

Beeldkwaliteitplan

Belkmerweg 87a, Sint Maartensvlotbrug



opsteller
projectnummer
datum

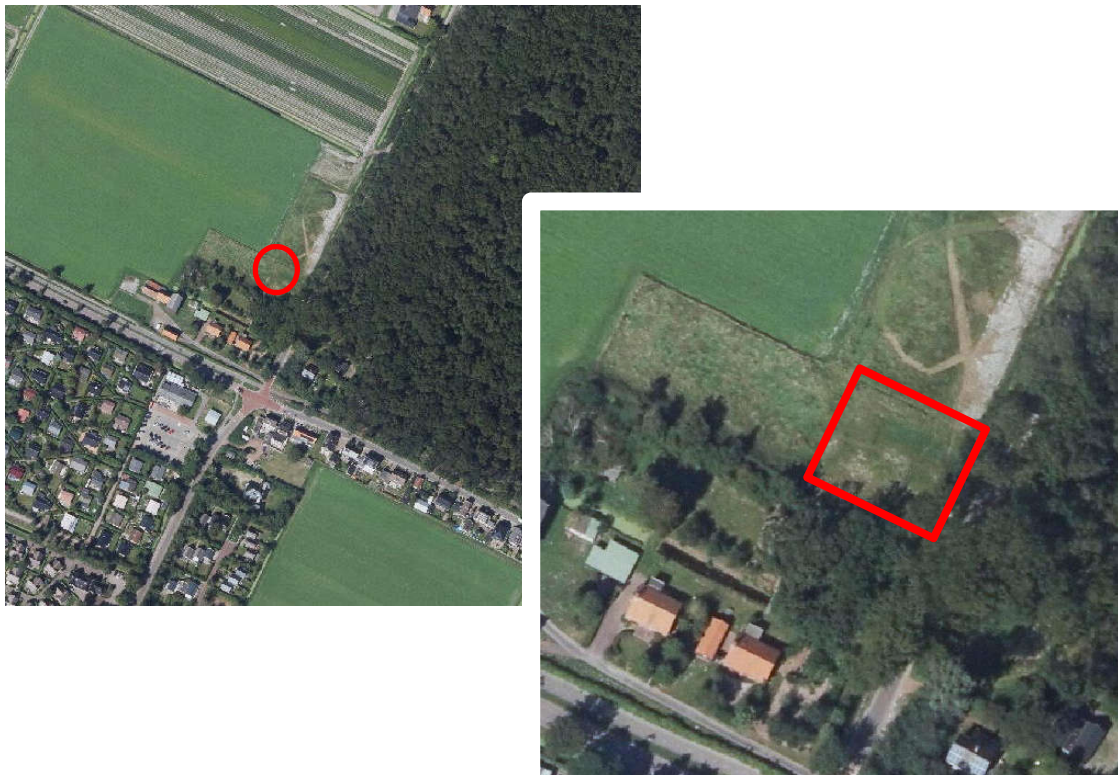
R. Dekker, DNS Planvorming BV
17_029
24 oktober 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Analyse	5
2.1	Ontwikkelingsgeschiedenis.....	5
2.2	Landschap.....	6
2.3	Beeldstructuur (bebouwing en beplanting)	6
3	Visie en beeldkwaliteitscriteria.....	8
3.1	Visie	8
3.2	Hoofdindeling	8
4	Beeldkwaliteitscriteria en referentiebeelden	10
4.1	Inleiding.....	10
4.2	Beeldkwaliteitscriteria	10
4.3	Referentiebeelden.....	11
5	Bronvermelding	12

1 Inleiding

Het voornemen bestaat om op het perceel Belkmerweg 87a te Sint Maartensvlotbrug een vrijstaande woning te bouwen. Het perceel is in particulier eigendom en werd tot 1 januari 2016 verhuurd aan Stichting Kerk en Recreatie. Op het perceel stond tot voor kort het verenigingsgebouw 'De Anloop'. Dit gebouw werd in het hoogseizoen gebruikt voor kerkdiensten en activiteiten voor kinderen die op de campings/bungalowparken in de directe omgeving verblijven. De rest van het jaar werd het gebouw door de stichting als verblijfsaccommodatie verhuurd aan groepen. In 2014 heeft de Stichting Kerk en Recreatie haar activiteiten op het perceel beëindigd. Eind 2015 is het verenigingsgebouw in zijn geheel gesloopt.



Afbeelding 1: luchtfoto's met ligging plangebied (bron: Google Maps)

Het valt niet te verwachten dat in de toekomst op het perceel nog een maatschappelijke functie gerealiseerd zal worden. Om die reden is het voornemen om op het inmiddels braakliggende perceel, een vrijstaande woning te bouwen. De nieuwe bebouwing zal zorgvuldig ingepast moeten worden. Er dient een goede keuze gemaakt te worden in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke karakteristieken van het gebied. Behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit staat voorop.

In dit beeldkwaliteitsplan is een analyse van het gebied opgenomen waarna de gewenste beeldkwaliteit is uitgewerkt. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. De opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het

plan. De aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen wordt getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.



Afbeelding 2: Foto van het inmiddels gesloopte verenigingsgebouw

2 Analyse

2.1 Ontwikkelingsgeschiedenis

De gemeente Zijpe is ontstaan uit de gebieden van de Zijpe- en Hazepolder. De polder is van oorsprong een waddenachtig gebied bestaande uit geulen, kreken en kwelders. In 1597 zijn, na vele pogingen, de Zijper kwelders omdijkt en zo ontstond de Zijpe polder. De huidige Grote Sloot werd bij de bedijking van de Zijpepolder in 1552 gegraven. Deze sloot bleef bestaan en diende na de laatste bedijking als belangrijkste afwateringssloot van de polder. De twee andere afwateringssloten in de lengterichting van de Zijpe, namelijk de huidige Ruigeweg en Belkmerweg, die bij de eerste bedijkingspoging werden gegraven, slibden door de latere inundaties van het gebied dicht met zand. Bij de definitieve bedijking werden hier de genoemde Ruigeweg en de Belkmerweg aangelegd. Er werden nieuwe sloten gegraven tussen deze wegen in.

In 1821 en 1822 is het Noordhollandsch Kanaal door de Zijpe- en Hazepolder aangelegd. Het was de aanleiding tot de ontwikkeling van de vlotbrugdorpen op de kruising van de dwarswegen met het Kanaal. Sint Maartensvlotbrug is ontstaan op de kruising van het Noordhollandsch Kanaal en de Zeeweg die ten oosten van de vlotbrug overgaat in de Sint Maartensweg. Sint Maartenszee is pas in de 20ste eeuw ontstaan op het moment dat het toerisme aan de kust voor een groot deel van de Nederlandse bevolking bereikbaar was. Sint Maartenszee is ontstaan als conglomeraat van recreatieterreinen in de nabijheid van de zee.

De bedijking van de Zijpe viel samen met grote welvaart in het land. Amsterdamse kooplieden investeerden in buitenverblijven. Meestal hadden deze buitenverblijven een plantage, bestaande uit boomgaarden, moestuinen en lusttuinen. Slechts enkele van deze landgoederen zijn behouden gebleven, waaronder Het Wildrijk. Het Wildrijk ligt ten noorden van de Zeeweg en ten oosten van de Belkmerweg en is circa 17 hectare groot. Sinds 1940 is het in eigendom van Landschap Noord-Holland. Het plangebied maakte in verleden onderdeel uit van een groenstrook tegenover het Wildrijk, waarbinnen een solitair gebouw stond.



Abbeelding 3: Topografische kaarten 1880 (links) en 2016 (rechts) met plangebied ter plaatse van de rode cirkel

2.2 Landschap

De Zijpe- en Haze Polder wordt aan de westkant begrensd door de duinen en aan alle andere zijden door dijken. In deze polder is de historische landschappelijke ontwikkeling nog duidelijk zichtbaar. Het is een 'leesbaar' landschap met een grootschalige en planmatige opzet. De identiteit wordt bepaald door het cultuurtechnische karakter met sloten, dijken, molens, sluizen en gemalen. De compositie van wegen, sloten en erven vormt de kernkwaliteit van het gebied, tezamen met de openheid.

De voormalige gemeente Zijpe heeft een relatief lage bevolkingsdichtheid. De dorpskernen liggen op kruispunten van de noord-zuid gelegen Grote Sloot en het Noordhollandsch Kanaal met de oost-west lopende wegen. De dorpen zijn herkenbare, verdichte elementen in het landschap.

Het plangebied ligt aan de Belkmerweg, op de grens van Sint Maartensvlotbrug en Sint Maartenszee. De Belkmerweg heeft verspreide boerderijbebouwing, waarbij nabij het plangebied de bebouwing richting het noorden enkel aan de westzijde van de weg aanwezig is. Het plangebied ligt nabij het kruispunt met de Zeeweg. Hier heeft de bebouwing een aanzet tot centrumvorming door de woningen en recreatieterreinen langs de Zeeweg en Belkmerweg. Tezamen met het bos 'het Wildrijk' zorgen de recreatieterreinen voor enige verdichting. Hierdoor is het landschap in de nabijheid van het plangebied minder open dan het buitengebied rond de andere dorpen. Voor de gronden ten noorden van het plangebied is in 2016 vergunning verleend voor de realisatie van een theetuin. Deze ontwikkeling draagt bij aan de biodiversiteit nabij het Wildrijk en de omgeving.

2.3 Beeldstructuur (bebouwing en beplanting)

De bebouwingskarakteristiek is divers. Zoals hiervoor aangegeven is op de kruising Zeeweg – Belkmerweg een bebouwingscluster aanwezig bestaande uit woningen, pizzeria en bar-dancing en de recreatieparken. In het buitengebied is sprake van lintbebouwing en meer vrij liggende bebouwing. Zowel historische bebouwing als meer recente bebouwing komt voor. De boerenerven met stolpboerderijen zijn karakteristiek in het Noord-Hollandse landschap.

De architectuur van de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied is eenvoudig en traditioneel. Ieder huis is individueel te onderscheiden. De bebouwing is overwegend vrijstaand. De locatie van het plangebied vormt vanaf de Zeeweg de overgang naar de kavels aan de Belkmerweg waar het gebied met name agrarisch in gebruik is. De bebouwing staat hier op ruime kavels waarbij achter de woning vaak een grote schuur aanwezig is. Zowel de nokrichting van de hoofdgebouwen als van de bijgebouwen varieert van haaks op tot evenwijdig aan de weg. De toegepaste materialen van de bebouwing is zeer divers. Het kleurgebruik is meestal traditioneel en ingetogen. De hoofdvorm van de gebouwen bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met kap.

Vanuit het landelijk gebied richting de dorpskern van Sint Maartensvlotbrug worden de kavels kleiner en bevindt de rooilijn zich dicht op de weg. In tegenstelling tot de bebouwing aan de Belkmerweg staat de bebouwing aan de Zeeweg, tussen de Belkmerweg en de N9 dicht tot zeer dicht op de weg. Opvallend zijn de houtwallen op het eerste deel van de Belkmerweg, vanaf de Zeeweg naar het noorden. De houtwallen zijn oorspronkelijk geplant als windvanger. Recht tegenover het perceel bevindt zich de entree naar Het Wildrijk.

Het plangebied heeft een directe relatie met de te realiseren theetuin, met bij het gebruik behorende voorzieningen en inrichting, aan de noordzijde. In afbeelding 4 is het schetsontwerp van de theetuin weergegeven. Er wordt hiermee een aantrekkelijk rustpunt voor wandelaars en fietsers gecreëerd met tevens een natuureducatieve functie.



Afbeelding 4: Schetsontwerp theetuin



Afbeelding 5: Schetsontwerp theetuin op de luchtfoto (rood kader is plangebied woning)

3 Visie en beeldkwaliteitscriteria

3.1 Visie

Nieuwe bebouwing en beplanting dient zorgvuldig ingepast te worden op de karakteristieken van woonkavels in de omgeving. Er dient een goede keuze gemaakt te worden in de positionering en uitstraling van de nieuwe bebouwing. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kenmerkende kwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

In dit hoofdstuk wordt de gewenste inrichting van het plangebied omschreven aan de hand van verschillende elementen. De exacte positie en vorm van de bebouwing, alsmede de erfindeling, zijn nader te bepalen, aan de hand van het op te stellen bestemmingsplan en de beeldkwaliteitscriteria die in het volgende hoofdstuk zijn opgenomen.

3.2 Hoofdindeling

De woning wordt georiënteerd op de landschappelijke drager, de Belkmerweg. De rooilijn van de woning ligt parallel aan de Belkmerweg en sluit aan op de rooilijn in de directe omgeving. De woning wordt aan de noordzijde van het perceel gerealiseerd waarmee een relatie wordt gelegd met de aangrenzende theetuin.

Het maximaal bebouwd oppervlak van de woning bedraagt 130 m². De inmiddels gesloopte bebouwing op het perceel had een oppervlak van circa 250 m². Het plan leidt tot een afname in bebouwing op het perceel. Het bebouwd oppervlak van woningen aan de Belkmerweg loopt erg uiteen. Het oppervlak van de nieuwe woning staat in goede verhouding tot de gemiddelde oppervlakte. De woning bestaat uit één laag met kap waarbij de maximale goot- en bouwhoogte 4 respectievelijk 8 meter bedraagt. Wat betreft schaal en maat sluit de nieuwe bebouwing hiermee aan op de bestaande bebouwing in de omgeving. Bijgebouwen mogen binnen de hele kavel gebouwd worden, mits het bijgebouw terug ligt ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw. Op de kavel is veel ruimte voor erfbeplanting waarmee wordt aangesloten bij de historische invulling van de locatie. Daarnaast draagt deze invulling bij aan de ruimtelijke kwaliteit rondom het knooppunt en de groene aansluiting op Het Wildrijk.

De woning wordt gerealiseerd met een eenvoudige hoofdvorm. Gedacht wordt aan een referentie van een schuurvolume, passend bij het landelijke en agrarische karakter van de omgeving. De woning wordt uitgevoerd met een zadeldak.

De ontsluiting vindt conform de huidige situatie plaats via de aanwezige dam. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er zullen vijf parkeerplaatsen op het perceel worden gerealiseerd. Twee parkeerplaatsen zijn voor de op het naastgelegen perceel in aanbouw zijnde theetuin. Op het perceel is hiervoor voldoende ruimte aanwezig.

Het erf draagt met beplanting bij aan het groenbeeld. Er is een ruime tuin met voldoende ruimte voor bomen, heesters en hagen. Dit biedt mogelijkheden om het perceel groen aan te kleden en aan te sluiten bij de groene uitstraling van de naastgelegen theetuin. De houtwal langs de Belkmerweg blijft gehandhaafd. De erfafscheidingen zullen passen bij het landelijke karakter

van de omgeving. Dit kan zijn in de vorm van een haag, een laag transparant hekwerk, een begroeid hekwerk, opgaande beplanting, of geen erfafscheiding.

4 Beeldkwaliteitscriteria en referentiebeelden

4.1 Inleiding

Om te bepalen hoe de beoordeling van plannen aan ruimtelijke kwaliteit plaats vindt, zijn beleidsregels opgesteld welke zijn opgenomen in de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. De beleidsregels zijn abstract van karakter en geven ruimte voor verschillende ontwerp oplossingen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'buitengebied'. Voor het buitengebied geldt een regulier welstandsniveau. Belangrijk is dat typen gebouwen worden gebouwd zoals dat gebruikelijk is voor het gebied.

4.2 Beeldkwaliteitscriteria

Aan de bouw mogelijkheden voor de nieuwe woning en bijgebouwen, wordt hieronder richting gegeven. Tegelijkertijd blijft er voldoende creatieve vrijheid voor de architect. De architect wordt vrij gelaten om de regionale architectuur opnieuw uit te vinden.

Uitstraling woning:

- Vrijstaande woning met streekeigen uitstraling.

Vorm woning:

- De hoofdmassa is enkelvoudig of samengesteld, eenvoudig en eenduidig van vorm.
- Eén bouwlaag met een eenduidige en nadrukkelijke zadeldak;
- Op- en aanbouwen, zoals dakkapellen en erkers zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp;

Oriëntatie woning:

- De nok is evenwijdig aan of haaks op de weg;
- De voorgevel is representatief en georiënteerd op de weg;
- De rooilijn sluit aan op de rooilijnen in de omgeving.

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn bij voorkeur traditioneel, terughoudend en afgestemd op de omgeving/ omringende bebouwing;
- Dakbedekking met keramische pannen (antraciet, mat) of riet;
- Niet toegestaan zijn: geglazuurde pannen, reflecterende materialen (zonnepanelen zijn mogelijk op het zadeldak);
- Gevels van baksteen, pleisterwerk, hout en/of glas;
- Streven naar een duidelijke gevelgeleding van grote vlakken.

Detailering:

- De detailering is sober en eenvoudig;
- Strakke detailering van gevelopeningen;
- Fijne detailering wordt benadrukt in kleine elementen zoals kozijnen, dakgoten en daklijsten;

Bijgebouwen en overkappingen:

- Ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitstraling;
- Qua architectuur, kleur, materiaal en detailering afgestemd op hoofdgebouw;
- Duidelijk rechthoekig, eenvoudig van (kap)vorm;

- Bijgebouwen op een afstand van minimaal 1 meter vanaf de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

Erf en beplanting

- De positie en breedte van de dam als uitrit blijft ongewijzigd;
- Het verhardingsmateriaal van de oprit en parkeerplaatsen zal bestaan uit klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding (passend bij het landelijke, agrarische karakter);
- De houtwal langs de Belkmerweg blijft gehandhaafd;
- Erfafscheidingen in de vorm van opgaande beplanting of hagen;
- Voor bomen, hagen en heesters wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd.

4.3 Referentiebeelden

Onderstaande referentiebeelden geven voorbeelden weer voor de vormgeving en uitstraling van de nieuwe bebouwing.



Eenvoudige hoofdvorm met eigentijdse uitstraling door gevelindeling en materiaalgebruik



Traditioneel materiaalgebruik en detaillering passend bij landelijk karakter



Eenvoudige hoofdvorm met nadrukkelijke zadelpak



Eenvoudige hoofdvorm welke refereert naar een schuur, met eigentijdse uitstraling door kleur, gevelindeling en ruime overstek

Afbeelding 6: Referentiebeelden

5 Bronvermelding

Bestemmingsplan Buitengebied Zijpe, gemeente Schagen, 22 april 2014

Beleidsnota Archeologie Gemeente Zijpe, Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland, G.P. Alders, 2007

Beeldkwaliteitsplan dorpen langs de Groote Sloot, HzA, Stedebouw & Landschap, 2008

Gebiedsvisie Sint Maartenszee, Gemeente Zijpe, 2012

Duinen en mensen Noordkop en Zwanenwater, Uitgeverij Natuurmedia, 2011