

Nota van Uitgangspunten

Westrand Sint Pancras



datum concept: 23 oktober 2017



gemeente Langedijk

Gemeente Langedijk

**Westrand
Sint Pancras**

Nota van Uitgangspunten

2017



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4	4	Algemene visie	14
1.1	Aanleiding	4	4.1	Visie en ambitie	14
1.2	Ligging van het plangebied	4			
1.3	Plangrens en oppervlakte	4	5	Uitgangspunten voor planvorming	16
2	De locatie	6	5.1	Inleiding	16
2.1	Impressie van het gebied	6	5.2	Bebouwing	16
			5.3	Verkeer	20
3	Ligging in ruimere omgeving	8	5.4	Openbare ruimte	22
3.1	Het ontstaan van het landschap	8	6	Stedenbouwkundige uitgangspunten	25
3.2	Transformaties	9	7	Proces	26
3.3	Cultuurhistorische ontwikkelingen	10			
3.4	Cultuurhistorische archeologie	11			
3.5	Cultuurhistorische dorpse bebouwing	12			
				Colofon	27

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het agrarische gebied tussen Alkmaar Noord en Sint Pancras zal binnen enkele jaren aanzienlijk zijn veranderd. Op Alkmaars grondgebied wordt de woningbouwlocatie in de Vroonermeerpolder gerealiseerd, in combinatie met de ontwikkeling van een natuur-, en recreatiegebied.

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. In de gebiedsvisie Westrand Sint Pancras uit 2011 is een onderzoek gedaan naar de bouw mogelijkheden in de Westrand en stelt vervolgens kaders waarbinnen deze ruimtelijke ontwikkeling, met het oog op behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit, wenselijk is.

Het gebied wordt in afstemming met toekomstige gebruikers, omwonenden en belanghebbenden, zowel qua inrichting, architectonisch en op kavelniveau ontworpen. Om een goede ruimtelijke regie hierbij mogelijk te maken wordt voor deze locatie een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld.

Een NvU op structuurniveau is hiervoor gewenst. In de NvU wordt aandacht besteed aan de volgende elementen: de cultuurhistorische ontwikkelingen, de ruimtelijke-, en de functionele randvoorwaarden.

De NvU schept 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.

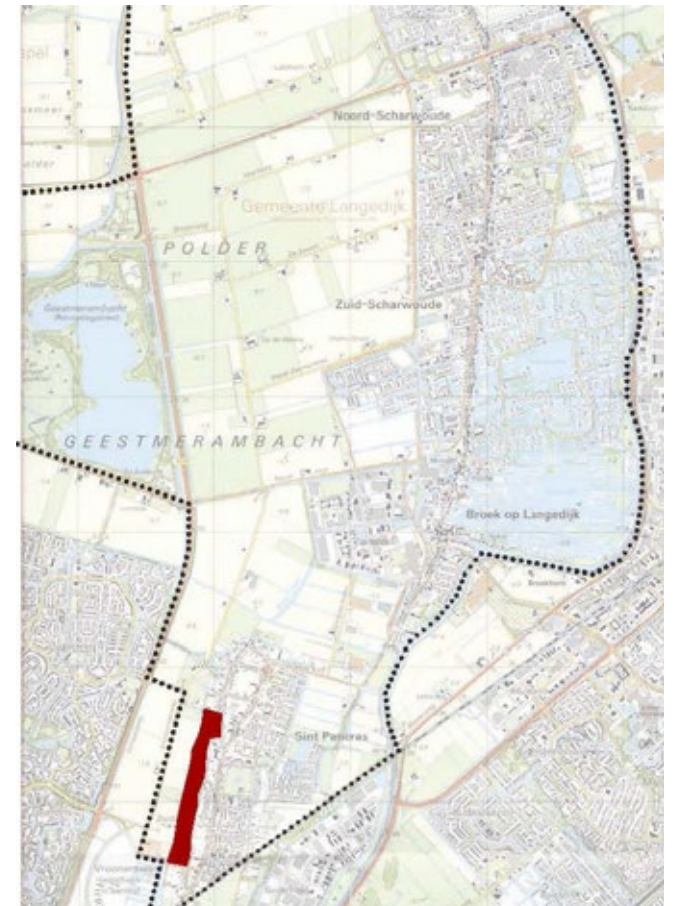
De functie van de NvU is het bewaken van:

- De gewenste stedenbouwkundige-, en landschappelijke samenhang,
- De kwaliteit van de bouw,
- De kwaliteit van de inrichting van de openbare buitenruimte.

Doelstelling

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

NvU is niet star, afwijkingen hierop zijn in sommige gevallen/op punten mogelijk mits onderbouwd en met goedkeuring van de gemeente.



Ligging Westrand Sint Pancras binnen de gemeente Langedijk

1.2 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.

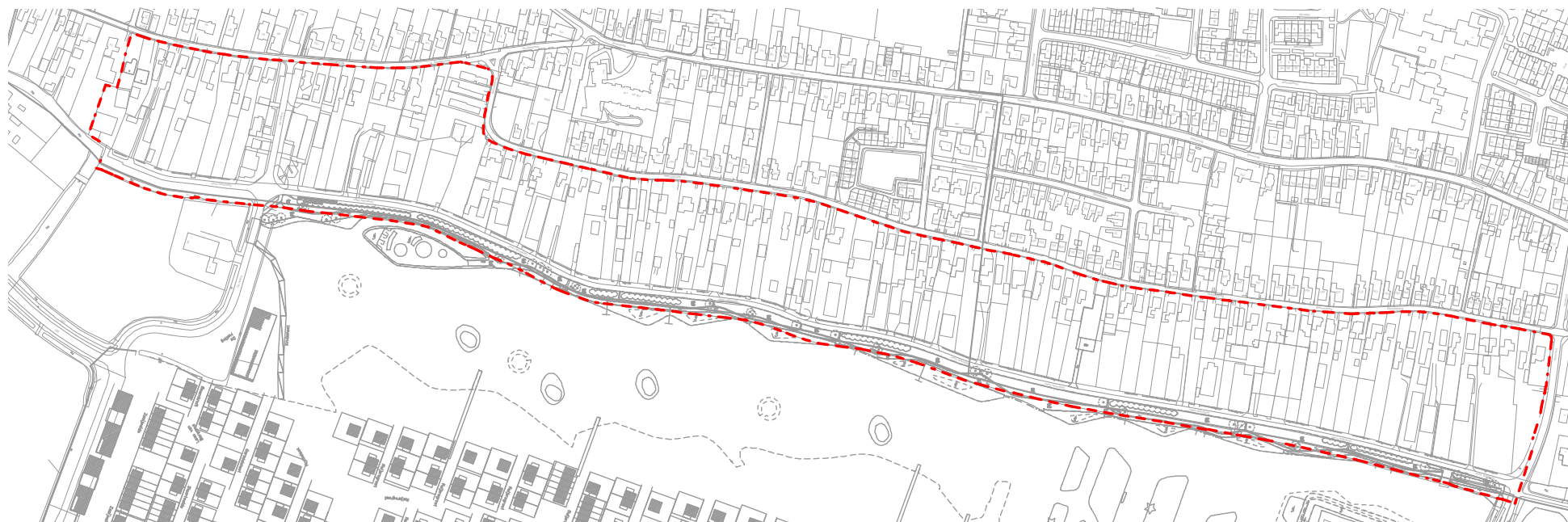
Het gebied waarop deze rapportage van toepassing is, is gelegen in Sint Pancras. Het wordt globaal begrensd door het noordzuid gerichte bebouwingslint

de Benedenweg aan de oostzijde, Kruissloot aan de zuidzijde, het lint de Gedempte Veert aan de westzijde en de doodlopende Gedempte Veert aan de noordzijde.

1.3 Plangrens en oppervlakte

Het plangebied ligt tussen de Benedenweg en de Gedempte Veert en is 168.836 m² groot. De plangrens is duidelijk hieronder weergegeven in de afbeelding 'Begrenzing plangebied'.

— Plangrens 168836 m²



Begrenzing plangebied

2. De locatie

2.1 Impressie van het gebied

De locatie is gelegen aan de Westrand van Sint Pancras, direct gesitueerd aan de Gedempte Veert. Het betreft de achterzijde van de diepe kavels aan de Benedenweg. Het historische noord-zuid gerichte bebouwingslint van het dorp Sint Pancras.

Met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie in de Vroonermeerpolder, ontstaat samen met de ontwikkeling van natuur en recreatie een aantrekkelijk gebied. Dit bijzondere gebied grenst direct aan de Gedempte Veert en daarmee aan de achterzijde van de Benedenweg.

De Gedempte Veert is direct gesitueerd aan dit aantrekkelijke gebied. De ligging, de ontwikkelingen en de wens vanuit een groot aantal grondeigenaren aan de Benedenweg om een tweede woning te bouwen op hun diepe kavel, vragen om een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de Gedempte Veert. Van een achterkant-, naar een aantrekkelijke voorkant situatie.

Het kruispunt De Helling vormt de toegang tot de Gedempte Veert. Het hieraan gesitueerde tankstation heeft een milieucirkel t.o.v. het plangebied. Ten noorden van De Helling ligt een rustige en lommerrijke doodlopende Gedempte Veert. Dit in tegenstelling tot de Gedempte Veert ten zuiden van De Helling, een doorgaande lommerrijk, weelderig route, met een recreatief karakter en uitzicht op het Vroonermeer. De zuidelijke toegang wordt gevormd door de kruising van de Gedempte Veert met de Kruissloot.



Tankstation aan het kruispunt De Helling, toegang tot de Gedempte Veert



Kruispunt De Helling richting doodlopende Gedempte Veert noordzijde



Groene, weelderige en lommerrijk karakter doorlopende Gedempte Veert



Ruime kavels aan de Benedenweg



Doodlopende Gedempte Veert, weids uitzicht op landelijk gebied richting Vroonermeerweg



Doorgaande route Gedempte Veert, informeel karakter



Groene rand, uitzicht op het Vroonmeer
informeel wandelpad aan Vronermeer



Diversiteit aan ruime kavels Benedenweg



Verrommeling diversiteit bij aanwezige bebouwing, schuren,
kassen, kleine bedrijfsgebouwen ed.



Ontwikkeling woningbouwlocatie Vroonmeerpolder



Rijkheid en diversiteit aan bebouwing aan de Benedenweg,
verscheidenheid aan diepe ruime groene tuinen



Bedrijven aan de Gedempte Veert



Bootinlaat Vroonmeer, recreatief karakter



Groene entree Gedempte Veert met Kruissloot



Diversiteit lintbebouwing aan de Benedenweg

3. Ligging in de ruimere omgeving

3.1 Het ontstaan van het landschap

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 getijdebekken 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.

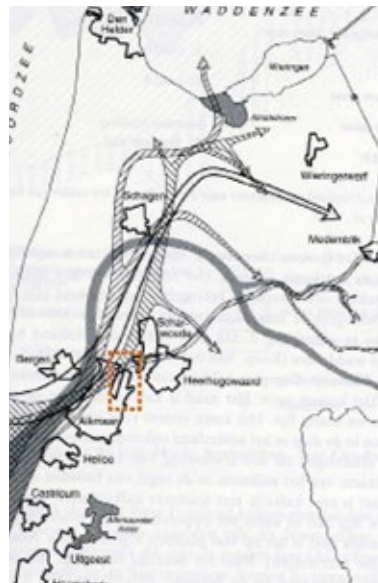
Verdediging tegen wind en water

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.

Geestmerambacht binnen de Westfriese Omringdijk



Strandwallen 'oude duinen' in Noord-Holland



Vorming van het Westfriese getijdengebied



Geestmerambacht binnen de Westfriese Omringdijk



Geomorfologische kaartstrandwal temidden van het Westfriese getijdengebied



Bodemkaartzand, veen en tuineerdgronden ten oosten van St. Pancras

3.2 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 rijpolder

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 gestichte 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 rijpolder. 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.

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



ca. 1400 Vroonermeer



1713 Veertsloot



tot ca. 1965 vaarpolder



de rijpolder na de ruilverkaveling, Veert wordt gedempte Veert

3.3 Cultuurhistorische 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.



3.4 Cultuurhistorie archeologie

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 hoog-gelegen 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 west-zijde 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, 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

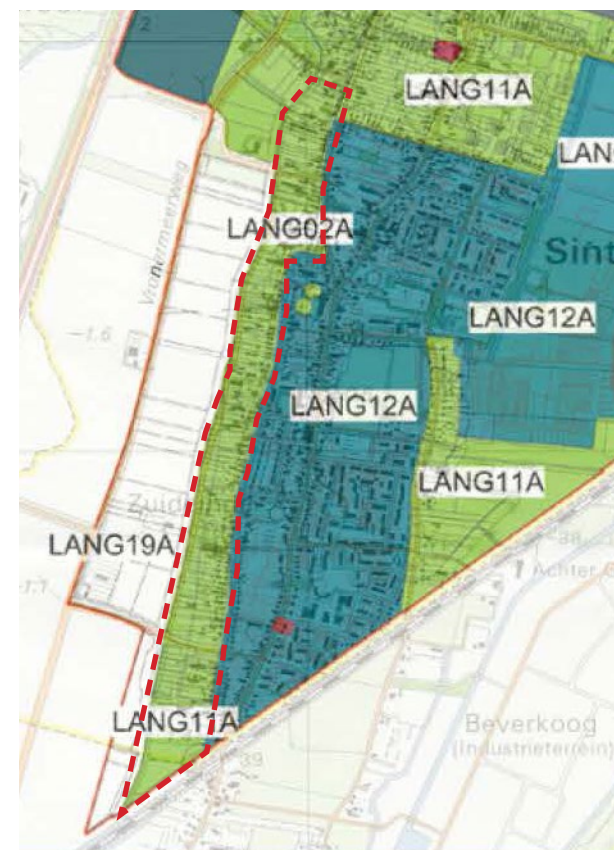
concreet bestaan uit bijvoorbeeld ophogingen, (afval) kuilen, waterputten, paalsporen, slootvullingen en gebruiks-voorwerpen.

Regime

Voor dit gebied, LANG 11A Strandwal Sint Pancras (verwijst naar Nota Cultuurhistorie), 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 in de legenda, wordt aangegeven.

Criteria

- Bij grondroerende werkzaamheden 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;
- Voor het Bestemmingsplan zal aanvullend onderzoek op locatie nodig zijn: bureau onderzoek met boringen, proefsleuven onderzoek en mogelijk afgravingen;
- De resultaten van de boringen, proefsleuven onderzoek en mogelijk afgravingen worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.



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

kenmerken Benedenweg historische bebouwing

3.5 Cultuurhistorie dorpse bebouwing

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^e kap woningen binnen één verschijningsvorm
- 'Specials', gebouwen met drie lagen waarvan 1 in kap, bijzondere detaillering, bijzondere bouwvolumes; afwisseling in kavelbreedtes





Ligging plangebied in omgeving

4. Algemene visie

4.1 Visie en ambitie

In dit hoofdstuk worden de ambities met betrekking tot de stedenbouwkundige visie uiteengezet. Dit varieert van de ambities tot het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu met versterking van de eigen identiteit en tegelijkertijd het vormgeven en versterken van de groenstructuur. Dit 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 het Vroonermeer met nieuwbouw.

In het plangebied wordt op een zorgvuldige wijze woningbouw ingepast. Er wordt aansluiting gezocht, in de vorm van wonen in een parkachtige setting met dorpsse karakteristieken, in aansluiting op de noordelijke parkzone en de omliggende woonbuurt.

Ambities / hoofduitgangspunten

- Afronden van de dorpsrand St. Pancras;
- Versterken onderscheidende ruimtelijke identiteit;
- Versterken continuïteit van historische structuurlijn (Gedempte Veert), een voorkant en schakel tussen de historische dorpskern en het Vroonermeer;
- Op een zorgvuldige wijze inpassen van woningbouw met behoud en versterken eigen identiteit van het dorpsse karakter, gevarieerde woningtypologie;
- Het vormgeven en versterken van de lommerijke groenstructuur, met zijn aanwezige bomen;
- Gedempte Veert versterken tot een aantrekkelijk recreatiegebied aan het Vroonermeer met voorzieningen als steigers naast de reeds aanwezige te water laat plaats voor boten.

Op de volgende bladzijde zijn een aantal referentiebeelden zichtbaar van de dorpsse woningbouw en een aantrekkelijk lommerijk, recreatief verblijfsgebied.

Gezien de ligging van het plangebied aan de achterzijde van bestaande percelen en aan het Vroonermeer, is het belangrijk dat er op zorgvuldige wijze wordt gecommuniceerd met bewoners, betrokkenen en belanghebbenden.


historische vlakken

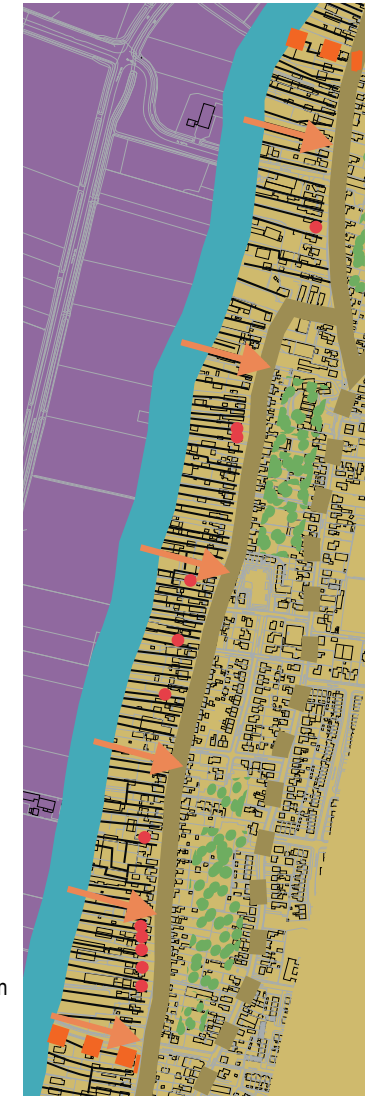
-  hoger gelegen strandwal
-  getijdengebied
-  geestgronden, bestaande open middengebieden.

historische lijnen

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

cultuurhistorische objecten

-  woningen, stolpboerderijen en koolschuren (inventarisatie niet compleet)



Referentiebeelden voor de toekomst, woningen Westrand Sint Pancras - Sfeerbeelden recreatief verblijfsgebied aan het Vroonermeer



Afwisselende bijzondere traditionele bebouwing



Afwisselende bijzondere traditioneel moderne bebouwing



Weelderig, lommerijk en recreatief verblijfsgebied aan het Vroonermeer



5 Uitgangspunten voor planvorming

5.1 Inleiding

Het opschonen van de kavels van (bij)gebouwen, schuren ed., de mogelijkheid om een tweede woning te bouwen op de diepe kavels en het creëren van een aantrekkelijk verblijfsgebied vormt de kern van de opgave voor de ontwikkeling van de locatie Westrand Sint Pancras.

Het hoofddoel voor de locatie is behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit en ervoor te zorgen dat de anonieme achterkant van Sint Pancras een aantrekkelijke dorpsrand wordt aan het Vroonermeer. Een aantrekkelijke zone om aan te wonen en te recreëren.

5.2 BEBOUWING

De Westrand wordt een bijzondere aantrekkelijke dorpsrand. De Architectuur sluit aan op de traditionele woningbouw en dynamiek van een dorps lint, anderzijds bij de schaal en allure van de waterplas en de nieuwe woonwijk. Menging van traditionele en moderne architectuur en menging van wonen en bedrijvigheid is daarom gewenst. De maximale hoogte van de bebouwing is 3 woonlagen waarvan minimaal 1 in de kap.

Om een bijzondere en aantrekkelijke Westrand te kunnen realiseren, met bijzondere dorps bebouwing in een informele, lommerrijke setting, gelden de volgende randvoorwaarden en aandachtspunten bij de start van de planuitwerking:

Randvoorwaarden woningbouw

- Het woningbouwprogramma gaat uit van het realiseren van vrijstaande-, en 2[^]1 kapwoningen;
- Uitgangspunt vanuit het beleid is Woonkeur. Het is de vraag of dit op te leggen is, de woningen dienen

minimaal levensloopbestendig te zijn;

- De ambitie voor de Westrand is per kavel aan de Benedenweg dat met één woning is bebouwd ook één woning aan de Gedempte Veert kan verschijnen;
- Gelijktijdige ontwikkeling is onwaarschijnlijk, niet iedere eigenaar zal op dit moment interesse hebben in een woning in zijn/haar achtertuin. Er ontstaat een typische dorps dynamiek, waar verandering relatief langzaam plaats kan vinden;
- De planvorming houdt rekening met fasering en individuele ontwikkeling. Om de continuïteit en afstemming te waarborgen zijn de randvoorwaarden en spelregels uitgangspunt;
- De bestaande kavelbreedtes leiden tot een dorps diversiteit aan bebouwing en karakteristiek voor de historische verkavelingstructuur;
- Het is onwenselijk dat door het grootschalig samenvoegen van kavels en gelijkmatig herverdelen, eenvormige kavels ontstaan.

Architectuur

- De ontwikkeling is een schakelfunctie tussen het dorp en Vroonermeer met woonwijk.
- De invulling moet enerzijds aansluiten 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 gewenst;
- Aansluiten op traditionele stijlkenmerken of modern met traditionele stijlkenmerken;
- Menging architectuurstijlen kan plaatsvinden tussen de gebouwen onderling, maar ook binnen één bouwvolume. De wijk Twuijverhoek in St. Pancras is een inspirerend voorbeeld.

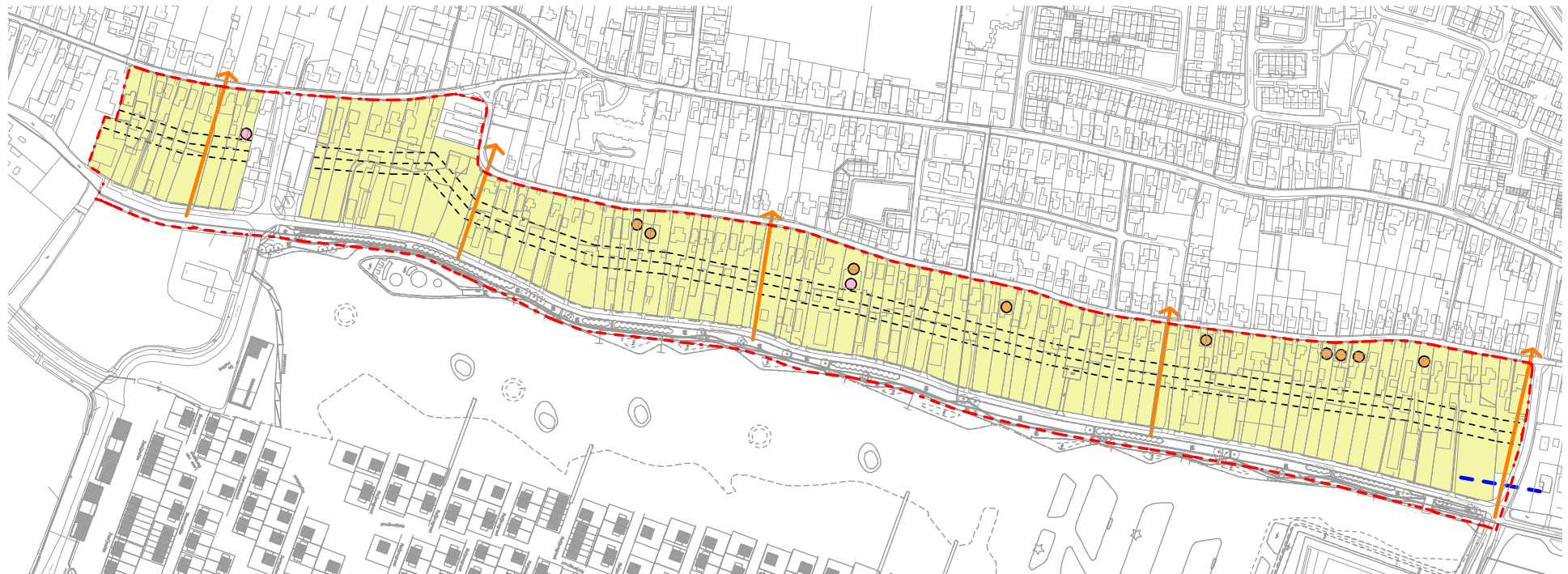


Randvoorwaarden

- Aan zuidzijde aansluiten op diepe voortuinen Kossenland;
- Creëer ruime voortuinen;
- Verspringende rooilijnen;
- Doorzichten tussen de woningen naar achterliggend gebied;
- Geen seriewoningbouw: gemengde woningtypes, afwisselend gevels, goothoogtes, kapvormen, nokrichting, materiaal en de afwisseling in kleur;
- Variatie in bouwvolume, afhankelijk van de

- kavelbreedte;
- De bebouwingshoogte bedraagt 1 à 2 lagen met kap;
- 'Ogen op de straat', de woningen hebben een relatie met de omgeving met een levendige ruimte naar de straat; keuken, woonkamer en geen slaapkamer. Georiënteerd op de omgeving (met deur of raam).
- Een kelder is mogelijk;
- Aandacht voor (groene) erfafscheidingen.

- Plangrens
- Kadastrale kavels
- - - - Rooilijn Kossenland
- - - - Halveringsstrook met bandbreedte (onbepaald) *
- Monumentale panden
- Beeldbepalende panden
- Zichtlijnen (indicatief)



* De kavels zijn zeer divers qua vorm. Bij halvering van de kavels wordt een bandbreedte (onbepaald) aangehouden, tevens rekening houdend met mogelijk aanwezige objecten ed.

Schema bebouwing

Randvoorwaarden Spelregels

De randvoorwaarden zijn uitgewerkt in een aantal stappen en zogenaamde spel-stedenbouwkundige randvoorwaarden bebouwingsregels. Deze spelregels dienen te worden vertaald naar de bouw mogelijkheden op de individuele kavel.

- stap 1: inzetten van halve kaveldiepte, in overleg kan binnen nader te bepalen voorwaarden en bandbreedte worden afgeweken;
- stap 2: onderzoeken welke cultuurhistorische gebouwen eventueel deel uit kunnen maken van planvorming;
- stap 3: creëren van percelen;
- stap 4: randvoorwaarden spelregels voor het bepalen van het bouwvlak:
 - rooilijn voorgevel min. 10 m. uit erfgrens voorzijde;
 - hoofdgebouw en aanbouw dienen min. 3 m. van erfgrens burens te zijn gesitueerd;
 - bouwvlak is max. 15 m. diep;
 - vrijstaand bijgebouw max. 50 m² en min. 3 m. 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': woningbreedte 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 m., min. 1 m. aan 1 zijde van erfgrens, 1 zijde in perceelsgrens, buurkavels breder dan 12 meter;
- bouwvlaktype 6 'basisgrens': woningbreedte max 6 m. kavelbreedte 9-12 m., 1 zijde in perceelgrens, buurkavels breder dan 12 m.

Aandachtspunten

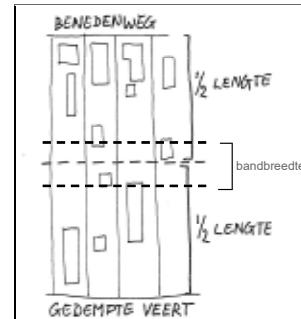
- Het plangebied valt onder cultuurhistorisch waardegebied 11A, beleidsnota Cultuurhistorie Langedijk, LANG11A.
- In enkele gevallen dient maatwerk tot op perceelsniveau plaats te vinden, dit in overleg met grondeigenaren en afgestemd op naburige percelen. i.v.m. de vorm en afmeting van de kavel (bijvoorbeeld erg smal of ondiep).
- 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.

Duurzame ontwikkeling

- De bebouwing houdt rekening met duurzaamheid, door o.a. toepassing van aardgasloos bouwen, sedumdaken, goede isolatie, zonwering, warmtepompen en zonnepanelen/zonnewarmte ed.
- Het voorlopige uitgangspunt en ambitie is dat nieuwe bebouwing aardgasloos wordt gebouwd. Hiermee wordt geanticipeerd op gemeentelijke besluitvorming over aardgasloos bouwen welke begin 2018 zal plaatsvinden. Bij het ontwerp van de woningen dient er mogelijk ook rekening te worden gehouden met een "Nul-op- de-meter" energienorm.
- De gemeente Langedijk neemt een regierol in de voorlichting over de diverse toepassingsmogelijkheden van duurzame bebouwing en energiemogelijkheden.

stedenbouwkundige randvoorwaarden - Spelregels

STAP 1



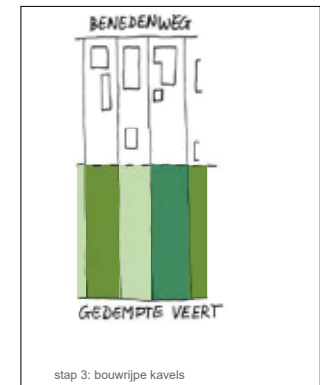
step 1: inzetten van halve kaveldiepte, in overleg kan binnen nader te bepalen voorwaarden en bandbreedte worden afgeweken

STAP 2



step 2: onderzoeken welke cultuurhistorische gebouwen eventueel deel uit kunnen maken van planvorming

STAP 3



step 3: bouwrijpe kavels

STAP 4

- rooilijn voorgevel min. 10 m. uit erfgrns voorzijde;
- hoofdgebouw en aanbouw min. 3 m. van erfgrns buren.

- 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 erfgrns 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 erfgrns, 1 zijde in perceelsgrens buurkavels breder dan 12 meter

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

step 4: spelregels voor het bepalen van bouwvlak

5.3 VERKEER

Voor het functioneren van het gebied is een goede bereikbaarheid en de verkeersveiligheid van essentieel belang, dit geldt voor alle soorten verkeer. De hieruit voortkomende randvoorwaarden en aandachtspunten dienen dan ook mee te worden genomen in de planvorming. Deze luiden als volgt:

Randvoorwaarden

Verkeer

- De weg moet conform de 'Basiskkenmerken wegontwerp', 'Basiskkenmerken kruispunten en rotondes' en de principes 'Duurzaam Veilig' te worden ingericht;
- Ontwerp in principe conform de richtlijnen uit de CROW;
- Goede aansluiting voor auto, voetgangers en fietsers vanuit o.a. de Kruissloot, De Helling en Bovenweg;
- Indien de Gedempte Veert tot het Regionaal fietspadennetwerk gaat behoren, profiel inrichten als fietsstraat. Anders inrichting als erftoegangsweg, richtlijnen ASVV 2012;
- Het informele recreatieve wandelpad langs de Vroonermeer vormt de voetgangersvoorziening aan de Gedempte Veert, zorg voor regelmatige en goede aansluitingen vanaf de Gedempte Veert op het wandelpad en invalide toegankelijk;
- Het wandelpad langs de Vroonermeer dient goed aangesloten te worden, aan de noord-, en zuidzijde met bebording en digitaal op het Knooppunten netwerk wandelroute t.b.v. het recreatieve wandelnetwerk Noord-Holland;

- Voor het creëren van een prettige wandelrouting Benedenweg, Gedempte Veert, is een zoekgebied voor een extra langzaamverkeersverbinding tussen beide wegen aangeduid;
- Geen in-, uitritten realiseren vlakbij het kruispunt, bij het perceel gesitueerd aan de kruising Gedempte Veert/Kruissloot;
- De nieuwe woningen dienen ontsloten te worden met 1 toegang van maximaal 3 m. breed vanaf de Gedempte Veert;
- Beperken mobiliteit en laten afnemen vervoersbehoefte:
 - Smalle wegprofielen en drempels om snelheden en "sluiproute" te beperken;
 - Een drempel of plateau elke 300 meter.

Parkeren

- Parkeren oplossen op eigen erf, of langs de straat;
- Minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Voor bezoekers parkeren 0,1 parkeerplaats per woning realiseren in het openbaar gebied, informeel parkeren in de berm langs de weg met grastegels;
- Het plangebied dient haar eigen parkeerbehoefte op te lossen;
- Rekening dient te worden gehouden met extra parkeren van de woningen aan de Benedenweg en voor de reeds aanwezige te water laat plaats voor boten;

Voor de verdere uitwerking van het parkeren worden de volgende parkeernormen gehanteerd, Nota Parkeernormen Langedijk 13.12.2016:

- Parkeernorm woningen: duur 1,8 en 0,3 in

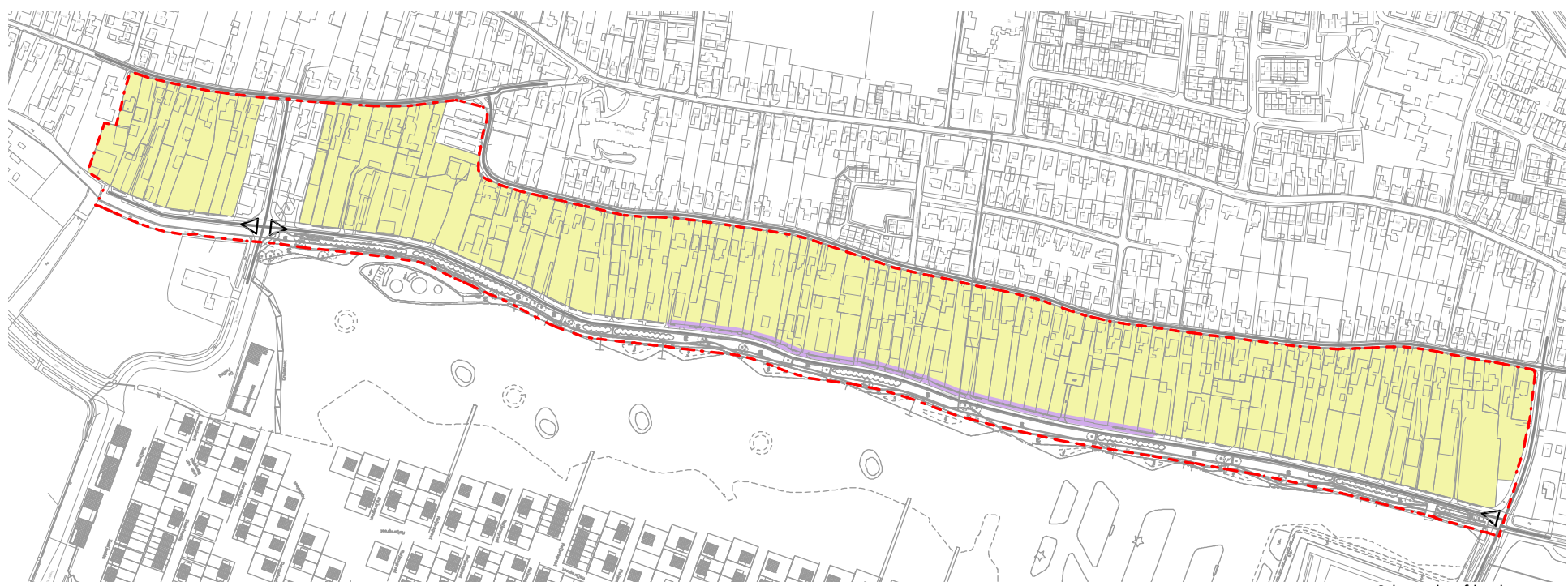
openbaar gebied;

- Het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor de woningen is afhankelijk van het te realiseren programma aan woningen;
- Parkeertellingen in de directe omgeving zijn van invloed op de definitieve parkeerbalans.

Verkeerslawaaai

- De locatie betreft een 30km/u regime. Dit zijn wegen zonder doorgaand verkeer;
- Er dient ook bij 30km/u wegen in het kader van de goede ruimtelijke onderbouwing een akoestisch onderzoek worden gedaan. Dit geldt bij de Helling en de Kruissloot. Bij de andere wegen is dit afhankelijk van de te verwachten verkeersbewegingen en waar je de gevelgrens trekt.

- Plangrens
- Kadastrale kavels
- Ontsluitingswegen
- Zoekgebied Langzaamverkeersverbinding



Schema hoofdverkeersroutes

5.4 OPENBARE RUIMTE

Het creëren van een aantrekkelijk verblijfsgebied is de belangrijkste voorwaarde waar de openbare ruimte aan moet voldoen. De aanwezige groenstructuur, binnen het plangebied, biedt hiervoor al veel potentie. Vanuit de doelstelling om een aantrekkelijke openbare ruimte te creëren worden de volgende randvoorwaarden gesteld, voor de openbare ruimte geldt het PvE Openbare Ruimte:

Randvoorwaarden

Inrichting wegprofiel

- Versterken identiteit, behoud en versterken van het lommerrijk, weelderig en recreatief karakter Gedempte Veert, met uitzicht op het Vroonermeer;
- Vergroten zichtbaarheid historische structuurlijn in het landschap;
- Continue inrichtingsprofiel;
- Zachte overgang dorp - plas, rand richt zich naar plas;
- Verbetering woon-, en recreatief klimaat.

Groen en bomen

- Uitgangspunt is het in stand houden van het aanwezige lommerrijke groen met bomen langs de Vroonermeer, eventueel slechte bomen vervangen;
- Losse bomenstructuur tussen wandelpad en water versterken en handhaven, afwisseling van o.a. Elzen en Meidoorn;
- Onderbeplanting niet gladmaaien, mogelijkheid bloemrijke berm, extensief beheer in aansluiting op het ecologische karakter aan het Vroonermeer met behoud van het zicht op het Vroonermeer;
- Wenselijk is het versterken groene lommerrijke karakter, aan de bewonerszijde een informele

bomenlaan realiseren (mogelijk informeel, losse structuur en meerstammige bomen);

- Aan de voorzijde van de kavels dient een groene erfafscheiding gerealiseerd te worden;
- Binnen het plangebied zijn geen bomen met een beeldbepalende status;
- Te verwijderen bomen dienen 1:1 gecompenseerd te worden binnen het plangebied.

Inrichting oever

- De Vroonermeer is onderdeel van het ecologische-, en doorvaarbare netwerk;
- Gedempte Veert is een aantrekkelijk recreatiegebied met voorzieningen waaronder steigers en een te water laat plaats voor boten.

Materialisering en straatmeubilair

- Continue inrichtingsprofiel;
- De inrichting van de openbare ruimte, zoveel mogelijk aansluiten op de huidige inrichting;
- Materialisering verwijst naar historische structuur: betonstraatstenen of asfalt t.b.v. fietsstraat;

Afval

- De keuze voor rolemmers, danwel ondergrondse afvalcontainers zal worden afgestemd tijdens het participatietraject met de grondeigenaren in het gebied.

Klimaatbestendigheid

- In het teken van de klimaatadaptatie moet er rekening worden gehouden met o.a. "hittestress, droogte en wateroverlast". Dit vindt zijn uitwerking in bijvoorbeeld het toepassen van o.a. regenwaterinfiltratie (wadi's, afwateringsgreppel

tussen tuin en berm, afwatering naar Vroonermeer ed.).

Waterberging

- Er dient nader onderzoek te worden verricht naar de toekomstige hoogte van het maaiveld van de te bebouwen kavels;
- Hoogheemraadschap heeft voorkeur voor 1 lange greppel tussen weg en woning. Deze dient in verbinding te staan met de Vroonerplas;
- Er dienen voldoende infiltratiemogelijkheden op de kavels te worden gecreëerd;
- Er dient bij de nadere planvorming een watertoets uitgevoerd te worden samen met het Hoogheemraadschap.

Kabels en leidingen

- Voor het plangebied dient een klic-melding te worden gedaan;
- Mogelijkheid omleggen van aanwezige kabels en leiding, in overleg met nutsbedrijf en eigen riool-, OVbeheerder;
- De kosten voor het eventueel omleggen van de kabels en leidingen zijn voor rekening van het project.

Riolering

- Voor het gebied dient een rioleringsplan te worden opgesteld.
- Rekening gehouden wordt met de aanwezige overstort ter hoogte van perceel Benedenweg 230.

Drainage

- Vanuit de grondwatersysteemkaart is aangegeven dat er zeer waarschijnlijk drainage moet worden

aangelegd in het plangebied, hier dient nader onderzoek te worden verricht.

Bodem

- De locatie is mogelijk verdacht van de aanwezigheid van bodemverontreiniging;
- Uitvoeren van milieukundig-, en asfaltonderzoek, voor de omgevingsvergunning, en in het kader van het bestemmingsplan is noodzakelijk;
- Uitvoeren van geotechnisch en -hydrologisch onderzoek, uit geohydrologisch advies komt waarschijnlijk de drainage.

Brandrepressie

- Voorwaarden bereikbaarheid brandweer volgens bouwbesluit 2012;

Milieuzones

- Bedrijven en Milieuzonering is de richtlijn;
- Inventarisatie geeft aan dat er binnen het plangebied diverse hindercirkels aanwezig zijn, in de planvorming moet blijken welke relevant zijn, het uitgangspunt is realisatie van woningen.

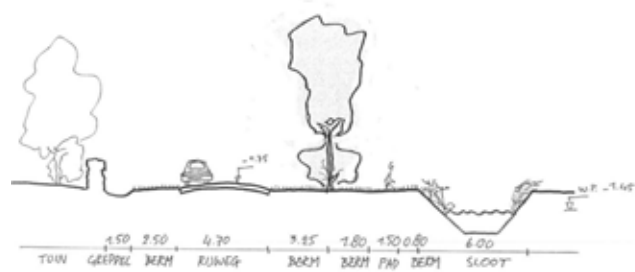
- Plangrens
- Kadastrale kavels
- Zichtlijnen (indicatief)
- Groene Entree
- Milieuzones categorie 1 en 2; resp. 10 of 30m. (blauwe zones, bedrijf niet bestemd in huidig best. plan)



Schema openbare ruimte

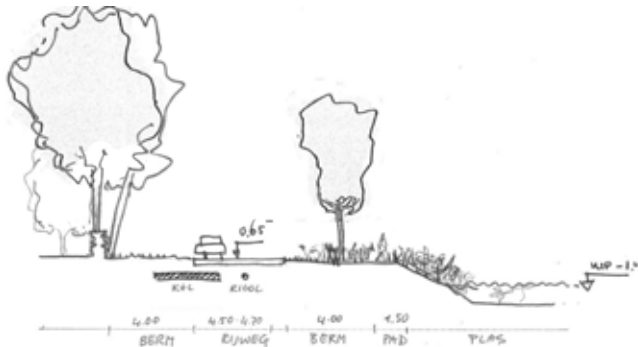
Principeprofielen:

- Informele bomenlaan aan bewoners zijde (gebruik verschillende soorten en plantafstanden verzachten overgang);
- Huidige losse bomenrij tussen wandelpad en water behoud en versterken;
- Greppel tussen weg en woning, in verbinding met de Vroonerplas;

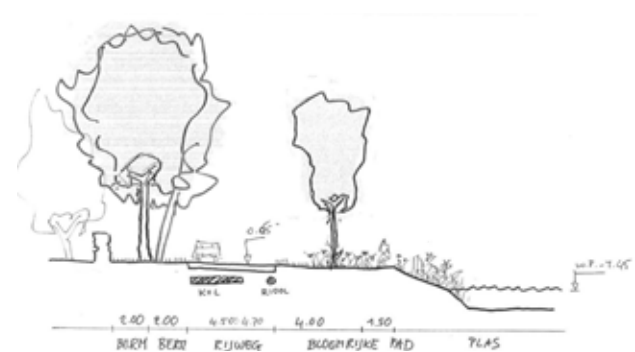


Doorsnede huidig profiel A-A

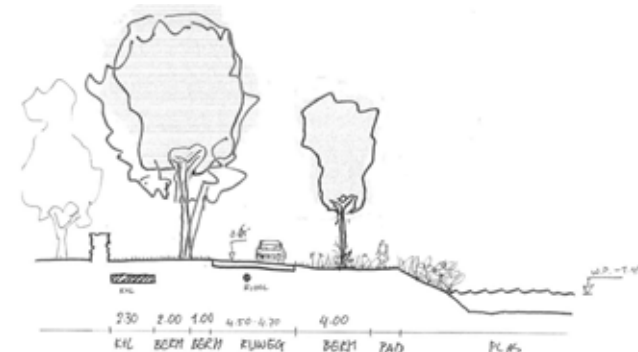
- Smal wegprofiel (remt snelheid af);
- Mengen van verkeerssoorten;
- Brede bermen tussen erf en rijweg;
- Recreatief wandelpad langs plas;
- Materialisering verwijst naar historische structuur: betonstraatstenen of asfalt t.b.v. fietsstraat.



Variant 1: toekomstig profiel informele bomenlaan op erfgrans, K&L onder straat, nieuwe weg op oud profiel



Variant 2: toekomstig profiel informele bomenlaan 2 m. uit erfgrans, K&L geheel onder bestrating, nieuwe weg op oud profiel



Variant 3: toekomstig profiel informele bomenlaan 2 m. uit erfgrans, K&L geheel onder groenstrook, nieuwe weg half op oud profiel

6 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Samengevoegd leveren de genoemde voorgaande uitgangspunten de bijgaande uitgangspuntenkaart op.

1. Het opschonen van de kavels van (bij) gebouwen, schuren ed., met de mogelijkheid om een tweede woning te bouwen op de diepe kavels.
2. De Westrand wordt een bijzondere aantrekkelijke dorpsrand. De Architectuur sluit aan op de traditionele woningbouw en dynamiek van een dorps lint, anderzijds bij de schaal en allure van het Vroonmeer en de nieuwe woonwijk. Menging van traditionele-, en moderne architectuur en menging van wonen en bedrijvigheid is daarom gewenst. Parkeren wordt zoveel mogelijk opgelost op eigen erf, of langs de straat.

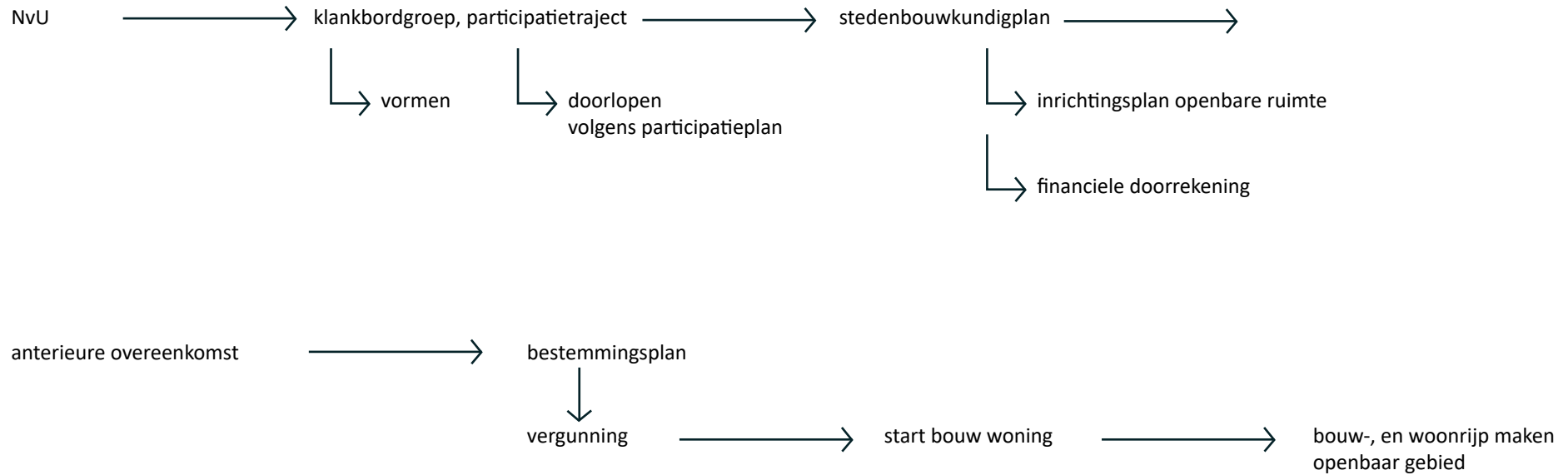
3. Het creëren van een aantrekkelijk verblijfsgebied aan het Vroonmeer.
4. Het behouden en versterken van het aanwezige lommerrijke groen. De aanwezige bomen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven, dan wel 1:1 gecompenseerd te worden.
5. Doorgaande langzaam-, en autoverkeersroutes sluiten goed aan op de omgeving. Voor het creëren van een prettige wandelrouting Benedenweg, Gedempte Veert, is een zoekgebied voor een extra langzaamverkeersverbinding aangeduid.

- Plangrens
- Kadastrale kavels
- - - Rooilijn Kossenland
- Ontsluitingsweg
- Zoekgebied Langzaamverkeersverbinding
- Zichtlijnen (indicatief)
- Groene Entree
- Halveringsstrook met bandbreedte (onbepaald) *
- Monumentale panden
- Beeldbepalende panden
- Milieuzones categorie 1 en 2; resp. 10 en 30m. (blauwe zones, bedrijf niet bestemd in huidig best. plan)



* De kavels zijn zeer divers qua vorm. Bij halvering van de kavels wordt een bandbreedte (onbepaald) aangehouden, tevens rekening houdend met mogelijk aanwezige objecten ed.

7 Proces



Colofon

Samenstelling, tekst, foto's, tekeningen:

Mevr. G. Ursem, stedenbouwkundige gemeente Langedijk

Projectleider:

Dhr. J. de Boer, projectleider gemeente Langedijk

Ondersteuning en inspiratie vanuit de Projectgroep:

Dhr. M. Koning, gemeente Langedijk

Mevr. M. Peereboom, gemeente Langedijk

Mevr. M. Smit, gemeente Langedijk

Dhr. M. Kraakman, gemeente Langedijk

Dhr. G. Schutten, gemeente Langedijk

Dhr. H. Engberts, gemeente Langedijk

Dhr. F. Bons, gemeente Langedijk

Dhr. W. Sneekes, gemeente Langedijk

Mevr. S. Appelman, gemeente Langedijk



