

Concept Ontwikkelvisie 2040 stad Schagen.

Herziene versie

21 Juni 2021



GEMEENTE
Schagen

| Samen werken aan geluk

PALMBOUT
Urban Landscapes.



Concept Ontwikkelvisie 2040 stad Schagen.

Herziene versie

21 Juni 2021



Inhoud

	Vooraf	07
01	De opgave	09
	1.1 Inleiding	
	1.2 Vraagstukken	
	1.3 Kansen voor groei	
	1.4 De dynamiekaart	
02	Ruimtelijke analyse	15
	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	
03	Ruimtelijke visie	27
	3.1 Het nieuwe raamwerk	
	3.2 Zeven stadsprojecten	
	3.3 Binnenstedelijke stadsprojecten	
	3.4 Stadsprojecten in de rand	
04	De ontwikkelscenario's	59
05	'No-regret' projecten	63

Vooraf

Voor u ligt de 'Concept ontwikkelvisie 2040 voor de stad Schagen'. De concept ontwikkelvisie is de opmaat naar een definitieve ontwikkelvisie en vormt de eerste aanzet van een ruimtelijke toekomstverkenning voor de stad Schagen. De concept ontwikkelvisie 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 gaat uiteraard over gemeentelijke onderwerpen, maar is ook sterk verweven met onderwerpen uit de regio en de provincie Noord-Holland. De concept ontwikkelvisie verkent daarvoor de klijntlijnen van een ambitieus en lange termijn toekomstperspectief voor de stad Schagen; de stip op de horizon.

Tegelijkertijd presenteert de concept ontwikkelvisie 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 concept ontwikkelvisie vertaald in ruimtelijke voorstellen. Deze voorstellen zijn te zien als nauwgezette verkenningen en niet als onwrikbare blauwdrukken. Wat de verkenningen verbindt is dat ze alle pogen bij te dragen aan het lange termijn toekomstperspectief voor de stad Schagen.

Vervolg

Deze ontwikkelvisie voor de stad Schagen is nog niet klaar. Er zal nog een raads- en participatietraject volgen om te komen tot een definitieve ontwikkelvisie. Voor nu geeft deze visie wel al een aantal belangrijke richtingen en bespreekpunten over de toekomstige ontwikkeling van 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

De stad Schagen staat op een belangrijk punt in haar ontwikkelingsgeschiedenis. De stad Schagen 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 Ontwerp 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 en de markt. De winkels en andere veel gebruikte voorzieningen hebben of krijgen hun plek zoveel mogelijk in het centrum van de stad. 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, behouden van groen en water, maar ook het versterken en uitbreiden hiervan, en er is continue vraag naar verschillende tijdelijke functies. Ook de hoofdwegenstructuur vraagt nu extra aandacht. En dat terwijl de ruimte in de stad Schagen beperkt is.

Een belangrijk spanningsveld met de regionale centrumfunctie van de stad Schagen, is volgende. 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 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. Bouwen in deze polder is echter ook niet zonder meer evident, omdat het een gave middeleeuwse polder betreft met duidelijk historische en landschappelijke kwaliteiten.

De spanning tussen groei, toekomstgerichtheid en actualisatie van de regionale stad 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 op 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? In deze concept ontwikkelvisie verkennen we de antwoorden op deze vragen. We onderzoeken in deze visie aan de hand van concrete ruimtelijke voorstellen 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 een verkenningstraject in samenwerking met de gemeente Schagen uit te voeren, om een integrale afweging te maken tussen de ambities, opgaven en de begrenzing van het BPL. De provincie heeft onderkent dat de stad Schagen belangrijke stedelijke opgaven heeft waar binnenstedelijk mogelijk geen ruimte voor is.

We hebben gezamenlijk met de provincie een viertal ateliers gehouden met een brede groep beleidsadviseurs om te komen tot deze ontwikkelvisie. In de concept ontwikkelvisie voor de stad Schagen is dit spanningsveld tussen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en de BPL contour onderzocht en onderbouwd. Deze input zal in het verkenningstraject er toe leiden dat de provincie de begrenzingen van PBL heroverweegt om zodoende de toekomstige ontwikkeling van de stad Schagen als belangrijk regionaal centrum niet te beperken. Hierover zijn gemeente en provincie volop in gesprek.

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 concept ontwikkelvisie 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 we de opgaven van duurzaamheid toe passen op mobiliteit in de stad. Ook is de vraag of en hoe het huidige netwerk in staat is om een substantiële groei op te nemen. Vraagt dit om uitbreiding en/of aanpassing van de hoofdinfrastructuur? De aantrekkelijkheid van het centrum versus de bereikbaarheid en leefbaarheid van het centrum is een ander belangrijk thema. Hoe kan het centrum van Schagen zowel aantrekkelijker worden als goed bereikbaar en leefbaar blijven? Tot slot is de vraag waar en hoe we de verkeersveiligheid in de stad kunnen verbeteren.

De 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 mobipunten om de bereikbaarheid op een duurzame wijze te verbeteren.

Wonen

In de Ontwerp 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". Wat er in de periode 2030-2040 voor de stad Schagen 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 bereikt. We zien dat de laatste uitbreidingswijk Nes-Noord nagenoeg gerealiseerd is, en dat we geen vergelijkbaar kwalitatief woonmilieu meer in 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:
 - de lokale woonbehoefte;
 - de ambities gesteld met betrekking tot wonen vanuit de Woondeal Noord-Holland Noord en het Regioakkoord Kop van Noord-Holland;
 - 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 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?

Groen

- 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;
- Hoe kan een bos in de rand van Schagen landschappelijk ingepast worden?

Sporten

Sport, bewegen en een gezonde leefomgeving zijn belangrijke onderwerpen voor onze gemeente (zie ook Ontwerp Omgevingsvisie). We willen toewerken naar een steeds gezondere omgeving en een omgeving die uitnodigt tot bewegen, sport en gezond gedrag. Voor de stad Schagen zijn een aantal binnensportaccommodaties een actueel onderwerp, omdat deze gebouwen op korte termijn zullen moeten worden vernieuwd of grootschalig moeten worden gerenoveerd. Dit is een enorme kans om het sporten sterker te verankeren in de stad. Hierbij spelen vragen als: willen we de deze accommodaties ter plaatse vervangen? Of meer clusteren en /of samenvoegen? Wat zijn passende locaties? En wat is de wisselwerking met het zoeken naar geschikte inbreidingslocaties? En waar kunnen we (eventuele) nieuwe sportfuncties plaatsen? En waar kunnen we logische wandel- en fietsroutes in en om de stad realiseren/verbeteren? En welke (groene) plekken zijn dan belangrijk om te behouden of te versterken om in te bewegen en te sporten?

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 ontwikkelvisie is, kunnen we hier ook op inspelen? Zijn er nu al geschikte locaties te vinden waar we ruimte zien voor tijdelijke functies? De vraag voor tijdelijke functies is niet eenvoudig te beantwoorden. In de ontwikkelvisie 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 gaat om “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, die ook echt onomkeerbaar zijn. 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 ontwikkelvisie lijken te ontstaan, zijn het ongebruikte sportveld bij Nes-Noord en bijvoorbeeld bedrijventerrein Lagedijk.

Duurzame energie

Een belangrijke opgave waar de gemeente voor staat is natuurlijk het toewerken naar een CO2-neutrale gemeente in 2050. De stad Schagen heeft hier ook een belangrijk aandeel in. De vraag is waar is er plek in en om de stad Schagen om duurzame energie op te wekken? En waar is dit juist niet wenselijk?

Cultuurhistorie en erfgoed

Schagen is een stad met een rijke cultuurhistorie en veel erfgoedwaarden. Dit is natuurlijk 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 waarden. De openheid, lintbebouwing en ruimtelijke dragers als de omringdijk en het kanaal zijn erg waardevol en geven Schagen karakter. Soms liggend deze cultuurhistorische waarden echter verscholen in het landschap als waardevolle archeologische vindplaatsen, subtiele glooiingen bij terpen of ter plaatse van voormalige getijdegeulen en zijn ze niet direct zichtbaar. Al deze cultuurhistorische waardes samen vertellen het verhaal van Schagen. De Ontwerp Omgevingsvisie spreekt de ambitie uit om een gemeente te zijn waarin bewoners en bezoekers de omgeving waardevol vinden. Dan is het belangrijk door 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 zijn en worden ze versterkt. Deze onderliggende structuren zijn van invloed geweest op de voor te leggen scenario's en deze concept ontwikkelvisie.

1.3 Kansen voor groei

In Schagen is nood aan o.a. 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 prima binnen de huidige rode contour te voorzien. Ingewikkelder om binnenstedelijk op te lossen is de woningbouwopgave waar Schagen voor staat. De grote aantallen zijn niet meer volledig binnenstedelijk op te vangen, ook het type woningbouw dat binnenstedelijk gerealiseerd kan worden is zeer specifiek en sluit niet direct aan op de vraag.

De kansen voor groei worden in de concept ontwikkelvisie 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 duurzamer en aangener Schagen met een uitstekende regiofunctie?

1.4 De dynamiekk kaart

De ontwikkelvisie gaat over de hele stad Schagen. Daarnaast is op een aantal deelgebieden meer specifiek en uitvoerig ingegaan. Door aan te haken op de lokale dynamiek kan de visie immers concreet en uitvoerbaar worden. De dynamiekk kaart toont wat er allemaal speelt in Schagen (what's up) en integreert steeds een aantal van deze individuele opgaven in een overkoepelend deelgebied. Elk deelgebied heeft zijn eigen opgave(n) en ambitie(s). Per deelgebied adviseren we om 1) antwoord te bieden op een aantal van de op de locatie spelende vragen en 2) integraal en samenhangend te werken aan het vergroten van kwaliteit en het verwezenlijken van de lange termijn ambitie voor dat gebied. Op de dynamiekk kaart zijn de 6 deelgebieden aangegeven die in deze ontwikkelvisie centraal staan.

De zes deelgebieden zijn:

1. Centrum
2. Zuiderweg en Muggenburg eiland
3. Muggenburg-Zuid
4. Schagen-Oost
5. Lagedijk
6. De Wiel, rand Waldervaart



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 scherppte 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 veranderd 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 getijdegeul ten zuiden van Schagen en was Schagen in de twaalfde en dertiende eeuw nog een kuststad aan de noordzee, vlak achter de omringdijk. Verschillende

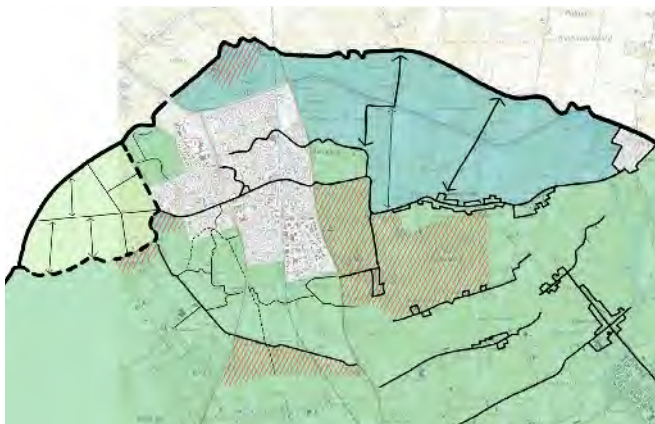


Prehistorische getijdegeul

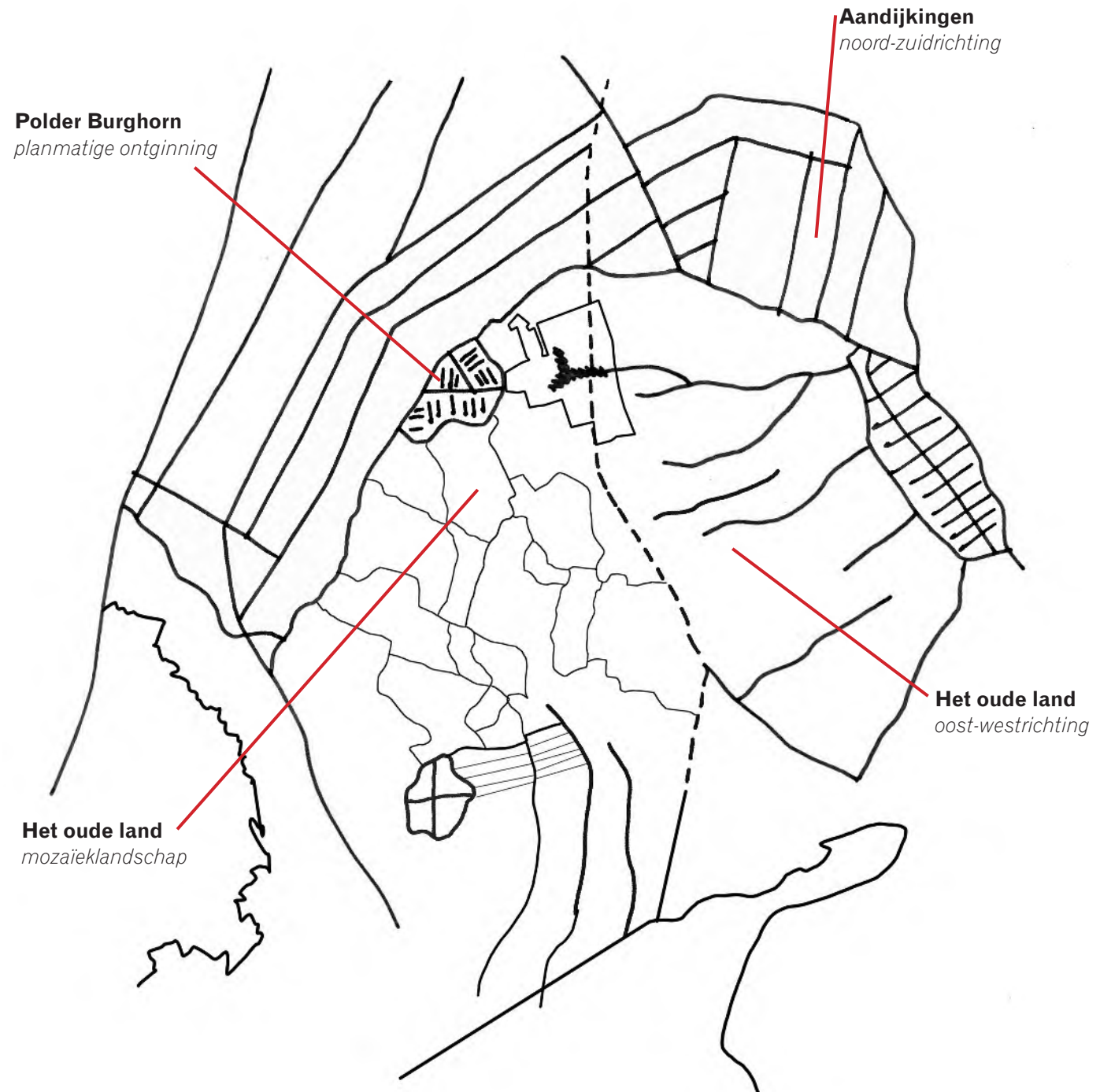


Schagen aan zee: Noord-Holland ca.1300

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 getijdegeul 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.



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

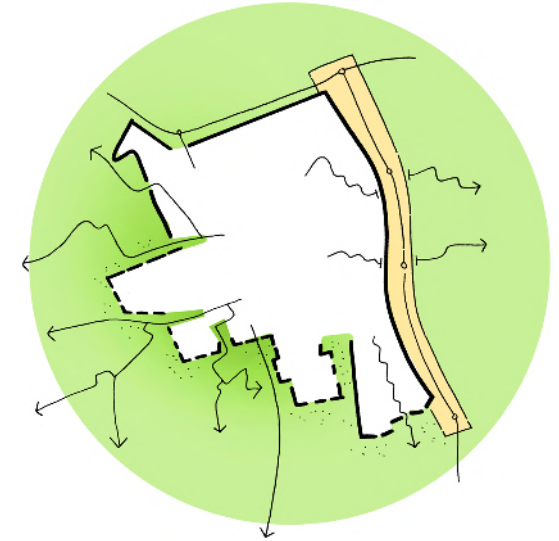


Gevarieerde 'schil' rond Schagen

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.

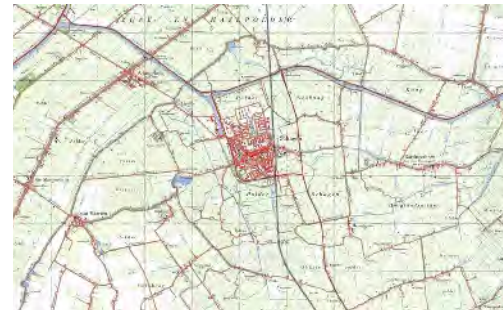
Aan de oostzijde van Schagen heeft de relatie tussen bebouwing en landschap volledig anders vorm gekregen. De recent gerealiseerde woonbuurten en bedrijventerreinen, Hoep en Wittepaal worden ondubbelzinnig gescheiden van het landschap door de provinciale weg en de Priggeweg. Deze N241 heeft, heel anders dan bijvoorbeeld de Westerweg, 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 Wittepaal 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.



ca 1880



ca 1960: X ha bebouwd



ca 1970: 2X ha bebouwd



2020: 7,5X ha bebouwd



De stadsrand vanaf de Omringdijk



De stadsrand vanaf Valkoog



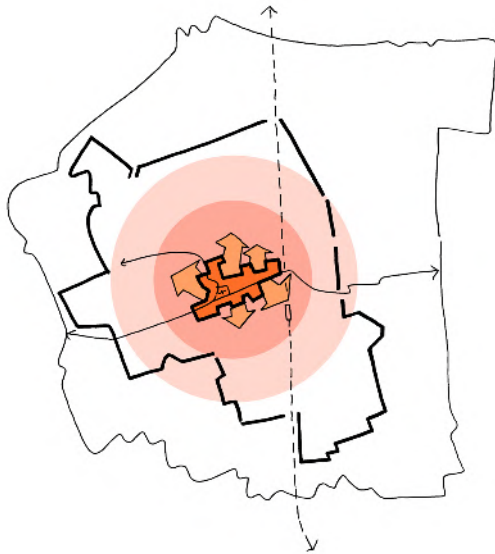
De stadsrand Muggenburg



De stadsrand aan de oostzijde met zichtbaar de nieuwbouw Kogerlaan

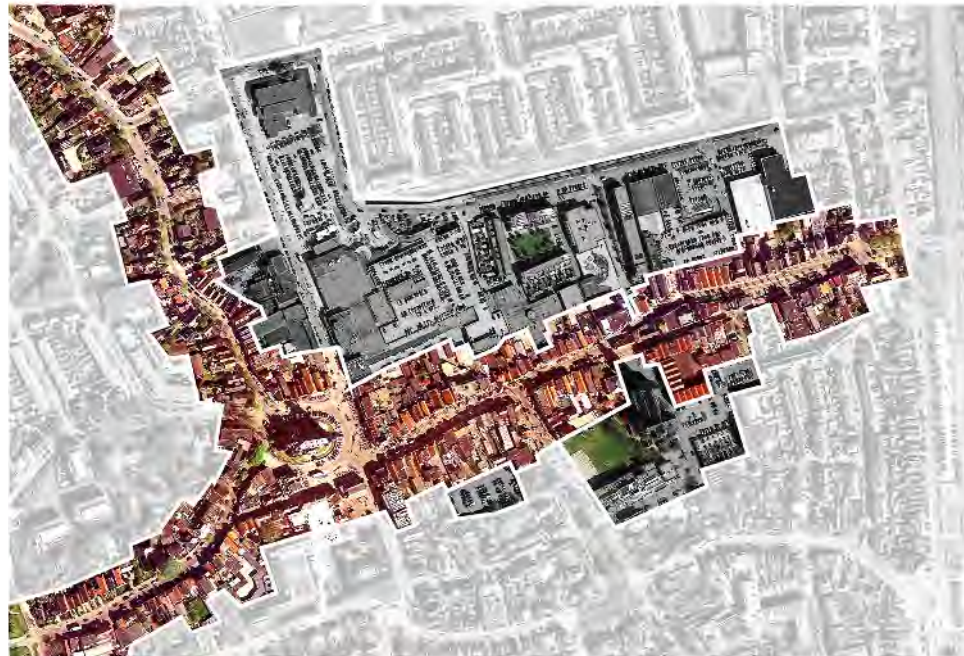
2.4 Het centrum van Schagen

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, de Big Bazar, 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 wat weinig samenhangend door de vele achterkantsituaties, de eenvoudige en monofunctionele bebouwing en de grote



Nabijheid van historische lint en grootschalige moderne winkelcentra en voorzieningen



Grootschalige voorzieningen en dominantie van de auto achter het historische lint

hoeveelheid rondrijdende en geparkeerde auto's. De op hande zijnde grootschalige renovatie van het Makado winkelcentrum zal dan ook zeker positief bijdragen aan een hoogwaardiger 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 omringende 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. Deze concept ontwikkelvisie zal hier een antwoord op moeten bieden.



Parkeren op de Markt

2.5 Ontspannen woonwijken

Rond het centrum van de stad liggen de woonbuurten, die sinds de jaren zestig stapsgewijs zijn toegevoegd; Nesdijk, Groeneweg, Waldervaart Noord en Zuid, Muggenburg Noord (en bedrijventerrein Wittepaal) 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, enz). 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 Waldervaart Zuid is een ontspannen woonwijk met veel openbaar groen en water.



Stedelijke structuur: historisch centrum Schagen omringd door woonwijken

Interessant is ook de ruimte tussen de wijken, de contramal van de wijken. In deze voegen van Schagen liggen de hoofdwegen (Westerweg/Zuiderweg) en een groen/blauw netwerk, aangevuld met fiets- en voetpaden. De kwaliteit van de ruimte in deze voegen tussen de wijken zijn van groot belang. Het is in de voegen dat de wijken en het landschap met elkaar verbonden blijven. In sommige voegen gaat het niet goed en zien we restgroen, nieuwe gebouwen of een doorgaande weg; op andere plaatsen is zijn de groene voegen overtuigend en biedt het een rustige en veilige fiets- of wandelroute (oude trambaantje Muggenburg-Noord). De voegen vormen dus een belangrijke bovenwijkse openbare ruimte structuur tussen de wijken. Ook vormen ze aangename groene buffers tussen de wijken en de geluidsbelastende doorgaande infrastructuur, doorgaande wegen en spoor. Hier is ruimte voor water, groen en langzaamverkeer routes.

De voegen kraken nu 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 voegen: openbare ruimte en groenstructuur

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 Westerweg 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 Westerweg 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 Groenoord zijn een prachtig potentieel. Dit potentieel wordt echter door de Westerweg stevig ondermijnd.

De Zuiderweg heeft tussen Westerweg 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 Eiland Muggenburg ligt, met het historische trambaanje, historische waterlopen, sportvoorzieningen en veel groen.



De overgang van de Westerweg bij de Havenstraat



De gelijkvloerse oversteek als knelpunt op de 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 omringende landschap (een shortlist) :

1. Historisch belangrijke stad met een dorps karakter
2. Aantrekkelijk centrum met wonen, winkels, horeca, en andere bezoekersfuncties
3. Rol voor toerisme
4. Regionale voorzieningen
5. Ligt mooi en nog redelijk ontspannen in het landschap
6. Nabijheid landelijk gebied
7. Goede routes door het landschap (fiets/wandel/polderweggetjes)

We zien ook bedreigingen voor Schagen. Deze punten zijn niet allemaal uitgeschreven, maar zijn wel meegenomen in deze ontwikkelvisie.

Bedreigingen/ zwaktes

Het centrum verschaalt:

- centrum gedomineerd door auto
- leegstand in de retail
- gaten vullen met appartementen?

Het groen verdwijnt

- maximaal bebouwen schaarse ruimte
- bouwen in de voegen tussen de wijken
- bouwen in het groen in de wijken
- Muggenburg Eiland – parkeren, verouderde accommodaties

De samenhang tussen centrum en wijken staat onder druk

- doordat het aantal projecten toeneemt groeit ook de wens om projecten meer in samenhang te beschouwen
- barrièrewerking Zuiderweg en Westerweg
- Lagedijk enorm potentieel achter infraknoop

We zien dan ook kansen voor de ontwikkelvisie 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 erg belangrijk.



Een nieuw sterk raamwerk voor Schagen

03 Ruimtelijke visie

Bij het opstellen van de visie zijn de volgende ambities en doelstellingen, die voortkomen uit de opgave en analyse, leidend geweest.

- Aantrekkelijk centrumgebied met goed bereikbare en aantrekkelijke OV-knoop;
- Creëren van nieuwe woningen en woonmilieus;
- Versterken van het landschap (stevig groen/blauw raamwerk) ;
- Versterken van de (recreatieve) verbindingen tussen stad en land;
- 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 Westerweg.

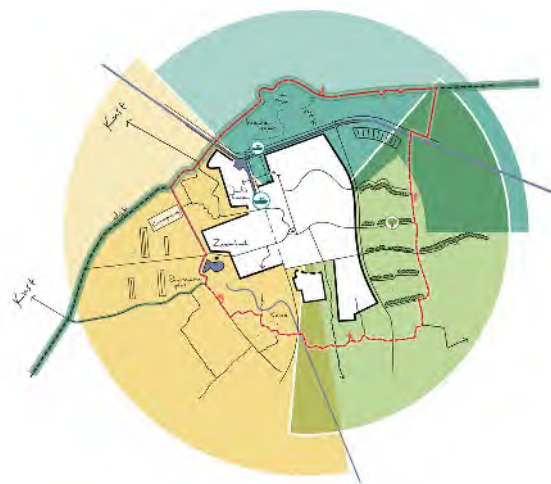
3.1 Het nieuwe raamwerk

Om de ambitieuze doelstellingen van Schagen te kunnen realiseren leggen we deze vast in het openbare netwerk van straten, landwegen, watergangen en parken. Het bestaande netwerk van Schagen vormt gelukkig een sterke basis. Aan deze basis worden nieuwe lagen en verbindingen toegevoegd die het netwerk nog sterker en robuuster maken. Nieuwe groen/blauwe verbindingen om het landschap op te waarderen en nieuwe routes voor langzaam verkeer om de relatie tussen de stad en het landschap te versterken. Dit netwerk van openbare ruimtes vormt als het ware een kapstok voor nieuwe ontwikkelingen; een nieuw oranje/groen/blauw raamwerk voor Schagen.



Drie type landschappen

Rondom Schagen ligt een mooi en gaaf open weidelandschap. Vanuit de analyse van het landschap onderscheiden we drie verschillende landschapskarakteristieken die als een 'waaier' rondom Schagen liggen. In het raamwerk worden deze landschapskarakteristieken verder versterkt en opgewerkt. 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. Ten oosten van Schagen ligt een weidelandschap met nadrukkelijk oost-west georiënteerde lintbebouwing en terpen op de oude kreekruggen. Nieuwe bomenlanen en linten versterken deze oost-weststructuur. Ten westen van Schagen is door meerdere dijkdoorbraken 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.



Groen/blauwe raamwerk

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 hiervoor aangevuld met nieuwe groen/blauwe verbindingen. De verbinding hebben elk een specifiek karakter. We onderscheiden vijf type groene verbindingen: 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; en 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 Muggerburg-Zuid/open weidegebied ten zuiden van Schagen.
- De oude trambaan als nieuwe groene verbinding in combinatie met het 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 aangesloten kanoroute van het centrum via Muggerburg-Zuid naar recreatieplas 'De Wiel' en terug.

Zonne-energie

Schagen draagt graag bij aan de opwekking van duurzame energie. Dit doen we op twee manieren. Er is vanuit de ontwerpopgave voor de stad Schagen gebleken dat vooral moet worden ingezet op het inzetten van zonnepanelen 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 te overkappen met zonnepanelen. Dit is de eerste koers. Enkel wanneer er onvoldoende mogelijkheden zijn voor zonnepanelen op daken van bedrijven kan uitgeweken worden naar twee locaties buiten het bebouwd gebied, zie raamwerkkaart. Dit is de tweede koers. Een locatie in Schagen-Oost en een locatie in Muggerburg-Zuid. De plaatsing van zonnepanelen en andere klimaatadaptieve oplossingen worden steeds integraal gekoppeld aan deze stadsuitbreidingen in de randen van Schagen en zijn integraal onderdeel van het ontwerp van nieuwe gebouwen en inrichting van de openbare ruimte. Zo kunnen bijvoorbeeld zonnepanelen opgenomen worden in de inrichting van het landschap in de overgangszone tussen landschap en stad of in de parkruimtes als onderdeel van de woonbuurten.

Voor elk ander gebied in de stadsrand of het landschap rondom Schagen is het niet wenselijk om zonneweides aan te leggen, ook niet in een tijdelijke vorm, vanwege de impact op het waardevolle karakteristieke landschap. Windturbines zijn voor nu ook niet wenselijk in de directe omgeving van de stad Schagen, hierin wordt het RES-traject gevolgd. Hierbij hanteren wij het huidige zonneweidenbeleid.



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 beleefbaar en bereikbaar.

Op termijn kan de volgende verbinding de route vervolledigen:

- 1) Oversteek N245 ter hoogte van Tjallewallerweg (in combinatie met eventuele toekomstige afwaardering Westerweg - zie p. 32). 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 uitgebouwd 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 Groenoord
- 6) Creëren van een snelfietsroute dwars door Schagen van Noord naar Zuid

Netwerk voor de auto

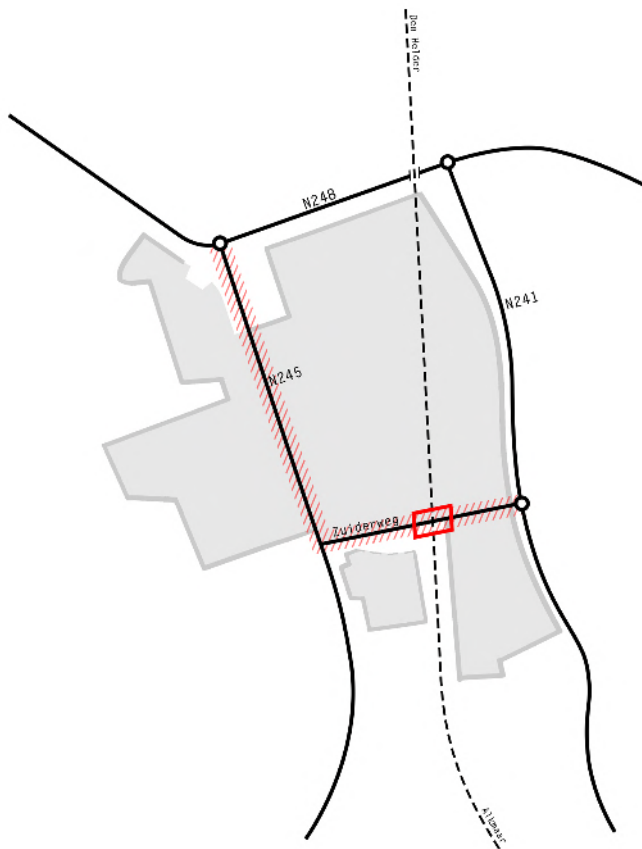
Met de auto is Schagen goed bereikbaar via een ringstructuur van provinciale wegen. Ten noorden van Schagen loopt de N248, ten oosten loopt de N241, ten zuiden de Zuiderweg en aan de westzijde de N245 (Westerweg). De Zuiderweg en de Westerweg doorsnijden het binnenstedelijk gebied van Schagen en vormen barrières tussen verschillende wijken. Daarnaast ligt in de Zuiderweg een gelijkvloerse spoorovergang wat een soepele verkeersdoorstroming belemmert. Bij verdere groei van Schagen komt dit systeem verder onder druk te staan. Dit laat zien dat Schagen nood heeft aan een duurzaam en robuust verkeerssysteem dat ondersteunend is aan de verdere groei van de stad. In het raamwerk dragen we hiervoor twee opties aan:

Optie 1: Een tunnel onder het spoor zorgt voor een betere doorstroming van het verkeer in de Zuiderweg en maakt het mogelijk om de N245 te ontlasten. Het doorgaand verkeer zal via de Zuiderweg, N241 en de N248 rondom Schagen gaan rijden. Het nadeel van deze optie is dat de Zuiderweg fors drukker zal worden en een grote barrière is en blijft tussen het centrum en de woongebieden/landschap aan de zuidzijde van Schagen.

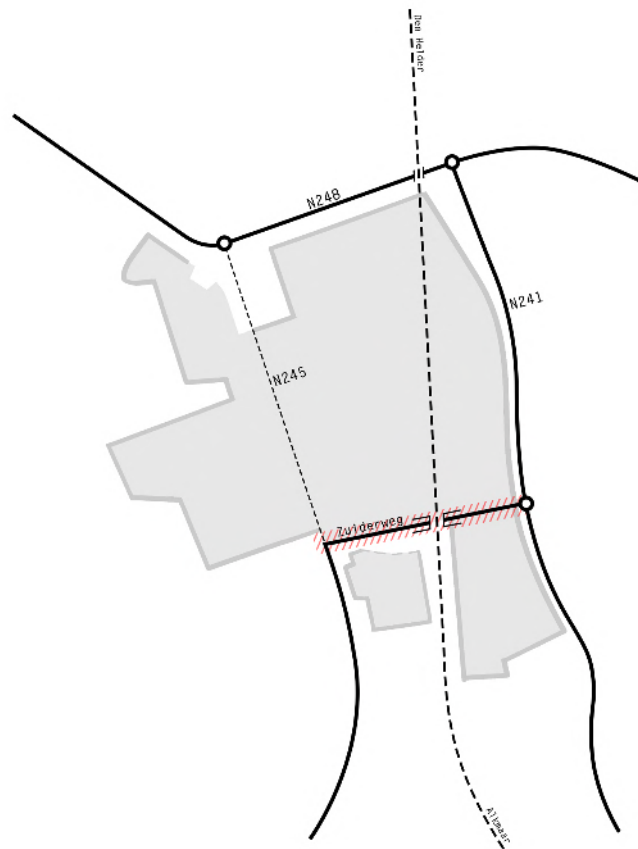
Optie 2 (voorkeursoptie): Een meer structurele oplossing voor het ontlasten van zowel Westerweg als Zuiderweg lijkt een nieuwe zuidelijke randweg te bieden. Nut en noodzaak van deze randweg worden op het moment van dit schrijven nog meer precies onderzocht in een verkeersmodel. Met deze nieuwe zuidelijke randweg kunnen Westerweg en de Zuiderweg maximaal worden ontlast waardoor de oversteekbaarheid verbeterd en de woonbuurten aan weerszijden van deze infrastructuur beter met elkaar zullen worden verbonden. 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.



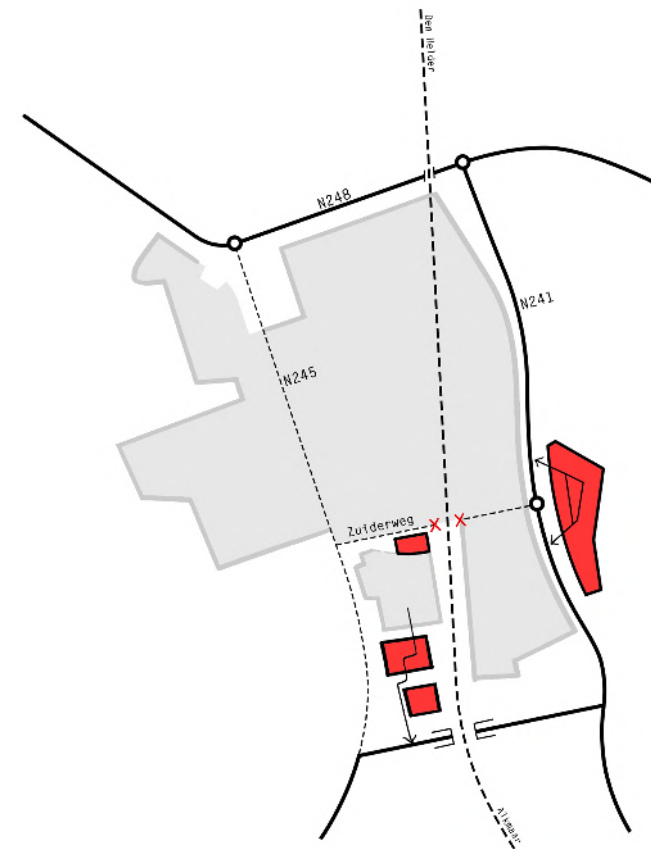
Schetsmatige 'knip' van de Zuiderweg (Gemeente Schagen)



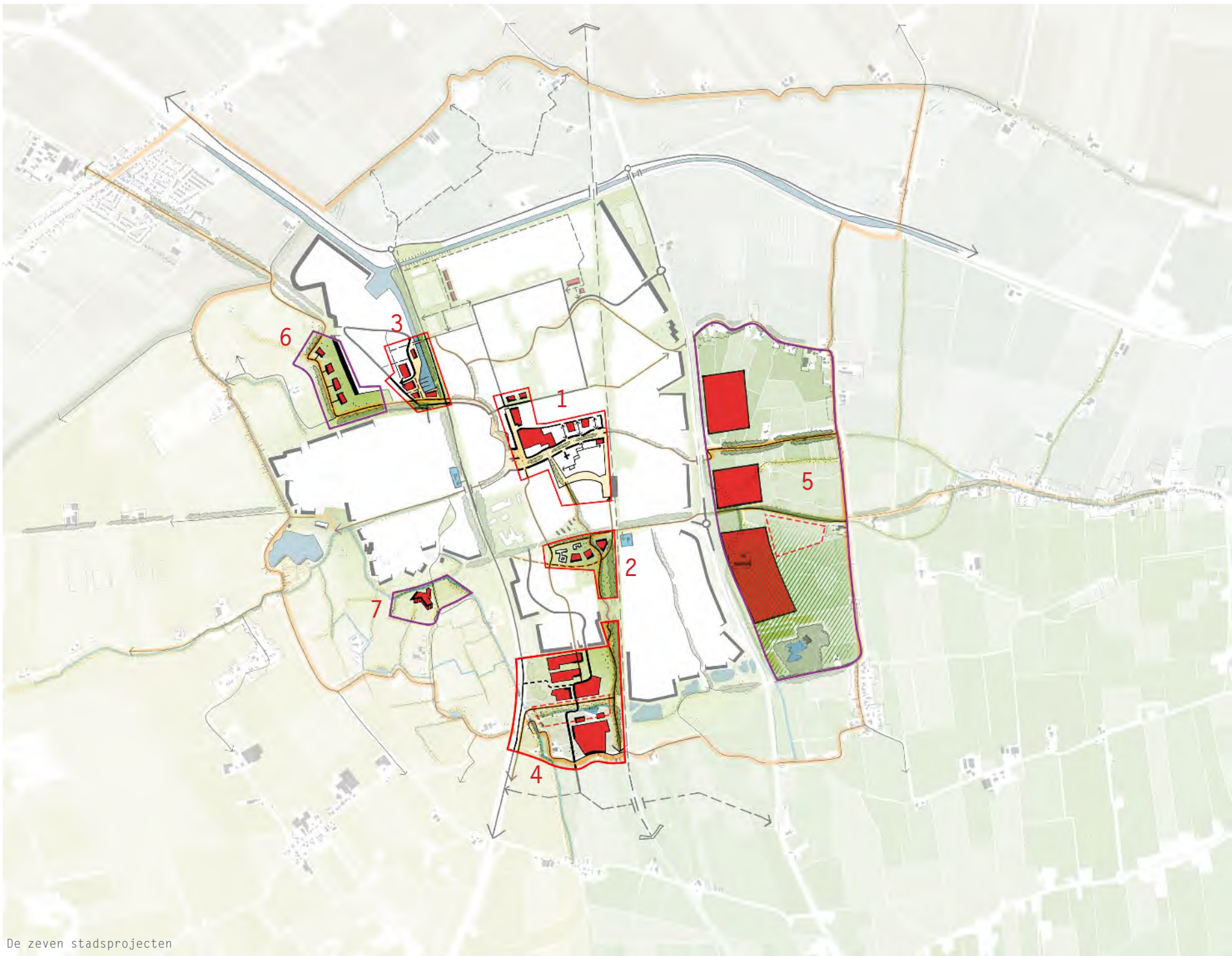
De huidige situatie



Optie 1: kans voor faciliteren van betere doorstroming Zuiderweg door nieuwe tunnel onder spoor; afwaarderen van de Westerweg



Optie 2: door middel van een nieuwe zuidelijke randweg wordt de Westerweg en de Zuiderweg afwaarderd, en rijdt al het doorgaande verkeer rond Schagen. Nieuwe woonontwikkelingen kunnen worden geïntegreerd.



De zeven stadsprojecten

3.2 Zeven stadsprojecten

In dit hoofdstuk 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 zeven 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. Een groen en doorwaadbaar Muggenburg Eiland,
3. Een levendig en divers Lagedijk.
4. Landschappelijk wonen in Muggenburg-Zuid
5. Een nieuwe stadsrand voor Schagen Oost,
6. Lintje Lagedijk
7. Gemengde sportvoorziening Waldervaart-Zuid

Adaptief programmeren

Deze ontwikkelvisie 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 ontwikkelvisie vervult hierin een onderzoekende en initiërende rol.

Het programma heeft binnen de ontwikkelvisie 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 ontwikkelvisie 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. Gelukkig is het gesprek met de provincie over de exacte positie van de contouren tijdens dit schrijven op volle gang. 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 ook 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 zeven stadsprojecten. Drie daarvan zijn binnenstedelijke stadsprojecten en vier daarvan liggen buiten de huidige rode contour.

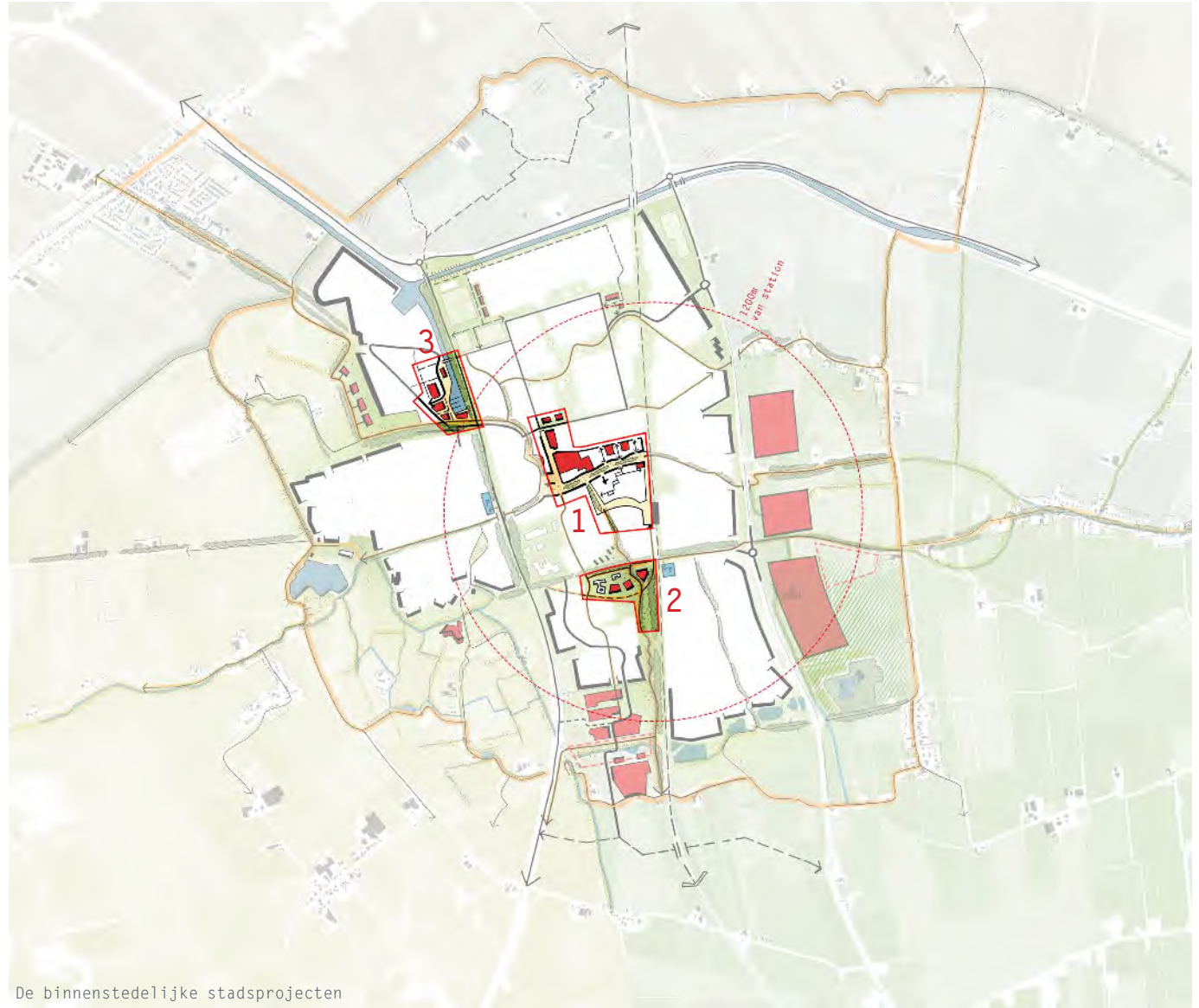
3.3 Binnenstedelijke stadsprojecten

In deze concept ontwikkelvisie zijn de mogelijkheden voor verdichting binnen de bestaande contour onderzocht. Het resultaat is zeer beperkt. Deze drie zijn aanvullend op de projecten die al in de pijplijn zitten (zie dynamiekaart).

Op basis van de analyse, terreinbezoeken, eigendomssituaties en input van de 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 kwalitatieve en kansrijke binnenstedelijke stadsprojecten?

Slechts een drietal locaties past binnen deze criteria. Deze drie locaties zijn verder onderzocht op mogelijke kansen en geschatte plancapaciteit:

1. Een aantrekkelijk centrum;
2. Een groen en doorwaadbaar Muggenburg Eiland;
3. Een levendig en divers Lagedijk.



De binnenstedelijke stadsprojecten

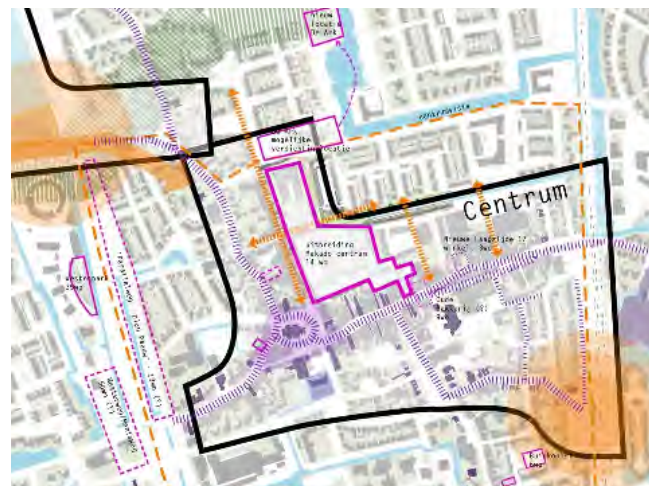
Een aantrekkelijk centrum

Het centrum is van groot belang voor de hele gemeente Schagen. Vanwege het gebrek aan voorzieningen in de woonwijken vervult het centrum een dubbelrol. Dagelijkse boodschappen, winkelen, horeca, publieke voorzieningen (o.a. het gemeentekantoor en de bibliotheek) en verschillende scholen komen hier samen op een relatief klein oppervlak. Schagen centrum is dus een levendig en aantrekkelijk stadshart met veel voorzieningen en gratis parkeren. Een dergelijke concentratie van voorzieningen in het stadscentrum maakt het nadenken over het goed organiseren van verkeersstromen en aanbieden van goede parkeervoorzieningen op strategische plekken erg belangrijk.

Verdere groei/verdichting van Schagen zal de druk op het centrum van Schagen doen toenemen en vraagt om heldere keuzes. Hoe kunnen we het centrum klaarmaken voor toekomstige groei? Is er ruimte voor woonontwikkeling in het centrum? Kunnen we tegelijkertijd werken aan een betere relatie tussen het kleinschalige historische lint en de woonbuurten rondom? Liggen er kansen om de openbare ruimte te versterken en de dominantie van de auto in het straatbeeld te verminderen?



De Gedempte Gracht



Uitsnede dynamiekaart



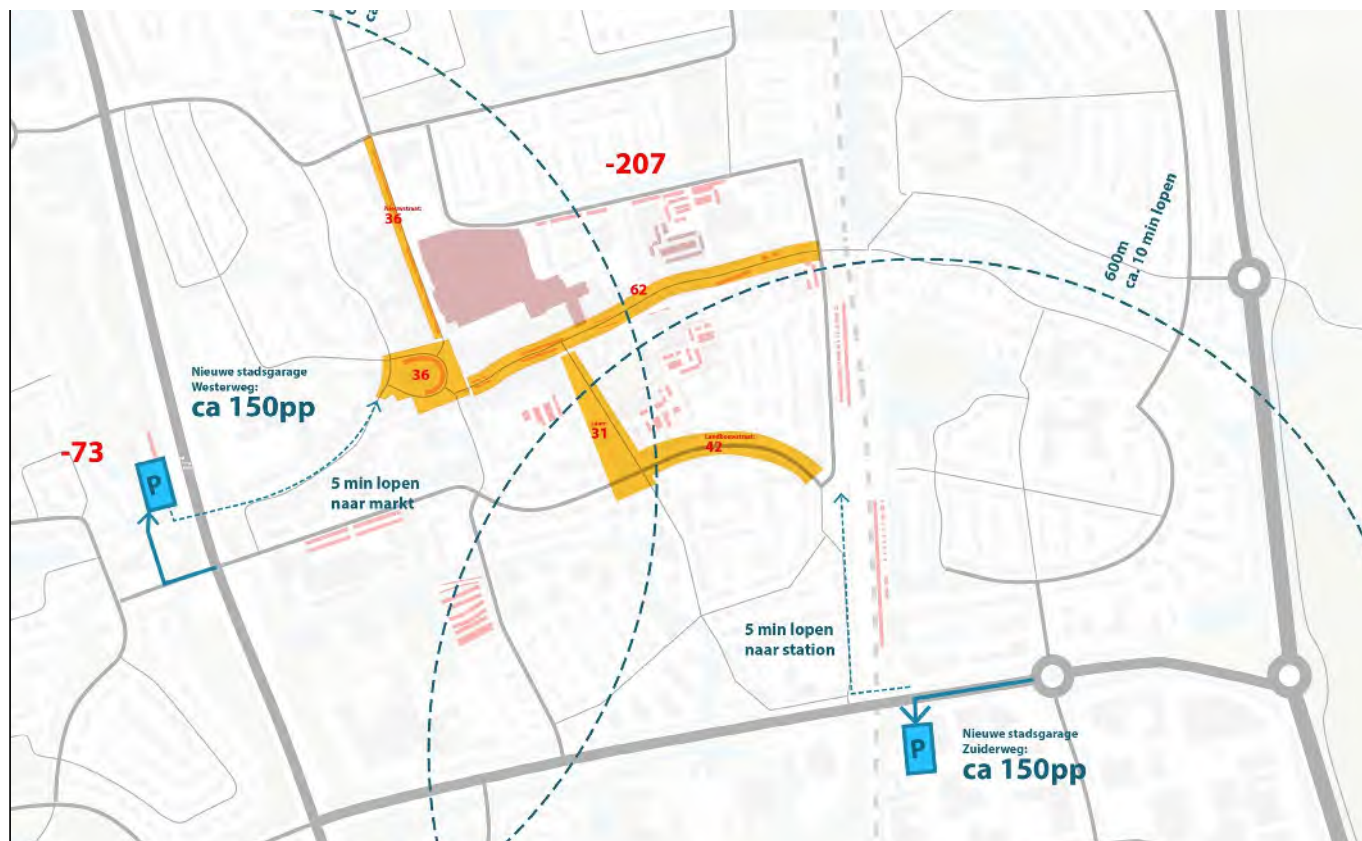
Horeca-voorzieningen op de Markt

Autoluwe openbare ruimte

De huidige autobereikbaarheid en het parkeerbeleid zijn niet wenselijk in de steeds verder groeiende stad. Het centrumgebied is voor iedereen en nu domineert vooral de auto. Door de openbare ruimte zoveel mogelijk autoluw te maken ontstaat de gelegenheid om de openbare ruimte rond de Markt en in de winkelstraten verder op te waarderen en te vergroenen met een focus op verblijven. De Markt, de belangrijkste publieke ruimte van Schagen, wordt een aangename verblijfsruimte met ruimte voor terrassen. Daarnaast wordt het aantrekkelijker voor fietsers en voetgangers om 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.

Parkeerstrategie

Op het moment van dit schrijven is een verkeers(circulatie-)plan voor de stad Schagen in opmaak. In dit verkeers(circulatie-)plan zal de bereikbaarheid van het centrum in relatie tot de kwalitatieve ambities verder worden onderzocht. In het nadenken over een passende parkeerstrategie is het te overwegen om een substantieel deel van de auto's niet het centrum in te voeren, maar al aan de randen van het centrum op te vangen. Dat kan bijvoorbeeld in nieuwe stadsgarages die goed bereikbaar en aangegeven zijn vanaf de provinciale wegen.



Door parkeren te concentreren in twee parkeergarages binnen 5min loopafstand word het historische centrum verbeterd voor de voetganger en fietser



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

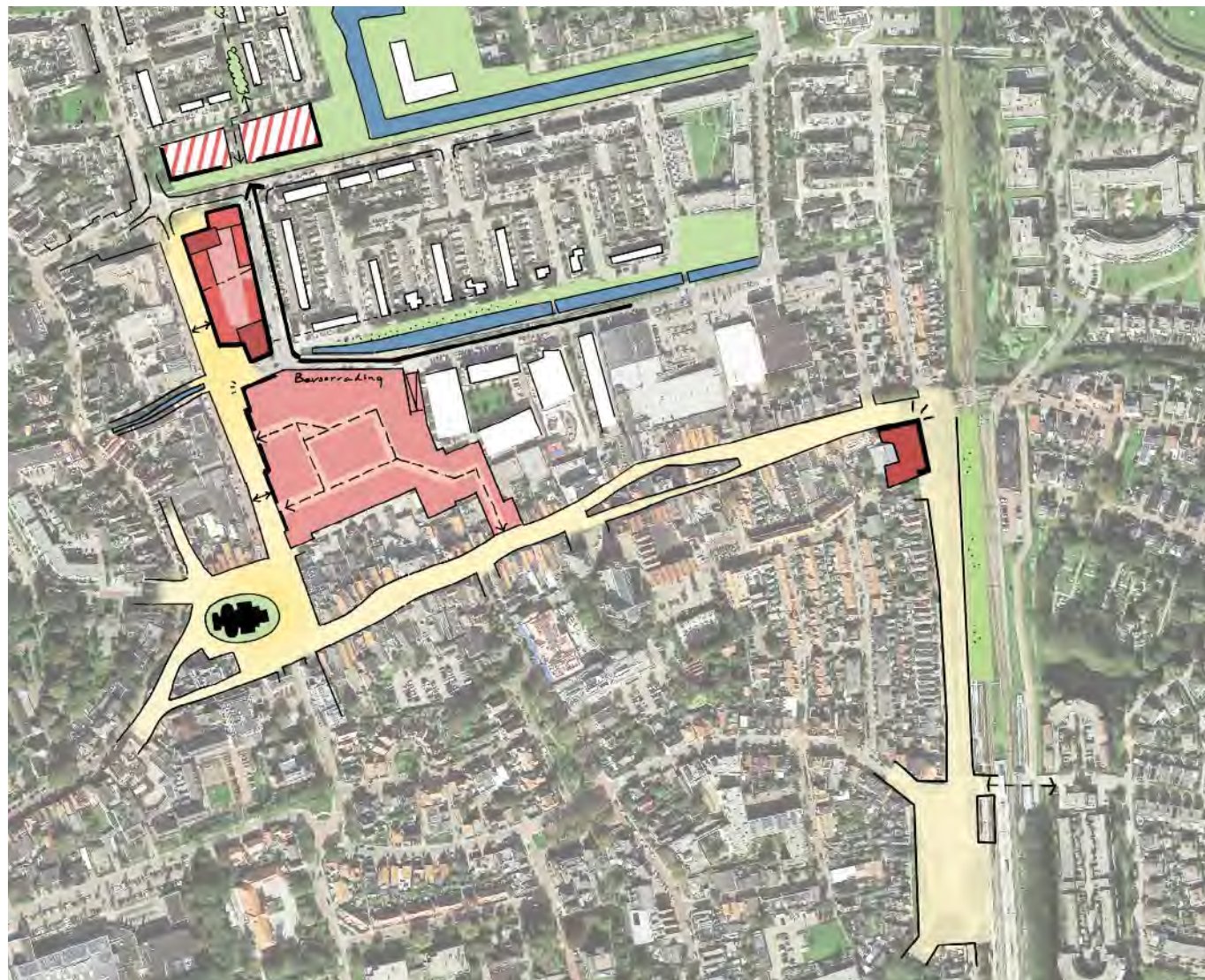


Een autoluw historisch plein: Zierikzee (B+B stedenbouw & Landschapsarchitectuur)

Verdichten op strategische plekken

Op een aantal plekken in het centrum wordt de openbare ruimte gedomineerd door geparkeerde auto's en bepaalt laagwaardige bebouwing het beeld van het centrum. Op twee plekken knelt dit het meest en zien we kansen om op termijn te werken aan kwaliteitsverbetering en verdichting. Deze twee centraal gelegen locaties hebben potentie om te transformeren naar waardige entrees voor het centrumgebied, passend bij de ambitie van de stad. Het zijn strategische plekken die de uitstraling van het centrum kunnen verbeteren en bijdragen aan een betere verbindingen tussen het centrum en de omringende woonbuurten.

De nieuwe parkeerstrategie draagt bij aan de mogelijkheid om kwalitatieve woningbouw toe te voegen in het centrum. Centraal wonen, dicht bij alle voorzieningen is interessant voor bijvoorbeeld ouderen en brengt bovendien meer leven en afwisseling in het centrum.



Verdichtingslocaties rond het historische centrum

Nieuw bouwblok langs de Nieuwstraat

De benadering van het centrum vanaf de Beethovenlaan biedt op dit moment een wat troosteloze blik op het grote parkeerterrein, de Action en de Wibra. Een nieuw stads bouwblok transformeert deze entree tot een volwaardige en aantrekkelijke entree aan noordzijde van het centrum. In het blok is een combinatie voorzien van wonen, winkelen en parkeren. Op deze plaats is een forse verdichting ruimtelijk interessant en mogelijk. Wel is de randvoorwaarde 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 worden heringericht met een nadruk op groen en een aangename route voor de voetganger en fietsers. Parkeren wordt teruggebracht tot het hoogst noodzakelijke; de rest van de parkeerplaatsen zijn voorzien aan de achterzijde van het station en in de nieuwe parkeergebouw op de hoek van de Zuiderweg en het spoor.

De twee verdichtingslocaties bieden, wanneer maximaal benut, op termijn ruimte voor circa 120 woningen.

Ontwikkeling aan de Nieuwstraat als waardige entree tot het centrum



Huidige tapijtbedrijf op de hoek van de Molenstraat

Groen en doorwaadbaar Muggenburg Eiland

Van rafelrand naar hoogwaardige woonlocatie

Het Muggenburg Eiland, het gebied tussen de Zuiderweg en Muggenburg-Noord, is momenteel een 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. De locatie is echter zeer strategisch gelegen, pal naast de OV-knoop en het centrum, en heeft veel groen. Muggenburg Eiland heeft de potentie om te transformeren tot hoogwaardige woonlocatie. Ook kan het Muggenburg Eiland de groene schakel zijn tussen het centrum en de gebieden ten zuiden van de Zuiderweg.

Of de transformatie van Muggenburg Eiland echt kansrijk is hangt samen met twee factoren. Het hangt samen met keuzes die worden gemaakt op het gebied van sport en het hangt – in mindere mate – af van de toekomst van de Zuiderweg.



Locatie beschikt in potentie over een sterk groen/blauw netwerk

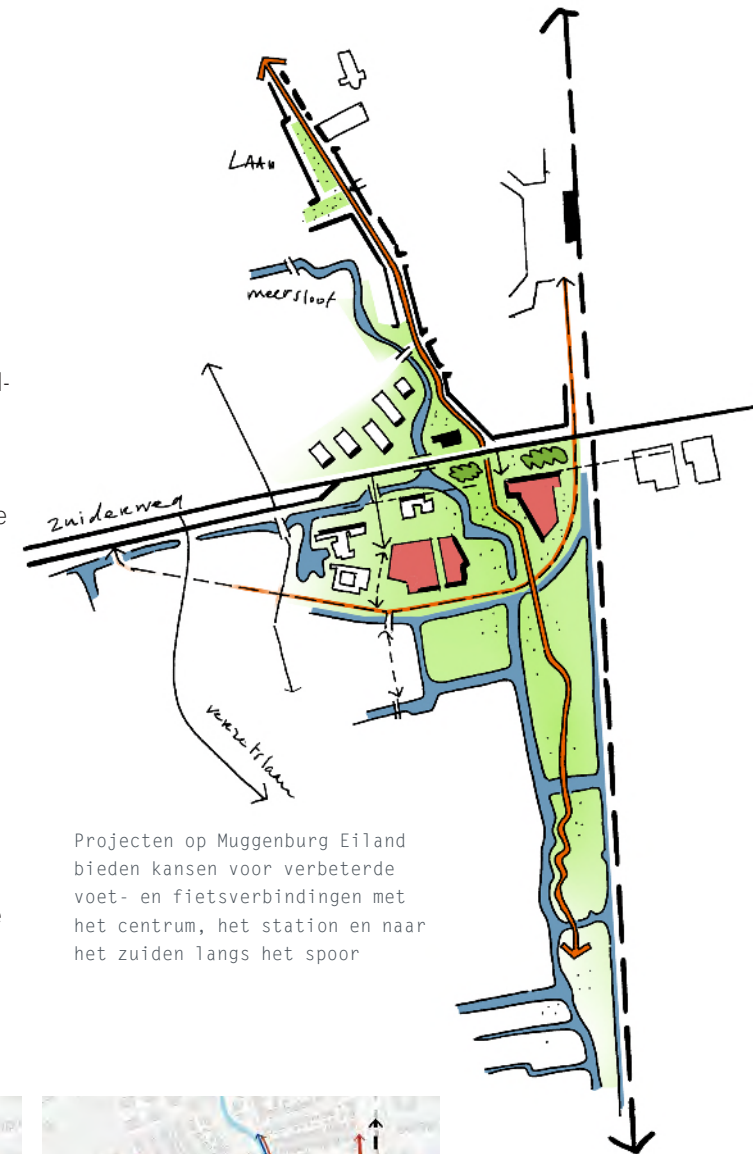
Sport

In Schagen wordt gewerkt aan een integrale visie op binnen en buiten sportlocaties. Daarvoor worden verschillende scenario's onderzocht. In een scenario worden de Spartahal en het handbalveld verplaatst naar elders en ontstaan kansen voor nieuwe woonontwikkeling. Daarnaast biedt het de kans voor een nieuwe aangename wandeling langs de Meersloot naar de woonontwikkelingen in Muggenburg en het mooie open landschap ten zuiden van Schagen.

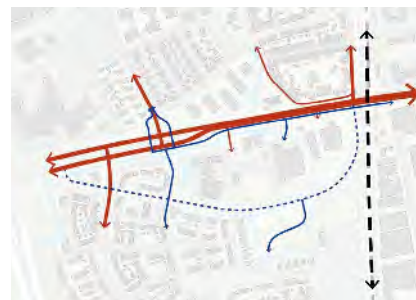
Toekomst Zuiderweg

Indien ingezet wordt op het realiseren van een zuidelijke randweg ontstaat kans om de Zuiderweg af te waarde- ren tot lokale weg. Dat biedt nieuwe kansen voor betere oversteekbaarheid en een hechtere relatie tussen het centrum en Muggenburg Eiland.

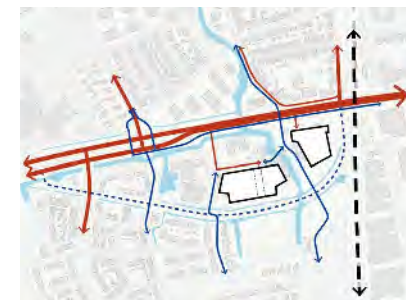
De schets van Muggenburg Eiland laat zien dat er ruimte is voor circa 75 woningen.



Projecten op Muggenburg Eiland bieden kansen voor verbeterde voet- en fietsverbindingen met het centrum, het station en naar het zuiden langs het spoor



Bestaand netwerk



Kansen voor een verbeterd netwerk gekoppeld met nieuwbouw projecten

Een levendig en divers Lagedijk

Het bedrijventerrein Lagedijk heeft momenteel een wat afzijdig, sleets en rommelig karakter. 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 die op de kop van het bedrijventerrein ligt is bovendien een potentiële publiekstrekker met kades om langs te flaneren.

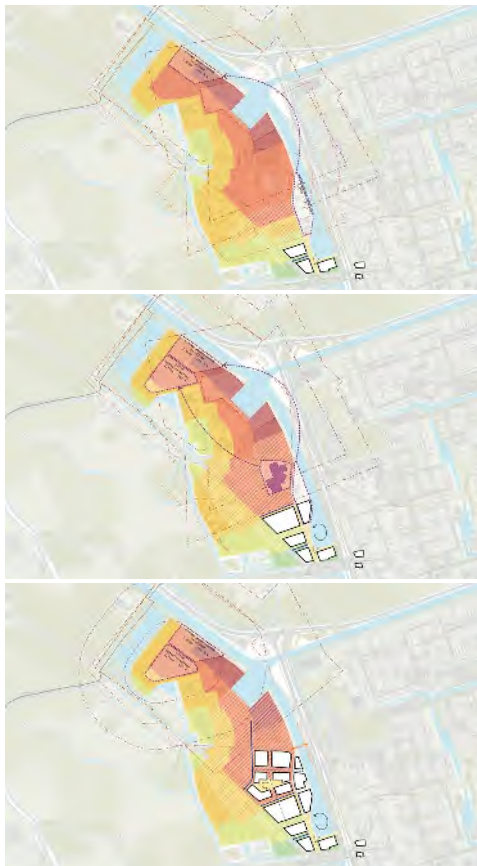
Strategie voor stapsgewijze transformatie naar gemixt woon-/werkgebied.

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 Westerweg. Deze verkeersknoop dient te worden versimpeld om een goede overstek mogelijk te maken.
- Ruimtelijke impact en geluidsoverlast van de Westerweg 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.



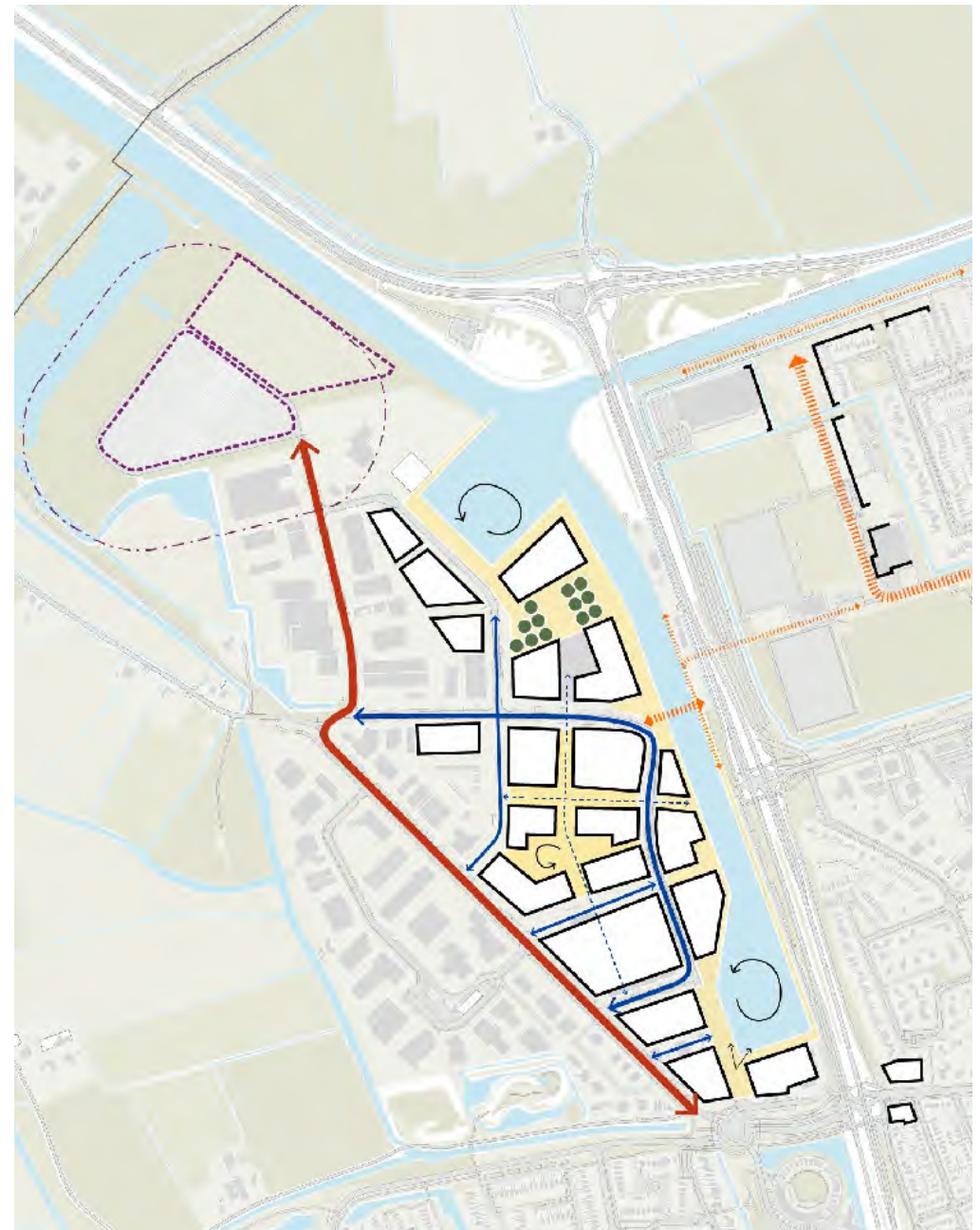


In een aantal stappen maken we een mogelijke transformatie inzichtelijk. Bepalende factor in deze strategie is de uitplaatsing/verplaatsing van bedrijven met een hoge milieucategorie. Er is hiervoor eventueel ruimte in de 'Lus' in de noordzijde van Lagedijk.

Stap 1: Start van de transformatie rondom de bestaande jachthaven. Gebruik de aanwezige kwaliteiten en grondposities van de gemeente om ontwikkeling op gang te brengen. Bedreigingen zijn geluidsoverlast van de N245 en milieucontouren van bedrijven met een hoge milieucategorie.

Stap 2: Door te onderzoeken of het verplaatsen van de watergebonden bedrijven cat. 4/5 mogelijk is komt ruimte vrij om rondom de gehele kop van de haven de transformatie in te zetten en mooie publieke kades te maken in combinatie met een nieuwe brug over het water richting sportpark Groennoord.

Stap 3: De zware metaalverwerkingsindustrie die momenteel in cat. 4 is gevestigd houdt verdere ontwikkeling tegen. Deze industrie zal moeten verplaatsen naar 'de Lus' om een groot deel van het bedrijventerrein te kunnen transformeren.



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 de eerste stap in de transformatie van Lagedijk. De jachthaven biedt veel potentie voor wonen en verblijven. Stoere woongebouwen, werkruimtes in de plint, met terrassen langs het water. Door de Lagedijkerweg af te waarden 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 woonmilieu. De parkeerplaatsen aan de oostzijde van de haven zijn enkel nog bereikbaar via de kruising van de Westerweg 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.

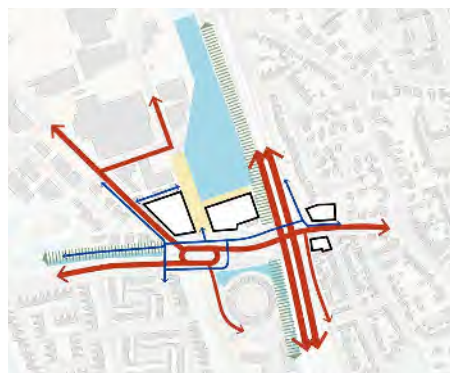
In de eerste stap van de transformatie van Lagedijk rondom de kop van de haven is ruimte voor circa 110 woningen.



Een ontspannen woonmilieu aan het water



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

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 we aan deze projecten hebben gewerkt; stevig verdichten waar het kan, maar geen 'gaten vullen'. We vergroenen waar nodig, realiseren goede voet- en fietspaden, en maken de stad ook op termijn aangenaam en leefbaar.

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. De drie deelstudies hebben samen een geschatte plancapaciteit van totaal circa 300 woningen, naast de al in het huidige woningbouwprogramma opgenomen projecten. Het zijn echter alle drie geen eenvoudig te realiseren projecten. Onder andere grondposities van derden, klachtenprocedures door omwonenden en betrokkenen, problemen met betrekking tot parkeren, erfgoedkwesaties, 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.

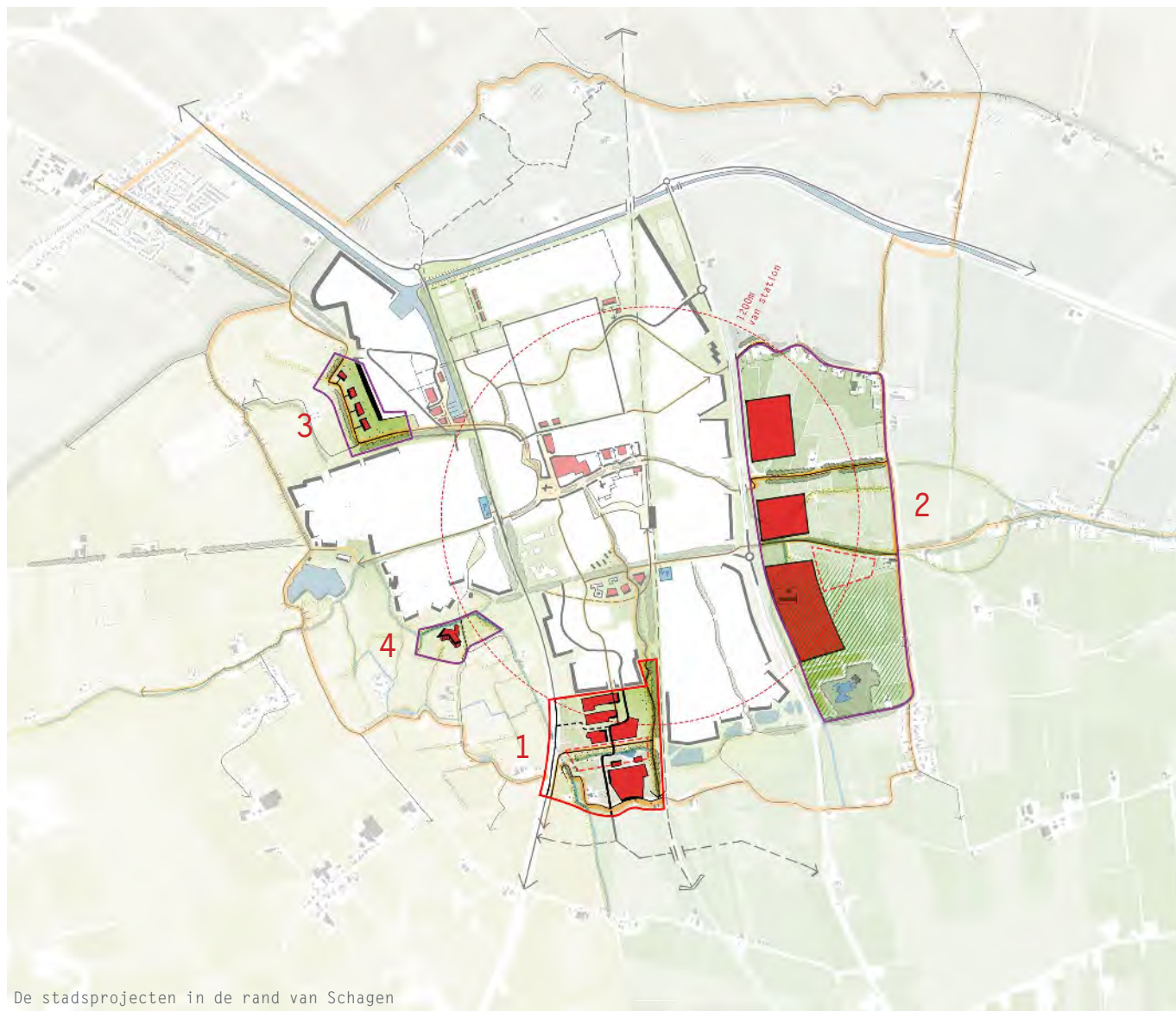
3.4 Stadsprojecten in de rand

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. Bij deze verkennende studies is de waardering voor de kwaliteit van het bestaande landschap steeds het centrale leidmotief 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, denken wij, substantieel woonprogramma kunnen voorzien en daarnaast een welkome nieuwe laag toevoegen aan de voortdurend veranderende Schagense stadsrand.

De volgende vier stadsprojecten zijn in deze visie onderzocht:

1. Landschappelijk wonen in Muggenburg-Zuid
2. Een nieuwe stadsrand voor Schagen Oost,
3. Lintje Lagedijk
4. Gemengde sportvoorziening Waldervaart-Zuid

Onderstaande projecten met uitzondering van Muggenburg-Zuid bevinden zich binnen het BPL. Realiseren van deze projecten brengt dan ook een wijziging van de BPL-contour met zich mee.



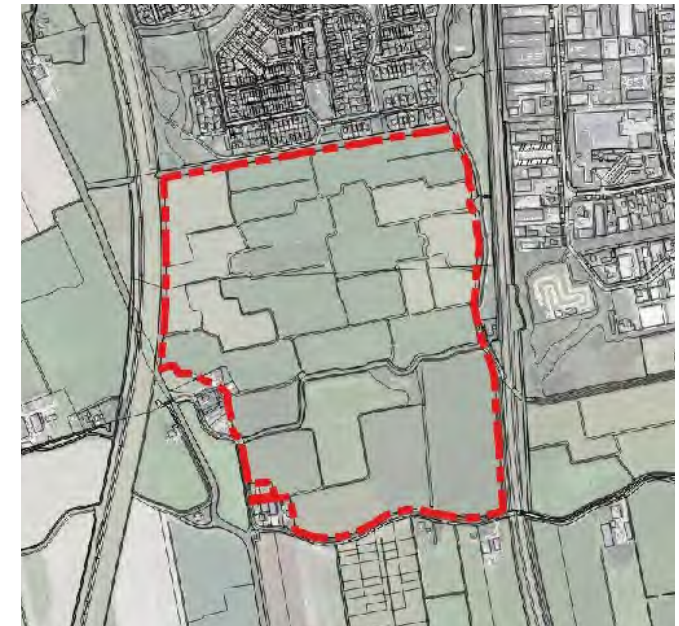
Landschappelijk wonen in Muggenburg-Zuid

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 Verzetslaan in Muggenburg Noord zijn niet toegerust op de toekomstige verkeersstromen.

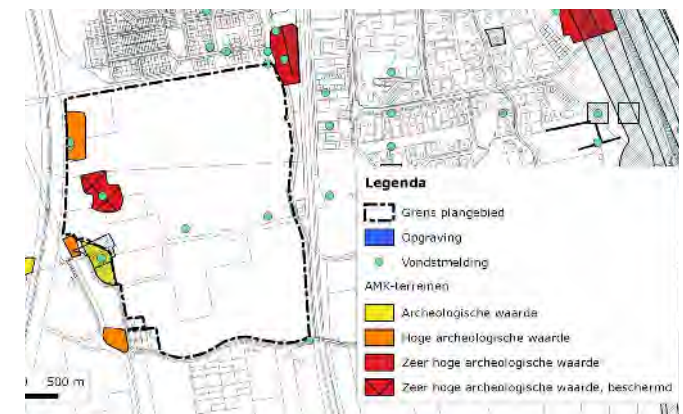
Recent heeft het college van B&W besloten tot het bebouwen van deze polder en is de weg vrijgemaakt voor een flinke stadsuitbreiding van Schagen onder voorwaarde dat er een extra ontsluiting op de N245 komt om de nieuwe woonwijk te ontsluiten, zodanig dat het niet door de bestaande wijk Muggenburg-Noord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



Bestemmingsplan Muggenburg-Zuid (1978)



Middeleeuwse verkaveling zichtbaar in slotenstructuur



Archeologische waarde Muggenburg-Zuid (Archeologie West-Friesland)



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. We stellen dan ook voor om de stadsuitbreiding op een kwaliteitsvolle manier in te passen in het landschap. We laten het bestaande verkavelingspatroon waar mogelijk intact en geven veel ruimte aan groen. Een serie kleinschalige langgerekte buurtschappen, met een mix van grondgebonden woningen en kleinschalige appartementen, worden vastgeregen aan een nieuwe ontsluitingsroute van Noord naar Zuid. De terpen worden ingepast in een parkachtig landschap tussen de buurtschappen. Langs het spoor is een groene verbinding ingepast die Muggenburg-Zuid sterk verbindt met het landschap en het centrum.



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. 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 fietsroute van noord naar zuid loopt ter plaatse van Muggenburg-Zuid via de parkruimte langs het spoor door de oost-west parkruimte centraal in Muggenburg-Zuid om vervolgens langs de N245 verder zuidwaarts aan te sluiten op het landschap.

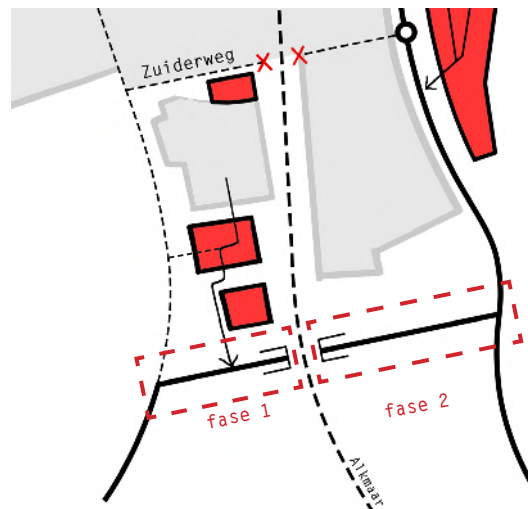


Bestaand netwerk



Uitgebreid lokaal netwerk met nieuwe zuidelijke randweg

De exacte positie van de nieuwe entree voor Muggenburg-Zuid dient in een vervolgstudie verder te worden onderzocht. Voor de korte termijn zal worden ingezet op de westelijke entree als een tijdelijke ontsluiting op de N245 zodat het bouwverkeer hier langs kan. Voor een meer structurele oplossing zijn op dit moment twee opties denkbaar; een westelijke of zuidelijke entree. In het geval van de westelijke entree wordt de buurt direct op de N245 aangesloten zoals is aangegeven in het bestemmingsplan. De westelijke entree heeft het nadeel dat in de rand tussen N245 en woonbuurt waardevolle terpen liggen. Ook doorkruist de nieuwe entree de groene voeg tussen het woongebied en de N245.

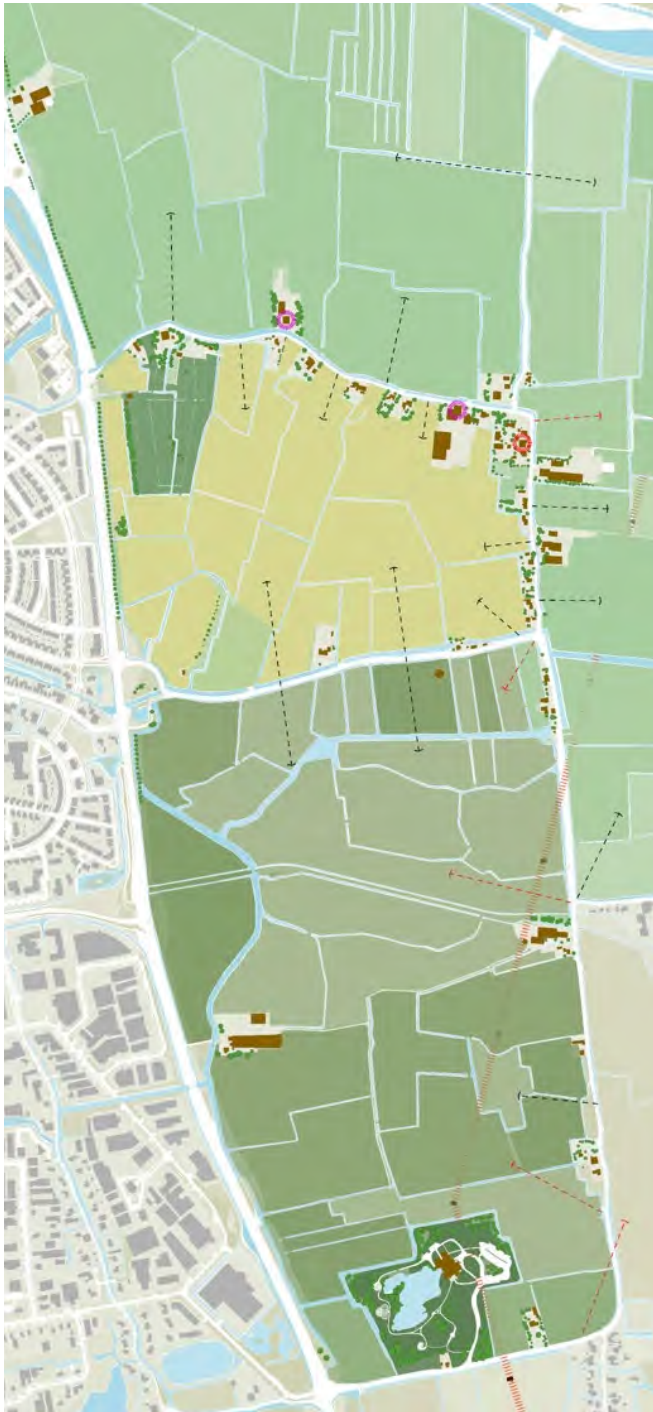


Mogelijke fasering van het zuidelijke randweg

In het geval van een zuidelijke entree wordt de entree van Muggenburg-Zuid geïntegreerd met de realisatie van een nieuwe zuidelijke randweg voor Schagen. Een meer duurzame optie lijkt nu om te kiezen voor deze zuidelijke entree en de entree van Muggenburg-Zuid te combineren met de aanleg van de zuidelijke randweg zoals op onderstaand schema is aangegeven. Deze zuidelijke randweg hoeft niet in een keer te worden aangelegd. Ze kan prima in twee fases worden gerealiseerd. In fase 1 wordt enkel het deel aangelegd ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe woonontwikkelingen in Muggenburg-Zuid. In fase 2 wordt op de aanzet van fase 1 doorgebouwd, de nieuwe spoortunnel gemaakt en de zuidelijke randweg als geheel gerealiseerd.

Belangrijk om op te merken is dat nut en noodzaak van deze zuidelijke randweg op dit moment nog wordt onderzocht in een zogenaamd verkeersmodel. De plannen voor Muggenburg-Zuid hoeven dan ook niet op de eventuele aanleg van de zuidelijke randweg te wachten. In afwachting van besluitvorming omtrent de zuidelijke randweg kan Muggenburg-Zuid tijdelijk al worden voorzien van een de westelijke entree middels directe aansluiting op de N245. Mocht de aanleg van een zuidelijke randweg inderdaad binnen afzienbare termijn aan de orde zijn, kan alsnog worden gekozen voor het verleggen van de aansluiting naar de zuidelijke entree voor Muggenburg-Zuid.

In de schetsontwerp is er ruimte voor circa 400-600 nieuwe woningen.



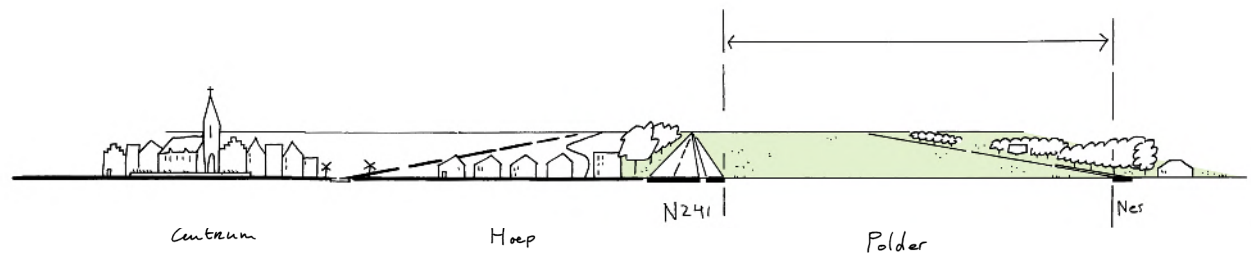
Het landschap oost van Schagen

Nieuwe stadsrand voor Schagen-Oost

Het landschap aan de oostzijde van Schagen kan worden omschreven als een gaaf open weidelandschap met de karakteristiek van een veenontginningsgebied. Een historisch onregelmatig verkavelingspatroon met terpen, linten en lintdorpen bepaalt in grote mate het beeld. Ten oosten van Schagen lag in de prehistorie een getijdegeul. Hierdoor zijn hoger gelegen kreekruggen ontstaan die van oost naar west in het landschap liggen. De linten en lintbebouwing volgen in grote mate deze richting, dit zijn immers plekken die hoger gelegen zijn en veiligheid boden tegen het water. De bepalende factoren in de ontstaansgeschiedenis van het landschap zijn tegenwoordig nog steeds zichtbaar, dit maakt het

landschap vanuit cultuurhistorisch en archeologisch oogpunt erg waardevol.

Ook vanuit landschappelijk oogpunt is het een erg waardevol gebied. Bij het aanmerken van dit landschap tot Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) door de provincie Noord-Holland zijn een drietal kernkwaliteiten/ambities geformuleerd waar nieuwe ontwikkelingen op moeten reageren. Ten eerste: zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek. Ten tweede: versterken van de openheid en ruimtebeleving. En ten derde: helder positioneren ten opzichte van de landschappelijke dragers.



De oostrand van Schagen

Ondanks de duidelijke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten onderzoeken we in deze ontwikkelvisie de mogelijkheid tot stadsuitbreiding aan de oostkant van Schagen. De stadsrand is immers binnen vijf minuten fietsen van de OV-knoop te bereiken. Vanuit planologisch oogpunt een goede plek om na te denken over woningbouw. Daarnaast wordt de huidige stadsrand aan de oostzijde bepaald door enerzijds een formele bebouwingswand van nieuwbouwwijk 'de Hoep' en anderzijds een rommelige rand van bedrijventerrein 'Wittepaal'. Voorlangs loopt de provinciale weg N241. Het is een harde stadsrand die niet past bij de typische informele verweving tussen de stad en het landschap. Er ligt hier een kans om dichtbij het OV veel woningen te realiseren en tegelijkertijd een aantrekkelijke, gelaagde stadsrand te maken die meer recht doet aan het prachtige landschap.

In de verschillende studies voor Schagen-Oost werken we door op de bestaande aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Zo behouden we de Nes als karaktervol en intiem woonlint. Ook de Snevert blijft behouden, wel versterken we het profiel door extra bomen. We passen de typische onregelmatige verkavelingsstructuur en de verschillende waardevolle terpen zoveel mogelijk in. De ingrepen die we voorstellen in het groen/blauwe raamwerk zullen in samenhang met de nieuwe woonontwikkelingen uitgewerkt moeten worden. Dit is met name het geval voor de ambitie om een bos te realiseren aan de oostzijde van Schagen. In de verschillende studies hebben landschapsontwikkeling en stadsuitbreiding steeds een andere relatie.

In deze ontwikkelvisie dragen we drie varianten aan voor woningbouw in Schagen-Oost. Het is nu uitdrukkelijk niet de bedoeling om hierin een keuze te maken, maar vooral bedoeld om het gesprek hierover met elkaar aan te gaan.

De varianten die we hebben onderzocht passen niet binnen het beschermingsregime van het BPL, dus vragen ze om een aanpassing van de BPL-contour. Wel houden ze rekening met de kernwaardes van het BPL.

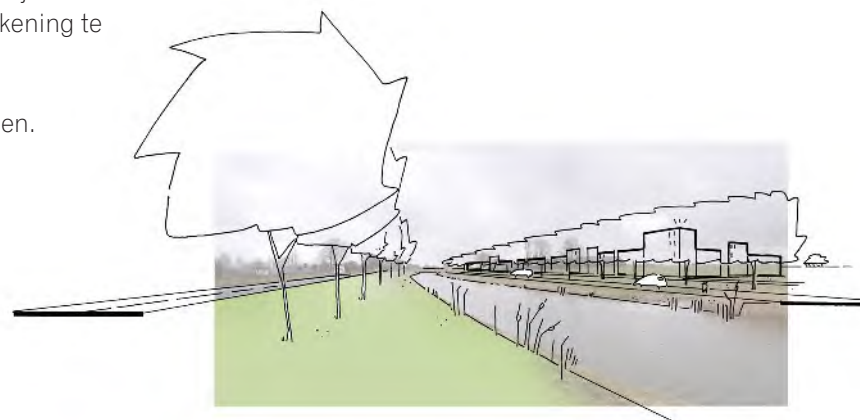


Analyse Schagen-Oost als leidraad

Variant 1

In deze variant creëren we een compacte wijk naast de N-weg. Deze N-weg krijgt een nieuw profiel met meer ruimte voor groen en water. Hierdoor wordt deze N-weg aantrekkelijker om aan te wonen. De nieuwe wijk voegt zich rondom de bestaande watergang. Hier komt centraal in de wijk een mooi park. Langs de provinciale weg krijgt de wijk een formeel en stads karakter en richting het landschap zorgt een informele rand voor meer gelaagdheid. Aan de zuidzijde van de nieuwe wijk kan een nieuw bos als een krans de wijk omarmen. Door de compacte opstelling wordt rekening gehouden met de kernwaarden van het BPL. De polder naast de nieuwe wijk blijft intact. We houden afstand van oude linten, dit blijven karakteristieke lijnen in het landschap. Ook behouden we de openheid en de ruimtebeleving van de polder. Deze variant maakt maximaal gebruik van de nabijheid van het centrum en het openbaar vervoer. Vanwege de compactheid van het model is het ter plaatse van de wijk beperkt mogelijk om het bestaande slotenpatroon te handhaven en rekening te houden met waardevolle archeologische terpen.

In de schets is ruimte voor circa 600-800 woningen.



Door de parallelweg te verplaatsen en door nieuwe bomenlanen te planten wordt de rand van de N241 een mooier woonmilieu



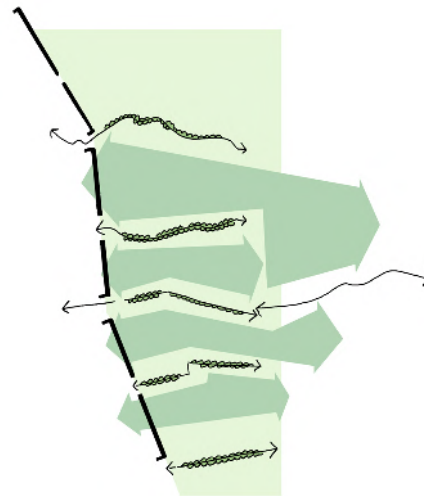
Variant 2

In deze variant maken we een nieuw landschap met wonen en groen. We versterken we de oost-west richting van het landschap en voegen we een viertal nieuwe oost-west linten toe. Dit past bij de oost-west georiënteerde ontstaansgeschiedenis van het landschap. Langs deze linten ontstaat een gevarieerd landelijk woonmilieu met een combinatie van grondgebonden woningen en kleinschalige appartementen. Tussen de nieuwe linten ontstaat een interessant kleinschalig recreatief tussenlandschap waar bijvoorbeeld boomgaarden, moestuinen en kinderboerderijen een plek kunnen krijgen. In de zuidzijde van het gebied kan tussen de woonlinten een ferm bos worden aangeplant. De woonkavels worden als het ware in het bos uitgehakt. In dit model passen we ook het profiel aan van de provinciale weg met meer ruimte voor groen en water. De oost-west linten maken een flexibele stap voor stap ontwikkeling mogelijk. In het model kunnen de bestaande watergangen en terpen worden opgenomen. Hierdoor blijft ten dele de karakteristiek van het landschap behouden. De kernwaardes openheid en ruimtebeleving zijn niet meer verenigbaar met dit model.

In de schets is ruimte voor circa 300-500 woningen.



Ontwerpmotief: een meer gelaagde stadsrand



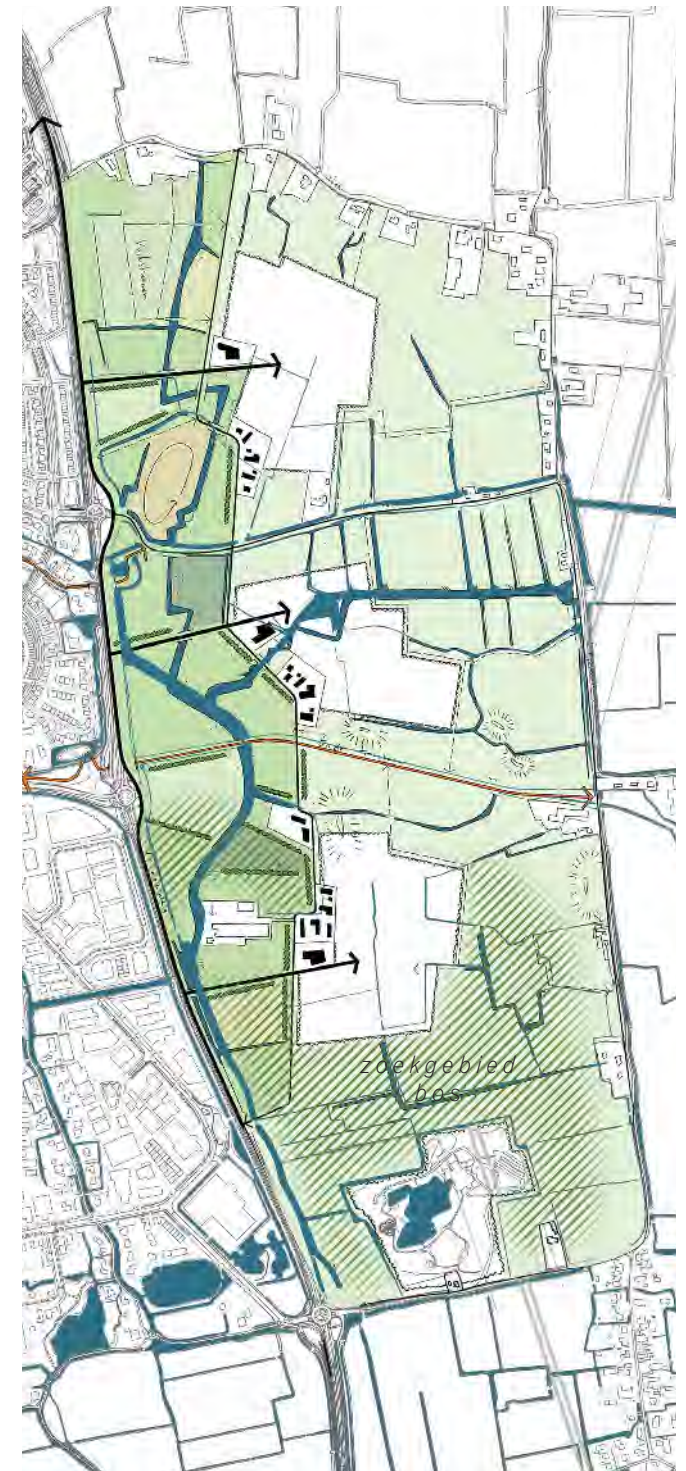
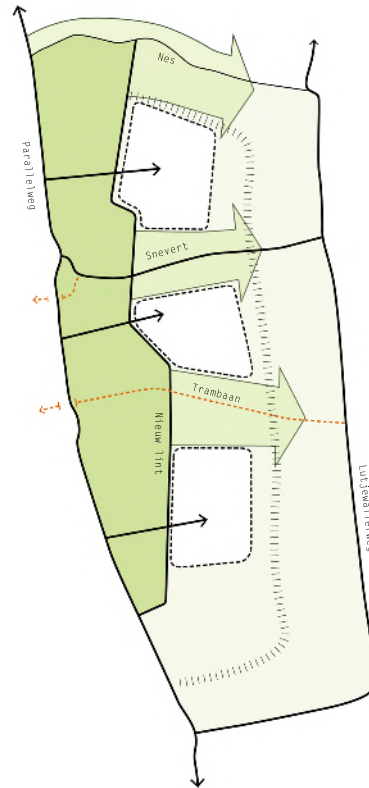
Ontwerpmotief: Schagen verweven met het landschap binnen het patroon van oost-west lijnen



Variant 3

Bij deze variant ontwerpen we een drietal grotere buurtschappen midden in het open weidelandschap. Deze buurtschappen houden afstand van de provinciale weg en de historische linten. De historische linten blijven hierdoor als groene, open verbindingen behouden en belangrijke recreatieve routes tussen stad en land. De buurtschappen worden ontsloten via de bestaande parallelweg door een aantal oprijlanen. Het meest zuidelijke buurtschap kan aan de oost-, west-, en zuidzijde worden ingepakt met een stevig bos. Tussen de parallelweg en de buurtschappen maken we een polderpark. Hier is ruimte voor verschillende programma's, zoals sporten, moestuinen, waterberging en boomgaarden. Dit polderpark zorgt gelijk voor voldoende afstand van de provinciale weg in verband met geluidsoverlast. Door het plaatsen van de buurtschappen midden in de polder blijven de linten open en groen, maar de kernkwaliteiten openheid en ruimtebeleving zijn niet meer verenigbaar.

In de schets is ruimte voor circa 800-1100 woningen.



Lintje Lagedijk

We stellen voor een nieuw woonlint toe te voegen ter verzachting van de huidige stadsrand van bedrijventerrein Lagedijk. Dit nieuwe woonlint wordt daarnaast onderdeel van een aantrekkelijke groene fietsroute vanuit het centrum van Schagen richting de kust en het Noord-Hollands duinlandschap. Aan de stadszijde van het nieuwe lint is ruimte voor een landelijk woonmilieu in en lage dichtheid passend bij het landelijk gebied. Door enkel aan de stadszijde te bebouwen blijft het zicht op de open polder gewaarborgd en ontstaat een mooie nieuwe stadsrand met voorkanten richting het landschap.

Dit project is gelegen binnen de contouren van het BPL. De typologie van het woonlint past in de ontstaansgeschiedenis en de bestaande karakteristiek van het landschap. De stadsrand van Schagen krijgt op deze plek een aantrekkelijkere rand, het landschap wordt beter bereikbaar en de openheid en ruimtebeleving blijft intact.

In de schets is ruimte voor circa 30 woningen .



Toevoegen van een woonlint als verzachting van de stadsrand aan de noordwestzijde van Schagen

Gemengde sportvoorziening Waldervaat-Zuid

Sport is een belangrijk thema in Schagen. Dit is zeker terecht, want in een aantrekkelijke en groeiende woonstad zijn voldoende goede sportvoorzieningen erg belangrijk. In deze visie onderzoeken we de mogelijkheden voor een nieuw sportcomplex in de zuidrand van woonwijk Waldervaat, waar verschillende verouderde sportfaciliteiten (logischerwijs zouden de Sporthal, en zwembad 'De Wiel' kunnen worden verplaatst), en andere (verouderde en nieuwe) sportfuncties (met een vraag naar ruimte) in gecombineerd kunnen worden. Op deze manier slaan we twee vliegen in één klap. Enerzijds bieden we duurzame toekomstbestendige nieuwbouw voor bestaande (verouderde) sportvoorzieningen en anderzijds maken we ruimte vrij in de bestaande stad voor verdichting en kwaliteitsvolle groene openbare ruimte. Het sportpark 'Groenoord' en sportpark 'Nes Noord' worden behouden en verder versterkt.

Het ligt wellicht voor de hand om het nieuwe sportcomplex te vestigen op de locatie van het huidige zwembad 'De Wiel'. Deze locatie is echter te klein voor een grootschaliger sportcomplex en slecht te bereiken met de auto. De auto moet immers door heel Waldervaat rijden om bij het sportcomplex te kunnen komen. Ook de locatie van de 'Burgemeester de Wildeschool' is te klein en te diep verscholen in de woonwijk. We dragen in deze visie een alternatief aan op de gemeentegonden ten zuiden van Waldervaat. Deze alternatieve locatie is vlot te ontsluiten vanaf de kruising van de Westerweg met de Zuiderweg (een aanzet van deze ontsluiting is al voorzien) en is ook voor de fietser goed te bereiken via de Molenweg.



Locatie De Wiel is moeilijk bereikbaar met de auto en biedt weinig ruimte voor een uitgebreide sportcentrum



De locatie Waldervaat-Zuid is zeer goed te ontsluiten vanaf de Zuiderweg/Westerweg (auto) en de Menisweg (fiets)



Schaalvergelijking: Sportpaleis Alkmaar



Schaalvergelijking: Sporthal en Zwembad De Wiel

We ontwerpen het sportcomplex als markant object in de groene stadsrand van Waldervaart. De ontsluitingsweg vanaf de Westerweg loopt als mooie oprijlaan richting het complex.



Sportcentrum als object in de dichte bomenrand van Waldervaart



Schets uitwerking van sportcentrum Waldervaart-Zuid

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 landschappen zouden niet alleen het behoud van het landschap of grondposities leidend moeten zijn. Maar moet integraal worden nagedacht over 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 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 in de Schagense stadsrand vormen!

De projecten in de stadsrand vragen om een herziening van de BPL-contour. Het verwijderen van de BPL-aanduiding betekent echter niet dat het waardevolle landschap aan kwaliteit zal inleveren. Elk project in de stadsrand 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 verbindingen tussen de stad en het landschap worden beter en we kunnen werken aan een aantrekkelijke, gelaagde stadsrand die meer recht doet aan het prachtige landschap.

04 De ontwikkelscenario's

In het vorige hoofdstuk is de visie toegelicht en zijn de zeven stadsprojecten besproken. Voor de projecten zijn steeds verschillende varianten onderzocht. De varianten onderscheiden zich in dichtheid, ambitie, programma, etc. In de ontwikkelscenario's schetsen we nu een aantal denkbare toekomstperspectieven. Het is belangrijk om hierbij te beseffen dat individuele scenario-beelden niet per sé het meest plausibele of meest wenselijke toekomstbeeld bevatten, maar als geheel beoogt de set aan scenario-beelden de bandbreedte aan toekomstige ontwikkelingen te omvatten. Bij elk scenario horen specifieke kansen en opties. Opties die in elk scenario passen zijn robuust en vormen een goede onderlegger voor het vervolg.

We tonen vier scenario's: Scenario 0 'Niets Doen', Scenario 1 'Museum Schagen', Scenario 2 'Compact Schagen', en Scenario 3 'Groeistad Schagen'.

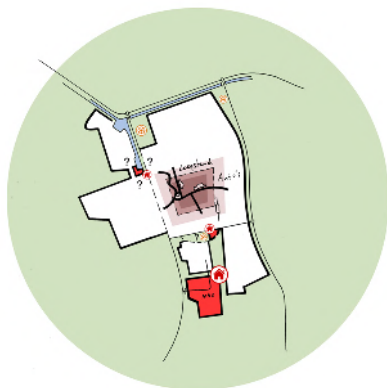
Scenario 0 'Niets Doen' gaat ervan uit dat de zaken in Schagen de komende jaren op hun beloop worden gelaten. Schagen gaat in dit scenario door op oude voet. Keuzes over wonen, sporten, de relatie met het landschap en de toekomst van de wijken worden uitgesteld en een toekomstvisie ontbreekt.

Scenario 1 'Museum Schagen' houdt Schagen in het keurslijf van het bijzonder provinciaal landschap. Er is – op Muggenburg Zuid na – geen ruimte voor groei en uitbreiding, en Schagen moet ruimteclaims laten voor wat ze zijn of binnen de huidige rode contouren zien op te lossen. Het groen, de kwaliteiten van de stad en de leefbaarheid in de stad komen daarmee sterk onder druk te staan.

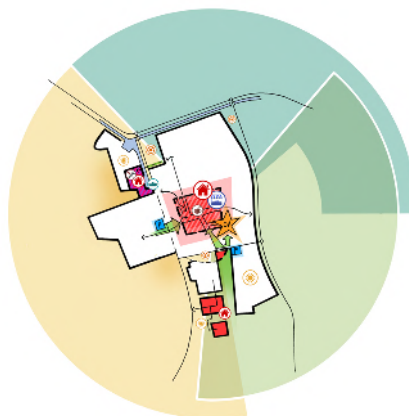
Scenario 2 'Compact Schagen' zet in op het maximaal benutten van de OV-knoop in Schagen. Schagen is per trein en bus goed verbonden met de omgeving en realiseert in directe nabijheid (1200 m?) van dit station nieuwe compacte ontwikkelingen. Daarbij wordt het bijzonder goed bereikbare gebied in Schagen Oost pal aan de overzijde van de provinciale weg stevig ontwikkeld.

Scenario 3 'Groeistad Schagen' is het meest omvattende en meest ambitieuze scenario. Het scenario profiteert optimaal van de Schagense kwaliteiten en voegt daar verschillende nieuwe kwaliteiten aan toe.

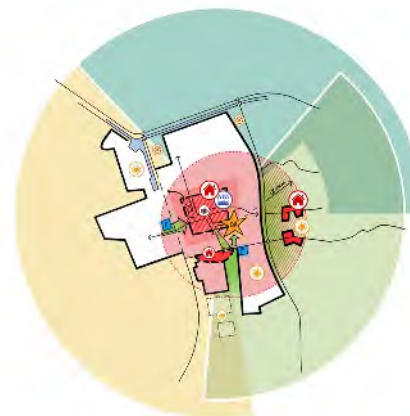
Op de volgende pagina's worden de scenario's puntsgewijs toegelicht.



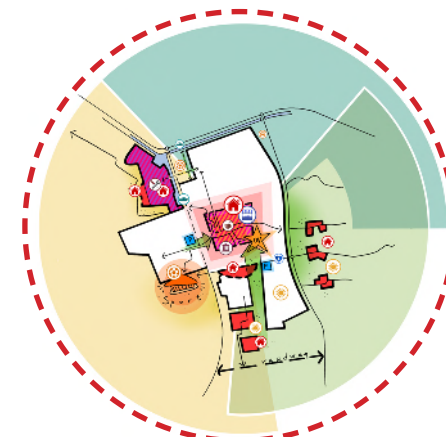
Scenario 0: niets doen



Scenario 1: Museum Schagen

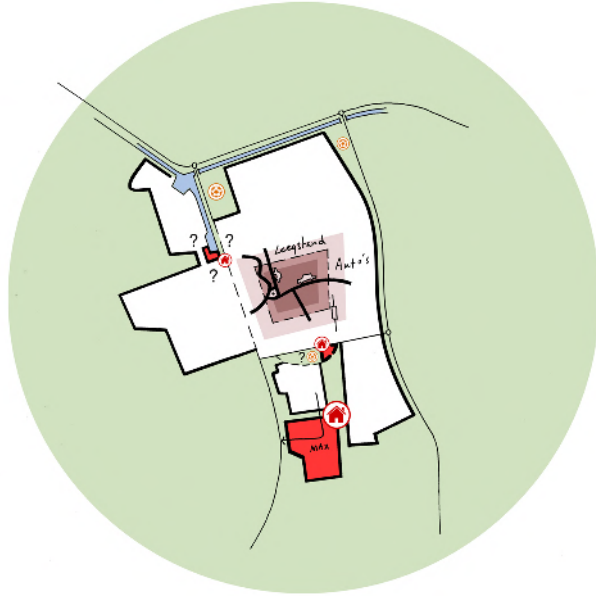


Scenario 2: Compact Schagen



Scenario 3: Groeistad Schagen

Scenario 'niets doen'



De bedreigingen: kernkwaliteit Schagen dreigt verloren te gaan

Centrum

- Centrum gedomineerd door auto
- Leegstand in de retail
- Gaten vullen met appartementen?

Verdwijnen groen in wijken en de voegen

- Maximaal bebouwen schaarse ruimte

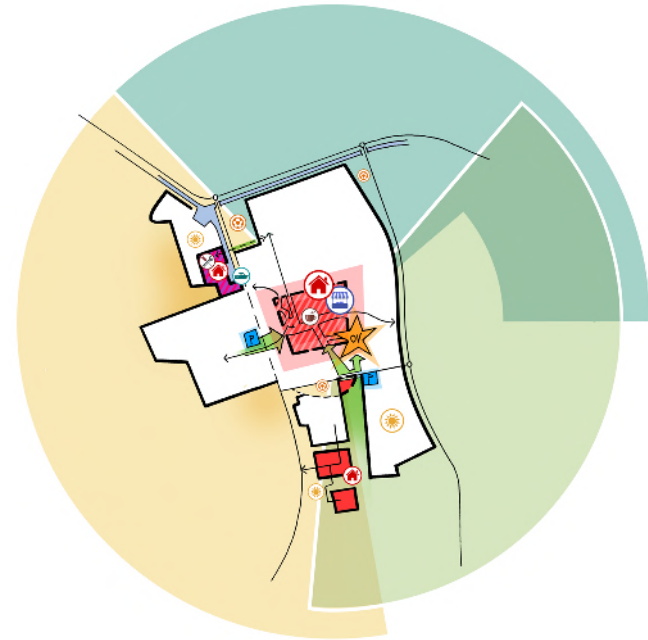
Gebrek aan samenhang tussen centrum en wijken

- Projecten in ontwikkeling die niet altijd bewust bijdragen aan de kernkwaliteiten
- Muggenburg-Zuid als autonome woonbuurt
- Kop van de haven als kleine invulling zonder zicht op verdere transformatie van Lagedijk

Verschraling landschap

- Geen grip/ zeggenschap op de toekomst van het landschap

Scenario 'Museum Schagen'



BPL strak rond Schagen

Centrum

- Goed bereikbaar
- Autoluw
- Parkeergarages aan de rand van het centrum
- Hoogwaardig verdichten
- Winkels naar wonen waar nodig

Nieuwe projecten

- Kop van de haven als dynamisch woon-werkgebied
- Muggenburg-Zuid kwalitatief ontwikkelen

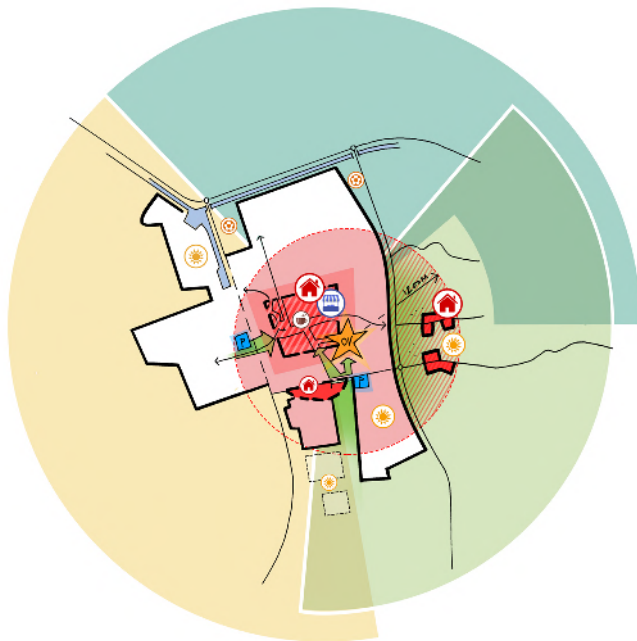
Zet in op duurzaamheid en groen

- Koester de groene voegen
- Ruimte voor voetganger en fietser
- Hittestress opvangen
- Ruimte voor energieopwekking in Wittepaal, Lagedijk en Muggenburg-Zuid

Beleefbaar BPL landschap

- Nieuwe routes in het landschap
- Versterken beleving van het landschap dmv bomen/ bos/ water/ riet

Scenario 'Compact Schagen'



Wonen maximaal in nabijheid OV knoop

Zet in op beloopbaar centrum (1200 m)

- Opwaarderen OV knoop
- Autoluw
- Parkeergarages aan de rand van het centrum
- Winkels naar wonen waar nodig
- Fiks verdichten op strategische plekken
- Veel meer ruimte voor voetganger, step en fietser
- Hittestress reduceren

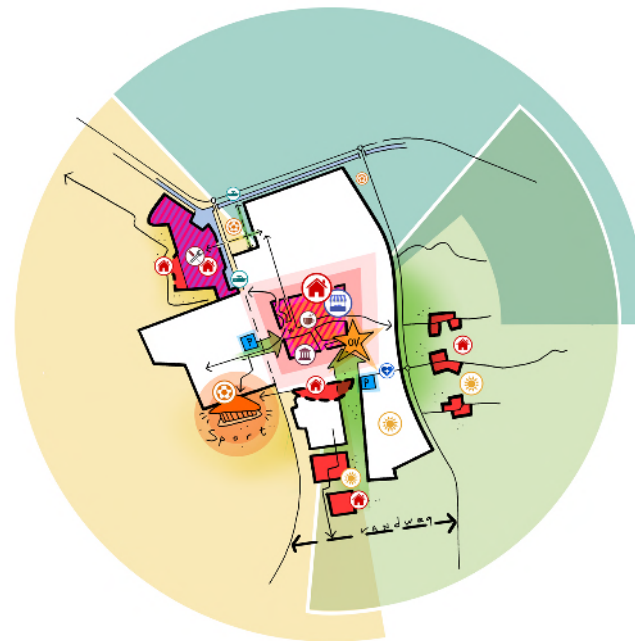
Nieuwe projecten

- Wonen maximaal in nabijheid OV knoop
- Muggenburg Eiland naar wonen (sport naar Nes-Noord)
- Schagen-Oost nabij centrum hoogwaardig en compact ontwikkelen
- Ruimte voor energieopwekking in Wittepaal en Lagedijk

Beleefbaar landschap

- Nieuwe routes in het landschap
- Versterken beleving van het landschap dmv bomen/ bos/ water/ riet

Scenario 'Groeistad Schagen'



Voorzieningen hoge ambitie

- Winkels, horeca en museum in het centrum
- Sportcluster aantrekkelijk en compact
- Zorgboulevard
- Voortrekker energie opwekken

Zet in op een aantrekkelijk centrum

- Autoluw
- Parkeergarages aan de rand van het centrum
- Zuidelijke randweg ontlast Zuiderweg en Muggenburg-Zuid

Nieuwe projecten

- Nieuwe gemengde sportvoorziening
- Kop van de Haven en Lagedijk als dynamisch woon-werkgebied
- Muggenburg Eiland: kwalitatief ontwikkelen
- Muggenburg Zuid: kwalitatief ontwikkelen
- Schagen Oost: kwalitatief ontwikkelen

Inzetten op een geprogrammeerd landschap

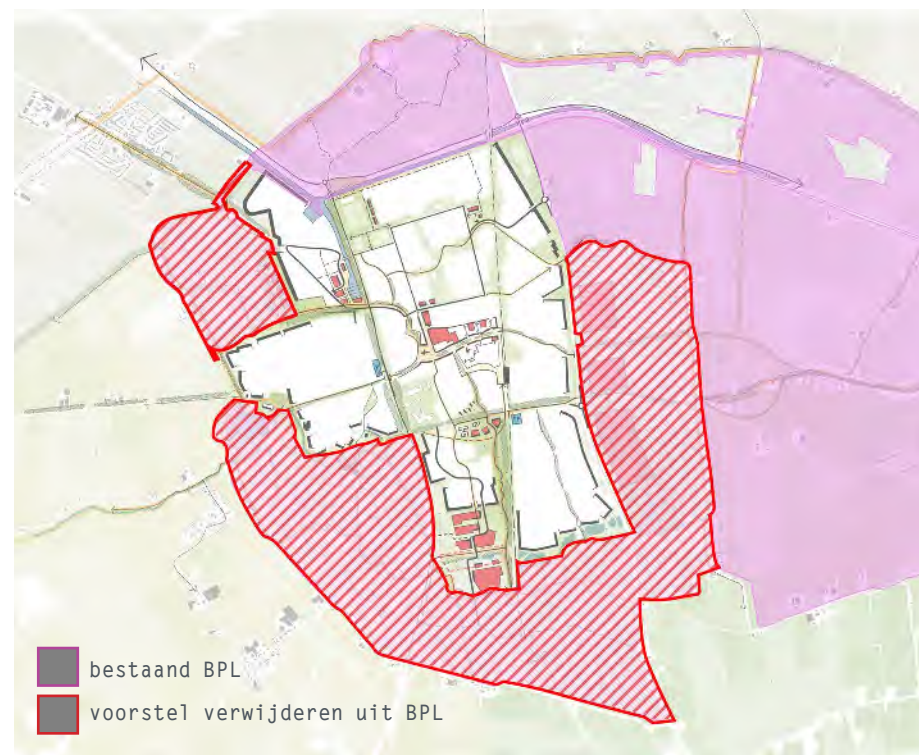
- Nieuwe routes in het landschap
- Landschap maximaal benutten (met respect voor de landschaps- en erfgoedwaarden)
- Zonne-energie integreren met landschapsinrichting van nieuwe ontwikkelingen

Conclusie scenario's

De scenario's laten zien dat het goed is om tijdig keuzes te maken voor de lange termijn en te werken aan een gedeeld toekomstperspectief. Niet als onwrikbaar in beton gegoten masterplan, maar wel als een leidraad en stip op de horizon. Het scenario niets doen is onwenselijk; het centrum holt achteruit, groen verdwijnt, de leefbaarheid komt zwaar onder druk. Het scenario 'Museum Schagen' biedt geen ruimte voor hoognodige groei en de kwaliteit in de bestaande wijken komt steeds verder onder druk te staan. Het scenario 'Compact Schagen' beperkt de mogelijkheden tot nieuwe ontwikkelingen rond het centrum. Het is een bijzonder theoretisch scenario; het verdichten rond OV knopen kan ook breder worden opgevat en kansen bieden op iets grotere fietsafstand van de knoop. Daarnaast speelt het weinig in op overige kansen in de stad en andere opportuniteiten. Onze voorkeur gaat uit naar scenario 'Groeistad Schagen'; waar wonen en landschap goed verweven zijn en er ruimte is voor zowel groei als voor kwaliteit in de bestaande stad. De wijken kunnen verduurzaamd worden, en blijft ruimte voor sport, spel en wandeling, hittestress kan worden tegengegaan door het aanbrengen van voldoende groen en blauw en de stad houdt voldoende ruimte. De stadsprojecten kunnen stapsgewijs worden ontwikkeld over een langere periode. Dat speelt goed in op de wens uit het KWK van adaptief programmeren. Doordat de 7 stadsprojecten onderling sterk verschillend zijn, kan er bovendien een interessante verrijking ontstaan van woonmilieus in Schagen met meer verschillende woonmilieus, types en karakteristieken. Tot slot wordt in dit scenario vormgegeven aan een nieuwe stadsrand waardoor Schagen beter dan nu mooi aan het landschap ligt; ook in Oost.

Effect op BPL contouren

De scenario's 'Compact Schagen' en 'Groeistad Schagen' passen niet op het huidige BPL beleid en vragen om een aanpassingen van de contouren van het BPL rond schagen. Op de kaart is aangegeven welke deelgebieden hiervoor aangepast dienen te worden. Provincie en gemeente werken samen om te komen tot een aanpassing van de BPL contouren. De provincie zal in het Verkenningentraject hier uitspraken over doen, waarbij deze ontwikkelvisie als onderbouwing wordt meegenomen.



Voorstel aanpassing BPL-contour

05 'No-regret' projecten

Een aantal van de in de ontwikkelvisie onderzochte opgaven past in elk van de onderzochte scenario's. Deze specifieke opgaven zullen de toekomstvisie daarmee niet in de weg zitten en kunnen zodoende zonder spijt (regret) worden uitgevoerd. Ze zijn dan ook interessant om als eerste op te pakken voor verder onderzoek en uitwerking. De volgende no-regret opgaven achten we op dit moment voldoende robuust om verder te bestuderen ongeacht toekomstige ontwikkelingen:

- Het nieuwe oranje/groen/blauwe raamwerk (groen/blauw netwerk plús recreatieve routes)
- Studie naar de ontwikkelmogelijkheden in Schagen-Oost (samenhang raamwerk)
- Historisch centrum
 - opstellen ambitiedocument kwaliteit openbare ruimte
 - centrumplan incl parkeerstrategie
- Studie uitwerking Muggenburg-Zuid



COLOFON

ONTWERP

Palmbout Urban Landscapes

IN OPDRACHT VAN

Gemeente Schagen



PALMBOUT
Urban Landscapes.
Schiedamsedijk 44
3011 ED Rotterdam
T. 010.433 2649
www.palmbout.nl



