

September 2023

Stedenbouwkundig kader, Zijper huisartsen



PROMMENZ

Datum: september 2023

Versie: 2.0

Opdrachtgever

Zijper huisartsen

Bedrijf

Prommenz B.V.

Harmenkaag 11

1741LA Schagen

0224 299 346

Auteur

[geanonimiseerd]

[geanonimiseerd]

Controle

[geanonimiseerd]

[geanonimiseerd]

Vrijgave

[geanonimiseerd]

[geanonimiseerd]

Inhoud

Inleiding

4

Analyse

- Historische context
- Landschappelijke structuur
- Huidig ruimtelijk beeld

5

Inpassing

- Landschappelijke inpassing
- Referentiebeelden landschap
- Aansluiting op stedenbouwkundige structuur
- Zichtlijnen

11

Beeldkwaliteit

- Bijzonder welstandsbeleid
- Huidige bebouwingskarakteristieken
- Ontwerpcriteria
- Referentiebeelden bebouwing

15

Inleiding

De huisartsen in de voormalige Zijpe- en Hazepolder hebben hun krachten gebundeld en zijn tezamen de Zijper huisartsen geworden als een eerste stap van samenwerking. De huisartsen hebben 5 praktijklocaties in de voormalige gemeente Zijpe, te weten Callantsoog, Petten, Schagerbrug, St. Maartensbrug en 't Zand. De volgende noodzakelijke stap is het samenvoegen van de praktijken op één centrale locatie binnen het verzorgingsgebied. Het beoogde te bebouwen perceel is gelegen nabij het pand, Rijksweg 55 te Schagerbrug nabij de Stolpen (figuur 1).



Figuur 1 | Luchtfoto met de planlocatie (bron: www.earth.google.com)

Analyse

Historische context

Ligging

De beoogde planlocatie, na een locatiestudie, voor het gezondheidscentrum van De Zijper huisartsen ligt in de Zijpe- en Hazepolder nabij de Stolpen. Het ensemble Zijpe- en Hazepolder, ook wel De Zijpe genoemd, ligt in de kop van Noord-Holland, aan de Noordzeekust.

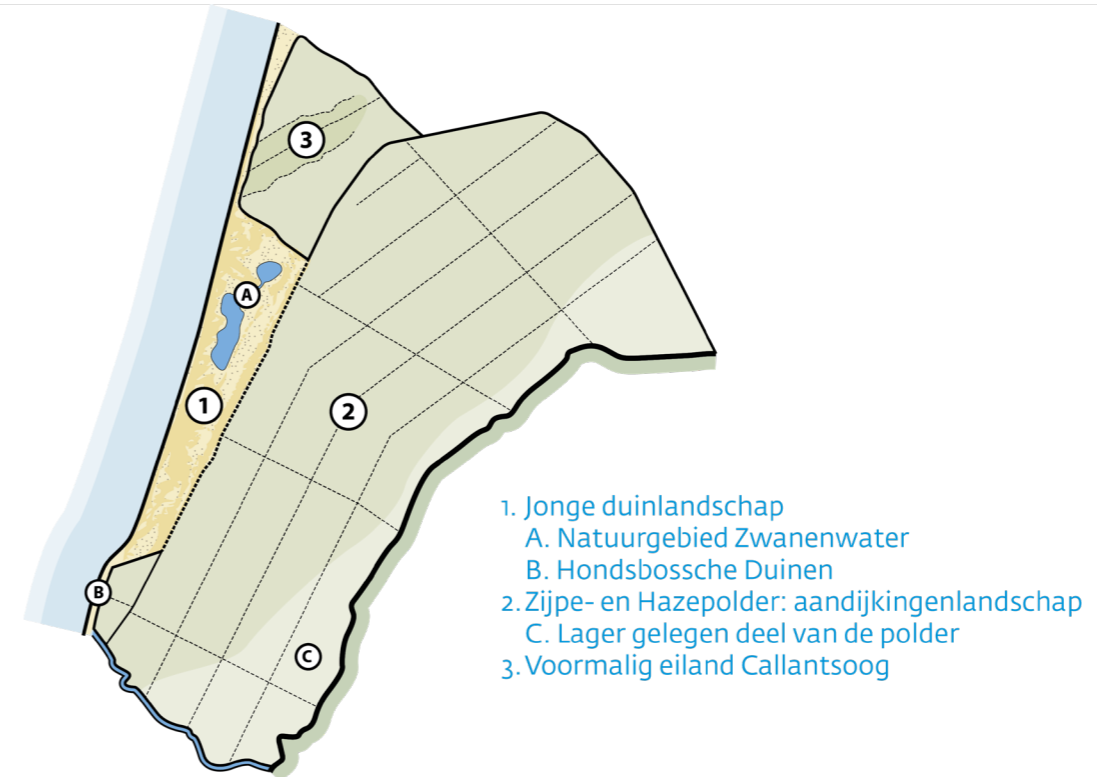
Ontstaansgeschiedenis

De Zijpe is ontstaan als gevolg van een bedijking van een stuk buitendijkse wadgrond die vervolgens droog is komen te vallen. Voorheen lag op deze locatie een veengebied dat in de 9e en 10e eeuw werd ontgonnen. Als gevolg van de veenontginning ontstond er een bodemdaling, in combinatie met erosie van de kust leidde dit ertoe dat het gebied onder water kwam te staan. Tussen Callantsoog en Huisduinen lag een smalle strandwal die boven water bleef met op drie plekken zeegaten; het Marsdiep, het Heersdiep en de Zijpe (figuur 3). In de 15e en 16e eeuw verzanden de zeegaten Zijpe en Heersdiep langzaam weer, terwijl het Marsdiep breder en dieper werd.

Vanaf de 16e eeuw werden diverse pogingen gedaan om de Zijpe droog te leggen. Onder andere door stormvloedten lukte het droogleggen pas in 1597 toen er een zanddijk werd aangelegd ter hoogte van de Hondsbosche en Pettemer Zeewering. Het droogleggen gebeurde door het aanleggen van dijken en het gebied werd drooggehouden met behulp van molens.

De opzet van de Zijpepolder is vrij eenvoudig, drie assen in de lengterichting die de vorm van de polder volgen. De assen bestaan uit twee wegen, de Belkmerweg en de Ruigeweg, en één vaart, de Grootte sloot. Aan deze assen bevindt zich bebouwing in de vorm van lintbebouwing. Tussen de assen liggen twee kleinere vaarten, de Ooster- en Middel-Egalementsloot. De polder wordt op enkele plaatsen doorkruist door dwarswegen, op deze kruispunten zijn vervolgens kernen van bebouwing ontstaan (figuur 4).

Tot aan de 19e eeuw deden zich geen grote veranderingen voor in de structuur van de Zijpepolder. In figuur 5 zijn de veranderingen rondom de Stolpen in de Zijpepolder te



Figuur 2 | Zijper- en Hazepolder (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018)



Figuur 3 | Hollands Noorderkwartier eind 13e eeuw (bron: Wikipedia.nl)



Figuur 4 | Zijpepolder omstreeks 1660 (bron: Zijpermuseum.nl)



1822
 Zoals eerder genoemd veranderde er binnen de Zijpepolder tot aan de 19e eeuw relatief weinig. In 1821 vond de eerste grote verandering in de structuur van de polder plaats, de aanleg van het Noordhollandsch kanaal. Naast het kanaal werd een zogeheten jaagpad aangelegd voor het voorttrekken van de schepen.



1850
 In de eerste helft van de 19e eeuw heeft er binnen de polder een verdichting van bebouwing plaatsgevonden bij de kruispunten van het kanaal met de dwarswegen. Ook is de spoorlijn tussen Schagen en Den Helder zichtbaar. De polder zelf is afgesloten van de zee door de aanleg van de Anna Paulowna polder aan de noordzijde.



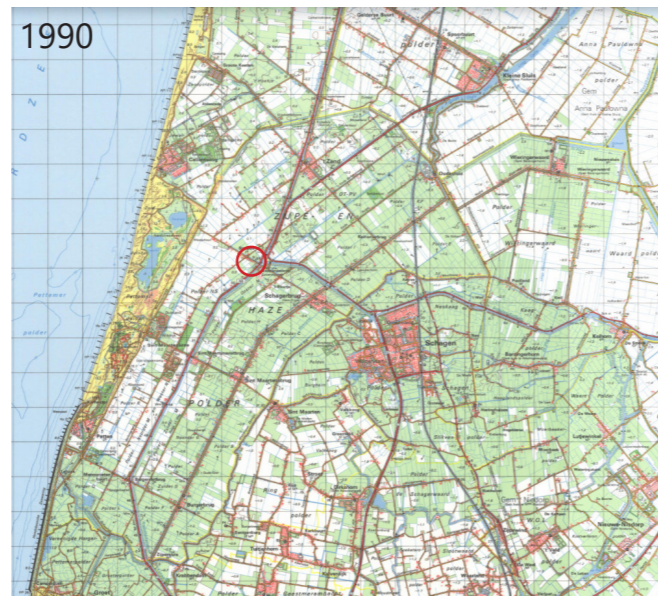
1900
 In de tweede helft van de 19e eeuw is er weinig verandering zichtbaar ten opzichte van 1850. Op diverse plekken is wat bebouwing toegevoegd maar geen grote verdichtingen. De oude zanddijk is in 1877 versterkt met basaltstenen en vormt de Hondsbosche zeewering.



1950
 In 1933 vond de tweede grote verandering plaats binnen de polder; de aanleg van het kanaal tussen de Stolpen en Schagen. Dit kanaal doorkruist de Groote sloot en de Ruigeweg. Langs het kanaal werd een weg aangelegd en de Stolpervlotbrug werd vervangen door een basculebrug iets noordelijker.



1970
 Tussen 1950 en 1970 groeiden de dorpen binnen de polder en kregen sommige dorpen hun eerste dorspuitbreiding los van de originele assen en wegen. De wegen langs de kanalen groeiden uit tot de hoofdwegen en vormden samen met het kanaal de nieuwe hoofdassen van de polder.



1990
 Tussen 1970 en 1990 groeiden de dorpen binnen de polder steeds verder. Enkele dorpen die op kruispunten lagen bleven echter achter, zoals 't Buurtje of de Stolpen. Vanaf het kanaal Stolpen - Schagen is er een weg aangelegd richting Anna Paulowna en Van Ewijksluis.



2010
 Aan het einde van de 20e eeuw bleven de dorpen en steden in de noordkop verder groeien. De weg langs het Noordhollandsch kanaal groeide uit tot de rijksweg N9. Ter hoogte van 't Zand werd het tracé verlegd zodat deze niet meer recht door het dorp liep.



2020
 In 2011 is het tracé ter hoogte van de Stolpen verlegd. Ook is er een aparte afslag gekomen voor de richting Callantssoog en de richting Schagen.

Figuur 5 | De stolpen vanaf begin 20e eeuw (bron: Topotijdreis.nl)

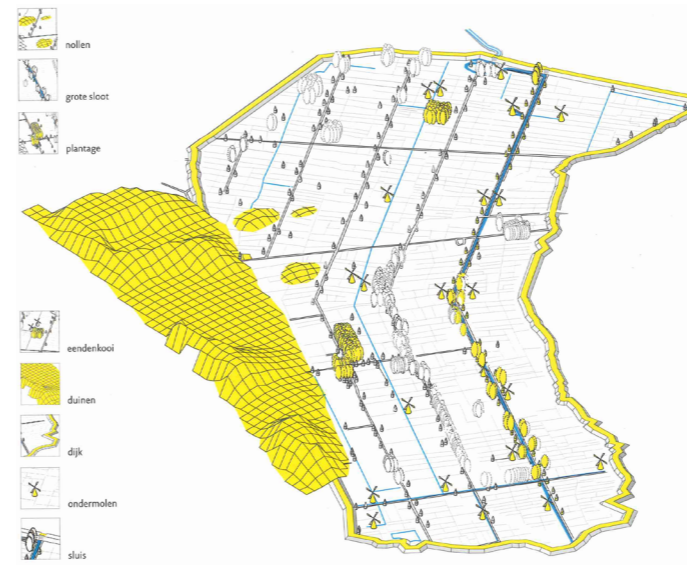
Analyse

Landschappelijke structuur

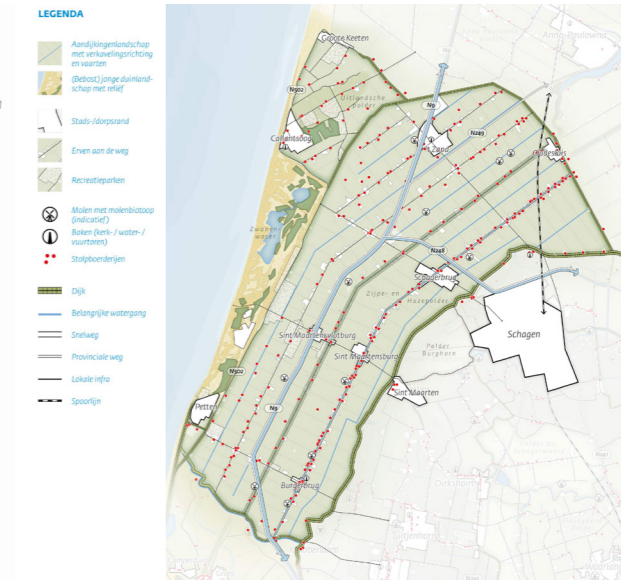
De originele structuur van de Zijpe bestond uit een dijk aansluitend op de duinen zonder een ringvaart, de ontwatering werd geregeld door middel van molens, vaarten en een sluis. Binnen de dijk bestond de structuur uit; drie assen, twee vaarten en dwarswegen die deze doorkruisten (figuur 5).

In de huidige situatie is de originele structuur nog duidelijk zichtbaar, echter zijn er diverse assen toegevoegd die het landschap doorkruisen. Het gaat hierbij om de Rijksweg N9, het Noordhollandsch kanaal, kanaal Stolpen - Schagen en de spoorlijn tussen Schagen en Den Helder.

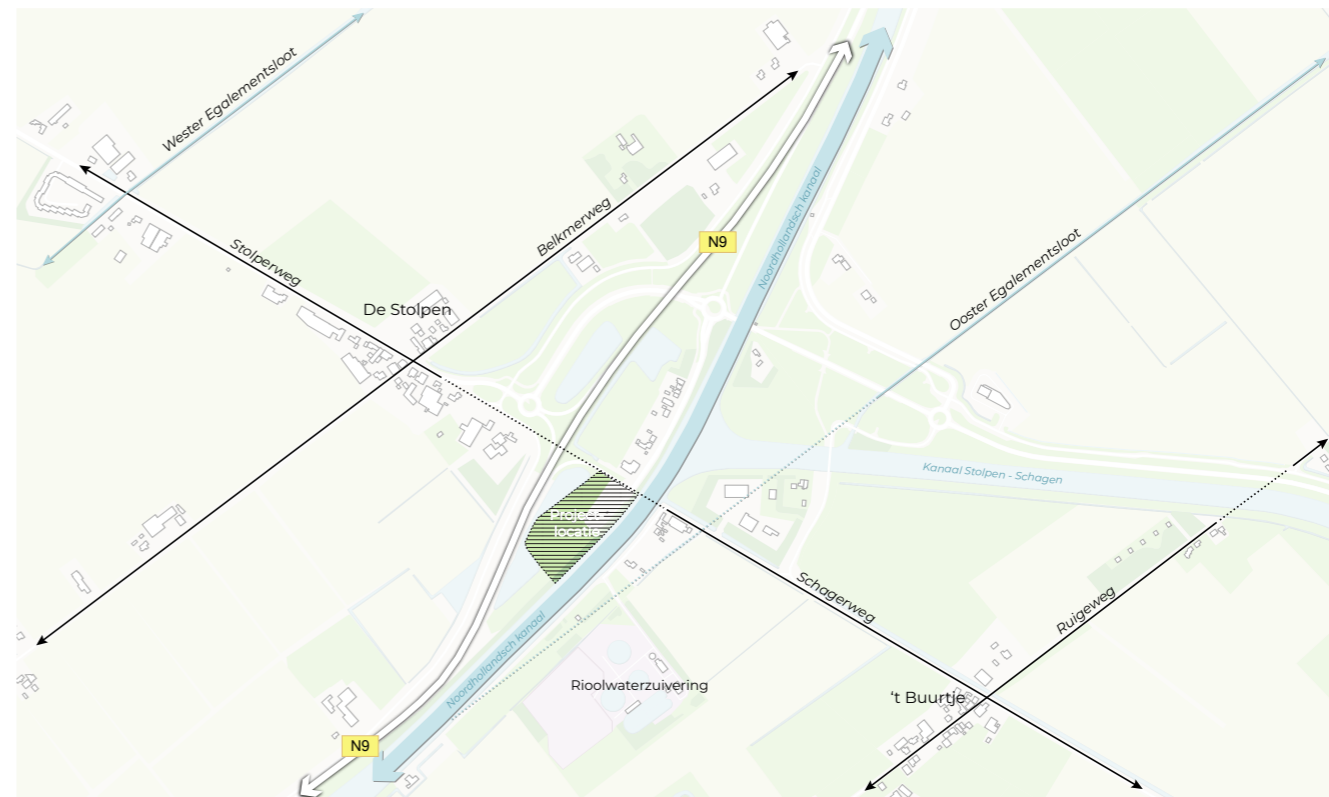
De planlocatie bevindt zich bij de Stolpen, op die locatie hebben we te maken met de structuur van de Zijpepolder, het Noordhollandsch kanaal en de rijksweg N9 (figuur 7).



Figuur 5 | De Zijpe met karakteristieke beeldelementen (bron: Reh, W., Steenberg, C., & Aten, D. (2007). Zee Van Land)



Figuur 6 | Zijper- en Hazepolder (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018)



Figuur 7 | Ruimtelijke opbouw De Stolpen

Analyse

Huidig ruimtelijk beeld

Zijpepolder

De planlocatie is gelegen langs het tracé van één van de vier originele dwarswegen, de Stolperweg/Schagerweg (figuur 7). Door het verleggen van de rijksweg N9 is het tracé ter hoogte van de planlocatie verdwenen. Op de kruisingen van de dwarswegen met de polderlinten zijn verdichtingen in de bebouwing ontstaan zoals de Stolpen en Sint Maartensbrug (figuur 8). De erven in de Zijpe zijn vaak omringd door beplanting en door de Zijpe heen zijn op diverse plekken kleine groepen bomen of beplanting terug te vinden.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 van de provincie Noord-Holland geeft aan dat de ruimtelijke kwaliteit mede vergroot kan worden door het volgende uitgangspunt; *'In geval van nieuwbouw aan de kruisingen van de dwarswegen en de linten is een architectonisch accent op zijn plaats (kans)'* (figuur 9).

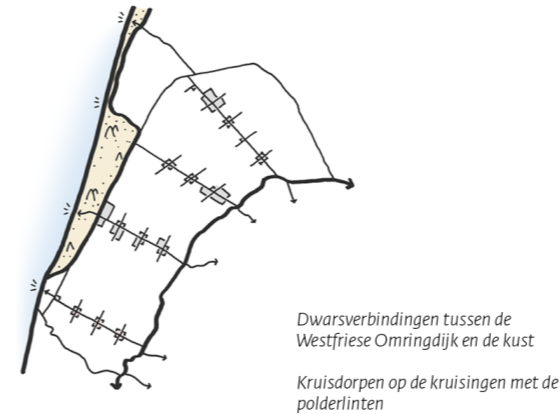
Al ligt de planlocatie niet direct aan een kruispunt, tussen een dwarsweg en een polderlint, toch is het ook van toepassing op de planlocatie. Deze ligt namelijk op het kruispunt van de dwarsweg met de rijksweg N9 en het Noordhollandsch kanaal, vergelijkbaar met 't Zand en Sint Maartensvlotbrug.

Noordhollandsch kanaal

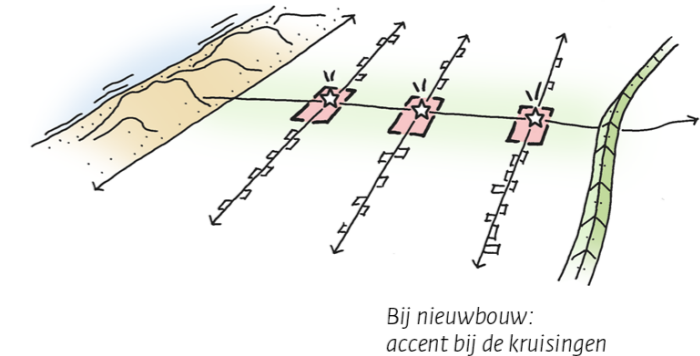
Het Noordhollandsch kanaal is een relatief nieuwe lijn in het landschap van de Zijpe. Het kanaal speelt toch een prominente rol, onder andere als oriëntatiepunt in het landschap. Ook het rechtlijnige karakter, het brede profiel, de historische loop van het kanaal en de vlotbruggen zijn uitgangspunten bij verdere ruimtelijke ontwikkeling.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 van de provincie Noord-Holland geeft aan dat de ruimtelijke kwaliteit gebaat is bij de volgende uitgangspunten:

- *Behoud het zicht op de aangrenzende open polders en slotenstructuren vanaf de kaden en het kanaal;*
- *Behoud het zicht op het kanaal vanaf provinciale wegen en historische dorpslinten;*
- *Zorg bij het aanpassen van bestaande kruisingen en aanleggen van nieuwe (provinciale) wegen dat de ruimtelijke relatie tussen weg en kanaal steeds helder blijft en dat de oriëntatie op het kanaal vanuit de weggebruiker steeds mogelijk blijft. Behoud het kanaal als continue ruimtelijke drager;*



Figuur 8 | Kruisdorpen (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018)



Figuur 9 | Accenten op kruisingen (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018)



Figuur 10 | Ruimtelijke opbouw rond het Noordhollandsch kanaal ter hoogte van de Stolpen



Figuur 11 | Het Noordhollandsch kanaal ter hoogte van de Stolpen (bron: Google.maps.nl)

- Versterk de karakterverschillen van oeverlandschappen tussen de segmenten van het kanaal en zorg dat de verschillende landschapstypen langs het kanaal herkenbaar blijven.

Ter hoogte van de Stolpen is er een verschillend oeverlandschap ten opzichte van het overgrote deel van het tracé (figuur 10). Langs de oever staat een dichtbegroeide bomenrij die het kanaal aan het zicht onttrekt vanaf de rijksweg N9 (figuur 11). Door de bomenrij is het kanaal nog wel herkenbaar als oriëntatiepunt.

Rijksweg N9

De rijksweg N9 is net als het Noordhollandsch kanaal een relatief nieuwe lijn in het landschap van de Zijpe. De weg volgt grotendeels het oude tracé van het jaagpad dat langs het kanaal liep. Ter hoogte van de Stolpen is het tracé verlegd en is er een knooppunt met afslagen aangelegd (figuur 12). Ook ter hoogte van Schoorldam (figuur 13) en 't Zand (figuur 14) zijn de tracés verlegd.

Ter hoogte van de stolpen is het kanaal niet meer zichtbaar vanaf de rijksweg N9. Echter is het kanaal door de dichte bomenrij wel nog te volgen als oriëntatiepunt in het landschap (figuur 15). Een soortgelijke situatie als de Stolpen speelt zich af ter hoogte van Schoorldam. In tegenstelling tot de Stolpen is het kanaal niet meer te herkennen als oriëntatiepunt door de combinatie van industrie en hoge beplanting langs de weg (figuur 16). Aan beide kanten van de weg is er hoge beplanting toegepast waardoor er geen zicht is op het omliggende landschap. Ter hoogte van 't Zand is er, net als bij Schoorldam, geen zicht op het omliggende landschap door de hoge beplanting (figuur 17).

Bij het omleiden van de rijksweg N9 ter hoogte van de Stolpen is ook een landschappelijke inpassing gemaakt. De inpassing is terug te zien in figuur 12 en is als volgt beschreven:

'Twee bosjes langs het kanaal markeren de overgang van de oude naar de nieuwe N9. Rond de rotonde in de Stolperweg en het nieuwe viaduct zijn losse bomen in het gras aangeplant. Hierdoor worden deze kunstwerken zo onopvallend mogelijk in het landschap ingepast en blijft er vanaf het maaiveld onder de bomen door zicht op het omliggende landschap. Langs de parallelweg worden korte stukjes singelbeplanting aangelegd. Ter plaatse van De Stolpen is de bestaande dichte beplanting vervangen door een bomenrij langs het water. Hierdoor is de visuele relatie tussen het kanaal en het kanaaldorp weer hersteld.'



Figuur 12 | De rijksweg N9 ter hoogte van de Stolpen



Figuur 13 | De rijksweg N9 ter hoogte van Schoorldam (bron: Google.maps.nl)



Figuur 14 | De rijksweg N9 ter hoogte van 't Zand (bron: Google.maps.nl)



Figuur 15 | De rijksweg N9 ter hoogte van de Stolpen (bron: Google.maps.nl)



Figuur 16 | De rijksweg N9 ter hoogte van Schoorldam (bron: Google.maps.nl)



Figuur 17 | De rijksweg N9 ter hoogte van 't Zand (bron: Google.maps.nl)

Planlocatie

De planlocatie ligt tussen het Noordhollandsch kanaal, de rijksweg N9 en de afslag/Rijksweg in (figuur 18). Aan de kant van het kanaal staat een dichte bomenrij waardoor er geen zicht is op het kanaal of het achterliggende landschap. Aan de andere kant ligt een waterpartij die de planlocatie scheidt van de rijksweg N9. De waterpartij is de enige scheiding waardoor er een vrij zicht is over de rijksweg N9 richting richting het achterliggende landschap en vice versa (figuur 19). Echter ligt er recht tegenover de planlocatie een bomenrij die de bebouwing van de Stolpen afschermt.

De Rijksweg loopt langs de bebouwing, die aan het kanaal staat, en volgt het tracé van het oude jaagpad. Deze weg vormt de afslag van de rijksweg N9 en geeft toegang tot de parkeerplaats en de bushalte op de planlocatie (figuur 20).

Conclusie

Uit de analyse valt te concluderen dat er bij de landschappelijke inpassing van het planvoornemen rekening dient te worden gehouden met de aanwezige structuren; de Zijpe, het Noordhollandsch kanaal en de rijksweg N9. Elk van deze structuren hebben eigenschappen die versterkt of behouden dienen te worden. Specifiek is het voor de planlocatie van belang dat:

- De planlocatie op een kruising ligt van zowel nieuwe als oude structuren, een architectonisch accent zou hier op zijn plaats zijn;
- Bepanting of kleine groepen beplanting rond het erf zijn passend binnen De Zijpe;
- Het Noordhollandsch kanaal dient behouden te worden als oriëntatiepunt vanaf de rijksweg N9. Momenteel is het kanaal te herkennen als oriëntatiepunt door de dichte bomenrij die erlangs staat. Deze bomenrij dient behouden te blijven en grotendeels zichtbaar vanaf de N9;
- De bomenrij is, naast een oriëntatiepunt, ook een benadrukking van de verschillen in oeverlandschappen langs het kanaal;
- De rijksweg N9 heeft een breed profiel met zicht op het kanaal en omliggend landschap. Ter hoogte van vergelijkbare situaties zoals die van de Stolpen is er aan weerszijden van de weg hoge beplanting toegepast. Door deze beplanting is het kanaal niet meer zichtbaar als oriëntatiepunt en is er ook geen zicht op het omliggend landschap. In de huidige situatie rond de Stolpen is er vanaf de rijksweg N9 zicht op het omliggende landschap en het kanaal is herkenbaar in het landschap. Bij het planvoornemen dient hier rekening mee te worden gehouden.



Figuur 18 | Ruimtelijke opbouw rond de planlocatie



Figuur 19 | Zicht op de planlocatie vanaf de Rijksweg N9 (bron: Google.maps.nl)



Figuur 20 | Zicht op de planlocatie vanaf de Rijksweg (bron: Google.maps.nl)

Inpassing

Landschappelijke inpassing

Aan de hand van de analyse en de conclusie is er een landschappelijke inpassing voor het planvoornemen opgesteld (figuur 21).

Er is ervoor gekozen om kleine groepen bomen met lage onderbeplanting toe te passen. Deze groepen komen tussen de rijksweg N9 en het gebouw in te staan. Het gebouw wordt zo gedeeltelijk aan het zicht onttrokken. Ook passen de kleine groepen bomen bij de landschappelijke inpassing die is opgesteld voor het verleggen van de rijksweg N9 in 2011. De onderbeplanting refereert naar de erfbeplanting en de kleine groepen bomen die langs de wegen zijn terug te vinden. De bomenrij langs het kanaal zal worden behouden, het verschil in oeverlandschap blijft hierdoor benadrukt.

Ten behoeve van de watercompensatie wordt er een natuurvriendelijke oever aangelegd langs de waterpartij. De hoofdvorm van de waterpartij wordt op deze manier zo min mogelijk aangetast.



Figuur 21 | Landschappelijke inpassing

Inpassing

Referentiebeelden landschap



Natuurvriendelijke oever



Groepjes bomen langs de N9 bij de Stolpen



Cluster van bomen met onderbeplanting

Inpassing

Aansluiting op stedenbouwkundige structuur

Voor de landschappelijke inpassing is er een indicatieve bebouwing toegepast. Hierbij is wel gekeken naar de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

Uit onderzoek is gebleken dat er onder de planlocatie een leiding van de PWN ligt. Op deze leiding en in een straal eromheen kan geen gebouw worden neergezet. De plaatsing van de nieuwe bebouwing komt in lijn te staan met de bestaande bebouwing die langs de Stolperweg en de Schagerweg staat. De nieuwe bebouwing komt ook op steenworp afstand van de bebouwing te staan die is gesloopt voor de aanleg van de rijksweg N9 (figuur 22).

Voor de landschapelijke inpassing is uitgegaan van een gebouw die qua korrelgrootte vergelijkbaar is met de Stolperweg 5 en de secundaire bebouwing aan de Schagerweg (voormalige Stolpervlotbrug). Ook qua hoogte en vorm zal de bebouwing passen bij de bebouwing in de omgeving. Dit zal ter zijner tijd met de welstandscommissie worden besproken.

Nader te onderzoeken is of er sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting op de gevel vanaf de rijksweg N9.



Figuur 22 | Plaatsing gebouw ten opzichte van de bestaande bebouwing

Inpassing

Zichtlijnen

Naast de landschappelijke inpassing van het gebouw, zijn ook de zichtlijnen van belang. In dit geval is vooral het zicht en de beleving vanaf de rijksweg N9 van toepassing (figuur 23). Zoals eerder genoemd dient de bomenrij langs het kanaal als oriëntatiepunt, onder andere vanaf de rijksweg N9.

Door kleine groepen bomen toe te passen blijven er voldoende zichtlijnen behouden. De bomenrij is nog steeds te gebruiken als oriëntatiepunt in het landschap. De bomenrij heeft ook voldoende hoogte om boven de nieuwe bebouwing uit zichtbaar te blijven.



Figuur 23 | Zichtlijnen ten opzichte van de landschappelijke inpassing

Beeldkwaliteit

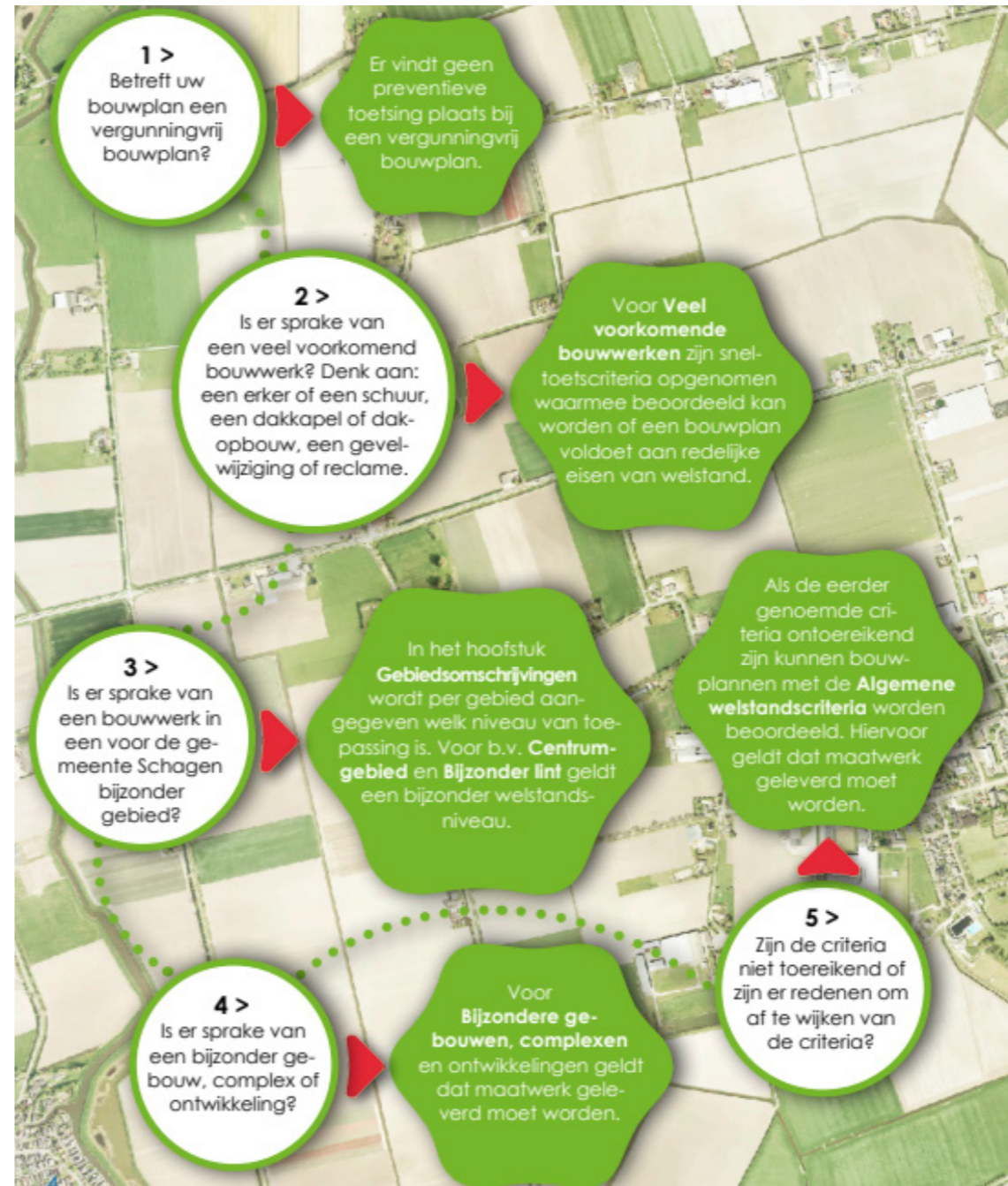
Bijzonder welstandsbeleid

Door middel van een welstandsbeleid wilt de gemeente Schagen ervoor zorgen dat het mooie karakter van de stad en de unieke combinatie van stad, platteland en kust, behouden blijft of waar mogelijk versterkt wordt. Het nieuwe welstandsbeleid, de reisgids voor ruimtelijke kwaliteit, is opgesteld met minder regels en meer vrijheid en eigen verantwoordelijkheid. Dat zijn de uitgangspunten voor het nieuwe beleid. Er wordt een soepel of bijzonder welstandsniveau gehanteerd. Voor bijzondere gebouwen, complexen of ontwikkelingen geldt ook een bijzonder welstandsniveau. Hieronder vallen ook nieuwe ontwikkelingen zoals een gebouw met een maatschappelijke functie.

Voor bijzondere ontwikkelingen in de gemeente Schagen worden beeldkwaliteitsplannen opgesteld, hierin wordt criteria vastgelegd. Op basis hiervan kunnen de plannen getoetst worden. In de reisgids zijn voor deze bijzondere ontwikkelingen een aantal objectgerichte criteria vastgelegd:

- Voor bijzondere ontwikkelingen [nieuwe stedelijke ontwikkelingen van toevoegingen van meer dan 12 woningen en/of uitbreiding met meer dan 500m² van een gebouw geldt] dat een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld;
- Een beeldkwaliteitsplan omvat een beschrijving van de ontwikkelgeschiedenis van de omgeving, de ordeningsprincipes van de omgeving, de bebouwingskarakteristieken en de bestaande kwaliteiten van het gebied;
- Daarnaast bevat een beeldkwaliteitsplan een analyse van de gevonden kenmerken en ontwerppunten voor de beoogde ontwikkelingen als geheel, een vertaling naar criteria die zo veel mogelijk toegespitst zijn op individuele bouwwerken en eventueel diverse referentiebeelden van de beschreven karakteristieken en kwaliteit van de openbare ruimte;
- Bouwwerken voldoen aan redelijke eisen van welstand als zij voldoen aan de criteria zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

In het hoofdstuk analyse zijn de ontwikkeling van de huidige omgeving en de bestaande principes en kenmerken van de omgeving beschreven.



Figuur 24 | Wegwijzer welstand - Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit

Beeldkwaliteit

Huidige bebouwingskarakteristieken

Op basis van de analyse is de positionering van het gebouw grofweg bepaald. De oorspronkelijke landschappelijke structuur van de Zijpe en de huidige bebouwingslijnen zijn hierbij leidend geweest. De huidige bebouwingslijnen bestaan uit de bebouwing aan de Rijksweg, de bebouwing aan de Stolperweg en de bebouwing aan de Schagerweg, in het verlengde van de Stolperweg (figuur 25).

De bebouwingslijnen hebben elk eigen bebouwingskarakteristieken in de verschijningsvorm. Het is van belang om deze karakteristieken in beeld te brengen zodat deze kunnen worden meegenomen bij het ontwerp van het nieuwe gezondheidscentrum. Het toekomstige gebouw hoeft niet de exacte karakteristieken te vertonen van de omgeving maar dient wel passend te zijn in relatie tot de omgeving. Daarnaast vormt de beoogde locatie voor het gebouw een kruispunt van twee linten, uit de analyse is gebleken dat een architectonisch accent hier passend zou zijn.

Op de volgende pagina's is er een korte analyse gemaakt van de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Er is onderscheid gemaakt tussen de bebouwing aan de Rijksweg, de Stolperweg en de Schagerweg.



Figuur 25 | Relevante bebouwingslijnen in de omgeving

De bebouwing aan de Rijksweg bestaat voornamelijk uit, relatief kleine, vrijstaande woningen. De woningen staan dicht op elkaar en vrij dicht op het fietspad en de Rijksweg.

De oriëntatie van de woningen ten opzichte van de weg is afwisselend, haaks op de weg met de entree aan de voorkant en parallel aan de weg met de entree aan de zijkant of voorkant.

De verschijningsvorm van de woningen is uniform, de woningen bestaan uit één laag met een zadeldak. Enkel het restaurant op de hoek van het lint heeft een samengesteld dak.

Qua materialisatie is er een mix te zien van bakstenen en wit geschilderde/gestucte gevels. Van origine zijn de woningen opgetrokken in baksteen, in de loop van de tijd is de materialisatie veranderd. Ditzelfde geldt voor de kleur van de dakpannen, deze zijn in de huidige situatie overwegend zwart met een enkel dak dat oranje is.



Figuur 26 | Bebouwing Rijksweg (bron: Cyclomedia.nl)

De bebouwing aan de Stolperweg bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen aan een lint. In het lint staat enkele secundaire bebouwing tussen en achter de woningen. De woningen staan vrij dicht op de Stolperweg, met uitzondering van enkele woningen aan de zuidoostzijde van het lint. Door het verleggen van de N9 en de aanleg van het knooppunt, zijn de woningen verder van de hoofdweg komen te liggen.

De oriëntatie van de woningen ten opzichte van de weg is afwisselend, haaks op de weg met de entree aan de voorkant en parallel aan de weg met de entree aan de zijkant of voorkant.

De verschijningsvorm van de woningen bestaat voornamelijk uit één laag met een zadeldak. Ter hoogte van de kruising van de Stolperweg met de Belkmerweg, zijn diverse tentdaken van boerderijen te vinden. De secundaire bebouwing volgt de vorm van de woningen, één laag met een zadeldak. Wel is te zien dat de secundaire bebouwing bestaat uit een samenstelling van verschillende afmetingen en meerdere daken.

Qua materialisatie is er een grote diversiteit in zowel kleur als materiaal te vinden. De woningen bestaan voornamelijk uit baksteen, variërend van rood tot geel. Daarnaast zijn er wit gestucte gevels en houten kopgevels terug te vinden aan het lint. De daken zijn voornamelijk opgebouwd uit oranje en zwarte dakpannen en op een enkele boerderij ligt er een rieten kap. De secundaire bebouwing, die zowel in het lint als achter het lint staat, bestaat voornamelijk uit stalen gevelbeplating en golfplaten.



Figuur 27 | Bebouwing Stolperweg (bron: Cyclomedia.nl)

De bebouwing aan de Schagerweg bestaat uit vrijstaande woningen die op geruime afstand van elkaar staan. Naast de woningen is er ook diverse secundaire bebouwing te vinden, deze zijn voornamelijk aan de weg gepositioneerd. Ten noordoosten van de Schagerweg ligt een opslaglocatie van de Provincie Noord-Holland, voor de beeldkwaliteit wordt deze buiten beschouwing gehouden.

De oriëntatie van de woningen ten opzichte van de weg is afwisselend, haaks op de weg met de entree aan de voorkant en parallel aan de weg met de entree aan de zijkant of voorkant.

De verschijningsvorm van de woningen is uniform, de woningen bestaan uit één laag met een kap. De kap bestaat voor de meeste woningen en secundaire bebouwing uit een zadeldak, één woning heeft een mansardedak.

Qua materialisatie is er een mix te zien van bakstenen en wit gestucte gevels. De woningen zijn opgetrokken in een rode baksteen, de secundaire bebouwing bestaat uit een meer gele kleur baksteen. De daken van de woningen bestaan overwegend uit oranje dakpannen, een enkele woning heeft een dak bestaande uit zwarte dakpannen. Het dak van de secundaire bebouwing bestaat uit golfplaten.



Figuur 28 | Bebouwing Schagerweg (bron: Cyclomedia.nl)

Kijkend naar de omliggende bebouwing kunnen de volgende karakteristieken geconcludeerd worden:

- Gebouwen bestaan veelal uit één laag met kap;
- De gebouwen zijn dicht op de weg gesitueerd en staan zowel parallel als haaks op de weg;
- De omliggende bebouwing is uitgevoerd in een landelijke stijl, daarnaast zorgt de geleidelijke uitbreiding van kernen en linten door de tijd heen en de veelal vrijstaande bebouwing voor variatie in de verschijningsvorm/vormgeving van de bebouwing;
- Materialisatie varieert, veel kleuren- en materialen combinaties in de gevels zoals hout met baksteen of een plint;
- De dakvormen variëren ook, maar bestaan veelal uit tentdaken en zadeldaken, met een enkele mansardedak, uitgevoerd in een oranje of zwarte dakpan;
- Bij- of aangebouwen zijn achter de voorgevelgevellijn gesitueerd;
- Materialisatie van de secundaire bebouwing bestaat veelal uit industriële materialen zoals golfplaten en stalen gevelbekleding;
- De dakvormen van de secundaire bebouwing bestaat veelal uit zadeldaken of een samenstelling van meerdere zadeldaken.



Figuur 29 | Dakvormen secundaire bebouwing Stolperweg (bron: Cyclomedia.nl)



Figuur 30 | Verschil in materialisatie Stolperweg (bron: Cyclomedia.nl)



Figuur 31 | Bebouwing dicht op de openbare ruimte aan de Rijksweg (bron: Cyclomedia.nl)

Beeldkwaliteit

Ontwerpcriteria

De resultaten van zowel de analyse en de huidige bebouwingskarakteristieken kunnen vertaald worden naar criteria die gebaseerd zijn op de beoogde ontwikkeling van het gezondheidscentrum.

De bestaande kwaliteit is een uitgangspunt voor het ontwerp, het gebouw moet passen in de omgeving. Hiervoor zijn objectgerichte criteria opgesteld voor de realisatie van het gezondheidscentrum:

Ligging

- De planlocatie ligt op een kruising van zowel nieuwe als oude structuren, een architectonisch accent zou hier op zijn plaats zijn;
- De plaatsing van de nieuwe bebouwing dient in lijn te staan met de bestaande bebouwing die langs de Stolperweg en de Schagerweg staat;
- Hoofdbebouwing staat dicht op de straatzijde georiënteerd en parallel hier langs, in dit geval de parkeerplaats;
- Bijgebouwen of aanbouwen zijn achter de voorgevellijn gesitueerd;
- Het gebouw is op een afstand van minimaal 3 meter van de weg gesitueerd.

Hoofdvorm

- Het hoofdgebouw bestaat uit een helder en eenduidig volume;
- Losse bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- Kaprichting heeft een relatie met het omliggende landschap en bebouwing;
- Dakvorm van het hoofdgebouw kan bestaan uit meerdere daken van dezelfde soort;
- Minimale dakhelling van 15 graden;
- Het hoofdgebouw is qua korrelgrootte vergelijkbaar met de Stolperweg 5 en de secundaire bebouwing aan de Schagerweg (voormalige Stolpervlotbrug). Ook qua hoogte en vorm zal de bebouwing passen bij de bebouwing in de omgeving.

Vormgeving

- Gevels hebben onderlinge samenhang en ondersteunen individuele herkenbaarheid;
- De vormgeving van het gebouw kent een individuele kwaliteit die gerelateerd is aan de landelijke stijl;
- Detaillering van aan- of uitbouwen moet zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw;

- Het gebouw dient alzijdig ontworpen te worden, omdat het gebouw vanaf de parkeerplaats, maar ook vanaf de N9 en de afrit goed zichtbaar zal zijn;
- Het is van belang dat de relatie met de omgeving en het landschap terug komt in de hoofdvorm van het gebouw, bijvoorbeeld in de vorm van een verwijzing naar de agrarische bebouwing in de omgeving;
- Reclameuitingen moeten geïntegreerd worden in of bij de architectuur van het gebouw;
- Bewegende lichtreclame en geluidproducerende reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

Materiaal en kleur

- De kleurkeuze van grote oppervlakken is terughoudend, ingetogen en overwegend traditioneel;
- Eigentijds materiaal- en kleurgebruik is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken in de omgeving uitgevoerd;
- Materialisatie en detaillering vertoont samenhang in het grotere geheel;
- Bijgebouwen of aanbouwen sluiten qua materialisatie aan op het hoofdgebouw;
- Erfafscheiding is niet toegestaan, de openheid dient behouden te blijven.

Toegankelijkheid

- Vanaf de parkeervoorzieningen en bushalte is er een directe toegang tot het gebouw;
- Opstelplekken voor speciaal vervoer en ambulances worden zorgvuldig ingepast in het ontwerp;
- Het gebouw dient een herkenbare entree te hebben die goed toegankelijk is voor mindervaliden.

Beeldkwaliteit

Referentiebeelden bebouwing



Eigentijds materiaal- en kleurgebruik



Reclameuiting geïntregeerd in de architectuur



Eenduidig hoofdvolume met bijpassende en herkenbare entree



Zicht vanaf de N9 op het terrein en bomenrij langs het kanaal