
BEELDKWALITEITPLAN BURGERBUG WELGELEGEN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Beeldkwaliteitplan Burgerbrug Welgelegen

Code 1199237 / 28-08-14

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. HISTORISCHE ONTWIKKELING	3
3. DE OMGEVING, HET PLANGEBIED EN HET PLAN	6
3. 1. Ordeningsprincipes en identiteit van het dorp	6
3. 2. Bebouwingskarakteristieken	6
3. 3. Inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving	7
3. 4. Kwaliteiten van het gebied	8
4. BEELDCRITERIA	10
4. 1. Ruimte	10
4. 2. Plaatsing	10
4. 3. Hoofdvorm	10
4. 4. Aanzicht	11
4. 5. Opmaak	11

1. INLEIDING

De initiatiefnemers aan de Grootte Sloot 108 en 118 te Burgerbrug hebben gronden in gebruik met daarop een tweetal agrarische bedrijfslocaties aan de oostzijde van de Grootte Sloot met onder andere een karakteristieke stolpboerderij nr. 118 (bedrijfswoning), een bedrijfswoning nr. 108, bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken. Bij het plangebied hoort ook een perceel aan de westzijde van de Grootte Sloot. De twee bedrijven liggen in de kleine kern Burgerbrug aansluitend en deels omringd door woningen. Beide locaties liggen binnen de invloedssfeer van deze milieugevoelige functies.

Vanwege een verdergaande samenwerking en een beperking aan de uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locatie voor de agrarisch bedrijven, zijn plannen ontwikkeld voor de uitplaatsing van de bestaande bedrijven naar één gemeenschappelijke locatie aan de Burgerweg. De bestaande erven komen daarbij vrij voor herontwikkeling als woningbouwlocaties (ruimte-voor-ruimte).

Ten behoeve van de planvorming met betrekking tot de herontwikkeling van het plangebied aan de Grootte Sloot is het opstellen van een beeldkwaliteitplan noodzakelijk, omdat het plangebied deels buiten het door de provincie vastgelegd bestaand bebouwd gebied ligt. Dit document vormt het beeldkwaliteitplan voor de locatie Grootte Sloot 108 en het perceel ten westen van de Grootte Sloot. Het document is opgesteld volgens de richtlijnen van de gemeente en de richtlijnen van provinciale verordening en gaat in op:

- De historische ontwikkeling
- De ordeningsprincipes en identiteit van het dorp
- De bebouwingskarakteristieken
- De inpassing van de nieuwe functies in de wijdere omgeving
- De kwaliteiten van het nieuwe plan
- De beeldcriteria



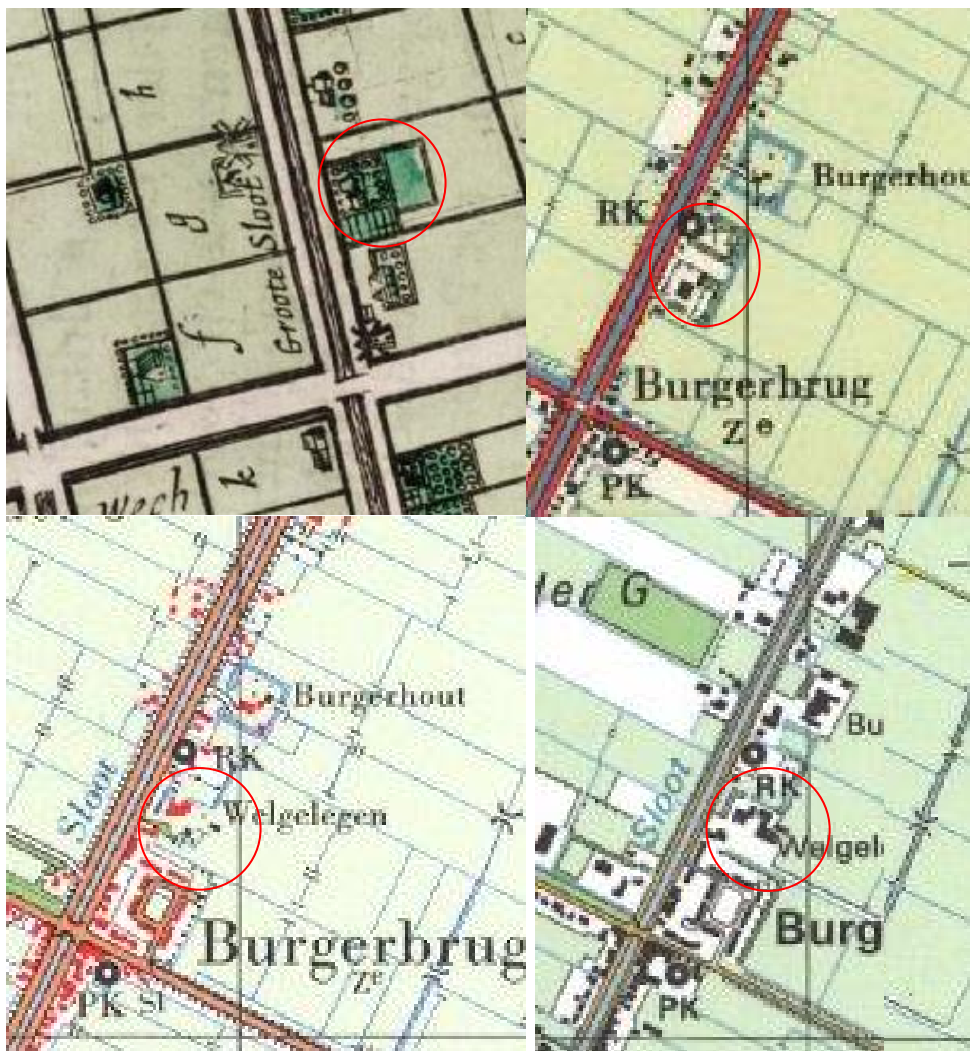
Figuur 1. Bestaand bebouwd gebied



Figuur 2. Plangebied

2. HISTORISCHE ONTWIKKELING

Tot de 12e eeuw was wat nu de Zijpe- en Hazepolder is een hoogveengebied, beschermd door de duinenrij aan de noordzijde. Door daling van het maaiveld door ontginning en ontwatering en verhoging van de zeespiegel kwam het gebied in gevaar. Door stormvloed in de 12e, 13e en 14e eeuw ontstond aldus een zeegat, Sipe (wat 'geul' betekent) genoemd. Vanaf de 13e eeuw werden delen van het gebied bedijkt. De Westfriese Omringdijk ontstond in deze periode. Het Noorderkwartier overstromde echter regelmatig door stormvloed, waaronder de Sint Elisabethsvloed in 1421 en de Allerheiligenvloed in 1570.



Figuur 3. Historische kaartbeelden: 1661, 1950, 1971, 1994

Jan van Scorel nam in de 16e eeuw het initiatief om Zijpe definitief te bedijken. In 1597 werd de dijk om de Zijpepolder gedicht. Kort na de drooglegging ontstonden de eerste

buurtschappen in de polder zoals Oudesluis, Schagerbrug, Sint Maartensbrug en Burgerbrug, verbonden door de Groote Sloot, die de polder in de lengte doorsnijdt.

Vanaf ca. 1600 werd de polder door een twintigtal molens bemalen, iedere molen nam een eigen deel (ook wel afdeling genoemd) voor zijn rekening. Het gebied werd hiertoe verkaveld en aan de delen werden de letters van het alfabet (A tot en met U, de letter J komt niet voor) toegekend. Het plangebied ligt in de polders A en B.

Kooplieden uit voornamelijk Amsterdam, die de bedijking gefinancierd hadden bestuurden in eerste instantie het gebied. Pas na de Bataafse Opstand werd het bestuur door de bevolking zelf uitgevoerd. De gemeente Zijpe werd vervolgens in 1825 gevormd uit de polder en de plaatsen Petten en Callantsoog. In die tijd werd tevens het Noordhollands Kanaal voltooid, die de polder in twee delen scheidt.

Na de drooglegging werd de polder vooral voor veeteelt gebruikt. In de tweede helft van de 19e eeuw volgde, net als in de aangrenzende Anna Paulownapolder en Wieringerwaard, ook de bloembollenteelt.

Burgerbrug is direct na de droogmaking van de Zijpe ontstaan op het kruispunt van de Groote Sloot met de Burgerweg. De hofstede *Welgelegen* (*planlocatie*) maakt deel uit van de historische kern. Langs de Groote Sloot bestaat de bebouwing vooral uit boerderijen en herenhuizen. De bebouwing langs de Burgerweg is kleinschaliger van karakter.



Figuur 4. Locatie plangebied in de historische kaart 1825

Opvallende ruimtelijke elementen zijn de hervormde kerk (niet meer in gebruik), aan de Burgerweg 60 (1850) en de katholieke kerk, aan de Grootte Sloot 114, *Onze Lieve Vrouwe Geboorte* (1866). Naast de katholieke kerk staat de dorpschool. Aan de oostzijde van de Grootte Sloot (aan beide kanten van de brug) liggen nog “verborgen” oude kades, voorheen gebruikt door beurtschippers.

Burgerbrug kreeg in de jaren '60 van de vorige eeuw een eerste geplande uitbreiding in de vorm van het *Zwanenplein*. Deze buurt bestaat vooral uit rijenwoningen met eenvoudige architectuur en een recht stratenpatroon. Enkele rijtjes grenzen direct aan de Grootte Sloot. Eind jaren '70 van de vorige eeuw ontstond de uitbreiding *Meester Bollplein* aan de andere (west-) kant van de Grootte Sloot, rond de gymzaal. Hier zijn vooral vrijstaande huizen gelegen, met een grotere verscheidenheid en in een afwisselend stratenpatroon. De woningen staan met hun rug naar Grootte Sloot en Burgerweg. Ook is hier een ijsbaan gelegen. Beide buurten worden vanaf de Burgerweg ontsloten.

3. DE OMGEVING, HET PLANGEBIED EN HET PLAN

3. 1. Ordeningsprincipes en identiteit van het dorp

- De ruimtelijke structuur van het dorp is gekoppeld aan het Kruispunt met de Grootte Sloot. Het lint grenst aan de open Zijpe Polder, polder A en B.
- Daaraan grenzend de lintbebouwing met kleinschalige projectmatige uitbreidingen, Zwanenplein en Meester Bollplein.
- Op de locatie is een bestaand erf gesitueerd dat enigszins op afstand van de weg onderdeel vormt van de lintbebouwing. Het erf vormt een van de vroegste onderdelen van de lintbebouwing.
- Onderdeel van de erfbebouwing is aan de voorzijde de bestaande woning. Aan de achterzijde zijn schuren en bijbehorende functies op het erf gesitueerd. Deze liggen verder naar achteren buiten de contour van de dorpsuitbreidingen.
- De bestaande beplanting in het gebied beperkt zich tot enige erfbeplanting bij de bestaande woning.
- De bestaande lintbebouwing is gevarieerd en heeft deels een waardevolle historische karakteristiek met een zorgvuldige detaillering en vormgeving met plaatselijke gebiedskenmerken.

3. 2. Bebouwingskarakteristieken

In de hierna volgende afbeelding wordt inzicht gegeven van het bestaand aanzicht van de huidige bebouwing om het plangebied.



Figuur 5. Woning ten zuidwesten van de entree



Figuur 6. Bestaand profiel in noordoostelijke richting



Figuur 7. Bestaande gracht



Figuur 8. Rooms-Katholieke kerk met pastoriewoning

3. 3. Inpassing van de nieuwe functies in de bredere omgeving

Bij de herontwikkeling van de locatie wordt een nieuwe dorpsrand gerealiseerd. In combinatie met de situering van een fiets- en wandelpad met daarlangs een groenstrook ontstaat een nieuwe groene dorpsrand met een verbindend pad. Hierdoor krijgt het dorp een gave groene contour aan de oostkant. Aan de zijde van de Grootte Sloot wordt de bestaande lintbebouwing aangevuld en ontstaat een entree naar het woongebied. Het terrein achter de kerk wordt vrijgehouden van bebouwing. Aan de overzijde van de te ontwikkelen locatie kunnen twee woningen ontwikkeld worden die zich voegen in de lintstructuur. Aansluitend op het dorp wordt de ontwikkeling van een brede school voorgestaan. De nieuwe twee woningen sluiten aan op de bestaande kwaliteit in het lint en worden op ruime afstand, minimaal 50 meter van het naastgelegen agrarisch bedrijf gesitueerd.



Figuur 9. Situering van het plan binnen de totale structuur

3. 4. Kwaliteiten van het gebied

In het gebied ontstaat nieuwe ruimtelijke kwaliteit. Geïnspireerd op het voormalige boerenhof wordt een nieuw hof van woningen gerealiseerd binnen een omgrachting. De woningen zijn allen op de gemeenschappelijk openbare ruimte georiënteerd. De koppen van de woningen bakenen de ruimte af. Op een tweetal plekken in het plan krijgen de woningen een tweezijde oriëntatie. Het bestaande water krijgt een prominente plek en loopt door tot aan het centrale plein.

Het parkeren wordt vooral gerealiseerd op eigen terrein en langs de weg. Door de eenzijdige bebouwing langs de weg en door het extensieve karakter van het plan is in deze situatie voldoende ruimte aanwezig voor parkeren in het profiel. Het is niet wenselijk het parkeren in de openbare ruimte rond het hofje te realiseren, in verband met de bereikbaarheid voor hulpdiensten. De centrale groene ruimte kan hierdoor een groene invulling krijgen met eventueel een speelplek en of een recreatieve zitplek.



Figuur 10. Schetsontwerp woningbouwlocatie

4. BEELDCRITERIA

4. 1. Ruimte

Rondom het centrale hof worden aan de nieuwe woningbouwlocaties met vrije kavels voorzien. Hier wordt gestreefd naar een open bebouwingspatroon, gericht op het hof en op de Grootte Sloot.

Het open bebouwingspatroon sluit aan op het bebouwingsbeeld aan de overzijde van de weg en zorgt voor samenhang in het totale bebouwingsbeeld aan de doorgaande wegen en de bebouwing in het landschap.

Erfafscheidingen tussen zij- en achtererven en openbaar gebied of aangrenzend landschap, zijn in het algemeen uitgevoerd als groene en zachte (=niet harde) elementen, meestal in de vorm van erfbeplantingen en hagen.



Figuur 11. referentie vrije kavels

4. 2. Plaatsing

Het uitgangspunt ten aanzien van de plaatsing van de woningen is een losse bebouwingsstructuur. Woningen zijn op het water of op de weg georiënteerd.

4. 3. Hoofdvorm

Ten aanzien van de hoofdvorm van de bebouwing gelden de volgende uitgangspunten:

- Enkelvoudige of samengestelde massaopbouw, klein tot middelgroot.
- Woningen rondom het centrale hof: maximaal anderhalve bouwlaag met kap
- Woningen langs de Grootte Sloot: twee bouwlagen met kap (hiermee wordt aangesloten op de bestaande woningen in het lint, die uit twee bouwlagen met een kap bestaan)
- Heldere vloeiende hoofdvorm met kantige belijning.
- Minimale dakhelling: 45 °.
- De kap bestaat uit een schildkap, mansardekap, zadeldak of samengestelde kap.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en kennen een eenvoudige vorm. Bijgebouwen zijn voorzien van een kap.



Figuur 12. referenties hoofdvorm

4. 4. Aanzicht

Vorgevels kennen een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte, (water-) weg. Verticaal gerichte gevelopeningen. Dakvlakken hebben een gesloten karakter (kleine openingen).

4. 5. Opmaak

- Materiaal gevels: baksteen, hout of leien.
- Materiaal daken: gebakken pannen, en/of (deels)riet of leien.
- Kleurtoon: gedekte traditionele kleuren of gedekte naturel kleuren.
- Kleur gevels: rood.
- Kleur pannen: rood of zwart/grijs.
- Hellende daken zijn voorzien van pannen.
- Sobere, zorgvuldige detaillering.