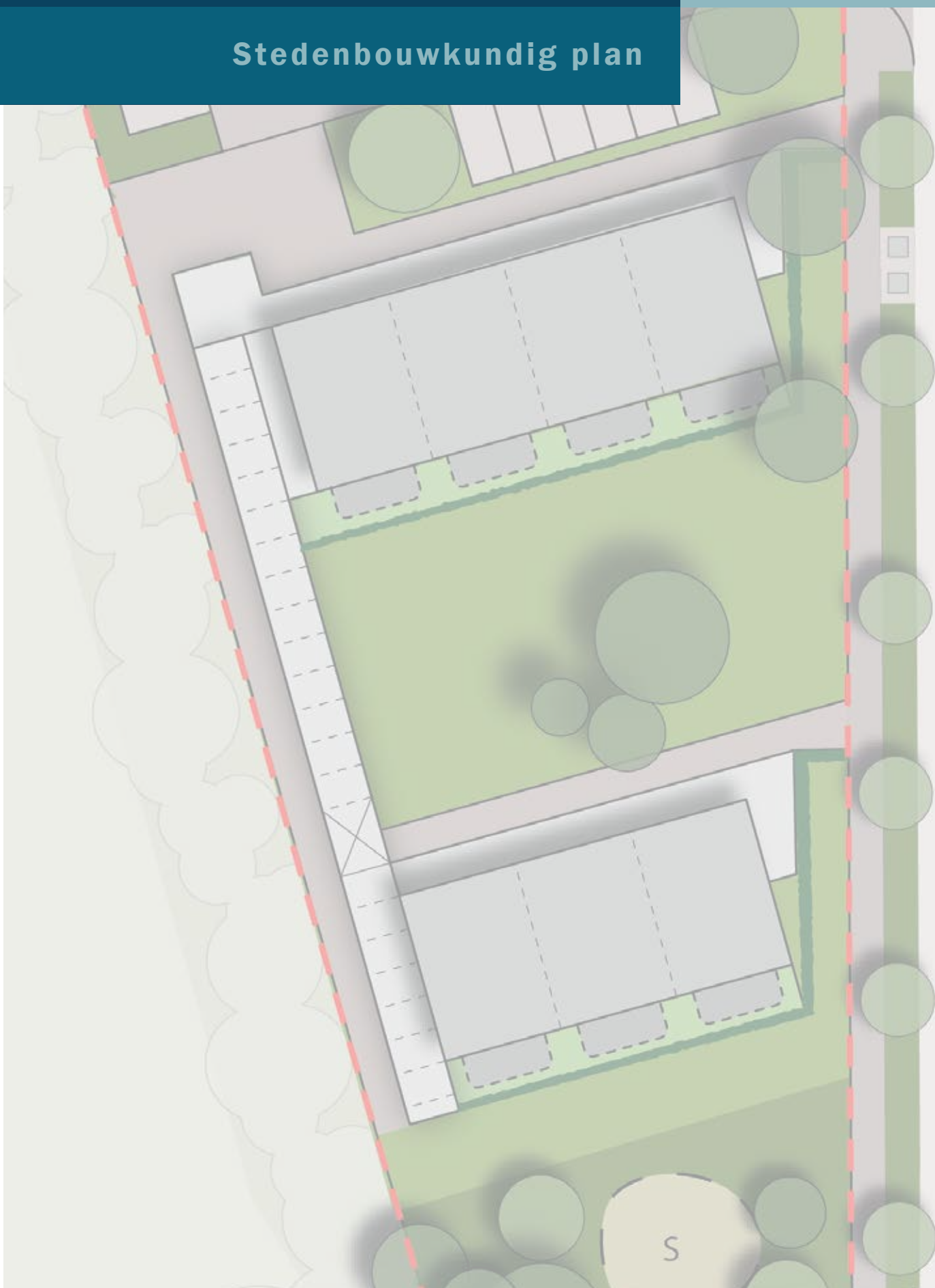


De Overbrugging

Noord-Scharwoude

Stedenbouwkundig plan





PROJECT

Stedenbouwkundig plan De Overbrugging Noord Scharwoude

Gemeente Langedijk

Projectnummer: SR170179

OPDRACHTGEVER

Woonstichting Langedijk

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: John van de Zand

T 030 - 267 91 98

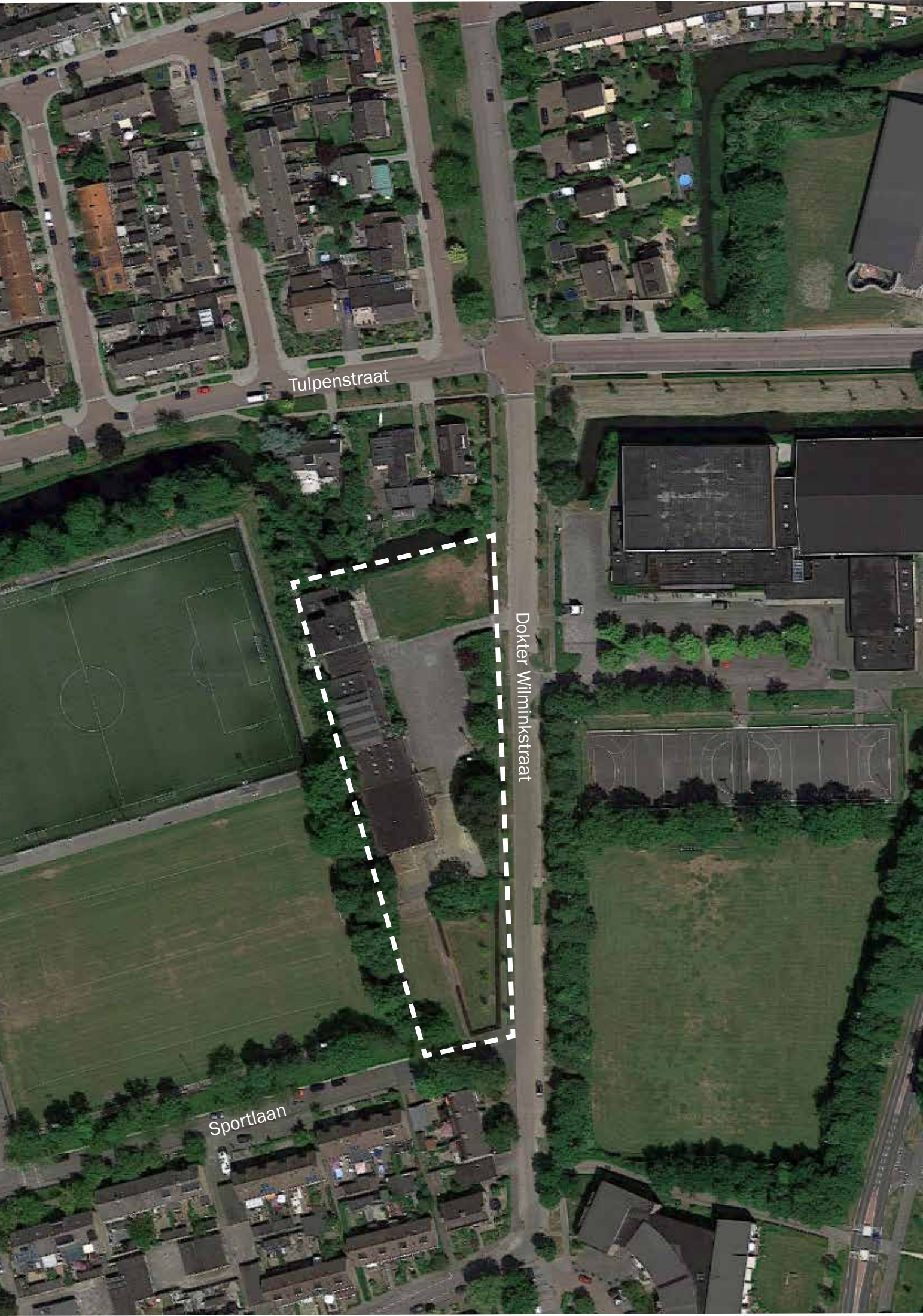
E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

21 november 2018

Inhoud

Inleiding	5
Aanleiding	5
Plangebied	5
Inventarisatie en analyse	7
Historisch	7
Ontsluiting en parkeren	9
Water, groen en spelen	11
Bebouwingsstructuur	13
Functies	13
Uitgangspunten	15
Stedenbouwkundig	15
Woningbouw	15
Verkeer en parkeren	17
Openbare ruimte	17
Schetsmodellen	19
Stedenbouwkundig plan	21
Zuidelijk woonveld	21
Noordelijk woonveld	21
Groen en openbare ruimte	23



Tulpenstraat

Dokter Wilminkstraat

Sportlaan

Inleiding

Aanleiding

Woonstichting Langedijk is voornemens om op de locatie van 'De Overbrugging' woningen te realiseren. Dit in nauwe samenspraak met de gemeente Langedijk.

Het gehele gebied is momenteel in eigendom van de gemeente Langedijk, het zuidelijk deel wordt verkocht aan Woonstichting Langedijk. Daartoe is op 1 augustus 2017 een collegebesluit genomen waarbij is aangegeven dat, conform de eerder gemaakte prestatie-afspraken, er onder ander 20 sociale huurwoningen dienen te worden gerealiseerd en de locatie kan worden ingezet om (deels) NOM (nul op de meter) woningen te realiseren.

Naast dit besluit zijn tevens de gemeentelijke ruimtelijke- en communicatiekaders voor de locatie vastgesteld. Daarbij is aangegeven dat Woonstichting Langedijk verantwoordelijk is voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan en dat door middel van een participatietraject met omwonenden en andere belanghebbenden het plan tot stand dient te komen.

Buro SRO heeft de opdracht gekregen van Woonstichting Langedijk om het stedenbouwkundig plan (SP) op te stellen. In een interactief proces met gemeente en een klankbordgroep, waarin omwonenden zijn vertegenwoordigd, is het voorliggende stedenbouwkundig plan opgesteld.

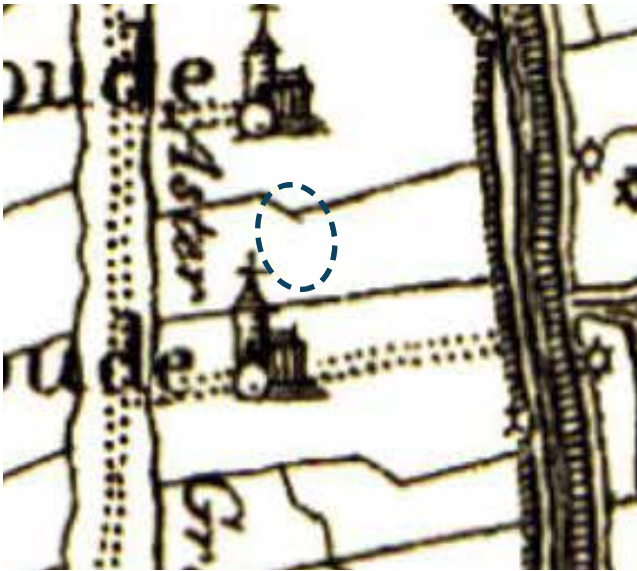
Ligging

Het plangebied van 'De Overbrugging' is gelegen in het zuiden van Noord-Scharwoude in de gemeente Langedijk. Het plangebied heeft een omvang van circa 5.600 m². Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- Noordzijde: bestaande watergang met drie vrijstaande woningen aan de Tulpenstraat.
- Oostzijde: Dokter Wilminkstraat.
- Zuidzijde: Sportlaan.
- Westzijde: sportvelden van voetbalvereniging LSVV.

Het plangebied wordt met de sportvelden gescheiden door een hekwerk en een bestaande groenstrook van boombeplanting. Tevens staat een aantal bomen in een groenstrook die de overgang vormen met de Dokter Wilminkstraat.

Op de locatie zijn inmiddels de bestaande gebouwen verwijderd. Daarmee is de locatie fysiek vrij ten behoeve van woningbouwontwikkeling.



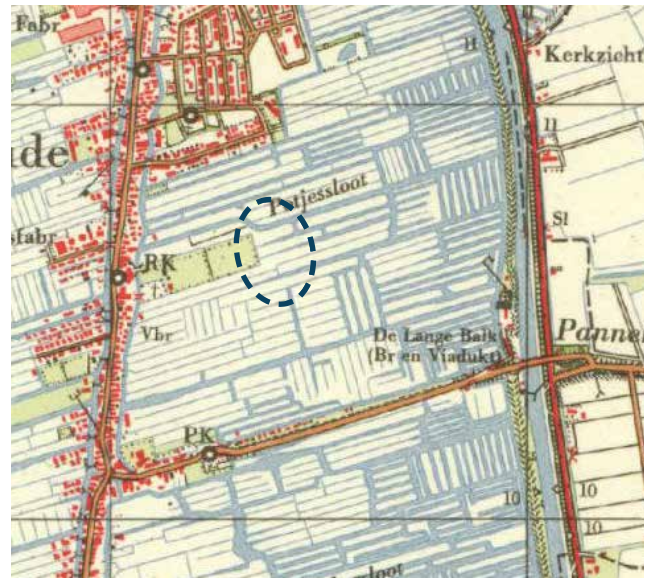
1815



1880



1940



1970



1990



2017

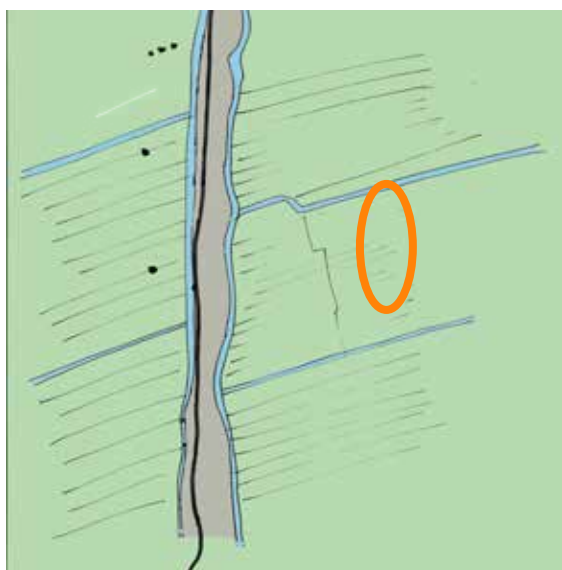
Inventarisatie en analyse

Om een goed beeld te krijgen van de situatie ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving daarvan is een uitgebreide inventarisatie uitgevoerd en een analyse opgesteld. Daarbij is de eerder door de gemeente opgestelde Nota van Uitgangspunten (juli 2017) als basis gebruikt en is verder ruimtelijk en (milieu)planologisch uitgediept. Dit is gedaan door enerzijds een (milieu)planologisch quick scan uit te voeren (geen onderdeel van dit SP) en anderzijds een uitgebreide ruimtelijke en functionele analyse uit te voeren. Hierna volgen daarvan de belangrijkste resultaten.

Historisch

Van oorsprong bestond Noord-Scharwoude uit lintbebouwing langs de Dorpstraat met aan weerszijden water; een gracht en een sloot. Daar achter lag het open landschap met weiden met een duidelijke oost-west gerichte verkavelingsrichting gerelateerd aan het afwateringsprincipe. Het lint was dicht bebouwd en hoger gelegen. In een later fase is de Voorburggracht gedempt. Langzamerhand ontstond er meer bebouwing door de behoefte aan woningen. Met name na WO II ontstond de planmatige bebouwing. Eerst oost daarna west. Het oude lint is daarbij intact gebleven en als oude structuur nog duidelijk herkenbaar.

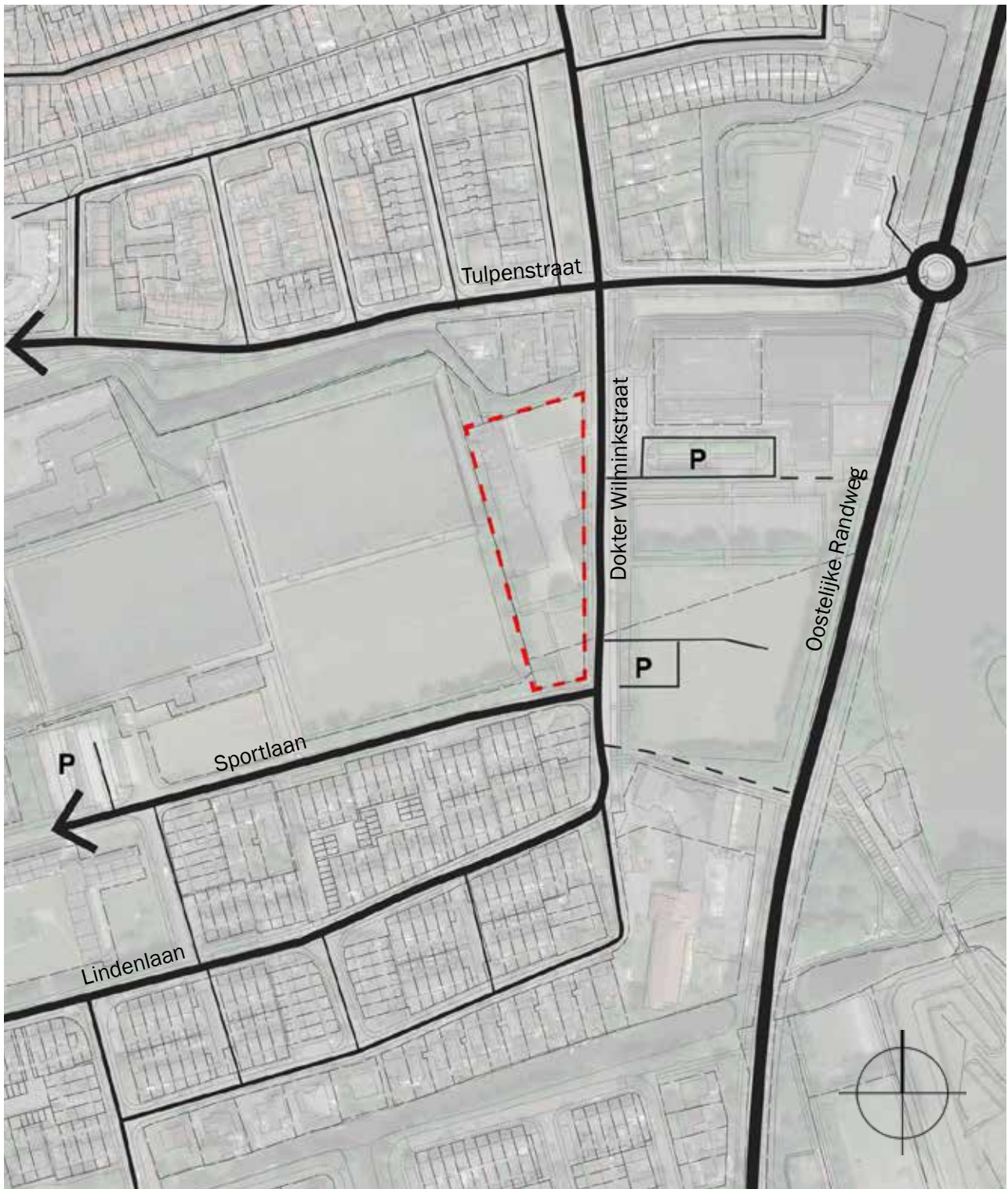
In de huidige situatie is de oorspronkelijke verkavelingsrichting nog steeds aanwezig en herkenbaar, maar door de huidige wegenstructuur deels doorsneden. Het plangebied ligt op een overgangsgebied, tussen sportvelden en woonbebouwing, maar is ruimtelijk verder ingekaderd door nieuwe ontwikkelingen aan de oostzijde (voormalig Mavo-terrein).



1900



huidige situatie



Ontsluitingsstructuur en parkeren



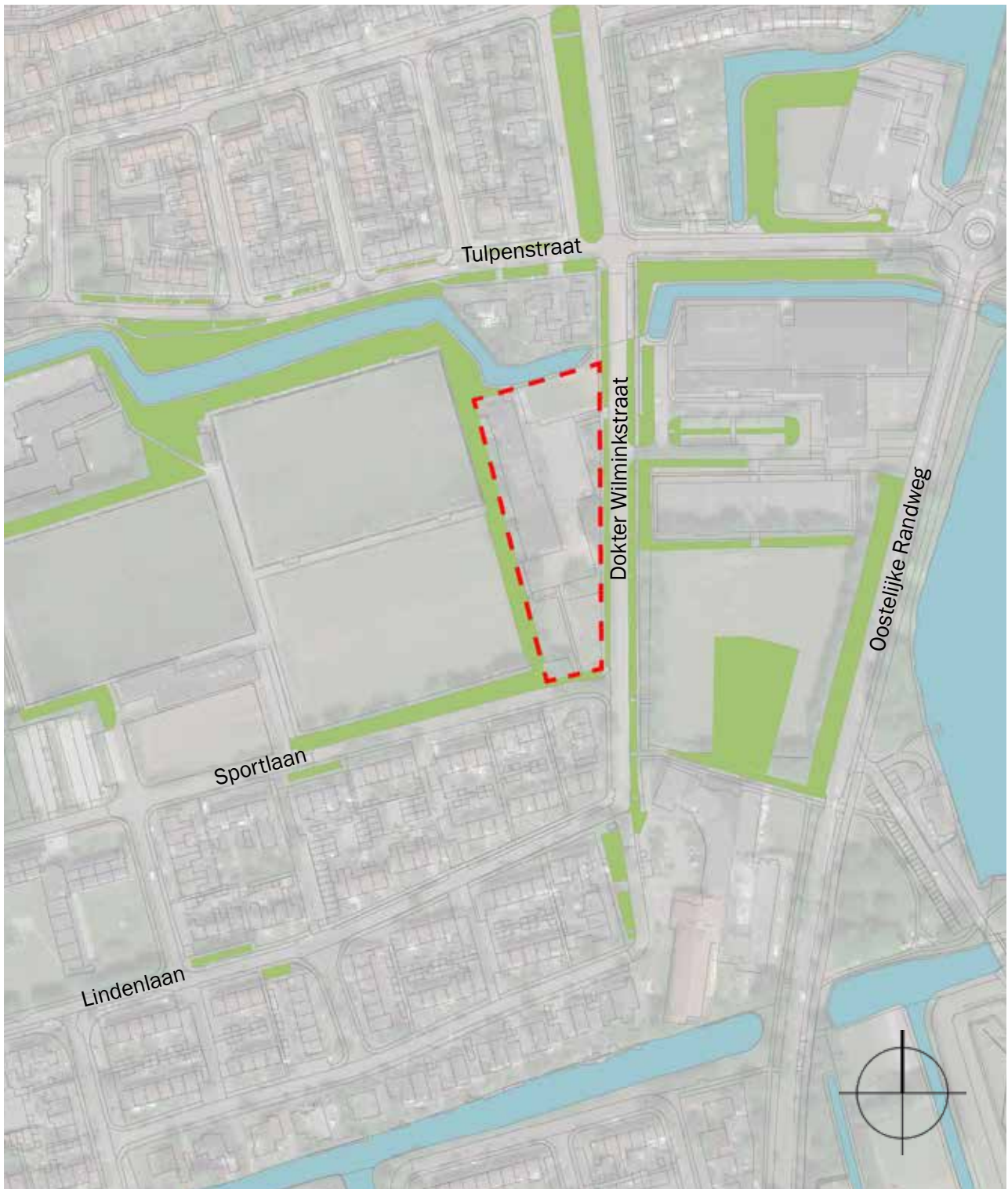
Ontsluiting en parkeren

Het plangebied is direct gelegen aan de Dokter Wilminkstraat. Deze heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie voor de gehele wijk en gaat over in de Dahliastraat en Charlotte de Bourbonstraat aan de noordzijde en de Lindenlaan aan de zuidzijde. De Dokter Wilminkstraat ligt globaal evenwijdig aan en tussen de Oostelijke Randweg en het lint van de Voorburggracht. Via de Tulpenstraat ben je relatief snel buiten de kern.

Aan de noord- en oostzijde liggen respectievelijk de Tulpenstraat en de Sportlaan en Lindenlaan welke de ontsluiting vormen richting het oude lint. Fietsers kunnen tevens gebruik maken van deze verbindingen.

Voor voetgangers loopt er een voetpad langs de Dokter Wilminkstraat aan de zijde van het plangebied. Aan de overzijde loopt eveneens een voetpad welke langs de sporthal, handbalvelden en het verzorgingstehuis loopt met een tweetal doorsteken naar de Oostelijke Randweg.

Parkeren in de omliggende woonwijken vindt plaats op de rijbaan of in parkeerhavens. Er zijn geen aparte parkeervoorzieningen in de vorm van parkeerterreintjes of -koffers. Aan de oostzijde van de Dokter Wilminkstraat ligt een groot parkeerterrein ten behoeve van de handbalvelden en de sporthal. Dit geldt tevens voor de voetbalvereniging LSVV gelegen ten westen van de planlocatie.



Groen- en waterstructuur



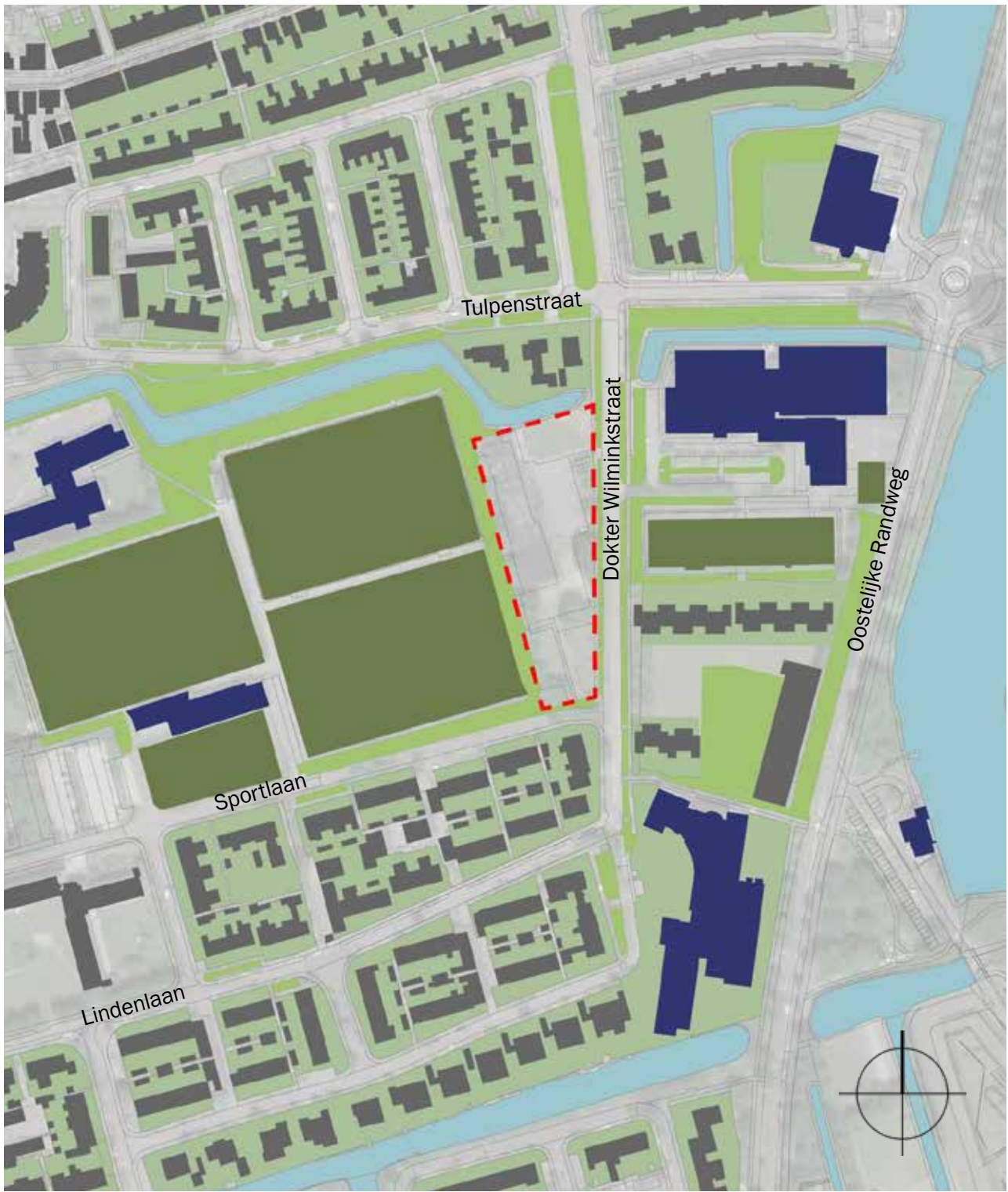
Water, groen en spelen

Het plangebied ligt aan de noordzijde tegen een watergang aan welke onderdeel vormt van de oudste waterstructuren van Noord-Scharwoude. Ter plaatse van de sportvelden en de planlocatie maakt deze watergang een knik en loopt middels een duiker onder de Dokter Wilminkstraat door richting het oosten. Ter plaatse van het plangebied heeft deze watergang een oever die een groene overgang vormt met de planlocatie. Tevens staat aan de rand van deze oever een volwassen berk.

Tussen het voetpad langs de Dokter Wilminkstraat en de rijbaan ligt een groenstrook. In deze groenstrook staan valse christusdoorns met een onderlinge afstand van ca. 10 meter. Tevens bevindt zich aan deze zijde van het plangebied een brede groenstrook met diverse boombeplanting bestaande uit eiken, grove dennen en onderbeplanting. Verder zuidelijk wordt het plangebied begrensd door een haag (Berberus) van ca. 1 meter hoog welke doorloopt tot aan de Sportlaan en de huidige entree begeleid.

Aan de westzijde van het plangebied ligt eveneens een brede groenstrook welke overgaat in de rand van de voetbalvelden. Hier staan diverse volwassen bomen met onderbeplanting.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen openbare speelgelegenheden aanwezig. Wel is er een skatebaan gelegen ten oosten van de sporthal Geestmerambacht.



Bebouwingsstructuur en functies



Bebouwingsstructuur

De omliggende woonbuurten rond het plangebied vertonen weinig variatie in woningtypologieën. Overwegend staan er in de woonvelden rijtjeswoningen bestaande uit twee lagen met een kap welke met de achtertuinen aan elkaar zijn gesitueerd. Op een enkele plek staat een appartementencomplex veelal uit maximaal 3 lagen.

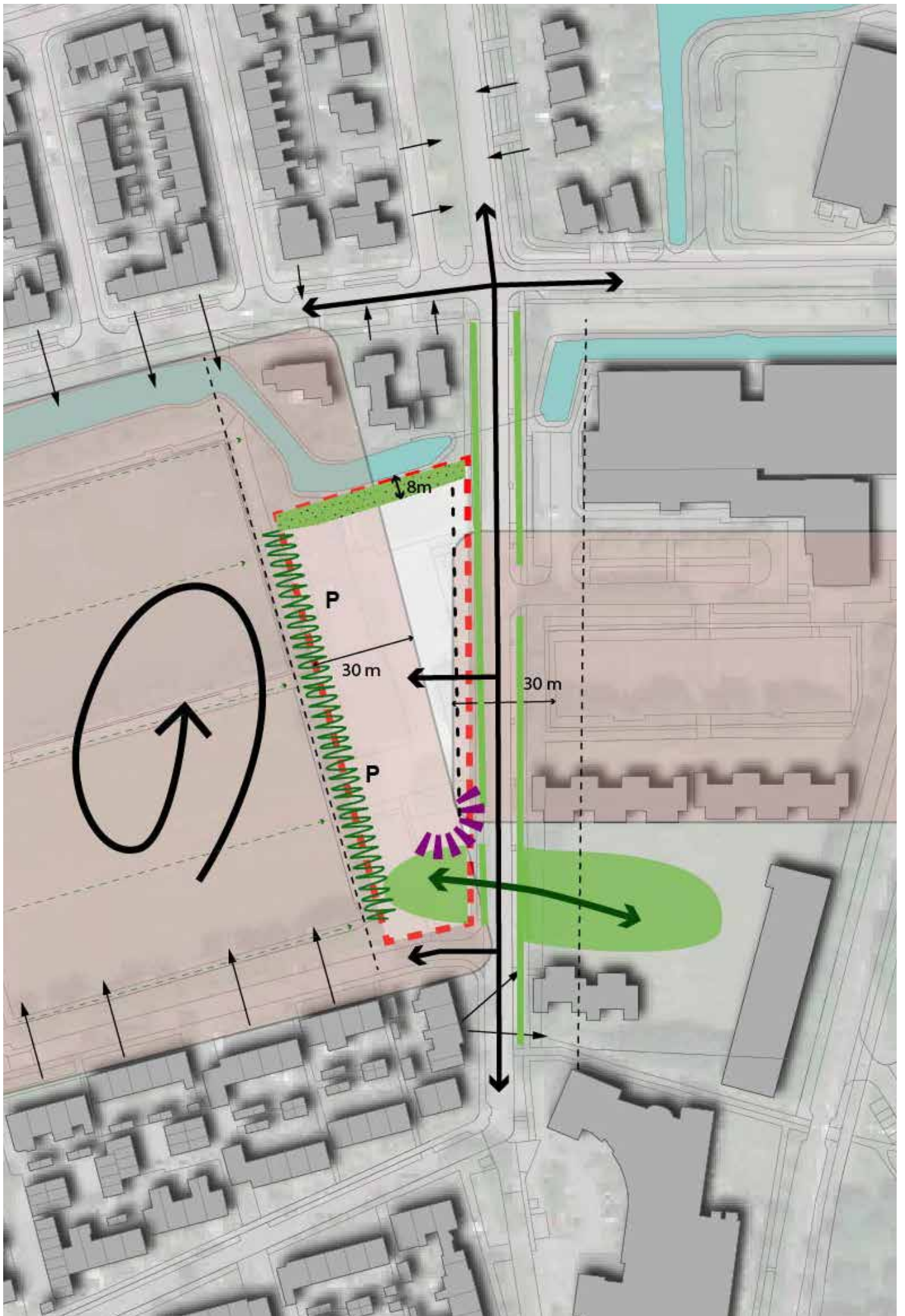
Direct ten noorden van het plangebied staan drie vrijstaande woningen, van het bungalowtype, bestaande uit één laag (met kap). De nokrichting van deze woningen varieert. Ten zuiden van het plangebied staan overwegend rijtjeswoningen bestaande uit twee lagen met een kap. De nokrichting van deze woningen is overwegend evenwijdig aan de straat waarop deze woningen zijn georiënteerd.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich een zone waarin diverse bijzondere gebouwen staan, waaronder een sporthal en een verzorgingstehuis. Deze hebben over het algemeen een hoogte van 3 lagen, al dan niet voorzien van een kap.

Op het voormalige Mavo-veld, ten oosten van het plangebied, bevindt zich een woningbouwplan dat in ontwikkeling is. De geplande nieuwbouw bestaat hier uit geschakelde 2 onder 1-kap woningen en een appartementencomplex bestaande uit 4 bouwlagen.

Functies

Het plangebied wordt omringd door diverse bijzondere functies naast het wonen. Aan de oostzijde liggen de handbalvelden en de sporthal Geestmerambacht. Ten noorden daarvan ligt het zwembad Duikerdel. Ten zuidoosten van het plangebied ligt een verzorgingstehuis. Aan de westzijde van het plangebied bevinden zich de voetbalvelden met een clubgebouw van LSVV. Ten noorden van de voetbalvelden is de bebouwing gelegen van de gymvereniging DVV Langedijk en de Scouting Langedijk Martinus Groep. In de directe omgeving liggen verder nog een begraafplaats en onder andere een basisschool.



Uitgangspunten

Door de gemeente langedijk is een Nota van Uitgangspunten opgesteld (juli 2017). Deze nota is betrokken bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Daarnaast zijn op basis van de voorgaande analyse aanvullend uitgangspunten geformuleerd waarmee eveneens rekening moet worden gehouden bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan.

Stedenbouwkundig

- Bij herontwikkeling rekening houden met afstandsnorm van 30 meter t.a.v. voetbal- en handbalvelden in verband met geluid- en lichthinder;
- De nieuwe voorgevelrooilijn dient de Dokter Wilminkstraat te begeleiden;
- Toepassen van wisselende massa's in verband met het gewenste straatbeeld;
- Woningen zijn zoveel als mogelijk georiënteerd op de straat;
- De opzet van de verkaveling dient enerzijds rekening te houden met het oude landschapspatroon en anderzijds de richting van de Dokter Wilminkstraat;
- Ruimtelijk zo mogelijk een relatie maken met de nieuwbouw aan de oostzijde;
- Aan de zuidzijde een hoogte- en/of architectonisch accent als stedenbouwkundige beëindiging gecombineerd met een aantrekkelijke voorgebied;
- Maximale bouwhoogte 3 lagen met een (schuine) platte afdekking dan wel 2 lagen met een kap;
- Dorps karakter in aansluiting bij de directe omgeving;
- Rekening houden met bezonningssituatie in verband met het plaatsen van PV-panelen;
- Aantrekkelijk vormgegeven randen in de overgang van privé naar openbaar.

Woningbouw

- Er dienen minimaal 20 sociale appartementen te worden gerealiseerd in de huurcategorie 1 en 2. Overige woningen dienen koopwoningen te zijn in de categorie 3 en 4;
- Woningen dienen levensloopbestendig te zijn;
- Alle woningen dienen Nul op de meter (NOM)woningen te zijn;
- Eigentijdse uitdagende architectuur;
- Toepassen van duurzame materialen.



Bestaande watergang noordzijde verder versterken



Bestaand profiel Dokter Wilminkstraat met groene randen behouden

Verkeer en parkeren

- Er dient voldoende parkeergelegenheid te worden gecreëerd op eigen terrein. Bij voorkeur aan de achterzijde. Dit conform de geldende normen van de gemeente Langedijk;
- De auto-ontsluiting van het plangebied via de Dokter Wilminkstraat;
- Houd rekening met voldoende fietsparkeren voor bezoekers van appartementen en (in-pandige) oplaadplekken voor o.a. scootmobiel.

Openbare ruimte

- Het creëren van een aantrekkelijke en hoogwaardig ingericht (openbaar) gebied;
- De kwaliteit van de noordelijke waterrand benutten en verder versterken met een groenstrook van minimaal 8 meter breed (incl. onderhoudstrook van 4 meter);
- Het profiel van De Dokter Wilminkstraat dient behouden te blijven met groene randen;
- De bestaande groene rand langs de voetbalvelden behouden en opschonen;
- Bestaande bomen (welke voldoende levensvatbaar zijn) dienen zoveel als mogelijk te worden gehandhaafd en ingepast;
- Regenwater zoveel als mogelijk vasthouden in het plangebied;
- Rekening houden met ondergrondse afvalinzameling.
- Toepassen van duurzame materialen.



Schetsmodellen

Op basis van de Nota van Uitgangspunten van de gemeente Langedijk en de hiervoor benoemde uitgangspunten zijn in eerste instantie 3 schetsmodellen opgesteld. Deze zijn vervolgens tijdens de inloopmiddag/-avond op 26 maart 2018 gepresenteerd om de eerste reacties van omwonenden te peilen.

Aan de hand van panelen en een maquette is uitleg over de plannen gegeven en zijn vragen beantwoord. De plannen zijn positief ontvangen waarbij de belangrijkste opmerkingen/aandachtspunten zijn:

- Aandacht voor eventuele geluidsoverlast van de voetbal- en handbalvereniging;
- Niet teveel massaliteit op de planlocatie;
- Maximale bouwhoogte dient 3 bouwlagen te zijn;
- Graag een plan met een dorpse karakteristiek;
- Kies voor woningen die hier nog niet veel voorkomen (b.v. patio-woningen) gericht op ouderen;
- Houdt rekening met de overgang naar de bestaande woningen aan de noordzijde;
- Graag wonen in een groene setting gericht op ouderen;
- Geen parkeren langs de Dr. Wilminkstraat;
- Het bestaande groen zoveel als mogelijk behouden;
- Maak er een duurzame ontwikkeling van.

Als vervolgstap hierop is er een klankbordgroep gevormd, waarin bewoners zijn vertegenwoordigd van de omliggende straten. Samen met deze klankbordgroep, de gemeente Langedijk en de woonstichting Langedijk is gewerkt om tot een gedragen stedenbouwkundig plan te komen.

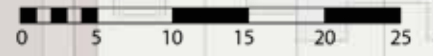


- Appartementen
- Grondgebonden woningen en bergingen
- Rijweg
- Parkeren openbaar
- Parkeren eigen terrein
- Ondergrondse container
- Kavel
- Openbaar groen
- Privaat groen appartementen
- S Speelplek
- Bomen bestaand
- Bomen nieuw

Dokter Wilminkstraat

Sportlaan

1:500



Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van twee woonvelden binnen het plangebied. Het zuidelijk deel ten behoeve van de gewenste sociale woningen en het noordelijk deel voor vrije sector (koop)woningen.

Zuidelijk woonveld

Het zuidelijk deel wordt ingevuld met een tweetal appartementenblokken bestaande uit maximaal 3 bouwlagen van respectievelijk 3 en 4 woningen per laag. In totaal worden er 21 appartementen gerealiseerd. Om het geluid van de sportvelden voldoende af te schermen worden de twee blokken verbonden met een strook van bergingen op de begane grond met daarboven een galerijverbinding. Letterlijk dus een 'Overbrugging'.

Alle bergingen, 21 stuks, worden binnen deze strook opgelost en tevens is een (onder)doorgang van ca. 4 meter breed voorzien ter plaatse van het zuidelijke woonblok. Op de twee verdiepingen wordt een transparante verbinding (galerij) voorgesteld welke beide blokken ontsluit voor de lift. De centrale entree en lift zijn voorzien in de noordwesthoek van het noordelijke woonblok. De verbinding kan aan de sportveldzijde dicht worden gemaakt door middel van een lamelachtige constructie dan wel glas. Aan de oostzijde, de binnentuinzijde, kunnen de verbindingen open blijven. Direct langs de erfgrans aan de westzijde met de voetbal komt het pad ten behoeve van de bergingen.

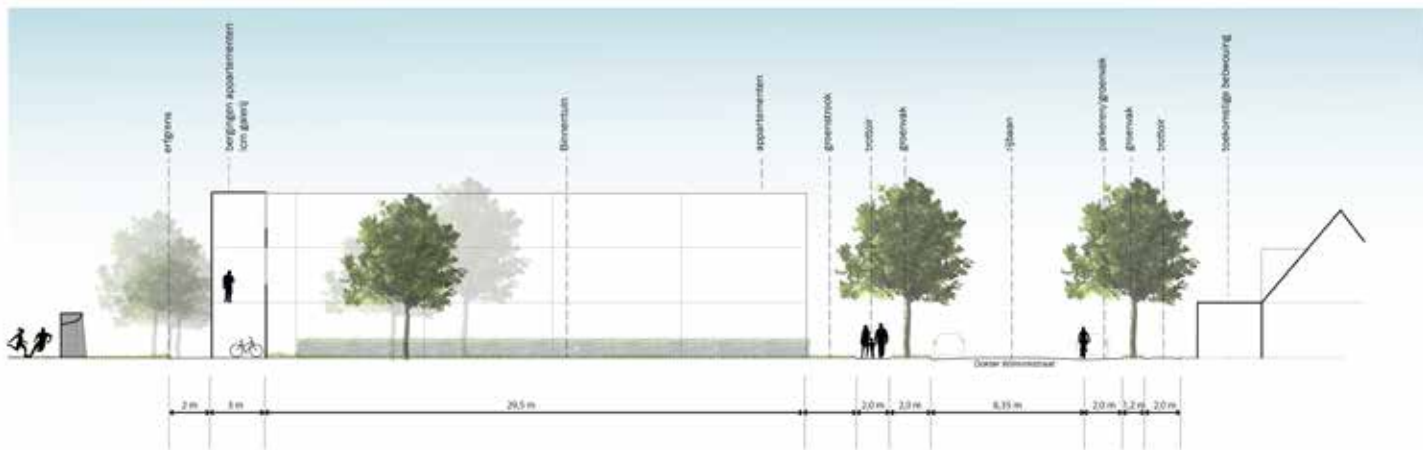
Aan de binnenzijde van de appartementenblokken ontstaat zo een aantrekkelijke ruimte welke in de luwte is gelegen en als fraaie binnentuin ingericht kan worden. Bewoners kunnen hier op uit kijken of in de tuin zitten.

Op de koppen van de woonblokken, aan de Dr. Wilminkstraat, zijn de noodtrappenhuizen voorzien welke in het verlengde van de galerijen zijn gelegen. Deze worden mee-ontworpen als onderdeel van deze kopgevels zodat hier een aantrekkelijk beeld aan de straatzijde ontstaat. Aan de zuidzijde krijgen de appartementen op de begane grond een eigen terras van ca. 3-4 meter diep. De erfgrans met de binnentuin wordt ingericht met een haag. Op de verdieping krijgen de appartementen aan deze zijde hun buitenruimtes (balkons).

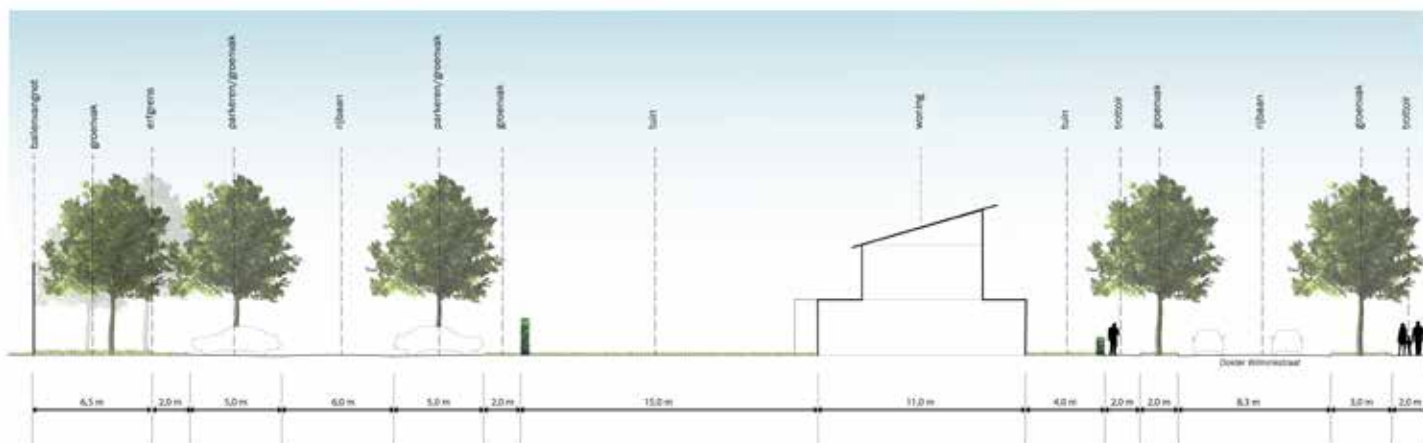
Noordelijk woonveld

Het noordelijk woonveld krijgt een invulling met een vijftal grondgebonden woningen. In deze opzet is gekozen voor een levensloopbestendige woning bestaande uit een volledig woonprogramma op de begane grond en een opbouw welke flexibel indeelbaar is. Daarmee is deze woning geschikt voor een brede doelgroep.

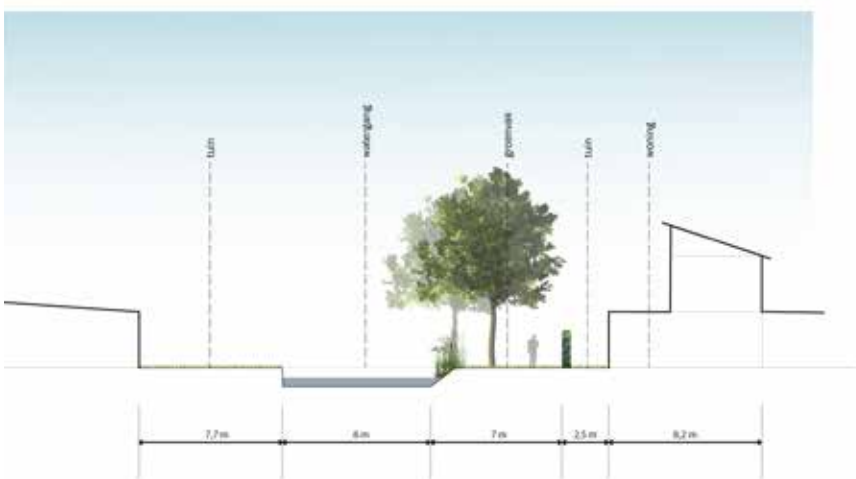
De woningen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met een lessenaarskap welke in richting kan variëren, zodat maximaal rekening kan worden gehouden met het plaatsen van PV-panelen.



Profiel 1 Appartementen oost-west



Profiel 2 Grondgebonden woningen oost - west



Profiel 3 Noordelijk gelegen watergang



Profiel 4 Appartementen noord - zuid

Door de 'geerende' vorm van het plangebied variëren de kavels in omvang van circa 300 - 400 m². Het woonveld wordt omzoomd door een groene haag welke aan de voorzijde een hoogte heeft van ca. 1 meter en aan de achterzijde ca. 2 meter.

Groen en openbare ruimte

De bestaande groene rand tussen de sportvelden en het plangebied wordt zoveel als mogelijk intact gelaten en waar nodig voorzien van nieuwe (boom)beplanting. Voor het afvangen van eventuele verdwaalde voetballen, ook om eventuele schade aan geparkeerde auto's te voorkomen, kan worden voorzien in een afschermnet of anderszins. Dit dient in de verdere ontwikkeling nader uitgewerkt te worden in nauwe samenspraak met LSVV.

Het noodzakelijk parkeren, 34 parkeerplaatsen in totaal voor alle woningen, wordt aan de westzijde achter de woningen opgelost. Tevens heeft iedere grondgebonden woning één parkeerplaats op eigen terrein. Daarmee komt het totaal op 39 parkeerplaatsen en voldoet het plan conform de normen van de gemeente.

De ontsluiting van het gebied ligt centraal tussen de woonvelden en takt aan op de Dr. Wilminkstraat. Doordat al het noodzakelijk parkeren op eigen terrein wordt opgelost kan aan de zijde van het plangebied een groenstrook langs de Dr. Wilminkstraat worden gerealiseerd met boombeplanting.

Het parkeren wordt zoveel als mogelijk ingepast in het groen. Rondom wordt gazon voorgesteld met een aantal bomen. Deze groene rand loopt aan de noordzijde over in de groene ruimte rondom de grondgebonden woningen en de groenstrook langs de watergang. Deze strook dient te voorzien in een onderhoudstrook ten behoeve van de watergang en krijgt direct langs het water een inrichting met een natuurvriendelijke oever. Eventuele bestaande bomen worden, indien mogelijk en voldoende levensvatbaar, ingepast.

Ten zuiden van het plangebied wordt een openbare groene ruimte voorgesteld met de mogelijkheid voor een speelvoorziening. In de groenstrook langs de Dr. Wilminkstraat wordt rekening gehouden met ruimte voor ondergrondse containers.

Referentiebeelden



Referentiebeelden





buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement