

‘De Overbrugging’

Nota van uitgangspunten.

Ontwikkellocatie ‘De Overbrugging’, Dr. Wilminkstraat te Noord-Scharwoude



Status: Ontwerp
Datum: 17 juli 2017
Versie: 3.2

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doelstelling	3
1.3	Ligging van het plangebied	4
1.4	Plangrens en oppervlakte	5
2.	De locatie	6
2.1	Impressie van het gebied	6
3.	Stedenbouwkundige uitgangspunten voor ontwikkeling	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Bebouwing	8
3.3	Verkeer	9
3.4	Openbare ruimte	10
3.5	Milieu	11
4.	Referentiebeelden	12
4.1	Ambitie	12
5.	Proces	13
	Bijlage 1: Studie ontwikkeling voormalig mavo-veld.	15

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Locatie 'De Overbrugging' aan de Dr. Wilminkstraat in Noord-Scharwoude wordt geschikt bevonden voor herontwikkeling met woningbouw. In deze Nota van Uitgangspunten (NvU) worden de kaders aangegeven waaraan een ontwikkeling moet gaan voldoen. Deze kaders zullen input zijn, voor de woningbouwvereniging aan wie de locatie wordt aangeboden, om woningbouw te ontwikkelen waarvan minimaal 20 woningen in de huurcategorie 1 & 2. Afhankelijk van het gekozen woonprogramma worden hier nog 4 2/1-kapwoningen aan toe gevoegd.

De locatie wordt, in afstemming met belanghebbenden, zowel stedenbouwkundig, landschappelijk als verkeerskundig goed ingepast. Om een goede ruimtelijke regie hierbij mogelijk te maken wordt voor deze locatie een NvU opgesteld.

In de NvU wordt aandacht besteed aan de volgende elementen: de ontwikkelgeschiedenis, de ordeningsprincipes van het landschap, de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden.

De NvU scheidt kaders en ambities voor ruimtelijke ontwikkelingen, passend binnen de identiteit van de locatie, en kan daarmee toekomstige ontwikkelingen van de locatie verantwoorden. De NvU is op een kernachtige wijze opgesteld met de noodzakelijke informatie.

De functie van de NvU is het bewaken van:

- De gewenste stedenbouwkundige en landschappelijke samenhang;
- De kwaliteit van de bouw;
- De kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte.

1.2 Doelstelling

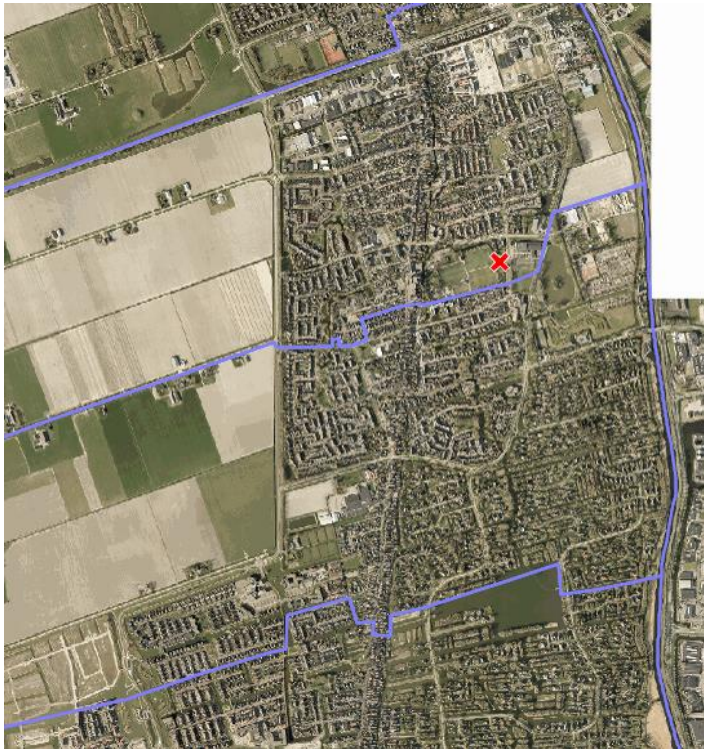
Deze NvU legt het ruimtelijke kader en overige uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie vast. Dit kader bestaat uit randvoorwaarden die de gemeente stelt en uit de ambities die vanuit de diverse beleidskaders zijn geformuleerd.

De NvU is niet star, afwijkingen hierop zijn in sommige gevallen of op punten mogelijk, mits onderbouwd en in overeenstemming met de gemeente.

1.3 Ligging van het plangebied

De gemeente Langedijk bestaat uit de dorpen Oudkarspel, Noord-Scharwoude, Zuid-Scharwoude, Broek op Langedijk, Sint Pancras en Koedijk en ligt ten noordoosten van Alkmaar en ten (noord-)westen van de gemeente Heerhugowaard.

De locatie waarop deze NvU van toepassing is, is gelegen in Noord-Scharwoude. Het wordt aan de noordzijde begrensd door een watergang en drie vrijstaande woningen, aan de oostzijde door de Dr. Wilminkstraat, aan de zuidzijde door de Sportlaan en de sportvelden van LSVV aan de westzijde.



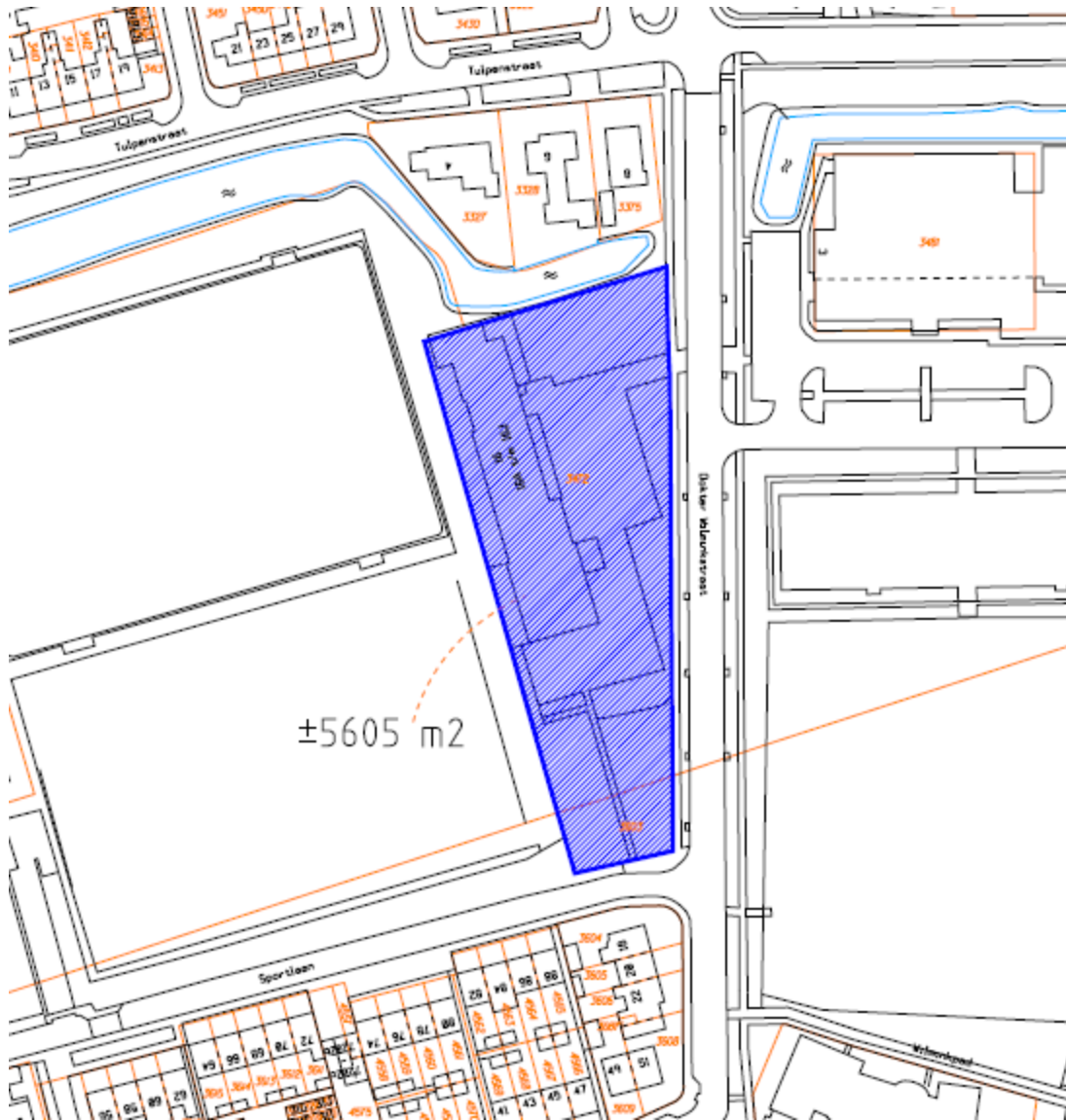
Locatie aanduiding met rood kruis.



Situatie Dr. Wilminkstraat

1.4 Plangrens en oppervlakte

Het plangebied, van de voormalige Jan Arentsz-school, gelegen aan de Dr. Wilminkstraat in Noord-Scharwoude heeft een oppervlakte van circa 5605 m². De plangrens is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Begrenzing plangebied.

2. De locatie

2.1 Impressie van het gebied

De locatie is gelegen aan de Dr. Wilminkstraat. In de omgeving bevinden zich diverse functies waarvan in dit hoofdstuk een impressie wordt gegeven.



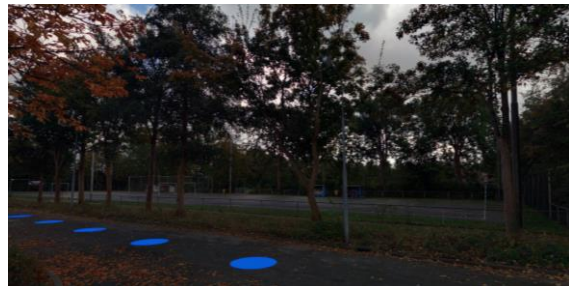
Bestaande bebouwing 'Overbrugging'.



Drie vrijstaande woningen Tulpenstraat.



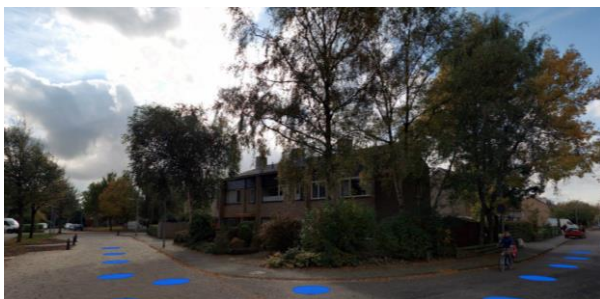
Sporthal Geestmerambacht met parkeerterrein. Handbalvelden.



Locatie 'De Overbrugging' zuidzijde.



Sportvelden LSVV.



Woningen Dr. Wilminkstraat, Sportlaan.



Zorgcentrum 'Buitenzorg'.



Huidig profiel Dr. Wilminkstraat.



Ontwikkellocatie 'mavo-veld'.



Zwembad 'Duikerdel'.



Rotonde Oostelijke randweg.



Luchtfoto van plangebied en omgeving vanuit het zuiden.

3. Stedenbouwkundige uitgangspunten voor ontwikkeling

3.1 Inleiding:

Het realiseren van woningbouw en het creëren van een aantrekkelijk verblijfsgebied vormt de kern van de opgave voor de ontwikkeling van de locatie, 'De Overbrugging', aan de Dr. Wilminkstraat in Noord-Scharwoude.

Het hoofddoel voor de locatie is er voor te zorgen dat dit gedeelte van het dorp Noord-Scharwoude een veilige en aantrekkelijke plek wordt om te wonen en te verblijven.

3.2 Bebouwing:

Met de nieuwe ontwikkeling wordt beoogd de dorps karakteristiek te versterken door een verbinding te vormen tussen de vrijstaande woningen aan de noordzijde en de rijwoningen aan de zuidzijde. Ook moet er een relatie ontstaan met de voorgenomen bebouwing op de ontwikkelingslocatie van het voormalige 'mavo-veld' aan de overzijde van de Dr. Wilminkstraat (Zie bijlage 1).

Randvoorwaarden

Woningbouw

- Het woningbouwprogramma gaat uit van minimaal 20 sociale woningen in de huurcategorie 1 & 2, en 4 2/1-kap-woningen categorie 3 & 4;
- Woningen moeten levensloopbestendig worden gebouwd op basis van 'Woonkeur';
- Maximale goothoogte 6 meter;
- Maximale bouwhoogte 11 meter;
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten gebouwd worden overeenkomstig gemeentelijk beleid, zoals beschreven in de bestemming 'Wonen', opgenomen in bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude;
- Gebouwde erfafscheidingen op de overgang van privaat – openbaar dienen uitgevoerd te worden als hekwerk met begroeiing.

Duurzame ontwikkeling

- Klimaatadaptatie: rekening houden met weerextremen met betrekking tot wateroverlast, droogte, hittestress en luchtverontreiniging, aansluitend op het akkoord van Parijs;
- Bouw aardgasloze woningen;
- Bouw 'Nul op de meter' woningen;
- Alle woningen (en bedrijfspanden) voorzien van lage temperatuurverwarming;
- Waterbesparende voorzieningen in woningen;
- Zongericht ontwerpen/bouwen. Woningen geschikt voor opvangen zonne-energie en zonlicht;
- Bevorder hergebruik van materialen en grondstoffen.

Aandachtspunten

- Bij de planvorming dient aandacht te bestaan voor sociale veiligheid;
- Een dorps karakter kan verkregen worden door een 'kleine korrel' van bebouwing, het toepassen van kappen en de afwisseling in kleur, nokrichting, rooilijn en materiaal;
- Toepassen van groene daken, ter bevordering van een beter binnenklimaat en vertraagde afvoer neerslag;
- Locatie leent zich goed voor woonfuncties voor zorgvragers door de nabijheid van Buitenzorg en Grenswoude.

3.3 Verkeer

Voor het functioneren van het gebied is een goede ontsluiting, bereikbaarheid en verkeersveiligheid van essentieel belang. Dit geldt voor alle soorten verkeer; voetgangers, fietsers en auto's. De hieruit voortkomende randvoorwaarden en aandachtspunten dienen dan ook mee te worden genomen in de planvorming.

Randvoorwaarden

Verkeer en parkeren

- Goede aansluiting vanuit het plangebied op de bestaande infrastructuur;
- Voor het bepalen van de parkeerbehoefte hanteert de gemeente Langedijk de Nota Parkeernormen 2016, zoals die op 13 december 2016 is vastgesteld door de raad;
- Parkeren op ontwikkelingslocatie is uitgangspunt, mocht dit niet geheel lukken dan onderzoek naar mogelijkheden in openbaar gebied;
- Voor de uitwerking van de verkeerskundige situatie wordt, wanneer van toepassing, de meest recente versie van de ASVV gehanteerd.

Aandachtspunten

Mobiliteit

- Zorg voor voldoende overdekte stallingsruimte (schuurtjes) voor fietsen.
- Zorg voor mogelijkheid van laden van elektrische voertuigen op eigen terrein.

3.4 Openbare ruimte

Het creëren van een aantrekkelijk verblijfsgebied met een hoge kwaliteit is de belangrijkste voorwaarde waar de openbare ruimte aan moet voldoen. De aanwezige omliggende groenstructuur heeft de potentie om een aantrekkelijk verblijfsgebied te worden.

Randvoorwaarden

Openbare ruimte

- Voorwaarden inrichten openbare ruimte volgens PvE openbare werken, versie 19 december 2016.

Groen en bomen

- Groensingel tussen sportvelden en ontwikkelingslocatie wordt in stand gehouden door LSVV;
- Groenstrook langs watergang van minimaal 8 meter aanhouden t.b.v. ecologische oever, hiervan dient voor onderhoud een vrije strook van 4 meter beschikbaar te zijn.

Water

- Watergang minimaal 8 meter breed om aanlegmogelijkheid te maken;
- Klimaatbestendige inrichting van buitenruimte;
- Vasthouden regenwater in woonomgeving;
- Regenwater op oppervlaktewater, niet op riool;
- Watertoets: zoek compensatie voor wateropvang bij toenemend verhard oppervlak;
- Waters en oevers zo inrichten dat natuurlijke diversiteit behouden blijft of wordt ontwikkeld, aanleggen van ecologische oevers.

Materialisering en straatmeubilair

- Gebruik materialen met een langjarige levensduur met gelijkblijvende kwaliteit.

Klimaatbestendig

- Klimaatadaptatie: rekening houden met weerextremen met betrekking tot wateroverlast, droogte, hittestress en luchtverontreiniging, aansluitend op het akkoord van Parijs.

Riolering

- Voor het gebied dient een rioleringsplan opgesteld te worden.

Kabels en leidingen

- Voor werkzaamheden in het plangebied moet een klic melding worden gedaan.

Afval

- Zowel in als nabij de woningen dient het opslaan van gescheiden afval mogelijk te zijn.
- In het plan moet voorzien zijn in een ondergrondse afvalcontainer voor restafval. Eén ondergrondse afvalcontainer is voor maximaal 35 huishoudens.
- Rolcontainers moeten per vrachtwagen te legen zijn, waarbij niet achteruit hoeft te worden gereden i.v.m. veiligheid.
- De afvalstromen GFT en PMD (plastic, etc.) worden apart ingezameld in rolcontainers. Hiervoor dient voor elke laagbouwwooning één aanbiedplaats beschikbaar te zijn.

Aandachtspunten

- Herinrichting Dr. Wilminkstraat / laaninrichting;
- Knelpunt duiker bij Mariaschool, doorvaarthoogte op termijn aanpassen om aansluiting te maken op ontwikkelingen 'Langedijk ontwikkelt met water'.

3.5 Milieu

Langedijk hanteert de werkwijze van Bedrijven en Milieuzonering.

Het gebied kan aangemerkt worden als ‘Gemengd gebied’, in de zin van Bedrijven en Milieuzonering. Ten opzichte van de sportvelden betekent dat een afstand van 30m tot de woningen in acht dient te worden gehouden. Door een goede onderbouwing en nemen van (bouwkundige) maatregelen kan het mogelijk zijn deze afstand te verkleinen.

Geluidsbronnen

Bedrijven en activiteiten in de omgeving:

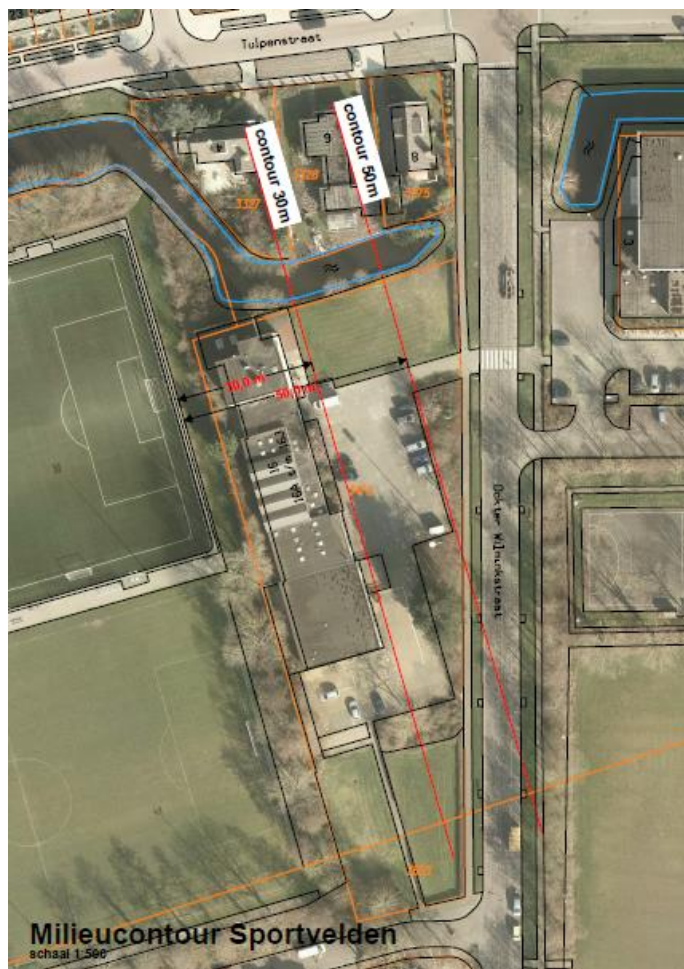
- Sportvelden met verlichting van LSVV,
- Handbalvelden,
- Sporthal en tennishal Geestmerambacht,
- Zwembad Duikerdel.

Geluidsvoorziening

- Woningen dienen minimaal 1 ‘recreatieve gevel’ per woning te hebben, met een geluidsbelasting van minder dan 48 dBA.

Verkeerslawaai

- Gebied ligt binnen 200m zone van Oostelijke Randweg: Toetsen aan wegverkeerslawaai.
- Overige wegen zijn 30km/u wegen. In het kader van de goede ruimtelijke onderbouwing toetsen aan wegverkeerslawaai.



4. Referentiebeelden

4.1 Ambitie

In het plangebied wordt op een zorgvuldige wijze de woningbouw ingepast in het dorpse bebouwingsweefsel. Er wordt aansluiting gezocht met de omringende woonbuurten.

Onderstaand zijn enkele referentiebeelden uit Langedijk weergegeven. Een hoogstaande architectonische kwaliteit van de woningen gecombineerd met een hoog kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte zorgt voor een duurzame woonomgeving waar een hoge waardering voor zal bestaan.

Gezien de ligging van het plangebied te midden van bestaande woonbuurten is het belangrijk dat er op zorgvuldige wijze wordt gecommuniceerd met bewoners, betrokkenen en belanghebbenden.



5. Proces

Nota van Uitgangspunten (NvU) → Vaststelling door college van B&W → T.k.n. naar Raad.



Aanbieden locatie aan Woningbouw vereniging Langedijk (WBL)



Klankbordgroep, participatietraject (WBL)



Stedenbouwkundig plan → Inrichtingsplan (WBL) → Bestek → Brm en Wrm (Gemeente Langedijk)



Opstalontwerpen (WBL + eventueel (markt)partij)



Bestemmingsplan (Gemeente Langedijk)



Vergunningverlening (Gemeente Langedijk)



Start bouw (WBL + eventueel (markt)partij)

Bijlage

Bijlage 1: Studie ontwikkeling voormalig mavo-velde.

