

Gebiedsvisie Westrand Sint Pancras



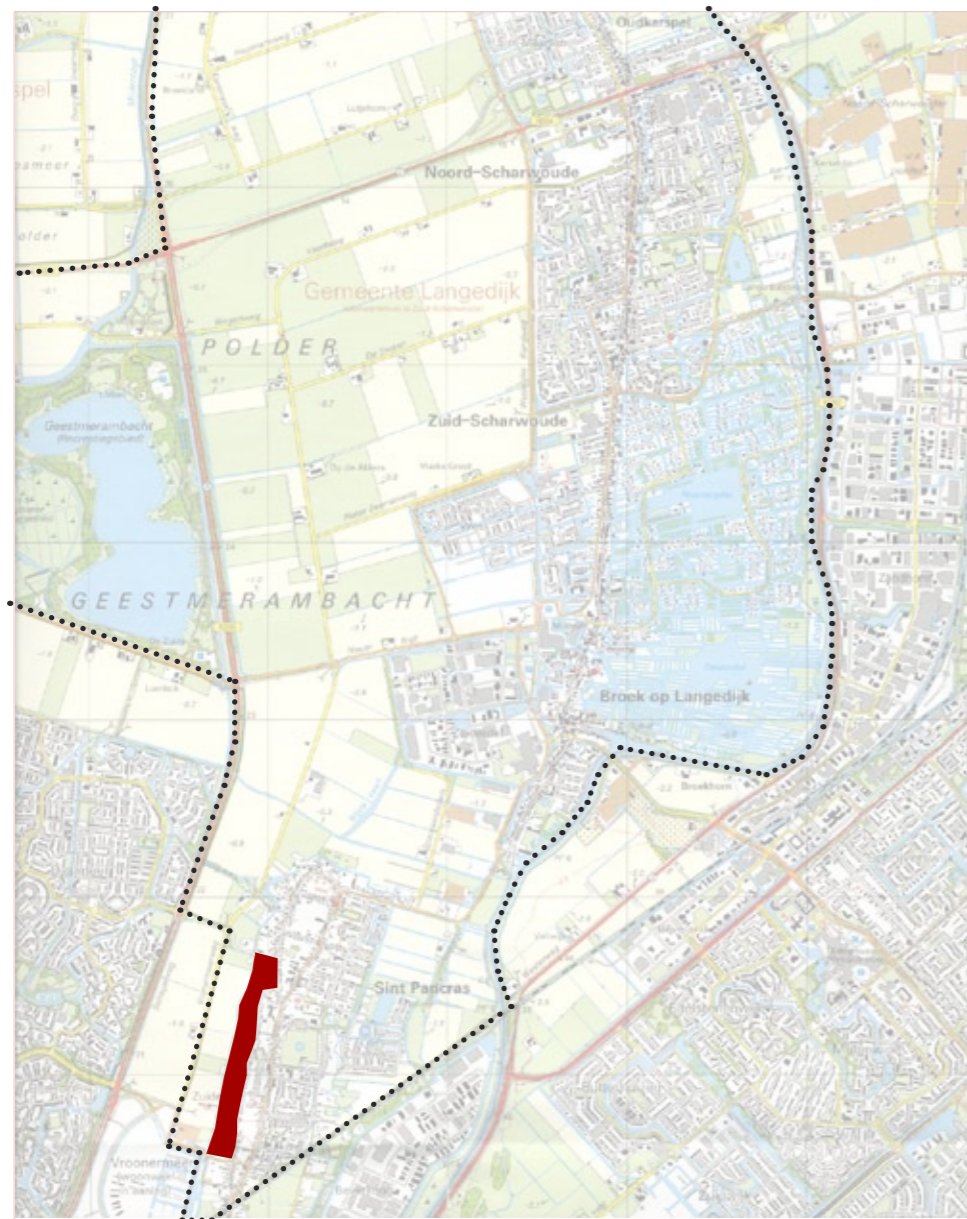
opmaat naar voorlopig stedenbouwkundig plan



18 april 2011

gemeente **Langedijk**

inhoudsopgave



Ligging Westrand Sint Pancras binnen de gemeente Langedijk

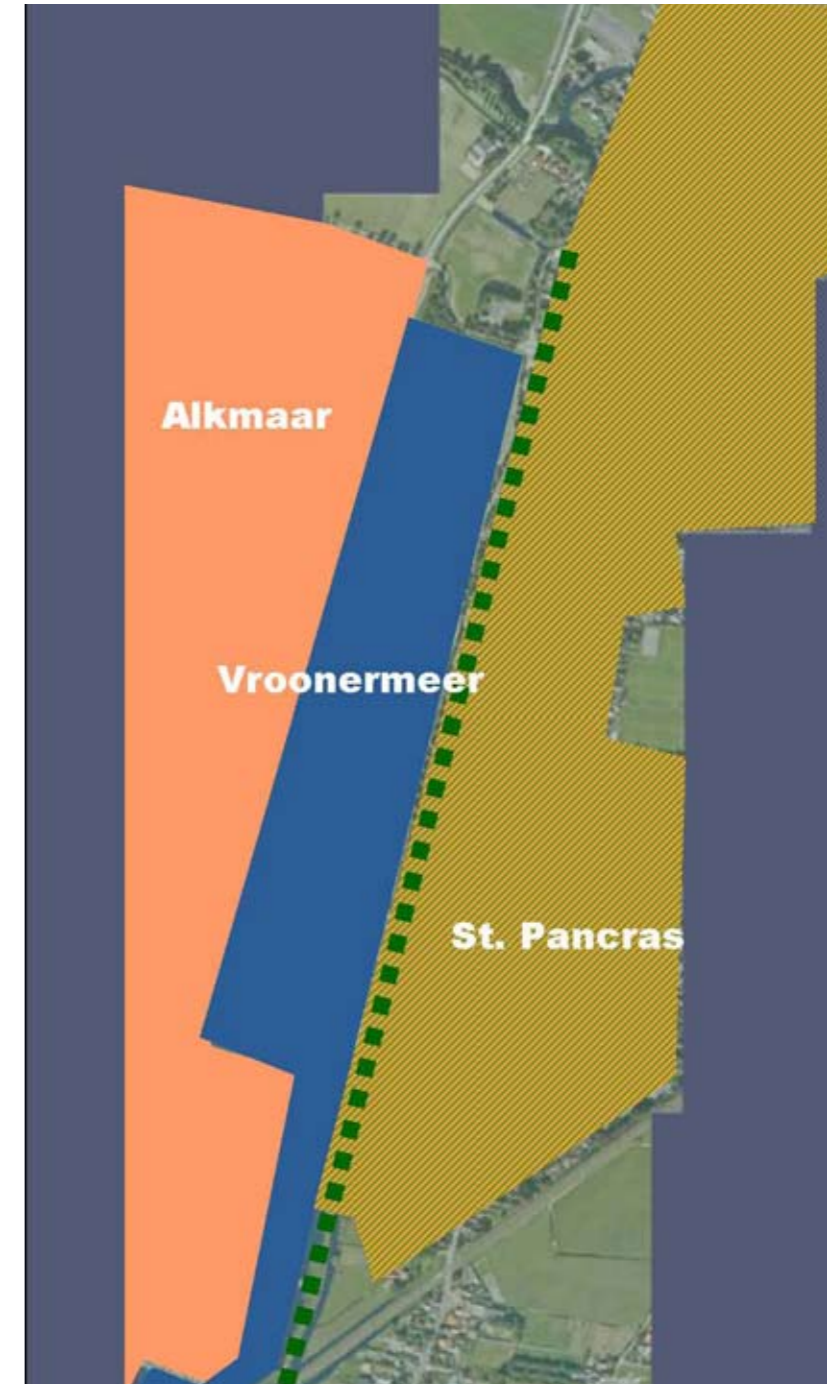
inleiding	5
het ontstaan van het landschap	7
cultuurhistorie	9
transformaties westrand	10
archeologie	11
ontwikkelingen	13
dorpse bebouwing	15
dorpsrand	17
kaart ruimtelijke waarden	18
beleid	19
analyse	19
visie	21
stedenbouwkundige randvoorwaarden	23
openbaar gebied	23
bebouwing	24
spelregels	25
voorlopig stedenbouwkundig plan	26
bronnen	28
colofon	29
bijlage: stedenbouwkundig plan 1:1000	



Ligging Gedempte Veert op overgang dorp - landelijk gebied



Plangebied



Gedempte Veert aan de rand van nieuwe ontwikkelingen

Inleiding

Benedenweg richting Gedempte Veert



Gedempte Veert

Het agrarische gebied tussen Alkmaar Noord en Sint Pancras zal binnen enkele jaren aanzienlijk zijn veranderd. Op Alkmaars grondgebied bevinden zich de plannen voor een woningbouwlocatie in de Vroonermeerpolder zich in een vergevorderd stadium. Deze ontwikkeling gaat samen met de ontwikkeling van een natuur- en recreatiegebied in de resterende polder op Langedijks grondgebied

Deze ontwikkelingen en de wens van een groot aantal grondeigenaren aan de Benedenweg in Sint Pancras om een tweede woning te bouwen op hun diepe kavel, waren aanleiding om de ruimtelijke kwaliteit van de dorpsrand van St. Pancras te definiëren. Deze gebiedsvisie is een onderzoek naar de bouw mogelijkheden in de Westrand en stelt de kaders waarbinnen deze ruimtelijke ontwikkeling, met het oog op behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit, wenselijk is. Het voorlopig stedenbouwkundig plan is geen eindplaatje, maar een eerste stap op weg naar het bestemmingsplan.av

Communicatie

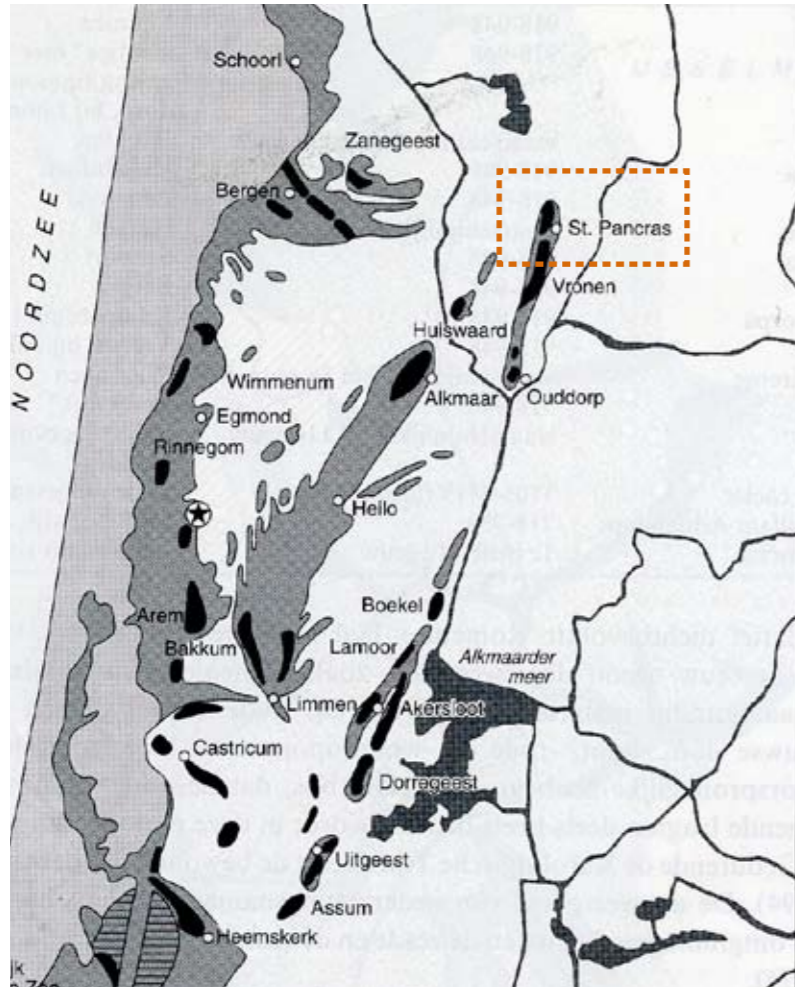
Het document is opgesteld na inspraak en overleg met een afvaardiging namens een aantal grondeigenaren.

Planologisch

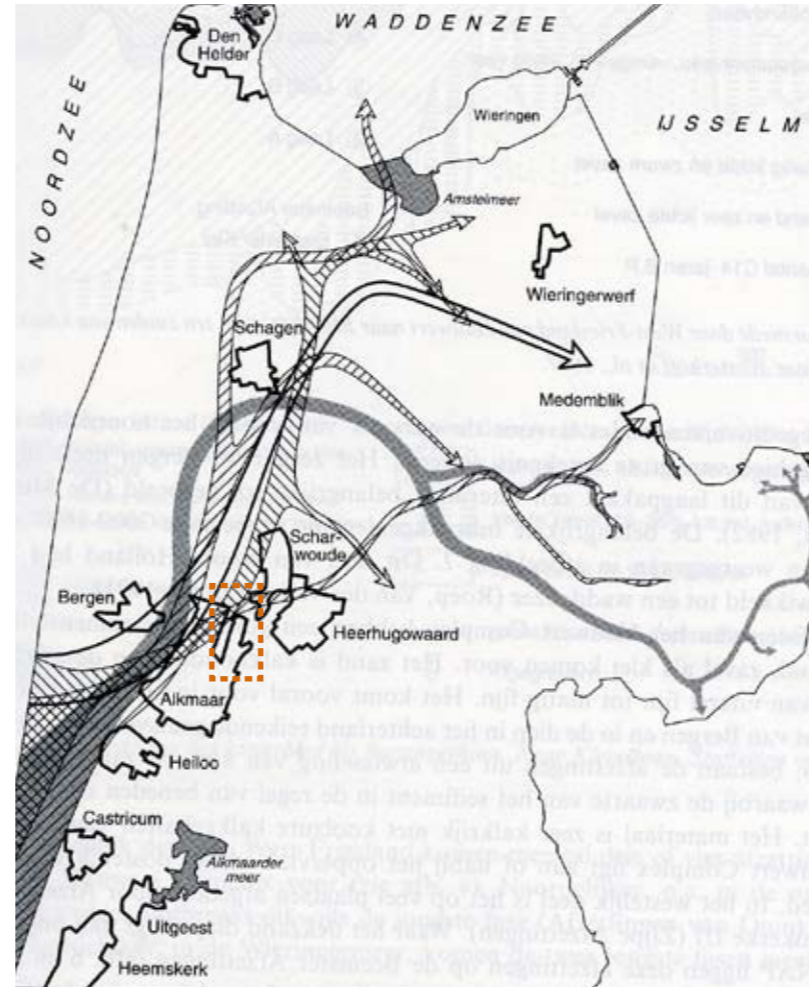
De kaders worden uitgewerkt in een nog op te stellen beeldkwaliteitsplan. Hierin worden ook de welstandscriteria opgenomen. Dit beeldkwaliteitsplan dient als aanvulling op de Welstandsnota. De planologisch-juridische verankering zal plaatsvinden in een partiele herziening van het bestemmingsplan Sint Pancras. Het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan worden ter goedkeuring aan de Raad voorgelegd.

Leeswijzer

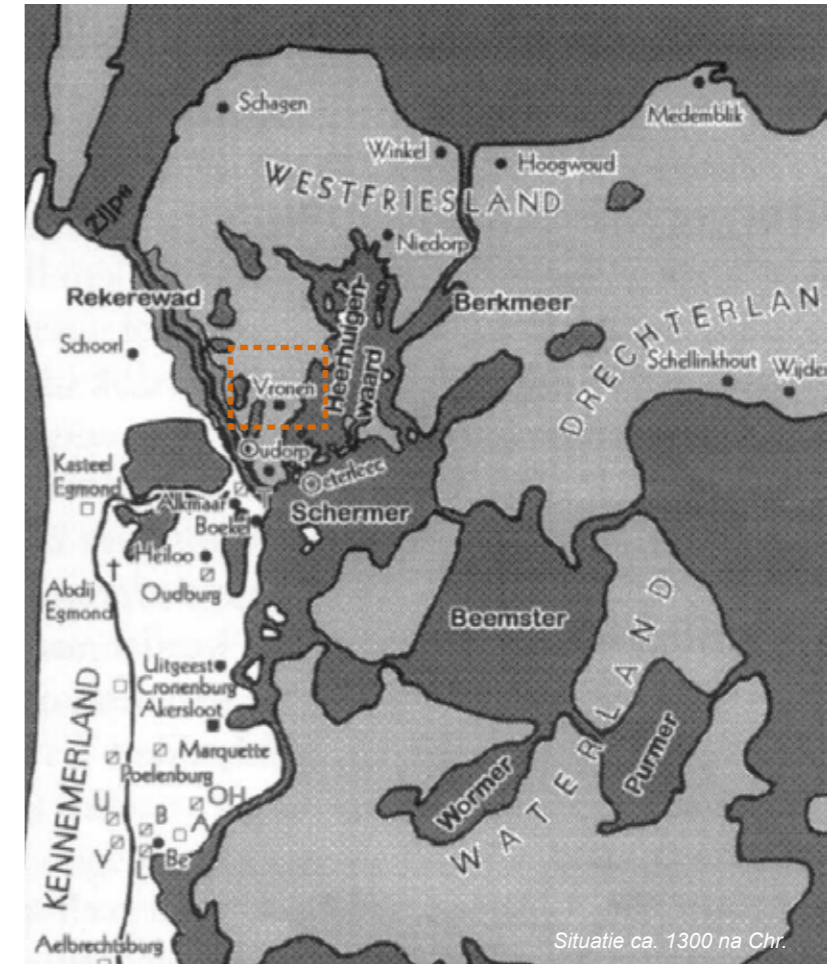
Langedijk hecht veel waarde aan het uitdrukking geven aan de eigen identiteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze gebiedsvisie wil handvatten bieden om invulling te geven aan de eigen identiteit. Deze zijn gebaseerd op landschappelijke en cultuurhistorische aspecten (hoofdstuk 1 en 2) en in dit document neergelegd in de kaart ruimtelijke waarden (Hoofdstuk 3). Hoofdstuk 4 gaat in op het ruimtelijk beleid. Hierna wordt via analyse (hoofdstuk 5) onderzocht en in visie (Hoofdstuk 6) vastgelegd hoe de ruimtelijke identiteit gestalte zal krijgen binnen de ontwikkeling van de Westrand Sint Pancras. Dit leidt tot de opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden en spelregels voor de Westrand Sint Pancras (Hoofdstuk 7)



Strandwallen 'oude duinen' in Noord-Holland



Vorming van het Westfriesse getijdengebied

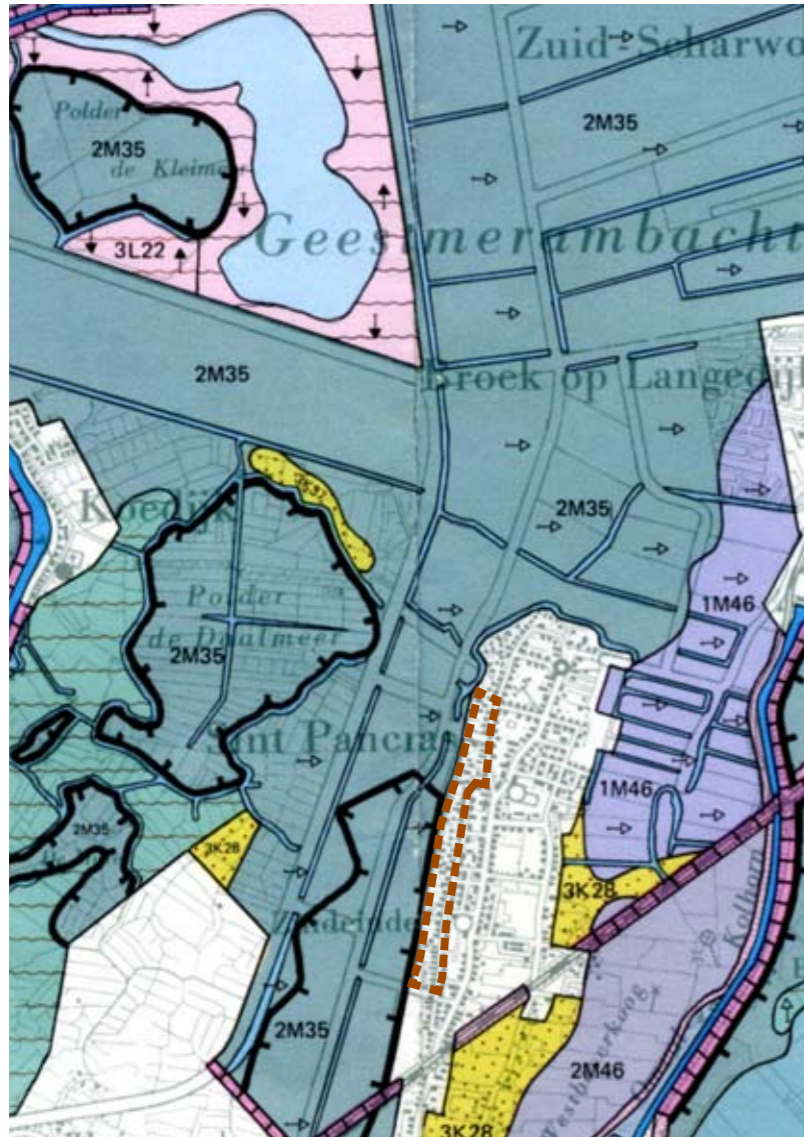


Situatie ca. 1300 na Chr.

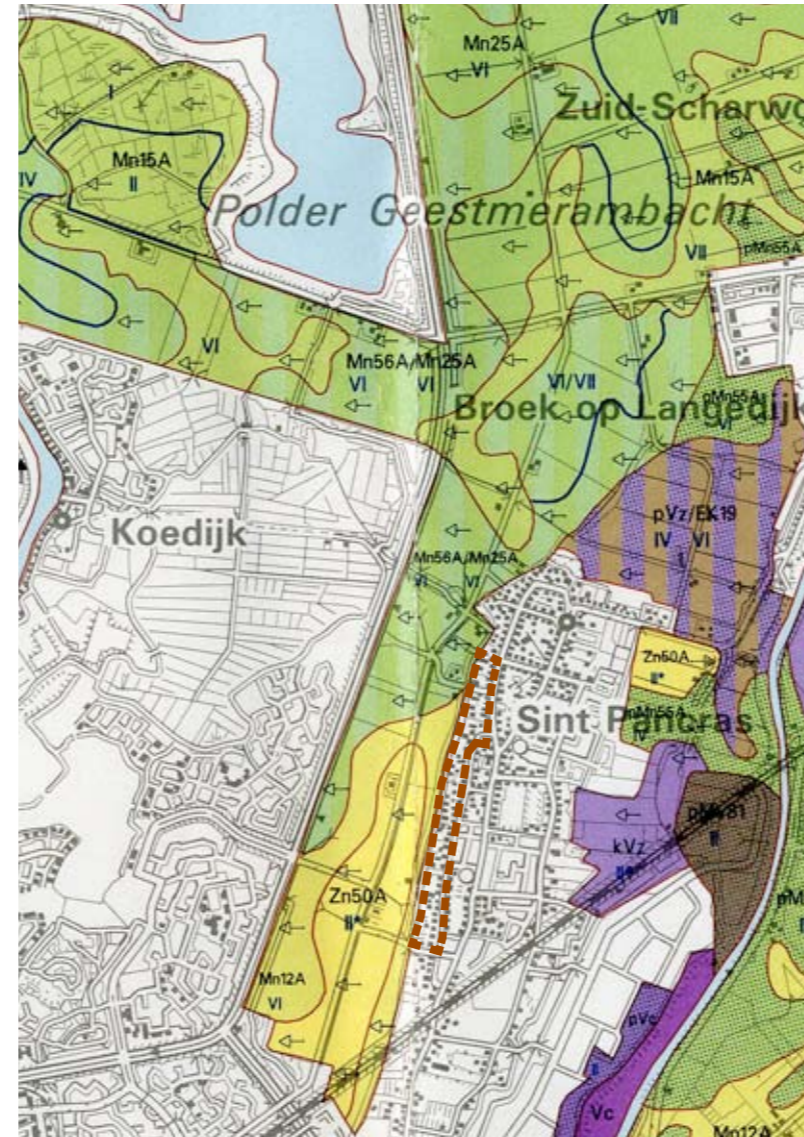


Geestmerambacht binnen de Westfriesse Omringdijk

het ontstaan van het landschap



Geomorfologische kaart
strandwal temidden van het Westfriese getijdengebied



Bodemkaart
zand ten westen, veen en tuineerdgronden ten oosten van St. Pancras

Landschap gevormd door wind en water

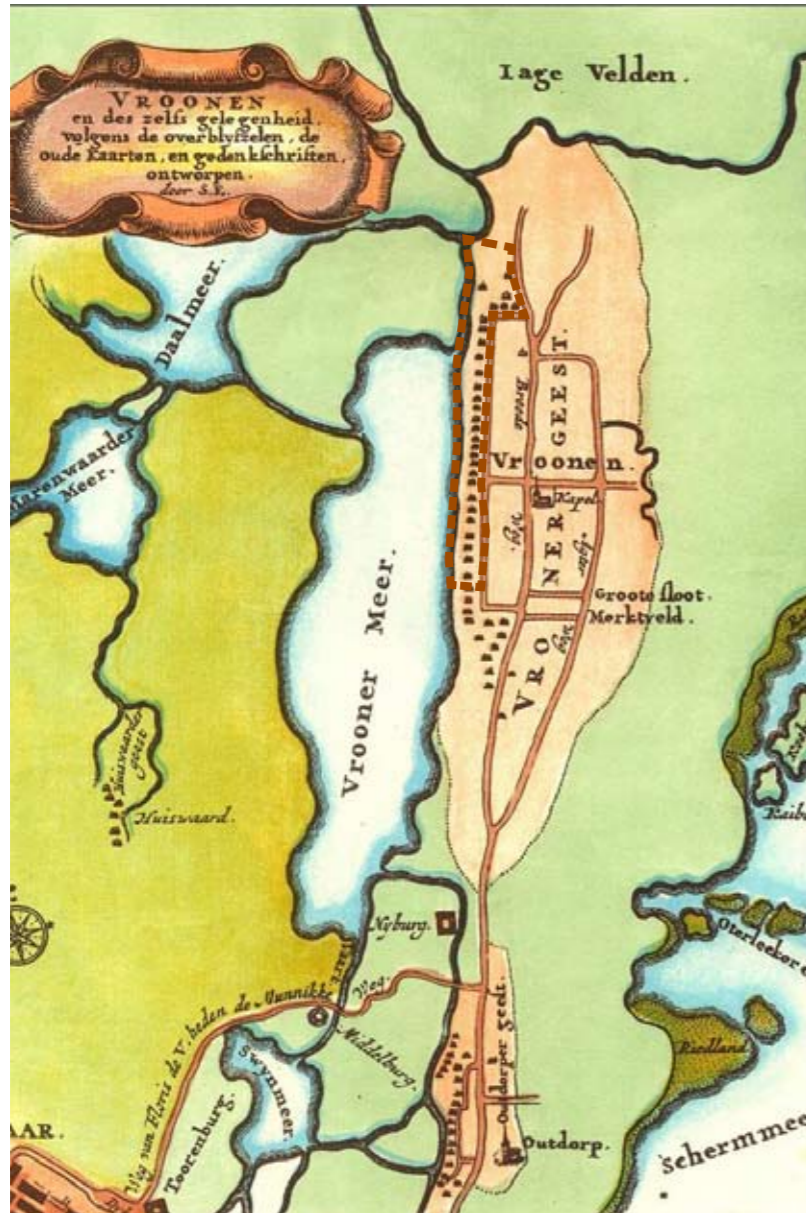
Toen na de laatste IJstijd het Noordzeebekken weer volstroomde met water vormden zich zandduinen, 'oude duinen' of 'strandwallen'. De strandwallen liggen in noord-zuidrichting in het landschap van Noord-Holland. Sint Pancras is gelegen op de meest noord-oostelijk gelegen strandwal.

Rond 7000 voor Chr. zien we een grote riviermonding ter hoogte van het huidige Bergen, het zeegat van Bergen. Achter het zeegat ontstond een krekengebied, het huidige West-Friesland. Dit getijdengebied vulde zich met klei en zand. Rond 1300 voor Christus was het zeegat definitief gesloten.

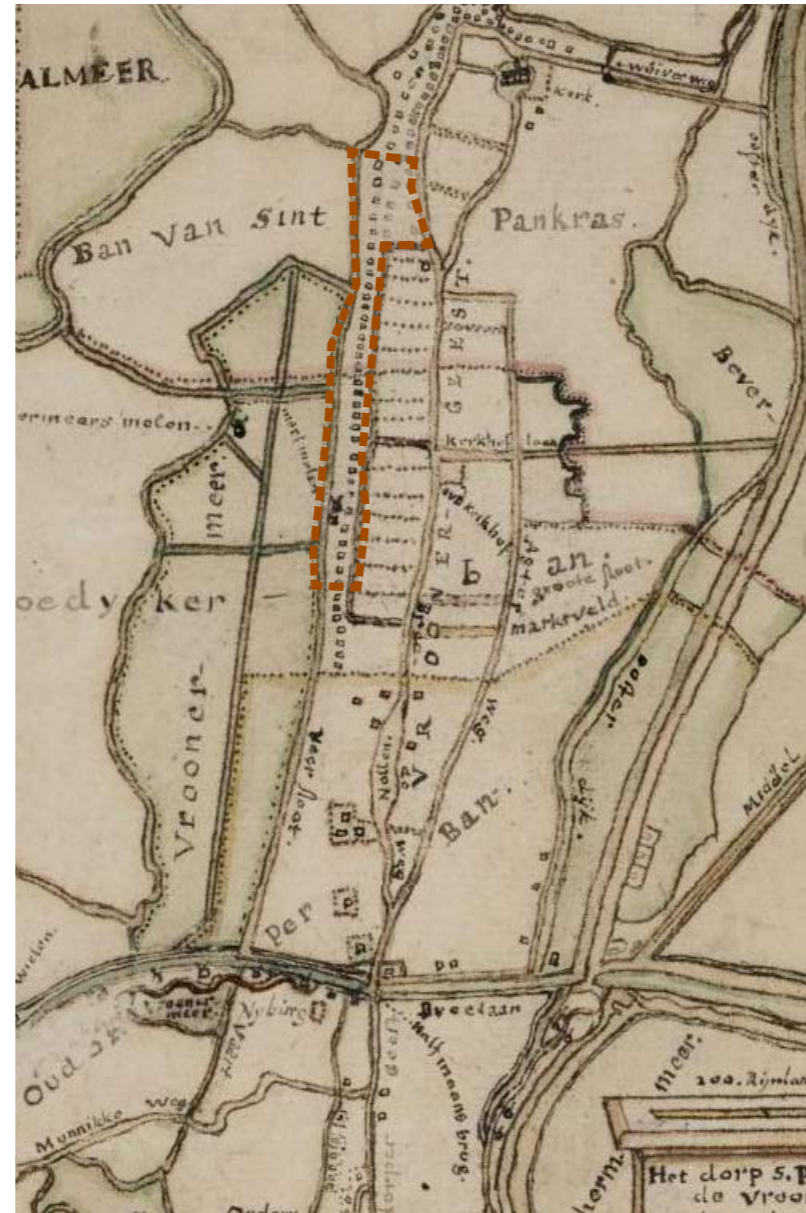
Vanaf ca. het jaar 1000 na Christus overstromde de zee, vanuit Zijpe, regelmatig het achterland. Veen en klei werden weggeslagen en er ontstonden vele meren. Voorbeelden zijn de grote meren Heerhugowaard en Schermeer en de kleine meren het Daalmeer en Vroonermeer.

Verdediging tegen wind en water

Om het land achter de duinen te beschermen tegen de regelmatig terugkerende overstromingen, startten rond 1400 de monniken van de abdij in Egmond met de bouw van de Westfriese Omringdijk. De strandwal van Sint Pancras – Oudorp kwam binnen de Omringdijk te liggen en binnen de polder Geestmerambacht.



ca. 1400 Vroonermeer



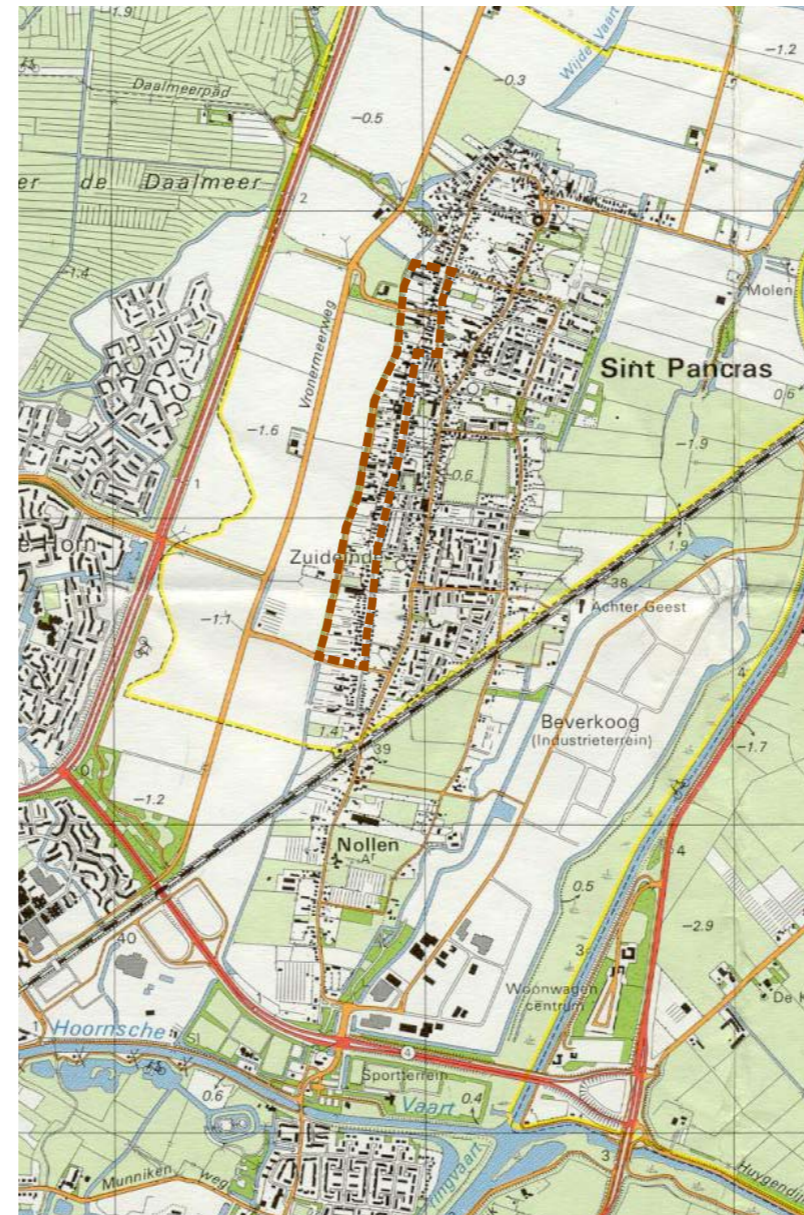
1713 Veertsloot



ca. 1930 vervoeren van groente en vee over de Veert naar weide en veiling



tot ca. 1965 vaarpolder



de rijkpolder na de ruilverkaveling, Veert wordt gedempte Veert

Transformaties

Van meer naar droogmakerij

Vanaf ca. 800 na Christus is er een continue bewoning op de strandwal, het dorp Vroonen ontstaat. Na een opstand in 1297 verloor het dorp de slag met de Hollanders, zij werden verjaagd en stichtten het dorp Koedijk. De grond op de strandwal werd verpacht aan boeren en langzamerhand weer bewoond.

In 1561 werd het 520 ha. grote Vroonermeer drooggelegd. Bewoning vond vooral plaats aan de west-zijde van de strandwal, aan wat nu de Benedenweg is. De tuinen van de woningen grensden aan de ringsloot van de droogmakerij, de Veersloot.

Van vaarpolder naar rijkpolder

Het land werd ontwaterd door het graven van vele sloten. De bagger uit de sloten was de bemesting voor het land. De Veertsloot verbond het dorp met het tuinbouwgebied op de eilanden en, via de Wijde Veert, met de in 1889 gestichtte groenteveiling in Broek op Langedijk. De eerste grootschalige infrastructuur in de vorm van een spoorlijn doorsnijdt de vaarpolder Vroonermeer en de strandwal.

De vaarpolder bestond tot de ruilverkaveling in de jaren 60. Daarna werd de Geestmerambacht, waar de Vroonermeerpolder deel van uitmaakt, een rijkpolder. De karakteristieke eilandenstructuur verdween onder het klei en zand uit het latere recreatiegebied Geestmerambacht en de polder werd doorsneden door wegen. De Veertsloot werd gedempt, de Gedempte Veert, en verkleind tot een slootje langs de weg.



voorlopig ontwerp (2007) Vroonmeer Noord

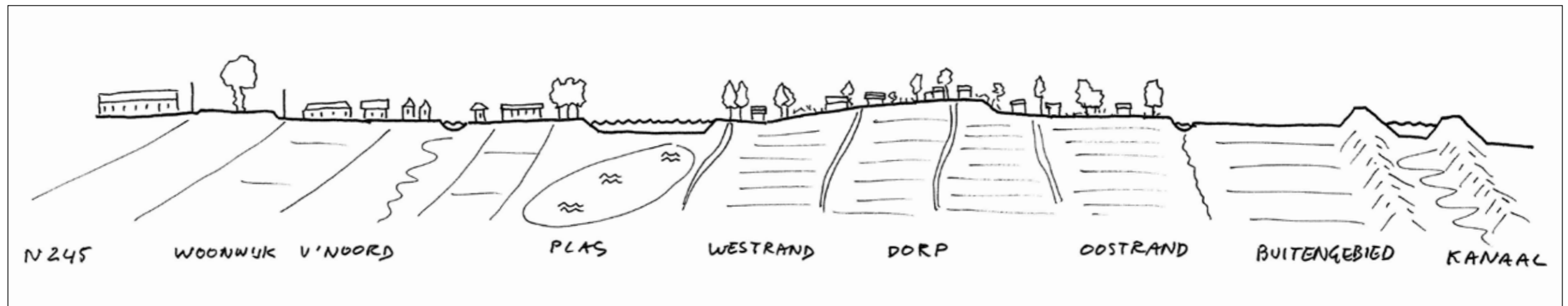
cultuurhistorie ontwikkelingen



Van achterkant naar voorkant

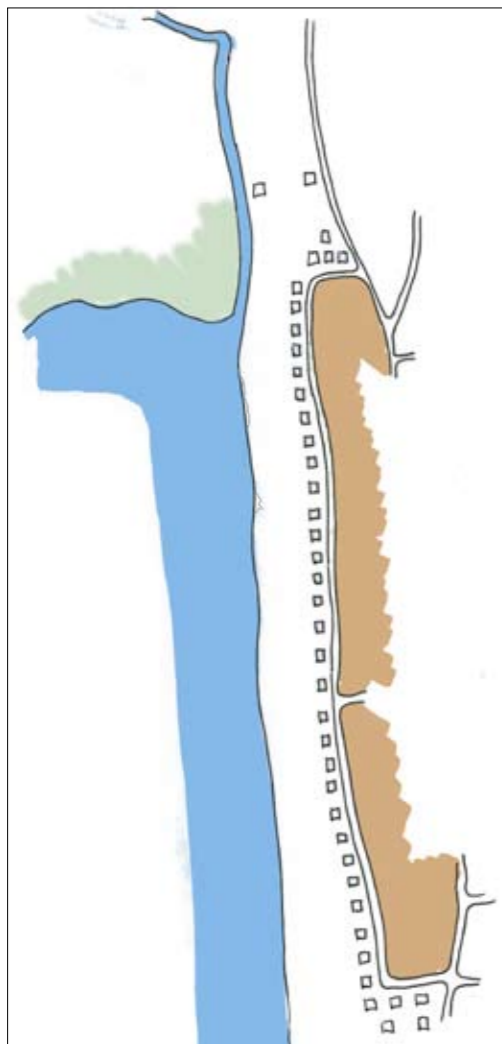
In de huidige situatie wordt de dorpsrand ter plaatse van de Gedempte Veert gevormd door een bonte verzameling van kleinschalige bedrijvigheid en tuinen. Een typische achterkantensituatie. Met de grote tuinen, groene erfafscheidingen en de houtwal van elzen en meidoorns, vormt de Gedempte Veert een zachte overgang naar het agrarische landschap. De houtwal schermt het landelijk gebied af van de dorpsrand.

Tussen het nieuwe woongebied Vroonermeer Noord en de dorpskern Sint Pancras komt een natuur- en recreatiegebied te liggen. Deze groen/blauwe zone tussen Alkmaar en Sint Pancras krijgt in de toekomst een parklandschappelijk karakter met veel water. Deze stedenbouwkundige en landschappelijke ontwikkelingen veranderen het agrarische beeld van het huidige landschap. Daarmee verandert de anonieme achterkant van Sint Pancras in een voorkant.

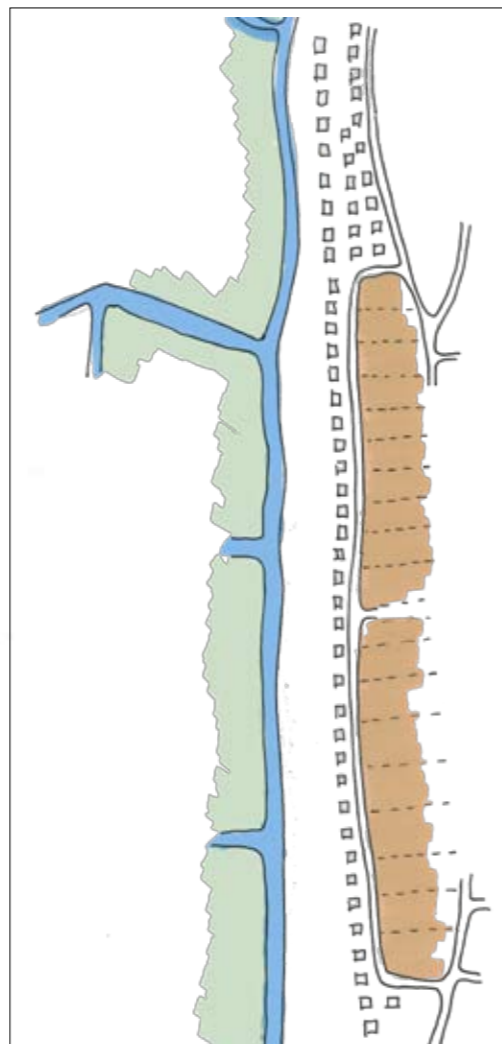


toekomstige zonering van het gebied

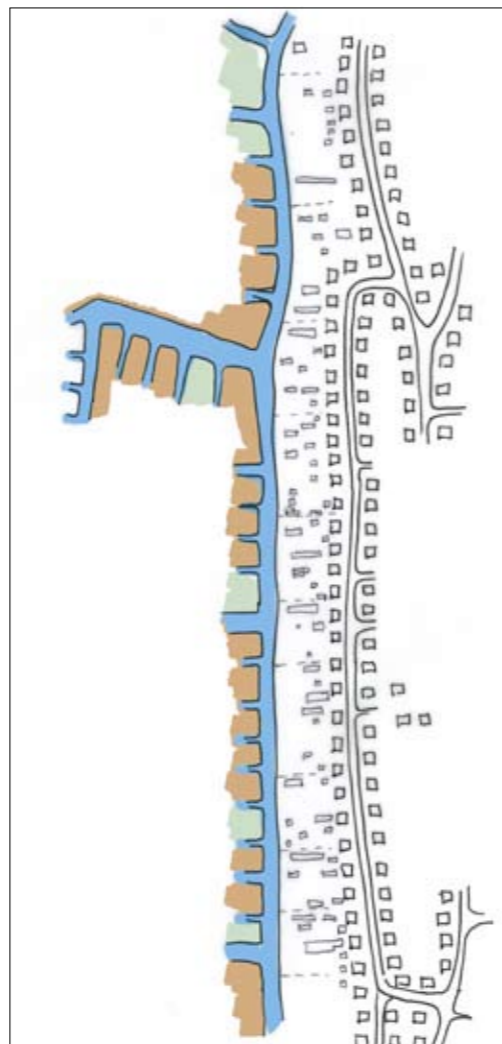
cultuurhistorie transformatie Westrand St. Pancras



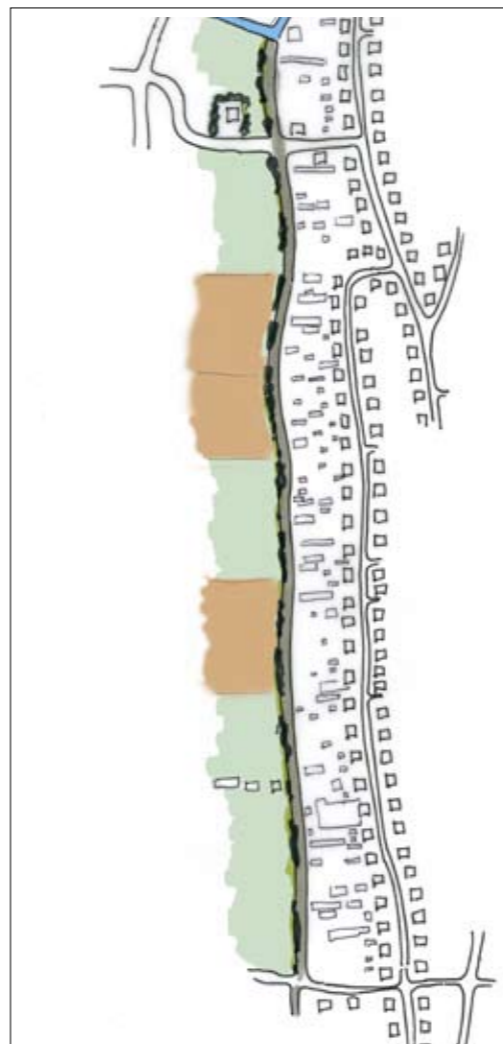
ca. 14e eeuw
Westrand St. Pancras aan het Vroonermeer



18e eeuw
Westrand St. Pancras en de Veertsloot (1561
droogmakerij)



tot ca. 1965
Westrand St. Pancras aan de Veert
(eilandenlandschap)



ca. 1964 - heden
Westrand St. Pancras en Gedempte Veert
(rijpolder)



2015
St. Pancras aan toekomstige Vroonermeerplas

700 jaar transformatie Westrand St. Pancras

cultuurhistorie archeologie

Archeologie

De afgelopen jaren is het denken over de inpassing van cultuurhistorische waarden in ruimtelijke processen in een stroomversnelling geraakt. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg legt een verzwaarde taak voor de zorg voor het culturele erfgoed bij de gemeentelijke overheden. Deze taak is gebaseerd op de Belvederegedachte, ofwel behoud door ontwikkeling, zodat integraal gemeentelijk beleid nodig is, waarbij de cultuurhistorie als volwaardig aspect betrokken wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

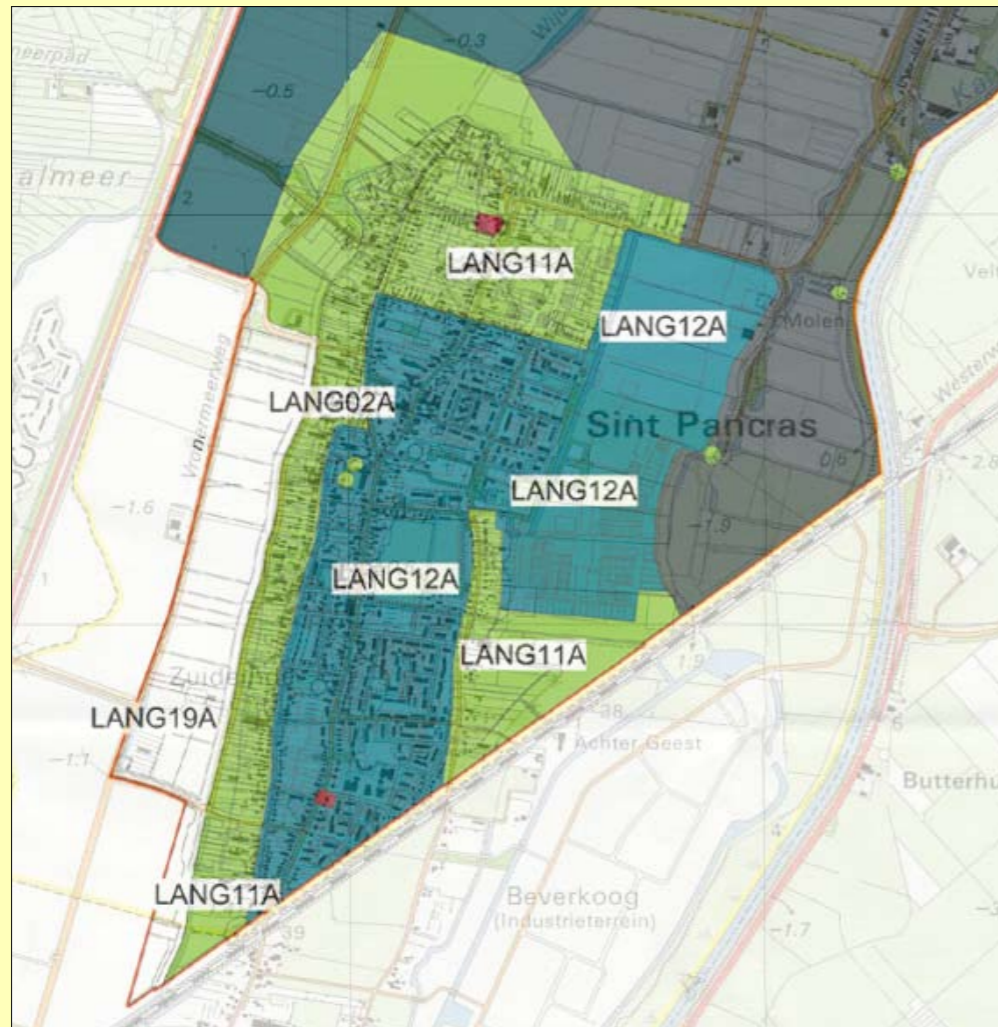
Sint Pancras

De bebouwde kom van Sint Pancras ligt op een strandwal die rond 2500 voor Christus is ontstaan. Op de rug van de strandwal lag de 'geest', mogelijk vanaf de Vroege Middeleeuwen, die tot in de 19de eeuw als akkerland fungeerde. Het oude stratenpatroon met de Benedenweg, Noordeinde en Bovenweg markeert dit hooggelegen gebied. De geest werd gebruikt als akkerland en was omgeven door een wal. Op de strandwalvlakte kon het vee in de zomertijd weiden. De bijbehorende boerderijen stonden in de randzone rondom de geest, voornamelijk aan de westzijde waar de huidige Benedenweg loopt. Het open karakter van de geest is nog goed zichtbaar. De geest Sint Pancras heeft een ovale vorm en is nog zeer gaaf, dit is zeldzaam in Nederland.

Het plangebied valt onder cultuurhistorisch waardegebied 11A uit de beleidsnota Cultuurhistorie Langedijk.



familie en kolen voor de koolschuur



Archeologisch onderzoek vereist bij:

- Alle bodemroering
- Planomvang groter dan 50 m² en dieper dan 40 cm
- Planomvang groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm
- Planomvang groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm
- Planomvang groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm
- Archeologievrij

Plangebied valt onder LANG11A

Beschrijving

Gebied grenzend aan de historische kern van Sint Pancras, gekenmerkt door de aanwezigheid van de strandwal. Hier zijn mogelijk sporen aanwezig van prehistorische bewoning en bewoning uit de Romeinse Tijd, maar ook uit Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

Archeologie Waardebepaling

Gebaseerd op de tot dusver verzamelde gegevens kunnen in dit gebied sporen van bewoning en agrarisch gebruik worden verwacht, die dateren uit de vroege en Late Middeleeuwen, maar mogelijk ook uit de Prehistorie en Romeinse Tijd. Deze resten kunnen concreet bestaan uit bijvoorbeeld ophogingen, (afval)kuilen, waterputten, paalsporen, slootvullingen en gebruiksvorwerpen.

Regime

Voor dit gebied wordt een bijzonder regime gevoerd vanwege de vermoedelijke aanwezigheid van waardevolle archeologische bodemsporen en voorwerpen. Het regime wordt gerealiseerd door aanpassing van het bestemmingsplan, waarbij het terrein als waardevol gebied van de tweede categorie wordt aangegeven.

Criteria

Bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een oppervlakte van 50 m² of groter en een diepte van 40 cm of dieper dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden. Planmatig zal aanvullend onderzoek op locatie nodig zijn: boringen en mogelijk proefsleuvenonderzoek. De resultaten worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

bron: concept beleidsnota Cultuurhistorie Langedijk

afwisseling in kapvormen



bijzondere opbouw



ruime voortuinen, groen karakter aan de straat



vrijstaande woningen, verspringende rooilijnen



Cultuurhistorische objecten 'specials'



bijgebouw in volume opgenomen of naar achteren geplaatst

cultuurhistorie dorpse bebouwing

doorzicht Benedenweg - Gedempte Veert



bijzondere detaillering



Waar het landschap telkens grote omvormingen kende, ontwikkelde het dorp zich geleidelijk. De lusvormige wegenstructuur werd, aanvankelijk alleen aan de westzijde, steeds verder omzoomd met vrijstaande woningen. De akkers werden van de strandwal geplaatst naar het omliggend lager gelegen land. De akkers op de strandwal veranderde daarmee van functie en werden diepe langgerekte achtertuinen.

De dorpse bebouwing aan de Benedenweg wordt gekarakteriseerd door:

- Veelal één laag met kap
- Afwisselende gevels: goothoogtes, kapvormen en -richtingen
- Vrijstaande woningen en verspringende rooilijnen
- Doorzichten naar achterliggend gebied
- Hoogteverschillen op de percelen
- Woningen 5 – 20 meter van de weg, hoe groter de afstand des te groener de inrichting
- Aanbouw naar achteren geplaatst of aanbouw in bouwvolume opgenomen
- 2[^]1kap woningen binnen één verschijningsvorm
- Specials, gebouwen met drie lagen waarvan 1 in kap, bijzondere detaillering, bijzondere bouwvolumes;
- afwisseling in kavelbreedtes

2 woningen, 1 volume

Gebiedsvisie Westrand Sint Pancras



3 bouwlagen, waarvan 2 in kap

cultuurhistorie huidige dorpsrand

afwateringsgreppel tussen tuin en berm



lommerrijk karakter



verdichting



oplopend maaiveld



informele uitstraling



verrommeling



tuindersgrond Gedempte Veert

cultuurhistorie huidige situatie

In de loop der tijd verdichtten de achtertuinen aan de Benedenweg langzamerhand met schuren, kassen en kleine bedrijfsgebouwen. De begeleidende houtwal van elzen en meidoorn geeft beschutting tegen aanstormende zeewinden en scheidt de Gedempte Veert van het landelijk gebied. Houtwal, tuinen en overwegend groene erfgronden geven aan de Gedempte Veert een informeel, lommerrijk karakter. Dit informele karakter is passend bij de huidige situatie als achterkant van het dorp.

Naar aanleiding van de toekomstige ontwikkelingen wordt de gewenste uitstraling van de dorpsrand herijkt. Het huidige beheerniveau van de tuinen, schuren e.a. gebouwen is over het algemeen vrij laag, het informele karakter neigt bij herijking om te slaan naar een verwaarloosde atmosfeer. In de visie (hoofdstuk 4) vindt afstemming plaats tussen de toekomstige omringende ontwikkelingen en gewenste uitstraling van het plangebied.



bestaande houtwal met meidoorn

kaart ruimtelijke waarden

De kaart ruimtelijke waarden is een middel om de identiteit van een gebied te definiëren. In de kaart is af te lezen welke waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische aspecten karakteristiek zijn voor een bepaald landschapstype (hier strandwal) met bijbehorende bebouwingsstructuur (hier geestdorp).

Ondergrond

St. Pancras is een geconcentreerde nederzetting op strandwal, gelegen in het omringende Westfriese getijdengebied. Het plangebied ligt op de overgang van strandwal naar de toekomstige plas Vroonermeer. Deze plas verwijst naar het oorspronkelijke landschap van ca. 14e eeuw.

Historische structuurlijnen

De langgerekte doorgaande structuurlijn van voormalige Veertsloot is bewaard gebleven.

De lusvormige wegenstructuur is gaaf en kenmerkend voor een geestdorp. Langgerekte verkavelingsstructuren tussen wegen met variabele breedtes

Cultuurhistorische objecten

Stolpboerderijen zijn een identiteitsbepalend onderdeel van het geestdorp; Koolschuren zijn karakteristiek voor Langedijk, een nalatenschap van het 19e-20e eeuwse tuindersdorp .

Karakteristiek dorp op strandwal

Doorzichten naar omhoog lopend tuindersgebied;
Lusvormige wegenstructuur met groene middengebieden;
Parallele wegen in noord-zuidrichting;
Bebouwing georiënteerd naar de weg, aan de rand van de geest;
Vanaf de dorpsrand zicht op het open omringende landschap.




historische vlakken

-  hoger gelegen strandwal
-  getijdengebied
-  geestgronden, bestaande open middengebieden.

historische lijnen

-  Gedempte Veert
-  Benedenweg
-  verkaveling
-  zichtlijnen vanaf Gedempte Veert op hoger gelegen Benedenweg (indicatief)

cultuurhistorische objecten

-  woningen, stolpboerderijen en koolschuren (inventarisatie niet compleet)

Ruimtelijke Ordening

Zowel op landelijk, provinciaal als gemeentelijk niveau is er een voorkeur om, na de grote uitbreidingen in het landelijk gebied binnen het bestaand bebouwd gebied invulling te geven aan het woningbouwprogramma. De ontwikkeling van de Westrand van Sint Pancras sluit goed aan bij deze tendens.

Daarnaast wordt ten doel gesteld dat, met de (woning)bouw, uitdrukking wordt gegeven aan de 'eigen identiteit', het zogenoemde 'dorps-DNA'. Langedijk heeft, op deze beleidslijn vooruitlopend, onder andere bij de ontwikkeling van de wijk Twuijverhoek in Sint Pancras al eens invulling gegeven aan dit uitgangspunt. In het raadstuk visie missie 'Langedijk ondernemend samenleven' (2008) heeft de raad van Langedijk aangegeven het dorpse karakter zowel in sfeer, als in ruimtelijke zin te willen behouden en versterken.

Deze gebiedsvisie wil handvatten bieden om uitdrukking te geven aan de eigen identiteit. Deze is gebaseerd op landschappelijke en cultuurhistorische aspecten en in dit document neergelegd in de Kaart ruimtelijke waarden. Hierna wordt in het hoofdstuk visie nader uitgewerkt hoe de ruimtelijke identiteit gestalte zal krijgen binnen de ontwikkeling van de Westrand Sint Pancras.

Milieu

- Bedrijven en Milieuzonering is de richtlijn
- Duurzaam bouwen
- Onderzoeken mogelijkheid om aan te sluiten op het warmtenet Vroonermeer-Noord

Verkeer

Bewerkstelligen langzaam verkeersverbinding tussen Gedempte Veert en Benedenweg is voor een goede bereik van het centrum van Sint Pancras wenselijk. Op onderstaande kaart is het zoekgebied aangegeven.



Gebiedsvisie Westrand Sint Pancras

Recreatie

Het uitbreiden van de recreatiemogelijkheden vergroot de aantrekkelijkheid van Langedijk als woongemeente. Hierbij moet gedacht worden aan extra aanlegplaatsen voor vaartuigen en verbetering van de doorvaarbaarheid. Het toekomstige Vroonermeer maakt onderdeel uit van de wateren waar het vaarbeleid van Langedijk van toepassing is.

Vaarbeleid is het geheel aan inrichtingsmaatregelen, gedragsafspraken en gedragsregels, educatie en voorlichting met het oog op leefbaarheid, op ecologie en op veiligheid en beheer van waterwegen, plassen en vaarten.

Aanliggende ontwikkeling van natuur- en recreatiegebied met woonwijk Vroonermeer Noord en het verzoek tot woningbouw van grondeigenaren zijn de aanleiding om de kwaliteiten van de Gedempte Veert te herijken. De kaart ruimtelijke waarden brengt landschappelijke en cultuurhistorische aspecten in beeld die met elkaar de identiteit en ruimtelijke kwaliteit van de Westrand Sint Pancras definiëren.

Teneinde tijdens de transformatie van de Gedempte Veert van achterkant naar voorkant, de ruimtelijke kwaliteit voor de toekomst te waarborgen, is een analyse gemaakt van de huidige situatie. De sterke punten en kansen in de analyse bieden goede aanknopingspunten voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Zwakke punten en bedreigingen vragen om een oplossing om tot de gewenste uitstraling te komen c.q. kwaliteitsslag te maken. In de planvorming vormt deze waardering een belangrijk uitgangspunt.

Zwak

- Verdichting met (bedrijfs) gebouwen over gehele kavellengte;
- Over het algemeen laag niveau van (groen)beheer tuinen en bedrijfsruimtes
- Gure zeewind schept op winderige dagen onaangenaam klimaat

Bedreigingen

- Tegengaan van aaneen groeien bebouwen; Het één op één overnemen van bebouwing Benedenweg naar Gedempte Veert maakt van de Gedempte Veert geen dorpsstraat. De ligging tussen dorpsrand en plas met woonwijk heeft een eigen bijzonderheid en vraagt om specifieke invulling;
- Verhoogde verkeers- parkeerdruk;
- Individueel initiatief en gefaseerde ontwikkeling kunnen leiden tot grote kwaliteitsverschillen en disproportie in volumes en materialisering.

Sterke punten

- Breed profiel Gedempte Veert maakt zachte overgang dorpsrand – plas mogelijk;
- Zicht op achterliggende gronden tussen Benedenweg en Gedempte Veert ;
- Diepe kavels bieden ruimte voor ruime voortuinen en parkeren op eigen kavel;
- Variabele kavelbreedtes dragen bij aan dynamisch beeld
- Afwisseling van functies, bedrijvigheid draagt bij aan dynamiek plangebied.

Kansen

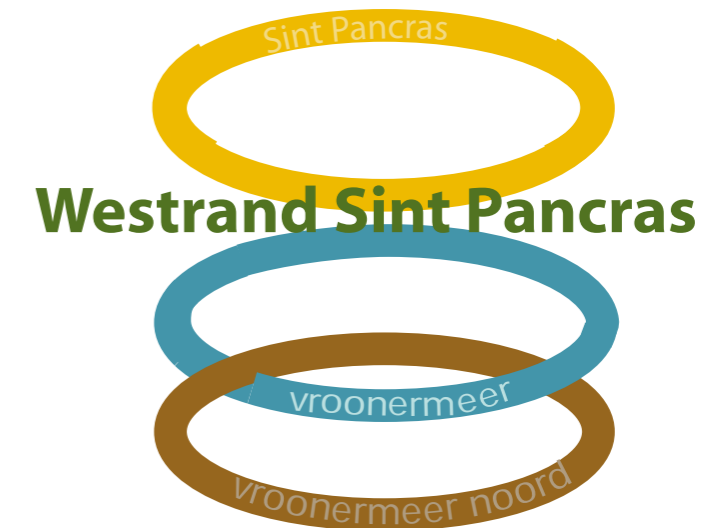
- Afronden van de dorpsrand St. Pancras;
- Versterken onderscheidende identiteit;
- Versterken continuïteit van historische structuurlijn; (Gedempte Veert);
- Fasering kan bijdragen aan de dorpse sfeer;
- Meer openheid in het middengebied tussen Benedenweg en Gedempte Veert.
- Gevarieerde woningtypologie draagt bij aan dorps karakter



De Gebiedsvisie Westrand Sint Pancras stelt de eigen identiteit en ruimtelijke zelfstandigheid van de dorpskern Sint Pancras centraal. Uitgangspunt is het versterken van de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, de identiteit van Sint Pancras.

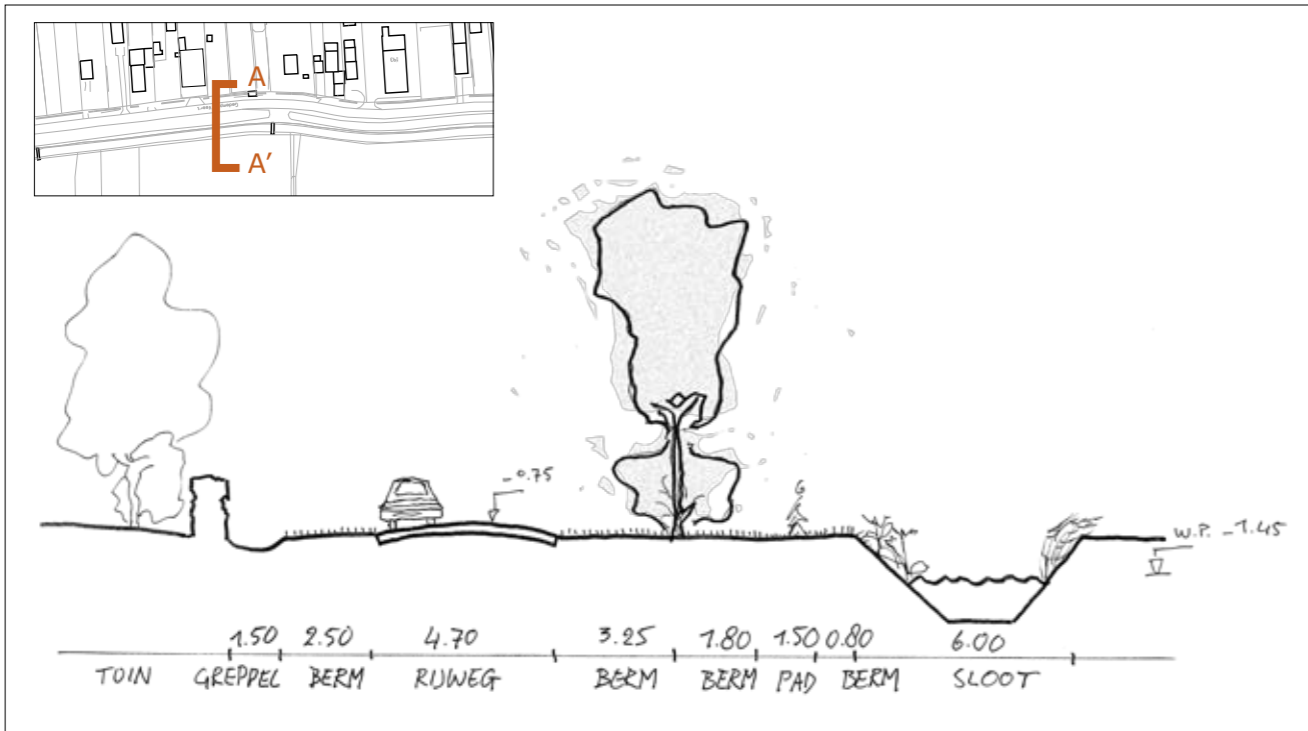
Bebouwing in de Westrand ondersteunt de gewenste versterking van de eigen identiteit ten opzichte van de aanliggende ruimtelijke ontwikkelingen. Het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu, tegelijk met het vormgeven en versterken van de groenstructuur, biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit van de Gedempte Veert te vergroten en van de dorpsrand een afgerond geheel te maken. Namelijk een voorkant en schakel tussen de historische dorpskern en toekomstige plas en nieuwbouw.

Met deze ontwikkeling zal de Westrand van Sint Pancras zich op het landschap oriënteren en een bijzondere kwaliteit aan het dorp toevoegen. De Gedempte Veert wordt structuurdrager van de nieuwe dorpsrand. De genoemde kwaliteiten, weergegeven in de kaart ruimtelijke waarden en de analyse, vormen de basis voor het formuleren van de stedenbouwkundige randvoorwaarden aan bebouwing en

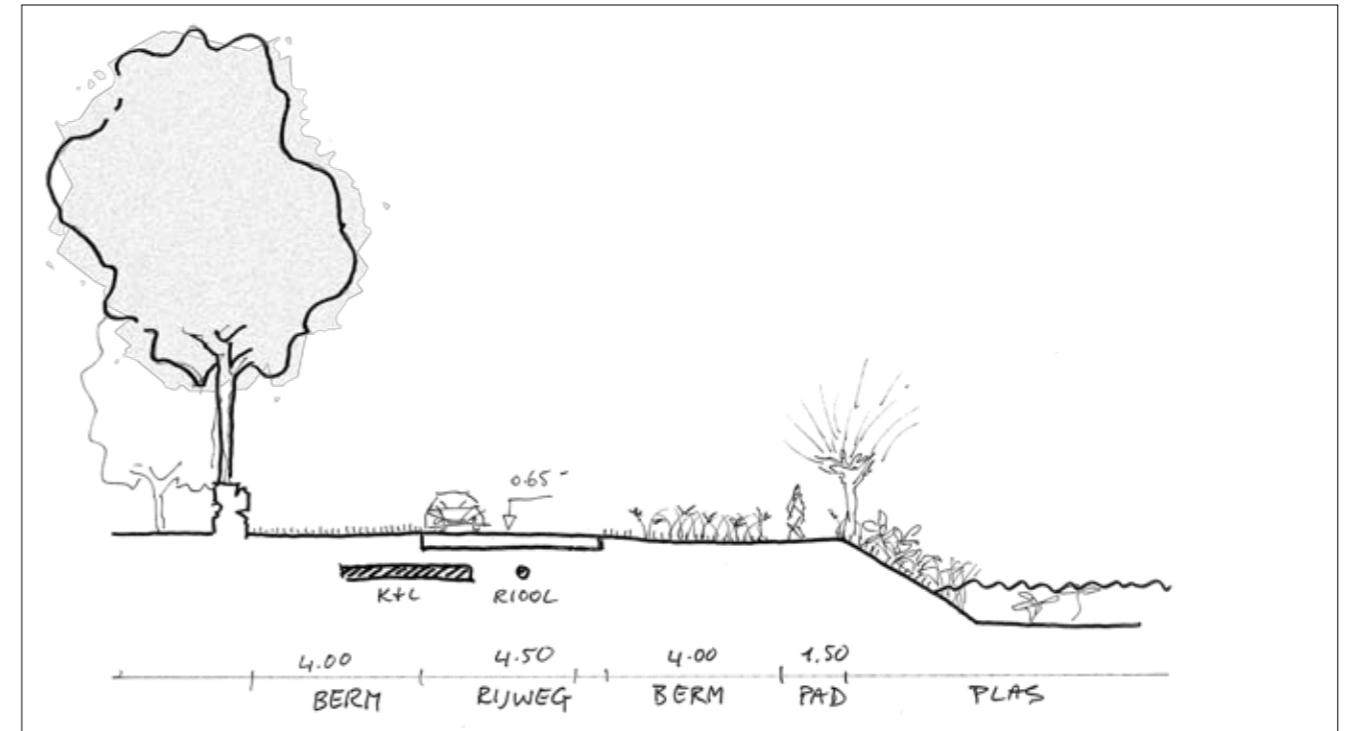


Concept

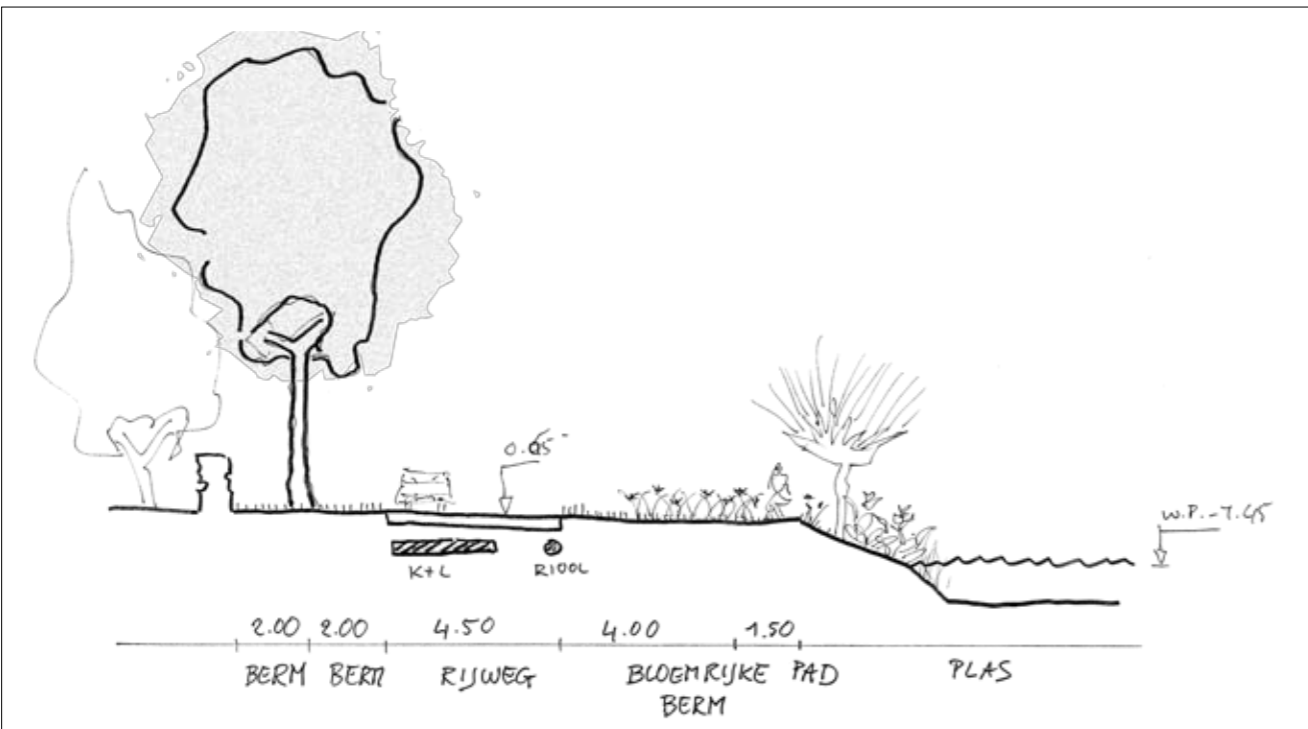
Westrand voorkant en schakel tussen de historische dorpskern en toekomstige plas en nieuwbouw



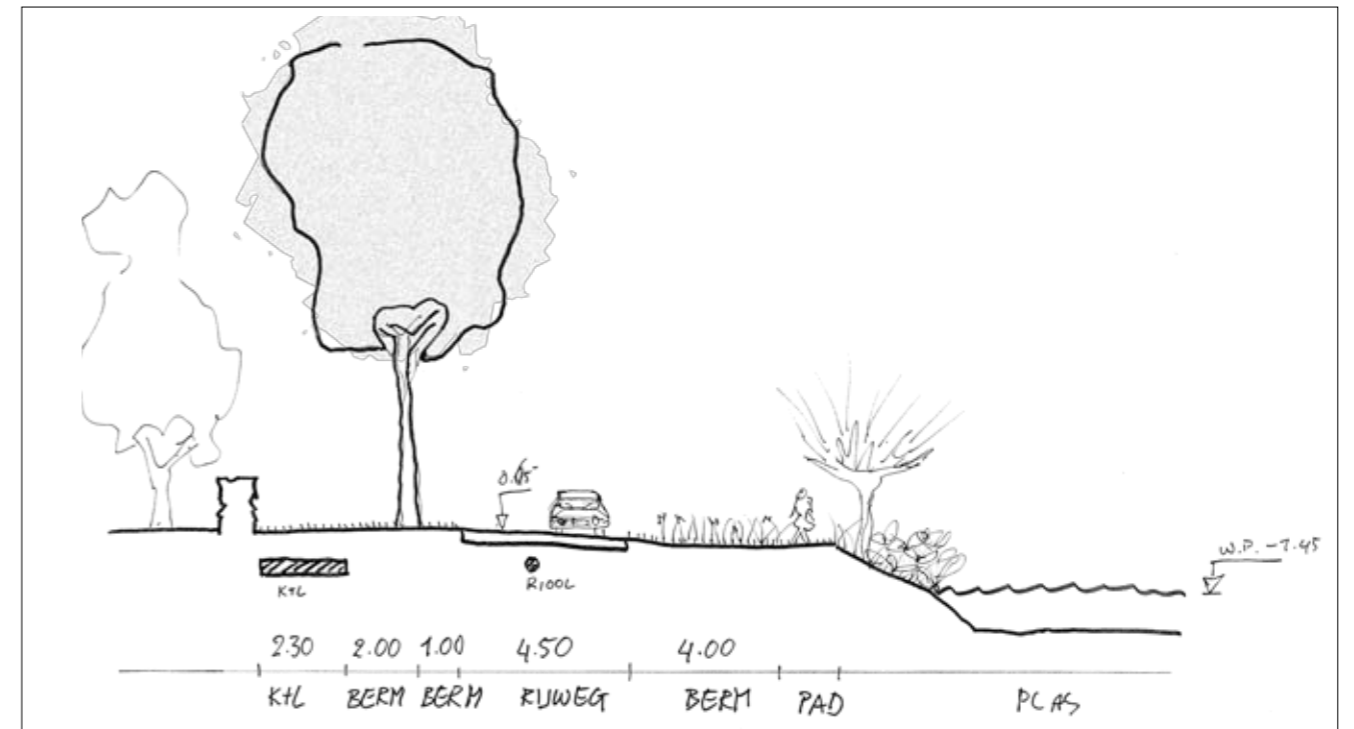
Doorsnede huidig profiel A - A'



Variant 1 toekomstig profiel: laanbomen op erfgrans, k+l half onder straat, nieuwe weg op oud profiel



Variant 2 toekomstig profiel: laanbomen twee meter uit erfgrans, k+l geheel onder bestrating, nieuwe weg op oude weg



Variant 3 toekomstig profiel: laanbomen 2 meter uit erfgrans, k+l geheel onder groenstrook, nieuwe weg half op oude weg stedenbouwkundige randvoorwaarden

stedenbouwkundige randvoorwaarden

inrichting openbare ruimte.

In deze gebiedsvisie worden de uitgangspunten voor verdere ontwikkeling van de Westrand van Sint Pancras vastgelegd. De gebiedsvisie levert een strategie om van de huidige achterkant een voorkant van het dorp Sint Pancras te maken met een aantrekkelijk woon- en recreatief milieu en een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Daarnaast biedt de gebiedsvisie handvaten om ook bij een gefaseerde en/of individuele ontwikkeling continuïteit in beeld en kwaliteit te bereiken. Om aan de gewenste kwaliteit te voldoen worden randvoorwaarden gesteld aan de inrichting van het openbaar gebied en de bebouwing.

Openbaar gebied, inrichting wegprofiel

- Versterking van de identiteit in vergelijking met de aanliggende ontwikkelingen vragen om een krachtiger aanzet ten opzichte van de huidige rafelige structuur;
- vergroten zichtbaarheid historische structuurlijn in het landschap
- continue inrichtingsprofiel;
- zachte overgang dorp – plas, rand richt zich naar plas;
- verbetering woon-en recreatief klimaat;

Deze uitgangspunten zijn aanleiding voor het hiernaast weergegeven principeprofiel:

- bomenlaan aan bewoners zijde (gebruik verschillende soorten en plantafstanden verzachten overgang);
- kleine bomen tussen wandelpad en water ;
- smal wegprofiel (remt snelheid af);
- mengen van verkeerssoorten;
- brede bermen tussen erf en rijweg;
- recreatief wandelpad langs plas;
- materialisering verwijst naar historische structuur: gebakken klinkers

Openbaar gebied, inrichting oever

De plas komt in directe verbinding met het toekomstig water aan de noordzijde van Sint Pancras (Groene Loper, recreatieschap Geestmerambacht) en wordt onderdeel van het ecologische en doorvaarbare netwerk. De ecologische inrichting van de oevers aan de Gedempte Veert wordt uitgewerkt in het plan Vroonmeer Noord. In de visie van Langedijk is de Gedempte Veert een aantrekkelijk recreatiegebied met voorzieningen als steigers en te water laat plaats voor boten. Dit zal in de planvorming nader worden uitgewerkt.



Impressie Gedempte Veert na herinrichting

stedenbouwkundige randvoorwaarden bebouwing

Uitgangspunt voor de bebouwingsdichtheid is het raadsbesluit om in te stemmen met de stelregel: per kavel aan de Benedenweg dat met een woning is bebouwd ook een woning aan de Gedempte Veert kan verschijnen, met een maximum van 2 per kadastraal perceel.

Een gelijktijdige ontwikkeling van alle kavels is onwaarschijnlijk, niet iedere eigenaar zal op dit moment interesse hebben in een woning in zijn/haar achtertuin. Er ontstaat zo een typisch dorpse dynamiek, waar veranderingen relatief langzaam plaats vinden. De fasering en individuele ontwikkeling maken het noodzakelijk de randvoorwaarden ook voor de toekomst goed vast te leggen om continuïteit en afstemming te waarborgen.

Bestaande afwisseling van kavelbreedtes leiden tot een dorpse diversiteit aan bebouwing en karakteristiek voor de historische verkavelingstructuur. Het is onwenselijk dat door het samenvoegen van kavels en gelijkmatig herverdelen, eenvormige kavels ontstaan.

Teneinde de ontwikkeling in de Westrand van St. Pancras zijn schakelfunctie tussen dorp – en plas met woonwijk invulling te geven, moet enerzijds aansluiting worden gevonden bij de traditionele woningbouw en dynamiek van een dorps lint, anderzijds bij de schaal en allure van de waterplas en nieuwe woonwijk. Menging van traditionele en moderne architectuur en menging van wonen en bedrijvigheid is daarom gewenst. Menging architectuurstijlen kan plaatsvinden tussen de gebouwen onderling, maar ook binnen één bouwvolume. De wijk Twuijverhoek in St. Pancras is hiervoor een inspirerend voorbeeld.

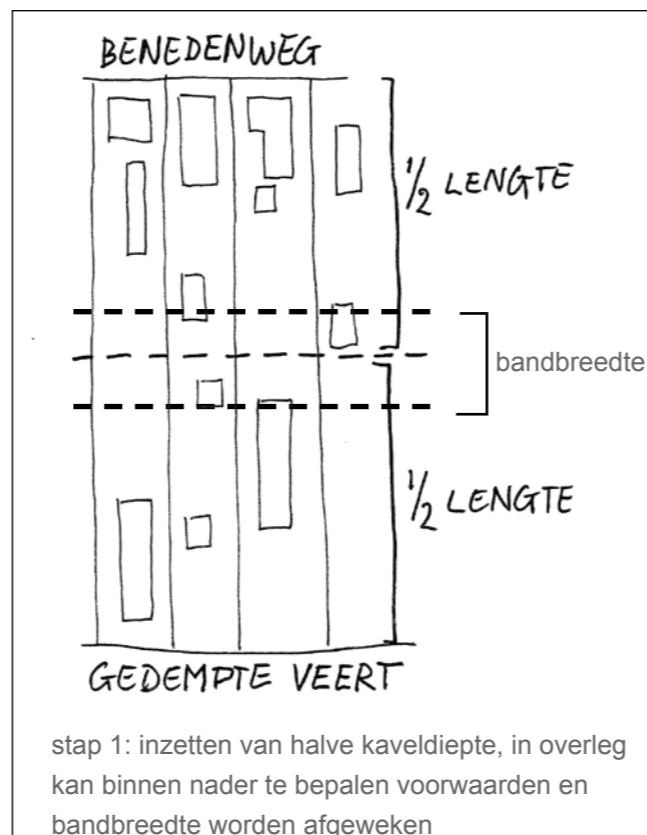
Het voorgaande leidt tot de volgende randvoorwaarden:

- aan zuidzijde aansluiten op diepe voortuinen Kossenland;
- ruime voortuinen;
- verspringende rooilijnen;
- doorzichten tussen de woningen naar achterliggend gebied;
- geen seriewoningbouw:
 - * gemengde woningtypes
 - * afwisselende gevels: goothoogtes, kapvormen en -richtingen;
- aansluiten op traditionele stijlkenmerken of modern met traditionele stijlkenmerken én,
- variatie in bouwvolume, afhankelijk van de kavelbreedte
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

De randvoorwaarden zijn uitgewerkt in een aantal stappen en zogenaamde spelregels. Deze spelregels kunnen worden vertaald naar de bouw mogelijkheden op de individuele kavel. Het stedenbouwkundig plan is geïnspireerd door de stedenbouwkundige structuur van het dorp. Het laat één mogelijke uitwerking van de spelregels zien. In een later stadium zal **maatwerk** tot op perceelsniveau plaatsvinden, dit in overleg met grondeigenaren en afgestemd op naburige percelen.

Randvoorwaarden en spelregels worden uitgewerkt in een nog nader op te stellen beeldkwaliteitsplan. Hierin worden ook welstandscriteria opgenomen. Dit beeldkwaliteitsplan zal dienen als aanvulling op de Welstandsnota. De planologisch-juridische verankering zal plaatsvinden in de partiele herziening Westrand van het bestemmingsplan Sint Pancras.

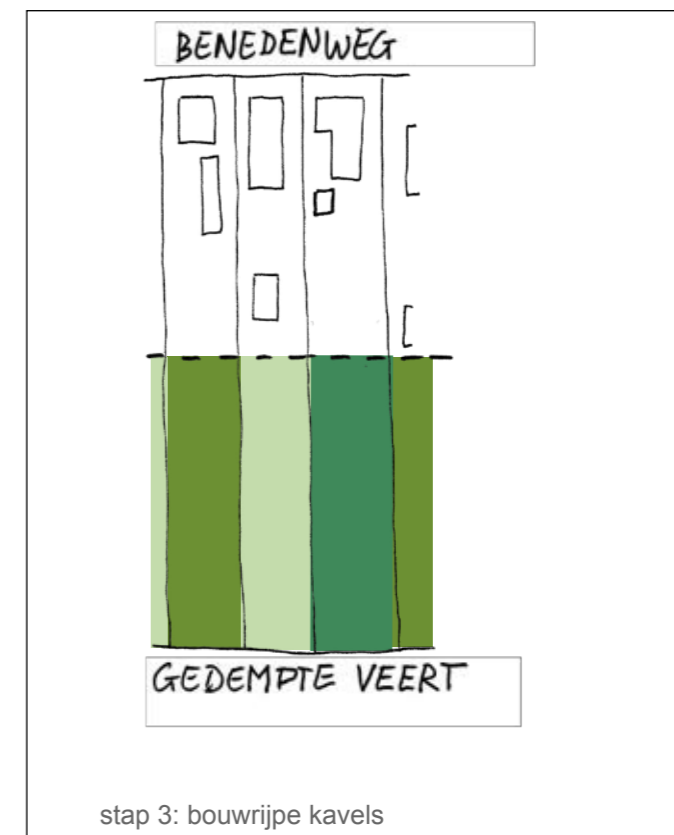
STAP 1



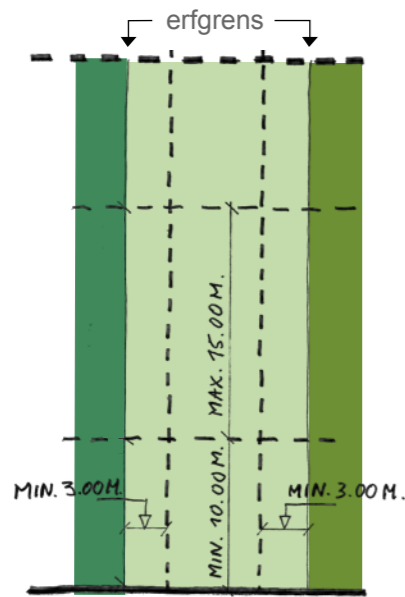
STAP 2



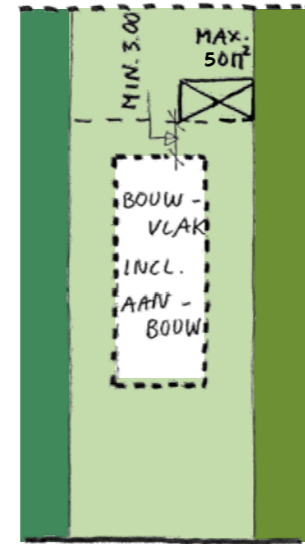
STAP 3



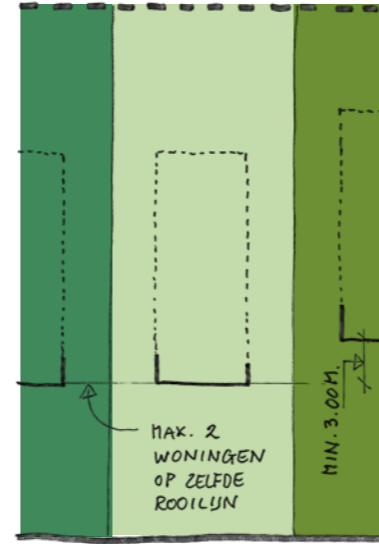
STAP 4



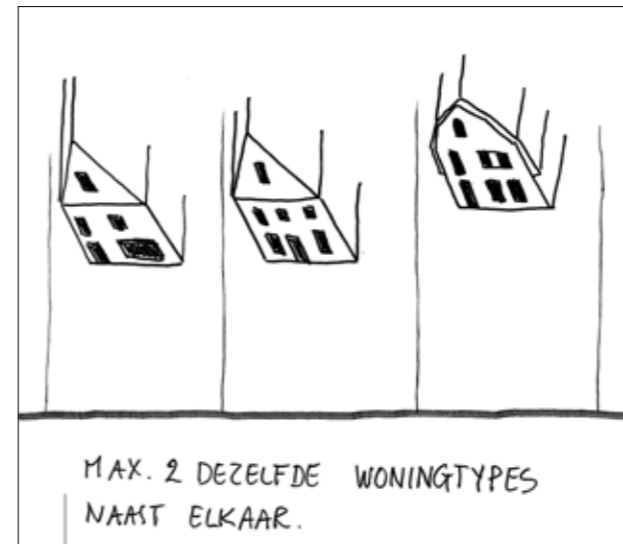
- rooilijn voorgevel min. 10 m. uit erfgrens voorzijde;
 - hoofdgebouw en aanbouw min. 3 m. van erfgrens burenen.
 - bouwvlak max. 15 m. diep;



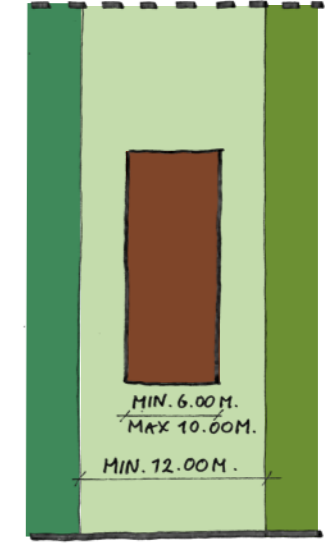
vrijstaand bijgebouw max. 50 m² en min. 3 meter achter bouwvlak



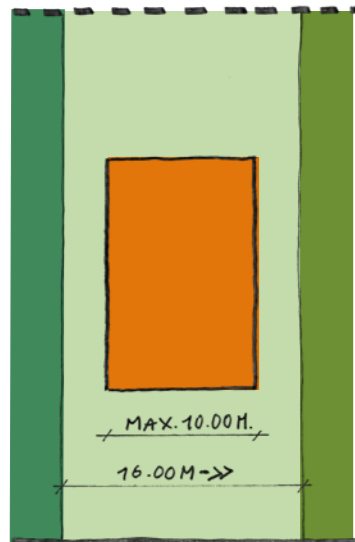
- max twee woningen op dezelfde rooilijn;
 - rooilijn verspringt min. 3 m.



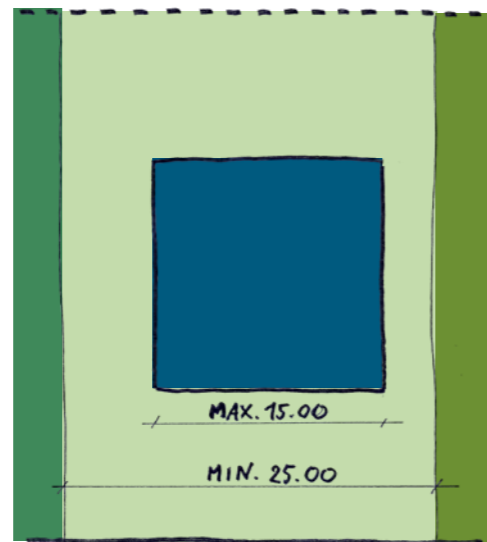
- max. twee dezelfde woningtypes naast elkaar



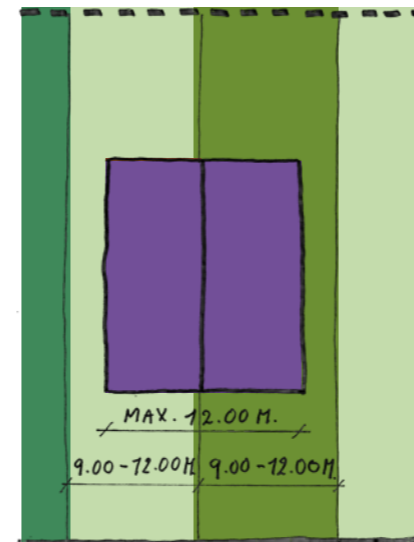
bouwvlaktype basis: woningbreedte 6 tot 10 m. op kavelbreedte 12-16 m.



bouwvlaktype 2: basis breed woningbreedte 10 m. op kavelbreedte 16m. en groter



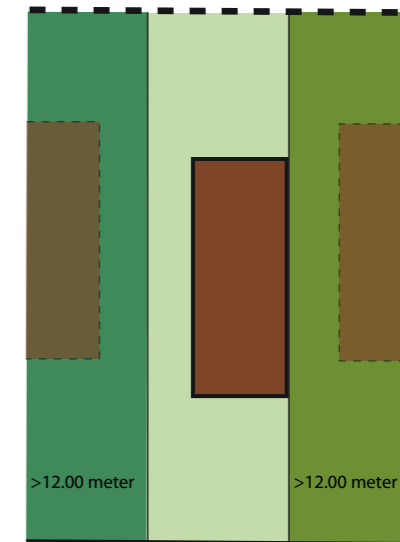
bouwvlaktype 3: 'specials' breedte max 15 m. op kavelbreedte van 25 m. en groter



bouwvlaktype 4: 'dubbel' 2 woningen bouwen op gedeelde erfgrens woningbreedte max 2 x 6 m. op kavelbreedte 2 x 9-12 m. de 'dubbel' kan gefaseerd worden ontwikkeld als twee zelfstandige woningen



bouwvlaktype 5: 'mini' woningbreedte max 6 m. kavelbreedte kleiner dan 9 meter, min. 1 meter aan 1 zijde van erfgrens, 1 zijde in perceelsgrens buurkavels breder dan 12 meter



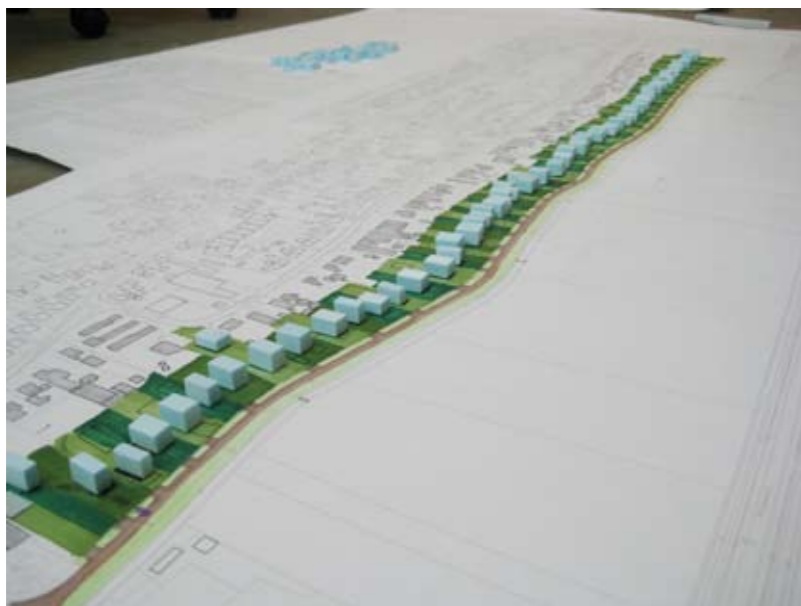
bouwvlaktype 6: 'basisgrens' woningbreedte max 6 m. kavelbreedte 9-12 meter, buurkavels breder dan 12 meter 1 zijde in perceelsgrens

stap 4: spelregels voor het bepalen van bouwvlak



voorlopig stedenbouwkundig plan met bebouwingstype per kavel

voorlopig stedenbouwkundig plan



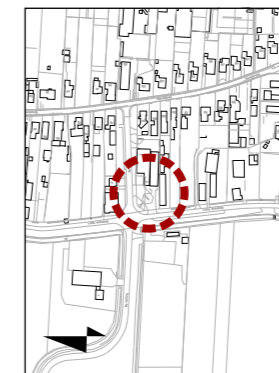
Met de toepassing van de spelregels wordt de basis gelegd voor de bebouwingsmogelijkheden per kavel. Daarvoor zijn ten eerste de kaveldiepte en kavelbreedte bepalend. In voorliggend voorlopig stedenbouwkundig plan is een aanname gedaan wat betreft de eigendomssituatie per kavel. Het eigendom zal nauwkeurig moeten worden bepaald om tot een definitieve uitwerking te komen.

De bebouwingsmogelijkheden worden ook bepaald door onderlinge afstemming. Rooilijn, afstand tot erfgrans burens ('mini's'), etc. zal in overleg tot stand moeten komen. In een of twee bijeenkomsten (workshops) zal dit maatwerk plaatsvinden. Indien nodig zal individueel de bouwvoorwaarden worden beoordeeld. In eerste instantie wil de gemeente het initiatief bij de eigenaren leggen om in een creatief proces tot afstemming te komen. Als men onderling niet tot overeenstemming komt zal, net als bij eigenaren die later instappen, het bouwvlak door de gemeente worden bepaald.

Naast toepassing van de spelregels is in het voorlopig stedenbouwkundig plan met een aantal zaken (geen) rekening gehouden:

- + de milieuzonering (30 m.) van het tankstation gevestigd op De Helling 9;
- + onbebouwd laten van hoekkavel Kruissloot en Gedempte Veert (verkeersveiligheid en versterking groen entree dorp);
- + rooilijn bebouwing zuidzijde Gedempte Veert aansluiten op rooilijn woningen Kossenland. Teruggiggende woningen versterken het landelijke karakter van zuidzijde Gedempte Veert;
- er is geen rekening gehouden met bestaande cultuurhistorische objecten, een nadere inventarisatie zal moeten plaatsvinden. Hoe om te gaan met deze objecten zal worden uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan.

Deze zaken behoeven nader onderzoek voor het vervolg.



milieucirkel tankstation aan De Helling



doortrekken rooilijn Kossenland en groene entree

bronnen

* nota ruimte

* provinciale structuurvisie (2010)

* provinciale leidraad landschap en cultuurhistorie (2010)

* structuurvisie Langedijk 2000 - 2020

* verkeers- en vervoerplan Langedijk (2009)

* milieubeleidsplan Langedijk (2009)

* visie missie Langedijk ondernemend samenleven (2008)

* conceptnota cultuurhistorie Langedijk (2010)

* historische atlas 1957-1965

* historische vereniging St. Pancras

samenstelling, tekst, foto's, tekeningen:

Marianne Zeedijk
afdeling Beleid en Projecten, team vrom

advies:

Robbert Jan Wijntjes, stedenbouwkundig adviesbureau HzA
Welstandcommissie Langedijk

projectleider:

Jasper de Boer
afdeling Beleid en Projecten, team projecten

foto's:

gemeente Langedijk
historische vereniging St. Pancras

in overleg met:

Vertegenwoordiging van Vereniging van eigenaren Plan Gedempte
Veert.



gemeente **Langedijk**