

Projectnr. 2018009
Datum 16-09-2020
Formaat A3 – 22 blz



VISIEDOCUMENT ECOLOGISCH WONEN HARINGHUIZERWEG SCHAGEN

Inleiding

Dit Visiedocument betreft een planvoorstel voor de ontwikkeling van een Ecologisch woningbouwplan aan de Haringhuizerweg te Schagen. Hierin is vanuit analyse van de bestaande situatie een onderzoek gedaan, hoe met gebruik van de aanwezige kwaliteiten een aantrekkelijke en duurzame woonomgeving op deze locatie kan worden gemaakt.

In dit Visiedocument is een schetsontwerp gemaakt voor de situatie en indeling van het plangebied, en zijn de uitgangspunten aangegeven voor verdere uitwerking van de woningen. Deze uitwerking komt voort uit de gezamenlijke planvorming met de opdrachtgever en eigenaar van het terrein, en overleg met de Gemeente Schagen met betrekking tot de haalbaarheid van het plan. Hierin zijn verdere aandachtspunten meegegeven en zijn ook een aantal voorwaarden geformuleerd. De ambitie om een Ecologisch woningbouwplan te ontwikkelen en daarmee de bestaande natuurlijke kwaliteiten te versterken is over het algemeen heel positief ontvangen, en vormt daarom de basis van het voorgestelde Schetsontwerp.

Het Schetsontwerp is zodanig uitgewerkt, dat een goed beeld kan worden gegeven over de wijze van invulling van de locatie, de manier van ontsluiten, parkeervoorzieningen en architectonische uitwerking van de woningen. Het schetsontwerp biedt de mogelijkheid dat hiermee met alle betrokkenen goede keuzes en afwegingen gemaakt kunnen worden, welke van de aanpassingen nog nodig zijn ten behoeve van de verdere uitwerking. Daarnaast is dit schetsontwerp ook bedoeld om inzicht geven welke aanpassingen zijn aan te bevelen om de kwaliteiten voor een Ecologische woonomgeving te versterken.

Om tot dit Visiedocument te komen is gebruik gemaakt van de op dit moment beschikbare informatie van het plangebied. Ook is in dit document aangegeven met welke huidige uitgangspunten en andere in dit kader geldende voorwaarden daarbij rekening gehouden moet worden.

Inhoud

INLEIDING	2
BESTAANDE SITUATIE	
Bestaande situatie	3
Bestemmingsplan en Welstandsnota	6
Bebouwingsstructuur	8
STRUCTUURONTWERP	
Ontwerpvisie	10
Planopzet woningen	13
Ecologisch Wonen	16
Architectonische uitwerking	18
Toekomstbestendigheid	21

bestaande situatie



bestaande situatie

Kwaliteit is vooral de natuurlijke en ruime omgeving van de locatie in Schagen



bestaand woonhuis Haringhuizerweg 1

Ruimtelijke kwaliteit van de locatie

De locatie aan de Haringhuizerweg is gesitueerd binnen het Bedrijventerrein Witte Paal in Schagen. Het perceel ligt echter aan de zuidzijde hiervan op de overgang naar het landelijk buitengebied. Bovendien bevindt zich ten noorden van het plangebied een ruim ecologisch natuurgebied, waardoor de directe aanwezigheid van het bedrijventerrein nauwelijks wordt ervaren.

De locatie ligt aan de oorspronkelijke lintroute van Haringhuizen naar het centrum van Schagen. In de bijzondere lint Haringhuizerweg – Grotewallerweg bevindt zich zowel traditionele als nieuwere bebouwing. De slingerende vorm van de weg en een groot deel van de bebouwing heeft een historische oorsprong, hetgeen dit een aantrekkelijke verbinding maakt naar het centrum.

Karakter van de directe omgeving

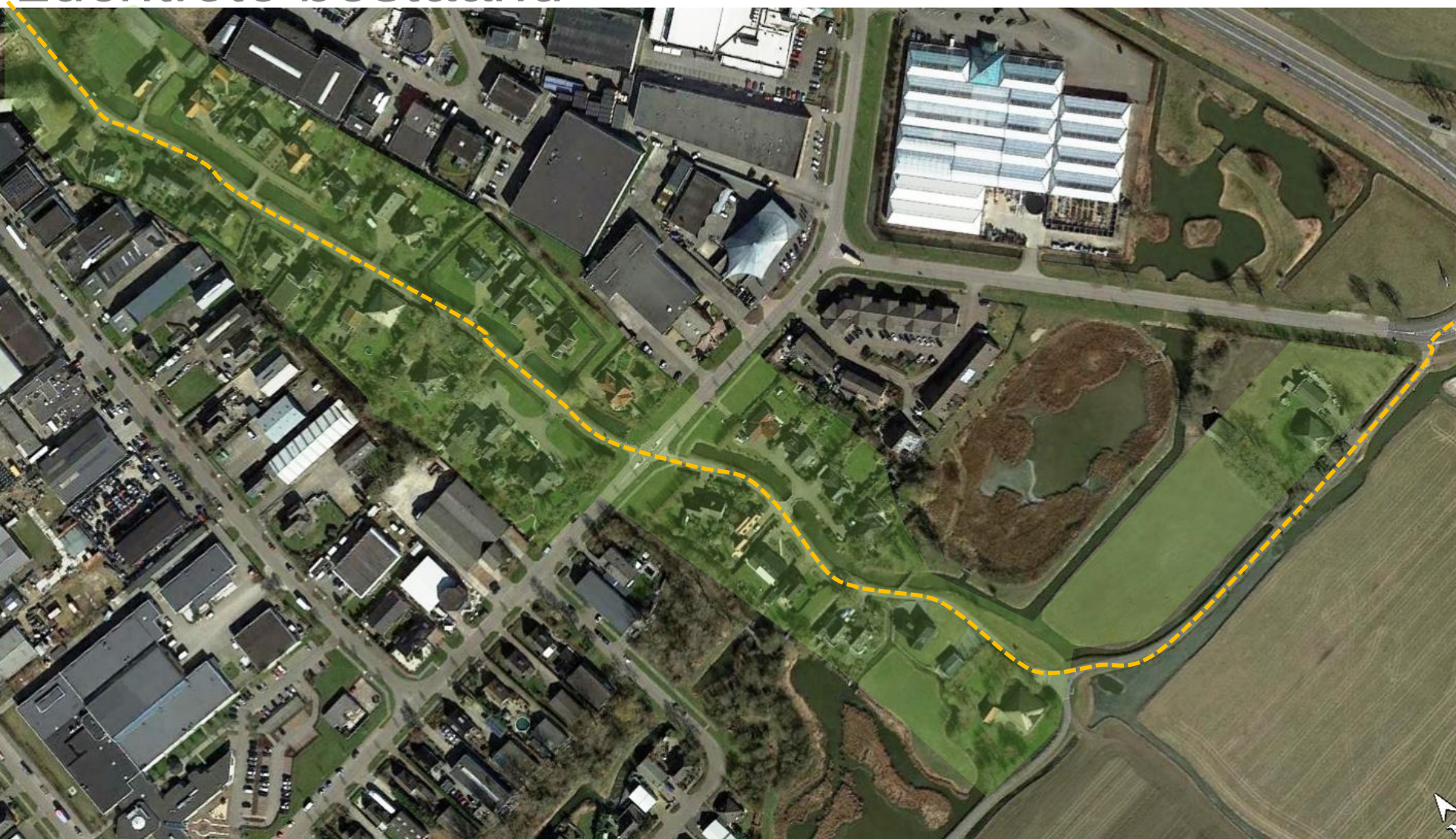
De aanwezige bebouwing langs de Grotewallerweg kenmerkt zich door individuele en gevarieerde bebouwing met een eigen karakter. Deze bebouwing heeft vaak een kleinschalig karakter, is afwisselend in maat, schaal, detaillering en materiaalgebruik. Ondanks de afwisseling geeft het bijzondere lint een samenhangend beeld. Kenmerkend aan de bebouwing is de traditionele opbouw van een hoge begane grondlaag en de diverse kapvormen. De detaillering is meestal eenvoudig maar zorgvuldig van oorsprong. Materiaalgebruik is over het algemeen traditioneel, en bestaat uit metselwerk met houten kozijnen en daken met dakpannen.

Beoordeling bestaande natuurlijke en ecologische kwaliteit

De locatie kenmerkt zich door het open en groene karakter in combinatie met de losse kleinschalige bebouwing, waardoor de natuurlijke kwaliteit ruimschoots aanwezig is. De ligging tussen enerzijds het landelijk buitengebied en aan de andere kant het ecologisch natuurgebied is uniek, en biedt aanleiding om deze kwaliteiten te benutten. Rondom het terrein is aan vrijwel alle zijden water aanwezig, hetgeen mogelijkheden geeft om dit in de planvorming te betrekken, en mogelijk de ecologische kwaliteit van het terrein te versterken.

Bestaande bomenrij aan de oostkant van het terrein blijft gehandhaafd en is onderdeel van de verdere inrichting van het plangebied.

Luchtfoto bestaand



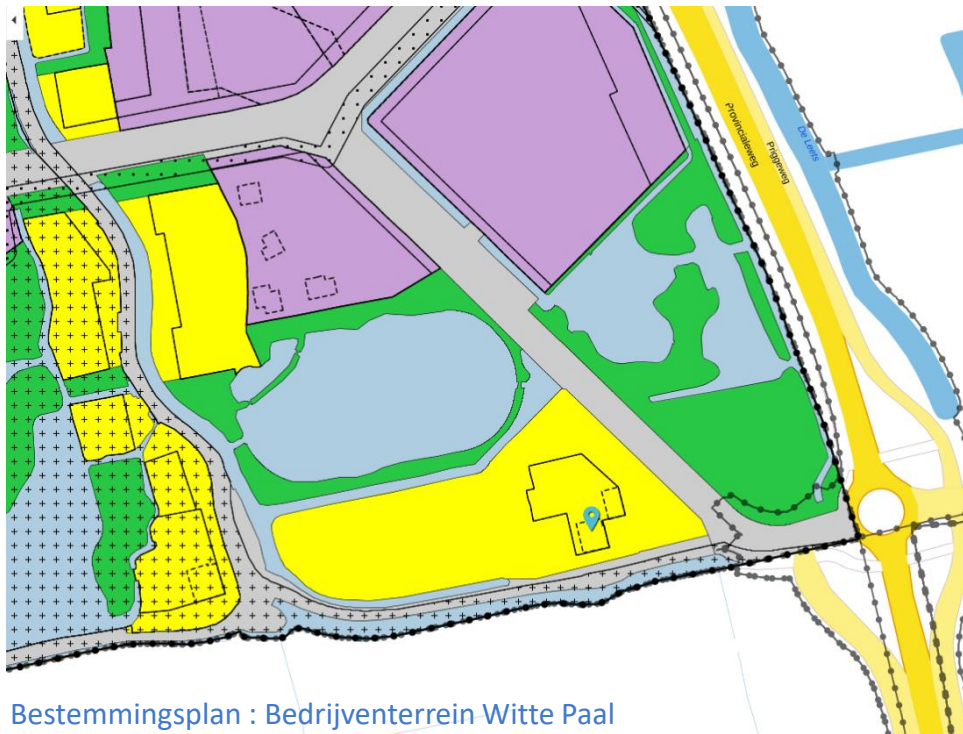
*Bijzondere route met lintbebouwing
Haringhuizerweg – Grotewallerweg te Schagen*

Foto's bestaande situatie





Bestemmingsplan en welstandsnota



Bestemmingsplan : Bedrijventerrein Witte Paal
 NL.IMRO.0441.BPWITTEPAAL2012-OH01
 Kadastrale gegevens gemeente Schagen :
 SGN00 sectie C – 3226
 Perceeloppervlak : 7960 m2

Bestemmingsplan en Welstandsnota

Voor de aanpassingen die aan de buitenzijde van het gebouw zullen gaan plaatsvinden, zal nagegaan moeten worden of deze voldoen aan de ruimtelijke kaders, zoals deze zijn vastgelegd in het Bestemmingsplan. Daarnaast zal ook nagegaan worden welke bepalingen omschreven zijn in de Welstandsnota.

Bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Witte Paal identificatie: NL.IMRO.0441.BPWITTEPAAL2012-OH01
 Planstatus : vastgesteld 2013-06-25

Hierin het huidige bouwvlak aangegeven als bestemming : **Wonen**

Het hierin aangegeven Bouwvlak mag binnen dit bestemmingsplan bebouwd worden met een bouwhoogte van 8 meter en een goothoogte van 3,5 meter.

Het ontwerp voor Ecologische woningbouw, zoals in het Visiedocument wordt voorgesteld passen derhalve wel binnen de functie Wonen, maar past niet binnen het aangegeven Bouwvlak van het Bestemmingsplan.

Aanpassing van het huidige Bestemmingsplan is hiervoor vereist.

Welstandsnota

Als Welstandsnota is voor gemeente Schagen de Reisgids voor Ruimtelijke Kwaliteit dd. 9 februari 2016 van toepassing.

Het bouwplan voor Haringhuizerweg 1 is gelegen in het Komgebied Schagen, waarvoor het Welstandsniveau **Regulier** geldt..

Voor het omgevingsvergunningplichtig bouw- of verbouwplan, is derhalve preventief welstandstoezicht aan de orde. Hierbij zijn de gebiedsgerichte criteria Komgebied aan de orde. Omdat het hier een nieuwe bebouwingsontwikkeling betreft, zal deze waarschijnlijk ook beoordeeld worden als Bijzondere Ontwikkelingen, zijn ook deze specifiek objectgerichte criteria voor toetsing van toepassing (zie blz.7)

welstandsnota

Reisgids voor Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Schagen

- Welstandsgebied : Komgebied
- Welstandsniveau : Regulier

Gebiedsgerichte criteria komgebied

Ligging

- Hoofdbebouwing staat aan de straat-zijde en is georiënteerd op de weg;

Hoofdvorm

- Het hoofdgebouw bestaat uit een helder en eenduidig volume;
- Bij aan- of uitbouwen blijft de helderheid van het hoofdgebouw zichtbaar en is de uitbreiding qua uitstraling en volume ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Bijgebouwen en overkappingen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;
- Dakkapellen of andere kleine dakopbouwen mogen niet domineren in het dakvlak;

Vormgeving

- Gevelwijzigingen en detaillering mogen niet tot gevolg hebben dat de samenhang en het ritme in straatwanden wordt verstoord;
- Reclame-uitingen moeten geïntegreerd worden in of bij de architectuur van het gebouw;
- Bewegende lichtreclame en geluidproducerende reclame-uitingen zijn niet toegestaan;

Materiaal en kleur

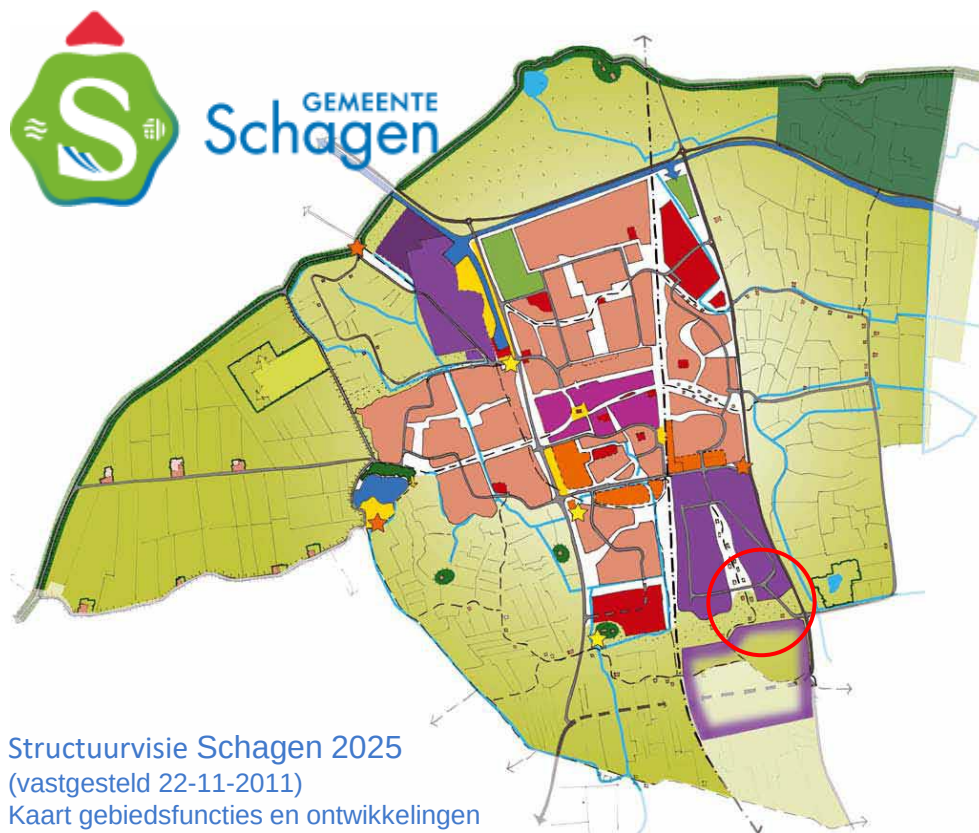
- Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving en van duurzame materialen worden gemaakt.

Objectgerichte criteria Bijzondere ontwikkelingen

- Voor bijzondere ontwikkelingen geldt dat een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld;
- Een beeldkwaliteitsplan omvat een beschrijving van de ontwikkelingsgeschiedenis van de omgeving, de ordeningsprincipes van de omgeving, de bebouwingskarakteristieken en de bestaande kwaliteiten van het gebied;
- Daarnaast bevat een beeldkwaliteitsplan een analyse van de gevonden kenmerken en ontwerpuitgangspunten voor

de beoogde ontwikkelingen als geheel, een vertaling naar criteria die zo veel mogelijk toegespitst zijn op individuele bouwwerken en eventueel diverse referentiebeelden van de beschreven karakteristieken en kwaliteit van de openbare ruimte;

- Bouwwerken voldoen aan redelijke eisen van welstand als zij voldoen aan de criteria zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.



Structuurvisie Schagen 2025

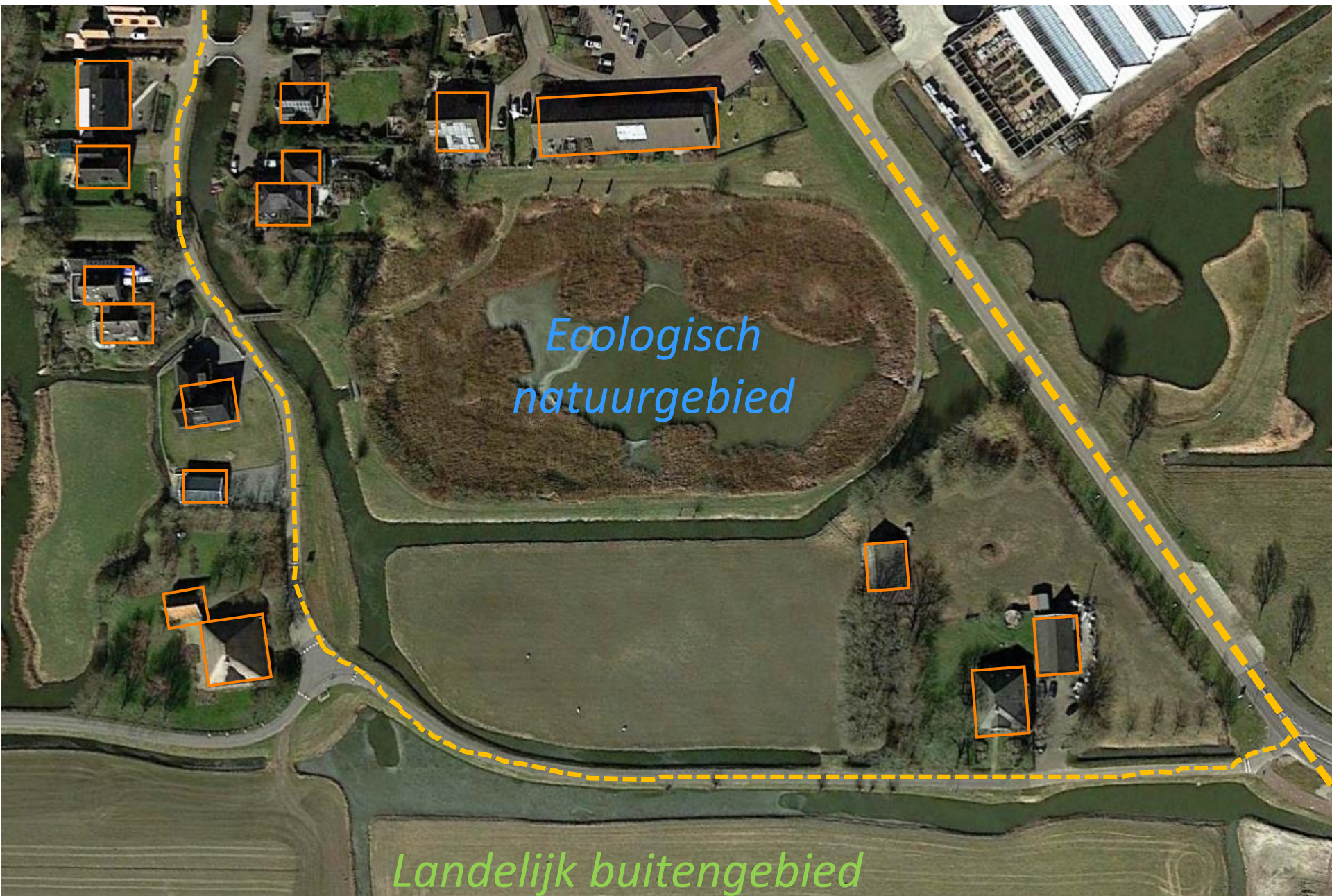
(vastgesteld 22-11-2011)

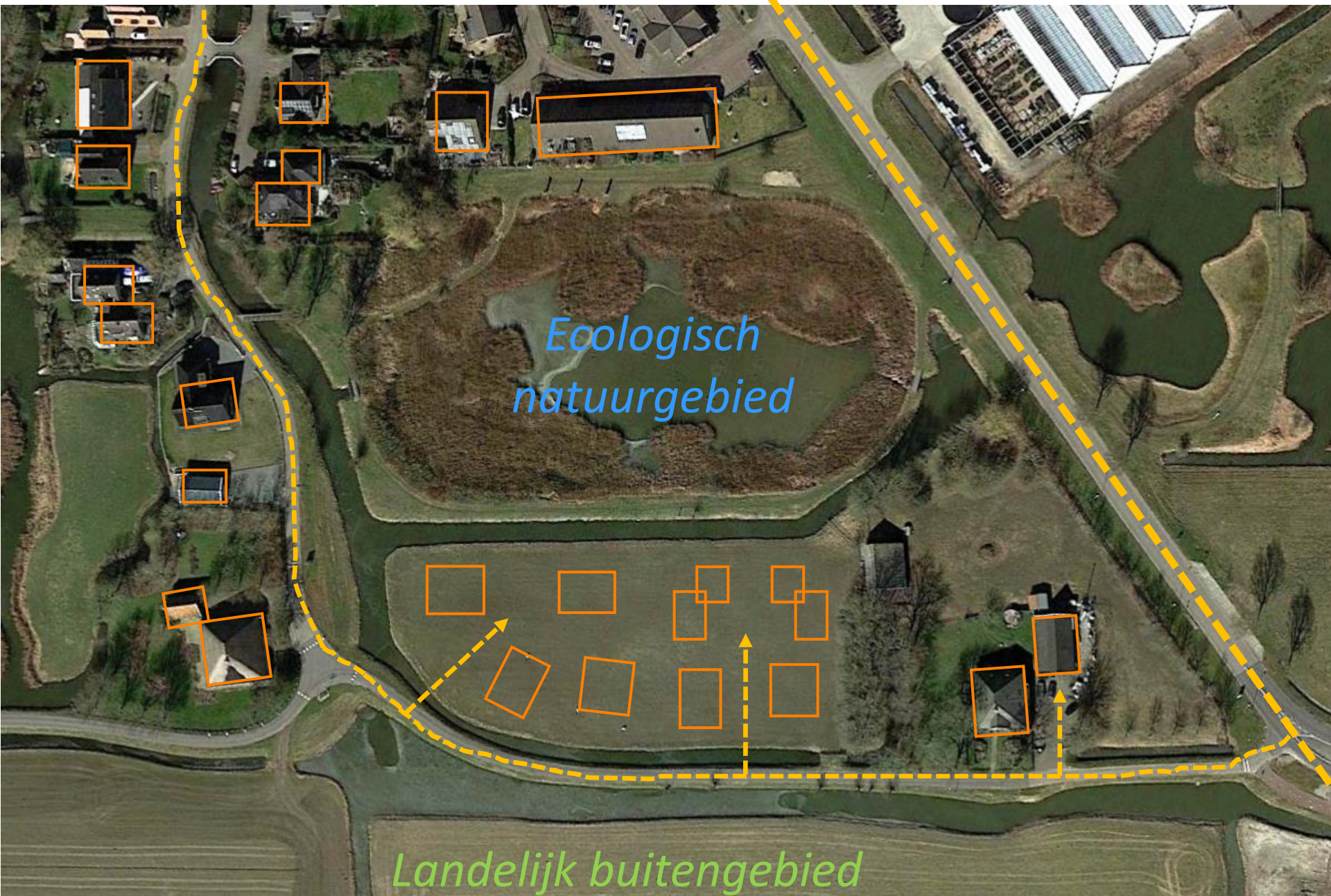
Kaart gebiedsfuncties en ontwikkelingen

Locatie plangebied overgang stadrandzone naar landelijk

Beeld route Haringhuizerweg







ontwerpvisie

Een landschap waar je kunt wonen

Eigenlijk is er geen sprake van een woonwijk of woningbouwplan, maar is het een landschap waar gewoond wordt. Het plan is niet opgedeeld in verschillende kavels met woningen, maar is een meer een voortzetting van het aanwezig natuurlijk landschap waar groen, water en ruimte vrij spel hebben.

Geen afgebakende tuinen met hagen en schuttingen, maar een ecologische omgeving waarin de zintuigen van “buiten zijn” worden aangesproken.

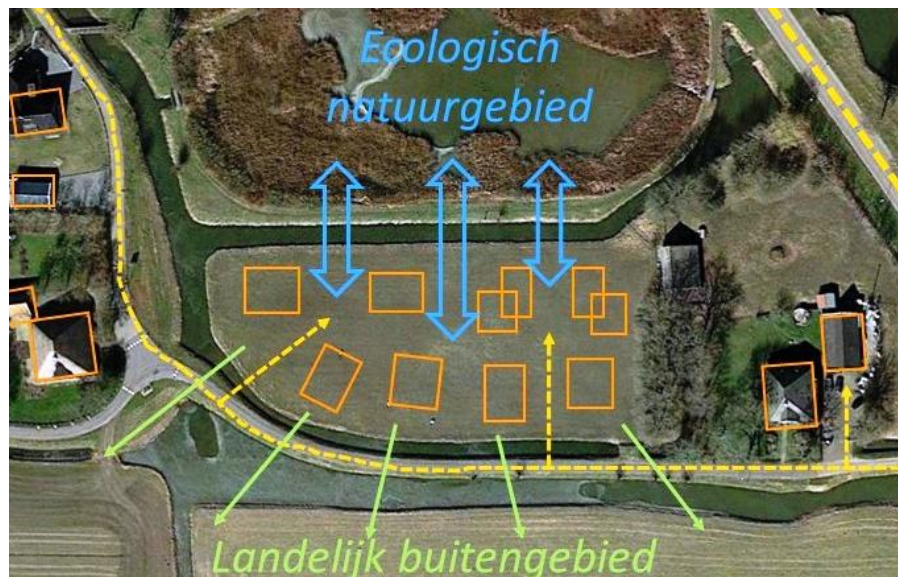
Het verlangt van de bewoners ook inzet en betrokkenheid, waarbij een collectief verantwoordelijkheidsgevoel nodig is. Dit past bij het exclusieve karakter van de planopzet, en daarmee zorg voor het gemeenschappelijk gebruik en beheer van de gezamenlijke ruimte.

Het ontwerpplan voegt zich vanzelfsprekend in het landschap van open en besloten, typisch voor het karakter langs de Haringhuizerweg en de Grotewallerweg. De openheid en het zicht tussen landschap en bestaand ecologisch gebied is belangrijk bij de opzet van het plan en de situering van de woningen. Zichtlijnen en doorkijkjes worden bepaald door de 3 nieuwe waterbekkens, die de verbinding leggen met het bestaande ecologische gebied.

De Planvisie gaat op basis van het vooroverleg uit van totaal 12 woningen, waarvan 6 woningen vallen binnen de categorie van Sociale koopwoning. In de planvorming wordt uitgegaan van 12 ecologische woningen, waarbij de woningen gelegen aan de Haringhuizerweg in oriëntatie en uitwerking zullen aansluiten bij het dorpse karakter van de weg. Bij het ontwerp van alle woningen zal rekening gehouden worden met eenvoudige plan- en indelingsaanpassingen in het kader van levensloopbestendigheid. (zie Toekomstbestendigheid blz. 21)

De woningen inclusief garage en terras wordt per woning eigendom van de bewoners. Het overige terrein bestaande uit ecologisch groen en water is hiermee in principe geen openbaar gebied en komt onder een VVE, die verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud hiervan. De 2 ontsluitingswegen met parkeerplaatsen zal na realisatie worden overgedragen aan de gemeente en zijn daarmee wel openbaar toegankelijk.

Voor de onderbouwing van het ontwerp zijn plangegevens in de vorm van ontwerptekeningen voor de situatie, met planopzet voor de woningen en indeling van het terrein gegeven. Daarbij is een eenvoudig ruimtelijk model voor de situatie gemaakt, met een omschrijving van de beeldkwaliteit voor de architectonische uitwerking en materiaalgebruik van de woningen.

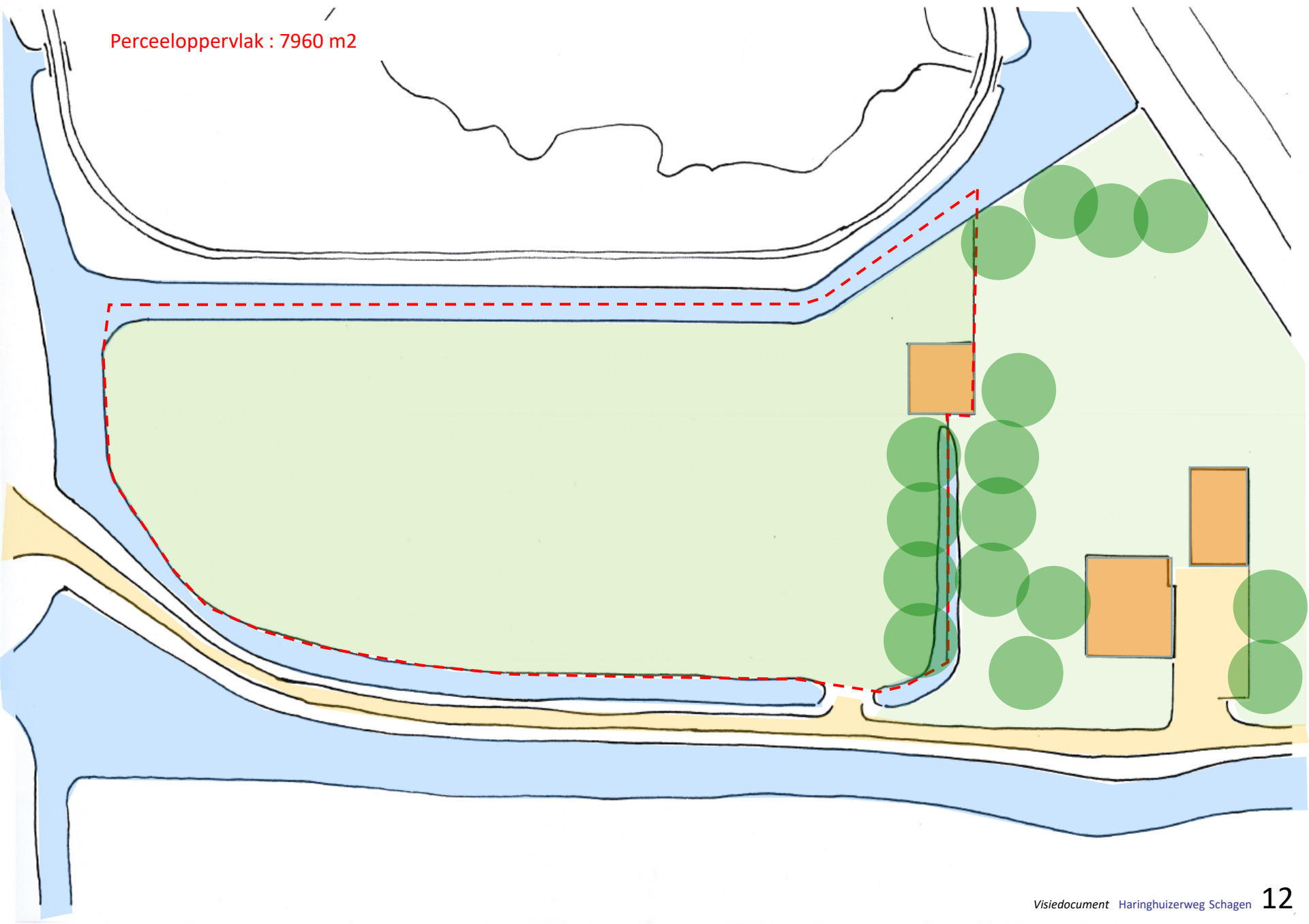


De visie is gebaseerd op het creëren van een nieuwe woonomgeving, waarbij aan de ene zijde voortzetting van het landelijk karakter en het zicht op het landelijk buitengebied een belangrijk uitgangspunt vormt. Aan de andere kant wordt de kwaliteit van het ecologisch gebied in het plan betrokken.





Perceeloppervlak : 7960 m2



Situatie – nieuw planopzet woningen

Plan met 2 ontsluitingen vanaf de Haringhuizerweg, met een clustering van 4 en van 8 woningen. **Totaal 12 woningen** :

A - 6 ecologische koopwoningen , grondvlak van ca 120 m²

Woonoppervlak ca. 160 m² Per woning buitenterras van ca. 80 m²

Per woning garage (g) + 1 parkeerplaats voor garage (p)

B - 6 ecologische woningen (sociale koop) , grondvlak van ca 50 m².

Woonoppervlak ca. 80 m² Per woning buitenterras van ca. 30 m²

Per woning een berging (b)

- Bovendien binnen totale plangebied 21 openbare parkeerplaatsen



Situatie – nieuw ‘ecologisch wonen’

Plan met totaal 12 woningen zonder verkaveling, maar het hele terrein wordt ingericht als natuurlijk ecologisch gebied, niet toegankelijk. In overleg met een adviseur in Ecologische begroeiing zal vegetatie verder worden uitgewerkt, uitgaande van rietkragen langs de waterkanten en hogere vegetatie tussen de woningen en terrassen om op natuurlijke wijze privacy te creëren.

Alle woningen hebben kapvormen, waarvan deel van de kappen op het zuidwesten voorzien zal worden van PV-panelen. Overige kapdelen kan deels worden afgewerkt met groen-sedumdaken. Ieder geval de tussenliggende garages worden afgedekt met sedumdaken, en sluiten aan op de groene omgeving.

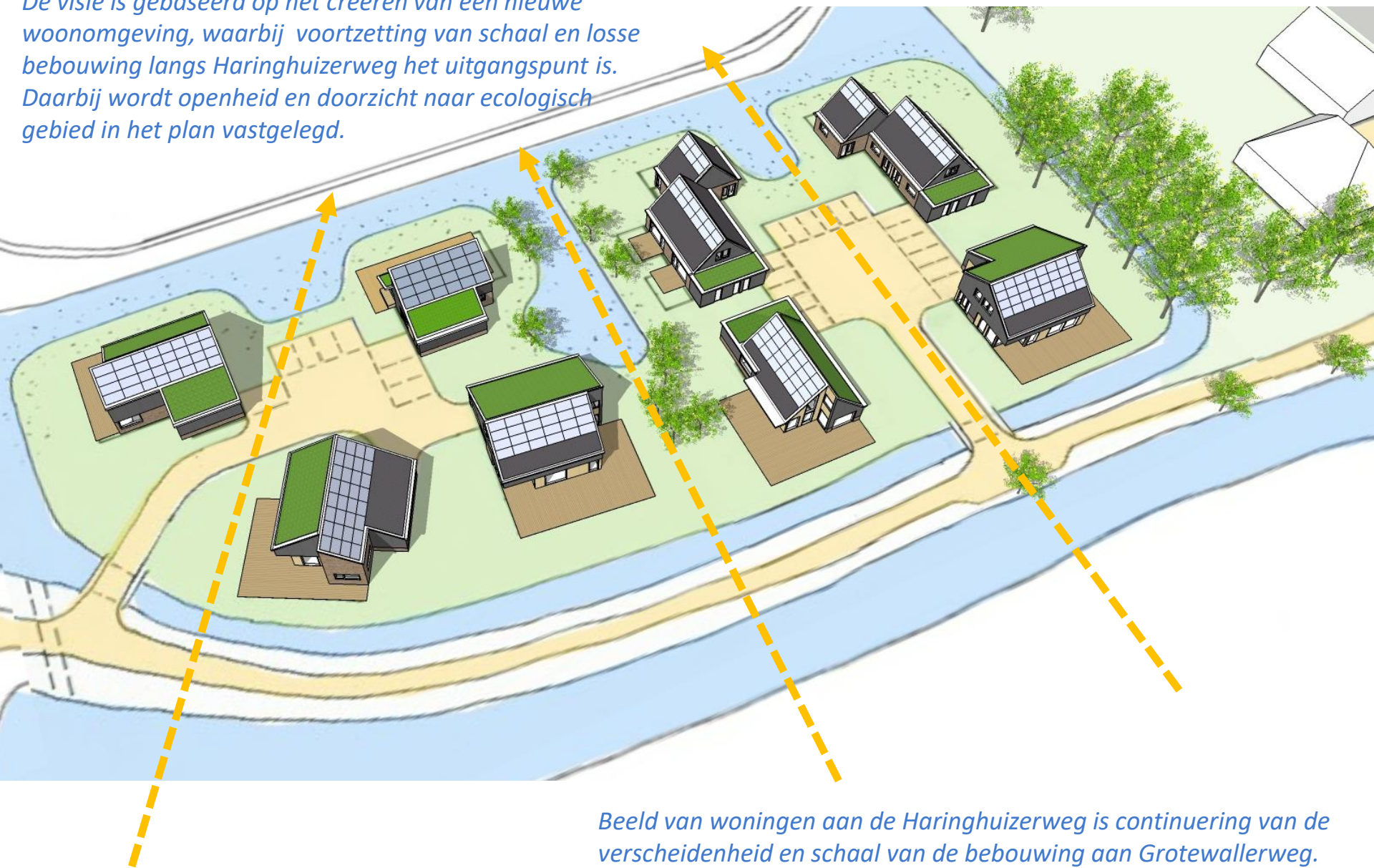


Eigendom en Beheer

De woningen inclusief garage en terras wordt eigendom van de bewoners afzonderlijk. Het overige terrein met ecologisch groen en water komt onder een VVE, die verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud hiervan. Het is in principe hiermee geen openbaar gebied. De 2 ontsluitingswegen en parkeerplaatsen zijn wel openbaar.

Situatie – nieuw 3-D overzicht

De visie is gebaseerd op het creëren van een nieuwe woonomgeving, waarbij voortzetting van schaal en losse bebouwing langs Haringhuizerweg het uitgangspunt is. Daarbij wordt openheid en doorzicht naar ecologisch gebied in het plan vastgelegd.



Beeld van woningen aan de Haringhuizerweg is continuering van de verscheidenheid en schaal van de bebouwing aan Grotewallerweg. Dit komt tot uiting in de architectonische uitwerking van de woningen.

Ecologisch wonen

Duurzaamheid en ecologie

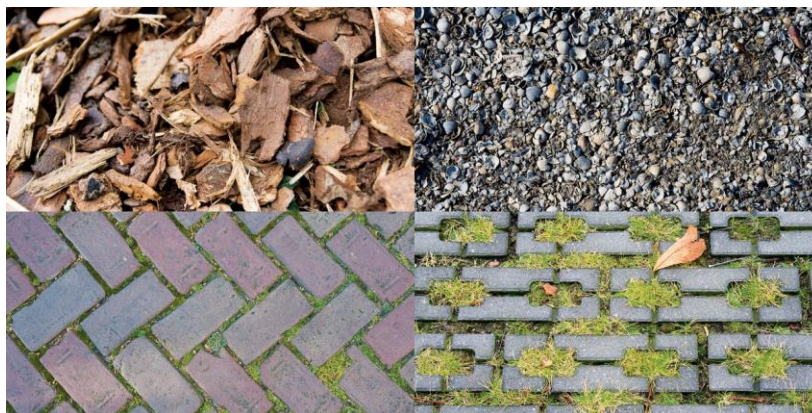
Het is niet alleen een ecologische en natuurlijke woonomgeving, maar ook bij het ontwerp en realisatie van de woningen zelf worden alle aspecten van ecologisch en duurzaam bouwen nagestreefd. Goede afstemming tussen ontwerp, materiaalkeuze en bouwmethode is hierbij van groot belang.

Er worden voornamelijk **circulaire en natuurlijke materialen** gebruikt voor bouwelementen, constructies en afwerkingen.

Alle ecologische woningen zijn (bijna) energieneutraal BENG en hebben geen gasaansluiting. De energie uit de natuur (zon, lucht, bodem) wordt benut voor verwarmen, verkoelen en ventileren van de woningen.

Voor de inrichting van het terrein is er een minimum aan verharding en wordt zo veel mogelijk **half verharding** ingezet zodat een informele landelijke sfeer ontstaat. Auto's worden zoveel mogelijk uit het directe zicht of in de garages geparkeerd. Sloten met rietkragen en hogere vegetatie vormen natuurlijke afscheidingen tussen de houten buitenterrassen van de woningen. Het regenwater van de woningen wordt opgevangen of direct op de waterstructuur afgevoerd.

De ecologische potentie van het ontwerp zit primair in de natte verbinding met de directe omgeving, waardoor het plan het landelijk buitengebied en het bestaande ecologische gebied met elkaar verbindt.



natuurlijk



referentiebeelden ecologisch wonen

PV-panelen



kapvormen



Aandacht Flora en Fauna

In het ecologisch gebied liggen ook kansen om de aanwezige fauna te versterken. Iedereen vindt het kijken naar dieren leuk. En er is daarom veel mogelijk om het ook voor dieren aantrekkelijk te maken: een wand voor ijsvogels, hotels voor wilde bijen, een tuin voor vlinders, nesten voor huis- of boerenzwaluwen, palen voor ooievaars, nestkasten voor mezen en uilen, vijvers voor kikkers en salamanders noem maar op. Door in het plan ook dit soort voorzieningen aan te leggen, kan deze beleevingswaarde worden versterkt.

sedum-
grasdaken

architectonische uitwerking

Eenheid in verscheidenheid

Het plan voor een ecologische woonomgeving bestaat uit totaal 12 ecologische woningen, waarbij de 5 woningen die direct gesitueerd zijn aan de Haringhuizerweg, in de opzet en architectonische uitwerking gericht zijn naar de weg. De andere daarachter gelegen 5 woningen zijn in hoofdvorm en uitstraling eenvoudiger, en hebben de oriëntatie op het ecologisch gebied. Alle woningen hebben een kapvorm, waarbij de uitgangspunten vanuit het bestaande bestemmingsplan van toepassing zijn :

- Nokhoogte ca. 8 meter
- Goothoogte ca. 3,5 meter

Ook worden bij alle woningen dezelfde type dakpannen en deels sedumdaken en PV-panelen toegepast, en wordt voor de gevels gebruik gemaakt van eenzelfde (keuze)palet van natuurlijke materialen (metselwerk en houten gevelbekleding). Het is belangrijk dat er een zekere samenhang ontstaat in de uitstraling van het gehele plan, waardoor de kwaliteit van het ecologisch plan als geheel gewaarborgd wordt.

Desondanks kunnen met deze uitgangspunten het allemaal verschillende woningen zijn, afgestemd op de persoonlijke wensen van de bewoners, en zal er ook vanuit de planopzet voldoende verscheidenheid zijn.

Van de 12 woningen zullen 6 woningen in de sector Sociale koop worden uitgevoerd, waarmee het plan voldoet aan de voorwaarde, die hierin door de gemeente Schagen is gesteld. Ook dit is belangrijk in de gewenste verscheidenheid.



Referentie bouwmethode met aandacht voor Circulair bouwen en daarbij toepassing natuurlijke materialen.

Het plan waarbij alle woningen als Ecologische woningen zullen worden uitgevoerd, maar er wel onderscheid zal zijn tussen de woningen. 5 woningen sluiten aan op het karakter van de Haringhuizerweg. Andere woningen zijn eenvoudiger van hoofdvorm en uitwerking.



Referentie woning met eenvoudige hoofdvorm

woningen met oriëntatie op Ecologisch gebied



woningen gericht op Haringhuizerweg

Overzicht typologie woningen

3-D impressie uitwerking

7 ecologische woningen zijn in hoofdvorm eenvoudiger, en sluiten in uitwerking en oriëntatie meer aan op het karakter van het Ecologisch gebied.



Het plan waarbij de 5 ecologische woningen die direct gesitueerd zijn aan de Haringhuizerweg, in de opzet en architectonische uitwerking gericht zijn naar de weg.

3-D impressie uitwerking



Deel van de woningen zijn gericht op het ecologisch gebied met houten terrassen en rietkragen rondom.

Referentiebeelden



Toekomst bestendigheid



Referentiebeelden

Woningen goed toegankelijk, maar ook terrassen goed bereikbaar en op een niveau doorlopend vanuit de woning.

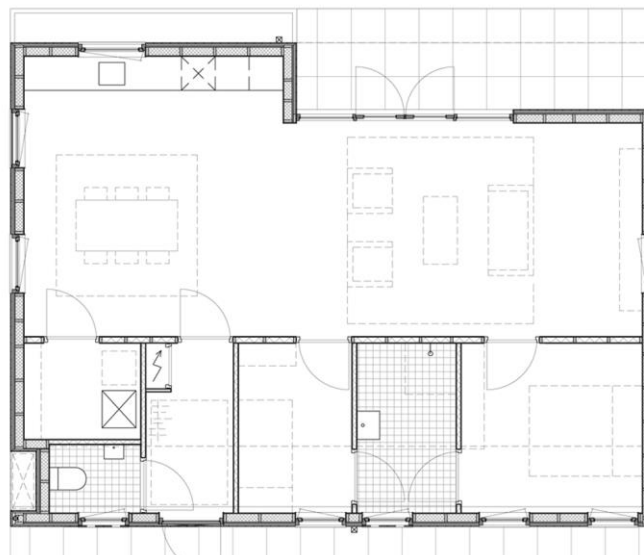


Toekomstbestendigheid

Vanuit doelstelling een duurzaam en ecologisch plan te maken, wordt gekozen voor een constructie en bouwmethode op basis van het circulair bouwen. Dit garandeert in basis de toekomstbestendigheid van het plan. Alle woningen worden daarom duurzaam, flexibel, compact, levensloopbestendig en uitbreidbaar gebouwd.

Levensloopbestendigheid

In basis is elke woning op begane grondniveau geschikt of relatief eenvoudig geschikt te maken als levensloopbestendige woning. Op de verdieping bevinden zich extra slaapkamers, werkruimtes en logeerruimtes. De toegankelijkheid en indeling van elke woning, maar ook de bereikbaarheid van het terras op een niveau zal in basis hieraan voldoen. Belangrijk is ook om met de woningontwerpen gemakkelijk te kunnen inspelen op eventuele toekomstige indelingsveranderingen.



Voorbeeld plattegrond Levensloopbestendig



Wulpenhof 20
1742 CB Schagen
KvK 64617645
maat-archi.nl