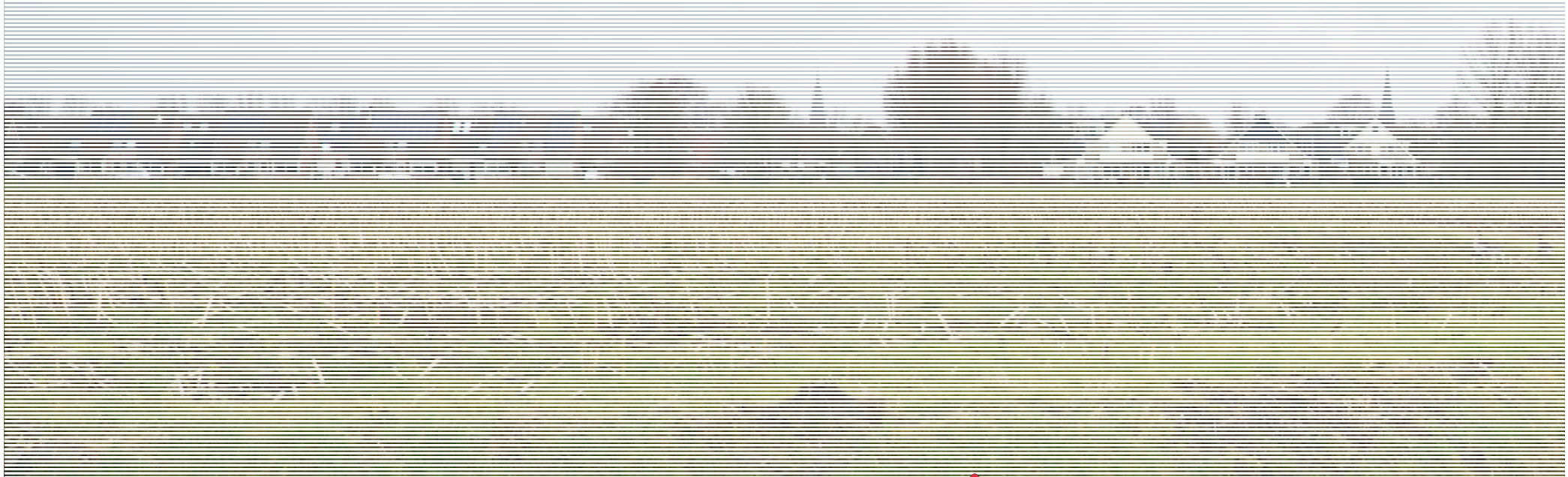


# Omgevingsvisie 2040 stad Schagen.

Juli 2024



GEMEENTE  
Schagen

PALMBOUT  
Urban Landscapes.

## 6. Nieuwe stadsrand voor Schagen-Oost

Het plangebied Schagen-Oost wordt begrensd door de stad Schagen en de N241 aan de westzijde, de Nes aan de noordzijde, de Lutjewallerweg aan de oostzijde en de Haringhuizerweg aan de zuidzijde. Het is een waardevol gebied met een lange geschiedenis. Opvallend zijn de openheid en de uitgestrektheid van het landschap. Stolpen, schuren, erfbeplanting en het stadssilhouet met de kenmerkende kerktorens zijn zeer goed zichtbaar in dit landschap en geven diepte aan het perspectief.

In het gebied zijn de drie historische linten Lutjewallerweg, De Nes en de Snevert nog herkenbaar als oorspronkelijke kades. De Nes is het meest karakteristieke lint; meanderend verloop en (historisch) smal profiel met aan weerszijden sloten. Aan de Nes liggen karakteristieke stolpen en terpen. De rijbaan is kronkelig en smal met aan weerszijden sloten. De Nes wordt veelvuldig gebruikt door doorgaand fietsverkeer uit Kolhorn e.o. Voor de auto is de Nes alleen voor bestemmingsverkeer toegankelijk. De Snevert is breder dan de Nes, ontsluit een beperkt aantal erven en vervult een rol in de auto- en fietsverbinding tussen het centrum van Schagen en Barsingerhorn e.o.

Aan de Snevert zijn enkele vrijstaande huizen gelegen en is ook een molen in aanbouw. Ook langs de Lutjewallerweg en de Haringhuizerweg ligt een zeer beperkt aantal erven waardoor open zichten over de polder dominant zijn. Samen vervullen ze een rol voor het doorgaande auto en fietsverkeer tussen de N241/ Snevert en Haringhuizen/ Barsingerhorn. Alle linten in het plangebied worden veelvuldig gebruikt door recreatief en ander langzaam verkeer. Ter hoogte van zowel de Nes als de Snevert verbinden twee fietstunnels onder de N241 de stad en het landelijk gebied op een comfortabele en veilige wijze. De openheid in het gebied is van grote waarde. Er zijn verre zichten richting de omgeving van Barsingerhorn en het Schagerkoggekanaal. De Nes, Tin en de verschillende erven langs de Lutjewallerweg zijn goed zichtbaar vanuit verschillende richtingen. Terugkijkend op Schagen bieden de Lutjewallerweg en de Nes een prachtig zicht op het silhouet van de stad met haar twee kerktorens. Het landschappelijke karakter van het gebied wordt voornamelijk bepaald door karakteristieke waterpartijen, waaronder de Leets, de Nieuwe Molensloot en de Snevert als de meest prominente. De N241 en de stadsrand van

Schagen zorgen voor een vrij groot contrast en harde overgang. Het deel bij Witte Paal is daarbij het meest rafelig en minder representatief.

### Gebruik en bebouwingsstructuur

Het gebied is momenteel in gebruik als landbouwgebied en heeft de bestemming landelijk gebied. Langs de bebouwingslinten Nes en de Lutjewallerweg zijn erven gevestigd, die vaak verbonden zijn met het achterland. De meeste erven hebben hun oorspronkelijke agrarische functie verloren en hebben tegenwoordig een woonbestemming. Verscheidene van deze kavels omvatten oude stolpboerderijen met een historische waarde. Naast de woonfunctie herbergt het gebied ook drie veehouders. Verder zijn er diverse andere functies aanwezig, waaronder een IJsbaan, een volkstuintencomplex, een kynologische club voor honden, een oefenterrein praktijkonderwijs en een crematorium. Van begin 2024 tot begin 2025 is er een crisisondopvang met 250 opvangplekken. Na de gebruikperiode wordt het landschap weer in haar oorspronkelijke staat opgeleverd.



Lutjewallerweg met aan de linkerzijde Schagen Oost



De Nes



De Snevert met zicht op de nieuwe molen

### Cultuurhistorisch landschap

De ontstaansgeschiedenis van het landschap maakt Schagen-Oost tot een cultuurhistorisch zeer waardevol gebied. Een aantal van de bijbehorende waardevolle elementen is ook vandaag nog zichtbaar of te herkennen. Het plangebied ligt in een aardkundig waardevol gebied genaamd 'Polder Schagen, Hooglandspolder, Schagen-Haringhuizen'. Volgens de beschrijving bevindt zich in dit gebied een brede inversiekreekrug uit de prehistorie, bestaande uit zandige afzettingen. Het hele plangebied is in de Late Middeleeuwen bedekt met een laag middeleeuwse klei. Hierdoor zijn de aanwezige terpen in dit gebied niet zo goed zichtbaar. Het plangebied herbergt een gestapeld prehistorisch tot middeleeuws landschap waarin veenriviertjes nog aanwezig zijn. Rondom de veenriviertjes liggen de oudste terpen van het gebied. De binnenwater kerende dijken dateren uit de 11de tot 13de eeuw en hielden het water maar beperkt tegen. Na de aanleg van de Westfriese Omringdijk was het plangebied gevrijwaard van overstromingen. De afwatering van het gebied ging via de Leets en de Snevert, voornamelijk richting het oosten waar tot begin 19e eeuw twee



Terp Avendorp



Historisch beeld van Barsingerhorn

poldermolens stonden. Hoe de kreekruigen en geulen lopen is vanuit verschillende bronnen niet precies te duiden. In het kaartje hiernaast zijn de geomorfologische kaart en de bodem kaart van de provincie Noord-Holland op elkaar geprojecteerd. In de geul aan de westzijde loopt de Leets. De laatmiddeleeuwse poldermolens, boomgaarden en vlaslanderijen zijn als landschapskarakteristiek niet meer herkenbaar. Het erfgoed in het landschap heeft verschillende gradaties. De randen, waar een hoge concentratie terpen en stolpenstructuur te vinden is, zijn waardevoller ingeschat dan het middengebied. Aan deze randen zijn grotendeels huisgebonden kavels gevestigd. De achtersloten rondom de boerenerven bij de stolpen tonen de oude traditie van het landschap en moeten bij de nieuwe ontwikkelingen beschermd worden.



Kreken en geulen in de ondergrond

## Landschappelijke kernkwaliteiten BPL

Het landschap rond Schagen maakt deel uit van het bijzonder provinciaal landschap (BPL), dat bedoeld is om de meest waardevolle landschappen in Noord-Holland te beschermen. De landschappelijke structuren hebben vanuit de historie rond Schagen een oost-west richting. Het ensemble wordt door noord-zuid georiënteerde provinciale structuren opgeknipt waardoor de oorspronkelijke samenhang tussen de structuren minder beleefbaar geworden is.

Bij het aanmerken van dit landschap als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) door de provincie Noord-Holland is het landschap samengevat als een 'zeekleilandschap met kleinschalige onregelmatige blokverkaveling, die ondanks de ruilverkavelingen behouden is gebleven. Op sommige plekken is zelfs de regelmatige strokenverkaveling van vroegere veenontginningen nog herkenbaar'.



Luchtfoto overgang stad Schagen naar Schagen-Oost

In het BPL zijn een drietal kernkwaliteiten/ambities geformuleerd waar nieuwe ontwikkelingen op moeten reageren.

De drie kernkwaliteiten zijn:

1. Het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek.
2. Het versterken van de openheid en ruimtebeleving.
3. Het helder positioneren ten opzichte van de landschappelijke dragers.

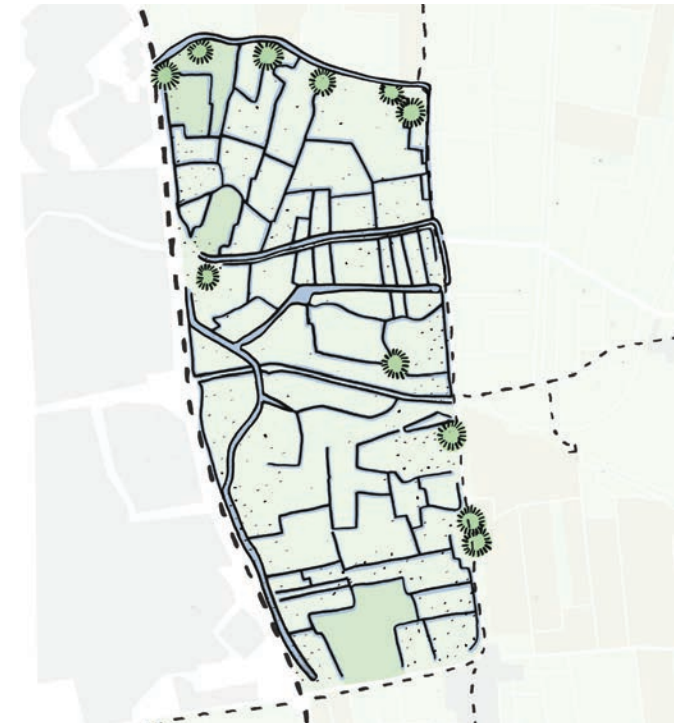
Hiernaast worden deze kernkwaliteiten kort toegelicht.



De Leets

### Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

- Het karakteristieke kleinschalige, onregelmatige verkavelingspatroon.
- De cultuurhistorisch waardevolle terpen.
- Deze terpen vrijhouden van bebouwing en waar mogelijk beter leesbaar maken.
- Bestaande slotenpatroon zo veel mogelijk behouden.



Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

### Ruimtelijke drager

Het BPL noemt drie ruimtelijke dragers:

- De Westfriesse Omringdijk (valt buiten plangebied)
- Het Schagerkoggekanaal (valt buiten plangebied)
- Bebouwingslint Nes met stolpboerderijen en doorzichten
- Buiten BPL, maar wel relevant: ook de Snevert en het historische tramlijntje vormen belangrijke oost-west verbindingen.



Ruimtelijke dragers

### Openheid en ruimtebeleving

- Het belang van openheid en ruimtebeleving.
- Ruimtebegrenzers: de Nes, Schagen Stad en het crematorium
- De grote omsloten open ruimte van noord naar zuid met doorzichten oost-west.
- Openheid zit vooral in zuidoosten en de echt verre zichten vanaf structuren in het noordoosten buiten het plangebied.



Openheid en ruimtebeleving

## Bodem en water

In de hoogtekaarten is de ontstaansgeschiedenis van het plangebied terug te zien. Duidelijk is te zien dat vrijwel alles in het plangebied, met name de oude kreekruigen, hoger ligt dan in de directe omgeving. Vrijwel het hele gebied bevindt zich rond 0m NAP. Vanuit het principe 'water en bodem-sturend' is Schagen-Oost daarmee een geschikte locatie om een woonlandschap te realiseren. De bodemkwaliteit binnen de plangrenzen is goed. Op vier locaties binnen het gebied zijn aanwijzingen dat er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Op deze locaties is aanvullend onderzoek vereist. In het plangebied is er geen risico op verzilting en inklinking, vanwege de zeer lage bodemdaling.

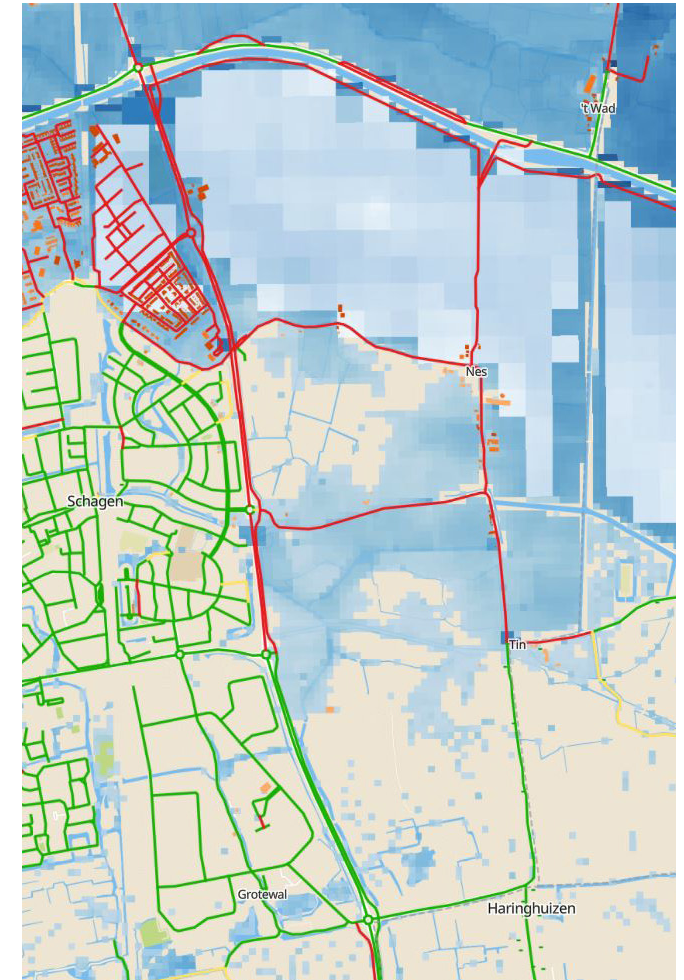
### Waterbeheer

In het gebied zijn verschillende waterlopen te zien. Alle waterlopen, van groot tot klein, vervullen de rol van afwatering voor het gebied. De Snevert en De Leets worden verondersteld historische waterlopen te zijn, terwijl de rest een product is van historische verkaveling.

Via de Nieuwe Molensloot wordt het water van het peilgebied met een dynamisch streefpeil van -1,15 NAP richting het oosten gepompt. Aan de Lutjewallerweg bevindt zich het gemaal van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Zo stroomt het water via een lange weg richting het boezemkanaal bij Kolhorn. Het water doet er dus lang over om het gebied te verlaten, en gezien de omvang van het gebied dat afwatert richting Kolhorn, kan een bypass mogelijk nodig zijn bij nieuwe ontwikkelingen via de Nes direct richting het noordelijke boezemkanaal.



Algemene Hoogtekaart Nederland



Klimaatmonitor HHNK - overstromingsrisico

Vanwege de toegenomen en toenemende intensiteit van buien, wordt het risico op schade steeds groter. Hiermee groeit de noodzaak om (ook) in dit gedeelte van het watersysteem, maar met name in de buurt van een stedelijk gebied zoals Schagen, kansen te benutten om wateroverlast te beperken en de flexibele besturing van het watersysteem te vergroten.

Het gebied Schagen-Oost is op dit moment nauwelijks bebouwd. Het gebruik van het gebied laat zich - net als andere delen van het landelijk gebied om Schagen heen - op dit moment invullen als een schade extensief gebied wat resulteert in een mogelijk beperktere overlastsituatie bij hevige regenval dan wanneer dit in Schagen stad zou plaatsvinden. Dat betekent dat er (agrarische) percelen onder water kunnen komen te staan wanneer er schade dreigt te ontstaan in stad Schagen of bij andere bebouwing. Gezien de intensiteit van buien die we zien ontwikkelen en het risico daarbij van schade die zou kunnen ontstaan, is het zaak om de flexibele besturing van het watersysteem te vergroten en de schaderisico's bij wateroverlast te beperken. Dit geldt voor het hele beheergebied van HHNK maar zeker voor het stedelijk gebied zoals Schagen.

Het maaiveld staat op sommige plekken niet veel hoger dan het waterpeil. Over het algemeen geldt echter dat er een redelijke drooglegging (verschil tussen maaiveld en waterpeil) is, namelijk ongeveer tussen de 60 en 115 cm. Dit betekent dat het gebied minder gevoelig is voor droogte; het grondwaterpeil zal bij droogte immers min of meer uitzakken tot het waterpeil.

### Waterkwaliteit

Binnen het plangebied, de polders Schagerkogge, staan vrijwel alle ecologische sleutelfactoren op rood. De Snevert is aangemerkt als een KRW (Kaderrichtlijn Water) Oppervlaktewaterlichaam. Door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) worden enkele knelpunten benoemd:

- Veelal steile taluds (30-40 graden) met bijbehorend effect op waterberging en ecologie
- Het watersysteem is krap gedimensioneerd, met weinig ruimte voor vegetatieontwikkeling;
- Het realiseren van helder, plantenrijk water op het niveau van het gehele watersysteem is niet haalbaar, omdat de nutriëntenbelasting uit niet beïnvloedbare bronnen ongeveer gelijk is aan de kritische belasting (fosfor);
- Vanuit beïnvloedbare bronnen zijn waterinlaat en actuele bemesting de grootste uitdagingen.

Kortom, er is potentie voor verbetering en de waterkwaliteit mag niet (tijdelijk) achteruitgaan. In principe zou omzetting van een deel van de agrarische naar een andere bestemming moeten leiden tot een betere waterkwaliteit, aangezien de bronnen grotendeels worden weggenomen en er mogelijkheden zijn tot aanpassing van steile oevers naar meer natuurvriendelijke oevers. Dit zal in de nadere planvorming worden meegenomen.

### Stikstof

Voor de stikstofgevoeligheid is een QuickScan uitgevoerd waarin wordt geconcludeerd dat er een toename is van stikstofdepositie in de bouw- en gebruiksfase. Hiervoor zullen er aanvullende maatregelen moeten worden genomen om de risico's van de haalbaarheid te beperken. Ook intern salderen behoort tot de mogelijkheden. Er zal nader onderzoek moeten worden uitgevoerd om aan te tonen hoe er tot een haalbaar plan kan worden gekomen.

## Ecologie

Rondom Schagen ligt de natuurverbinding KNV1, onderdeel Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het is een netwerk van waterlopen, oeverzones en dikelementen. Opgaande beplanting ontbreekt nagenoeg. Er ontstaat met de ontwikkeling van Schagen-Oost de kans om een natuurverbinding toe te voegen aan de zuidoost kant van Schagen. De bestaande ecologische zone van Muggenburg-Zuid en de Witte Paal wordt doorgetrokken door het plangebied en loopt dan verder via bijv. de Mient richting het Schagerkoggekanaal.

In het plangebied zijn twee kleine locaties aangemerkt als NNN-locatie. Ten noorden van Schagen-Oost ligt Het Wad aan de Kanaalweg. Het Wad is een beschermd weidevogelgebied en de Kanaalweg dient als een belangrijke drager binnen het ecologische netwerk. Hoewel het plangebied zelf niet is bestemd als weidevogelgebied, bevindt zich in het noordwesten van het plangebied wel een blauwe reigerkolonie. In het gebied en op andere plekken rondom Schagen zijn brede rietkragen te vinden waar verschillende soorten moeras- en watervogels voorkomen. Er liggen kansen om het gebied en de verbindingen voor deze vogels te versterken.

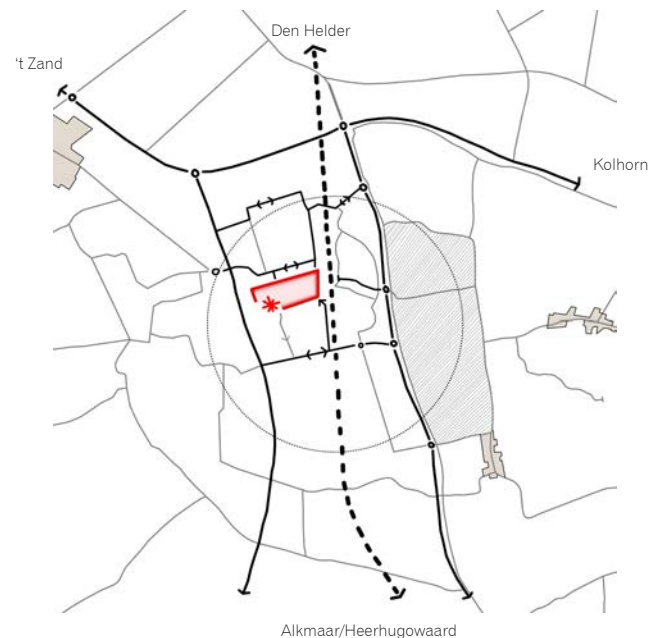
## Mobiliteit

Schagen-Oost is goed bereikbaar en bevindt zich nabij het station. Aan de westzijde van het plangebied ligt de Provinciale weg N241 met aansluitingen op de Zuiderweg en de Cornelis Blaauboerlaan. Aan de oostzijde van de N241 ligt de Priggeweg, de parallelweg die via rotondes op de Provinciale weg aangesloten is. De Priggeweg dient voornamelijk als landbouwweg en ontsluit daarnaast een beperkt aantal percelen. Helaas wordt de Priggeweg ongewenst gebruikt als sluiproute door automobilisten die de drukte van de N241 tijdens de spits willen vermijden. Aan de westzijde van de N241 loopt het fietspad N241. Er zijn twee fietstunnels onder de Provinciale weg, waardoor er goede verbindingen zijn vanuit het stadscentrum, bedrijventerrein Witte Paal en de regionale doorfietsroute (naar Den Helder of Alkmaar/Heerhugowaard) naar het plangebied toe.

In het gebied fungeert de Snevert als de belangrijkste autoverbinding tussen het centrum en plangebied/ omgeving Barsingerhorn. De historische linten Nes en Lutjewallerweg zijn beiden bijzonder smal en worden gebruikt door auto's, fietsers en voetgangers. Wat betreft wandelen en fietsen heeft de huidige interne infrastructuur van het gebied al enigszins een recreatief en landelijk karakter, maar het is nog niet voldoende veilig en aangenaam om onderdeel te zijn van een goed wandel- of fietsnetwerk. Vanuit het noorden komen scholieren dagelijks via de Burenweg veelal over de Nes naar de stad. Vanuit het westen fietsen dagelijks velen vanuit Barsingerhorn via de Snevert naar de stad. In de komende jaren wordt de doorfietsroute tussen de verschillende dorpen en steden steeds verder ontwikkeld, waardoor het voor de inwoners van deze kernen aantrekkelijker wordt om de fiets te nemen in plaats van de auto. Schagen-Oost ligt zowel nabij de route in de richting van Den Helder als nabij de routes in de richtingen Heerhugowaard en Alkmaar.

Het crematorium is een voorziening die tijdens piekmomenten veel verkeer aantrekt. Tijdens deze piekmomenten valt op dat er soms onvoldoende parkeerplekken op het terrein beschikbaar zijn, waardoor er langs de weg wordt geparkeerd wat dan de functie als doorgaande weg kan verstoren.

Verder kan worden opgemerkt dat de N241 in vergelijking met de N245 relatief rustig is, en er dus nog aanzienlijke 'ruimte' is voordat de maximale capaciteit wordt bereikt. Wel zijn er zorgen geuit over het verkeer dat momenteel al op de Zuiderweg rijdt in combinatie met het spoor. Hier passeert vier keer per uur een trein, wat vooral tijdens de spits tot extra verkeersdrukke en wachttijden kan leiden.



## Randvoorwaarden

Bij de ontwikkeling van Schagen-Oost zijn er randvoorwaarden en beperkingen waar rekening mee moet worden gehouden in de planontwikkeling. Dit kunnen waardevolle cultuur-historische terpen en stolpen zijn, en ook contouren vanuit bestaande infrastructuur en bedrijven.

### Huidige belemmeringen in het gebied

- Veiligheidscontour Hoogspanning: De huidige indicatieve magneetveldzone bedraagt 155 meter, waarbinnen woningen en gevoelige bestemmingen vermeden dienen te worden. De zone opgenomen in het bestemmingsplan waarbinnen in principe (helemaal) niet gebouwd mag worden, bedraagt 55 meter. In overleg met de netbeheerder kan hiervan worden afgeweken.
- Geluidscontour industrie en wegen: Binnen het plangebied zijn geen geluid gezoneerde industrieterreinen, bedrijfsterreinen, rijkswegen en spoortrajecten, aanwezig, die de ontwikkeling van de beoogde woongebieden in Schagen-Oost belemmeren. De provinciale weg heeft wel een geluidscontour met een minimale impact op het gebied. Ook kunnen er milieucontouren van bedrijven met een hogere milieucategorie op het bedrijventerrein Witte Paal over een klein deel in de zuidwesthoek van Schagen-Oost vallen. Hier zal in de vervolgfase nader onderzoek naar moeten worden gedaan.
- Geurcontouren van stallen: In het plangebied bevinden zich drie veehouderijen. Voor een veehouderij geldt voor wat betreft het situeren van gevoelige functies zoals woningen op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer een aan te houden afstand van 100 meter vanaf de perceelsgrens. Deze afstand geldt voor binnen de bebouwde kom. Indien noodzakelijk zullen

gesprekken met eigenaren gevoerd gaan worden om de contouren weg te nemen.

- Crematorium: een adviesafstand voor bebouwing met gevoelige functies van 100 meter.
- Spuitvrije zone: Als op gronden in/ nabij het plangebied het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan, dient bij gebiedsontwikkeling rekening gehouden te worden met een strikte scheiding tussen gevoelige functies en agrarische gronden. Er is sprake van een strikte scheiding als een spuitvrije zone van 50 meter wordt aangehouden. In de nadere uitwerking van het plangebied dient hier rekening mee te worden gehouden en zal ook te zijner tijd worden gekeken naar mogelijke maatregelen waardoor deze afstand kan worden verkleind.

#### Gemeentelijke monumenten in het gebied:

- Lutjewallerweg 8 (SGN-2000-07-05). Kadastrale aanduiding C189 en C2482. Een goed bewaard gebleven kop-rompboerderij van het Zuid-Hollands type.

#### Archeologische Rijksmonumenten en terreinen van zeer hoge archeologische waarde in het gebied:

- Nes; Rijksmonumentnummer 45934: terrein met daarin een terp uit de Middeleeuwen (kadastrale gegevens Schagen K1105)
- 't Hogeland Snevert, Lange Snevert: Rijksmonumentnummer 45934: terrein met daarin een terp uit de Middeleeuwen (kadastrale gegevens Schagen K1139);
- Lutjewallerweg, Rijksmonumentnummer 45936: terrein met daarin een terp uit de Middeleeuwen (kadastrale gegevens Schagen K207 en K208);

- De Miede/Lutjewallerweg: Rijksmonumentnummer 45937: terrein met daarin een terp uit de Middeleeuwen (kadastrale gegevens Schagen K206 en K1733);
- Lutjewallerweg, Rijksmonumentnummer 45938: terrein met daarin een terp uit de Middeleeuwen (kadastrale gegevens Schagen K191);

#### Terreinen van zeer hoge archeologische waarde, niet rijksbeschermd:

- Haringhuizerweg/Provinciale weg: monumentnummer 1742. Huisterp uit de late Middeleeuwen en een nederzetting uit de Late IJzertijd- Romeinse tijd.
- Polder Schagen; De Miede: huisterp uit de Late Middeleeuwen;
- Polder Neskaag; Nes: huisterp uit de Late Middeleeuwen.

#### Legenda

Gemaal	
CNO	
Stolpen	
Geluidswal	
Geluidcontour	
Reigerbosje	
Trambaantje	
1250m radius station	
Hoogspanning	
Voorzienigen	
Bebouwing in plangebied	
Erven	
Projectgrens	
Rijksmonumenten/ terreinen van zeer hoge archeologische waarde	
Terpen en terpenlinten	
NNN-gebieden	



Inventarisatiekaart

## Visie Schagen-Oost

In onderstaande visie worden de ambities omschreven die de gemeente heeft met dit gebied, waarbij het niet de bedoeling is dat er op basis van deze omgevingsvisie al vergunningen of anderszins toestemming wordt verleend voor planologische maatregelen en daarmee als kader stellend kunnen worden aangewezen. In een vervolg stadium worden de kaders verder uitwerkt.

### Transformatie van agrarisch gebied naar waterrijk woon-landschap

De visie voor Schagen-Oost zet in op het creëren van een aantrekkelijk en waterrijk woonlandschap met minimaal 1.100 woningen aan de oostrand van de stad. Het college van B&W heeft daarnaast voor deze visie gevraagd om te kijken of de realisatie van 1.500 woningen ook zouden passen mocht de toekomstige woningbouw vraag dat behoeven. Het nieuwe woonlandschap profiteert maximaal van de nabijheid van de stad Schagen, bestaande dorpen, waterwegen, fietsroutes en de kust. Het landschap in het gebied neemt een cruciale positie in, niet alleen als bron van inspiratie, maar ook als ruimtelijke basis voor de toekomst. De ambitie is om een unieke woonomgeving te creëren die nauwgezet verweven is met het omliggende landschap, waarbij haar cultuurhistorie en erfgoed geïntegreerd worden. Hierdoor is het nieuwe

woonlandschap niet alleen eigentijds, maar heeft het ook een onlosmakelijke band met de rijke geschiedenis van de omgeving.

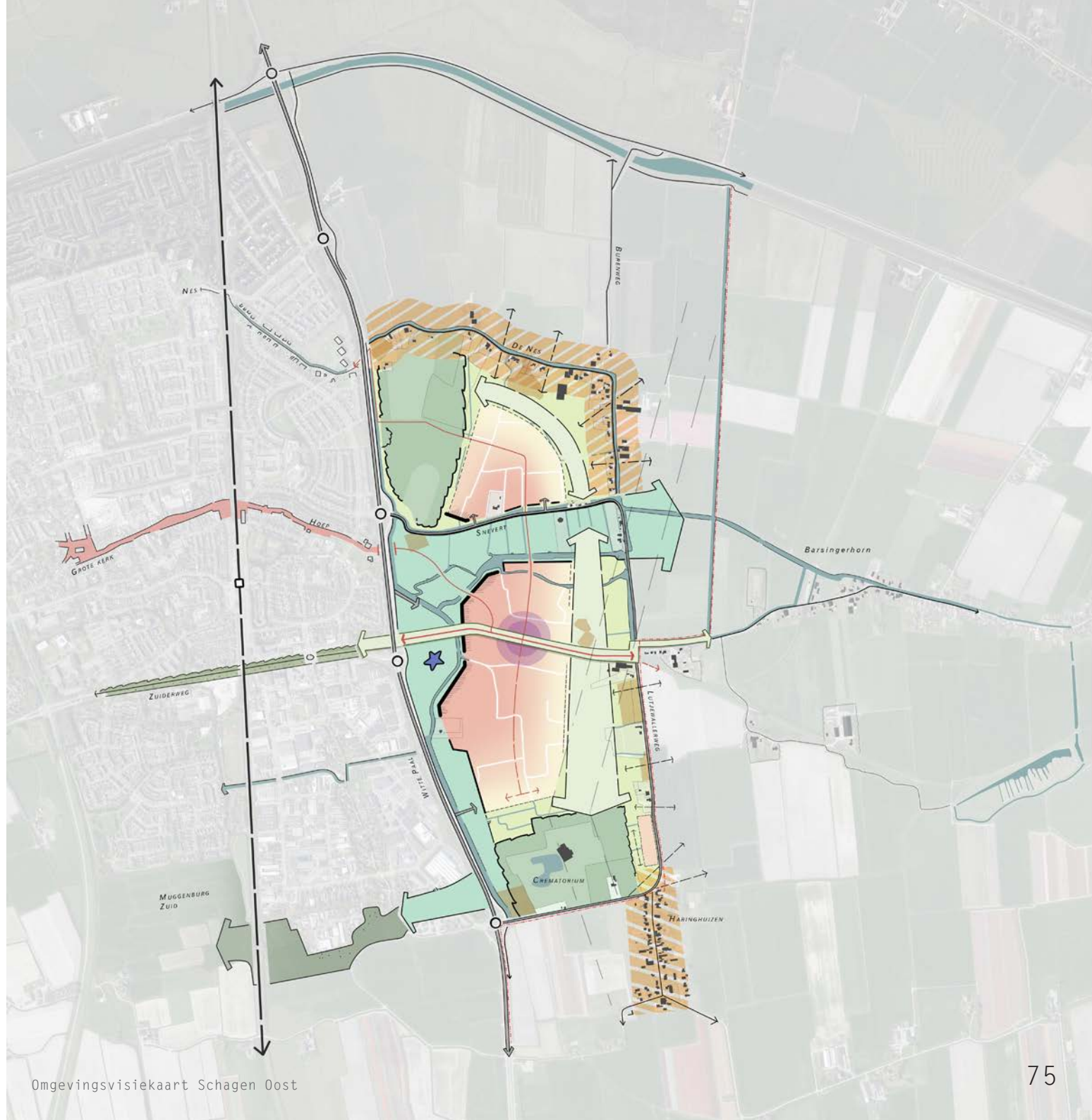
Het plangebied bevindt zich vlak bij de stadse voorzieningen en ligt grotendeels op loopafstand (binnen 1250 m) van het station. Het is dus goed bereikbaar voor alle verplaatsingsvormen en biedt daarmee uitstekende condities voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen nabij bestaande voorzieningen. Belangrijk is dat het nieuwe woonlandschap (150 ha) niet op zichzelf staat, maar een overtuigende waarde toevoegt voor alle inwoners van Schagen. Schagen-Oost wordt dan ook echt aanvullend op dat wat er al is in Schagen.

De visie voor Schagen-Oost biedt de kans om het waardevolle landschap rond Schagen beter toegankelijk te maken en te verbinden met de stad via nieuwe recreatieve fiets- en wandelroutes. Hierdoor wordt het buitengebied voelbaarder en bereikbaarder voor inwoners. Daarnaast wordt Schagen-Oost een gebied voor diverse recreatieve activiteiten zoals wandelen, kanoën en andere buitensporten. Ook gaat de natuurwaarde van het gebied omhoog, dankzij goede ecologische verbindingen, natuurlijke oevers, riet, bloeiende planten en struiken.

De nieuwe landschappelijk ingepaste woonbuurten worden een levendig onderdeel van de stad, goed verbonden met Schagen en de bredere regio. Gemengd bouwen voor diverse doelgroepen staat centraal in de woonbuurten. Ook worden voldoende voorzieningen gecreëerd voor een duurzame en inclusieve leefomgeving. Inspiratie vormt de schoonheid en levendigheid in de omgeving van oude lintdorpen en karakteristieke woonmilieus in het westelijk deel van het Westfriesse landschap zoals o.a. te vinden is bij Sint Pancras, Broek op Langedijk, Zuid-Scharwoude en Oudkarspel, die de streek haar kleur geven en als gewaardeerde woonmilieus in een authentiek landschap gelden.

## Legenda

-  Bestaande bebouwing
-  Waterpartijen
-  Sport en spel in het Parkbos
-  Recreëren in het rietlandschap
-  Omzooming crematorium
-  Ecologische verbindingszone
-  Open landschap ten behoeve van natuur en recreatie met de mogelijkheid tot zeer extensieve woningbouw (waarbij ondergeschikt agrarisch medegebruik eveneens niet is uitgesloten)
-  Beschermingszone de Nes en Haringhuizen
-  Ontwikkelveld wonen
-  Ontwikkelveld wonen, grenzen nader te onderzoeken
-  Auto ontsluitingswegen
-  Fietsnetwerk
-  Het Schagerpad, historische trambaan
-  Doorzichten lintbebouwing
-  Kleinschalig voorzieningencentrum, nader te bepalen programma
-  Nader te onderzoeken programma
-  Hoogspanningszone
-  Gemeentegrens
-  Rijksmonumenten / terreinen van zeer hoge archeologische waarde



## Vier landschappelijke kernkwaliteiten vertaald naar uitgangspunten

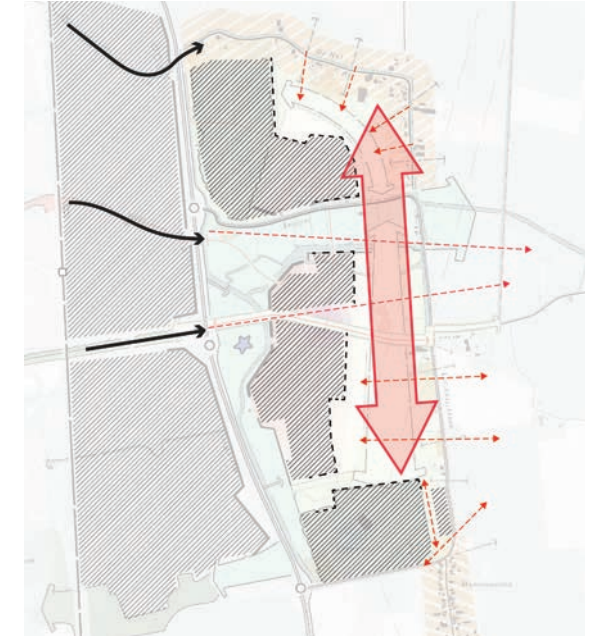
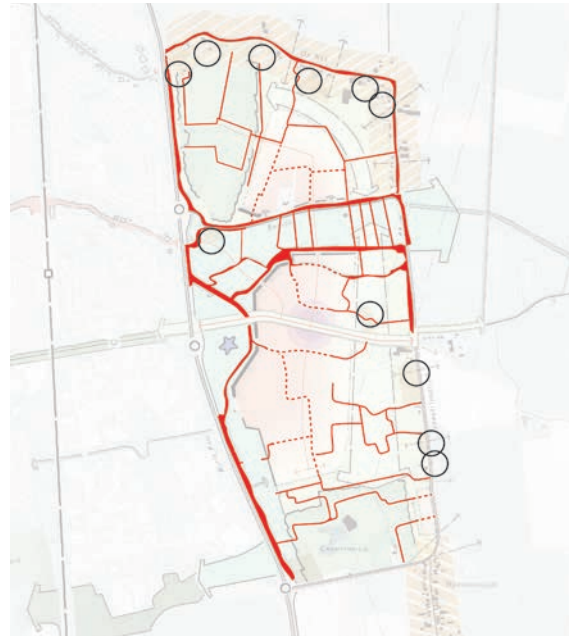
De vertaling van de vier landschappelijke kernkwaliteiten vanuit het BPL naar uitgangspunten voor de ontwikkeling van Schagen-Oost is als volgt:

### Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

- Terpen blijven behouden en worden vrijgehouden van bebouwing en als reliëf zicht- en herkenbaar.
- Het bestaande slotenpatroon en aanwezig microreliëf buiten woonbuurten blijft behouden,
- Er wordt gestreefd naar het inpassen van sloten binnen de bebouwde structuur van woonbuurten en waar mogelijk daar buiten hersteld.
- De ontstaansgeschiedenis van Schagen-Oost blijft zichtbaar bij de inpassing van de woonbuurten.
- Watergangen worden verbreed, en natuurvriendelijke oevers met ruimte voor rietvegetatie worden toegevoegd

### Openheid en ruimtebeleving

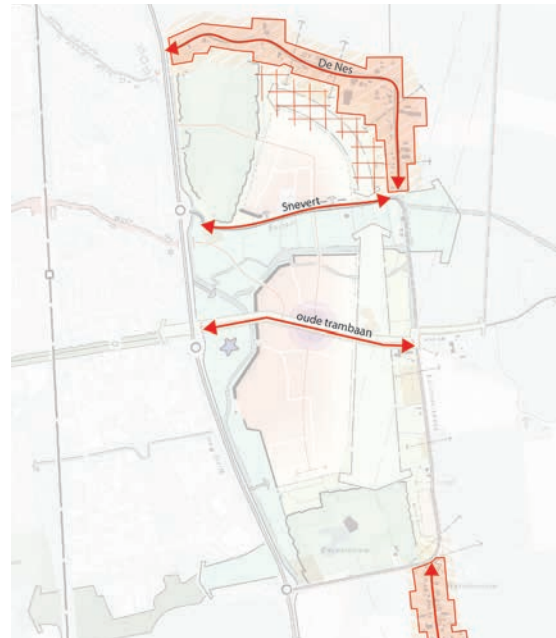
- Schagen-Oost levert een bijdrage aan de nieuwe stadsrand van Schagen. De gemeente is zich ervan bewust dat de nieuwe woonbebouwing effect heeft op de openheid van het landschap, echter door strategische inpassing van de woonbuurten wordt de beleving van openheid met doorzichten zoveel mogelijk gewaarborgd.
- Oost-west georiënteerde doorzichten binnen de omsloten ruimte in het landschap en Noord-zuid georiënteerde overgangen vanaf (lint)structuren blijven open.



- Zichtlijnen vanaf het crematorium naar de Nes en vice versa worden behouden.
- Zichten op Barsingerhorn, Haringhuizen, en vanaf de Nes richting Schagen worden gewaarborgd. Zichten vanaf Barsingerhorn, Haringhuizen, en vanaf de Nes zullen veranderen door het zicht op de nieuwe stadsrand van Schagen, die dichterbij komt, maar ook groener en meer vloeiend zal worden gemaakt.
- Verbindingen vanuit Schagen sluiten direct aan op recreatieve routes in het gebied.

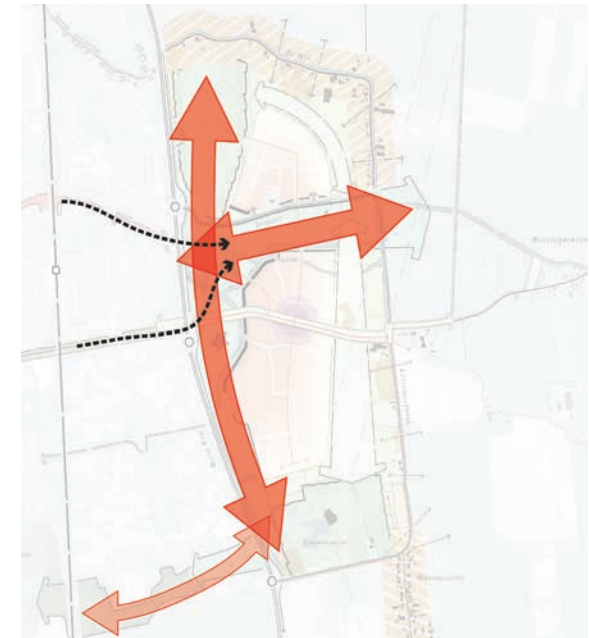
### Ruimtelijke dragers

- Bestaande oost-west structuren, zoals de Nes, worden behouden.
- De Nes wordt beschouwd als een ensemble van stolpen, terpen, kaden, en doorzichten en blijft onaangetast.
- Haringhuizen is een oud en zelfstandig lintdorpje en blijft vrijstaand en onaangetast.
- Een open ruimte tussen de Nes en nieuwe bebouwing waarborgt de zichten op het ensemble.
- De Snevert en de historische tramlijn worden extra ruimtelijke dragers.
- De Snevert blijft een doorgaande route door het nieuwe natuurgebied, terwijl de historische tramlijn een recreatieve route wordt.



### Natuurlijke bufferzones

- Een bufferzone langs de provinciale weg zorgt voor afstand met een stapsgewijze overgang tussen de weg en de woonbuurten.
- Mogelijkheid om Muggenburg door te trekken als ecologische zone naar Schagen-Oost, versterken (als stepping-stone) tussen ecologische verbindingen richting Kanaal en Westfriese Omringdijk.
- De inrichting van de zone langs de provinciale weg draagt bij aan een aantrekkelijk aanzicht vanaf de provinciale weg en dient als groen en recreatief uitloopegebied voor Schagen.
- Een oost-west georiënteerde zone tussen de woonbuurten zorgt voor meer 'lucht' tussen de nieuwe bebouwing, voorkomt een dichtgesmeerde stadsrand en dient als belangrijke verbinding met Schagen.
- Als tussenzone functioneren voor het verbinden van de groene structuren en gebieden vanuit de stad naar het landschap.



## Mogelijke uitwerking Schagen-Oost

De vogelvluchtschets illustreert een mogelijke inrichting van het nieuwe woon-landschap en geeft gevoel aan de visie. Het hart van het plan wordt ingenomen door een waterrijk en openbaar toegankelijk park, dat een vrij zicht biedt op Barsingerhorn en omgeving. Binnen dit park zijn de voornaamste historische waterlopen - Leets, Nieuwe Molensloot en Snevert- geïntegreerd, wat van belang is voor de herkenbaarheid van het bestaande landschap. Strategisch gepositioneerd tussen de woonbuurten en de stad, en gemakkelijk bereikbaar voor eenieder, fungeert een nieuw groengebied langs de provinciale weg als verbinding tussen de omgeving van de volkstuinten en het crematorium. Gezamenlijk vormen ze een openbaar landschap met ruimte voor een combinatie van recreatie en natuur. Binnen de wettelijke kaders zal conform de uitgangspunten van deze visie een nadere uitwerking van het plangebied komen.

De ambitie is om op enige afstand van de provinciale weg en op afstand van de bestaande linten Nes en de Lutjewallerweg de nieuwe woonbuurtenzorgvuldig in te bedden in het landschap. De woonbuurten presenteren zich robuust en stedelijk naar de stad en het station, terwijl ze juist lager en meer ontspannen zijn in de richting van de bestaande linten. Op deze manier is ontstaat er vanuit Barsingerhorn, Haringhuizen en vanaf de Nes en de Lutjewallerweg een kwalitatieve overgang van landschap naar de nieuwe stadsrand. Langs de Lutjewallerweg is ruimte gereserveerd voor een voortzetting van lintbebouwing wat voortborduurde op de identiteit van het aanwezige lint. Dit kan in de vorm van enkele vrijstaande huizen, zorgerven of zelfbouwkavels. Hierbij is het behoud van doorzichten naar het open landschap ten zuiden van Barsingerhorn

en zicht vanuit het open landschap op (cultuurhistorische) bakens en oriëntatiepunten zoals de kerktorens van Schagen van groot belang. Daarnaast wordt de bocht van de Lutjewallerweg/Haringhuizerweg vrijgehouden van bebouwing om zo de zelfstandigheid van Haringhuizen te borgen. Het karakteristieke patroon van sloten binnen haar cultuurhistorische context van kades, terpen en dijkes wordt versterkt, zowel in het landschap als binnen de woonbuurten zelf.

De Priggeweg en de Snevert zullen dienen als ontsluitingswegen van de nieuwe woonwijken. Er wordt beoogd het profiel van de Snevert, een weg met aan weerszijden water, te behouden. In de volgende fase van planvorming moet worden bezien of het mogelijk is om het profiel te behouden of dat er aanpassingen nodig om de veiligheid en doorstroming van de Snevert te borgen. Echter zal aan de noordzijde, tussen de Snevert en de Nes een nieuwe woonbuurtontstaan en aan de zuidzijde het rietlandschap. Dit maakt het profiel ruimtelijk asymmetrisch. De pas gebouwde molen komt als herkenningspunt in het landschap te liggen. In het algemeen liggen de woningen op afstand van de Priggeweg. Een scheiding wordt gevormd door het rietlandschap en het parkbos, volkstuinten en de ijsbaan.

In deze visie spelen erfgoed en cultuurhistorie een prominente rol. Zowel gebouwde als archeologische monumenten, evenals kades/dijken, historische wegen, terpen, trampanen en waterlopen worden behouden en waar mogelijk versterkt. De omgeving van de Nes wordt beschouwd als een cultuurhistorisch ensemble in zijn geheel, met waardering voor de historische samenhang.

## Drie hoofdmotieven

Naast de uitgangspunten die vanuit het Bijzonder Provinciaal landschap zijn gehaald, zijn er drie hoofdmotieven voor de gemeente die de kernprincipes van deze visie vormen en die richting geven aan de ontwikkeling van het gebied van landschap naar woonlandschap.

### 1. Klimaatadaptiviteit en Ruimte voor Water en Groen:

Schagen-Oost heeft als doelstelling om klimaatadaptief te zijn, waarbij er aanzienlijke ruimte wordt gereserveerd voor water en groenvoorzieningen. Het streven is om niet alleen een gebied te creëren dat klimaatbestendig is, maar ook om een omgeving te realiseren met water en natuur, met oog voor de historische context en culturele waarde van het landschap.

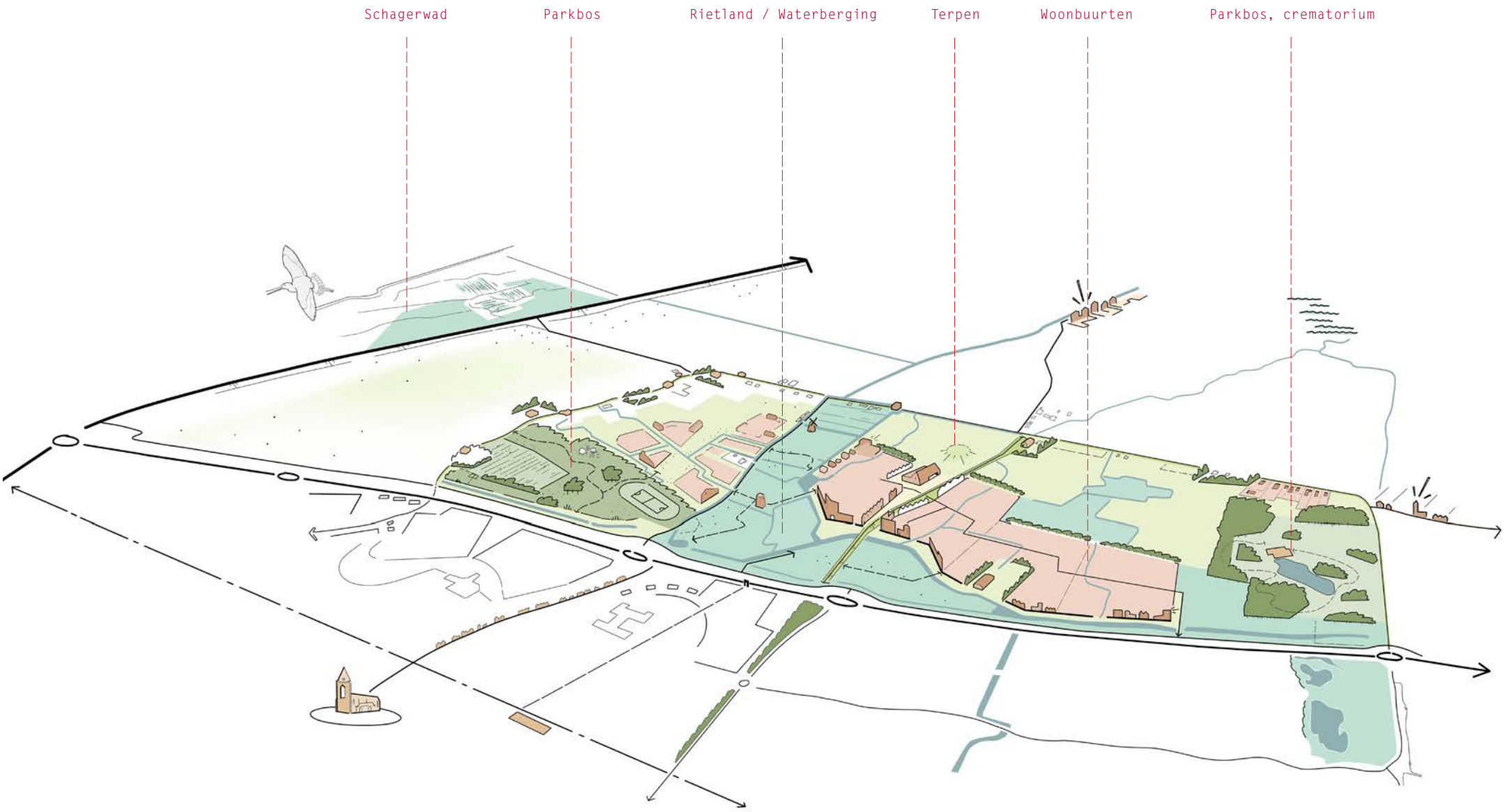
### 2. Gemengd, Duurzaam en Toekomstgericht Wonen en leven:

Schagen-Oost richt zich op gemengd wonen, duurzaamheid en toekomstgerichte stedenbouw. De visie omvat een gevarieerd scala aan woonvormen en voorzieningen en benadrukt duurzaamheidsprincipes om een leefomgeving te realiseren die zowel ecologisch verantwoord als sociaal inclusief is.

### 3. Verbinding met de Stad en Regio:

Een essentieel aspect van Schagen-Oost is de sterke verbinding met de stad en de bredere regio. Door deze verbinding wordt Schagen-Oost niet gezien als een geïsoleerd gebied, maar als een dynamisch onderdeel van een groter geheel, waarbij de synergie met de omgeving wordt benadrukt.

Op de volgende pagina's worden ze één voor één behandeld:



## 1: Schagen-Oost is klimaatadaptief en biedt volop ruimte voor water en groen

In Schagen-Oost vormt een sterk groen raamwerk de basis voor een veerkrachtig en klimaatadaptief landschap. Binnen dit groene raamwerk is er ruimte voor ecologische verbindingen en groenvoorzieningen. De historische kenmerken van het gebied worden gerespecteerd door onder meer het bestaande slotenpatroon zoveel mogelijk te behouden. Deze benadering is ook toekomstgericht: er wordt een substantiële waterbuffer gecreëerd met voldoende ruimte voor nieuwe natuurontwikkeling. Hierdoor ontstaat een veerkrachtige omgeving die zich flexibel kan aanpassen aan veranderende klimatologische omstandigheden. Daarnaast wordt er specifieke aandacht besteed aan de toegankelijkheid van het recreatieve landschap.

### Drie landschapstypes

Binnen het groene raamwerk worden drie landschapstypes onderscheiden, elk met unieke kenmerken. Parkbos, Polderlandschap en Open Rietland. Beleefbaarheid staat centraal bij alle drie de landschapstypes. Er zijn wandelpaden voor ommetjes als verbinding tussen de landschappelijk ingepaste woonbuurten. Er zijn fietspaden die de twee woonbuurten met elkaar en met de omgeving verbinden. Ook is er een kanoroute door de rietlanden aansluitend op de bestaande kanoroute. Deze verschillende routes dragen bij aan de toegankelijkheid en recreatieve mogelijkheden van het nieuwe uitloopgebied voor Schagen.

### 1. Het parkbos

Er worden twee stevige boskoppes toegevoegd in Schagen-Oost. Een boskop rond het crematorium en een boskop rond de volkstuinten. Beide zullen fungeren als parkbossen. De bossen dragen bij aan de bossenstrategie van de provincie Noord-Holland en gemeente Schagen. Provincie en gemeente zien in de Noordkop en de



Haarlemmermeer de belangrijkste plekken om Bos Buiten NNN te realiseren. Binnen de bossenstrategie ligt op dit vlak een enorme opgave. Een belangrijk deel van het bos buiten NNN dient gerealiseerd te worden in combinatie met wonen. In Schagen-Oost komt dit samen en ontstaat er een aantrekkelijk uitloopgebied voor de huidige en toekomstige inwoners van Schagen.

Rond het crematorium fungeert het parkbos als een extra buffer tussen het crematorium en de omgeving. Bij uitwerking is het van belang dat doorzichten behouden blijven. Daarnaast worden nieuwe wandelroutes toegevoegd om de toegankelijkheid te vergroten.

Het parkbos rond de volkstuinten en de open rietlanden fungeren als bufferzones tussen de woonbuurten en de provinciale weg. Rond de Volkstuinen is er in het parkbos een mix van open ruimtes en boomgroepen met en zonder onder begroeiing te vinden. Aangelegde paden en informele (gemaaide) paden doorkruisen dit gebied, waarin de volkstuinten en de ijsbaan zijn opgenomen. Ook fungeert het parkbos als buffer langs de provinciale weg voor geluidsdemping. Tussen de N241 en het parkbos kan een lage grondwal als geluidsdemping en visuele scheiding dienen. Door deze niet te hoog te maken wordt rekening gehouden met sociale veiligheid en het behoud van verbinding met de rest van Schagen. Er is ook ruimte voor activiteiten en voorzieningen.

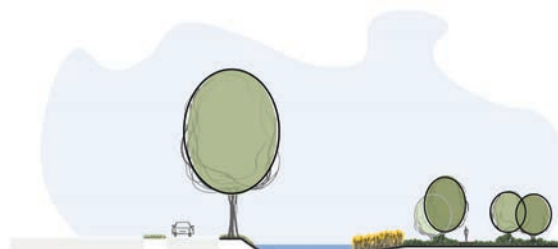
## 2. Polderlandschap

Tussen de woonbuurten en de Lutjewallerweg ligt het polderlandschap. Dit type landschap wordt extensief gebruikt en benadrukt openheid als een belangrijk kenmerk. Het behoudt doorzichten vanuit het park rond het crematorium tot aan de Nes. In het polderlandschap

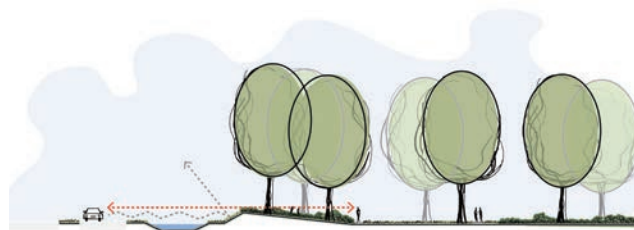
is ruimte voor natuur en waterberging, recreatief (mede) gebruik en eventueel zeer extensieve vormen van wonen.

## 3. Open rietland

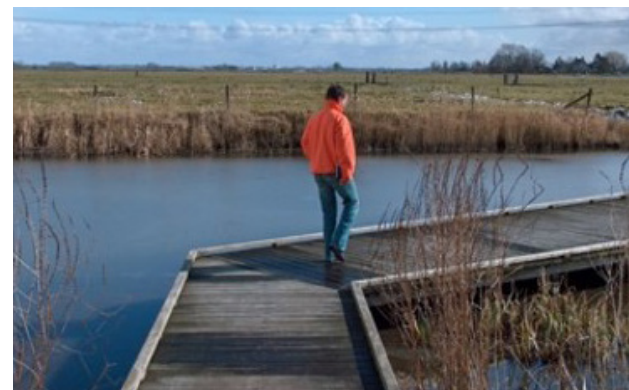
Als nieuw natuurgebied in Schagen-Oost biedt het open rietland ruimte voor waterberging. Bestaande watergangen binnen dit gebied worden benut en verbreed. Het gebied heeft meer recreatieve zones en meer natuurlijke zones. De recreatieve zone bevindt zich in het relatief drogere gedeelte, waar het maaiveld tussen de -0.10m en -0.40m ligt, terwijl de natuurzone zich in het nattere deel bevindt, met een maaiveld tussen de -0.50m en -0.80m. Langs de randen van de recreatieve zone is er ruimte voor natuur in de vorm van natuurvriendelijke oevers met rietvegetatie.



De Rietoevers langs de N241



Het Parkbos langs de N241



Beleefbaar rietlandschap



Natte zones voor waterbuffering

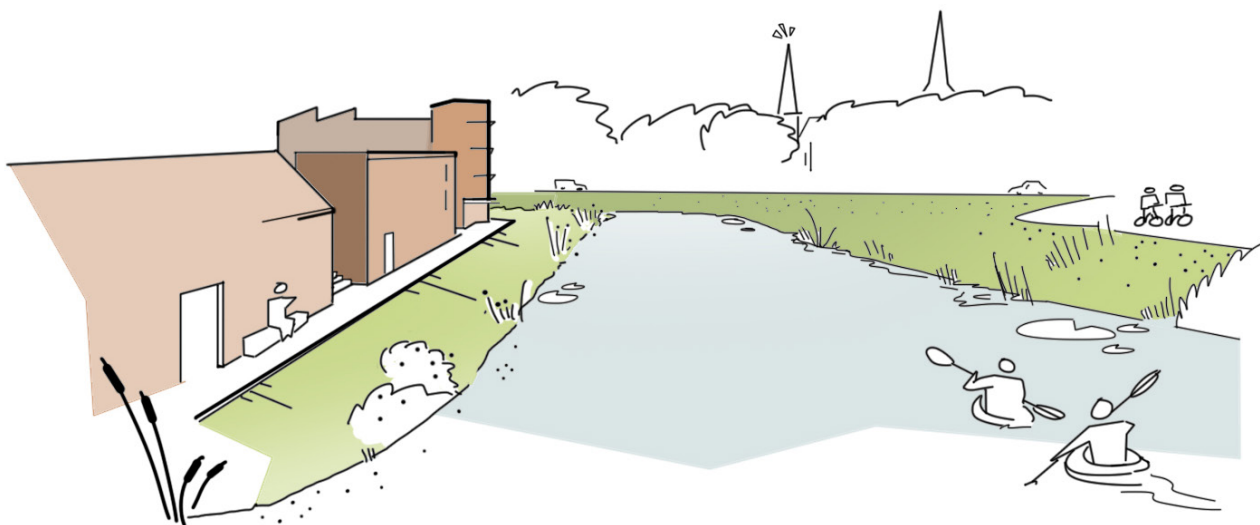


Parkbos ingericht als recreatieve plek

## Recreatie

In het landschap is beleefbaarheid een belangrijk uitgangspunt. Het streven naar een goed toegankelijk recreatief landschap benadrukt het sociale aspect en draagt bij aan een levendige gemeenschap in Schagen-Oost. Er zijn wandelpaden voor ommetjes als verbinding tussen de landschappelijk ingepaste woonbuurten. Er zijn fietspaden die de twee woonbuurten met elkaar en met de omgeving verbinden. Ook is er een kanoroute door de rietlanden aansluitend op de bestaande kanoroute. Deze verschillende routes dragen bij aan de toegankelijkheid en recreatieve mogelijkheden van het nieuwe uitloopgebied voor Schagen.

Het gebied rond de volkstuinten en de IJsbaan kan een echt stadspark worden, met ruimte voor functies als een klimbos, hutten bouwen, hardlopen en andere buiten- en binnen activiteiten. Ook binnen de woonbuurten zullen plekken worden gerealiseerd waar ontmoeting kan plaatsvinden, denk hierbij aan pleintjes, speelplekken en ruimtes op of nabij voorzieningen.



Zicht over de Nieuwe Molensloot en op de achtergrond de kerktorens van Schagen.



Landbouwwinkel De Woerdt



Scoutingvereniging



Uitkijktoren

### Waterafvoer en buffer

Door het toevoegen van de woonbuurten wordt de urgentie groter om in tijden van wateroverlast sneller het water af te kunnen voeren. Door die hogere urgentie is het wenselijk om een deel van deze afvoer af te koppelen en rechtstreeks op het kanaal te lozen via het noordelijk gelegen gemaal 't Wad. Ook kan de ontwikkeling een grotere afvoernorm van het watersysteem vereisen, wat aanpassing van gemaal de Snevert tot gevolg kan hebben. Het gebied doet nu dienst als waterbuffer en 'noodventiel' in geval van hevige regenval. De waterbuffer wordt duurzaam geborgd, echter de kan het gebied niet meer fungeren als noodventiel, omdat er woningbouw in het gebied wordt gerealiseerd. Als gevolg van de ontwikkelingen in Schagen-Oost, zal een ander gebied fungeren als noodventiel in geval van hevige regenval. Hierbij is het van belang dat vanuit Schagen-Stad via Schagen-Oost deze bufferzone bereikbaar is voor het water. Het is zaak om een regelbare verbinding te hebben naar het toekomstige gebied. Het rietlandlandschap vervult deze rol.

### Natuurwaarde en ecologie

De ambitie is om de ecologische zone die ten zuiden van Muggenburg-Zuid en de Witte Paal door te trekken in het plangebied. Schagen-Oost wordt een nieuwe schakel waardoor er een verbinding gelegd kan worden, via de Mient, naar het Schagerwad. In Schagen-Oost worden drie landschapstypen toegevoegd die alle drie op hun eigen manier bijdragen aan het versterken van ecologische waarden en biodiversiteit. De schakel zal voornamelijk gevormd worden door het 'open rietland' waar natte natuur wordt toegevoegd met natuurvriendelijke oevers. Hier is ruimte voor rietvegetatie en plasdraszones. In de verdere planuitwerking zal dit worden uitgewerkt waarbij zaken als oversteekbaarheid van wegen, invloed van geluid en (boeren)bedrijfscontouren worden onderzocht.

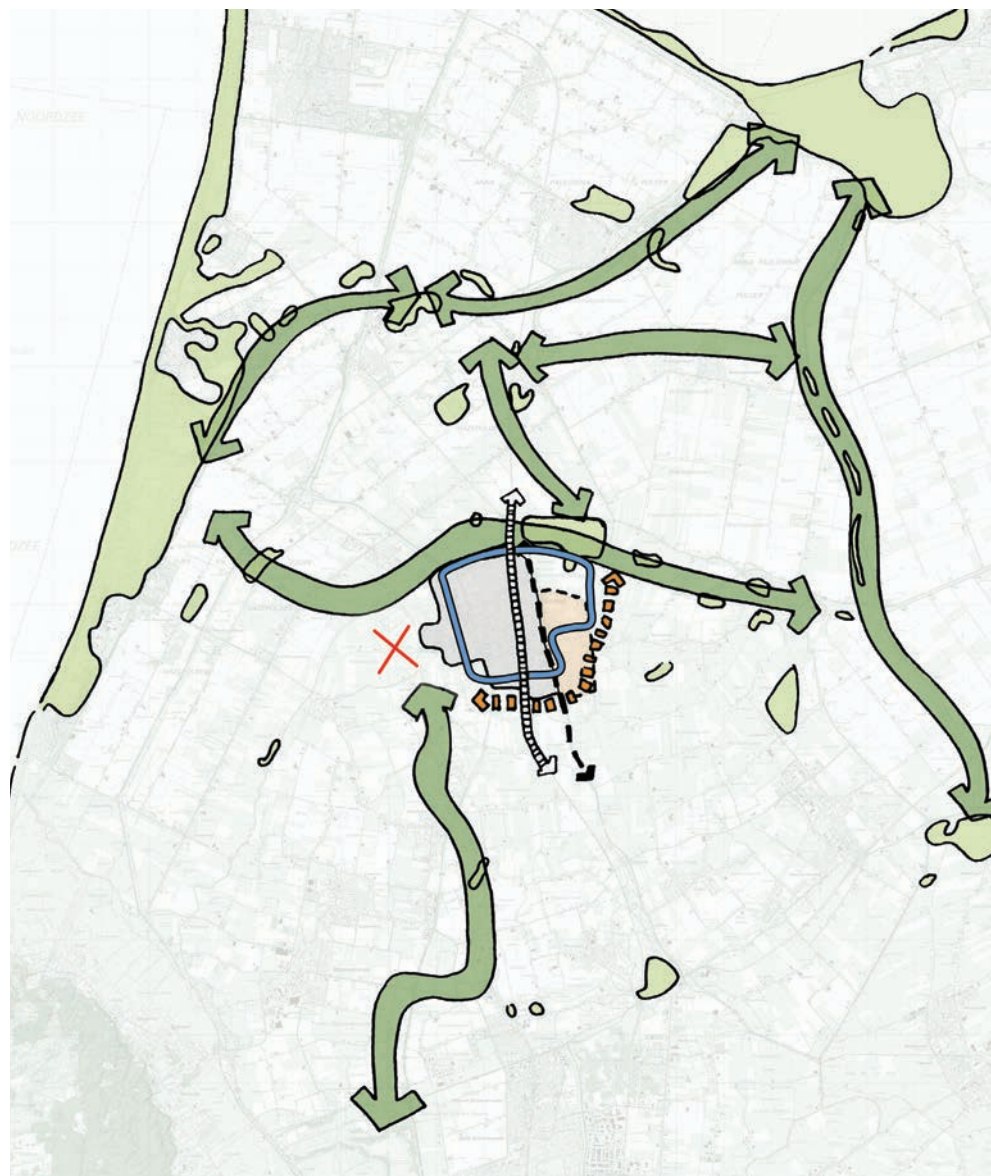


Ecologisch goed verbonden landschappen met elk een eigen identiteit.

### Schakel in groen en blauw netwerk

Rondom Schagen ligt de natuurverbinding KNV1 (onderdeel van NNN). Het is een netwerk van waterlopen, oeverzones en dijkelementen. Opgaande beplanting ontbreekt nagenoeg. In het KNV1 wordt gestreefd naar een 'netwerk van brede watergangen, (riet)ruigtes en grasdijken in agrarisch gebied' (provincie Noord-Holland).

Een kans is om een natuurverbinding toe te voegen aan de zuidoost kant van Schagen. Door het doortrekken van de ecologische zone van Muggenburg-Zuid en de Witte Paal door het plangebied en dan richting het Schagerkogekanaal. Via de westkant is er een knelpunt, namelijk Burghorn. Een polder waar de brede slingerende sloten die de natuurverbinding vormen ontbreken, waardoor de verbinding niet in zijn geheel gerealiseerd kan worden. Aan de oostkant ligt een kans om deze verbinding wel te realiseren in samenhang met een vaarnetwerk.



KNV1 netwerk (onderdeel van Natuurnetwerk Nederland)

### Klimaatbestendig en waterrobuust

Alle overheden hebben afgesproken dat Nederland in 2050 water robuust en klimaatbestendig is ingericht. Dat betekent allereerst dat we water en bodem sturend laten zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Aan de hand van het Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving bepalen we waar we kunnen en willen ontwikkelen, en welke inspanningen daarvoor nodig zijn. We ontwikkelen met het oog op het klimaat en de leefomgeving van de toekomst. Voor nieuwbouw kijken we zo ver mogelijk vooruit, bijvoorbeeld 2100. Een woonwijk gaat immers langer mee dan 25 jaar. In onze Omgevingsvisie staat onze woonbuurt en woonstraat van de toekomst.

- De locatiekeuze voor Schagen-Oost is vanuit het principe 'water en bodem sturend' een logische.
- We passen de principes van water en bodem sturend ook in het gebied toe (niet afwentelen, sponswerking water- en bodemsysteem vergroten, rekening houden met extremen, aanpasbare inrichting voor de lange termijn, kansen voor systeemherstel benutten).
- We richten zoveel mogelijk groen en blauw in en maken zo min mogelijk gebruik van technische maatregelen (die zijn immers minder robuust en bieden geen voordelen voor biodiversiteit);
- We maken ruimte voor koele, groene plekken. Ook water houden we koel. Door de zon verwarmd water

leidt (vooral 's nachts) immers lokaal tot hogere temperaturen.

- We maken ruimte voor overtollig water en houden hemelwater na een bui vast.

Concreet bij nieuwbouwwoningen is een waterberging verplicht en hebben we ons geconformeerd aan de handreiking Klimaatbestendige Nieuwbouw van de MRA. De basisveiligheidsniveaus daarin zijn in lijn met de 'Landelijke maatlat groene en klimaat adaptieve gebouwde omgeving'. Schagen-Oost is bij uitstek een project om dit op een zo hoog mogelijk niveau toe te passen (niveau goud i.p.v. brons). Dat betekent ook, wanneer we het hebben over water en klimaatadaptatie, dat we zo min mogelijk water gebruiken en zo veel mogelijk hergebruiken (bijvoorbeeld regenwater).



Sloten patroon in Schagen-Oost



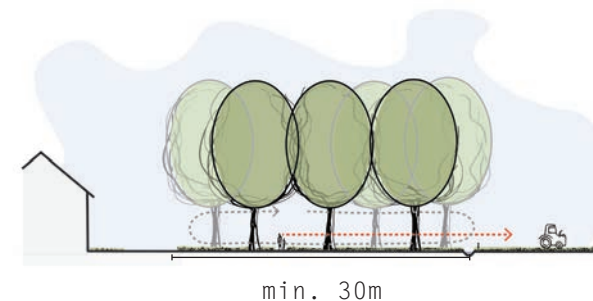
Het gemaal aan de Lutjewallerweg

## Zorgvuldige landschappelijke inpassing van de woonbuurten

Schagen-Oost wordt ontwikkeld in een provinciaal, waardevol landschap. Hierdoor is het des te belangrijker dat de nieuwe woonbuurten respectvol en kwalitatief versterkend worden ingepast. Evenals de bufferzone tussen de woonbuurten en provinciale weg N241. De woonbuurten hebben verschillende overgangen naar het polderlandschap. De woonbuurten ten zuiden van de Snevert krijgen een bomenrand. Dit zorgt voor een groene inkadering van de woonbuurten vanuit het landschap. Bij de woonbuurten noorden van de Snevert wordt dit juist open gehouden, zodat er een visuele verbinding met de Nes en zicht op bakens binnen de stad blijft. En zal er met rietoevers gewerkt worden. De overgangszone kan benut worden om ommetjes aan te leggen. Daarnaast zijn er nog de watergangen in de woonbuurten die zo veel mogelijk ingepast worden. Belangrijk is dat deze beleefbaar en zichtbaar zijn voor iedereen.



## 1. Overgang Woonbuurt - Bomenweide

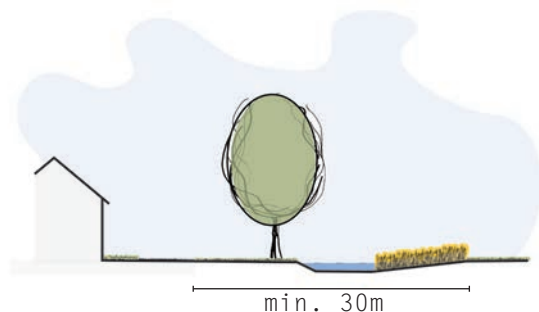


- Onder de bomen door kunnen kijken, waardoor uitzicht op het grasland niet wordt belemmerd.
- Bomen goed ophogen waardoor gevoel van ruimte onder de bomen ontstaat (open, licht, zicht).
- Door de bomenweide slingert een wandelpad.
- Minimaal 30 meter breed (ruimte voor 3 à 4 bomen in een rij).
- Bomen speels neerzetten.



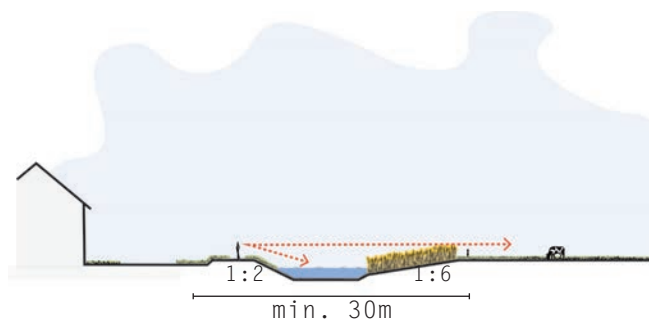
Bomenrij als dorpsrand, Vries

## 2. Overgang Woonbuurt - Waterberging



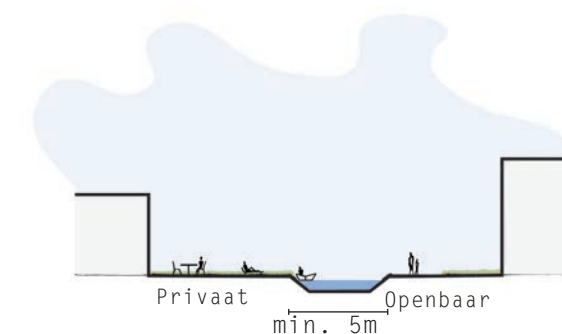
- Waar meer ruimte voor waterberging nodig is, kan er een bomenrand doorgetrokken worden vanuit de bomenweide met daarnaast ruimte voor extra water (verbreden bestaande sloot) en ook eventueel het toevoegen van natuurvriendelijke oever met riet.
- Het speelse van de bomenrand kan terugkomen in het riet door te spelen met de taludsteiltes en breedtes in combinatie met de bomenrand heeft het een ander karakter dan de noordelijke woonbuurt.

## 3. Overgang Woonbuurt - Rietoevers



- Ter hoogte van Nes de overgangszone laag en openhouden.
- Bestaande sloten gebruiken, deze verbreden en een natuurvriendelijke oever toevoegen met ruimte voor rietvegetatie aan de kant van het grasland.
- Aan de kant van de nieuwe bebouwing zou een steile kade toegevoegd kunnen worden met wandelpad.

## 4. Watergangen binnen de woonbuurten



- Het uitgangspunt is om de huidige watergangen die door de woonbuurten lopen te behouden.
- Het is daarbij belangrijk om minimaal één oever openbaar te houden. Op deze manier zijn ze beleefbaar voor iedereen.
- De breedte is minimaal 5 meter zodat er recreatief gebruik mogelijk is. Denk aan een kleine sloep of kano.



Westerdel, Dijk en Waard



Biesland, Ypenburg



Zuid-Scharwoude



### Woningbouwaantallen en dichtheden

In deze visie is gekeken naar de mogelijkheden om 1.100 woningen te realiseren, met een zoekopdracht naar 1.500 woningen.

In het plan is ruimte voor verschillende woonmilieus met variërende dichtheden. Langs de buitenste randen van de woonvelden, dit zijn de licht gele zones, hanteren we een lage, meer dorpse dichtheid om een zachte overgang te creëren richting de Nes, Lutjewallerweg en het crematorium. (ca. 20 woningen per hectare)

Een hogere dichtheid (ca. 50 woningen per hectare) is voorstelbaar daar waar de Zuiderweg en de Hoep aansluiten op de N241 (het meer donkerrode deel). Op deze manier ontstaat er een stads karakter langs de Leets en de Nieuwe Molensloot wat het gezicht van de nieuwe wijk kan gaan vormen. Bovendien staan deze woningen het dichtste bij het treinstation.

Langs de Lutjewallerweg richting Haringhuizen stellen wij ons voor dat er wordt voortgebouwd op de karakteristiek van het lint. (10 woningen per hectare) Denk hierbij aan enkele vrijstaande woningen, mogelijk met erfbeplanting, in een zeer lage dichtheid. De identiteit van het bestaande dorp dient zo min mogelijk te worden aangetast. Overige buurten worden ingericht als groene buitenwijken van zo'n 30-35 woningen per hectare.

Deze variatie van woningdichtheden maakt een breed palet aan typologieën mogelijk. De getekende ontwikkelcontouren bieden op het eerste gezicht voldoende ruimte om de gewenste 1.100 woningen in te passen binnen de contouren van het ruimtelijke raamwerk. Door middel van het dichter bebouwen van het gebied kunnen er ook 1.500 woningen worden gebouwd, echter zal in een nog op te stellen groeiscenario tot 2040/50 moeten worden

onderzocht of dit op een kwalitatieve manier kan worden ingepast.

Hierbij zal de keuze voor het totaal aantal woningen bepalen in hoeverre de woonbuurten van Schagen-Oost een iets meer stadse dan wel een dorpse uitstraling zullen krijgen. In de voorbeeldprojecten hieronder is te zien hoe de dichtheid het ruimtelijk beeld beïnvloedt.

Wanneer het woningaantal groeit, zal ook de dichtheid, en daarmee het stadse karakter, groeien en vice versa.

10 woningen per hectare



Schoonoord, Brinkwonen

20 woningen per hectare



Vianen, Hoef en Haag

35 woningen per hectare



Wageningen, Kortenoord

50 woningen per hectare

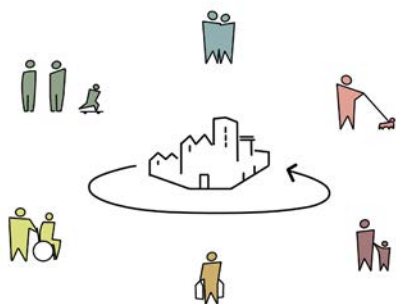


Woerden, Defensie-Eiland

## Doelgroepen en woonvormen

Gemeenschapszin, onderlinge bekendheid, veiligheid en gedeelde normen en waarden zijn de leefstijlen voor de gemeente Schagen. Daar past een wijk bij waar mensen zich veilig, vertrouwd en met elkaar verbonden kunnen voelen. Dit betekent mogelijkheden voor ontmoeting en geschikte woonvormen op de juiste plek. Met passende woonruimte voor de inwoners om doorstroming te stimuleren, de wachttijd voor een huurwoning te laten dalen en te streven naar een gemêleerde woonwijk.

Met het ondertekenen van de Woondeal 2.0 heeft de gemeente zich geconformeerd aan het uitgangspunt om te streven naar 2/3 betaalbare woningbouw met daarin 30% sociale huurwoningen. Onder betaalbare woningbouw behoren sociale- en midden huurwoningen en koopwoningen tot een prijsklasse van €355.000,- (prijspeil 2023). De uitgangspunten uit de woondeal 2.0 sluiten voor het onderdeel betaalbare woningen aan op uitgangspunten uit de Omgevingsvisie van de gemeente Schagen.



Een ontwikkeling voor verschillende doelgroepen

In de Woondeal is ook vastgelegd dat gewerkt wordt volgens het principe van adaptief programmeren om een optimale balans te krijgen tussen vraag- en aanbod van woningen. Dit biedt ruimte voor ambitie en de mogelijkheid om flexibel in te spelen op actuele ontwikkelingen.

Wij ambiëren in Schagen-Oost aantrekkelijke woningen toe te voegen voor alle doelgroepen, van grote huishoudens naar kleine huishoudens voor 1 tot 2 personen, starters en gezinnen. Daarbij beoogt de gemeente woningen te realiseren voor de leeftijdscategorie van 55 jaar en ouder om doorstroming te bevorderen. Het is daarom gewenst om gedifferentieerde woningbouw te ontwikkelen met aandacht voor gezinswoningen, levensloopbestendige woningen, patiobungalows, hofjeswoningen en appartementen. Speciale aandacht zal er zijn voor wonen voor mensen met een zorgbehoefte.

## Voorzieningen

Voorzieningen in nieuwe wijken kennen vele vormen. Zo zal de inrichting van de nieuwe wijk bijdragen aan de mentale gezondheid van haar nieuwe bewoners en gebruikers. Groene zones met recreatieve mogelijkheden zullen uitnodigen tot ontmoeting en beweging. Door het scheiden van snel en langzaam verkeer in de wijk kunnen we prettige recreatieve routes aanbieden aan de bewoners van Schagen en omgeving. Ook zullen deze langzaam verkeerroutes slim aansluiten op de stad en andere populaire wandelroutes zoals de Nes om ook andere gebruikers te bedienen.

## Scholen en kindgebonden voorzieningen

Bij een uitbreiding van de stad is het essentieel dat er voldoende maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, speelplekken en ontmoetingsplekken in de buurt zijn om de bewoners te dienen. Bij de beoogde uitbreiding met 1.100 tot 1500 woningen ontstaat in de wijk minimaal een behoefte naar basisonderwijs met sportzaal of gymzaal en eventueel kinderopvang die niet door de bestaande voorzieningen in de omgeving kunnen worden opgevangen. Voor Schagen-Oost streven we daarom naar een integraal kindcentrum (IKC); onderwijs en kinderopvang onder één dak, zodat de doorgaande lijn van 0-12 jaar en het gedachtengoed van inclusiviteit ondersteund wordt. In het kader van ontmoeting en (vrijwilligers-)activiteiten in de wijk kan er in een volgend stadium ook onderzocht worden of er behoefte is om multifunctioneel gebruik te maken van het integraal kindcentrum. De vraag naar deze voorzieningen wordt in de vervolgfase verder onderzocht – ook in relatie tot de ontwikkeling van de voorzieningen in de bestaande stad - en uitgewerkt in combinatie met de financiële haalbaarheid ervan.

## Zorg

Het is belangrijk dat er genoeg aanbod in zorgvoorzieningen aanwezig is voor de nieuwe bewoners. De noodzaak en haalbaarheid van het plaatsten van kleinschalige zorgvoorzieningen zoals bijvoorbeeld een huisartsenpraktijk of een fysio in Schagen-Oost zal in een volgende fase nog onderzocht worden. Zeker in relatie tot een nu al ervaren tekort aan huisartsen binnen de gemeente, reeds gevestigde medische functies aan de Zuiderweg en het concentreren van zorgvoorzieningen in de nabijheid van ov-knooppunten.

### Andere voorzieningen

Naast dat de maatschappelijke voorzieningen in Schagen-Oost moeten zorgen voor een prettige leefomgeving, kunnen ook commerciële voorzieningen een rol spelen in de leefbaarheid van het gebied. Momenteel zijn de woonwijken in de stad, op enkele kleinschalige winkelcentra in de wijken na, voor hun dagelijkse boodschappen aangewezen op het stadscentrum van Schagen. Ook enkele omliggende kernen zijn veelal aangewezen op de voorzieningen en het winkelaanbod in het centrum van Schagen. De ontwikkeling van 1.100 tot 1.500 woningen in Schagen-Oost roept mogelijkheden op om kleinschalige voorzieningen zoals een (buurt)supermarkt en aanpalende voorzieningen te integreren in het plan. Op deze manier zijn de bewoners van Schagen-Oost niet aangewezen op het centrum voor hun dagelijkse boodschappen en kan Schagen-Oost ook bezoekers uit bijvoorbeeld Barsingerhorn en Haringhuizen bedienen. Hiermee wordt ook de druk op de wegen naar het centrum in de piektijden ontlast. Of het toevoegen van deze kleinschalige commerciële voorzieningen haalbaar/levensvatbaar blijkt en welke (verkeers)effecten dit heeft zal nader worden onderzocht in de volgende fase van planuitwerking.

### Energie, warmte en duurzaamheid

Schagen heeft de ambitie om de CO<sub>2</sub>-uitstoot te minimaliseren of nog beter, geen CO<sub>2</sub>-uitstoot meer te hebben. Nieuwe woonwijken worden ontworpen met het doel om zo toekomstbestendig te zijn. Naast CO<sub>2</sub>-reductie richten we ons op de toenemende directe gevolgen van klimaatverandering zoals toenemende hitte, regenval en de prijs van energie en bouwmaterialen.

De woonwijk van de toekomst houdt dus rekening met aspecten als energieverbruik, klimaatadaptatie, biodiversiteit, mobiliteit en circulair bouwen. Het belang van toekomstbestendige maatregelen vanaf het begin wordt benadrukt om mogelijke maatschappelijke kosten te voorkomen, zoals schade door extreem weer of grote herinvesteringskosten door veranderende regelgeving of situaties. Schagen ziet een overgang naar een circulaire economie als essentieel, met nadruk op het sluiten en verkleinen van kringlopen door hergebruik van grondstoffen en gebruik van natuurlijke materialen. Tegelijkertijd hebben we te maken met extreme krapte op het stroomnet (netcongestie) en een groeiende vraag naar elektrisch verwarmen en elektrisch vervoer.

Er ligt een uitdaging in de volgende planfasen hoe we de ambities kunnen omzetten in het selecteren van een toe te passen energiesysteem waarbij varianten van het integreren van collectieve warmte, batterijen, kleinere aansluitingen, warmteopslag en andere technische oplossingen in de ontwerpfase tot uiting komen en daarmee ook de druk op het stroomnet (vanuit de netwerkcongestie) te verminderen.



Vrijheidspark Winterswijk



Groenplaats Den Burgh



Zorgboederij De Hulst

### 3: Verbinding met de stad en regio

Schagen-Oost wordt zorgvuldig verbonden met Schagen stad en omliggende dorpen, met nadruk op duurzaamheid, verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid. De visie legt de focus op het bevorderen van wandelen en fietsen. Om dit te realiseren:

- Wordt ingezet op een goed wandel- en fietsnetwerk dat naadloos aansluit op bestaande routes zoals de Hoep, de Nes, de Zuiderweg, de Priggeweg en de omliggende dorpen zoals onder andere Haringhuizen en Barsingerhorn.
- Worden de woonbuurten zoveel mogelijk aangesloten op bestaande infrastructuur.
- Worden nieuwe doorgaande (sluip)routes voor autoverkeer tussen de woonbuurten voorkomen en voor fietsers en voetgangers optimale routes tussen de woonbuurten en naar OV en voorzieningencenters nagestreefd.
- Wordt extra verkeersdruk op de bestaande linten Nes, Lutjewallerweg, Haringhuizerweg en Tin (richting Barsingerhorn) zoveel mogelijk vermeden.
- Wordt gemotoriseerd verkeer gedwongen te ontsluiten via de provinciale weg en niet via omliggende buurten of de Priggeweg.

#### Fiets

In de visie worden een aantal nieuwe fietspaden voorzien die de stad Schagen met de woonbuurten en de regio verbinden. Waar ze precies komen te liggen is nog niet bekend, maar gekeken wordt naar een aantal opties:

- Een nieuw vrij liggend fietspad op het voormalige trambaan, waardoor fietsverkeer tussen Barsingerhorn en Schagen-stad de confrontatie met autoverkeer op de Snevert kan vermijden.
- Vanaf dit nieuwe fietspad wordt een extra vrijliggend fietspad gecreëerd naar de bestaande fietstunnel bij de Nes.
- De noordelijke en de zuidelijke woonbuurten krijgen toegang via een nieuw vrijliggend fietspad vanaf de Priggeweg.
- Het nieuwe fietsnetwerk sluit naadloos aan op de regionale doorfietsroute.
- Overige fietsverbindingen binnen het plangebied, met de stad en de omliggende dorpen worden nader uitgewerkt in een volgende fase van planvorming.

#### Auto

De woonbuurten worden met een lusje ontsloten via de Priggeweg en de noordelijke woonbuurt via de Snevert. Dit voorkomt sluipverkeer over de linten. De exacte locaties worden nader bepaald. Hierbij zal voor de Snevert het uitgangspunt worden gehanteerd dat er een veilig wegprofiel ontstaat binnen het cultuurhistorisch beeld waarbij er een weg tussen twee watergangen in ligt.

#### Openbaar vervoer

De gemeente zal zich hard maken om ervoor te zorgen dat Schagen-Oost een aansluiting krijgt op de openbare bus routes, zodat de toekomstige woonbuurten optimaal bereikbaar zijn. Daarnaast zorgen we voor goede wandel- en fietsverbindingen naar het treinstation.



3 Ingrepen fietsnetwerk

## Mobiliteitsvisie

Bereikbaarheid is een voorwaarde voor een toekomstbestendige woonwijk. Tegelijkertijd zijn er grote opgaven in de maatschappij waar we als overheid ook binnen de mobiliteit verantwoordelijkheid moeten pakken. Dit betekent dat mobiliteit zo duurzaam mogelijk moet zijn, verkeersveilig, juist zorgt voor leefbaarheid, een gezonde omgeving en bereikbaarheid en daarmee het woongenot niet in de weg zit. In Schagen-Oost hanteren we bij het mobiliteitsvraagstuk het STOMP-principe. Deze afkorting staat voor Stappen (wandelen), Trappen (fietsen), Openbaar vervoer, Mobility as a service (MAAS) (deelvervoer) en Privéauto. Bij het principe van STOMP kijken we bij nieuwbouw eerst naar de schoonste, gezondste en veiligste manier van verplaatsen en pas op het eind naar de meest vervuilende, luie en onveilige manier van voortbewegen. Dit betekent dat de mobiliteit zich primair gaat richten op het stimuleren van wandelen en het gebruik van de fiets. Ondanks dat we zien dat er een grote autoafhankelijkheid is in deze regio, dwingen de verschillende maatschappelijke opgaven ons om de auto een minder belangrijke rol te geven, maar zal deze gezien de ligging van Schagen in de regio zeker een rol blijven spelen. In een volgend planstadium zal gekeken welke parkeernormen voor Schagen-Oost gehanteerd zullen worden.

Schagen-Oost krijgt goede voetgangers- en fietsverbindingen die logisch aansluiten op de rest van Schagen. Ook binnen Schagen-Oost worden hiervoor goede verbindingen aangelegd. Daarnaast zal er in overleg met de Provincie gekeken worden of Schagen-Oost een aansluiting kan krijgen op het openbaar busvervoer. Voor de voorzieningen die veel autoverkeer aantrekken zal worden onderzocht of deze ook in Schagen-Oost kunnen komen,

om zo de verkeerstromen van auto's richting de rest van Schagen te verminderen. De aansluitingen op de N241 zullen zo worden gekozen dat de Zuiderweg een aansluitende wegen het extra verkeer vanuit Schagen-Oost goed aankunnen. Hiervoor is een quick scan in het verkeersmodel uitgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van Schagen-Oost zonder noemenswaardige problemen kan worden afgewikkeld op de rotonde N241/Zuiderweg en dat het extra verkeer niet tot veel extra reistijd leidt in de spitsuren op het traject N241 en N245 en vice versa. Deze conclusie geldt voor een gemiddeld spitsuur. Bij de piek binnen het spitsuur en wanneer bij de spoorwegovergang in de Zuiderweg de spoorbomen dicht zijn, zal de toename in reistijd relatief groter zijn. Dit heeft vooral grote invloed op de wijze waarop bewoners van Schagen deze vertraging ervaren. In de vervolgfase kan een verdiepende studie met een simulatiemodel worden uitgevoerd als er meer inzicht wordt gevraagd in de verkeersafwikkeling van de op- en afbouw van een ochtend- of avondspitsuur (en de impact van de overweg daarop). Daarnaast wordt er door de gemeente ingezet op de verbetering van de hoofdverkeersstructuur (zie p.38). Een verbetering in deze structuur, bijvoorbeeld door middel van een zuidelijke randweg, zal ervoor zorgen dat de afwikkeling van Schagen-Oost nog soepeler verloopt. De afwikkeling van Schagen-Oost zal dan ook meegenomen worden in de verdere uitwerking van de hoofdverkeersstructuur.



Ontsluiting buurten via Snevert en Priggeweg

## Geldend beleid/beleidsanalyse

### Provinciaal beleid

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de "Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid" vastgesteld. In deze visie wordt de langetermijnvisie van de provincie gepresenteerd aan de hand van ambities en een sturingsfilosofie. Vanuit de ambities zijn een vijftal bewegingen opgesteld die laten zien hoe Noord-Holland wil omgaan met de opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren.

De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de Omgevingsverordening.

### Omgevingsverordening NH2022

Vanaf 1 januari 2024 is de 'Omgevingsverordening NH2022' van de provincie van kracht. De belangrijkste gebiedsaanwijzingen zijn 'Landelijk gebied' en 'Bijzonder Provinciaal Landschap'(BPL). Deze zijn in het gehele gebied van kracht. Op een klein deel (paar percelen) zit de aanwijzing 'Natuur netwerk Nederland'. Ook is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van toepassing. Het realiseren van een woonwijk in het landelijk gebied en in BPL is niet zondermeer mogelijk. Er dient rekening te worden gehouden met de bijzondere kwaliteiten van het gebied, de nut en noodzaak dient te worden aangetoond, evenals het grote maatschappelijke belang van deze ontwikkeling en het aantal woningen dient regionaal afgestemd te worden. Onderhavige Omgevingsvisie biedt een eerste onderbouwing waarom bouwen in BPL ruimtelijk mogelijk zou kunnen zijn.

### Omgevingsvisie gemeente Schagen

In de omgevingsvisie heeft de gemeenteraad de volgende speerpunten vastgesteld:

1. Een gezinsvriendelijke gemeente met een stad die belangrijk is voor de regio. Met sterke dorpen. En een gemeente die aantrekkelijk is voor ondernemers;
2. Een gemeente die nationaal en internationaal meedoet op het gebied van toerisme en recreatie, wetenschap en (nieuwe vormen van) landbouw;
3. Een gemeente die steeds aansluit bij de groeiende behoefte aan woningen die passen bij de vraag en bijdragen aan sterke kernen;
4. Een gemeente waar iedereen mee kan doen;
5. Een gemeente waar kernen, voorzieningen, onderwijs en werk goed bereikbaar zijn;
6. Een veilige, gezonde en sportieve gemeente;
7. Een duurzame gemeente;
8. Een gemeente waarin bewoners en bezoekers de omgeving waardevol vinden.

De woningbouw in Schagen-Oost draagt bij aan de grote behoefte aan woningen. De woningbouw zal ruimte bieden aan diverse groeperingen o.a. gezinnen, ouderen en ook voor bewoners met een kleine portemonnee. Ook zal in Schagen-Oost gekeken worden naar andere functies dan wonen (denk aan een school, detailhandel, recreatie, etc.). Dit zal later nader worden uitgewerkt. Dit sluit goed aan bij de gedachten van de Omgevingsvisie. Ook zal de bereikbaarheid van de nieuwe woonwijk een belangrijk element zijn. Belangrijk is verder dat het gaat om een woonwijk in een groene setting, een woonlandschap, waarbij rekening wordt gehouden met de waardevolle

kenmerken van het gebied. Volgens de visiekaart van de Omgevingsvisie zijn er woningen aan de rand van de kern Schagen mogelijk. Al met al zijn er voldoende aanknopingspunten in de Omgevingsvisie voor de uitbreiding van Schagen aan de oostzijde. In deze Omgevingsvisie wordt dit nader uitgewerkt/vormgegeven.

### Bestemmingsplan

In het plangebied voor Schagen-Oost geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Schagen'. Het bestemmingsplan is gedeeltelijk herzien door het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' en het 'Paraplumgevingsplan, 1e tranche'. In het gebied is voornamelijk de agrarische bestemming van kracht met op diverse plekken agrarische bouwpercelen, waarbij op een aantal plekken veehouderijen zijn toegestaan. Ook zijn er diverse woningen aanwezig en als zodanig bestemd. Daarnaast zijn er op kleine schaal andere functies in het gebied aanwezig en als zodanig bestemd. Daarbij kan gedacht worden aan het crematorium (maatschappelijke bestemming), de volkstuinten (recreatieve bestemming), de ijsbaan en kynologische club (beide als een aanduiding op de agrarische bestemming). De nieuwe woonwijk past niet binnen de bestemmingsplanvoorschriften. Medewerking is mogelijk met een afwijking van het omgevingsplan door een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA) of in een nieuw op te stellen omgevingsplan. Dit is noodzakelijk omdat de kaders nader zullen moeten worden uitgewerkt omdat deze visie niet als kader stellend mag worden beschouwd. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Schagen' opgegaan in het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan.

### Ruimtelijke randvoorwaarden in het plangebied

Wanneer een woonwijk wordt gerealiseerd in onderhavig gebied zijn er een aantal ruimtelijke zaken waar rekening gehouden mee dient te worden:

- Afstand houden tot de hoogspanningslijn, die door het gebied loopt;
- Zelfde geldt voor afstand tot het crematorium, de kynologische club (hondenclub), volkstuinten, ijsbaan, agrarische bouwpercelen, bedrijven(terrein), nutsvoorzieningengebouw;
- Rekening houden met de geluidscontour van wegen, met name van de provinciale weg (N241);
- Rekening houden met spuitzones van agrariërs;
- Rekening houden met ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden in het gebied;
- Rekening houden met de uitstoot van stikstof op Natura-2000 gebieden;
- Rekening houden met transport van gevaarlijke stoffen, buisleidingen, etc.;
- Rekening houden met de wateraspecten in het gebied (dempen is graven, compenseren voor het toevoegen van verharding, aandacht voor onderhoud van waterpartijen, bouwen nabij waterpartijen, etc.);
- Rekening houden met eisen van de brandweer (voldoende bluswater, bereikbaarheid, etc.).

### Overig relevant beleid

- Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KwK, 20 oktober 2020);
- Intentieverklaring 'Van vergrijzing naar vernieuwing in de Kop van Noord-Holland' (2020);
- Bijzonder Provinciaal Landschap Schagen (12 april 2021);
- Ruimtelijk afwegingskader klimaat adaptieve gebouwde omgeving (april 2024)
- Omgevingsvisie gemeente Schagen (14 december 2021);
- Woonvisie Schagen als onderdeel van de Omgevingsvisie;
- Woonakkoord Kop van Noord-Holland (13 februari 2022);
- Nationale woon- en bouwagenda (11 maart 2022);
- Coalitieakkoord gemeente Schagen (2022 – 2026) 'Doorbouwen op een gezond fundament';
- Werkagenda Mobiliteit Kop van Noord-Holland 2022-2024;
- Programma Woningbouw 2022- 2026;
- Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord (15 maart 2023);
- Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Schagen (2023)
- Elke regio telt! Een nieuwe aanpak van verschillen tussen regio's (maart 2023);
- Actieprogramma Helderse Lijn;

### Conclusie projecten in de stadsrand

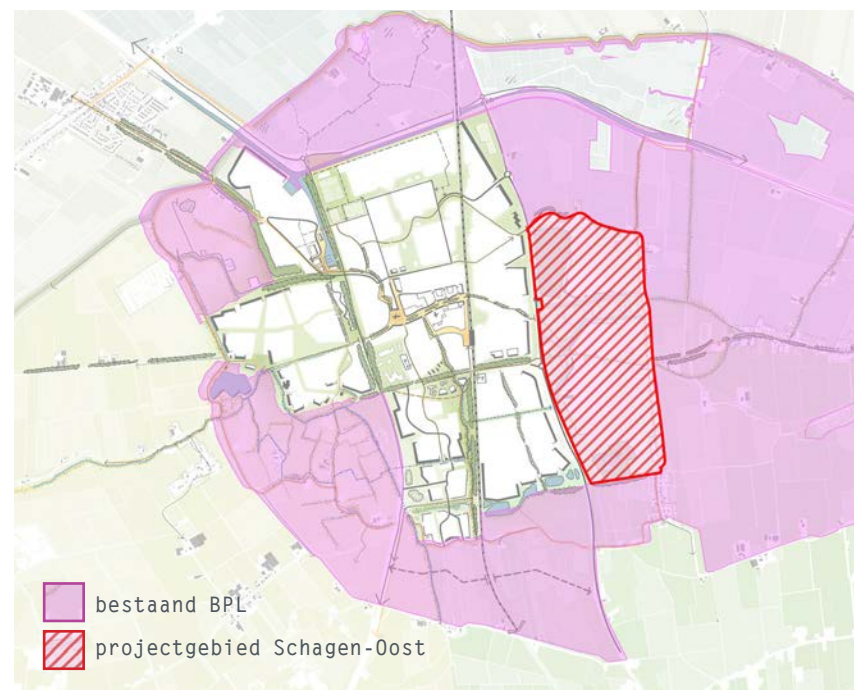
Het landschap rond Schagen is waardevol. Er is in deze visie dan ook gestudeerd op ruimtelijke inpassingen die, denken wij, substantieel woonprogramma kunnen voorzien en daarnaast inspelen op de aanwezige kwaliteiten. Op verschillende plaatsen rond de stad zijn kansen aanwezig om landschap en wonen opnieuw met elkaar te verweven en nieuwe kwalitatieve verstedelijkte landschappen te creëren, met ruimte voor wonen, sporten, bewegen, bos, enz. Bij het aanwijzen van deze nieuwe verstedelijkte woonlandschappen zouden niet alleen het behoud van het landschap of grondposities leidend moeten zijn. Maar dient integraal te worden ingezet op een duurzame toekomst van de stad, waarin leefbaarheid, ruimte voor groei en het versterken van de regiofunctie voor Schagen centraal staat. Het gaat bijvoorbeeld over een goede bereikbaarheid, over belasting van de infrastructuur en een juiste programmering. Schagen-Oost ligt bijvoorbeeld dicht bij centrum en de OV-knoop en aan het open landschap en de Nes. Daarmee biedt Schagen-Oost andere kwaliteiten dan bijvoorbeeld Muggenburg-Zuid. Het verdient de voorkeur om niet alleen op Muggenburg-Zuid in te zetten, maar juist op meerdere plekken om plek-eigen, specifieke en kwalitatieve woonprojecten te realiseren. Samen kunnen de projecten, mits goed uitgevoerd en vormgegeven, een boeiende volgende laag in de voortdurende transformatie van de Schagense stadsrand vormen!

### Effect op BPL contouren

Project Schagen-Oost roept het vraagstuk op hoe met het BPL om te gaan. Schagen-Oost vraagt om een mogelijke herbegrenzing van de BPL of het besluit om op een andere wijze de BPL status geen belemmering te laten zijn voor de ontwikkeling van de stad Schagen. Dit besluit betekent echter niet dat het waardevolle landschap integraal aan kwaliteit zal inleveren. Schagen-Oost zal uiteraard verdere uitwerking nodig hebben, maar laat veel potentie zien om juist bij te dragen aan de versterking van de kwaliteiten en

beleving van het landschap. De verbinding tussen de stad en het landschap wordt beter en we kunnen werken aan een aantrekkelijke, gelaagde stadsrand die meer recht doet aan het prachtige landschap.

Op de kaart is aangegeven over welk deelgebied dit gaat. In 2024 zullen de provincie en gemeente samen verkennen of een positief besluit mogelijk is.



Effect op het BPL

# 05 Eerste stappen

In deze omgevingsvisie schetsen we een ambitieus toekomstperspectief voor Schagen. We dragen een breed scala projecten aan op verschillende schaalniveaus en met een wisselende tijdshorizon. Een aantal van de in de omgevingsvisie onderzochte opgaven zijn interessant om als eerste op te pakken voor verder onderzoek en uitwerking, zonder daarbij de stip op de horizon uit het oog te verliezen:

- Het nieuwe raamwerk (openbare netwerk van groene/blauwe/recreatieve structuren);
- Een verdiepende studie naar de hoofdverkeersstructuur;
- Een centrumvisie is momenteel in voorbereiding;
- Studie naar mogelijk ondersteunende winkels in de nieuwbouwwijken aan de randen van de stad;
- Onderzoek naar bedrijventerreinen;
- De uitwerking van de binnenstedelijke stadsprojecten;
- Uitwerking Muggenburg-Zuid (bestemmingsplan in procedure);
- Studie uitwerking Schagen-Oost.



Raamwerkkarta Schagen 2040

## COLOFON

### ONTWERP

Palmbout Urban Landscapes

i.s.m. H+N+S Landschapsarchitecten >  
Ontwerpbijdrage voor hoofdstuk 6. Schagen-Oost

### IN OPDRACHT VAN

Gemeente Schagen



PALMBOUT  
Urban Landscapes.





