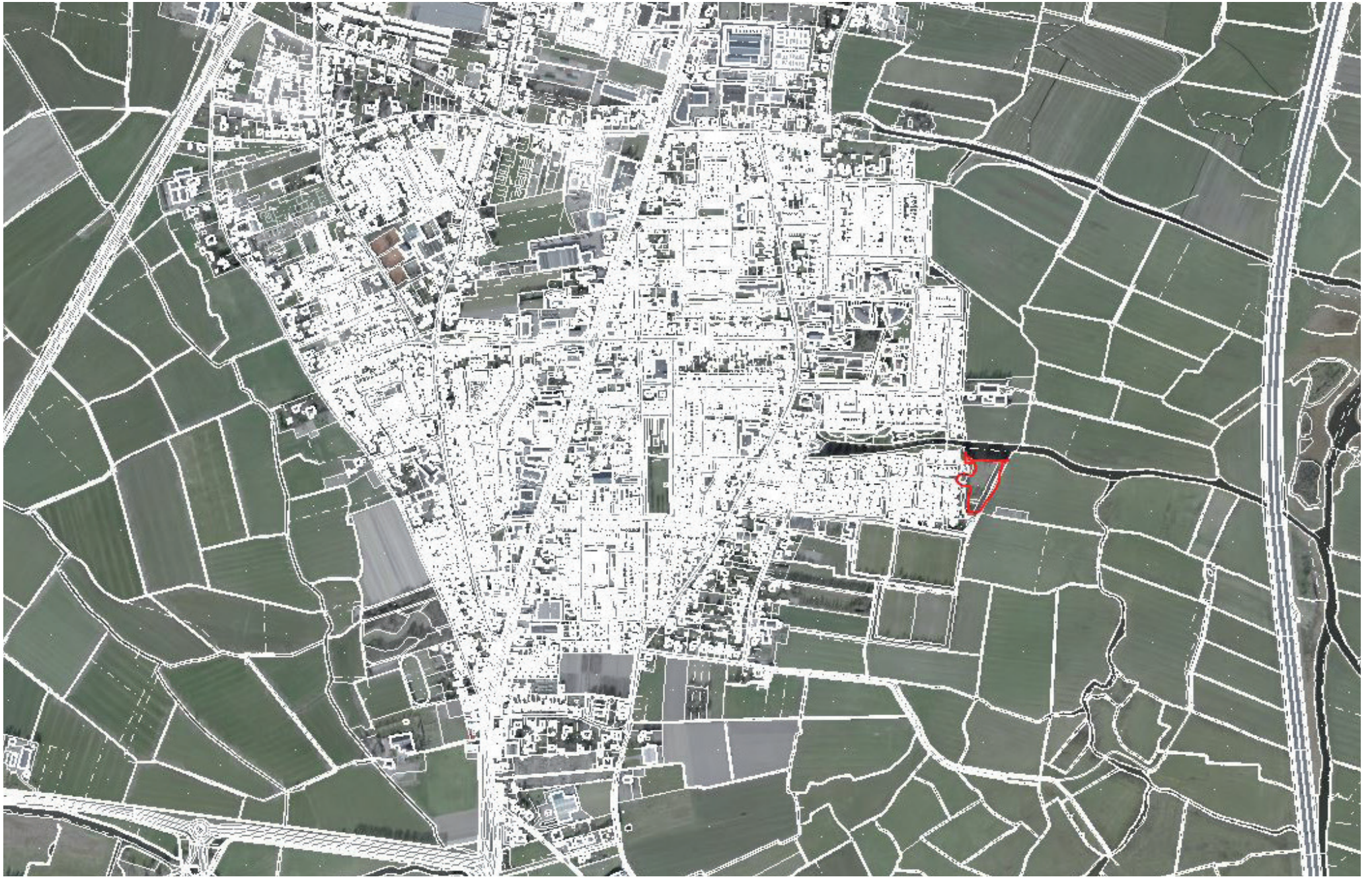
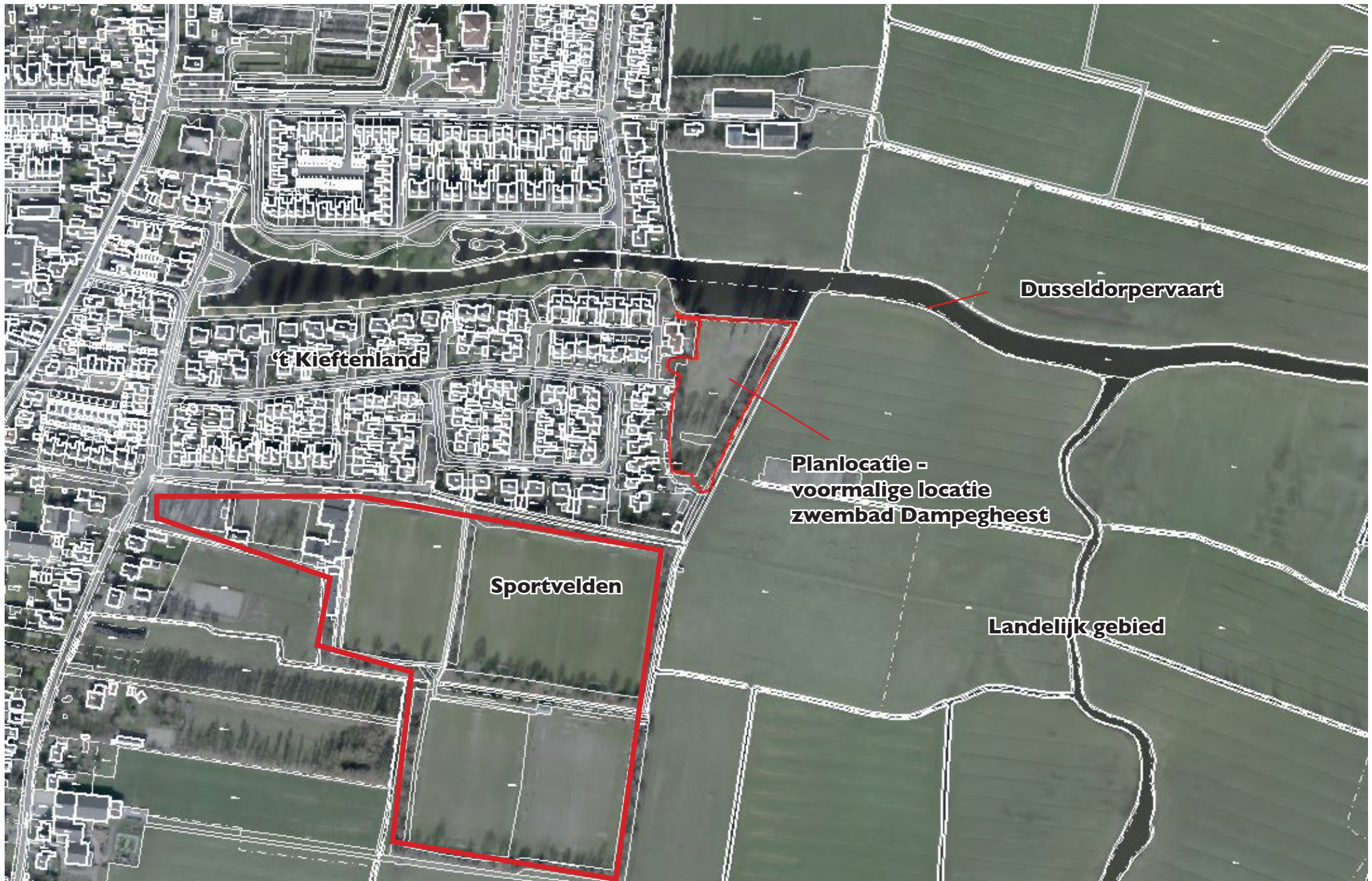




HERONTWIKKELING LOCATIE DAMPEGHEEST

STEDENBOUWKUNDIG PLAN





't Kieftenland

Dusseldorpervaart

Planlocatie -
voormalige locatie
zwembad Dampegheest

Sportvelden

Landelijk gebied

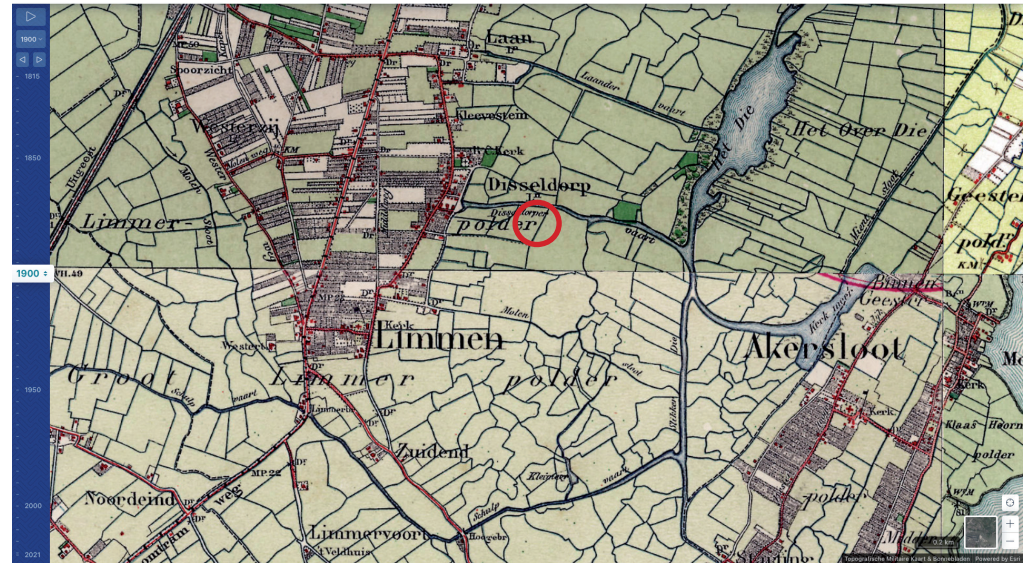




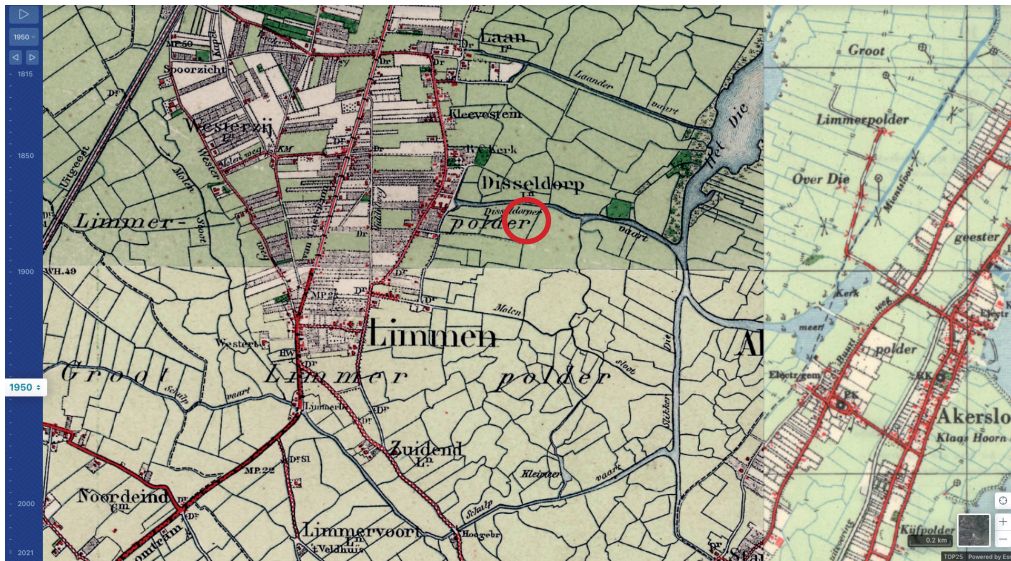




1850



1900



1950



2000



2010



2015



2020

Stedenbouwkundig plan

- Drie plandelen.
 - Plandelen vormen gezamenlijk een ensemble van bebouwing als beëindiging van 't Kieftenland.
 - Bebouwing wijkt in architectuur af van z'n omgeving door toepassing van zogenaamde schuurarchitectuur. Dit leidt tot verbijzondering van de plek en zorgt voor een overgang naar het omliggende landelijke gebied.
 - Het parkeren bevindt zich in het centrum van de planlocatie, in het verlengde van de hoofdontsluiting c.q. de bestaande entree van het gebied ten gunste van groen.
 - De ontsluitingsstructuur blijft ongewijzigd.
- Ontsluiting vindt plaats via de bestaande entree aan 't Kieftenland.

Plandeel A - Vrijstaande woning

- Bebouwing accentueert de entree van de planlocatie en vormt de inleiding, op wat gaat komen.
- Bebouwing richt zich op't Kieftenland.
- Bebouwing voegt zich in de lijn met bestaande vrijstaande en halfvrijstaande woningen in de oostrand van 't Kieftenland.

Plandeel B - Hospice

- Bebouwing richt zich op het water van de Dusseldorpvaart.
- Bebouwing is alzijdig door z'n bijzondere functie en ligging ten opzichte van het water.
- Bebouwing is als hoofdgebouw op de planlocatie aan te merken. Overige bebouwing is aan dit gebouw ondergeschikt, zowel in uitstraling, als kleur- en materiaalgebruik.
- Bebouwing staat los in de ruimte, enigzins verdraaid t.o.v. de boomsingel en bestaande bebouwing.

- De ontsluiting bevindt zich aan de zuidzijde.
- Parkeren geschiedt op eigen erf. De hospice voorziet in de eigen behoefte, zowel voor bewoners als bezoekers.

Plandeel C - Senioren rijwoningen

- Bebouwing zorgt voor indekking van de achterkanten van bebouwing 't Kieftenland 48 t/m 58.
- Bestaande en nieuwe bebouwing staan rug aan rug.
- Bebouwing neemt de richting van bestaande bebouwing aan.
- Bebouwing richt zich op het oosten.
 - Achtererven zijn ontsloten via een achterpad dat tevens dienst kan doen voor de woningen 't Kieftenland 48 t/m 58.
- Voorlangs de woningen ligt een voetpad.
- Woningen kennen kleine voortuintjes van maximaal 3 meter diep die grenzen aan openbare c.q. gemeenschappelijk te gebruiken buitenruimte.
- De kavels zijn circa 20 meter diep.



plandelen



beëindiging van 't Kieftenland



ontsluitingsstructuur

Te behouden

- Boomsingel aan de oostzijde - als grens tussen landelijk gebied en bestaande bebouwd gebied, en als decor voor nieuwe bebouwing, openbaar met ecologische en beeldbepalende waarde.
- Openbaarheid van het gebied aan de noordzijde t.b.v. mogelijkheid gebruik als opstapplaats voor schaatsen.
- Behoud beplanting in de zuidpunt, ter indekking van achterkanten.
- Mogelijkheid tot grondverkoop achter percelen A2485 en A2486 (aan bewoners 't Kieftenland 52 en 54).

Parkeren

Plandeel A - vrijstaande woning

- Eén vrijstaande koopwoning
Parkeernorm = 2,3 pp/woning
- Eén parkeerplaats op eigen erf, rest van de behoefte in de openbare ruimte, op de planlocatie.
- Parkeerplaats op eigen erf te realiseren en in stand te houden via kettingbeding in koopovereenkomst.

Plandeel B - hospice

- Parkeerkencijfer verpleeg/verzorgingstehuis = 0,6
pp/wooneenheid/kamer = 5 x 0,6
= 3 parkeerplaatsen.
- Rekening wordt gehouden met 10 parkeerplaatsen.

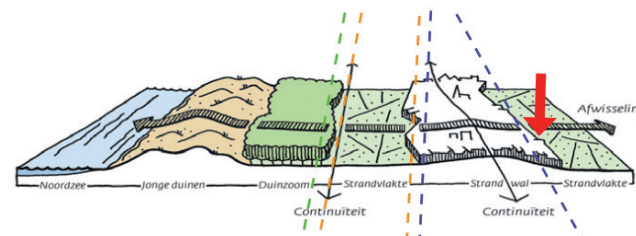
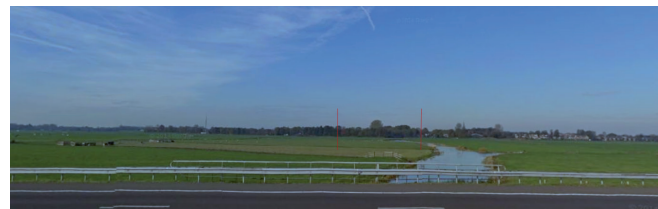
Plandeel C - senioren rijwoningen

- Acht seniorenwoningen < 80 m²
Als koophuis, tussen/hoek, dan parkeernorm = 2,0
pp/eenheid = 16 pp
- Parkeren voor de seniorenwoningen bevindt zich volledig in de nieuwe openbare ruimte, centraal in het plangebied op loopafstand van de woningen.

Uitgegaan wordt van in totaal 18 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.



te behouden boomsingel



ligging in de strandvlakte en zicht vanaf de A9



ligging aan de Dusseldorpervaart

Te behouden bomen

Alle beplanting aan de oostzijde blijft behouden.

De drie Canadese populieren in de noordoosthoek van de planlocatie moeten wijken. Behoud van de drie populieren heeft te grote effecten op de bruikbaarheid van de kavel voor de hospice. Vrijheid in uitwerking wordt dus ingeperkt. In de huidige opzet komen ze bovendien op particulier terrein te staan. Behoud is dan niet gegarandeerd.

Een deel van de bomen in de zuidelijke dwarsstrook kan in de opzet met seniorenwoningen gespaard. Het gaat om de bomen 65, 66, 67 en 68 uit de boomeffectanalyse (twee esdoorn, een els en een Prunus. De Prunus is dood, maar is te gebruiken als 'spechtenboom'. De rest moet wijken. Dit betreft de bomen met de nr's 61, 62, 63 en 64. Zie afbeelding rechts 2.



De zuidelijke bomenrij dwars op de oostelijke rij, gelegen van west naar oost, gezien vanuit het zuiden.

Bron: Groendirectie.Holland - Boomeffectanalyse



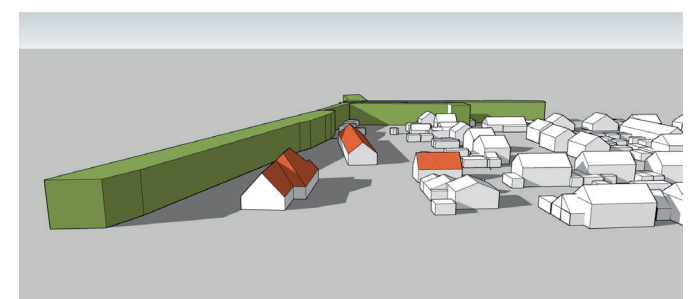
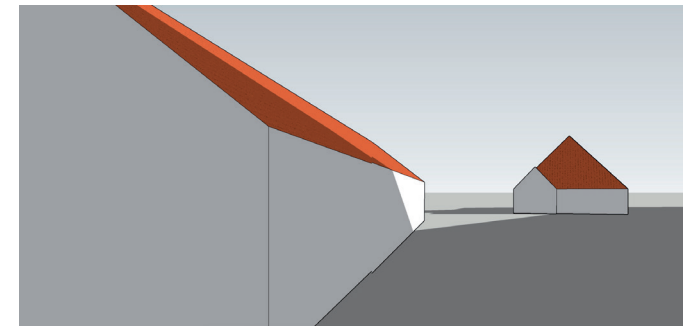
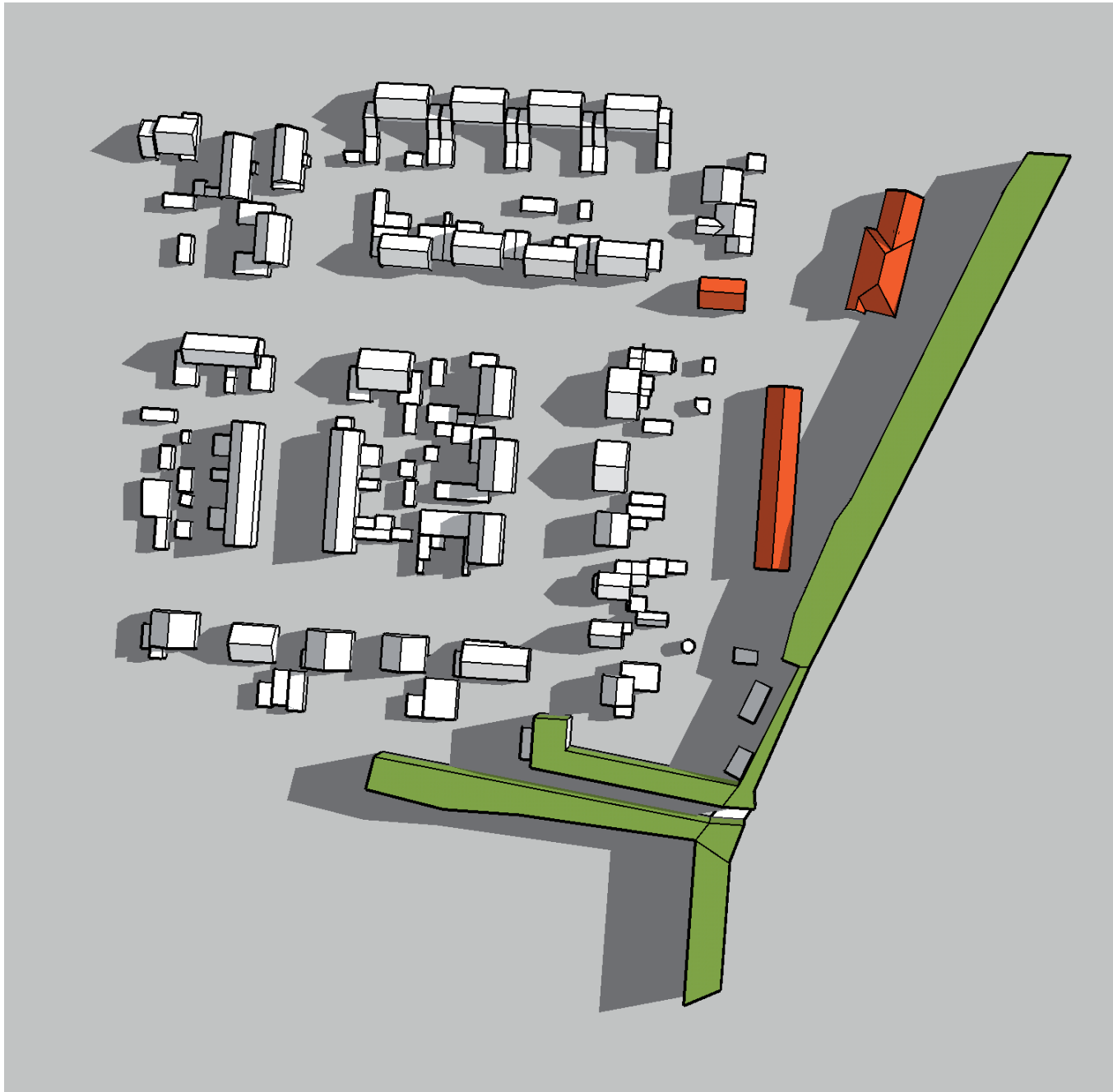
Groep van drie Canadese populieren van tenminste 40 tot 50 jaar aan de noordoost-zijde van het terrein, gezien vanuit het zuidwesten (boom 1-3).
Bron: Groendirectie.Holland - Boomeffectanalyse

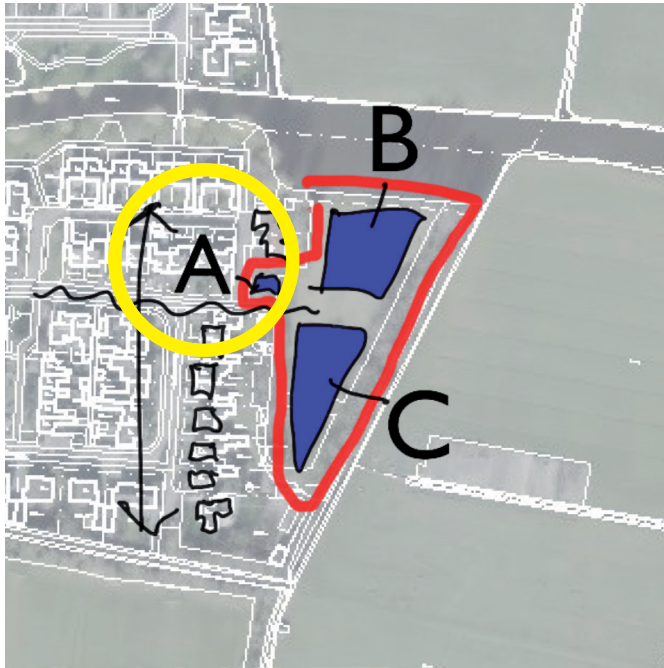


2









Ligging:

- Oriëntatie op de bestaande weg (westzijde) ook qua ontsluiting.
- Bijbehorende bouwwerken zoals aanbouwen en bijgebouwen staan op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel.

Massa:

- Eén laag met kap
- Eenduidige hoofdvorm
- De dakhelling ligt tussen de **30** en **60** graden.
- De nokrichting is haaks op de weg, oost-west gericht.
- Massa is ondergeschikt aan het hoofdgebouw in plandeel B, zowel in uitstraling als kleur- en materiaalgebruik.

Architectonische uitwerking:

- Schuurarchitectuur
- Eenduidige hoofdvorm zonder dakkapellen, plaatselijke dakopbouwen zijn wel mogelijk.

Kleur- en materiaalgebruik:

- Kleurgebruik is ingetogen. natuurlijke kleuren
- Materiaalgebruik: toepassing van natuurlijke materialen
- Dakbekleding: divers, maar in contrast met omgeving
- Gevelbekleding: divers, maar in contrast met omgeving

Erf:

- De kavel wordt, voor zover aan de openbare ruimte gelegen, van de openbare ruimte afgescheiden door een groene erfafscheiding (beukenhaag of vergelijkbaar). Als drager voor de groene erfafscheiding kan een gaashekwerk worden geplaatst. Vanaf 1 meter achter het verlengde van de voorgevel is de hoogte hiervan max. 2 meter. Voor die lijn is het max. 1 meter.



Bron: Taats architecten - PO Bakkum Noord



Bron: Staag architecten - PO Zalk



Bron: Taats architecten - PO Bakkum Noord



Bron: Rietvink architecten - PO Spanbroek

Plandeel A - welstandscriteria



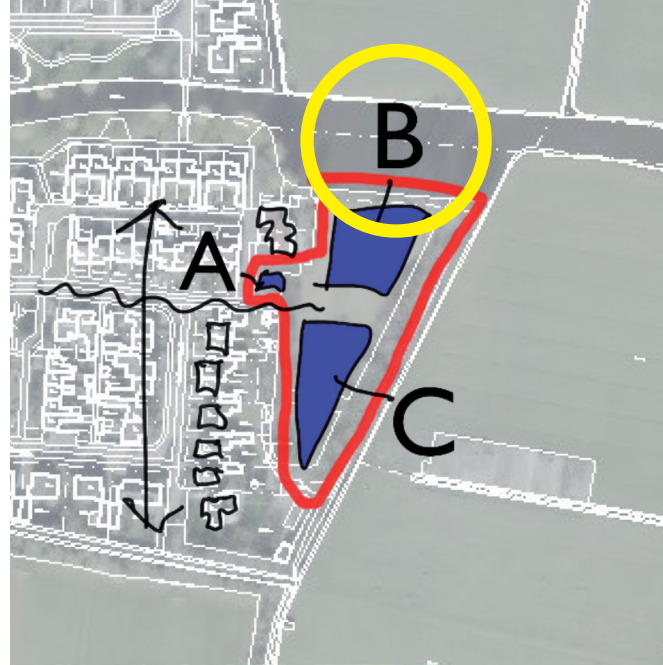
Bron: DAAD architecten - Zorgdoerderij De Vlieger Hoogeveen



Bron: Dorenbos architecten - Zorgdoerderij It Aventoer Oentsjerk



Bron: Hospice Schagen - GeO architecten.



Ligging:

- Gebouw richt zich op de Dusseldorpervaart.
- Ontsluiting bevindt zich aan de zuidzijde.

Massa:

- Eén laag met kap
- Eenduidige hoofdvorm
- Volwaardige kap zonder dakkapellen; plaatselijke dakopbouwen zijn wel mogelijk, noodzakelijke balkons zijn als uitsnede vormgegeven.

Architectonische uitwerking:

- Boerderij of schuurachtig volume.
- Het dak bepaalt het beeld.
- Architectuur met sobere uitstraling.

Bron: GeO architecten

Bron: FARO architecten - WarmThuis/Bouwcompagnie Otterleek

Kleur- en materiaalgebruik:

- Kleurgebruik is ingetogen; natuurlijke kleuren
- Materiaalgebruik: toepassing van natuurlijke materialen
- Dakbekleding: divers, maar in contrast met omgeving
- Gevelbekleding: divers, maar in contrast met omgeving

Erf:

- De kavel wordt, voor zover aan de openbare ruimte gelegen, van de openbare ruimte afgescheiden door een groene erfafscheiding (beukenhaag of vergelijkbaar). Als drager voor de groene erfafscheiding kan een gaashekwerk worden geplaatst. het gaashekwerk is maximaal 1 meter hoog
- Op de grens met het bestaande perceel Vaartkant 44 en de woning op bouwdeel A kan een erfafscheiding in de vorm van een schutting of muur worden geplaatst van maximaal 2 meter hoog. De voorkeur wordt echter gegeven aan een groene erfafscheiding. Een gaashekwerk kan daarbij als drager fungeren voor bijvoorbeeld hedera.



Plandeel B - welstandscriteria

Ligging:

- Rijwoningen zijn op het oosten georiënteerd.
- Woningen kennen een duidelijke entree aan de voorzijde.
- Woningen hebben een kleine voortuin en een achtertuin met achterpad.

Massa:

- Eén laag met kap
- Eenduidige hoofdvorm
- De dakhelling ligt tussen de **30** en **60** graden.
- De nokrichting is evenwijdig aan het voetpad, noord-zuid gericht.
- Massa is ondergechikt aan het hoofdgebouw in plandeel B, zowel in uitstraling als kleur- en materiaalgebruik.

Architectonische uitwerking:

- Schuurarchitectuur
- Eenduidige hoofdvorm zonder dakkapellen, plaatselijke dakopbouwen zijn wel mogelijk.

Kleur- en materiaalgebruik:

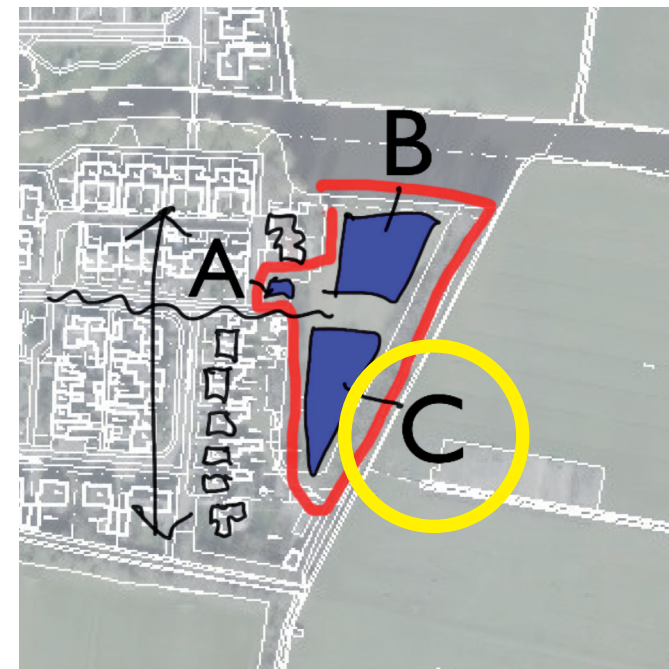
- Kleurgebruik is ingetogen.; natuurlijke kleuren
- Materiaalgebruik: toepassing van natuurlijke materialen
- Dakbekleding: divers, maar in contrast met omgeving
- Gevelbekleding: divers, maar in contrast met omgeving



Bron: HSB Bouw - GeO architecten Limmen-Zandzoom

Erfinrichting:

- De voortuin wordt van het openbaar gebied afgescheiden door een lage haag; te plaatsen in het kader van de planontwikkeling en in stand te houden via de koop- of huurovereenkomst (met kettingbeding).



Bron: HSB Bouw - GeO architecten Limmen-Zandzoom



Rechts - LKSVD architecten - Timpaan Zuiderloo Heiloo
Geheel rechts: HSB Bouw - GeO architecten Limmen-Zandzoom

Plandeel C - welstandscriteria

Verharding

Regenbuien worden in de toekomst heftiger en komen vaker voor. Door het minimaliseren van het verhard oppervlak en het maximaliseren van de infiltratiemogelijkheden kan het regenwater op locatie infiltreren in de bodem en vertraagd afgevoerd richting het oppervlakte water in het aangrenzende landelijk gebied.

Wegprofiel

Het wegprofiel wordt uitgewerkt in een karre-spoor, ofewel volledig verhard in klinkers (zie afbeelding rechts 1) ofwel in betonplaten met grasbeton (zie afbeelding rechts 2). de betonplaten in variant 2 garanderen de begaanbaarheid voor mindervalide weggebruikers. De keien zorgen voor een fraai beeld, ook bij minder aanwezig gras.

Parkeren

Omdat de parkeernrom hoog is, hoeven mogelijk niet alle parkeerplaatsen in de openbare ruimte direct verhard te worden uitgevoerd. De vakken die wel worden verhard worden in grasbetonstenen uitgevoerd.

Bij aanleg van pp's met grasbetontegels is toegankelijkheid voor senioren/personen met hulpmiddelen geen knelpunt. De grasbetontegels liggen onder de parkeerde auto.

Tussen de geparkeerde auto's worden gewone betontegels gebruikt. Alle parkeerplaatsen zijn dan bruikbaar zonder over grasbetontegels te hoeven lopen. De toegankelijkheid/inclusiviteit is daarmee gewaarborgd.

Materiaal: grasbetonstenen of straatbaksteen.



Bron:Wissing



Bron:Wissing



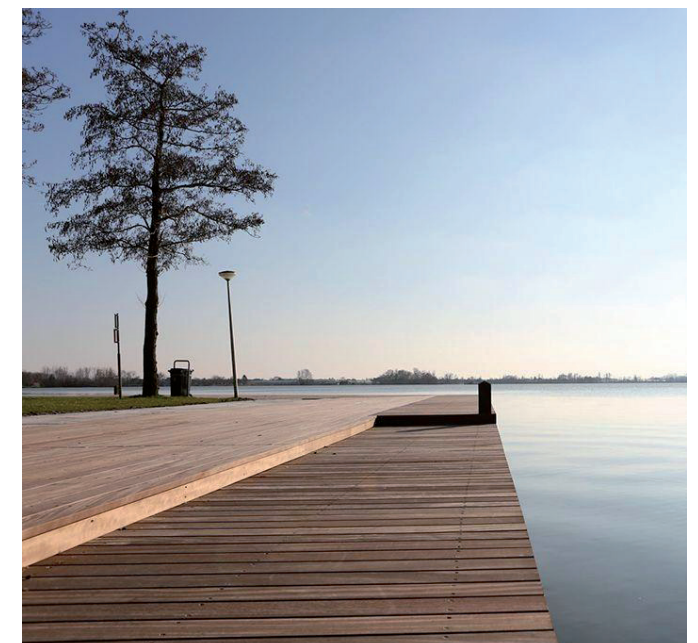
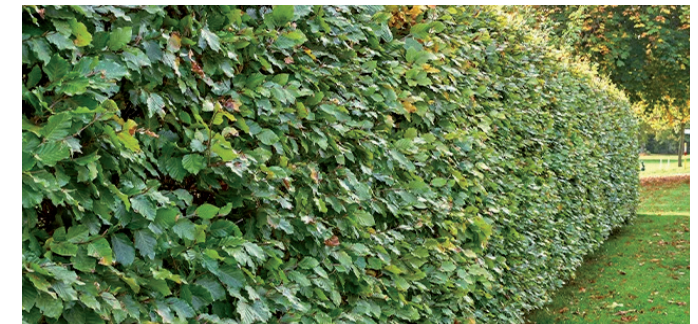
Bron:Wissing

Waterkant

De openbare toegankelijkheid van een strook grond langs de Dusseldopervaart blijft behouden, ook om als opstapplaats voor schaatsen te kunnen dienen. De plek aan het water wordt voorzien van een steiger.

Erfafscheiding

Erven worden rondom van hagen voorzien voor zover gelegen aan openbaar toegankelijk gebied. Het type haag is vrij.



Planologie

Plandeel A - vrijstaande woning

- Aantal wooneenheden maximaal 1
- Eén laag met kap
- Goothoogte maximaal 3,5 meter
- Bouwhoogte maximaal 7 à 8 meter
- De dakhelling ligt tussen de **30** en **60** graden.
- De noklijn staat haaks op de bestaande weg, in oost-west richting.
- Footprint: circa 8 meter breed bij 12 meter diep
- Afstand tot de voorste perceelgrens tenminste 3 meter, de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen tenminste 3 meter.

Plandeel B - hospice

- Eén laag met kap
- Goothoogte maximaal 3,5 meter
- Bouwhoogte maximaal 10 meter t.o.v. omliggend maaiveld
- De dakhelling is vrij
- De nokrichting is vrij.
- Bebouwing bevindt zich aan de noord-, oost en zuidzijde op minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelgrens.
- Bebouwing bevindt zich aan de westzijde op minimaal 15 meter uit de zijdelingse perceelgrens, op ruime afstand van de woning 't Kieftenland 44.

Plandeel C - senioren rijwoningen

- Aantal wooneenheden maximaal 8
- Rijwoningen in één laag met kap
- Goothoogte maximaal 3,5 meter
- Bouwhoogte maximaal 7 meter
- De dakhelling ligt tussen de **30** en **60** graden.
- De nokrichting is noord-zuid gericht.
- Beukmaat circa 6 à 7 meter
- Bouwdiepte: circa 9 à 10 meter
- Woninggrootte: circa 55 tot 70 m², waarbij hoofdzakelijk op de begane grond wordt gewoond en ruimte in de kap een secundaire toevoeging vormt (logeerkamer, hobbykamer).