# MUGGENBURG ZUID

# STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEIT - JUL 2024



bpd
bouwfonds gebiedsontwikkeling

urban-synergy

# INHOUDSOPGAVE


**INLEIDING** 3

**RUIMTELIJKE PRINCIPES** 5

**CULLTUURHISTORIE** 6
zichtbaar en beleefbaar

**LANDSCHAP** 12
natuurinclusief en klimaatadapties

**ONTSLUITING** 22
wijk gericht op fietsers en voetgangers

**BEELDKWALITEIT** 39
karakteristiek Schagen

**PROEFVERKAVELING** 61
Programma
Parkeerbalans
PWN-leiding
Afvalverzameling
Trafo's

# INLEIDING

De gemeente Schagen speelt in op de groeiende behoefte naar woningen die passen bij de vraag en bijdragen aan sterke kernen, aldus de omgevingsvisie. Aan de zuidelijke rand van van Schagen, op de overgang naar het landschap, verreist daarom de nieuwe woonwijk: Muggenburg-Zuid.

Muggenburg-Zuid ligt aan de zuidwestzijde van Schagen, begrensd door een bestaande woonwijk aan de noordzijde, de N245 aan de westzijde, het spoor aan de oostzijde en de Bonkelaarsdijk aan de zuidzijde. Komend vanuit het zuiden vormt Muggenburg-Zuid de entree van Schagen.

Een plek waar op dit moment het oude buurtschap en bestaande terpen zichtbaar en zelfs ervaarbaar zijn in het landschap. De landschappelijke en cultuurhistorische onderlegger, met het karakteristieke slotenpatroon, dijken en terpen vormt de basis voor het nieuwe woongebied. De nieuwe gezinsvriendelijke en groene wijk wordt natuurinclusief en duurzaam aangelegd met aanpassingen aan een veranderd klimaat.

In dit document wordt het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteit van Muggenburg-Zuid toegelicht. Het stedenbouwkundig plan is in opdracht van BPD Ontwikkeling in samenspraak met de gemeente Schagen opgesteld door Urban Synergy.



# MUGGENBURG ZUID

## BIJDRAGEN AAN DE AMBITIES VAN SCHAGEN

- Landschappelijk visitekaartje van Schagen
- Schaalsprong aantal woningen en bewoners
- Betaalbaar – divers – klimaatadaptief
- Versterken ecologische waarden
- Interactie – verbinden mens en natuur (sociaal/ fysiek)

## 1 RESPECTEREN eigen




## 2 TOEVOEGEN écht anders




## 3 BELEEFBAAR MAKEN ervaren



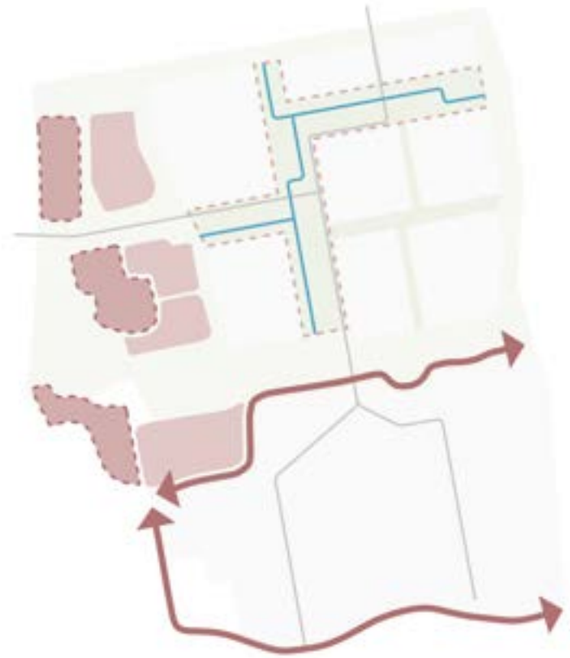
# RUIMTELIJKE PRINCIPES

1. Cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar maken
Muggenburg-Zuid wordt ontwikkeld met oog voor de bestaande landschappelijke kwaliteiten en de cultuurhistorische waarden. De terpen aan de westzijde blijven behouden. In het noordelijk deel blijft het bestaande verkavelings- en slotenpatroon waar mogelijk intact en geven we veel ruimte aan groen. In het zuidelijk deel breiden we uit volgens het principes van de bestaande kleinschalige langgerekte buurtschappen.

2. Wonen in een natuurinclusief en klimaatadaptief landschap
De terpen worden ingepast in een waterrijk landschap. Het oude slotenpatroon aan de noordzijde vormt een buffer voor opvang van regenwater. Langs het spoor is een groene verbinding ingepast die Muggenburg-Zuid sterk verbindt met het landschap en het centrum.

3. Een wijk gericht op voetgangers en fietsers
In de groene ruimtes tussen de woonvelden ligt een netwerk van lokale en recreatieve routes voorzien die het landschap verbinden met de stad. De wandel- en fietsroutes door Muggenburg-Noord wordt doorgezet in het groene raamwerk van Muggenburg-Zuid. De bestaande dijken worden opgenomen in dit netwerk. De regionale snelfietsroute van Schagen naar Alkmaar loopt door de wijk.

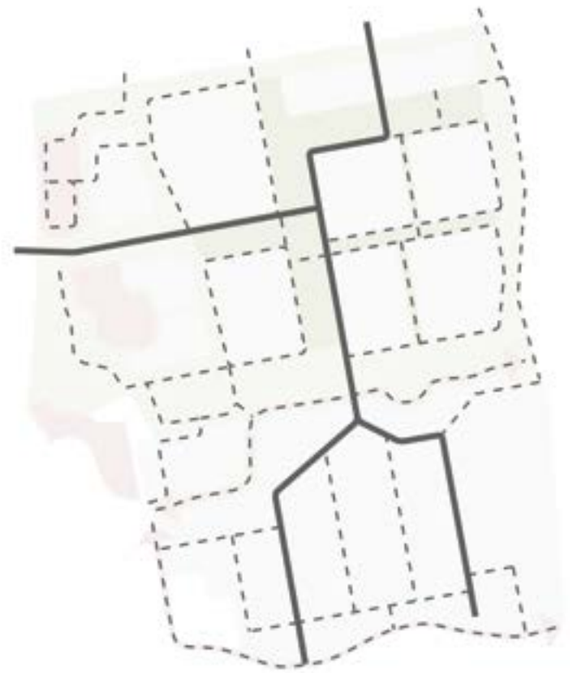
4. Karakteristiek Schagen
Typische bebouwing uit de omgeving zoals stolpboerderijen, terpbebouwing, buurtschappen en authentiek kleurgebruik vormen inspiratie voor de invulling van de woonvelden.



1. Cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar maken



2. Wonen in een natuurinclusief en klimaatadaptief landschap



3. Een wijk gericht op voetgangers en fietsers



4. Karakteristiek Schagen

# CULTUUR HISTORIE

Zichtbaar en beleefbaar

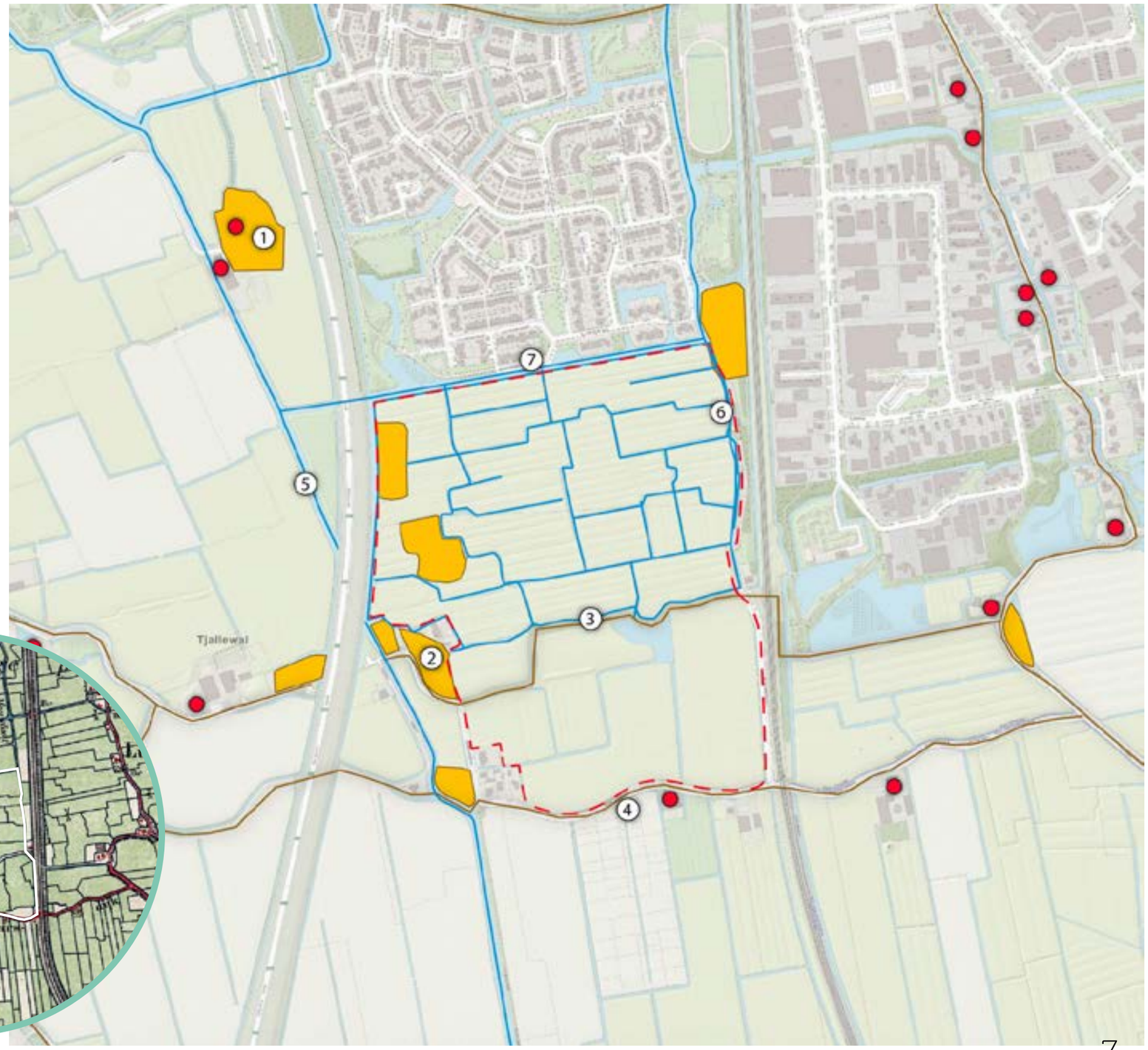


# CULTUURHISTORISCHE ANALYSE

## Huidige situatie

Bovenstaande studie toont de ontwikkeling van het landschap en de sporen daarvan die we in het huidige landschap aantreffen. Het meest complete beeld van deze landschapsontwikkeling toont de historische kaart van 1880. Sinds die tijd zijn veel cultuurhistorische sporen verdwenen door moderne ontwikkelingen. In het projectgebied zijn wel sporen overgebleven die het waard zijn om rekening mee te houden in het ontwerp, namelijk: voormalige kreken, huisterpen zoals Tjallewal (en een als rijksmonument aangemerkte huisterp), de Bonkelaarsdijk en Muggenburgerweg, stolpen, de onregelmatige blokvormige verkavelingsstructuur en slotenpatroon (historisch intact) ten noorden van de Muggenburgerweg, met microreliëf op de percelen. In het projectgebied is de openheid en het zicht vanaf de dijken bewaard gebleven. De archeologische waarden van de bodem is hoog.

Ten zuiden van de Muggenburgerweg is het oude verkavelingspatroon reeds aangetast.




- Huisterp
- Dijk (Historisch geografische lijn)
- Oppervlakte water
- Stolp
- Grens projectgebied

1. Avendorp
2. Tjallewal
3. Muggenburgerweg
4. Bonkelaarsdijk
5. Tjallewallervaart
6. Meersloot
7. Breisloot



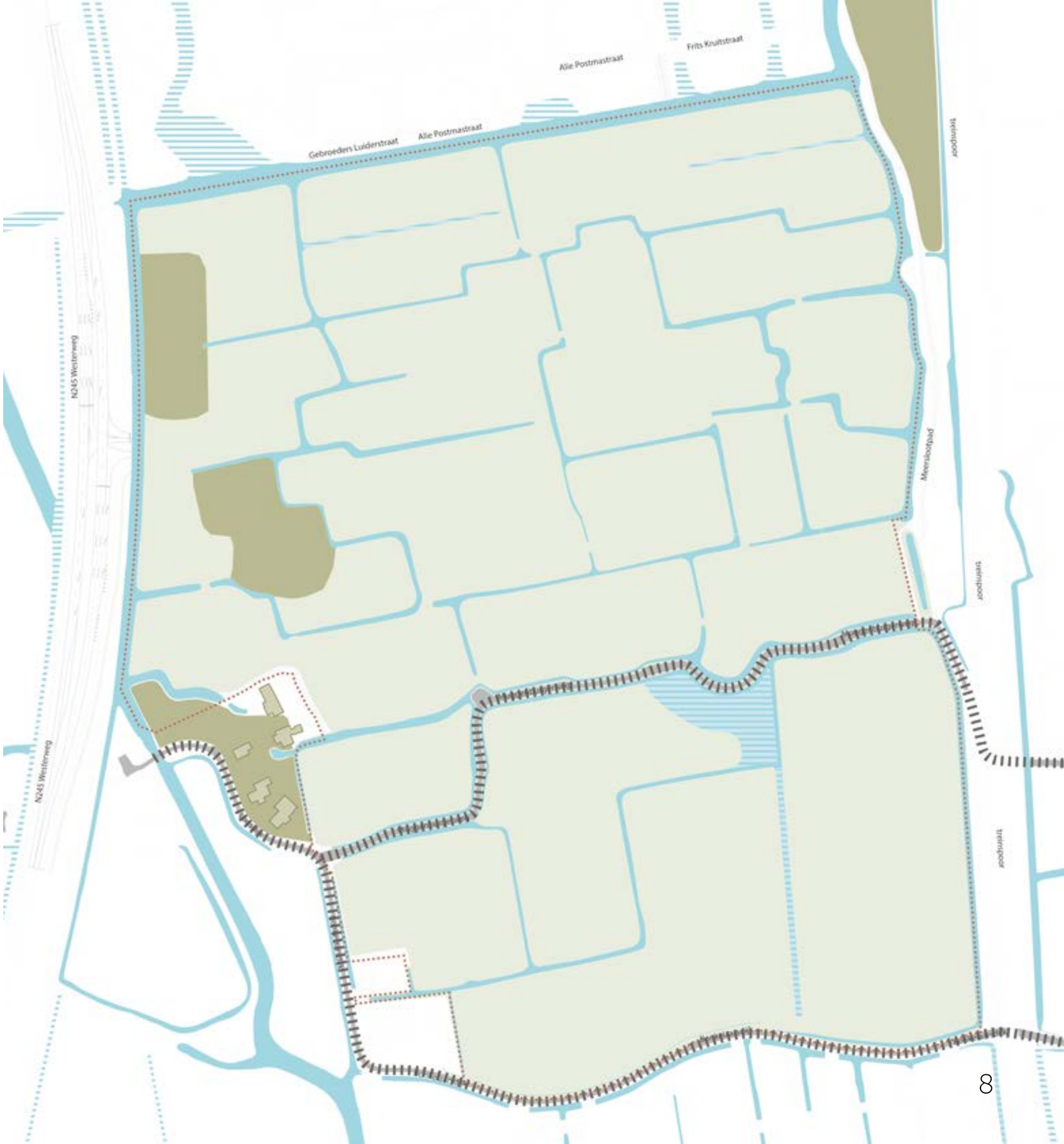

Op de kaart van 1880 is het slotenpatroon al zichtbaar

# BESTAANDE STRUCTUREN

## Kwaliteiten: dijken, terpen, watergangen

Het fijnmazige slotenpatroon, een slingerend landweggetje en enkele oude terpen bepalen de landschappelijke en archeologische kwaliteiten van dit gebied. De volgende cultuurhistorische waarden zijn vandaag de dag zichtbaar binnen het plangebied Muggenburg-Zuid:

- Drie huisterpen (waarvan de middelste terp aangemerkt is als rijksmonument en de zuidelijke terp als enige bebouwd is);
- De twee dijken Bonkelaarsdijk en Muggenburgerweg;
- Het gecultiveerde waterpatroon ten noorden van de Muggenburgerweg (verkaveling al zichtbaar op kaart uit 1850)



# KARAKTERISTIEK SCHAGEN

Naast de lokale ruimtelijke aanleidingen, zijn er voor Schagen ook enkele algemene karakteristieken aan te wijzen, die we in het plangebied terug willen laten komen.

## Kleurgebruik in bebouwing

- Oudhollandse kleurtraditie: zachte mintgroene kleur, vaak gecombineerd met donkergroen
- Onder andere nog zichtbaar bij het Boerderij- en rijtuigenmuseum Vreeburg aan Loet





## Stolpboerderijen

- Compacte hoofdvorm met woon- en stalruimten
- Piramidevormig dak, die 2/3 deel van de totale hoogte beslaat
- Varierende verhouding in plattegrond van 1:1 tot 1:1,5.
- De gevel kent geen uitkragende delen zoals balkons. Er komen geen volumes anders dan schoorstenen, zoals dakkozijnen, uit het dak.



Langhuisstolp



Westfriese stolp



# CULTUURHISTORIE IN HET PLAN

## Waarden: dijken, terpen, watergangen

De drie cultuurhistorische kwaliteiten worden behouden en versterkt:

- Dijken: De Bonkelaarsdijk en Muggenburgerweg blijven behouden en goed zichtbaar. De verkaveling grenzend aan deze dijken houdt rekening met de karakteristieken van deze linten. Zo behouden we doorzichten vanaf de Bonkelaarsdijk naar het omliggende landschap met zichtlijnen en toegangswegen.
- Terpen: De historische terpen worden zichtbare elementen in het landschap en vormen samen met Avendorp een ensemble en herkenbare entree van Schagen.
- Watergangen: De oorspronkelijke verkaveling ten noorden van de Muggenburgerweg is nog intact. Het waterpatroon in combinatie met het microreliëf op de percelen wordt daarom waar mogelijk behouden.

Historische terpen

Bestaande terpbebouwing

Nieuwe terpen

Bijzondere bouwvormen, lijkend op stolpen, schuren of andere kenmerkende lokale bebouwing

Dijk (Historisch geografische lijn)

Zone Bonkelaarsdijk

Losse korrels zoals aan bestaande dijken

Doorzichten naar achterliggend gebied

Grasland

Behouden kronkelige sloten

Te verwijderen sloten



# CULTUURHISTORIE IN HET PLAN

## Behoud van de watergangen

De historische watergangen worden waar mogelijk behouden en intact gehouden (breedte en bochten):

1. Oude waterpatroon benadrukking door brede landschappelijke zone tussen woonvelden
2. Door behoud van de inhammen van originele waterlopen, blijft de blokverkaveling van de waterstructuur toch zichtbaar
3. De terpen worden waar mogelijk geaccentueerd met waterlopen en in ere hersteld
4. Kenmerkende watergangen langs Muggenburgerweg blijven intact
5. Bonkelaarsdijk benadrukken door greppel te verbreden naar watergang
6. Vanwege het ruimtebeslag van taluds van de laaggelegen watergangen naar de hooggelegen woonvelden is het niet mogelijk om de overige watergangen te behouden

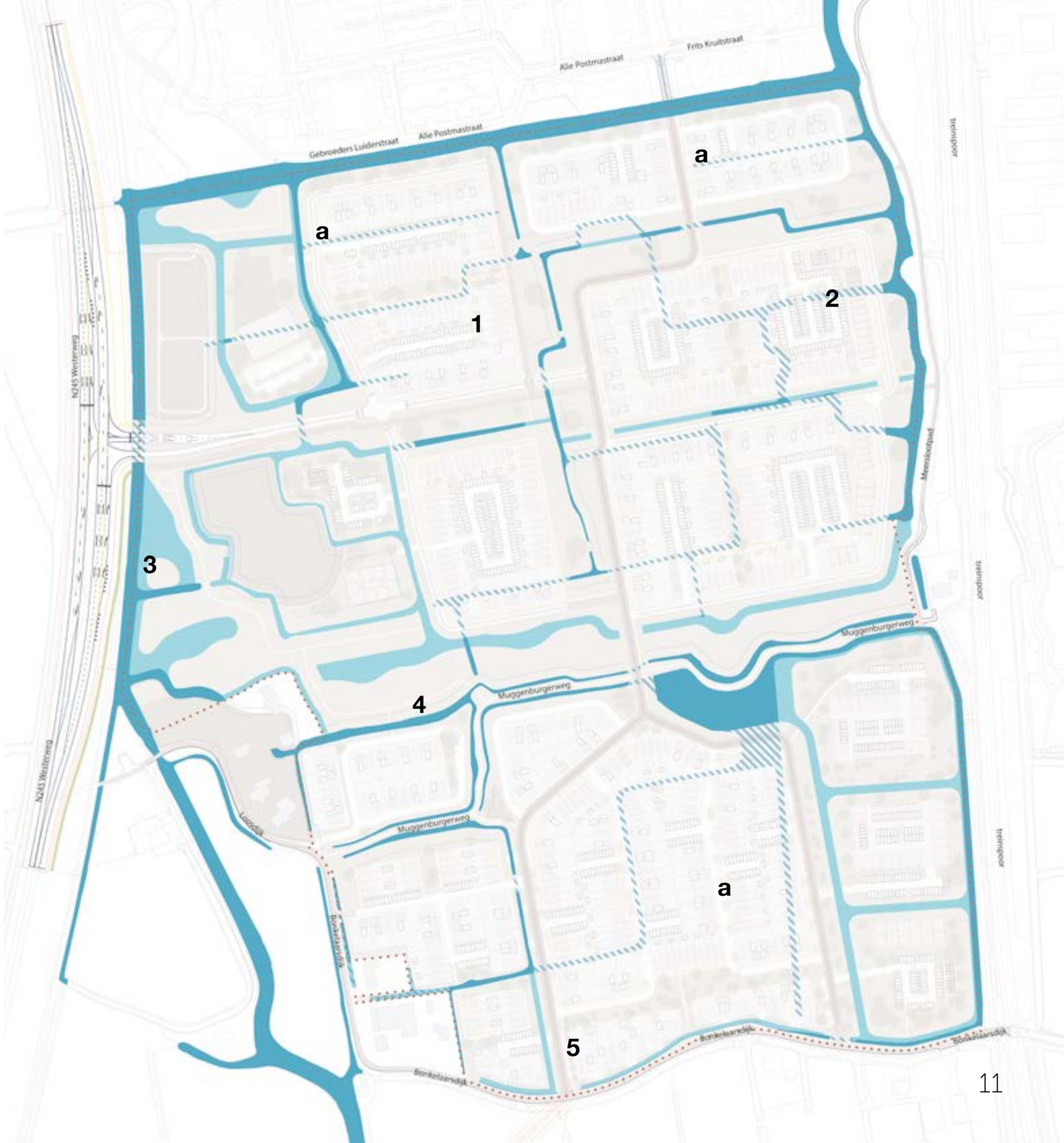
Behouden waterlopen

Nieuwe waterlopen

Gewenste waterloop

a Verwijderen niet-historische waterlopen

Verwijderen historische waterloop



# LANDSCHAP

Natuurinclusief en klimaatadaptief

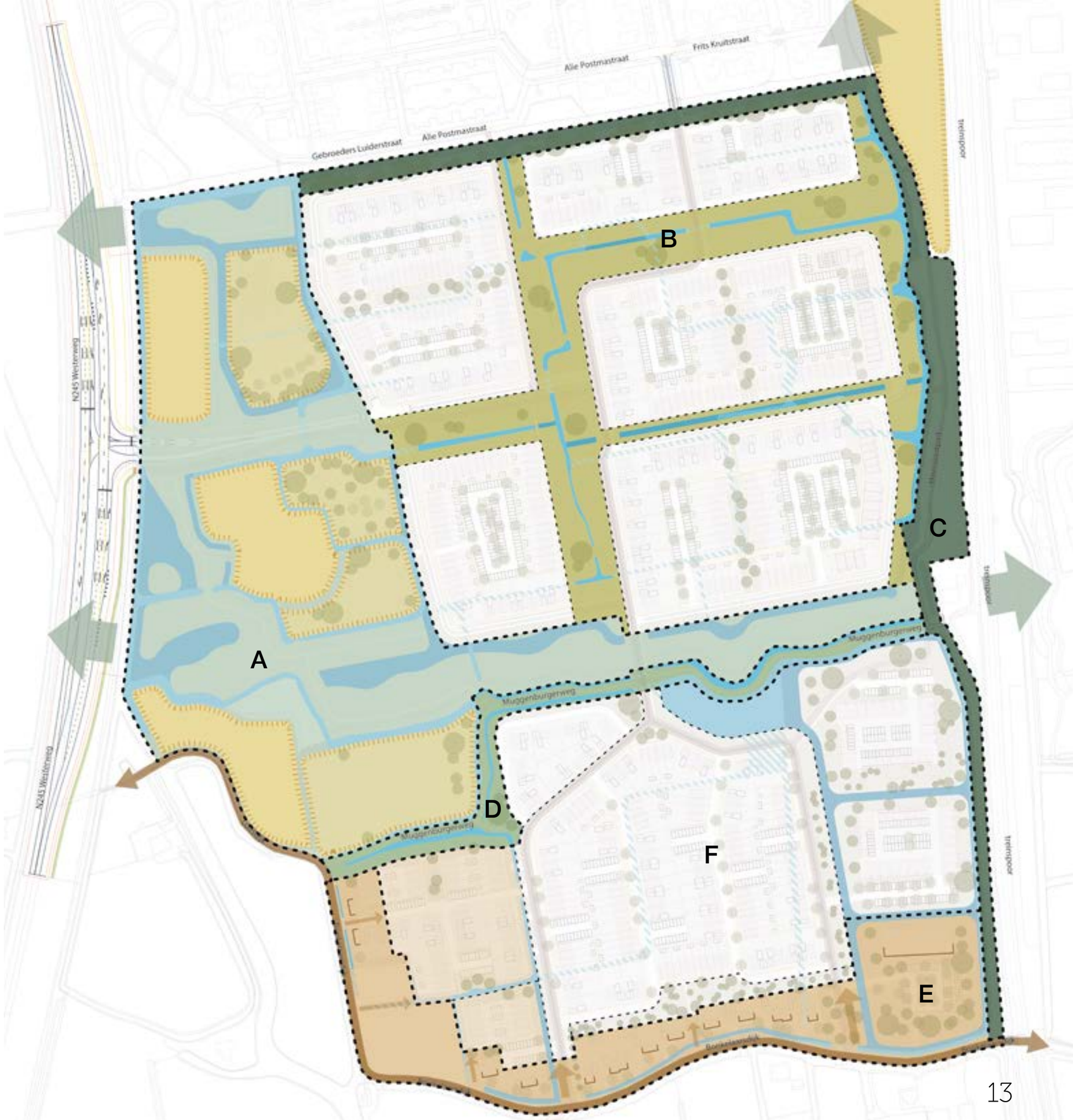


# LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

## Groenstructuur

De kenmerkende elementen in het bestaande landschap blijven grotendeels behouden. Het plan kent dan ook een groene inrichting. Er zijn verschillende landschapstypes te onderscheiden gebaseerd op de cultuurhistorische waardes en wensen voor ecolgie. Op de volgende pagina's zullen de verschillende deelgebieden worden toegelicht.
Bij de uitwerking van het inrichtingsplan wordt zorgvuldig gekeken waar groen t.o.v. zichtlijnen vanuit straten wel/ niet nodig is.

A Terpenzone
B De weilanden
C Struweelzone
D Muggenburgerweg
E Bonkelaarsdijk
F Nieuw buurtschap



# LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

## Terpenzone

De terpen worden op enkele verschillende manieren benadrukt:

- Rondom de bestaande terpen komt een sloot te liggen, op de terpen ruimte voor sport, spelen of wandelen;
- Er worden nieuwe terpen toegevoegd voor bebouwing in het groen met veel bomen voor schaduw;
- Overig deel van het gebied moeraslandschap (water, riet, grasland) als verbinding voor dieren tussen oostzijde en Schagerwiel.
- Het gebied krijgt vooral een ecologische waarde.



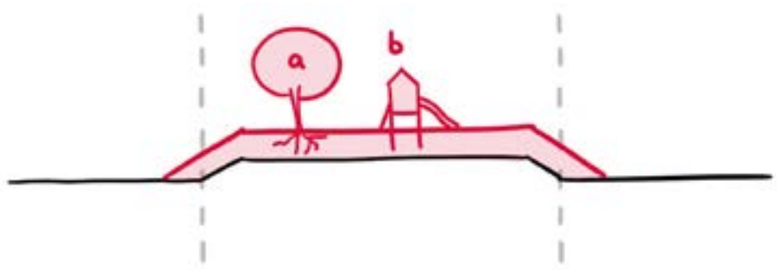
Moeraslandschap



# LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

## Terpenzone - noordelijke terp

De noordelijke bestaande terp wordt opgehoogd en ingericht als verblijfs- en ontmoetingsplek. Er komt een pad met inrichtingselementen zoals speeltoestellen en bankjes. Deze kunnen gefundeerd worden in de nieuwe toplaag, zodat de historische terp onaangetast blijft.
















# LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

## De weilanden

- Het grasland met smalle kronkelende sloten in het middengebied blijft liggen;
- Het gebied krijgt met name een recreatieve waarde waarin als het droog is kan hier gewandeld en gespeeld worden.
-
- Dit deel ligt lager waardoor het water op kan vangen als het hard regent;
- De woonvelden liggen verhoogd in het lage polderland;
- Voorzijdes van woningen met wandelpad op het landschap gericht;
- Op de woonvelden zijn voldoende schaduwplekken door het plaatsen van bomen in de parkeerhoven en tussenstraatjes.
- De woonveld hebben diverse woontypologieën: rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen en appartmenten;
- Parkeren vindt plaats op de binnenterreinen.

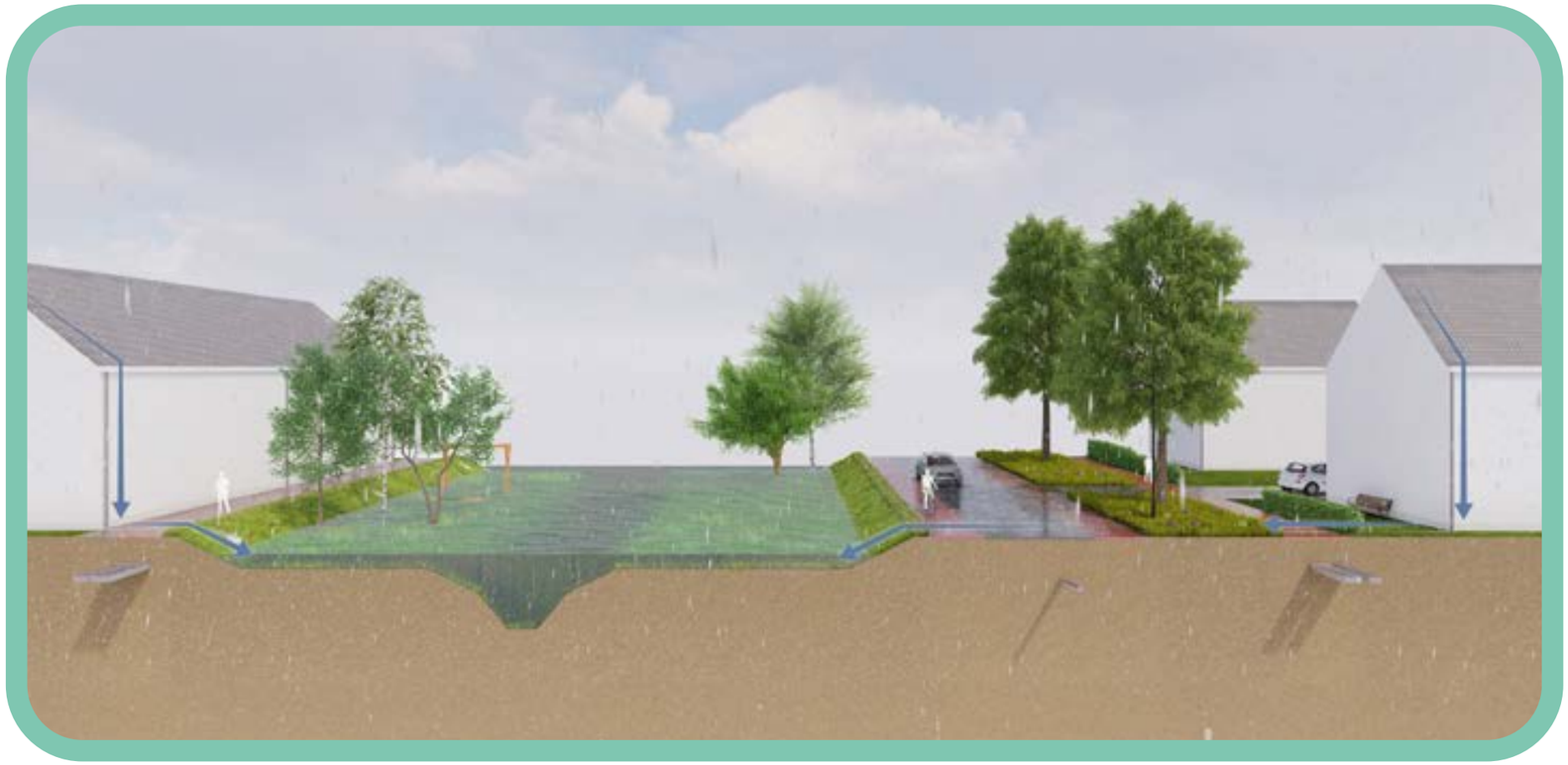


# LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

De weilanden



Groenzone in droge periodes



Groenzone tijdens hevige regenbuien

# LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

## Struweelzone

Ecologisch waardevol struweel langs het spoor voor kleine dieren zoals vogels en insecten.



# LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

## Muggenburgerweg

Muggenburgerweg blijft intakt met gras aan weerzijde. De open zone aan de noordzijde van het dijkje zorgt op warme dagen bij oostenwind voor een verkoelende corridor.



# LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

## Bonkelaarsdijk en nieuw buurtschap

- Behouden bestaande dijk;
- Erven met enkele huizen en schuren liggen achter de woningen aan de dijk. Gevarieerde lintbebouwing toevoegen langs het cultuurhistorisch lint;
- Nieuwe bebouwing heeft voordeur aan de dijk en een bruggetje;
- Doorzichtjes naar achterliggend gebied;
- Greppel verbreden tot watergang en lintbebouwing doorzetten.

- Erven achter het lint met clusters bebouwing;
- Uitbeiding met kleine subbuurten achter het lint.



Lintbebouwing



# ECOLOGIE EN NATUURINCLUSIEF

## Conceptkaart

- Meervleermuis verblijfplaats (uitvliegzone 3x1x1m, nie direct verlicht, orientatie op zuiden en westen)
- Vogelverblijfplaats gierzwaluw (uitvliegzone 3x1x1m, geen obstakels
- Vogelverblijfplaats huismussen (uitvliegen op 3m hoogte, schuilstruiken)
- Groen, natte graslanden, waar mogelijk natuurlijke oevers en ondiep water
- Bloemrijk gebied
- Terp grasland
- Brede open watergang voor vleermuizen
- Overige watergebieden
- Bestaande natte faunapassage
- Toekomstige wens voor faunapassage
- Struweel
- Rietkraag
- Natuurlijke oever
- Lage haag als erafscheiding voortuin
- Hoog hekwerk met klimplanten als erfafscheiding achter- en zijtuin

Verblijfplaatsen zijn een indicatie op basis van de proefverkaveling. Definitieve locaties worden later bepaald.



# ONTSLUITING

een wijk gericht op voetgangers en fietsers



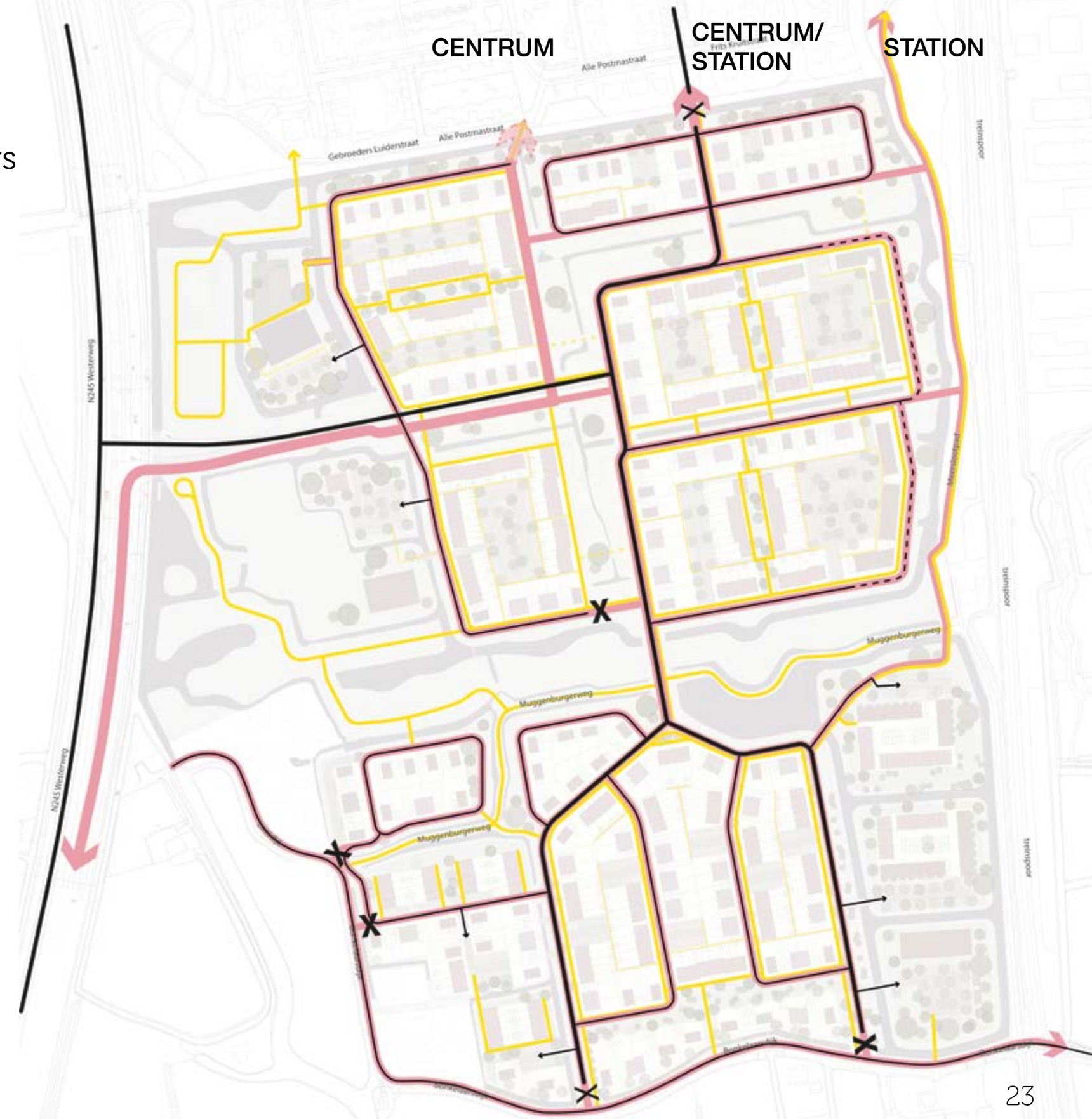
# INFRASTRUCTUUR

## Verschillende verkeersgebruikers

Autonetwerk
- Er komt een nieuwe afslag van de N245. Deze vormt de hoofdentree (50km/u) Muggenburg-Zuid in;
- De rest van de wijk wordt ontsloten door een wijkweg met snelheid 30km/u. Deze weg loopt van noord en splitst zichzelf in het zuiden. Er zit een verkeersknip bij de overgang naar Muggenburg Noord en de Bonkelaarsdijk. Enkel calamiteitenverkeer kan op sommige punten passeren;
- De overige buurtontsluiting met een snelheid van 30 km/u takt aan op de wijkweg.

Fietsnetwerk
- Er is een netwerk van vrijliggende fietspaden en fietsstraten, centraal door de wijk;
- De nieuwe snelfietsroute loopt via Muggenburg-Zuid. De snelfietsroute loopt langs een van de woonvelden en gaat dan via de hoofdentree parallel aan de N245. Er wordt gezocht naar een goede aansluiting op Muggenburg-Noord.

Wandelnetwerk
- Er is een fijnmazig netwerk voetpaden, waarin veel ommetjes gemaakt kunnen worden;
- Door het landschap liggen struinpaden. Deze worden nader uitgewerkt in het inrichtingsplan.




- Auto
- Fiets
- Zoekgebied fietsverbinding Muggenburg-Noord
- Voetgangers
- Autoluw
- Geen doorgang voor autoverkeer
- Geen doorgang voor autoverkeer Calamiteitenroute

# INFRASTRUCTUUR

## Typen straten

ALGEMEEN

- Entreeweg 50 km/u
- Wijkweg 30 km/u

NOORD

- Woonstraat noordelijk deel karrespoor
- Woonstraat noordelijk deel (autoluw)
- Woonstoep noordelijk deel
- Hofje noordelijk deel
- Karrespoor bestemmingsverkeer

ZUID

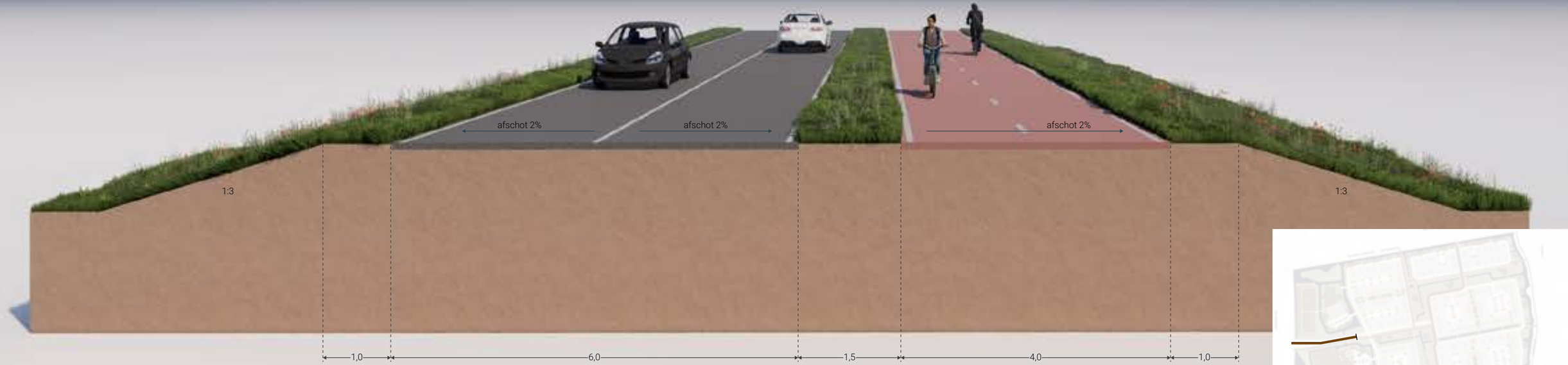
- Woonstraat buurtschap
- Woonstraat erven en eilanden
- Bonkelaarsdijk

SPECIALS

- Doorfietsroute
- Vrijliggend fietspad



# PRINCIPE PROFIELEN






Algemeen: entreeweg 50 km/u

nadere technische uitwerking in het inrichtingsplan






# Algemeen: wijkweg 30 km/u

nadere technische uitwerking in het inrichtingsplan






# Noord: woonstraat - karrespoor

nadere technische uitwerking in het inrichtingsplan

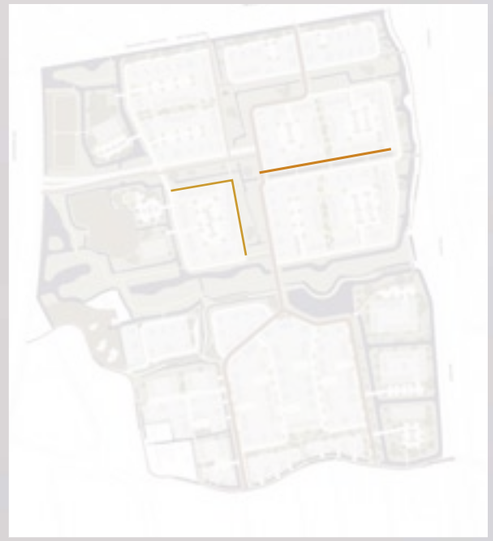
* De overgang tussen het autoluwe gedeelte aan het spoor en de overige woonstraten in het noorden moet nog vormgegeven worden






# Noord: woonstraat spoorzone - karrespoor (autoluw)



# Noord: woonstoep



# Noord: hofje

nadere technische uitwerking in het inrichtingsplan






# Karrespoor bestemmingsverkeer

nadere technische uitwerking in het inrichtingsplan

Waarborgen van de hagen: op openbaar gebied zetten
of contractueel vastleggen met de kopers






# Zuid: woonstraat - buurtschap






# Zuid: woonstraten - erven en eilanden

nadere technische uitwerking in het inrichtingsplan



bermverharding
in uitwerking

+0,45

1:2

-0,15

4,0
bestaande greppel verbreden

1,0

1,5 - 2,0

ca. 3,0

ca.1,0

Erfgrens

# Zuid: Bonkelaarsdijk behouden bestaande situatie wegprofiel

nadere technische uitwerking in het inrichtingsplan






# Special: doorfietsroute

# PARKEER UITGANGSPUNTEN

- Nota Parkeernormen Schagen 2016
- Schil/Overloopgebied
- Aandeel bezoekers = 0,3pp, altijd in openbare ruimte parkeren
- 2pp- naast elkaar op eigen terrein, min. 5m brede oprit ipv 4,5m, telt als 2pp. Aangelegd t.t.v. bouw en in koopovereenkomst opgenomen dat dit 2pp's zijn (Gevel tot kavelgrens is minimaal 6m, waardoor de beide inritten ook als zodanig gebruikt kunnen worden)
- 2pp-achter elkaar op eigen terrein, telt als 1pp
- Voor Huur - etage- midden/goedkoop en Koop- etage- midden/goedkoop, is de gewogen parkeernorm toegepast
- Voor Huur - etage- midden/goedkoop wordt 1 deelauto opgenomen per woonveld

Noordelijk deel
- Parkeren in woonvelden
- Parkeren op de terp

Zuidelijk deel
- Parkeren in compacte parkeerkoffer
- Parkeren langs de straat
- Parkeren op de eilanden

- Parkeren eigen terrein



# PARKEER OPLOSSINGEN

Parkeertuinen in woonvelden noordelijk deel
- Zicht op parkeren vanuit appartementen verzachten door het toevoegen van groen en/of pergola constructies
- Ambitie: zonnepanelen boven parkeerplaatsen om (deel)auto’s op te laden (mogelijkheden omtrent netbeheer onderzoeken)





Compacte parkeerkoffers in zuidelijk deel
- Haag en boom op kopse zijde voor aantrekkelijk beeld vanaf de straat





# PARKEER OPLOSSINGEN

Parkeren op de terpen
- Parkeerterrein omzoomd met bomen en beplanting
- Parkeren op verstevigd gras en/of waterdoorlatende verharding (waterbergende parkeerkoffers)
- Zonnepanelen op (bergingen) schuurvolume voor het opladen van (deel)auto’s







Parkeren op eilanden aan het spoor
- Vanuit de trein parkeerterrein grotendeels uit het zicht vanwege rietkraag
- Bomen landschappelijk verspreid over het parkeerterrein







# BEELDKWALITEIT

karakteristiek Schagen



# INDICATIEVE PEILHOOGTES

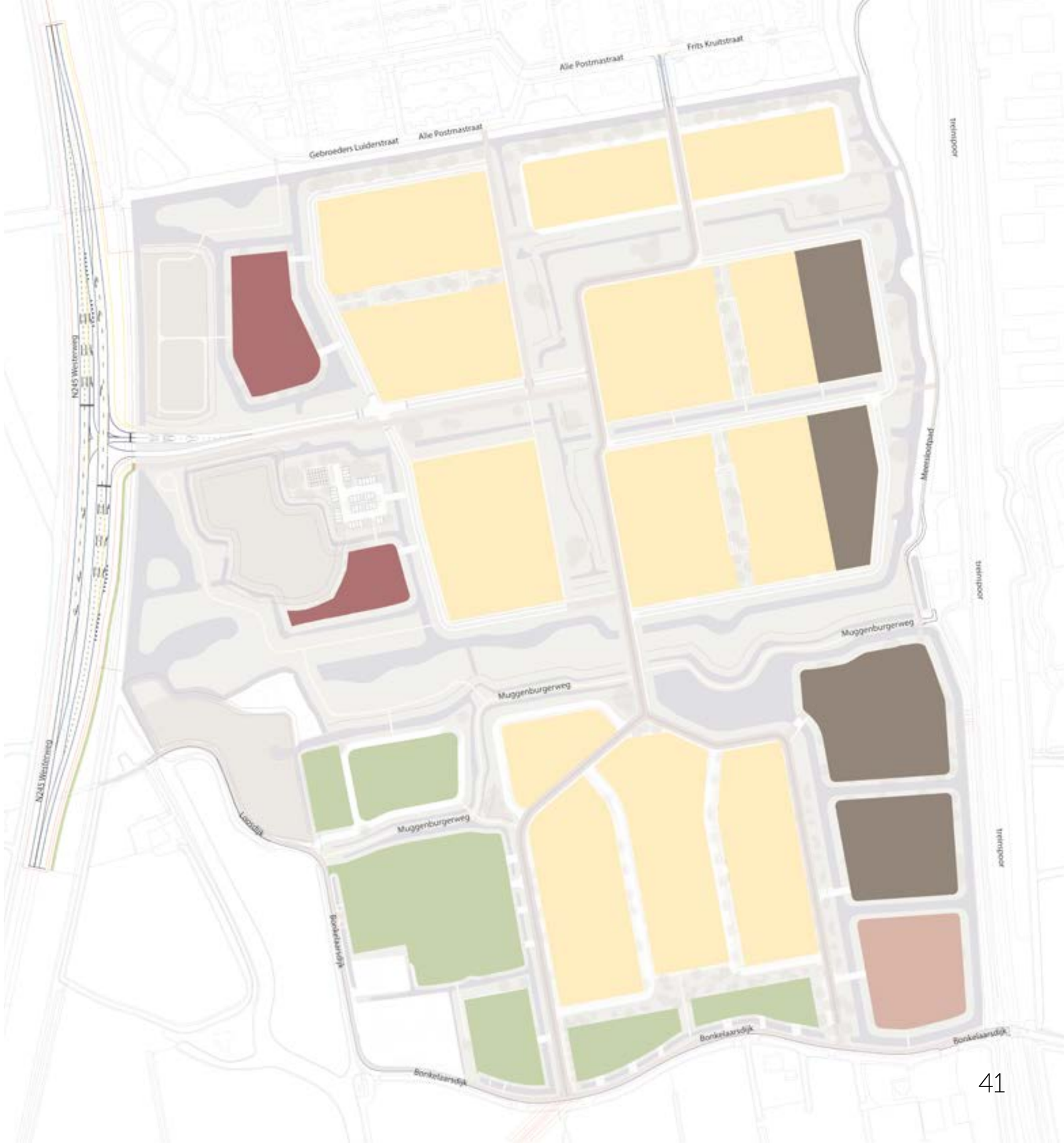
Het landschap blijft op hetzelfde peilniveau liggen en enkel de woonvelden en wegen worden opgehoogd:

- Het bestaande landschap blijft liggen op het bestaande peil -0,65 m NAP;
- De minimaal benodigde drooglegging voor de woonvelden en wegen is +0,45 m NAP;
- De nieuwe terpen worden nog 1 meter extra opgehoogd tot +1,45 m NAP zodat het duidelijke ophogingen in het landschap zijn;
- De nieuwe terp naast Tjallewal enkel ophogen tot +0,30 m NAP i.v.m. de overgang naar beperkte maaiveldhoogte van de bestaande woningen en de Muggenburgerweg;
- De bestaande noordelijke terp mag opgehoogd worden. Het is de wens deze op te hogen naar +1,45 m NAP.



# BOUWHOOGTES

- 1,5 lagen + kap
- 2 lagen + kap, incidenteel 3 lagen plat
- max. 5 bouwlagen, plat
- Specials, max. 6 bouwlagen, incl. kap
- Specials, max. 4 bouwlagen, incl. kap



# KLEURGEBRUIK IN BEBOUWING

## Eigen en verbonden





# ACCENTEN EN ORIENTATIEPUNTEN

- Special A; karakteristieke bebouwing
- Aandacht voor architectuur, prominente positie
- Special B; markeringspunt aan Bonkelaarsdijk
- Orientatie
- ★ Hoekwoning dubbele orientatie zodat gevel op beide hoekpunten representatief is (bijvoorbeeld doormiddel van deuren in zijgevel of gedraaide/ samengestelde kap)

Familie:
Alle stolpen zijn familie van elkaar maar sluiten in materialisatie aan op het specifieke deelgebied. De twee stolpen aan de entreeweg vormen een eenheid.

Locaties:
1. Stolpvolume basisschool gericht op groene as N-Z
2. Stolp-appartementen terp noord gericht op Westerweg
3. Stolp-appartementen terp zuid gericht op Westerweg
4. Stolp-appartementen gericht op Bonkelaarsdijk

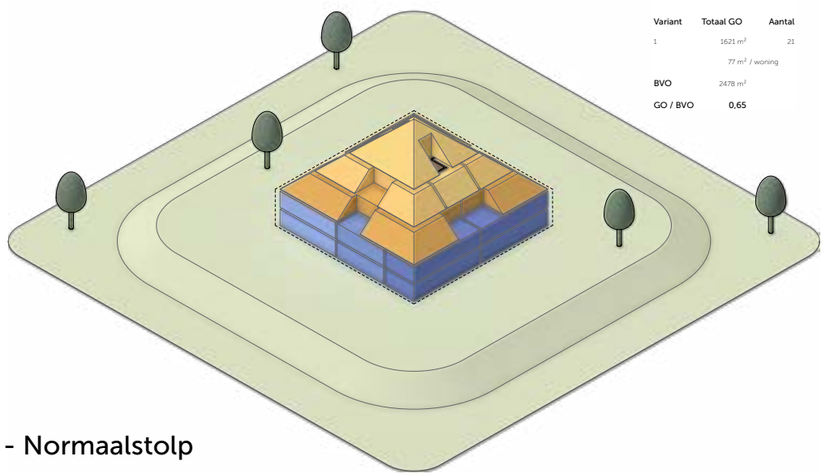


# ACCENTEN EN ORIENTATIEPUNTEN

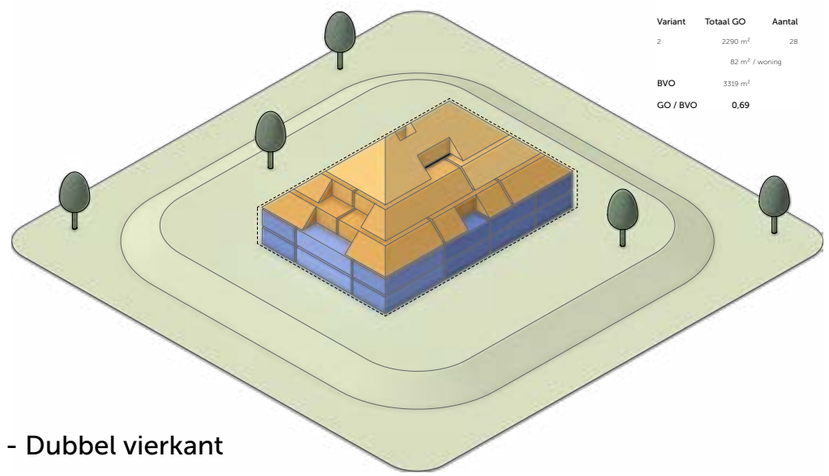
## Karakteristieke bebouwing

Woningaantallen:

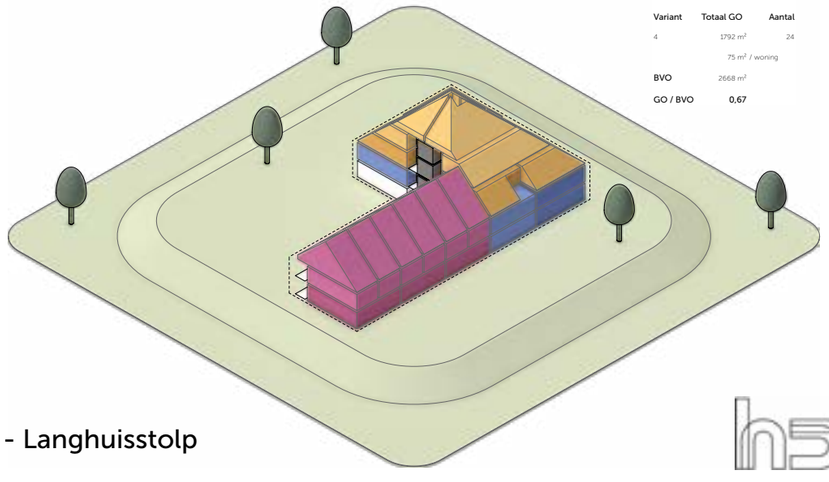
| | |
|---|---|
| Normaalstolp | 21 woningen |
| Dubbel vierkante stolp | 28 woningen |
| Langhuisstolp | 24 woningen |




1 - Normaalstolp




2 - Dubbel vierkant



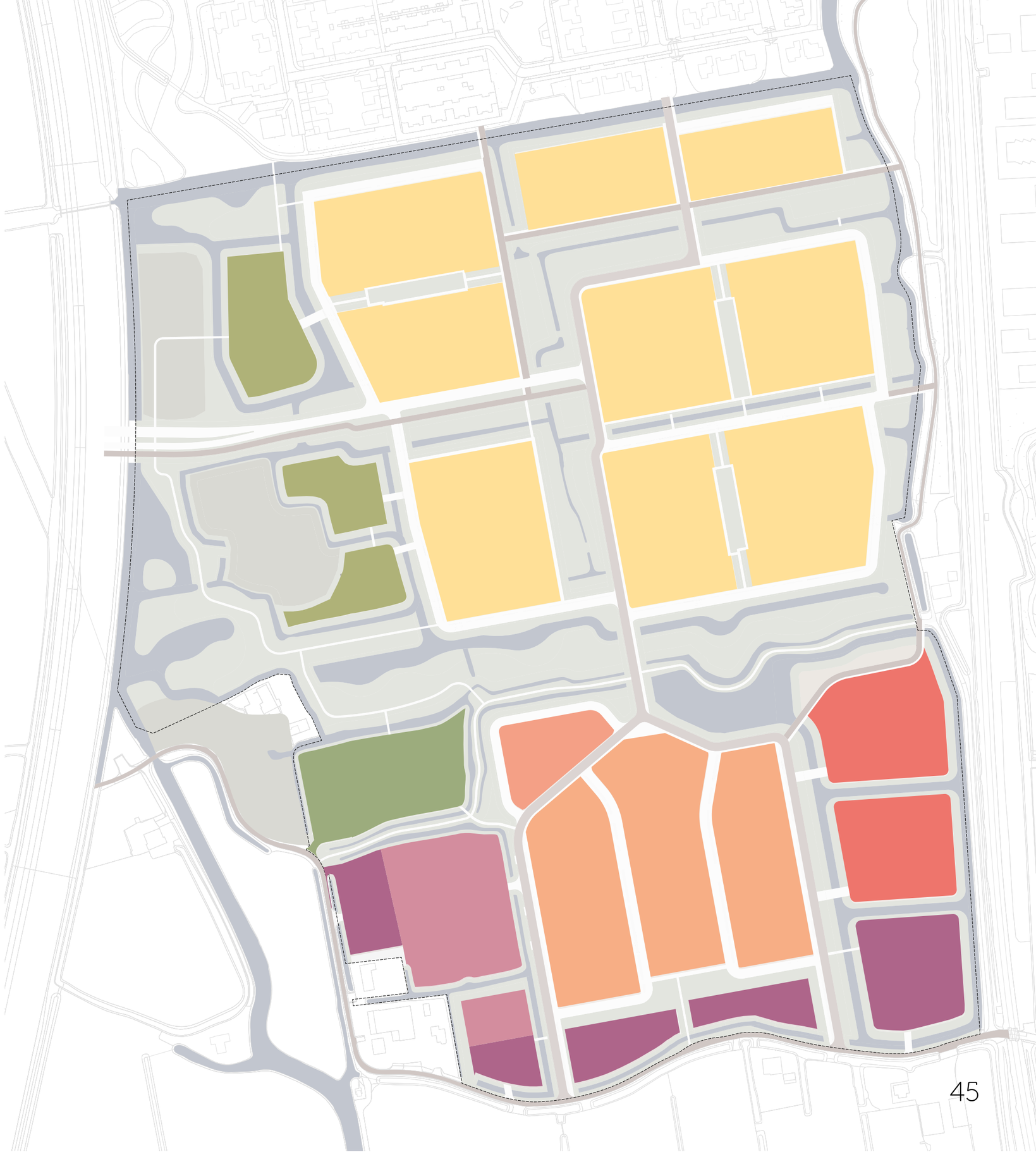

3 - Langhuisstolp

# DEELGEBIEDEN MUGGENBURG-ZUID

DE TERPEN

DE WEILANDEN

HET BUURTSCHAP
Lint Bonkelaarsdijk
Achtererven
Woonbuurten achter het lint



# DE TERPEN

De bestaande terpen langs de entree van de wijk worden behouden en versterkt door het toevoegen van nieuwe terpen in het gebied. Deze liggen achter de bestaande Terpen. De nieuwe Terpen vormen daarmee markante punten in het landschap aan de N-weg zijde. Om de onderscheidende  kwaliteit te versterken wordt op de terpen gekozen voor een karakteristieke losse volumes. De bebouwing refereert naar Authentiek Schagense bebouwing, zoals de stolpen of schuren. De bebouwing op de terpen worden hierdoor oriëntatiepunten in het landschap. Grenzend aan de bestaande terp met het buurtschap Tjallewal wordt een bescheiden terp aangelegd met grote kavels met losse volumes bestaande uit bijvoorbeeld vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen of kleine stolpen aansluitend op de naastliggende woningen.

Alle bebouwing op de terpen is familie van elkaar. Ze vormen een eenheid in vorm en materiaal en zijn onderscheidend van de rest van de wijk. Het architectuurbeeld is modern landschappelijk, waarbij er gekozen wordt voor eenzelfde (nader te bepalen) donkere kleurtint op iedere terp, heldere eenvoudige bouwvolumes en robuuste erfscheiding. Dit sluit goed aan op de grote schaal van het omliggende landschap.

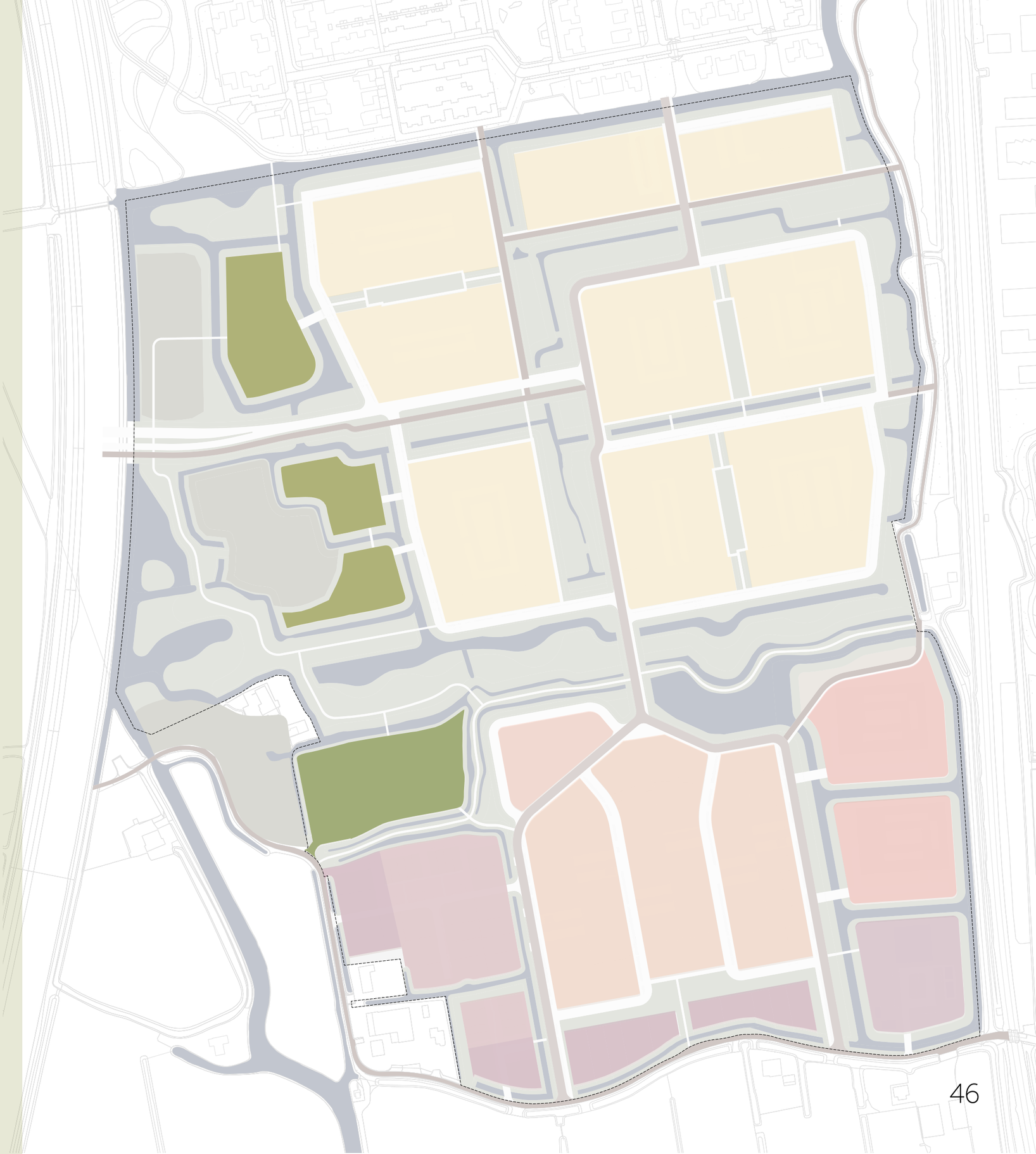
Kavel

<u>Terpen entree:</u>

- Terp inrichting als een erf
- Parkeren omzomen met bomen en beplanting
- Bouwvolumes alzijdig representatief
- Bergingen, schuren en fietsenstallingen in apart representatief gebouw buiten het volume

<u>Terp naast Tjallewal:</u>

- Erfscheiding losse ecologische haag
- Bouwvolumes of cluster van bebouwing alzijdig representatief
- Woningen hebben 1 of 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Bijgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn of geclusterd



# DE TERPEN

Bouwvolume

<u>Terpen entree:</u>

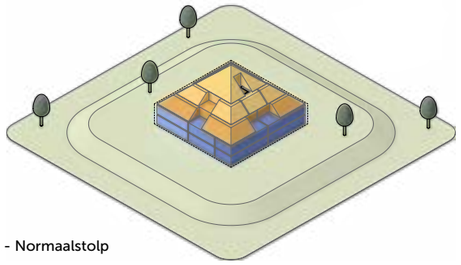
- Bouwvolume moderne interpretatie van een stolpvolume (Langhuis of Westfries). Hoogte 1-2 basislaag met steile kap (1:2 of 1:3), hierbinnen kunnen 5 functionele lagen gerealiseerd worden. De verhouding van de stolp volumes is gebaseerd op een uitvergroting van bestaande stolpen. Die worden gekenmerkt door een onderlaag (1/3) bovenlaag (de kap) (2/3) verhouding.
- Doorgestoken gevel of terugliggende kap mogelijk voor extra daglicht/hoogte.
- Aan en uitbouwen. Stijgpunten, technische ruimte en installaties, galerij en buitenruimten zijn onderdeel van het gebouwontwerp en vallen binnen het hoofdvolume. Karakteristieke silhouet van het stolpvolume moet behouden blijven en overstekken zijn dus niet toegestaan.

Verbijzondering: basisschool (stolpachtig volume)

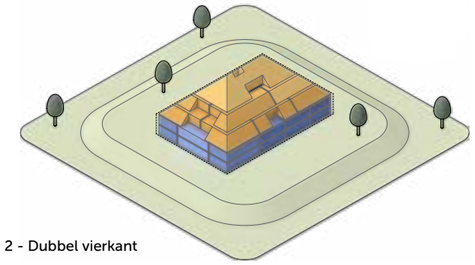
- Kavel zoveel mogelijk groen en bomen toepassen op het speelplein en het parkeerterrein en extra aandacht voor een verkeersveilige en bij voorkeur gescheiden toegang voor fiets- en voetgangers.
- Doorgestoken gevel of terugliggende kap mogelijk voor extra daglicht/hoogte.

<u>Terp naast Tjallewal:</u>

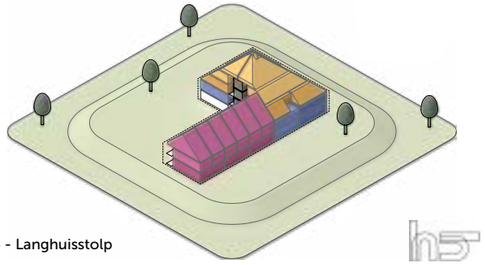
- Losse bebouwing met referentie naar stolp of schuurvolume.
- Heldere hoofdvolumes. Aan- en uitbouwen zijn onderdeel van dit hoofdvolume.
- Bouwhoogte grondgebonden types 2 bouwlagen + kap waarbij de goot visueel op 1,5 laag ligt door het toepassen van een overstek, veranda, schijnkap of dakkapellen. Er mag van de bouwhoogte afgeweken worden als er wordt uitgegaan van samengesteld stolp- of schuurvolume tot maximaal 4 bouwlagen.



1 - Normaalstolp



2 - Dubbel vierkant



4 - Langhuisstolp







Referenties stolpvolumes: dubbelvierkant, bewerking volume voor meer daglicht, bijzondere materialisatie









Referenties basisschool: modern stolpachtig volume (doorgestoken gevel/terugliggende kap), natuurinclusief bouwen in hout

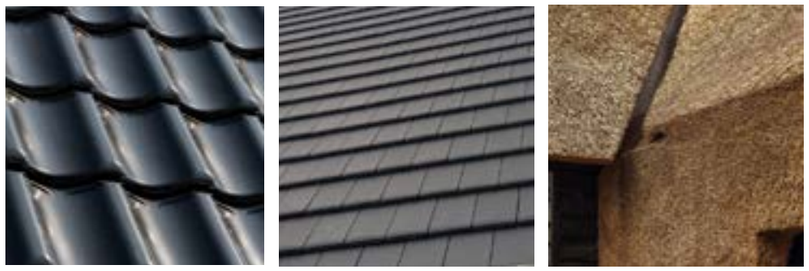
# DE TERPEN

Detaillering
- Moderne, fijne en zorgvuldige detaillering.
- Pas verblijfplaatsen voor vleermuizen en vogels in (zie paragraaf natuurinclusief bouwen). Maak de verblijfplaatsen zoveel als mogelijk onderdeel van de architectuur.

Materiaalgebruik en kleurstelling
- Stolpvolumes en grondgebonden woningen vormen ook wat betreft materiaalgebruik een familie (conform palet Donker Landschap).
- Gevels in baksteen en/of hout (of hoogwaardig plaatmateriaal met textuur).
- Moderne materialen kunnen worden toegepast mits respectvol ingepast.
- Bijgebouwen zijn qua materiaal verwant aan het hoofdgebouw.
- Daken nader te bepalen met zwarte pannen (modern of traditioneel), riet of een combinatie van beiden.
- Dakopeningen en zonnepanelen worden vlak op of verdiept in het dakvlak gedetailleerd en mee-ontworpen.



Donker landschap palet: baksteen in donkere bruin/zwarte kleurtonen of hout naturel, zwart, landelijk groen



Daken: zwarte pannen en/of riet



Referenties grondgebonden woningen Tjallewal: hout en baksteen donker landschap kleurenpalet, beperkte goothoogte, langskap

# DE WEILANDEN

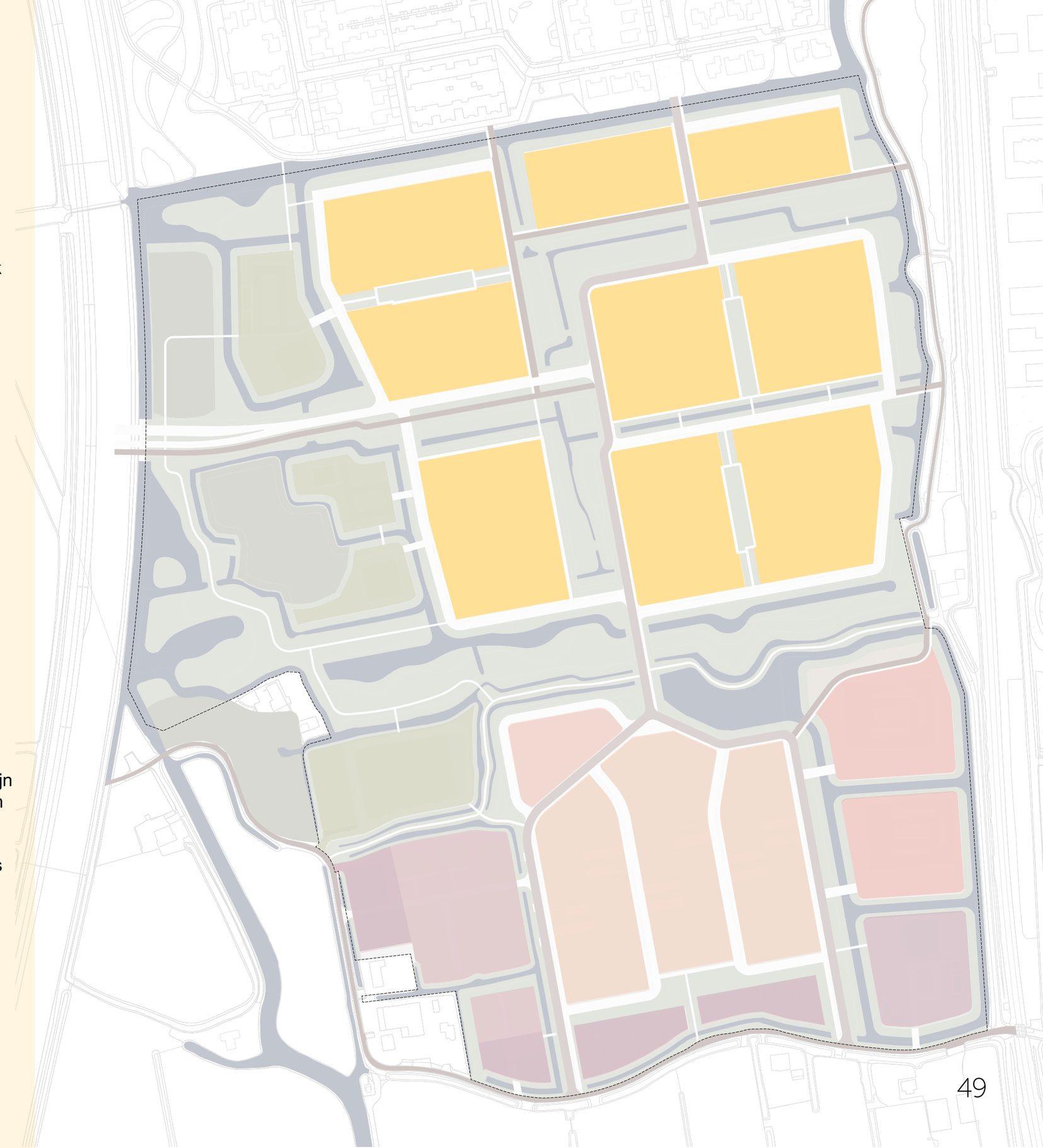
In De Weilanden liggen alzijdige woonblokken op terpen in het landschap. Het gebied heeft een landschappelijke en natuurlijke woonsfeer. De bebouwing is georganiseerd, seriematig en efficiënt van opzet. Hiermee, alsmede door de toepassing van lichte kleurtonen, wordt een relatie gelegd met de bestaande wijk Muggenburg Noord.

De vier woonblokken vormen samen een ensemble met een moderne architectuurstijl. De individuele gebouwen hebben een beperkte onderlinge variatie en een ingetogen kleurstelling. Door het toepassen van pergola's en veranda's aan woonstoepen en fietsroutes wordt een zachte overgang naar het open landschap gemaakt. Ook langskappen en grote overstekken dragen hieraan bij. Het architectuurbeeld en de materialisatie zijn modern landschappelijk.

Variatie ontstaat door het incidenteel toepassen van een bijzonder gematerialiseerde kopgevel haaks op de straat en een afwisseling tussen verschillende grootte bouwvolumes naast elkaar. Grote complexmatige bebouwing kan worden toegepast op stedenbouwkundig markante plekken.

Kavel

- Voorgevel georiënteerd op de straat (entree straatzijde niet verplicht).
- Gevelopeningen zijn verplicht in zijgevels die naar de straat gericht zijn.
- De hoofdgebouwen worden in een duidelijke, onderlinge rooilijn van min. 3 meter uit de erfgrens geplaatst. Met uitzonderingen van erkers, pergola's of veranda's die mogen voor de rooilijn gebouwd worden.
- Voor rijwoningen met een bloklengte langer dan 5 woningen is een rooilijnverspringing van min. 0,5 meter verplicht.
- Vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen hebben 1 of 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Bijgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn.
- Erfgrenzen afwisselend geschoren ecohaag (aan voor- en zijkant aan openbare ruimte) of mee-ontworpen uniforme erfafscheiding (achterkant aan openbare ruimte/parkeerhof).



# DE WEILANDEN

Bouwvolume
- Er is sprake van overwegend enkelvoudige bebouwingsmassa’s van 2 bouwlagen met een zadeldak voor de grondgebonden woningen.
- Bij appartementen is de maximale bouwhoogte vier lagen plat, langs het spoor mogelijkheid om daarvan af te wijken tot 5 bouwlagen.
- De massaopbouw is per cluster/woonveld afgestemd en in onderlinge samenhang ontworpen.
- De relatie met het landschap wordt versterkt door het toepassen van langskappen (nokrichting langs de straat) en grote dakoverstekken. Vrijstaande woningen vormen hierop een uitzondering met een nokrichting haaks op de straat.
- Speciale aandacht voor de hoekoplossingen van grondgebonden de bouwvelden aan het landschap. Vrijstaande en 2-1kapwoningen hebben daar een samengestelde kap met 1 topgevel aan de hoofdstraat en 1 topgevel aan de zijstraat. Hierdoor zijn beide gevels aan de openbare ruimte representatief (zie specialskaart). Overige hoekwoningen hebben een representatieve zijde met verbijzondering op de hoek, bijvoorbeeld door grote ramen, een erker of een entree. Parkeerplaatsen en bijgebouwen zijn niet gewenst op de hoek.
- Aan-, uit en bijgebouwen of trafo’s zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur mee-ontworpen. In de appartementen worden de trafo’s inpandig ingepast.





Lichtbruine kleurtonen, representatieve kop, verbijzondering hoek



Landschappelijke uitstraling door langskap met overstek









Eenheid door baksteen en hout in lichtbruine kleurtonen en donkere kap, kopgevel en hofje in landelijk / westfries groen

# DE WEILANDEN

Detaillering
- Per cluster (weiland) is er samenhang in detaillering.
- De kozijnen, goten, dak- en gootlijsten en dergelijke zijn sober, maar zorgvuldig gedetailleerd.
- Zorgvuldige detaillering aan de zichtzijde.
- Langs woonstoep en fietsstraat een meeontworpen (moderne) pergola of veranda, uniform toegepast langs de gehele straatlengte.
- Pas verblijfplaatsen voor vleermuizen en vogels in (zie paragraaf natuurinclusief bouwen). Maak de verblijfplaatsen zoveel als mogelijk onderdeel van de architectuur.

Materiaalgebruik en kleurstelling
- Het gehele deelgebied kent een samenhang in kleur- en materiaalgebruik (conform palet Fris Landschap).
- Gevels in baksteen en/of hout.
- Moderne materialen kunnen worden toegepast mits respectvol ingepast.
- Kopgevels van rijwoningen en appartementencomplexen uitvoeren in hout (of hoogwaardig plaatmateriaal geen trespa) met westfries of landelijk groene kleur.
- Aan-, uit- en bijbouwen zijn qua materiaal verwant aan het hoofdgebouw.
- De dakpannen onderschrijven een modern beeld. De pannen zijn antracietkleurig en bij voorkeur plat.
- Dakopeningen en zonnepanelen worden vlak of verdiept in het dakvlak gedetailleerd en mee ontworpen.



Fris landschap palet: architectonische eenheid in lichtbruine kleurtonen



Accentgevels in Westfries en landelijk groen



Daken: moderne vlakke zwarte pannen







Referenties woningen langs woonstoep en fietsstraat: meeontworpen (moderne) uniform toegepaste pergola of veranda

# DE WEILANDEN

## Verbijzonderingen

Appartementen langs het spoor (complexvormige elementen)
- Zorgvuldige inpassing op stedenbouwkundig markante plekken.
- Bouwhoogte van max. 4 bouwlagen met een plat dak met een afwijkingsbevoegdheid tot 5 bouwlagen aan het spoor. Bovenste bouwlaag wordt afwijkend vormgeven door een set-back, afwijkend baksteenpatroon of andere materialisatie, eventueel in westfries/landelijk groene kleur.
- Voorzien van een gelede massaopbouw.
- De entrees van de gebouwen zijn toegankelijk en uitnodigend, hebben uitstraling en zijn goed vindbaar zowel aan straatzijde als aan parkeerkoffer.
- Overgangen tussen privé en collectief/openbaar zijn groen vormgegeven en nodigen niet uit tot verrommeling.
- Stijgpunten, technische ruimte, galerij en buitenruimten zijn onderdeel van het gebouwontwerp.
- Fijne en zorgvuldige detaillering, waarbij bergingen zoveel mogelijk inpandig worden opgelost of los als ze een geleidelijke overgang vormen naar omliggende percelen. Zowel aan de straatzijde als aan de parkeerkoffer, geen volledig dichte, maar een afwisseling tussen gesloten, open en levendige plinten.
- Hoeken van appartementen hebben levendige functies in de plint, zoals een appartement, entree of fietsparkeren.

Hofjes in westfries groene kleur
- Gevel uniform in hout met westfries of landelijk groene kleur, 1 kleur per hofje.
- Moderne materialen kunnen worden toegepast mits uniform toegepast.
- Beperkt kleurverschil tussen kozijnen en de gevel.
- Grote relatie tussen binnen en buiten (bv. door toepassen verdiepinghoge ramen en/of openslaande deuren naar het hof).
- Bouwhoogte grondgebonden woningen 2 bouwlagen met langskap (kaprichting parallel aan het trottoir).
- Kleine appartementen tot 3 bouwlagen met plat dak zijn toegestaan als verbijzondering van rijvormige bouwvolumes in de hoven.
- Erfgrens voorzijde “Delftse stoep” met geveltuin en plantenbak. Minimaal 1 meter diep.



Referenties appartementen: afwijkende bovenste laag in hout met afwijkende kleur, details in groene kleur



Referenties hofjes: hofjes gevel in uniforme kleur, relatie tussen woonkamer en hof, geveltuin met plantenbak

# LINT BONKELAARSDIJK

Het buitengebied rond Schagen kent een aantal kleine buurtschappen in de vorm van lange linten die een zeer eigen en bijzonder karakter hebben. De linten worden gekenmerkt door een slingerende hoofdweg met doorzichten naar het achterliggende landschap, een diversiteit aan bebouwing, een losse korrel en verspringende rooilijnen. De bebouwing toont een variatie aan landelijke en traditionele architectuur.

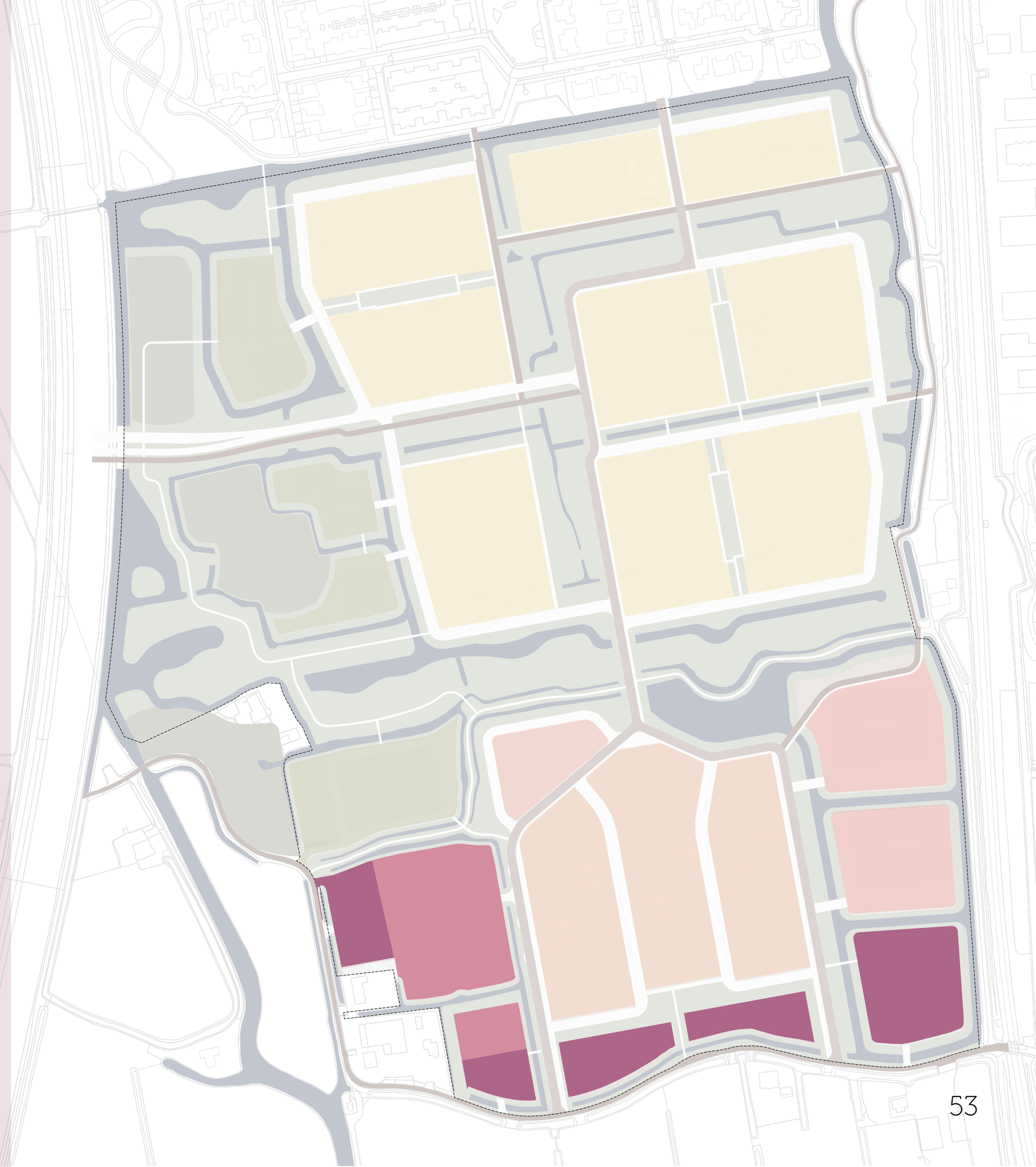
De Bonkelaarsdijk met Tjallewal ter hoogte van de terp is een voorbeeld van een historisch buurtschap in de vorm van een lint. In het plan wordt dit lint parallel aan de dijk voortgezet. De bebouwing bestaat uit individuele kavels met een lage goot, variatie in kap en dakvorm. Achter het lint liggen een tweetal gemeenschappelijke erven met moderne landelijk architectuurbeeld en materialisatie.

In de eilandenzone grenzend aan het spoor is, aan de Bonkelaarsdijk, ligt een groter volume en korrel. Deze verwijst naar de oorspronkelijke lintbebouwing in hoofdvolume en vormt een oriëntatiepunt in het landschap. Dit kan in de vorm van een stolpboerderij of schuur.

De gemeente Schagen heeft een studie laten uitvoeren ‘Buurtschappen & terpen’ in 2021. Uitgangspunten hieruit zijn meegenomen in dit beeldkwaliteitsplan.

Kavel

- Vanaf het landschap gezien ontstaat er een kleinschalig afwisselend silhouet, van bomen en individuele gebouwen.
- De woningen/gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de Bonkelaarsdijk en worden ook vanaf daar voor voetganger en/of auto ontsloten.
- De onderlinge afstand tussen bebouwing(sconcentraties) moet dusdanig zijn dat vrij zicht op het landschap op een aantal plekken gewaarborgd blijft.
- Verspringende voorgevelrooijlijn.
- Wisselende nokrichting van de bebouwing.



# LINT BONKELAARSDIJK

- Bijgebouwen liggen achter voorgevelrooilijn bij voorkeur uit het zicht en zijn ondergeschikt aan deze hoofdbebouwing.
- Vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen hebben 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Erfgrenzen langs het lint diepe groene voortuin met talud en min. 1 boom, toegang middels eenvoudige staal- of betonnen plaatbrug. In deze zone ligt ook de sloot parallel aan de weg.
- Erfgrenzen achter- en zijkant aan de openbare ruimte geschoren gemengde haag.
- Aandacht voor landschappelijke overgang tussen achtertuinen en groenzone. Oplossen met  hagen. Voorkom schuttingen.

Bouwvolume
- De bouwhoogte is max. 1,5 bouwlagen met een kap.
- Met minimale hellingshoek van 53 graden voor alle grondgebonden woningen. Appartementen vormen hierop een uitzondering.
- Variatie van nokrichting en soms kapvorm per woning
- Variatie in smalle en brede gebouwen/woningen
- De woningen/gebouwen hebben een individuele uitstraling, variatie in architectuur
- Voordeuren liggen afwisselend in voorgevel of zijgevel
- De massaopbouw kent een geleding in een representatief deel of is enkelvoudig, met (zij)gevel(s) van een lagere orde, waarbij de onderlinge samenhang gewaarborgd blijft.
- Twee-onder-een kap woningen hebben een samengestelde kap met in ieder geval 1 representatieve topgevel aan het lint.
- Bijgebouwen zijn in massa en bouwhoogte ondergeschikt aan het hoofdgebouw; de architectuur is bij voorkeur afgeleid van het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw.
- Grotere aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen blijven ondergeschikt.

Detaillering
- De compositie van de gevel is gerelateerd aan de overwegend traditioneel-ambachtelijke stijl die in het gebied voorkomt.
- Incidenteel zijn moderne uitzonderingen in de vorm van schuurwoningen of moderne interpraties van een stolpboerderij mogelijk.
- Elke afzonderlijk hoofdgebouw heeft een ander architectonisch ontwerp.



lage goothoogte, groene voortuin, woningen met kap, traditonele en landelijke architectuur gemengd







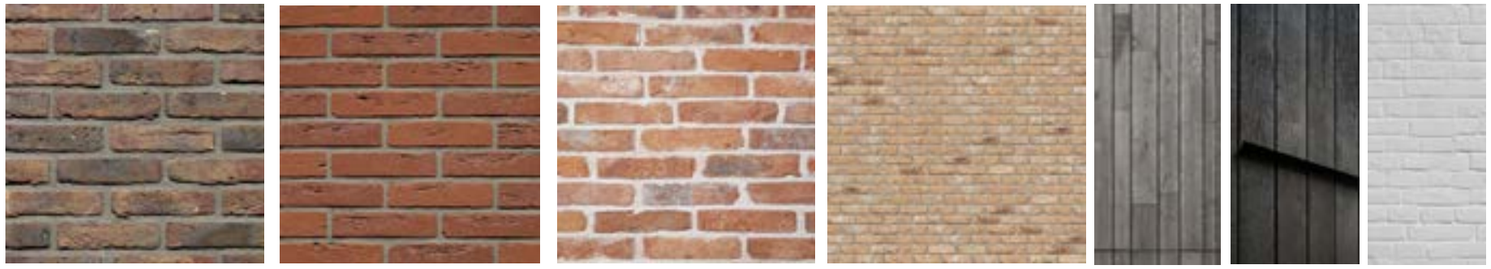


Referenties architectuurbeeeld Lint Bonkelaarsdijk: bouwvolume, detaillering en materialisatie

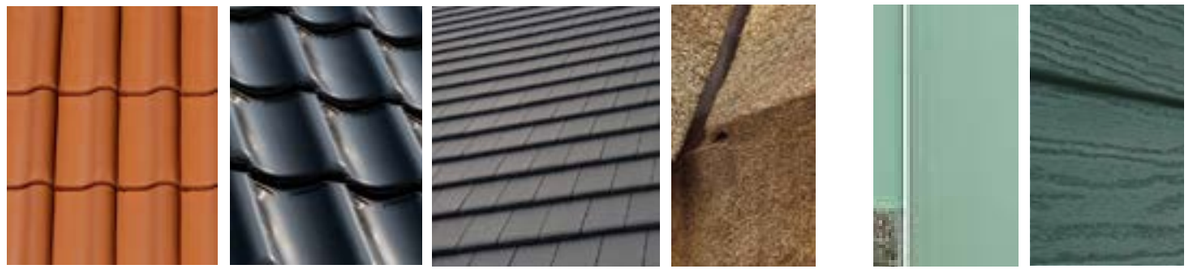
# LINT BONKELAARSDIJK

- De gevelopeningen zijn verticaal gericht en kennen een fijne detaillering.
- Gootlijsten, daklijsten, belijningen e.d. kennen een fijne detaillering.
- Pas verblijfplaatsen voor vleermuizen en vogels in (zie paragraaf natuurinclusief bouwen). Maak de verblijfplaatsen zoveel als mogelijk onderdeel van de architectuur.

Materiaalgebruik
- Gebouwen zijn van baksteen met aardse donkere kleuren, soms van zwart hout, soms afgewisseld met een wit gekeimde woning. Samenhang is belangrijk. Conform palet (Klassiek Landelijk), waarbij inpassing in de directe omgeving maatgevend is.
- Hoofdzakelijk bruinrode tot lichtbruine stenige gevels met accenten in andere materialen en kleuren; topgevels eventueel (gedeeltelijk) in hout in westfries of landelijk groene kleur.
- Incidenteel zijn moderne schuurwoningen in blank/zwart hout of gepoedercoat staal mogelijk.
- Daken met gebakken zwarte of rode pannen, incidenteel een rieten kap.
- Aan- en uit- bouwen zijn qua materiaal verwant aan het hoofdgebouw, bijgebouwen zijn of verwant aan het hoofdgebouw of uitgevoerd als traditionele schuur met kap.
- Dakopeningen en zonnepanelen worden vlak of verdiept in het dakvlak gedetailleerd en mee ontworpen.



Klassiek landelijk palet: architectonische eenheid baksteen in bruinrode tot lichtbruine kleurtonen, hout of wit (keimwerk)



Daken: gebakken rode of zwarte pannen, incidenteel riet



Accenten in westfries of landelijk groen



Tweekapper met pergola



Pergola met volwaardig programma op verdieping









Referenties achtererven: lage goothoogte door toepassen veranda, combinatie baksteen en houten gevels

# LINT BONKELAARSDIJK

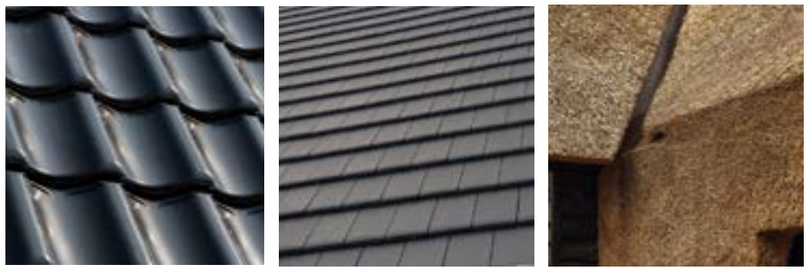
## Verbijzonderingen

Achtererven
- Verkaveling volgt de opzet van een erf met collectieve groene ruimte.
- Erfgrenzen aan openbare ruimte geschoren gemengde haag.
- Rijwoningen vormen hierop een uitzondering, hier is een veranda/pergola gewenst.
- Bouwvolume voorzien van zadeldak met dakoverstek.
- Bouwhoogte  grondgebonden types 2 bouwlagen + kap waarbij de goot visueel op 1,5 laag ligt door het toepassen van een overstek, veranda, schijnkap of dakkapellen.
- Per achtererf eenheid tussen de verschillende gebouwen door gelijkende bouwvolumes en materialisatie, 1 kleurtoon (roodbruin of lichtbruin) en dakpan per erf, geen wit keimwerk, geen rode pannen.
- Landelijke karakter versterken door hoofdvolumes te materialiseren in hout of een combinatie van baksteen en hout, 1 materiaal per gevel (baksteen of hout).

Karakteristiek appartementengebouw (stolp en of schuurvolume)
- Kavel inrichten als een erf zoveel mogelijk groen en bomen toepassen.
- Parkeren omzomen met bomen en beplanting
- Bouwvolume is alzijdig representatief
- Bergingen in apart representatief gebouw buiten het volume
- Heldere hoofdvorm, met een moderne interpretatie van een stolp- of schuurvolume. Dit betekent een volume van maximaal 2 lagen met kap. Het totaal aantal toegestane bouwlagen is 4.
- Doorgestoken gevel of terugliggende kap mogelijk voor extra daglicht/hoogte.
- Aan en uitbouwen, stijgpunten, technische ruimte en installaties, galerij en buitenruimten zijn onderdeel van het gebouwontwerp en vallen binnen het hoofdvolume. Karakteristieke silhouet moet behouden blijven.
- Detaillering modern, extra aandacht voor representativiteit ter plaatse van zichtlijnen, bv. door toepassen van een topgevel en gevelopeningen.
- Gevels in baksteen en/of hout, moderne materialen kunnen worden toegepast mits respectvol ingepast.
- Bijbouwen zijn qua materiaal verwant aan het hoofdgebouw.
- Daken nader te bepalen met zwarte pannen (modern of traditioneel), riet of een combinatie van beiden.
- Dakopeningen en zonnepanelen worden vlak op of verdiept in het dakvlak gedetailleerd en mee ontworpen.



Donker landschap palet: baksteen in donkere bruin/zwarte kleurtonen of hout naturel, zwart, landelijk groen



Daken: zwarte pannen en/of riet



Referenties stolpvolumes: dubbelvierkant, bewerking volume voor meer daglicht, bijzondere materialisatie

# HET BUURTSCHAP

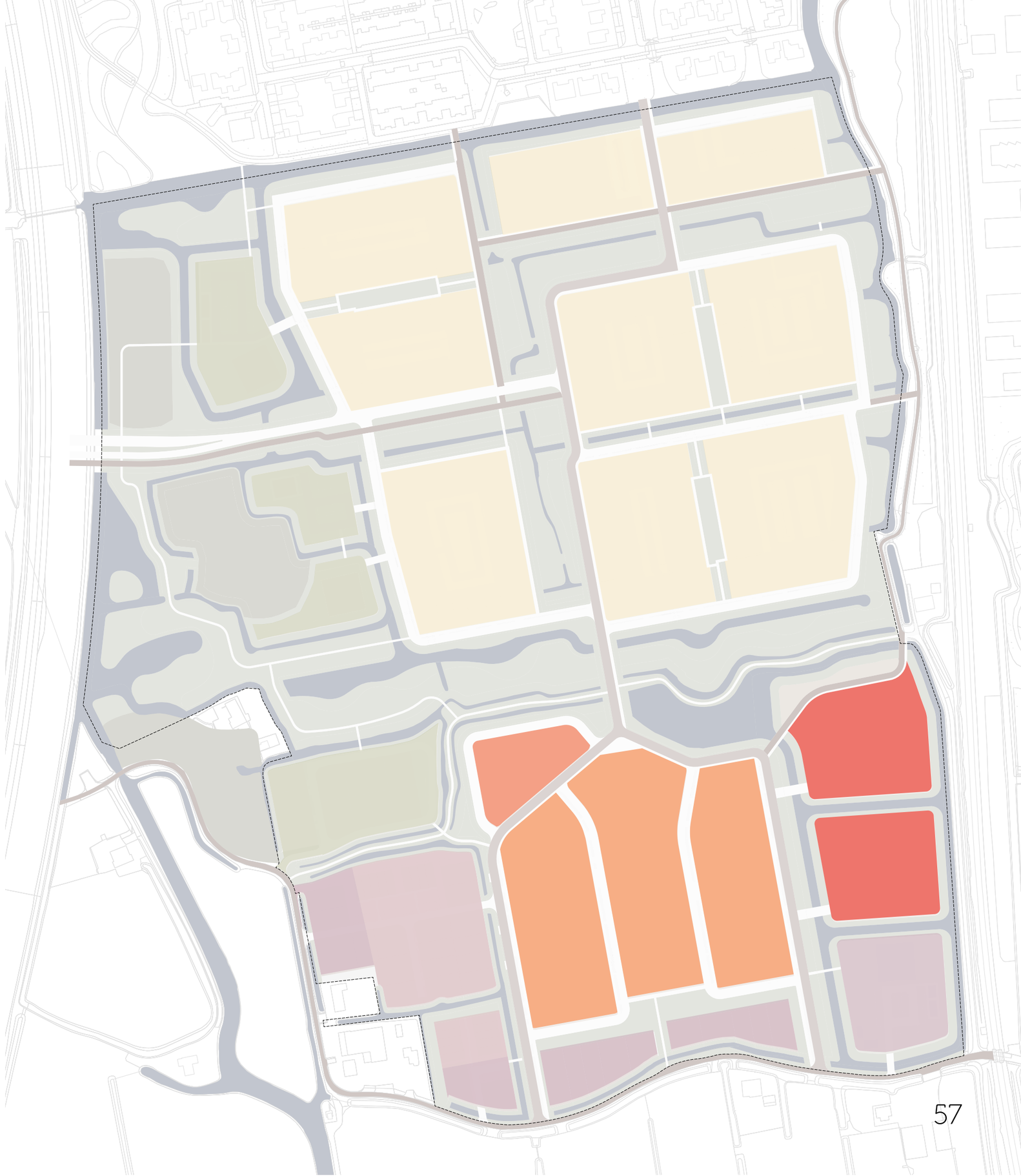
Het buurtschap Tjallewal groeit in het nieuwe plan langzaam uit tot aan de Muggenburgerweg. Dit zien we vaker terug in de omgeving waar achter historische linten buurtjes ontstaan in het landschap. In eerste instantie als een schil met woningen achter het lint. En daar op volgende gefaseerde uitbreidingen van het buurtschap bestaan uit kleinschalige woonbuurten. Een deel heeft een traditionele stempelverkaveling met groene pleintjes in een verkeersvrije middenzone.

Het buurtschap moet het gevoel gegeven geleidelijk ontwikkeld en bestaat daarom uit verschillende delen. De buurt is opgebouwd uit een menging van straten en erfgebieden rond groen en kent een eenvoudige stratenstructuur. Van oost naar west loopt een voetgangersroute door het gebied. Het noordwestelijk woonveld, grenzend aan de Muggenburgerweg, is een klein villa buurtje met vrijstaande dorpse woningen. Op de rieteilanden aan de oostzijde begeleiden hofvormige appartementencomplexen het spoor.

Het buurtschap kent een hoge variatie aan woningtypes, materialen en kleuren. In het middengebied worden de straatwanden gevormd door een afwisseling van halfvrijstaande en rijwoningen in 1 en 2 lagen met kap. Bij geringe verdraaiingen van de weg wordt soms de weg gevolgd met de bebouwing, of de kavelrichting gehandhaafd, waardoor driehoekige overruimtes ontstaan.

Kavel

- Voorgevel georiënteerd op de straat (entree straatzijde niet verplicht)
- De hoofdgebouwen worden in een verspringende rooilijn van min. 1 meter uit de erfgrens gebouwd. Met uitzonderingen van erkers, pergola’s of veranda’s die mogen voor de rooilijn gebouwd worden.
- Voor rijwoningen met een bloklengte langer dan 6 woningen is een rooilijnverspringing van min. 0,5 meter gewenst.
- Vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen hebben 1 of 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Bijgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn.
- Op het woonveld in de bocht van de Muggenburgerweg zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan.
- Erfgrenzen voorkanten laag hekwerk met traditionele geschoren haag.
- Erfgrenzen zij- en achterkanten aan openbare ruimte traditionele geschoren haag.



# HET BUURTSCHAP

Bouwvolume

- Er is sprake van overwegend enkelvoudige bebouwingsmassa's van 2 bouwlagen met een zadeldak voor de grondgebonden woningen.
- Bij appartementen is de maximale bouwhoogte vier lagen plat, langs het spoor mogelijkheid om daarvan af te wijken tot 5 bouwlagen.
- Nokrichtingen wisselen langs de straat.
- 40-60% van de twee-onder-een kap woningen hebben een samengestelde kap waarbij elke woning een topgevel aan de straat heeft.
- Vrijstaande gebouwen hebben een duidelijke eenvoudige hoofdvorm van het gebouw.
- Bouwblokken zijn individueel en afwisselend. Rijen met hetzelfde bouwblokken in materialisatie en architectuur naast elkaar zijn niet toegestaan.
- De woning binnen een bouwblok (rij) is een deel van het geheel en niet als losse pand in een rij onderscheidend. Incidenteel is benadrukken van gebouwdelen als onderdeel van het gebouwensemble door bv. het toepassen van een topgevel mogelijk.
- Aanbouwen zoals erkers, dakkapellen vormen een zelfstandig herkenbaar onderdeel.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.
- Speciale aandacht voor de hoekoplossingen. Beide gevels grenzend aan de openbare ruimte zijn representatief met verbijzondering op de hoek, bijvoorbeeld door grote ramen, een erker of een entree.
- Aan-, uit en bijgebouwen of trafo's zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur mee-ontworpen.






Duidelijke eenvoudige hoofdvorm met zadeldak of mansardekap, accentvolumes in groen



Topgevel onderdeel van ensemble



De woning binnen een rij is onderdeel van het geheel



Samengestelde kap 2x topgevel



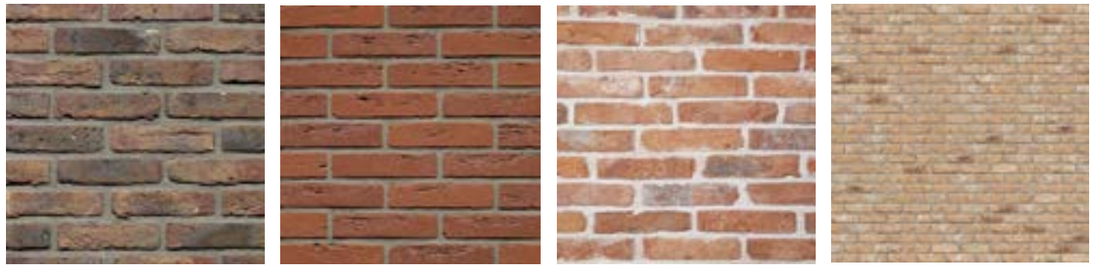

Referenties architectuurbeeeld Het Buurtschap: bouwvolume, detaillering en materialisatie

# HET BUURTSCHAP

Detaillering
- De detaillering is gevarieerd en zorgvulding aan de zichtzijde.
- Traditionele architectuur met incidenteel een moderne twist.
- Beperkte dakoverstekken, zodat het gebied zich onderscheidt van de achtererven.
- Raamopeningen zijn verticaal en beperkt in grootte.
- Pas verblijfplaatsen voor vleermuizen en vogels in (zie paragraaf natuurinclusief bouwen). Maak de verblijfplaatsen zoveel als mogelijk onderdeel van de architectuur.

Materiaalgebruik
- Kleur- en materiaalgebruik (conform palet Traditioneel Buurtschap).
- Gevelmateriaal hoofdzakelijk baksteen in 1 kleurnuance per bouwvolume, geen twee dezelfde kleurnuances naast elkaar.
- Verspreid door het gebied kunnen kleine korrels per straat uitgevoerd worden als accentvolumes, in hout of hoogwaardig plaatmateriaal (geen trespa) met landelijk of westfries groene kleur.
- Grote gevel- en dakvlakken hebben een duidelijke textuur bijv. baksteen, houten beschot, dakpannen.
- Daken voorzien van (traditionele) donkere pannen en lijstwerk.
- Aan-, uit- en bijgebouwen zijn qua materiaal verwant aan het hoofdgebouw.
- Dakopeningen en zonnepanelen worden vlak of verdiept in het dakvlak gedetailleerd en mee ontworpen.

Appartementen en rijwoningen op de eilanden
- Appartementen en rijwoningen worden in samenspraak ontworpen en horen bij elkaar. Voorzien van een gelede massaopbouw opgedeeld in meerdere bouwvolumes.
- Zorgvuldige inpassing op de eilanden aan de oostzijde langs het spoor.
- Rondom krijgen de eilanden natuurvriendelijke oevers met riet.
- Bouwhoogte van max. 4 bouwlagen, wordt afwijkend vormgeven door een set-back of afwijkend baksteenpatroon. Dit beslaat de bovenste laag en verspringt.
- Fijne en zorgvuldige detaillering, waarbij bergingen zoveel mogelijk inpandig worden opgelost.
- De entrees  van de gebouwen zijn toegankelijk en uitnodigend, hebben uitstraling en zijn goed vindbaar.
- Overgangen tussen privé en collectief/openbaar zijn groen vormgegeven en nodigen niet uit tot verrommeling.
- Stijgpunten, installaties en technische ruimte, zonnepanelen galerij en buitenruimten zijn onderdeel van het gebouwontwerp.
- Dichte plinten aan het zicht onttrekken door beplanting langs de gevel.



Traditioneel buurtschap palet: baksteen in warme roodbruine kleurtonen



Accentvolumes in Westfries en landelijk groen



Daken: traditionele zwarte pannen







Referenties specials: appartementencomplex in meerdere volumes, verbijzondering bovenzijde, bruinrode baksteen groen detail

# ERFSCHEIDINGEN

In de noordzijde hebben de randen gericht naar het landschap een formele erfafscheiding met geschoren ecologische haag. De woningen aan de landschappelijke middenas hebben een informele erfafscheiding in de vorm van een veranda of pergola die zorgt voor een zachte overgang tussen openbaar-prive. Bij de autovrije hofjes geven we de woningen geen voortuin maar een Delftse stoep, zodat mensen direct aan het hofje wonen. De Delftse stoep kan ingevuld worden met plantenbakken, geveltuinen of pergola's.
In het zuiden worden de voortuinen begrensd door een traditioneel geschoren haag. Om deze haag te waarborgen kunnen ze op openbaar gebied worden geplaatst of kan deze contractueel vastgelegd worden met de kopers.

Noordelijk deel

- Geschoren ecologische haag
- Veranda/pergola
- Begroeid hekwerk
- Delftse stoep met geveltuin en plantenbak

Zuidelijk deel

- Traditioneel geschoren haag
  (diverse soorten, uniform per bouwveld)
- Terras
- Groene voortuin met talud en eenvoudige plaatbrug
  (langs Bonkelaarsdijk min. 1 boom in de tuin)
- Geschoren gemengde haag
- Veranda/pergola

SPECIALS

- Bouwvolume landschappelijk inpassen
  (onder andere m.b.v. bomen)
- Losse ecologische haag



# PROEFVERKAVELING

Programma

Parkeerbalans

PWN-leiding

Afvalverzameling

Trafo’s

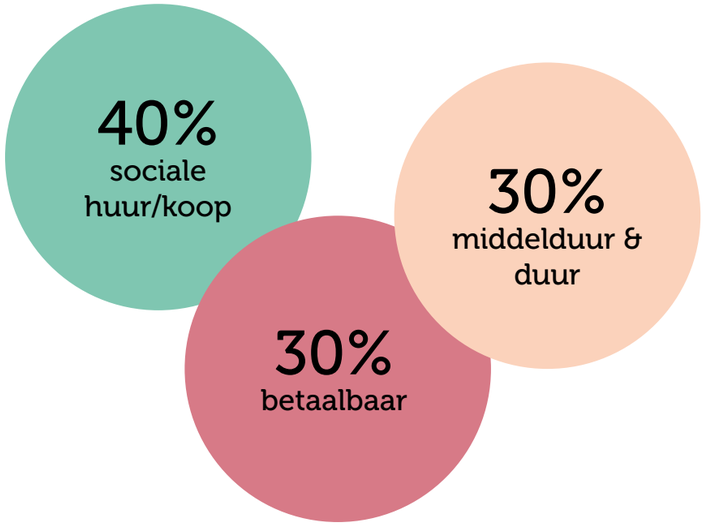
# PROEFVERKAVELING

Dit is een eerste proefverkaveling en is dus nog geen definitieve uitwerking. Programma o.b.v. de woondeal Noord-Holland noord

- Grondgebonden woningen
- Appartementen
- School

## Programma

| | Aantal | % |
|---|---|---|
| | | |
| **TOTAAL WONINGEN** | **726** | |
| | | |
| **TOTAAL GRONDGEBONDEN** | **459** | **63%** |
| Rijwoning | 312 | 43% |
| Twee-onder-een-kap | 74 | 10% |
| Vrijstaand | 73 | 10% |
| | | |
| **TOTAAL APPARTEMENTEN** | **267** | **37%** |



# BEOOGDE LOCATIE BASISSCHOOL

- Plot 4.700 m²

- Programma:
  School (stolpvolume): ca. 1700 m²
  Gymzaal: ca. 550 m²
  Schoolplein: 1850 m²

- Verkeer:
  Seperate ontsluiting van fiets (vanaf noord) en auto (vanaf zuid)
  Kiss & Ride: langsparkeren, 13 plaatsen
  Vaste parkeerplaatsen: haaksparkeren, 12 plaatsen

- Ruimtelijk:
  Centraal tussen Muggenburg Noord en Zuid
  Schoolplein heeft relatie met groen raamwerk
  School als markeringspunt bij de entree van Muggenburg Zuid



# PARKEERBALANS PROEFVERKAVELING

## Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Ontwerp d.d. 18-12-2023
- Nota Parkeernormen Schagen 2016
- Schil/Overloopgebied
- Aandeel bezoekers = 0,3pp, altijd in openbare ruimte parkeren
- 2pp- naast elkaar op eigen terrein, min. 5m brede oprit ipv 4,5m, telt als 2pp. Aangelegd t.t.v. bouw en in koopovereenkomst opgenomen dat dit 2pp's zijn (Gevel tot kavelgrens is minimaal 6m, waardoor de beide inritten ook als zodanig gebruikt kunnen worden)
- 2pp-achter elkaar op eigen terrein, telt als 1pp
- Voor Huur - etage- midden/goedkoop en Koop-etage-midden/goedkoop, is de gewogen parkeernorm toegepast
- Voor Huur - etage- midden/goedkoop wordt 1 deelauto opgenomen per woonveld

### Parkeernormen conform Nota Parkeernormen Schagen 2016

| Functie | Schil / Overloopgebied | Aandeel bezoekers |
|---|---|---|
| Koop, vrijstaand | 2,1 | 0,3 |
| Koop, twee-onder-een-kap | 2,0 | 0,3 |
| Koop, tussen/hoek | 1,8 | 0,3 |
| Koop, etage, duur | 1,9 | 0,3 |
| Koop, etage, midden | 1,7 | 0,3 |
| Koop, etage, goedkoop | 1,4 | 0,3 |
| Huur, vrije sector | 1,8 | 0,3 |
| Huur, sociale huur | 1,4 | 0,3 |
| Huur, etage, duur | 1,7 | 0,3 |
| Huur, etage, midden/goedkoop | 1,2 | 0,3 |
| Kamerverhuur zelfstandig | 0,7 | 0,2 |
| Kamerverhuur niet zelfstandig | 0,3 | 0,2 |
| Aanleunwoning/serviceflat | 1,2 | 0,3 |

| Totaaloverzicht parkeren | Parkeeropgave Gewogen | Parkeeropgave Ongewogen | Opgenomen in Ontwerp (openbaar) | Deel auto (=-3pp) | Netto: Gewogen app, + Ongewogen grondgebonden | Netto: ONGEWOGEN |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Totaal Muggenburg Zuid | 477 | 457 | 933 | 2 | 3,6 | 3,3 |

# PWN-LEIDING

## Ligging zones op basis van proefverkaveling 12-07-2023

4m ontgravingszone (2x2 meter)
- Hierbinnen mag niet ontgraven worden.

10m vrijwaringszone/ onderhoudszone
- De leiding hoeft hierbinnen niet centraal te liggen.
- Lokaal mag de zone indien benodigd smaller worden (tot 8 m).
- Hierbinnen mogen er geen bomen worden geplant en dient er ruimte te zijn voor onderhoud.
- Asfalt is daarbij niet gewenst omdat dit bij onderhoud opengebroken moet worden. Open verharding is wel gewenst.
- Geen watergangen / taluds in deze zone

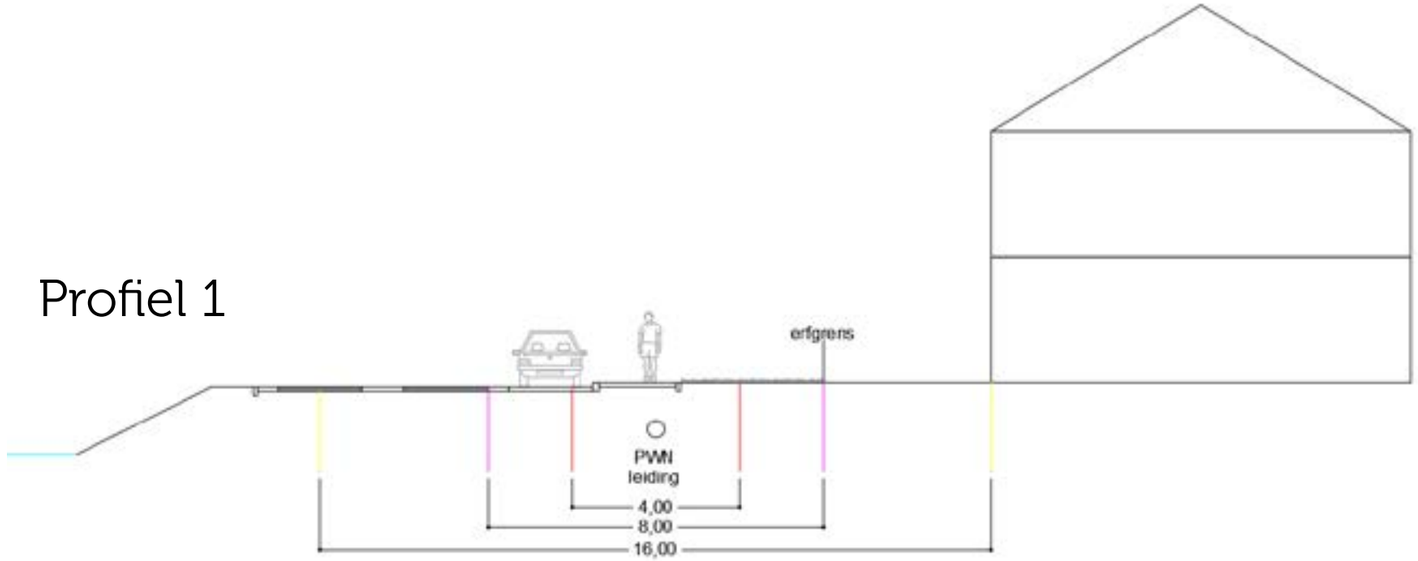
16m trillingsvrije zone
- Zone waarin toekomstige werkzaamheden welke trillingen veroorzaken niet mogelijk zijn (denk aan heien en plaatsen damwanden).



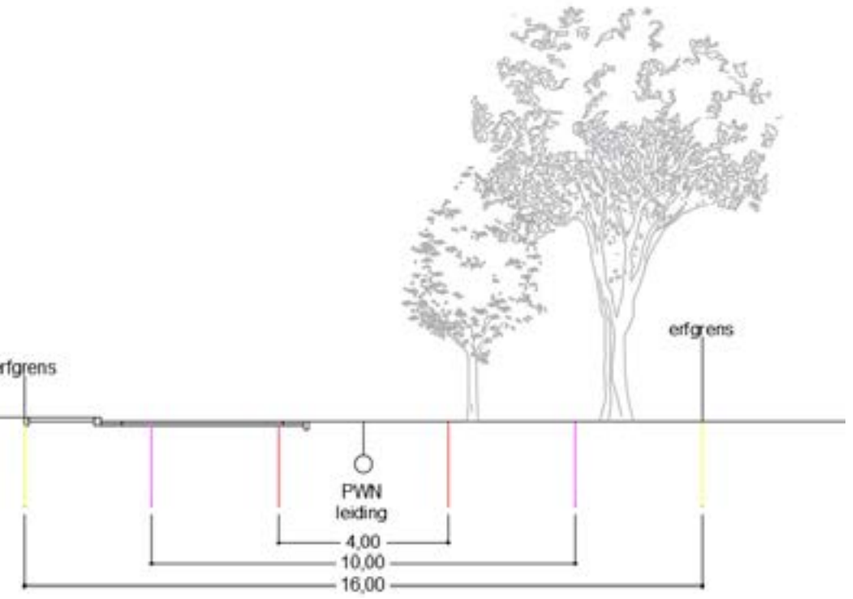
# PWN-LEIDING



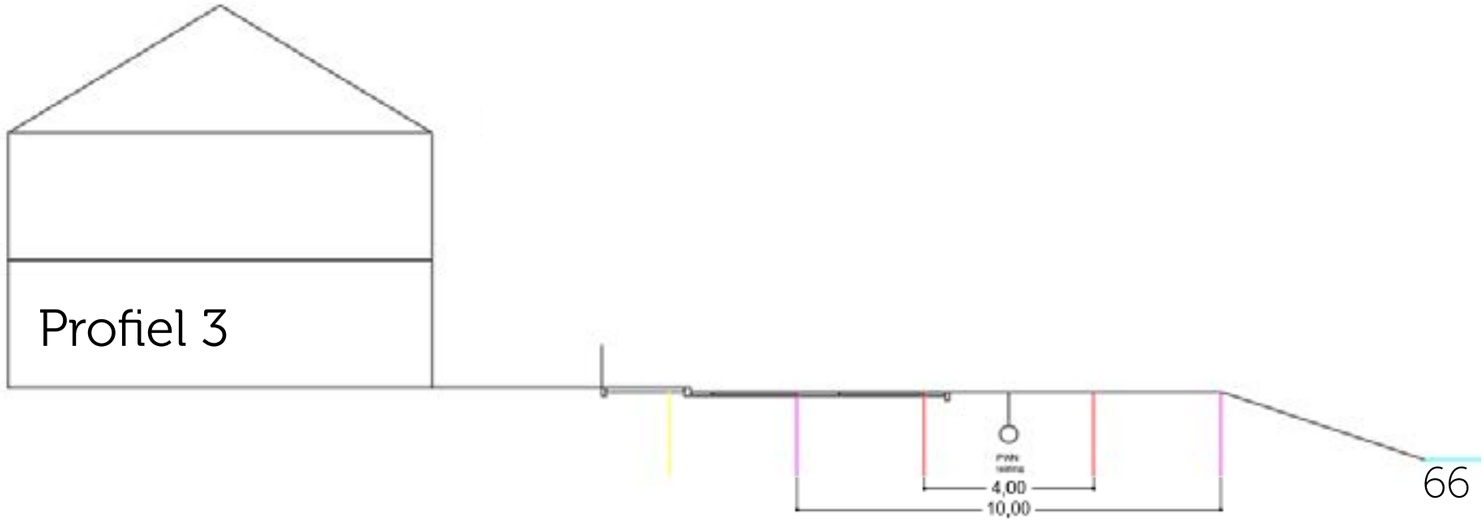

Profiel 1




Profiel 2




Profiel 3



# COLOFON

Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit geven invulling en richting aan de beoogde contextspecifieke kwaliteit van Muggenburg Zuid.

Ontwerp en inhoud:
Urban Synergy

Opdrachtgever:
BPD Ontwikkeling

In samenwerking met:
Gemeente Schagen

———

Datum:
Juli 2024

———

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van BPD Ontwikkeling en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

urban-synergy

Urban Synergy
Noordsingel 70B, 3037 BG,
Rotterdam

T + 31 (0)617476159
www.urbansynergy.nl