



**LOCATIE** KALVERDIJK, SCHAGEN  
**beeldkwaliteitplan**



# Inhoud

Beeldkwaliteitplan Kalverdijk, Schagen

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Inleiding                    | 3  |
| Landschap en Cultuurhistorie | 4  |
| Visueel ruimtelijke analyse  | 6  |
| Inpassing                    | 10 |
| Welstandscriteria            | 12 |



## Inleiding

In het kader van vrijkomende agrarische bebouwing zullen aan de Sportlaan 13 een aantal schuren worden gesloopt. De bebouwing is als 'storend' getypeerd. De totale te slopen oppervlakte bedraagt 1014m<sup>2</sup>, ter compensatie mogen zodoende twee nieuwe woningen worden gebouwd. Aangezien wonen in een tweede linie achter de lintbebouwing van de Sportlaan door de gemeente onwenselijk wordt geacht, zal de nieuwbouw op andere compensatielocatie worden gerealiseerd. Hiertoe is aan de andere kant van het dorp aan de Kalverdijk een geschikte plek gevonden.

Dit Beeldkwaliteitplan beslaat derhalve twee locaties; wat blijft er over op de slooplocatie en wat verandert er op de nieuwbouwlocatie; hoe passen we de compenserende woningen in?

## Sloop

Achter de agrarische woning aan Sportlaan 13 ligt een langgerekte reeks schuren in drie delen aan elkaar geschakeld. Deze schuren en de aanliggende erfverharding zullen gesloopt worden en de vrijkomende kavel opnieuw ingericht. Logischerwijs zal een deel tot akker worden omgevormd en een deel als tuin/weide worden ingericht. Hierdoor verandert het beeld van het lint ten positieve. Niet zozeer vanaf de Sportlaan zelf, daarvoor is het lint te dicht bebouwd, de winst in ruimtelijke kwaliteit zit vooral in het aanzicht vanaf de Terpweg, waar zicht op de achterzijde van het lint is. De schuren liggen daar -nu nog- prominent in beeld. In de heringerichte situatie zal het beeld verzachten aangezien het erf als tuin zal worden ingericht. De kavel vormt dan geen dissonant meer in het groene, informele karakter van het woonlint.

Daarnaast zal het agrarische gebruik, als storende factor in het overwegend woningen dichtgebouwde

lint verdwijnen, wat een prettiger woon- en leefklimaat oplevert.

Op deze plek is zodoende een kwaliteitswinst te behalen, zowel in ruimtelijke zin als in beleving/woongenot.

Vervolgens is het de vraag wat er op de compensatielocatie veranderd om, per saldo, van een positieve (her)ontwikkeling te kunnen spreken. Deze notitie onderzoekt daarom allereerst de landschapelijke en cultuurhistorische context, geeft vervolgens in een visueel ruimtelijke analyse de situatie ter plekke aan en zal, aanhakend op de uitgangspunten van de welstandsnota, handvatten bieden voor de feitelijke inrichting van de kavels en de architectuur.



# Landschap en cultuurhistorie



Kalverdijk is een van de gehuchten gelegen in het oude zeekleilandschap binnen de Westfriese Omringdijk die zo'n 800 jaar geleden beetje bij beetje werd aangelegd. Met het uitbannen van de invloed van de zee kon (ondanks enkele dijkdoorbraken) op de vruchtbare kleigronden goed geboerd worden. De landschapontwikkeling geschiedde vanuit de ontginningslinten op de hoger gelegen ruggen in het gebied, op basis van boeren logica die veelal aan de basis stond van de occupatiepatronen in het verder overwegend platte en natte land.

Kalverdijk heeft zich ook op deze wijze zich ontwikkeld; een autonoom proces vanuit de stolpboerderijen (door het toevoegen van tweede woningen voor de bedrijfsopvolging, arbeiderswoningen) en vanuit de kruispunten met andere wegen, rondom



de kerk en het café, door ontwikkelend vanuit het agrarisch gebruik. Opvallend is dat veel van de bebouwing in het westelijke deel aan de zuidzijde van de weg gesitueerd is.

De restanten van de vele kreken zijn nog goed zichtbaar in het hedendaagse landschap al heeft de ruilverkaveling eind jaren '60 een grote nivelering met zich meegebracht. De onregelmatige strokenverkaveling, vaarpolders in een kleinschalig cultuurlandschap, heeft plaats moeten maken voor moderne rijpolders met ruilverkavelingswegen en strakgetrokken kavels van aanzienlijk formaat. Na de ruilverkaveling wordt er in de dorpsontwikkeling voor het eerst ook projectmatig gebouwd, de grootste versnelling vooral een decennium na de ruilverkaveling, een doorwerking van het gebundel-



1970

de deconcentratiebeleid uit de twee de nota ruimtelijke ordening die in de jaren 60 werd ingezet. Zo groeien de kernen van Tuitjenhorn en Warmenhuizen hard met nieuwbouwwijken in de periode 1985-2015, rond de oude dorpse structuren.

Ten gevolge van de schaalvergroting in de landbouw verschuift het accent aan het lint ook steeds meer van agrarisch naar wonen. Zo wordt ook de boomgaard mettertijd omgezet naar camping. De Kalverdijk blijft betrekkelijk authentiek en gespaard van grote ontwikkelingen.

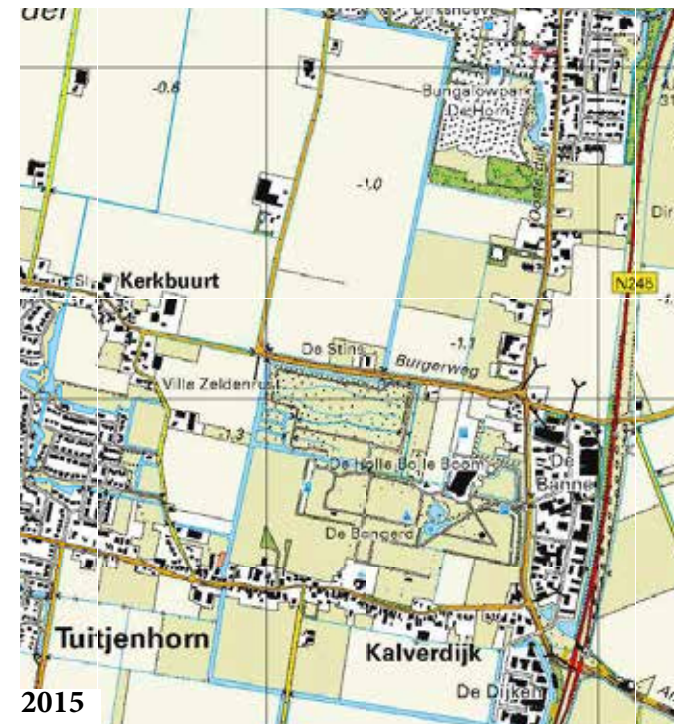
In de landschappelijke beleving van het lint is sprake van een voortschrijdende verdichting, met name aan de zuidzijde van de weg met woonbebouwing, aan de noordkant van het lint is het vooral de door-



1985

groei van camping de Bongerd die de openheid van het landschap sterk heeft ingeperkt.

Verder heeft ook de ontwikkeling van het bedrijventerrein en de dichte landschappelijke beplanting langs de provinciale weg tot gevolg dat de ruimtelijke beleving vooral op de open akkers aan de zuidzijde is gericht. Met het afronden van de grote woonwijken en de vooruitzichten op krimp van de bevolking op langere termijn richt de regionale opgave zich nu vooral op kleinschalige ontwikkelingen.



2015

#### Aanknopingspunt voor planvorming:

De logica van het historisch, autonoom gegroeide lint kan ook nu nog van toepassing zijn; in de ordening van de nieuwe woningen die aan het lint worden toegevoegd is het dan vanzelfsprekend om vanuit het kruispunt naar het westen te ontwikkelen en geen losstaande panden aan het lint toe te voegen. De nieuwbouwkavels dienen dan aaneengesloten te liggen met de bestaande bebouwing.

# Visueel-ruimtelijke analyse

6



De nieuwbouwlocatie kenmerkt zich nu nog als een open agrarische ruimte, deels weide en deels akkerbouw. De ruimte ligt ingeklemd tussen de lintbebouwing aan de zuidzijde van de Kalverdijk, de bebouwing rond het kruispunt met de Oosterdijk en de achterkant van het recreatiepark De Bongerd. Opvallend is dat de woonbebouwing in dit deel van het lint, en dan vooral aan de zuidzijde, relatief ver van de weg staat, en onder een kleine hoek. De erven zijn vrij diep en lopen door tot de oude sloot die bij de ruilverkaveling behouden is gebleven.

Vanaf de weg is er nog maar beperkt doorzicht naar het achterliggende open polderlandschap. Verderop is het lint nog verder gesloten en ligt de bebouwing dicht op de slingerende weg.

Het plangebied is een omsloten ruimte, alleen vanaf de Kalverdijk zullen de nieuwbouwwoningen zichtbaar zijn. De ruimtelijk impact is derhalve

beperkt te ervaren, ook vanuit het recreatiepark. Campingpark de Bongerd is geheel omzoomd met een stevige groensingel.

Van de oorspronkelijke dijk of kreekrug is slechts een miniem hoogteverschil herkenbaar. Door de ruilverkaveling is veel van de karakteristieke landschappelijke waarde verloren gegaan. Zo is de licht slingerende loop van de dijk met verkeerskundige aanpassingen ter plekke van de compensatielocatie strakgetrokken. In de kadastrale onderlegger is evenwel nog te zien hoe de dijk hier ongeveer gelopen heeft. Ook de wegbepanting volgt nog deels de oude loop van de dijk en niet de wegas van het heringerichte straatprofiel. Dat verklaart ook de kleine hoekverdraaiing van de zuidelijk gelegen bebouwing ten opzichte van de weg.

In het lint vindt op enkele plekken nieuwbouw plaats. Hierbij wordt overwegend met een traditi-

onele vormtaal gewerkt: mansarde kappen en stolpvormen, met pannen gedekt. De meer authentieke bebouwing heeft overigens overwegend zadeldaken, als dwarskappen haaks op de weg waardoor de verschillende kleuren pannendaken (voornamelijk mat grijs gemêleerd, oudhollandse pan en een enkele oranje pannendak) en in kleur afstekende boeidelen (veelal wit of creme) een gevarieerd straatbeeld opleveren. Met als verbijzonderingen in het lint een aantal grote rietgedekte stolpen, die feitelijk de grondleggers voor het lint waren.

#### Aanknopingspunt voor de planvorming:

**De karakteristieke slingerende loop van de dijk kan met de inpassing van de woningen weer aan betekenis winnen wanneer de woningen daar op georiënteerd worden en niet haaks op de (nieuwe) wegas worden gezet.**







# Inpassing

De voorgaande analyse geeft voldoende handvatten voor een vertaalslag naar de nieuwe situatie waarbij een tweetal woningen worden toegevoegd aan het lint.

1. Aansluiten bij de bestaande bebouwing vanuit het kruispunt
2. Ruimte kavels, vrije positie van het hoofdgebouw (één hoofdvolume, aan en bijgebouwen ondergeschikt)
3. Rooilijn minimaal gelijk aan naastliggende woning (mag ruimer)
4. Oriëntatie van de voorgevel op de oude loop van de dijk, gelijk aan de bebouwing aan de overzijde
5. Bij voorkeur dwarskappen, liefst in zadel- of mansardedak. Geen wolfseinden.
6. Hoofdgebouw één laag plus kap, bijgebouwen

- met kap, ondergeschikt aan hoofdgebouw
7. Authentiek materiaalgebruik, detaillering rijk en gavarieerd, ramen en deuren verticaal georiënteerd
  8. Geen geglazuurde pannen. In geval van stomp; rietgedekt. Pannen in rode of grijsblauwe kleur
  9. massa bestaat voornamelijk uit baksteen, hout en glas
  10. Goede detaillering; metstelwerk, boeidelen en raamverdeling, kleuren in Westfries palet
  11. Kleuren zijn natuurlijk en gedekt
  12. Groene erfafscheidingen, geen schuttingen
  13. Parkeren op eigen erf oplossen.

De architectuur is modern(-traditioneel) en passend bij het landgeijk gebied. Aan de historische structuurlijn van de Kalverdijk is een traditionele Westfries, of hierop geïnspireerde architectuur eveneens passend. De detaillering ondersteunt de architectuur en aan- uit- en bijgebouwen worden in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen.

Gebruik makend van deze 'spelregels' is een globale, indicatieve kavelindeling opgezet. Een tweetal kavels van circa 1000 m<sup>2</sup> bieden ruimte aan twee woningen ter compensatie van de sloop van de storende bouwwerken en bedrijfsvoering aan de Sportlaan 13.

Met het toepassen van deze spelregels kan worden gesteld dat de nieuwbouw goed voegt in de landschappelijke en stedenbouwkundige context en daar zelfs een toegevoegde waarde aan kan leveren doordat de leesbaarheid en tijdsdiepte van het landschap (en dan met name de ligging van de oude dijk/kreekrug) toeneemt.

Aangezien de visuele impact beperkt is en de bebouwing qua architectuur, mits consequent uitgevoerd, een logische aanvulling in het lint vormt kan gesteld worden dat per saldo, over beide locaties, de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.



Aansluitend op de ontwikkeling van een bebouwingsknooppunt vanaf de kruising wordt voorgesteld om de nieuw te bouwen woningen te oriënteren op de nog latent aanwezige relicten van de oorspronkelijke dijk/kreekrug en niet op het in de ruilverkaveling in het kader van de vooruitgang strakgetrokken lengte- en dwarsprofiel van de oude Kalverdijk. Het is juist die 'vooruitgang' waardoor het gebied sterk aan karakter heeft ingeboet.



# Welstandscriteria

12

Sterk bepalend in de beeldvorming is natuurlijk de toegepaste architectuur. Het achterliggend toetsingskader daarvoor is vastgelegd in de Welstandsnota van de gemeente Schagen, hier de Reisgids voor Ruimtelijke Kwaliteit genoemd. De welstandsnota voorziet in diverse criteria voor verbouwingen van bestaande bebouwing als ook nieuwbouw op twee werkvelden: gebiedsgerichte en objectgerichte criteria.

De locatie aan de Kalverdijk valt op het grensvlak van buitengebied en komgebied. Beide deelgebieden kennen een regulier welstandsniveau, er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht met bijzondere eisen.

Aangezien de nieuwbouwlocatie een bijzondere ontwikkeling is, geldt dat een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld. Bij een bijzonder welstandsniveau geldt dat maatwerk geleverd wordt. Een beeldkwaliteitsplan geeft ontwerputgangspunten voor de beoogde ontwikkelingen als geheel, een vertaling naar criteria die zo veel mogelijk toegespitst zijn op individuele bouwwerken. Deze worden gebruikt voor de beoordeling van bouwplannen.



## Ligging

- per kavel of erf is er één hoofdmassa
- hoofdbebouwing staat aan de straatzijde en is georiënteerd op de weg
- de rooilijnen liggen parallel aan de -oude- (voor) perceelsgrens en de overliggende bebouwing
- bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie; aan de achterzijde van het erf en tenminste 3 meter terug van de voorgevelrooilijn

## Massa

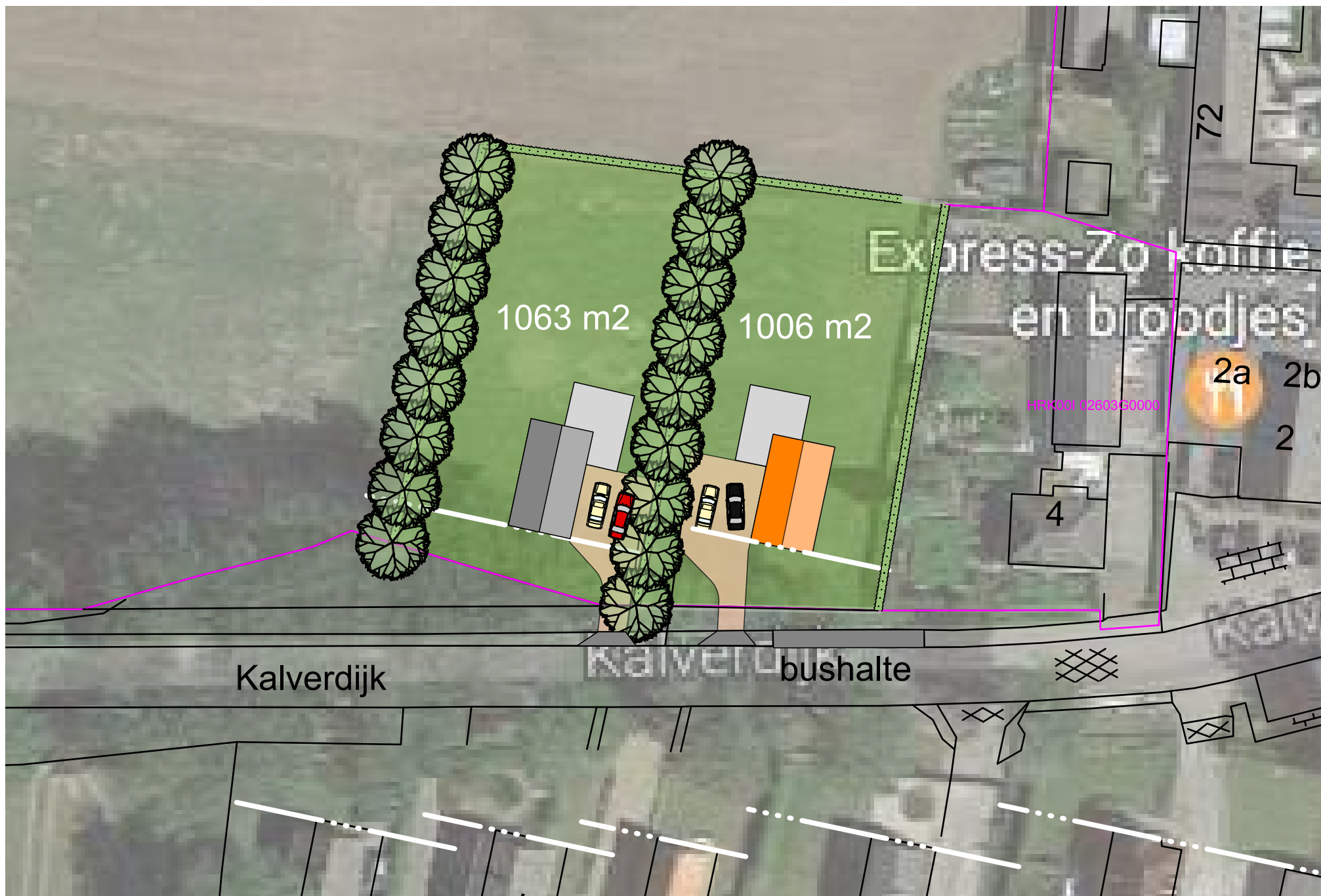
- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- gebouwen in één laag met een kap
- de hoofdmassa is eenvoudig
- aanbouwen, zoals erkers, dakkapellen vormen een zelfstandig herkenbaar onderdeel
- bijgebouwen en overkappingen zijn qua uitstraling en volume ondergeschikt
- dakkapellen of andere kleine dakopbouwen mogen niet domineren in het dakvlak

## Detailering

- eenvoudige hoofdvormen, in vlakken zelfstandig en verticaal
- de detailering is rijk en gevarieerd
- reclame-uitingen zijn in beginsel niet toegestaan

## Materiaal en kleur

- de massa van gebouwen bestaat voornamelijk uit baksteen, hout en glas
- daken voorzien van pannen en lijstwerk; pannen in rode of blauwgrijze kleur
- kleuren zijn natuurlijk en gedekt
- erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving en van duurzame materialen worden gemaakt.



# LOCATIE KALVERDIJK, SCHAGEN

Beeldkwaliteitplan Kalverdijk, gemeente Schagen

Opgesteld door:

ir Aart Bergsma bnt/bnsp

Bureau de Klare Lijn

stedenbouw & landschapsarchitectuur

in opdracht van AMB Advies

PN 201703-92/15 mei 2017/niet voor publicatie

## beeldkwaliteitplan

