

ADVIES ONTWIKKELINGS LOCATIE

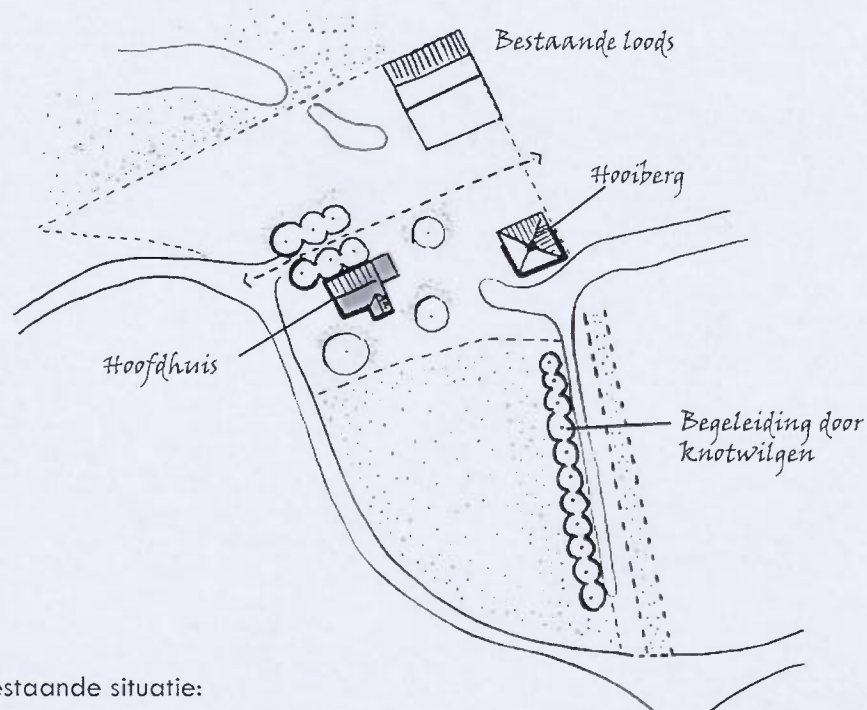
BONKELAARSDIJK - LOOSDIJK TE SCHAGEN

101491-0081

10 Mei 2011

Aanleiding

Bij de gemeente Schagen is een principeverzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van woonzorg voor ouderen, starterswoningen en een vrijstaande woning nabij de locatie Bonkelaarsdijk 1 te Schagen. Voor realisering van een dergelijk programma moet een uitwerkingsplan worden opgesteld dat zijn basis vindt in het Plan Muggenburg 1978. Omdat voor deze locatie slechts globale uitgangspunten bekend zijn en omdat uitwerking van Muggenburg-Zuid, gezien de marktomstandigheden, nog wel even op zich laat wachten is het van belang te onderzoeken of, vooruitlopend op de ontwikkeling van de gehele wijk, dit deel reeds kan worden ontwikkeld. Indien dit het geval is, is de vervolgvraag op grond van welke uitgangspunten en randvoorwaarden de uitwerking vorm kan krijgen.



Bestaande situatie:

Bestaande situatie

De locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf met schuren en een woning, gelegen aan de Bonkelaarsdijk 1, vrijwel direct aan de oostzijde van de N245. Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Muggenburg 1978. Op het terrein liggen de bestemmingen woongebied met minimaal 25 tot maximaal 35 woningen per hectare, recreatieve doeleinden en de bestemming eengezinshuizen ter plaatse van de bestaande woning. In feite is het terrein een boerenerf met een hoofdhuis, een kapberg en een grote schuur. De oprijlaan/erfpad bindt

het hoofdhuis en de kapberg. De schuur is niet karakteristiek. Door de relatief grote afstand tot het hoofdhuis draagt de schuur niet bij aan de beleving van de diverse gebouwen tot één compact geheel. Verspreid op het erf staan nog enkele bomen. Het zuidelijk deel bestaat uit een weiland, aan de westzijde begrensd door de Bonkelaarsdijk en aan de oostzijde door een erfpad, knotwilgen en een sloot. Een nadere inventarisatie van het perceel en de opstanden is nog niet uitgevoerd. De bestemmingen doorsnijden op vrij willekeurige wijze het eigendom waarvoor thans het principeverzoek is ingediend.

Historie

Het terrein ligt op een locatie aan de Bonkelaarsdijk/Loosdijk. Deze dijk had oorspronkelijk een verbinding met de Tjallerwallerweg. Bonkelaarsdijk, Tjallewallerweg, Muggenburgerweg maar ook de Tolkervaart met het daarnaast lopend Tolkervaartpad maken deel uit van de oorspronkelijke cultuurhistorische structuur van dit gebied dat zijn karakter grotendeels nog heeft behouden.

De wegen en waterpartijen zijn nog goed herkenbaar. Kenmerkend is de bebouwing op de erven met daaromheen erfbeplanting. Het tussenliggend land kent een slagenverkaveling, in tegenstelling tot bijvoorbeeld het gebied rond de Nes, dat een onregelmatige blokverkaveling heeft. De gebieden tussen de linten kenmerken zich, door het ontbreken van beplanting, als open kamers. Andere bijzonderheden in het gebied zijn de buurtschappen die

zich manifesteren als concentraties van bebouwing in het landschap zoals in Tolke en van oorsprong ook Tjallewal. Een dergelijke concentratie, maar dan van deze tijd, is ook te zien aan de zuidzijde van Witte Paal bij de Grotewallerweg. Ook komen in de directe omgeving enkele terpen voor. De terp ter hoogte van Avendorp springt meer in het oog dan die bij Tjallewal. Typerend voor Schagen is dat de landschappelijke structuur verweven is met de stad. Vele linten lopen nog door tot in het stedelijk gebied. Door aanleg van de N245 is de oorspronkelijke landschappelijke structuur op een aantal plaatsen doorsneden. Dit is ook het geval bij de Bonkelaarsdijk/Tjallewallerweg.



Analysekaart

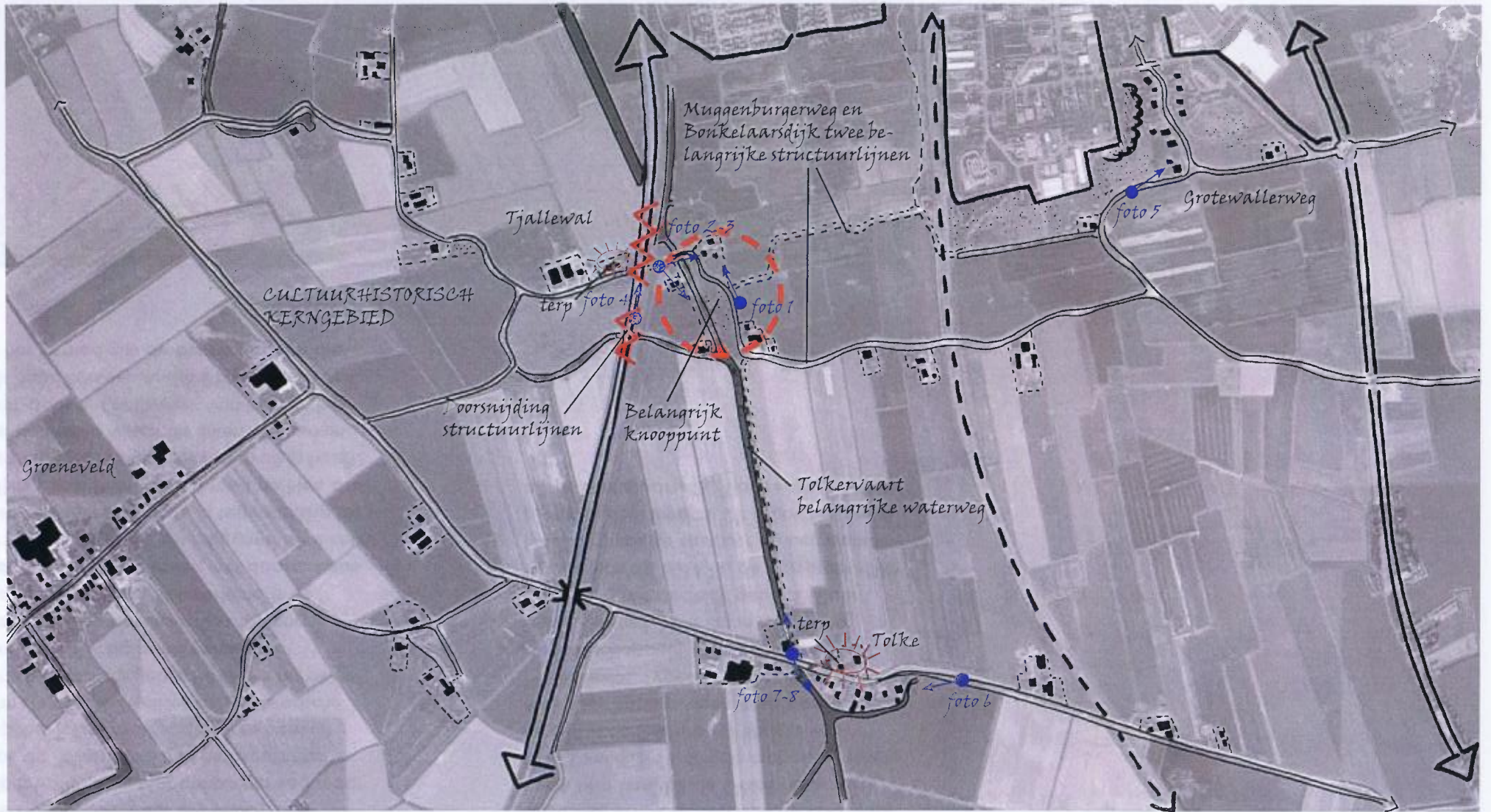




Foto 1 : Begeleiding door knotwilgen en hooisluur sterk in zicht



Foto 2 : Groengebied langs Tolkervaart



Foto 3 : Toegang kavel vanaf Loosdijk met zicht naar het Muggenburgerpad



Foto 4 : Doorsnijding Westerweg



Foto 5 : Wonen langs de Grotewallerweg



Foto 6 : Groene rand buurtschap Tolke



Foto 7 : Tolkervaartpad



Foto 8 : Wonen langs het water Tolke

Uitgangspunten

Bij de opzet van de wijk Muggenburg is handhaving van de historische structuur een belangrijk uitgangspunt. Dit principe is ook in het bestemmingsplan vastgelegd. In de structuurvisie wordt aangegeven dat het ontwerpprincipes van de nieuwe wijken zoals Muggenburg-Zuid meer zou mogen uitgaan van de landschappelijke uitgangspunten dan vanuit een vooraf te realiseren woonprogramma. Voor Muggenburg-Zuid zou dit kunnen betekenen dat de dichtheden gemiddeld lager liggen (maximaal 20 woningen) dan in de woonwijken van eerdere datum (20 tot 25 woningen per hectare).

Bij een uitgangspunt voor ontwikkeling van de betreffende locatie moet daarom ook niet in de eerste plaats gezocht worden naar de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan aangeeft, maar moet gekeken worden naar een oplossing die uitgaat van de specifieke kwaliteit van de locatie in relatie tot de mogelijkheden van het direct omringend gebied. Immers bebouwing op de locatie mag toekomstig gewenste ontwikkelingen niet (ver)hinderen. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de beperkingen van de locatie en de directe omgeving voor wat betreft bijvoorbeeld ecologische en landschappelijke waarden, geluidhinder e.d. Voor wat betreft het geluid is voor het ingediende principeverzoek een advies opgesteld door de milieudienst Kop van Noord-Holland. In dit advies komt naar voren dat de voorkeursgrenswaarde van 48dB op

het gehele bouwperceel wordt overschreden. De maximaal toelaatbare waarde van 53 dB wordt op slechts een klein deel van het bouwperceel overschreden. De gewenste ontwikkelingen zijn alleen mogelijk indien ontheffing van de voorkeursgrenswaarde wordt verleend. Op basis van de opgestelde richtlijnen voor de uitwerking zal naar het aspect geluid nog nader onderzoek moeten worden uitgevoerd. Na verwachting zal ook dan een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde door de gemeente moeten worden verleend.

Duurzaam raamwerk

Vanuit het landschap gezien is het belangrijk de historische lijnen te behouden en waar mogelijk te versterken. De Muggenburgerweg en de Bonkelaarsdijk moeten als het ware een twee-eenheid blijven vormen in het nieuwe gebied. Eén reconstructie van de bebouwing tot zelfstandig en organisch gegroeid ensemble is op de locatie goed denkbaar. Hierbij zullen historische structuurlijnen, zoals waterpartijen, paden en beplanting een nieuwe functionele en ruimtelijke betekenis kunnen krijgen. Zo kan een duurzaam raamwerk ontstaan waarbinnen de typisch Schagense kwaliteiten van het buiten gebied geborgd c.q. versterkt worden. Wegen, paden en waterpartijen zijn als linten de dragers van een verdere ontwikkeling. De kamers tussen de linten kunnen een eigen ruimtelijk regime krijgen. Binnen de dragers ontstaat hiermee, met behoud van de bestaande kwaliteiten, de nodige flexibiliteit

voor verdere ontwikkeling.

Op de locatie is een verdichting tot buurtschap zoals bijvoorbeeld bij Tolke goed voorstelbaar. Een dergelijk buurtschap kan zich hier op een organische wijze ontwikkelen.

Beschouwing initiatiefvoorstel

Het eigendom ligt vrij dicht tegen de N245 die het oorspronkelijke lint hier doorsnijdt. In het bestemmingsplan Muggenburg is te zien dat de kavel aan de noordzijde grenst aan een groengebied (gebied met oudheidkundige waarden) en aan de oostzijde aan het uit te werken woongebied.

Uitgaande van de historische opbouw en de bestaande strategische positie ligt op deze locatie een uitdaging om het oorspronkelijk lint te versterken en de breuk met de Tjallewallerweg gedeeltelijk te helen. Binnen de opbouw van het gebied en de ligging aan de vaart en het toekomstig groengebied kan het erf een aparte positie krijgen binnen het nog uit te werken woongebied. Vanuit het open buitengebied komt men via de N245 bij de locatie Schagen binnen. De woonwijk wijkt ter plaatse van de Tjallerwallervaart terug ten opzichte van de N245. Een vergelijking met Tolke waar de bebouwing ligt aan de Tolkervaart is goed voorstelbaar: een nieuw buurtschap dat een ruimtelijke verbinding met Tjallewal aan de overzijde maakt en de historische relatie die beide

delen met elkaar hadden weer versterkt.

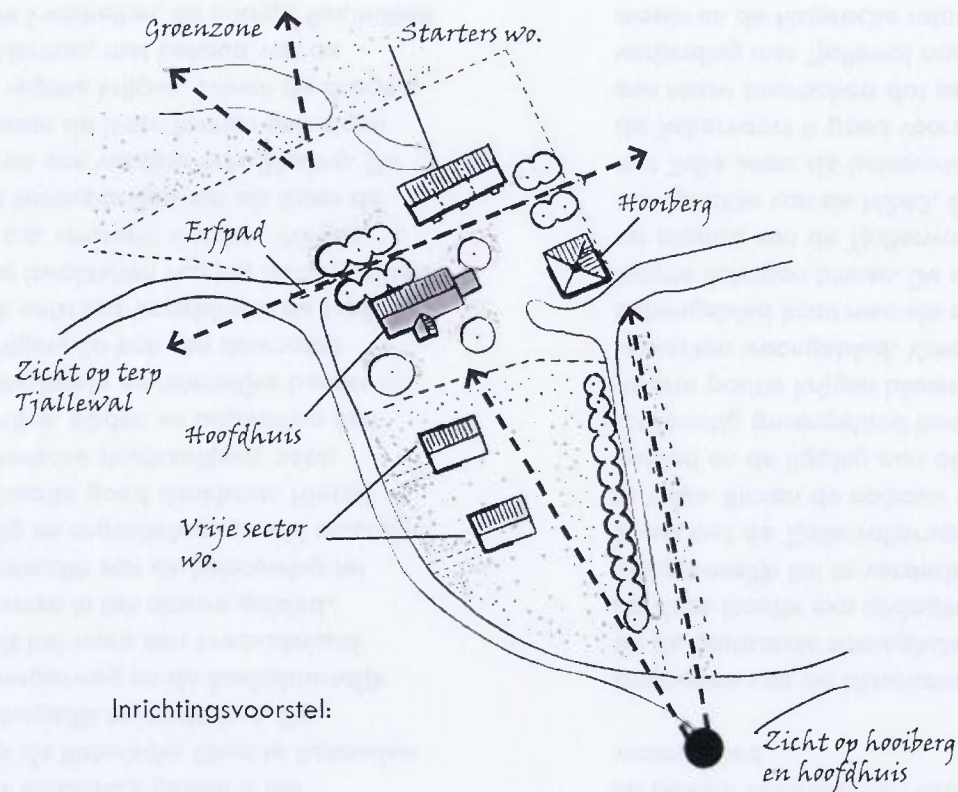
Conclusie

Bij het principeverzoek is een eerste schets ingediend. Op basis van vorenstaande uitgangspunten wordt geadviseerd medewerking te verlenen aan het voorstel om te komen tot een (her)ontwikkeling van het betreffend eigendom. De nieuwe ontwikkeling dient zelfstandig te kunnen functioneren en ruimtelijk en landschappelijk als vanzelfsprekend te kunnen worden beschouwd. Uitgaande van de hierboven geformuleerde uitgangspunten kan het eigendom en het direct daar omheen liggend gebied stap voor stap vorm krijgen tot een klein buurtschap. Hiermee worden historische lijnen hersteld c.q. versterkt en wordt een relatie gelegd met Tjallewal. Tegelijkertijd blijft een dergelijk buurtschap een zelfstandig element in een nieuw te vormen woonwijk. Nadere uitwerking en onderzoek is gewenst om tot een bijzonder plan te komen. Het aantal te bouwen woningen is hierbij eerder resultaat dan uitgangspunt.

Richtlijnen uitwerking

Om tot een stedenbouwkundig verantwoorde ruimtelijke vormgeving te komen worden de volgende richtlijnen gedefinieerd:

- de bestaande zichtlijnen vanuit de locatie op de omgeving, en omgekeerd vanuit de omgeving op de locatie, moeten worden gehandhaafd;
- de indeling van het perceel met een hoofd- en bijgebouwen moet in stand worden gehouden;



Inrichtingsvoorstel:

- sloten en bomen moeten worden gehandhaafd;
- het agrarisch verleden van het perceel moet inzichtelijk blijven;
- de indeling van het perceel, met erftoegangsweg, bomen en aanplant en open weidegedeelten dienen als basis voor de opbouw van het perceel;
- het meest zijdelijke deel van het perceel dient open te blijven, vanwege gewenste doorzichten op Tjallewal en omgeving. Het huidige karakter als weiland dient zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven.

Een en ander betekent dat het perceel voor

wat betreft het noordelijk deel kan worden herontwikkeld als één 'boerenerf'. Op dit erf staat een hoofdhuis met bijgebouwen waarvan de bestaande hooiberg deel van uitmaakt. Op het zuidelijke gedeelte van het perceel zijn enkele 'burgerwoningen' goed denkbaar. Bijvoorbeeld in een opzet zoals men die ook aantreft in Tolke. Een verdere verdichting tot een samenhangend buurtschap aan de noordzijde van het huidige perceel is zeer goed denkbaar. Bij de inrichting dient de ontsluiting en het parkeren op een natuurlijke wijze in de gebouwen en/of het landschap te worden ingepast.

Hoofdgebouw:

Het hoofdgebouw of hoofdhuis is het belangrijkste gebouw op het erf en staat op de plaats van de huidige woning. De bestaande woning kan worden vergroot of gesloopt en nieuw ontwikkeld worden. De voorgevel dient representatief te zijn met een breedte van maximaal 10 meter. Met een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een nok van maximaal 8 meter bij een diepte van ca. 20 meter kan hier een bebouwingsvolume worden gerealiseerd van maximaal 800m³. In een dergelijk volume kunnen meerdere woningen ontwikkeld worden of een aantal op verzorging gerichte units.

Bijgebouwen:

- hooiberg

Uitgangspunt hiervoor is handhaving van vorm en hoogte. De hooi- of kaakberg kan een nieuwe functie krijgen als bijgebouw of als woning.

- bestaand bijgebouw

Het bestaande bijgebouw dient te worden gesloopt. In plaats daarvan kan een nieuw bijgebouw meer in lijn met de oprijlaan/erfpad geplaatst worden waardoor het geheel compacter wordt en zicht op de toekomstige groenvoorziening (archeologisch monument) gewaarborgd is. Tevens kan zo een mooie overgang worden gevormd naar Tjallewal aan de overzijde van de N245. Met een goothoogte van maximaal 3 meter, een nok van 7 meter en een diepte van 18 meter kunnen in

dit volume van max. 450m³ drie kleine woningen gerealiseerd worden.

Bovenstaande gebouwen dienen als een ensemble in eenzelfde architectuur te worden gerealiseerd. De gebouwen hebben allemaal een kap. De opzet is traditioneel met referentie aan de streekeigen kenmerken. Bakstenen gevels, houten verdiepinglagen en/of dakopbouwen en pannen daken. De bijgebouwen kunnen een eigentijdse uitstraling krijgen. Gedacht kan worden aan stalen dakelementen, gebruik van zonnepanelen e.d., passend binnen de traditionele uitgangspunten, vormgeving en de maatvoering.

Burgerwoningen:

Op het zuidelijk deel van het perceel kunnen een tweetal burgerwoningen worden ontwikkeld. De maat en schaal is bescheiden zoals ook elders in het buitengebied. Lage goot (3meter) en lage nok (7 meter), maken met een breedte van maximaal 8 meter en een diepte van maximaal 10 meter een woning mogelijk van maximaal 600 m³. De uitstraling is bescheiden en vormt daardoor een balans met de royalere kavels.

De volgende stap

In een volgende stap zal eerst een nauwkeurige inventarisatie van het perceel, opstallen en beplanting moeten plaatsvinden. Tegelijkertijd zullen de aanvullende onderzoeken moeten worden uitgevoerd, zoals flora- en fauna, archeologie, bodem en milieu. Op basis

van de in dit advies opgestelde richtlijnen zal opnieuw naar het aspect geluidhinder moeten worden gekeken. Uitgaande van een door de gemeente te verlenen ontheffing van de voorkeursgrenswaarde kan in het inrichtingsplan gezocht worden naar optimalisatie van onder andere het aspect geluidhinder.