

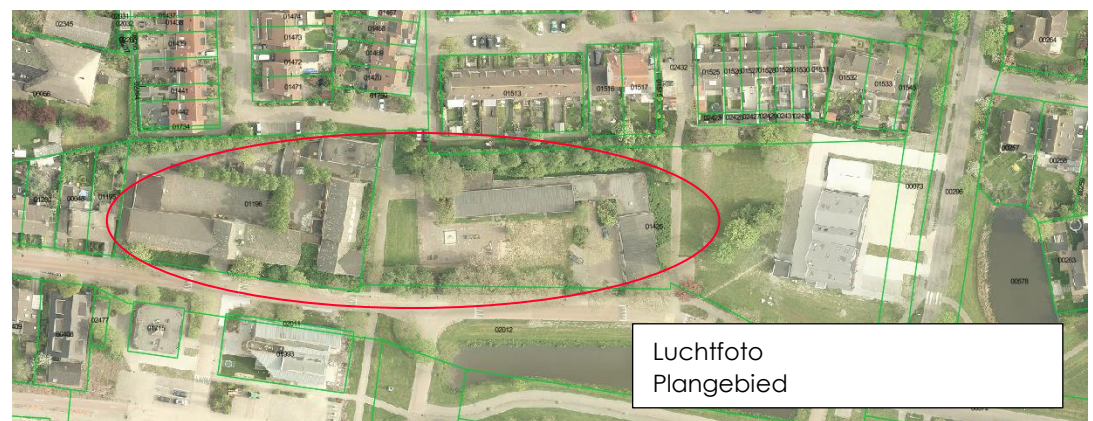
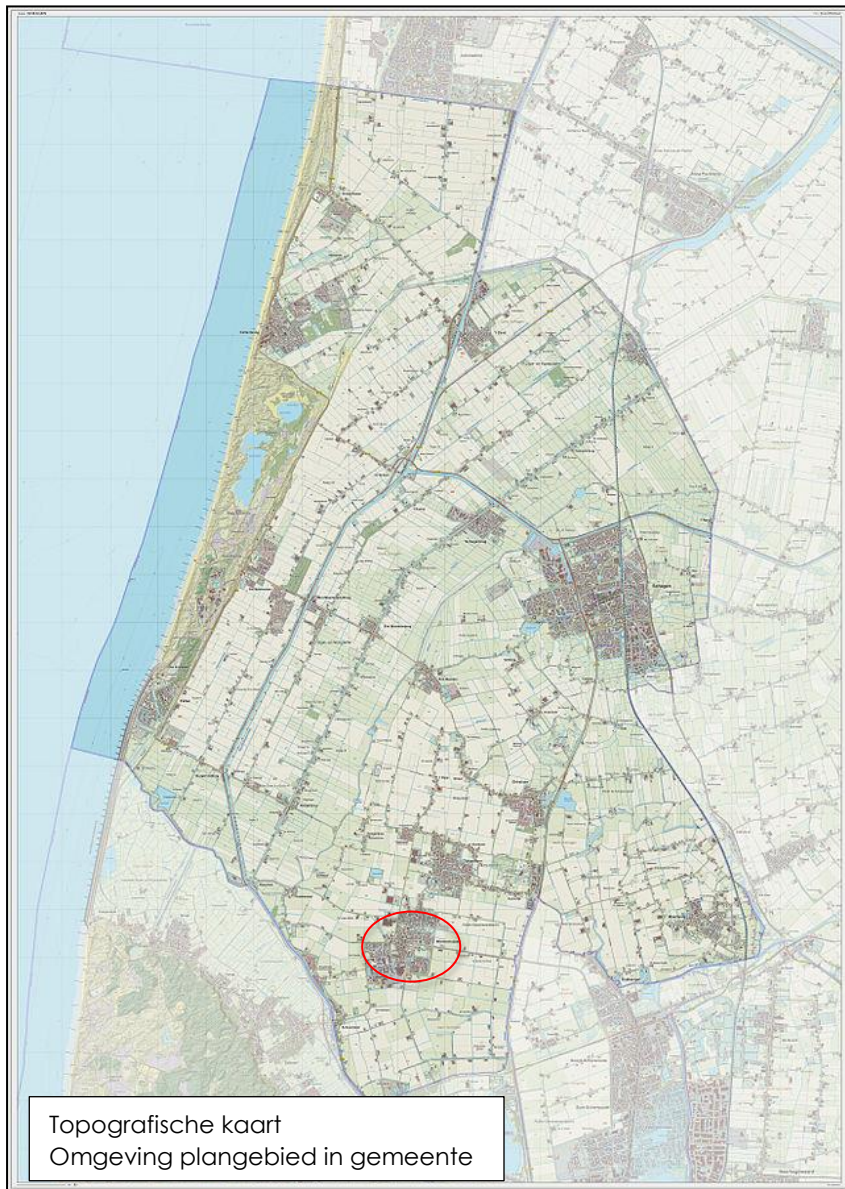
Beeldkwaliteitsplan Dorpshart Warmenhuizen



GEMEENTE
Schagen

Inhoudsopgave

Inleiding.....	4
Aanleiding.....	4
Opgave.....	4
Locatie.....	4
Beeldkwaliteitsplan	6
Opbouw	6
Ruimtelijke kwaliteit.....	6
Leeswijzer	6
Historische waarden	8
Ontstaansgeschiedenis.....	8
Bebouwingsgeschiedenis	8
Kernwaarden Warmenhuizen	8
Ruimtelijke analyse.....	10
Omgevingskarakteristieken	10
Karakteristieken lintbebouwing.....	10
Karakteristieken woonwijk.....	10
Woningbouwprogramma.....	10
Ruimtelijke visie	12
Stedenbouwkundig plan	12
Beeldkwaliteitseisen.....	14



- **Doel van het project Dorpshart Warmenhuizen:**
 - Een "woonwijk" realiseren die "klopt" binnen dit deel van het dorpshart.
 - Woningen die aansluiten bij de behoeften, wensen en (financiële) mogelijkheden van toekomstige bewoners (vragers).

Inleiding

Aanleiding

De kern Warmenhuizen maakt deel uit van de gemeente Schagen in Noord-Holland. Het dorp ligt in het West-Friese landschap dat voor een belangrijk deel het beeld bepaalt. In de Structuurvisie voor het gebiedsdeel (van de voormalige gemeente) Harenkarspel is Centrum Warmenhuizen aangeduid als ontwikkellocatie voor (winkel)voorzieningen met ca 80 woningen. In de visie werd gekoerst op een opwaardering van het winkelgebied met beperkte gestapelde bouw, daarnaast zou ook de woningvoorraad worden uitgebreid. Voor al deze uitbreidingen vormt de Doorbraak de belangrijkste ontsluitingsweg. Deze weg verbindt tevens het centrum met een rondweg aan de oostzijde van het dorp waardoor er een goede ontsluiting is naar de voorzieningen en omgeving.

Opgave

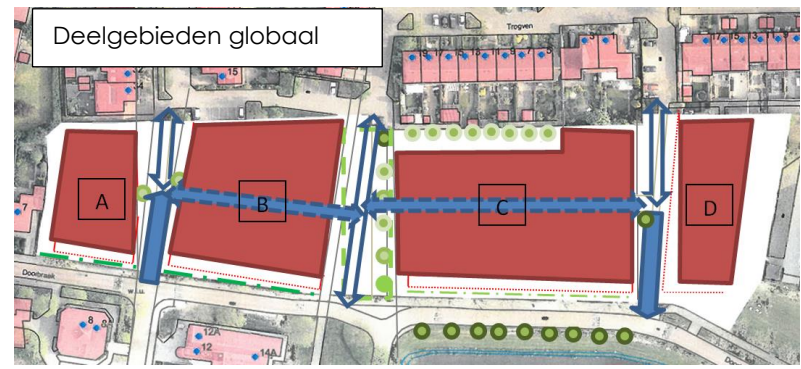
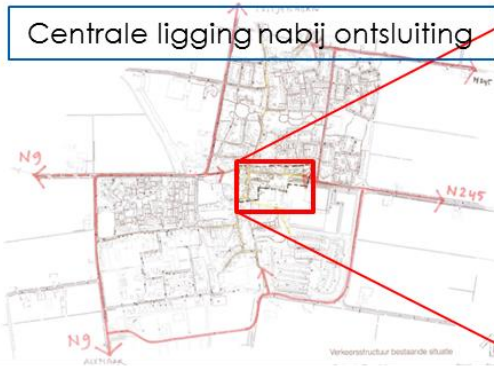
Aan de projectgroep Dorpshart Warmenhuizen is gevraagd een stedenbouwkundig plan te maken met beeldkwaliteitseisen voor de nieuwe invulling van de vrijgekomen maatschappelijke locaties aan de Doorbraak in Warmenhuizen. De ontwikkeling wordt daarbij als een geheel gezien en het is wenselijk om de locatie zo efficiënt mogelijk te benutten. De invulling zal plaatsvinden op basis van 'vraag-gestuurd bouwen' op basis van de verwachte behoefte waarvoor de Dorpsraad Warmenhuizen een inventarisatie gedaan heeft. Einddoel van het project is om een "woonwijk" te realiseren die "klopt" binnen dit deel van het dorpshart met woningen die aansluiten bij de behoeften, wensen en (financiële) mogelijkheden van toekomstige bewoners.

Locatie

Het gebied is vanwege de voormalige bebouwing, nabijheid van verschillende soorten voorzieningen, een dwars door het gebied lopende civieltechnische belemmering (kabels- en leidingen strook) en de gewenste doorzichten onder te verdelen in twee of vier deelgebieden:

1. Dorpshart West, westelijk van de lijn in het verlengde van de Pastoor Willemsestraat en onder te verdelen in gebieden ten westen en oosten van de lijn Kiebos – parkeerplaats Centrum Warmenhuizen. Dit gebied is grotendeels omsloten door bebouwing en wegen aan weerszijden waardoor het iets breder is. Aan de noordzijde grenst het aan de lintbebouwing naar het centrum en ligt het zeer dicht bij de centrumvoorzieningen van Warmenhuizen. De voormalige bebouwing presenteerde zich nadrukkelijk aan de weg waardoor dit gebied ook een meer centrum-dorps karakter had.
2. Dorpshart Oost, oostelijk van de lijn in het verlengde van de Pastoor Willemsestraat en onder te verdelen in gebieden ten westen en oosten van het huidige (voet)pad in het verlengde van De Delft. Dit gebied ligt grotendeels aan bestaande (woon)bebouwing en heeft een vergelijkbare omvang met een afnemende breedte. Aan de zuidzijde liggen aan de overzijde van de weg sportvoorzieningen. Ten zuiden is een brandweerkazerne en waterbassin waarvoor bij de positionering van de bebouwing aandacht nodig is. De voormalige bebouwing had hier een ruime inpassing waardoor het meer het karakter van een overgangsgebied naar de dorpsrand had.

Afhankelijk van de (meest gevraagde) invulling zou de locatie als geheel enkele tientallen tot ruim honderd wooneenheden in meerdere bouwlagen kunnen krijgen. Gelet op het beoogde karakter, aansluiting op de stedenbouwkundige kenmerken van de naastgelegen woonwijk en zoveel mogelijk voorzien in de behoefte wordt ingezet op een gevarieerde invulling tot ca 65 woningen.



Beeldkwaliteitsplan

Opbouw

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan bestaat uit twee delen. Na een analyse van de ruimtelijke structuur van de kern Warmenhuizen, wordt het stedenbouwkundig structuurmodel toegelicht aan de hand van een aantal themakaartjes en referentiebeelden. Vervolgens worden de beeldkwaliteitseisen behandeld. Voor de verschillende deelgebieden zijn op onderdelen uitgangspunten opgesteld met betrekking tot het ruimtelijk beeld en de sfeer van de deelgebieden. Dit beeldkwaliteitsplan dient in de vervolgfases als inspiratiedocument voor de initiatiefnemers, uitgangspunt voor de ontwerpers van de gebouwen en de openbare ruimte en als toetsingsinstrument voor de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit

Vanwege maatschappelijk en politiek veranderde wensen over het welstandsbeleid heeft de gemeente Schagen de 'Reisgids voor Ruimtelijke Kwaliteit' opgesteld. Hierin wordt het beeldkwaliteitsplan als belangrijk instrument geïntroduceerd om nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen zorgvuldig af te wegen ten opzichte van bestaande kwaliteiten van een gebied en deze daarin zo goed mogelijk in te passen. Voorliggend beeldkwaliteitsplan is opgesteld met als doel om de samenhang en kwaliteit van een ontwikkeling van het Dorpshart te verzekeren, deze op lange termijn aan te laten sluiten op de ruimtelijke structuur én het karakter van Warmenhuizen. Een ontwikkeling hoeft daardoor niet letterlijk een kopie te zijn van een (historisch) tijdsbeeld om zich in het straat- en bebouwingsbeeld te voegen, het vastleggen van de beeldbepalende kenmerken staat een eigentijdse interpretatie daarvan toe. Wij zijn daarbij ook van mening dat juist een gezamenlijk overleg over de kwaliteit van ruimtelijke ontwikkelingen bijdraagt aan de identiteit van Warmenhuizen. Initiatiefnemers worden hierbij uitgenodigd dit beeldkwaliteitsplan zowel als toetsings- als inspiratiedocument te gaan gebruiken.

Leeswijzer

Dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan dient als leidraad bij de ontwikkeling van de gehele nieuwbouw. Gelet op de beoogde zelfontwikkeling en bijbehorende looptijd van de plannen zal bij de start van ieder deelplan nader bekeken moeten worden op welke wijze binnen deze kaders een gezamenlijk plan gerealiseerd wordt (gezien de varianten in collectief ontwerp en ambitie om iedere ontwikkeling te laten bijdragen aan de kwaliteit van het geheel). Deze kanttekening geldt niet alleen voor het programma en de spelregels, maar ook voor de referentiebeelden.



Historische waarden

De Provincie Noord-Holland wil dat nieuwe ontwikkelingen in en aan de randen van de dorpen plaatsvinden op basis van hun ruimtelijke kernkwaliteiten, het zogenaamde dorps-DNA. Dorps-DNA is de ruimtelijke cultuurhistorische kenmerken die een dorp bezit vanuit de landschappelijk-morfologische invalshoek.

Ontstaansgeschiedenis

Het Westfries landschap heeft lange tijd onder invloed gestaan van de zee. Voor de ontstaansgeschiedenis van dit landschap is het brede, maar ondiepe zeegat van Zijpe belangrijk geweest. Dit zeegat ontwikkelde zich vanaf de 10e eeuw. Via dit zeegat van Zijpe is door de zee een laag zware klei afgezet op de restanten van het veen dat hier in de loop van de eeuwen werd gevormd. Warmenhuizen ligt dan ook in een oud zeeklei-landschap.

In de latere Middeleeuwen nam de bevolking in het gebied duidelijk toe en ging men zich meer structureel beschermen tegen de invloed van het water. Dijken werden aaneengesloten tot de uiteindelijke Westfries Omringdijk. Warmenhuizen is in 745 gesticht door Radboud II met de aanleg van de eerste terpen. Daarna komt het via de Graven van Holland in bezit van de Heren van Egmond die het door de tijd wisselend tot ca 1600 grotendeels in bezit hielden. De oudste bouwwerken en hoofdstructuur stammen uit deze tijd. Door het blijvende gevaar van overstromingen bleef bewoning geconcentreerd op de hoger gelegen delen langs de Dorpsstraat. Daar waar nu de Doorbraak ligt, was het vroeger moerassig, onherbergzaam gebied dat over honderden jaren is veranderd in een gecultiveerde omgeving waarvan de ontsluiting via waterwegen plaatsvond. Het is van oorsprong een echt agrarisch dorp dat, na de ruilverkaveling met verbeterde ontsluiting werd het aantrekkelijker voor forensen om te gaan wonen waardoor het na ca 1970 duidelijk planmatig, gegroeid is tot haar huidige omvang.

Identiteit

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied waren de middelen schaars, waardoor bij de vormgeving van de gebouwen functionaliteit voorop stond. De omgeving was ruig, door de nabijheid van zee, afwezigheid van beplanting en het waterrijke karakter hadden de elementen vrij spel. De bebouwing was vooral bedoeld om de mens, het vee en de oogst te beschermen tegen de invloeden van het klimaat. Duurzame materialen en zorgvuldige detaillering waren nodig om de tand des tijds te doorstaan. Er werd letterlijk voorzien in een onderdak waarvoor grote overkappingen gewenst waren. Zo ontstonden er stolpboerderijen met een alomvattende, abstracte gesloten kap, functionele uitbreidingen en een tot de essentie beperkte levendige plint. Eeuwenlang is er ijverig met beperkte materialen gebouwd om de elementen te weerstaan, samen en op basis van ervaring, waardoor er een eenheid is ontstaan. Op centrumlocaties vond een doorontwikkeling plaats door stedenbouwkundige invulling van andere functies met meer verfijnde architectonische uitwerking. Er zijn overeenkomstige principes herkenbaar: de plint verankert het gebouw in de omgeving, het dak biedt onderdak of appelleert aan het archetypische huis, abstracte essentie van de dorps architectuur. Door een vergelijkbare focus op functionaliteit, beperking in materiaalkeuze, aandacht voor detaillering en omliggende bebouwing die vanuit haar eenheid en bescheidenheid ruimte geeft, sluit het aan op de omgeving. Het resulteerde in een centrumdorps ensemblewerking met interessante differentiatie in woningtypen en bebouwingsvormen. Dit "Dorps bouwen" kan in een bij de tijdsperiode behorende menselijke maat en vernieuwingstraditie voortgezet worden door te bouwen op samenhangende diversiteit met subtiele individuele verschillen, verlevendigde plint, archetype kap, duurzaamheid en eenvoud in details.

Bebouwingsgeschiedenis

Het dorp heeft zich van oorsprong ontwikkeld langs de Dorpsstraat (het oudste gedeelte bevindt zich globaal gesproken tussen de aansluiting van de Fabrieksstraat op de Dorpsstraat en de aansluiting van de Rietzangerstraat op de Dorpsstraat). Ten westen van dit gebied zijn in de jaren '60 de eerste uitleggebeden ontwikkeld. In de jaren '70 zijn een tweetal gebieden tot ontwikkeling gebracht: het gebied Dorp-West en een gebied ten noordoosten van het centrum. Ten oosten van het centrum is in de jaren '80 een woongebied ontwikkeld rondom de Langedijker. Debbemeer-Noord en Debbemeer-Zuid zijn in de jaren '90 van de vorige eeuw gebouwd. De laatste uitbreiding heeft plaatsgevonden aan de zuidzijde van Warmenhuizen.

Kernwaarden Warmenhuizen

Het dorp kent door haar ontstaansgeschiedenis en (sociale) voorzieningen een eigen dorpscultuur, met waarden en karakteristieken waar de inwoners aan hechten. Warmenhuizen is sociaal levendig, een gezellig en ondernemend dorp. Het heeft een nostalgisch en speels afwisselend karakter. Het heeft een stijlvolle en knusse uitstraling door haar authentieke kenmerken, kleurrijke variatie en goed benutte ruimte. De bebouwing is nuchter in een menselijke maat, heeft een regionale of huis-met-kap (=archetypische) vormgeving. De (toekomstige) bewoners zijn actief in het dorp, zelfredzaam en loyaal naar elkaar.

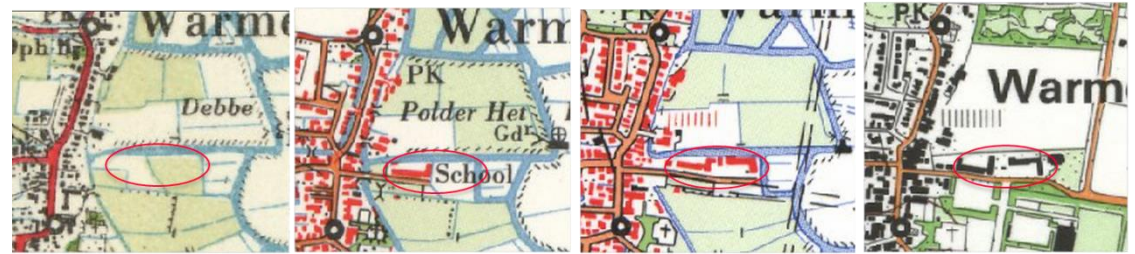


1880

1899

1910

1922

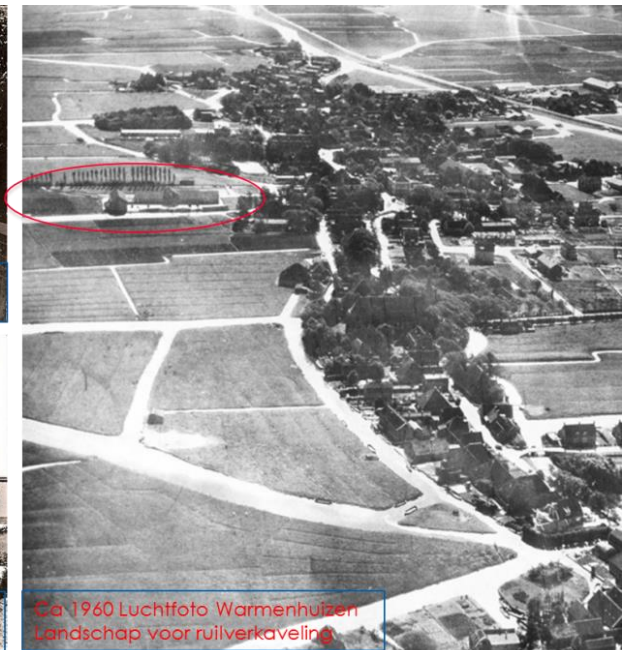
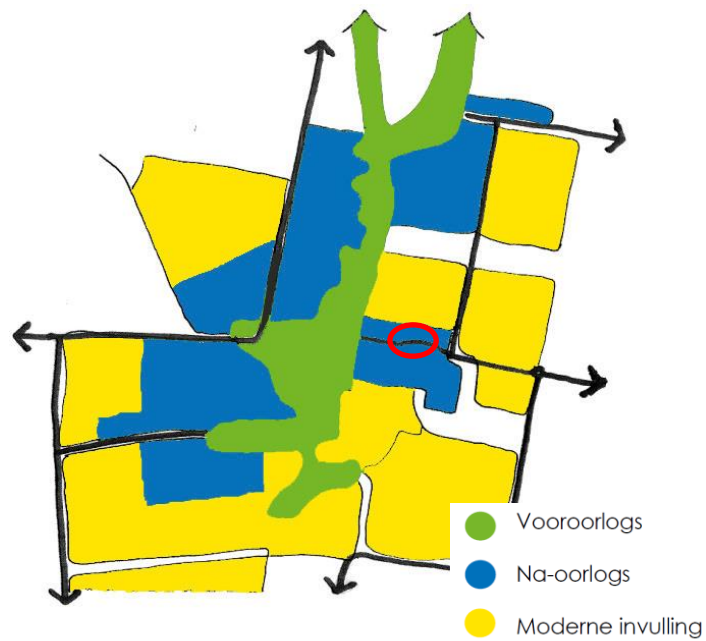


1952

1961

1971

1983



Ruimtelijke analyse

Omgevingskarakteristieken

Wanneer wordt gekeken naar het ontstaan, de ligging en de identiteit van Warmenhuizen zijn er een aantal aspecten die opvallen. Warmenhuizen ligt in een polder met een herkenbaar rationeel en daarvan afwijkend historisch bebouwingspatroon. Dit patroon is organisch en nog goed herkenbaar als doorlopende hoofdweg (Oudewal, Dorpsstraat, Oostwal) met aftakkingen (zoals de Fuik). Op veel plaatsen in Warmenhuizen is deze informele structuur niet herkenbaar, omdat straten het polder- / ruilverkavelingspatroon volgen, of omdat er naar historische functies doodlopende straten zijn (zoals de Fabrieksstraat). De belangrijkste ontsluitingswegen, zoals de Doorbraak, Dergmeerweg en Debbemeerweg, volgen tegenwoordig de polderstructuur en staan haaks op de historische structuur waar de voorzieningen aan liggen.

Karakteristieken lintbebouwing

Warmenhuizen is ontstaan op terpen die al in de middeleeuwen door walletjes onderling zijn verbonden. Deze structuur is in de kern nog duidelijk herkenbaar. De relatie met het buitengebied is op de meeste plaatsen door aangrenzende nieuwbouw verdwenen. De bijzondere ruimte kwaliteit van de kern van Warmenhuizen is mede te danken aan de vele monumentale en karakteristieke bebouwing die in de kern voorkomt. De bebouwing is in massa zeer variabel; daarbij overheersen eenvoudige grondvormen, die vaak rijk gedetailleerd zijn. Het materiaalgebruik is steeds traditioneel, evenals het kleurgebruik. In de kern komt weinig storende bebouwing voor. De bebouwing ligt op zeer wisselende afstand van de weg. In de verdraaiingen van het lint ligt de bebouwing meestal direct aan de straat. In de tussenruimten is de afstand tot de straat variabel. De onderlinge afstanden tussen de vrijstaande gebouwen is klein in verhouding tot de pandbreedte.

Karakteristieken woonwijk

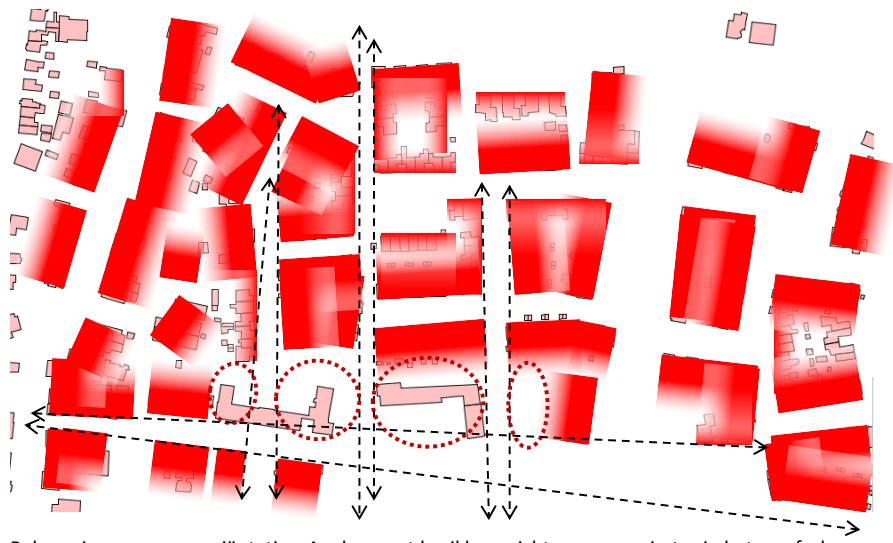
Rond de oude kern van Warmenhuizen zijn een aantal woongebieden ontwikkeld. Aan de oostzijde van Warmenhuizen liggen 4 buurten rondom de Sportlaan en gericht op de parkstrook achter de Ursulakerk. Het zuidoostelijke kwadrant (Centrum-oost) daarvan ligt tussen de Doorbraak en het park achter de Ursulakerk. Het gebied is ontsloten vanaf de Sportlaan en heeft ondergeschikte verbindingen naar de Dorpsstraat en de Doorbraak. Het gebied heeft een kleinschalige erfverkaveling en is gericht op het park. De bebouwing is gevarieerd en bestaat uit kleine clusters vrijstaande, halfvrijstaande en rijen woningen in verschillende typen. Gemeenschappelijk zijn de sprekende kappen en de lichte en warme kleurtonen.

Woningbouwprogramma

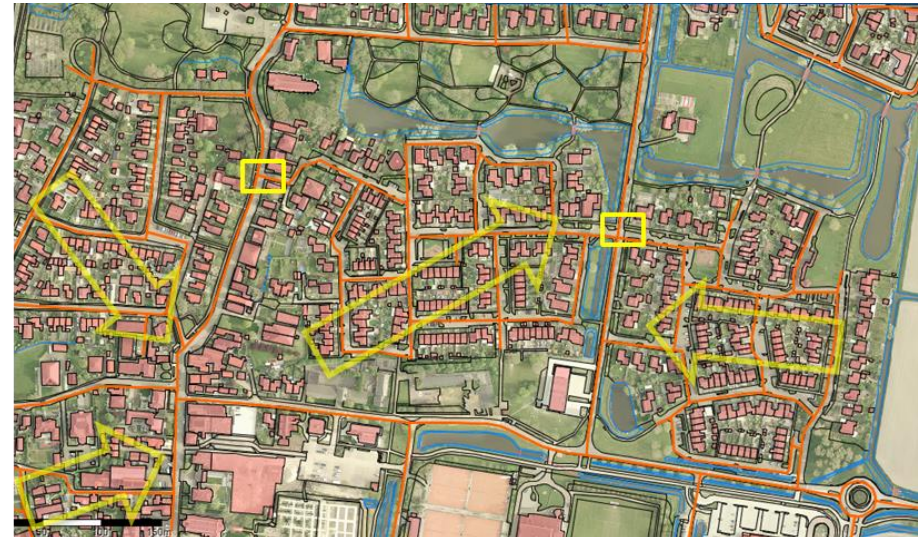
In dit gedeelte van Warmenhuizen wordt huisvesting van diverse doelgroepen beoogd, de mogelijke woningtypen lopen daardoor uiteen van vrijstaand tot appartementen. Uit lokaal onderzoek is gebleken dat er behoefte is bij meerdere generaties, vooral onder jongeren tot ca 35 jaar (40%), en een evenredige behoefte bij senioren als middenleeftijdscategorieën (ca 25%). Er is een hoge voorkeur voor appartementen en rijwoningen (60%), zelfbouw en variaties daarvan. De buurt krijgt daarom een gevarieerde opbouw, een west-oost verlopende verdeling van appartementen, rijwoningen en geschakeld/vrijstaand heeft de voorkeur. De mogelijke woningtypen kunnen dan oostelijk de oudere leeftijdsgroepen, centraal de jongere gezinnen en westelijk meer de middenleeftijd bedienen. Naar de wijk kan de bebouwingsdichtheid hoger, bijvoorbeeld meer gericht op starters en gezinnen, en langs de Doorbraak lossere bebouwing. Dit vertaalt zich in een woningbouwprogramma van ca 65 woningen en minimaal 30 woningen in 2-3 bouwlagen voorzien van kap.

Dorps DNA

Warmenhuizen is een terpdorp met daaraan vergroeide dijkstructuur in het oude zeekeilandshap. Het heeft dan ook een combinatie van de daarbij behorende kenmerken. Karakteristiek is de (historische) compacte nederzettingsvorm met verbindende hoofdweg (dijk) als de ruimtelijke structuurdrager, een rafelige dorpsrand met zachte overgang naar het landschap. De bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager. De mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend en varieert van dichtere bebouwing en een steniger beeld tot lossere bebouwing en een landelijker karakter. De woningen staan verderop langs het lint meestal niet direct aan de weg, maar worden gescheiden door een voortuin. Naar de kern (kerk) toe worden de doorzichten minder en staat de bebouwing dicht op elkaar. Het dorp kent een contrast met de open omgeving, doorzichten vanuit het dorp naar het omliggende landschap ontstaan door hoogteverschillen die soms in het dorp nog aanwezig zijn. Het groene beeld is beperkt tot doorzichten en daarnaast bepaald door erfbeplanting en tuinen.



Bebouwingsmassa en oriëntaties. Analyse met bruikbare zichtassen en ruimtes in het weefsel.



Infrastructuur, hoofd-ontsluitingsrichtina. Verkeerskundia van centrum afaeekerde wijk.



Onderdeel van het lint

Samenhang in oriëntatie en rooilijn, kleurtonen en vrijliggende positionering op erf
 - Afwisseling in massaopbouw en lossere ritme
 - Variantie in materialisatie en kapvorm



Onderdeel van de woonwijk

Samenhang in kapvormen, materialisatie en kleurstelling
 - Verspringende rooilijnen en gebouworientatie
 - Variatie in buurt met samenhang per straat

Ruimtelijke visie

Stedenbouwkundig plan

Omdat de inbreidingslocatie redelijk omvangrijk is voor een kern als Warmenhuizen, en direct aan het (historische) dorpscentrum grenst, is er voor gekozen **'Dorps Bouwen'** als leidraad te gebruiken bij het ontwerp. Dorps Bouwen is een ruim begrip. Daarom wordt aan de hand van een aantal thema's en foto's toegelicht wat hieronder wordt verstaan. Deze thema's hebben niet alleen een belangrijke rol gespeeld bij de gesprekken over en het tot stand komen van het stedenbouwkundig ontwerp, maar spelen ook een belangrijke rol in de verschillende beeldkwaliteits-eisen. De beelden zijn verduidelijkend en dienen als inspiratie.

Introvert/extrovert: In een dorp zijn altijd plekken met een besloten karakter (introvert) en een meer open karakter (extrovert). Hierdoor ontstaat een afwisselend beeld met besloten plekken en paden alsmede plekken met een meer openbaar karakter waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en kinderen kunnen spelen. Ook bij het Dorpshart valt het op dat de hoofdstructuur een extrovert karakter heeft en de achterliggende woonwijken die later zijn gebouwd een introvert karakter. Langs de Doorbraak is er daarom sprake van meer lossere bebouwing en flexibiliteit in de voorgevelrooilijn waar de achterliggende bebouwing compacter en geregisseerd zullen zijn. Aan de Doorbraak is meer expressie gewenst en aan de noordzijde meer eenheid, om een passend karakter te geven.

Stratenbeloop: In een dorp komen naast de centrale dorpsweg en de centrale ontsluiting zelden lange rechte eenvormig doorgaande wegen voor. Op een aantal plekken wordt de straat daarom beëindigd, onderbroken, verspringen of verdraaid waardoor een speels en dorps karakter ontstaat. De begeleidende bebouwing zal bij rijvorming langs smallere straten onderbroken worden, het wegprofiel is asymmetrisch en de parkeerwijze varieert. De voorkanten van woningen worden zo veel mogelijk direct op de straat georiënteerd.

Wonen aan de straat: Bij dorps wonen is onderling contact met medebewoners en sociale controle veel aanwezig. Hiermee is bij het stedenbouwkundig ontwerp rekening gehouden door alle woningen zicht te geven op het openbaar gebied en op de straat. Bij de uitwerking wordt hier bij de gevelindeling rekening mee gehouden. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld erkers waardoor een levendige overgangzone ontstaat tussen het openbaar gebied en het privégebied.

Inrichting openbare ruimte: De openbare ruimte krijgt een dorps karakter wat wil zeggen dat deze wordt door een kleinschalige opzet, zicht op groen, een goede kwaliteit en samenhang in de inrichting. Ook bij de keuze van de bestratingsmaterialen moet rekening gehouden worden met een dorps en veilige uitstraling.

Parkeren op of bij privéterrein: Kenmerkend voor dorps wonen is het parkeren op of nabij eigen terrein. Hier hechten bewoners over het algemeen ook veel waarde aan. Bij vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen is parkeren op eigen terrein een uitgangspunt. Bij de situering van de garage en/of carport moet rekening gehouden worden met voldoende parkeren op eigen terrein. De carport en/of garage moet een integraal onderdeel uitmaken van de architectuur van de woning. Voor bewoners van andere woningtypes, bezoekersparkeren en tweede auto's dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn.

Randen: Dorpen worden vaak gekenmerkt door groene randen bij de overgang naar landelijk gebied en langs ontsluitingswegen. Dit geeft eenheid aan de woonbuurt en verhoogt de kwaliteit van de woonomgeving. Daarom is er voor gekozen om in deze inbreidingslocaties structurerende elementen als bebouwingsopening met groenaccenten te continueren. Pleinafschermend bosplantsoen wordt verwijderd om de bebouwing stedenbouwkundig te vervlechten met de woonbuurt en efficiëntere erfbebouwing mogelijk te maken. Er wordt gestreefd naar effectieve waarde door compacte, nieuwe groene erfovergangen in voorerven langs de Doorbraak. De groenstrook langs de watergang (buiten het plangebied) zal versterkt worden.

Groen: Er bevindt zich veel groen in en om Warmenhuizen. Karakteristiek in Warmenhuizen zijn de leilindes en groene voorerven in de straten. Er wordt gestreefd om overgangen naar de straat zoals erfafscheidingen op een vriendelijke en dorps manier vorm te geven, bijvoorbeeld met hagen, heesters en/of leilindes.

Mengen: Om een gevarieerd beeld te krijgen is het wenselijk om verschillende woningtypes per cluster te mengen. Naast een gevarieerd beeld, is dit ook gunstig bij de fasering van het gebied. Zo zal er flexibiliteit zijn in de realisatie en een gedifferentieerd woningaanbod zijn.

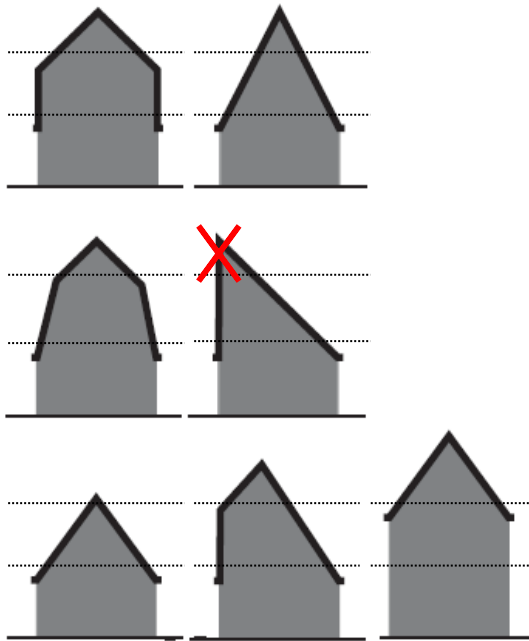
Hoofdvorm/hoeken/blokbeëindiging: Warmenhuizen kent een gevarieerd straatbeeld. Om een dorps karakter te krijgen, is het mogelijk om de kap vanaf de eerste verdieping maar ook hoger te beginnen. Door te werken met een gevarieerde goot ontstaat een dorps uitstraling. Daarnaast zijn er geen blinde gevels op de hoeken. Op bijzondere plekken (bijvoorbeeld speelplekken) in het plan, kan gewerkt worden met kapverdraaiingen en verbijzonderingen van de kap om de plek extra kracht bij te zetten. Binnen in het plangebied en naar de achterliggende wijk is meer eenheid om een onrustig beeld te voorkomen.

Maximale lengte bouwblokken en beukmaten: Lange bouwblokken zo veel mogelijk vermijden omdat deze niet passen bij een dorps uitstraling. Bij lange bouwblokken kan de lengte 'gebroken' worden door te werken met een verbijzondering of verspringing van de kap of van de gevel. In het plan werken met gevarieerde beukmaten (hoeft niet binnen één bouwblok) zodat verschillende woningtypes en categorieën in het plan een plek kunnen krijgen.

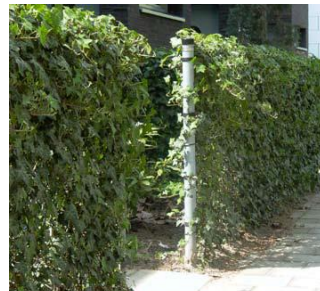
Detailering: Bij de detailering wordt gezocht naar elementen die een dorps uitstraling hebben. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld mee-ontworpen plantenbakken tegen de gevel, groene erfscheidingen en zorgvuldig gedetailleerde voor- en zijgevels e.d. Bij korte voortuinen kan gedacht worden in een vorm van 'Delftse stoep', een iets verhoogd en verhard voorerf met potbeplanting en/of haagje. Er dient aansluiting te worden gezocht op de omgeving.



Stedenbouwkundig structuurmodel binnen visie: roolijnen, ontsluitingsrichtingen, maximale goot- en nokhoogte.



Twee lagen met kap binnen max imale goot en nokhoogte: varianten op zadeldaken.



Groene erfafscheidingen



Hagen als overgangsmarkering



Wegbegeleidende leilindes



Materialisatie met textuur, tinten harmoniseren (lichte kleurtonen ook mogelijk)



Klinkers in warme tinten

Groene erfafscheidingen



Parkeeroplossingen

- Eigen erf (niet aan maar bij Doorbraak)



- In de straat (eenrichtingsverkeer)



- Collectief (centraal en naar wijk)



Beeldkwaliteitseisen

Dit beeldkwaliteitplan geeft met het stedenbouwkundig plan als basis, in woord en beeld voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het architectonisch ontwerp van de woningen en voor de inrichting van de openbare ruimte. Bij het beoogde 'Dorps bouwen' is het niet de bedoeling om bouwstijlen in het bestaande dorp te kopiëren, ontwerpen met een eigentijdse interpretatie van lokale kenmerken zijn mogelijk. Architecten worden uitgedaagd op basis van de bestaande karakteristieke bebouwing nieuwe ontwerpen te maken die passen in de huidige tijd. De beeldkwaliteitseisen worden samen met de stedenbouwkundige bepalingen (o.a. uit het bestemmingsplan) voor de kavel(s) specifiek uitgewerkt en nader verbeeld in een kavelpaspoort.

- Het ontwikkelgebied wordt een op zichzelf staande buurt en opgedeeld in 4 bouwvlakken (A,B,C,D).
- De bebouwingstructuur volgt de Doorbraak, tweedelijns bebouwing in het middendeel loopt west-oost.
- De grondvloeroppervlakte en/of bebouwingsdichtheid kavels neemt in oostelijke richting af.
- In het verlengde van de Past. Willemsestraat heeft de tussenruimte een inrichting met een meer groen karakter.
- Alle woningen zijn bereikbaar met de auto en parkeren op eigen erf of in de nabijheid verspreid door de buurt.
- Verbindingen met de aangrenzende wijk zijn uitsluitend voor fiets/voetgangers en calamiteitenverkeer.
- Het gebied heeft tussen lintstructuren een west-oost lopende eenrichtingsverkeer ontsluiting.
- Een secundaire west-oost structuur is u-vormig met diverse bomen.
- Achterpaden en stegen zijn gemeenschappelijk, beperkt tot het noodzakelijke en liggen niet in het verlengde van bestaande.
- Woningen zijn aan de randen georiënteerd op de aanliggende of doorgaande wegen.
- Woningen die niet aan de randwegen liggen zijn gericht op de secundaire ontsluitingsstructuur.
- Langs de Doorbraak staan de woningen in een flexibele rooilijn, dicht aan de Doorbraak tot de rooilijn van bestaande bebouwing.
- In de flexibele strook en overigens de zone grenzend aan de wijk hebben de woningen een voorerf van minimaal 1 meter.
- Bebouwing in de vlakken is aan de Doorbraak luchtig geplaatst, d.w.z. er is een variatie in beukmaten en geen (compleet) gesloten wandvorming.
- Het bouwvolume (ook bij appartementen) heeft een kap vanaf maximaal de tweede laag.
- Gebouwen hebben een eenduidige grondvorm, een heldere massavorm met variatie in de dakvorm.
- Binnen het ensemble is er variatie, per woningblok is er samenhang in materialisatie en architectuur.
- Gevels van hoekwoningen aan de Doorbraak zijn zorgvuldig ontworpen, streven naar architectonische verbijzondering richting centrum.
- De architectuur is gevarieerd: nuchter en tijdloos (geïnspireerd op de jaren 50), een eigentijdse vertaling van de Amsterdamse school of moderne interpretatie van de streekeigen architectuur.
- Gevels zijn van baksteen: spectrum steenrood-bruin, eventueel genuanceerd gemixt of gevlamd.
- Daken met dakpannen, steenrood en/of antraciet, per woningblok gelijk.
- Daken zijn voorzien van een overstek en/of zorgvuldige vormgegeven omranding.
- De detaillering van gevelopeningen is zorgvuldig, het metselwerk geeft textuur aan de gevel.
- Afwijkende materialisaties (hout, metaal) zijn toegestaan als onderdeel van de architectuur en passend in het straatbeeld.
- Openbare ruimte heeft een sober karakter, met minimale verharding en groen, leilindes en hagen geleiden de doorgaande weg of open ruimte.
- De beplanting is streekeigen, met bomen in lagere ordes en heesters tussen de woningen en vruchtdragende in een plantsoen.
- Parkeren kan op eigen erf langs de doorgaande wegen en in een (groene) clustering.
- Minimaal 1 parkeerplaats op eigen erf achter de rooilijn of ingepast direct aan de wegen achter de bebouwing aan de Doorbraak.
- Geen parkeren langs de openbare weg op de Doorbraak.

Beeldkwaliteitsplan Dorpshart Warmenhuizen



GEMEENTE
Schagen