

Westrand Sint Pancras

Stedenbouwkundig-
Beeldkwaliteitsplan



gemeente Langedijk

Westrand Sint Pancras

Stedenbouwkundig-
Beeldkwaliteitsplan

4 december 2018



gemeente Langedijk



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3	4	Ambitie en uitgangspunten	23
1.1	Algemeen	3	4.1	Sfeer van het gebied	23
1.2	Ligging van het plangebied	3	4.2	Beeldkwaliteit bebouwing	23
1.3	Procedurele aspecten	5		Type A, 'bouwvlaktype Basis'	29
1.4	Leeswijzer	5		Type B, 'bouwvlaktype Basis breed'	29
				Type E, 'bouwvlaktype Mini'	29
2	Context en plan	6		Type F, 'bouwvlaktype Basisgrens'	29
2.1	Het ontstaan van het landschap	6		Type C, 'bouwvlaktype Specials'	31
2.2	Transformaties	7		Type D, 'bouwvlaktype Dubbel'	33
2.3	Cultuurhistorische ontwikkelingen	8		Type K, 'bouwvlaktype Koolboet'	35
2.4	Cultuurhistorische archeologie	9		'Madderom locatie'	37
2.5	Cultuurhistorie dorps bebouwing	10		'Kruissloot - Kossenland'	39
			4.3	Overgangen openbaar-privé	42
3	DNA stedenbouw en landschap	13			
3.1	Visie en ambitie	13			
3.2	DNA Sint Pancras	13			
3.3	Dorps dynamiek	15			
3.4	Stedenbouwkundige randvoorwaarden - spelregels	16			
3.5	Flexibiliteit in randvoorwaarden - spelregels	18			
3.6	Openbare ruimte	20			

Colofon	46
---------	----

Bijlage:

Stedenbouwkundige Plan Westrand Sint Pancras, 4 december 2018

"We kiezen voor bouwen, niet als boerenkoolgrond laten liggen"



‘Westrand, van een anonieme
achterkant naar een voorkant’



‘Een nieuw dorpslint met een
echt Langedijks DNA’

H1 Inleiding

“Duiven en Kloosterboeren met elkaar getrouwd, bezaten het hele gebied”

1.1 Algemeen

Het agrarische gebied tussen Alkmaar Noord en Sint Pancras is binnen enkele jaren aanzienlijk veranderd. Op Alkmaars grondgebied wordt de woningbouwlocatie de Vroonermeer Noord gerealiseerd, in combinatie met de ontwikkeling van een natuur-, en recreatiegebied.

Deze ontwikkelingen en de wens van een groot aantal grondeigenaren aan de Benedenweg in Sint Pancras om een tweede woning te bouwen op hun diepe kavel, waren aanleiding om de ruimtelijke kwaliteit van de dorpsrand van St. Pancras te definiëren. In de gebiedsvisie Westrand Sint Pancras uit 2011 is een onderzoek gedaan naar de bouw mogelijkheden in de Westrand en zijn vervolgens kaders gesteld waarbinnen deze ruimtelijke ontwikkeling, met het oog op behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit, wenselijk is.

De gebiedstransformatie zal over langere tijd plaatsvinden. Grondeigenaren zullen samen met de gemeente op verschillende locaties, en op verschillende momenten, betrokken zijn bij de herontwikkeling van het gebied. Dat maakt het gewenst om integraal, voor het gehele gebied, de beeldkwaliteit voor de bouwplannen en openbare ruimte te borgen. Zowel voor elk plan afzonderlijk, als ook voor de samenhang tussen bouwplannen onderling en de samenhang tussen bouwplannen en de openbare ruimte. Dit Beeldkwaliteitsplan, samen met de voorschriften en regels in het Bestemmingsplan Westrand, vormen hiervoor de basis.

Bovendien wil de gemeente Langedijk de ambitie die zij heeft bij de ontwikkeling van dit gebied voor iedereen duidelijk maken. Dit document draagt hieraan bij met inzichtelijke- en duidelijke welstandscriteria, gekoppeld aan inspirerende voorbeelden. Het Beeldkwaliteitsplan vormt een inspiratiebron voor de nadere uitwerking door architecten. Hiermee krijgt de ontwerper handvatten aangereikt voor de wijze waarop hij/zij de ontwerpogave formuleert, maar ook het kader waarbinnen aangeboden ontwerpen zullen worden beoordeeld.

Ruimtelijke kwaliteit, als basis voor een hoogwaardige leefomgeving, kan echter alleen tot stand komen als met zorg en aandacht plannen worden ontworpen en tot uitvoering worden gebracht. De gemeente Langedijk nodigt met dit Beeldkwaliteitsplan alle betrokkenen uit om met inspirerende bijdragen gezamenlijk haar ambities te verwezenlijken.

Doel Beeldkwaliteitsplan:

- weergave essentie van het stedenbouwkundig- en inrichtingsplan;
- een aantrekkelijk en duurzaam woonmilieu tot stand te brengen;
- de toekomstige bouwers te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een kader te bieden waaraan de toetsing van bouwplannen plaatsvindt.

1.2 Ligging van het plangebied

De gemeente Langedijk bestaat uit de dorpen Oudkarspel, Noord-Scharwoude, Zuid-Scharwoude, Broek op Langedijk, Sint Pancras en Koedijk en ligt ten noordoosten van Alkmaar en ten (noord)westen van de gemeente Heerhugowaard.



Ligging plangebied in omgeving

‘Wonen aan het natuur- en recreatiegebied Vroonermeer’

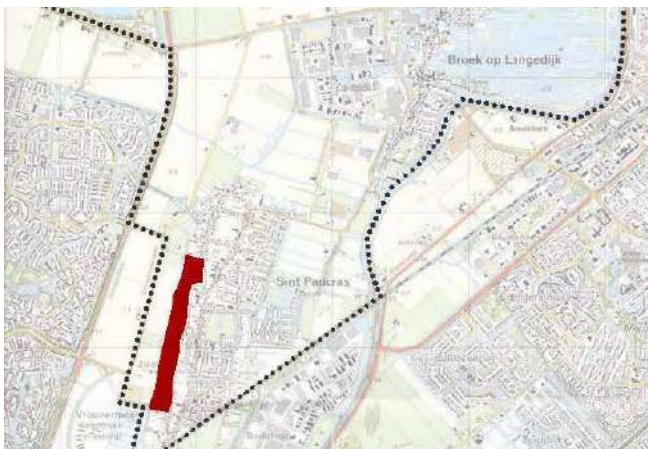


Het gebied waarop deze rapportage van toepassing is, is gelegen in Sint Pancras. Het wordt globaal begrensd door het noordzuid gerichte bebouwingslint de Benedenweg aan de oostzijde, Kruissloot aan de zuidzijde, het lint de Gedempte Veert aan de westzijde en de doodlopende Gedempte Veert aan de noordzijde.

1.3 Procedurele aspecten

Relatie met de Welstandsnota

Als vastgesteld onderdeel van de Welstandsnota kan dit Beeldkwaliteitsplan tevens dienen als welstandsparagraaf, waarbij de regels (richtlijnen/ beoordelingskaders/criteria) ten aanzien van bebouwing gebruikt worden als (aanvullende) welstandscriteria voor toetsing van initiatieven in het plangebied.



Ligging Westrand Sint Pancras binnen de gemeente Langedijk

Als basis voor het Beeldkwaliteitsplan hebben gediend:

- Gebiedsvisie Westrand Sint Pancras vastgesteld door de gemeenteraad van Langedijk op 18 april 2011
- Nota van Uitgangspunten Westrand Sint Pancras vastgesteld door het college van Langedijk op 23 oktober 2017
- Stedenbouwkundige Plantekening Westrand Sint Pancras, 4 december 2018
- Welstandsnota 2013 vastgesteld op 22 januari 2013
- Bestemmingsplan Sint Pancras 2012 vastgesteld op 28 mei 2013
- Gesprekken met grondeigenaren in de periode december 2017 tot maart 2018

Procesvoorstel

De gemeente heeft de voorkeur om de ontwikkeling van de Westrand als een regulier proces te laten plaats vinden.

De ontwerpen van de verschillende bouwplannen worden getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit brengt een advies uit met betrekking tot het ontwerp. Met de nadruk op een goede detaillering en een rijkheid aan detail. Zodat alle bebouwing het kwaliteitsniveau uitstraalt dat voor de toekomstige bewoners/kopers een aansprekend beeld oplevert. Het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geeft het ontwerp een extra input waarmee het beeld van de uiteindelijke woning wordt versterkt.

Uiteindelijk stelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

advies op aan het college van Burgemeester van Wethouders.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit blijft in dit proces de eindverantwoordelijkheid houden voor de plantoetsing.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseert over:

- Het DO voldoet aan de redelijke eisen van welstand
- Het DO past binnen het Beeldkwaliteitsplan
- Of het architectonisch concept consequent is uitgewerkt tot en met de detaillering

1.4 Leeswijzer

Dit Beeldkwaliteitsplan behandelt achtereenvolgens de essentie van het stedenbouwkundig plan in hoofdstuk twee, de beeldkwaliteit van landschap, openbare ruimte en bebouwing in hoofdstuk drie en tot slot de welstandscriteria in hoofdstuk vier.

De 'quotes' in het document vertellen wat over de sfeer en betekenis ed. van het plangebied, ze zijn afkomstig van verschillende grondeigenaren waarmee is gesproken.

H2 Context en plan

2.1 Het ontstaan van het landschap

Landschap gevormd door wind en water

Toen na de laatste IJstijd het Noordzeebekken weer volstroomde met water vormden zich zandduinen, 'oude duinen' of 'strandwallen'. De strandwallen liggen in noord-zuidrichting in het landschap van Noord-Holland. Sint Pancras is gelegen op de meest noord-oostelijk gelegen strandwal.

Rond 7000 voor Christus zien we een grote riviermonding ter hoogte van het huidige Bergen, het zeegat van Bergen. Achter het zeegat ontstond een krekengebied, het huidige West-Friesland. Dit

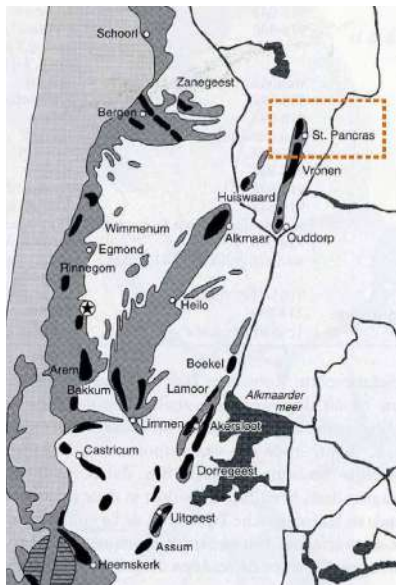
getijdebekken vulde zich met klei en zand. Rond 1300 voor Christus was het zeegat definitief gesloten.

Vanaf ca. het jaar 1000 na Christus overstroomde de zee, vanuit Zijpe, regelmatig het achterland. Veen en klei werden weggeslagen en er ontstonden vele meren. Voorbeelden zijn de grote meren Heerhugowaard en Schermeer en de kleine meren het Daalmeer en Vroonermeer.

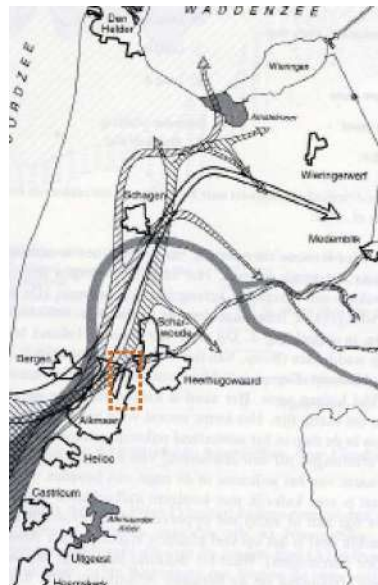
Verdediging tegen wind en water

Om het land achter de duinen te beschermen tegen de regelmatig terugkerende overstromingen, starten rond 1400 de monniken van de abdij in Egmond met de

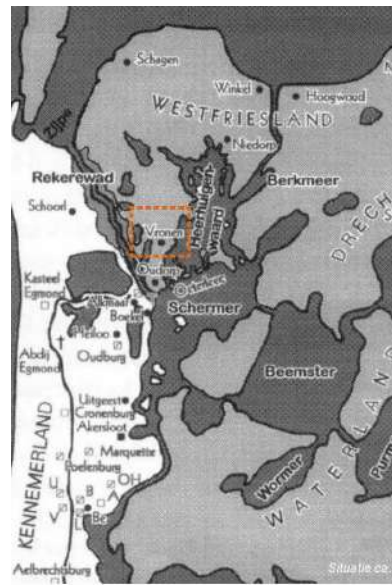
bouw van de Westfriese Omringdijk. De strandwal van Sint Pancras - Oudorp kwam binnen de Omringdijk te liggen en binnen de polder Geestmerambacht.



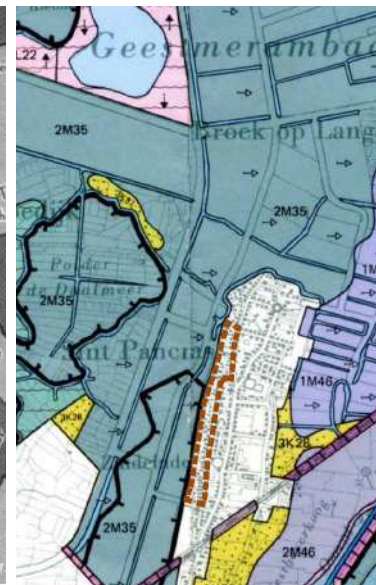
Strandwallen 'oude duinen' in Noord-Holland



Vorming van het Westfrieze getijdengebied



Geestmerambacht binnen de Westfrieze Omringdijk



Geomorfologische kaartstrandwal temidden van het Westfrieze getijdengebied



Bodemkaartzand ten westen, veen en tuineerdgronden ten oosten van St. Pancras

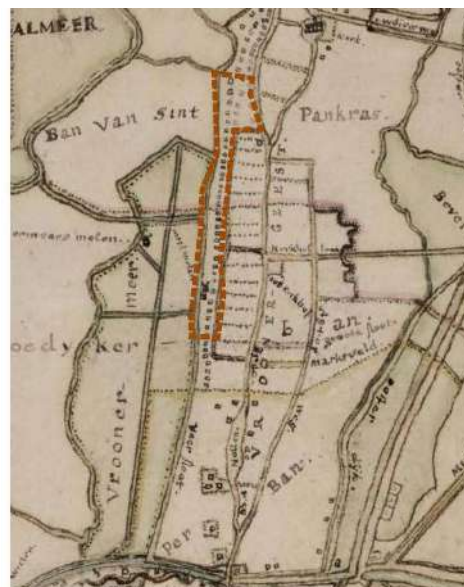
2.2 Transformaties

Van meer naar droogmakerij

Vanaf ca. 800 na Christus is er een continue bewoning op de strandwal, het dorp Vroonen ontstaat. Na een opstand in 1297 verloor het dorp de slag met de Hollanders, zij werden verjaagd en stichtten het dorp Koedijk. De grond op de strandwal werd verpacht aan boeren en langzamerhand weer bewoond. In 1561 werd het 520 ha. grote Vroonermeer drooggelegd. Bewoning vond vooral plaats aan de west-zijde van de strandwal, aan wat nu de Benedenweg is. De tuinen van de woningen grensden aan de ringsloot van de droogmakerij, de Veersloot.



ca. 1400 Vroonermeer



1713 Veertsloot

Van vaarpolder naar rijpolder

Het land werd ontwaterd door het graven van vele sloten. De bagger uit de sloten was de bemesting voor het land. De Veertsloot verbond het dorp met het tuinbouwgebied op de eilanden en, via de Wijde Veert, met de in 1889 gestichte groenteveiling in Broek op Langedijk. De eerste grootschalige infrastructuur in de vorm van een spoorlijn doorsneed de vaarpolder Vroonermeer en de strandwal.

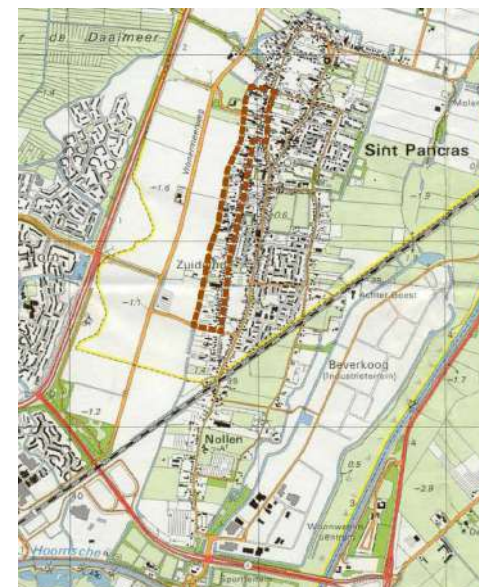
De vaarpolder bestond tot de ruilverkaveling in de jaren 60. Daarna werd de Geestmerambacht, waar de Vroonermeerpolder deel van uitmaakt, een rijpolder. De karakteristieke eilandenstructuur verdween



tot ca. 1965 vaarpolder

onder het klei en zand uit het latere recreatiegebied Geestmerambacht en de polder werd doorsneden door wegen. De Veertsloot werd gedempt, de Gedempte Veert, en verkleind tot een slootje langs de weg.

ca. 1930 vervoeren van groente en vee over de Veert naar weide en veiling



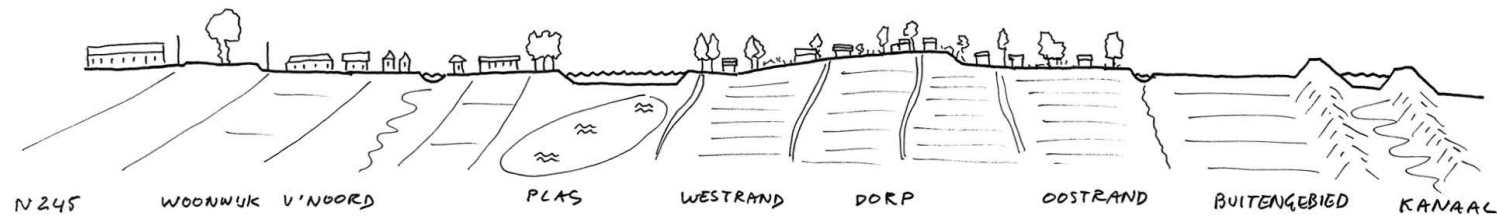
de rijpolder na de ruilverkaveling, Veert wordt gedempte Veert

2.3 Cultuurhistorische ontwikkelingen

Van achterkant naar voorkant

In de huidige situatie wordt de dorpsrand ter plaatse van de Gedempte Veert gevormd door een bonte verzameling van kleinschalige bedrijvigheid en tuinen. Een typische achterkanten situatie. Met de grote tuinen, groene erfafscheidingen en de houtwal van elzen en meidoorns, vormt de Gedempte Veert een zachte overgang naar het oorspronkelijke agrarische landschap en het huidige Vroonermeer. De houtwal schermt het gebied af van de dorpsrand.

Tussen het nieuwe woongebied Vroonermeer Noord en de dorpskern Sint Pancras ontstaat een natuur- en recreatiegebied. Deze groen/blauwe zone tussen Alkmaar en Sint Pancras krijgt een parklandschappelijk karakter met veel water. Deze stedenbouwkundige en landschappelijke ontwikkelingen veranderen het oorspronkelijke agrarische beeld van het landschap. Daarmee verandert de anonieme achterkant van Sint Pancras in een voorkant.



2.4 Cultuurhistorie archeologie

Sint Pancras

De bebouwde kom van Sint Pancras ligt op een strandwal die rond 2500 voor Christus is ontstaan. Op de rug van de strandwal lag de ‘geest’, mogelijk vanaf de Vroege Middeleeuwen, die tot in de 19de eeuw als akkerland fungeerde. Het oude stratenpatroon met de Benedenweg, Noordeinde en Bovenweg markeert dit hoog-gelegen gebied. De geest werd gebruikt als akkerland en was omgeven door een wal. Op de strandwalvlakte kon het vee in de zomertijd weiden. De bijbehorende boerderijen stonden in de randzone rondom de geest, voornamelijk aan de west-zijde waar de huidige Benedenweg loopt. Het open karakter van de geest is nog goed zichtbaar. De geest Sint Pancras heeft een ovale vorm en is nog zeer gaaf, dit is zeldzaam in Nederland.

Het plangebied valt onder cultuurhistorisch waardegebied 11A uit de beleidsnota Cultuurhistorie Langedijk, LANG11A

Beschrijving

Gebied grenzend aan de historische kern van Sint Pancras, gekenmerkt door de aanwezigheid van de strandwal. Hier zijn mogelijk sporen aanwezig van prehistorische bewoning en bewoning uit de Romeinse Tijd, maar ook uit Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

Deze resten kunnen concreet bestaan uit bijvoorbeeld ophogingen, (afval)kuilen, waterputten, paalsporen, slootvullingen en gebruiks-voorwerpen.

Regime

Voor dit gebied, LANG 11A Strandwal Sint Pancras (verwijst naar Nota Cultuurhistorie), wordt een bijzonder regime gevoerd vanwege de vermoedelijke aanwezigheid van waardevolle archeologische bodemsporen en voorwerpen. Het regime wordt gerealiseerd door aanpassing van het bestemmingsplan, waarbij het terrein als waardevol gebied, van de tweede categorie in de legenda, wordt aangegeven.

Criteria

Bij grondroerende werkzaamheden met een oppervlakte van 50 m² of groter en een diepte van 40 cm of dieper dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

Archeologisch onderzoek vereist bij:

■	Alle bodenroering
■	Planomvang groter dan 50 m ² en dieper dan 40 cm
■	Planomvang groter dan 500 m ² en dieper dan 40 cm
■	Planomvang groter dan 2.500 m ² en dieper dan 40 cm
■	Planomvang groter dan 10.000 m ² en dieper dan 40 cm
■	Archeologievrij



2.5 Cultuurhistorie dorpse bebouwing

Waar het landschap telkens grote omvormingen kende, ontwikkelde het dorp zich geleidelijk. De lusvormige wegenstructuur werd, aanvankelijk alleen aan de westzijde, steeds verder omzoomd met vrijstaande woningen. De akkers werden van de strandwal geplaatst naar het omliggend lager gelegen land. De akkers op de strandwal veranderden daarmee van functie en werden diepe langgerekte achtertuinen.

De dorpse bebouwing aan de Benedenweg wordt gekarakteriseerd door:

- Veelal één laag met kap
- Afwisselende gevels: goothoogtes, kapvormen en richtingen
- Vrijstaande woningen en verspringende rooilijnen
- Doorzichten naar achterliggend gebied
- Hoogteverschillen op de percelen
- Woningen 5 – 20 meter van de weg, hoe groter de afstand des te groener de inrichting
- Aanbouw naar achteren geplaatst of aanbouw in bouwvolume opgenomen
- 2^1 kap woningen binnen één verschijningsvorm
- 'Accent bebouwing', gebouwen met drie lagen waarvan 1 in kap, bijzondere detaillering, bijzondere bouwvolumes;
- Afwisseling in kavelbreedtes

kenmerken Benedenweg historische bebouwing





DNA stedenbouw en landschap



H3 DNA stedenbouw en landschap

3.1 Visie en ambitie

‘De Westrand vormt een nieuwe voorkant aan het Vroonermeer en een schakel tussen de historische dorpskern en de nieuwbouw Vroonermeer Noord’

De ambitie van dit plan Westrand is het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu met versterking van de bestaande landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten, de identiteit van Sint Pancras en tegelijkertijd het vormgeven, behoud en versterken van de groenstructuur.

Dit biedt kansen om: 1) de ruimtelijke kwaliteit van de Gedempte Veert te vergroten, 2) aansluiten bij de dorps sfeer van Sint Pancras: het DNA lintbebouwing en 3) van de dorpsrand een afgerond geheel te maken. Namelijk een voorkant en schakel tussen de historische dorpskern en het Vroonermeer met nieuwbouw.

In het plangebied wordt op een zorgvuldige wijze woningbouw ingepast. Er wordt aansluiting gezocht, in de vorm van wonen in een parkachtige setting met dorps karakteristieken, in aansluiting op de noordelijke parkzone en de omliggende woonbuurt.

Ambities / hoofduitgangspunten

- Afronden van de dorpsrand St. Pancras;
- Versterken onderscheidende ruimtelijke identiteit;
- Versterken continuïteit van historische structuurlijn (Gedempte Veert), een voorkant en schakel tussen de historische dorpskern en het Vroonermeer;

- Op een zorgvuldige wijze inpassen van woningbouw met behoud en versterken eigen identiteit van het dorps karakter, gevarieerde woningtypologie;
- Het vormgeven en versterken van de lommerijke groenstructuur, met zijn aanwezige bomen;
- Gedempte Veert versterken tot een aantrekkelijk recreatiegebied aan het Vroonermeer met voorzieningen als steigers naast de reeds aanwezige tewaterplaats voor boten.

3.2 DNA Sint Pancras

Sint Pancras kent een bijzondere ontstaansgeschiedenis, zoals hiervoor beschreven.

Ondergrond

Sint Pancras is een geconcentreerde nederzetting op strandwal, gelegen in het omringende Westfriesse getijdengebied. Het plangebied ligt op de overgang van strandwal naar de plas Vroonermeer. Deze plas verwijst naar het oorspronkelijke landschap van ca. 14e eeuw.

Historische structuurlijnen

De langgerekte doorgaande structuurlijn van voormalige Veertsloot is bewaard gebleven. De lusvormige wegenstructuur, met de Benedenweg, Noordeinde en Bovenweg, is gaaf en kenmerkend voor een geestdorp.

historische vlakken

-  hoger gelegen strandwal
-  getijdengebied
-  geestgronden, bestaande open middengebieden.

historische lijnen

-  Gedempte Veert
-  Benedenweg
-  verkaveling
-  zichtlijnen vanaf Gedempte Veert op hoger gelegen Benedenweg (indicatief)

cultuurhistorische objecten

-  woningen, stolpboerderijen en koolschuren (inventarisatie niet compleet)



De Benedenweg als voorbeeld van dorps afwisseling

Cultuurhistorische objecten

- Stolpboerderijen zijn een identiteitsbepalend onderdeel van het geestdorp;
- Koolschuren zijn karakteristiek voor Langedijk, een nalatenschap van het 19e-20e eeuwse tuindersdorp.

Karakteristiek dorp op strandwal

- Doorzichten naar omhoog lopend tuindersgebied;
- Lusvormige wegenstructuur met groene middengebieden;
- Parallele wegen in noord-zuidrichting;
- Bebouwing georiënteerd naar de weg, aan de rand van de geest;
- Vanaf de dorpsrand zicht op het open omringende landschap.

Dorps lint

De ontwikkeling van de Westrand is een schakelfunctie tussen het dorp en de Vroonermeer met woonwijk. De ambitie voor de Westrand is om deze dorps kwaliteiten terug te laten komen en specifiek van het dorps lint, o.a. het aangrenzende lint de Benedenweg. De architectuur sluit aan op de traditionele woningbouw en dynamiek van een dorps lint, anderzijds bij de schaal en allure van de waterplas en de nieuwe woonwijk.

Menging van traditionele en moderne architectuur en menging van wonen en bedrijvigheid is daarom gewenst. Aansluiten op traditionele stijlkenmerken of modern met traditionele stijlkenmerken. Menging



wisselende rooilijn



oriëntatie overhoeks met 'terugkijkend raam'



kleur- en materiaalgebruik



oriëntatie op straat

“Tussen de kavels lag een wik, een doodlopend stuk sloot”

van architectuurstijlen kan plaatsvinden tussen de gebouwen onderling, maar ook binnen één bouwvolume. De wijk Twuijverhoek in Sint Pancras is een inspirerend voorbeeld.

Kenmerken van de Benedenweg zijn:

- De ‘kleine korrel’ van bebouwing is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Elke woning is herkenbaar en zorgt voor afwisseling op de kleine schaal. De herkenbaarheid van de ‘kleine korrel’ ontstaat door afwisseling in kleur, nokrichting, rooilijn, goothoogte en materiaal.
- Tegelijkertijd is er een bepaalde overeenkomst tussen de woningen; ze zijn familie van elkaar. Meestal zijn de woningen van baksteen en hebben ze een kap met de nok haaks op de straat. Over het algemeen komen aardse tinten voor met witte kozijnen.
- In de Benedenweg bestaat er een ‘geënceneerde toevalligheid’. Soms hebben deze gebouwen een bijzondere functie (bijvoorbeeld de stolpboerderij) of een bijzondere plek aan het einde van een zichtlijn. Deze gebouwen wijken dan af in kleur- of materiaalgebruik of hoogte en kapvorm. Ze vormen een uitzondering op de familie. Ook komen deze uitzonderingen willekeurig in het straatbeeld voor.
- De ‘geënceneerde toevalligheid’ is niet alleen in de bebouwing aanwezig, maar ook in de inrichting van de buitenruimte. De opzet van de openbare ruimte versterkt de dorps afwisseling. Een lichte kromming in de Benedenweg zet het perspectief

dicht, waardoor een intieme sfeer ontstaat.

- Achter de Benedenweg liggen nog enkele karakteristieke Koolschuren, deze lagen voorheen aan het water. Aan de Benedenweg zijn nog enkele Stolpboerderijen van een veel grotere maat aanwezig. De afwisseling van grote maten en kleinschalige bebouwing is kenmerkend voor het DNA Sint Pancras.

3.3 Dorps dynamiek

Het opschonen van de kavels van (bij)gebouwen, schuren ed., de mogelijkheid om een tweede woning te bouwen op de diepe kavels en het creëren van een aantrekkelijk verblijfsgebied vormen de kern van de opgave voor de ontwikkeling van de Westrand Sint Pancras.

Het hoofddoel voor de locatie is behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit en te zorgen dat de anonieme achterkant van Sint Pancras een aantrekkelijke dorpsrand wordt aan het Vroonermeer. Een aantrekkelijke zone om aan te wonen en te recreëren.

Een belangrijk aspect van het stedenbouwkundig concept is dorps dynamiek. Gelijktijdige ontwikkeling is onwaarschijnlijk, niet iedere eigenaar zal op dit moment interesse hebben in een woning in zijn/haar achtertuin. Er ontstaat een typische dorps dynamiek,

waar verandering relatief langzaam plaats kan vinden. De planvorming van de Westrand houdt rekening met fasering en individuele ontwikkeling.

De ambitie voor de Westrand is per kavel aan de Benedenweg dat met één woning is bebouwd ook één woning aan de Gedempte Veert kan verschijnen. Het woningbouwprogramma gaat uit van het realiseren van vrijstaande- en 2¹ kapwoningen. Uitgangspunt vanuit het beleid is Woonkeur, de woningen dienen echter minimaal levensloopbestendig te zijn, zie Beleid levensloopbestendig bouwen (is in wording naar verwachting eind 2019 gereed).

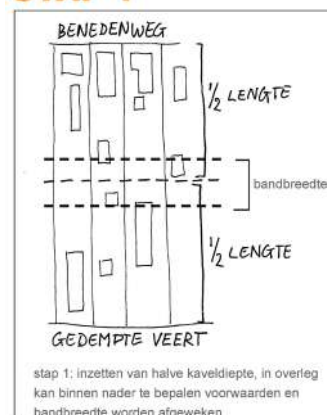
De bestaande kavelbreedtes leiden tot een gewenste dorps diversiteit aan bebouwing en karakteristiek voor de historische verkavelingstructuur. Het is onwenselijk dat door het grootschalig samenvoegen van kavels en gelijkmatig herverdelen, eenvormige kavels ontstaan.

Vanuit individuele gesprekken met de verschillende eigenaren van de kavels binnen de Westrand en rekening houdend met de randvoorwaarden en spelregels, is de voorliggende verkaveling van het stedenbouwkundig plan tot stand gekomen (zie afbeelding bladzijde 12 en bijlage).

3.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden - spelregels

Het Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen op basis van de randvoorwaarden en spelregels Gebiedsvisie Sint Pancras en verder uitgewerkt op basis van de Nota van Uitgangspunten Westrand Sint Pancras.

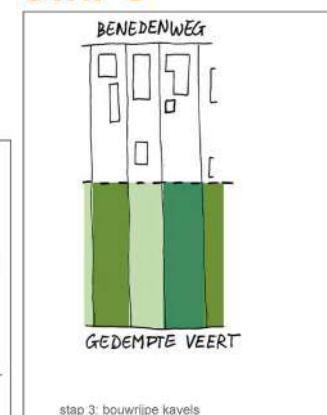
STAP 1



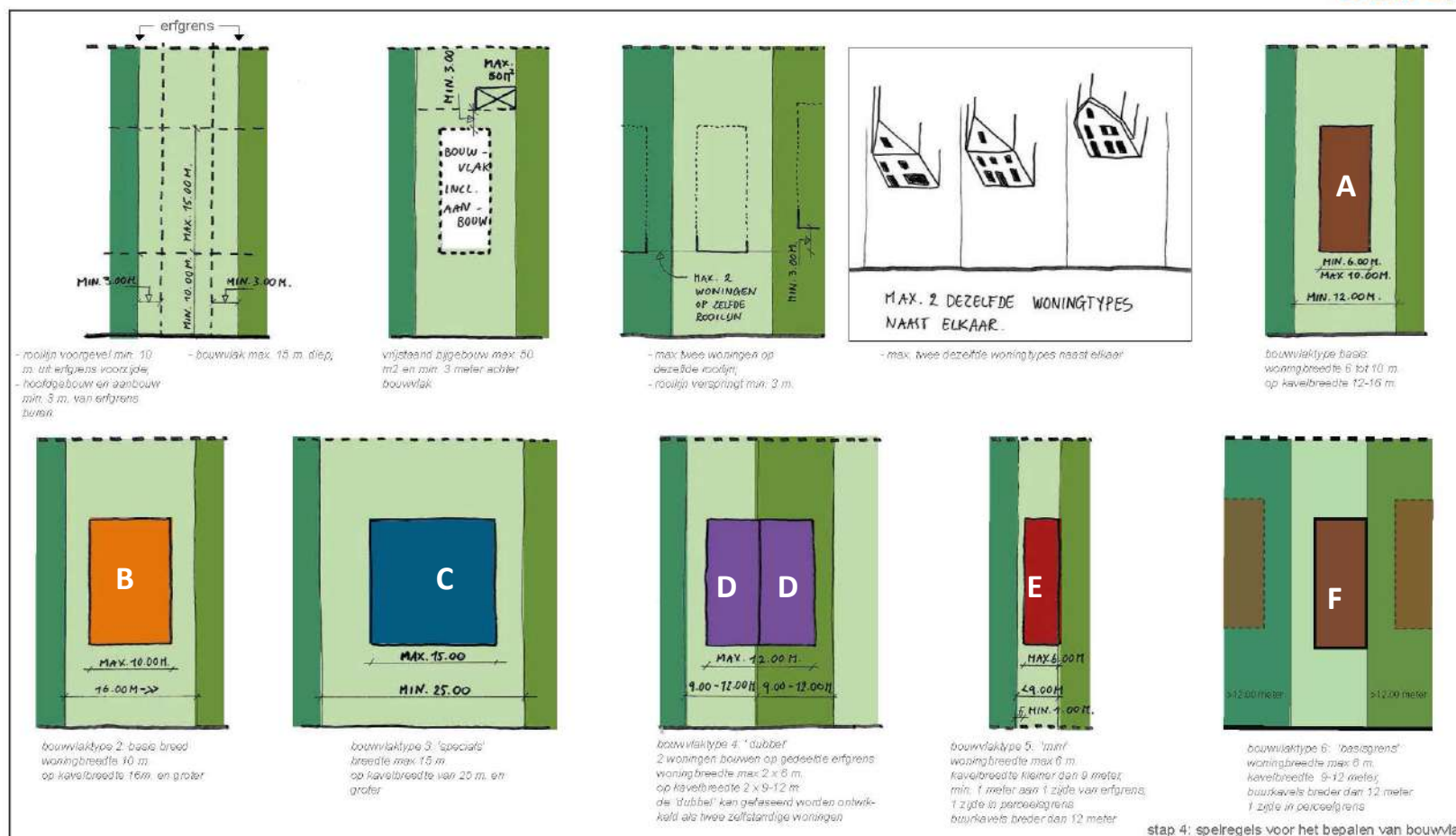
STAP 2



STAP 3



STAP 4



Referentiebeelden voor de toekomst, woningen Westrand Sint Pancras - Sfeerbeelden recreatief verblijfsgebied aan het Vroonermeer

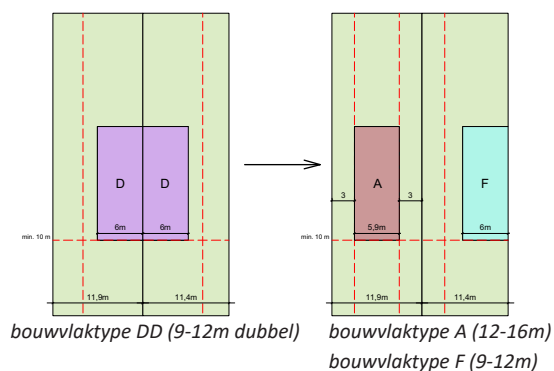
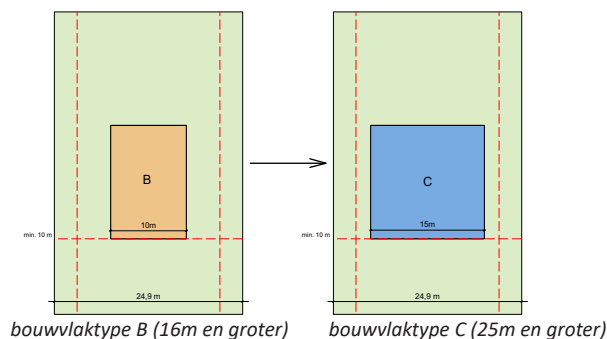


3.5 Flexibiliteit in randvoorwaarden - spelregels

De randvoorwaarden en spelregels Gebiedsvisie Westrand Sint Pancras, 2011 vormen de basis voor het plan. De gesprekken met grondeigenaren hebben geleid tot enige flexibiliteit t.a.v. de randvoorwaarden en spelregels. Onderstaand een voorbeeld:

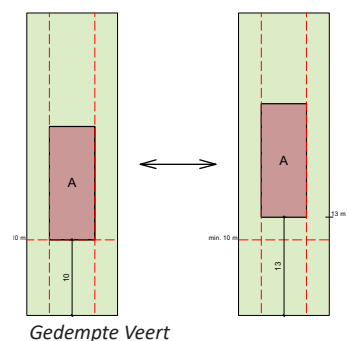
Bandbreedte perceelsbreedte

In enkele gevallen is het mogelijk een ruimer woningtype te realiseren.



Afstand bouwvlak erfgrens

Er is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van de grondeigenaren t.a.v. de afstand van het bouwvlak t.o.v. de erfgrans langs de Gedempte Veert. De spelregel van 2 woningen op 10 meter en 1 woning op 13 meter afstand vanaf de perceelgrens met de Gedempte Veert blijft in tact.

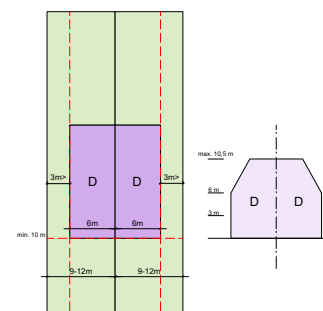


Woningtype D (Dubbel)

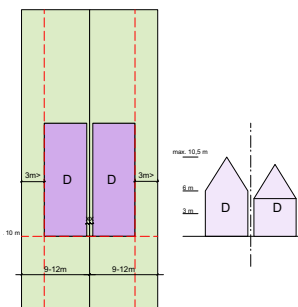
Binnen woningtype D (Dubbel) is het mogelijk om

- Gelijktijdig te ontwikkelen middels het realiseren van een tweekapper met de uitstraling van één grote woning.
- Of individuele ontwikkeling, gelijktijdig of gefaseerd realiseren van twee geschakelde woningen met een individuele uitstraling per woning.
- Tevens is het ook mogelijk, een vrijstaande woning te kunnen realiseren. Deze staat iets los van de woning van het naastgelegen perceel.

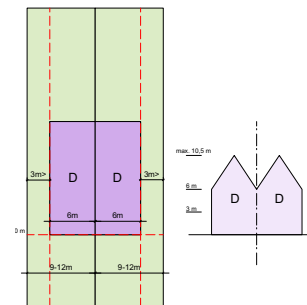
Gelijktijdige ontwikkeling 2/1 kap als 1 grote woning



2/1 kap als vrijstaande woning, iets los van woning naastgelegen perceel

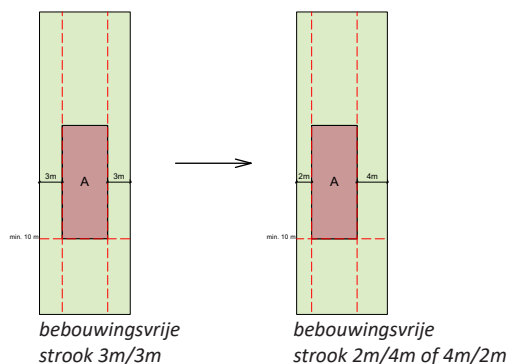


Individuele ontwikkeling 2/1 kap gelijktijdig of gefaseerd realiseren



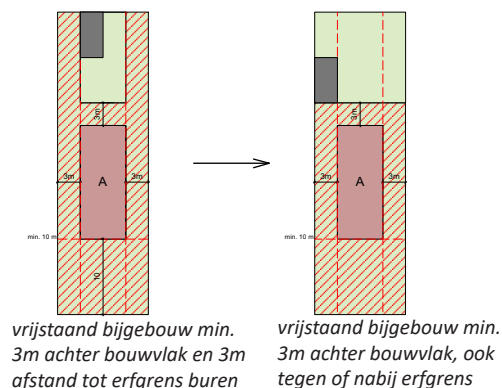
Bebouwingsvrije strook

Er is flexibiliteit aangebracht in de bebouwingsvrije strook van 3 meter aan weerszijde van de woning bij type A (Basis). Deze zones kunnen ook worden vormgegeven middels stroken van 2 en 4 meter aan weerszijden van de woning. Hierdoor is meer maatwerk mogelijk voor type A.



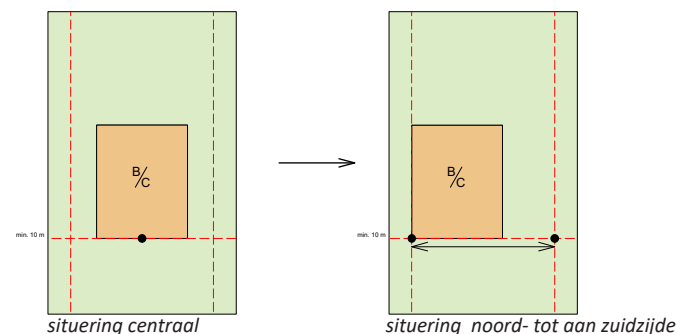
Vrijstaand bijgebouw

De bebouwingsvrije zone door laten lopen tot 3 meter achter het bouwvlak in plaats van langs de gehele erfgrans met de bure. Hierdoor is het mogelijk om in de achtertuin, 3 meter achter het bouwvlak, vrijstaande bijgebouwen te realiseren, tegen of nabij de erfgrans.



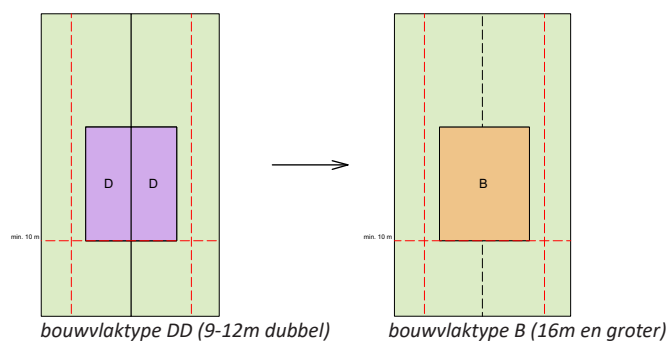
Situering bouwvlak op kavel

Er is bij de typen B en C rekening gehouden met de wens van de grondeigenaren waar het bouwvlak op de kavel precies wordt gesitueerd. Dit kan binnen de spelregels t.a.v. de breedte van de kavel en die voor de bebouwingsvrije zone.



Aantal woningen

Een aantal grondeigenaren hebben de keuze in het te realiseren aantal woningen. Uitgangspunt hierin is dat de gebiedsvisie een maximum aantal woning voorschrijft. Indien een grondeigenaar in deze visie de mogelijkheid heeft om twee woningen te realiseren, mag dit ook 1 (ruime) woning zijn.



3.6 Openbare ruimte

In de uitwerking van de openbare ruimte wordt ingespeeld op het dorpse karakter van Sint Pancras. Dit komt terug in de materialisering van de openbare ruimte en de maatvoering van het profiel van de Gedempte Veert. De aanwezige groenstructuur en het Vroonermeer bieden hiervoor al veel potentie om een aantrekkelijke openbare ruimte te creëren.

Basis inrichting wegprofiel

Hoofduitgangspunt is het versterken van de identiteit, behoud en versterken van het lommerrijk, weelderig en recreatief karakter Gedempte Veert, met uitzicht op het Vroonermeer;

- Vergroten zichtbaarheid historische structuurlijn in het landschap;
- Continue inrichtingsprofiel;
- Zachte overgang dorp - plas, rand richt zich naar plas;
- Verbetering woon-, en recreatief klimaat.

Groen en bomen

- Uitgangspunt is het in stand houden van het aanwezige lommerrijke groen met bomen langs de Vroonermeer, eventueel slechte bomen vervangen;
- Losse bomenstructuur tussen wandelpad en water versterken en handhaven, afwisseling van o.a. Elzen en Meidoorn (geen populier en Robinia);
- Onderbeplanting niet gladmaaien, mogelijkheid bloemrijke berm, extensief beheer in aansluiting op het ecologische karakter aan het Vroonermeer met

behoud van het zicht op het Vroonermeer;

- Wenselijk is het versterken groene lommerrijke karakter, aan de bewonerszijde een informele bomenlaan realiseren (mogelijk informeel, losse structuur en meerstammige bomen/struiken).

Verharding

- Mogelijk gaat de Gedempte Veert tussen de Kruissloot en de Helling tot het Regionaal fietspadennetwerk behoren, anticiperend hierop wordt het profiel ingericht als een fietsstraat in asphalt.
- Voor bezoekers parkeren wordt 0,1 parkeerplaats per woning gerealiseerd in het openbaar gebied, informeel parkeren in de berm langs de weg met grastegels;
- Het informele recreatieve wandelpad, in halfverharding, langs de Vroonermeer vormt de voetgangersvoorziening aan de Gedempte Veert, met regelmatige en goede aansluitingen vanaf de Gedempte Veert op het wandelpad.
- Voor het creëren van een prettige wandelrouting Benedenweg, Gedempte Veert, wordt gezocht naar een extra langzaamverkeersverbinding tussen beide wegen.
- Om de mobiliteit te beperken en het afnemen van vervoersbehoefte worden smalle wegprofielen en drempels toegepast, om snelheden en “sluiproute” te beperken.

Inrichting oever

- De Vroonermeer is onderdeel van het ecologische-,

en doorvaarbare netwerk;

- Gedempte Veert is een aantrekkelijk recreatiegebied met voorzieningen waaronder steigers en een tewaterplaats voor boten.

Klimaatbestendigheid

- In het teken van de klimaatadaptatie moet er rekening worden gehouden met o.a. “hittestress, droogte en wateroverlast”. Dit vindt zijn uitwerking in bijvoorbeeld het toepassen van o.a. regenwaterinfiltratie (wadi’s, afwateringsgreppel, drain tussen tuin en berm, afwatering naar Vroonermeer ed.).

Waterberging

- Er dienen voldoende infiltratiemogelijkheden op de kavels te worden gecreëerd;
- Mogelijk komt er één lange natuurlijke greppel, wadi of drain tussen weg en woning. Deze dient in verbinding te staan met de Vroonerplas;
- Of het water wordt direct vanaf de kavels richting het Vroonermeer afgevoerd.

Verlichting

Verlichting is een vanzelfsprekend onderdeel van de woonomgeving. Het is daarom van belang dat het type armatuur past bij de dorpse, informele sfeer die in het stedenbouwkundig concept wordt nagestreefd. Een duurzaam type verlichting wordt toegepast.

Speelplekken

Voor het spelen wordt onderscheid gemaakt in speelaanleidingen en een specifiek ontworpen

speelplek. De Westrand kenmerkt zich door een informele woonstraat waarin gelegenheid is voor ontmoeting en spel. Voorbeelden hiervan zijn de tewaterplaats voor boten en het recreatiegebied met de openbare oever aan het Vroonermeer. Op cruciale plekken worden bankjes, prullenbakken geplaatst, vlonders en steigers.



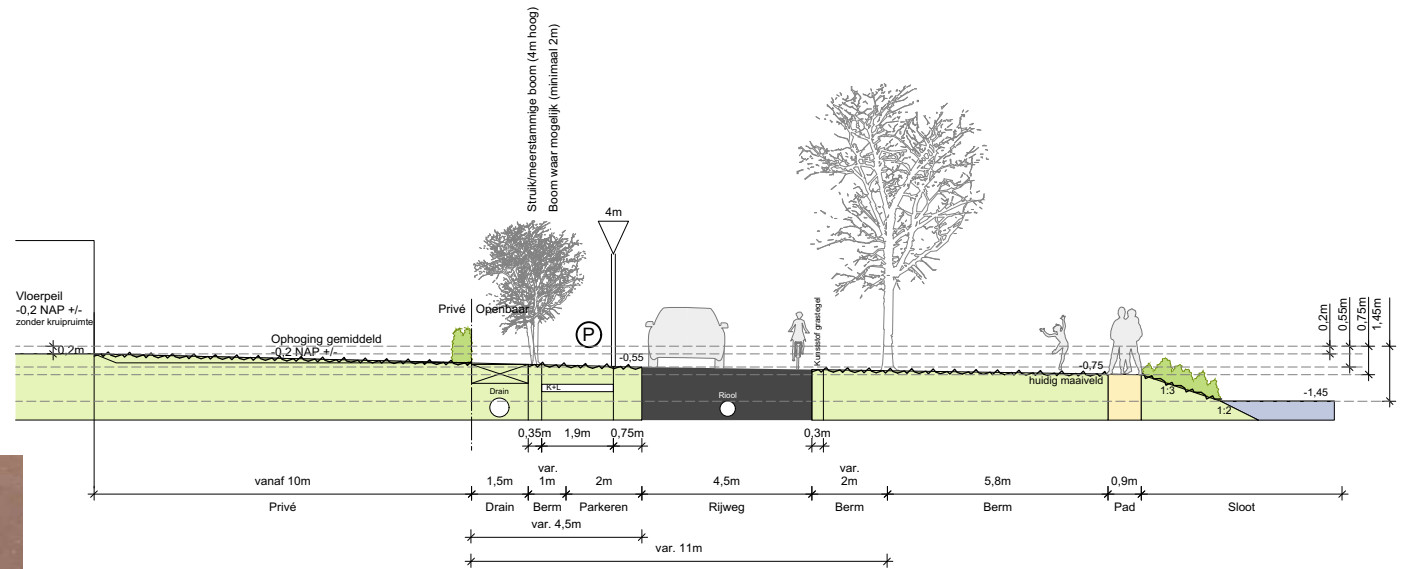
toegepaste verhardingen fietsstraat asfalt + gebakken klinkers



informeel parkeren grastegels



natuurlijke greppel, wadi of drain



Voorlopig basis profiel Westrand

Referentiebeelden:



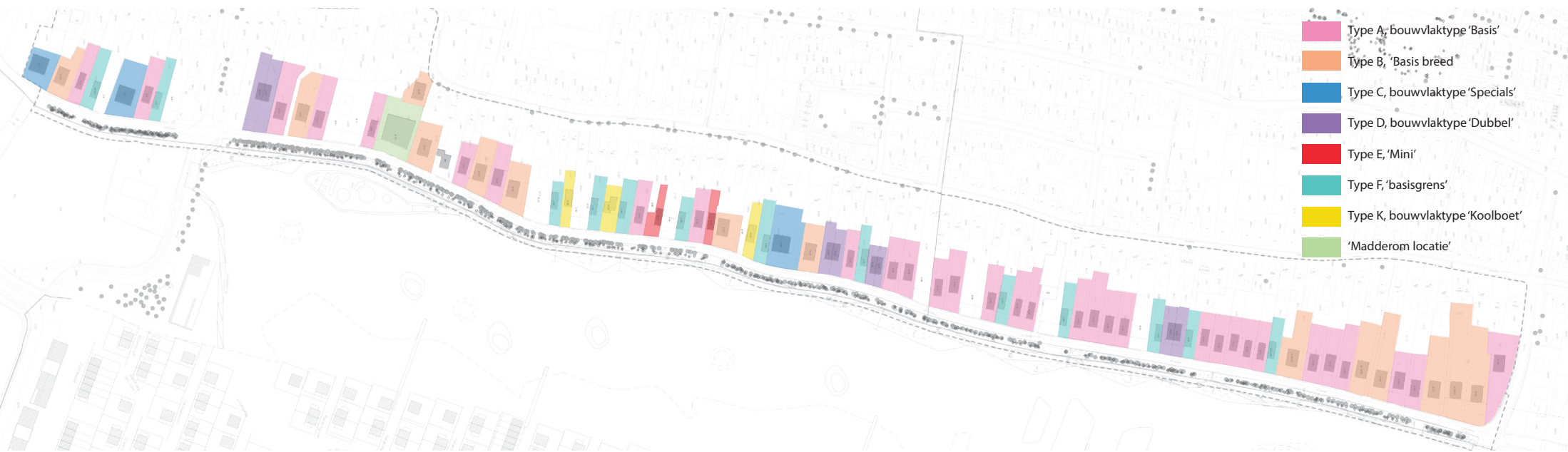
huidige losse bomenlaan



Openbare steiger Vroonermeer

Voorlopig basisprofiel:

- Mogelijk informele bomenlaan aan bewonerszijde (informeel, losse structuur en meerstammige bomen/struiken, gebruik van verschillende soorten en plantafstanden verzachten overgang);
- Huidige losse bomenrij tussen wandelpad en water behoud en versterken;
- Mogelijk natuurlijke greppel, wadi of drain tussen weg en woning, in verbinding met de Vroonerplas;
- Smal wegprofiel (remt snelheid af);
- Mengen van verkeerssoorten;
- Brede bermen tussen erf en rijweg;
- Recreatief wandelpad langs plas;
- Materialisering, het profiel wordt ingericht als een fietsstraat;
- Informeel parkeren in de berm langs de weg met grastegels;
- Het informele recreatieve wandelpad, in halfverharding, langs de Vroonermeer.



Typen bouwvlakken Westrand

A photograph of a paved path leading through a park-like setting. The path is flanked by trees and grass. In the background, a pond is visible. The text "Ambitie en uitgangspunten" is overlaid on the image.

Ambitie en uitgangspunten

H4 Ambitie en uitgangspunten

4.1 Sfeer van het gebied

Ambitie: Eenheid in verscheidenheid

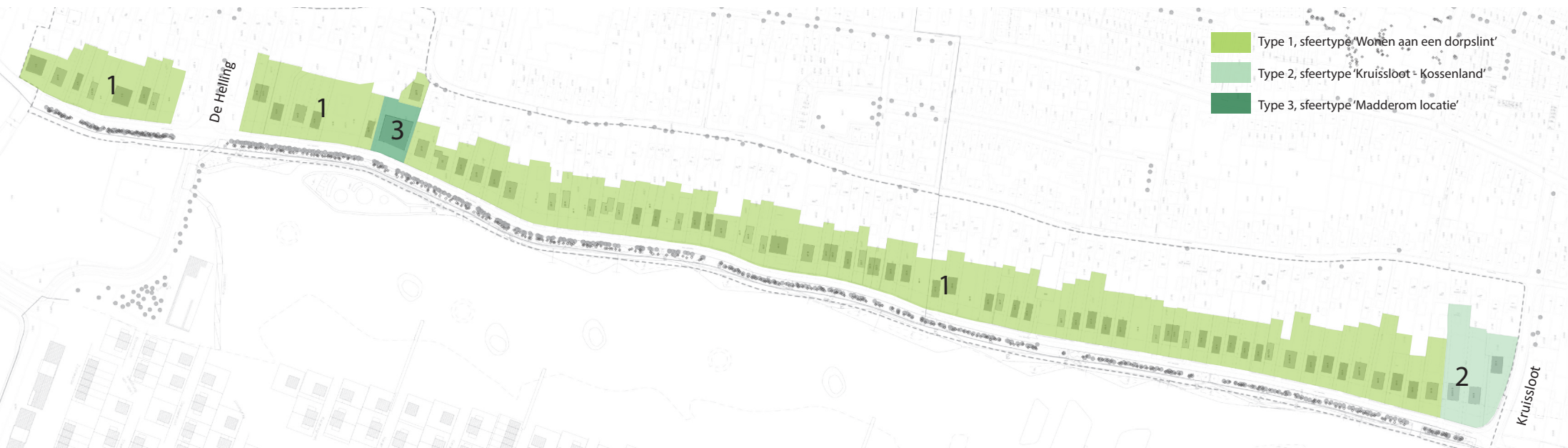
De sfeer die kan meegegeven worden aan het plan Westrand is “wonen aan een dorpslint”. De Westrand is een nieuw lint met een herkenbare identiteit die aansluit bij het afwisselende, dorpse karakter van het lint, de Benedenweg van Sint Pancras. Binnen het nieuwe lint vormen de gebieden Kruissloot - Kossenland en de Madderom locatie gebieden met een eigen identiteit. De doelstelling voor de Westrand is het realiseren van ‘eenheid in verscheidenheid’. Eenheid op het niveau van het totaal te realiseren nieuwe dorpslint, verscheidenheid op perceelsniveau.

4.2 Beeldkwaliteit bebouwing

De sfeer van het gebied wordt bereikt door een mix van verschillende typen bouwvlakken. De bestaande kavelbreedtes bepalen het type bouwvlak per kavel. Dit leidt tot een gewenste dorpse diversiteit aan bebouwing en karakteristiek voor de historische verkavelingstructuur. Binnen het samenhangende geheel van het plangebied worden de afzonderlijke typen bouwvlakken benoemd en van beeldkwaliteitseisen voorzien. Hierdoor wordt de samenhang binnen het plan de Westrand versterkt.

Typen bouwvlakken Westrand

- type A, ‘bouwvlaktype Basis’
- type B, ‘bouwvlaktype 2: Basis breed’
- type C, ‘bouwvlaktype 3: Specials’
- type D, ‘bouwvlaktype 4: Dubbel’
- type E, ‘bouwvlaktype 5: Mini’
- type F, ‘bouwvlaktype 6: Basisgrens’
- type K, ‘bouwvlaktype Koolboet’
- ‘Madderom locatie’
- ‘Kruissloot - Kossenland’



“Aan de wik stond het buiten toilet en lag de boot eventueel onder een overkapping”

Dorpse eenheid

Op de schaal van het nieuwe lint worden hierna aspecten beschreven die dienen ter inspiratie en bijdragen aan de doelstelling van eenheid en samenhang. De aspecten zijn onderverdeeld naar:

- materiaal- en kleurgebruik
- massa, geleding en volume
- aan- en bijgebouwen
- vloerpeil
- sociale veiligheid
- overgangen openbaar-privé

Materiaal- en kleurgebruik

Zoals in de Benedenweg van Sint Pancras het geval is, wordt er binnen de Westrand gestreefd naar een familie van gebouwen. In de Benedenweg is dit zo gegroeid in de loop van de tijd. Er is veel afwisseling, maar er zijn ook overeenkomsten. In het materiaalgebruik zijn overeenkomsten te vinden; baksteen en hout. De baksteenkleuren zijn aards of wit gestuukt/gekeimd. De houtkleur is klassiek: draaiende delen en accentvlakken donker/(Noord Hollands) groen en overige details, zoals een dakrand en vaste kozijndelen, wit geschilderd.

Het materiaal- en kleurgebruik gaat uit van:

- Een afwisselend palet van baksteen in aardetinten, met incidenteel lichte en antraciet kleurige woningen.
- Hout in donkere kleuren.
- Pannendaken die afwisselend antraciet en oranje-rood gekleurd zijn en bij voorkeur keramisch.

- Witte accenten (houten delen) geven de woningen een fris accent en verwijzen naar de bebouwing in de Benedenweg van Sint Pancras.

Naast dit palet kan ook worden toegepast:

- Wit gekeimd of gestuukt.
- Dakbedekking: leien (grijs), begroeide daken, (behandeld) zink of riet.
- In verband met duurzaamheid: materialen die uitloggen naar water niet gebruiken als dakbedekking of hemelwaterafvoer. Houten geveldelen zijn gemaakt van duurzaam hout.

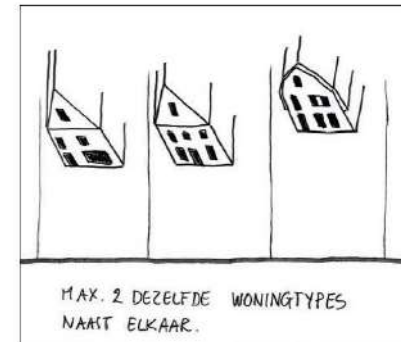
Massa, geleding en volume

De woningen aan het nieuwe lint de Westrand sluiten aan op de bestaande bebouwing van de Benedenweg, Kruissloot - Kossenland en reageren op het weidse karakter van het Vroonmeer. Kenmerkend voor deze dorpse bebouwing is de herkenbaarheid van de individuele woning en een ‘kleinschalig’ karakter. ‘Kleinschalig’ wil zeggen dat de bebouwing niet te hoog is, met name een wisselende goothoogte bepaalt de dorpse uitstraling.

De architectuur draagt bij aan een dorpse sfeer.

Menging van traditionele en moderne/hedendaagse architectuur. De volgende elementen dragen bij aan het dorpse karakter:

- Verticale gevelgeleding
- Ondersteund door verticale raamindeling
- De bebouwing is 1 à 2 twee lagen met een kap



Max. twee dezelfde woningtypes naast elkaar

(bepaald door het type bouwsteen);

- Geen seriewoningbouw, variatie in beeld door een afwisseling in gebouwtypologie, max. twee dezelfde woningtypes naast elkaar (conform bestaande linten een afwisseling van dwars, langsegevelwoningen, notariswoningen, jaren-dertigwoningen, boerderijen etc.);
- Variatie in bouwvolume, afhankelijk van de kavelbreedte / type bouwsteen;
- Doorzichten tussen de woningen naar het achterliggend gebied;
- De kap heeft een duidelijke beeindiging die recht in het verlengde ligt van het dakvlak;
- Voor het gemak van de toekomstige bewoners en het samenhangende beeld is het advies om de meest voorkomende op- en aanbouwopties mee te ontwerpen;
- Dakkapellen vormen een ondergeschikt onderdeel van het dak, waarbij ze max. 50% van de gevelbreedte beslaan, max. 1,5 m. hoog zijn, voldoende afstand houden tot de goot en het zicht op de nok vanaf de weg niet maskeren. Meerdere dakkapellen op een dak worden met elkaar uitgelijnd;
- Ramen en deuren liggen gerangschikt in een

“Benedenweg 126, langste wik van Sint Pankras”

evenwichtige gevelcompositie;

- Om de woningen een vrijstaande en individuele expressie te geven liggen de garages ten minste 3 meter achter het bouwvlak.
- Ten opzichte van het hoofdvolume zijn balkons, veranda's schotelantennes, installaties, regenwaterafvoer, duurzaamheidsmaatregelen, panelen voor duurzame energieopwekking en overkappingen bij de entree ondergeschikt. Deze onderdelen worden geïntegreerd opgelost in het hoofdvolume en de daarbij behorende architectuur.

Aan- en bijgebouwen

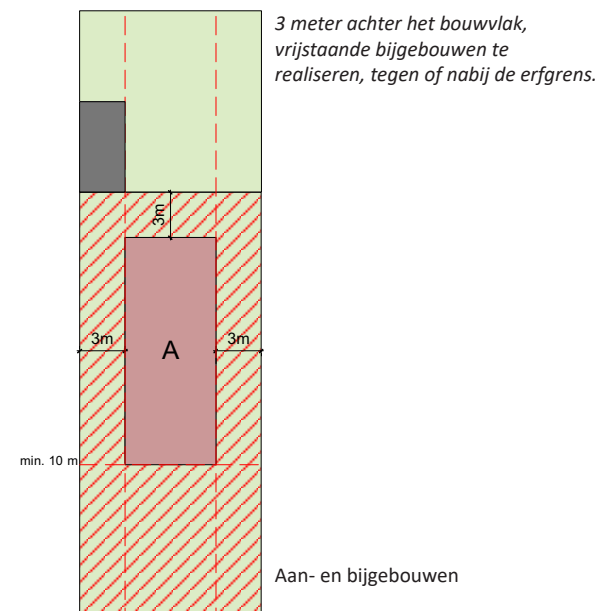
- Hoofd-, aan- en bijgebouwen dienen een architectonische eenheid te vormen;
- Er is geen bebouwing mogelijk in de bebouwingsvrije zone, voor- en zijtuin aan weerszijde van het bouwvlak. Het is mogelijk om buiten de bebouwingsvrije zone, in de achtertuin, 3 meter achter het bouwvlak, vrijstaande bijgebouwen te realiseren, tevens tegen of nabij de erfgrans (zie grijze vlak in naastgelegen afbeelding). Er is hiervoor gekozen om ervoor te zorgen dat er voldoende afstand tussen de verschillende hoofdgebouwen blijft bestaan. Om zo de individuele bebouwing als zelfstandige objecten te versterken, herkenbaar te houden en zodat ze niet aan elkaar worden gebouwd. Daarnaast vormt deze openheid tussen de hoofdvolumes een 'knipoog' naar de oorspronkelijke wiken (wateren) die tussen de kavels waren gesitueerd;
- De gezamenlijke oppervlakte van aan- of

uitbouwen en of bijgebouwen buiten het bouwvlak en buiten de bebouwingsvrije zone mag niet meer bedragen dan 50m². Indien het bouwperceel groter is dan 500m² mag de oppervlakte, niet meer bedragen dan 75m²;

- De goothoogte van aan- of uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen mag niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen tot een maximum van 3,5 meter;
- Een erker aan de voorgevel van het hoofdgebouw is mogelijk (valt buiten het bouwvlak). Diepte niet meer dan 1,5 meter en breedte maximaal 2/3e deel van de bestaande gevelbreedte, tot een maximum van 4 meter. De bouwhoogte is gelijk aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum max. 3,5 meter;
- Een veranda dient binnen het bouwvlak te worden gesitueerd;
- Een kelder is mogelijk onder het bouwvlak.

Vloerpeil

Uit hydrologisch onderzoek (Hydrologisch onderzoek Gedempte Veert - Sweco, december 2018) is gebleken dat het grondwater in het plangebied erg hoog staat. Het advies van Sweco is het toepassen van een vloerpeil op -0,20 NAP +/- voor de nieuw te bouwen woningen, uitgaande van woningen zonder kruipruimte. Dit betekent in de praktijk dat de woningen iets worden opgehoogd. Indien grondeigenaren toch met een kruipruimte willen bouwen, is het de



verantwoordelijkheid van de grondeigenaar om de benodigde maatregelen te treffen. In alle gevallen dient voorkomen te worden dat de burenhinder gaan ondervinden. Bij de ruime kavels is dit hoogteverschil op te lossen in de inrichting van de tuinen. Bij de smalle kavels, wanneer het niet in de tuinen op te lossen is en bij de woningen op de perceelsgrens met de burenhinder, is het belangrijk het hoogteverschil architectonisch in de woningen op te lossen. Door bijvoorbeeld de uitstraling van de buitengevel door te zetten tot aan maaiveld.

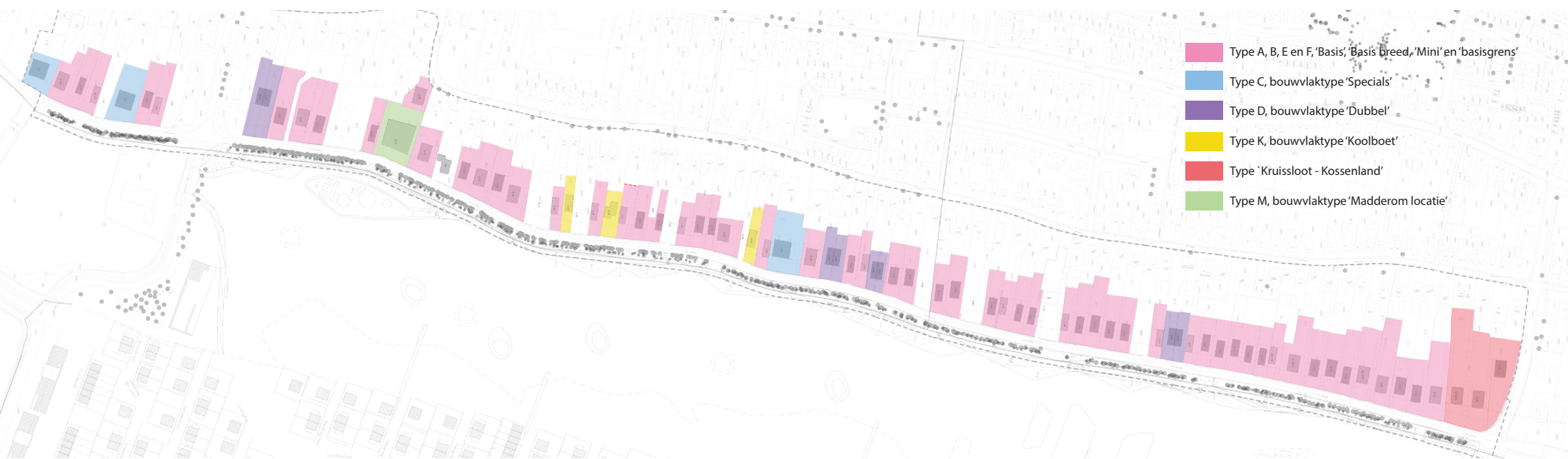
Sociale veiligheid

Er zijn een aantal aspecten die het gevoel van sociale veiligheid ondersteunen. 'Ogen op straat' is een belangrijk kenmerk. Dorpse woningen hebben over het algemeen een goede relatie met de straat.

- De woningen zijn georiënteerd op de openbare straat. Dit betekent dat hier een deur of raam gesitueerd is op de begane grond en de eerste verdieping.

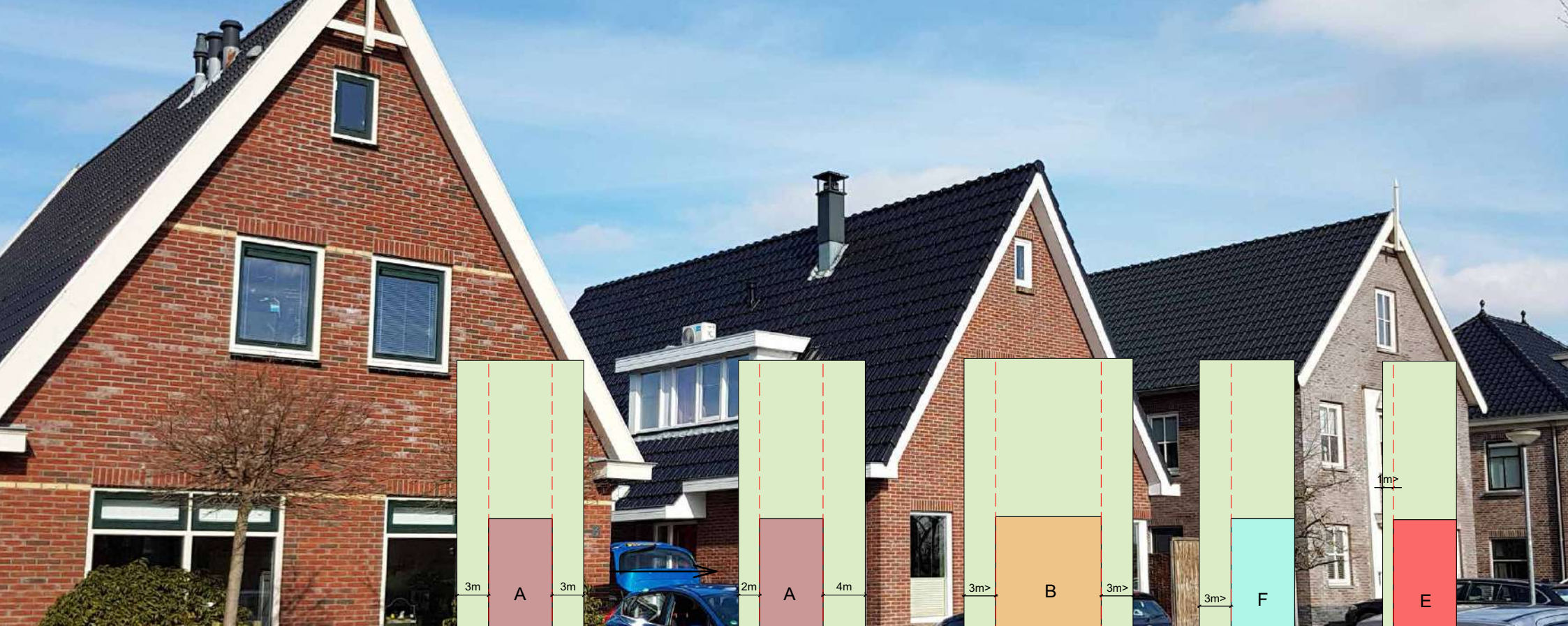
Matrix	Type A	Type B	Type C	Type D	Type E	Type F	Type K	Madderom	Kruissloot-Kossenland
Type woning	Hoofdgebouw uitsluitend in de vorm van een vrijstaande woning, gesitueerd binnen het bouwvlak, vloerpeil op -0,20 NAP +/-.								
Voorgevelrooilijn (zie op kaart blz. 16)	Voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd in de voorgevelrooilijn (Madderom locatie: voorgevel van het hoofdgebouw gedeeltelijk gebouwd in de voorgevelrooilijn).								
Bouwvlak/ woningbreedte	6 tot max. 10 m.	max. 10m.	max. 15m.	max. 2 woningen van max. 6m.	max. 6m.	max. 6m.	zie afb. koolboet, blz. 34	max. 25m.	zie Type A en B
Bouwvlak/woning diep	max. 15m.	max. 15m.	max. 15m.	max. 15m.	max. 15m.	max. 15m.	zie afb. koolboet, blz. 34	max. 25m.	zie Type A en B
Bebouwingsvrije zone	voortuin, zijtuin 3m. weerszijde bouwvlak of weerszijde bouwvlak 2/4m. of 4/2m.	voortuin en zijtuin aan weerszijde van het bouwvlak		voortuin/zijtuin aan 1 zijde van van het bouwvlak			voortuin en zijtuin aan weerszijde van het bouwvlak	voortuin en zijtuin aan weerszijde van het bouwvlak	zie Type A en B
Erker (zie blz. 25)	Een erker aan de voorgevel van het hoofdgebouw is mogelijk (valt buiten het bouwvlak).						erker niet mogelijk	erker mogelijk	zie Type A en B
Vrijstaand bijgebouw (zie blz. 25)	In de achtertuin, 3 meter achter het bouwvlak, vrijstaande bijgebouwen te realiseren, tevens tegen of nabij de erfgrans.								zie Type A en B
Bouwhoogte (in lagen) (zie op kaart blz. 40)	1-2 lagen met kap	1-2 lagen met kap	1-2 lagen met kap	1-2 lagen met kap	1-2 lagen met kap	1-2 lagen met kap	1 laag met kap	1-2 lagen met kap	1 laag met kap
Goot- en bouwhoogte (zie op kaart blz. 40)	max. 6 en 10,5m.	max. 6 en 10,5m.	max. 6 en 12m.	max. 6 en 10,5m.	max. 6 en 10,5m.	max. 6 en 10,5m.	max. 3,5 en 8,5m.	max. 6 en 12m.	max. 3,5 en 8,5m.
Nokrichting (zie op kaart blz. 41)	Haaks op Gedempte Veert	Vrij	Evenwijdig op Gedempte Veert of stolpkap	Vrij	Haaks op Gedempte Veert	Haaks op Gedempte Veert	Haaks op Gedempte Veert	Vrij	Haaks op Gedempte Veert, evenwijdig Kruissloot
Gebruik functies	Wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven.								
Parkeren	Minimaal 2 parkeerplaatsen per (vrijstaande) woning op eigen perceel.								
Erfafscheiding (zie op kaart blz. 43)	Tuin grenst aan het openbaar gebied wordt een haag/groene erfafscheiding aangeplant. Waar de haag/groene erfafscheiding langs de voor- zijgevel van de woning staat, is de haag laag (0,8 meter hoog). Rondom de achtertuin is de haag/groene erfafscheiding 1,80/2 meter hoog.							Lage haag verplicht (0,8 meter hoog).	
Bebouwingsaccenten (zie op kaart blz. 41)	Serres en erkers, hoekramen ed. zorgen voor de markering van woningen op bijzondere hoekpunten en zichtlijnen binnen de Gedempte Veert.						Het gebouw!	Het gebouw!	zie Type A en B
Materialisatie gevels (zie blz. 24)	Een afwisselend palet van baksteen in aardetinten, met incidenteel lichte en antraciet kleurige woningen, hout in donkere kleuren, witte accenten (houten delen) geven de woningen een fris accent.						Het gebouw!	Het gebouw!	zie Type A en B
Materialisatie dak (zie blz. 24)	Pannendaken die afwisselend antraciet en oranje-rood gekleurd zijn en bij voorkeur keramisch. Dakbedekking: leien (grijs), begroeide daken, (behandeld) zink of riet.						Het gebouw!	Het gebouw!	zie Type A en B

*De maximale gezamenlijke oppervlakte, goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouw en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan aangegeven in de regels van het bestemmingsplan



Beeldkwaliteit - Typen bouwvlakken





Type A, 'bouwvlaktype Basis' - Type B, 'bouwvlaktype Basis breed'
 Type E, 'bouwvlaktype Mini' - Type F, 'bouwvlaktype Basisgrens'

Situatie

- Hoofdgebouw uitsluitend in de vorm van een vrijstaande woning.
- Hoofdgebouw gesitueerd binnen het bouwvlak, vloerpeil op -0,20 NAP +/-.
- Voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd in de voorgevelrooilijn.
- Bouwvlak/woningbreedte type A, 6 tot max. 10 meter, type B max. 10 meter, type E en type F max. 6 meter.
- Bouwvlak/woning max. 15 meter diep.
- Bebouwingsvrije zone type A voortuin en zijtuin van 3 meter aan weerszijde van het bouwvlak, deze zones kunnen ook worden vormgegeven middels zones van 2 en 4 meter aan weerszijden van het bouwvlak.
- Bebouwingsvrije zone voortuin en zijtuin aan weerszijde van het bouwvlak bij type B, bij type E en type F aan 1 zijde van het bouwvlak.
- De bebouwingsvrije zone loopt door tot 3 meter achter het bouwvlak langs de erfgrans met de burens. Het is mogelijk om in de achtertuin, 3 meter achter het bouwvlak, vrijstaande bijgebouwen te realiseren, tegen of nabij de erfgrans.
- Een erker aan de voorgevel van het hoofdgebouw is mogelijk (valt buiten het bouwvlak), zie blz. 25.

Stedenbouw

- Hoofdgebouw is 1-2 laag met kap, zie blz. 40.
- Van het hoofdgebouw bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan 6 en 10,5 meter, zie blz. 40.
- De nokrichting van de woning type B is vrij en van type A, E en F is haaks op de Gedempte Veert, zie blz. 41.

Gebruik

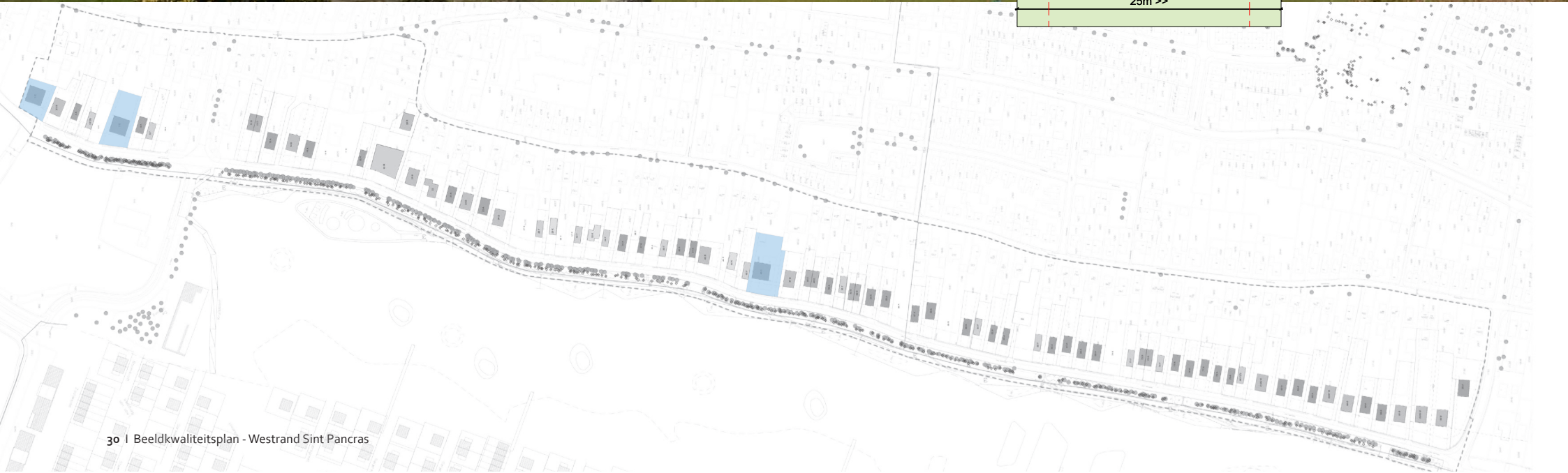
- Wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven.
- Minimaal 2 parkeerplaatsen per (vrijstaande) woning op eigen perceel.
- Aandacht voor groene erfafscheidingen.
- Erfbeplanting en -inrichting, zie blz. 43-44.

Architectuur

- Materiaal en kleurgebruik, zie blz. 24-25.
- Bebouwingsaccenten, zie blz. 41.



‘specials als verbijzondering’



Type C, 'bouwvlaktype Specials'

Situatie

- Hoofdgebouw uitsluitend in de vorm van een vrijstaande woning.
- Hoofdgebouw gesitueerd binnen het bouwvlak, vloerpeil op -0,20 NAP +/-.
- Voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd in de voorgevelrooilijn.
- Bouwvlak/woningbreedte max. 15 meter.
- Bouwvlak/woning max. 15 meter diep.
- Bebouwingsvrije zone voortuin en zijtuin aan weerszijde van het bouwvlak.
- De bebouwingsvrije zone loopt door tot 3 meter achter het bouwvlak langs de erfgrans met de bure. Het is mogelijk om in de achtertuin, 3 meter achter het bouwvlak, vrijstaande bijgebouwen te realiseren, tegen of nabij de erfgrans.
- Een erker aan de voorgevel van het hoofdgebouw is mogelijk (valt buiten het bouwvlak), zie blz. 25.

Stedenbouw

- Hoofdgebouw is 1-2 laag met kap, zie blz. 40.
- Van het hoofdgebouw bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan 6 en 12 meter, zie blz. 40.
- De nokrichting van de woning is evenwijdig op de Gedempte Veert of een stolpkap, zie blz. 41.

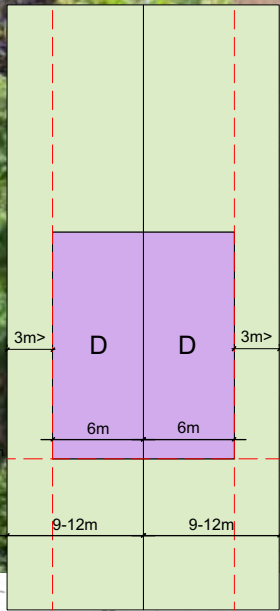
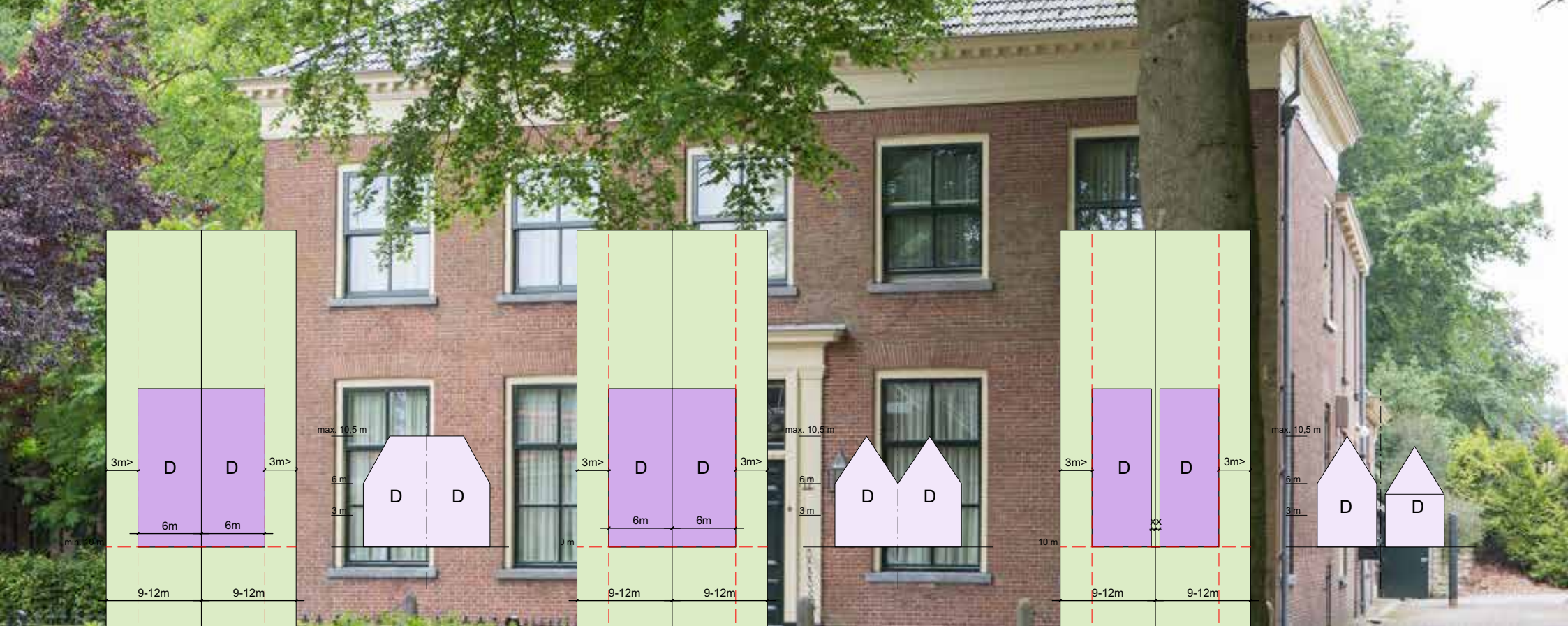
Gebruik

- Wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven.
- Minimaal 2 parkeerplaatsen per (vrijstaande) woning op eigen perceel.
- Aandacht voor groene erfafscheidingen.
- Erfbeplanting en -inrichting, zie blz. 43-44.

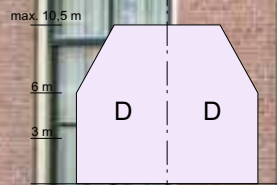
Architectuur

- Materiaal en kleurgebruik, zie blz. 24-25.
- Bebouwingsaccenten, zie blz. 41.

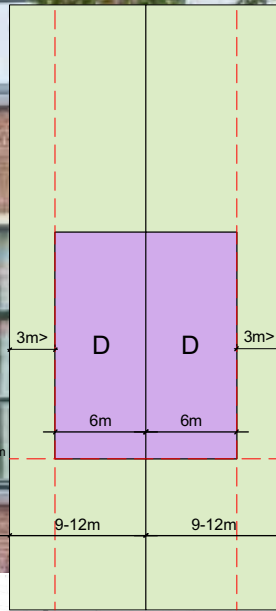




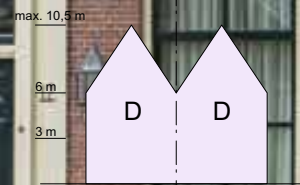
Gelijktijdige ontwikkeling:
realiseren van 2 woningen onder
1 kap met de uitstraling van 1
grote woning



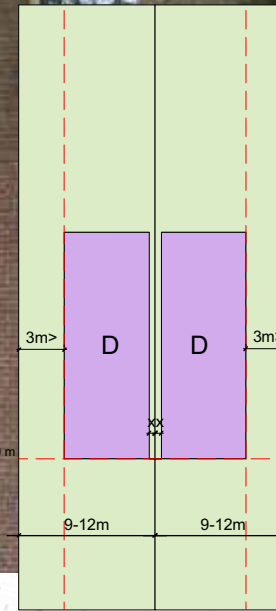
principe doorsnede:
2 woning onder 1 kap



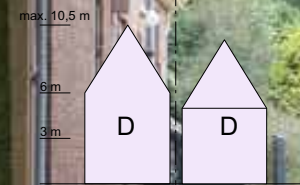
Individuele ontwikkeling:
gelijktijdig of gefaseerd realiseren
van 2 geschakelde woningen met
een individuele uitstraling per
woning



principe doorsnede:
2 geschakelde woningen



Individuele ontwikkeling:
gelijktijdig of gefaseerd realiseren
van 2 woningen iets los van elkaar
gesitueerd (max. 1 meter) met een
individuele uitstraling per woning



principe doorsnede:
2 woningen iets los van
elkaar gesitueerd

Type D, 'bouwvlaktype Dubbel'

Het type gaat uit van individueel of geschakelde woningen. Het type biedt de mogelijkheid om de woning individueel of gezamenlijk te realiseren. De uitstraling kan hierdoor zeer verschillend zijn. Er ontstaan verschillende opties:

1. Gelijktijdige ontwikkeling: het realiseren van twee woningen onder 1 kap met de uitstraling van 1 grote woning.
2. Individuele ontwikkeling: gelijktijdig of gefaseerd realiseren van twee geschakelde woningen met een individuele uitstraling per woning.
3. Individuele ontwikkeling: gelijktijdig of gefaseerd realiseren van twee woningen iets los van elkaar gesitueerd (max. 1 meter) met een individuele uitstraling per woning.

Situatie

- hoofdgebouw(en) uitsluitend in de vorm van één of twee vrijstaande woning(en)
- Hoofdgebouw gesitueerd binnen het bouwvlak, vloerpeil op -0,20 NAP +/-.
- Voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd in de voorgevelrooilijn.
- Bouwvlak/woningbreedte max. 6 meter (los van elkaar gesitueerde woningen, de afstand t.o.v. perceelsgrens gaat af van het bouwvlak).
- Bouwvlak/woning max. 15 meter diep.
- Bebouwingsvrije zone voortuin en zijtuin aan 1 zijde van het bouwvlak.
- De bebouwingsvrije zone loopt door tot 3 meter achter het bouwvlak langs de erfgrans met de burens. Het is mogelijk om in de achtertuin, 3 meter achter het bouwvlak, vrijstaande bijgebouwen te realiseren, tegen of nabij de erfgrans.
- Een erker aan de voorgevel van het hoofdgebouw is mogelijk (valt buiten het bouwvlak), zie blz. 25.

Stedenbouw

- Hoofdgebouw is 1-2 laag met kap, zie blz. 40.
- Van het hoofdgebouw bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan 6 en 10,5 meter, zie blz. 40.
- De nokrichting van de woning is vrij, zie blz. 41.
- Geschakeld of los van elkaar max. 1 meter.



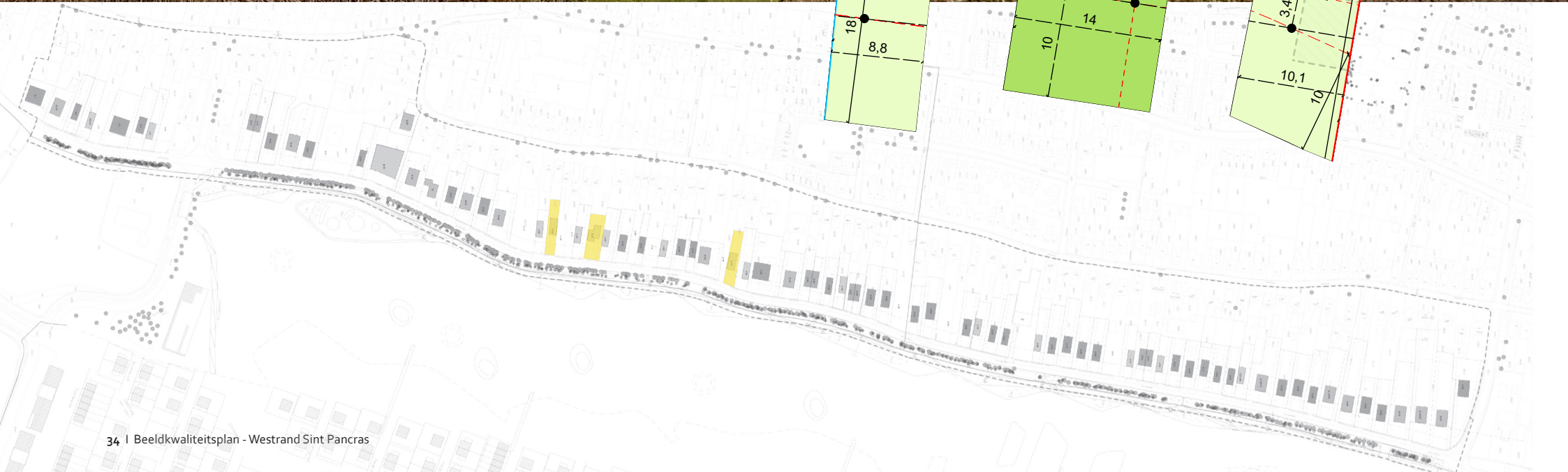
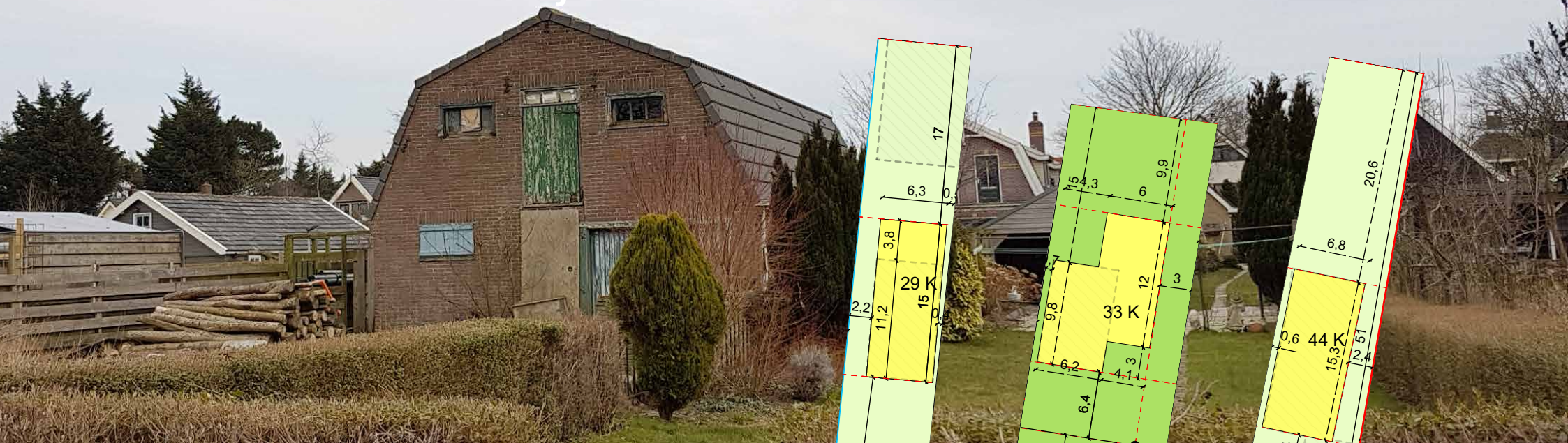
Gebruik

- Wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven.
- Minimaal 2 parkeerplaatsen per (vrijstaande) woning op eigen perceel.
- Aandacht voor groene erfafscheidingen.
- Erfbeplanting en -inrichting, zie blz. 43-44.

Architectuur

- Materiaal en kleurgebruik, zie blz. 24-25.
- Bebouwingsaccenten, zie blz. 41.

‘Aanwezige koolboeten, zorgen voor een diversiteit en een bijzondere identiteit’



Type K, 'bouwvlaktype Koolboet'

De opties binnen footprint van de koolboet zijn:

- Transformatie van de huidige Koolboet tot een woonhuis.
- Nieuwbouw van een woning.

Er dient in beide mogelijkheden rekening te worden gehouden met de huidige hoofdvorm en gevelbeeld van de koolboet. Sloop van de schuur en nieuwbouw van een woning is mogelijk zij het o.a. onder deze ruimtelijke randvoorwaarden.

Door de traditionele koolboet te combineren met een moderner bouwvolume (kavel 33), ontstaat een zeer bijzondere woning, bestaande uit twee bouwelementen die elkaar versterken. De entree van de woning dient via de koolboet te gaan.

Situatie

- Hoofdgebouw gesitueerd binnen het bouwvlak, bij nieuwbouw vloerpeil op -0,20 NAP +/-.
- Voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd in de voorgevelrooilijn.
- Bouwvlak/woningbreedte divers per koolboet, zie blz.34.
- Bouwvlak/woning diepte divers per koolboet, zie blz.34.
- Bebouwingsvrije zone voortuin en zijtuin aan weerszijde van het bouwvlak.
- De bebouwingsvrije zone loopt door tot 3 meter achter het bouwvlak langs de erfgrans met de burens. Het is mogelijk om in de achtertuin, 3 meter achter het bouwvlak, vrijstaande bijgebouwen te realiseren, tegen of nabij de erfgrans.
- Een erker aan de voorgevel van het hoofdgebouw is niet mogelijk.

Stedenbouw

- Hoofdgebouw is 1 laag met kap, zie blz. 40.
- Van het hoofdgebouw bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan 3,5 en 8,5 meter, zie blz. 40.
- De nokrichting van de woning is haaks op de Gedempte Veert, zie blz. 41.



Koolboet kavel 29



Koolboet kavel 44



Koolboet kavel 33

Gebruik

- Wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven.
- Minimaal 2 parkeerplaatsen per (vrijstaande) woning op eigen perceel.
- Aandacht voor groene erfafscheidingen.
- Erfbeplanting en -inrichting, zie blz. 43-44.

Architectuur

- Materiaal en kleurgebruik refereerd aan bestaande aanwezige koolboet.
- Bebouwingsaccenten, zie blz. 41.



“Heel Sint Pancras wil wonen
zoals in Kroonenburghof”

‘Madderom locatie’

De Madderom locatie is gesitueerd aan de Gedempte Veert, achter kavel 20 in de bocht aan de Benedenweg. De locatie vormt een bijzondere locatie, niet passend binnen de bouwstenen van de gebiedsvisie. De locatie speelt in op de behoefte van de ouderen binnen Sint Pancras door het inpassing van levensloopbestendige woningen. Een bijzondere en nieuwe woonbestemming binnen de visie, waar vraag naar is. Het nieuw te realiseren gebouw aan de Gedempte Veert, is een bijzondere gebouw. Het gebouw heeft een dorps karakter met de uitstraling van een grote vrijstaande woning. In het gebouw zijn levensloopbestendige woningen (mogelijk ten behoeve van senioren) samengevoegd.

Situatie

- Hoofdgebouw uitsluitend passen en referend naar de naastgelegen vrijstaande woningen.
- Creëer dorps sfeer, vriendelijk gebouw met kleine schaal en verticale geleding.
- Hoofdgebouw gesitueerd binnen het bouwvlak, vloerpeil op -0,20 NAP +/-.
- Voorgevel van het hoofdgebouw gedeeltelijk gebouwd in de voorgevelrooijlijn.
- Bouwvlak/woningbreedte max. 25 meter, zie blz.36.
- Bouwvlak/woning max. 25 meter diep, zie blz.36.
- Bebouwingsvrije zone voortuin en zijtuin aan weerszijde van het bouwvlak.
- De bebouwingsvrije zone loopt door tot 3 meter achter het bouwvlak langs de erfgrens met de burens. Het is mogelijk om in de achtertuin, 3 meter achter het bouwvlak, vrijstaande bijgebouwen te realiseren, tegen of nabij de erfgrens.
- Realiseer bergingen met uitstraling, in relatie tot het aantal woningen.
- Een erker aan de voorgevel van het hoofdgebouw is mogelijk (valt buiten het bouwvlak), zie blz. 25.

Stedenbouw

- Hoofdgebouw is 1-2 laag met kap, zie blz. 40.
- Van het hoofdgebouw bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan 6 en 12 meter, zie blz. 40.
- Het gebouw bestaat uit max. 11 levensloopbestendige woningen.



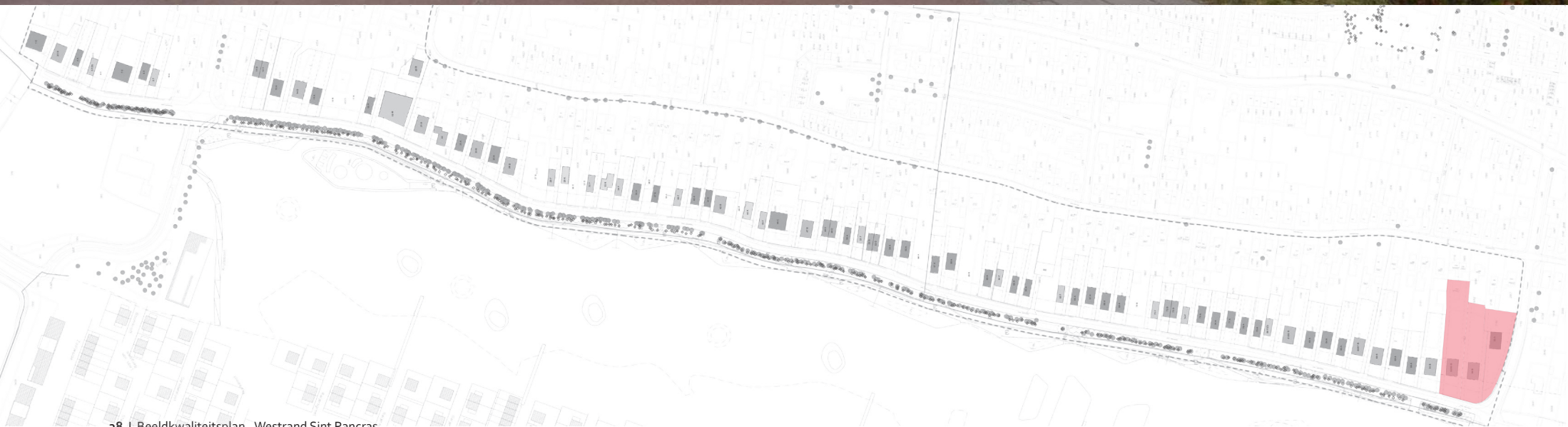
Gebruik

- Wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven.
- Realiseren van parkeergelegenheid achter op het perceel, in relatie tot het aantal woningen op eigen erf, norm 1,8 per woning.
- Representatieve vormgeving parkeren en entrees.
- De ruimte om het gebouw wordt ingericht als tuin, wenselijk groene inrichting.
- Aandacht voor groene erfafscheidingen, zie blz. 43-44.

Architectuur

- Materiaal en kleurgebruik, zie blz. 24-25.
- Bebouwingsaccenten, zie blz. 41.
- Bij het gebouw geldt dat installaties en liften geïntegreerd worden in het bouwvolume tenzij overtuigend wordt aangetoond dat gedeeltelijk uitsteken van bijvoorbeeld een kader bijdraagt aan de in dit BKP beoogde sfeer.

‘Kruissloot groene dorpsentree
met bomen, gras en hagen’



‘Kruissloot - Kossenland’

De nieuw te realiseren woningen aan de Gedempte Veert gesitueerd nabij de entree Kruissloot en Kossenland sluiten aan op de karakteristiek van de bestaande bebouwing.

Situatie

- Hoofdgebouw uitsluitend in de vorm van een vrijstaande woning.
- Hoofdgebouw gesitueerd binnen het bouwvlak, vloerpeil op -0,20 NAP +/-.
- Voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd in de voorgevelrooilijn.
- Bouwvlak/woningbreedte type A 6 tot max. 10 meter en type B max. 10 meter.
- Bouwvlak/woning max. 15 meter diep.
- Bebouwingsvrije zone voortuin en zijtuin aan weerszijde van het bouwvlak.
- De bebouwingsvrije zone loopt door tot 3 meter achter het bouwvlak langs de erfgrans met de burens. Het is mogelijk om in de achtertuin, 3 meter achter het bouwvlak, vrijstaande bijgebouwen te realiseren, tegen of nabij de erfgrans.
- Een erker aan de voorgevel van het hoofdgebouw is mogelijk (valt buiten het bouwvlak), zie blz. 25.

Stedenbouw

- Hoofdgebouw is 1 laag met kap, zie blz. 40.
- Van het hoofdgebouw bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan 3,5 en 8,5 meter, zie blz. 40.
- De nokrichting van de woning is haaks op de Gedempte Veert en evenwijdig aan de Kruissloot, zie blz. 41.

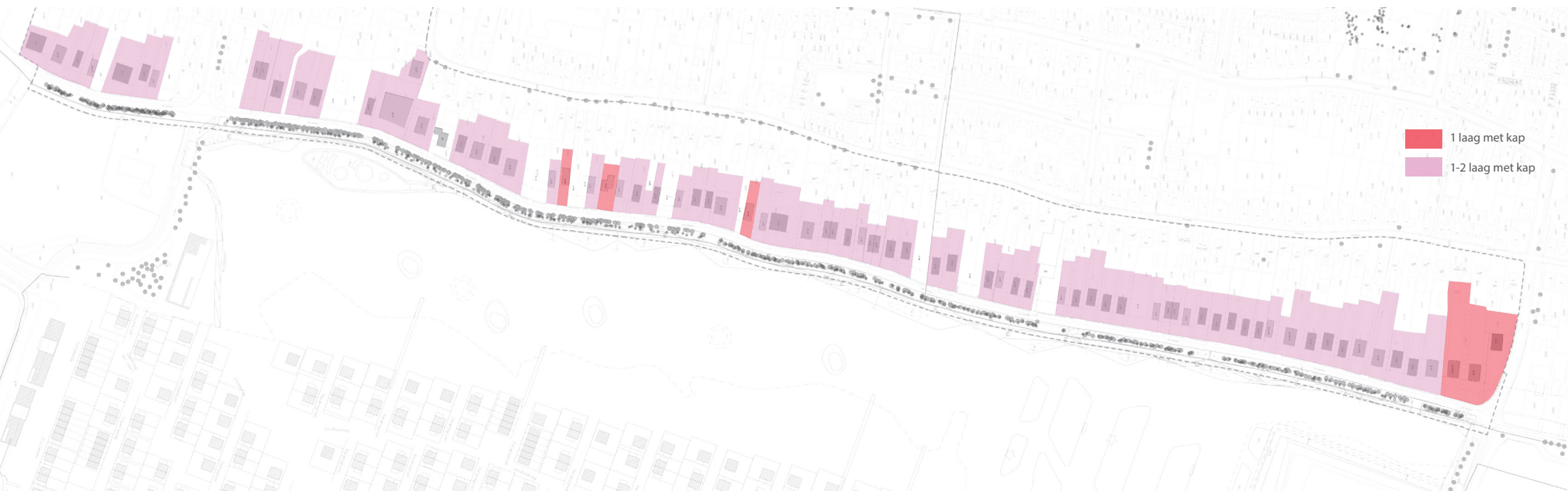
Gebruik

- Wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven.
- Minimaal 2 parkeerplaatsen per (vrijstaande) woning op eigen perceel.
- Diepe voortuinen sluiten aan op Kossenland.
- Lage haag langs de kavel grenzend aan de Gedempte Veert en Kruissloot verplicht (0,8 meter hoog).
- Erfbeplanting en -inrichting, zie blz. 43-44.

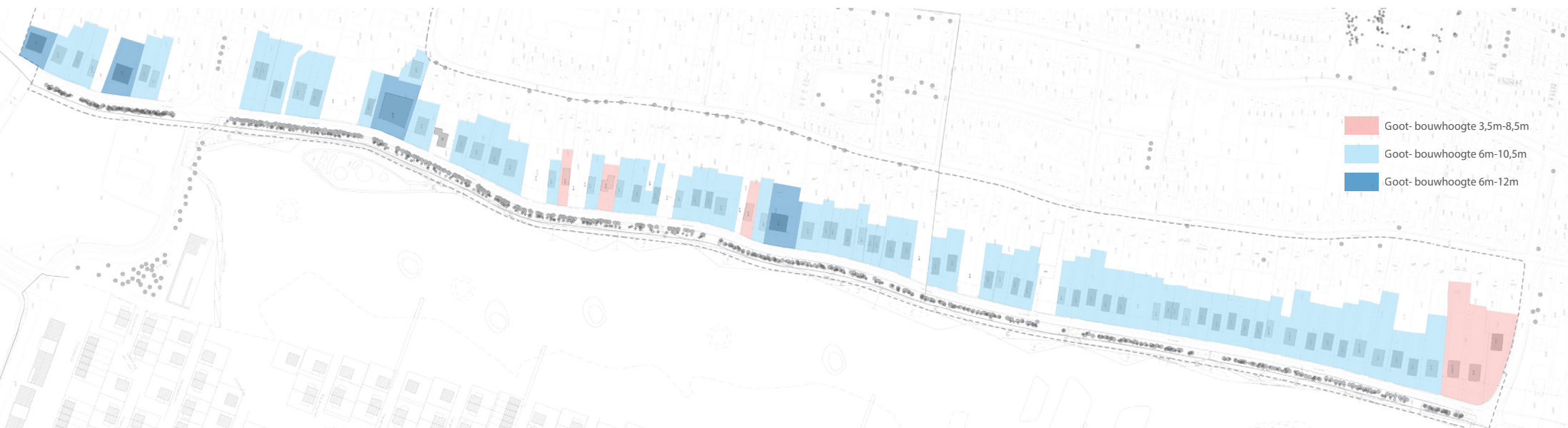


Architectuur

- Materiaal en kleurgebruik, zie blz. 24-25.
- Bebouwingsaccenten, zie blz. 41.



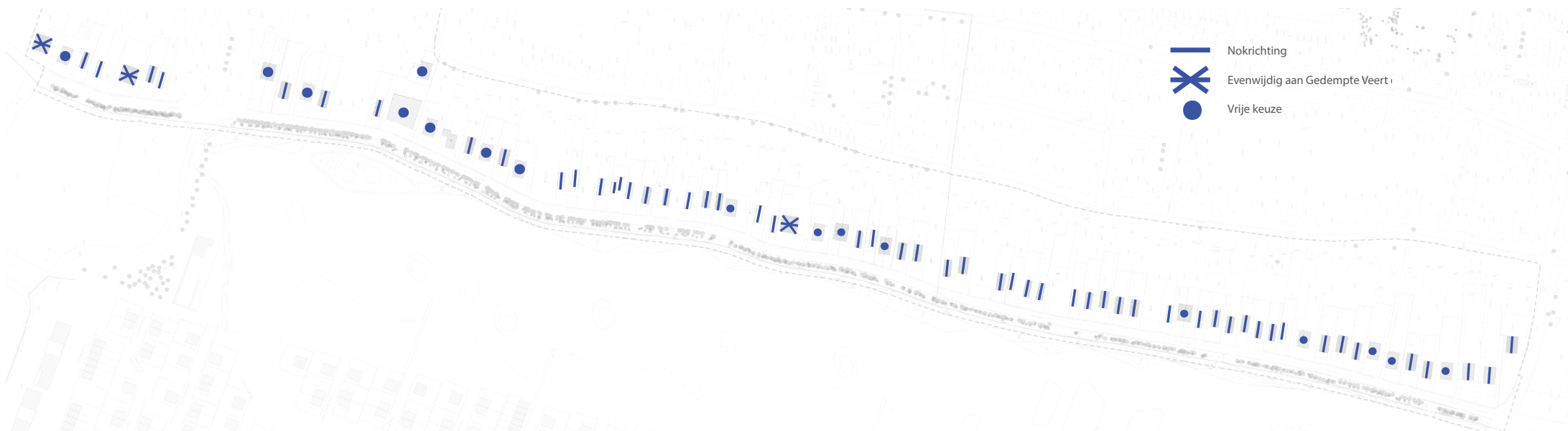
Bouwhoogte (in lagen)



Goot- en bouwhoogte



Bebouwingsaccenten



Nokrichting

4.3 Overgangen openbaar-privé

Groene uitstraling overgangen openbaar-privé

De openbare ruimte aan de Gedempte Veert is heel lommerrijk en met een informele laanstructuur. Het groen op de privé-kavels in de ruime voor- en zijtuinen speelt in alle gevallen een belangrijke rol in de groene uitstraling van de openbare ruimte.

Het nieuwe lint wordt gevormd door een diversiteit aan bebouwingstypen met kap, grote tuinen en bomen. Voor het nieuwe lint aan de Westrand is het streven een diversiteit aan bebouwing te realiseren met voortuinen

van 10 meter of dieper. De beplanting aan de voorzijde van een kavel heeft veelal een representatief karakter.

Erfafscheiding

Erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied zijn groene erfafscheidingen. Voor een optimale groene uitstraling is het wenselijk om op de privé-kavel binnen 3 meter vanaf de perceelsgrens met de Gedempte Veert een boom te planten.

Voorzijde

De toegepaste overgang: een voortuin.

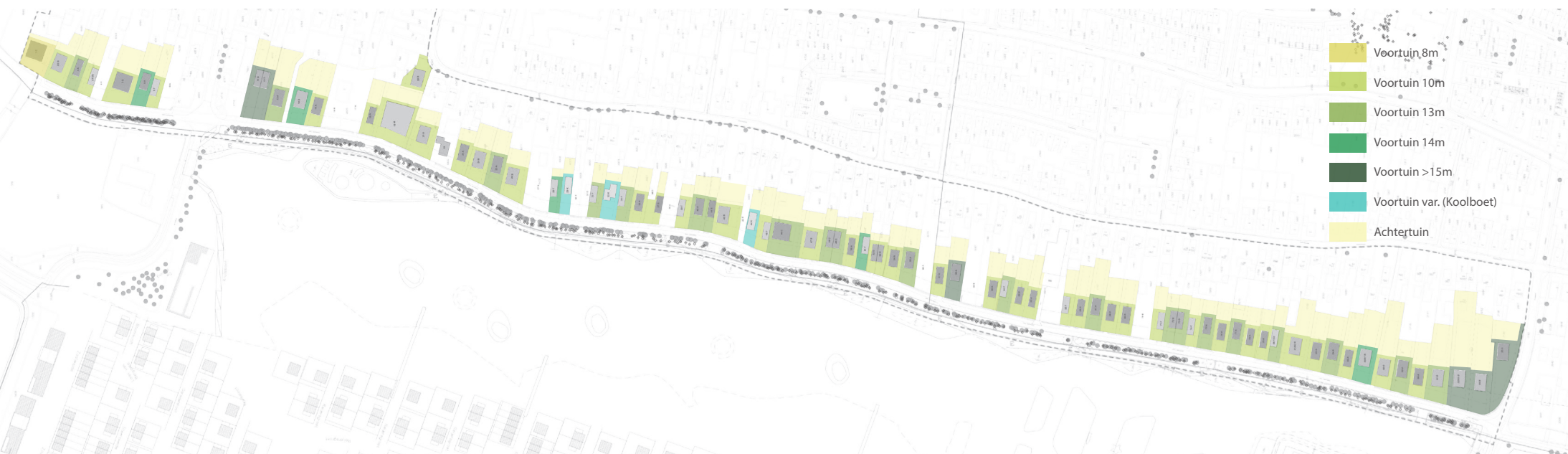
- Ruime voortuinen met verspringende rooilijnen ontstaan door wisselende situering bouwvlakken.

Aan de zuidzijde aansluiten op diepe voortuinen Kossenland, de meest noordelijke woning vormt een beëindiging met een voortuin op 8 meter;

- Het groen van de voortuinen bepaalt voor een groot deel de groene uitstraling van de straat. Een voortuin van minimaal 10 meter diep wordt meestal wel groen ingericht door de bewoners;
- Wenselijk een haag of een groene erfafscheiding dit versterkt het groene beeld.

Zijkant

- Op de plekken waar de voor-, zijtuin grenst aan het openbaar gebied wordt een haag/ groene



Voor- zijtuinen (bebouwingsvrije zone)

erfafscheiding aangeplant, dit versterkt het groene beeld;

- De haag/groene erfafscheiding aan de voorzijde is (0,8 meter hoog) zodat een raam zicht heeft op het openbaar gebied, dit in verband met sociale veiligheid;
- Een haag/groene erfafscheiding rondom de achtertuin is wenselijk, voor het versterken van het groene karakter, is 1,80/2 meter hoog;
- Belangrijk is dat de tuin van de meest zuidelijke hoekkavel grenzend aan de Kruissloot volledig wordt afgeschermd met een lage haag (0,8 meter hoog) zodat een raam zicht heeft op

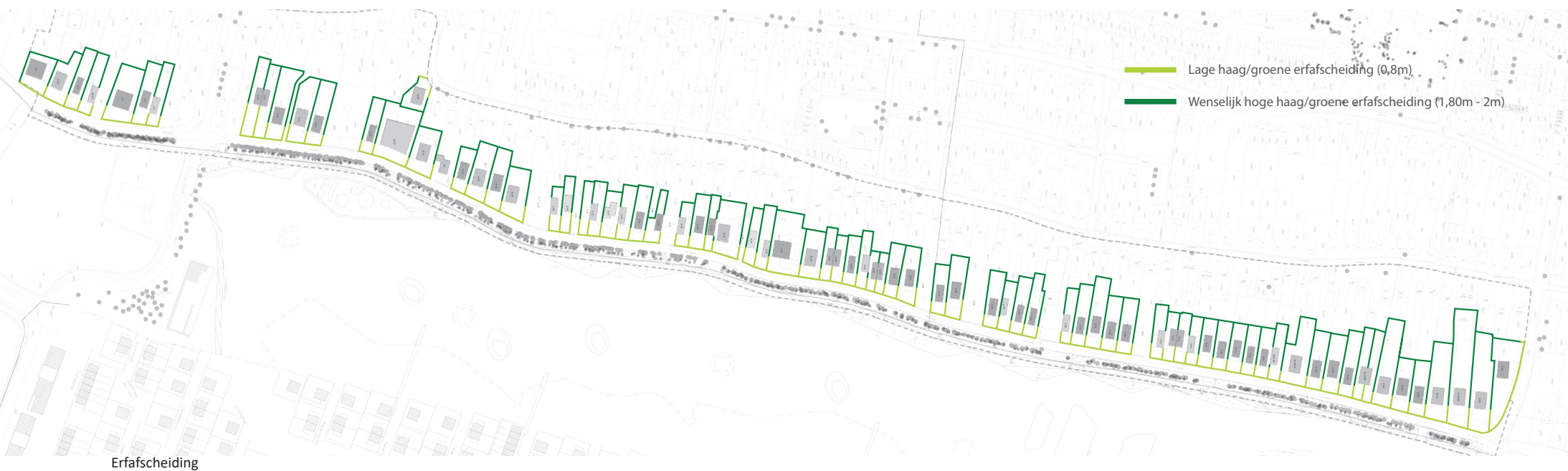
het openbaar gebied, dit in verband met sociale veiligheid. Dit in aansluiting op de erfafscheiding van de naastgelegen hoekkavel aan de overzijde Kossenland.

Inritten

De aansluitingen van de percelen op de weg hebben grote invloed op de beleving van de openbare ruimte. De reden om de aansluitingen op de weg te beperken is tweeledig. Het is wenselijk dat de openbare ruimte een groene uitstraling heeft. Daarnaast zorgen grote oppervlakten aansluitende verharding er voor dat de weg breder oogt. Dit zou te snel rijden kunnen uitlokken.

Om het groene karakter van de voortuinen te maximaliseren, is het wenselijk het aantal en de breedte van de inrit te beperken.

- De aansluiting van de inrit op de weg mag maximaal 3,5 meter breed zijn;
- Maximaal 1 inrit per woning;
- Gesitueerd in het verlengde van de noord- of zuidzijdelijke perceelgrens;
- Gewenst is dubbelgebruik, waar 2 inritten naast elkaar zijn gesitueerd worden ze gecombineerd als een gezamenlijke inrit van maximaal 3,5 meter breed.



Parkeren

- Het parkeren vindt plaats op eigen erf, minimaal 2 parkeerplaatsen per vrijstaande woning op eigen perceel;
- Voor bezoekers parkeren 0,1 parkeerplaats per woning realiseren in het openbaar gebied, informeel parkeren in de berm langs de weg met grastegels.



niet wenselijk, schuttingen als erfafscheiding rondom achtertuin



gewenste beeld, haag/groene erfafscheiding rondom achtertuin



voortuin begrenst door haag/groene erfafscheiding



ruime groene voortuinen



voortuin begrenst door haag/groene erfafscheiding



aansluiten op de bestaande haag langs Kossenland

‘Behoud van bestaande schuren zorgen
voor een bijzondere identiteit’



Colofon

Samenstelling, tekst, foto's, tekeningen:

Mevr. G. Ursem, stedenbouwkundige gemeente Langedijk

Projectleider:

Dhr. J. de Boer, projectleider gemeente Langedijk

Ondersteuning en inspiratie vanuit de Projectgroep:

Dhr. M. Koning, gemeente Langedijk

Mevr. M. Peereboom, gemeente Langedijk

Mevr. M. Smit, gemeente Langedijk

Dhr. M. Kraakman, gemeente Langedijk

Dhr. G. Schutten, gemeente Langedijk

Dhr. H. Engberts, gemeente Langedijk

Dhr. F. Bons, gemeente Langedijk

Dhr. W. Sneekes, gemeente Langedijk

Dhr. H. Bierman, gemeente Langedijk

Mevr. E. Gerritse, gemeente Langedijk

Mevr. S. Appelman, gemeente Langedijk

*“Benedenweg 228 was in bezit van de gebroeders
van der Woude, tuinders, ze teelde witlof”*





TE DOOR
HOBBY
OPSLAG
RUIMTE