

KAVELPASPOORTEN / WATERMOLEN 24 SCHAGEN



KAVELPASPOORTEN / WATERMOLEN 24 SCHAGEN

Inhoud

Beeldkwaliteit
Kavelpaspoorten

Projectnummer : 11008-001
Bestand : 11008-001-19
Datum : 30 september 2015
Opsteller : ir. Wim Snelders

Urbanout/ines bv
Amstelveen
tel/ 020 6456627
e/ info@urbanoutlines.nl
w/ www.urbanoutlines.nl

urbanout/ines

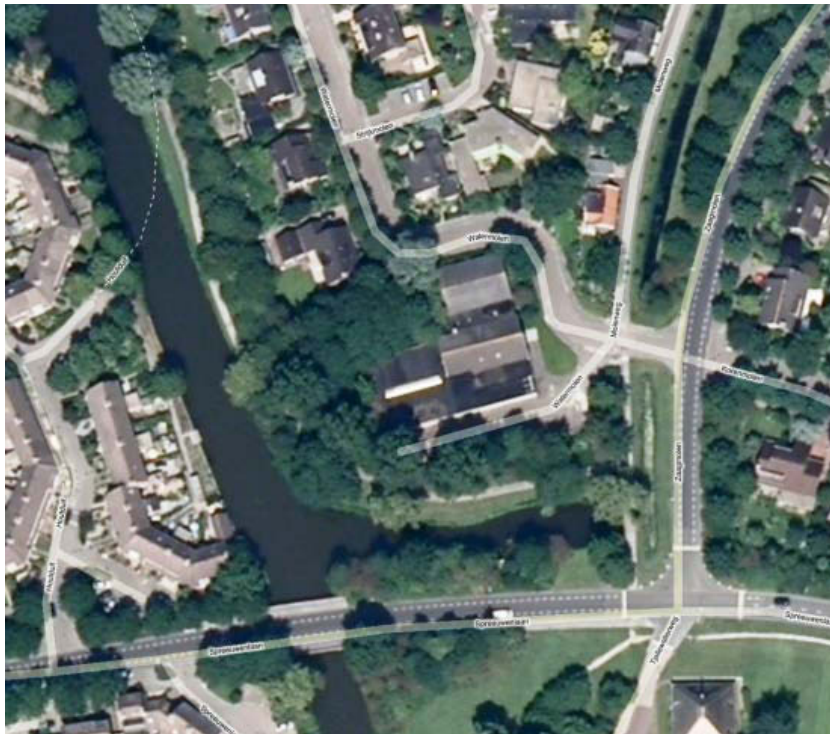
/ INHOUDSOPGAVE

1 / Inleiding	1
1.1. Doel	1
1.2. Ligging en omvang van het projectgebied	1
1.3. Individueel opdrachtgeverschap	1
2 / BEELDKWALITEIT	3
3 / KAVELPASPOORTEN	5
3.1 Kavelpaspoorten	5

1 / INLEIDING

1.1. Doel

De notitie beeldkwaliteit en de kavelpaspoorten dienen voor inzicht en een goede afstemming van de door de kopers van een kavel te ontwikkelen woningen. Een goede afstemming resulteert in een evenwichtig woningontwikkeling op de rand van de wijk en het buitengebied. Voor al de te ontwikkelen kavels wordt verwezen naar het Uitwerkingsplan Watermolen zoals vastgesteld door B&W d.d. waarin deze notitie zijn juridische basis vindt.



Luchtfoto locatie met voormalige bebouwing

1.2. Ligging en omvang van het projectgebied

De projectlocatie Watermolen 24 is gelegen direct ten noorden van de Spreeuwenlaan op de overgang van het stedelijk en het buitengebied van de gemeente Schagen. De locatie wordt begrensd door de groenstrook en de Watermolen aan de noordzijde, de Molenweg/Zaagmolen aan de oostzijde en de Tjallewallervaart aan de west- en zuidzijde.

Op de locatie bevond zich tot voor kort een bedrijvencomplex bestaande uit een hoofdgebouw en enkele loodsen met een oost-west gerichtheid. De opstallen zijn gesloopt en de grond is gesaneerd. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 0,34 ha.



Tjallewallervaart



Molenweg

1.3. Individueel opdrachtgeverschap

Kopers van een kavel kunnen hun woning naar eigen inzicht (laten) ontwerpen. Een eigen woning ontwerpen heeft als voordeel dat deze kan voldoen aan al de huidige wensen terwijl tevens rekening gehouden kan worden met mogelijk toekomstige behoeften. Een dergelijk levensloopbestendige woning is toekomstvast. Omdat de meeste woningen twee aan twee kunnen worden ontwikkeld is het mogelijk om met de toekomstige burens voor een architect te kiezen. Hierdoor kan een betere afstemming tussen de naast elkaar gelegen woningen worden verkregen. Eveneens kunnen hieraan ook technische en financiële voordelen aan verbonden zijn.



2 / BEELDKWALITEIT

Aan de Watermolen worden een achttal kavels uitgegeven op een voormalige bedrijfskavel. De kavels liggen aan een brede groenstrook langs de Tjallervallervaart waarlangs een wandelpad loopt. Er zijn hier mooie doorzichten over het water, maar ook, met name langs de Molenweg, naar het buitengebied van Schagen. De Molenweg is van oudsher één van de wegen van het centrum naar het buitengebied. De Molenweg wordt gekenmerkt door kleinschalige lintbebouwing afgewisseld met een stolp. De overige woningen langs de Watermolen bestaan grotendeels uit particuliere bouw met vrijstaande en twee onder een kappers bestaande uit een tot twee bouwlaagen overwegend met een kap.

Voor de bebouwing langs de Molenweg en die in het overig plangebied zijn twee welstandsregimes van kracht. De bebouwing langs de Molenweg wordt door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit getoetst aan de welstandscriteria voor bijzondere lintbebouwing terwijl de overige bouwplannen getoetst worden aan de welstandscriteria voor individueel opgezette deelgebieden.

Omdat sprake is van een samenhangende ontwikkeling ontstond behoefte om voor het gehele plangebied een nadere uitwerking te maken van de beeldkwaliteitscriteria. Daarnaast is voor kopers van een kavel aangegeven wat de kenmerken en bebouwingsmogelijkheden van de betreffende kavel zijn. De basis voor dit kavelpaspoort is het Uitwerkingsplan Watermolen. Hierin is juridisch vastgelegd dat de woningen binnen de aangegeven bouwvlakken dienen te worden gebouwd en staat aangegeven binnen welk gebied aan- uit en bijgebouwen kunnen worden geplaatst. In het uitwerkingsplan is ook een paragraaf beeldkwaliteit, die hieronder is aangehaald, opgenomen.

De verschillende te bouwen woningen kunnen individueel worden gebouwd in de vorm van particulier opdrachtgeverschap zoals elders in de directe omgeving. Alhoewel de woningen van elkaar kunnen verschillen zal

er toch sprake zijn van de nodige afstemming om tot een samenhangende ontwikkeling te komen. In de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit is aangegeven dat de woningen qua maatvoering, beeldvorming en materialisering op elkaar aan moeten sluiten. In het kavelpaspoort wordt daarnaast per kavel aangegeven wat daarvan de kenmerken zijn en de mogelijkheden met betrekking tot de inrichting van de kavel, zoals rooilijn, afstand tot naastliggend erf, groen, parkeren e.d.

MOLENWEG (kavel W8)

Ligging

- De hoofdmassa dient in de rooilijn gebouwd te worden.
- De entree dient aan de west-, noord- of oostzijde geprojecteerd te zijn.
- De nokrichting dient evenwijdig aan het Molenpad te lopen.

Bouwmassa

- De bebouwing langs de Molenweg dient als een samengestelde bouwmassa ontworpen te worden met de hoofdmassa langs de Molenweg.
- Het hoofdgebouw van de woning aan het Molenweg heeft een duidelijke oriëntatie met de woonzijde op de Molenweg.
- Hoofd- en aanbouwen dienen voorzien te zijn van een kap.
- De aan- uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa, liggen terug van het hoofdgebouw, maar maken daar wel een onlosmakelijk deel van uit.
- De bijgebouwen liggen bij voorkeur uit het zicht.
- De goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw bedragen respectievelijk maximaal 3,5 en 7,5 meter.
- De goot- en nokhoogten van de aan- en uitbouwen bedragen respectievelijk 3,5 en 7 meter.
- Ter benadrukking van de positie is een verbijzondering van het hoofdgebouw gewenst in de vorm van bijvoorbeeld een serre.

Detaillering

- De compositie van de gevel is afgeleid van de bestaande architectuur waarbij de verhouding open: dicht ongeveer gelijk is aan 1:1.
- De gevelindeling is verticaal.
- Gootlijsten, daklijsten en belijningen kennen een fijne detaillering.

Materialisering en kleur

- Stenige gevels met accenten in andere materialen zoals hout.
- Daken met gebakken zwarte of rode pannen.

WATERMOLEN (kavels W1 t/m/ W7)

Ligging

- De voorgevel dient op straat georiënteerd te zijn.
- De gebouwen staan in de rooilijn.
- De nokrichting is haaks op de weg, dan wel afwijkend indien daar stedenbouwkundig aanleiding toe is.

Bouwmassa

- De verschillende bouwmassa's dienen afzonderlijk of twee aan twee ontworpen worden.
- Aan- uit en bijgebouwen zijn mee ontworpen en ondergeschikt aan de hoofdmassa.
- Bij vrijstaande woningen maken de aanbouwen deel uit van het hoofdgebouw.
- De bijgebouwen liggen bij voorkeur uit het zicht.
- De goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw bedragen respectievelijk maximaal 3,5 en 8 meter.
- De goot- en nokhoogten van de aan- en uitbouwen bedragen respectievelijk maximaal 3,5 en 7,5 meter.

Detaillering

- De vormgeving van de gevels is individueel en sober bij vrijstaan de woningen.
- Aanbouwen bij geschakelde woningen zijn op elkaar afgestemd.

Materialiseren en kleur

- Gevels in baksteen en/of hout.
- Kleurgebruik is overwegend traditioneel.

3 / KAVELPASPOORTEN

Voor elke kavel is een kavelpaspoort opgesteld. Dit paspoort geeft o.a. aan de maatvoering van de kavel en bebouwing, de eisen met betrekking tot de plaatsing van de woningen en bijgebouwen alsmede de gewenste erfafscheiding. Tegelijkertijd is een indicatie aangegeven waar bomen kunnen worden geplaatst of verplaatst dan wel dienen te worden gehandhaafd. Ook staan er uitgangspunten voor de inrichting en maatvoering vermeld. Hieronder worden enkele aspecten van het kavelpaspoort nader toegelicht.

Maximaal bouwvlak hoofdvolume

Het hoofdvolume dient binnen het op de kaart aangegeven kader te worden gerealiseerd. Het grondvlak van de woning kan worden vergroot middels aan- en uitbouwen.

Plaatsing voorgevel

De voorgevel dient geplaatst te worden in de op de kaart aangegeven zone. Men dus kiezen voor een sprong in de gevel een ondiepe of diepe voortuin.

Maximaal bouwvolume

Voor iedere kavel is het maximaal bouwvolume van de hoofdmassa aangegeven. Deze verschillen per kavel, afhankelijk van de grootte van de kavel. Het bouwvolume kan worden vergroot door aan- en uitbouwen.

Afstemming

De woningen kunnen een individuele uitstraling krijgen. Woningen kunnen worden geschakeld middels bijvoorbeeld de garage. Afstemming met bijvoorbeeld goot- en nokhoogte is gewenst.

Watermolen Schagen

Kavelpaspoort nr. W1

(indicatief)

Legenda

-  begrenzing bouwvlak
-  indicatief bouwvlak -
(1) nokhoogte 8m, (2) nokhoogte 7,5m
-  zone voorgevel, maximaal 3m achter
voorgevelrooilijn
-  bouwvlak waarbinnen bij-, aan en uit(ge)bouwen
geplaatst kunnen worden
-  voortuin
-  groene erfafscheiding tot 2m
-  groene erfafscheiding tot 1m
-  minimaal 1 parkeerplaats van minimaal 2,5 5,5m op
eigen terrein
-  boom
-  maximaal 1 inrit met een breedte van 3m
-  maatvoering
-  groenzone van minimaal 3m in openbaar gebied

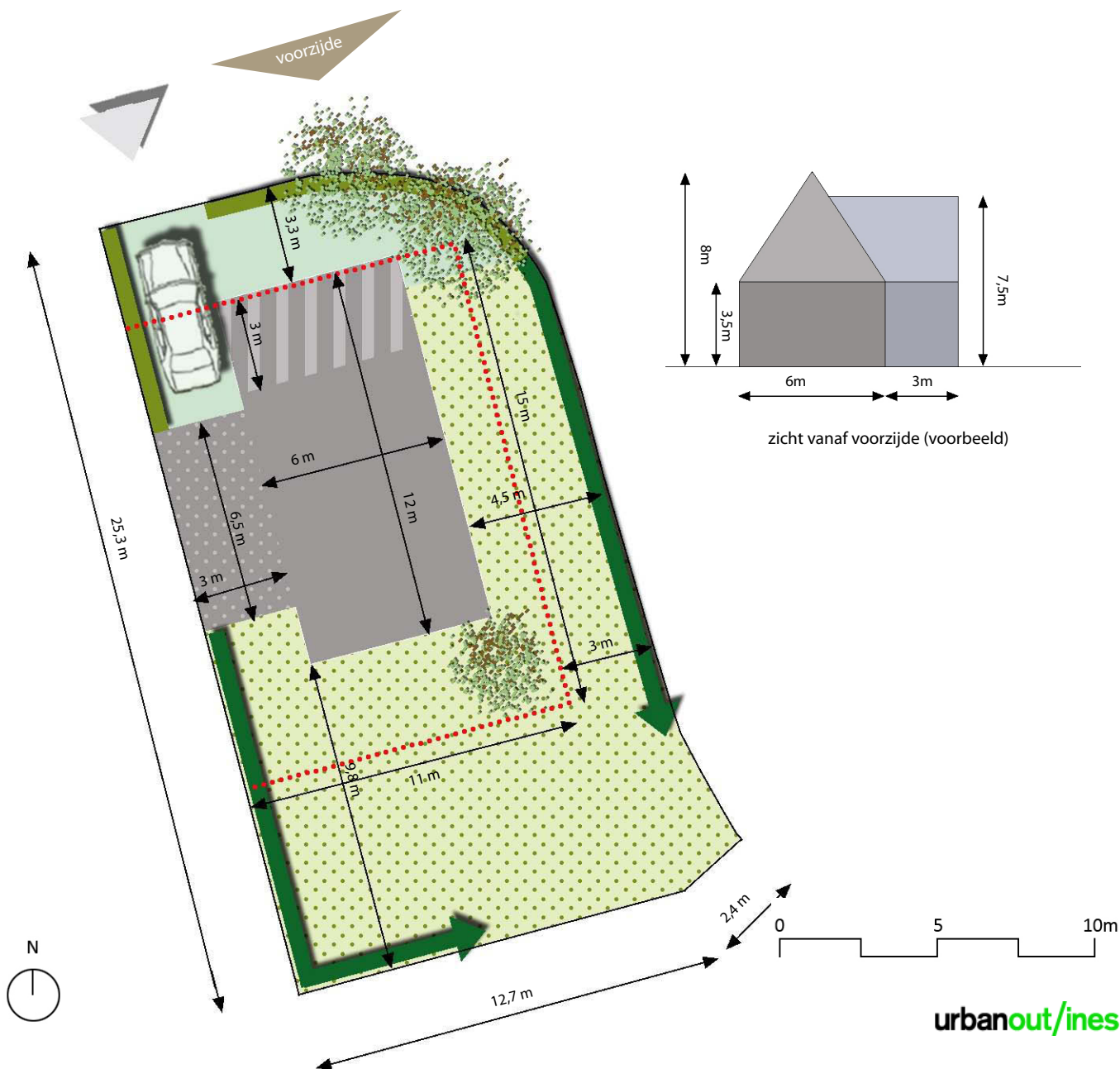


Kavelgegevens

Kavelnummer: W1
Oppervlakte: ± 334 m²
Goothoogte: 3,5m
Nokhoogte: 8m

Bijgebouwen maximale bouw- en goothoogte: 3m

Dit kavelpaspoort is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Er wordt een voorbehoud gemaakt voor wijzigingen. Alle afbeeldingen dienen slechts ter illustratie. Aan dit kavelpaspoort kunnen geen rechten worden ontleend. Voor exacte bouw mogelijkheden, wordt verwezen naar het uitwerkingsplan Watermolen.



Watermolen Schagen

Kavelpaspoort nr. W2

(indicatief)

Legenda

-  begrenzing bouwvlak
-  indicatief bouwvlak -
(1) nokhoogte 8m, (2) nokhoogte 7,5m
-  zone voorgevel, maximaal 3m achter
voorgevelrooilijn
-  bouwvlak waarbinnen bij-, aan en uit(ge)bouwen
geplaatst kunnen worden
-  voortuin
-  groene erfscheiding tot 2m
-  groene erfscheiding tot 1m
-  minimaal 1 parkeerplaats van minimaal 2,5 5,5m op
eigen terrein
-  boom
-  maximaal 1 inrit met een breedte van 3m
-  maatvoering
-  groenzone van minimaal 3m in openbaar gebied

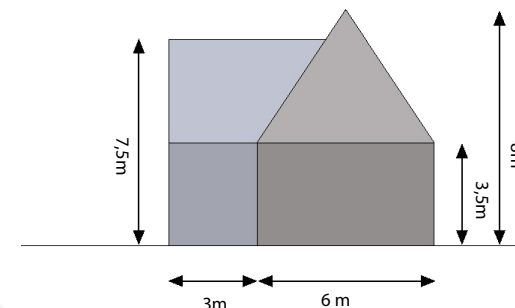
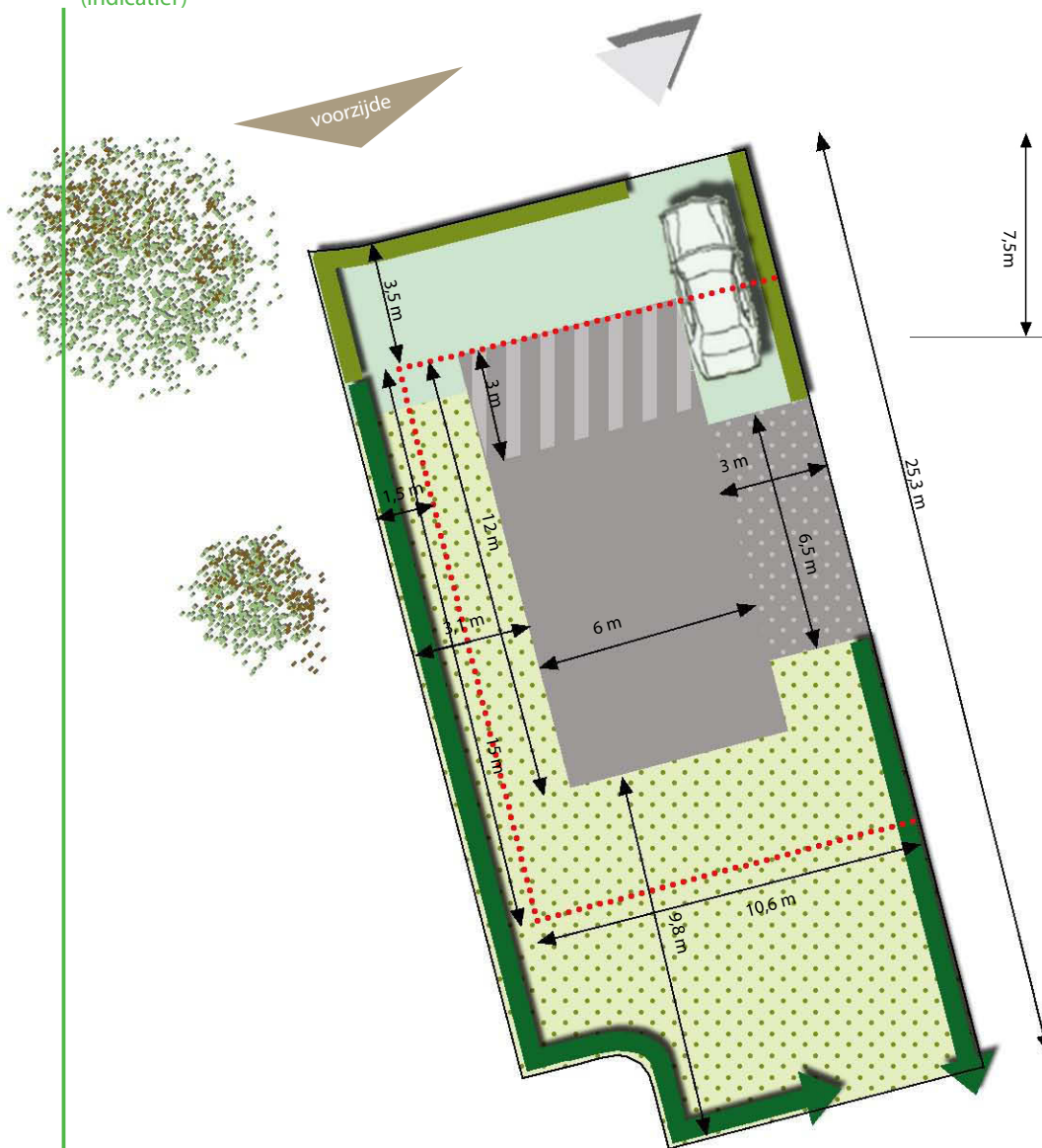
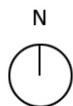
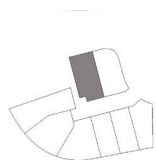


Kavelgegevens

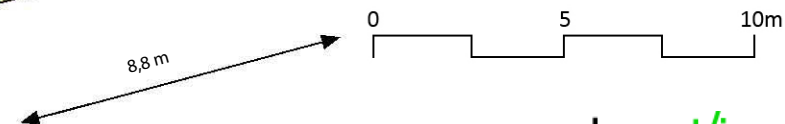
Kavelnummer: W2
Oppervlakte: ± 296 m²
Goothoogte: 3,5m
Nokhoogte: 8m

Bijgebouwen maximale bouw- en goothoogte: 3m

Dit kavelpaspoort is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Er wordt een voorbeeld gemaakt voor wijzigingen. Alle afbeeldingen dienen slechts ter illustratie. Aan dit kavelpaspoort kunnen geen rechten worden ontleend. Voor exacte bouw mogelijkheden, wordt verwezen naar het uitwerkingsplan Watermolen.



zicht vanaf voorzijde (voorbeeld)



urbanout/ines

Watermolen Schagen

Kavelpaspoort nr. W3

(indicatief)

Legenda

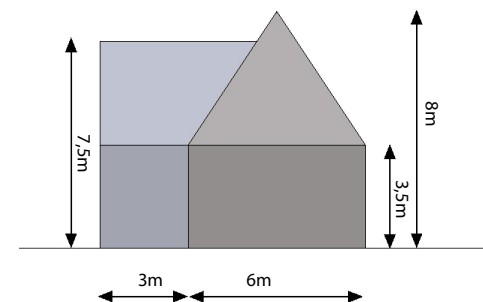
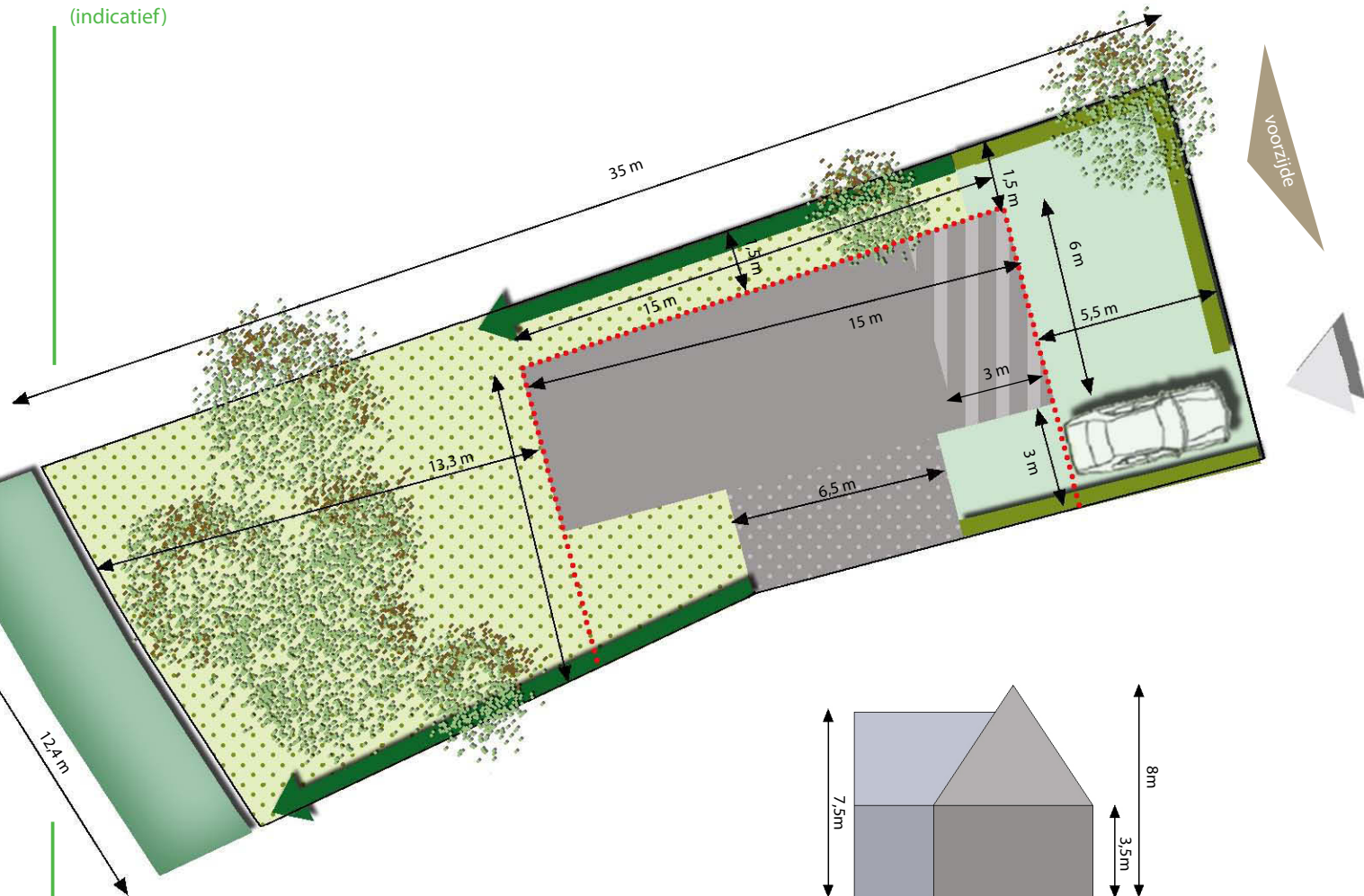
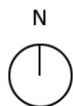
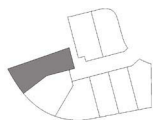
-  begrenzing bouwvlak
-  indicatief bouwvlak -
(1) nokhoogte 8m, (2) nokhoogte 7,5m
-  zone voorgevel, maximaal 3m achter
voorgevelrooilijn
-  bouwvlak waarbinnen bij-, aan en uit(ge)bouwen
geplaatst kunnen worden
-  voortuin
-  groene erfafscheiding tot 2m
-  groene erfafscheiding tot 1m
-  minimaal 1 parkeerplaats van minimaal 2,5 5,5m op
eigen terrein
-  boom
-  maximaal 1 inrit met een breedte van 3m
-  maatvoering
-  groenzone van minimaal 3m in openbaar gebied



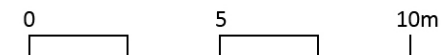
Kavelgegevens

Kavelnummer: W3
Oppervlakte: ± 367m²
Goothoogte: 3,5m
Nokhoogte: 8m

Bijgebouwen maximale bouw- en goothoogte: 3m



zicht vanaf voorzijde (voorbeeld)



urbanout/ines

Dit kavelpaspoort is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Er wordt een voorbeeld gemaakt voor wijzigingen. Alle afbeeldingen dienen slechts ter illustratie. Aan dit kavelpaspoort kunnen geen rechten worden ontleend. Voor exacte bouwomlijkingen, wordt verwezen naar het uitwerkingsplan Watermolen.

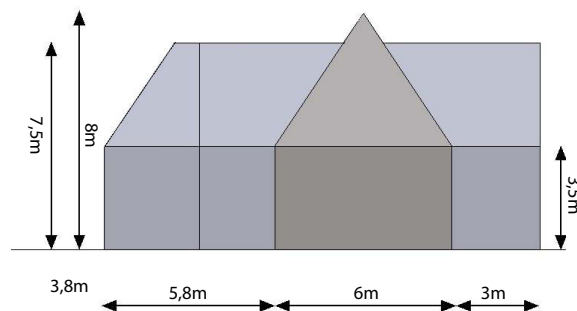
Watermolen Schagen

Kavelpaspoort nr. W4

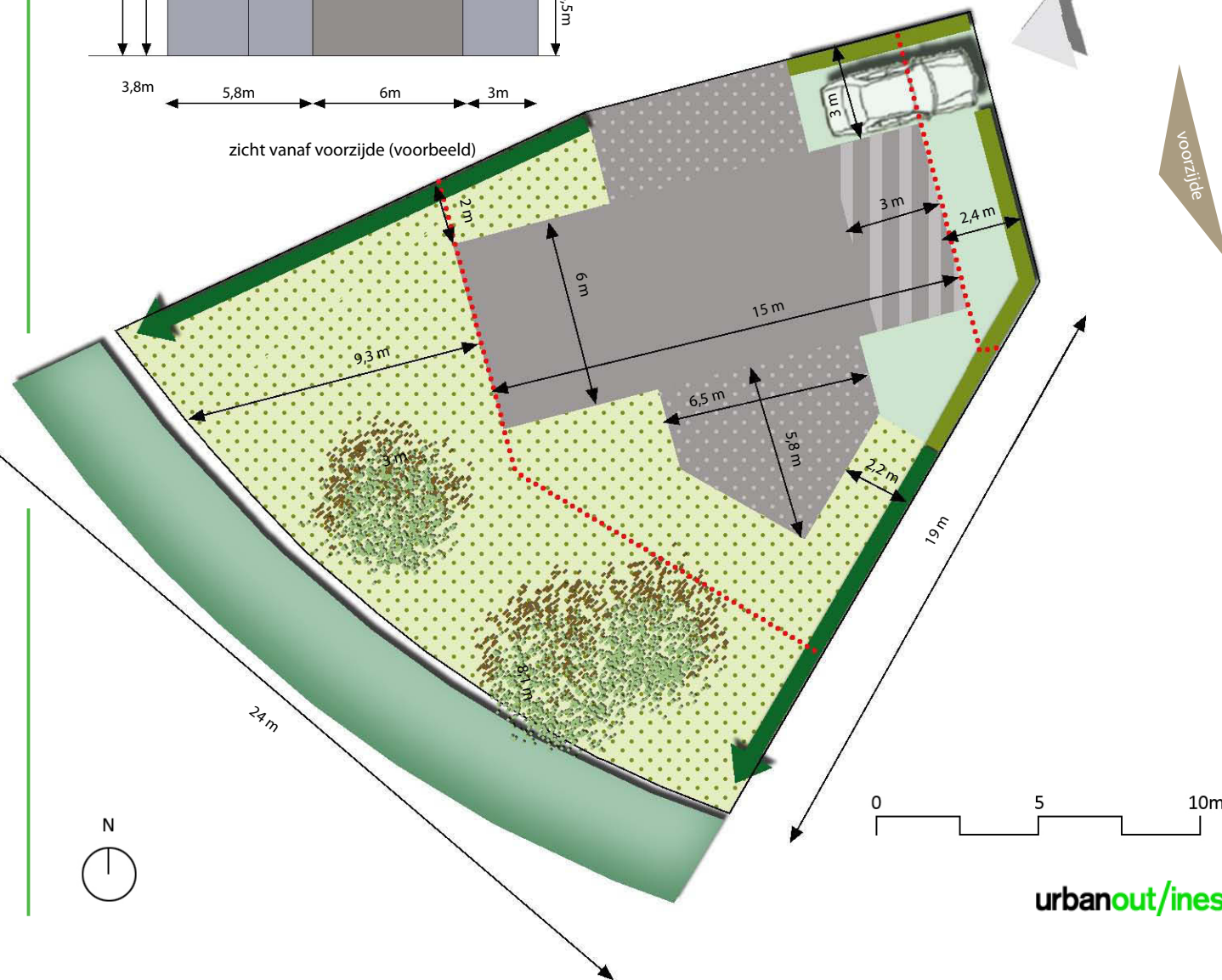
(indicatief)

Legenda

-  begrenzing bouwvlak
-  indicatief bouwvlak -
(1) nokhoogte 8m, (2) nokhoogte 7,5m
-  zone voorgevel, maximaal 3m achter
voorgevelrooilijn
-  bouwvlak waarbinnen bij-, aan en uit(ge)bouwen
geplaatst kunnen worden
-  voortuin
-  groene erfafscheiding tot 2m
-  groene erfafscheiding tot 1m
-  minimaal 1 parkeerplaats van minimaal 2,5 5,5m op
eigen terrein
-  boom
-  maximaal 1 inrit met een breedte van 3m
-  maatvoering
-  groenzone van minimaal 3m in openbaar gebied



zicht vanaf voorzijde (voorbeeld)



Kavelgegevens

Kavelnummer: W4
Oppervlakte: ± 400m²
Goothoogte: 3,5m
Nokhoogte: 8m

Bijgebouwen maximale bouw- en goothoogte: 3m

Dit kavelpaspoort is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Er wordt een voorbeeld gemaakt voor wijzigingen. Alle afbeeldingen dienen slechts ter illustratie. Aan dit kavelpaspoort kunnen geen rechten worden ontleend. Voor exacte bouw mogelijkheden, wordt verwezen naar het uitwerkingsplan Watermolen.

Watermolen Schagen

Legenda

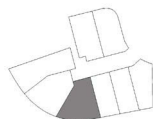
-  begrenzing bouwvlak
-  indicatief bouwvlak -
(1) nokhoogte 8m, (2) nokhoogte 7,5m
-  zone voorgevel, maximaal 3m achter
voorgevelrooilijn
-  bouwvlak waarbinnen bij-, aan en uit(ge)bouwen
geplaatst kunnen worden
-  voortuin
-  groene erfafscheiding tot 2m
-  groene erfafscheiding tot 1m
-  minimaal 1 parkeerplaats van minimaal 2,5 5,5m op
eigen terrein
-  boom
-  maximaal 1 inrit met een breedte van 3m
-  maatvoering
-  groenzone van minimaal 3m in openbaar gebied



Kavelgegevens

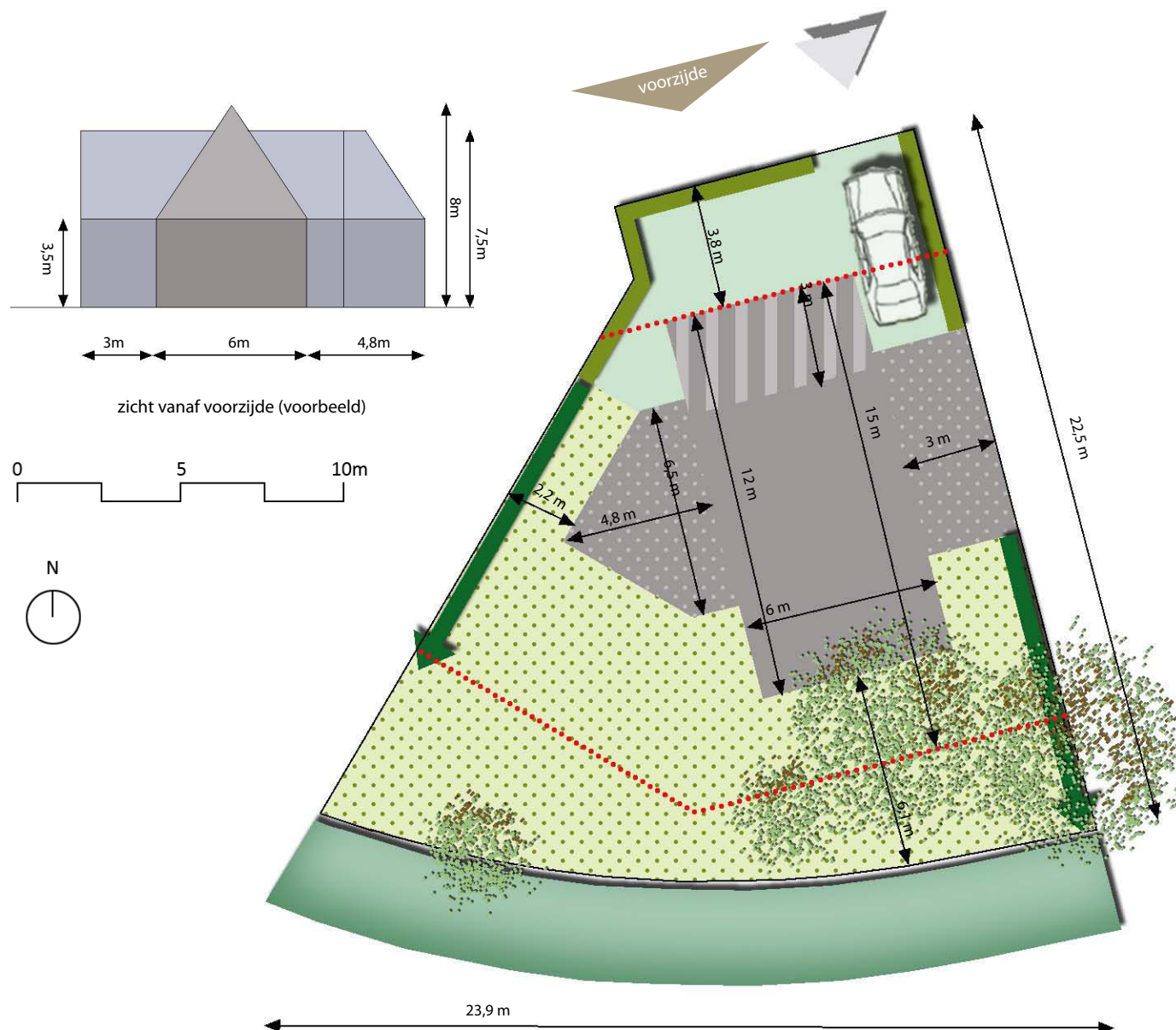
Kavelnummer: W5
Oppervlakte: ± 349 m²
Goothoogte: 3,5m
Nokhoogte: 8m

Bijgebouwen maximale bouw- en goothoogte: 3m



Kavelpaspoort nr. W5

(indicatief)



Dit kavelpaspoort is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Er wordt een voorbehoud gemaakt voor wijzigingen. Alle afbeeldingen dienen slechts ter illustratie. Aan dit kavelpaspoort kunnen geen rechten worden ontleend. Voor exacte bouw mogelijkheden, wordt verwezen naar het uitwerkingsplan Watermolen.

Legenda

- 



Watermolen Schagen

Legenda

- | | | |
|--|---|--|
|  |  | bouwvlak - (1) nokhoogte 8m, (2) nokhoogte 7,5m |
|  | | zone voorgevel, maximaal 3m achter voorgevelrooilijn |
|  | | bouwvlak waarbinnen bij-, aan en uit(ge)bouwen geplaatst kunnen worden |
|  | | voortuin |
|  | | groene erfafscheiding tot 2m |
|  | | groene erfafscheiding tot 1m |
|  | | minimaal 1 parkeerplaats van minimaal 2,5 5,5m op eigen terrein |
|  | | boom |
|  | | maximaal 1 inrit met een breedte van 3m |
|  | | maatvoering |
|  | | groenzone van minimaal 3m in openbaar gebied |
|  | | begrenzing bouwvlak |

Kavelgegevens

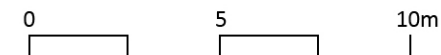
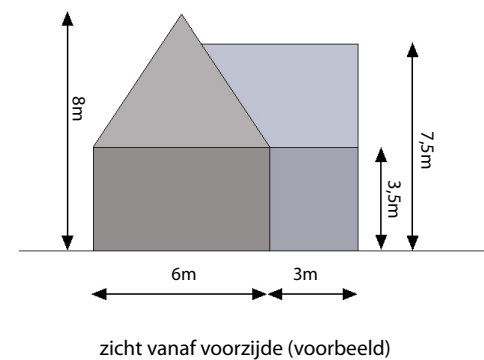
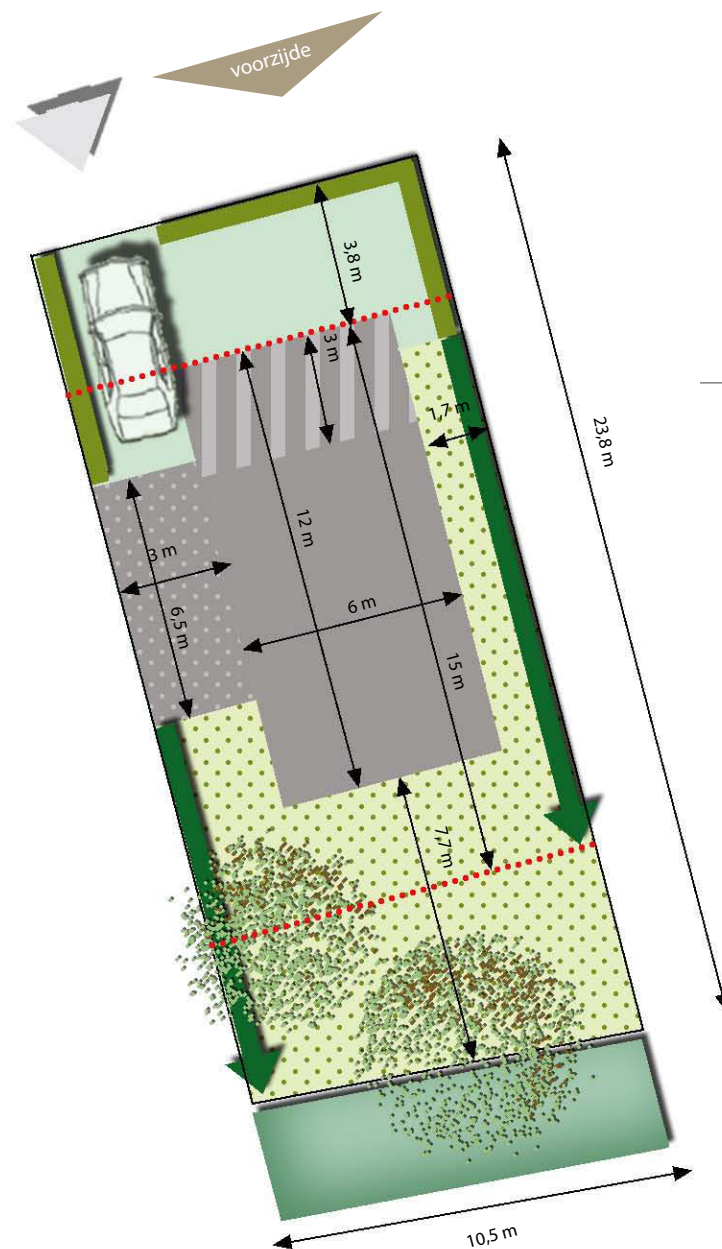
Kavelnummer: W7
Oppervlakte: $\pm 250 \text{ m}^2$
Goothoogte: 3,5m
Nokhoogte: 8m

Bijgebouwen maximale bouw- en goothoogte: 3m

Dit kavelpaspoort is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Er wordt een voorbehoud gemaakt voor wijzigingen. Alle afbeeldingen dienen slechts ter illustratie. Aan dit kavelpaspoort kunnen geen rechten worden ontleend. Voor exacte bouw mogelijkheden, wordt verwezen naar het uitwerkingsplan Watermolen.

Kavelpaspoort nr. W7

(indicatief)



urbanout/ines

Watermolen Schagen

Kavelpaspoort nr. W8

(indicatief)

Legenda

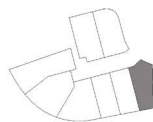
-  bouwvlak - (1) nokhoogte 8m, (2) nokhoogte 7,5m
-  zone voorgevel, maximaal 3m achter voorgevelrooilijn
-  bouwvlak waarbinnen bij-, aan en uit(ge)bouwen geplaatst kunnen worden
-  voortuin
-  groene erfafscheiding tot 2m
-  groene erfafscheiding tot 1m
-  minimaal 1 parkeerplaats van minimaal 2,5 5,5m op eigen terrein
-  boom
-  maximaal 1 inrit met een breedte van 3m
-  maatvoering
-  groenzone van minimaal 3m in openbaar gebied
-  begrenzing bouwvlak



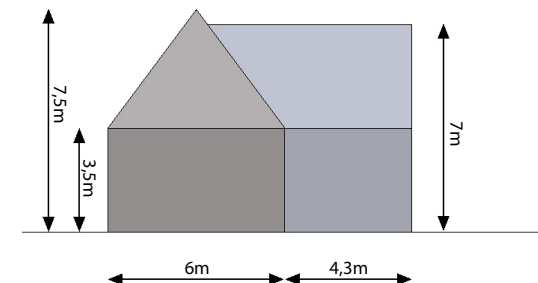
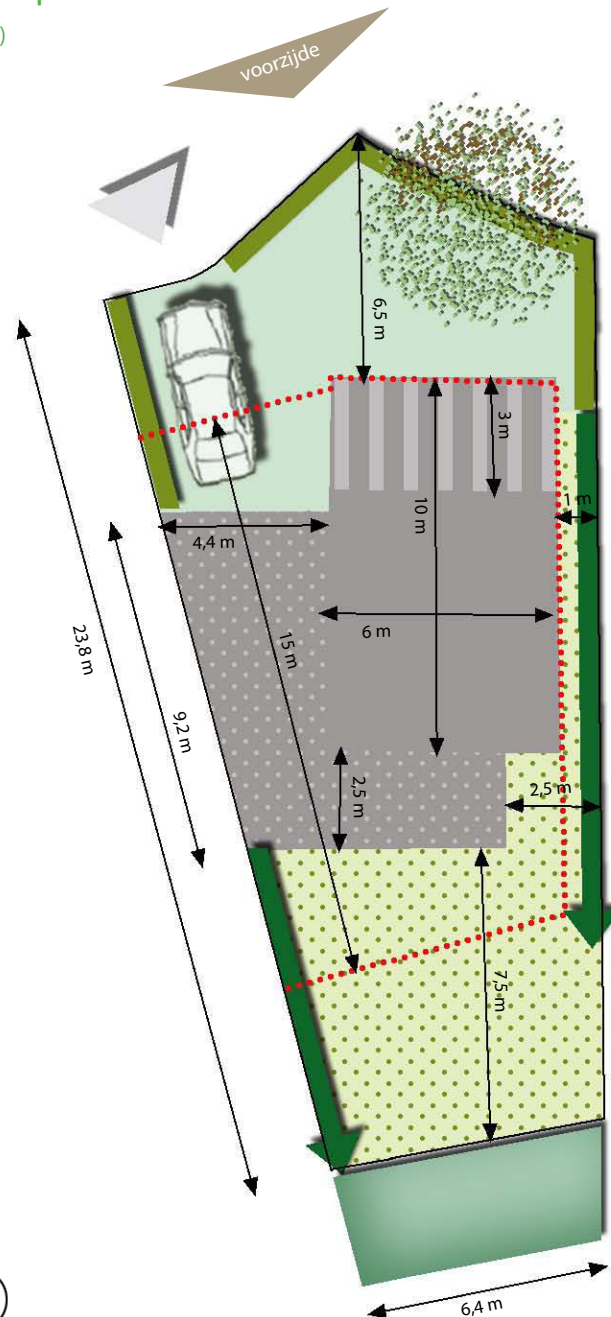
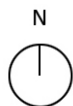
Kavelgegevens

Kavelnummer: W8
Oppervlakte: ± 256 m²
Goothoogte: 3,5m
Nokhoogte: 7,5m

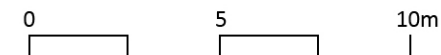
Bijgebouwen maximale bouw- en goothoogte: 3m



Dit kavelpaspoort is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Er wordt een voorbeeld gemaakt voor wijzigingen. Alle afbeeldingen dienen slechts ter illustratie. Aan dit kavelpaspoort kunnen geen rechten worden ontleend. Voor exacte bouw mogelijkheden, wordt verwezen naar het uitwerkingsplan Watermolen.



zicht vanaf voorzijde (voorbeeld)



urbanout/ines