

Raadsvergadering van :
Agendanummer :
Portefeuillehouder : A.G.W. Jongenelen
Opsteller : J. de Boer
B&W-besluit datum : 24 augustus 2021
Onderwerp : Beeldkwaliteitsplan Spoorstraat Noord-Scharwoude
(56)

Is preventief toezicht van de provincie op het voorstel van toepassing? Nee

Gevraagde beslissing(en)

Instemmen met het Beeldkwaliteitsplan Spoorstraat Noord-Scharwoude van 16 augustus 2021, Landscape & Urban Design (LAP) en bijbehorende stedenbouwkundige kaart.

Inleiding

In 2018 heeft ontwikkelaar Timpaan een principeverzoek voor woningbouw op de locatie gelegen tussen de Spoorstraat en de N504 in Noord-Scharwoude ingediend. In overleg met Timpaan is sindsdien gewerkt aan het verder uitdiepen van de verkaveling, een plan voor het naastgelegen "dorpsbosje" en het opstellen van een exploitatieovereenkomst. Afgelopen februari heeft u positief besloten over de exploitatieovereenkomst en heeft u ingestemd met een participatieproces om de verdere ontwerpfase te doorlopen.

Inmiddels heeft deze participatie plaatsgevonden en heeft dit geresulteerd in een beeldkwaliteitsplan met bijbehorende stedenbouwkundige kaart. U wordt voorgesteld deze ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad van Langedijk.

In dit advies komen aan bod de locatie, de inhoud van het voorliggende plan en de inbreng van omwonenden in het plan.

Locatie

De locatie betreft een op zichzelf staand gebied van 0,68 hectare, direct ten westen van autobedrijf / tankstation Tesselaar in Noord-Scharwoude. Aan de zuidzijde ligt de N504. De bebouwing c.q. sloot ten zuiden van de woningen aan de Spoorstraat, vormt de noordgrens van het gebied. Voorheen werd deze braakliggende planlocatie ook wel 'locatie Wijman' genoemd.

De verkaveling van het gebied gaat uit van 25 grondgebonden koopwoningen, waarvan 8 stuks zich bevinden in de categorie "betaalbaar" (2). De woningen zijn oost-west georiënteerd en ontsloten via de route vanaf het tankstation. Ook is er op verzoek van de gemeente een calamiteitenroute opgenomen van en naar de N504, evenals een langzaam verkeersverbinding naar het fietspad dat parallel loopt langs aan de N504. Parkeren vindt plaats deels in (toekomstig) openbaar gebied en deels op eigen terrein behorende bij de woningen. Het aantal opgenomen parkeerplaatsen in de plankaart, voldoet aan de daarvoor gestelde normen.

Dorpsbosje

In de planontwikkeling is tevens het naastgelegen dorpsbosje meegenomen wat onderdeel uitmaakt van de ecologische structuur van Langedijk. Het dorpsbosje is niet alleen van belang voor de bestaande omgeving, maar ook voor de "nieuwe" bewoners van het woningbouwplan. Herinrichting zal plaatsvinden op basis van het beeldkwaliteitsplan.

In de planuitwerking is een verbinding vanuit de planlocatie met het dorpsbosje gelegd, waarmee dit openbaar groen meer beleving en gebruikskwaliteit krijgt. Het struinpad is opgewaarderd tot een verhard pad, waarmee tevens een wandelroute tussen het nieuwbouwplan en de Gedempte Achterburggracht ontstaat.

In het dorpsbosje bevinden zich twee paddenpoelen en is broedgebied voor diverse vogelsoorten. Vanuit de participatie met de omwonenden is er afgesproken dat de flora- en fauna voorzieningen in het dorpsbosje worden versterkt.

Beoogd resultaat

Invulling van de locatie ten zuiden van de Spoorstraat Noord-Scharwoude met woningbouw en herinrichting van het naastgelegen "dorpsbosje".

Argumenten

1.1 Volkshuisvestelijke belang

De druk op de woningmarkt is erg hoog, met name voor betaalbare koop- en huurwoningen (cat. 1 en 2). Het plan bevat een mix van koopwoningen, waaronder 8 stuks in de categorie "betaalbaar" (2). In totaal maken 25 woningen onderdeel uit van het voorliggende plan.

1.2 Stedenbouwkundige inpassing

Met het voorgestane plan wordt een op zichzelf staande woonbuurt met een eigen identiteit gecreëerd. Vanwege het zo goed als afwezig zijn van stedenbouwkundige relaties met de omliggende woonbuurten is dat passend op deze planlocatie.

Bij de start van de verkavelingsstudie heeft de initiatiefnemer gekeken naar de stedenbouwkundige setting van het plangebied gelegen tussen de Spoorstraat en de provinciale weg N504. De ontwikkelingslocatie 'Spoorstraat' is een vertakking van de Dorpsstraat en hierin is goed de kenmerkende lintbebouwing te zien van langgerekte kavels van de (vroegere) bebouwing langs de straat. De stedenbouwkundige morfologie en structuur van de lintbebouwing had lange kaprichtingen haaks op de straat. Dit is nog altijd goed zichtbaar in de bebouwing in de omgeving. Om hierop aan te sluiten zijn er twee rijen geschakelde rijwoningen haaks op de Spoorstraat gesitueerd met de kappen in gelijke richting als de omgeving. Op deze manier correspondeert het met de omgeving, ook al is het een andere typologie bebouwing. De twee onder-één-kappers en de drie-onder-één-kap zijn op dezelfde wijze tegenover geplaatst. Op deze wijze is er gezocht naar een verkaveling die aansluit op de omgeving en hiermee een waardige inpassing vormt, die een goede aanvulling is op de bebouwde omgeving van Langedijk.

1.3 Resultaat van participatieproces

Tijdens een drietal collectieve participatiemomenten met de directe omwonenden is geïnventariseerd welke wensen er leven onder de deelnemers. Geconcludeerd kan worden dat voor het ontwerp van het dorpsbosje in ruime mate is tegemoet gekomen aan de wens van omwonenden om geen al te grote ingrepen te doen in het gebruik en het beeld van het "dorpsbosje". Voor het woongedeelte zijn een aantal adviezen van omwonenden overgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Het betreffen de groene erfafscheidingen, de speelplek, de hagen, de positie van een enkele bouwblokken en ramen in zijgevels en de toekomstige bouwhoogte.

Kanttelingen

1.1 Krap profiel ontsluitingsweg

Geconstateerd is dat de wegprofielen voldoen aan de daarvoor geldende normen, maar dat haaksparkeren op de toekomstige percelen lastig is in te passen i.v.m. de benodigde bochtstralen. Er zijn hier echter wel oplossingen denkbaar, die verwerkt zullen worden in een DO-Inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Communicatie

De ontwikkelaar informeert medio september de deelnemers van het participatietraject. Er zal een afsluitende bijeenkomst met omwonenden plaatsvinden. Zij worden dan geïnformeerd over het proces, planning en het woningontwerp.

Participatie (Interactief werken)

Door de ontwikkelaar is uitvoering gegeven aan het participatieplan. Dit plan heeft ons college op 16 februari 2021 vastgesteld. Tijdens een drietal bijeenkomsten met bewoners is gewerkt aan het stedenbouwkundig ontwerp voor zowel het woongedeelte, als het naastgelegen dorpsbosje. In de bijlagen treft u daar de verslagen van aan. ook vindt u nadere informatie op de projectwebsite www.nieuwbouwinlangedijk.nl

Geconcludeerd kan worden dat voor het ontwerp van het dorpsbosje in ruime mate is tegemoet gekomen aan de wens van omwonenden om geen al te grote ingrepen te doen in de huidige plattegrond, het gebruik en het beeld van dit gebied. Voor het woongedeelte zijn een aantal adviezen van omwonenden overgenomen in het beeldkwaliteitsplan en de bijbehorende plankkaart. Het betreffen de groene erfafscheidingen, hagen, de positie van een enkele bouwblokken en ramen in zijgevels en de toekomstige bouwhoogte.

Financiën

Niet van toepassing.

Preventief toezicht

Niet van toepassing.

Vervolgstappen

1. Besluitvorming gemeenteraad stedenbouwkundig plan;
2. Uitwerking in DO Inrichtingsplan (Q4 2021);
3. Bestemmingsplanprocedure (Q4 2021 - Q2 2022);
4. Sanering grond (Q2 2021 - Q2 2022);
5. Bestekvorming bouw- en woonrijp maken (Q4 2021 - Q2 2022);
6. Bouwrijp maken (Q3 2022);
7. Start bouw woningen (Q3 2022);
8. Inrichting openbaar gebied/ woonrijp maken (Q2 2023);
9. Overdracht openbaar gebied aan gemeente (Q3 2023).

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

Beeldkwaliteitsplan Spoorstraat Noord-Scharwoude d.d. 16 augustus 2021, Landscape & Urban Design (LAP) en stedenbouwkundige kaart.

Bijlagen ter informatie

Verslagen participatiebijeenkomsten 3 maart, 31 maart en 28 juni 2021.

Burgemeester en wethouders van Langedijk

E. Annaert
gemeentesecretaris/directeur

L.A.M. Kompier
burgemeester

R a a d s b e s l u i t



Agendanummer :
Onderwerp : Beeldkwaliteitsplan Spoorstraat Noord-Scharwoude

De raad van de gemeente Langedijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 augustus 2021, nummer 56;

b e s l u i t:

in te stemmen met het Beeldkwaliteitsplan Spoorstraat Noord-Scharwoude van 16 augustus 2021, Landscape & Urban Design (LAP) en bijbehorende stedenbouwkundige kaart.

Vastgesteld in de openbare vergadering van

de raadsgriffier

de voorzitter

J.A. Vullings

L.A.M. Kompier