

# Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit



Eenvoudig  
welstandsbeleid  
in een nieuw jasje.

Inclusief  
inspiratiebeelden  
& tips.

Deze gids geeft duidelijkheid over het beoordelen  
van plannen aan ruimtelijke kwaliteitseisen.

# Voorwoord

## Beschermen wat van waarde is

Toen ik, nu ongeveer 10 jaar geleden, in de gemeenteraad kwam, werd ik aangesproken op het welstandsbeleid; 'daar moet echt iets aan veranderen'. Degene die ik sprak, vertelde mij dat hij een bouwaanvraag 6 keer had aangepast aan de wensen van de welstand, toen hij de 7e keer uit wanhoop maar weer de allereerste tekening indiende... werd die goed-gekeurd.

Op verjaardagen wordt nog weleens op die manier over welstand gesproken. Het vertraagt en kost ook nog eens geld. Maar de laatste jaren is er veel veranderd. De welstandsadviseurs hebben nu bijvoorbeeld een burgerlid, die vanuit het perspectief van de inwoner adviseert. De adviseurs worden zo vaak mogelijk aan het begin van een project betrokken en staat open voor een gesprek met de aanvrager. Het is veel minder een controle van de plannen en veel meer een gesprek over de kwaliteit en passendheid in de omgeving. Deze werkwijze heeft ervoor gezorgd dat bij de start van de herziening van het welstandsbeleid veel raadsleden en bouwkundigen van de gemeente Schagen hebben aangegeven dat zij de beoordeling van plannen aan ruimtelijke kwaliteit niet willen afschaffen. Wel zou het goed zijn als het eenvoudiger gaat.

## Trots op uw plan

De gemeente Schagen had een samenvoeging van drie vuistdikke welstandsnota's met tal van regels en richtlijnen. Ik denk niet dat iemand ze allemaal kent, laat staan dat we dat van de inwoners mogen verwachten. Daar brengen we verandering in. De 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit' die voor u ligt is het nieuwe welstandsbeleid voor de hele gemeente. U vindt in de gids ook informatie over de ontstaansgeschiedenis van ons gebied, zodat we bewust voortbouwen op wat ons is nagelaten. U vindt minder regels en vooral regels die ruimte geven. In plaats daarvan wordt u als initiatiefnemer geprikkeld om na te denken over de ruimtelijke kwaliteit van uw plan. Wij vertellen u niet meer precies welke materialen en kleuren u moet gebruiken. U heeft namelijk uw eigen ideeën over hoe u uw gebouw wilt vormgeven. Het is dan ook aan u om uw plan passend te maken in de omgeving. Wij willen het u vooral gemakkelijk maken en u op weg helpen als u dat nodig heeft. We werken met kortere procedures en een goede dienstverlening.

U werkt aan de gemeente die wij achterlaten aan de generaties na ons. Laten we er samen voor zorgen dat ook zij nog trots op uw plan zijn.

Jelle Beemsterboer  
Wethouder Ruimtelijke Ordening





Reisgids voor  
ruimtelijke kwaliteit

Datum

9 februari 2016  
gewijzigd vastgesteld  
02 april 2019



# Wegwijzer welstand

1 >

Betreft uw bouwplan een vergunningvrij bouwplan?

Er vindt geen preventieve toetsing plaats bij een vergunningvrij bouwplan.

2 >

Is er sprake van een veel voorkomend bouwwerk? Denk aan: een erker of een schuur, een dakkapel of dakopbouw, een gevelwijziging of reclame.

Voor **Veel voorkomende bouwwerken** zijn sneltoetscriteria opgenomen waarmee beoordeeld kan worden of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

3 >

Is er sprake van een bouwwerk in een voor de gemeente Schagen bijzonder gebied?

In het hoofdstuk **Gebiedsomschrijvingen** wordt per gebied aangegeven welk niveau van toepassing is. Voor b.v. **Centrumgebied** en **Bijzonder lint** geldt een bijzonder welstandsniveau.

Als de eerder genoemde criteria ontoereikend zijn kunnen bouwplannen met de **Algemene welstandscriteria** worden beoordeeld. Hiervoor geldt dat maatwerk geleverd moet worden.

4 >

Is er sprake van een bijzonder gebouw, complex of ontwikkeling?

Voor **Bijzondere gebouwen, complexen** en ontwikkelingen geldt dat maatwerk geleverd moet worden.

5 >

Zijn de criteria niet toereikend of zijn er redenen om af te wijken van de criteria?



# Inhoudsopgave

|                                     |           |                                                            |           |
|-------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>De Basis</b>                     | <b>7</b>  | <b>Bijzondere gebouwen, complexen &amp; ontwikkelingen</b> | <b>69</b> |
| Waarom welstandsbeleid?             | 8         | Bijzondere gebouwen & monumenten                           | 70        |
| Schagen over welstand               | 8         | Complexen                                                  | 74        |
| Algemene welstandscriteria          | 14        | Ontwikkelingen                                             | 78        |
| <b>Veel voorkomende bouwplannen</b> | <b>17</b> | <b>Voor de doorgewinterde reiziger</b>                     | <b>83</b> |
| Kleine bouwplannen                  | 18        | Excessenregeling                                           | 84        |
| <b>Gebiedsomschrijvingen</b>        | <b>31</b> | Juridisch kader                                            | 85        |
| Buitengebied                        | 32        | <b>Schagen in kaart</b>                                    | <b>89</b> |
| Komgebied                           | 38        | Gebieden                                                   | 90        |
| Werkgebied                          | 44        | Welstandsniveaus                                           | 92        |
| Recreatiegebied                     | 50        |                                                            |           |
| Centrumgebied                       | 56        |                                                            |           |
| Bijzonder lint                      | 62        |                                                            |           |







# De Basis



# Schagen over welstand

## Waarom welstandsbeleid?

De gemeente Schagen is een unieke combinatie van stad, platteland en kust. Daar is de gemeente trots op. Dit mooie karakter verdient het behouden te blijven. Waar mogelijk willen we het versterken. Veranderingen in de gemeente gaan vaak heel geleidelijk. Door kleine bouwinitiatieven en door grotere ontwikkelingen verandert de ruimte voortdurend. Welstandsbeleid is één van de middelen waarmee wordt gestuurd op het uiterlijk van de gemeente. Andere instrumenten zijn bijvoorbeeld het bestemmingsplan en het overig ruimtelijk beleid dat is opgenomen in de eerder vastgestelde Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Bij welstandsbeleid gaat het om de kwaliteit van de bouwplannen op zich en in relatie tot hun omgeving. We dagen initiatiefnemers en ontwerpers uit om niet alleen iets moois voor zichzelf te maken, maar ook een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het dorp, de wijk en van de totale gemeente. De kenmerken van het gebied geven daar aanknopingspunten voor. Dus: kijk om je heen en gebruik wat je ziet als inspiratie! De doelen van deze Reisgids zijn: het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit, de spelregels voor welstand duidelijk maken en een objectieve, efficiënte

en transparante beoordeling van bouwplannen mogelijk maken.

De oude welstandsnota was een samenvoeging van de welstandsnota's van de voormalige gemeenten Harenkarspel, Schagen en Zijpe. De maatschappij is inmiddels veranderd en blijft dit doen. Minder regels, meer vrijheid en eigen verantwoordelijkheid worden steeds belangrijker. Het is niet meer de overheid die voornamelijk 'zorgt voor', maar 'zorgt dat' (Meerjarenvisie 2014-2018 gemeente Schagen). Met de Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit zorgen wij ervoor dat initiatiefnemers ruimte krijgen en zelf verantwoordelijk zijn voor de manier waarop zij hun bouwplannen willen laten passen in de omgeving.

Met de komende Omgevingswet wordt de beoordeling van bouwplannen aan ruimtelijke kwaliteit niet meer wettelijk geregeld. Gemeenten mogen in de toekomst zelf bepalen hoe zij ruimtelijke kwaliteit bespreekbaar maken. Dit beleid is opgesteld met het oog op de komende omgevingswet. Hoe deze er uiteindelijk uit komt te zien, weten we nog niet, maar wij kunnen wel alvast kiezen voor een betere aanpak.

## Uitgangspunten

Met de Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit ziet u dat het welstandsbeleid in een nieuw jasje zit. Minder regels voor u, meer vrijheid en eigen verantwoordelijkheid. Dat zijn de uitgangspunten voor het nieuwe welstandsbeleid. Alle gebieden in de gemeente Schagen zijn belangrijk en hebben allemaal hun eigen kwaliteit. In heel Schagen streeft de gemeente daarom naar behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Maar daarvoor is niet overal een uitgebreide welstandsbeoordeling nodig of effectief. Wij kiezen ervoor om ruimtelijke kwaliteit op drie niveau's te beoordelen. Wij hanteren een soepel of bijzonder welstandsniveau. Een handig schema vindt u op pagina 11.

We geloven dat een goed gesprek over ruimtelijke kwaliteit belangrijker is dan een gesprek over regels. Om mensen te inspireren plannen te maken die passen in de omgeving is de boodschap: ga naar buiten! Welke kwaliteiten zijn er in de buurt aanwezig en welke kunnen versterkt worden? Gebruik de bestaande en oorspronkelijke gebouwde omgeving als inspiratie. In de [Gebiedsomschrijvingen](#) in deze gids leest u waarom een plek eruit ziet zoals hij is. Deze gids geeft naast welstandsbeleid dan ook een

goede basis voor een gesprek over ruimtelijke kwaliteit. We staan open voor initiatieven van inwoners, bedrijven en instellingen.

### Pilot 'Mijn omgeving welstandsvrij'

Op dit moment zijn wij ervan overtuigd dat wij onze inwoners, bedrijven en instellingen van dienst zijn door de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen met de uitgangspunten in deze gids. U vindt dan ook nog geen welstandsvrije gebieden in onze gemeente. Toch sluiten wij niet uit dat deze er in de toekomst gaan komen. Wij geloven namelijk dat er gebieden zijn in Schagen waar onze inwoners, bedrijven en instellingen prima zelf in staat zijn om de ruimtelijke kwaliteit hoog te houden. Woont u in zo'n gebied en willen u en uw buurtgenoten zelf beslissen over het uiterlijk van de gebouwde omgeving? Neem dan contact met ons op en doe mee aan de pilot '[Mijn omgeving welstandsvrij!](#)'.

### Soepel

Voor [Veel voorkomende bouwplannen](#) hebben wij sneltoetscriteria opgesteld. Wij hanteren voor de meest voorkomende bouwwerken een soepel welstandsniveau. Dit geldt echter niet altijd voor bouwplannen in Centrumgebied of Bijzonder lint. Op



het moment dat u een omgevingsvergunning nodig heeft voor een bouwwerk dat vaker voorkomt, zoals een dakkapel, erker of een aanbouw, en deze past binnen de sneltoets-criteria, dan hoeft geen welstandsbeoordeling meer door de adviseurs Omgevingskwaliteit van Mooi Noord-Holland van de gemeente Schagen (hierna ook: de adviseurs) plaats te vinden. Onze casemanagers van het team Bouwzaken handelen deze plannen af en kunnen zo sneller vergunningen verlenen.

Voor de meeste bouwwerken geldt een normaal, soepel welstandsniveau. Het gaat dan om bouwwerken in de gebieden [Buitengebied](#), [Komgebied](#), [Werkgebied](#), en [Recreatiegebied](#), met uitzondering van Bijzondere gebouwen, complexen en ontwikkelingen. Voor de bouwwerken waarvoor een soepel welstandsniveau geldt, gebruiken wij de algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria. In de criteria staat in algemene bewoordingen waaraan een bouwwerk moet voldoen. Wij stappen af van een beleid waarin we exact voorschrijven hoe de gebouwde omgeving eruit moet komen te zien. De meeste goede ideeën komen namelijk bij initiatiefnemers en ontwerpers zelf vandaan.

De bouwwerken waarvoor een soepel welstandsniveau geldt, worden beoordeeld door casemanagers van het team Bouwzaken of een gedelegeerd lid namens de CRK als adviseur omgevingskwaliteit. Deze handelen wekelijks plannen af, zodat niet onnodig tijd wordt verloren en snel vergunningen kunnen worden verleend.

### **Bijzonder**

Er geldt een bijzonder welstandsniveau voor gebieden en ontwikkelingen waar de ruimtelijke kwaliteit door middel van dialoog over welstand gewaarborgd moet worden. Voor de gebieden [Centra](#) en [Bijzonder lint](#) geldt een bijzonder welstandsniveau. Daarnaast hebben wij [Bijzondere gebouwen](#), [complexen](#) en [ontwikkelingen](#). Hierbij horen monumenten en stolpboerderijen, maar ook nieuwe ontwikkelingen zoals gebouwen met een maatschappelijke functie en nieuwe woonwijken. Ook deze ontwikkelingen vragen om bijzondere aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. Bijzondere beoordeling van plannen aan ruimtelijke kwaliteit gebeurt altijd door de adviseurs Omgevingskwaliteit. Bij een bijzonder welstandsniveau geldt dat maatwerk geleverd wordt. Ontwerpers en initiatiefnemers kunnen altijd in collegiaal overleg gaan met de adviseurs.

**Pilot 'Mijn omgeving  
welstandsvrij!'**

Woont u in een gebied en willen u en uw buurtgenoten zelf beslissen over het uiterlijk van de gebouwde omgeving? Neem dan contact met ons op en doe mee aan de pilot. Wij willen samen met een team experts op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en burgerparticipatie kijken hoe we uitvoering kunnen geven aan uw initiatief.

| Welstandsniveau | Geldt voor                                                                                                                                                                                                                   | Beoordeeld door                                                                                                   |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bijzonder       | Bouwplannen in <b>Centrumgebied</b> en <b>Bijzonder lint</b> en <b>Bijzondere gebouwen, complexen en ontwikkelingen</b> , met uitzondering van veel voorkomende bouwplannen die voldoen aan de sneltoetscriteria.            | De <b>adviseurs</b> Omgevingskwaliteit van Mooi Noord-Holland                                                     |
| Soepel          | Bouwplannen in <b>Buitengebied, Kom-gebied, Werkgebied, Recreatiegebied</b> , en veel voorkomende bouwplannen die voldoen aan de sneltoetscriteria, met uitzondering van "Bijzondere gebouwen, complexen en ontwikkelingen". | <b>Casemanager</b> Bouwzaken en/of een gedelegeerde namens de adviseurs Omgevingskwaliteit van Mooi Noord-Holland |
| Soepel          | <b>Veel voorkomende bouwplannen</b> die voldoen aan de sneltoetscriteria.                                                                                                                                                    | <b>Casemanager</b> Bouwzaken                                                                                      |

\* Als er onduidelijkheden zijn over de beoordeling van een bouwplan dan wordt altijd de commissie ingeschakeld.

## In gesprek over ruimtelijke kwaliteit

De beoordeling van een plan aan ruimtelijke kwaliteit is een veelomvattend gebeuren, waarbij deskundigheid en kennis van de omgeving is vereist. Door oneindige combinaties in bouwwerken en omgevingen valt de beoordeling onmogelijk te standaardiseren of te objectiveren. In de Bouwverordening gemeente Schagen is opgenomen op welke wijze wij de adviseurs Omgevingskwaliteit uitnodigen plannen te beoordelen aan ruimtelijke kwaliteit. Al jaren werkt de gemeente Schagen

samen met deze adviseurs. De dialoog die zij voert met initiatiefnemers en ontwerpers heeft in de meeste gevallen tot kwalitatief betere plannen geleid. Het is niet meer nodig om alle bouwplannen te laten beoordelen door de commissie. Voor u als initiatiefnemer is het wel altijd mogelijk om met de commissie in overleg te gaan over uw plannen. Als u eens van gedachten wilt wisselen over de ruimtelijke kwaliteit van uw plan dan zijn de adviseurs daarvoor beschikbaar.

***‘Raakt u verdwaald? De gemeente en de adviseurs Omgevingskwaliteit van Mooi Noord-Holland begeleiden u graag tijdens uw tocht op zoek naar een kwalitatief plan’***





- Optie ontwerpschetsen — 
- Bespreken over ontwerp
- Afspreek met de werkgroep met  
participatie om te gaan  
ontwerpschets
- Bestemming

De adviseurs  
Omgevingskwaliteit  
van Mooi Noord-Hol-  
land van de gemeente  
Schagen tijdens collegiaal  
overleg met één van  
de ontwerpers uit  
onze regio.

# Algemene welstandscriteria

## Algemene principes

De beoordeling van een bouwplan vindt plaats aan de hand van een aantal aspecten: het gebouw in zijn omgeving, het gebouw op zichzelf, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik. Het is onmogelijk om voor alle mogelijke soorten bouwplannen beoordelingscriteria vast te stellen. Denk bijvoorbeeld aan bouwwerken die zelden voorkomen zoals een viaduct, een boortoren, een kunstwerk of een schuilhut in het bos. Waar de gebiedsgerichte criteria niet voldoende houvast bieden, gebruiken we de algemene welstandscriteria om te bekijken of de plannen voldoen aan 'redelijke eisen van welstand'. De algemene welstandscriteria zijn van toepassing op alle vergunningplichtige bouwactiviteiten.

### 1 > Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

We vinden het waardevol als er een relatie is tussen het uiterlijk van een gebouw, het gebruik ervan en de manier waarop het gemaakt is. Het ontwerp moet daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica hebben, want de vorm van een gebouw is meer dan de optelsom van gebruik en constructie. Hoe bijzonder het ontwerp ook is, als de vorm niet klopt met het gebruik en de constructie dan verliest het gebouw aan begripelijkheid.

### 2 > Relatie tussen gebouw en omgeving

We vinden het waardevol als een gebouw bijdraagt aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Hoe belangrijker een gebouw of een plek is voor het grote publiek, hoe hoger de eisen zijn die we stellen aan het ontwerp. Ook een gebouw dat contrasteert met haar omgeving kan kwaliteit toevoegen aan de openbare ruimte, als het maar zorgvuldig is ontworpen en op de omgeving reageert.

### 3 > Sociaal-culturele betekenis van vormen

We vinden het waardevol als de concepten in een gebouwoffwerp iets zeggen over de tijd waarin het is gebouwd (of verbouwd). Voor vormgeving gelden in iedere tijd en cultuur bepaalde regels, net zoals de grammaticale regels in een taal. Als mensen bepaalde vormen regelmatig in een bepaald verband hebben gezien, dan krijgen die vormen een betekenis op zich, dan roepen ze associaties op. Zoals zuilen die doen denken aan Griekse tempels, of gevels van glas en metaal die associaties oproepen met techniek en vooruitgang.

#### **4 > Evenwicht tussen helderheid en complexiteit**

We vinden het waardevol als de vorm en het aanzicht van een gebouw of bouwwerk duidelijk is, zonder dat het saai wordt. Een gebouw met een heldere vorm is een herkenningspunt. Door bijvoorbeeld symmetrie, een bepaald ritme en herkenbare materialen kunnen mensen gemakkelijk het beeld onthouden en herkennen. Herkenbaarheid mag niet doorslaan naar simpelheid. Een bouwwerk moet mensen blijven prikkelen.

#### **5 > Schaal en maatverhouding**

We vinden het waardevol als maten in samenhang terug komen. De schaal van een gebouw heeft te maken met waar het gebouw voor bedoeld is, met de bouwopgave. De maatverhouding bepaalt hoe mensen een gebouw beleven. Wat we weten, is dat gebouwen of bouwwerken met een duidelijke samenhang en hiërarchie in de maatvoering voor mensen gevoelsmatig 'kloppen'. Spannende afwijkingen kunnen best, maar daar moet vanuit de architectuur wel goed over nagedacht zijn. Maatverhoudingen zijn vooral belangrijk in de gevelopbouw, het dak en toegevoegde elementen zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector. De

maten van deze onderdelen moeten niet te groot zijn ten opzichte van het hoofdvolume. Het is een ondergeschikte toevoeging aan het oorspronkelijke beeld.

#### **6 > Materiaal, textuur, kleur en licht**

We vinden het waardevol als materiaal, textuur, kleur en licht bijdragen aan het karakter en de kwaliteit van een gebouw. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig erg ruim. Die keuzevrijheid maakt het risico van een onsamenhangend beeld groter. Als materialen en kleuren géén ondersteunende functie hebben aan de architectuur van het gebouw, maar worden gekozen om hun decoratieve waarde, dan gaat dat ten koste van de betekenis van het gebouw. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer toegepaste materialen en kleuren 'vloeken' met de materialen en kleuren die in de ontstaansperiode van het bouwwerk gebruikelijk waren.



De algemene kwaliteitsprincipes zijn gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit: een notitie over architectuurbeleid' van de voormalig Rijksbouwmeester ir. Tjeerd Dijkstra.







# Veel voorkomende bouwplannen

# Kleine bouwplannen

Veel aanvragen voor een omgevingsvergunning gaan over een klein bouwplan zoals een dakkapel, een bijgebouw, een overkapping of een gevelwijziging. Voor deze kleine bouwwerken zijn generieke criteria van toepassing die vooraf duidelijkheid geven. Het beoordelingsniveau voor kleine bouwwerken wordt bepaald door het gebied waar de bouw plaats vindt. Op het moment dat u een omgevingsvergunning nodig heeft dan hoeft geen welstandsbeoordeling meer plaats te vinden door de commissie als uw bouwplan voldoet aan de zogenaamde sneltoetscriteria die wij hiervoor hanteren. Wij noemen dit een soepel welstandsniveau. Onze casemanagers van het team Bouwzaken handelen deze plannen af en kunnen zo sneller vergunningen verlenen.

## Vergunningvrij bouwen

Veel kleine bouwplannen zijn onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij. Een vergunningvrij bouwplan wordt niet vooraf getoetst aan de criteria. Het uitgangspunt bij een vergunningvrij bouwplan is dat het in ieder geval voldoet aan redelijke eisen van welstand. Uiteraard kan er wel sprake zijn van een exces, waardoor repressief toezicht mogelijk is.

## Achtererfgebied

Voor wat betreft ruimtelijke kwaliteit is het bouwen aan de voorkant in het algemeen van grotere invloed dan het bouwen aan de achterkant. Met oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant kritischer beoordeeld. In de criteria wordt waar nodig onderscheid gemaakt in 'achtererfgebied' en 'voorerfgebied'. Voor de definitie van het achtererfgebied sluit ons beleid aan bij de definitie zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht. Daarin wordt met 'achtererfgebied' het erf bedoeld *'achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1,00 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen'*. Het team Bouwzaken van de gemeente legt u graag uit waar het achtererfgebied op uw perceel ligt.

## Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft gebruik, situering en maximale afmetingen. Buitenplans toegestane afmetingen worden kritischer beoordeeld. Alle genoemde afstanden en afmetingen in de sneltoetscriteria zijn loodrecht gemeten, tenzij anders aangegeven.



Veel aanvragen voor een omgevingsvergunning gaan over een klein bouwplan zoals een dakkapel, een bijgebouw, een overkapping of een gevelwijziging.

## Bijbehorende bouwwerken

Aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn bijbehorende bouwwerken. Hieronder vallen bouwplannen als serres, schuren en carports. Een bijbehorend bouwwerk voldoet

in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de sneltoetscriteria voor bijbehorende bouwwerken wordt voldaan.

### Sneltoetscriteria bijbehorende bouwwerken

- Het bijbehorende bouwwerk wordt niet gebouwd in centrumgebied of bijzonder lint;
- Het bijbehorende bouwwerk is qua plaatsing, maatvoering en vormgeving gelijk aan een bestaand bouwwerk in het betreffende bouwblok of in de straat (bij gelijke gebouwtypen), waarvoor een vergunning is verleend; of
- Het bijbehorende bouwwerk is qua plaatsing, maatvoering en vormgeving gelijk aan een vooraf ontworpen bouwplan, waarvoor reeds een positief advies is gegeven, en welke onderdeel uitmaakt van een gebiedsontwikkeling; of
- Het bijbehorende bouwwerk voldoet aan de volgende criteria:
  - a. De locatie is gelegen in een gebied met een soepel welstandsniveau;
  - b. Het bouwplan voldoet aan de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan, inclusief de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt om van de regels af te wijken;
  - c. Het bouwplan is gelegen in achtererfgebied dat niet goed zichtbaar is vanuit de openbare ruimte;
  - d. Indien het om een erker gaat, is de invulling daarvan zo transparant mogelijk; en
  - e. Het kleur- en materiaalgebruik is neutraal en ingetogen en afgestemd op het karakter van de omgeving en/of het hoofdgebouw.





Het kleur- en materiaalgebruik van het bijbehorende bouwwerk is neutraal en ingetogen en afgestemd op het karakter van de omgeving en/of het hoofdgebouw. U ziet hier een bijgebouw welke goed zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

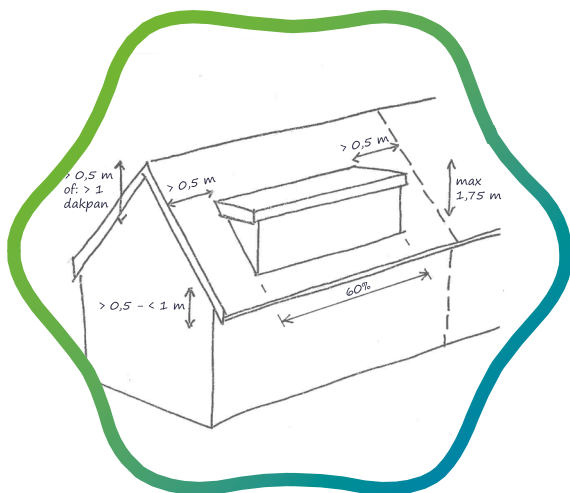
## Dakkapellen

Een dakkapel is een uitbouw in de kap van een gebouw, bedoeld om lichttoetreding te verbeteren en de gebruiksoppervlakte van een gebouw te vergroten. Dakkapellen zijn in het algemeen een ondergeschikte

toevoeging binnen het bestaande dakvlak. Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de sneltoetscriteria voor dakkapellen wordt voldaan.

### Sneltoetscriteria dakkapellen

- Eén dakkapel per dakvlak tenzij er voldoende ruimte is om kleinere dakkapellen op gelijke hoogte naast elkaar te situeren.
- Geen dakkapellen boven elkaar;
- Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak is de hoofdvorm op elkaar afgestemd en zijn ze regelmatig gerangschikt op één horizontale lijn;
- De dakkapel is onderin en gecentreerd op het dakvlak geplaatst of in lijn met de gevelindeling;
- De afstand tot de dakvoet en de nok is minimaal 0,50 m of bij een dakkapel in het achter-/niet-naar-openbaar-gebied-gekeerd-zijdakvlak is de afstand tot de nok minimaal 1 dakpan. Bij een aangekapte dakkapel gemeten tussen de nok en de aansluiting van de ankapping aan het dak;
- De afstand van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak is minimaal 0,50 m;
- Op het voordakvlak of het zijdakvlak gericht naar openbaar toegankelijk gebied is de dakkapel niet breder dan in totaal 60% van het dakvlak;
- De dakkappel is in totaal niet hoger dan 1,75 m;
- De dakkapel is plat afgedekt of bij een dakhelling groter dan 45 graden aangekap met een minimale dakhelling van 25 graden; en
- De invulling van de dakkapel is zo transparant mogelijk;



De dakkapellen zijn op gelijke hoogte naast elkaar gesitueerd. De hoofdvorm is op elkaar afgestemd en ze zijn regelmatig gerangschikt op één lijn.



## Dakopbouwen

Een dakopbouw is een dominante uitbreiding van de kap of een opbouw op een plat dak van een gebouw, waarvan de voet zich boven of ter plaatse van de bestaande goot bevindt, en waarbij de constructie deels boven de nok kan uitkomen. Het gaat

dus om een nieuwe verdieping of om een uitbreiding van een kap door een doorgetrokken gevel, een steiler dakvlak of een nokverhoging. Een dakopbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze aan de sneltoetscriteria voldoet.

### Sneltoetscriteria dakopbouwen

- De dakopbouw is qua plaatsing, maatvoering en vormgeving gelijk aan een bestaand bouwwerk in het betreffende bouwblok of in de straat (bij gelijke gebouwtypen), waarvoor een vergunning is verleend; of
- De dakopbouw is qua plaatsing, maatvoering en vormgeving gelijk aan een vooraf ontworpen bouwplan, waarvoor reeds een positief advies is gegeven, en welke onderdeel uitmaakt van een gebiedsontwikkeling.





De dakopbouw is qua plaatsing, maatvoering en vormgeving gelijk aan een dakopbouw waarvoor in hetzelfde bouwblok eerder vergunning is verleend.

## Gevelwijzigingen (waaronder erkers)

Een gevelwijziging is een aanpassing aan een gebouw waardoor het aanzicht wijzigt. Gaat u een kozijn anders invullen of beplating aanbrengen? Dan is sprake van een gevelwijziging. Omdat met erkers aan de voorzijde van woningen ook het aanzicht van

de woning wijzigt, scharen wij erkers ook onder gevelwijzigingen waarvoor sneltoetscriteria gelden. Gevelwijzigingen voldoen in ieder geval aan redelijke eisen voor welstand als deze aan de sneltoetscriteria voldoen.

### Sneltoetscriteria gevelwijzigingen

- De gevelwijziging vindt niet plaats aan een gebouw in centrumgebied of bijzonder lint;
- De gevelwijziging is qua plaatsing, maatvoering en vormgeving gelijk aan een bestaand bouwwerk in het betreffende bouwblok of in de straat (bij gelijke gebouwtypen), waarvoor een vergunning is verleend; of
- De gevelwijziging is qua plaatsing, maatvoering en vormgeving gelijk aan een vooraf ontworpen bouwplan, waarvoor reeds een positief advies is gegeven, en welke onderdeel uitmaakt van een gebiedsontwikkeling; of
- De gevelwijziging voldoet aan onderstaande criteria:
  - a.** De locatie is gelegen in een gebied

met een soepel welstandsniveau en de wijziging voldoet aan de volgende criteria;

- b.** Indien het gaat om een erker, dan voldoet deze aan de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan inclusief de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt om van de regels af te wijken;
- c.** De gevelwijziging zorgt ervoor dat het ritme van het straatbeeld niet wordt verstoord. De kozijnindeling past qua verhoudingen en vormen bij de kozijnindeling van de aanliggende gevel; en
- d.** Het kleur- en materiaalgebruik is neutraal en ingetogen en afgestemd op het karakter van de omgeving en/of het hoofdegebouw.



## Reclame

Reclame is een publieke aanprijzing van bijvoorbeeld een bedrijf, een winkel, een product of een dienst en kent diverse vormen en uitvoeringen. Reclames vormen een belangrijk en beeldbepalend onderdeel van de openbare ruimte. Voor het voeren van reclame is een omgevingsvergunning nodig. Reclame kan sterk overheersen en zo een negatief effect hebben op de ruimtelijke kwaliteit. Daarom zeg-

gen we dat reclame in principe mag, maar deze moet wel aan een aantal criteria voldoen. Verder geldt over het algemeen dat het de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt als reclame-uitingen beperkt blijven, dit geldt zowel voor het formaat als voor het aantal. Reclame voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze voldoet aan de sneltoets-criteria voor reclame.

### Sneltoetscriteria reclame

- De reclame wordt niet geplaatst in Centrumgebied of Bijzonder lint;
- De reclame is gebonden aan de bedrijfsvoering ter plaatse;
- Het gaat om eenvoudige, onverlichte reclame;
- De reclame is passend bij de architectuur van het hoofdgebouw;
- Het betreft maximaal twee reclame-uitingen per perceel;
- Reclame die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmert, is niet toegestaan;
- De reclame bevindt zich beneden de dakgoot van het gebouw;
- Reclame uitingen los van de gevel dienen bij de entree van het erf of op een parkeerplaats te worden gesitueerd;
- De reclame bevindt zich niet op een reclamezuil.



De reclame is passend bij de architectuur van het hoofdgebouw.







# Gebiedsomschrijvingen



# Buitengebied

## Wat zien we onderweg?

Dit deelgebied omvat de gebieden met een overwegend agrarische functie en kent een grote mate van openheid. Ons buitengebied bestaat landschappelijk gezien uit drie gebieden: het Westfries landschap, het kustgebied en het polderlandschap.

De dynamiek tussen West-Friesland en de Polders is duidelijk anders. Er ligt druk op het gebied door onder meer de functieveranderingen en kassen-gebieden enerzijds en schaalvergroting anderzijds. Het duinlandschap heeft mede door de seizoenvariatie een eigen en locatiegebonden sterk wisselende dynamiek. Met uitzondering van het polderlandschap heeft het landelijk gebied een relatief kleinschalige verkaveling. Op sommige plaatsen is sprake van een grillige blokverkaveling, terwijl elders de oorspronkelijk regelmatige strokenverkaveling nog te herkennen is. Het ruimtelijk beeld wordt bepaald door een structuur van wegen met beplantingen, waarin oude structuurlijnen en nieuwe ruilverkavelingwegen zijn gemengd. Het buitengebied binnen de Westfriese omringdijk (met de onregelmatige verkaveling) is waardevol. Ook het duin- en nollenlandschap vertoont veel van deze kenmerken.

Veel voormalige boerderijen zijn nu in gebruik als woningen en er is een afwisseling te zien in akkers, weilanden en recreatiegebieden.

## Westfries landschap

Het Westfries landschap heeft een langere geschiedenis als cultuurlandschap vanuit de oude ontginningsstructuren met vaarten en dijkwegen. Een beeldbepalend element in het landschap is de Westfriese Omringdijk. In het Westfriese landschap komt veel traditionele bebouwing voor, tegenwoordig vaak in gebruik voor wonen. Vooral langs de oude structuurlijnen ziet u veel stolpen, doorgaans gelegen op terpen. Later zijn langs de ruilverkavelingswegen huiskavels gesticht voor agrarische bedrijfsvestigingen. Deze liggen op afstand van elkaar en er is geen sprake van enige vorm van groepering van de kavels. Meestal staan op een kavel een bedrijfswoning en –gebouwen met een kap. De bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige vorm en massaopbouw, de omvang is zeer wisselend. De bebouwing heeft steeds een eenvoudige vorm en detaillering.

## Kustgebied

De binnenduinrandzone is de kuststrook langs de Hondsbossche zee-wering, Pettemerduinen, Callantsoog

en de polders vanaf het voormalig eiland 't Ooghe en Groote Keeten. Bebouwing ligt vooral in het teruggewonnen gebied rondom Petten nabij de Hondsbossche zeekering en het gebied dat ingesloten wordt door de duinen, de Zijperzeedijk en de Noord Schinkeldijk. In dit gebied komen nog op diverse plekken nollen voor. Sommige daarvan zijn als locatie voor bebouwing gebruikt. Hierdoor zijn kleine bebouwingsclusters ontstaan. Het gebied is cultuurlandschap dat voornamelijk agrarisch wordt gebruikt.

### **Polderlandschap**

De polders zijn door hun begrenzingen herkenbare landschappelijke eenheden. Het gebied kent een grote mate van openheid en het grondgebruik bestaat uit bollenteelt, grasland en in mindere mate akkerland. Het ruimtelijk beeld van het polderlandschap wordt vooral bepaald door de structuur van vaarten en wegen met daarlangs gevarieerde en verzorgde vrijstaande bebouwing met de verfijnde details, evenals de doorzichten naar het achterliggende landschap maken zij deel uit van de landschappelijke kenmerken. Het bebouwingsbeeld bestaat uit oude agrarische bedrijfslocaties welke complexmatig zijn uitgegroeid. De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen,

landgoederen en vrijstaande (bedrijfs) woningen. Het gebied strekt zich uit vanaf de Westerduinweg tot aan het Noordhollands Kanaal en sluit aan op de Zijperdijk. Ten oosten van dit gebied heeft het ruimtelijk beeld een ander karakter vanwege het voorkomen van meer traditionele lintbebouwing en de sterkere aanwezigheid van erfbeplantingen. De boerenerven zijn hier in vergelijking met de binnenduintrandzone minder complexmatig en grootschalig. In het bebouwingsbeeld zijn de oude hoofdgebouwen, met name de stolpen, karakteristiek. De bijgebouwen zijn daaraan ondergeschikt. De jongere bijschuren zijn weliswaar groot maar zijn door situering en materiaalgebruik als ondergeschikt te ervaren. Veel erven zijn voorzien van opgaande beplantingen, zoals windsingels. Andere bouwwerken zijn poldermolens, woonhuizen en enkele bedrijfsbebouwing die verspreid voorkomen en hun specifieke eigen kenmerken hebben. Het ruimtelijke contrast tussen het oudere West-Friesland en duinlandschap enerzijds en de grootschalige polders anderszijds is behoudenswaardig en kan in de toekomst worden versterkt.

Het ruimtelijk beeld van het polderlandschap wordt vooral bepaald door de structuur van vaarten en wegen met daarlangs gevarieerde en verzorgde vrijstaande bebouwing. In het bebouwingsbeeld zijn met name de stolpen karakteristiek.







In het landelijk gebied ziet u agrarische bedrijfsgebouwen. Grote oppervlakten worden in donkere gedekte kleuren uitgevoerd.

## Hoe beoordelen we op ruimtelijke kwaliteit?

Voor het buitengebied geldt een soepel welstandsniveau. De beoordeling van plannen is met name gericht op behoud van de landschappelijke waarde, een zorgvuldige inpassing van bebouwing, rekening

houdend met de zichtbaarheid over een grotere afstand. De situering van de bebouwing op de kavel en de relatie met de openbare weg is hier richtinggevend. Belangrijk is dat typen gebouwen worden gebouwd zoals dat gebruikelijk is voor het gebied.

### Gebiedsgerichte criteria buitengebied

#### *Ligging*

- (bedrijfs)woningen staan aan de straatzijde en zijn georiënteerd op de weg;
- Bijgebouwen en bedrijfsgebouwen clusteren op het achtererfgebied;
- Minder aantrekkelijke functies moeten aan de achterzijde van het erf worden gesitueerd;
- Bebouwing moet landschappelijk worden ingepast;

#### *Hoofdvorm*

- Het hoofdgebouw bestaat uit een helder en eenduidig volume;
- Bij aan- of uitbouwen blijft de helderheid van het hoofdgebouw zichtbaar en is de uitbreiding qua uitstraling en volume ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Bijgebouwen en overkappingen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;

- Dakkapellen of andere kleine dakopbouwen mogen niet domineren in het dakvlak;

#### *Vormgeving*

- Bij nieuwbouw relatie met het landschap en uitstraling van het aanwezige bebouwingscluster leggen;
- Detaillering van aan- of uitbouwen moet zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw;
- Reclame-uitingen moeten geïntegreerd worden in of bij de architectuur van het gebouw;
- Bewegende lichtreclame en geluidproducerende reclame-uitingen zijn niet toegestaan;

#### *Materiaal en kleur*

- Grote oppervlakten worden in donkere gedekte kleuren uitgevoerd.



### Tips

Cluster bedrijfsbebouwing zoveel mogelijk en situeer het zoveel mogelijk achter of naast het hoofdgebouw.

Zorg bij bebouwingsclusters ervoor dat deze onderling samenhangen in materiaal, vorm en positionering.

Doorbreek grote lengtes door geleiding in de wand (materiaal of vorm).

Stem rooilijnen af op het verkavelingspatroon of de landschappelijke structuur.

Zorg er met erfbeplanting voor dat materiaalopslag uit het zicht blijft.

# Komgebied

## Wat zien we onderweg?

Dit gebied bestaat onder andere uit de planmatig gerealiseerde wijken in de kernen van de gemeente Schagen. Komgebieden zijn te vinden in de kernen: Burgerbrug, Callantsoog, Dirks-horn, 't Zand, Oudesluis, Schagerbrug, Schagen, Petten, Sint Maartensbrug, Sint Maartensvlotbrug, Sint Maarten, Tuitjenhorn, Warmenhuizen en Waarland, maar ook in de kleinere kernen. In de komgebieden zijn net als in de centra drie tijdspannen te herkennen; vooroorlogse ontwikkelingen direct aansluitend op de historische kernen, na-oorlogse uitbreidingen vanwege de groeiende woningbehoefte en moderne invullingen voor de latere veranderende huisvestingsopgaven.

### Vooroorlogse periode

Vooroorlogse bebouwing is over het algemeen vrijstaand of seriematig en heeft een herkenbare hoofdmassa. De oriëntatie is gericht op de wegen. U ziet kleinschalige bebouwing met een individueel karakter door verbijzonderingen, verfijnde detailleringen en traditionele materialisatie. De vooroorlogse uitbreidingen hebben een verkavelingsrichting die meestal de oorspronkelijke afwaterings- en/of perceelstructuur volgt. De rooilijnen van bebouwing lopen gelijk of staan haaks op de kavel.

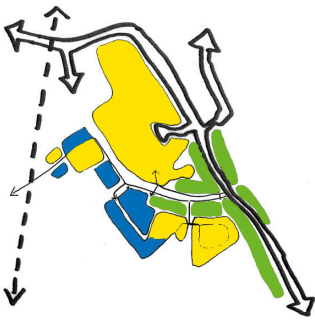
### Na-oorlogse periode

De bebouwing van de na-oorlogse uitbreidingen kent een eigen patroon met functionele aansluitingen op de (oudere) organische structuren. In de na-oorlogse wijken zijn veel maatschappelijke voorzieningen gevestigd. De wijken zijn omringd door groenstructuren. Buurten waarbij de gevels georiënteerd zijn op de woonstraten hebben daardoor een introvert karakter. De rooilijnen en kaprichtingen van bebouwing zijn per cluster duidelijk georganiseerd. De bebouwing bestaat vooral uit kleine clusters en is overwegend seriematig met twee lagen met een kap. Op strategische plaatsen is sprake van bijzondere bebouwing.

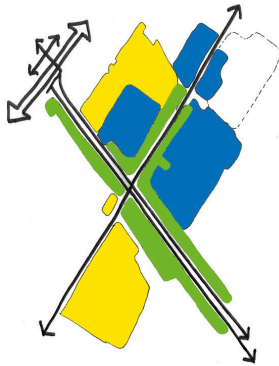
### Moderne invullingen

Bij moderne invullingen die veelal vanaf de jaren 70 en jaren 80 zijn gerealiseerd ziet u samenhang tussen de massaopbouw en de architectuur van gebouwen. De materialisatie van deze gebouwen kan onderscheidend, herkenbaar experimenteel en afwijkend zijn. De gebouwen zijn sterk op de weg georiënteerd. De bebouwing is georganiseerd, seriematig en efficiënt van opzet. De individuele gebouwen van de moderne invullingen hebben vaak een grotere onderlinge variatie.

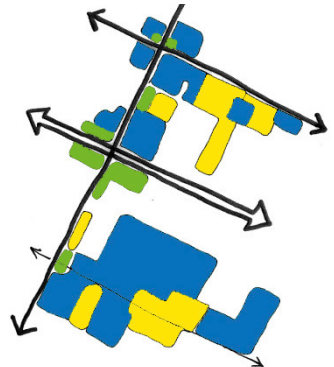
- Vooroorlogs
- Na-oorlogs
- Moderne invulling



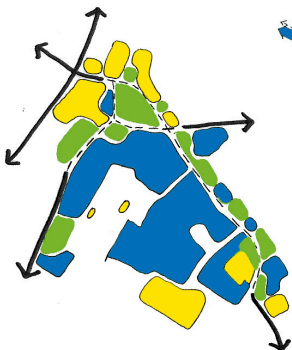
**Oudesluis**



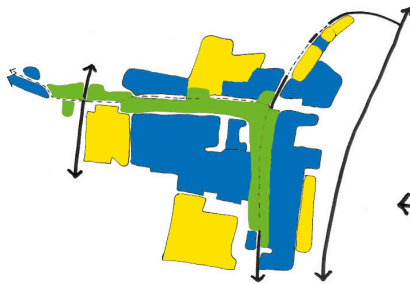
**Schagerbrug**



**Sint Maartensbrug**



**Sint Maarten**



**Dirkshorn**



**Waarland**



**U ziet vooroorlogse kleinschalige bebouwing met een individueel karakter door verbijzonderingen, verfijnde detailleringen en traditionele materialisatie.**





Bij na-oorlogse bebouwing ziet u eenvoudige hoofdmassa's en herhalende gevelbeelden. Het bebouwingsbeeld bestaat uit kleine clusters en bebouwing van één of twee lagen met een kap.

## Hoe beoordelen we op ruimtelijke kwaliteit?

Voor het komgebied geldt een soepel welstandsniveau. Komgebieden zijn zorgvuldig vormgegeven, maar bezitten geen bijzondere cultuur-historische waarden. De dynamiek van deze gebieden is gemiddeld en daarom gaat het bij bouwplannen vaak om kleine wijzigingen zoals het renoveren of uitbreiden van woningen. Belang-

rijk is dat typen gebouwen worden gebouwd zoals dat gebruikelijk is voor het gebied. Voor sommige gebieden gelden speciale beeldkwaliteitsplannen, voor de rest gelden de gebiedsgerichte criteria.

Voor bouwplannen in Halerpark geldt het **Beeldkwaliteitsplan Halerpark**.

Voor bouwplannen in Nes-Noord gelden: **Beeldkwaliteitsplan Nes-kavels**, het **Beeldregieplan Nes-Noord** en de **Welstandscriteria Dorpsveld**.

### Gebiedsgerichte criteria komgebied

#### Ligging

- Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde en is georiënteerd op de weg;

#### Hoofdvorm

- Het hoofdgebouw bestaat uit een helder en eenduidig volume;
- Bij aan- of uitbouwen blijft de helderheid van het hoofdgebouw zichtbaar en is de uitbreiding qua uitstraling en volume ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Bijgebouwen en overkappingen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;
- Dakkapellen of andere kleine dakopbouwen mogen niet domineren in het dakvlak;

#### Vormgeving

- Gevelwijzigingen en detaillering mogen niet tot gevolg hebben dat de samenhang en het ritme in straatwanden wordt verstoord;
- Reclame-uitingen moeten geïntegreerd worden in of bij de architectuur van het gebouw;
- Bewegende lichtreclame en geluidproducerende reclame-uitingen zijn niet toegestaan;

#### Materiaal en kleur

- Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving en van duurzame materialen worden gemaakt.



**De individuele gebouwen van de moderne invullingen hebben vaak een grotere onderlinge variatie.**

**Tips:**

Houd bij het ontwerpen van uw plan rekening met de sfeer en de uitstraling van het gebied. Denk om samenhang tussen bestaande bebouwing en in het tijdsbeeld bij buurten en wijken;

Haagplanten of volledig begroeide gazon hekwerken zijn een kwalitatief goede oplossing voor erfafscheidingen.

# Werkgebied

## Wat zien we onderweg?

Dit gebied omvat alle werkterreinen en de daarbij behorende gebouwen. Deze terreinen en voorzieningen worden in het algemeen begrensd door komgebied en/of buitengebied. De grotere werkgebieden liggen aan de rand van de grotere kernen en zijn opvallende locaties. Daarnaast zijn er concentraties van kantoren, die vooral langs de randen of nabij infrastructuur liggen. Verspreid over het grondgebied zijn ook losse bedrijfsgebouwen of concentraties daarvan te vinden. We onderscheiden kantoorgebieden en bedrijventerreinen. Ze hebben alle een overwegend functioneel karakter en veelal een samenhangende uitstraling.

### **Kantoorlocaties**

Kantoorlocaties hebben vanwege het representatieve karakter een kwalitatief hoge uitstraling. De terreinen herkent u over het algemeen duidelijk als een eenheid in de stedelijke structuur en hebben vaak een heldere stedenbouwkundige opzet.

### **Bedrijventerreinen**

Bedrijventerreinen zijn functioneel ontworpen, vaak met een eigen wegennet. De opzet is gericht op de infrastructuur en door de inpassing gaat het als het ware op in het landschap. De zijkanten en achterkanten van de gevels zijn vaak gesloten en eenvoudig vormgegeven. De voorzijden zijn meer representatief en vaak gedetailleerder vormgegeven. De bedrijfsbebouwing is sterk individueel, divers en doorgaans groot van schaal.





**Gevels hebben onderlinge samenhang en ondersteunen individuele herkenbaarheid. De inrichting van de openbare ruimte en het groen ondersteunt de representativiteit van kantoorlocaties.**



Grotere gebouwen en bedrijfsverzamelgebouwen zijn doorgaans geleed. De vormgeving en materialisatie is doelmatig, eenvoudig en sober.

De positie van de individueel gevestigde bedrijfsbebouwing en de erfinpassing zijn van belang om de impact op de omgeving te beperken.



## Hoe beoordelen we op ruimtelijke kwaliteit?

Voor de werkgebieden geldt een soepel welstandsniveau waarbij meer aandacht gevraagd wordt voor de randen van de bedrijventerreinen en in het zicht gelegen bedrijfsgebouwen. Aantrekkelijke werkgebieden zijn van belang voor de gemeente Schagen. Ook willen wij de ondernemer vrijheid geven. Wij zijn ervan overtuigd dat een bijzonder welstandsregime niet

nodig is om de werkgebieden aantrekkelijk te houden. De ondernemer is zelf namelijk als eerste gebaat bij een aantrekkelijk onderkomen. Samenhang tussen bedrijfspanden met een individuele herkenbaarheid zijn gewenst. Voor sommige gebieden gelden speciale beeldkwaliteitsplannen, voor de rest gelden de gebiedsgerichte criteria.

### Gebiedsgerichte criteria werkgebied

#### Ligging

- Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde en is georiënteerd op de weg;
- Minder aantrekkelijke functies zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte;

#### Hoofdvorm

- Het hoofdgebouw bestaat uit een helder en eenduidig volume;
- Bij aan- of uitbouwen blijft de helderheid van het hoofdgebouw zichtbaar en is de uitbreiding qua uitstraling en volume ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Bijgebouwen en overkappingen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;
- Dakkapellen of andere kleine dakopbouwen mogen niet domineren in het dakvlak;

#### Vormgeving

- Voor werkgebieden op zichtlocaties geldt dat de vanaf openbaar toegankelijk gebied zichtbare gebouwen en gevels een representatieve uitstraling moeten hebben;
- Gevels hebben onderlinge samenhang en ondersteunen individuele herkenbaarheid;
- Gevelwijzigingen mogen niet tot gevolg hebben dat de samenhang en het ritme in straatwanden worden verstoord;
- Detaillering van aan- of uitbouwen moet zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw;
- Reclameuitingen moeten geïntegreerd worden in of bij de architectuur van het gebouw;
- Bewegende lichtreclame en geluidproducerende reclame-uitingen zijn niet toegestaan;



**Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde en is georiënteerd op de weg.**

Voor  
bedrijventerrein  
Lagedijk geldt er  
**Beeldkwaliteitsplan  
Lagedijk  
Noord-West.**

Voor  
bedrijventerrein  
Oudevaart geldt er  
Beeldkwaliteitsplan  
**Economische ont-  
wikkelingszone  
Oudevaart Zuid**

#### **Tips**

Doorbreek zeer grote lengtes  
door middel van geleiding in de  
gevels. Denk daarbij aan oplossingen  
in materiaal en/of vorm;

De impact op de omgeving wordt beperkt door  
toepassing van groen bij de erfinrichting;

Onderhoudsvriendelijke en  
duurzame materialen hebben  
de voorkeur.



# Recreatiegebied

## Wat zien we onderweg?

Dit deelgebied bestaat uit de gebieden voor gebouwen en voorzieningen met een recreatieve bestemming. Denk hierbij dan vooral aan de recreatieterreinen en sportcomplexen, maar ook het strand in de gemeente. De openbare gebieden met een natuur- of groenbestemming en die veel recreatief gebruikt worden, zijn gelegen in het deelgebied landelijk gebied. Voor de oorlog beperkten de recreatieve gebouwen zich tot grootschalige (verblijfs)voorzieningen, zoals bijvoorbeeld herbergen. Daarnaast werden grote tuinen en erven gebruikt voor verblijfsrecreatie van bijvoorbeeld verenigingen. Sportcomplexen worden vanaf de dertiger jaren meer doelbewust ontworpen en van bebouwing voorzien. In na-oorlogse groengebieden werden algemene voorzieningen en beheer opgenomen. In dezelfde periode ontstond ook verblijfsrecreatie op kampeervelden en later op meer georganiseerde terreinen vakantie-huisjes.

### Recreatieterreinen

Recreatieterreinen zijn groot van schaal, hebben vaak uniforme bebouwing en zijn beperkt of niet opengesteld. De bebouwing bestaat overwegend uit (semi) permanente bouwwerken of seriematige verblijfseenheden. Verzamel- of beheersgebouwen op de terreinen zijn vaak los en nabij de entree van het terrein aanwezig. De recreatiesector is continue in ontwikkeling. Ondernemers passen hun aanbod aan, naar de wensen van de toerist. De gemeente wil de creativiteit en diversiteit op de terreinen stimuleren door flexibel mee te werken aan plannen.

### Sportcomplexen

De sportcomplexen in de gemeente Schagen zijn onder andere gelegen aan de buitenranden van de kernen in de gemeente Schagen. De positie van de bebouwing op deze complexen en de zichtbaarheid zijn belangrijk.



Recreatieterreinen zijn doelbewust ontworpen, doorgaans met een eigen wegenstelsel en een sterk naar binnen gekeerd karakter.





Voor gebouwen die van meerdere kanten zichtbaar zijn, geldt dat zorgvuldig en efficiënt moet worden ontworpen. Behoud van samenhang tussen bebouwing op terreinen is uitgangspunt.

## Hoe beoordelen we op ruimtelijke kwaliteit?

Voor recreatiegebied geldt een soepel welstandsniveau. Een uitzondering hierop is als er een bijzonder complex of ontwikkeling wordt gerealiseerd. Aandacht moet worden besteed aan landschappelijke inpassing. De dynamiek in dit gebied is

over het algemeen laag, de kwaliteit van de terreinen is verschillend en seizoensgebonden. De beoordeling verschilt per locatie en is afhankelijk van de gebruiksintensiteit. Vanaf de openbare ruimte zichtbare bebouwing wordt strenger beoordeeld.

### Gebiedsgerichte criteria recreatiegebied

#### *Ligging*

- Recreatieterreinen moeten landschappelijk worden ingepast;

#### *Hoofdvorm*

- Het hoofdgebouw bestaat uit een helder en eenduidig volume;
- Bij aan- of uitbouwen blijft de helderheid van het hoofdgebouw zichtbaar en is de uitbreiding qua uitstraling en volume ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Bijgebouwen en overkappingen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;

- Dakkapellen of andere kleine dakopbouwen mogen niet domineren in het dakvlak;

#### *Vormgeving*

- Detaillering van aan- of uitbouwen moet zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw;
- Reclame-uitingen moeten geïntegreerd worden in of bij de architectuur van het gebouw;
- Bewegende lichtreclame en geluidproducerende reclame-uitingen zijn niet toegestaan;





### Tips

Zoek uit of er kwaliteitseisen of bouwregels gelden vanuit het recreatieterrein waarop u bouwt;

Markeer bij gebouwen de entree en maak de bijbehorende gevel uitnodigend;

Maak onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen op recreatieterreinen of sportcomplexen;

Gebruik de landschappelijke of de stedenbouwkundige opzet van een terrein of complex voor de positionering en oriëntatie van gebouwen;

Onderhoudsvriendelijke en duurzame materialen hebben de voorkeur.

# Centrumgebied

## Wat zien we onderweg?

De centra zijn te herkennen aan de voorzieningen en de commerciële activiteiten die daar plaatsvinden. Centrumgebieden zijn te vinden in de kernen Schagen, Warmenhuizen, Tuitjenhorn, Callantsoog, Petten en 't Zand. Kenmerkend voor de historische centra is een sterk afwisselend bebouwingsbeeld dat door de jaren heen is ontstaan. Monumentale panden zoals kerken vormen markante oriëntatiepunten. Met een paar uitzonderingen heeft de bebouwing in het algemeen een kleinschalig karakter. Door de verdichting en de toenemende verkeersaan trekking heeft het centrum van de grotere kernen vaak een meer stedelijk karakter verkregen. Het straatbeeld van de grotere kernen als Schagen en Warmenhuizen is afwisselend. De dichtheid, schaal en maat van de bebouwing neemt toe richting het centrum. Wij onderscheiden in de centrumgebieden drie bouwperiodes met ieder hun eigen kwaliteiten en samenhang. Door omschrijvingen en af-

beeldingen geven wij kort de ontstaansgeschiedenis weer per gebied. Dit geeft inzicht in de kenmerken en kwaliteiten van een gebied.

### De vooroorlogse periode

Het gebied uit deze periode bestaat hoofdzakelijk uit de directe omgeving van de kerk in de stads- of dorpskern met de daar naartoe leidende straten. Tot circa 1900 groeien de van oorsprong agrarische nederzettingen op terpen en (voormalige) dijken langs de in het landschap aanwezige wegen en vaarten. Het hart van de kernen werd gevormd door kerken. De stad Schagen kreeg door haar centrale ligging en aanvoermogelijkheden in de regio een belangrijke functie als centrale handelsplaats. Latere tram- en spoorverbindingen verbonden andere regionaal belangrijke plaatsen zoals Schagerbrug en Warmenhuizen. De komst van andere functies en meer kapitaalkrachten stimuleerde de centrumvorming. In de grotere kernen is de daarbij behorende bebouwing

vaak nog aanwezig. De voortgaande industrialisatie, aanleg van de spoorlijn en het Noord-Hollandsch kanaal gaven een betere ontsluiting van de regio, Rondom stad- en dorpscentra ontstond de woonbebouwing, meestal in de vorm van kleine opeen gebouwde of vrijstaande huizen en de vestiging van grotere maatschappelijke voorzieningen zoals scholen en zorginstellingen. De periode tussen 1859 en 1940 herkent u aan de organisch gevormde uitbreidingen langs de historische structuren en de direct aanliggende gebieden in het stads- of dorpscentrum. De woningen gebouwd in deze periode vallen op door de scheiding die is ontstaan in de typologie en de rijke ornamentering. Er is een duidelijk verschil tussen woningen voor de notabelen, de middenklasse en de arbeiders, zoals de woonbuurtjes met een tuindorppachtige aanleg. Naast vrijstaande villa's ontstonden ook kleine samenhangende clusters van sociale woningen.

### **De na-oorlogse periode**

Deze periode is vertegenwoordigd door de latere invullingen of herontwikkelingen van terreinen met voormalige voorzieningen of bedrijven in het (functionele) centrum. Voor de stad Schagen gaat het bijvoorbeeld vooral om haar omvangrijke winkelvestigingen, al dan niet gecombineerd met gestapelde appartementen. Op kleinere schaal is dit ook in sommige dorpscentra waarneembaar.

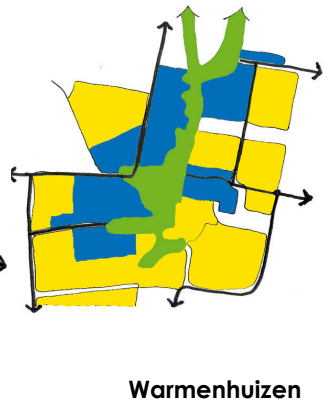
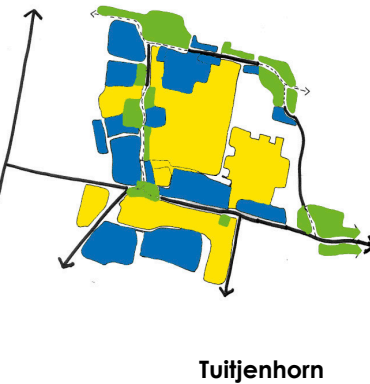
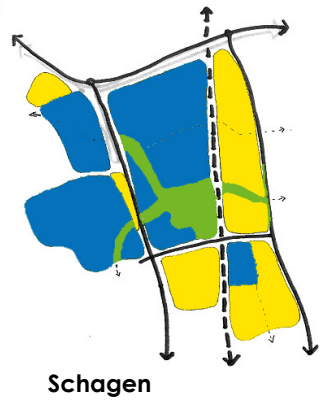
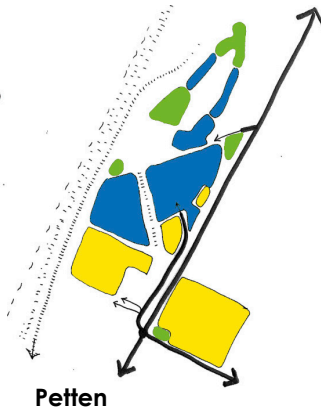
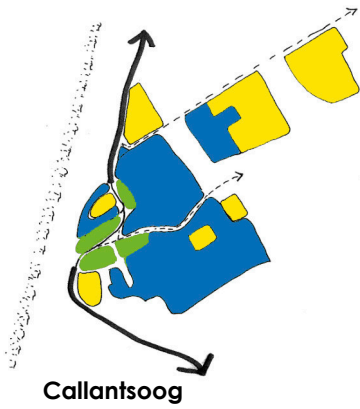
### **Moderne invullingen**

De latere ruilverkaveling en provinciale wegen markeren tenslotte een derde tijdsperiode en welvaartstoename. Er ontstond behoefte aan meer woningen en voorzieningen, die door verdichting werden gerealiseerd. Vanwege de grote maatschappelijke dynamiek is er de laatste decennia meer aandacht geweest voor herontwikkeling van deze buurten. Door moderne toevoegingen wordt in deze buurten nieuw leven ingeblazen.

U ziet vooroorlogse kleinschalige bebouwing met een individueel karakter door verbijzonderingen, verfijnde detailleringen en traditionele materialisatie.



- Vooroorlogs
- Na-oorlogs
- Moderne invulling





## Hoe beoordelen we op ruimtelijke kwaliteit?

Voor de centra geldt een bijzonder welstandsniveau vanwege de cultuur-historische betekenis, het sterke publieke gebruik en de toeristische aantrekkingswaarde. Uitgangspunt is om de aanwezige kenmerken en waarde-

volle bebouwing te behouden en te versterken. De dynamiek in centra is groot. Veel voorkomende veranderingen betreffen het wijzigen, uitbreiden en verdichten van bebouwing alsmede sloop en nieuwbouw.

### Gebiedsgerichte criteria centrumgebied

#### *Ligging*

- Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde en is georiënteerd op de weg. Er is een relatief gesloten bebouwingsbeeld;
- Minder aantrekkelijke functies moeten aan de achterzijde van het erf worden gesitueerd;

#### *Hoofdvorm*

- Het hoofdgebouw bestaat uit een helder en eenduidig volume;
- Bij aan- of uitbouwen blijft de helderheid van het hoofdgebouw zichtbaar en is de uitbreiding qua uitstraling en volume ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Bijgebouwen en overkappingen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;
- Dakkapellen of andere kleine dakopbouwen mogen niet domineren in het dakvlak;

#### *Vormgeving*

- Gevels hebben onderlinge samenhang en ondersteunen individuele herkenbaarheid;

- Gevelwijzigingen mogen niet tot gevolg hebben dat de samenhang en ritmiek in straatwanden wordt verstoord;
- De vormgeving van gebouwen kent een individuele kwaliteit die gerelateerd is aan de traditionele ambachtelijke stijl;
- Detaillering van aan- of uitbouwen moet zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw;
- 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 oppervlakten is terughoudend, ingetogen en overwegend traditioneel;
- Eigentijds materiaal- en kleurgebruik is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd;
- Materialisatie en detaillering vertoont samenhang in het grotere geheel.



**Eigentijds materiaal- en kleurgebruik is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd.**

#### **Tips**

Houd bij het ontwerpen van uw plan rekening met de sfeer en de uitstraling van het gebied. Denk om samenhang tussen bestaande bebouwing, waaronder monumenten, en in het tijdsbeeld bij buurten en wijken;

In het Beeldkwaliteitsplan Centrum Schagen 2004 leest u wanneer een plan in ieder geval passend is in het centrum van Schagen.

# Bijzonder lint

## Wat zien we onderweg?

Bijzondere linten kenmerken zich door de structuur. Deze linten vormen belangrijke en waardevolle structuurdragers. De bijzondere linten bepalen in grote mate de kwaliteit en herkenbaarheid van de gebouwde omgeving van Schagen. Ze zijn organisch gegroeid vanuit oudere woonterpen, langs historische ontginningsstructuren zoals dijken en vaarten.

Aan de bijzondere linten ligt woon- of landelijk gebied. De bijzondere linten van de gemeente Schagen zijn: Eenigenburg en Valkkoog. In de bijzondere linten ziet u zowel traditionele als nieuwere bebouwing. De meeste bebouwing heeft echter een historische oorsprong. Deze bebouwing heeft vaak een kleinschalig karakter, is afwisselend in maat, schaal, detaillering en materiaalgebruik. Ondanks de afwisseling geven de bijzondere linten een samenhangend beeld.

De linten in de kernen kenmerken zich door individuele en aaneengesloten bebouwing met een eigen karakter. Seriebouw en herhaling komen nauwelijks voor bij de oudere arbeiderswoningen. De bebouwing staat

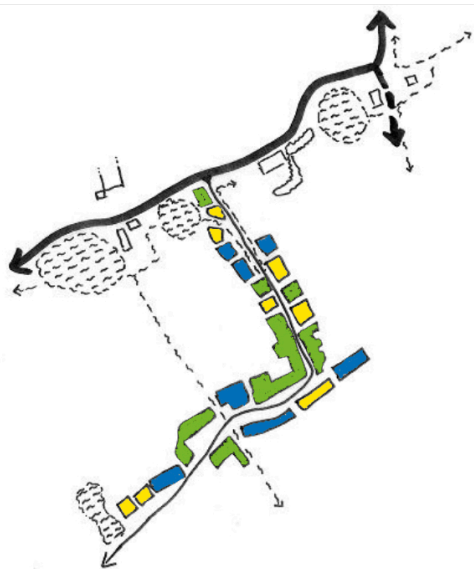
vaak vooraan op de kavel, soms met bescheiden voortuin of kleine zij-erven. Het materiaal- en kleurgebruik van gebouwen is voornamelijk traditioneel. Kenmerkend aan de gevels is de traditionele opbouw van een hoge begane grondlaag en een te onderscheiden tweede bouwlaag, met staande gevelopeningen. De detaillering is meestal eenvoudig maar zorgvuldig van oorsprong. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gestukt. Vooren zijgevels kunnen verschillen.

De nadruk in de gebouwde omgeving ligt op de cultuurhistorische betekenis en individuele opzet. In deze omgeving is gedurende de ontwikkeling een sterk afwisselend bebouwingsbeeld ontstaan waarbij (arbeiders)woningen, (voormalige) stolpboerderijen naast (voormalige) ambtswoningen en diverse (voormalige) maatschappelijke gebouwen staan. De waarde van deze gebouwen ligt vooral in de karakteristieke vormen en kleinschalige opzet van bescheiden woningen met hier en daar een stolpboerderij.

- Vooroorlogs
- Na-oorlogs
- Moderne invulling



**Eenigenburg**



**Valkkoog**



**Panden zijn kleinschalig en georiënteerd op het water of op de weg, hebben voornamelijk een traditionele opbouw, een onderbouw van een tot twee lagen met verschillende soorten kapvormen.**

Karakteristieke vormen en kleinschalige opzet van bescheiden woningen met hier en daar een stolpboerderij.





## Hoe beoordelen we op ruimtelijke kwaliteit?

Voor bijzondere linten geldt een bijzonder welstandsniveau; deze linten vormen immers een belangrijk onderdeel van de identiteit van Schagen.

Behoud en versterking van het karakteristieke beeld van het lint is uitgangspunt. Bescheidenheid en een op de omgeving afgestemde ontwikkeling is noodzakelijk.

### Gebiedsgerichte criteria bijzonder lint

#### *Ligging*

- Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde en is georiënteerd op de weg. Er is een relatief gesloten bebouwingsbeeld;
- Minder aantrekkelijke functies moeten aan de achterzijde van het erf worden gesitueerd;

#### *Hoofdvorm*

- Het hoofdgebouw bestaat uit een helder en eenduidig volume;
- Bij aan- of uitbouwen blijft de helderheid van het hoofdgebouw zichtbaar en is de uitbreiding qua uitstraling en volume ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Bijgebouwen en overkappingen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;
- Dakkapellen of andere kleine dakopbouwen mogen niet domineren in het dakvlak;

#### *Vormgeving*

- Vanaf openbaar toegankelijk gebied zichtbare gebouwen en gevels hebben een representatieve uitstraling;
- Herkenbare eigenheid door respectvolle onderscheidende vormgeving is van

belang;

- Gevelwijzigingen mogen niet tot gevolg hebben dat de samenhang en ritmiek in straatwanden wordt verstoord;
- De vormgeving van gebouwen kent een kleinschalig karakter die gerelateerd is aan de traditionele ambachtelijke stijl;
- Detaillering van aan- of uitbouwen moet zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw;
- 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 is natuurlijk, traditioneel en/of gedekt, terughoudend in grote vlakken met contrast in details;
- Eigentijds materiaal- en kleurgebruik is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd;
- Materialisatie vertoont samenhang in het grotere geheel met eventueel een onderscheid tussen voor- en andere gevels.



**Daken zijn hoofdzakelijk afgedekt met gebakken donkere of rode pannen; kozijnen, deuren en ramen van hout.**

#### **Tips**

Houd bij het ontwerpen van uw plan rekening met de sfeer en de uitstraling van het gebied. Denk om samenhang tussen bestaande bebouwing, waaronder monumenten, en in het tijdsbeeld van het bijzondere lint;

Accentueer de overgang tussen vlakken en benadruk de horizontale scheiding tussen onderbouw en dak met bijvoorbeeld lijstwerk.





# Bijzondere gebouwen, complexen & ontwikkelingen

# Bijzondere gebouwen & monumenten

## Wat zien we onderweg?

De gemeente Schagen is rijk aan bijzondere gebouwen, identiteitsdragers zoals monumenten, stolpen en andere karakteristieke panden. Deze karakteristieke bebouwing is voor ons bijzonder: het is een zichtbaar en tastbaar overblijfsel van wat onze geschiedenis heeft nagelaten. Onze gemeente telt 99 Rijksmonumenten, ruim 40 provinciale monumenten en 143 gemeentelijk monumenten. Deze panden vertellen ons, net als de andere karakteristieke bebouwing, een belangrijk verhaal. In dit historische verhaal heeft ook water een belangrijke rol gespeeld. Terpen en dijken zoals de Westfriese Omringdijk maken dit nu nog zichtbaar. Samen met de monumenten, stolpen en andere ka-

rakteristieke gebouwen dragen zij bij aan de identiteit van Schagen. Hier hechten bewoners, ondernemers en toeristen waarde aan.

Als het gaat om deze bijzondere gebouwen willen wij graag maatwerk leveren. We willen graag zo vroeg mogelijk met u in gesprek, ook als u er bijvoorbeeld over nadenkt om een monument aan te kopen. Omdat eigenaren of potentiële kopers vaak vragen hebben over wat allemaal kan en mag bij een monument hebben wij [Richtlijnen](#) opgesteld, deze kunt u alvast lezen zodat u weet waar u met uw planvorming allemaal rekening moet houden.



De bijzondere gebouwen in de gemeente Schagen zijn onze monumenten, maar ook identiteitsdragers zoals de karakteristieke bebouwing waaronder stolpen.



## Hoe beoordelen we op ruimtelijke kwaliteit?

De gemeente Schagen hecht waarde aan het behoud van haar identiteit en zet in op behoud van haar cultuur-historische en toeristische waarden. Voor bijzondere gebouwen en monumenten geldt daarom een bijzonder welstandsniveau. In de meeste gevallen zal het bij bouwplannen gaan om verbouwingen aan bestaande gebouwen. Het behouden van de historische

waarden is het uitgangspunt. Omdat historische bouwmaterialen en structuren een belangrijke monumentale en historische waarde vertegenwoordigen. Deze waarden zijn voor elk bijzondere gebouw weer anders. Het is dan ook niet mogelijk om concrete welstandscriteria voor deze objecten op te nemen. Het is vooral belangrijk dat maatwerk wordt geleverd.

### Objectgerichte criteria bijzondere gebouwen & monumenten

#### **Ligging**

- De ligging in de omgeving moet worden gerespecteerd;
- Karakteristieke erven bij (stolp)boerderijen moeten gehandhaafd blijven.

#### **Hoofdvorm**

- Het hoofdgebouw bestaat uit een helder en eenduidig volume;
- Belangrijk bij aan- of uitbouwen is dat de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke hoofdgebouw zichtbaar blijven en dat de uitbreiding recht doet aan de uitstraling en het volume van het hoofdgebouw;

#### **Vormgeving**

- Het belangrijkste uitgangspunt bij verbouw is: behoud gaat voor ver-

nieuwing.

- Belangrijke kenmerken moeten gehandhaafd blijven;
- Bij stolpen moeten de voorgevel, de opbouw en de visuele scheiding tussen het (voormalige) woon- en bedrijfsgedeelte behouden blijven;
- Wijzigingen en toevoegingen moeten respectvol gerealiseerd worden in een bij voorkeur eigentijdse vormgeving;

#### **Materiaal en kleur**

- De materiaal- en kleurkeuze is zorgvuldig en passend bij de architectuur van het bijzondere gebouw;
- Eigentijds materiaal- en kleurgebruik is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken uitgevoerd.



### Tips

Neem contact op met de monumenten-ambtenaar voordat u de plannen uitwerkt en hanteer onze Richtlijnen.

Door vooronderzoek kan tijdens de planvorming rekening gehouden worden met de historische waarden van het bijzondere gebouw en aandacht gegeven worden aan bijzondere kenmerken;

Bekijk 'De dans der daklichten: richtlijnen bij herbestemming en verbouwing van Stolpboerderijen' van Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland en 'Vierkant achter de Stolp: Handreiking voor gemeentelijk beleid' van Vrienden van de Stolp in samenwerking met Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland.

# Complexen

## Wat zien we onderweg?

Voor diverse grootschalige maatschappelijke en/of publieke functies zijn er grotere complexen ingepast in de stedenbouwkundige structuur. Hieronder vallen bijvoorbeeld winkelcomplexen, musea, dorps- en gemeentehuizen, onderwijsinstellingen, verzorgingsinstellingen en de (niet recreatieve) verenigingsgebouwen. Deze bijzondere complexen zijn duidelijk individueel herkenbaar en hebben vanuit hun aard en gebruik een grote betekenis voor onze inwoners en/of bezoekers. Kenmerkend zijn de grootschaligheid, een sterke cultuur-

historische, commerciële of verzorgende betekenis, vaak gecombineerd met multifunctionaliteit en ontmoetingsfuncties. Ze zijn gesitueerd op strategische locaties of nabij ondersteunende voorzieningen. Vanwege de bijzondere locatie, schaal en functie van deze complexen vragen de vormgeving en de inpassing aandacht. Elk gebouw of locatie heeft een zorgvuldige vormgeving en specifieke logica. Omdat hier een beroep wordt gedaan op specifieke ontwerpvaardigheden vragen wij een deskundige advisering.



De materiaal- en kleurkeuze is zorgvuldig en passend bij de omgeving.

## Hoe beoordelen we op ruimtelijke kwaliteit?

Voor complexen geldt een bijzonder welstandsniveau. De gemeente wenst de karakteristieke kenmerken van deze gebouwen te behouden. De specifieke ligging, combinatie van eenheid in bebouwing en de rustgevende en ruime terreinen is wat deze bebouwing waardevol maakt. Complexen en instellingen vormen relatief grote bouwwerken en staan op semi-openbare locaties, zijn duidelijk

zichtbaar of juist enigszins verscholen aanwezig in grotere terreinen. De dynamiek van de complexen is laag en bestaat uit verbouwingen of toevoegingen die de veranderende maatschappelijke behoeften invullen. De uitdaging ligt in een passende vormgeving van het gebouw bij de omgeving. De bestaande kwaliteit is uitgangspunt voor het ontwerp.

### Objectgerichte criteria bijzondere complexen

#### *Ligging*

- Het complex is als zelfstandige eenheid herkenbaar;

#### *Hoofdvorm*

- De massavorm van het hoofdgebouw is passend in de omgeving;
- Bijgebouwen en overkappingen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;
- Dakkapellen of andere kleine dakopbouwen mogen nooit domineren in het dakvlak;

#### *Vormgeving*

- De vanaf openbaar toegankelijk gebied zichtbare gebouwen en gevels moeten

een representatieve uitstraling hebben;

- Wijzigingen, aan- uit- en bijgebouwen moeten afgestemd zijn en passen bij de architectuur van het hoofdgebouw;
- Technische ruimten en installaties zijn ruimtelijk mee-ontworpen of onder gebracht in het gebouw;

#### *Materiaal en kleur*

- De materiaal- en kleurkeuze is zorgvuldig en passend bij de architectuur van het hoofdgebouw en bij de omgeving;
- Eigentijds materiaal- en kleurgebruik is mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige (gebieds) karakteristieken uitgevoerd.



**Met deze speelse gevel wordt de achterliggende functie van het onderwijscomplex leesbaar.**

#### **Tips**

Maak in de gevel de achterliggende (originele) functie afleesbaar;

Werk met duurzaam materiaal dat minimaal onderhoud nodig heeft.



# Ontwikkelingen

## Wat zien we onderweg?

Vanwege veranderende maatschappelijke behoeften zijn er functie-veranderingen en bebouwingsopgaven die meer geconcentreerd en grootschaliger plaatsvinden. Deze veranderen de bestaande ruimtelijke structuur of karakteristiek. Hieronder vallen de functioneel-ruimtelijke veranderingen zoals inbreidingsopgaven en grotere bestemmingswijzigingen.

Bij deze nieuwe stedelijke ontwikkelingen gaat het in beginsel om toevoegingen van meer dan 12 woningen en/of uitbreiding met meer dan 500m<sup>2</sup> van een gebouw.

Ze leiden o.a. tot meerdere wooneenheden. Het zijn bijvoorbeeld de grotere appartementencomplexen, ruimte-voor-ruimteveranderingen en uitbreidingsopgaven. Deze plannen hebben een groter maatschappelijk belang en zijn projectmatige opgaven waar de ontwikkelaar niet direct de exploitant of exclusieve gebruiker is.

Criteria hiervoor worden opgesteld via een concreet stedenbouwkundig plan. Voor een passende inpassing, vormgeving en afstemming op andere beleidskaders wordt maatwerk gevraagd in de vorm van beeldkwaliteitsplannen. De beoordelingscriteria worden in overleg opgesteld. Bij de planvorming kunnen we in de initiatief- en ontwerpfase hierbij ondersteunen.



Voor bijzondere ontwikkelingen in de gemeente Schagen worden beeldkwaliteitsplannen met daarin criteria opgesteld op basis waarvan plannen getoetst kunnen worden.

## Hoe beoordelen we op ruimtelijke kwaliteit?

Een beeldkwaliteitsplan bevat criteria die zoveel mogelijk toegespitst zijn op het individuele bouwwerk. De criteria in deze reisgids zijn leidend en de criteria in het op te stellen beeldkwa-

liteitsplan zijn een aanvulling hierop. Beeldkwaliteitsplannen vormen een onderdeel van het beleid voor ruimtelijke kwaliteit en worden gebruikt voor de beoordeling van bouwplannen.

### Objectgerichte criteria Bijzondere ontwikkelingen

- Voor bijzondere ontwikkelingen [nieuwe stedelijke ontwikkelingen van toevoegingen van meer dan 12 woningen en/of uitbreiding met meer dan 500m<sup>2</sup> van een gebouw geldt] dat een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld;
- Een beeldkwaliteitsplan omvat een beschrijving van de ontwikkel-geschiedenis 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 ontwerpuitgangspunten 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.



### Tips

Betrek bij de analyse ook bewoners en maatschappelijke organisaties (zoals waterschappen, natuur- en landschapsorganisaties);

Gebruik historische, geomorfologische en topografische kaarten voor de analyse van het gebied;

Ga na welke ruimtelijke patronen, maat en schaal bepalend zijn voor de identiteit van het gebied;

Laat je inspireren door kenmerken van de buitenruimten bij bebouwing, landschapsstructuren of elementen, zicht- en ontsluitingsprincipes;

Neem contact op met onze stedenbouwkundige voor nog meer tips.



The image is a collage featuring Dutch architecture. The top half shows several houses with gabled roofs, some with blue tiles and others with traditional thatch. A prominent brick house with a tall chimney is on the right. The bottom half shows a green lawn and a black chain-link fence. The entire composition is framed by a thick, wavy green border. A blue banner with white text is overlaid on the left side of the image.

**Voor de doorgewinterde  
reiziger**



# Excessenregeling

## De excessenregeling

Een exces is een buitensporige situatie in het aanzien van een bouwwerk die ook voor niet-deskundigen overduidelijk is. Hier is sprake van als een (deel van een) bouwwerk op zichzelf, maar vooral ook in relatie tot de omgeving, ernstig in strijd is met redelijke eisen van welstand. Ongeacht het welstandsniveau is in de hele gemeente Schagen de excessenregeling van toepassing. Ook al is een bouwactiviteit vergunningvrij of welstandsvrij, we willen uitspattingen voorkomen. Daarom hebben we een excessenregeling. Met deze regeling kunnen we uitspattingen aanpakken die de kwaliteit van de omgeving echt aantasten. De regeling geldt voor het hele grond-

gebied van de gemeente Schagen. Nadat is vastgesteld dat zich ergens een mogelijk excessieve situatie voordoet, kan de gemeente aan de commissie vragen of er naar haar oordeel, met toepassing van de welstandscriteria voor excessen, inderdaad sprake is van een exces. Wanneer dat het geval is, kan de gemeente via een aanschrijving en daarop volgende bestuursdwang eisen dat aan de buitensporigheid een eind gemaakt wordt. Overigens is een advies van de commissie niet verplicht; de gemeente kan ook zelf vaststellen dat een bepaalde situatie 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand'.

### Criteria wanneer sprake is van een exces

- Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria);
- Toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- Hinderlijke reclames;
- Armoedig materiaalgebruik; of
- Ernstig verval van bouwwerken.

# Juridisch kader

## Afwijken van het welstandsadvies

De commissie kan een negatief welstandsadvies uitbrengen. De gemeente is echter niet verplicht een omgevingsvergunning te weigeren bij een negatief advies. Volgens de Wabo bestaat de mogelijkheid om

toch een omgevingsvergunning te verlenen als de gemeente van mening is dat er daarvoor goede redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard.

| Juridisch kader                        | Artikelen                   | Waar te vinden                                       |
|----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------|
| Algemene wet bestuursrecht             | Artikel 1:3, lid 4          | <a href="http://www.overheid.nl">www.overheid.nl</a> |
| Bouwverordening                        | Artikel 9.6                 | <a href="http://www.overheid.nl">www.overheid.nl</a> |
| Woningwet                              | Artikel 8, artikel 12a      | <a href="http://www.overheid.nl">www.overheid.nl</a> |
| Wet algemene bepalingen omgevingsrecht | Artikel 2.10, lid 1 onder d | <a href="http://www.overheid.nl">www.overheid.nl</a> |



**Dit gebouw is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand. Door het toepassen van felle en contrasterende kleuren is het gebouw niet meer passend in zijn omgeving.**



# Schagen in kaart

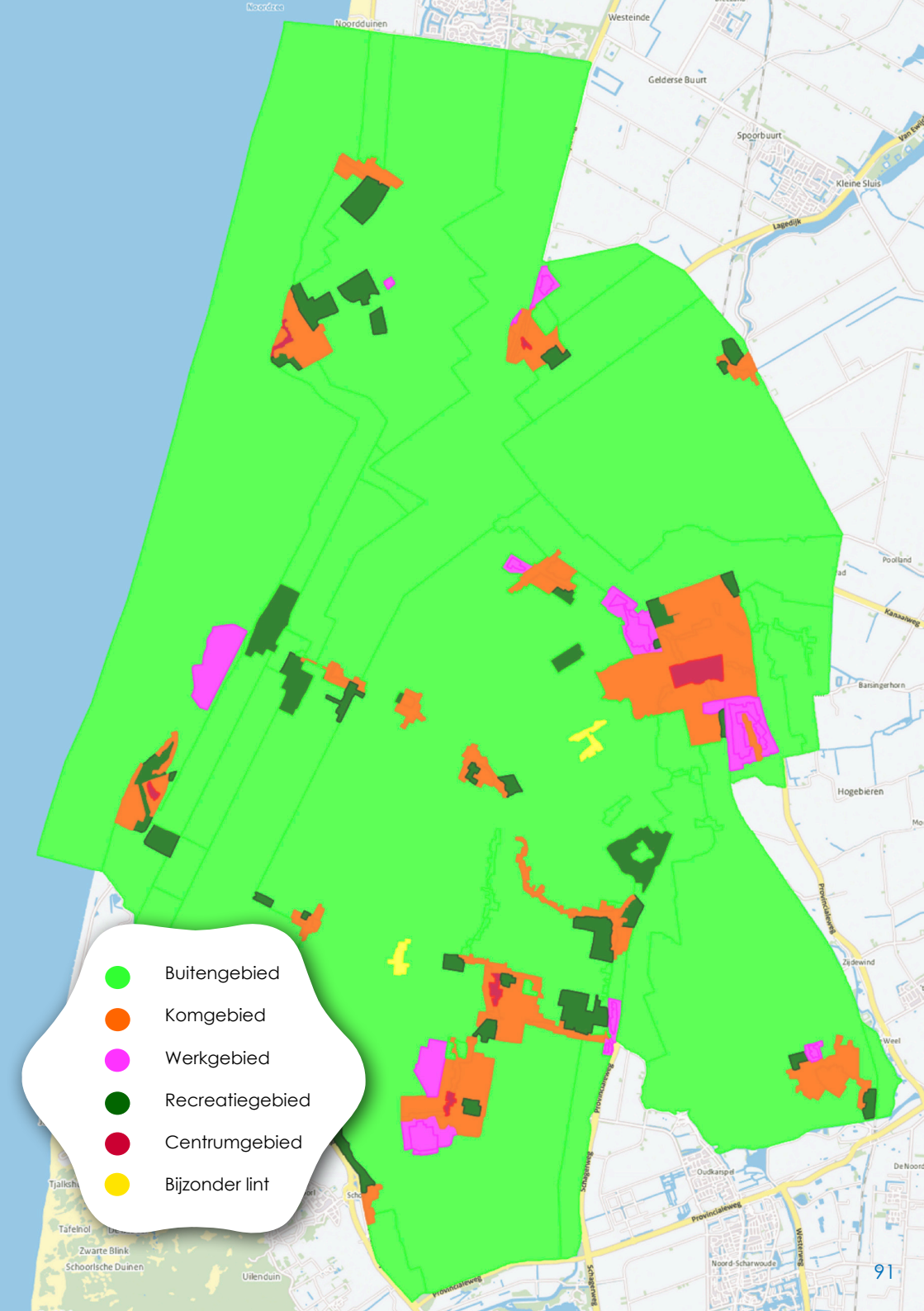


# Gebieden

## In welk gebied ligt uw bouwplan?

Op onze gemeentelijke website vindt u een viewer. Via deze viewer kunt u snel en gemakkelijk vinden welk gebied de lokatie ligt waarvoor u plannen heeft.

Komt u hier niet uit? Dan kunt u bij het team Bouwzaken terecht, zij geven u graag alle informatie die u nodig heeft.

- 
- The map shows a coastal region with several colored zones. A large green area covers most of the land. Scattered within and around this green area are patches of orange, pink, dark green, red, and yellow. The map includes labels for various locations such as Noordduinen, Westeinde, Gelderse Buurt, Spoorbuurt, Kleine Sluis, Laprook, Poolland, Kanaalweg, Barsingerhorn, Hogebeieren, Mo, Zidewind, Weel, Oudkarspeld, Provincialeweg, Noord-Scharwoude, Westeinde, and De Noord. A legend in the bottom left corner explains the color coding for different types of areas.
- Buitengebied
  - Komgebied
  - Werkgebied
  - Recreatiegebied
  - Centrumgebied
  - Bijzonder lint

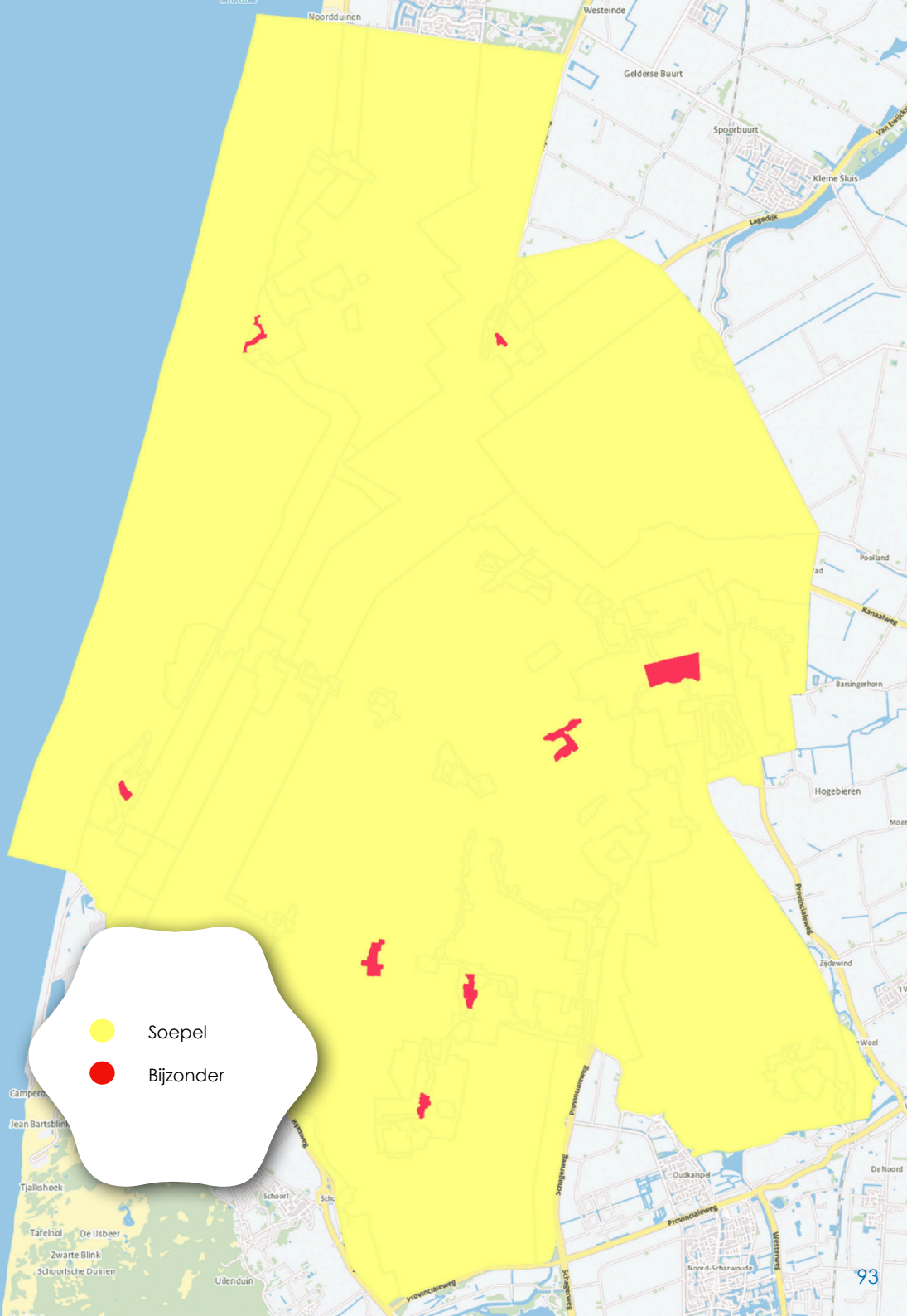


# Welstandsniveaus

## Welk niveau geldt voor uw gebied?

Op onze gemeentelijke website vindt u een viewer. Via deze viewer kunt u snel en gemakkelijk vinden welk niveau er algemeen geldt voor het gebied waarvoor u plannen heeft.

Komt u hier niet uit? Dan kunt u bij het team Bouwzaken terecht, zij geven u graag alle informatie die u nodig heeft.





GEMEENTE  
Schagen