

BügelHajema

Plek voor ideeën

Herontwikkeling Kanaalkade 24, 't Zand (gemeente Schagen)

Projectnummer: 300.41.12.02.00
Opdrachtgever: Schouten Zijpe Beheer bv
Datum: 14 juli 2015 (bijgestelde versie)

Vooraf

Kanaalkade 24 heeft een bedrijfsbestemming. De heer Schouten heeft na diverse overleggen met de gemeente, afgesproken dat de bedrijfsbestemming van de gehele kavel afgehaald wordt en dat op de onbebouwde grond twee woningen ingepast kunnen worden. Het bestaande bedrijfsgebouw blijft gehandhaafd en wordt verduurzaamd (asbestsanering en zonnepanelen).

De toevoeging van 2 woningen is mogelijk omdat er, met instemming van de gemeente Schagen, afspraken zijn gemaakt met de combinatie Bouwfonds/Bouwonderneming Kuin om deze woningen over te hevelen vanuit een ontwikkelproject aan de noordoostzijde van 't Zand.

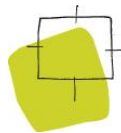
Over de inpassing heeft op 13 juli 2015 een gesprek plaatsgevonden met opdrachtgever de heer Schouten, met de heer en mevrouw Weel (gegadigden voor de woning aan de oostzijde) en met de heren Van Nieuwenhoven en Odie (gemeente Schagen) en Kruiger (BugelHajema). Doel van de bijeenkomst: komen tot uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inpassing die door alle partijen kan worden gezien als haalbaar en wenselijk.

Tijdens het gesprek worden de hierboven aangehaalde afspraken gemarkeerd. Tevens geeft de familie Weel aan dat zij een ruime woning wensen vanwege hun gezinssamenstelling. De locatie is voor hen zeer belangrijk en aantrekkelijk omdat zij het naastgelegen bedrijfspand MultiT benutten voor hun beide bedrijven. Verder is er qua ruimtelijk situatie de wens om het gebouw zo te plaatsen dat er optimale benutting van de tuin kan worden bereikt.

Bestaande situatie

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Kanaalkade en de Pastoor Velzeboerstraat. Het plangebied is deels in gebruik als tuin bij Kanaalkade 24 en is deels open en ongebouwd. Aan de Kanaalkade is overwegend sprake van woningen. Incidenteel komt bedrijfsbebouwing voor. Aan het noordelijk deel van de Pastoor Velzeboerstraat is sprake van winkels en kantoren en aan het zuidelijk deel woningen. De oostzijde van het plangebied ligt op de grens van deze twee functioneel en ruimtelijk verschillende deelgebieden van de Pastoor Velzeboerstraat.

Sfeer Kanaalkade: De Kanaalkade wordt gekenmerkt door eenzijdige lintbebouwing. De bebouwing is georiënteerd op het Noordhollandsch Kanaal, is dicht opeenvolgend en bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijenwoningen. Incidenteel komen bedrijfspanden in de vorm van schuren voor. De bebouwing is één tot twee bouwlagen met een kap en is gesitueerd in een vrijwel rechte rooilijn evenwijdig aan de weg en het kanaal.



BügelHajema

Plek voor ideeën



Kanaalkade (Google Streetview)

Sfeer zuidelijk deel Pastoor Velzeboerstraat: Het zuidelijk deel van de Pastoor Velzeboerstraat wordt gekenmerkt door rijenwoningen die gesitueerd zijn rondom een openbare ruimte met daarin parkeerplaatsen en groen. Dit deel van de Pastoor Velzeboerstraat kent een redelijke mate van samenhang.

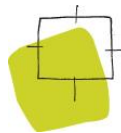
De aangrenzende rijenwoningen hebben een hoofdvorm van anderhalve bouwlaag met een zadeldak. De overige rijenwoningen hebben een hoofdvorm van twee bouwlagen met een zadeldak. De nokrichting van de woningen is evenwijdig aan de weg/openbare ruimte.



Zuidelijk deel Pastoor Velzeboerstraat (Google Streetview)

Sfeer Centrum/noordelijk deel Pastoor Velzeboerstraat: Het noordelijk deel van de Pastoor Velzeboerstraat heeft een gevarieerd en daardoor enigszins ongedefinieerd ruimtelijk beeld. Dit beeld ontstaat doordat de bebouwing overwegend in verspringende rooilijn staat en er duidelijke verschillen in de hoofdvorm voorkomen. Verder is er sprake van wisselende bouwrichtingen en komen er relatief veel dichte gevels voor. Het gebied is daarbij grotendeels verhard (aan het plangebied grenzen bijvoorbeeld parkeerplaatsen), wat niet bijdraagt tot een aantrekkelijk ruimtelijk beeld.

De hoofdvorm van de bebouwing in dit gebied is zowel één bouwlaag met een zadeldak als één bouwlaag met een plat dak. De vele kleinschalige kapvormen zijn opvallend en daarbij is de nokrichting onderscheidend omdat die een hoek van ongeveer 45 graden ten opzichte van de Keinsmerweg kent. De bebouwing is bovendien overwegend met een voorgevel/representatieve gevel naar de Keinsmerweg gericht. Een deel van de bevoorrading van de winkels vindt plaats aan de achterzijde nabij de woonbuurt. De kantoren en winkels staan op een aantal plekken dicht op de Pastoor Velzeboerstraat.

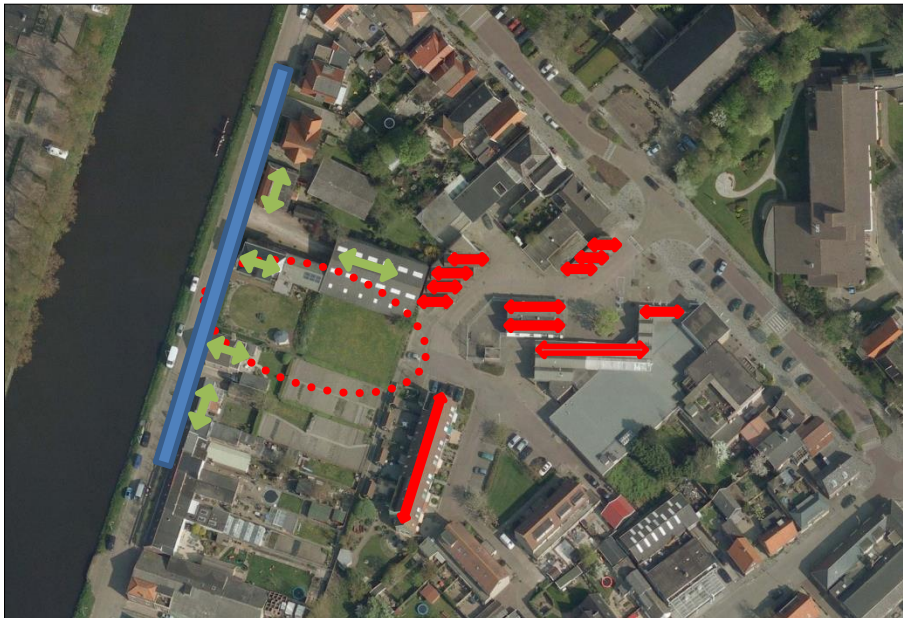


BügelHajema

Plek voor ideeën



Noordelijk deel Pastoor Velzeboerstraat



Analyse plangebied (blauw: rooilijn, groen: kaprichtingen langs Kanaal, rood: kaprichtingen omgeving Pastoor Velzeboerstraat).

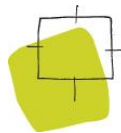
Conclusie

Het plangebied grenst aan ruimtelijk verschillende gebieden. Aan de westzijde van het plangebied bepaalt het Noordhollandsch Kanaal en de lintbebouwing de ruimtelijke karakteristiek. Er is sprake van een historische differentiatie in bebouwing maar met als samenhang oriëntatie op het kanaal. Aan de oostzijde van het plangebied is het ruimtelijk beeld meer gevarieerd: verspringende rooilijnen, diversiteit in bebouwing en diversiteit in bouwrichtingen bepalen het beeld. Op de oostelijke kavel, die grenst aan de Pastoor Velzeboerstraat, liggen kansen om een antwoord te geven op deze kaprichtingen.

Uitgangspunten inpassing

Aan de Kanaalkade is het van belang dat de invulling afgestemd is op de bestaande lintbebouwing. Voorkomen moet worden dat het eenduidige en samenhangende ruimtelijke beeld wordt aangetast. Het is van belang dat de invulling aan de zijde van de Kanaalkade:

- aansluit bij de schaal van de bebouwing aan de Kanaalkade;



- ingepast is in de bestaande rechte rooilijn aan de Kanaalkade;
- een bouwrichting haaks op de Kanaalkade kent;
- een representatieve voorgevel kent aan de Kanaalkade.

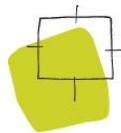
Een invulling van de oostzijde van het plangebied betekent bebouwen aan de Pastoor Velzeboerstraat. In de huidige situatie (vanaf de Pastoor Velzeboerstraat gezien) wordt dit erf ervaren als een groene 'restruimte'. De toevoeging van een woning georiënteerd op de weg kan in positieve zin bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Voor een positieve impuls voor de omgeving, is het van de belang dat de invulling van het plangebied:

- een representatieve voorgevel heeft aan de Pastoor Velzeboerstraat;
- qua bouwvorm een 'rustpunt' geeft als antwoord op de kaprichingen van het zuidelijke en noordelijke bebouwingsbeeld. Hierbij is een zadeldak essentieel;
- mogelijkheid biedt voor 2 bouwlagen met kap;
- voorziet in een goede oplossing van de bestaande parkeerplaatsen.

De genoemde uitgangspunten zijn verwerkt in onderstaande schets (tevens als bijlage A4 1:500 bijgevoegd).



Qua maatvoering kunnen beide kavels ingevuld worden met een woning van maximaal 2 bouwlagen met kap. Om dit mogelijk te maken is als goothoogte een maat aangehouden van 5,5 meter en nokhoogte van maximaal 10 meter. Dit geeft de mogelijkheid om woningen te ontwikkelen die geïnspireerd zijn op de jaren '30 vormgeving. Op die manier kan zowel aan de zijde van de Kanaal-



BügelHajema

Plek voor ideeën

zijde als aan de Pastoor Velzeboerstraat een passende oplossing gevonden worden. De referentiebeelden zijn ter inspiratie.



Referentiebeelden voor de woning

Aanbevolen wordt om de dakhelling af te stemmen op de kapvormen zoals die ter plaatse voorkomen en daarbij is aansluiting op de dakhelling van de kapvormen vanuit het winkelgebied vooral interessant. In hoofdvorm/massa zal de nieuwe woning robuust/eenvoudig zijn, waarmee aansluiting wordt gezocht op de rijwoningen en de ornamentering/verbijzondering vindt aanleiding in de kapvormen van de winkels/kantoren. De nieuwe woning kan alsdan goed dienen als rustig eindpunt in de zichtlijn vanaf het winkelgebied.

BügelHajema Adviseurs b.v.
Leeuwarden, 14 juli 2015
(bijgestelde versie)