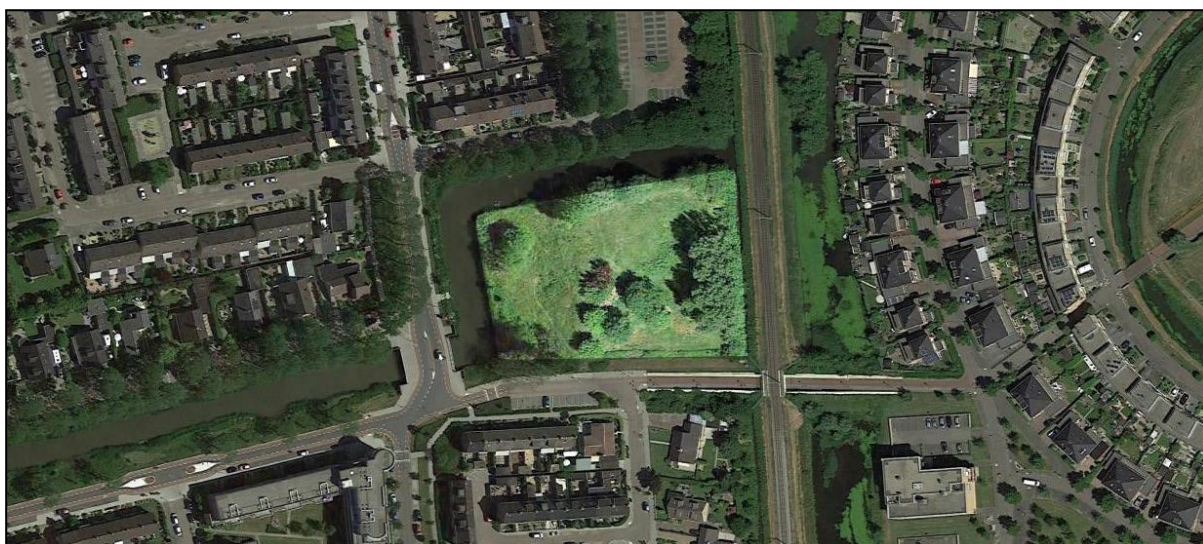


Bijlage 1. Beeldkwaliteitsplan

BEETHOVENLAAN SCHAGEN



Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan



GEMEENTE
Schagen

1 Inleiding situatie ontwikkellocatie

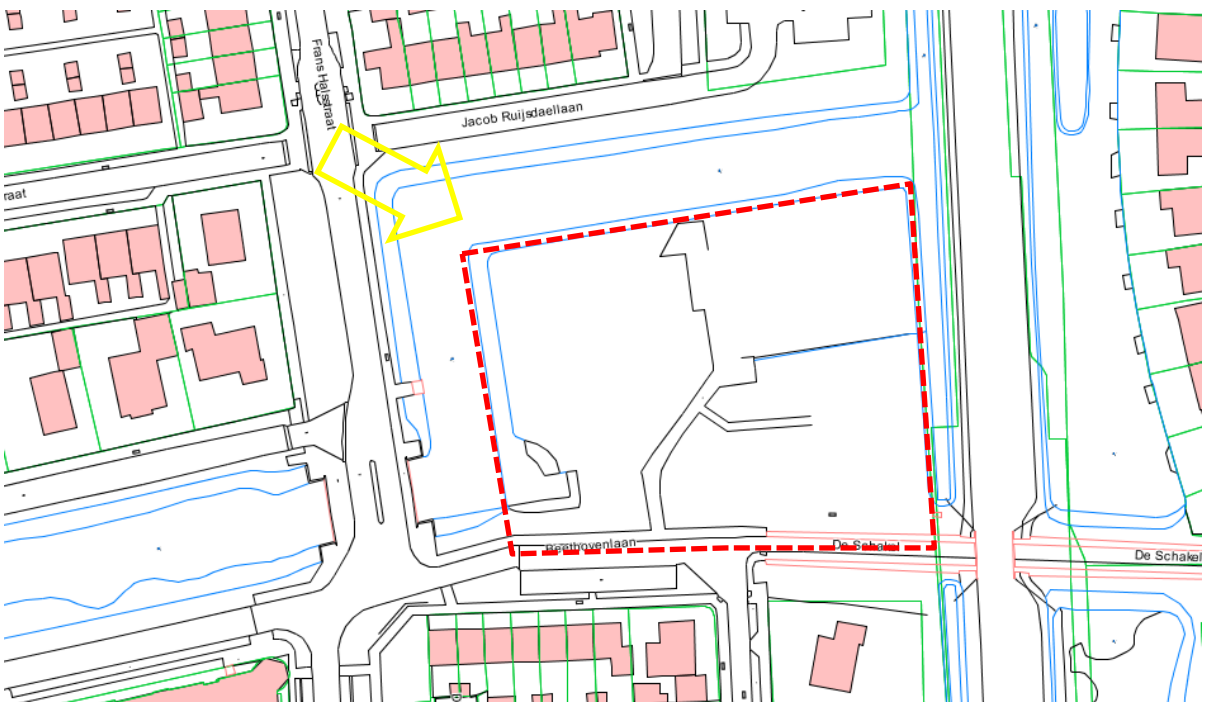
Voor de locatie van de voormalige middelbare school aan de Beethovenlaan is bepaald dat deze herontwikkeld gaat worden met woningbouw. Hieronder is in een luchtfoto, straatbeeld en kaart de huidige situatie van de ontwikkellocatie in de omgeving weergegeven.



Afbeelding 1: Luchtfoto



Afbeelding 2: Vooraanzicht



Afbeelding 3: Kaartbeeld

2 Beeldkwaliteitsparagraaf

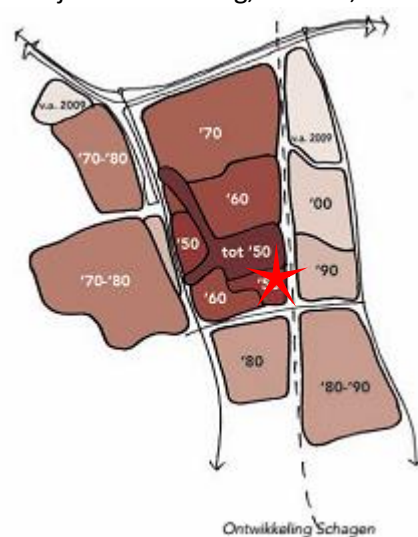
Een beeldkwaliteitsparagraaf is nodig als onderdeel van het bestemmingsplan bij wijzigingen die die te maken hebben met ontwikkelingen die invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit. Er bestaan geen formele regels voor het opstellen van een beeldkwaliteitsparagraaf. De vorm, omvang en de mate van detail kunnen verschillen. Deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt opgesteld voor een specifiek gebied met eigen kenmerken. De stedenbouwkundige waarden (structuren) bepalen uiteindelijk op kavelniveau de karakteristieken voor de juiste inpassing (beeldkwaliteit). Hierna worden de onderdelen die aandacht vragen bij het ontwerp -de ontwikkelingsgeschiedenis van de bestaande kern, de ordeningsprincipes van het (stedenbouwkundig) landschap, de bestaande kwaliteiten, de inpassing in de omgeving en de voorgestelde bebouwingskarakteristieken- achtereenvolgens beschreven.

2.1 Ontwikkelgeschiedenis

Schagen vindt haar oorsprong op het hoogste punt van een kreekkrug en wordt al vanaf de tiende eeuw permanent bewoond. In literatuur uit het jaar 989 staat een tekst over zes hoeven, gelegen te “Scagha”, wat oorspronkelijk ‘vooruitstekende punt of landtong’ betekent. Rond de 15e eeuw ontwikkelde Schagen zich tot een centrale plaats voor de omgeving. Dit kwam onder ander door de stadsrechten die Willem VI in 1415 aan de stad schonk. Het slot en de grote kerk dateren uit deze periode. Schagen groeide na het verkrijgen van marktrechten geleidelijk tot een langgerekte stad rondom de Markt, een flauw gebogen gracht en de naar de markt toe leidende straten. De Gracht is inmiddels gedempt, maar de langgerekte stad, rondom de markt en de daartoe leidende straten bepalen vandaag de dag nog steeds het beeld van het historische centrum van Schagen. Hoewel Schagen in de Gouden Eeuw geen bijzondere bloei doormaakte, zoals Hoorn en Enkhuizen, profiteerde het toch van de toegenomen welvaart. Vooral handel en veeteelt speelden een belangrijke rol. Pas in de tweede helft van de negentiende eeuw vergrootte Schagen zijn verzorgingsgebied. Een nieuwe impuls kwam aan het eind van de 19e eeuw met de industriële revolutie. In 1865, met de aanleg van de spoorlijn van Alkmaar naar Den Helder, werd de mogelijkheid geschapen voor een groter afzetgebied van de ambachtelijke nijverheid.

Deze periode is tevens ruimtelijk herkenbaar in Schagen doordat er in de bebouwing een differentiatie naar woningen ontstaat voor natabelen, de zogenaamde “middenklasse” en arbeiders. Woonbuurtjes met een tuindorpachtige aanleg stammen uit deze tijd. Na de oorlog, in 1945, werd de situatie gekenmerkt door een teruggang in de agrarische werkgelegenheid en een stagnatie in de industriële ontwikkeling.

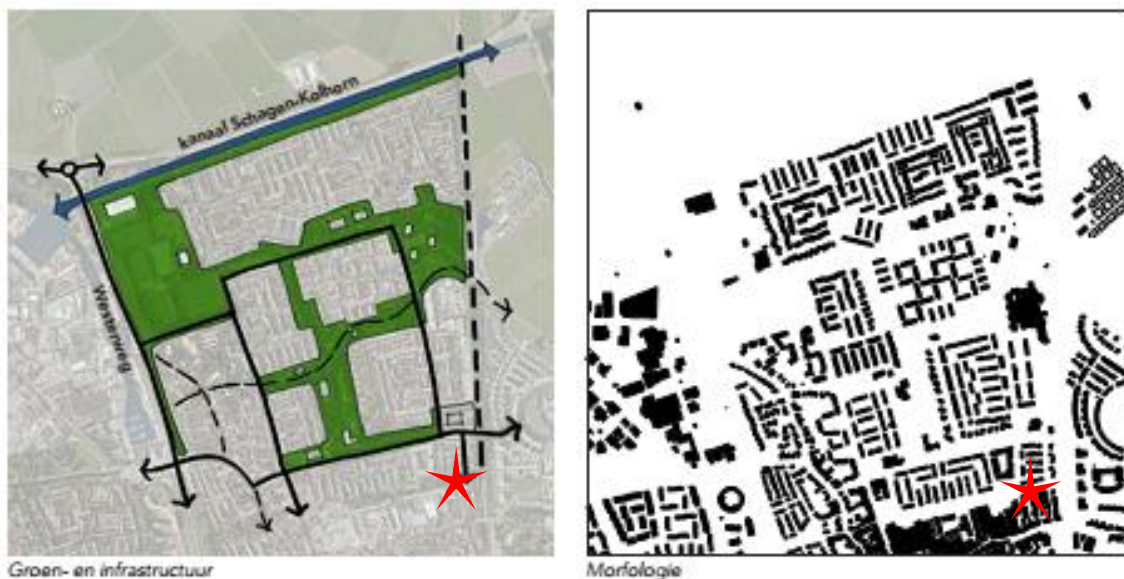
In Schagen, dat door zijn verzorgende functie minder werd getroffen dan de agrarische gemeenten, trad omstreeks 1960 een kentering op en was er weer sprake van geleidelijke bloei. De stedenbouwkundige opzet van de buurten uit deze periode worden gedomineerd door reserveringen voor verkeer en parkeren. De indeling en maatvoering van de stedenbouwkundige plannen is toegesneden op de auto. De projectgrootte is na deze periode enorm toegenomen. Ook in de decennia daarna zijn grote uitlegwijken gerealiseerd. Met het historische centrum als middelpunt is Schagen in alle vier de windstreken gegroeid. Vandaag de dag vervult Schagen nog steeds de functie als streekcentrum voor de regio.



Afbeelding 4: Ontwikkeling Schagen

2.2 Ordeningsprincipes stedenbouwkundige structuur

De locatie ligt in de wijk Groeneweg, die tot stand is gekomen in de jaren '60 en '70. De bebouwing bestaat overwegend uit rijwoningen van één of twee bouwlagen met kap. Het stratenpatroon is over het algemeen redelijk orthogonaal en overzichtelijk. De wijk wordt begrensd door het kanaal Schagen-Kolhorn in het noorden, de Westerweg in het westen en de spoorlijn in het oosten. Alleen naar de Westerweg heeft Groeneweg een gezicht. Aan de zuidzijde heeft de wijk geen duidelijke begrenzing. Dit komt doordat dat Schagen nooit een ommuurde, van haar landelijke omgeving gescheiden veste was, maar een "open" nederzetting die zich stapvoets langs de toegangswegen uitbreidde. De wijk wordt op een aantal plekken doorsneden met groene parkachtige structuren. In deze groenstructuur bevinden zich enkele wijkvoorzieningen, zoals scholen en kinderopvang. Deze complexen markeren de wijk- en groenstructuur, waar deze voorzieningen wijzigen komen de locaties vrij voor een andere invulling.



Afbeelding 5: Structuren en morfologie.

2.3 Gebiedsbeschrijving kwaliteiten locatie

De projectlocatie is een bijzondere locatie in een van de grotere wijken van Schagen die bestaat uit projectmatige (woning)bouw. Deze wijk ligt in het noorden van Schagen en is tot stand gekomen in de jaren '60 en '70. Het stratenpatroon is over het algemeen redelijk orthogonaal en overzichtelijk. De wijk wordt op een aantal plekken doorsneden met groene parkachtige structuren. De bebouwing bestaat overwegend uit rijenwoningen van één of twee bouwlagen met een kap evenwijdig aan de straat. Binnen de wijken liggen een aantal opvallende locaties. De bebouwing op deze specifieke plekken heeft een grootschalig complexmatig karakter. Voorbeelden zijn onder andere de flatgebouwen en het (deels nieuwe) verzorgingstehuis in de wijk Groeneweg. De complexmatige bebouwing kent een grote diversiteit aan samenstelling en vormgeving waardoor deze een uniek karakter hebben ten opzichte van de omliggende meer samenhangende bebouwing.



Afbeelding 6: Foto's bebouwing en karakteristieke plekken in de wijk Groeneweg

2.4 Inpassing in de omgeving

De locatie ligt aan 'De ruit' van Groeneweg, aan de rand van een woonwijk, strategisch tussen verschillende zorglocaties, het winkelcentrum en het station. Kenmerkend aan Groeneweg is de bijzondere invulling langs de oost- en zuidrand. Karakteristiek aan Groeneweg is dat de hoeken van 'de ruit' gemarkeerd worden door bebouwing die zich in omvang en hoogte onderscheidt van de bebouwing langs die wegen.

Vanuit de structuur gezien geeft de watergangverspringing, ligging aan hoofdweg (Frans Halsstraat) en hoofdverbinding langzaamverkeer (De Schakel) aanleiding voor een stedenbouwkundige verbijzondering, een op zichzelf vormgegeven morfologisch element dat een relatie zoekt met de morfologisch onderscheidende elementen die het spoortracé begeleiden (appartementencomplexen De Miede, zorgcomplex).

Vanuit de (infra)structuur gezien is een het perceel aan eenzijde ontsloten, de kwaliteit van de locatie en langzaamverkeersstructuur in de omgeving verbeterd door het vrijmaken van een zichtlijn vanuit de Sweelinckstraat op het zorgcomplex de Magnushof. De bebouwing in de directe omgeving bestaat uit twee lagen met een kap, het bestemmingsplan maakt ca 5 bouwlagen mogelijk. De locatie dient minimaal 3 bouwlagen te bevatten om zich voldoende te onderscheiden van de bebouwing in de directe omgeving, in de toegevoegde bouwlagen kan aansluiting gevonden worden op het straatbeeld door teruglegging en/of openheid in het gevelbeeld.

Het heeft de voorkeur om de invulling onderscheiden en alzijdig te ontwerpen langs de randen, zodat aansluiting gevonden wordt op de straatbeelden en een representatieve beleving vanaf de verschillende wegen en het spoor ontstaat. Aandacht vraagt de kavelinrichting, vooral de zichtlijn over de onderhoudsstrook die langs de spoorloot loopt, behoud van de bomen in de groenstructuur die parallel aan het spoor loopt en het doorzetten van de brede bermstrook langs weg.

3 Ruimtelijke uitgangspunten

De locatie ligt in het bestemmingsplan Woongebieden kern Schagen en heeft een maatschappelijke bestemming. Het perceel (langs waterzijde en wegrand) is ca 7250m² en heeft een bouwvlak van ca 4.500m², waarvan ca 400m² vanwege de geluidszone en te behouden beplanting praktisch minder bruikbaar is. De randzone (zichtlijn onderhoudsstrook langs spoor, brede bermstrook langs weg) is ca 1450m². Het terrein heeft een maximum bebouwingspercentage van 60% (ca 2700m²) en een maximum bouwhoogte van 17 meter.



Afbeelding 7: Karakteristieke elementen ruit



Afbeelding 8: Zichtlijnen en punten omgeving



Afbeelding 9: Uitsnede bestemmingsplan

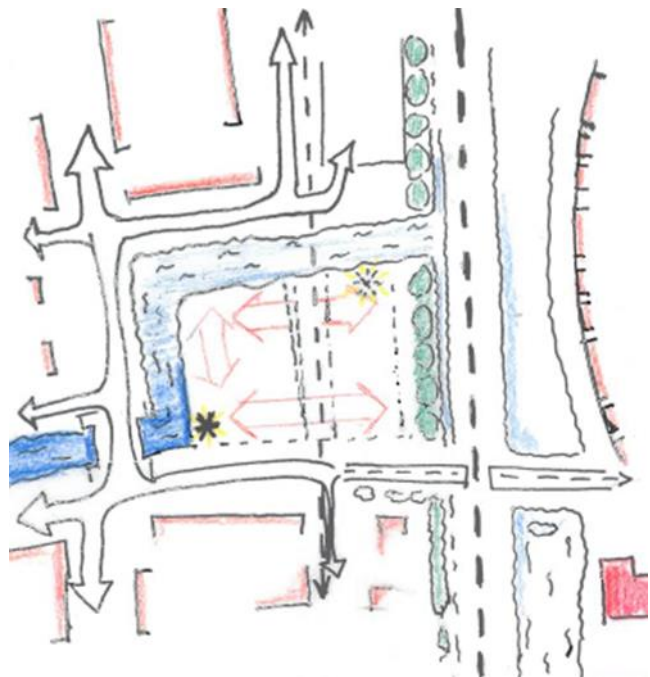
6 Onderbouwing verkavelingsvoorstel

Het beleid is gericht op het respecteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Het voornemen is om de bouw mogelijkheden conform huidig bestemmingsplan in te vullen met een woon- en groenbestemming, waarin dan binnen een samengesteld volume van ca 5 bouwlagen dan ongeveer 50 wooneenheden komen. Op basis van de gemaakte analyses worden hierna de uitgangspunten en mogelijkheden voor bebouwing op deze locatie verwoord, beschreven in een visie en met een bebouwingsopzet verbeeld.

6.1 Ontwerp uitgangspunten

Het bebouwingsbeeld in de omgeving wordt vooral bepaald door rijwoningen aan de Jacob Ruijsdaellaan en de Beethovenlaan. De locatie heeft een strategische ligging aan de hoofdstructuur van Groeneweg. Kenmerkend aan de complexen aan de randen/hoeken van de hoofdinfrastructuur in de wijk Groeneweg ("de ruit") is dat deze geen kap en een grotere hoogte hebben. Uiteenlopend van het wooncomplex ten zuidwesten (Christoffelhof/ Beethovenlaan) met een bouwhoogte van 12 meter tot de woontorens aan het Acaciaplein van 21m. Gelet op de karakteristieken van de strategische punten aan de hoofdstructuur, van de omgeving en locatie benoemen we de volgende uitgangspunten voor het ontwerp:

- Versterken onderscheidende positie in structuur
- Kwaliteit van ligging aan water benutten
- Verbijzondering Hoek Frans Halsstraat/ Beethovenlaan
- Doorzicht en verbinding Jacob Ruijsdaellaan-Sweelinckstraat
- Alzijdige oriëntatie door een attractief (aantrekkelijk) gevelbeeld langs de perceelranden
- Gelaagdheid die door dichtheid van de onderste 2 lagen aansluit op het bebouwingsbeeld
- Geleding /massavorm die zich, eventueel in grotere schaal, verhoudt tot het bebouwingsbeeld
- Aansluiting op het straatbeeld door teruglegging, openheid en/of architectonische nuancering gevel
- Behoud bomen aan spoorzijde kavel
- Geluidszone spoor meenemen in ontwerp.



Afbeelding 10: Schets uitgangspunten

6.2 Stedenbouwkundige visie

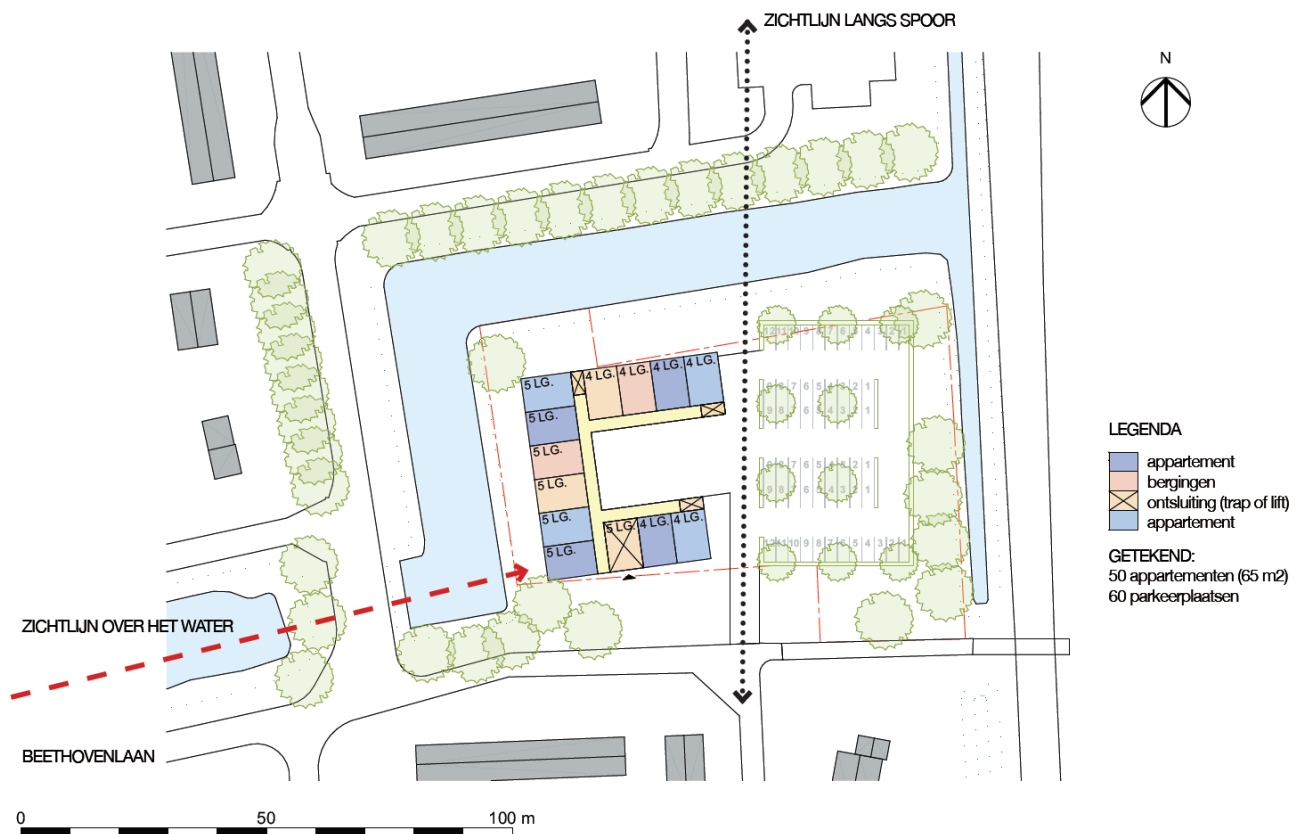
Er wordt gekozen voor een inpassing door afstand en een gebouwconfiguratie met een overwegend gesloten bouwblok vorm waardoor deze een minimale achterkantsituatie heeft. Door behoud van de spoor begeleidende bomen en de groene omzoming krijgt de parkeervoorziening een groene contramal, de groene setting is kenmerkend voor gebouwen in de wijk Groeneweg en onderscheidend ten opzichte van de waterrijke setting van spoorbegeleidende complexen in de oostelijke woonwijken. De bebouwing krijgt een vergelijkbare afstand ten opzichte van het spoor als de begeleidende complexen aan de oostzijde enerzijds en de pleinvormige ruimte voor parkeren sluit in ruimtelijk opzicht aan op de zone met parkeervoorzieningen aan de noordzijde. De bebouwing heeft een lichte dispositionering ten opzichte van de omliggende bebouwing, samen met de ontsluitingsstructuur ontstaat daarmee een functionele relatie met het centrum van Schagen. De rooilijnen zijn afgestemd op de bebouwings- en infrastructuur van de wijk Groeneweg waardoor er een ruimtelijke relatie is met de woonwijk. De inpassing heeft daarmee een stedenbouwkundige vervlechting met Schagen als geheel.

6.3 Bebouwingsopzet

De parkeernorm bepaalt, in combinatie met de afmeting van de locatie, het programmatische laadvermogen (aantal appartementen) van de locatie. Gelet op de beoogde doelgroep en de karakteristieken van de omgeving heeft het de voorkeur de parkeerplaatsen op maaiveld te realiseren. Op basis van de stedenbouwkundige modellen en beschikbare ruimte blijkt dat er een optimum realiseerbaar is tussen het aantal appartementen en parkeerplaatsen.

De volgende stedenbouwkundige (architectonische) randvoorwaarden zijn gehanteerd;

- Oriëntatie/bezinning zoveel mogelijk gericht op het zuiden, oosten of westen.
- Geen of zeer korte galerijen ivm uitstraling naar omgeving.
- Geen groot, gesloten bouwblok, maar herkenbare, individuele appartementen.
- Geen Gated Community, maar een openbare, toegankelijke locatie met dito maaiveld inrichting.
- Rekening houden met hoogte van omliggende bebouwing
- Bomen zoveel als mogelijk handhaven.
- Één hoefijzervormig woongebouw met korte galerijen.
- Één groot parkeerterrein.
- Zichtlijn met vrije ruimte door de locatie.



Afbeelding 11: Schetsplan positionering bebouwingsmassa op perceel

5 Welstandsnormen/Beeldkwaliteitscriteria

Doel van dit hoofdstuk is dat de beoogde woningen goed ingepast worden en in beeldkwaliteit aansluiten op het bestaande, hiervoor zijn beeldkwaliteitscriteria. Door aansluiting op- en overname van de bebouwingsregels en welstandsregels in de directe omgeving is er ontwerpruimte om op een eigentijdse wijze tot een passende invulling te komen waarin wordt aangesloten op de aanwezige karakteristieken. Doel is dat het planvoornemen zich als nieuw markant complex in structuren voegt.

Ligging

- Grote, complexmatige bebouwing kent een zorgvuldige inpassing op stedenbouwkundig markante plekken.
- Het complex is als zelfstandige eenheid herkenbaar en met de voorgevel(s) georiënteerd op de straat.
- Gebouwdelen zijn als cluster verwant en vormen een compositorische eenheid.
- Bebouwing staat een duidelijke (onderlinge) rooilijn.

Massa

- De massavorm van het complex is passend in de omgeving.
- Er is sprake van overwegend enkelvoudige bebouwingsmassa's met een nuancering of verbijzondering van de bovenste laag.
- Grote, complexmatige bebouwing is bij voorkeur voorzien van een gelede massaopbouw vanaf de tweede laag.
- Aan- en uitbouwen zijn in een afgeleide architectuur en mee-ontworpen dan wel volgens het principe van een trendsetter.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan en een afgeleide van de architectuur van het hoofgebouw.

Detailering

- De gevels die zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied hebben een representatieve uitstraling
- Grote, complexmatige bebouwing kent een fijne en zorgvuldige detailering.
- De kozijnen, goten, dak- en gootlijsten en dergelijke zijn sober, maar zorgvuldig gedetailleerd.
- Technische ruimten en installaties zijn ruimtelijk mee/ontworpen of ondergebracht in het gebouw

Materiaal en kleur

- Het materiaal- en kleurgebruik is zorgvuldig en passend bij de architectuur van de omgeving.
- Eigentijds materiaal- en kleurgebruik is mogelijk met respect voor de architectuur en afgestemd op de (gebieds)karakteristieken.
- Aan-, uit/ en bijgebouwen zijn qua materiaal verwant aan het hoofgebouw.

Bijzondere aspecten

- Balkons, galerijen en erfafscheidingen zijn een ontworpen deel van de façade en bij voorkeur inpandig.
- Bij de wooneenheden behorende buitenruimten zijn onderdeel van het ontwerp en (ook op de begane grond) identiek vormgegeven en afgeschermd.
- Bij het complex behorende (semi) openbare ruimte is in samenhang met het gebouw en omgeving ontworpen.
- De functionele impact op de omgeving wordt beperkt en visueel aantrekkelijk door toepassing van groen.
- Parkeren is ingepast in de openbare ruimte en afgeschermd met groen.
- Materialisatie van de publieke ruimte is duurzaam, onderhoudsvriendelijk en gelijk aan het openbaar gebied.



Architectuur laagbouw Groeneweg



Massavorm complexen in Groeneweg



Nuancering bovenlaag in Groeneweg



Gelede bebouwingsmassa Hoep-Noord



Balkons als deel facade Nes-Noord



Beperkte functionele impact Nes-Noord