



Hofwonen aan de Lourens Bogtmanstraat te Oudkarspel

Stedenbouwkundig Plan & Beeldkwaliteitsplan

Januari 2021

Colofon

Dit Stedenbouwkundig Plan is vervaardigd door:

Mevr. G. Ursem, gemeente Langedijk

Projectleider:

Dhr. J. de Boer, gemeente Langedijk

Ondersteuning vanuit:

Dhr. M. Koning, gemeente Langedijk

Mevr. M. Peereboom, gemeente Langedijk

Dhr. M. Kraakman, gemeente Langedijk

Dhr. W. Sneekers, gemeente Langedijk



gemeente **Langedijk**

Gemeente Langedijk
Bosgroet 2, Zuid-Scharwoude
T 0226 33 44 33
info@gemeentelangedijk.nl
www.gemeentelangedijk.nl

Januari 2021

U kunt geen rechten ontleen aan de inhoud van dit plan

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
	1.1 Stedenbouwkundig Plan	3
	1.2 Begrenzing plangebied	3
	1.3 Plangrens en oppervlakte	3
2	Kennismaken met het gebied	4
	2.1 Impressie van het gebied	4
3	Visie	
	3.1 Visie en ambitie	5
4	Stedenbouwkundig Plan	7
	4.1 Ruimtelijke structuur	7
	4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	8
	4.2.1 Het plan	8
	4.2.2 Openbare ruimte	10
5	Beeldkwaliteit	15
	5.1 Bebouwing	15
6	Proces	22
<i>Bijlage</i>		
<i>I</i>	<i>Oppervlakte plangebied</i>	<i>23</i>



Lourens Bogtmanstraat

Voorburggracht

Kennismaken met het gebied

Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

H1 Inleiding

1.1 Stedenbouwkundig Plan

Voor u ligt het Stedenbouwkundig Plan voor 'Hofwonen' aan de Lourens Bogtmanstraat. Dit plan toont de ruimtelijke ontwikkeling van het hof en zijn omgeving. Het geeft de kaders aan van de uitwerking van de gebouwen en de omgeving. In dit document is ook het Beeldkwaliteitsplan opgenomen en dient daarmee als basis en toetsingskader tijdens de realisering van het project.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bestaande bebouwde kern van Oudkarspel. Het wordt globaal begrensd door aan de noordzijde de Lourens Bogtmanstraat, het noord-zuid gerichte bebouwingslint de Voorburggracht aan de oostzijde en de basisscholen Rk Basisschool Sint Maarten en de basisschool Barnewiel aan de zuidzijde. De bestaande bebouwing aan de Voorburggracht nr. 427, nr. 429 en nr. 431 worden gesloopt.

1.3 Plangrens en oppervlakte

Het plangebied is 5424.2 m² groot. De naastgelegen afbeelding geeft de globale begrenzing van het plangebied weer.

H2 Kennismaken met het gebied

2.1 Impressie van het gebied



De Rk Basisschool Sint Maarten en de basisschool Barnewiel ten zuiden van het plangebied



Sloop van de bestaande bebouwing nr. 427 aan de Voorburggracht



Sloop van de bestaande bebouwing nr. 429 en nr. 431 aan de Voorburggracht



De entree naar de sporthal laten aansluiten op het plangebied



Plangebied en achterzijde woningen aan de Lourens Bogtmanstraat



Aansluiting Voorburggracht - Lourens Bogtmanstraat



Begeleidende bebouwing aan de Lourens Bogtmanstraat



Aanwezig groen aan de Lourens Bogtmanstraat



Inpassen langzaamverkeers route richting de aangrenzende woonbuurt

H3 Visie

3.1 Visie en ambitie

De visie en ambitie met betrekking tot het Stedenbouwkundige Plan gaat uit van:

- Behoud van het dorpse karakter;
- Het realiseren van woningen gesitueerd rondom een hofstructuur;
- Herkenbare routing tussen het plangebied en de naastgelegen schoollocatie (entree gymzaal);
- Inpassen wandelroute vanuit het plangebied naar de Voorburggracht i.v.m. bereikbaarheid voorzieningen;
- Creëer voldoende parkeergelegenheid versus het te realiseren programma;
- Het realiseren van woningen voor senioren geschikt (badkamer op de beganegrond).
- Rekening houden met de inpasbaarheid van kabels en leidingen;
- Waar mogelijk rekening houden met de aanwezige waardevolle bomen;
- Financieel haalbaar plan.

In het plangebied wordt op een zorgvuldige wijze woningbouw ingepast. De woningen worden gesitueerd rondom een hofje met een dorps- en duurzaam karakter.



Stedenbouwkundig Plan



H4 Stedenbouwkundig Plan

4.1 Ruimtelijke structuur

De hoofdstructuur van het Stedenbouwkundig Plan is gebaseerd op een noord-zuid gericht hofje aan de Lourens Bogtmanstraat en de Voorburggracht. De ontsluitingsstructuur is gesitueerd aan de westzijde van het hof, er ontstaat een autovrij en vriendelijk binnenhofje. Dit vormt tevens de ontsluiting voor de twee vrijstaande woningen.

Het woonhofje bevat woningen gericht voor jongeren en senioren. De huizen zijn gegroepeerd rondom een hofje die mogelijk door de bewoners wordt onderhouden. Alle woningen hebben een woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer op de begane grond, boven is een zolder voor eventuele extra kamers. De gangen zijn breed genoeg voor een rollator of een scooter.

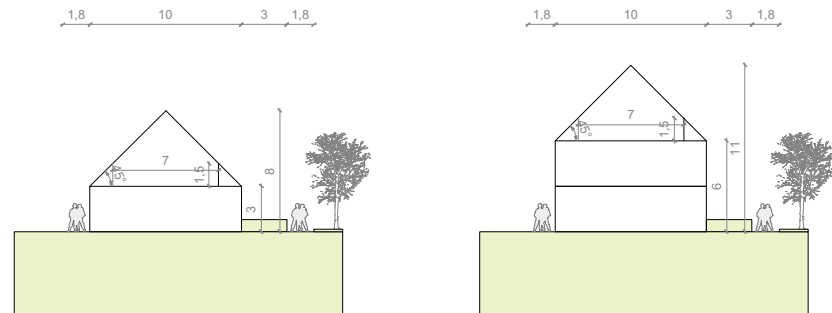
Er is rekening gehouden met een route richting de entree van de bestaande sporthal behorende bij de naastgelegen basisscholen. Een langzaamverkeersroute, ten zuiden van het woonhofje, ontsluit het plangebied direct op de Voorburggracht en vormt daarmee een korte verbinding richting de nabijgelegen voorzieningen (o.a. supermarkt).

Het parkeren voor de nieuwe woningen wordt zo veel mogelijk binnen het plangebied opgelost. Voor de twee basisscholen is er de mogelijkheid voor dubbelgebruik. Er wordt uitgegaan voor het halen en brengen van het naastgelegen openbare parkeerterrein van de supermarkt.

Flexibiliteit

Voor wat betreft de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan is de hoofdstructuur bepalend. Voor de situering van de woningen rondom het hofje en de twee vrijstaande woningen bestaat enige flexibiliteit. Het beeldkwaliteitsplan biedt hiervoor een kader.

De ruimtelijke randvoorwaarden zijn niet star, afwijking is in sommige gevallen/op enkele onderdelen bespreekbaar, mits beargumenteerd, onderbouwd en met goedkeuring van de gemeente.



Principe doorsneden bebouwing 1 tot 2 lagen met kap

4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Om ervoor te zorgen dat het gewenste eindbeeld bij de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan ontstaat, zijn de onderstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden en eisen opgesteld.

4.2.1 Het plan

Programma

In totaal worden binnen het plangebied minimaal 30 woningen gerealiseerd.

Het woningbouwprogramma ziet er als volgt uit:

- 11 appartementen, koop;
- 3 grondgebonden hofwoningen, koop;
- 7 grondgebonden hofwoningen <75m², koop;
- 7 hofappartementen <75m², sociale huur;
- 2 grondgebonden woningen, koop.

Hoogte bebouwing

Het woongebouw aan de Voorburggracht is max. 2,5 laag met kap, hierin zijn appartementen in drie lagen gesitueerd (max. goothoogte 6 m, bouwhoogte 10,5 m). De hofbebouwing gesitueerd aan het schoolplein van de naastgelegen basisscholen is max. 2 lagen met kap, hierin zijn appartementen in twee lagen gesitueerd (max. goothoogte 6 m, bouwhoogte 11 m). De 'kop' hofwoning en de vrijstaande woning aan de Lourens Bogtmanstraat bestaat uit max. 1,5 laag met kap (max. goothoogte 4,5 m, bouwhoogte 10,5 m). De twee grondgebonden hofwoningen en de vrijstaande woning bestaan max. uit 1 laag met kap (max. goothoogte 3,5 m, bouwhoogte 8,5 m).



Oriëntatie en entrees

Ten behoeve van de kwaliteit van het buurtje en het openbare gebied is het belangrijk om een goede binding tussen het openbare gebied en de woningen te maken. Om de sociale veiligheid en levendigheid zo groot mogelijk te maken is het belangrijk “ogen op de straat” te hebben.

Enkele richtlijnen om de sociale veiligheid optimaal te waarborgen:

- De hofwoningen en hofappartementen hebben eenzijdige oriëntatie;
- Er zijn woningen met een tuintje aan het hofje, de entree is aan de straatzijde of een zijentree is mogelijk;
- De hofappartementen hebben een inpandige galerij aan de hof zijde en een loggia (bijvoorbeeld een inpandig balkon) en/of een raam aan de andere zijde;
- Het binnenhof heeft een besloten karakter;
- De vrijstaande woning aan de Lourens Bogtmanstraat heeft zijn adres aan deze straat. De naastgelegen vrijstaande woning heeft zijn adres aan het nieuw aan te leggen ontsluitingsstraatje.

Het woongebouw vormt een primair accent op de hoek van de Lourens Bogtmanstraat en de Voorburggracht, vormgegeven als een bijzonder woongebouw. De meest noordelijke hofwoning aan de Lourens Bogtmanstraat en de Voorburggracht hebben een bijzondere uitstraling, zijgevel krijgt een voorkant uitstraling. De overige zijgevels zijn secundaire accent gevels (extra aandacht voor uitstraling van de zijgevel d.m.v. bloemkozijn, extra ramen en detaillering).

Rooilijnen

Aansluitend op de groene omgeving worden voor het nieuwe plan de rooilijnen zo geplaatst dat er ruimte is voor groene tuinen in het hof. De bebouwing aan het hofje hoeft niet strak op de rooilijn te staan. De bebouwing mag af en toe terugspringen.

Oriëntaties en entrees



Legenda:

- ▲ Entree woningen
- ▲ Entree woningen hofappartementen
- ★ Primair accent woongebouw richting Lourens Bogtmanstraat en de Voorburggracht
- ★ Accent richting Lourens Bogtmanstraat en de Voorburggracht
- Secundair accent (bloemkozijn, extra ramen verbijzondering gevel)

4.2.2 Openbare ruimte

Het creëren van een aantrekkelijk verblijfsgebied is de belangrijkste voorwaarde waar de openbare ruimte aan moet voldoen. In de uitwerking van de openbare ruimte wordt ingespeeld op het dorps karakter van Oudkarspel. Dit komt terug in de materialisering van de openbare ruimte. Als uitgangspunt dient de structuur zoals is aangegeven in het Stedenbouwkundig Plan.

De structuur van het plangebied en de structuur van zijn omgeving geven de belangrijkste uitgangspunten voor het verweven van het plangebied met zijn omgeving:

- Een krachtige eigen uitstraling als het gezicht van Lourens Bogtmanstraat en de Voorburggracht;
- Het woonhofje vormt een aantrekkelijk verblijfsgebied;
- De inrichting van de openbare ruimte houdt rekening in de uitwerking met de beoogde doelgroep (senioren en mindervaliden);
- Ruimtelijke relaties met “de randen” (Lourens Bogtmanstraat en de Voorburggracht);

- Ruige vergroening langs het water (max. 1,8 m hoog) eventueel aanplant van extra bomen t.b.v. privacy aangrenzende woningen;
- Een goede aansluiting (ook in de toekomst) met de naast gelegen schoollocatie (entree gymzaal) en de Voorburggracht.

Verharding

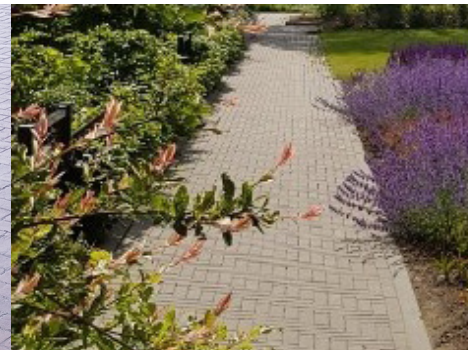
- De inrichting van de openbare ruimte van de randen van het plangebied, de Lourens Bogtmanstraat en de Voorburggracht vormt een onderdeel van de bestaande buurt.
- De openbare ruimte, zoveel mogelijk aansluiten op de huidige inrichting van de woonbuurt, waarbij samenhang in kleur- en materiaalgebruik aanwezig is.
- De inrichting van het hofje met zijn ontsluitingsstructuur krijgen een meer groen karakter qua inrichting. De inrichting gaat uit van parkeren op graskeien en (gebakken) klinkerbestrating. Dit is opgenomen t.b.v. de waterdoorlaatbaarheid.



Aansluiten op bestaande inrichting van de buurt



Plangebied: graskeien parkeren



Plangebied: informeel paadje (gebakken) klinkers



Plangebied: bijv. stalen hekwerk begroeit met klimop

Hofwonen aan de Lourens Bogtmanstraat

Groen en bomen

- Het te realiseren hofje wordt mogelijk door de aangrenzende bewoners aangelegd en onderhouden;
- Het binnenhof heeft een besloten karakter;
- Het hofje heeft een groene uitstraling en is vrolijk getint, denkbaar is losse haagstructuren, gras, bloesembomen en bloemenmengsels;
- Randen plangebied wenselijk losse hagen en ruig groen;
- Het realiseren van een losse bomenstructuur. Waar mogelijk worden de bestaande bomen gehandhaafd;
- Met het creëren van grondgebonden woningen met privétuinen, krijgt de buurt een vriendelijk en groen karakter;
- Het aanplanten van bijvoorbeeld beukenhagen of stalen hekwerk met klimop op de erfafscheidingen tussen openbaar en privé versterkt het groene karakter nog meer.

Ontmoeting

De gemeenschappelijke tuin biedt genoeg mogelijkheid voor ontmoeting. Het hofje wordt mogelijk door de bewoners onderhouden, met wandelpaden en zitgelegenheid.



Plangebied: moestuintjes voor jong en oud

Plangebied: hofje, groene uitstraling en vrolijk getint

Hofwonen aan de Lourens Bogtmanstraat

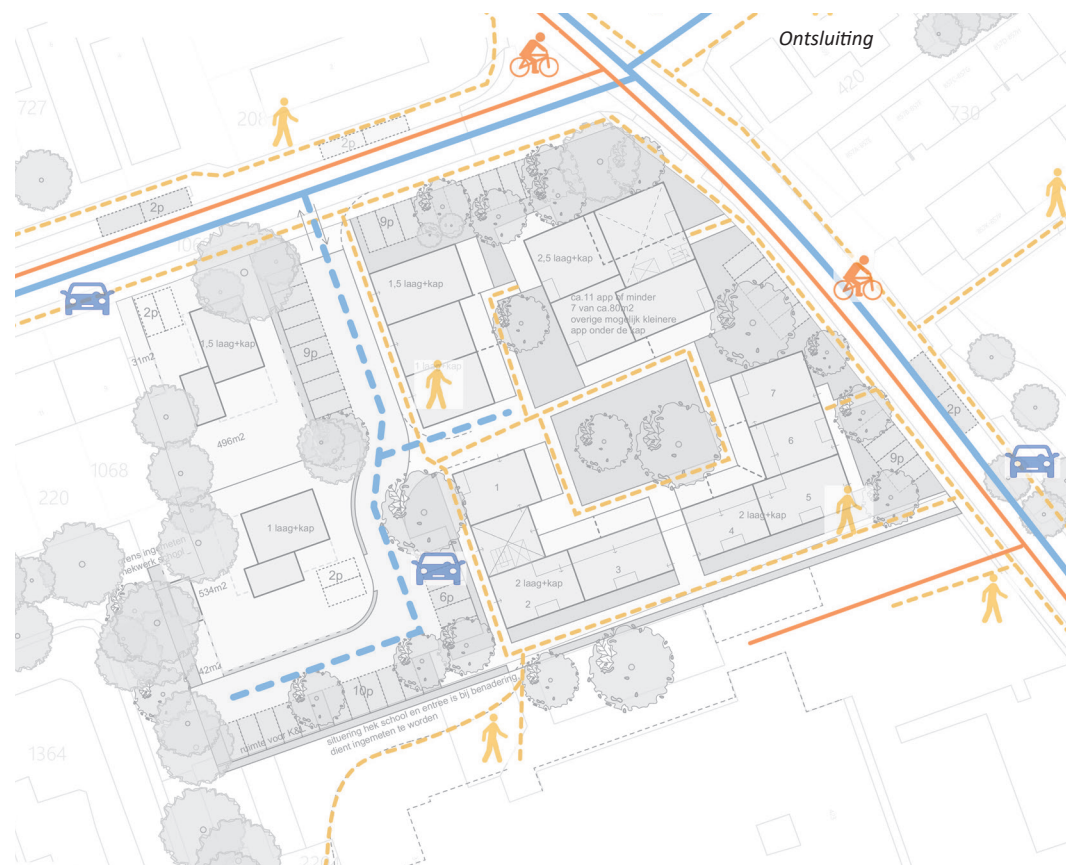


Legenda:

- Hofje, groene uitstraling en vrolijk getint
- Ruig groen (hoogte max. 1 meter)
- Groene afscherming bijv. haag (hoogte max. 1 meter)
- Groene afscherming bijv. haag (hoogte max. 2 meter)
- Groene afscherming zij-,voorzijde tuinen bijv. beukenhaag of stalen hekwerk+klimop (hoogte max. 1 meter)
- Groene afscherming zij-,achterzijde tuinen bijv. stalen hekwerk+klimop (hoogte max. 2 meter)
- Nieuwe losse bomen structuur
- Bestaande bomen waar mogelijk handhaven

Ontsluiting

- Het plangebied wordt ingericht als een 30 km/uur gebied;
- Bij het ontwerp is rekening gehouden met het aantakken op huidige ontsluitingsweg. Bereikbaar vanaf (de buurtontsluiting) de Lourens Bogtmanstraat;
- Er wordt uitgegaan van een tweerichtings ontsluitingsweg binnen het plangebied, waarbij de auto te gast is;
- Binnen het hofje is de auto niet toegestaan, met uitzondering van nood en hulpdiensten;
- De fiets- en voetgangersontsluiting binnen het plangebied kent een heldere aansluiting op de aangrenzende buurt en zijn omgeving;
- Voor het creëren van een prettige wandelrouting plangebied en de Voorburggracht wordt een extra langzaamverkeersverbinding ingepast.



Legenda:

- Buurtontsluiting
- - - Auto te gast
- Fietsroute
- - - Voetgangersroute

Parkeren

- Het minimale programma van 30 woningen heeft een directe relatie met het aantal te realiseren parkeerplaatsen;
- Gezien het programma kan het parkeren in de openbare ruimte worden opgelost;
- Het parkeren voor het hof wonen zal zoveel mogelijk in haaks parkeerkeffers en enkele langs de straat in het openbaar gebied worden opgelost;
- De vrijstaande woning aan de Lourens Bogtmanstraat en de naastgelegen woning parkeren op privé terrein of in de straat in het openbaar gebied;
- Voor de twee basisscholen is het parkeren voor de leraren 100% op werkdagen overdag en daarbuiten niks (voor de avonden en weekenden), er is de mogelijkheid voor dubbelgebruik. Er wordt uitgegaan voor het halen en brengen van het naastgelegen openbare parkeerterrein van de supermarkt de Vomar.

Uitgangspunt parkeernormen, Nota Parkeernormen Langedijk 13.12.2016.

Voor dit plan zijn de onderstaande parkeernormen gehanteerd:

- | | |
|--|-----|
| • 11 appartementen, koop | 1,8 |
| • 3 grondgebonden hofwoningen, koop | 1,8 |
| • 7 grondgebonden hofwoningen <75m ² , koop | 1,6 |
| • 7 hofappartementen, sociale huur | 1,4 |
| • 2 grondgebonden woningen, koop | 2,2 |

Totaal 51 parkeerplaatsen



Vogelvlucht impressie van de inrichting van het plangebied



H5 Beeldkwaliteit

5.1 Bebouwing

Naast de vormgeving van het Stedenbouwkundig Plan en de inrichting van de openbare ruimte wordt het ruimtelijk beeld voor een belangrijke mate bepaald door de bebouwing die tot stand komt.

Visie en ambitie

- Behoud van het dorpse karakter;
- Het realiseren van een mix van grondgebonden koopwoningen en sociale huur appartementen;
- Het realiseren van woningen gesitueerd rondom een hofstructuur aan de Lourens Bogtmanstraat en de Voorburggracht;
- Het realiseren van twee vrijstaande woningen;
- De drie bestaande woningen aan de Voorburggracht binnen het plangebied worden gesloopt.

Duurzame ontwikkeling

- De bebouwing houdt rekening met duurzaamheid, door toepassing van aardgasloos bouwen, goede isolatie, zonwering, warmtepompen en zonnepanelen/zonnewarmte.
- Voldoe bij het ontwerp van de woningen aan de Nul-op-de-meter-energienorm.
- Levensloopbestendig, Woonkeur.

Klimaatbestendigheid

In het teken van de klimaatadaptatie is het wenselijk rekening te houden met hittestress- droogte en wateroverlast. Dit vindt zijn uitwerking in bijvoorbeeld het toepassen van waar mogelijk van zonnepanelen, regenwaterinfiltratie, e.d. Dit wordt tijdens de verdere planvorming nader onderzocht.



Ensemble hofje

Gesitueerd rondom een groen hofje, ontstaat een vriendelijke, dorpse bebouwing met een eigen tuintje. Bebouwing in één tot twee lagen met kap, met een afwisselend palet van baksteen in aardetinten met incidenteel lichte woningen. Rijkheid in ambachtelijke detaillering en antraciet pannen geeft de bebouwing een 'dorpse' vriendelijkheid. In het hofje wordt niet geparkeerd, er wordt juist de mogelijkheid geboden om in het hofje te verblijven en te ontmoeten. Belangrijk is een groene afscherming van de voor- en zijtuinen ter versterking van het groene karakter van het hof en omgeving.

Architectuur

- Moderne architectuur met dorpse kwaliteiten, samenhang binnen het hofje;
- Primair accent woongebouw aan de Lourens Bogtmanstraat en de Voorburggracht;
- Eerlijk, sober en warm materiaalgebruik. Hoofdmateriaal is baksteen in aardetinten, met incidenteel lichte woningen;
- Kap afdekken met matte keramische pannen in de kleur antraciet,
- Rijkheid in ambachtelijke detaillering: verbijzondering entree, metselwerk, houten gevels, gootdetails, 'oortjes', brede houten kozijnen, dakkapel en erkers. Veelal in een lichte tint geschilderd passend in de gevel, draaiende delen donker;
- Direct grenzend aan straat wordt niet gewerkt met uitstekende balkons. Wel zijn loggia's toegestaan, bijvoorbeeld een in pandig balkon;
- De woningen hebben op de begane grond de keuken of de woonkamer aan de gevel voor meer contact met de straat;
- Woningen met een uitstraling naar alle zijden van het gebied;
- Geen blinde kopgevels, een goede afronding van (kop)gevel aan de Lourens Bogtmanstraat en de Voorburggracht
- Geen zichtbare bergingen vanaf het openbaar gebied;
- Het realiseren van woningen voor senioren geschikt (badkamer op de begane grond).

Dak

- Elk gebouw heeft een kap;



- De bouwhoogte van het woongebouw is 2,5 laag met kap (max. goothoogte 6 m, bouwhoogte 10,5 m). Het zuidelijk woongebouw is 2 lagen met kap (max. goothoogte 6 m, bouwhoogte 11 m). Voor de 3 grondgebonden hofwoningen geldt 1 laag met kap (max. goothoogte 3,5 m, bouwhoogte 8,5 m) en de 'kop' hofwoning 1,5 laag met kap (max. goothoogte 4,5 m, bouwhoogte 10,5 m).

Programma

- In totaal worden binnen het hof minimaal 28 woningen gerealiseerd, 3 grondgebonden hofwoningen en 25 hofappartementen;
- Het oplossen van het parkeren dient te voldoen aan de vastgestelde parkeernormen van de gemeente Langedijk. Parkeerplaatsen zijn beschikbaar in het openbaar gebied voor de nieuwe ontwikkeling.



Moderne architectuur



Dorpse architectuur



Moderne architectuur



Natuurlijke materialen



Verschillende gevelmaterialen



Zadeldak

Ensemble Lourens Bogtmanstraat

Aan de westzijde van het plangebied is ruimte voor twee vrijstaande woningen. De bebouwing in anderhalf laag met kap aan de Lourens Bogtmanstraat en de naastgelegen woning in één laag met kap is gesitueerd op ruime percelen. De bebouwing dient te passen binnen de karakteristieke dorpse bebouwing. Traditionele woningen uitgevoerd in een hedendaagse moderne stijl. Of traditionele woningen gecombineerd met een moderner bouwvolume. Er ontstaat bijzondere bebouwing, bestaande uit twee bouwelementen die elkaar versterken.

Architectuur

- Dorpse architectuur met moderne kwaliteiten, passend binnen dorpse karakter;
- Eerlijk, sober en warm materiaalgebruik. Hoofdmateriaal is baksteen in aardetinten, met incidenteel een lichte woning;
- Kap afdekken met matte keramische pannen in de kleur antraciet of oranje of leien (grijs), zink of riet;
- Rijkheid in ambachtelijke detaillering: verbijzondering entree, metselwerk, houten gevels, gootdetails, brede houten kozijnen, dakkapel en erkers. Veelal in een lichte tint geschilderd passend in de gevel, draaiende delen donker;
- De woningen hebben op de begane grond de keuken of de woonkamer aan de gevel voor meer contact met de straat;
- Woningen met een uitstraling richting het openbaar gebied;
- Geen zichtbare bergingen vanaf het openbaar gebied.

Dak

- De twee woningen hebben een kap;
- De bouwhoogte voor 'Wonen-Vrijstaand' is 1 laag met kap (max. goothoogte 3,5 m, bouwhoogte 8,5 m) en 'Wonen-Vrijstaand' 1,5 laag met kap (max. goothoogte 4,5 m, bouwhoogte 10,5 m).



Programma

- In totaal worden 2 vrijstaande woning gerealiseerd;
- Het oplossen van het parkeren dient te voldoen aan de vastgestelde parkeernormen van de gemeente Langedijk. Parkeerplaatsen zijn beschikbaar in het openbaar gebied voor de nieuwe ontwikkeling en er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf te worden gerealiseerd.

Vogelvlucht impressie van de inrichting van het plangebied





Lourens Bogtmanstraat



Lourens Bogtmanstraat

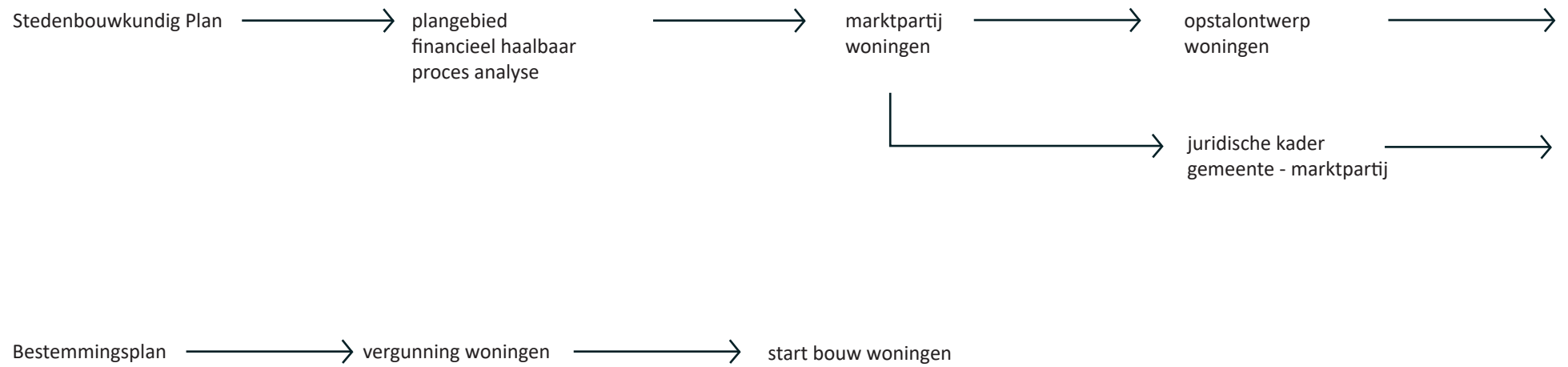


Nieuw straatje plangebied



Lourens Bogtmanstraat

H6 Proces

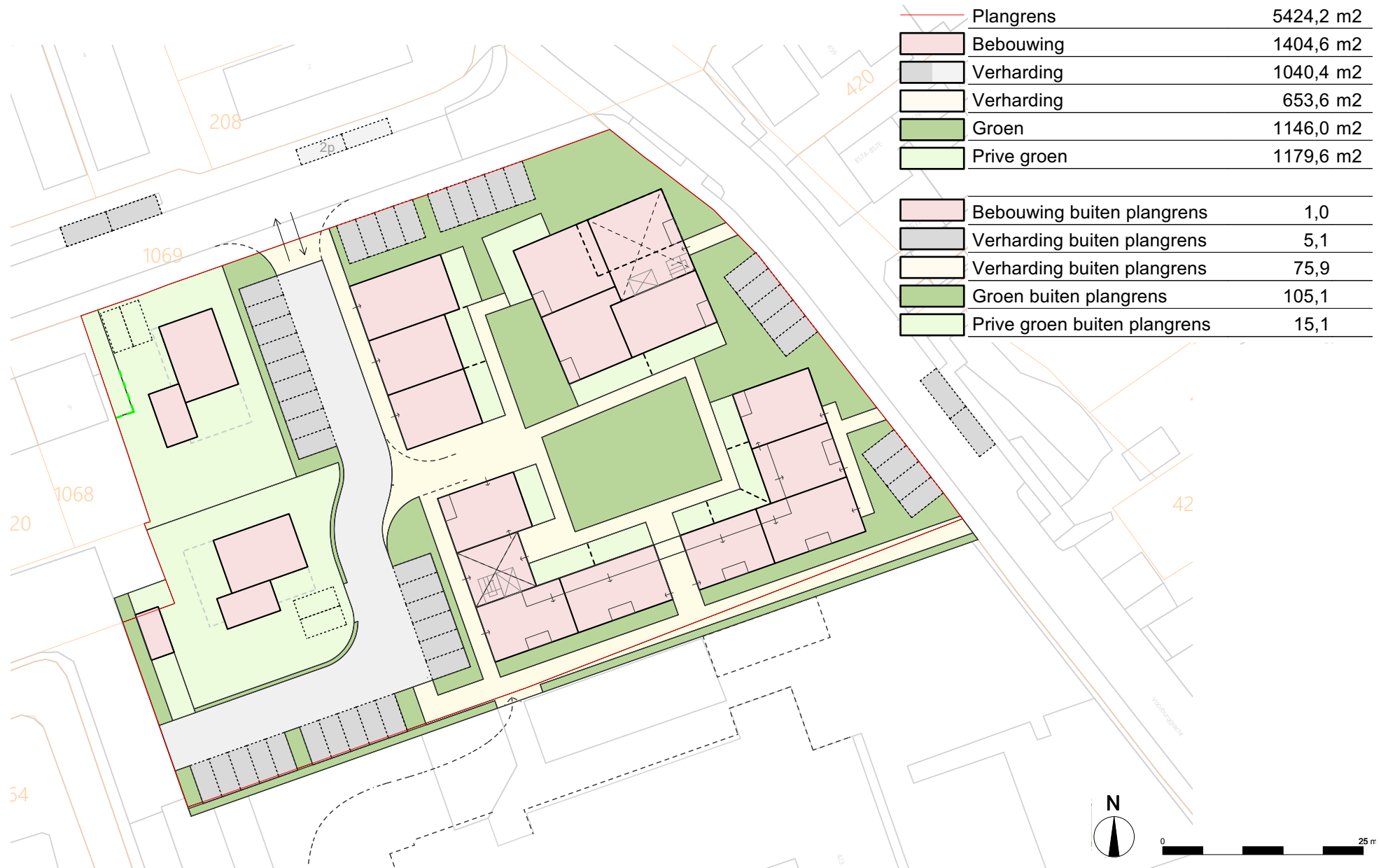


Bijlage I

Oppervlakte analyse - bestaande situatie



Oppervlakte analyse - nieuwe situatie





gemeente **Langedijk**

Gemeente Langedijk
Bosgroet 2, Zuid-Scharwoude
T 0226 33 44 33
info@gemeentelangedijk.nl
www.gemeentelangedijk.nl

