

Verslag informatieavond Bonkelaarsdijk

De heer Westerink geeft een korte toelichting op de voorgeschiedenis. Het initiatief is behandeld in het college en vervolgens in de raadscommissie Grondzaken. De gemeente staat positief tegenover het initiatief en verzoekt een avond te organiseren voor omwonenden en belanghebbenden. Deze avond is daartoe bedoeld. De wethouder is onderweg en komt iets later.

De heer Swan deelt hand-outs uit van de presentatie. De beamer heeft ons jammer genoeg in de steek gelaten.

Het doel van deze avond is een presentatie van de stand van zaken van het initiatief Bonkelaarsdijk 1 en de beeldkwaliteit en de planning ervan. Welke onderdelen komen we tegen en hoe wordt u verder geïnformeerd over het plan, zodat u betrokken blijft bij wat er gebeurt.

De heer Rabius is stedenbouwkundige en zal een bijdrage leveren aan het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. De heer Van Nieuwenhoven van de gemeente heeft het plan begeleid in het voortraject. In het verdere verloop van het traject zal zijn rol worden ingevuld door de heer Kaandorp, die vandaag niet aanwezig kon zijn.

Aan de hand van de hand-out wordt het programma van de avond doorgelopen. Er zal worden ingegaan op de historie, de beeldkwaliteit, de procedure en de planning en u kunt vragen stellen.

Aanwezigen worden gevraagd de presentielijst in te vullen. Er wordt een verslag gemaakt. Het verslag zal worden toegezonden aan de aanwezigen en komt bij ook bij de stukken. Ook per e-mail kunnen de stukken worden toegezonden.

De heer Swan begint met de presentatie aan de hand van de hand-out. Aan de hand van een fragment van de plankaart van het geldend bestemmingsplan Muggenburg worden de geldende bestemmingen toegelicht. De dichtheid van het plangebied wordt lager dan de gemiddelde waarde die in het geldende plan is opgenomen.

Bestaande situatie: het plangebied bestaat uit een woning, een kapberg, een agrarische schuur en open terrein in de vorm van grasland.

Als we kijken naar de historie van het plangebied en kijken wat zijn de aanknopingspunten om met zo'n gebied aan de slag te gaan, dan zien we dat in het verleden het plangebied onderdeel was van de buurtschap Tjallewal. Op het plangebied stonden ooit 4 woningen. De buurtschap Tjallewal wordt nu doorkruist door de provinciale weg Schagen Alkmaar.

De vraag, hoe zou je met dit gebied om kunnen gaan, zonder tegelijk het hele gebied omliggende te ontwikkelen, ligt besloten in historie van het gebied. De dichtheid wordt dan zoals gezegd ook anders opgepakt dan aangegeven in het bestemmingsplan, deze wordt lager.

De heer Wijnker vraagt, als er geen Tjallewal was geweest, dan was er ook geen reden geweest om dit gebied te ontwikkelen?

De heer Swan: de aanleiding ligt ook in het bestemmingsplan. De uitwerking is opgeschort. Het kan nog wel een tijd duren. Eerst komt Muggenburg Zuid. Dan is er gekeken of dit gebied onderdeel is van het uit te werken woongebied, of kun je het zien als iets dat op zichzelf kan staan. Ook in de stedenbouwkundige studie, waar we straks op komen, blijkt dat je dit als een buurtschap op kan pakken. Ook de welstandsnota, de structuurvisie en de nota cultuurhistorie bieden aanknopingspunten. Dit komt verderop in het verhaal aan de orde.

In de nota cultuurhistorie wordt het plangebied aangeduid als een bewoningsconcentratie en dat dit een buurtschap was. Aan de hand van de kaart in de hand-out wordt dit toegelicht.

De welstandsnota duidt met de kleur geel het bestaande deel van de Tjallewal als bijzonder welstandsgebied. Tegen de achtergrond van de nota cultuurhistorie kan ook de Tjallewal oost gezien worden als een potentieel bijzonder welstandsgebied. In de welstandsnota staan dan zaken waaraan zo'n bijzonder welstandsgebied moet voldoen. De buurtschap Tjallewal en de welstandsnota leveren daarmee aanknopingspunten voor dit initiatief.

De structuurvisie van de provincie geeft aan dat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat het afhandelen van wat er gebeurt binnen het gebied bij de gemeente ligt.

De structuurvisie 2025 van de gemeente geeft ook aan dat het gebied (nabij gele ster) los gezien kan worden van het totale plan. Het plangebied kan daarmee vooruit lopen op toekomstige ontwikkelingen.

Bij elkaar zijn dit de uitgangspunten voor het plan. Op verzoek van de gemeente is ook een inrichtingsvoorstel opgesteld voor het plangebied door Croonen Adviseurs West. Gekeken is, kan dit als een apart plan worden ontwikkeld, en zo ja, hoe zou dat dan kunnen en met hoeveel woningen. Daar kwam uit dat het plangebied als een buurtschap gezien kan worden. De huidige woning is daarbij de hoofdwoning van een boeren erf, die uitgebreid zou mogen worden. De kapberg kan ook een aparte woning worden. De schuur zou vervangen kunnen worden door drie starterswoningen. Het volume van de woningen is minder dan het volume van de schuur. Dit vormt dan samen het boeren erf. Daarnaast nog twee vrijstaande woningen om het buurtje compleet te maken. We komen dan op circa 7 wooneenheden. Dat zijn een aantal minder dan volgens de dichtheid van het bestemmingsplan mogelijk is.

In het onderzoek van Croonen is gestreefd naar een duurzaam raamwerk dat in de toekomst opgenomen kan worden in de ontwikkeling van het stedelijke gebied. Dat kan echter nog wel een tijd duren. Er is daarom o.a. gekeken naar historische lijnen (Bonkelaarsdijk), zelfstandig ensemble (buurtschap), waterpartijen, beplanting en paden. Doel is die elementen mee te nemen die elkaar versterken.

De schets van Croonen is schematisch in de bestaande situatie gezet met daarin de geluidscontour van de provinciale weg. Deze geluidscontour was in de schets van Croonen nog niet meegenomen. Er ligt een geluidscontour van 53 dB over het gebied waar achter gebouwd mag worden met een ontheffing.

Aan de hand van een aantal referentiebeelden en materiaalstaten in de hand-out wordt ingegaan op de mogelijke beeldvorming van een buurtschap. De voorbeelden zijn bedoeld om inzicht te geven waar we mee bezig zijn.

We zijn nu aangekomen bij de procedure en de planning. Aan de hand van de hand-out worden de 4 fasen toegelicht. Fase 1 betreft de beeldkwaliteit. Er worden dan welstandcriteria opgesteld in overleg met de welstandscommissie. Deze welstandcriteria worden vastgesteld in de raad.

Fase twee betreft de voorbereiding van het voorontwerp van het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting op het plan, een plankaart en (bouw)regels. Bij het bestemmingsplan horen ook onderzoeken (o.a. bodem, geluid en natuur),

Fase drie betreft de voorbereiding van het ontwerp van het bestemmingsplan. De inspraak vindt plaats in fase drie. In deze fase komt er nog een informatieavond. We zitten dan nog een keer bij elkaar. U kunt dan inspreken op het plan. De gemeente maakt dan een inspraaknota met de resultaten van de inspraak, die worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Fase vier betreft de procedure van het bestemmingsplan. Het plan gaat dan ter inzage voor zienswijzen. Samen met de resultaten van de zienswijzen gaat het plan dan naar de raad. Het streven is vaststelling in de raad van juni 2012.

We zijn daarmee aan het einde van de presentatie: heeft u nog vragen?

De heer Wijnker wil zijn vraag graag nog een keer herhalen. Ziet hij het goed? Als er geen buurtschap Tjallewal was geweest, dan waren er ook geen argumenten geweest voor dit plan. Is dat waar of is dat niet waar?

Dat klopt wel, maar de andere onderdelen die er zijn bieden ook aanknopingspunten. We hebben daarbij ook gekeken naar het totale bestemmingsplan en hoe staat dat in relatie tot deze ontwikkeling.

Vraag: Jan van Schagen: Het buurtschap Tjallewal bestaat toch niet meer? Het wordt in tweeën gesplitst door de provinciale weg.

U moet het zien als een stukje cultuurhistorie. We kijken dan niet alleen naar het buurtschap, maar ook naar de structuur van het landschap (water, dijken e.d.).

Volgens mevrouw Way hebben er woningen gestaan en die zijn verbrand tijdens een onweer. Er hebben een boerderij gestaan en huizen. Die mensen zijn toen weggetrokken en zijn niet meer teruggekomen. Er zijn geen beelden meer van. Het was ver voor de tijd van de meesten van ons.

Koffiepauze.

We gaan verder met de vragen.

De heer Van Schagen vindt het plan te massaal in aantal. Het betreft een verdubbeling van de woningaantallen op de dijk. Er komen 7 woningen bij met zoveel verkeersbewegingen.

Uiteraard is er gekeken naar verkeer en zal dit in de verdere onderzoeken worden meegenomen. Het aantal verkeersbewegingen is een van de onderdelen die zal worden meegenomen in het bestemmingsplan. Een weg heeft een bepaalde capaciteit. Daar zijn normen voor. Een en ander zal worden afgestemd in het verdere onderzoek.

De heer Van Schagen: stel dat dit allemaal doorgaat, hoe denken jullie het bouwverkeer dan te realiseren.

Ook dat zal worden bekeken. De grootte van een transport is ook afhankelijk van de weg. De ontwikkeling kan ook inspelen op de mogelijkheden.

De heer van Schagen vindt het veel te massaal voor zo'n kleine gemeenschap, 7 woningen erbij.

De stedenbouwkundige: Dat massale, heeft dat vooral te maken met verkeersbewegingen, of ook met de bebouwing?

De heer en mevrouw Schagen: Er komen 7 woningen bij, dat is een dorp apart.

De stedenbouwkundige: Het groen wordt ook meegenomen in het beeld, de bomengroepen, dan wordt het niet massaler denken wij.

Het gaat om massaal in aantal.

De heer Van der Stoop: Het is ook een wandelroute, daar moet wel naar gekeken worden.

Dat zijn allemaal zaken die meegenomen worden.

De bouwmassa neemt niet toe, want de schuur wordt vertaald naar woningen. Er worden daarnaast maximaal twee woningen toegevoegd in het weilandje.

Volgens de heer Schagen worden de woningen groter dan de schuur.

De drie starterwoningen, die in de plaats komen van de schuur, betekenen een afname in volume.

Wat is de doelgroep van die woningen?

Het gaat om starterswoningen of levensloopbestendige woningen deze zijn voor jongeren en / of senioren, dus voor twee personen bedoeld.

Dan komt er misschien maar één auto per woning. Er ontstaat discussie over het verkeer.

De kapberg blijft wat betreft volume gelijk. De bestaande woning kan wat uitgebreid worden. Voor de twee vrijstaande woningen is een volume van 600m³ aangegeven, dit is niet overdreven groot.

De klank was in zijn algemeenheid positief, geconcludeerd werd dat het feitelijk om de toevoeging van twee volumes gaat naast een kleine afname van de bestaande volumes die blijven.

De heer Wijnker heeft een vraag aan de wethouder: Wat als het Bouwfonds als eigenaar van de andere gronden daar ook wil bouwen? De heer Wijnker maakt zich zorgen over precedentwerking.
Wethouder Bouwes: Het Bouwfonds bouwt eerst de Nes-Noord af, wat zeker nog een jaar of vijf zes gaat duren. De volgende locatie is dan Muggenburg-Zuid. De ontwikkeling van dit gebied zal dan plaatsvinden aansluitend op het huidige Muggenburg en in samenhang daarmee. Dus geen zelfstandige ontwikkelingen los van Muggenburg."

De heer Wijnker: dus dit is het enige stukje aan de Bonkelaarsdijk waar dit mogelijk is.

Wethouder Bouwes: als er andere aanvragen komen, gaan we die ook bekijken. Deze locatie aan de Bonkelaarsdijk is een bestaande locatie, waar bebouwing heeft gestaan en het valt ook binnen bebouwd gebied, als aangegeven in de provinciale structuurvisie.

Mevrouw Way: we moesten dik 30 jaar geleden van ons land af en we zitten nog zo vrij als een vogel.

De heer Van Schagen: Kan de presentatie wat groter worden afgedrukt?

Dat kan verzorgd worden. Eventueel kan het ook per e-mail. Niet iedereen heeft e-mail. Wie E-mail heeft krijgt de presentatie digitaal. Dhr van Schagen krijgt hem afgedrukt. Bij een volgende presentatie zal met grotere beelden gewerkt worden.

De heer Wijnker: Het aantal huizen, hoe is dat bepaald?

We hebben het aantal dat in het bestemmingsplan vastligt. De nieuwe structuurvisie van de gemeente Schagen geeft een lager aantal en verbijzondering voor deze locatie.

De heer Wijnker: Het ligt dus niet vast, in de zin dat ergens staat zoveel moeten het zijn.

Dat klopt. In het beeldkwaliteitsplan zal ook nader toegelicht worden hoe het met de aantallen zit.

De heer Van Schagen: waarom moet het in 2012 gereed zijn?

De planning geeft aan wat er moet gebeuren en geeft ook de afstemming weer tussen de voorbereiding van de stukken, het ambtelijk commentaar en de procedure. Iedereen weet dan wanneer wat moet gebeuren. Zo kwamen we in juni 2012 uit. We hebben in de planning wel gestreefd naar de raad voor het zomerreces en we gaan ook richting fusie. De genoemde data zijn streefdata.

De heer Van der Stoop: het rioolstelsel is er niet. Gaat dit met septic tanks?

Dat zal worden onderzocht. De nutsvoorzieningen worden meegenomen. We kunnen ons voorstellen dat voor deze kleine ontwikkeling nog geen rioolstelsel wordt aangelegd.

De heer Kuikman vindt het plan een mooie aanwinst voor het gebied. Wat de heer Kuikman nog mist is een beplantingsvoorstel, waarmee ook de relatie wordt gelegd over de provinciale weg heen. Het mooiste zou zijn als ook de provinciale weg kan worden overgestoken, dat zal nog wel een ideaal beeld zijn. Met beplanting kan het alleen maar mooier worden.

In het voorstel van Croonen is al iets aan beplanting gedaan en in de structuurvisie wordt ook iets gezegd over de nieuwe rand van Schagen. Beplanting is een onderdeel van het op te stellen beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan zegt niet alleen iets over de woningen, maar ook iets over de omgeving.

Zijn er nog vragen? U krijgt het verslag, waarop ook adresgegevens staan. Mocht u tussendoor vragen hebben dan kunt u altijd contact opnemen.

De heer Wijnkers: U (de heer Swan) begeleidt het proces, tot?

Ja, dat zou tot het eind kunnen zijn. In eerste instantie de planvoorbereiding.

De heer Swan bedankt iedereen voor de aanwezigheid. U krijgt het verslag. We houden u op de hoogte van de voortgang. Bedankt en wel thuis.