

Omgevingsvisie 2040 stad Schagen.

Juli 2024



GEMEENTE
Schagen

PALMBOUT
Urban Landscapes.



Omgevingsvisie 2040 stad Schagen.

Juli 2024



PALMBOUT
Urban Landscapes.



Inhoud

	Vooraf	07
H01	De opgave	09
	1.1 Inleiding	
	1.2 Vraagstukken	
	1.3 Kansen voor groei	
	1.4 De dynamiekkkaart	
H02	Ruimtelijke analyse	17
	2.1 Wat een prachtige plek	
	2.2 Het landschap rond Schagen	
	2.3 Innige relatie stad en landschap	
	2.4 Het centrum van Schagen	
	2.5 Ontspannen woonwijken	
	2.6 Knooppunten als barrière	
	2.7 Conclusie	
H03	Ambitie 2040, Groeistad Schagen!	28
H04	Ruimtelijke visie	31
	4.1 Het raamwerk van Schagen	
	4.2 Auto en spoor	
	4.3 Zes stadsprojecten	43
	4.4 Binnenstedelijke stadsprojecten	
	4.5 Stadsprojecten in de rand	
H05	Eerste stappen	97

Vooraf

Voor u ligt de 'Omgevingsvisie stad Schagen 2040'. De omgevingsvisie vormt de ruimtelijke toekomstverkenning voor de stad Schagen. De omgevingsvisie heeft als doel om de discussie over de gewenste toekomst van de stad Schagen te bevorderen. Waar wil de stad Schagen over tien, twintig jaar staan; welke ambities zijn dan bereikt en welke onderwerpen zijn opgepakt? Deze discussie betreft met name gemeentelijke onderwerpen, maar is ook sterk verweven met onderwerpen uit de regio en de provincie Noord-Holland. De omgevingsvisie verkent daarvoor de klijtlijnen van een ambitieus en lange termijn toekomstperspectief voor de stad Schagen; de stip op de horizon.

Tegelijkertijd presenteert de omgevingsvisie een aantal 'hands-on' opgaven. Opgaven die concreet en uitvoerbaar zijn en die op de korte en middellange termijn verder kunnen worden verkend en uitgewerkt. Een aantal van deze opgaven is in deze omgevingsvisie vertaald in ruimtelijke voorstellen. Deze voorstellen zijn te zien als nauwgezette verkenningen en niet als onwrikbare blauwdrukken. Wat de verkenningen verbindt is dat ze allen pogen bij te dragen aan het lange termijn toekomstperspectief voor de stad Schagen.



De Wiel



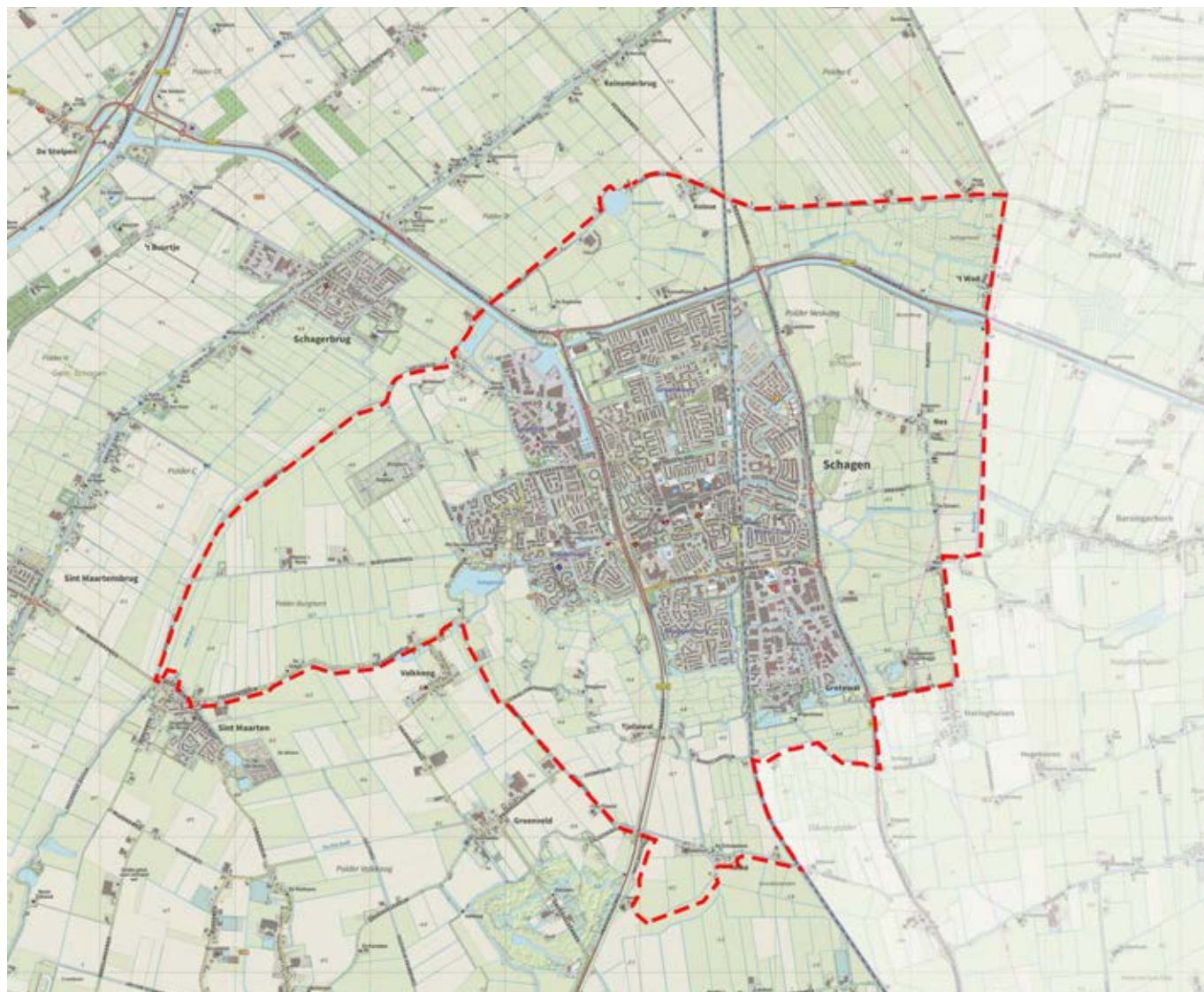
Stadsprofiel vanaf de Lutjewallerweg



Het Slot en de Grote Kerk



Boerderijen aan de Lutjewallerweg



Het projectgebied

01 De opgave

1.1 Inleiding

Schagen staat op een belangrijk punt in haar ontwikkelingsgeschiedenis. De stad is het regionale centrum voor een groot gebied van de Kop van Noord-Holland. Een stad als Schagen ligt midden in de regio, kijkt vooruit, is dynamisch en nooit 'af'. Zoals in de Omgevingsvisie wordt gesteld: "Schagen stad is belangrijk voor de regio. In de stad Schagen zetten we in op regionale voorzieningen voor zorg, onderwijs en vrije tijd. En op evenementen zoals Popweekend, Paasvee, Westfriese Folklore en de markt. De winkels en andere veel gebruikte voorzieningen hebben of krijgen hun plek zoveel mogelijk in het centrum van de stad. Nader onderzoek wordt nog verricht naar mogelijk ondersteunende winkels in de nieuw geplande wijken. We maken gebruik van de omgeving van het station vooral voor wonen en voor voorzieningen waar veel mensen gebruik van maken".

Er hangen voortdurend talrijke ruimteclaims boven de stad; er is nood aan veel woningen, aan meer woonzorgfuncties, ruimte voor duurzame energieprojecten, het vernieuwen van sportvoorzieningen, de ruimte die geboden moet worden aan het ondernemersklimaat, behouden van groen en water, maar ook het versterken en uitbreiden hiervan, en er is continu vraag naar verschillende tijdelijke functies. Ook de hoofdverkeersstructuur vraagt nu extra aandacht. En dat terwijl de ruimte in de stad Schagen beperkt is.

De stadsrand van Schagen is begin 2021 door de provincie Noord-Holland aangewezen als 'Bijzonder Provinciaal Landschap' (BPL). Het BPL is een beschermingsregime dat bedoeld is om de meest waardevolle landschappen

in Noord-Holland te beschermen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn dan ook binnen het BPL slechts in zeer beperkte mate mogelijk. Als gevolg van dit nieuwe beschermingsregime heeft Schagen de grenzen van haar bebouwbare grondgebied bereikt. Ten minste, bijna. De polder Muggenburg-Zuid valt buiten de contouren van het provinciaal landschap. Inmiddels heeft de uitwerking van Muggenburg-Zuid in een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In dit stedenbouwkundigontwerp wordt rekening gehouden wordt met historische en landschapelijke kwaliteiten van dit gebied.

Het unieke karakter van het landschap van de Halerpolder mag niet worden aangetast en het beschermende regime van de provincie prevaleert. Het is derhalve niet mogelijk in dit gebied woningbouw te realiseren.

De spanning tussen groei, toekomstgerichtheid en actualisatie van de stad met regiofunctie enerzijds en de beperkt beschikbare ruimte en behoud van de kwaliteiten van de stad anderzijds roept onherroepelijk de vraag op hoe het nu verder moet in Schagen. Hoe gaan we om met de toenemende druk op de dichtbebouwde stad in relatie tot een strikt beschermingsregime langs de stadsrand? Waar zit dan nog de ruimte voor toekomstige groei? Hoe blijft het in dit compacte gebied goed toeven voor de bewoners, ondernemers en recreanten? Deze vragen worden in de omgevingsvisie onderzocht.

In deze visie wordt aan de hand van concrete ruimtelijke voorstellen onderzocht hoe en waar het faciliteren van de verschillende ruimteclaims kan bijdragen aan de ambitie van een aangename, groene en leefbare stad met behoud van de regionale centrumfunctie.

Provinciale Staten heeft bij de vaststelling van de Provinciale Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 besloten om, in samenwerking met de gemeente Schagen, in 2024 een verkenningstraject uit te voeren. Doel van het verkenningstraject is om een integrale afweging te maken tussen de ambities, opgaven voor de stad en de begrenzing van het BPL te bezien. De provincie heeft onderkend dat de stad Schagen belangrijke stedelijke opgaven heeft waar binnenstedelijk geen ruimte voor is.

We hebben gezamenlijk met de provincie een viertal ateliers gehouden met een brede groep beleidsadviseurs om te komen tot deze omgevingsvisie. In de omgevingsvisie voor de stad Schagen is dit spanningsveld tussen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en de BPL-contour onderzocht en onderbouwd. Deze gezamenlijke belangen van provincie en gemeente met betrekking tot de opgaven op het gebied van woningbouw en bedrijvigheid leiden tot het vraagstuk hoe met het BPL om te gaan. Dit vraagt om een mogelijke herbegrenzing van het BPL of het besluit om op een andere wijze de BPL status geen belemmering te laten zijn voor de ontwikkeling van de stad Schagen. Provincie en gemeente verkennen hiermee gezamenlijk hoe de toekomstige ontwikkeling van de stad Schagen als belangrijk regionaal centrum wordt vormgegeven.

Medio 2023 lag een eerdere versie van de omgevingsvisie (onder de naam 'ontwikkelvisie stad Schagen 2040') al in ontwerp klaar. Hierop hebben inwoners en andere belanghebbenden reactie kunnen geven. Dit noemen we een zienswijze indienen. Hierin kon toen de ontwikkeling van Schagen-Oost nog niet meegenomen worden. In de nieuwe visie is de ontwikkeling van Schagen-Oost wel meegenomen. Ook hebben we de visie voor de stad bijgewerkt naar de situatie op dit moment en zijn de ingediende zienswijzen op de ontwikkelvisie Stad Schagen 2040 meegenomen. In een aparte memo zijn de indieners van de zienswijzen op de hoogte gesteld of en hoe hun zienswijzen hierin mee zijn genomen. Door de intreding van de omgevingswet heet dit stuk nu 'Omgevingsvisie Stad Schagen 2040'. Ook tijdens de tweede ter inzagelegging in maart en april 2024 zijn zienswijzen ingediend door inwoners en andere belanghebbenden. In de definitieve versie van dit stuk zijn de zienswijzen wederom meegenomen. Opnieuw zijn de indieners van de zienswijzen op de hoogte gesteld of en hoe hun zienswijzen hierin mee zijn genomen doormiddel van een aparte memo.

1.2 Vraagstukken

Het debat over de toenemende druk op de stad in relatie tot de protectionistische visie op het landschap – als gestolde werkelijkheid – is niet het enige vraagstuk van belang. In de stad Schagen spelen veel vraagstukken die raken aan de toekomst van de stad. Het palet aan vraagstukken is bijzonder breed en erg divers. Er zijn ambities, doelstellingen, concrete opgaven, problemen en verlangens en dat op de verschillende schaalniveaus, tijdshorizonten en beleidsterreinen. Vaak leven deze vraagstukken enigszins parallel naast elkaar en soms zelfs zonder kennis van elkaar. In de omgevingsvisie is gepoogd om (een deel van) de belangrijkste vraagstukken te integreren tot discipline-overstijgende samenhangende ruimtelijke voorstellen. Hieronder is een greep uit de vraagstukken beschreven, die zijn geformuleerd door de individuele disciplines.

Mobiliteit

Op het gebied van duurzame mobiliteit (Klimaatakkoord) speelt de vraag hoe de globale opgaven van duurzaamheid toe te passen zijn op de concrete mobiliteitsopgaven in de stad. Ook speelt de vraag of en hoe het huidige netwerk in staat is om toekomstige, mogelijk substantiële, groei goed te faciliteren. Vraagt dit om uitbreiding en/of aanpassing van de hoofdinfrastructuur?

Een ander belangrijk thema is de aantrekkelijkheid van het centrum versus de bereikbaarheid en leefbaarheid van het centrum. Hoe kan het centrum van Schagen zowel aantrekkelijker worden voor bezoekers en recreanten als goed bereikbaar en leefbaar blijven? Tot slot is de vraag waar en hoe de verkeersveiligheid in de stad verbeterd kan worden.

Deze vraagstukken dienen rekening te houden met bestaande projecten en ambities, zoals de uitwerking van een regionale doorfietsroute (die vanuit het noorden door de stad Schagen zal lopen, richting Alkmaar en Heerhugowaard) en de uitrol van deelhubs om de bereikbaarheid op een duurzame wijze te verbeteren. .

Wonen

In de Omgevingsvisie is de volgende ambitie uitgesproken: "Meer woningen bouwen betekent minimaal 300 nieuwe woningen per jaar. We kijken daarbij altijd of nieuwe woningen goed in de omgeving passen. We verwachten dat er in 2030 minimaal 3000 nieuwe woningen zijn gebouwd". In het laatste coalitieakkoord is zelfs de ambitie opgenomen om te versnellen tot 500 woningen in de jaren 2024 en 2025. Wat er in de periode 2030-2040 voor de stad Schagen precies nodig is, zal o.a. blijken uit het adaptief programmeren.

Als we voor Schagen kijken naar de opgaven en ambities voor wonen en het (be-)houden van een goede balans tussen de bestaande groene ruimten en binnenstedelijk bouwen, is de grens voor binnenstedelijk bouwen nagenoeg bereikt. De meest recente uitbreiding van de stad Schagen wordt, met de komst van Muggenburg-Zuid gerealiseerd. Wij zien dat wij geen vergelijkbaar kwalitatief woonmilieu meer in ons programma hebben, terwijl hier wel veel vraag naar is. Daarom moeten we hier nu al op inspelen. Voor de gemeente is het belangrijk om toe te werken naar een visie waarmee we voor nu en voor de toekomst uit de voeten kunnen.

Op het terrein van wonen spelen de volgende vraagstukken:

- Hoe geven we invulling aan de ambities om extra te bouwen vanuit regionale en bovenregionale opgaven? Dat betreft:
 - o De lokale woonbehoefte;
 - o De ambities gesteld met betrekking tot wonen vanuit de Woondeal Noord-Holland Noord en het Regioakkoord Kop van Noord-Holland;
 - o De ambities uit het KWK.
- Wat zijn de ruimtelijke mogelijkheden om rond de OV-knoop van Schagen te verdichten?
- Is er voldoende capaciteit om binnenstedelijk aan de woonbehoefte te voldoen?
- Wat betekent dit voor de bestaande stad, het groen, haar voorzieningen en haar wijken?
- Hoe gaan we om met het spanningsveld tussen extra bouwen, binnen- of buitenstedelijk, verdichten of behouden groen/open plekken?
- Wonen in Schagen is aangenaam, in rustige woonbuurten met voldoende groen. Hoe kunnen we dat behouden?

Water en bodem

Er zitten grenzen aan het watersysteem en het bodemsysteem, ook in en om de stad Schagen. In- en uitbreiding van Schagen kan zorgen voor extra druk op deze natuurlijke systemen. Deze systemen zijn van belang voor mens en dier. Daarnaast is het water- en bodemsysteem een product van honderden of zelfs duizenden jaren van natuurlijke processen (en menselijk ingrijpen). Dit maakt dat deze systemen ook cultuurhistorische waarde hebben.

Op gebied van water en bodem spelen de volgende vraagstukken:

- Hoe vinden we een balans tussen de groeiende ruimte vraag in en buiten de stad en ons water- en bodemsysteem?
- Bij de locatiekeuze (wat doen we waar) houden we rekening met water- en bodemsysteem. Wat betekent dit voor de mogelijke ontwikkelingsrichtingen van stad Schagen?
- Wat zijn de kwaliteiten van het water- en bodemsysteem in en om Schagen die we kunnen benutten?

Groen en klimaatadaptatie

Het groen en de groen-blauwe netwerken in en rond de stad Schagen zijn waardevol. Groene structuren zijn op meerdere manieren belangrijk voor mens en dier. De rol die groen speelt als onderdeel van het dorps karakter en authentieke binnenstad is een belangrijke waarde en als zodanig vastgelegd in de Omgevingsvisie. Daarnaast zorgen groen en groen-blauwe netwerken voor verkoeling en gezondere bodems die meer water kunnen opnemen. Het is daarom van belang dat het aanwezige wijkgroen en buurtgroen, met verdichten of door inbreidingen, zo min mogelijk verloren gaat en waar mogelijk zelfs wordt versterkt. Parallel aan deze omgevingsvisie werken wij ook aan een strategie Klimaatadaptatie. (Groene) klimaatadaptatie zien wij in de gemeente als een randvoorwaarde voor een veilige en leefbare leefomgeving.

Op het terrein van groen en klimaatadaptatie spelen de volgende vraagstukken:

- Met verdichten moet het wijk/buurtgroen niet verloren gaan - het staat erg onder druk met inbreiding projecten;

- Kan het wijkgroen worden versterkt?
- Kan het landschap rond Schagen beter verbonden worden met de stad?
- Veel meer bomen;
- Aandacht voor water – in de stad en rond de stad;
- Betere recreatieve routes van en naar de kust en binnen de diverse delen van de stad;
- Kan een bos in de rand van Schagen landschappelijk ingepast worden?

Sporten

Sport, bewegen en een gezonde leefomgeving zijn belangrijke onderwerpen voor onze gemeente. Deze zijn daarom ook in de Omgevingsvisie Gemeente Schagen vastgelegd. We willen toewerken naar een steeds gezondere omgeving en een omgeving die uitnodigt tot bewegen, sport en gezond gedrag. Sporten kan plaatsvinden in de openbare ruimte, maar sportaccommodaties vormen een belangrijk instrument in de gezonde leefomgeving. Daarom wordt er in Schagen gewerkt aan het vernieuwen en toevoegen van een aantal binnensportaccommodaties.

- Op het gebied van sport spelen daarnaast de volgende vragen:
 - Kan zwembad De Wiel worden gerenoveerd?
 - Is nieuwbouw noodzakelijk?
 - Hoe kunnen we blijven inspelen op de behoefte om te sporten en bewegen?
 - Hoe kunnen ontwikkelingen helpen om sporten sterker dan nu te verankeren in de stad?

Ondernemen

Ondernemerschap en bedrijvigheid zijn belangrijk voor de leefbaarheid van de stad Schagen. Er is ruimte nodig om bedrijven te huisvesten. Die ruimte staat onder druk door talloze andere belangrijke ruimteclaims. Onder andere vanwege de grote behoefte aan nieuwe woningen. Het is zaak om een goede balans te vinden. Daarom werken wij los van deze omgevingsvisie Stad Schagen aan een centrumvisie. Het centrumgebied is een belangrijk visitekaartje van Schagen. Hier komen inwoners van de gemeente Schagen naartoe, maar ook van daarbuiten, om te winkelen, elkaar te ontmoeten en de verschillende (publieke) functies te bezoeken. Schagen heeft hiermee een regiofunctie. Ook wordt er de komende tijd onderzoek verricht naar mogelijk ondersteunende winkels in de nieuwbouwwijken aan de randen van de stad. Het voorstel is om daarnaast ook nog onderzoek uit te voeren naar de bedrijventerreinen (Lagedijk en Witte Paal) van de Stad Schagen. Hierbij kijken we of deze terreinen nog blijven volstaan in relatie tot de ontwikkelingen in de stad.

Tijdelijke functies

Naast permanente locaties om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, krijgt Schagen ook veel vragen voor nieuwe tijdelijke functies, met een duur van bijvoorbeeld maximaal 5 of 10 jaar. De vraag voor deze omgevingsvisie is of hierop ingespeeld kan worden. Zijn er nu al geschikte locaties te vinden met ruimte voor tijdelijke functies? De vraag voor tijdelijke functies is niet eenvoudig te beantwoorden. In de omgevingsvisie wordt dan ook geen exacte plek hiervoor aangeduid. Het is een continue zoektocht en afweging om geschikte plekken hiervoor te vinden. Daarbij is wel een eerste voorzichtige conclusie te trekken, namelijk: het is belangrijk om te kijken naar de zogenaamde “wachtende landschappen”. Dit zijn plekken waar een nieuwe ontwikkeling wordt beoogd, maar waar nog een behoorlijke voorbereidingstijd aan vooraf gaat alvorens de nieuwe functies ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Deze plekken lijken daarom geschikt om in te zetten voor tijdelijke functies. Denk hierbij bijvoorbeeld aan tiny-houses en andere tijdelijke woonvormen, maar ook aan bijvoorbeeld sportfuncties die tijdelijk een plek moeten hebben alvorens op een definitieve plek te kunnen worden gerealiseerd. Wachtende landschappen die in de omgevingsvisie lijken te ontstaan, zijn het ongebruikte sportveld bij Nes-Noord en bijvoorbeeld delen van het bedrijventerrein Lagedijk.

Duurzame energie

De ambitie in het coalitieakkoord is om voor 2030 de CO₂-uitstoot te minimaliseren of nog beter, geen CO₂-uitstoot meer te hebben. Het huidige energiegebruik willen we samen met de inwoners en ondernemers terugdringen. We stimuleren innovatieve energieoplossingen voor netcongestie. Duurzame energie-initiatieven steunen we op plekken waar draagvlak is. De stad Schagen heeft hier ook een belangrijk aandeel in. Door op grote schaal woningen te isoleren helpen we de bewoners de energierekening omlaag te brengen. De volgende vragen spelen op het gebied van duurzame energie:

- Waar is er plek in en om de stad Schagen om duurzame energie op te wekken?
- En waar is dit juist niet wenselijk?
- Zijn warmtenetten in Schagen kansrijk?
- Liggen er kansen voor kleinschalige warmtenetten met collectieve warmtepompen?

Cultuurhistorie en erfgoed

Schagen is een stad met een rijke cultuurhistorie en veel erfgoedwaarden. Dit is direct zichtbaar in het centrumgebied bij de Markt, met een prachtige kerk en de Gedempte Gracht met zijn karakteristieke monumentale panden. Maar ook het landschap rondom Schagen is van grote waarde. De openheid, lintbebouwing en ruimtelijke dragers als de omringdijk en het kanaal zijn erg waardevol en geven Schagen karakter. Soms liggen deze cultuurhistorische waarden echter verscholen in het landschap. Bijvoorbeeld bij de waardevolle archeologische vindplaatsen, subtiele glooiingen bij terpen of ter plaatse van voormalige getijdegeulen. Hier is de kwaliteit voorhanden maar niet altijd direct zichtbaar. Al deze cultuurhistorische waardes samen vertellen het verhaal van Schagen.

De Omgevingsvisie spreekt de ambitie uit om een gemeente te zijn waarin bewoners en bezoekers de omgeving waardevol vinden. Dan is het belangrijk door voort te bouwen op dit verhaal van Schagen en rekening te houden met de bestaande waardes. We voegen als het ware een nieuw hoofdstuk toe. Zo blijven de ontstaansgeschiedenis en de verschillende tijdslagen zo veel mogelijk zichtbaar en worden ze versterkt. Er spelen de volgende vragen:

- Hoe houden wij rekening met onze cultuurhistorische waarden en erfgoed voor de toekomst als de stad gaat inbreiden en uitbreiden?
- Hoe houden wij bij onze ambities voor wonen, sport en duurzaamheid rekening met de landschappelijke waarden van onze omgeving?
- Hoe gaat vergroening en bebossing bijdragen aan het verhaal van Schagen?
- Hoe maken we het verhaal van Schagen beter beleefbaar en verbinden we het met elkaar?

1.3 Kansen voor groei

In Schagen is nood aan onder andere nieuwe woningbouw, woon-zorgfuncties, sportvoorzieningen en verschillende tijdelijke functies. En dat terwijl de ruimte beperkt is. Van de actuele programma's die zich aandienen is een deel goed binnen het huidig bebouwd gebied te voorzien. Ingewikkelder om binnenstedelijk op te lossen is de woningbouwopgave waar Schagen voor staat. De grote vraag naar woningen is niet meer volledig binnenstedelijk op te vangen. Binnenstedelijke ontwikkelingen maken naast onvoldoende aantallen, niet het volledige spectrum aan woningtypen mogelijk waar in Schagen behoefte aan is.

De mogelijkheden voor groei worden in de omgevingsvisie dan ook op twee sporen onderzocht. Eén spoor verkent de binnenstedelijke mogelijkheden. Het tweede spoor verkent de mogelijkheden van stadsuitbreiding. Daarbij speelt steeds de vraag hoe Schagen kan voldoen aan de vraag naar groei, zonder daarbij aan kwaliteit in te boeten. Of beter: hoe kan Schagen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dusdanig inzetten dat ze juist bijdragen aan een duurzamere en aangenamere stad, passend bij het verhaal van Schagen en met een uitstekende regiofunctie?

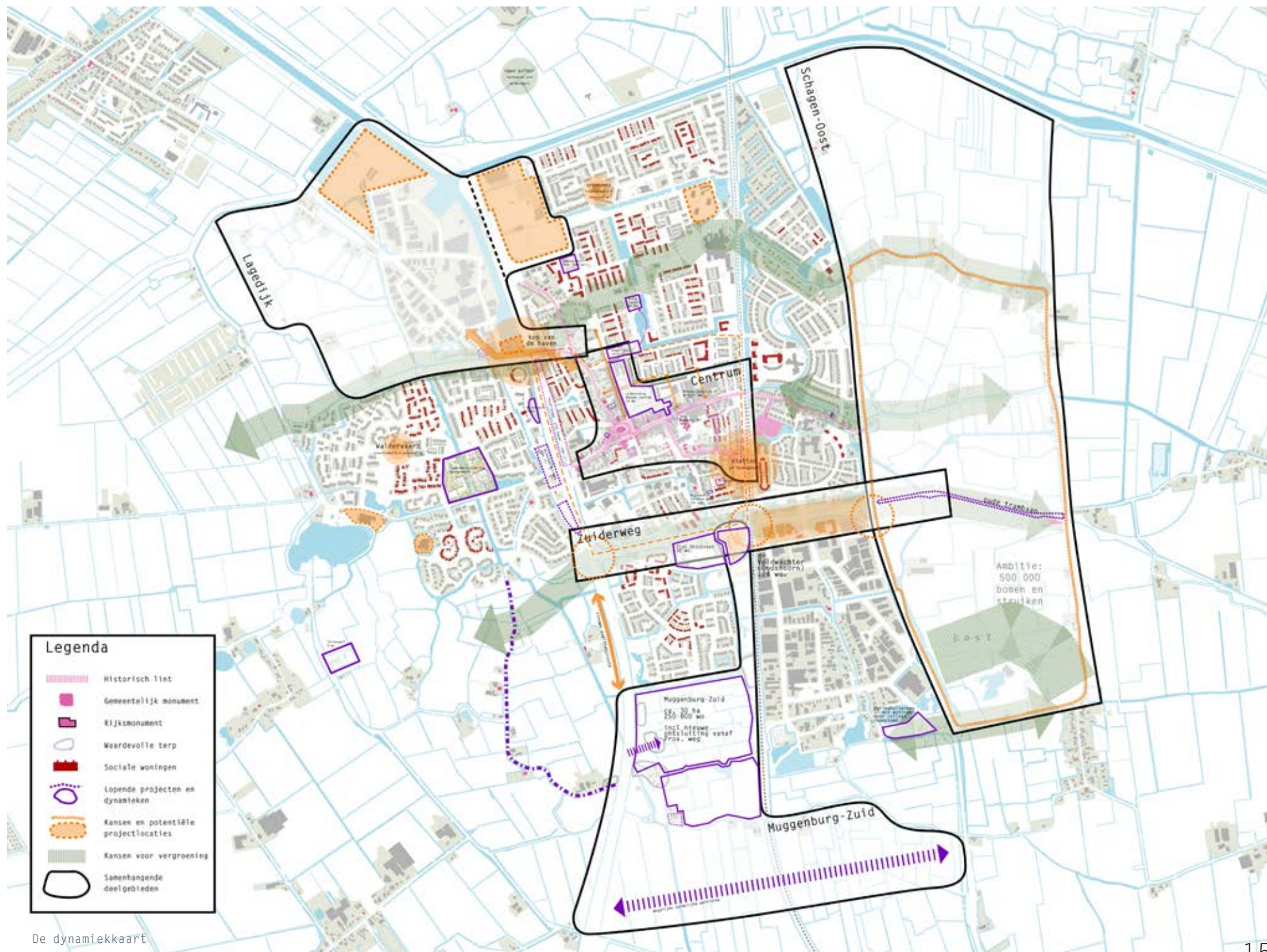
1.4 De dynamiekkaart

De omgevingsvisie gaat over de hele stad Schagen. De visie zoomt daarvoor ook op een aantal deelgebieden meer specifiek en uitvoerig in. Door aan te haken op de lokale dynamiek kan de visie immers concreet en uitvoerbaar worden. De dynamiekkaart toont wat er bij het schrijven van deze visie allemaal speelt in Schagen en integreert steeds een aantal van deze individuele opgaven in een overkoepelend deelgebied.

Elk deelgebied heeft zijn eigen opgave(n) en ambitie(s). Op de dynamiekkaart zijn de 5 deelgebieden aangegeven die in deze omgevingsvisie centraal staan. In deze deelgebieden komen verschillende opgaven bij elkaar.

De vijf deelgebieden zijn:

1. Centrum
2. Zuiderweg en Muggenburg eiland
3. Muggenburg-Zuid
4. Schagen-Oost
5. Lagedijk



De dynamiekaart

02 Ruimtelijke analyse

2.1 Wat een prachtige plek

Wat mooi is het toch, het landschap rond Schagen. Omsloten door groen ligt Schagen ontspannen in het Noord-Hollandse landschap. Het geheel straalt een zekere relaxte vanzelfsprekendheid uit. In het centrum wordt het karakter juist stevig en stoer. Een prachtig kerkplein is de opmaat naar een stevig winkelhart. Hier wordt zichtbaar dat Schagen ondubbelzinnig een regiofunctie vervult voor de omliggende kernen. Het centrum is vanuit de kernen via het lokale netwerk goed bereikbaar met de auto, fiets en bus. Via het station en enkele provinciale wegen is het centrum daarnaast ook goed verbonden met steden als Den Helder, Alkmaar en verder.

Het landschap voelt in Schagen altijd dichtbij. Het is een waardevol landschap met een lange geschiedenis. Dit is onder meer terug te zien in het patroon van linten en buurtschapjes, de steeds wisselende polderstructuur en natuurlijk de karakteristieke Omringdijk. Via een fijnmazig netwerk loop, fiets, of rij je achteloos de polder in en zit je vanuit de stad direct midden in het groen; een grote kwaliteit!



Terpen en subtiele slingers in het lint



Verre zichten



Historische kern



Gelaagde stadsrand

2.2 Het landschap rond Schagen

Het landschap rond Schagen is van een grote schoonheid. Het eeuwenoude agrarische landschap van polders, dijken, windsingels, sloten en tochten strekt zich tot aan de horizon uit. Het vaak heldere licht van de hoge luchten geeft een enorme scherpheid aan alles wat zich aftekent in dit vlakke land. Stolpen, schuren, erfbeplantingen, kerkjes, dorpssilhouetten en hoogspanningsmasten, dit alles heeft – hoe klein ook – een vrijwel gelijkwaardige zichtbaarheid en geeft een enorme diepte aan het perspectief. Opvallend is ook dat, door de vele richtingen in het landschap, het perspectief ook geregeld verandert als je je door dit landschap verplaatst.

Het landschap rond Schagen is een gaaf en open weidelandschap met de karakteristiek van een veenontginningsgebied. De Westfriese Omringdijk markeert de grens tussen dit oude kleinschalige craquelé landschap en het rationele landschap aan de buitenzijde van de dijk. Binnen de Westfriese Omringdijk is het kanaal Stolpen-Schagen de belangrijkste ruimtelijke drager. Daarnaast zijn de lint(dorp)en, zoals Barsingerhorn, met de vele individuele huisjesterpen en stolpboerderijen (Avendorp) beeldbepalend. De linten en terpen waren van oudsher, en zijn ook vandaag nog, de ruimtelijke dragers van verstedelijking in deze polders.

Het landschap rond Schagen is een oud landschap met een geschiedenis die ver teruggaat voor de laatste veenontginningen. Zo lag er een pre-historische getijdengeul ten zuiden van Schagen en was Schagen in de twaalfde en dertiende eeuw nog een kuststad aan de Noordzee, vlak achter de Omringdijk. Verschillende sporen uit deze oude tijd zijn vandaag nog, veelal subtiel, zichtbaar en

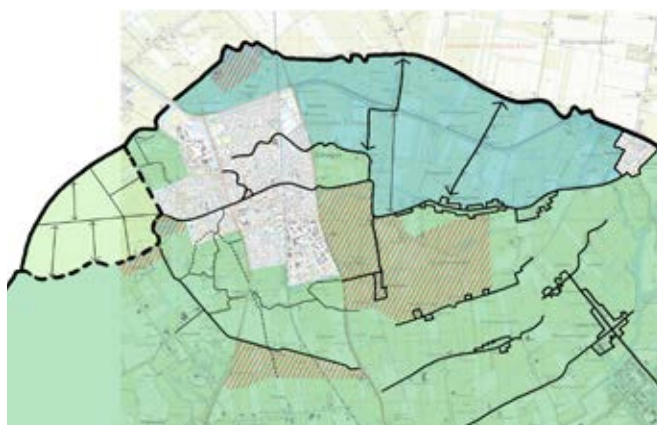
veroorzaken verfijnde nuances in het landschap rond Schagen. De westzijde van Schagen kenmerkt zich door het fijne mozaïek landschap van de kleinschalige polder. De rationele polder Burghorn is een duidelijk jongere polder, die planmatig ontgonnen is. Aan de oostzijde van Schagen zijn de gevolgen van de getijdengeul zichtbaar in de lintbebouwing die zich in oost-west richting aftekenen in het landschap; de nederzettingen vestigden zich op deze hogere delen. Tot slot ligt het land in het noordoosten van Schagen wat lager als gevolg van latere aandijkingen. Het landschap rond Schagen toont zich nu zodoende als een interessante waaier van, min of meer subtiel, verschillende landschappelijke karakteristieken.



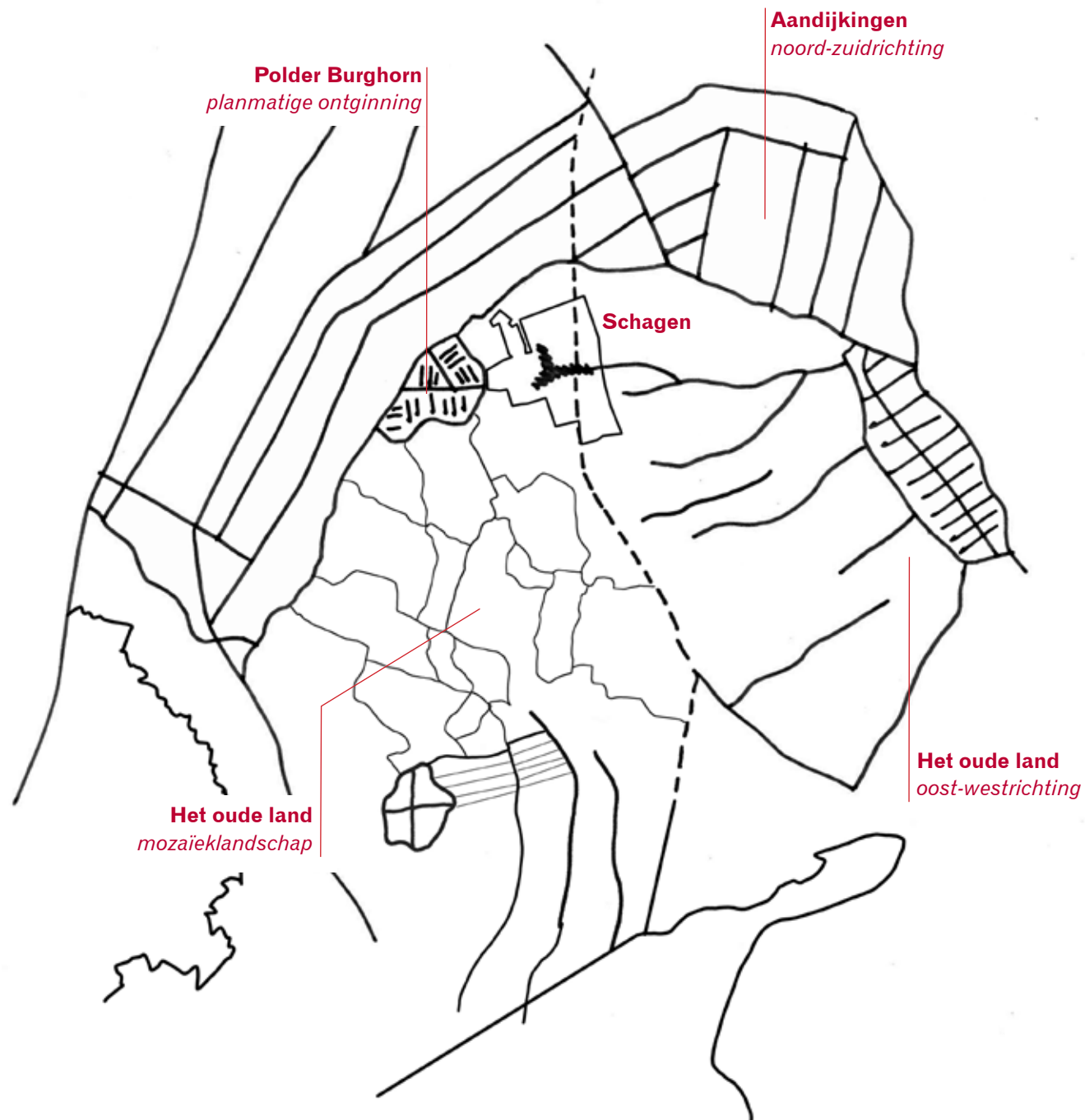
Prehistorische getijdengeul



Schagen aan zee: Noord-Holland ca.1300



Historische lijnen en landschappen rondom Schagen; rode gebieden zijn van archeologische belang



Gevarieerde 'schil' rond Schagen

2.3 Innige relatie stad en landschap

De terloopse en informele verweving tussen de stad en het Noord-Hollandse landschap is een grote kwaliteit van Schagen. Al van oudsher was Schagen, als kleine stadse knoop, gelegen in een fijnmazig netwerk van landwegen en buurtschappen en was er een vanzelfsprekende relatie tussen de bebouwing en het landschap. In de stadsuitbreidingen vanaf de jaren '60 heeft dit thema steeds op wisselende wijze vorm gekregen. De woonbuurt 'Waldervaat' bijvoorbeeld profiteert maximaal van zijn ligging aan het landschap; een fijnmazige buurt met veel tuingroen, buurt en wijkgroen verbonden met het landschap door een fijnmazig netwerk van voetpaden. En, niet onbelangrijk, vanuit het landschap gezien biedt Waldervaat een aangename groene voorgrond aan het silhouet op de binnenstad. De afwezigheid van echte hoogbouw maakt dat Schagen in dit weidse landschap van grotere afstand toch nauwelijks zichtbaar is. Vanuit het westen gezien is Schagen bijna verstopt achter een groene stadsrand waar alleen de kerktorens bovenuit rijzen.

Aan de oostzijde van Schagen heeft de relatie tussen bebouwing en landschap volledig anders vorm gekregen. De recent gerealiseerde woonbuurt en bedrijventerrein, Hoep en Witte Paal, worden ondubbelzinnig gescheiden van het landschap door de provinciale weg en de Priggeweg. Deze N241 heeft, heel anders dan bijvoorbeeld de Schagerweg, die op de goede plekken fijn landschappelijk is, een louter verkeerskundig en technocratisch karakter. Het uitzicht vanuit de wijk op het landschap, toch de kernkwaliteit van die plek, is verhinderd door een geluidswal en bij de Witte Paal staan de bedrijfsdozen onuitgesproken langs de weg. Alleen op het deel tussen de Kogerlaan en de Cornelis Blaauboerlaan, ten noorden van de Snevert, wordt geprofitteerd van het uitzicht over het landschap in oost. Van een typisch 'Schaagse' informele verweving tussen stad en landschap is aan deze oostrand zodoende geen sprake. Vanuit het oosten is het vooral het tegenlicht dat de bebouwing van de stad vanaf een grotere afstand verhult.



Relatie tussen stad en landschap



20 ca 1880



ca 1960: X ha bebouwd



ca 1970: 2X ha bebouwd



2020: 7,5X ha bebouwd



1. De stadsrand vanaf de Omringdijk



2. De stadsrand vanaf Valkoog



3. De stadsrand Muggenburg



4. De stadsrand aan de oostzijde met zichtbaar de nieuwbouw Kogerlaan



2.4 Het centrum van Schagen

Het bebouwde gebied van de stad Schagen is compact van opzet. De woonwijken liggen allemaal op korte afstand van het centrum. Deze woonwijken zijn, op enkele kleinschalige winkelcentra in de wijken na, voor hun dagelijkse boodschappen aangewezen op het stadscentrum van Schagen. Daarnaast vervult het stadscentrum van Schagen een belangrijke rol in de regio. De omliggende kernen zijn veelal aangewezen op de voorzieningen en het winkelaanbod van Schagen.

Het historische centrum van Schagen is erg mooi en waardevol. Aan de markt en de straten rond de kerk, Loet, Noord, De Gedempte Gracht, Molenstraat en de Nieuwe Laagzijde, al van oudsher het voorzieningshart van Schagen, staan prachtige gebouwen en huizen in verschillende stijlen. Soms is het centrum behoorlijk formeel en stads van karakter (Markt) dan weer eerder informeel en dorps (Noord). Ook het arbeidersbuurtje rond de Cornelis Bokstraat is bijzonder; zo dicht bij het NS-station. Deze consistente samenhang tussen een karakteristieke openbare ruimte en aantrekkelijke architectuur is een waardevol goed.

Pal tegen het historisch centrum aan, aan de achterzijde van de Gedempte Gracht, rond de Langestraat ligt het utilitaire voorzieningen deel van het centrum. Hier liggen meerdere grote supermarkten, grootschalige detailhandel, het winkelcentrum "Makado" en een paar grote parkeerterreinen bij elkaar. Dit royale aanbod aan

supermarkten en gratis parkeerterreinen in het centrum is aantrekkelijk voor publiek, maar legt ook een grote druk op de verkeersstromen en de parkeerdruk in het centrum. Het stadsbeeld rond de Langestraat is dan ook weinig samenhangend door de vele achterkantsituaties, de eenvoudige en monofunctionele bebouwing en de grote hoeveelheid rondrijdende en geparkeerde auto's. De grootschalige renovatie van het Makado winkelcentrum draagt positief bij aan een hoogwaardigere beleving.

Ook op andere plaatsen in het centrum van Schagen is de openbare ruimte sterk gedomineerd door de auto. Vanuit het automatisme om de auto-toestroom uit de omliggende kernen te willen faciliteren staat de kwaliteit van de openbare ruimte in het centrum van de stad sterk onder druk. Rond de kerk verwacht je flanerende mensen en terrassen; nu staan er auto's tot tegen de kerk geparkeerd.



het compacte centrumgebied vervult een belangrijke rol in de hele regio



Parkeren op de Markt



Grootschalige voorzieningen en dominantie van de auto achter de Langestraat



Nabijheid van historische lint en grootschalige moderne winkelcentra en voorzieningen

2.5 Ontspannen woonwijken

Rond het centrum van de stad liggen de woonbuurten, die sinds de jaren zestig stapsgewijs zijn toegevoegd: Nesdijk, Groeneweg, Waldervaat Noord en Zuid, Muggenburg-Noord (en bedrijventerreinen Lagedijk en Witte Paal) en de meest recente ontwikkeling Hoep Noord en Zuid. De wijken kennen elk een opbouw en architectonische expressie die typisch is voor hun tijd (jaren 60, jaren 70, 80, enzovoort). De wijken zijn hiermee onderling aangenaam onderscheidend. Opvallend is dat de oudere wijken groener zijn dan de meest recente wijken en een lagere dichtheid kennen. Vooral Waldervaat Zuid is een ontspannen woonwijk met veel openbaar groen en water.

De groene voegen

Interessant is ook de ruimte tussen de wijken, de zogenaamde voegen. In deze tussenruimtes liggen de hoofdwegen (Schagerweg/Zuiderweg) aangevuld met fiets- en voetpaden en zeer belangrijk het groen/blauwe netwerk van de stad. Op veel plekken zijn de voegen groen en kwaliteitsvol. Groene plekken zoals parken, singels, plantsoenen, enzovoort (groen) en water (blauw) gaan vaak samen. Deze netwerken van groene en blauwe structuren spelen een cruciale rol in de leefbaarheid van de stad. Het is in de voegen dat de wijken en het landschap



Stedelijke structuur: historisch centrum Schagen omringd door woonwijken

met elkaar verbonden blijven. Waar de waterberging zit en waar soms grote ecologische waarden te vinden zijn. In sommige voegen gaat het niet goed en zien we restgroen, nieuwe gebouwen of een doorgaande weg; op andere plaatsen zijn de groene voegen juist overtuigend en bieden ze een rustige en veilige fiets- of wandelroute (De Nes of het oude trambaanje Muggenburg-Noord) naar buiten.

De voegen vormen dus een belangrijke bovenwijkse openbare ruimtestructuur tussen de wijken. Ook vormen ze aangename groene buffers tussen de wijken en de geluid belastende doorgaande infrastructuur, doorgaande wegen en spoor. Hier is ruimte voor water, groen en routes voor langzaam verkeer.

De voegen kraken steeds meer onder de druk van de verschillende ruimteclaims; woningbouw, sportvelden en maatschappelijke voorzieningen landen steeds meer in de groene voegen. Terwijl deze landschappelijke randen juist van cruciaal belang zijn om de verbinding tussen de stad en het landschap kwalitatief vorm te geven. Hier komt het landschap even je stad binnen. Groen, water en recreatieve routes kunnen daar gecombineerd worden tot aangename entrees naar het omringende landschap.



De groene voegen: het openbare groen/blauwe netwerk

2.6 Knooppunten als barrière

Schagen heeft de afgelopen jaren gewerkt aan een sterk netwerk van doorgaande fiets- en wandelpaden. De barrièrewerking van het spoor en de provinciale wegen (N241/N245) in oostwest-richting is dan ook op veel plekken geslecht dankzij de aanleg van nieuwe fietstunnels en goede oversteken. Alleen de Schagerweg en de Zuiderweg vormen op dit moment nog fikse barrières. Het oversteken van deze twee barrières voor fiets- en voetgangers is op sommige plaatsen bijzonder moeizaam, onaantrekkelijk en gevaarlijk.

Bij de Schagerweg schiet vooral de overgang bij de Havenstraat, ter hoogte van de jachthaven, tekort. De plek is in potentie geweldig; een jachthaven, de kades en het zicht vanaf de kop van de haven over het Noord-Hollands kanaal en de nabijheid van het sportcomplex Groenord zijn een prachtig potentieel. Dit potentieel wordt echter door de Schagerweg stevig ondermijnd.

De Zuiderweg heeft tussen Schagerweg en Julianalaan een mooi karakter met een ferme groene middenberm tussen de rijbanen. Dichter bij de spoorlijn verandert het karakter van de weg. De middenberm verdwijnt en oversteken wordt hier lastiger. Terwijl hier juist het Muggenburgeiland ligt, met het historische trambaanje, historische waterlopen, sportvoorzieningen en veel groen. De Zuiderweg heeft het potentieel om het landschap aan de oost- en westzijde van Schagen meer met elkaar te verbinden.



De overgang van de Westerweg bij de Havenstraat



De gelijkvloerse oversteek als knelpunt op de Zuiderweg



De belangrijkste barrières: Schagerweg en Zuiderweg

2.7 Conclusie

Schagen is een prachtige stad met veel kwaliteiten. Het historisch centrum, het landschap rond Schagen en de verweving tussen beiden zijn kwaliteiten om te koesteren.

Kernkwaliteiten Schagen stad en landschap

- Historisch belangrijke stad met een dorps karakter;
- Aantrekkelijk centrum met wonen, winkels, horeca en andere bezoekersfuncties;
- Functies als een zorgboulevard, een klein theater (Cultuurhuis circa 100 zitplaatsen) en een grote bioscoop
- Aantrekkelijke toeristische bestemming;
- Regionale voorzieningen;
- Ligt mooi en ontspannen in het landschap;
- Nabijheid landelijk gebied;
- Goede routes door het landschap (fiets/wandel/polderweggetjes).

We zien ook aandachtspunten voor Schagen.

Aandachtspunten/ zwaktes

Het centrum verschaalt:

- Centrum wordt gedomineerd door auto;
- Schaalvergroting in bebouwing, waardoor verandering van karakter.

Het groen verdwijnt:

- Schaarre ruimte wordt maximaal bebouwd;
- Voegen tussen de wijken staan onder druk;
- Het groen in de wijken staat onder druk;

De samenhang tussen centrum-woonwijken vermindert:

- Doordat het aantal projecten toeneemt groeit ook de wens om projecten meer in samenhang te beschouwen;
- Barrièrewerking Zuiderweg en Schagerweg;
- Lagedijk enorm potentieel achter infrastructuur knoop.

We zien dan ook kansen om te werken aan een Schagen waar, meer dan nu, voldoende aandacht is voor een kwaliteitsvolle openbare ruimte, meer groen en betere aansluiting op omliggende woonbuurten en het landschap er omheen. Een integrale aanpak van samenhangende deelgebieden is daarbij van groot belang.

03 Ambitie 2040, Groeistad Schagen!

Met deze omgevingsvisie schetst Schagen een ambitieus toekomstperspectief voor 2040. Niet als onwrikbaar en in beton gegoten masterplan, maar wel als een leidraad en stip op de horizon. Met behulp van vier toekomstscenario's is eerst de bandbreedte aan mogelijke toekomstige ontwikkelingen verkend. Met de uiteindelijke keuze voor "Groeistad Schagen" profiteert Schagen optimaal van de aanwezige kwaliteiten in de stad en formuleert een duidelijke ambitie om deze kwaliteiten richting 2040 verder uit te bouwen.

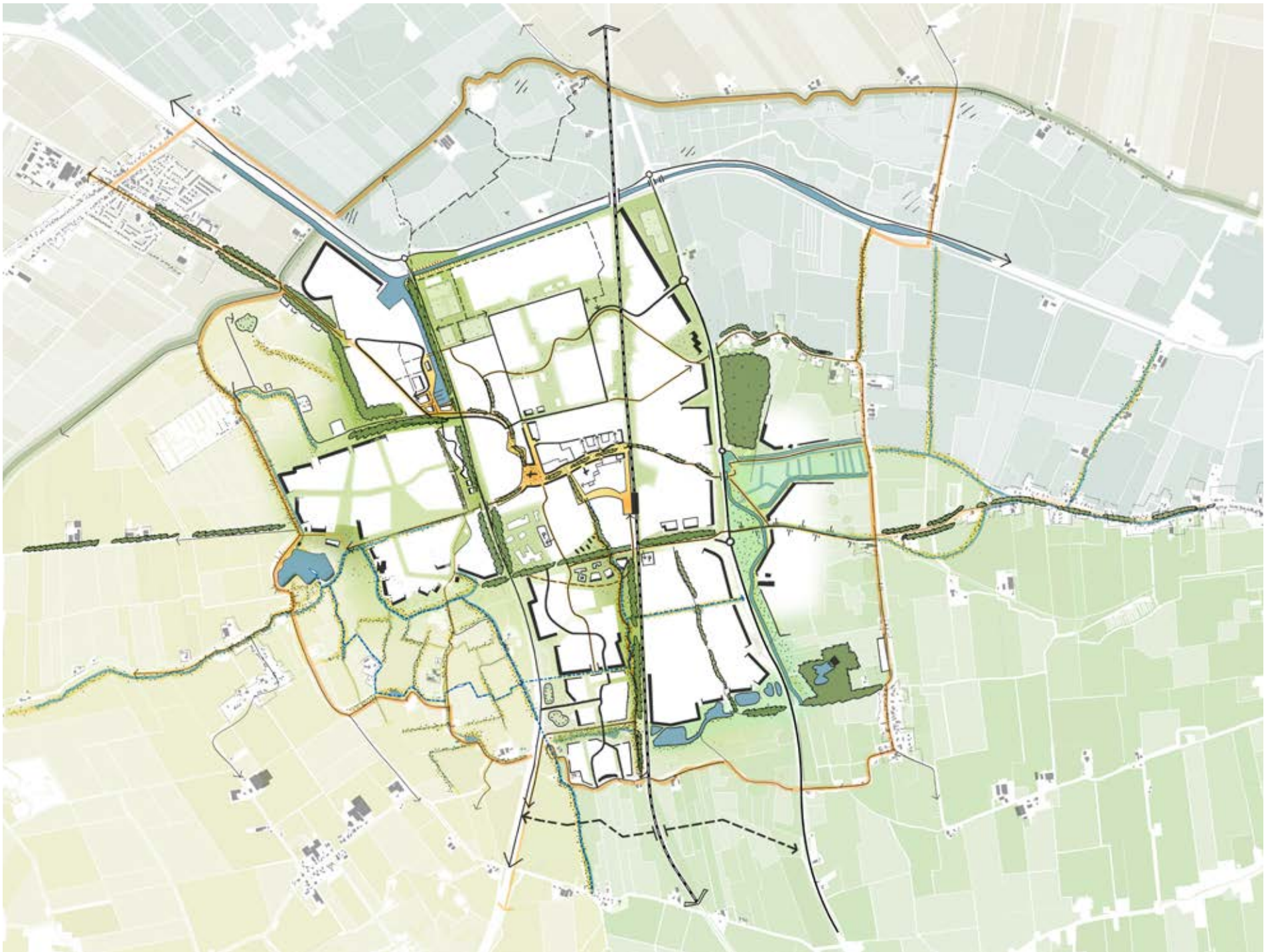
Groeistad Schagen 2040 zet in op de volgende ambities en doelstellingen:

- Aantrekkelijk en groen centrumgebied met goed bereikbare en aantrekkelijke OV-knoop;
- Creëren van nieuwe woningen en woonmilieus;
- Versterken van het landschap (stevig groen/blauw raamwerk);
- Versterken fietsmobiliteit;
- Versterken van de verbindingen/verwevenheid tussen stad en land;
- Versterken van de verbindingen/verwevenheid tussen de buurten en het historische centrum;
- Goed bereikbare en aantrekkelijke sportvoorzieningen;
- Voldoende groen en ruimte in bestaande wijken en de voegen;
- Goede balans tussen bestaande groene ruimte en verdichting;
- Verminderen barrièrewerking Zuiderweg en Schagerweg;
- Het verbeteren van de hoofdverkeersstructuur

Legenda

	Zoekruimte mogelijke woonlocaties
	Historisch centrum met voorzieningen
	Zonnepanelen en andere klimaatadaptieve oplossingen
	Sportvoorzieningen
	Recreatiehaven
	Zorgcluster
	Werklocatie





04 Ruimtelijke visie

In het hoofdstuk ruimtelijke visie beschrijven we de ruimtelijke voorstellen die zijn verkend en uitgewerkt. Deze voorstellen zijn te zien als nauwgezette verkenningen en nadrukkelijk niet als ontwerpen of onwrikbare blauwdrukken. De verkenningen zijn soms op schaal van heel Schagen dan weer pakken ze een specifiek deelgebied of een thema. Wat de verkenningen verbindt, is dat ze allen bijdragen aan het lange termijn toekomstperspectief voor de stad Schagen.

In paragraaf 4.1 beschrijven we het nieuwe raamwerk, in 4.2 beschrijven we de kansen voor de hoofdstructuur doorgaand verkeer. In 4.3 gaan we in op de verschillende projecten binnen het nieuwe raamwerk. In de volgende paragrafen (4.4 en 4.5) worden deze projecten uitgesplitst naar binnenstedelijke projecten en uitbreidingsprojecten en worden deze uitgebreider toegelicht.

4.1 Het raamwerk van Schagen

Kwalitatief groen, blauw en recreatief netwerk

Belangrijke pijler van de visie is het bieden van een nieuw en overkoepelend ruimtelijk raamwerk voor de stad Schagen. Dit raamwerk omvat de openbare hoofdstructuur van de stad. Onder het raamwerk vallen fysieke structuren zoals landschap, parken (groen), water (blauw), wegen, maar het gaat ook over het verbeteren van bereikbaarheid, meer duurzame energie, het verbinden van groene plekken en sterkere samenhang tussen verschillende stadsdelen. Dit nieuwe raamwerk draagt bij aan het opwaarderen en sterker 'inkleuren' van de verschillende landschappen in en rond Schagen en voegt nieuwe routes toe voor langzaam verkeer, die de relatie tussen de stad en het landschap versterken. Dit netwerk van openbare ruimtes vormt daarnaast een 'kapstok' voor nieuwe ontwikkelingen.

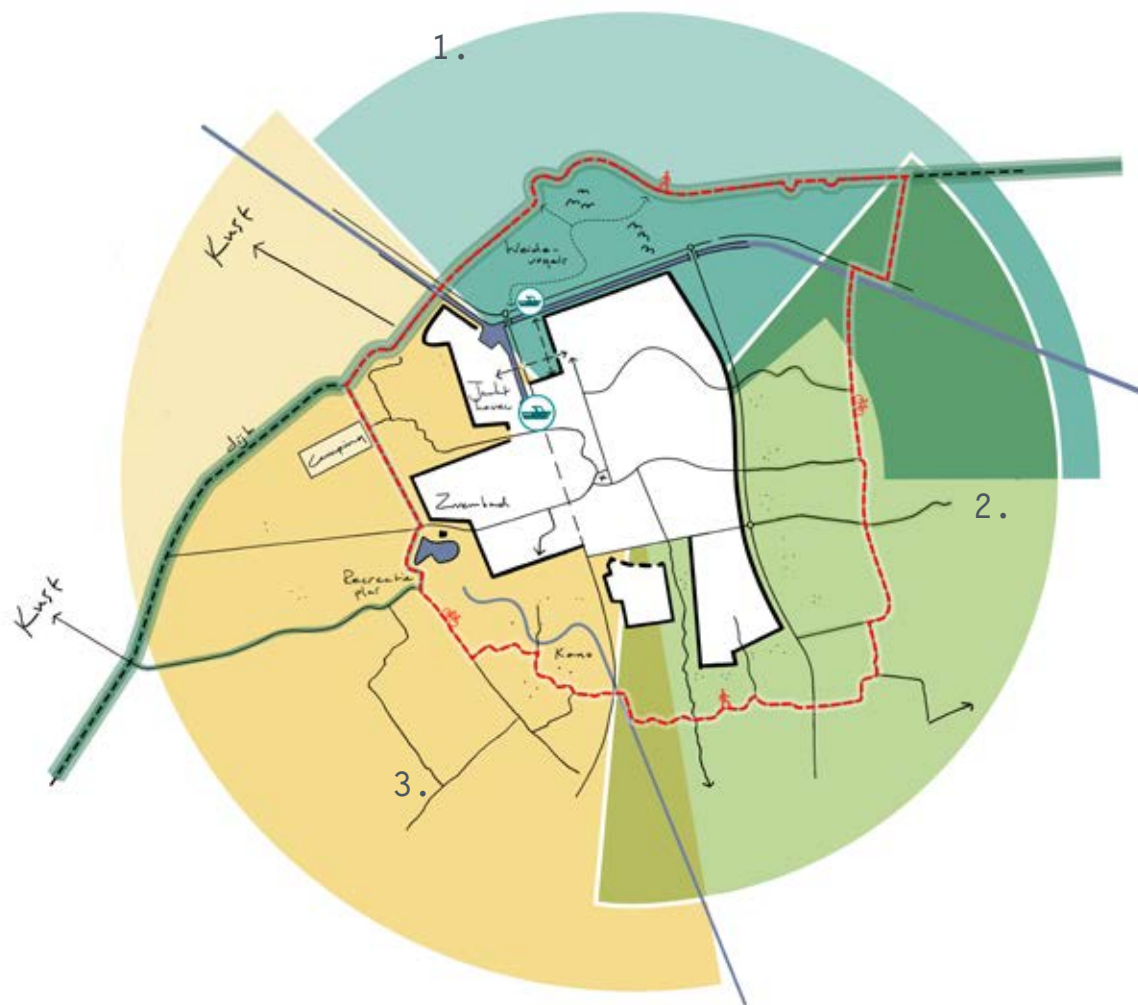
In deze paragraaf beschrijven we onder meer:

- Hoe landschappelijke karakteristieken kunnen worden versterkt;
- Aanpak omtrent zonne-energie;
- Welke routes en verbindingen voor langzaam verkeer kunnen het huidige netwerk volledig maken.

Landschapskarakteristieken versterken

Rondom Schagen ligt een mooi en gaaf open weidelandschap. Dit is onder meer terug te zien in het patroon van linten en buurtschapjes, de steeds wisselende polderstructuur en natuurlijk de karakteristieke omringdijk. Via een fijnmazig netwerk loop, fiets, of rij je achteloos de polder in en zit je vanuit de stad direct midden in het groen; een grote kwaliteit!

Vanuit de analyse van het landschap onderscheiden we drie verschillende landschapskarakteristieken die als een 'waaier' rondom Schagen liggen. Om recht te doen aan het waardevolle landschap met zijn lange geschiedenis en ook de landschappelijke kwaliteiten in en rond Schagen ook voor de toekomst te borgen stellen we voor om deze landschapskarakteristieken verder te versterken en op te werken. Zo blijft het landschap in Schagen altijd dichtbij.



De drie verschillende landschapskarakteristieken die als een 'waaier' rondom Schagen liggen zijn het open weidelandschap in het noorden, het kreekruigenland-
schap in het oosten en het fijnmazige mozaïeklandschap in het westen. Deze drie landschappen kunnen verder worden versterkt.

1. HET LUWE NOORDEN

Het luwe en open, wat lager gelegen, weidelandschap met verre zichten ten noorden van Schagen is een belangrijk gebied voor weidevogels. In de visie blijft dit landschap nadrukkelijk open en leeg.

2. DE LINTEN IN HET OOSTEN

Ten oosten van Schagen ligt een weidelandschap met nadrukkelijk oost-west georiënteerde lintbebouwing en terpen op de oude kreekruigen. Nieuwe bomenlanen en linten versterken deze oost-weststructuur.

3. HET WESTEN ALS RECREATIEF MOZAÏEKLANDSCHAP

Ten westen van Schagen is door meerdere dijkdoorbra-
ken een avontuurlijk mozaïeklandschap ontstaan. We versterken het grillige verkavelingspatroon en het intieme karakter. Dit landschap leent zich uitstekend voor een focus op beleving en gebruik. Kanotochten, avontuurlijke wandelingen langs het water en sport.



Zonne-energie

Schagen stimuleert het opwekken van duurzame energie op de daken binnen bebouwd gebied. Met name op daken van bedrijven in Lagedijk en Witte Paal ligt veel potentie. Er zijn nog vele daken met zonnepanelen te realiseren. Daarnaast heeft de gemeente ook beleid gemaakt voor zonneparken in het buitengebied, namelijk 'Beleid Zonneparken'. Windturbines zijn voor nu niet wenselijk in de directe omgeving van de stad Schagen, hierin wordt het RES-traject gevolgd.

Groen/blauw raamwerk

Een nieuw raamwerk van openbare ruimtes biedt een consistent netwerk van groen/blauwe verbindingen. Aan het reeds aanwezige netwerk van straten, landwegen, watergangen en parken worden nieuwe lagen en verbindingen toegevoegd, die het huidige netwerk nog sterker en robuuster maken. De rand van de stad en de groenstructuren in de stad zijn robuust, maar staan onder druk. Nu staat de stad Schagen voor de keuze om te gaan bouwen in de parken en groene stadsrand van Schagen of in het landschap buiten de bebouwde kom. Beiden zijn waardevol en er is nood aan een sterke openbare hoofdstructuur voor Schagen waarin de bestaande kwaliteitsvolle groene ruimtes worden geborgd en verder worden versterkt met nieuwe groen/blauwe verbindingen. Dit nieuwe groen/blauwe raamwerk draagt tevens bij aan de vermindering van hittestress en stimuleert tot meer sport en beweging.

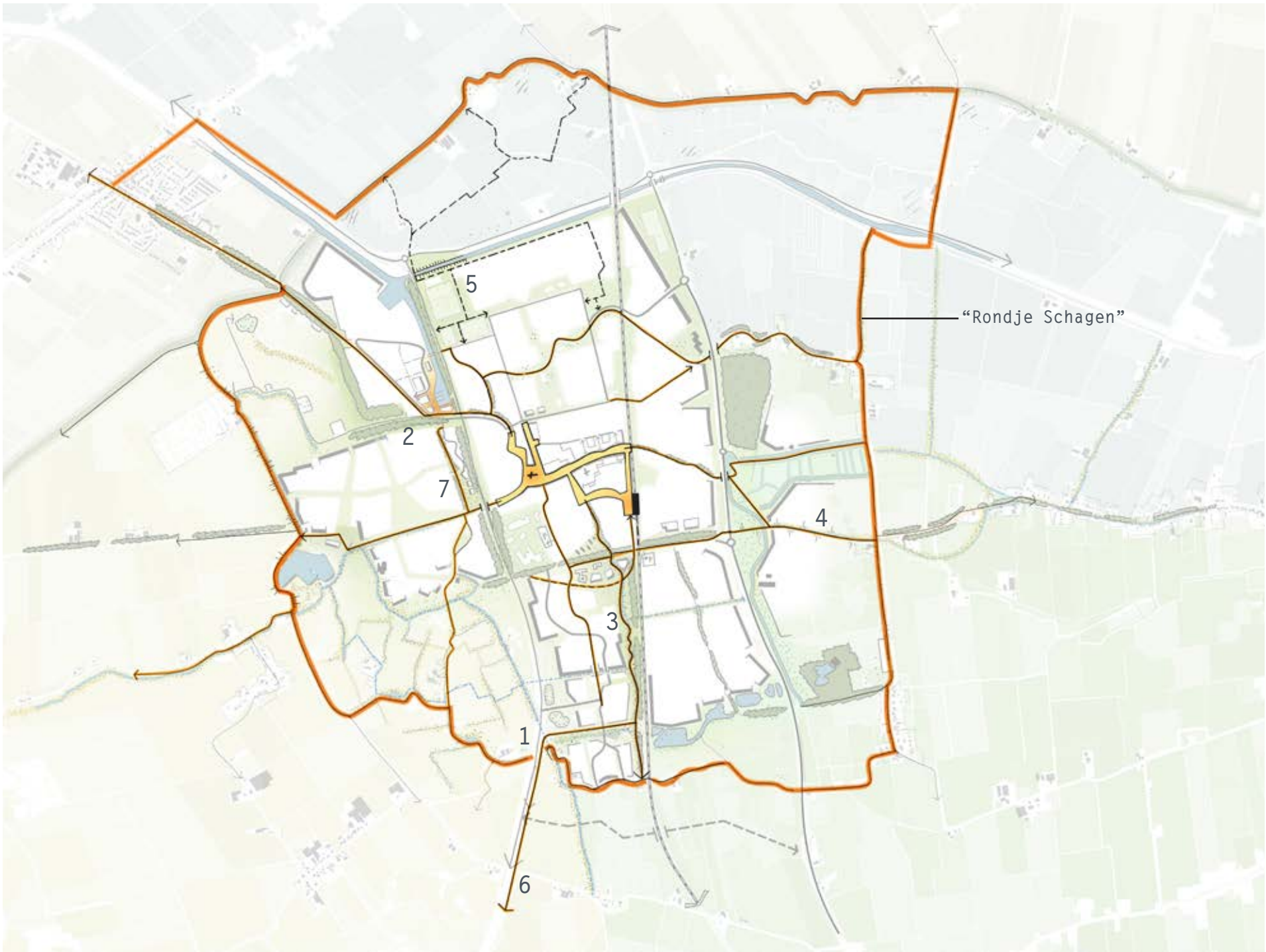
De bestaande structuur wordt aangevuld met nieuwe groen/blauwe verbindingen. De verbinding hebben elk een specifiek karakter:

- 1) dubbele bomenlanen in het landschap;
- 2) enkele bomenlaan in combinatie met privétuinen in binnenstedelijk gebied;
- 3) rietkragen in combinatie met bomen langs sloten;
- 4) rietkragen in combinatie met struiken langs sloten;
- 5) natuurvriendelijke oevers;
- 6) zoekgebied voor een bos.

Enkele belangrijke nieuwe groen/blauwe verbindingen benoemen we hieronder:

- Ruimhartige groene verbinding langs de Meersloot, opgespannen tussen het centrum en Muggenburg-Zuid/open weidegebied ten zuiden van Schagen.
- De oude trambaan in oost als nieuwe groene verbinding in combinatie met vergroenen van de Zuiderweg.
- Groene verbinding tussen het centrum van Schagen en de kust via de zuidzijde van bedrijventerrein Lagedijk.
- Verder uitbouwen van het waternetwerk aan de westzijde van Schagen. Er ligt een kans voor een aaneengesloten kanoroute van het centrum via Muggenburg-Zuid naar recreatieplas 'De Wiel' en terug.





Rondje Schagen

Rondom Schagen ligt een prachtig netwerk van slingerende landwegen en strakke stoere dijken. Vanaf deze wegen en dijken wordt een prachtig en uniek zicht geboden op de stadsrand van Schagen. Een voorgrond van hoeves of kerkdorpen wordt afgewisseld met open zichten en langere stadsranden op de achtergrond. Bij de N-wegen zijn de landwegen echter doorbroken. We stellen voor deze landwegen weer aan elkaar te knopen tot een 'rondje Schagen'. Het 'rondje Schagen' rijgt de vele routes en oude linten vanuit de stad aan elkaar en maakt de 'waaier' van verschillende landschappen rondom Schagen beter te beleven en te bereiken.

1) Op termijn kan de route vervolledigd worden door de oversteekbaarheid van de N245 ter hoogte van de Tjallewal-lerweg te verbeteren. Tot nader order via de Tolkerdijk.

Voet- en fietsverbindingen

Schagen heeft een prachtige binnenstad en veel groen binnen de kern. De binnenstad is van oudsher altijd erg verweven geweest met het prachtige polderlandschap. In dit plan zetten we in op het versterken en herstellen van deze verwevenheid. De oude routes van Schagen worden als recreatieve en groene route weer belangrijk gemaakt. Denk hierbij aan de oude woonstraten maar bijvoorbeeld ook aan de trambaan. Door in te zetten op de routes versterken we ook de recreatieve verbinding tussen Schagen en het kustgebied. Het bestaande netwerk wordt verder uitgebreid met nieuwe verbindingen voor fietsers en voetgangers.

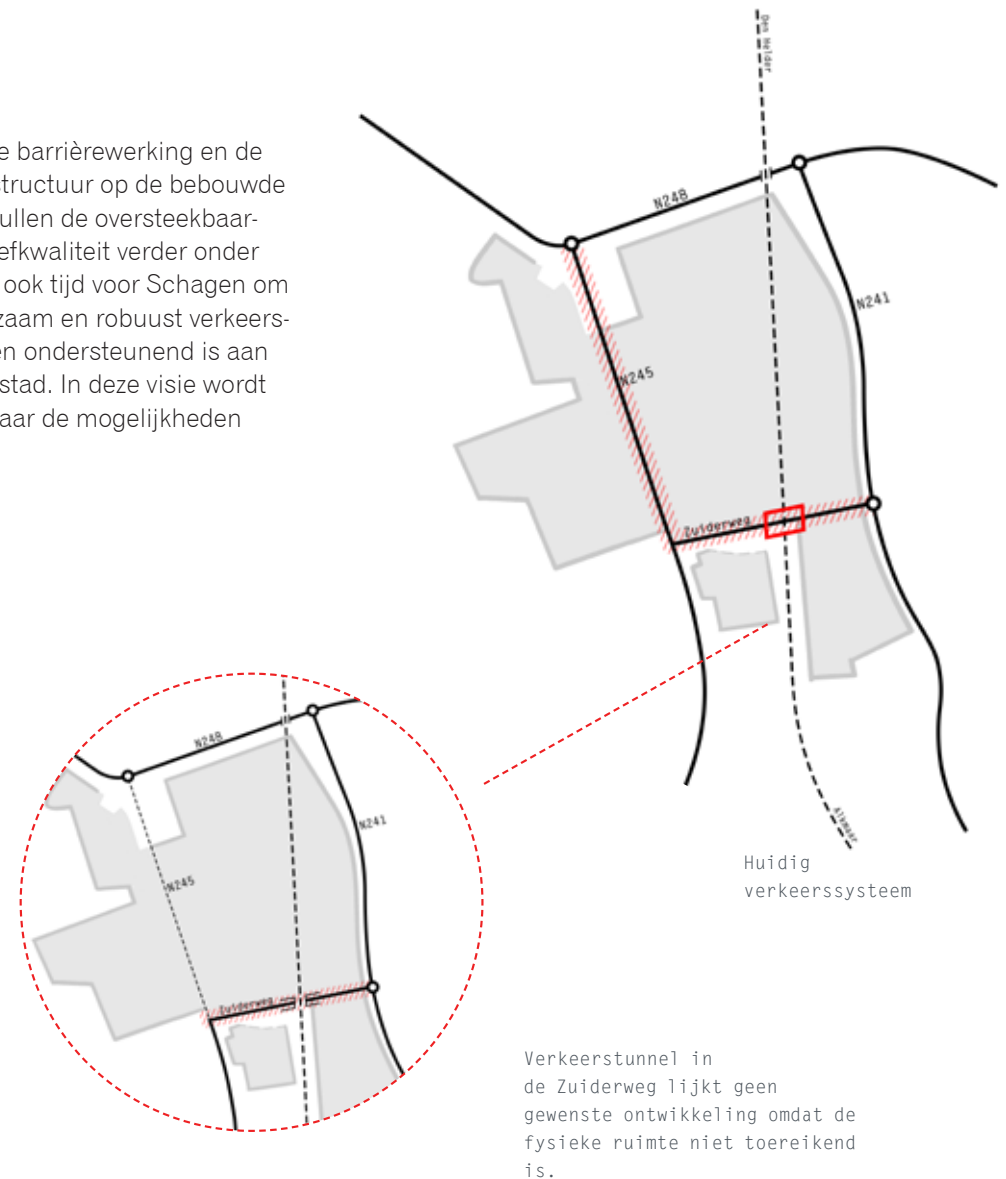
- 2) Opwaarderen en versterken van fiets- en wandelverbinding tussen het centrum en de kust via Lagedijk/Kop van de Haven
- 3) Fietsroute langs de Meersloot tussen het centrum (de Laan) en Bonkelaarsdijk (Muggenburg-Zuid)
- 4) Fietsroute op de voormalige trambaan in Schagen-Oost.
- 5) Beter bereikbaar maken van de jachthaven ten noorden van sportcomplex Groenord
- 6) Creëren van een doorfietsroute dwars door Schagen van Noord naar Zuid, in verbinding met de omgeving.
- 7) Opwaarderen en versterken fiets- en wandelroute langs het Westerpark ter plaatse van de voormalige trambaan.

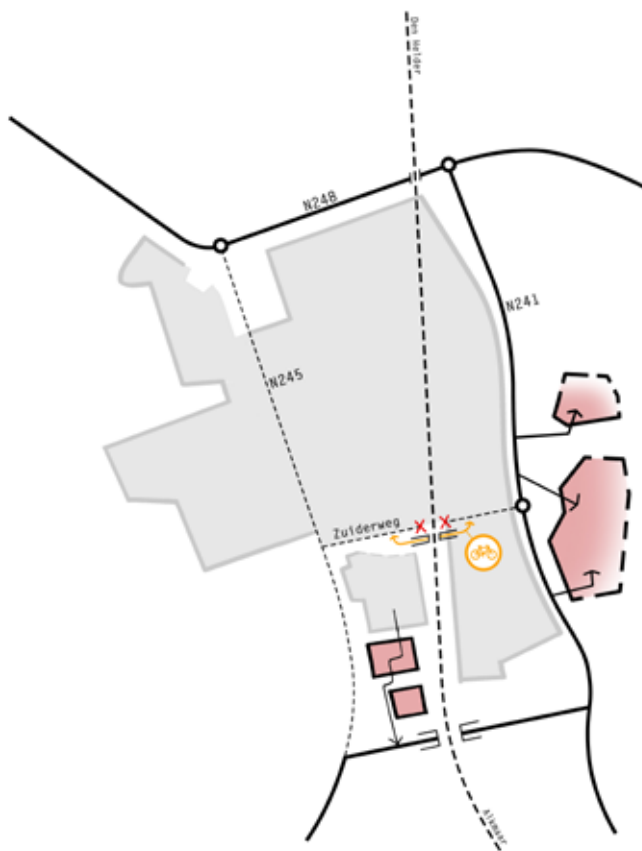
4.2 Auto en spoor

De hoofdverkeersstructuur van Schagen is georganiseerd in een zogenaamde ladderstructuur. De lange noord-zuid lijnen N245 (Schagerweg) en N241 (oost) zijn te zien als de twee staanders van deze ladder. De ladder heeft in Schagen (slechts) twee sporten (verbindingen): de N248 aan de noordzijde en de Zuiderweg net ten zuiden van het centrum. Deze twee verbindingen zijn dan ook van groot belang voor de hoofdverkeersstromen in en rond Schagen. De spoorlijn Alkmaar- Den Helder loopt ook noord zuid en ligt tussen de twee staanders in; de spoorlijn onderbreekt dan ook de sporten van de ladder.

Uit de analyse bleek dat met name de Zuiderweg en de Schagerweg vandaag de dag stevige barrières tussen de wijken vormen in het binnenstedelijk gebied van Schagen. De oversteekbaarheid is hier problematisch en zal verbeterd moeten worden en de impact op de leefbaarheid in de aangrenzende woongebieden is aanzienlijk. Daar komt bij dat een soepele verkeersstroming op de Zuiderweg wordt belemmerd door een gelijkvloerse spoorwegovergang, die de Zuiderweg in het centrum doorsnijdt. Bij

verdere groei van Schagen zal de barrièrewerking en de impact van de huidige verkeersstructuur op de bebouwde omgeving verder toenemen en zullen de oversteekbaarheid, verkeersveiligheid en de leefkwaliteit verder onder druk komen te staan. Het is dan ook tijd voor Schagen om te transformeren naar een duurzaam en robuust verkeerssysteem dat compatibel is met en ondersteunend is aan de verdere ontwikkeling van de stad. In deze visie wordt een eerste verkenning gedaan naar de mogelijkheden hiertoe.





Nieuw verkeerssysteem
met zuidelijke randweg



Schetsmatige 'knip' van de Zuiderweg
(Gemeente Schagen)

Opties voor een vernieuwde Zuidelijke randweg

Er is een ontwikkeling gaande om spoorwegovergangen, zoals die bij de Zuiderweg, omwille van verkeersveiligheid op termijn te vervangen door ongelijkvloerse kruisingen, zoals bijvoorbeeld een tunnel. Op het moment dat dergelijke vraag naar een ongelijkvloerse spoorwegkruising zich in Schagen voordoet, is het van belang om de verschillende opties en de bijbehorende voor- en nadelen voor de positie van een nieuwe ongelijkvloerse spoorwegkruising goed te hebben onderzocht. Er zijn twee opties voorhanden.

Ondertunneling van het spoor

Een eerste, misschien voor de hand liggende, optie bestaat uit het plaatselijk verdiepen van de huidige Zuiderweg door middel van een tunnel, die alle modi (auto, fiets, voet) bedient. Een verdiepte Zuiderweg bevordert de doorstroming van het verkeer op de Zuiderweg. Bijkomend effect, zo laat het verkeersmodel zien, zal zijn dat het doorgaand verkeer nog eerder dan nu via de Zuiderweg, N241 en de N248 rondom Schagen zal rijden. De Zuiderweg zal daardoor fors drukker worden. Dit zet de leefbaarheid van de wijken en voorzieningen rondom de Zuiderweg onder druk. Daarnaast zullen verkeersbewegingen binnen het centrumgebied ook veranderen, zo worden de Frans Halsstraat, Cornelis Blaauboerlaan en de Hofstraat aanmerkelijk drukker. Dit zijn allen ongewenste effecten. Maar vooral is er een ruimtelijke beperking van een tunnel (voet, fiets en auto) in de zeer beperkte stedelijke ruimte. Lange hellingbanen zullen er bovendien voor zorgen dat de barrière van de Zuiderweg verder toeneemt en de leefbaarheid van de omliggende wijken nog verder onder druk komt te staan. Deze optie is daarom niet gewenst.

Zuidelijke randweg

Een meer structurele en ook wenselijke optie lijkt om een nieuwe zuidelijke route te voorzien buiten het dichtbebouwde gebied. Deze zuidelijke omleiding, in combinatie met een ongelijkvloerse kruising met het spoor, kan zowel de Zuiderweg als de Schagerweg sterk ontlasten, wat de overstekbaarheid van deze wegen ten goede komt en maakt dat de woonbuurten aan weerszijden van deze infrastructuur veel beter dan nu met elkaar verbonden worden. De luchtkwaliteit en geluidsbelasting verbeteren eveneens. Het heeft ook een groot uitvoeringstechnisch voordeel. Een nieuwe autotunnel onder het spoor kan bij de nieuwe randweg zonder verkeershinder worden gerealiseerd waarna de Zuiderweg kan worden gedegradeerd. De zuidelijke randweg kan daarnaast een rol spelen in de ontsluiting van het nieuwe Muggenburg-Zuid. Het spreekt voor zich dat deze zuidelijke randweg op een kwaliteitsvolle manier ingepast zal moeten worden in het mooie open weidegebied ten zuiden van Schagen.

Een eerste mobiliteitsanalyse laat zien dat het belangrijk is om na realisatie van de Zuidelijke randweg de Zuiderweg ter hoogte van het spoor autoluw of autovrij te maken, maar de ongelijkvloerse kruising met het spoor wel voor fietsers/voetgangers (en hulpdiensten) open te houden. Dit is belangrijk omdat ondertunnelingen een verkeer aantrekkende werking hebben en verwacht wordt dat dit niet geheel opgevangen zal worden door de zuidelijke randweg. Deze ingreep schept tevens kansen voor herontwikkeling rondom de spoorzone.

De uitkomsten van de verkenning vragen om meer onderzoek. Dit zal dan ook los van deze omgevingsvisie verder worden opgepakt. In de paragraaf 'Zuiderweg als groene stadslaan' gaan we verder in op de ruimtelijke kansen en beperkingen van een nieuwe Zuiderweg.

Parkeerstrategie

Een passende parkeerstrategie zoekt de balans tussen een goede autobereikbaarheid van Schagen en een aantrekkelijk centrumgebied met een hoge kwaliteit van de openbare ruimte.

Om de bereikbaarheid van het centrum voor de automobilist goed te blijven waarborgen biedt de stadsgarage of parkeerhub een passende uitkomst voor een stad van dergelijke omvang. Compacte parkeervoorzieningen op loopafstand van het centrum en goed bereikbaar vanaf de provinciale wegen. Twee nieuwe stadsgarages op loopafstand van het centrum en goed bereikbaar vanaf de provinciale wegen verlichten zowel de auto- zoekbewegingen als de parkeerdruk in het centrum. In het centrum wordt kort parkeren op specifieke plekken mogelijk, maar staat een hoogwaardige openbare ruimte die nog aantrekkelijker is voor winkelend publiek, terrassen en verblijven voorop.

Nieuwe stadsgarages bieden de mogelijkheid om het centrum autoluwer te maken. Hierdoor kunnen de belangrijke publieke ruimtes in het centrum grondig worden opgevalueerd. Het centrumgebied wordt groener en krijgt meer focus op verblijven. Het wordt aantrekkelijker voor bezoekers om met de fiets en/of te voet naar het centrum te komen en te verblijven. Ook de wandeling vanuit het trein- en busstation wordt aantrekkelijker, waardoor de nabijheid van de OV-knoop beter wordt benut.

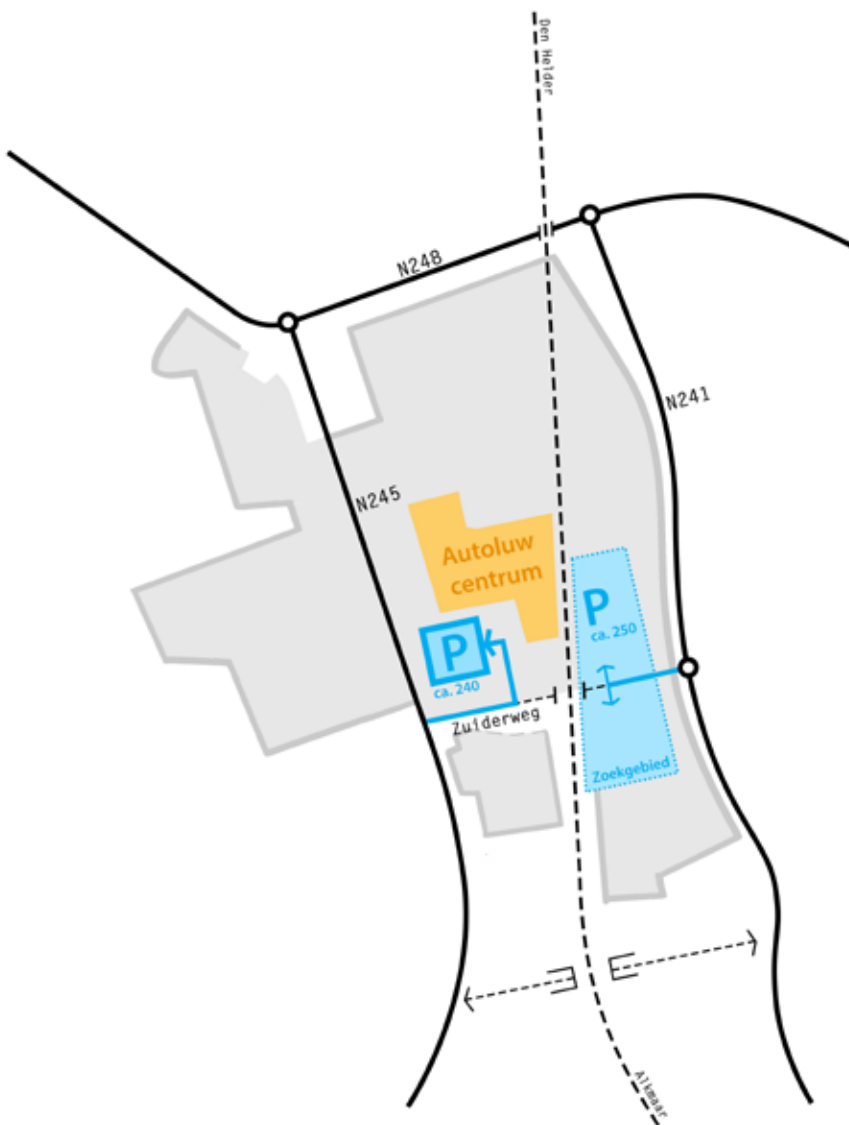
Met het oog op de mogelijke ontwikkeling richting een ongelijkvloerse kruising in de Zuiderweg en de daarmee samenhangende knip wordt voorgesteld om in te zetten op twee stadsgarages; één aan elke zijde van het spoor. Aan de westzijde van het spoor is ruimte voor een stadsgarage op het huidige parkeerterrein langs de Julianalaan (zie hoofdstuk 4.4 "Een aantrekkelijk centrum"). Aan de oostzijde van het spoor is een zoekgebied aangeduid. Hier is de beschikbare ruimte beperkter, mogelijke opties zijn het verdiepen van het huidige P+R terrein, of als

onderdeel van een herontwikkeling van de noordrand van bedrijventerrein "Witte Paal".

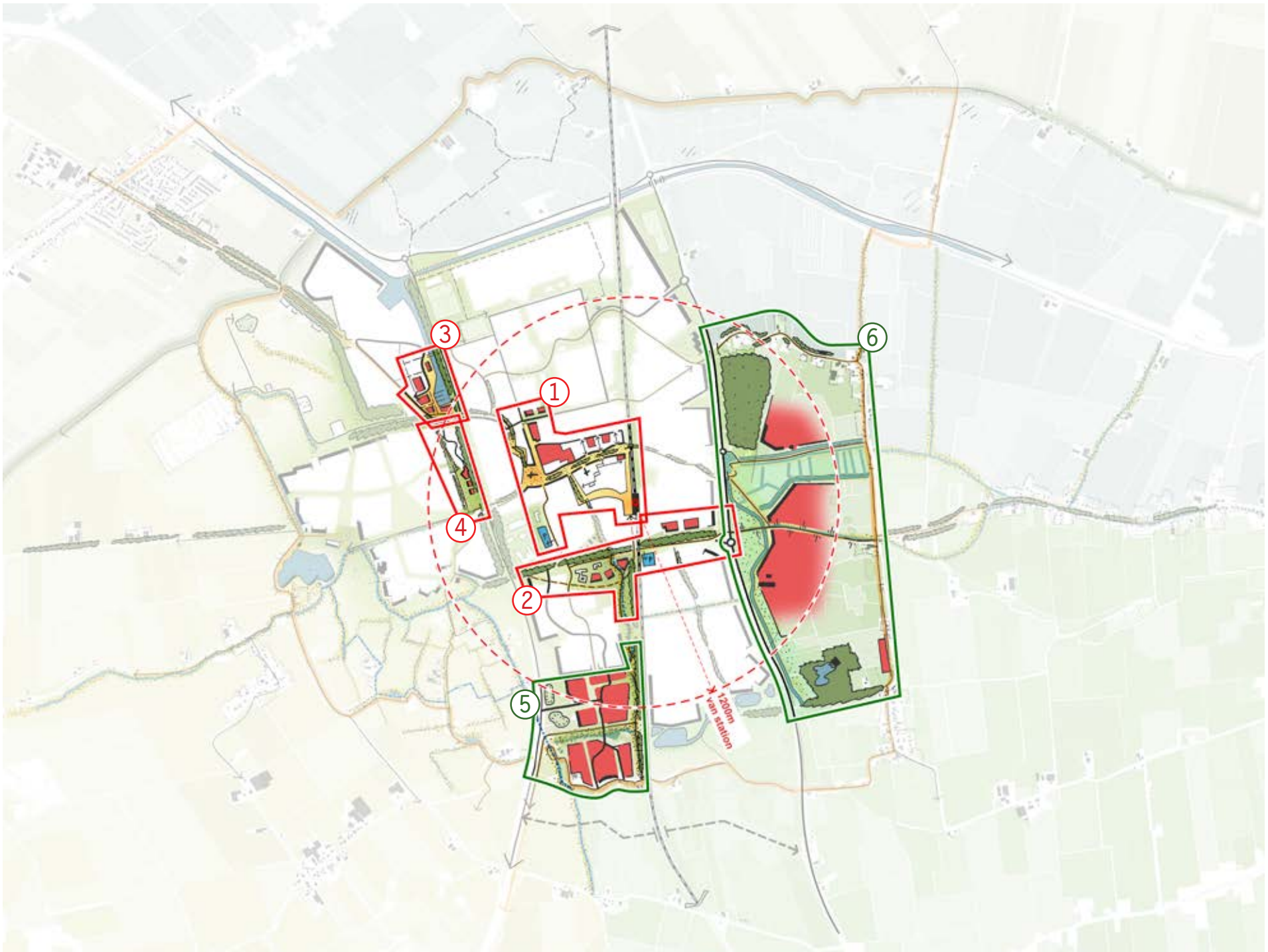
De voordelen die dit oplevert voor de kwaliteit van de openbare ruimte in het centrum wordt beschreven in hoofdstuk 4.4 "Een aantrekkelijk centrum".

Recent is een verkeersplan voor de stad Schagen opgemaakt waarin Schagen eerste stappen neemt in het autoluwer maken van het centrumgebied. Hiermee wordt toegewerkt naar de ambitie voor een aantrekkelijke openbare ruimte gericht op kwalitatief verblijven. Om de bereikbaarheid van het centrum voor de automobilist wel te blijven waarborgen stellen we voor op twee plekken de mogelijkheden te onderzoeken voor nieuwe stadsgarages. Dit zijn locaties op loopafstand van het centrum en goed bereikbaar vanaf de provinciale wegen. Locatie één: huidig parkeerterrein langs de Julianalaan, locatie twee: zoekgebied rondom Zuiderweg oostzijde spoor.





Parkeerstrategie voor het centrum; twee nieuwe stadsgarages en een autoluw historisch centrum.



4.3 Zes stadsprojecten

In deze paragraaf komen de deelstudies van de stadsprojecten aan bod. We laten zien welke kansen er in de verschillende deelgebieden liggen, maar ook welke uitdagingen ofwel bedreigingen er zijn. In de deelstudies staat naast de ruimte ook het programma centraal. Wat is de mogelijke plancapaciteit of het laadvermogen van de projecten? Welk programma is hier passend en welke identiteit/ karakter en dichtheid zijn passend voor dit project? De zes stadsprojecten zijn uitgewerkt tot ruimtelijke voorstellen met een indicatie van een bijbehorende plancapaciteit. Deze voorstellen zijn niet in beton gegoten; eerder zijn ze bedoeld om te inspireren en te tonen waar en hoe gekomen kan worden tot kwalitatieve versterking, verdichting en groei van Schagen.

1. Een aantrekkelijk centrum,
2. Zuiderweg als groene stadslaan;
3. Een levendig en divers Lagedijk.
4. Groen wonen in het Westerpark.
5. Landschappelijk wonen in Muggenburg-Zuid
6. Een nieuwe stadsrand voor Schagen-Oost

Adaptief programmeren

Deze omgevingsvisie gaat behalve over ruimte ook voor een belangrijk deel over programma. Het programma staat niet volledig vast en zal zich gedurende de vervolgstappen nog verder uitkristalliseren. Het is moeilijk om de toekomst over 5 jaar te voorspellen, laat staan voor de aankomende 10 of 20 jaar vooruit. Daarom werken we met adaptief programmeren: afhankelijk van de huidige cijfers en monitoring zetten we elke keer kleine stapjes vooruit. Als blijkt dat bijvoorbeeld de woningmarkt goed en gezond is, werken we weer verder aan de toekomst, elke keer een stapje vooruit. De omgevingsvisie vervult hierin een onderzoekende en initiërende rol.

Het programma heeft binnen de omgevingsvisie een wat paradoxale rol: het programma is aanleiding om na te denken over vernieuwing en transformatie. Door potentiële bouwlocaties in beeld te brengen ontstaat inzicht in de kansen en mogelijkheden. Tegelijkertijd moet er een zekere losse relatie zijn tussen de visie en het concrete programma. Dit programma kan immers ook veranderen en verdwijnen terwijl de omgevingsvisie blijft bestaan. Kortom het is van belang om mee te kunnen bewegen met ontwikkelingen, door niet te doen of de toekomst al vastligt, maar een stap voor stap aanpak te hanteren. En daarmee ruimte creëren om te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen en veranderende inzichten. Dit sluit ook goed aan op de ambities van adaptief programmeren zoals het geformuleerd is het KWK. Hierin wordt gesteld dat om te zorgen voor voldoende woningbouwproductie én zorgvuldig ruimtegebruik, het van belang is dat de woningprogrammering niet star is, maar realistisch, flexibel en ruimte biedt om te anticiperen op veranderingen in de vraag of goede kansen die zich voordoen.

Waar zit de ruimte?

De contouren van het “Bijzonder Provinciaal Landschap” liggen strak rond Schagen. Dat zou betekenen dat er voor Schagen nog maar één manier is om haar groei op te vangen: binnenstedelijk. De gemeente gaat samen met de provincie in 2024 een vervolg op het verkenningstraject aan waarbij gekeken wordt of het mogelijk is de huidige BPL status geen belemmering te laten zijn voor de verdere ontwikkeling van de stad Schagen. Ook het KWK (regionaal kwalitatief woningbouwprogramma) heeft als uitgangspunt dat bouwen in en aan de kernen de norm is: dus binnenstedelijk. Echter met een belangrijke toevoeging: mocht binnenstedelijk niet mogelijk zijn dan wordt gezocht naar ruimte aan de randen van de kernen.

In deze studie onderzoeken we wat binnenstedelijk mogelijk is. We doen dat wel binnen een belangrijke voorwaarde; de voorwaarde van een leefbare stad. Het kan immers niet de bedoeling zijn om alle lege plekken binnen de huidige contour vol te bouwen, want wonen in Schagen moet aangenaam blijven en er moeten rustige buurten met voldoende groen blijven. De bestaande openbare ruimten en het groen in de stad moeten behouden blijven om goed te kunnen leven in de stad. Dat is ook hoe we aan deze projecten hebben gewerkt; stevig verdichten waar het kan, maar geen ‘gaten vullen’. We vergroenen waar nodig, denken aan water en voetpaden; alles wat de stad ook op termijn aangenaam en leefbaar houdt.

De studie is dus in eerste instantie gericht op de kansen voor verdichting binnen de rode contour en in tweede instantie op de kansen in de randen van Schagen. We bespreken in dit hoofdstuk in het totaal zes stadsprojecten. Vier daarvan zijn binnenstedelijke stadsprojecten en twee daarvan liggen buiten de huidige rode contour.

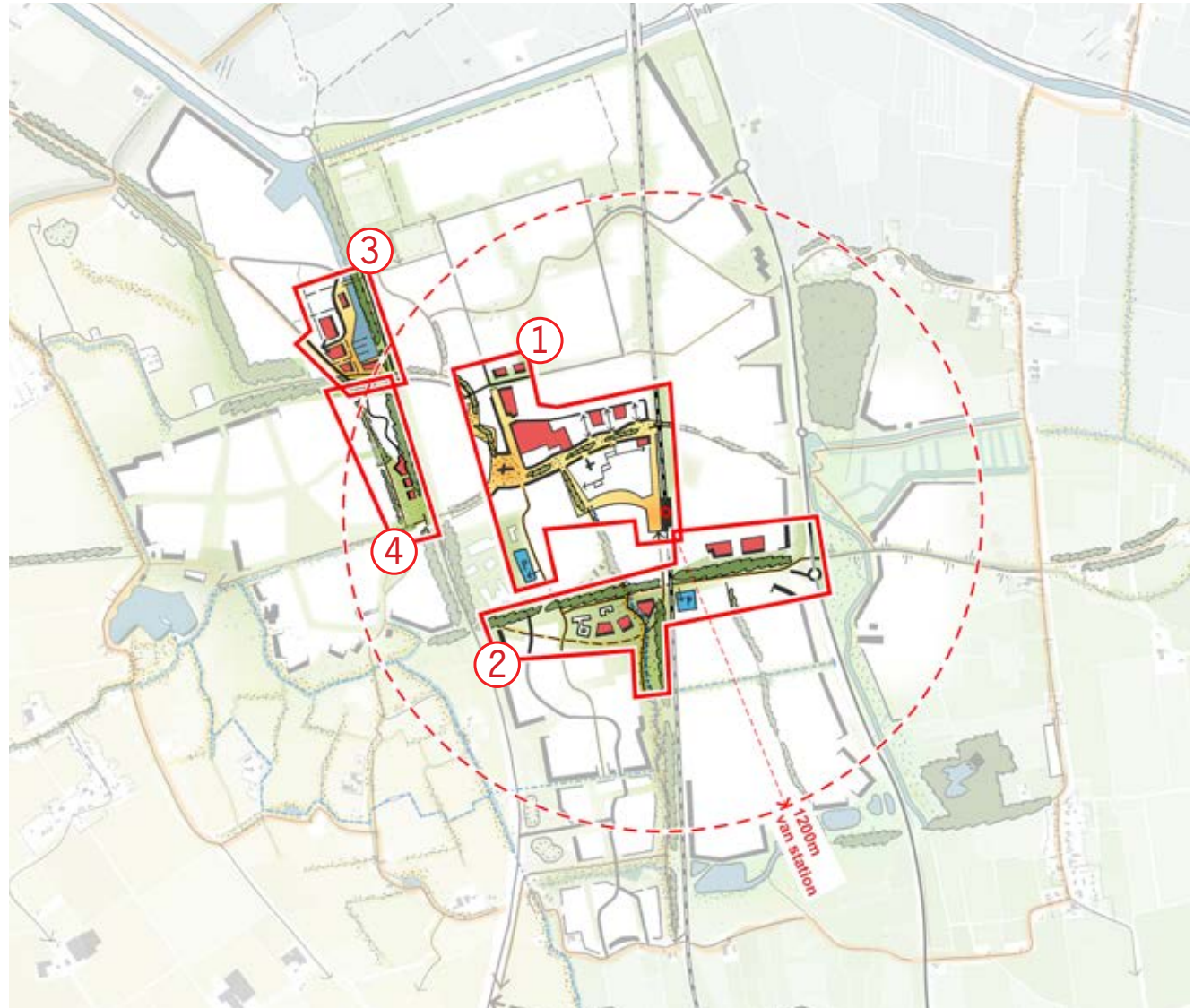
4.4 Binnenstedelijke stadsprojecten

In deze omgevingsvisie zijn de mogelijkheden voor verdichting binnen de bestaande bebouwde contour onderzocht. De mogelijkheden voor binnenstedelijke verdichting zijn zeer beperkt. De locaties die wel in deze visie aangemerkt zijn als verdichtingslocaties zijn te zien als aanvullend op de projecten die al in de pijplijn zitten (zie dynamiekaart). Op basis van de analyse, terreinbezoeken, eigendomssituaties en input van gemeente en provincie zijn verschillende locaties aangeduid. Deze zijn beoordeeld op de mogelijkheden voor integrale kwaliteitsverbetering (win-win situatie) ter plaatse. Dus, lukt het om naast verdichting, transformatie of vernieuwing ook kwaliteit voor de omgeving toe te voegen en past het binnen de ambities uit de visie. Zijn het kortom zowel kwalitatieve als kansrijke binnenstedelijke stadsprojecten?

Slechts een viertal locaties past binnen deze criteria. Deze vier locaties zijn verder onderzocht op mogelijke kansen en geschatte plancapaciteit.

De potentiële binnenstedelijke stadsprojecten zijn:

1. Een aantrekkelijk centrum;
2. Zuiderweg als groene stadslaan;
3. Een levendig en divers Lagedijk;
4. Groen wonen in het Westerpark.



De binnenstedelijke stadsprojecten

1. Een aantrekkelijk centrum

Het centrumgebied van de stad Schagen is van groot belang voor de hele gemeente. Vanwege het gebrek aan voorzieningen in zowel de omringende wijken als in de ruimere regio vervult het centrum feitelijk een dubbelrol. Dagelijkse boodschappen, winkelen, horeca, publieke voorzieningen en verschillende scholen komen hier samen in een levendig en aantrekkelijk stadshart. Bij dergelijke concentratie van voorzieningen is een goede organisatie van verkeersstromen en het aanbieden van goede parkeer-voorzieningen op strategische plekken uiteraard cruciaal. Zeker daar met verdere groei/verdichting de druk op het centrum verder zal toenemen. De vraag ligt dan ook voor wat nodig is om het centrum klaar te maken voor toekomstige groei en tegelijkertijd werken aan aantrekkelijke/klimaatbestendige openbare ruimte. Met deze omgevingsvisie spreekt Schagen de ambitie uit om vol in te zetten op een aantrekkelijk en toekomstbestendig centrumgebied.



Uitsnede dynamiekaart

De omgevingsvisie benoemt hiervoor vier speerpunten:

- 1) De belangrijkste publieke ruimtes van Schagen, zoals de Markt en de Gedempte Gracht, worden autoluwer klimaatbestendig heringericht met een sterkere focus op vergroenen en verblijven.
- 2) Nieuwe parkeerstrategie voor Schagen met centrale stadsgarages aan de randen van het centrum.
- 3) Op strategische plekken wordt het aanzicht van Schagen versterkt door hoogwaardige woningbouw toe te voegen.
- 4) Een visie op de transitie van het centrumgebied in z'n totaliteit waarin het wonen, werken en ontmoeten met elkaar in balans blijven, ook in de toekomst. Hiervoor wordt een separate visie op het centrumgebied uitgewerkt.



Parkeren heeft een grote impact op de ervaring en ruimtelijke kwaliteit van het historisch centrum



Terassen op de Markt

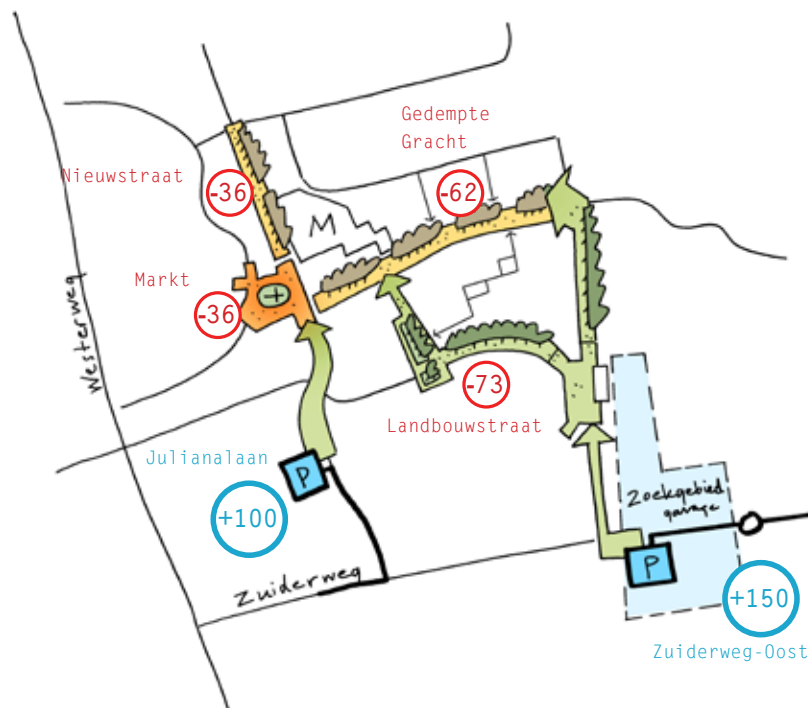
Opwaarderen openbare ruimte

In het centrumgebied toont zich het publieke leven van Schagen. Op een relatief compact oppervlak komt de hele gemeente samen voor onder andere de boodschappen, een drankje op het terras of winkelen in de winkelstraten. De openbare ruimte van het centrumgebied is voor iedereen, maar op veel plekken domineert de auto en maakt de openbare ruimte een versteende indruk.

Autoluwe openbare ruimte

De verbeterslag in de openbare ruimte richt zich op de belangrijkste straten en pleinen. Allereerst 'de Markt', de belangrijkste publieke ruimte van Schagen, wordt een aangename verblijfsruimte met meer groen en ruimte voor terrassen. De terp waarop de kerk is gebouwd kan weer in ere worden hersteld. Ten tweede de aansluitende winkelstraten: de "Nieuwstraat" en de "Gedempte Gracht/Molenstraat/Nieuwe Laagzijde". Hier liggen kansen voor meer hoogwaardige winkelstraten met ruimte voor verblijven en groen. En ten derde de aanloopstraten vanaf het trein- en busstation: De "Landbouwstraat/Laan" en de "Stationsstraat". Minder parkeren biedt hier kansen voor bijvoorbeeld bredere stoepen en meer groen voor een meer aangename wandeling naar het centrum.

Naast bovenstaande ingrepen is het ook belangrijk om te werken aan een hoogwaardige wandeling vanaf de nieuwe stadsgarages naar de centrumstraten.



Centrum opwaarderen door parkeren aan de rand van het centrumgebied te plaatsen



Een autoluw stadsplein in Zierikzee (B+B)



Vergroende winkelstraat in Nijverdal (OKRA)



Vergroende winkelstraat in Arnhem met ruimte voor wateropvang (Poelmans Reesink)

Parkeerhub Julianalaan

In de parkeerstrategie in paragraaf 4.2 wordt de locatie Julianalaan aangemerkt als een geschikt locatie voor een parkeerhub. Op dit moment is op de Julianalaan al een ruim parkeerterrein met een capaciteit van ca 140 parkeerplaatsen voorhanden. Gezien de zeer gunstige ligging ten opzichte van invalsweg en centrum is het interessant om deze parkeerfaciliteit verder te intensiveren door een meerlaagse garage te voorzien.

Een compact parkeergebouw (met een kleinere footprint dan het huidige parkeerterrein), met veel groen langs de randen sluit goed aan op het groene karakter van de locatie. Het gebouw houdt afstand van de woningbouw rondom. Het gebouw sluit aan bij het karakter en het gebruik van de Regius-campus. Aan de zijde van de Regius-campus wordt een kleinschalig programma ingepast dat als ontmoetingsplek kan dienen; bijvoorbeeld een koffiebar of plek waar je je fiets kan repareren. Het parkeergebouw biedt ruimte aan ca. 240 parkeerplaatsen. Dat is een toename van ca 100 parkeerplaatsen tov de huidige situatie



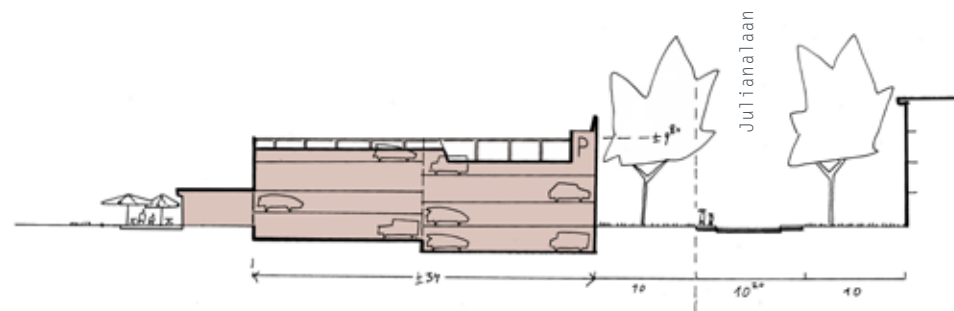
De stadsgarage als onderdeel van losse gebouwen in de groene oevers van de Meersloot



Ruimtelijke inpassing stadsgarage Julianalaan



Voorbeelden van compacte garages met groene inpassing (EZ park, Wageningen)



Mogelijke doorsnede stadsgarage Julianalaan

Verdichten op strategische plekken

Op een aantal centraal gelegen plekken in het centrum van Schagen bepaalt laagwaardige openbare ruimte en bebouwing nog het beeld. Op deze locaties liggen kansen om de uitstraling van het centrum te verbeteren en de verbinding tussen het centrum en de omringende woonbuurten te versterken. De aangemerkte locaties zijn geschikt voor wonen en hebben potentie om te transformeren naar waardige entrees voor het centrumgebied, passend bij de ambitie van de stad. Centraal wonen, dicht bij alle voorzieningen is interessant voor bijvoorbeeld ouderen en brengt bovendien meer leven en afwisseling in het centrum. Er wordt steeds gestreefd naar een combinatie van kwaliteitsverbetering en verdichting.

De volgende locaties zijn kansrijk (maar niet eenvoudig) :

1. Stads bouwblok langs de Nieuwstraat (ca. 90 wo)
2. Nieuwe Kop op de Molenstraat (ca. 30 wo)
3. Herontwikkeling supermarktboulevard (ntb)
4. Herontwikkeling locatie basisschool "De Ark" (planvorming in voorbereiding)

Stads bouwblok Nieuwstraat

De entree van het centrum vanaf de Beethovenlaan biedt op dit moment een wat troosteloze blik op het grote parkeerterrein van de Action en de Wibra. Een nieuw stads bouwblok met een aantrekkelijke openbare ruimte draagt bij aan de transformatie van deze ruimte tot een volwaardige en aantrekkelijke entree aan noordzijde van het centrum. In het nieuwe blok is een combinatie voorzien van wonen, winkelen en parkeren. Randvoorwaarde voor een nieuwe ontwikkeling is dat het parkeren ondergronds wordt opgelost, passend bij de ambitie om een autoluw

centrum te realiseren. De huidige winkels in het voormalige postkantoor kunnen in het nieuwe bouwblok opnieuw een plek krijgen.

Nieuwe kop op de Molenstraat

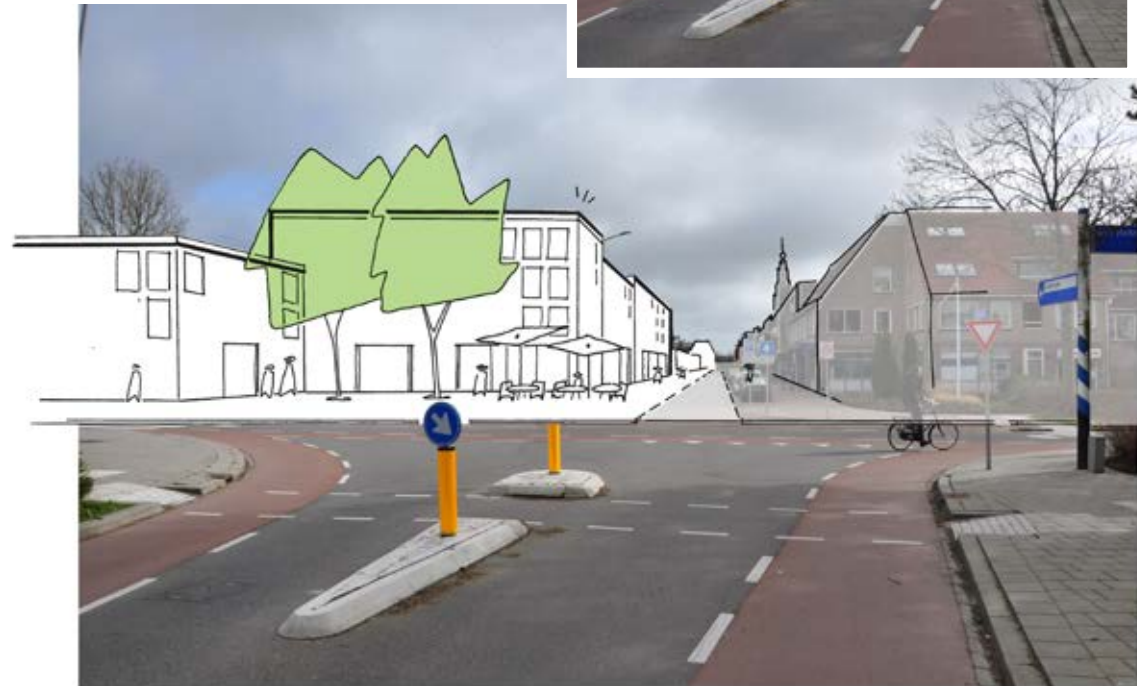
Een aantrekkelijk nieuw hoekgebouw op de hoek van de Stationsweg en de Molenstraat maakt het centrum direct zichtbaar op de wandeling van de OV-Knoop richting de

Gedempte Gracht, het kernwinkelgebied. De openbare ruimte aan de Molenstraat en de Stationsweg wordt heringericht met een nadruk op groen en een aangename route voor de voetganger en fietsers. Parkeren wordt teruggebracht tot het hoogstnoodzakelijke; de rest van de parkeerplaatsen zijn voorzien aan de achterzijde van het station en in het nieuwe parkeergebouw op de hoek van de Zuiderweg en het spoor.



Verdichtinglocaties rond het historische centrum

Ontwikkeling aan de
Nieuwstraat als waardige
entree tot het centrum
(voor en na)



Herontwikkeling supermarktboulevard

De supermarkten en grootschalige winkelpanden langs de Langestraat vervullen een belangrijke rol in het dagelijks functioneren van het centrum. De ruime parkeermogelijkheid en goede autobereikbaarheid maakt het een populaire bestemming. De schrale uitstraling en het extensief grondgebruik doet echter geen recht aan de centrale ligging vlak achter het historische lint.

De locatie biedt volop kansen voor een meer multifunctioneel gebruik. De bestaande winkelpanden kunnen in een nieuwe opzet worden gecombineerd met hoogwaardige woningen, een mooie parkeeroplossing en aantrekkelijke openbare ruimte.

Visie op centrumtransformatie

Een centrumgebied heeft een woonkamerfunctie binnen de gemeenschap. Gedurende de decennia verandert de aard van de functies in een centrumgebied, echter de noodzaak van een woonkamerfunctie verandert niet. Op dit moment signaleren we dat er transformatie van retail en kantoren naar woningbouw plaatsvindt. Met negatieve gevolgen op onder andere leefbaarheid, parkeren en de huiskamerfunctie. Om dit tegen te gaan is een goede centrumvisie nodig.



Huidige tapijtbedrijf hoek Molenstraat



Supermarktboulevard Langestraat

Supermarkt met woningen in
kleinschalig stadswefsel in
Krommenie (FKG Architecten)



2. Zuiderweg als groene stadslaan

Visie Stadslaan Zuiderweg

De Zuiderweg is een doorgaande weg met een overwegend groen karakter. Verschillende buurten worden door de Zuiderweg ontsloten en bebouwing staat vaak op enige afstand van de weg. De weg geeft veelal een parkachtige beleving. Dit groene en luwe karakter van de Zuiderweg vormt nu een kwalitatieve entree van Schagen. Met de realisatie van het gezondheidscentrum enkele jaren geleden en het project "de Veldwachter", waarvan de oplevering binnenkort zal plaatsvinden, is het karakter van de Zuiderweg aan het verschuiven naar een wat meer stads karakter; een laan met gebouwen in een rooilijn en adressen direct aan de laan. Dit uit zich in een gebrek aan fysieke ruimte rond de Zuiderweg. Door de steeds opdikkende infrastructuur is het rond de Zuiderweg op dit moment te krap; zowel de bebouwing als de voet en fietspaden moeten 'de adem inhouden'. Met het toenemende druk op de verkeersmachine zal dit alleen maar meer gaan knellen.

Afwaarderen Zuiderweg

Dat is waarom de optie van een nieuwe zuidelijke randweg interessant is. Er wordt ingezet op het realiseren van een zuidelijke omleiding. Hierbij ontstaan kansen om de Zuiderweg af te waarderen, of beter geformuleerd, terug te transformeren naar een meer lokale weg en mogelijk de spoorovergang geheel autovrij te maken. Een en ander moet nog beoordeeld worden in samenhang met de ontwikkeling van de nieuwe uitbreidingswijken. Dan worden de condities voor nieuw programma gunstiger, doordat de infrastructuur 'meer ademruimte kent', en nieuwe projecten weer ontspannen langs de weg kunnen staan. Ook komt het de oversteekbaarheid ten goede, wordt de relatie tussen het centrum en Muggenburg Eiland/

Muggenburg versterkt en draagt het bij aan een goede recreatieve verbinding met het landschap ten Zuiden van Schagen.

Betere fietsbereikbaarheid

In de fietsroute langs de Zuiderweg ontbreekt een schakel. Momenteel is er voor de fietser enkel aan de zuidzijde een fietspad aanwezig. Dit maakt dat o.a. het gezondheidscentrum voor fietsers slecht bereikbaar is en veel mensen over de stoep fietsen. Een extra fietspad langs de noordzijde zorgt voor een betere fietsbereikbaarheid. Daarnaast kan dit fietspad direct aansluiten op de nieuwe fietsroute over het oude trambaan en wordt hierdoor het landschap sterker verbonden met de woonbuurten. Eventuele herontwikkeling van de bedrijfsbebouwing naast het gezondheidscentrum is door dit fietspad meteen goed aangesloten op de stad.

Vergroenen

De Zuiderweg kan een sterkere rol gaan vervullen als groene verbinder tussen stad en landschap. De Zuiderweg ten westen van het spoor kent een groen en ontspannen karakter. Oostelijk van het spoor is dit groene karakter nog maar ten dele aanwezig. We stellen dan ook voor om aan de oostzijde extra bomenlanen aan te planten aan weerszijde van de weg.

Stadsgarage

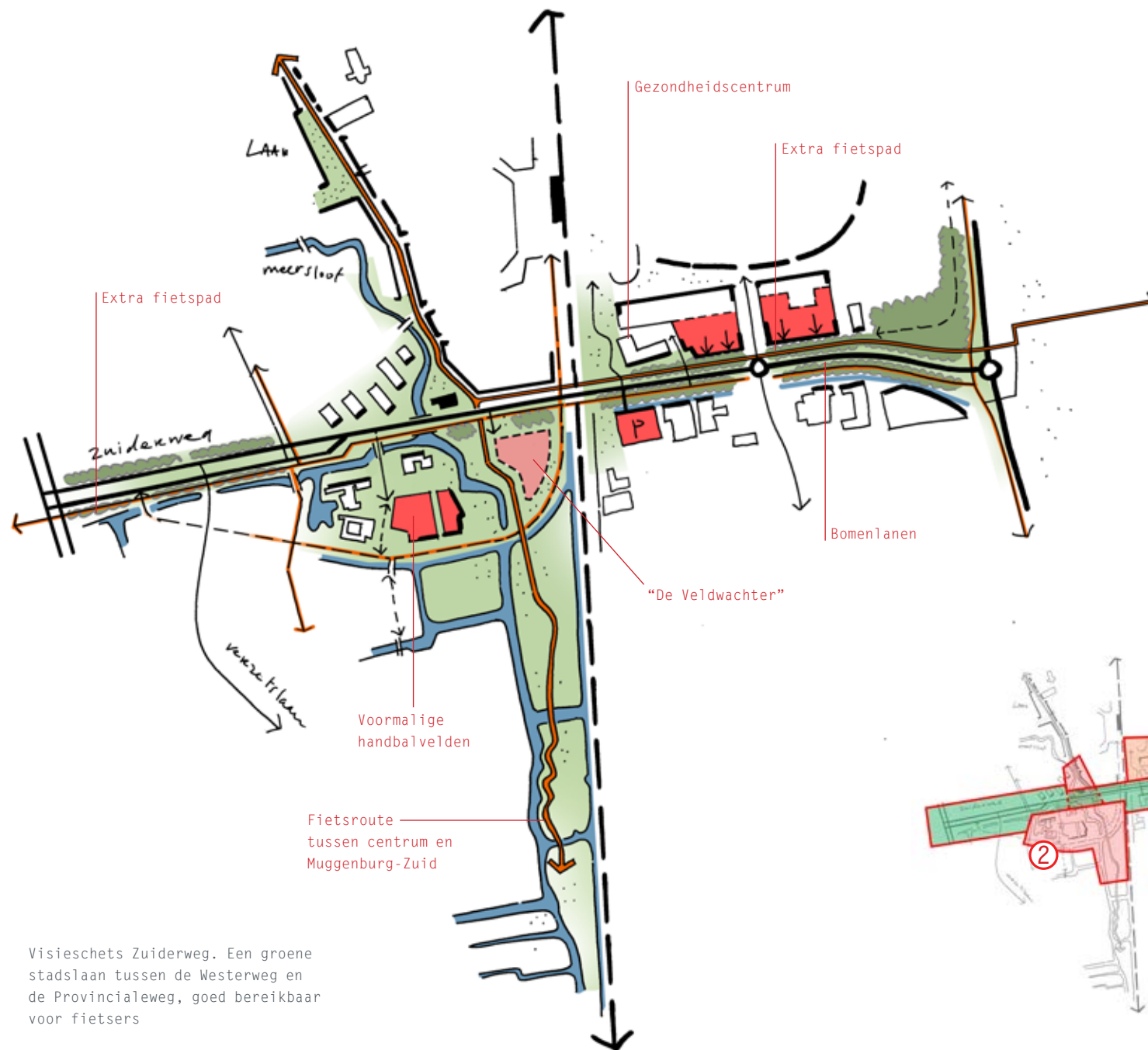
Aan de oostzijde van het spoor wordt gezocht naar een locatie voor een nieuwe stadsgarage. Nadere studie moet de exacte locatie voor deze stadsgarage uitwijzen.



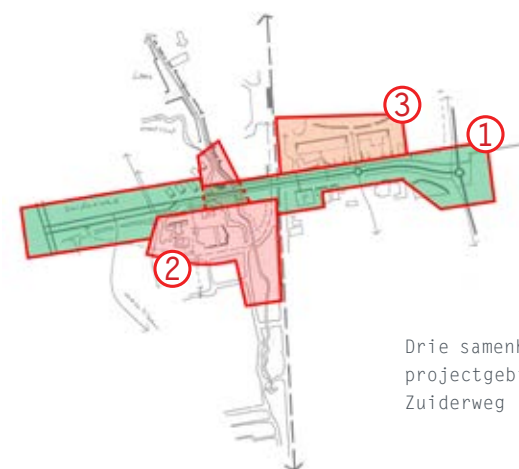
Zuiderweg oostelijk van het spoor. Het gezondheidscentrum (links) maakt een adres aan de weg.



Zuiderweg westelijk van het spoor. Gebouwen staan op afstand en de weg heeft een overwegend groen karakter.



Visieschets Zuiderweg. Een groene stadslaan tussen de Westerweg en de Provincialeweg, goed bereikbaar voor fietsers



Drie samenhangende projectgebieden langs de Zuiderweg

Visie groen en doorwaadbaar Muggenburgeiland

Het Muggenburgeiland, het gebied tussen de Zuiderweg en Muggenburg-Noord, is momenteel een wat rommelig en ondoorwaadbaar gebied met veel parkeren en verharde ruimte. De Spartahal staat dicht op het water en de aanwezige groen/blauwe structuur is ingeklemd en verstopt. Onderzocht wordt om de Spartahal mogelijk te verplaatsen naar de locatie Groenoord. Dit biedt kansen om het Muggenburgeiland verder te transformeren tot hoogwaardige woonlocatie. De locatie is strategisch gelegen pal naast de OV-knoop en het centrum.

Het succes van de huidige en toekomstige projecten op Muggenburgeiland is dan ook in grote mate afhankelijk van een sterke verankering in een robuust netwerk van groene-/ blauwe structuren en fietspaden. Het is daarnaast van belang rekening te houden met de verschillende opties die er zijn voor de toekomst van de Zuiderweg in relatie tot een eventuele nieuwe zuidelijke randweg. Een integrale ruimtelijke aanpak voor de Zuiderweg is daarom zeker op deze locatie van groot belang. Naast de bestaande projecten “De Veldwachter” en “De Tramhalte” op de voormalige handbalvelden is er in de schets van Muggenburgeiland nog ruimte voor circa 50 woningen.



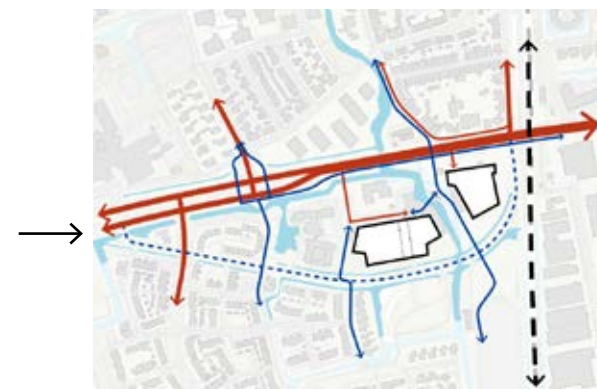
Het Muggenburgeiland beschikt in potentie over een sterk groen/blauw netwerk.



Losse bebouwing en groene parkruimte in samenhang ontworpen, Cuijk (van der Waals/Zeinstra)



Bestaand netwerk



Kansen voor een verbeterd netwerk gekoppeld met nieuwbouw projecten

Zorgboulevard Zuiderweg

De oostelijke stadsentree aan de Zuiderweg, vlak naast woonwijk "De Hoep" biedt een wat perifere en weinig kwaliteitsvolle aanblik. De locatie ligt nochtans op loopafstand van het station, dichtbij het centrum en vlakbij het open landschap rondom Schagen.

Aan de noordzijde van de Zuiderweg, naast het gezondheidscentrum, staan enkele losstaande bedrijfsgebouwen op enige afstand van de weg. De bestaande bedrijfsbebouwing functioneert momenteel prima, maar er liggen op termijn kansen voor verdichting en het toevoegen van woningbouw. In de schets is een serie compacte woongebouwen getekend met zorg gerelateerd programma in de plint en wonen erboven. Het is te lezen als een versteviging van de aanwezige zorgboulevard, waarbij de bestaande zorgprogramma's in het gezondheidscentrum en aan de overzijde van de Zuiderweg worden uitgebreid.

In de schets op deze pagina is ruimte voor circa 15.000 m² BVO (circa 8.000 m² BVO meer dan de huidige situatie). Dit biedt ruimte voor ongeveer 80 nieuwe woningen.



Op termijn kansen voor een meer gemixt milieu met woningbouw in combinatie met zorgprogramma.



Bestaande bedrijfsbebouwing langs de Zuiderweg



Zorgprogramma in de plint (EGM architecten)



Kleinschalig Woon-zorgcomplex Hagedonk (EGM architecten)

3. Een levendig en divers Lagedijk

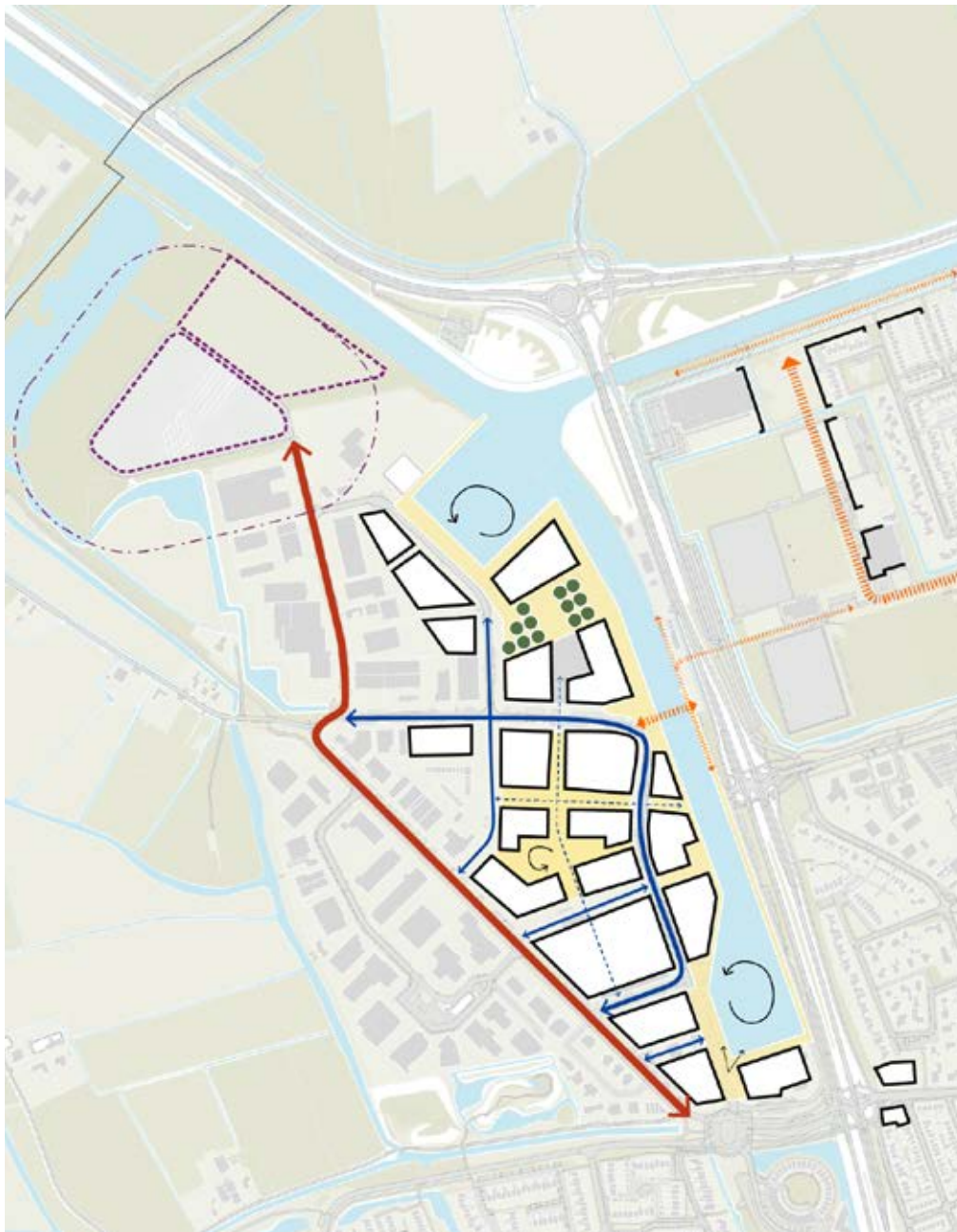
Het bedrijventerrein Lagedijk heeft momenteel een wat rommelig karakter met deels leegstand. Toch ligt het bedrijventerrein enorm strategisch op steenworp afstand van het historisch centrum en pal op de route tussen het centrum en de landschappelijke route naar de kust. De jachthaven, in de zuidelijke hoek van het bedrijventerrein, is bovendien een potentiële publiekstrekker met kades om langs te flaneren. Er liggen kansen voor transformatie (gemengd woon/werkmilieu) gekoppeld aan de ontwikkeling van een recreatiehaven. Op termijn kan worden onderzocht of en zo ja hoe dit mogelijk kan worden uitgebreid.

Strategie voor stapsgewijze transformatie naar gemixt woon-/werkgebied

Op bedrijventerrein Lagedijk liggen volop kansen voor een stapsgewijze transformatie naar een meer dynamisch en gemixt woon-/werkgebied. Een centraal gelegen woon-/werkmilieu uniek voor Schagen met kleine bedrijfjes en werkplaatsen ondersteunend aan een diverse lokale economie. Met daarnaast een kwaliteitsvolle openbare ruimte en aantrekkelijke verblijfsruimtes rondom de haven. Een aantal knelpunten belemmeren op dit moment de transformatie:

- Barrière overstek Schagerweg. Deze verkeersknoop dient te worden versimpeld om een goede overstek mogelijk te maken.
- Ruimtelijke impact en geluidsoverlast van de Schagerweg parallel langs de haven. Dit belemmert een kwaliteitsvol woonmilieu en openbare ruimte rondom de haven.
- Milieucontouren van bestaande bedrijven in Lagedijk maken woonontwikkelingen onmogelijk.
- Gefragmenteerde eigendomssituatie maakt de ontwikkeling complex.





Mogelijke eindsituatie: Bij een verdere transformatie is geen plek meer voor de Asfaltcentrale. Bij uitplaatsing van de Asfaltcentrale ontstaat ruimte om ook rondom de insteekhaven een dynamisch woon-werkgebied te maken en de publieke kade door te trekken. Er is een interessant gemixt gebied ontstaan, uniek in Schagen, waar wonen en werken hand in hand gaan.

Kop van de haven als katalysator

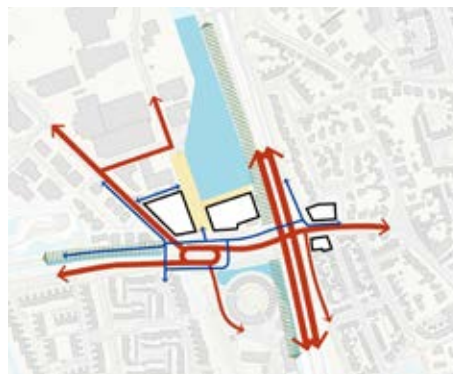
De kop van de haven vormt een kans in de mogelijke transformatie van Lagedijk. De jachthaven kan potentie voor wonen en verblijven bieden. Stoere woongebouwen, werkruimtes in de plint, met terrassen langs het water. Door de Lagedijkerweg af te waarderen en verkeer via de passage naar de Zijperweg om te leiden, ontstaat de mogelijkheid autovrije kades te maken met een focus op verblijf en recreatie. Vergroening van de ruimte tussen de N245 en de haven en opheffen van de Halerweg is van belang voor een aantrekkelijk woon en verblijfsmilieu. De parkeerplaatsen aan de oostzijde van de haven zijn enkel nog bereikbaar via de kruising van de Schagerweg en de Sportlaan.

Door de verkeersknoop ten zuiden van het bedrijventerrein te vereenvoudigen ontstaan nieuwe condities voor de kop van de Haven. De ontwikkeling is opeens gelegen langs een aantrekkelijke en groene route tussen het centrum en de kust.

In de eerste stap van de transformatie van Lagedijk rondom de kop van de haven is ruimte voor circa 110 woningen.



Bestaand netwerk



Vereenvoudigd netwerk, met betere fietsverbinding naar het landschap en een autoluw woonmilieu aan de haven



Schets transformatie Kop van de Haven als katalysator voor de transformatie van Lagedijk bedrijventerrein; verbinding tussen het centrum en de haven als recreatiegebied voor de stad



Een ontspannen woonmilieu aan het water



Kraanbolwerk, Zwolle



Cruquius, Amsterdam

4. Groen wonen in het Westerpark

Net aan de overzijde van de Schagerweg op steenworpafstand van het historisch centrum ligt een taps toelopende locatie, die kansrijk is voor herontwikkeling. Aan de noordzijde van de locatie is reeds een samenhangend bebouwingscluster aanwezig, gegroepeerd rond de doodlopende Westerparkweg. De zuidzijde van de locatie wordt gekarakteriseerd door een onderbenutte parkeerplaats, enkele losse gebouwtjes van wisselende kwaliteit en opgeknipte grasveldjes. Aan de westzijde van de locatie loopt een wandel- en fietspad min of meer verscholen achter hoog opschietend groen.

Nieuw woongebouw

Een nieuw stoer woongebouw maakt een mooie beëindiging van het bestaande bebouwingscluster. Het gebouw maakt adres aan het park en geeft het park een nieuw gezicht. Op loopafstand van het centrum krijgt Schagen er zo een nieuwe groene parkruimte bij. Het bestaande programma in de drie losse gebouwtjes zal moeten verhuizen. Het is mogelijk dit in het nieuwe woongebouw of in een nieuw paviljoen in het park te herhuisvesten. Het huidige fietspad ter plaatse van het historische trambaan-tje wordt versterkt en vormt een hoogwaardige fietsroute tussen de Menisweg en bedrijventerrein Lagedijk. Het woongebouw is met de auto bereikbaar vanuit de Schol-eksterlaan via het Westerpark. Parkeren dient uit het zicht inpandig te worden opgelost.

In de schets op deze pagina is ruimte voor circa 60 woningen.



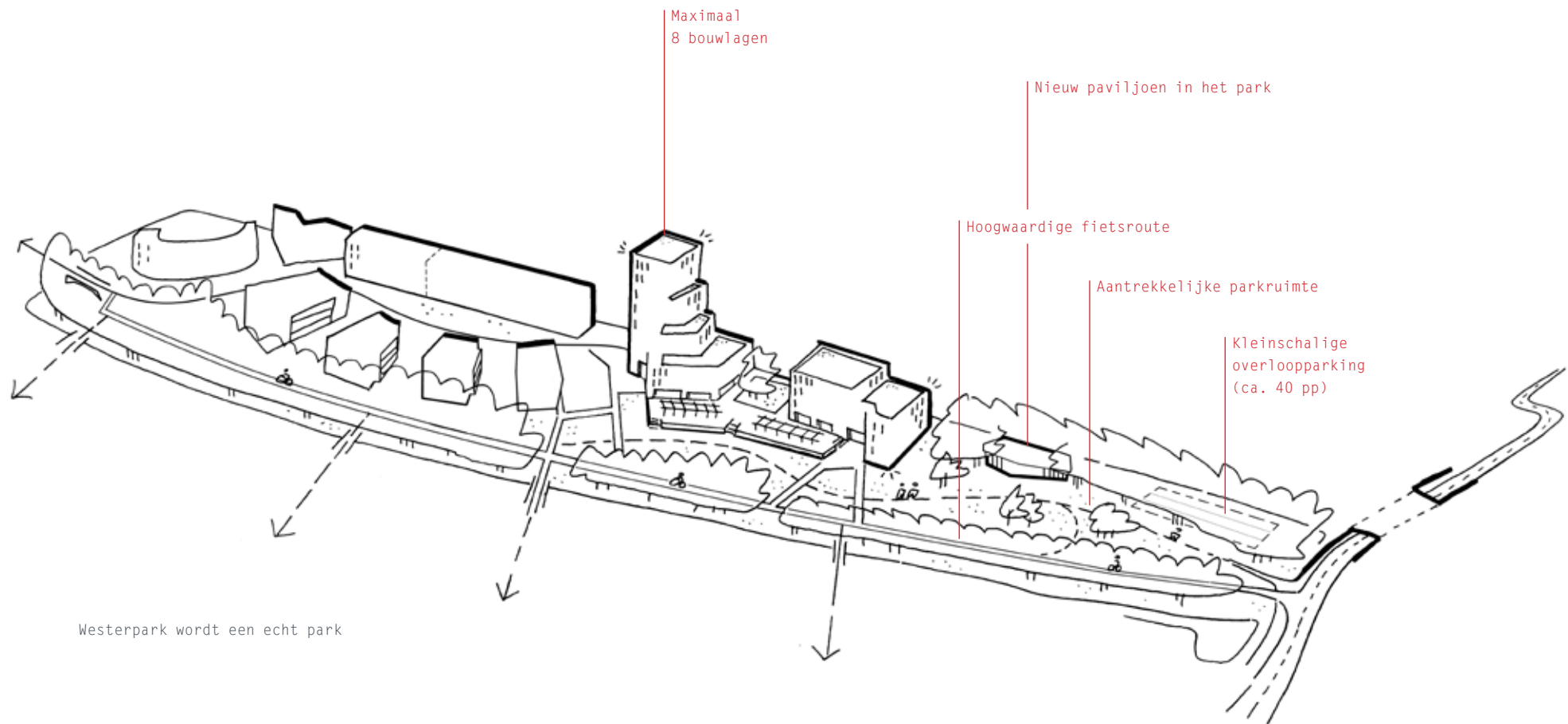
Een nieuw woongebouw maakt adres aan de groene parkruimte



Bestaande situatie



Nieuw voorstel



Wonen aan het groen



Zorgvuldige overgangen van privé naar openbaar

Conclusie binnenstedelijke stadsprojecten

In deze studie onderzoeken we de mogelijkheden van binnenstedelijk verdichten. We doen dat wel binnen een belangrijke voorwaarde; de voorwaarde van een leefbare stad. Het kan immers niet de bedoeling zijn om alle lege plekken binnen de huidige contour vol te bouwen, want wonen in Schagen moet aangenaam blijven en er moeten rustige buurten met voldoende groen blijven. Dat is ook hoe aan deze projecten is gewerkt; stevig verdichten waar het kan, maar geen 'gaten vullen'. Het gaat hand in hand met vergroenen, het realiseren van goede voet- en fietspaden en met als doel de stad ook op termijn aangenaam en leefbaar te houden.

De stadsprojecten binnen de rode contour zijn interessant, maar laten ook zien dat er in het dichtbebouwde centrum van Schagen slechts een beperkte plancapaciteit aanwezig is. Het zijn geen van allen eenvoudig te realiseren projecten. Onder andere grondposities van derden, bestaand vastgoed, klachtenprocedures door omwonenden en betrokkenen, problemen met betrekking tot parkeren, erfgoedkwesties, belemmeringen door milieuzoneringen en externe veiligheid en geluidsoverlast van weg en industrie vormen reële risico's bij deze binnenstedelijke opgaven en hebben invloed op de werkelijke plancapaciteit.

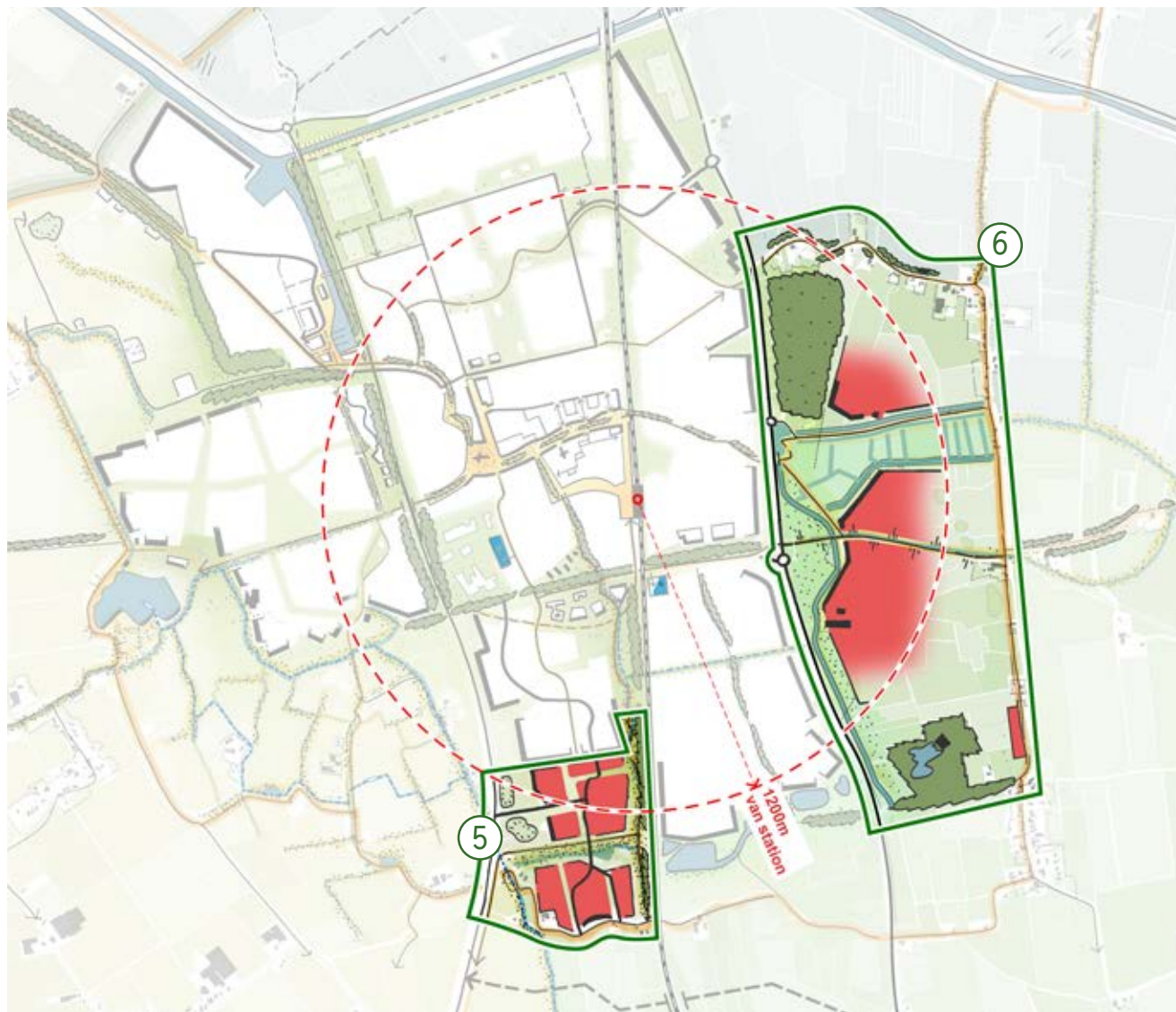
4.5 Stadsprojecten in de rand

De studie naar binnenstedelijk projecten laat zien dat er binnen de bebouwde contour van Schagen stad slechts zeer beperkt ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. Vooral de ruimte om substantieel woningen toe te voegen ontbreekt. Om toch gereed te zijn voor de benodigde groei zijn daarom, naast de binnenstedelijke projecten, ook de mogelijkheden verkend voor kwaliteitsvolle verdichting en ontwikkeling in de rand van Schagen. Dit is gebeurd in samenwerking met de provincie Noord-Holland. Bij deze verkennende studies is de waardering voor de kwaliteit van het bestaande landschap steeds leidend geweest. Er is gestudeerd op inpassingen die rekening houden met, en inspelen op, de aanwezige cultuurhistorische, ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten. Dat heeft geresulteerd in een aantal welgemikte projectvoorstellen die, is de veronderstelling, in een substantieel woonprogramma kunnen voorzien en daarnaast een welkome nieuwe laag toevoegen aan de voortdurend veranderende Schagense stadsrand.

De volgende twee stadsprojecten zijn in deze visie onderzocht:

- 5. Landschappelijk wonen in Muggenburg-Zuid
- 6. Een nieuwe stadsrand voor Schagen-Oost

Schagen-Oost bevindt zich binnen het regime van provinciaal landschap (BPL). Het vraagstuk hoe met het BPL om te gaan is hierbij relevant. Schagen-Oost vraagt om een mogelijke herbegrenzing van het BPL of het besluit om op een andere wijze de BPL status geen belemmering te laten zijn voor de ontwikkeling van de stad Schagen.



De stadsprojecten in de rand van Schagen

5. Landschappelijk wonen in Muggenburg-Zuid

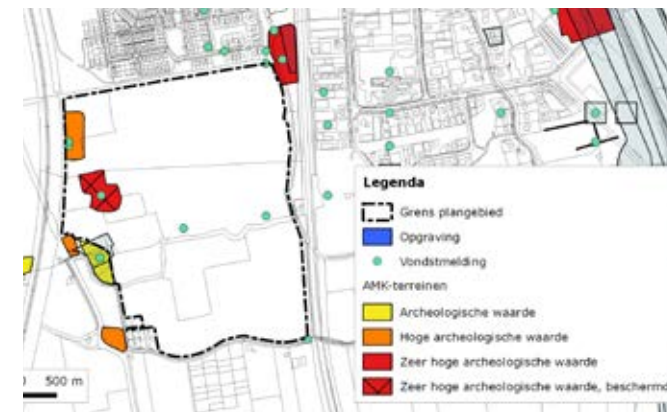
Achtergrond

Aan de zuidzijde van Schagen, ingeklemd tussen het spoor en de provinciale weg (N245), ligt een nog grotendeels intacte Middeleeuwse polder. Het fijnmazige slotenpatroon, een slingerend landweggetje en enkele oude terpen bepalen de landschappelijke en archeologische kwaliteiten van dit gebied. Aan de westzijde liggen een aantal terpen met een hoge tot zeer hoge archeologische waarde. Tegelijkertijd is deze polder al enige tijd onderwerp van discussie met betrekking tot stadsuitbreiding. Bij de aanleg van Muggenburg-Noord (de woonwijk ten noorden van de polder) is wel al rekening gehouden met een toekomstige uitbreiding. De polder Muggenburg-Zuid is geen onderdeel van het BPL. In het bestemmingsplan heeft de landschappelijke inpassing weinig aandacht. Er is binnen die contouren een flinke nieuwe woonwijk mogelijk die geen rekening houdt met de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Dit brengt veel verkeer met zich mee, dat niet door Muggenburg-Noord mag rijden, waardoor een nieuwe aansluiting nodig is op de N245. Het bestaande netwerk van landweggetjes en de Verzetsslaan in Muggenburg-Noord zijn niet toegerust op de toekomstige verkeersstromen.

Recent heeft het college van B&W besloten tot het bebouwen van deze polder en is de weg vrijgemaakt voor een flinke stadsuitbreiding van Schagen onder voorwaarde dat er een extra ontsluiting op de N245 komt om de nieuwe woonwijk te ontsluiten, zodanig dat het niet door de bestaande wijk Muggenburg-Noord hoeft te rijden.



Bestemmingsplan Muggenburg-Zuid (1978)



Archeologische waarde Muggenburg-Zuid (Archeologie West-Friesland)



Middeleeuwse verkaveling zichtbaar in slotenstructuur

Een visie voor Muggenburg Zuid

Om tot een kwaliteitsvolle uitbreiding te komen is het van belang dat Muggenburg-Zuid wordt ontwikkeld met oog voor de bestaande landschappelijke kwaliteiten en de archeologische waarden. Om de stadsuitbreiding op een kwaliteitsvolle manier in te passen in het landschap wordt het bestaande karakteristieke verkavelingspatroon waar mogelijk intact gehouden. Ook krijgen groen en water veel ruimte. Een serie langgerekte buurtschappen, met een mix van grondgebonden woningen en kleinschalige appartementen, worden vast geregen aan een nieuwe ontsluitingsroute op de provinciale weg N245. Bestaande terpen worden ingepast in een parkachtig landschap tussen de buurtschappen. Langs het spoor wordt een bestaande groene verbinding die Muggenburg-Zuid sterk verbindt met het landschap en het centrum verder vervolmaakt.



Schetsontwerp Muggenburg-Zuid



Bestaand slotenpatroon integreren in een landschappelijk woonmilieu



Intieme woonstraten

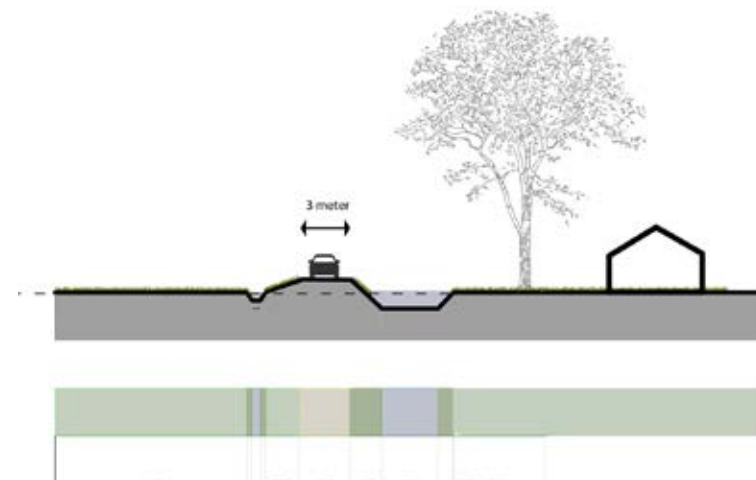
In de groene ruimtes tussen de buurtschappen is een netwerk van lokale en recreatieve routes voorzien die het landschap verbinden met de stad. Deze routes zijn een aanvulling op het bestaande netwerk. Ook het water wordt verbonden onder de N245 richting De Wiel en naar het oosten met Witte Paal. De lokale fietsroute door Muggenburg-Noord wordt doorgezet in Zuid en de wandel- en fietsroutes in de flanken van Muggenburg-Noord langs het spoor en de N245 worden doorgezet in de groene parkruimtes van de nieuwe woonwijk. Een regionale doorfietsroute van noord naar zuid loopt langs de Zuiderweg, centraal door Muggenburg-Noord naar Muggenburg-Zuid om vervolgens langs de N245 verder zuidwaarts aan te sluiten op het landschap.

Muggenburg-Zuid zal worden ontsloten door middel van een directe aantakking op de N245. Deze aansluiting komt vlak langs twee waardevolle terpen. Ook doorkruist de nieuwe entree de groene voeg tussen het woongebied en de N245. Deze aansluiting dient dan ook zorgvuldig te worden ingepast. De mogelijk nieuwe zuidelijke randweg vormt een toekomstige aanvulling op de wijkontsluiting.

In het schetsontwerp is er ruimte voor circa 726 nieuwe woningen.



Schoonheid van de huidige polder



Het lokale netwerk kan niet meer verkeer dragen en is louter geschikt voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer.

6. Nieuwe stadsrand voor Schagen-Oost

Het plangebied Schagen-Oost wordt begrensd door de stad Schagen en de N241 aan de westzijde, de Nes aan de noordzijde, de Lutjewallerweg aan de oostzijde en de Haringhuizerweg aan de zuidzijde. Het is een waardevol gebied met een lange geschiedenis. Opvallend zijn de openheid en de uitgestrektheid van het landschap. Stolpen, schuren, erfbeplanting en het stadssilhouet met de kenmerkende kerktorens zijn zeer goed zichtbaar in dit landschap en geven diepte aan het perspectief.

In het gebied zijn de drie historische linten Lutjewallerweg, De Nes en de Snevert nog herkenbaar als oorspronkelijke kades. De Nes is het meest karakteristieke lint; meanderend verloop en (historisch) smal profiel met aan weerszijden sloten. Aan de Nes liggen karakteristieke stolpen en terpen. De rijbaan is kronkelig en smal met aan weerszijden sloten. De Nes wordt veelvuldig gebruikt door doorgaand fietsverkeer uit Kolhorn e.o. Voor de auto is de Nes alleen voor bestemmingsverkeer toegankelijk. De Snevert is breder dan de Nes, ontsluit een beperkt aantal erven en vervult een rol in de auto- en fietsverbinding tussen het centrum van Schagen en Barsingerhorn e.o.

Aan de Snevert zijn enkele vrijstaande huizen gelegen en is ook een molen in aanbouw. Ook langs de Lutjewallerweg en de Haringhuizerweg ligt een zeer beperkt aantal erven waardoor open zichten over de polder dominant zijn. Samen vervullen ze een rol voor het doorgaande auto en fietsverkeer tussen de N241/ Snevert en Haringhuizen/ Barsingerhorn. Alle linten in het plangebied worden veelvuldig gebruikt door recreatief en ander langzaam verkeer. Ter hoogte van zowel de Nes als de Snevert verbinden twee fietstunnels onder de N241 de stad en het landelijk gebied op een comfortabele en veilige wijze. De openheid in het gebied is van grote waarde. Er zijn verre zichten richting de omgeving van Barsingerhorn en het Schagerkoggekanaal. De Nes, Tin en de verschillende erven langs de Lutjewallerweg zijn goed zichtbaar vanuit verschillende richtingen. Terugkijkend op Schagen bieden de Lutjewallerweg en de Nes een prachtig zicht op het silhouet van de stad met haar twee kerktorens. Het landschappelijke karakter van het gebied wordt voornamelijk bepaald door karakteristieke waterpartijen, waaronder de Leets, de Nieuwe Molensloot en de Snevert als de meest prominente. De N241 en de stadsrand van

Schagen zorgen voor een vrij groot contrast en harde overgang. Het deel bij Witte Paal is daarbij het meest rafelig en minder representatief.

Gebruik en bebouwingsstructuur

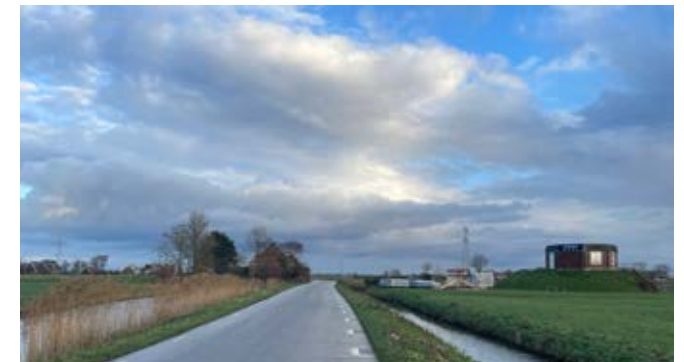
Het gebied is momenteel in gebruik als landbouwgebied en heeft de bestemming landelijk gebied. Langs de bebouwingslinten Nes en de Lutjewallerweg zijn erven gevestigd, die vaak verbonden zijn met het achterland. De meeste erven hebben hun oorspronkelijke agrarische functie verloren en hebben tegenwoordig een woonbestemming. Verscheidene van deze kavels omvatten oude stolpboerderijen met een historische waarde. Naast de woonfunctie herbergt het gebied ook drie veehouders. Verder zijn er diverse andere functies aanwezig, waaronder een IJsbaan, een volkstuinencomplex, een kynologische club voor honden, een oefenterrein praktijkonderwijs en een crematorium. Van begin 2024 tot begin 2025 is er een crisisondopvang met 250 opvangplekken. Na de gebruikperiode wordt het landschap weer in haar oorspronkelijke staat opgeleverd.



Lutjewallerweg met aan de linkerzijde Schagen Oost



De Nes



De Snevert met zicht op de nieuwe molen

Cultuurhistorisch landschap

De ontstaansgeschiedenis van het landschap maakt Schagen-Oost tot een cultuurhistorisch zeer waardevol gebied. Een aantal van de bijbehorende waardevolle elementen is ook vandaag nog zichtbaar of te herkennen. Het plangebied ligt in een aardkundig waardevol gebied genaamd 'Polder Schagen, Hooglandspolder, Schagen-Haringhuizen'. Volgens de beschrijving bevindt zich in dit gebied een brede inversiekreekrug uit de prehistorie, bestaande uit zandige afzettingen. Het hele plangebied is in de Late Middeleeuwen bedekt met een laag middeleeuwse klei. Hierdoor zijn de aanwezige terpen in dit gebied niet zo goed zichtbaar. Het plangebied herbergt een gestapeld prehistorisch tot middeleeuws landschap waarin veenriviertjes nog aanwezig zijn. Rondom de veenriviertjes liggen de oudste terpen van het gebied. De binnenwater kerende dijken dateren uit de 11de tot 13de eeuw en hielden het water maar beperkt tegen. Na de aanleg van de Westfriese Omringdijk was het plangebied gevrijwaard van overstromingen. De afwatering van het gebied ging via de Leets en de Snevert, voornamelijk richting het oosten waar tot begin 19e eeuw twee



Terp Avendorp



Historisch beeld van Barsingerhorn

poldermolens stonden. Hoe de kreekruigen en geulen lopen is vanuit verschillende bronnen niet precies te duiden. In het kaartje hiernaast zijn de geomorfologische kaart en de bodem kaart van de provincie Noord-Holland op elkaar geprojecteerd. In de geul aan de westzijde loopt de Leets. De laatmiddeleeuwse poldermolens, boomgaarden en vlaslanderijen zijn als landschapskarakteristiek niet meer herkenbaar. Het erfgoed in het landschap heeft verschillende gradaties. De randen, waar een hoge concentratie terpen en stolpenstructuur te vinden is, zijn waardevoller ingeschat dan het middengebiet. Aan deze randen zijn grotendeels huisgebonden kavels gevestigd. De achtersloten rondom de boerenerven bij de stolpen tonen de oude traditie van het landschap en moeten bij de nieuwe ontwikkelingen beschermd worden.



Kreeken en geulen in de ondergrond

Landschappelijke kernkwaliteiten BPL

Het landschap rond Schagen maakt deel uit van het bijzonder provinciaal landschap (BPL), dat bedoeld is om de meest waardevolle landschappen in Noord-Holland te beschermen. De landschappelijke structuren hebben vanuit de historie rond Schagen een oost-west richting. Het ensemble wordt door noord-zuid georiënteerde provinciale structuren opgeknipt waardoor de oorspronkelijke samenhang tussen de structuren minder beleefbaar geworden is.

Bij het aanmerken van dit landschap als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) door de provincie Noord-Holland is het landschap samengevat als een 'zeekleilandschap met kleinschalige onregelmatige blokverkaveling, die ondanks de ruilverkavelingen behouden is gebleven. Op sommige plekken is zelfs de regelmatige strokenverkaveling van vroegere veenontginningen nog herkenbaar'.



Luchtfoto overgang stad Schagen naar Schagen-Oost

In het BPL zijn een drietal kernkwaliteiten/ambities geformuleerd waar nieuwe ontwikkelingen op moeten reageren.

De drie kernkwaliteiten zijn:

1. Het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek.
2. Het versterken van de openheid en ruimtebeleving.
3. Het helder positioneren ten opzichte van de landschappelijke dragers.

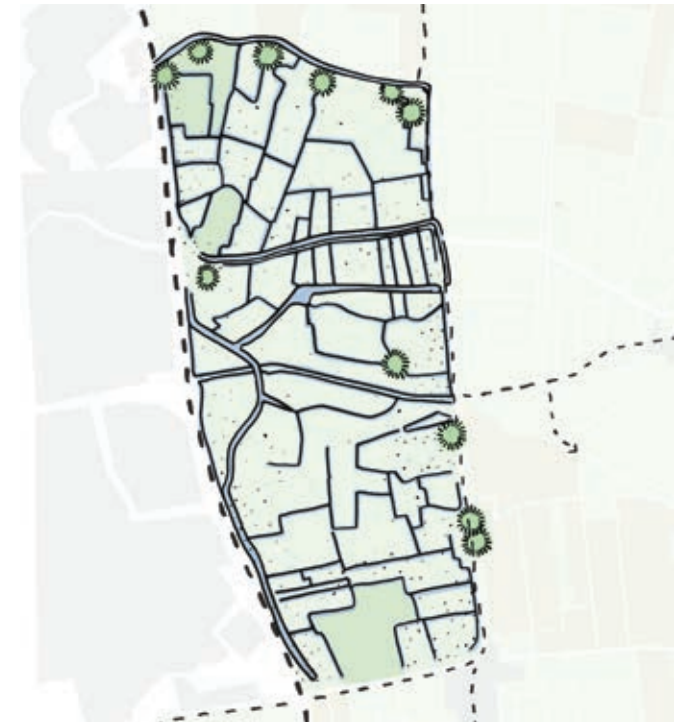
Hiernaast worden deze kernkwaliteiten kort toegelicht.



De Leets

Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

- Het karakteristieke kleinschalige, onregelmatige verkavelingspatroon.
- De cultuurhistorisch waardevolle terpen.
- Deze terpen vrijhouden van bebouwing en waar mogelijk beter leesbaar maken.
- Bestaande slotenpatroon zo veel mogelijk behouden.



Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

Ruimtelijke drager

Het BPL noemt drie ruimtelijke dragers:

- De Westfriese Omringdijk (valt buiten plangebied)
- Het Schagerkoggekanaal (valt buiten plangebied)
- Bebouwingslint Nes met stolpboerderijen en doorzichten
- Buiten BPL, maar wel relevant: ook de Snevert en het historische tramlijntje vormen belangrijke oost-west verbindingen.



Ruimtelijke dragers

Openheid en ruimtebeleving

- Het belang van openheid en ruimtebeleving.
- Ruimtebegrenzers: de Nes, Schagen Stad en het crematorium
- De grote omsloten open ruimte van noord naar zuid met doorzichten oost-west.
- Openheid zit vooral in zuidoosten en de echt verre zichten vanaf structuren in het noordoosten buiten het plangebied.



Openheid en ruimtebeleving

Bodem en water

In de hoogtekarten is de ontstaansgeschiedenis van het plangebied terug te zien. Duidelijk is te zien dat vrijwel alles in het plangebied, met name de oude kreekruigten, hoger ligt dan in de directe omgeving. Vrijwel het hele gebied bevindt zich rond 0m NAP. Vanuit het principe 'water en bodem-sturend' is Schagen-Oost daarmee een geschikte locatie om een woonlandschap te realiseren. De bodemkwaliteit binnen de plangrenzen is goed. Op vier locaties binnen het gebied zijn aanwijzingen dat er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Op deze locaties is aanvullend onderzoek vereist. In het plangebied is er geen risico op verzilting en inklinking, vanwege de zeer lage bodemdaling.

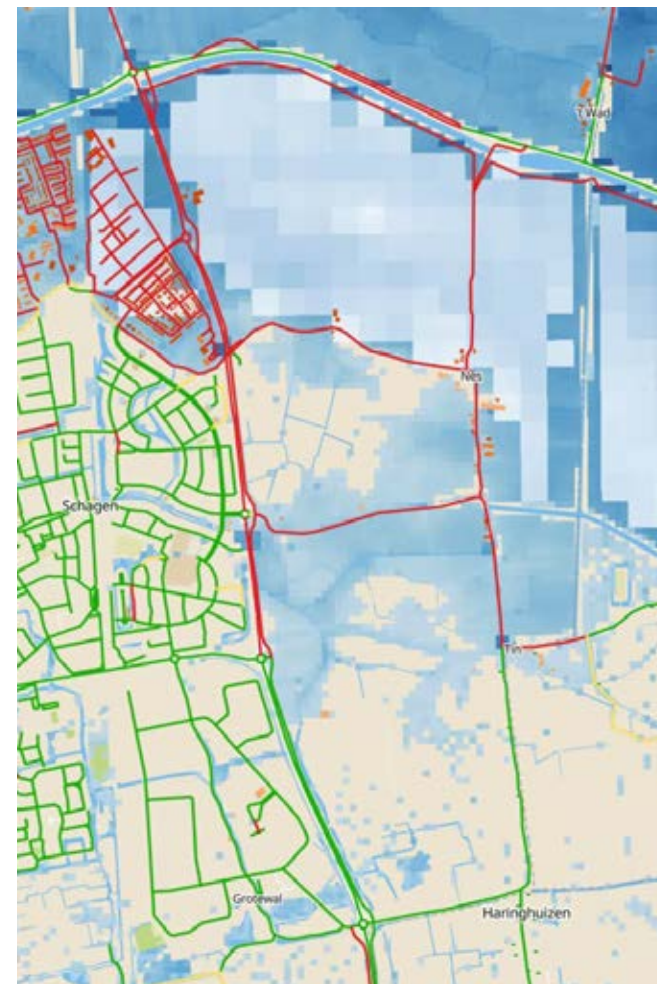
Waterbeheer

In het gebied zijn verschillende waterlopen te zien. Alle waterlopen, van groot tot klein, vervullen de rol van afwatering voor het gebied. De Snevert en De Leets worden verondersteld historische waterlopen te zijn, terwijl de rest een product is van historische verkaveling.

Via de Nieuwe Molensloot wordt het water van het peilgebied met een dynamisch streefpeil van -1,15 NAP richting het oosten gepompt. Aan de Lutjewallerweg bevindt zich het gemaal van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Zo stroomt het water via een lange weg richting het boezemkanaal bij Kolhorn. Het water doet er dus lang over om het gebied te verlaten, en gezien de omvang van het gebied dat afwatert richting Kolhorn, kan een bypass mogelijk nodig zijn bij nieuwe ontwikkelingen via de Nes direct richting het noordelijke boezemkanaal.



Algemene Hoogtekaart Nederland



Klimaatmonitor HHNK - overstromingsrisico

Vanwege de toegenomen en toenemende intensiteit van buien, wordt het risico op schade steeds groter. Hiermee groeit de noodzaak om (ook) in dit gedeelte van het watersysteem, maar met name in de buurt van een stedelijk gebied zoals Schagen, kansen te benutten om wateroverlast te beperken en de flexibele besturing van het watersysteem te vergroten.

Het gebied Schagen-Oost is op dit moment nauwelijks bebouwd. Het gebruik van het gebied laat zich - net als andere delen van het landelijk gebied om Schagen heen - op dit moment invullen als een schade extensief gebied wat resulteert in een mogelijk beperktere overlastsituatie bij hevige regenval dan wanneer dit in Schagen stad zou plaatsvinden. Dat betekent dat er (agrarische) percelen onder water kunnen komen te staan wanneer er schade dreigt te ontstaan in stad Schagen of bij andere bebouwing. Gezien de intensiteit van buien die we zien ontwikkelen en het risico daarbij van schade die zou kunnen ontstaan, is het zaak om de flexibele besturing van het watersysteem te vergroten en de schaderisico's bij wateroverlast te beperken. Dit geldt voor het hele beheergebied van HHNK maar zeker voor het stedelijk gebied zoals Schagen.

Het maaiveld staat op sommige plekken niet veel hoger dan het waterpeil. Over het algemeen geldt echter dat er een redelijke drooglegging (verschil tussen maaiveld en waterpeil) is, namelijk ongeveer tussen de 60 en 115 cm. Dit betekent dat het gebied minder gevoelig is voor droogte; het grondwaterpeil zal bij droogte immers min of meer uitzakken tot het waterpeil.

Waterkwaliteit

Binnen het plangebied, de polders Schagerkogge, staan vrijwel alle ecologische sleutelfactoren op rood. De Snevert is aangemerkt als een KRW (Kaderrichtlijn Water) Oppervlaktewaterlichaam. Door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) worden enkele knelpunten benoemd:

- Veelal steile taluds (30-40 graden) met bijbehorend effect op waterberging en ecologie
- Het watersysteem is krap gedimensioneerd, met weinig ruimte voor vegetatieontwikkeling;
- Het realiseren van helder, plantenrijk water op het niveau van het gehele watersysteem is niet haalbaar, omdat de nutriëntenbelasting uit niet beïnvloedbare bronnen ongeveer gelijk is aan de kritische belasting (fosfor);
- Vanuit beïnvloedbare bronnen zijn waterinlaat en actuele bemesting de grootste uitdagingen.

Kortom, er is potentie voor verbetering en de waterkwaliteit mag niet (tijdelijk) achteruitgaan. In principe zou omzetting van een deel van de agrarische naar een andere bestemming moeten leiden tot een betere waterkwaliteit, aangezien de bronnen grotendeels worden weggenomen en er mogelijkheden zijn tot aanpassing van steile oevers naar meer natuurvriendelijke oevers. Dit zal in de nadere planvorming worden meegenomen.

Stikstof

Voor de stikstofgevoeligheid is een QuickScan uitgevoerd waarin wordt geconcludeerd dat er een toename is van stikstofdepositie in de bouw- en gebruiksfase. Hiervoor zullen er aanvullende maatregelen moeten worden genomen om de risico's van de haalbaarheid te beperken. Ook intern salderen behoort tot de mogelijkheden. Er zal nader onderzoek moeten worden uitgevoerd om aan te tonen hoe er tot een haalbaar plan kan worden gekomen.

Ecologie

Rondom Schagen ligt de natuurverbinding KNV1, onderdeel Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het is een netwerk van waterlopen, oeverzones en dikelementen. Opgaande beplanting ontbreekt nagenoeg. Er ontstaat met de ontwikkeling van Schagen-Oost de kans om een natuurverbinding toe te voegen aan de zuidoost kant van Schagen. De bestaande ecologische zone van Muggenburg-Zuid en de Witte Paal wordt doorgetrokken door het plangebied en loopt dan verder via bijv. de Mient richting het Schagerkoggekanaal.

In het plangebied zijn twee kleine locaties aangemerkt als NNN-locatie. Ten noorden van Schagen-Oost ligt Het Wad aan de Kanaalweg. Het Wad is een beschermd weidevogelgebied en de Kanaalweg dient als een belangrijke drager binnen het ecologische netwerk. Hoewel het plangebied zelf niet is bestemd als weidevogelgebied, bevindt zich in het noordwesten van het plangebied wel een blauwe reigerkolonie. In het gebied en op andere plekken rondom Schagen zijn brede rietkragen te vinden waar verschillende soorten moeras- en watervogels voorkomen. Er liggen kansen om het gebied en de verbindingen voor deze vogels te versterken.

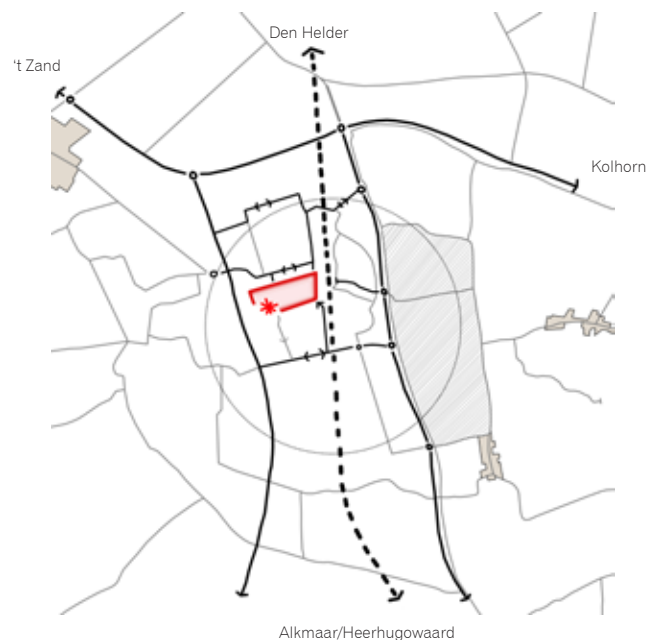
Mobiliteit

Schagen-Oost is goed bereikbaar en bevindt zich nabij het station. Aan de westzijde van het plangebied ligt de Provinciale weg N241 met aansluitingen op de Zuiderweg en de Cornelis Blaauboerlaan. Aan de oostzijde van de N241 ligt de Priggeweg, de parallelweg die via rotondes op de Provinciale weg aangesloten is. De Priggeweg dient voornamelijk als landbouwweg en ontsluit daarnaast een beperkt aantal percelen. Helaas wordt de Priggeweg ongewenst gebruikt als sluiproute door automobilisten die de drukte van de N241 tijdens de spits willen vermijden. Aan de westzijde van de N241 loopt het fietspad N241. Er zijn twee fietstunnels onder de Provinciale weg, waardoor er goede verbindingen zijn vanuit het stadscentrum, bedrijventerrein Witte Paal en de regionale doorfietsroute (naar Den Helder of Alkmaar/Heerhugowaard) naar het plangebied toe.

In het gebied fungeert de Snevert als de belangrijkste autoverbinding tussen het centrum en plangebied/ omgeving Barsingerhorn. De historische linten Nes en Lutjewallerweg zijn beiden bijzonder smal en worden gebruikt door auto's, fietsers en voetgangers. Wat betreft wandelen en fietsen heeft de huidige interne infrastructuur van het gebied al enigszins een recreatief en landelijk karakter, maar het is nog niet voldoende veilig en aangenaam om onderdeel te zijn van een goed wandel- of fietsnetwerk. Vanuit het noorden komen scholieren dagelijks via de Burenweg veelal over de Nes naar de stad. Vanuit het westen fietsen dagelijks velen vanuit Barsingerhorn via de Snevert naar de stad. In de komende jaren wordt de doorfietsroute tussen de verschillende dorpen en steden steeds verder ontwikkeld, waardoor het voor de inwoners van deze kernen aantrekkelijker wordt om de fiets te nemen in plaats van de auto. Schagen-Oost ligt zowel nabij de route in de richting van Den Helder als nabij de routes in de richtingen Heerhugowaard en Alkmaar.

Het crematorium is een voorziening die tijdens piekmomenten veel verkeer aantrekt. Tijdens deze piekmomenten valt op dat er soms onvoldoende parkeerplekken op het terrein beschikbaar zijn, waardoor er langs de weg wordt geparkeerd wat dan de functie als doorgaande weg kan verstoren.

Verder kan worden opgemerkt dat de N241 in vergelijking met de N245 relatief rustig is, en er dus nog aanzienlijke 'ruimte' is voordat de maximale capaciteit wordt bereikt. Wel zijn er zorgen geuit over het verkeer dat momenteel al op de Zuiderweg rijdt in combinatie met het spoor. Hier passeert vier keer per uur een trein, wat vooral tijdens de spits tot extra verkeersdrukke en wachttijden kan leiden.



Randvoorwaarden

Bij de ontwikkeling van Schagen-Oost zijn er randvoorwaarden en beperkingen waar rekening mee moet worden gehouden in de planontwikkeling. Dit kunnen waardevolle cultuur-historische terpen en stolpen zijn, en ook contouren vanuit bestaande infrastructuur en bedrijven.

Huidige belemmeringen in het gebied

- Veiligheidscontour Hoogspanning: De huidige indicatieve magneetveldzone bedraagt 155 meter, waarbinnen woningen en gevoelige bestemmingen vermeden dienen te worden. De zone opgenomen in het bestemmingsplan waarbinnen in principe (helemaal) niet gebouwd mag worden, bedraagt 55 meter. In overleg met de netbeheerder kan hiervan worden afgeweken.
- Geluidscontour industrie en wegen: Binnen het plangebied zijn geen geluid gezoneerde industrieterreinen, bedrijfsterreinen, rijkswegen en spoortrajecten, aanwezig, die de ontwikkeling van de beoogde woongebieden in Schagen-Oost belemmeren. De provinciale weg heeft wel een geluidscontour met een minimale impact op het gebied. Ook kunnen er milieucontouren van bedrijven met een hogere milieucategorie op het bedrijventerrein Witte Paal over een klein deel in de zuidwesthoek van Schagen-Oost vallen. Hier zal in de vervolgfase nader onderzoek naar moeten worden gedaan.
- Geurcontouren van stallen: In het plangebied bevinden zich drie veehouderijen. Voor een veehouderij geldt voor wat betreft het situeren van gevoelige functies zoals woningen op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer een aan te houden afstand van 100 meter vanaf de perceelsgrens. Deze afstand geldt voor binnen de bebouwde kom. Indien noodzakelijk zullen

gesprekken met eigenaren gevoerd gaan worden om de contouren weg te nemen.

- Crematorium: een adviesafstand voor bebouwing met gevoelige functies van 100 meter.
- Spuitvrije zone: Als op gronden in/ nabij het plangebied het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan, dient bij gebiedsontwikkeling rekening gehouden te worden met een strikte scheiding tussen gevoelige functies en agrarische gronden. Er is sprake van een strikte scheiding als een spuitvrije zone van 50 meter wordt aangehouden. In de nadere uitwerking van het plangebied dient hier rekening mee te worden gehouden en zal ook te zijner tijd worden gekeken naar mogelijke maatregelen waardoor deze afstand kan worden verkleind.

Gemeentelijke monumenten in het gebied:

- Lutjewallerweg 8 (SGN-2000-07-05). Kadastrale aanduiding C189 en C2482. Een goed bewaard gebleven kop-rompboerderij van het Zuid-Hollands type.

Archeologische Rijksmonumenten en terreinen van zeer hoge archeologische waarde in het gebied:

- Nes; Rijksmonumentnummer 45934: terrein met daarin een terp uit de Middeleeuwen (kadastrale gegevens Schagen K1105)
- 't Hogeland Snevert, Lange Snevert: Rijksmonumentnummer 45934: terrein met daarin een terp uit de Middeleeuwen (kadastrale gegevens Schagen K1139);
- Lutjewallerweg, Rijksmonumentnummer 45936: terrein met daarin een terp uit de Middeleeuwen (kadastrale gegevens Schagen K207 en K208);

- De Miede/Lutjewallerweg: Rijksmonumentnummer 45937: terrein met daarin een terp uit de Middeleeuwen (kadastrale gegevens Schagen K206 en K1733);
- Lutjewallerweg, Rijksmonumentnummer 45938: terrein met daarin een terp uit de Middeleeuwen (kadastrale gegevens Schagen K191);

Terreinen van zeer hoge archeologische waarde, niet rijksbeschermd:

- Haringhuizerweg/Provinciale weg: monumentnummer 1742. Huisterp uit de late Middeleeuwen en een nederzetting uit de Late IJzertijd- Romeinse tijd.
- Polder Schagen; De Miede: huisterp uit de Late Middeleeuwen;
- Polder Neskaag; Nes: huisterp uit de Late Middeleeuwen.

Legenda

Gemaal	
CMD	
Stolpen	
Geluidscontour	
Geluidswal	
Geurcontour	
Reigerbosje	
Trambaantje	
1250m radius station	
Hoogspanning	
Voorzienigen	
Bebouwing in plangebied	
Erven	
Projectgrens	
Rijksmonumenten/ terreinen van zeer hoge archeologische waarde	
Terpen en terpenlinten	
NNN-gebieden	



Inventarisatiekaart

Visie Schagen-Oost

In onderstaande visie worden de ambities omschreven die de gemeente heeft met dit gebied, waarbij het niet de bedoeling is dat er op basis van deze omgevingsvisie al vergunningen of anderszins toestemming wordt verleend voor planologische maatregelen en daarmee als kader stellend kunnen worden aangewezen. In een vervolg stadium worden de kaders verder uitwerkt.

Transformatie van agrarisch gebied naar waterrijk woon-landschap

De visie voor Schagen-Oost zet in op het creëren van een aantrekkelijk en waterrijk woonlandschap met minimaal 1.100 woningen aan de oostrand van de stad. Het college van B&W heeft daarnaast voor deze visie gevraagd om te kijken of de realisatie van 1.500 woningen ook zouden passen mocht de toekomstige woningbouw vraag dat behoeven. Het nieuwe woonlandschap profiteert maximaal van de nabijheid van de stad Schagen, bestaande dorpen, waterwegen, fietsroutes en de kust. Het landschap in het gebied neemt een cruciale positie in, niet alleen als bron van inspiratie, maar ook als ruimtelijke basis voor de toekomst. De ambitie is om een unieke woonomgeving te creëren die nauwgezet verweven is met het omliggende landschap, waarbij haar cultuurhistorie en erfgoed geïntegreerd worden. Hierdoor is het nieuwe

woonlandschap niet alleen eigentijds, maar heeft het ook een onlosmakelijke band met de rijke geschiedenis van de omgeving.

Het plangebied bevindt zich vlak bij de stadse voorzieningen en ligt grotendeels op loopafstand (binnen 1250 m) van het station. Het is dus goed bereikbaar voor alle verplaatsingsvormen en biedt daarmee uitstekende condities voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen nabij bestaande voorzieningen. Belangrijk is dat het nieuwe woonlandschap (150 ha) niet op zichzelf staat, maar een overtuigende waarde toevoegt voor alle inwoners van Schagen. Schagen-Oost wordt dan ook echt aanvullend op dat wat er al is in Schagen.

De visie voor Schagen-Oost biedt de kans om het waardevolle landschap rond Schagen beter toegankelijk te maken en te verbinden met de stad via nieuwe recreatieve fiets- en wandelroutes. Hierdoor wordt het buitengebied voelbaarder en bereikbaarder voor inwoners. Daarnaast wordt Schagen-Oost een gebied voor diverse recreatieve activiteiten zoals wandelen, kanoën en andere buitensporten. Ook gaat de natuurwaarde van het gebied omhoog, dankzij goede ecologische verbindingen, natuurlijke oevers, riet, bloeiende planten en struiken.

De nieuwe landschappelijk ingepaste woonbuurten worden een levendig onderdeel van de stad, goed verbonden met Schagen en de bredere regio. Gemengd bouwen voor diverse doelgroepen staat centraal in de woonbuurten. Ook worden voldoende voorzieningen gecreëerd voor een duurzame en inclusieve leefomgeving. Inspiratie vormt de schoonheid en levendigheid in de omgeving van oude lintdorpen en karakteristieke woonmilieus in het westelijk deel van het Westfriesse landschap zoals o.a. te vinden is bij Sint Pancras, Broek op Langedijk, Zuid-Scharwoude en Oudkarspel, die de streek haar kleur geven en als gewaardeerde woonmilieus in een authentiek landschap gelden.

Legenda

-  Bestaande bebouwing
-  Waterpartijen
-  Sport en spel in het Parkbos
-  Recreëren in het rietlandschap
-  Omzooming crematorium
-  Ecologische verbindingszone
-  Open landschap ten behoeve van natuur en recreatie met de mogelijkheid tot zeer extensieve woningbouw (waarbij ondergeschikt agrarisch medegebruik eveneens niet is uitgesloten)
-  Beschermingszone de Nes en Haringhuizen
-  Ontwikkelveld wonen
-  Ontwikkelveld wonen, grenzen nader te onderzoeken
-  Auto ontsluitingswegen
-  Fietsnetwerk
-  Het Schagerpad, historische trambaan
-  Doorzichten lintbebouwing
-  Kleinschalig voorzieningencentrum, nader te bepalen programma
-  Nader te onderzoeken programma
-  Hoogspanningszone
-  Gemeentegrens
-  Rijksmonumenten / terreinen van zeer hoge archeologische waarde



Vier landschappelijke kernkwaliteiten vertaald naar uitgangspunten

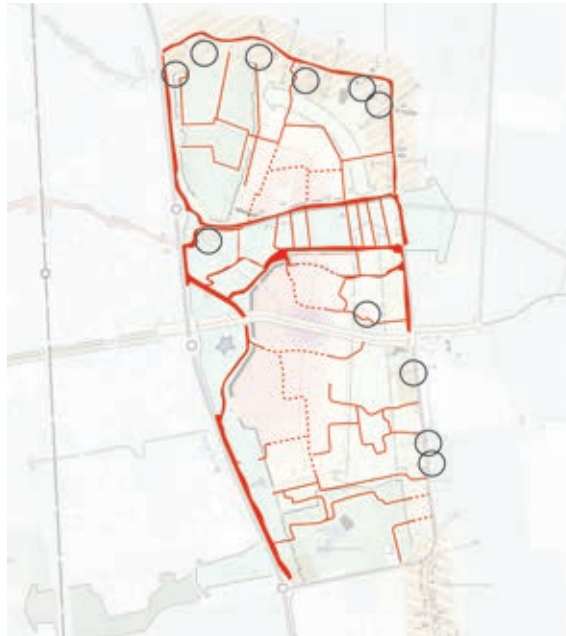
De vertaling van de vier landschappelijke kernkwaliteiten vanuit het BPL naar uitgangspunten voor de ontwikkeling van Schagen-Oost is als volgt:

Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

- Terpen blijven behouden en worden vrijgehouden van bebouwing en als reliëf zicht- en herkenbaar.
- Het bestaande slotenpatroon en aanwezig microreliëf buiten woonbuurten blijft behouden,
- Er wordt gestreefd naar het inpassen van sloten binnen de bebouwde structuur van woonbuurten en waar mogelijk daar buiten hersteld.
- De ontstaansgeschiedenis van Schagen-Oost blijft zichtbaar bij de inpassing van de woonbuurten.
- Watergangen worden verbreed, en natuurvriendelijke oevers met ruimte voor rietvegetatie worden toegevoegd

Openheid en ruimtebeleving

- Schagen-Oost levert een bijdrage aan de nieuwe stadsrand van Schagen. De gemeente is zich ervan bewust dat de nieuwe woonbebouwing effect heeft op de openheid van het landschap, echter door strategische inpassing van de woonbuurten wordt de beleving van openheid met doorzichten zoveel mogelijk gewaarborgd.
- Oost-west georiënteerde doorzichten binnen de omsloten ruimte in het landschap en Noord-zuid georiënteerde overgangen vanaf (lint)structuren blijven open.



- Zichtlijnen vanaf het crematorium naar de Nes en vice versa worden behouden.
- Zichten op Barsingerhorn, Haringhuizen, en vanaf de Nes richting Schagen worden gewaarborgd. Zichten vanaf Barsingerhorn, Haringhuizen, en vanaf de Nes zullen veranderen door het zicht op de nieuwe stadsrand van Schagen, die dichterbij komt, maar ook groener en meer vloeiend zal worden gemaakt.
- Verbindingen vanuit Schagen sluiten direct aan op recreatieve routes in het gebied.

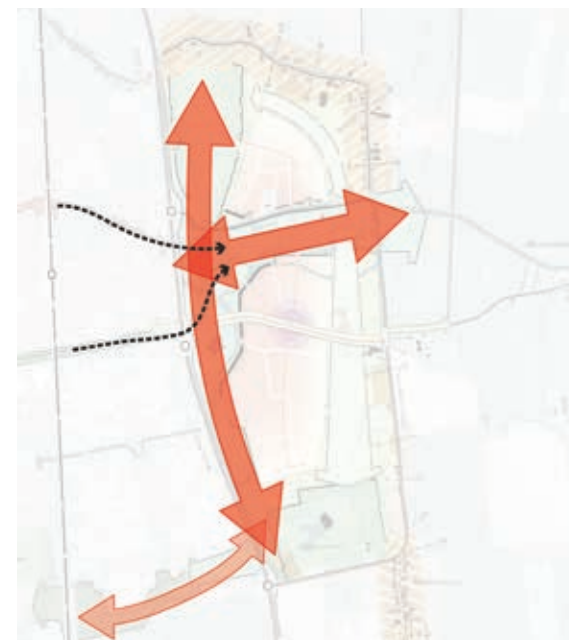
Ruimtelijke dragers

- Bestaande oost-west structuren, zoals de Nes, worden behouden.
- De Nes wordt beschouwd als een ensemble van stolpen, terpen, kaden, en doorzichten en blijft onaangetast.
- Haringhuizen is een oud en zelfstandig lintdorpje en blijft vrijstaand en onaangetast.
- Een open ruimte tussen de Nes en nieuwe bebouwing waarborgt de zichten op het ensemble.
- De Snevert en de historische tramlijn worden extra ruimtelijke dragers.
- De Snevert blijft een doorgaande route door het nieuwe natuurgebied, terwijl de historische tramlijn een recreatieve route wordt.



Natuurlijke bufferzones

- Een bufferzone langs de provinciale weg zorgt voor afstand met een stapsgewijze overgang tussen de weg en de woonbuurten.
- Mogelijkheid om Muggenburg door te trekken als ecologische zone naar Schagen-Oost, versterken (als stepping-stone) tussen ecologische verbindingen richting Kanaal en Westfriese Omringdijk.
- De inrichting van de zone langs de provinciale weg draagt bij aan een aantrekkelijk aanzicht vanaf de provinciale weg en dient als groen en recreatief uitloopgebied voor Schagen.
- Een oost-west georiënteerde zone tussen de woonbuurten zorgt voor meer 'lucht' tussen de nieuwe bebouwing, voorkomt een dichtgesmeerde stadsrand en dient als belangrijke verbinding met Schagen.
- Als tussenzone functioneren voor het verbinden van de groene structuren en gebieden vanuit de stad naar het landschap.



Mogelijke uitwerking Schagen-Oost

De vogelvluchtschets illustreert een mogelijke inrichting van het nieuwe woon-landschap en geeft gevoel aan de visie. Het hart van het plan wordt ingenomen door een waterrijk en openbaar toegankelijk park, dat een vrij zicht biedt op Barsingerhorn en omgeving. Binnen dit park zijn de voornaamste historische waterlopen - Leets, Nieuwe Molensloot en Snevert- geïntegreerd, wat van belang is voor de herkenbaarheid van het bestaande landschap. Strategisch gepositioneerd tussen de woonbuurten en de stad, en gemakkelijk bereikbaar voor eenieder, fungeert een nieuw groengebied langs de provinciale weg als verbinding tussen de omgeving van de volkstuinten en het crematorium. Gezamenlijk vormen ze een openbaar landschap met ruimte voor een combinatie van recreatie en natuur. Binnen de wettelijke kaders zal conform de uitgangspunten van deze visie een nadere uitwerking van het plangebied komen.

De ambitie is om op enige afstand van de provinciale weg en op afstand van de bestaande linten Nes en de Lutjewallerweg de nieuwe woonbuurtenzorgvuldig in te bedenken in het landschap. De woonbuurten presenteren zich robuust en stedelijk naar de stad en het station, terwijl ze juist lager en meer ontspannen zijn in de richting van de bestaande linten. Op deze manier is ontstaat er vanuit Barsingerhorn, Haringhuizen en vanaf de Nes en de Lutjewallerweg een kwalitatieve overgang van landschap naar de nieuwe stadsrand. Langs de Lutjewallerweg is ruimte gereserveerd voor een voortzetting van lintbebouwing wat voortborduurde op de identiteit van het aanwezige lint. Dit kan in de vorm van enkele vrijstaande huizen, zorgerven of zelfbouwkavels. Hierbij is het behoud van doorzichten naar het open landschap ten zuiden van Barsingerhorn

en zicht vanuit het open landschap op (cultuurhistorische) bakens en oriëntatiepunten zoals de kerktorens van Schagen van groot belang. Daarnaast wordt de bocht van de Lutjewallerweg/Haringhuizerweg vrijgehouden van bebouwing om zo de zelfstandigheid van Haringhuizen te borgen. Het karakteristieke patroon van sloten binnen haar cultuurhistorische context van kades, terpen en dijkjes wordt versterkt, zowel in het landschap als binnen de woonbuurten zelf.

De Priggeweg en de Snevert zullen dienen als ontsluitingswegen van de nieuwe woonwijken. Er wordt beoogd het profiel van de Snevert, een weg met aan weerszijden water, te behouden. In de volgende fase van planvorming moet worden gezien of het mogelijk is om het profiel te behouden of dat er aanpassingen nodig om de veiligheid en doorstroming van de Snevert te borgen. Echter zal aan de noordzijde, tussen de Snevert en de Nes een nieuwe woonbuurt ontstaan en aan de zuidzijde het rietlandschap. Dit maakt het profiel ruimtelijk asymmetrisch. De pas gebouwde molen komt als herkenningspunt in het landschap te liggen. In het algemeen liggen de woningen op afstand van de Priggeweg. Een scheiding wordt gevormd door het rietlandschap en het parkbos, volkstuinten en de ijsbaan.

In deze visie spelen erfgoed en cultuurhistorie een prominente rol. Zowel gebouwde als archeologische monumenten, evenals kades/dijken, historische wegen, terpen, trambanen en waterlopen worden behouden en waar mogelijk versterkt. De omgeving van de Nes wordt beschouwd als een cultuurhistorisch ensemble in zijn geheel, met waardering voor de historische samenhang.

Drie hoofdmotieven

Naast de uitgangspunten die vanuit het Bijzonder Provinciaal landschap zijn gehaald, zijn er drie hoofdmotieven voor de gemeente die de kernprincipes van deze visie vormen en die richting geven aan de ontwikkeling van het gebied van landschap naar woonlandschap.

1. Klimaatadaptiviteit en Ruimte voor Water en Groen:

Schagen-Oost heeft als doelstelling om klimaatadaptief te zijn, waarbij er aanzienlijke ruimte wordt gereserveerd voor water en groenvoorzieningen. Het streven is om niet alleen een gebied te creëren dat klimaatbestendig is, maar ook om een omgeving te realiseren met water en natuur, met oog voor de historische context en culturele waarde van het landschap.

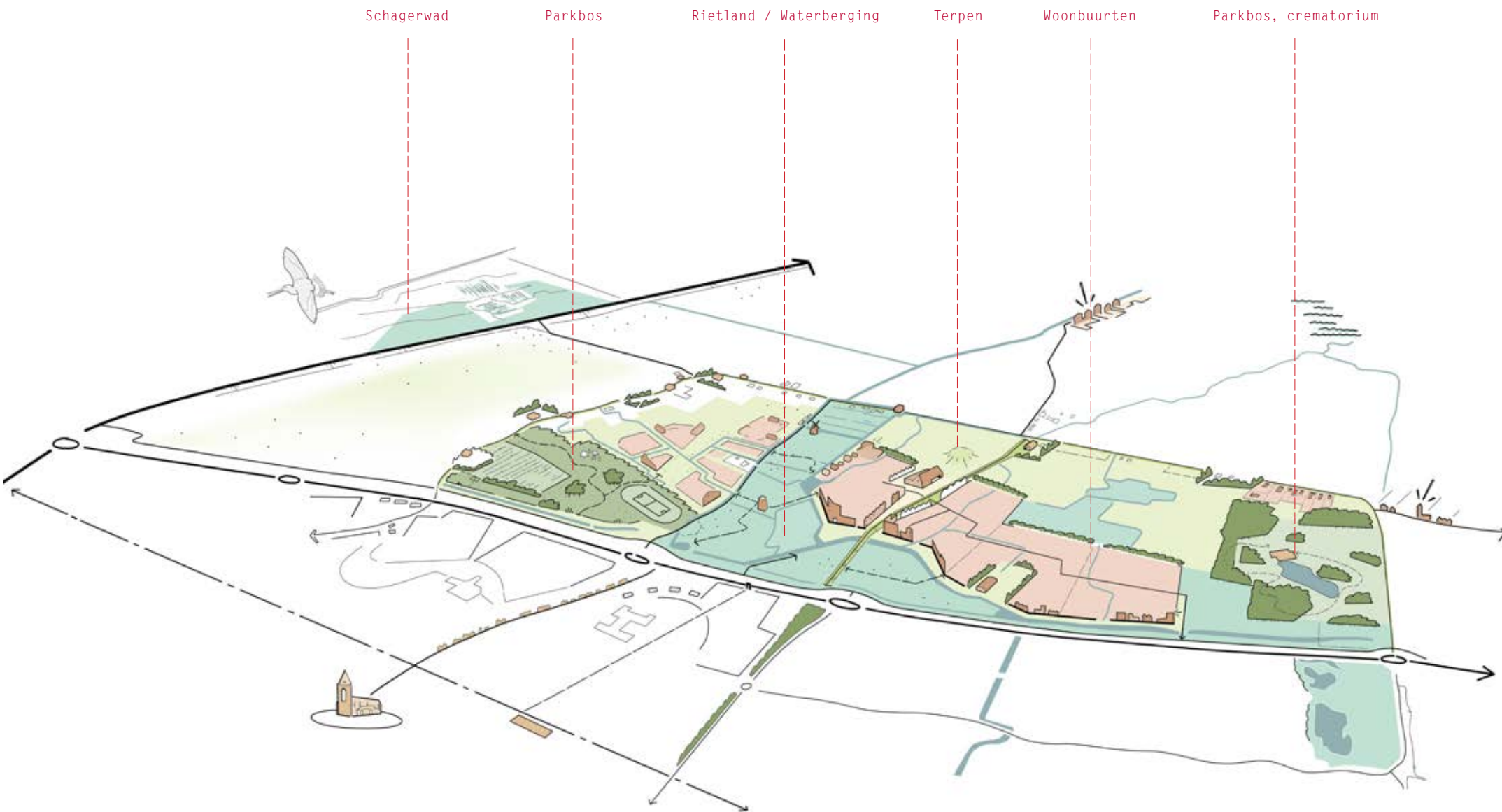
2. Gemengd, Duurzaam en Toekomstgericht Wonen en leven:

Schagen-Oost richt zich op gemengd wonen, duurzaamheid en toekomstgerichte stedenbouw. De visie omvat een gevarieerd scala aan woonvormen en voorzieningen en benadrukt duurzaamheidsprincipes om een leefomgeving te realiseren die zowel ecologisch verantwoord als sociaal inclusief is.

3. Verbinding met de Stad en Regio:

Een essentieel aspect van Schagen-Oost is de sterke verbinding met de stad en de bredere regio. Door deze verbinding wordt Schagen-Oost niet gezien als een geïsoleerd gebied, maar als een dynamisch onderdeel van een groter geheel, waarbij de synergie met de omgeving wordt benadrukt.

Op de volgende pagina's worden ze één voor één behandeld:



1: Schagen-Oost is klimaatadaptief en biedt volop ruimte voor water en groen

In Schagen-Oost vormt een sterk groen raamwerk de basis voor een veerkrachtig en klimaatadaptief landschap. Binnen dit groene raamwerk is er ruimte voor ecologische verbindingen en groenvoorzieningen. De historische kenmerken van het gebied worden gerespecteerd door onder meer het bestaande slotenpatroon zoveel mogelijk te behouden. Deze benadering is ook toekomstgericht: er wordt een substantiële waterbuffer gecreëerd met voldoende ruimte voor nieuwe natuurontwikkeling. Hierdoor ontstaat een veerkrachtige omgeving die zich flexibel kan aanpassen aan veranderende klimatologische omstandigheden. Daarnaast wordt er specifieke aandacht besteed aan de toegankelijkheid van het recreatieve landschap.

Drie landschapstypes

Binnen het groene raamwerk worden drie landschapstypes onderscheiden, elk met unieke kenmerken. Parkbos, Polderlandschap en Open Rietland. Beleefbaarheid staat centraal bij alle drie de landschapstypes. Er zijn wandelpaden voor ommetjes als verbinding tussen de landschappelijk ingepaste woonbuurten. Er zijn fietspaden die de twee woonbuurten met elkaar en met de omgeving verbinden. Ook is er een kanoroute door de rietlanden aansluitend op de bestaande kanoroute. Deze verschillende routes dragen bij aan de toegankelijkheid en recreatieve mogelijkheden van het nieuwe uitloopgebied voor Schagen.

1. Het parkbos

Er worden twee stevige boskoppens toegevoegd in Schagen-Oost. Een boskop rond het crematorium en een boskop rond de volkstuinten. Beide zullen fungeren als parkbossen. De bossen dragen bij aan de bossenstrategie van de provincie Noord-Holland en gemeente Schagen. Provincie en gemeente zien in de Noordkop en de



Haarlemmermeer de belangrijkste plekken om Bos Buiten NNN te realiseren. Binnen de bossenstrategie ligt op dit vlak een enorme opgave. Een belangrijk deel van het bos buiten NNN dient gerealiseerd te worden in combinatie met wonen. In Schagen-Oost komt dit samen en ontstaat er een aantrekkelijk uitloopgebied voor de huidige en toekomstige inwoners van Schagen.

Rond het crematorium fungeert het parkbos als een extra buffer tussen het crematorium en de omgeving. Bij uitwerking is het van belang dat doorzichten behouden blijven. Daarnaast worden nieuwe wandelroutes toegevoegd om de toegankelijkheid te vergroten.

Het parkbos rond de volkstuinten en de open rietlanden fungeren als bufferzones tussen de woonbuurten en de provinciale weg. Rond de Volkstuinen is er in het parkbos een mix van open ruimtes en boomgroepen met en zonder onder begroeiing te vinden. Aangelegde paden en informele (gemaaide) paden doorkruisen dit gebied, waarin de volkstuinten en de ijsbaan zijn opgenomen. Ook fungeert het parkbos als buffer langs de provinciale weg voor geluidsdemping. Tussen de N241 en het parkbos kan een lage grondwal als geluidsdemping en visuele scheiding dienen. Door deze niet te hoog te maken wordt rekening gehouden met sociale veiligheid en het behoud van verbinding met de rest van Schagen. Er is ook ruimte voor activiteiten en voorzieningen.

2. Polderlandschap

Tussen de woonbuurten en de Lutjewallerweg ligt het polderlandschap. Dit type landschap wordt extensief gebruikt en benadrukt openheid als een belangrijk kenmerk. Het behoudt doorzichten vanuit het park rond het crematorium tot aan de Nes. In het polderlandschap

is ruimte voor natuur en waterberging, recreatief (mede) gebruik en eventueel zeer extensieve vormen van wonen.

3. Open rietland

Als nieuw natuurgebied in Schagen-Oost biedt het open rietland ruimte voor waterberging. Bestaande watergangen binnen dit gebied worden benut en verbreed. Het gebied heeft meer recreatieve zones en meer natuurlijke zones. De recreatieve zone bevindt zich in het relatief drogere gedeelte, waar het maaiveld tussen de -0.10m en -0.40m ligt, terwijl de natuurzone zich in het nattere deel bevindt, met een maaiveld tussen de -0.50m en -0.80m. Langs de randen van de recreatieve zone is er ruimte voor natuur in de vorm van natuurvriendelijke oevers met rietvegetatie.



De Rietoevers langs de N241



Het Parkbos langs de N241



Beleefbaar rietlandschap



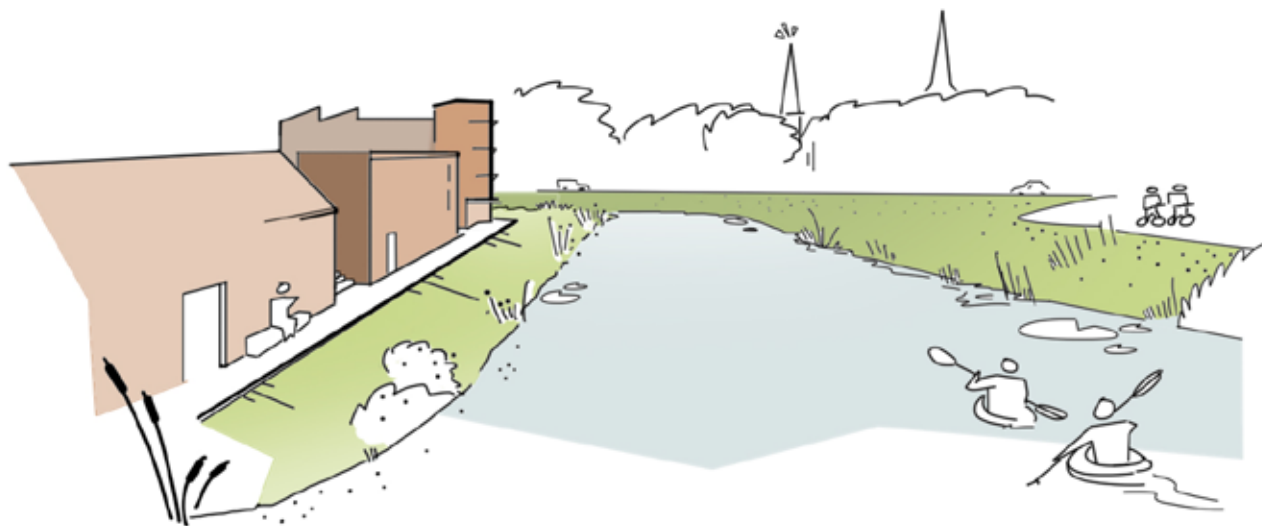
Natte zones voor waterbuffering



Parkbos ingericht als recreatieve plek

Recreatie

In het landschap is beleefbaarheid een belangrijk uitgangspunt. Het streven naar een goed toegankelijk recreatief landschap benadrukt het sociale aspect en draagt bij aan een levendige gemeenschap in Schagen-Oost. Er zijn wandelpaden voor ommetjes als verbinding tussen de landschappelijk ingepaste woonbuurten. Er zijn fietspaden die de twee woonbuurten met elkaar en met de omgeving verbinden. Ook is er een kanoroute door de rietlanden aansluitend op de bestaande kanoroute. Deze verschillende routes dragen bij aan de toegankelijkheid en recreatieve mogelijkheden van het nieuwe uitloopgebied voor Schagen.



Zicht over de Nieuwe Molensloot en op de achtergrond de kerktorens van Schagen.

Het gebied rond de volkstuinten en de IJsbahn kan een echt stadspark worden, met ruimte voor functies als een klimbos, hutten bouwen, hardlopen en andere buiten- en binnen activiteiten. Ook binnen de woonbuurten zullen plekken worden gerealiseerd waar ontmoeting kan plaatsvinden, denk hierbij aan pleintjes, speelplekken en ruimtes op of nabij voorzieningen.



Landbouwwinkel De Woerd



Scoutingvereniging



Uitkijktoren

Waterafvoer en buffer

Door het toevoegen van de woonbuurten wordt de urgentie groter om in tijden van wateroverlast sneller het water af te kunnen voeren. Door die hogere urgentie is het wenselijk om een deel van deze afvoer af te koppelen en rechtstreeks op het kanaal te lozen via het noordelijk gelegen gemaal 't Wad. Ook kan de ontwikkeling een grotere afvoernorm van het watersysteem vereisen, wat aanpassing van gemaal de Snevert tot gevolg kan hebben. Het gebied doet nu dienst als waterbuffer en 'noodventiel' in geval van hevige regenval. De waterbuffer wordt duurzaam geborgd, echter de kan het gebied niet meer fungeren als noodventiel, omdat er woningbouw in het gebied wordt gerealiseerd. Als gevolg van de ontwikkelingen in Schagen-Oost, zal een ander gebied fungeren als noodventiel in geval van hevige regenval. Hierbij is het van belang dat vanuit Schagen-Stad via Schagen-Oost deze bufferzone bereikbaar is voor het water. Het is zaak om een regelbare verbinding te hebben naar het toekomstige gebied. Het rietlandlandschap vervult deze rol.

Natuurwaarde en ecologie

De ambitie is om de ecologische zone die ten zuiden van Muggenburg-Zuid en de Witte Paal door te trekken in het plangebied. Schagen-Oost wordt een nieuwe schakel waardoor er een verbinding gelegd kan worden, via de Mient, naar het Schagerwad. In Schagen-Oost worden drie landschapstypen toegevoegd die alle drie op hun eigen manier bijdragen aan het versterken van ecologische waarden en biodiversiteit. De schakel zal voornamelijk gevormd worden door het 'open rietland' waar natte natuur wordt toegevoegd met natuurvriendelijke oevers. Hier is ruimte voor rietvegetatie en plasdraszones. In de verdere planuitwerking zal dit worden uitgewerkt waarbij zaken als oversteekbaarheid van wegen, invloed van geluid en (boeren)bedrijfscontouren worden onderzocht.



Ecologisch goed verbonden landschappen met elk een eigen identiteit.

Schakel in groen en blauw netwerk

Rondom Schagen ligt de natuurverbinding KNV1 (onderdeel van NNN). Het is een netwerk van waterlopen, oeverzones en dijkelementen. Opgaande beplanting ontbreekt nagenoeg. In het KNV1 wordt gestreefd naar een 'netwerk van brede watergangen, (riet)ruigtes en grasdijken in agrarisch gebied' (provincie Noord-Holland).

Een kans is om een natuurverbinding toe te voegen aan de zuidoost kant van Schagen. Door het doortrekken van de ecologische zone van Muggenburg-Zuid en de Witte Paal door het plangebied en dan richting het Schagerkogekanaal. Via de westkant is er een knelpunt, namelijk Burghorn. Een polder waar de brede slingerende sloten die de natuurverbinding vormen ontbreken, waardoor de verbinding niet in zijn geheel gerealiseerd kan worden. Aan de oostkant ligt een kans om deze verbinding wel te realiseren in samenhang met een vaarnetwerk.



KNV1 netwerk (onderdeel van Natuur netwerk Nederland)

Klimaatbestendig en waterrobuust

Alle overheden hebben afgesproken dat Nederland in 2050 water robuust en klimaatbestendig is ingericht. Dat betekent allereerst dat we water en bodem sturend laten zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Aan de hand van het Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving bepalen we waar we kunnen en willen ontwikkelen, en welke inspanningen daarvoor nodig zijn. We ontwikkelen met het oog op het klimaat en de leefomgeving van de toekomst. Voor nieuwbouw kijken we zo ver mogelijk vooruit, bijvoorbeeld 2100. Een woonwijk gaat immers langer mee dan 25 jaar. In onze Omgevingsvisie staat onze woonbuurt en woonstraat van de toekomst.

- De locatiekeuze voor Schagen-Oost is vanuit het principe 'water en bodem sturend' een logische.
- We passen de principes van water en bodem sturend ook in het gebied toe (niet afwentelen, sponswerking water- en bodemsysteem vergroten, rekening houden met extremen, aanpasbare inrichting voor de lange termijn, kansen voor systeemherstel benutten).
- We richten zoveel mogelijk groen en blauw in en maken zo min mogelijk gebruik van technische maatregelen (die zijn immers minder robuust en bieden geen voordelen voor biodiversiteit);
- We maken ruimte voor koele, groene plekken. Ook water houden we koel. Door de zon verwarmd water

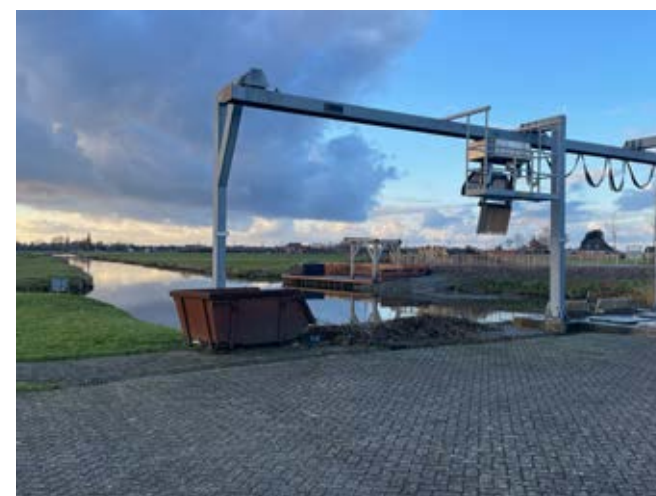
leidt (vooral 's nachts) immers lokaal tot hogere temperaturen.

- We maken ruimte voor overtollig water en houden hemelwater na een bui vast.

Concreet bij nieuwbouwwoningen is een waterberging verplicht en hebben we ons geconformeerd aan de handreiking Klimaatbestendige Nieuwbouw van de MRA. De basisveiligheidsniveaus daarin zijn in lijn met de 'Landelijke maatlat groene en klimaat adaptieve gebouwde omgeving'. Schagen-Oost is bij uitstek een project om dit op een zo hoog mogelijk niveau toe te passen (niveau goud i.p.v. brons). Dat betekent ook, wanneer we het hebben over water en klimaatadaptatie, dat we zo min mogelijk water gebruiken en zo veel mogelijk hergebruiken (bijvoorbeeld regenwater).



Sloten patroon in Schagen-Oost



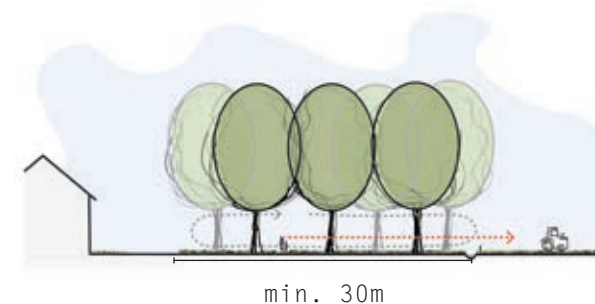
Het gemaal aan de Lutjewallerweg

Zorgvuldige landschappelijke inpassing van de woonbuurten

Schagen-Oost wordt ontwikkeld in een provinciaal, waardevol landschap. Hierdoor is het des te belangrijker dat de nieuwe woonbuurten respectvol en kwalitatief versterkend worden ingepast. Evenals de bufferzone tussen de woonbuurten en provinciale weg N241. De woonbuurten hebben verschillende overgangen naar het polderlandschap. De woonbuurten ten zuiden van de Snevert krijgen een bomenrand. Dit zorgt voor een groene inkadering van de woonbuurten vanuit het landschap. Bij de woonbuurten noorden van de Snevert wordt dit juist open gehouden, zodat er een visuele verbinding met de Nes en zicht op bakens binnen de stad blijft. En zal er met rietoevers gewerkt worden. De overgangszone kan benut worden om ommetjes aan te leggen. Daarnaast zijn er nog de watergangen in de woonbuurten die zo veel mogelijk ingepast worden. Belangrijk is dat deze beleefbaar en zichtbaar zijn voor iedereen.



1. Overgang Woonbuurt - Bomenweide

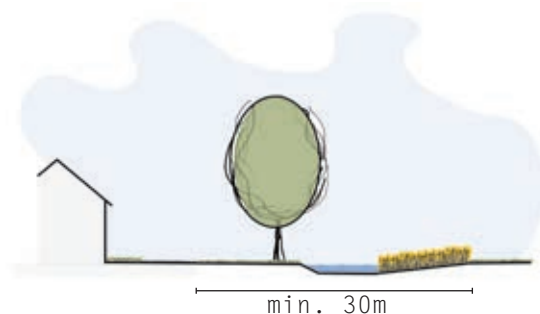


- Onder de bomen door kunnen kijken, waardoor uitzicht op het grasland niet wordt belemmerd.
- Bomen goed ophogen waardoor gevoel van ruimte onder de bomen ontstaat (open, licht, zicht).
- Door de bomenweide slingert een wandelpad.
- Minimaal 30 meter breed (ruimte voor 3 à 4 bomen in een rij).
- Bomen speels neerzetten.



Bomenrij als dorpsrand, Vries

2. Overgang Woonbuurt - Waterberging

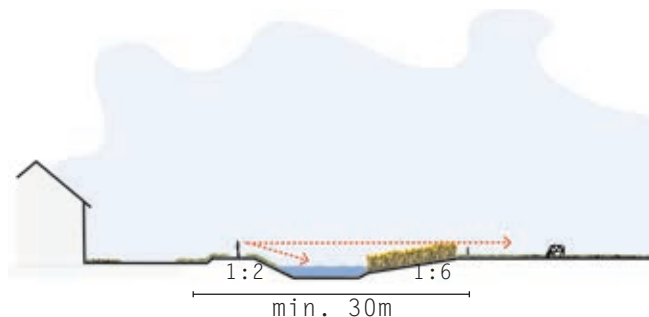


- Waar meer ruimte voor waterberging nodig is, kan er een bomenrand doorgetrokken worden vanuit de bomenweide met daarnaast ruimte voor extra water (verbreden bestaande sloot) en ook eventueel het toevoegen van natuurvriendelijke oever met riet.
- Het speelse van de bomenrand kan terugkomen in het riet door te spelen met de taludsteiltes en breedtes in combinatie met de bomenrand heeft het een ander karakter dan de noordelijke woonbuurt.



Westerdel, Dijk en Waard

3. Overgang Woonbuurt - Rietoevers

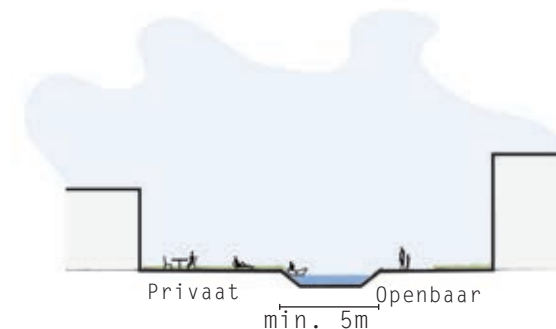


- Ter hoogte van Nes de overgangszone laag en openhouden.
- Bestaande sloten gebruiken, deze verbreden en een natuurvriendelijke oever toevoegen met ruimte voor rietvegetatie aan de kant van het grasland.
- Aan de kant van de nieuwe bebouwing zou een steile kade toegevoegd kunnen worden met wandelpad.



Biesland, Ypenburg

4. Watergangen binnen de woonbuurten



- Het uitgangspunt is om de huidige watergangen die door de woonbuurten lopen te behouden.
- Het is daarbij belangrijk om minimaal één oever openbaar te houden. Op deze manier zijn ze beleefbaar voor iedereen.
- De breedte is minimaal 5 meter zodat er recreatief gebruik mogelijk is. Denk aan een kleine sloep of kano.



Zuid-Scharwoude

2: Schagen-Oost richt zich op gemengd, duurzaam en toekomstgericht wonen

In Schagen-Oost worden minimaal 1.100 woningen voorzien, verdeeld over drie landschappelijk ingepaste woonbuurten. Het doel is om deze woonbuurten volledig te integreren in zowel de stad als de natuurlijke omgeving. Ze vormen programmatisch een aanvulling op wat Schagen al te bieden heeft en zoeken naar een ruimtelijke verbinding. Aan de stadskant is de ambitie om de woonbuurten vorm te geven met een meer stedelijk karakter met hogere, aaneengesloten bebouwing, vooral in de buurt van het station. Aan de zijde van de linten Nes en Lutjewallerweg is een meer ontspannen opzet voorzien met lagere en meer verspreide bebouwing. Langs de Lutjewallerweg wordt het karakter van het bestaande lint verder doorgezet.

De woonbuurten worden beoogd onderscheidend te zijn ten opzichte van elkaar, daarnaast is er diversiteit in de vorm van woonmilieus en bebouwing binnen de woonbuurten op zichzelf. Niet alleen in dichtheden en woningtypen, maar ook door bewust rekening te houden met verschillende doelgroepen. Het doel is om een inclusieve gemeenschap te creëren voor mensen met diverse behoeften en levensstijlen. Belangrijk hierbij is de integratie van voldoende voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een buurtsupermarkt, een huisarts en buitenspeelgelegenheden rond 'het dorpsplein'. Door deze voorzieningen dicht bij huis aan te bieden, worden de woonbuurten aantrekkelijk voor bijvoorbeeld senioren en kleine huishoudens (met een winkel op de hoek), daarnaast worden daarmee bezoekcombinatie met wandelen en fietsen gestimuleerd en zodoende autobewegingen richting Schagen stad beperkt. Het dorpsplein wordt voorzien tussen twee woonbuurten en langs het historische trambaan-tje. Dit alles draagt bij aan het realiseren van levendige en inclusieve woonbuurten in Schagen-Oost. In de vervolgfase van de planontwikkeling zal worden onderzocht en bepaald welke voorzieningen er in Schagen-Oost worden opgenomen.



Woningbouwaantallen en dichtheden

In deze visie is gekeken naar de mogelijkheden om 1.100 woningen te realiseren, met een zoekopdracht naar 1.500 woningen.

In het plan is ruimte voor verschillende woonmilieus met variërende dichtheden. Langs de buitenste randen van de woonvelden, dit zijn de licht gele zones, hanteren we een lage, meer dorpse dichtheid om een zachte overgang te creëren richting de Nes, Lutjewallerweg en het crematorium. (ca. 20 woningen per hectare)

Een hogere dichtheid (ca. 50 woningen per hectare) is voorstelbaar daar waar de Zuiderweg en de Hoep aansluiten op de N241 (het meer donkerrode deel). Op deze manier ontstaat er een stads karakter langs de Leets en de Nieuwe Molensloot wat het gezicht van de nieuwe wijk kan gaan vormen. Bovendien staan deze woningen het dichtste bij het treinstation.

Langs de Lutjewallerweg richting Haringhuizen stellen wij ons voor dat er wordt voortgebouwd op de karakteristiek van het lint. (10 woningen per hectare) Denk hierbij aan enkele vrijstaande woningen, mogelijk met erfbeplanting, in een zeer lage dichtheid. De identiteit van het bestaande dorp dient zo min mogelijk te worden aangetast. Overige buurten worden ingericht als groene buitenwijken van zo'n 30-35 woningen per hectare.

Deze variatie van woningdichtheden maakt een breed palet aan typologieën mogelijk. De getekende ontwikkelcontouren bieden op het eerste gezicht voldoende ruimte om de gewenste 1.100 woningen in te passen binnen de contouren van het ruimtelijke raamwerk. Door middel van het dichter bebouwen van het gebied kunnen er ook 1.500 woningen worden gebouwd, echter zal in een nog op te stellen groeiscenario tot 2040/50 moeten worden

onderzocht of dit op een kwalitatieve manier kan worden ingepast.

Hierbij zal de keuze voor het totaal aantal woningen bepalen in hoeverre de woonbuurten van Schagen-Oost een iets meer stadse dan wel een dorpse uitstraling zullen krijgen. In de voorbeeldprojecten hieronder is te zien hoe de dichtheid het ruimtelijk beeld beïnvloedt.

Wanneer het woningaantal groeit, zal ook de dichtheid, en daarmee het stadse karakter, groeien en vice versa.

10 woningen per hectare



Schoonoord, Brinkwonen

20 woningen per hectare



Vianen, Hoef en Haag

35 woningen per hectare



Wageningen, Kortenoord

50 woningen per hectare



Woerden, Defensie-Eiland

Doelgroepen en woonvormen

Gemeenschapszin, onderlinge bekendheid, veiligheid en gedeelde normen en waarden zijn de leefstijlen voor de gemeente Schagen. Daar past een wijk bij waar mensen zich veilig, vertrouwd en met elkaar verbonden kunnen voelen. Dit betekent mogelijkheden voor ontmoeting en geschikte woonvormen op de juiste plek. Met passende woonruimte voor de inwoners om doorstroming te stimuleren, de wachttijd voor een huurwoning te laten dalen en te streven naar een gemêleerde woonwijk.

Met het ondertekenen van de Woondeal 2.0 heeft de gemeente zich geconformeerd aan het uitgangspunt om te streven naar 2/3 betaalbare woningbouw met daarin 30% sociale huurwoningen. Onder betaalbare woningbouw behoren sociale- en midden huurwoningen en koopwoningen tot een prijsklasse van €355.000,- (prijspeil 2023). De uitgangspunten uit de woondeal 2.0 sluiten voor het onderdeel betaalbare woningen aan op uitgangspunten uit de Omgevingsvisie van de gemeente Schagen.



Een ontwikkeling voor verschillende doelgroepen

In de Woondeal is ook vastgelegd dat gewerkt wordt volgens het principe van adaptief programmeren om een optimale balans te krijgen tussen vraag- en aanbod van woningen. Dit biedt ruimte voor ambitie en de mogelijkheid om flexibel in te spelen op actuele ontwikkelingen.

Wij ambiëren in Schagen-Oost aantrekkelijke woningen toe te voegen voor alle doelgroepen, van grote huishoudens naar kleine huishoudens voor 1 tot 2 personen, starters en gezinnen. Daarbij beoogt de gemeente woningen te realiseren voor de leeftijdscategorie van 55 jaar en ouder om doorstroming te bevorderen. Het is daarom gewenst om gedifferentieerde woningbouw te ontwikkelen met aandacht voor gezinswoningen, levensloopbestendige woningen, patibungalows, hofjeswoningen en appartementen. Speciale aandacht zal er zijn voor wonen voor mensen met een zorgbehoefte.

Voorzieningen

Voorzieningen in nieuwe wijken kennen vele vormen. Zo zal de inrichting van de nieuwe wijk bijdragen aan de mentale gezondheid van haar nieuwe bewoners en gebruikers. Groene zones met recreatieve mogelijkheden zullen uitnodigen tot ontmoeting en beweging. Door het scheiden van snel en langzaam verkeer in de wijk kunnen we prettige recreatieve routes aanbieden aan de bewoners van Schagen en omgeving. Ook zullen deze langzaam verkeerroutes slim aansluiten op de stad en andere populaire wandelroutes zoals de Nes om ook andere gebruikers te bedienen.

Scholen en kindgebonden voorzieningen

Bij een uitbreiding van de stad is het essentieel dat er voldoende maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, speelplekken en ontmoetingsplekken in de buurt zijn om de bewoners te dienen. Bij de beoogde uitbreiding met 1.100 tot 1500 woningen ontstaat in de wijk minimaal een behoefte naar basisonderwijs met sportzaal of gymzaal en eventueel kinderopvang die niet door de bestaande voorzieningen in de omgeving kunnen worden opgevangen. Voor Schagen-Oost streven we daarom naar een integraal kindcentrum (IKC); onderwijs en kinderopvang onder één dak, zodat de doorgaande lijn van 0-12 jaar en het gedachtengoed van inclusiviteit ondersteund wordt. In het kader van ontmoeting en (vrijwilligers-)activiteiten in de wijk kan er in een volgend stadium ook onderzocht worden of er behoefte is om multifunctioneel gebruik te maken van het integraal kindcentrum. De vraag naar deze voorzieningen wordt in de vervolgfase verder onderzocht – ook in relatie tot de ontwikkeling van de voorzieningen in de bestaande stad - en uitgewerkt in combinatie met de financiële haalbaarheid ervan.

Zorg

Het is belangrijk dat er genoeg aanbod in zorgvoorzieningen aanwezig is voor de nieuwe bewoners. De noodzaak en haalbaarheid van het plaatsten van kleinschalige zorgvoorzieningen zoals bijvoorbeeld een huisartsenpraktijk of een fysio in Schagen-Oost zal in een volgende fase nog onderzocht worden. Zeker in relatie tot een nu al ervaren tekort aan huisartsen binnen de gemeente, reeds gevestigde medische functies aan de Zuiderweg en het concentreren van zorgvoorzieningen in de nabijheid van ov-knooppunten.

Andere voorzieningen

Naast dat de maatschappelijke voorzieningen in Schagen-Oost moeten zorgen voor een prettige leefomgeving, kunnen ook commerciële voorzieningen een rol spelen in de leefbaarheid van het gebied. Momenteel zijn de woonwijken in de stad, op enkele kleinschalige winkelcentra in de wijken na, voor hun dagelijkse boodschappen aangewezen op het stadscentrum van Schagen. Ook enkele omliggende kernen zijn veelal aangewezen op de voorzieningen en het winkelaanbod in het centrum van Schagen. De ontwikkeling van 1.100 tot 1.500 woningen in Schagen-Oost roept mogelijkheden op om kleinschalige voorzieningen zoals een (buurt)supermarkt en aanpalende voorzieningen te integreren in het plan. Op deze manier zijn de bewoners van Schagen-Oost niet aangewezen op het centrum voor hun dagelijkse boodschappen en kan Schagen-Oost ook bezoekers uit bijvoorbeeld Barsingerhorn en Haringhuizen bedienen. Hiermee wordt ook de druk op de wegen naar het centrum in de piektijden ontlast. Of het toevoegen van deze kleinschalige commerciële voorzieningen haalbaar/levensvatbaar blijkt en welke (verkeers)effecten dit heeft zal nader worden onderzocht in de volgende fase van planuitwerking.

Energie, warmte en duurzaamheid

Schagen heeft de ambitie om de CO₂-uitstoot te minimaliseren of nog beter, geen CO₂-uitstoot meer te hebben. Nieuwe woonwijken worden ontworpen met het doel om zo toekomstbestendig te zijn. Naast CO₂-reductie richten we ons op de toenemende directe gevolgen van klimaatverandering zoals toenemende hitte, regenval en de prijs van energie en bouwmaterialen.

De woonwijk van de toekomst houdt dus rekening met aspecten als energieverbruik, klimaatadaptatie, biodiversiteit, mobiliteit en circulair bouwen. Het belang van toekomstbestendige maatregelen vanaf het begin wordt benadrukt om mogelijke maatschappelijke kosten te voorkomen, zoals schade door extreem weer of grote herinvesteringskosten door veranderende regelgeving of situaties. Schagen ziet een overgang naar een circulaire economie als essentieel, met nadruk op het sluiten en verkleinen van kringlopen door hergebruik van grondstoffen en gebruik van natuurlijke materialen. Tegelijkertijd hebben we te maken met extreme krapte op het stroomnet(netcongestie) en een groeiende vraag naar elektrisch verwarmen en elektrisch vervoer.

Er ligt een uitdaging in de volgende planfasen hoe we de ambities kunnen omzetten in het selecteren van een toe te passen energiesysteem waarbij varianten van het integreren van collectieve warmte, batterijen, kleinere aansluitingen, warmteopslag en andere technische oplossingen in de ontwerpfase tot uiting komen en daarmee ook de druk op het stroomnet (vanuit de netwerkcongestie) te verminderen.



Vrijheidspark Winterswijk



Groenplaats Den Burgh



Zorgboederij De Hulst

3: Verbinding met de stad en regio

Schagen-Oost wordt zorgvuldig verbonden met Schagen stad en omliggende dorpen, met nadruk op duurzaamheid, verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid. De visie legt de focus op het bevorderen van wandelen en fietsen. Om dit te realiseren:

- Wordt ingezet op een goed wandel- en fietsnetwerk dat naadloos aansluit op bestaande routes zoals de Hoep, de Nes, de Zuiderweg, de Priggeweg en de omliggende dorpen zoals onder andere Haringhuizen en Barsingerhorn.
- Worden de woonbuurten zoveel mogelijk aangesloten op bestaande infrastructuur.
- Worden nieuwe doorgaande (sluip)routes voor autoverkeer tussen de woonbuurten voorkomen en voor fietsers en voetgangers optimale routes tussen de woonbuurten en naar OV en voorzieningencusters nagestreefd.
- Wordt extra verkeersdruk op de bestaande linten Nes, Lutjewallerweg, Haringhuizerweg en Tin (richting Barsingerhorn) zoveel mogelijk vermeden.
- Wordt gemotoriseerd verkeer gedwongen te ontsluiten via de provinciale weg en niet via omliggende buurten of de Priggeweg.

Fiets

In de visie worden een aantal nieuwe fietspaden voorzien die de stad Schagen met de woonbuurten en de regio verbinden. Waar ze precies komen te liggen is nog niet bekend, maar gekeken wordt naar een aantal opties:

- Een nieuw vrij liggend fietspad op het voormalige trambaan, waardoor fietsverkeer tussen Barsingerhorn en Schagen-stad de confrontatie met autoverkeer op de Snevert kan vermijden.
- Vanaf dit nieuwe fietspad wordt een extra vrijliggend fietspad gecreëerd naar de bestaande fietstunnel bij de Nes.
- De noordelijke en de zuidelijke woonbuurten krijgen toegang via een nieuw vrijliggend fietspad vanaf de Priggeweg.
- Het nieuwe fietsnetwerk sluit naadloos aan op de regionale doorfietsroute.
- Overige fietsverbindingen binnen het plangebied, met de stad en de omliggende dorpen worden nader uitgewerkt in een volgende fase van planvorming.

Auto

De woonbuurten worden met een lusje ontsloten via de Priggeweg en de noordelijke woonbuurt via de Snevert. Dit voorkomt sluipverkeer over de linten. De exacte locaties worden nader bepaald. Hierbij zal voor de Snevert het uitgangspunt worden gehanteerd dat er een veilig wegprofiel ontstaat binnen het cultuurhistorisch beeld waarbij er een weg tussen twee watergangen in ligt.

Openbaar vervoer

De gemeente zal zich hard maken om ervoor te zorgen dat Schagen-Oost een aansluiting krijgt op de openbare bus routes, zodat de toekomstige woonbuurten optimaal bereikbaar zijn. Daarnaast zorgen we voor goede wandel- en fietsverbindingen naar het treinstation.



3 Ingrepen fietsnetwerk

Mobiliteitsvisie

Bereikbaarheid is een voorwaarde voor een toekomstbestendige woonwijk. Tegelijkertijd zijn er grote opgaven in de maatschappij waar we als overheid ook binnen de mobiliteit verantwoordelijkheid moeten pakken. Dit betekent dat mobiliteit zo duurzaam mogelijk moet zijn, verkeersveilig, juist zorgt voor leefbaarheid, een gezonde omgeving en bereikbaarheid en daarmee het woongenot niet in de weg zit. In Schagen-Oost hanteren we bij het mobiliteitsvraagstuk het STOMP-principe. Deze afkorting staat voor Stappen (wandelen), Trappen (fietsen), Openbaar vervoer, Mobility as a service (MAAS) (deelvervoer) en Privéauto. Bij het principe van STOMP kijken we bij nieuwbouw eerst naar de schoonste, gezondste en veiligste manier van verplaatsen en pas op het eind naar de meest vervuilende, luie en onveilige manier van voortbewegen. Dit betekent dat de mobiliteit zich primair gaat richten op het stimuleren van wandelen en het gebruik van de fiets. Ondanks dat we zien dat er een grote autoafhankelijkheid is in deze regio, dwingen de verschillende maatschappelijke opgaven ons om de auto een minder belangrijke rol te geven, maar zal deze gezien de ligging van Schagen in de regio zeker een rol blijven spelen. In een volgend planstadium zal gekeken welke parkeernormen voor Schagen-Oost gehanteerd zullen worden.

Schagen-Oost krijgt goede voetgangers- en fietsverbindingen die logisch aansluiten op de rest van Schagen. Ook binnen Schagen-Oost worden hiervoor goede verbindingen aangelegd. Daarnaast zal er in overleg met de Provincie gekeken worden of Schagen-Oost een aansluiting kan krijgen op het openbaar busvervoer. Voor de voorzieningen die veel autoverkeer aantrekken zal worden onderzocht of deze ook in Schagen-Oost kunnen komen,

om zo de verkeersstroom van auto's richting de rest van Schagen te verminderen. De aansluitingen op de N241 zullen zo worden gekozen dat de Zuiderweg een aansluitende wegen het extra verkeer vanuit Schagen-Oost goed aankunnen. Hiervoor is een quick scan in het verkeersmodel uitgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van Schagen-Oost zonder noemenswaardige problemen kan worden afgewikkeld op de rotonde N241/Zuiderweg en dat het extra verkeer niet tot veel extra reistijd leidt in de spitsuren op het traject N241 en N245 en vice versa. Deze conclusie geldt voor een gemiddeld spitsuur. Bij de piek binnen het spitsuur en wanneer bij de spoorwegovergang in de Zuiderweg de spoorbomen dicht zijn, zal de toename in reistijd relatief groter zijn. Dit heeft vooral grote invloed op de wijze waarop bewoners van Schagen deze vertraging ervaren. In de vervolgfase kan een verdiepende studie met een simulatiemodel worden uitgevoerd als er meer inzicht wordt gevraagd in de verkeersafwikkeling van de op- en afbouw van een ochtend- of avondspitsuur (en de impact van de overweg daarop). Daarnaast wordt er door de gemeente ingezet op de verbetering van de hoofdverkeersstructuur (zie p.38). Een verbetering in deze structuur, bijvoorbeeld door middel van een zuidelijke randweg, zal ervoor zorgen dat de afwikkeling van Schagen-Oost nog soepeler verloopt. De afwikkeling van Schagen-Oost zal dan ook meegenomen worden in de verdere uitwerking van de hoofdverkeersstructuur.



Ontsluiting buurten via Snevert en Priggeweg

Geldend beleid/beleidsanalyse

Provinciaal beleid

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de “Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid” vastgesteld. In deze visie wordt de langetermijnvisie van de provincie gepresenteerd aan de hand van ambities en een sturingsfilosofie. Vanuit de ambities zijn een vijftal bewegingen opgesteld die laten zien hoe Noord-Holland wil omgaan met de opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren.

De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de Omgevingsverordening.

Omgevingsverordening NH2022

Vanaf 1 januari 2024 is de ‘Omgevingsverordening NH2022’ van de provincie van kracht. De belangrijkste gebiedsaanwijzingen zijn ‘Landelijk gebied’ en ‘Bijzonder Provinciaal Landschap’ (BPL). Deze zijn in het gehele gebied van kracht. Op een klein deel (paar percelen) zit de aanwijzing ‘Natuurnetwerk Nederland’. Ook is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van toepassing. Het realiseren van een woonwijk in het landelijk gebied en in BPL is niet zondermeer mogelijk. Er dient rekening te worden gehouden met de bijzondere kwaliteiten van het gebied, de nut en noodzaak dient te worden aangetoond, evenals het grote maatschappelijke belang van deze ontwikkeling en het aantal woningen dient regionaal afgestemd te worden. Onderhavige Omgevingsvisie biedt een eerste onderbouwing waarom bouwen in BPL ruimtelijk mogelijk zou kunnen zijn.

Omgevingsvisie gemeente Schagen

In de omgevingsvisie heeft de gemeenteraad de volgende speerpunten vastgesteld:

1. Een gezinsvriendelijke gemeente met een stad die belangrijk is voor de regio. Met sterke dorpen. En een gemeente die aantrekkelijk is voor ondernemers;
2. Een gemeente die nationaal en internationaal meedoet op het gebied van toerisme en recreatie, wetenschap en (nieuwe vormen van) landbouw;
3. Een gemeente die steeds aansluit bij de groeiende behoefte aan woningen die passen bij de vraag en bijdragen aan sterke kernen;
4. Een gemeente waar iedereen mee kan doen;
5. Een gemeente waar kernen, voorzieningen, onderwijs en werk goed bereikbaar zijn;
6. Een veilige, gezonde en sportieve gemeente;
7. Een duurzame gemeente;
8. Een gemeente waarin bewoners en bezoekers de omgeving waardevol vinden.

De woningbouw in Schagen-Oost draagt bij aan de grote behoefte aan woningen. De woningbouw zal ruimte bieden aan diverse groeperingen o.a. gezinnen, ouderen en ook voor bewoners met een kleine portemonnee. Ook zal in Schagen-Oost gekeken worden naar andere functies dan wonen (denk aan een school, detailhandel, recreatie, etc.). Dit zal later nader worden uitgewerkt. Dit sluit goed aan bij de gedachten van de Omgevingsvisie. Ook zal de bereikbaarheid van de nieuwe woonwijk een belangrijk element zijn. Belangrijk is verder dat het gaat om een woonwijk in een groene setting, een woonlandschap, waarbij rekening wordt gehouden met de waardevolle

kenmerken van het gebied. Volgens de visiekaart van de Omgevingsvisie zijn er woningen aan de rand van de kern Schagen mogelijk. Al met al zijn er voldoende aanknopingspunten in de Omgevingsvisie voor de uitbreiding van Schagen aan de oostzijde. In deze Omgevingsvisie wordt dit nader uitgewerkt/vormgegeven.

Bestemmingsplan

In het plangebied voor Schagen-Oost geldt het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Schagen’. Het bestemmingsplan is gedeeltelijk herzien door het paraplubestemmingsplan ‘Parkeren’ en het ‘Paraplumgevingsplan, 1e tranche’. In het gebied is voornamelijk de agrarische bestemming van kracht met op diverse plekken agrarische bouwpercelen, waarbij op een aantal plekken veehouderijen zijn toegestaan. Ook zijn er diverse woningen aanwezig en als zodanig bestemd. Daarnaast zijn er op kleine schaal andere functies in het gebied aanwezig en als zodanig bestemd. Daarbij kan gedacht worden aan het crematorium (maatschappelijke bestemming), de volkstuinten (recreatieve bestemming), de ijsbaan en kynologische club (beide als een aanduiding op de agrarische bestemming). De nieuwe woonwijk past niet binnen de bestemmingsplanvoorschriften. Medewerking is mogelijk met een afwijking van het omgevingsplan door een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA) of in een nieuw op te stellen omgevingsplan. Dit is noodzakelijk omdat de kaders nader zullen moeten worden uitgewerkt omdat deze visie niet als kader stellend mag worden beschouwd. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Schagen’ opgegaan in het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan.

Ruimtelijke randvoorwaarden in het plangebied

Wanneer een woonwijk wordt gerealiseerd in onderhavig gebied zijn er een aantal ruimtelijke zaken waar rekening gehouden mee dient te worden:

- Afstand houden tot de hoogspanningslijn, die door het gebied loopt;
- Zelfde geldt voor afstand tot het crematorium, de kynologische club (hondenclub), volkstuinten, ijsbaan, agrarische bouwpercelen, bedrijven(terrein), nutsvoorzieningengebouw;
- Rekening houden met de geluidscontour van wegen, met name van de provinciale weg (N241);
- Rekening houden met spuitzones van agrariërs;
- Rekening houden met ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden in het gebied;
- Rekening houden met de uitstoot van stikstof op Natura-2000 gebieden;
- Rekening houden met transport van gevaarlijke stoffen, buisleidingen, etc.;
- Rekening houden met de wateraspecten in het gebied (dempen is graven, compenseren voor het toevoegen van verharding, aandacht voor onderhoud van waterpartijen, bouwen nabij waterpartijen, etc.);
- Rekening houden met eisen van de brandweer (voldoende bluswater, bereikbaarheid, etc.).

Overig relevant beleid

- Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KwK, 20 oktober 2020);
- Intentieverklaring 'Van vergrijzing naar vernieuwing in de Kop van Noord-Holland' (2020);
- Bijzonder Provinciaal Landschap Schagen (12 april 2021);
- Ruimtelijk afwegingskader klimaat adaptieve gebouwde omgeving (april 2024)
- Omgevingsvisie gemeente Schagen (14 december 2021);
- Woonvisie Schagen als onderdeel van de Omgevingsvisie;
- Woonakkoord Kop van Noord-Holland (13 februari 2022);
- Nationale woon- en bouwagenda (11 maart 2022);
- Coalitieakkoord gemeente Schagen (2022 – 2026) 'Doorbouwen op een gezond fundament';
- Werkagenda Mobiliteit Kop van Noord-Holland 2022-2024;
- Programma Woningbouw 2022- 2026;
- Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord (15 maart 2023);
- Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Schagen (2023)
- Elke regio telt! Een nieuwe aanpak van verschillen tussen regio's (maart 2023);
- Actieprogramma Helderse Lijn;

Conclusie projecten in de stadsrand

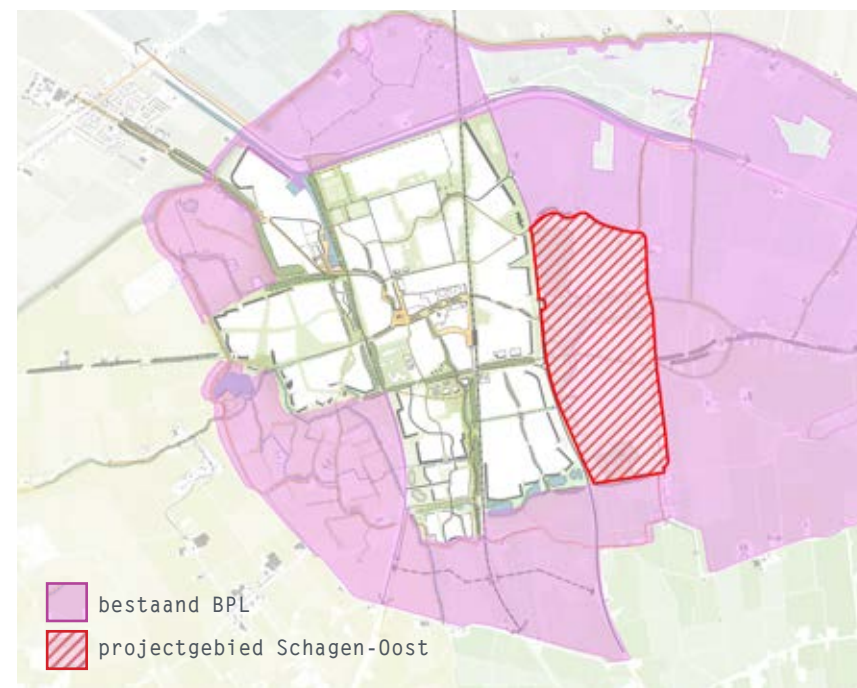
Het landschap rond Schagen is waardevol. Er is in deze visie dan ook gestudeerd op ruimtelijke inpassingen die, denken wij, substantieel woonprogramma kunnen voorzien en daarnaast inspelen op de aanwezige kwaliteiten. Op verschillende plaatsen rond de stad zijn kansen aanwezig om landschap en wonen opnieuw met elkaar te verweven en nieuwe kwalitatieve verstedelijkte landschappen te creëren, met ruimte voor wonen, sporten, bewegen, bos, enz. Bij het aanwijzen van deze nieuwe verstedelijkte woonlandschappen zouden niet alleen het behoud van het landschap of grondposities leidend moeten zijn. Maar dient integraal te worden ingezet op een duurzame toekomst van de stad, waarin leefbaarheid, ruimte voor groei en het versterken van de regiofunctie voor Schagen centraal staat. Het gaat bijvoorbeeld over een goede bereikbaarheid, over belasting van de infrastructuur en een juiste programmering. Schagen-Oost ligt bijvoorbeeld dicht bij centrum en de OV-knoop en aan het open landschap en de Nes. Daarmee biedt Schagen-Oost andere kwaliteiten dan bijvoorbeeld Muggenburg-Zuid. Het verdient de voorkeur om niet alleen op Muggenburg-Zuid in te zetten, maar juist op meerdere plekken om plek-eigen, specifieke en kwalitatieve woonprojecten te realiseren. Samen kunnen de projecten, mits goed uitgevoerd en vormgegeven, een boeiende volgende laag in de voortdurende transformatie van de Schagense stadsrand vormen!

Effect op BPL contouren

Project Schagen-Oost roept het vraagstuk op hoe met het BPL om te gaan. Schagen-Oost vraagt om een mogelijke herbegrenzing van de BPL of het besluit om op een andere wijze de BPL status geen belemmering te laten zijn voor de ontwikkeling van de stad Schagen. Dit besluit betekent echter niet dat het waardevolle landschap integraal aan kwaliteit zal inleveren. Schagen-Oost zal uiteraard verdere uitwerking nodig hebben, maar laat veel potentie zien om juist bij te dragen aan de versterking van de kwaliteiten en

beleving van het landschap. De verbinding tussen de stad en het landschap wordt beter en we kunnen werken aan een aantrekkelijke, gelaagde stadsrand die meer recht doet aan het prachtige landschap.

Op de kaart is aangegeven over welk deelgebied dit gaat. In 2024 zullen de provincie en gemeente samen verkennen of een positief besluit mogelijk is.



Effect op het BPL

05 Eerste stappen

In deze omgevingsvisie schetsen we een ambitieus toekomstperspectief voor Schagen. We dragen een breed scala projecten aan op verschillende schaalniveaus en met een wisselende tijdshorizon. Een aantal van de in de omgevingsvisie onderzochte opgaven zijn interessant om als eerste op te pakken voor verder onderzoek en uitwerking, zonder daarbij de stip op de horizon uit het oog te verliezen:

- Het nieuwe raamwerk (openbare netwerk van groene/blauwe/recreatieve structuren);
- Een verdiepende studie naar de hoofdverkeersstructuur;
- Een centrumvisie is momenteel in voorbereiding;
- Studie naar mogelijk ondersteunende winkels in de nieuwbouwwijken aan de randen van de stad;
- Onderzoek naar bedrijventerreinen;
- De uitwerking van de binnenstedelijke stadsprojecten;
- Uitwerking Muggenburg-Zuid (bestemmingsplan in procedure);
- Studie uitwerking Schagen-Oost.



Raamwerkkarta Schagen 2040

COLOFON

ONTWERP

Palmbout Urban Landscapes

i.s.m. H+N+S Landschapsarchitecten >
Ontwerpbijdrage voor hoofdstuk 6. Schagen-Oost

IN OPDRACHT VAN

Gemeente Schagen



PALMBOUT
Urban Landscapes.





