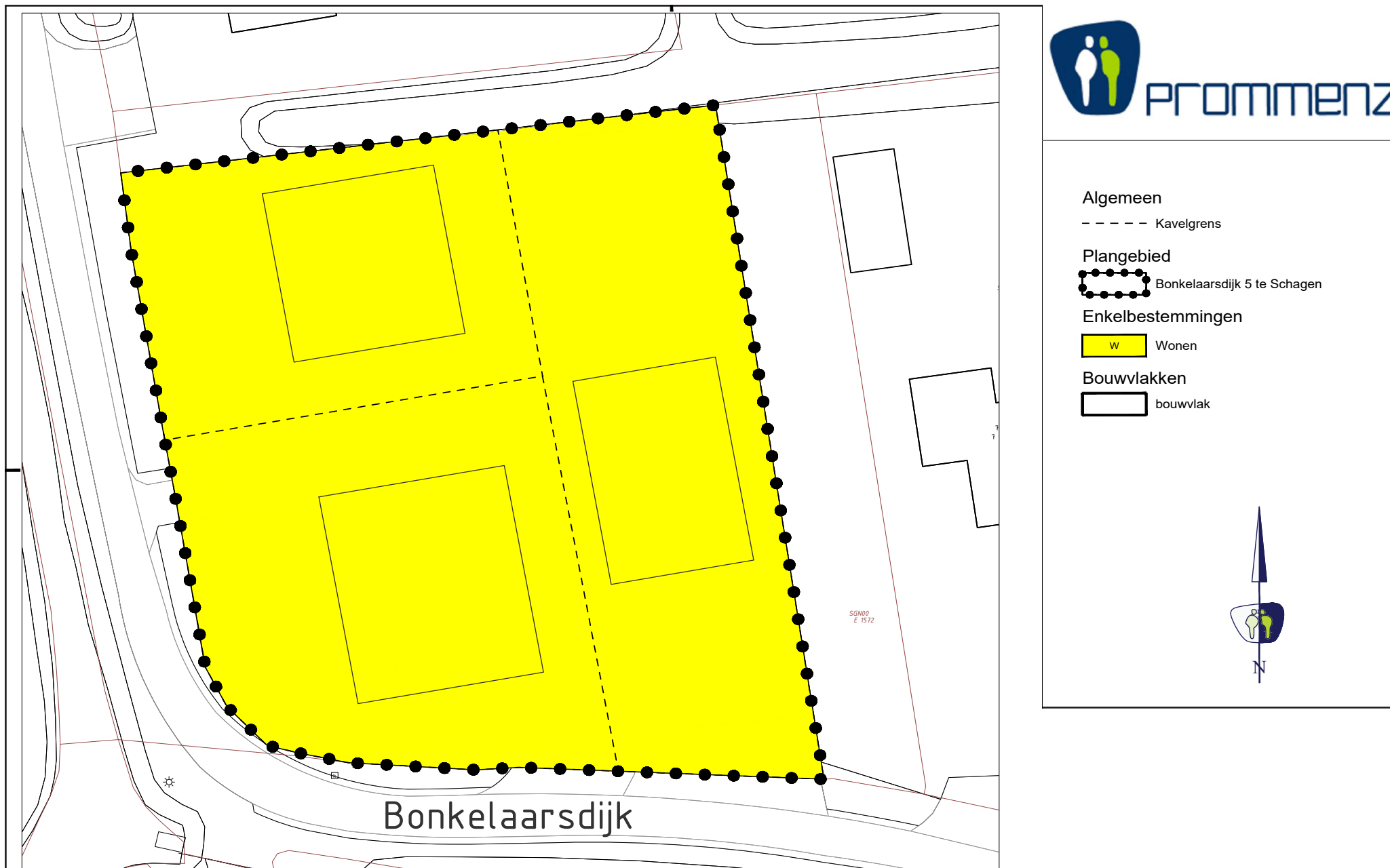
Afbeelding 12: Plangebied

Uitgaande van de landschappelijke en stedenbouwkundige principes die uit de cultuurhistorische ontwikkeling van de Bonkelaarsdijk zijn af te leiden wordt voorgesteld om op de terp een duidelijk samenhangend ensemble van bebouwing te ontwikkelen, geïnspireerd op het boerenerf met de historische bedrijfsgebouwen en het voormalige hoofdgebouw met de bijbehorende erfbeplanting die het voor-, zij-, en achter erf indelen en de aanwezige waterelementen. Binnen de hiervoor op te stellen kaders en uitgangspunten kunnen dan particuliere ontwikkelingen plaatsvinden.

De kavelgroottes variëren van de 500m² 710m². Om iedere kavel toch zijn eigen plek te geven krijgt ieder zijn eigen voor- en achtertuin en eigen oprit. Hierdoor ontstaan er drie op zich staande boerenerfen die weer een eenheid vormen door de samenhangende bebouwing en erfbeplanting. De achtertuinen worden deels afgescheiden door de erfbeplanting.

Het hoofdgebouw ligt prominent in de bocht. Hier wordt de privacy bevorderd door de erfen af te scheiden door middel van erfbeplanting. De andere twee gebouwen beschikken tevens over hun eigen oprit, deze worden gecreeërd door de aansluiting van de achtertuinen.

In het ontwerp is rekening gehouden met toekomstige bebouwing van Muggenburg door de ligging van de rooilijnen. Tevens hebben alle woningen optimale zichtlijnen door middel van deze ligging van de rooilijnen.



Afbeelding 13: Indelingsschets

In de bocht is het 'pronkstuk' gelegen, welke revereert naar het voormalige hoofdgebouw. Voor deze zal de vorm van een moderne hooischaar woning worden aangehouden. Deze woningen hebben een bijzondere uitstraling en zijn hoger dan boerderijen doordat ze meestal drie verdiepingen hebben. Hierdoor zal het gebouw extra opvallen vergelijken met de omliggende bebouwing op de esemle en tevens kan hiermee een link worden gelegd met de Noord-Hollandse landschap architectuur.

De voorkeur gaat hierbij uit naar het materiaal baksteen en eventueel gecombineerd met een klein gedeelte hout.



Afbeelding 16: referentiebeeld moderne boerderij

Voor de omliggende bebouwing, welke reverend zijn naar de historische bedrijfsgebouwen in de esemle is gekozen voor de vorm van een bescheiden boerderij, aansluitend bij die in de omgeving.

verkavelingsplan

De positionering van de boerderijen is min of meer haaks ten opzichte van het hoofdvolume. De korrelgrootte is passend in het dorp; 13x13m voor de hooischaar en 10x15m voor de voor de woning aan de oostkant en voor de woning aan de noordkant 10x12m. Er is in deze figuratie geen ruimte voor extra aanbouwen (garages en dergelijke) die de vorm aantasten. Losse bijgebouwen zijn alleen passend achter de hoofdbebouwing. De kavelgrootte loopt uiteen van circa 490m² tot 940m².

In beeld en materialisatie wordt binnen het ensemble naar eenheid gestreefd. Idealiter worden de woningen in eenzelfde architectuur ontworpen om samenhang te realiseren. De voorkeur gaat hier uit naar een moderne stijl. Uitgangspunt is dat er bijgedragen wordt aan een hogere

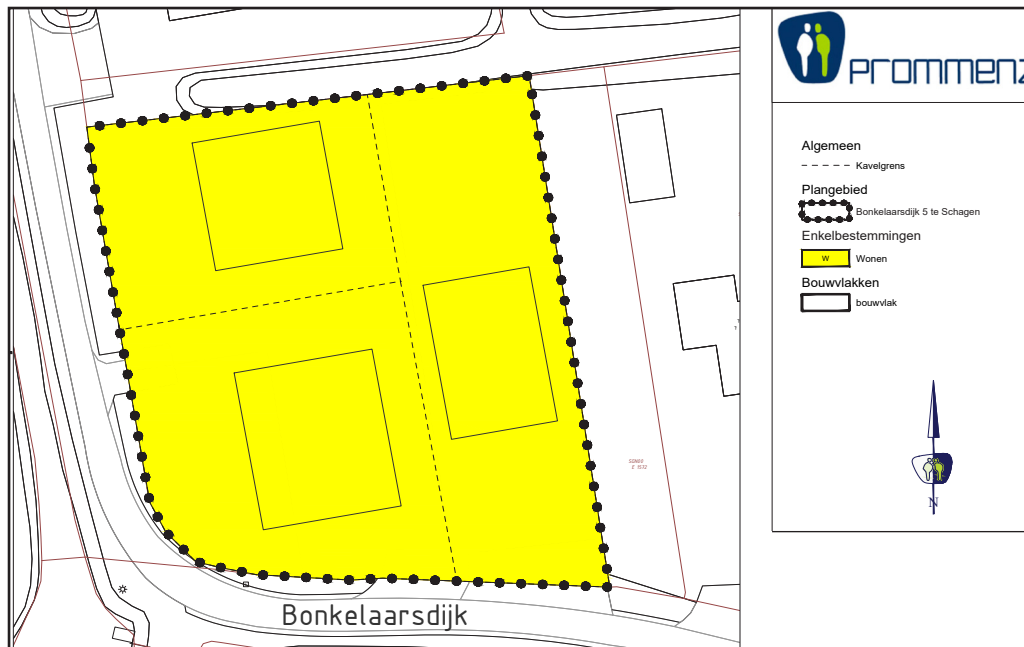


Afbeelding 14 en 15: referentiebeelden moderne hooischaar woningen



5 Beeldkwaliteits- voorstel

In de reisgids voor ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Schagen staat dat de Bonkelaarsdijk getoetst moet worden aan het welstandsbeleid. Dit houdt in dat voor het omgevingsvergunningplichtige bouw- of verbouwplan welstandstoezicht aan de orde is. De bouwplannen zullen dan ook een welstandstoets moeten ondergaan. Hiervoor dient een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing aanwezig te zijn. Voor de nadere uitwerking van het verkavelingsplan in afzonderlijke bouwplannen zijn de volgende spelregels opzet, vast te leggen in de bestemmingsplanregels in de vorm van bouwvlak en bepalingen:



Afbeelding 17: Ontwerp

Pronkstuk

- Hooischuurvorm
- Georiënteerd op de wegzijde
- Rooilijn aansluitend op de naastgelegen bebouwing aan de noord zijde.

Omliggende bebouwing

- Boerderij vorm
- Georiënteerd op de wegzijde
- Noordelijke woning rooilijn gelijk met pronkstuk

Beeld- en materiaalgebruik

- Nastreven eenheid in esemble
- Moderne stijl
- Eenduidig materiaalgebruik en architectonisch beeld
- Voorkeur gaat uit naar baksteen op de gevel
- Voor het dak worden dakpannen toegepast
- Aan- en bijgebouwen op het achtererf toegestaan