WOONUITBREIDING B-VELD SCHAGERBRUG

Schagen

Versie 11 januari 2021

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 5

2. Stedenbouwkundige visie 6

3. Stedenbouwkundig plan 11

Bijlage 1. Woningverdeling en parkeerbalans 12

Sportcomplex
P. Ortstraat
B-veld
Schagerweg
Westfriese Omringdijk

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding woonuitbreiding

In Schagerbrug bestaat een grote behoefte aan nieuwe woningen. Vooral aan starterswoningen bestaat een grote behoefte. Met de invulling van het B-veld wordt hierin invulling gegeven.

Op 1 oktober 2019 en op 2 september 2020 zijn inloopbijeenkomsten gehouden. Tijdens deze bijeenkomsten zijn ideeën opgehaald en zijn mogelijke modellen gepresenteerd. De opbrengst van deze bijeenkomsten is verwerkt in het nu voorliggende stedenbouwkundig plan.

1.2 Doel

Voorliggend document heeft als doel om te voorzien in een toelichting en onderbouwing van het stedenbouwkundig plan.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bestaat uit een korte inleiding geeft in het kort de aanleiding voor de woonuitbreiding en het doel van deze toelichting weer. Het tweede hoofdstuk gaat in op de (ruimtelijke) randvoorwaarden voor het ontwerp en geeft een ruimtelijke analyse van de omgeving van het plangebied. Op basis van de 'harde' randvoorwaarden en de analyse is een ruimtelijke visie voor de uitbreiding ontwikkeld. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op het stedenbouwkundig plan dat op basis van de ruimtelijke visie is ontworpen.

Ligging plangebied aan de oostzijde van Schagerbrug

Ligging plangebied ten oosten van het sportcomplex.

2. RUIMTELIJKE VISIE

2.1 Harde randvoorwaarden woonuitbreiding

Onderstaande 'harde' randvoorwaarden gelden voor de vormgeving van de woonuitbreiding.

- De woonuitbreiding kent een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.
- Rekening houden met de milieucontouren van de bestaande sportvoorzieningen (50 meter afstand).
- Het bestaande aantal parkeerplaatsen (circa 50) voor de sportvoorzieningen behouden en inpassen.

2.2 Ruimtelijke analyse

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Schagerbrug. Het plangebied ligt in de Zijperpolder en is onderdeel van het 'Aandijkingenlandschap'. De Westfriese Omringdijk ligt ten oosten van het plangebied en markeert de scherpe overgang van de Zijperpolder naar West-Friesland (met het landschapstype 'Oude zeekleilandschap').

Het aandijkingenlandschap wordt gekenmerkt door een opstrekkende verkaveling. De verkavelingsrichting is overwegend haaks op het 'oude land' van West-Friesland. De verkavelingsstructuur is, door het aanwezige slotenpatroon, nog goed herkenbaar en moet worden gerespecteerd.

De Westfriese Omringdijk is een belangrijke ruimtelijke structuur en is een provinciaal monument. Het profiel en de het tracé mogen niet worden aangetast. Ook het zicht op en vanaf de dijk moeten worden gerespecteerd. Dit betekent dat aan de zijde van de Westfriese Omringdijk een goede landschappelijke inpassing van de woonuitbreiding noodzakelijk is.

Westfriese Omringdijk als begrenzing van gebieden en landschapstypen.

De oorspronkelijke opstrekkende verkaveling nog in tact.

Groene dorpsrand

De locatie is in de huidige situatie een voetbalveld en wordt gekenmerkt door een stevige beplantingssingel om het terrein. Deze beplantingssingels sluiten aan op de beplantingssingels die ook om het sportcomplex ten westen van het plangebied liggen. Van afstand gezien is het plangebied met beplanting onderdeel van de groene oostelijke dorpsrand van Schagerbrug. Het dorp is daarmee vanuit het openlandschap en vanaf de Westfriese Omringdijk gezien goed landschappelijk ingepast. Behoud van (een deel van) het opgaande groen geeft de woonuitbreiding een vanzelfsprekende inpassing in het open landschap.

Wegen en padenstructuur

De wegenstructuur is eenvoudig ter plaatse van het plangebied. De P. Ottstraat vormt de enige mogelijkheid om het plangebied te ontsluiten. Deze weg ligt haaks op de verkavelingsstructuur.

Een deel van het plangebied wordt gebruikt als parkeerruimte voor het sportcomplex. Deze functie blijft gehandhaafd. De ontsluiting van het parkeergebied en het sportcomplex ligt in de hoofdrichting van het landschap.

Opvallend zijn de wandelpaden in het open landschap ten zuiden van het dorp en het plangebied.

Groenstructuur en indicatieve zone langs de Westfriese Omringdijk

Wegen- en padenstructuur

2.3 Ruimtelijk concept

1. Behoud beplantingssingel en groene randen

Het plangebied grenst direct aan het open landelijk gebied. Bovendien ligt de Westfriese Omringdijk in de directe nabijheid van het plangebied. Een goede landschappelijke inpassing is dan ook van belang gezien de zichtbaarheid van het gebied. De bestaande beplantingssingels aan de oost- en zuidzijde worden daarom gehandhaafd in het plan. Het plangebied is op deze plekken namelijk het meest zichtbaar vanaf de dijk. Aan de noordrand is door de grotere afstand tot de dijk een transparantere oplossing uitgangspunt.

De bestaande beplantingssingels worden ook vanuit ecologisch aspect (dit is een belangrijke bestaande waarde in het gebied) zoveel mogelijk gehandhaafd. Daarnaast biedt de opgaande beplanting privacy en beschutting voor de bewoners van de nieuwe wijk.

Behoud beplantingssingels en groene randen

Gezien de landschappelijke ligging (en de noodzakelijke schouwstrook voor de sloten rondom het terrein) is behoud van een groene rand rondom het terrein uitganspunt. Het parkeerterrein voor het sportcomplex (langs de P. Ottstraat) wordt zo groen mogelijk aangekleed om dit terrein op te laten gaan in de groene rand. Voor de beleving in het woongebied betekent dit een meerwaarde. Omdat het parkeerterrein alleen op piekmomenten wordt gebruikt is een groen aankleding ook op een duurzame wijze mogelijk.

2. Aansluiten op bestaand waterpatroon

De omgeving van het plangebied heeft een herkenbaar opstrekkend patroon. In het plangebied wordt hierop aangesloten door een nieuwe waterpartij/ waterloop te introduceren. Dit water geeft het woongebied een concrete binding met het landschap.

Aansluiten op bestaand waterpatroon

3. Relatie met het buitengebied

Omdat het plangebied op de grens van dorp en landschap ligt, is het voor de beleving in het woongebied een meerwaarde om (in de openbare ruimte) een ruimtelijke relatie te leggen met het open landschap/het buitengebied. In het hart van het woongebied wordt daarom openbaar gebied aangelegd dat een duidelijke verbinding heeft met het open landschap.

4. Goede verkeersontsluiting

Het nieuwe woongebied wordt aangesloten op de P. Ottstraat. De wegenstructuur in de wijk krijgt een orthogonale opzet, passend bij het rechthoekige plangebied en de hoekige landschappelijke structuur.

De wegenstructuur wordt dusdanig vormgegeven dat het woonverkeer en het parkeerverkeer voor het sportcomplex van elkaar gescheiden worden. Hiermee wordt voorkomen dat bezoekers van het sportpark in de wijk gaan parkeren.

Aansluiten op bestaand wegen- en padenpatroon

5. Recreatieve verbindingen

De schouwstrook langs de sloten worden ingezet als uitbreiding van de recreatieve paden en sluit aan op de paden in het buitengebied ten zuiden van het woongebied. Daarnaast krijgt het woongebied een directe wandelverbinding met het sportcomplex.

LEGENDA

- Grastalud
- Intensief beheerd gras
- Extensief beheerd gras
- Hagen/bodembedekkers
- Rijbaan
- Trottoir/loopstrook/ speelplaatsondergrond
- Parkeervak
- Grasdoorlatende verharding
- Kavels
- Water
- Bestaande ingemeten bomen
- Bestaande bomen/ struiken
- Nieuwe bomen
- S Speelplaats
- Tr Zoekgebied trafo
- A Rug-aan-rug-woningen (6 x 6,35 m)
- B Levensloopbestendige woningen (6,6 x 10,5 m)
- C Rijwoningen (6 x 9 m)
- D Twee-onder-een-kap-woningen (6 x 10 m)

3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.1 Beschrijving ontwerp

De woonuitbreiding wordt ingepast op het voormalig B-veld te Schagerbrug. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing wordt de beplantingssingel aan de oost- en zuidzijde gehandhaafd. Hierdoor ontstaat als vanzelfsprekend een goede inpassing in het open landschap. Aan de noordzijde wordt de beplantingssingel vervangen door een transparante bomenrij.

Langs de P. Ottstraat wordt de parkeervoorziening voor het sportcomplex op de huidige plek gehandhaafd. Deze voorziening is noodzakelijk voor piekmomenten voor dit complex. De plek naast het sportcomplex is niet alleen functioneel gezien het meest logisch, maar ligt ook in de milieucontour van het sportcomplex. In deze zone is woningbouw niet mogelijk.

De wegenstructuur van de wijk is als een doorgaande lus vormgegeven. Aan de oost- en noordzijde ligt de weg langs de buitenrand, waardoor de kwaliteiten (groen en uitzicht) van het gebied ook vanuit de openbare ruimte ervaren kunnen worden. Parkeren is geclusterd langs de wegen vormgegeven en waar nodig ingepast met bomen en heesters/hagen.

De parkeervoorziening voor het sportcomplex is dusdanig gesitueerd dat rondrijden door de buurt wordt voorkomen. Via het parkeerterrein en de P. Ottstraat kan eenvoudig een ‘parkeerrondje’ worden gereden. In het parkeergebied wordt de rijbaan uitgevoerd in grasdoorlatende verharding en wordt er op gras geparkeerd. Hierdoor ontstaat een groen aanzicht gerealiseerd ter plaatse van de entree van de wijk en wordt de mogelijke negatieve beleving van een verhard parkeerterrein voorkomen.

Ten zuiden van de parkeerplaatsen wordt het bestaande speelterrein grotendeels gehandhaafd. De te handhaven beplantingssingel voorziet in een goede afscherming met de twee-onder-een-kapwoningen.

Het woongebied is door een groenblauwe zone in twee delen opgedeeld. Dit gebied geeft een verbinding met het buitengebied en geeft een extra groenblauwe kwaliteit aan het woongebied. Tevens wordt voorzien in een deel van de waterberging (de waterberging wordt, wanneer nodig, uitgebreid door de sloot aan de oost- en zuidzijde van het plangebied te verbreden). De zuidrand van de groenblauwe as heeft water met een harde rand, de noordzijde van het water kent meer geleidelijke overgangen tussen water en groen. De verschillende gradiënten bieden kansen voor speelmogelijkheden. Een wandelpad legt een verbinding tussen het sportcomplex, het woongebied en het buitengebied.

In het noordelijke deel van het plangebied zijn rijenwoningen en rug-aan-rug-woningen gesitueerd. De rug-aan-rug-woningen zijn aan de noordzijde met elkaar verbonden met een muur met een poort. Deze woningen omsluiten een groen binnengebiedje (hofje) dat in verbinding staat met de groenblauwe as. De rijenwoningen zijn met een voorgevel op de groenblauwe as georiënteerd en staan direct in deze ruimte. Een meeontworpen lage tuinmuur vormt een duidelijke scheiding tussen privé en openbaar. Het zuidelijke deel is ingevuld met rijenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. De twee-onder-een-kapwoningen zijn aan de zuidrand van het gebied gesitueerd en vormen een losse bebouwingsrand tegen de beplantingssingel. De rijenwoningen zijn op de groenblauwe as, de P. Ottstraat en/of de beplantingssingel georiënteerd.

BIJLAGE 1. WONINGVERDELING EN PARKEERBALANS

Onderstaand schema geeft inzicht in de woningverdeling in het plangebied en geeft de parkeerbalans weer.

NOORD										
Woningtype	**Aanduiding op kaart**	**Parkeer-oplossing**	**Aantal woningen**	**Norm**	**Parkeer-behoefte**	**Berekenings-aantal eigen erf**	**Parkeer-plaatsen op eigen erf**	**In openbare ruimte situeren**	**Aanwezig in openbare ruimte**	**Saldo parkeer-plaatsen**
Koop, hoek-/tussenwoning (levensloop)	B	Openbare ruimte	4	1,6	6,4	0	0	6,4		
Huurhuis, sociale huur, hoek-/tussenwoning	C	Openbare ruimte	4	1,6	6,4	0	0	6,4		
Koop, tussen/hoek (rug-aan-rug)	A	Openbare ruimte	10	2	20	0	0	20		
Huurhuis, sociale huur, hoek-/tussenwoning (rug-aan-rug)	A	Openbare ruimte	10	1,6	16	0	0	16		
Totaal			**28**		**48,8**		**0**	**48,8**	**51**	**2,2**

ZUID										
Woningtype	**Aanduiding op kaart**	**Parkeer-oplossing**	**Aantal woningen**	**Norm**	**Parkeer-behoefte**	**Berekenings-aantal eigen erf**	**Parkeer-plaatsen op eigen erf**	**In openbare ruimte situeren**	**Aanwezig in openbare ruimte**	**Saldo parkeer-plaatsen**
Koop, twee-onder-een-kap	D	Garage en lange (smalle) oprit	8	2,2	17,6	1,3	10,4	7,2		
Koop, tussen/hoek (rijwoning)	C	Openbare ruimte	11	2	22	0	0	22		
Totaal			**19**		**39,6**		**10,4**	**29,2**	**32**	**2,8**

NOORD + ZUID								
	Aantal woningen		**Parkeer-behoefte**		**Parkeer-plaatsen op eigen erf**	**In openbare ruimte situeren**	**Aanwezig in openbare ruimte**	**Saldo parkeer-plaatsen**
Totalen	**47**		**88,4**		**10,4**	**78**	**83**	**5**