

# Ontwikkelvisie 2040 stad Schagen.

Oktober 2022



GEMEENTE  
Schagen

| Samen werken aan geluk

**PALMBOUT**  
Urban Landscapes.





# Ontwikkelvisie 2040 stad Schagen.

Oktober 2022







# Inhoud

|     |                                          |    |
|-----|------------------------------------------|----|
|     | Vooraf                                   | 07 |
| H01 | De opgave                                | 09 |
|     | 1.1 Inleiding                            |    |
|     | 1.2 Vraagstukken                         |    |
|     | 1.3 Kansen voor groei                    |    |
|     | 1.4 De dynamiekaart                      |    |
| H02 | Ruimtelijke analyse                      | 15 |
|     | 2.1 Wat een prachtige plek               |    |
|     | 2.2 Het landschap rond Schagen           |    |
|     | 2.3 Innige relatie stad en landschap     |    |
|     | 2.4 Het centrum van Schagen              |    |
|     | 2.5 Ontspannen woonwijken                |    |
|     | 2.6 Knooppunten als barrière             |    |
|     | 2.7 Conclusie                            |    |
| H03 | Ambitie 2040, Groeistad Schagen!         | 26 |
| H04 | Ruimtelijke visie                        | 29 |
|     | 4.1 Het raamwerk van Schagen             |    |
|     | 4.2 Auto en spoor                        |    |
|     | 4.3 Zeven stadsprojecten                 | 41 |
|     | 4.4 Vier binnenstedelijke stadsprojecten |    |
|     | 4.5 Stadsprojecten in de rand            |    |
| H05 | Eerste stappen                           | 69 |





# Vooraf

Voor u ligt de 'Ontwikkelvisie 2040 voor de stad Schagen'. De ontwikkelvisie vormt de ruimtelijke toekomstverkenning voor de stad Schagen. De ontwikkelvisie heeft als doel om de discussie over de gewenste toekomst van de stad Schagen te bevorderen. Waar wil de stad Schagen over tien, twintig jaar staan; welke ambities zijn dan bereikt en welke onderwerpen zijn opgepakt? Deze discussie betreft met name gemeentelijke onderwerpen, maar is ook sterk verweven met onderwerpen uit de regio en de provincie Noord-Holland. De ontwikkelvisie verkent daarvoor de krijtlijnen van een ambitieus en lange termijn toekomstperspectief voor de stad Schagen; de stip op de horizon.

Tegelijkertijd presenteert de ontwikkelvisie een aantal 'hands-on' opgaven. Opgaven die concreet en uitvoerbaar zijn en die op de korte en middellange termijn verder kunnen worden verkend en uitgewerkt. Een aantal van deze opgaven is in deze ontwikkelvisie vertaald in ruimtelijke voorstellen. Deze voorstellen zijn te zien als nauwgezette verkenningen en niet als onwrikbare blauwdrukken. Wat de verkenningen verbindt is dat ze allen pogen bij te dragen aan het lange termijn toekomstperspectief voor de stad Schagen.



De Wiel



Stadsprofiel vanaf de Lutjewallerweg



Het Slot en de Grote Kerk



Boerderijen aan de Lutjewallerweg







# 01 De opgave

## 1.1 Inleiding

Schagen staat op een belangrijk punt in haar ontwikkelingsgeschiedenis. De stad is het regionale centrum voor een groot gebied van de Kop van Noord-Holland. Een stad als Schagen ligt midden in de regio, kijkt vooruit, is dynamisch en nooit 'af'. Zoals in de Omgevingsvisie wordt gesteld: "Schagen stad is belangrijk voor de regio. In de stad Schagen zetten we in op regionale voorzieningen voor zorg, onderwijs en vrije tijd. En op evenementen zoals Popweekend, Paasvee en de markt. De winkels en andere veel gebruikte voorzieningen hebben of krijgen hun plek zoveel mogelijk in het centrum van de stad. We maken gebruik van de omgeving van het station vooral voor wonen en voor voorzieningen waar veel mensen gebruik van maken".

Er hangen voortdurend talrijke ruimteclaims boven de stad; er is nood aan veel woningen, aan meer woonzorgfuncties, ruimte voor duurzame energieprojecten, het vernieuwen van sportvoorzieningen, behouden van groen en water, maar ook het versterken en uitbreiden hiervan, en er is continu vraag naar verschillende tijdelijke functies. Ook de hoofdwegenstructuur vraagt nu extra aandacht. En dat terwijl de ruimte in de stad Schagen beperkt is.

De stadsrand van Schagen is begin 2021 door de provincie Noord-Holland aangewezen als 'Bijzonder Provinciaal Landschap' (BPL). Het BPL is een beschermingsregime dat bedoeld is om de meest waardevolle landschappen in Noord-Holland te beschermen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn dan ook binnen het BPL slechts in zeer beperkte mate mogelijk. Als gevolg van dit nieuwe

beschermingsregime heeft Schagen de grenzen van haar bebouwbare grondgebied bereikt. Ten minste, bijna. De polder Muggenburg-Zuid valt buiten de contouren van het provinciaal landschap. Bouwen in deze polder is echter ook niet zonder meer evident, omdat het een gave middeleeuwse polder betreft met duidelijk historische en landschappelijke kwaliteiten. De toewijzing van het BPL zorgt voor frictie met de regionale centrumfunctie van de stad Schagen.

De spanning tussen groei, toekomstgerichtheid en actualisatie van de regionale stad enerzijds en de beperkt beschikbare ruimte en behoud van de kwaliteiten van de stad anderzijds roept onherroepelijk de vraag op hoe het nu verder moet in Schagen. Hoe gaan we om met de toenemende druk op de dichtbebouwde stad in relatie tot een strikt beschermingsregime op de stadsrand? Waar zit dan nog de ruimte voor toekomstige groei? Hoe blijft het in dit compacte gebied goed toeven voor de bewoners, ondernemers en recreanten? Deze vragen worden in de ontwikkelvisie onderzocht.

In deze visie wordt aan de hand van concrete ruimtelijke voorstellen onderzocht hoe en waar het faciliteren van de verschillende ruimteclaims kan bijdragen aan de ambitie van een aangename, groene en leefbare stad met behoud van de regionale centrumfunctie.

*Provinciale Staten heeft bij de vaststelling van de Provinciale Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 besloten om, in samenwerking met de gemeente Schagen, een verkenningstraject uit te voeren. Doel van het verkenningstraject is om een integrale afweging te maken tussen de ambities, opgaven en de begrenzing van het BPL. De provincie heeft onderkend dat de stad Schagen belangrijke stedelijke opgaven heeft waar binnenstedelijk mogelijk geen ruimte voor is.*

*We hebben gezamenlijk met de provincie een viertal ateliers gehouden met een brede groep beleidsadviseurs om te komen tot deze ontwikkelvisie. In de ontwikkelvisie voor de stad Schagen is dit spanningsveld tussen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en de BPL-contour onderzocht en onderbouwd. Deze input zal in het verkenningstraject ertoe leiden dat de provincie de begrenzingen van BPL heroverweegt om zodoende de toekomstige ontwikkeling van de stad Schagen als belangrijk regionaal centrum niet te beperken. Hierover zijn gemeente en provincie volop in gesprek.*

## 1.2 Vraagstukken

Het debat over de toenemende druk op de stad in relatie tot de protectionistische visie op het landschap – als gestolde werkelijkheid – is niet het enige vraagstuk van belang. In de stad Schagen spelen veel vraagstukken die raken aan de toekomst van de stad. Het palet aan vraagstukken is bijzonder breed en erg divers. Er zijn ambities, doelstellingen, concrete opgaven, problemen en verlangens en dat op de verschillende schaalniveaus, tijdshorizonten en beleidsterreinen. Vaak leven deze vraagstukken enigszins parallel naast elkaar en soms zelfs zonder kennis van elkaar. In de ontwikkelvisie is gepoogd om (een deel van) de belangrijkste vraagstukken te integreren tot discipline-overstijgende samenhangende ruimtelijke voorstellen. Hieronder is een greep uit de vraagstukken beschreven, die zijn geformuleerd door de individuele disciplines.

### Mobiliteit

Op het gebied van duurzame mobiliteit (Klimaatakkoord) speelt de vraag hoe de globale opgaven van duurzaamheid toe te passen zijn op de concrete mobiliteitsopgaven in de stad. Ook speelt de vraag of en hoe het huidige netwerk in staat is om toekomstige, mogelijk substantiële, groei goed te faciliteren. Vraagt dit om uitbreiding en/of aanpassing van de hoofdinfrastructuur? Een ander belangrijk thema is de aantrekkelijkheid van het centrum versus de bereikbaarheid en leefbaarheid van het centrum. Hoe kan het centrum van Schagen zowel aantrekkelijker worden als goed bereikbaar en leefbaar blijven? Tot slot is de vraag waar en hoe de verkeersveiligheid in de stad verbeterd kan worden.

Deze vraagstukken dienen rekening te houden met bestaande projecten en ambities, zoals de uitwerking van een regionale doorfietsroute (die vanuit het noorden door de stad Schagen zal lopen, richting Alkmaar en Heerhugowaard) en de uitrol van mobipunten om de bereikbaarheid op een duurzame wijze te verbeteren.

### Wonen

In de Omgevingsvisie is de volgende ambitie uitgesproken: “Meer woningen bouwen betekent minimaal 300 nieuwe woningen per jaar. We kijken daarbij altijd of nieuwe woningen goed in de omgeving passen. We verwachten dat er in 2030 minimaal 3000 nieuwe woningen zijn gebouwd”. In het laatste coalitieakkoord is zelfs de ambitie opgenomen om te versnellen tot 500 woningen in de jaren 2024 en 2025. Wat er in de periode 2030-2040 voor de stad Schagen precies nodig is, zal o.a. blijken uit het adaptief programmeren.

Als we voor Schagen kijken naar de opgaven en ambities voor wonen en het (be-)houden van een goede balans tussen de bestaande groene ruimten en binnenstedelijk bouwen, is de grens voor binnenstedelijk bouwen nagenoeg bereikt. De laatste uitbreidingswijk Nes-Noord is bijna gerealiseerd. Wij zijn dat wij geen vergelijkbaar kwalitatief woonmilieu meer in ons programma hebben, terwijl hier wel veel vraag naar is. Daarom moeten we hier nu al op inspelen. Voor de gemeente is het belangrijk om toe te werken naar een visie waarmee we voor nu en voor de toekomst uit de voeten kunnen.

Op het terrein van wonen spelen de volgende vraagstukken:

- Hoe geven we invulling aan de ambities om extra te bouwen vanuit regionale en bovenregionale opgaven? Dat betreft:
  - De lokale woonbehoefte;
  - De ambities gesteld met betrekking tot wonen vanuit de Woondeal Noord-Holland Noord en het Regioakkoord Kop van Noord-Holland;
  - De ambities uit het KWK.
- Wat zijn de ruimtelijke mogelijkheden om rond de OV-knoop van Schagen te verdichten?
- Is er voldoende capaciteit om binnenstedelijk aan de woonbehoefte te voldoen?
- Wat betekent dit voor de bestaande stad, het groen en haar wijken?
- Hoe gaan we om met het spanningsveld tussen extra bouwen, binnen- of buitenstedelijk, verdichten of behouden groen/open plekken?
- Wonen in Schagen is aangenaam, in rustige woonbuurten met voldoende groen. Hoe kunnen we dat behouden?

### Groen

Het groen en de groen-blauwe netwerken in Schagen zijn waardevol. Groene structuren zijn op meerdere manieren belangrijk voor mens en dier. De rol die groen speelt als onderdeel van het dorps karakter en authentieke binnenstad is een belangrijke waarde en als zodanig vastgelegd in de Omgevingsvisie. Het is daarom van belang dat het aanwezige wijkgroen en buurtgroen, met verdichten of door inbreidingen, zo min mogelijk verloren gaat en waar mogelijk zelfs wordt versterkt.



Op het terrein van groen spelen de volgende vraagstukken:

- Met verdichten moet het wijk/buurtgroen niet verloren gaan - het staat erg onder druk met inbreiding projecten;
- Kan het wijkgroen worden versterkt?
- Kan het landschap rond Schagen beter verbonden worden met de stad?
- Veel meer bomen;
- Aandacht voor water – in de stad en rond de stad;
- Betere recreatieve routes van en naar de kust;
- Hoe kan een bos in de rand van Schagen landschapelijk ingepast worden?

## Sporten

Sport, bewegen en een gezonde leefomgeving zijn belangrijke onderwerpen voor onze gemeente. Deze zijn daarom ook in de Omgevingsvisie vastgelegd. We willen toewerken naar een steeds gezondere omgeving en een omgeving die uitnodigt tot bewegen, sport en gezond gedrag. Sporten kan plaatsvinden in de openbare ruimte, maar sportaccomodaties vormen een belangrijk instrument in de gezonde leefomgeving. Daarom wordt er in Schagen gewerkt aan het vernieuwen en toevoegen van een aantal binnensportaccomodaties. Op sportpark Groenord wordt het toevoegen van een turnhal en het verplaatsen van de Spartahal onderzocht. Op het gebied van sport spelen daarnaast de volgende vragen:

- Kan zwembad De Wiel worden gerenoveerd?
- Is nieuwbouw noodzakelijk, is dit dan verstandig in Schagen Oost te combineren?

- Hoe kunnen we blijven inspelen op de behoefte om te sporten en bewegen?
- Hoe kunnen ontwikkelingen helpen om sporten sterker dan nu te verankeren in de stad?

## Tijdelijke functies

Naast permanente locaties om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, krijgt Schagen ook veel vragen voor nieuwe tijdelijke functies, met een duur van bijvoorbeeld maximaal 5 of 10 jaar. De vraag voor deze ontwikkelvisie is of hierop ingespeeld kan worden. Zijn er nu al geschikte locaties te vinden met ruimte voor tijdelijke functies? De vraag voor tijdelijke functies is niet eenvoudig te beantwoorden. In de ontwikkelvisie wordt dan ook geen exacte plek hiervoor aangeduid. Het is een continue zoektocht en afweging om geschikte plekken hiervoor te vinden. Daarbij is wel een eerste voorzichtige conclusie te trekken, namelijk: het is belangrijk om te kijken naar de zogenaamde “wachtende landschappen”. Dit zijn plekken waar een nieuwe ontwikkeling wordt beoogd, maar waar nog een behoorlijke voorbereidingstijd aan vooraf gaat alvorens de nieuwe functies ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Deze plekken lijken daarom geschikt om in te zetten voor tijdelijke functies, die ook echt onomkeerbaar zijn. Denk hierbij bijvoorbeeld aan tiny houses en andere tijdelijke woonvormen, maar ook aan bijvoorbeeld sportfuncties die tijdelijk een plek moeten hebben alvorens op een definitieve plek te kunnen worden gerealiseerd. Wachtende landschappen die in de ontwikkelvisie lijken te ontstaan, zijn het ongebruikte sportveld bij Nes-Noord en bijvoorbeeld bedrijventerrein Lagedijk.

## Duurzame energie

De ambitie in het coalitieakkoord is om voor 2030 de CO<sub>2</sub>-uitstoot te minimaliseren of nog beter, geen CO<sub>2</sub>-uitstoot meer te hebben. Het huidige energiegebruik willen we samen met de inwoners en ondernemers terugdringen. We stimuleren innovatieve energieoplossingen voor netcongestie. Duurzame energie-initiatieven steunen we op plekken waar draagvlak is. De stad Schagen heeft hier ook een belangrijk aandeel in. Door op grote schaal woningen te isoleren helpen we de bewoners de energierekening omlaag te brengen. De volgende vragen spelen op het gebied van duurzame energie:

- Waar is er plek in en om de stad Schagen om duurzame energie op te wekken?
- En waar is dit juist niet wenselijk?
- Is een warmtenet in het centrum van Schagen kansrijk?
- Liggen er kansen voor kleinschalige warmtenetten met collectieve warmtepompen?

## Cultuurhistorie en erfgoed

Schagen is een stad met een rijke cultuurhistorie en veel erfgoedwaarden. Dit is direct zichtbaar in het centrumgebied bij de Markt, met een prachtige kerk en de Gedempte Gracht met zijn karakteristieke monumentale panden. Maar ook het landschap rondom Schagen is van grote waarde. De openheid, lintbebouwing en ruimtelijke dragers als de omringdijk en het kanaal zijn erg waardevol en geven Schagen karakter. Soms liggen deze cultuurhistorische waarden echter verscholen in het landschap. Bijvoorbeeld bij de waardevolle archeologische vindplaatsen, subtiele glooiingen bij terpen of ter

plaatse van voormalige getijdegeulen. Hier is de kwaliteit voorhanden maar niet altijd direct zichtbaar. Al deze cultuurhistorische waardes samen vertellen het verhaal van Schagen. De Omgevingsvisie spreekt de ambitie uit om een gemeente te zijn waarin bewoners en bezoekers de omgeving waardevol vinden. Dan is het belangrijk door voort te bouwen op dit verhaal van Schagen en rekening te houden met de bestaande waardes. We voegen als het ware een nieuw hoofdstuk toe. Zo blijven de ontstaansgeschiedenis en de verschillende tijdslagen zo veel mogelijk zichtbaar zijn en worden ze versterkt. Er spelen de volgende vragen:

- Hoe houden wij rekening met onze cultuurhistorische waarde en erfgoed voor de toekomst als de stad gaat inbreiden en uitbreiden?
- Hoe houden wij bij onze ambities voor wonen, sport en duurzaamheid rekening met de landschappelijke waarde van onze omgeving?
- Hoe gaat vergroening en bebossing bijdragen aan het verhaal van Schagen?

## 1.3 Kansen voor groei

In Schagen is nood aan onder andere nieuwe woningbouw, woon-zorgfuncties, sportvoorzieningen en verschillende tijdelijke functies. En dat terwijl de ruimte beperkt is. Van de actuele programma's die zich aandienen is een deel goed binnen het huidig bebouwd gebied te voorzien. Ingewikkelder om binnenstedelijk op te lossen is de woningbouwopgave waar Schagen voor staat. De grote vraag naar woningen is niet meer volledig binnenstedelijk op te vangen. Binnenstedelijke ontwikkelingen maken naast onvoldoende aantallen, niet het volledige spectrum aan woningtypen mogelijk waar in Schagen behoefte aan is.

De mogelijkheden voor groei worden in de ontwikkelvisie dan ook op twee sporen onderzocht. Eén spoor verkent de binnenstedelijke mogelijkheden. Het tweede spoor verkent de mogelijkheden van stadsuitbreiding. Daarbij speelt steeds de vraag hoe Schagen kan voldoen aan de vraag naar groei, zonder daarbij aan kwaliteit in te boeten. Of beter: hoe kan Schagen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dusdanig inzetten dat ze juist bijdragen aan een duurzamere en aangenamere stad, passend bij het verhaal van Schagen en met een uitstekende regiofunctie?

## 1.4 De dynamiekaart

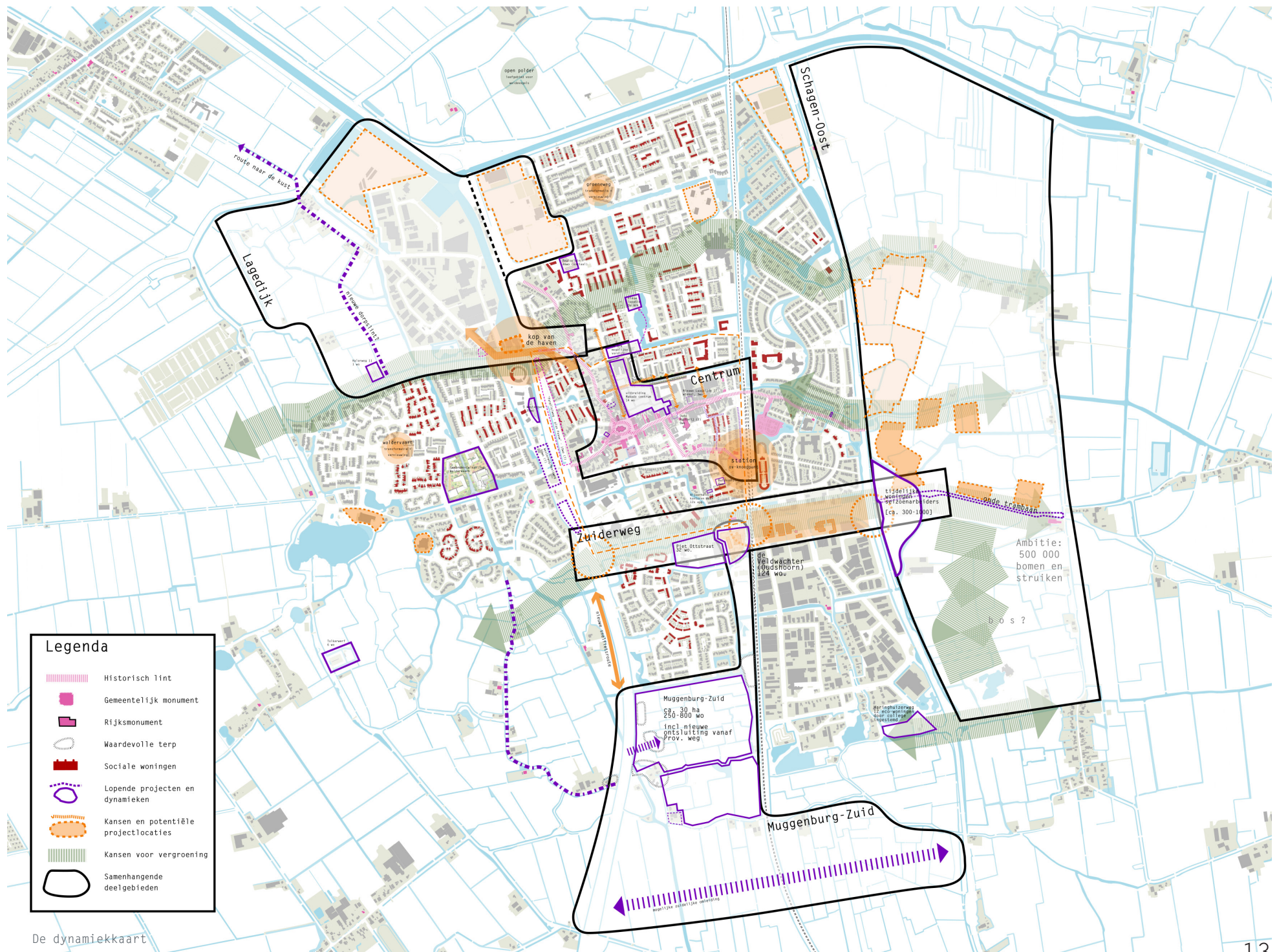
De ontwikkelvisie gaat over de hele stad Schagen. De visie zoomt daarvoor ook op een aantal deelgebieden meer specifiek en uitvoerig in. Door aan te haken op de lokale dynamiek kan de visie immers concreet en uitvoerbaar worden. De dynamiekaart toont wat er bij het schrijven van deze visie allemaal speelt in Schagen en integreert steeds een aantal van deze individuele opgaven in een overkoepelend deelgebied.

Elk deelgebied heeft zijn eigen opgave(n) en ambitie(s). Op de dynamiekaart zijn de 6 deelgebieden aangegeven die in deze ontwikkelvisie centraal staan.

De vijf deelgebieden zijn:

1. Centrum
2. Zuiderweg en Muggenburg eiland
3. Muggenburg-Zuid
4. Schagen-Oost
5. Lagedijk









# 02 Ruimtelijke analyse

## 2.1 Wat een prachtige plek

Wat mooi is het toch, het landschap rond Schagen. Omsloten door groen ligt Schagen ontspannen in het Noord-Hollandse landschap. Het geheel straalt een zekere relaxte vanzelfsprekendheid uit. In het centrum wordt het karakter juist stevig en stoer. Een prachtig kerkplein is de opmaat naar een stevig winkelhart. Hier wordt zichtbaar dat Schagen ondubbelzinnig een regiofunctie vervult voor de omliggende kernen. Het centrum is vanuit de kernen via het lokale netwerk goed bereikbaar met de auto, fiets en bus. Via het station en enkele provinciale wegen is het centrum daarnaast ook goed verbonden met steden als Den Helder, Alkmaar en verder.

Het landschap voelt in Schagen altijd dichtbij. Het is een waardevol landschap met een lange geschiedenis. Dit is onder meer terug te zien in het patroon van linten en buurtschapjes, de steeds wisselende polderstructuur en natuurlijk de karakteristieke omringdijk. Via een fijnmazig netwerk loop, fiets, of rij je achteloos de polder in en zit je vanuit de stad direct midden in het groen; een grote kwaliteit!



Terpen en subtiele slingers in het lint



Verre zichten



Historische kern



Gelaagde stadsrand



## 2.2 Het landschap rond Schagen

Het landschap rond Schagen is van een grote schoonheid. Het eeuwenoude agrarische landschap van polders, dijken, windsingels, sloten en tochten strekt zich tot aan de horizon uit. Het vaak heldere licht van de hoge luchten geeft een enorme scherpste aan alles wat zich aftekent in dit vlakke land. Stolpen, schuren, erfbeplantingen, kerkjes, dorpsilhouetten en hoogspanningsmasten, dit alles heeft – hoe klein ook – een vrijwel gelijkwaardige zichtbaarheid en geeft een enorme diepte aan het perspectief. Opvallend is ook dat, door de vele richtingen in het landschap, het perspectief ook geregeld verandert als je je door dit landschap verplaatst.

Het landschap rond Schagen is een gaaf en open weidelandschap met de karakteristiek van een veenontginningsgebied. De Westfriese Omringdijk markeert de grens tussen dit oude kleinschalige craquelé landschap en het rationele landschap aan de buitenzijde van de dijk. Binnen de Westfriese Omringdijk is het kanaal Stolpen-Schagen de belangrijkste ruimtelijke drager. Daarnaast zijn de lint(dorp)en, zoals Barsingerhorn, met de vele individuele huisjesterpen en stolpboerderijen (Avendorp) beeldbepalend. De linten en terpen waren van oudsher, en zijn ook vandaag nog, de ruimtelijke dragers van verstedelijking in deze polders.

Het landschap rond Schagen is een oud landschap met een geschiedenis die ver teruggaat voor de laatste veenontginningen. Zo lag er een pre-historische getijdegeul ten zuiden van Schagen en was Schagen in de twaalfde en dertiende eeuw nog een kuststad aan de Noordzee, vlak achter de omringdijk. Verschillende

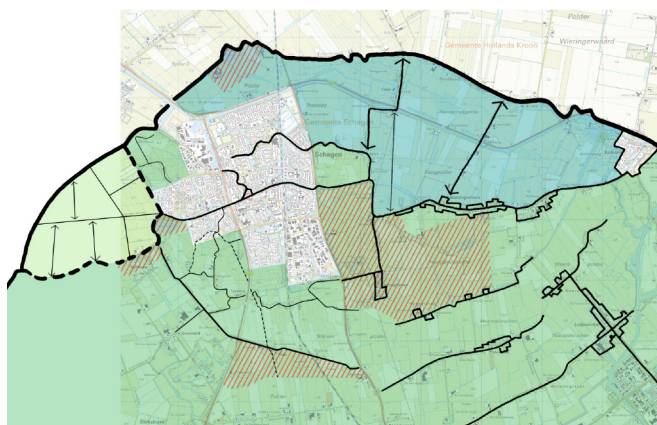
sporen uit deze oude tijd zijn vandaag nog, veelal subtiel, zichtbaar en veroorzaken verfijnde nuances in het landschap rond Schagen. De westzijde van Schagen kenmerkt zich door het fijne mozaïek landschap van de kleinschalige polder. De rationele polder Burghorn is een duidelijk jongere polder, die planmatig ontgonnen is. Aan de oostzijde van Schagen zijn de gevolgen van de getijdegeul zichtbaar in de lintbebouwing die zich in oost-west richting aftekenen in het landschap; de nederzettingen vestigden zich op deze hogere delen. Tot slot ligt het land in het noordoosten van Schagen wat lager als gevolg van latere aandijkingen. Het landschap rond Schagen toont zich nu zodoende als een interessante waaier van, min of meer subtiel, verschillende landschappelijke karakteristieken.



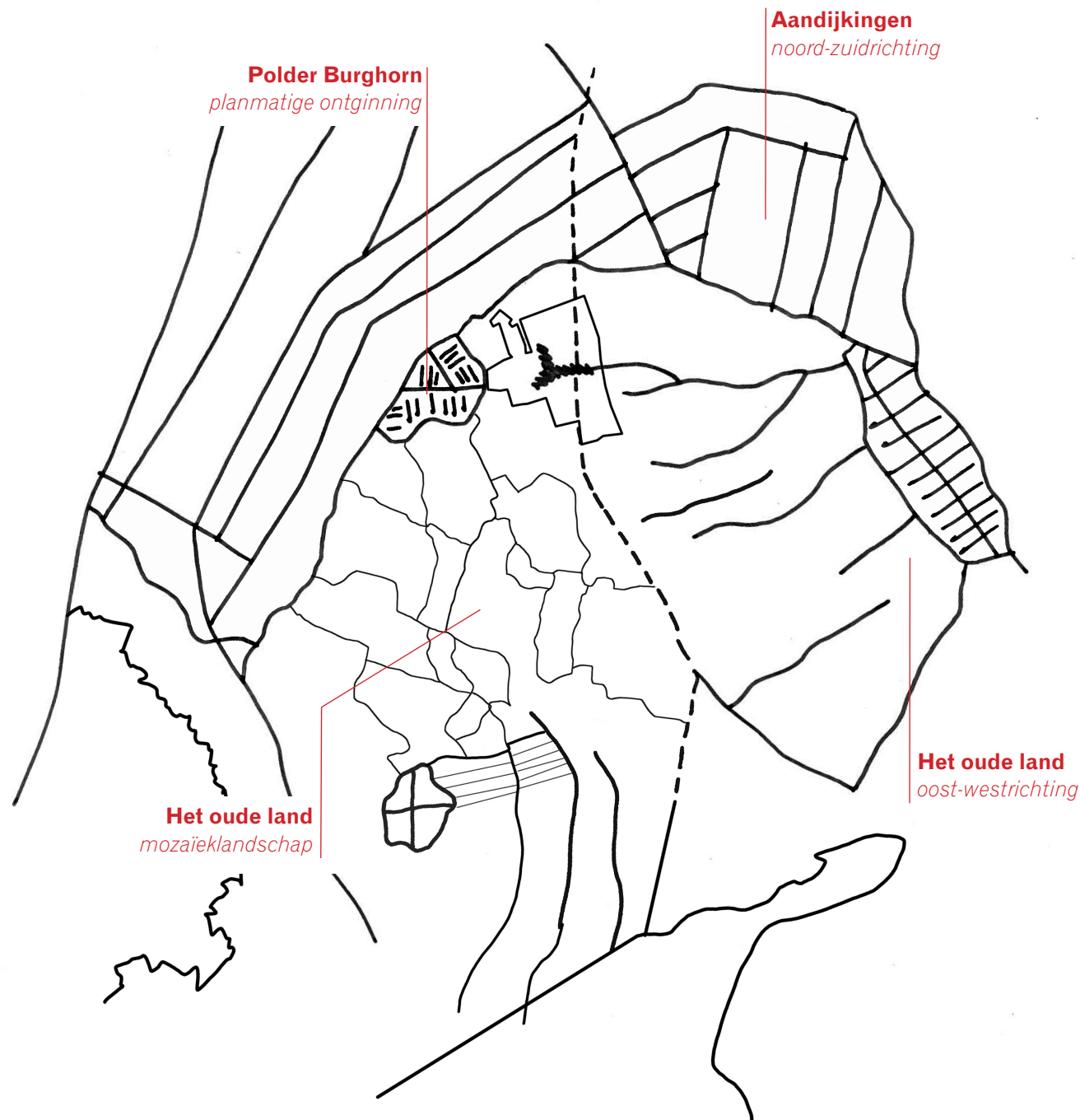
Prehistorische getijdegeul



Schagen aan zee: Noord-Holland ca.1300



Historische lijnen en landschappen rondom Schagen; rode gebieden zijn van archeologische belang



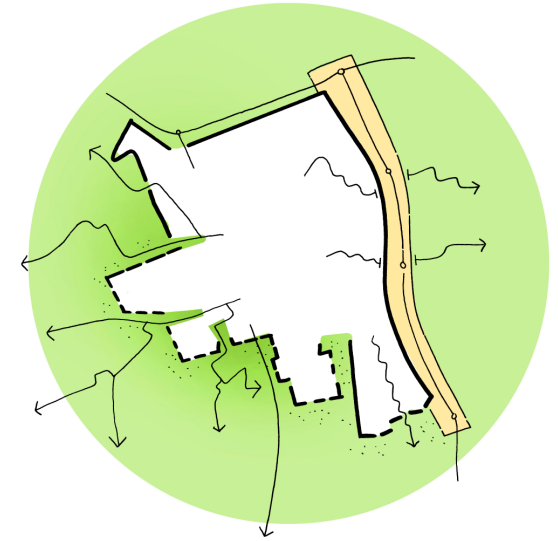
Gevarieerde 'schil' rond Schagen



## 2.3 Innige relatie stad en landschap

De terloopse en informele verweving tussen de stad en het Noord-Hollandse landschap is een grote kwaliteit van Schagen. Al van oudsher was Schagen, als kleine stadse knoop, gelegen in een fijnmazig netwerk van landwegen en buurtschappen en was er een vanzelfsprekende relatie tussen de bebouwing en het landschap. In de stadsuitbreidingen vanaf de jaren '60 heeft dit thema steeds op wisselende wijze vorm gekregen. De woonbuurt 'Waldervaat' bijvoorbeeld profiteert maximaal van zijn ligging aan het landschap; een fijnmazige buurt met veel tuingroen, buurt en wijkgroen verbonden met het landschap door een fijnmazig netwerk van voetpaden. En, niet onbelangrijk, vanuit het landschap gezien biedt Waldervaat een aangename groene voorgrond aan het silhouet op de binnenstad. De afwezigheid van echte hoogbouw maakt dat Schagen in dit weidse landschap van grotere afstand toch nauwelijks zichtbaar is. Vanuit het westen gezien is Schagen bijna verstopt achter een groene stadsrand waar alleen de kerktorens bovenuit rijzen.

Aan de oostzijde van Schagen heeft de relatie tussen bebouwing en landschap volledig anders vorm gekregen. De recent gerealiseerde woonbuurt en bedrijventerrein, Hoep en Wittepaal, worden ondubbelzinnig gescheiden van het landschap door de provinciale weg en de Priggeweg. Deze N241 heeft, heel anders dan bijvoorbeeld de Westerweg, die op de goede plekken fijn landschappelijk is, een louter verkeerskundig en technocratisch karakter. Het uitzicht vanuit de wijk op het landschap, toch de kernkwaliteit van die plek, is verhinderd door een geluidswal en bij de Wittepaal staan de bedrijfsdozen onuitgesproken langs de weg. Alleen op het deel tussen de Kogerlaan en de Cornelis Blaauboerlaan, ten noorden van de Snevert, wordt geprofitteerd van het uitzicht over het landschap in oost. Van een typisch 'Schaagse' informele verweving tussen stad en landschap is aan deze oostrand zodoende geen sprake. Vanuit het oosten is het vooral het tegenlicht dat de bebouwing van de stad vanaf een grotere afstand verhult.



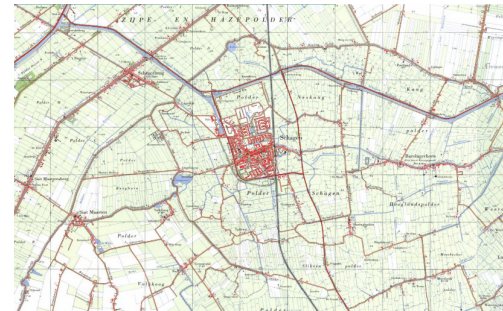
Relatie tussen stad en landschap



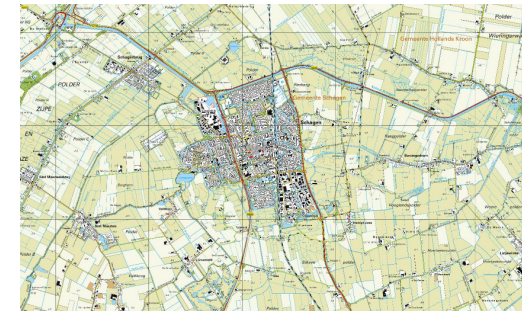
18 ca 1880



ca 1960: X ha bebouwd



ca 1970: 2X ha bebouwd



2020: 7,5X ha bebouwd





De stadsrand vanaf de Omringdijk



De stadsrand vanaf Valkoog



De stadsrand Muggenburg



De stadsrand aan de oostzijde met zichtbaar de nieuwbouw Kogerlaan

## 2.4 Het centrum van Schagen

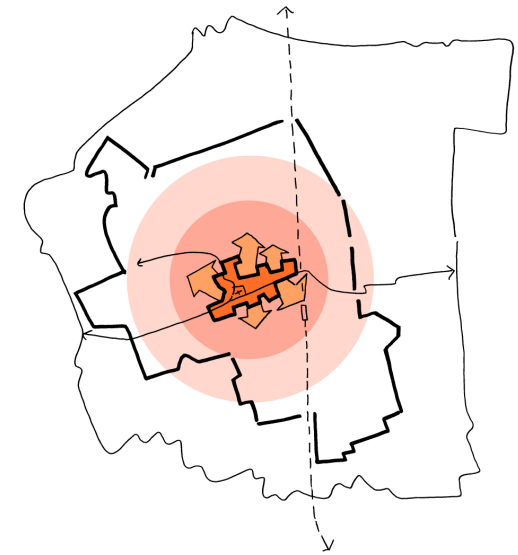
Het bebouwde gebied van de stad Schagen is compact van opzet. De woonwijken liggen allemaal op korte afstand van het centrum. Deze woonwijken zijn, op enkele kleinschalige winkelcentra in de wijken na, voor hun dagelijkse boodschappen aangewezen op het stadscentrum van Schagen. Daarnaast vervult het stadscentrum van Schagen een belangrijke rol in de regio. De omliggende kernen zijn veelal aangewezen op de voorzieningen en het winkelaanbod van Schagen.

Het historische centrum van Schagen is erg mooi en waardevol. Aan de markt en de straten rond de kerk, Loet, Noord, De Gedempte Gracht, Molenstraat en de Nieuwe Laagzijde, al van oudsher het voorzieningenhart van Schagen, staan prachtige gebouwen en huizen in verschillende stijlen. Soms is het centrum behoorlijk formeel en stads van karakter (Markt) dan weer eerder informeel en dorps (Noord). Ook het arbeidersbuurtje rond de Cornelis Bokstraat is bijzonder; zo dicht bij het NS-station. Deze consistente samenhang tussen een karakteristieke openbare ruimte en aantrekkelijke architectuur is een waardevol goed.

Pal tegen het historisch centrum aan, aan de achterzijde van de Gedempte Gracht, rond de Langestraat ligt het utilitaire voorzieningen deel van het centrum. Hier liggen meerdere grote supermarkten, grootschalige detailhandel, het winkelcentrum "Makado" en een paar grote parkeerterreinen bij elkaar. Dit royale aanbod aan

supermarkten en gratis parkeerterreinen in het centrum is aantrekkelijk voor publiek, maar legt ook een grote druk op de verkeersstromen en de parkeerdruk in het centrum. Het stadsbeeld rond de Langestraat is dan ook weinig samenhangend door de vele achterkantsituaties, de eenvoudige en monofunctionele bebouwing en de grote hoeveelheid rondrijdende en geparkeerde auto's. De op hande zijnde grootschalige renovatie van het Makado winkelcentrum zal dan ook zeker positief bijdragen aan een hoogwaardiger beleving.

Ook op andere plaatsen in het centrum van Schagen is de openbare ruimte sterk gedomineerd door de auto. Vanuit het automatisme om de auto-toestroom uit de omringende kernen te willen faciliteren staat de kwaliteit van de openbare ruimte in het centrum van de stad sterk onder druk. Rond de kerk verwacht je flanerende mensen en terrassen; nu staan er auto's tot tegen de kerk geparkeerd.



het compacte centrumgebied vervult een belangrijke rol in de hele regio



Parkeren op de Markt



Grootchalige voorzieningen en dominantie van de auto achter het historische lint



Nabijheid van historische lint en grootschalige moderne winkelcentra en voorzieningen



## 2.5 Ontspannen woonwijken

Rond het centrum van de stad liggen de woonbuurten, die sinds de jaren zestig stapsgewijs zijn toegevoegd: Nesdijk, Groeneweg, Waldervaart Noord en Zuid, Muggenburg Noord (en bedrijventerrein Wittepaal) en de meest recente ontwikkeling Hoep Noord en Zuid. De wijken kennen elk een opbouw en architectonische expressie die typisch is voor hun tijd (jaren 60, jaren 70, 80, enzovoort). De wijken zijn hiermee onderling aangenaam onderscheidend. Opvallend is dat de oudere wijken groener zijn dan de meest recente wijken en een lagere dichtheid kennen. Vooral Waldervaart Zuid is een ontspannen woonwijk met veel openbaar groen en water.

### De groene voegen

Interessant is ook de ruimte tussen de wijken, de zogenaamde voegen. In deze tussenruimtes liggen de hoofdwegen (Westerweg/Zuiderweg) aangevuld met fiets- en voetpaden en zeer belangrijk het groen/blauwe netwerk van de stad. Op veel plekken zijn de voegen groen en kwaliteitsvol. Groene plekken zoals parken, singels, plantsoenen, enzovoort (groen) en water (blauw) gaan vaak samen. Deze netwerken van groene en blauwe structuren spelen een cruciale rol in de leefbaarheid van de stad. Het is in de voegen dat de wijken en het landschap met



Stedelijke structuur: historisch centrum Schagen omringd door woonwijken

elkaar verbonden blijven. Waar de waterberging zit en waar soms grote ecologische waarden te vinden zijn. In sommige voegen gaat het niet goed en zien we restgroen, nieuwe gebouwen of een doorgaande weg; op andere plaatsen zijn de groene voegen juist overtuigend en bieden ze een rustige en veilige fiets- of wandelroute (De Nes of het oude trambaanje Muggenburg-Noord) naar buiten.

De voegen vormen dus een belangrijke bovenwijkse openbare ruimtestructuur tussen de wijken. Ook vormen ze aangename groene buffers tussen de wijken en de geluidsbelastende doorgaande infrastructuur, doorgaande wegen en spoor. Hier is ruimte voor water, groen en routes voor langzaam verkeer.

De voegen kraken steeds meer onder de druk van de verschillende ruimteclaims; woningbouw, sportvelden en maatschappelijke voorzieningen landen steeds meer in de groene voegen. Terwijl deze landschappelijke randen juist van cruciaal belang zijn om de verbinding tussen de stad en het landschap kwalitatief vorm te geven. Hier komt het landschap even je stad binnen. Groen, water en recreatieve routes kunnen daar gecombineerd worden tot aangename entrees naar het omringende landschap.



De groene voegen: het openbare groen/blauwe netwerk

## 2.6 Knooppunten als barrière

Schagen heeft de afgelopen jaren gewerkt aan een sterk netwerk van doorgaande fiets- en wandelpaden. De barrièrewerking van het spoor en de provinciale wegen (N241/N245) in oostwest-richting is dan ook op veel plekken geslecht dankzij de aanleg van nieuwe fietstunnels en goede oversteken. Alleen de Westerweg en de Zuiderweg vormen op dit moment nog fikse barrières. Het oversteken van deze twee barrières voor fiets- en voetgangers is op sommige plaatsen bijzonder moeizaam, onaantrekkelijk en gevaarlijk.

Bij de Westerweg schiet vooral de overgang bij de Havenstraat, ter hoogte van de jachthaven, tekort. De plek is in potentie geweldig; een jachthaven, de kades en het zicht vanaf de kop van de haven over het Noord-Hollands kanaal en de nabijheid van het sportcomplex Groenoord zijn een prachtig potentieel. Dit potentieel wordt echter door de Westerweg stevig ondermijnd.

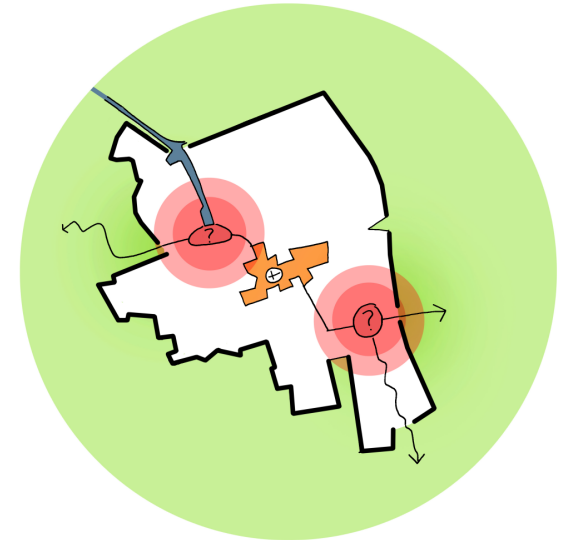
De Zuiderweg heeft tussen Westerweg en Julianalaan een mooi karakter met een ferme groene middenberm tussen de rijbanen. Dichter bij de spoorlijn verandert het karakter van de weg. De middenberm verdwijnt en oversteken wordt hier lastiger. Terwijl hier juist het Muggenburgeiland ligt, met het historische trambaanje, historische waterlopen, sportvoorzieningen en veel groen. De Zuiderweg heeft het potentieel om het landschap aan de oost- en westzijde van Schagen meer met elkaar te verbinden.



De overgang van de Westerweg bij de Havenstraat



De gelijkvloerse oversteek als knelpunt op de Zuiderweg





## 2.7 Conclusie

Schagen is een prachtige stad met veel kwaliteiten. Het historisch centrum, het landschap rond Schagen en de verweving tussen beiden zijn kwaliteiten om te koesteren.

### Kernkwaliteiten Schagen stad en landschap

- Historisch belangrijke stad met een dorps karakter;
- Aantrekkelijk centrum met wonen, winkels, horeca en andere bezoekersfuncties;
- Aantrekkelijke toeristische bestemming;
- Regionale voorzieningen;
- Ligt mooi en ontspannen in het landschap;
- Nabijheid landelijk gebied;
- Goede routes door het landschap (fiets/wandel/polderweggetjes).

We zien ook bedreigingen voor Schagen. Deze punten zijn niet allemaal uitgeschreven, maar zijn wel meegenomen in deze ontwikkelvisie.

### Bedreigingen/ zwaktes

Het centrum verschaalt:

- Centrum wordt gedomineerd door auto;
- Veel leegstand in de retail;
- Schaalvergroting door steeds meer appartementen.

Het groen verdwijnt:

- Schaarre ruimte wordt maximaal bebouwd;
- Voegen tussen de wijken staan onder druk;
- Het groen in de wijken staat onder druk;
- Muggenburgeiland - parkeren, verouderde accommodaties.

De samenhang tussen centrum-woonwijken verminderd:

- Doordat het aantal projecten toeneemt groeit ook de wens om projecten meer in samenhang te beschouwen;
- Barrièrewerking Zuiderweg en Westerweg;
- Lagedijk enorm potentieel achter infrastructuur knoop.

We zien dan ook kansen om te werken aan een Schagen waar, meer dan nu, voldoende aandacht is voor een kwaliteitsvolle openbare ruimte, meer groen en betere aansluiting op omliggende woonbuurten en het landschap er omheen. Een integrale aanpak van samenhangende deelgebieden is daarbij van groot belang.

## 03 Ambitie 2040, Groeistad Schagen!

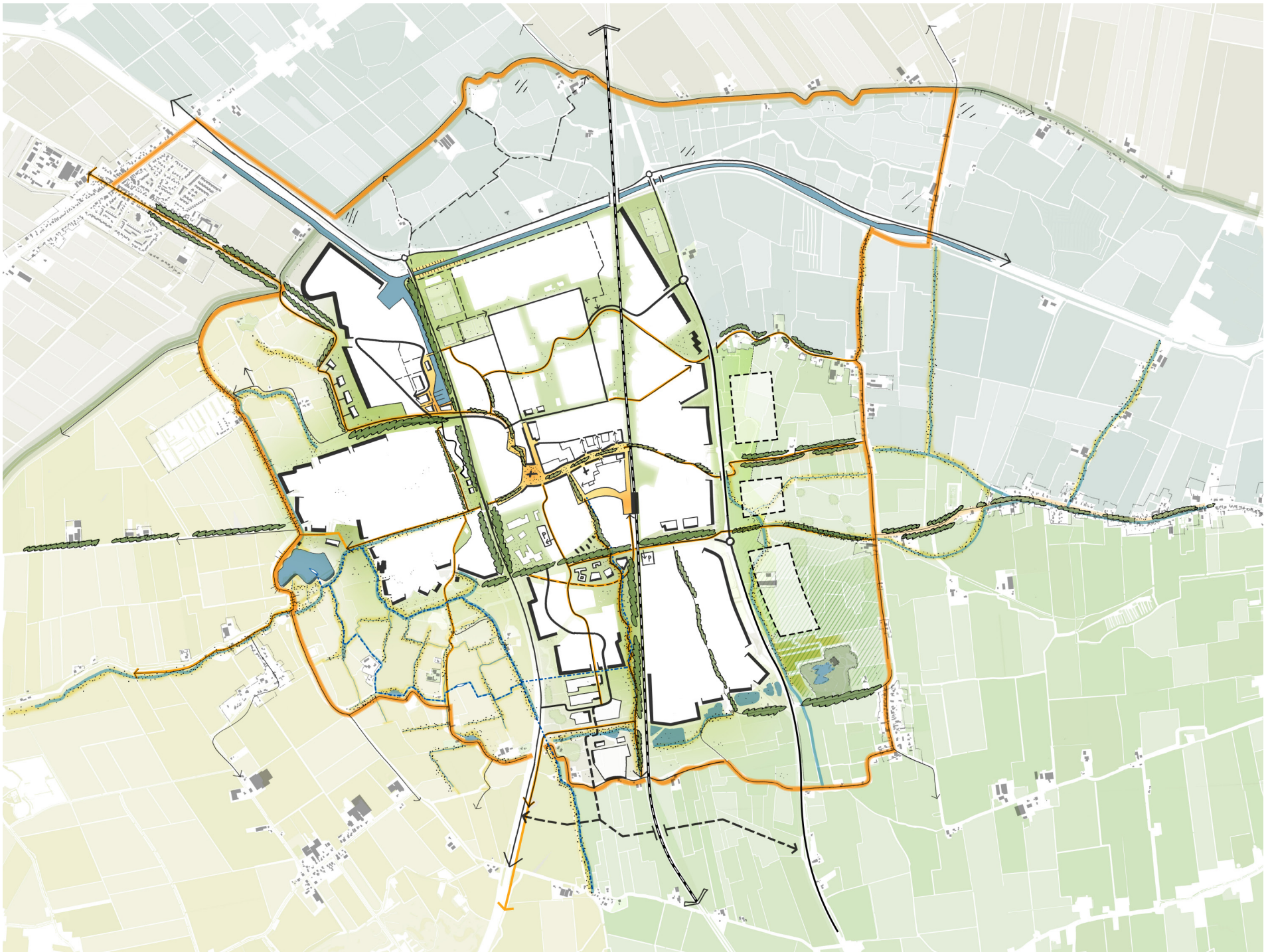
Met deze ontwikkelvisie schetst Schagen een ambitieus toekomstperspectief voor 2040. Niet als onwrikbaar en in beton gegoten masterplan, maar wel als een leidraad en stip op de horizon. Met behulp van vier toekomstscenario's is de bandbreedte aan mogelijke toekomstige ontwikkelingen verkend (zie pagina hiernaast). Met de keuze voor "Groeistad Schagen" profiteert Schagen optimaal van de aanwezige kwaliteiten in de stad en formuleert een duidelijke ambitie om deze kwaliteiten richting 2040 verder uit te bouwen.

*Groeistad Schagen 2040 zet in op de volgende ambities en doelstellingen:*

- Aantrekkelijk en groen centrumgebied met goed bereikbare en aantrekkelijke OV-knoop;
- Creëren van nieuwe woningen en woonmilieus;
- Versterken van het landschap (stevig groen/blauw raamwerk);
- Versterken fietsmobiliteit;
- Versterken van de verbindingen/verwevenheid tussen stad en land;
- Goed bereikbare en aantrekkelijke sportvoorzieningen;
- Voldoende groen en ruimte in bestaande wijken en de voegen;
- Goede balans tussen bestaande groene ruimte en verdichting;
- Verminderen barrièrewerking Zuiderweg en Westerweg;
- Aanleg van de Zuidelijke Omleiding en aansluitend afwaarderen van de Zuiderweg.







# 04 Ruimtelijke visie

In het hoofdstuk ruimtelijke visie beschrijven we de ruimtelijke voorstellen die zijn verkend en uitgewerkt. Deze voorstellen zijn te zien als nauwgezette verkenningen en nadrukkelijk niet als ontwerpen of onwrikbare blauwdrukken. De verkenningen zijn soms op schaal van heel Schagen dan weer pakken ze een specifiek deelgebied of een thema. Wat de verkenningen verbindt is dat ze allen bijdragen aan het lange termijn toekomstperspectief voor de stad Schagen.

In paragraaf 4.1 beschrijven we het nieuwe raamwerk, in 4.2 beschrijven we de kansen voor de hoofdstructuur doorgaand verkeer. In 4.3 gaan we in op de verschillende projecten binnen het nieuwe raamwerk. In de volgende paragrafen ( 4.4 en 4.5 ) worden deze projecten uitgesplitst naar binnenstedelijke projecten en uitbreidingsprojecten en worden deze uitgebreider toegelicht.

## 4.1 Het raamwerk van Schagen

### Kwalitatief groen, blauw en recreatief netwerk

Belangrijke pijler van de visie is het bieden van een nieuw en overkoepelend ruimtelijk raamwerk voor de stad Schagen. Dit raamwerk omvat de openbare hoofdstructuur van de stad. Onder het raamwerk vallen fysieke structuren zoals landschap, parken (groen), water (blauw), wegen, maar het gaat ook over het verbeteren van bereikbaarheid, meer duurzame energie, het verbinden van groene plekken en sterkere samenhang tussen verschillende stadsdelen. Dit nieuwe raamwerk draagt bij aan het opwaarderen en sterker 'inkleuren' van de verschillende landschappen in en rond Schagen en voegt nieuwe routes toe voor langzaam verkeer, die de relatie tussen de stad en het landschap versterken. Dit netwerk van openbare ruimtes vormt daarnaast een 'kapstok' voor nieuwe ontwikkelingen.

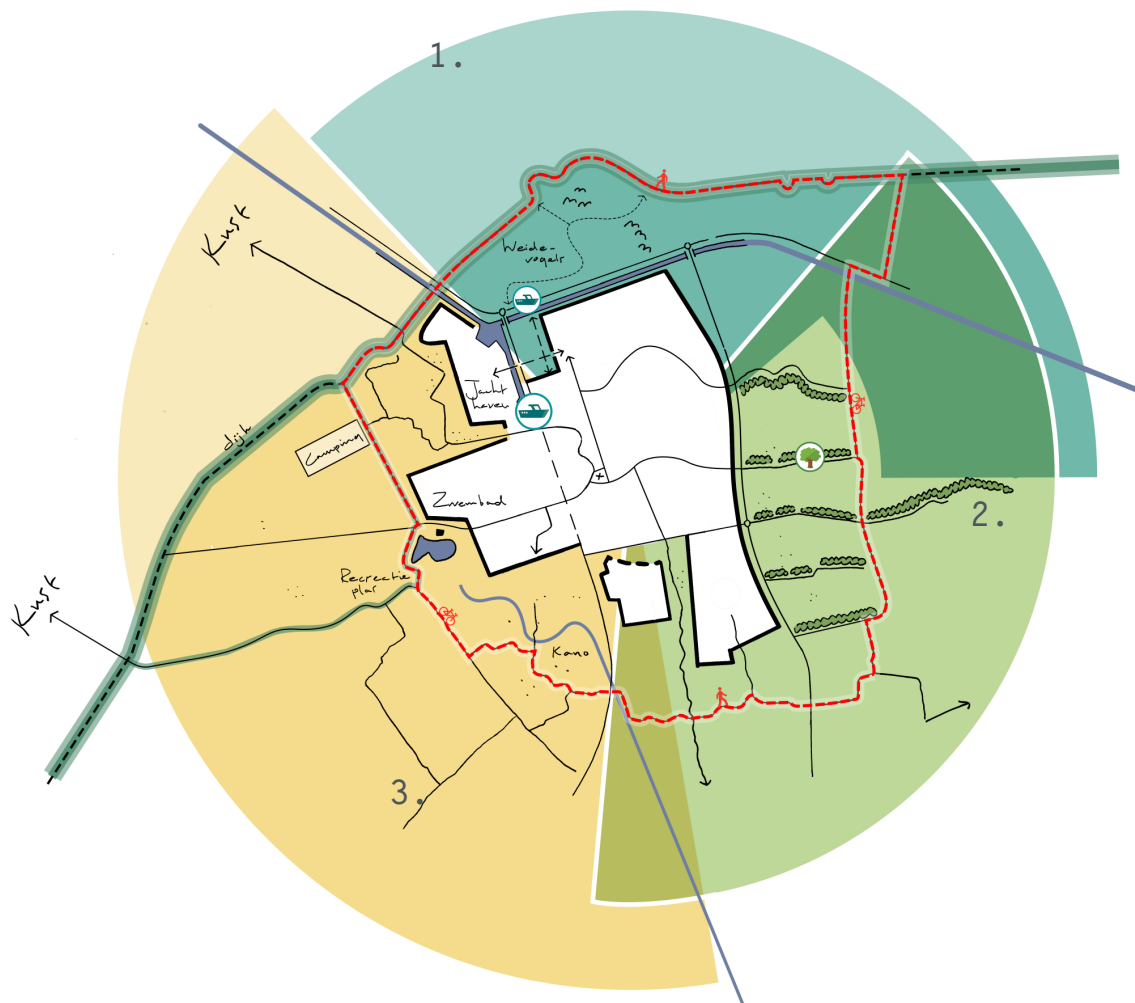
In deze paragraaf beschrijven we onder meer:

- Hoe landschappelijke karakteristieken kunnen worden versterkt;
- Aanpak omtrent zonne-energie;
- Welke routes en verbindingen voor langzaam verkeer kunnen het huidige netwerk volledig maken.

### Landschapskarakteristieken versterken

Rondom Schagen ligt een mooi en gaaf open weidelandschap. Dit is onder meer terug te zien in het patroon van linten en buurtschapjes, de steeds wisselende polderstructuur en natuurlijk de karakteristieke omringdijk. Via een fijnmazig netwerk loop, fiets, of rij je achteloos de polder in en zit je vanuit de stad direct midden in het groen; een grote kwaliteit!

Vanuit de analyse van het landschap onderscheiden we drie verschillende landschapskarakteristieken die als een 'waaier' rondom Schagen liggen. Om recht te doen aan het waardevolle landschap met zijn lange geschiedenis en ook de landschappelijke kwaliteiten in en rond Schagen ook voor de toekomst te borgen stellen we voor om deze landschapskarakteristieken verder te versterken en op te werken. Zo blijft het landschap in Schagen altijd dichtbij.





De drie verschillende landschapskarakteristieken die als een 'waaier' rondom Schagen liggen zijn het open weide landschap in het noorden, het kreekruigenlandschap in het oosten en het fijnmazige mozaïeklandschap in het westen. Deze drie landschappen kunnen verder worden versterkt.

### 1. HET LUWE NOORDEN

Het luwe en open, wat lager gelegen, weidelandschap met verre zichten ten noorden van Schagen is een belangrijk gebied voor weidevogels. In de visie blijft dit landschap nadrukkelijk open en leeg.

### 2. DE LINTEN IN HET OOSTEN

Ten oosten van Schagen ligt een weidelandschap met nadrukkelijk oost-west georiënteerde lintbebouwing en terpen op de oude kreekruigen. Nieuwe bomenlanen en linten versterken deze oost-weststructuur.

### 3. HET WESTEN ALS RECREATIEF MOZAÏEKLANDSCHAP

Ten westen van Schagen is door meerdere dijkdoorbraken een avontuurlijk mozaïeklandschap ontstaan. We versterken het grillige verkavelingspatroon en het intieme karakter. Dit landschap leent zich uitstekend voor een focus op beleving en gebruik. Kanotochten, avontuurlijke wandelingen langs het water en sport.

## Zonne-energie

Schagen stimuleert het opwekken van duurzame energie op de daken binnen bebouwd gebied. Met name op daken van bedrijven in Lagedijk en Witte Paal ligt veel potentie. Er zijn nog vele daken met zonnepanelen te realiseren. Dit is de eerste koers. Enkel wanneer er onvoldoende mogelijkheden zijn voor zonnepanelen op daken van bedrijven kan uitgeweken worden naar twee locaties buiten het bebouwd gebied, zie raamwerkkaart. Dit is de tweede koers. Een locatie in Schagen-Oost en een locatie in Muggenburg-Zuid. De plaatsing van zonnepanelen en andere klimaatadaptieve oplossingen (bijvoorbeeld groene daken, waterberging, enzovoort) worden steeds integraal gekoppeld aan deze stadsuitbreidingen in de randen van Schagen en zijn integraal onderdeel van het ontwerp van nieuwe gebouwen en inrichting van de openbare ruimte. Zo kunnen bijvoorbeeld zonnepanelen opgenomen worden in de inrichting van het landschap in de overgangszone tussen landschap en stad, in de parkruimtes als onderdeel van de woonbuurten en als integraal onderdeel van de architectuur van de nieuwe bebouwing.

Voor elk ander gebied in de stadsrand of het landschap rondom Schagen is het niet wenselijk om grondgebonden zonneparken aan te leggen, ook niet in een tijdelijke vorm, vanwege de impact op het waardevolle karakteristieke landschap. Windturbines zijn voor nu ook niet wenselijk in de directe omgeving van de stad Schagen, hierin wordt het RES-traject gevolgd. Hierbij hanteren wij het huidige beleid voor zonneparken.



### Groen/blauw raamwerk

Een nieuw raamwerk van openbare ruimtes biedt een consistent netwerk van groen/blauwe verbindingen. Aan het reeds aanwezige netwerk van straten, landwegen, watergangen en parken worden nieuwe lagen en verbindingen toegevoegd, die het huidige netwerk nog sterker en robuuster maken. De rand van de stad en de groenstructuren in de stad zijn robuust, maar staan onder druk. Nu staat de stad Schagen voor de keuze om te gaan bouwen in de parken en groene stadsrand van Schagen of in het landschap buiten de bebouwde kom. Beiden zijn waardevol en er is nood aan een sterke openbare hoofdstructuur voor Schagen waarin de bestaande kwaliteitsvolle groene ruimtes worden geborgd en verder worden versterkt met nieuwe groen/blauwe verbindingen. Dit nieuwe groen/blauwe raamwerk draagt tevens bij aan de vermindering van hittestress en stimuleert tot meer sport en beweging.

De bestaande structuur wordt aangevuld met nieuwe groen/blauwe verbindingen. De verbinding hebben elk een specifiek karakter:

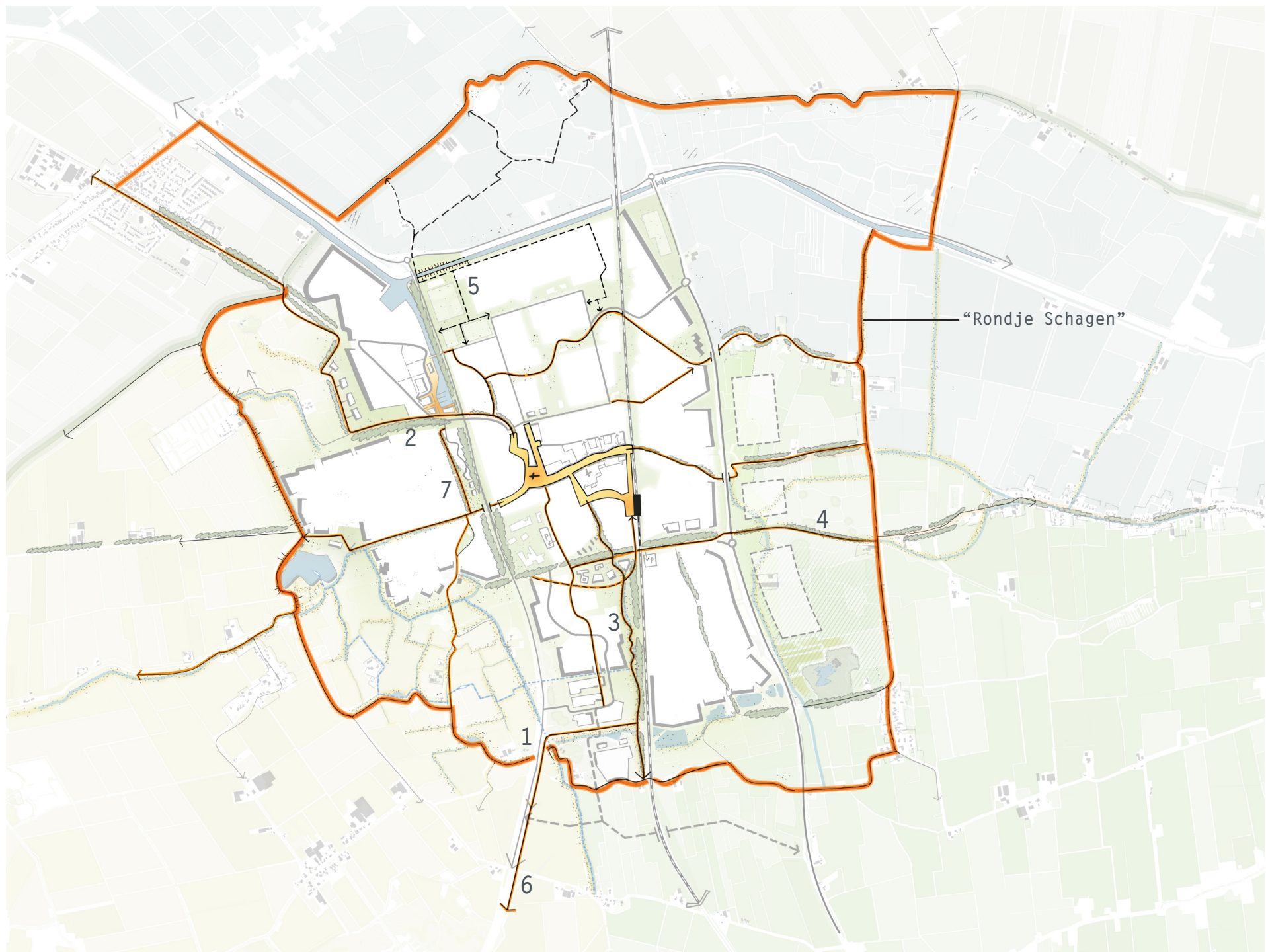
- 1) dubbele bomenlanen in het landschap;
- 2) enkele bomenlaan in combinatie met privétuinen in binnenstedelijk gebied;
- 3) rietkragen in combinatie met bomen langs sloten;
- 4) rietkragen in combinatie met struiken langs sloten;
- 5) natuurvriendelijke oevers;
- 6) zoekgebied voor een bos.

Enkele belangrijke nieuwe groen/blauwe verbindingen benoemen we hieronder:

- Ruimhartige groene verbinding langs de Meersloot, opgespannen tussen het centrum en Muggenburg-Zuid/open weidegebied ten zuiden van Schagen.
- De oude trambaan in oost als nieuwe groene verbinding in combinatie met vergroenen van de Zuiderweg.
- Groene verbinding tussen het centrum van Schagen en de kust via de zuidzijde van bedrijventerrein Lagedijk.
- Verder uitbouwen van het waternetwerk aan de westzijde van Schagen. Er ligt een kans voor een aaneengesloten kanoroute van het centrum via Muggenburg-Zuid naar recreatieplas 'De Wiel' en terug.







### Rondje Schagen

Rondom Schagen ligt een prachtig netwerk van slingerende landwegen en strakke stoere dijken. Vanaf deze wegen en dijken wordt een prachtig en uniek zicht geboden op de stadsrand van Schagen. Een voorgrond van hoeves of kerkdorpen wordt afgewisseld met open zichten en langere stadsranden op de achtergrond. Bij de N-wegen zijn de landwegen echter doorbroken. We stellen voor deze landwegen weer aan elkaar te knopen tot een 'rondje Schagen'. Het 'rondje Schagen' rijgt de vele routes en oude linten vanuit de stad aan elkaar en maakt de 'waaier' van verschillende landschappen rondom Schagen beter te beleven en te bereiken.

Op termijn kan de volgende verbinding de route vervolledigen:

- 1) Oversteek N245 ter hoogte van Tjallewallerweg (in combinatie met eventuele toekomstige afwaardering Westerweg - zie p. 32). Tot nader order via de Tolkerdijk.

### Voet- en fietsverbindingen

Schagen heeft een prachtige binnenstad en veel groen binnen de kern. De binnenstad is van oudsher altijd erg verweven geweest met het prachtige polderlandschap. In dit plan zetten we in op het versterken en herstellen van deze verwevenheid. De oude routes van Schagen worden als recreatieve en groene route weer belangrijk gemaakt. Denk hierbij aan de oude woonstraten maar bijvoorbeeld ook aan de trambaan. Door in te zetten op de routes versterken we ook de recreatieve verbinding tussen Schagen en het kustgebied. Het bestaande netwerk wordt verder uitgebreid met nieuwe verbindingen voor fietsers en voetgangers.

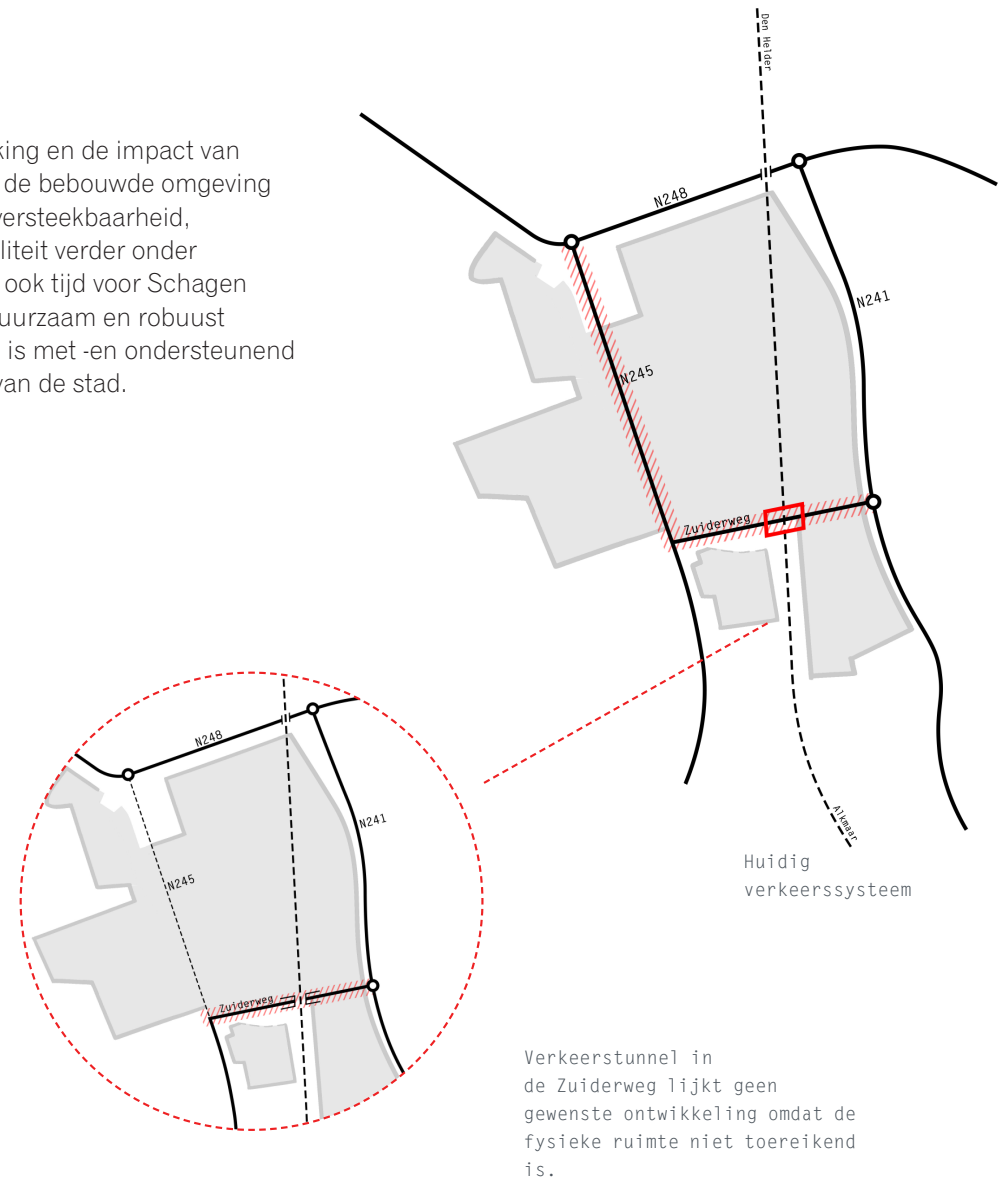
- 2) Opwaarderen en versterken van fiets- en wandelverbinding tussen het centrum en de kust via Lagedijk/Kop van de Haven
- 3) Fietsroute langs de Meersloot tussen het centrum (de Laan) en Bonkelaarsdijk (Muggenburg-Zuid)
- 4) Fietsroute op de voormalige trambaan in Schagen-Oost.
- 5) Beter bereikbaar maken van de jachthaven ten noorden van sportcomplex Groennoord
- 6) Creëren van een doorfietsroute dwars door Schagen van Noord naar Zuid
- 7) Opwaarderen en versterken fiets- en wandelroute langs het Westerpark ter plaatse van de voormalige trambaan.

## 4.2 Auto en spoor

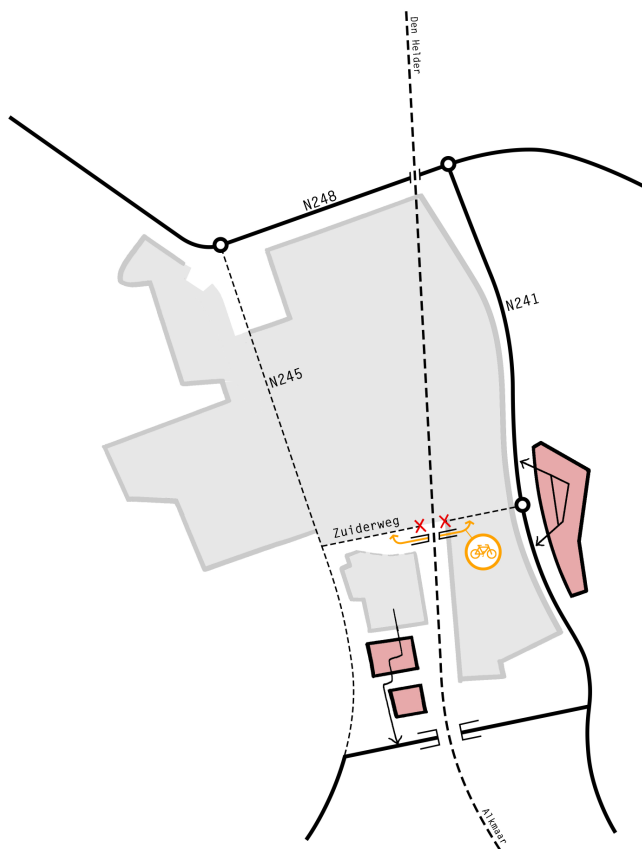
De hoofdverkeersstructuur van Schagen is georganiseerd in een zogenaamde ladderstructuur. De lange noord-zuid lijnen N245 (Westerweg) en N241 (oost) zijn te zien als de twee staanders van deze ladder. De ladder heeft in Schagen (slechts) twee sporten (verbindingen): de N248 aan de noordzijde en de Zuiderweg net ten zuiden van het centrum. Deze twee verbindingen zijn dan ook van groot belang voor de hoofdverkeersstromen in en rond Schagen. De spoorlijn Alkmaar- Den Helder loopt ook noord zuid en ligt tussen de twee staanders in; de spoorlijn onderbreekt dan ook de sporten van de ladder.

Uit de analyse bleek dat name de Zuiderweg en de Westerweg vandaag de dag stevige barrières vormen in het binnenstedelijk gebied van Schagen. De oversteekbaarheid is hier problematisch en de impact op de leefbaarheid in de aangrenzende woongebieden aanzienlijk. Daar komt bij dat een soepele verkeersstroming op de Zuiderweg wordt belemmerd door een gelijkvloerse spoorwegovergang, die de Zuiderweg in het centrum doorsnijdt. Bij verdere groei

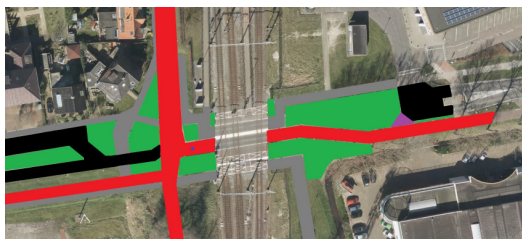
van Schagen zal de barrièrewerking en de impact van de huidige verkeersstructuur op de bebouwde omgeving verder toenemen en zullen de oversteekbaarheid, verkeersveiligheid en de leefkwaliteit verder onder druk komen te staan. Het is dan ook tijd voor Schagen om te transformeren naar een duurzaam en robuust verkeerssysteem dat compatibel is met -en ondersteunend is aan -de verdere ontwikkeling van de stad.







Nieuw verkeerssysteem  
met zuidelijke rondweg



Schetsmatige 'knip' van de Zuiderweg  
(Gemeente Schagen)

### Opties voor een vernieuwde Zuidelijke randweg

Er is een ontwikkeling gaande om spoorwegovergangen, zoals die bij de Zuiderweg, omwille van verkeersveiligheid op termijn te vervangen door ongelijkvloerse kruisingen, zoals bijvoorbeeld een tunnel. Op het moment dat dergelijke vraag naar een ongelijkvloerse spoorwegkruising zich in Schagen voordoet, is het van belang om de verschillende opties en de bijbehorende voor en nadelen voor de positie van een nieuwe ongelijkvloerse spoorwegkruising goed te hebben onderzocht. Er zijn twee opties voorhanden.

Een eerste, misschien voor de hand liggende, optie bestaat uit het plaatselijk verdiepen van de huidige Zuiderweg door middel van een tunnel, die alle modi (auto, fiets, voet) bedient. Een verdiepte Zuiderweg bevordert de doorstroming van het verkeer op de Zuiderweg. Bijkomend effect zal zijn dat het doorgaand verkeer nog eerder dan nu via de Zuiderweg, N241 en de N248 rondom Schagen zal rijden. De Zuiderweg zal daardoor fors drukker worden. Dit zet de leefbaarheid van de wijken en voorzieningen rondom de Zuiderweg onder druk. Daarnaast zullen verkeersbewegingen binnen het centrumgebied ook veranderen, zo worden de Frans Halsstraat, Cornelis Blaauwboerlaan en de Hofstraat aanmerkelijk drukker. Dit zijn allen ongewenste effecten. Maar vooral is er een ruimtelijke beperking van een tunnel (voet, fiets en auto) in de zeer beperkte stedelijke ruimte. Lange hellingsbanen zullen er bovendien voor zorgen dat de barrière van de Zuiderweg verder toeneemt en de leefbaarheid van de omliggende wijken nog verder onder druk komt te staan. Deze optie is daarom niet gewenst.

Een meer structurele en ook wenselijke optie lijkt om een nieuwe zuidelijke route te voorzien buiten het dichtbebouwde gebied. Deze Zuidelijke omleiding, in combinatie met een ongelijkvloerse kruising met het spoor, kan zowel de Zuiderweg als de Westerweg sterk ontlasten, wat de oversteekbaarheid van deze wegen ten goede komt en maakt dat de woonbuurten aan weerszijden van deze infrastructuur veel beter dan nu met elkaar verbonden worden. De luchtkwaliteit en geluidsbelasting verbeteren eveneens. Het heeft ook een groot uitvoeringstechnisch voordeel. Een nieuwe autotunnel onder het spoor kan bij de nieuwe rondweg zonder verkeershinder worden gerealiseerd waarna de Zuiderweg kan worden gedegradeerd. De zuidelijke randweg kan daarnaast een rol spelen in de ontsluiting van het nieuwe Muggenburg-Zuid. Het spreekt voor zich dat deze zuidelijke randweg op een kwaliteitsvolle manier ingepast zal moeten worden in het mooie open weidegebied ten zuiden van Schagen.

Het is belangrijk om na realisatie van de Zuidelijke Omleiding, de Zuiderweg voor autoverkeer te knippen maar deze wel voor fietsers/voetgangers (en hulpdiensten) open te houden door middel van een gelijkvloerse overgang voor langzaam verkeer of een fiets- / voetgangerstunnel. Dit schept kansen voor herontwikkeling rondom de spoorzone.

In de paragraaf 'Zuiderweg als groene stadslaan' gaan we verder in op de ruimtelijke kansen en beperkingen van een nieuwe Zuiderweg.

### Parkeerstrategie

Een passende parkeerstrategie zoekt de balans tussen een goede autobereikbaarheid van Schagen en een aantrekkelijk centrumgebied met een hoge kwaliteit van de openbare ruimte.

Om de bereikbaarheid van het centrum voor de automobilist goed te blijven waarborgen biedt de stadsgarage of parkeerhub een passende uitkomst voor een stad van dergelijke omvang. Compacte parkeervoorzieningen op loopafstand van het centrum en goed bereikbaar vanaf de provinciale wegen. Twee nieuwe stadsgarages op loopafstand van het centrum en goed bereikbaar vanaf de provinciale wegen verlichten zowel de auto- zoekbewegingen als de parkeerdruk in het centrum. In het centrum wordt kort parkeren op specifieke plekken mogelijk, maar staat een hoogwaardige openbare ruimte die nog aantrekkelijker is voor winkelend publiek, terrassen en verblijven voorop.

Nieuwe stadsgarages bieden de mogelijkheid om het centrum autoluwer te maken. Hierdoor kunnen de belangrijke publieke ruimtes in het centrum grondig worden opgewaardeerd. Het centrumgebied wordt groener en krijgt meer focus op verblijven. Het wordt aantrekkelijker voor bezoekers om met de fiets en/ of te voet naar het centrum te komen en te verblijven. Ook de wandeling vanuit het trein- en busstation wordt aantrekkelijker, waardoor de nabijheid van de OV-knoop beter wordt benut.

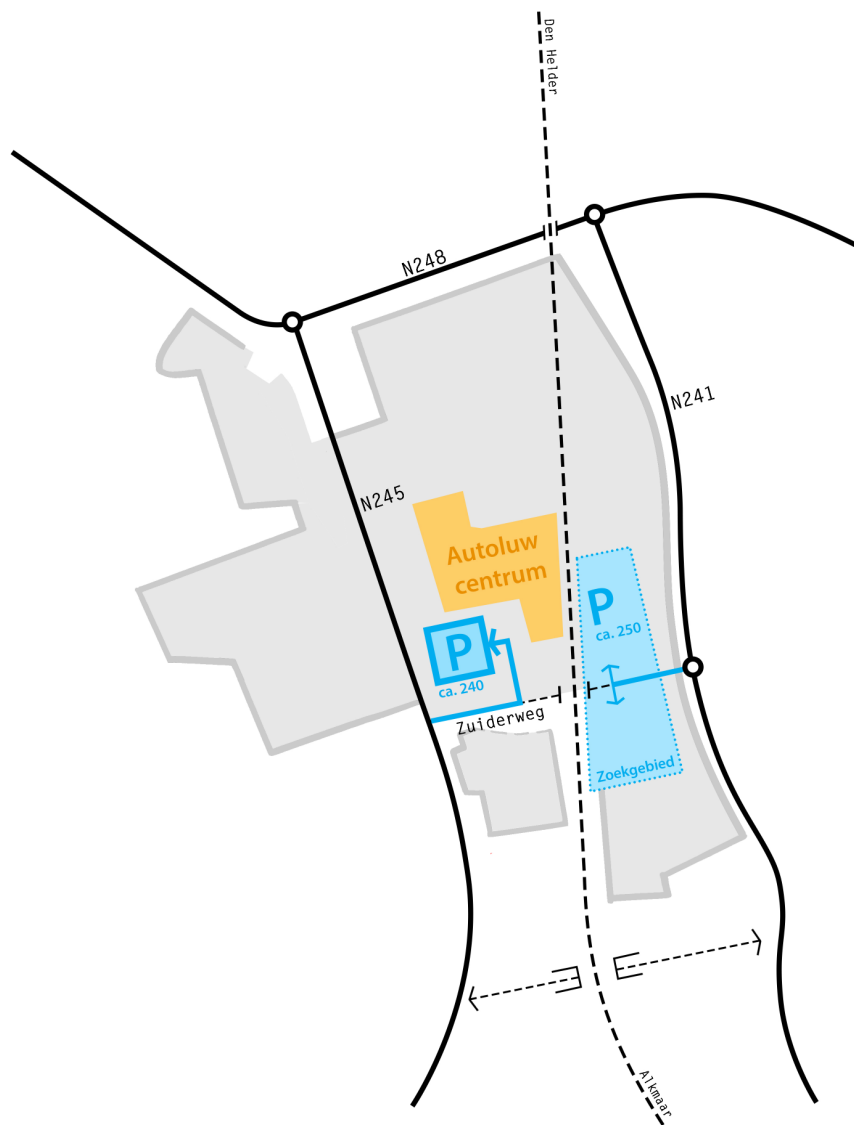
Met het oog op de mogelijke ontwikkeling richting een ongelijkvloerse kruising in de Zuiderweg en de daarmee samenhangende knip wordt voorgesteld om in te zetten op twee stadsgarages; één aan elke zijde van het spoor. Aan de westzijde van het spoor is ruimte voor een stadsgarage op het huidige parkeerterrein langs de Julianalaan (zie hoofdstuk 4.4 “Een aantrekkelijk centrum”). Aan de oostzijde van het spoor is een zoekgebied aangeduid. Hier is de beschikbare ruimte beperkter, mogelijke opties zijn het verdiepen van

het huidige P+R terrein, of als onderdeel van een herontwikkeling van de noordrand van bedrijventerrein “Witte Paal”.

De voordelen die dit oplevert voor de kwaliteit van de openbare ruimte in het centrum wordt beschreven in hoofdstuk 4.4 “Een aantrekkelijk centrum”.

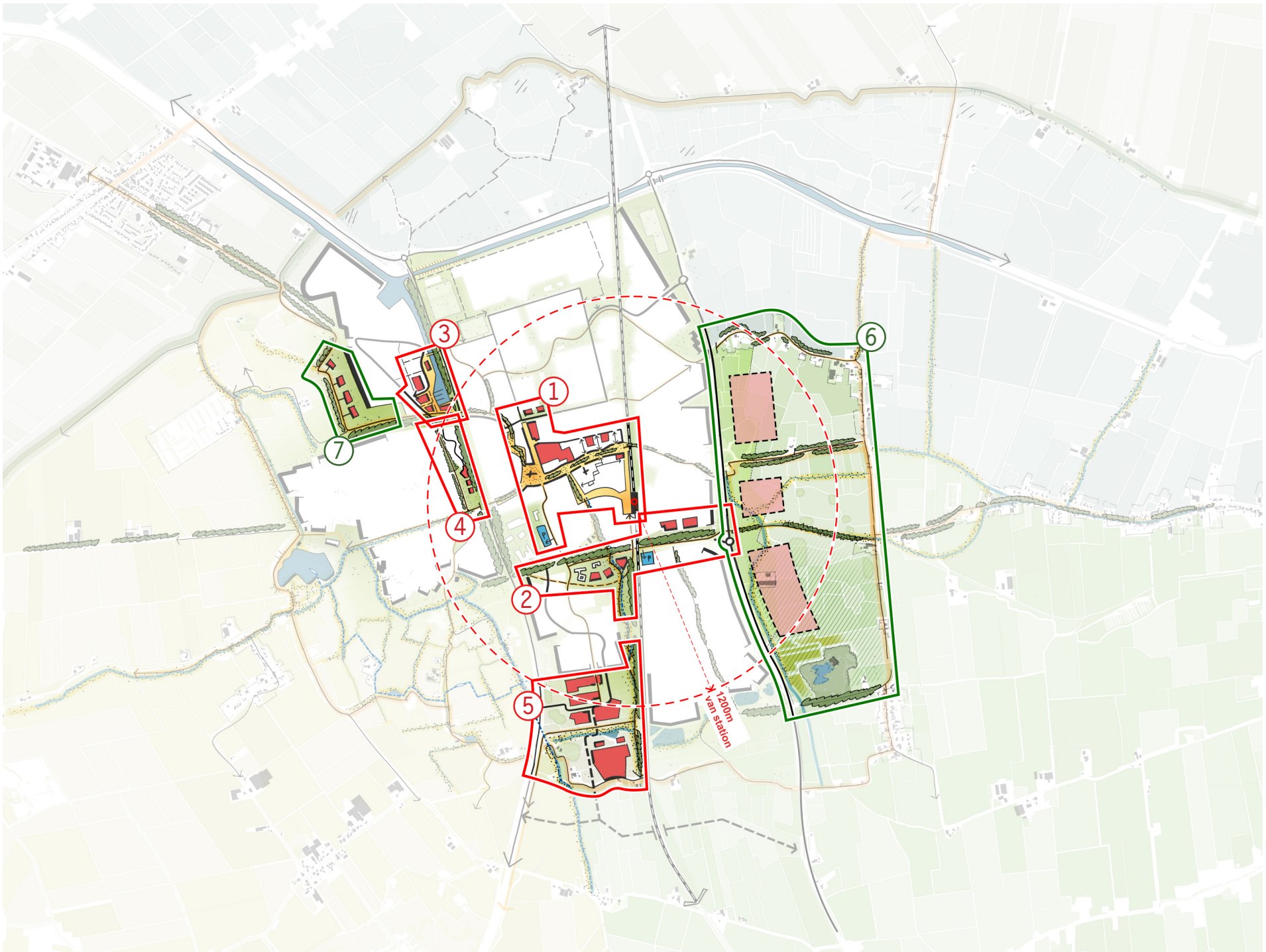
Recent is een verkeers(circulatie-)plan voor de stad Schagen opgemaakt waarin Schagen eerste stappen neemt in het autoluwer maken van het centrumgebied. Hiermee wordt toegewerkt naar de ambitie voor een aantrekkelijke openbare ruimte gericht op kwalitatief verblijven. Om de bereikbaarheid van het centrum voor de automobilist wel te blijven waarborgen stellen we voor op twee plekken de mogelijkheden te onderzoeken voor nieuwe stadsgarages. Dit zijn locaties op loopafstand van het centrum en goed bereikbaar vanaf de provinciale wegen. Locatie één: huidig parkeerterrein langs de Julianalaan, locatie twee: zoekgebied rondom Zuiderweg oostzijde spoor.





Parkeerstrategie voor het centrum; twee nieuwe stadsgarages en een autoluw historisch centrum.





## 4.3 Zeven stadsprojecten

In deze paragraaf komen de deelstudies van de stadsprojecten aan bod. We laten zien welke kansen er in de verschillende deelgebieden liggen, maar ook welke uitdagingen ofwel bedreigingen er zijn. In de deelstudies staat naast de ruimte ook het programma centraal. Wat is de mogelijke plancapaciteit of het laadvermogen van de projecten? Welk programma is hier passend en welke identiteit/ karakter en dichtheid zijn passend voor dit project? De zeven stadsprojecten zijn uitgewerkt tot ruimtelijke voorstellen met een indicatie van een bijbehorende plancapaciteit. Deze voorstellen zijn niet in beton gegoten; eerder zijn ze bedoeld om te inspireren en te tonen waar en hoe gekomen kan worden tot kwalitatieve versterking, verdichting en groei van Schagen.

1. Een aantrekkelijk centrum,
2. Zuiderweg als groene stadslaan;
3. Een levendig en divers Lagedijk.
4. Groen wonen in het Westerpark.
5. Landschappelijk wonen in Muggenburg-Zuid
6. Een nieuwe stadsrand voor Schagen Oost
7. Lintje Lagedijk

### Adaptief programmeren

Deze ontwikkelvisie gaat behalve over ruimte ook voor een belangrijk deel over programma. Het programma staat niet volledig vast en zal zich gedurende de vervolgstappen nog verder uitkristalliseren. Het is moeilijk om de toekomst over 5 jaar te voorspellen, laat staan voor de aankomende 10 of 20 jaar vooruit. Daarom werken we met adaptief programmeren: afhankelijk van de huidige cijfers en monitoring zetten we elke keer kleine stapjes vooruit. Als blijkt dat bijvoorbeeld de woningmarkt goed en gezond is, werken we weer verder aan de toekomst, elke keer een stapje vooruit. De ontwikkelvisie vervult hierin een onderzoekende en initiërende rol.

Het programma heeft binnen de ontwikkelvisie een wat paradoxale rol: het programma is aanleiding om na te denken over vernieuwing en transformatie. Door potentiële bouwlocaties in beeld te brengen ontstaat inzicht in de kansen en mogelijkheden. Tegelijkertijd moet er een zekere losse relatie zijn tussen de visie en het concrete programma. Dit programma kan immers ook veranderen en verdwijnen terwijl de ontwikkelvisie blijft bestaan. Kortom het is van belang om mee te kunnen bewegen met ontwikkelingen, door niet te doen of de toekomst al vastligt, maar een stap voor stap aanpak te hanteren. En daarmee ruimte creëren om te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen en veranderende inzichten. Dit sluit ook goed aan op de ambities van adaptief programmeren zoals het geformuleerd is het KWK. Hierin wordt gesteld dat om te zorgen voor voldoende woningbouwproductie én zorgvuldig ruimtegebruik, het van belang is dat de woningprogrammering niet star is, maar realistisch, flexibel en ruimte biedt om te anticiperen op veranderingen in de vraag of goede kansen die zich voordoen.

### Waar zit de ruimte?

De contouren van het “Bijzonder Provinciaal Landschap” liggen strak rond Schagen. Dat zou betekenen dat er voor Schagen nog maar één manier is om haar groei op te vangen: binnenstedelijk. Gelukkig is het gesprek met de provincie over de exacte positie van de contouren tijdens dit schrijven op volle gang. Ook het KWK (regionaal kwalitatief woningbouwprogramma) heeft als uitgangspunt dat bouwen in en aan de kernen de norm is: dus binnenstedelijk. Echter met een belangrijke toevoeging: mocht binnenstedelijk niet mogelijk zijn dan wordt ook gezocht naar ruimte aan de randen van de kernen.

In deze studie onderzoeken we wat binnenstedelijk mogelijk is. We doen dat wel binnen een belangrijke voorwaarde; de voorwaarde van een leefbare stad. Het kan immers niet de bedoeling zijn om alle lege plekken binnen de huidige contour vol te bouwen, want wonen in Schagen moet aangenaam blijven en er moeten rustige buurten met voldoende groen blijven. De bestaande openbare ruimten en het groen in de stad moeten behouden blijven om goed te kunnen leven in de stad. Dat is ook hoe we aan deze projecten hebben gewerkt; stevig verdichten waar het kan, maar geen ‘gaten vullen’. We vergroenen waar nodig, denken aan water en voetpaden; alles wat de stad ook op termijn aangenaam en leefbaar houdt.

De studie is dus in eerste instantie gericht op de kansen voor verdichting binnen de rode contour en in tweede instantie op de kansen in de randen van Schagen. We bespreken in dit hoofdstuk in het totaal zeven stadsprojecten. Vier daarvan zijn binnenstedelijke stadsprojecten en drie daarvan liggen buiten de huidige rode contour.



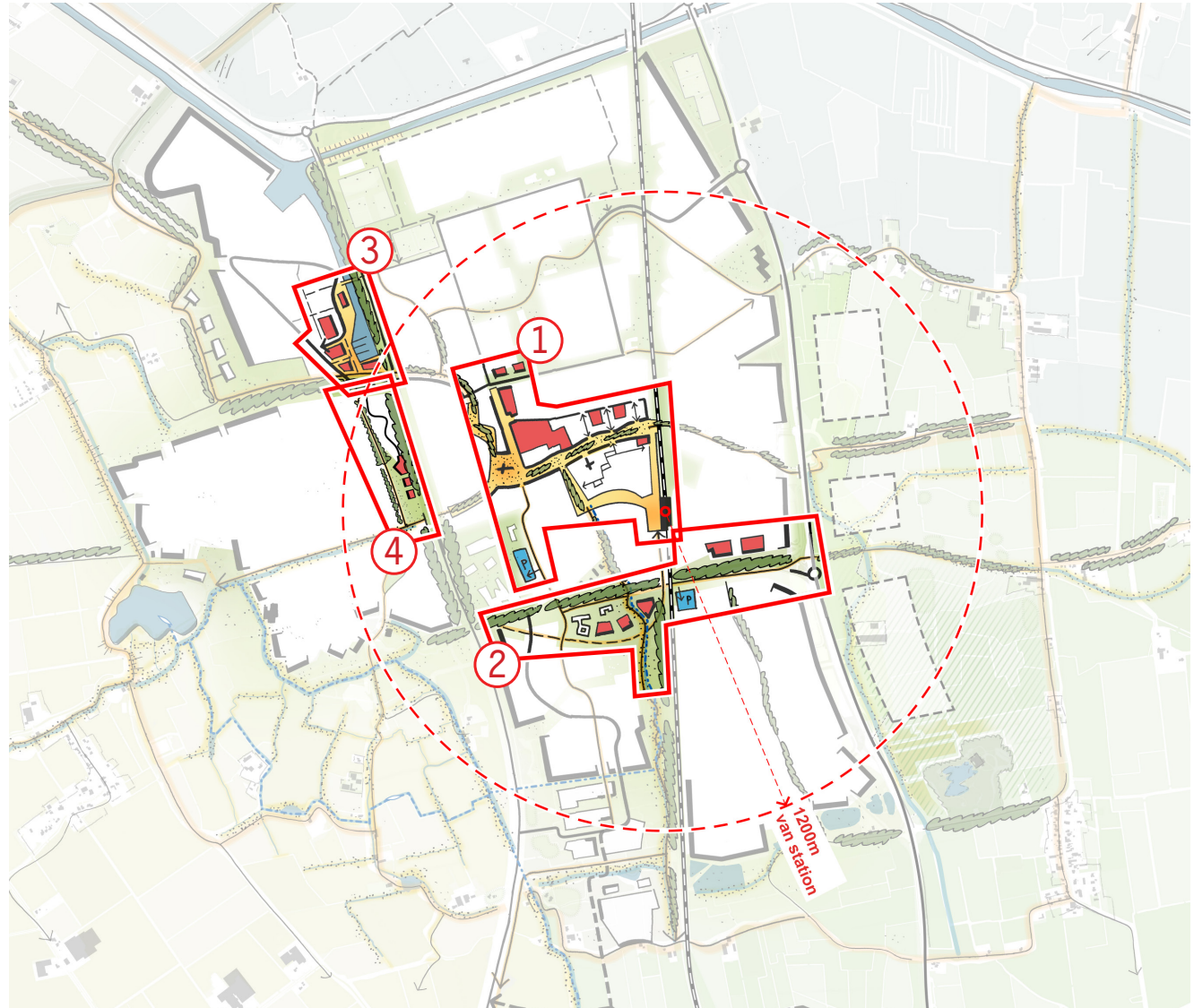
## 4.4 Binnenstedelijke stadsprojecten

In deze ontwikkelvisie zijn de mogelijkheden voor verdichting binnen de bestaande bebouwde contour onderzocht. De mogelijkheden voor binnenstedelijke verdichting zijn zeer beperkt. De locaties die wel in deze visie aangemerkt zijn als verdichtingslocaties zijn te zien als aanvullend op de projecten die al in de pijplijn zitten (zie dynamiekaart). Op basis van de analyse, terreinbezoeken, eigendomssituaties en input van gemeente en provincie zijn verschillende locaties aangeduid. Deze zijn beoordeeld op de mogelijkheden voor integrale kwaliteitsverbetering (win-win situatie) ter plaatse. Dus, lukt het om naast verdichting, transformatie of vernieuwing ook kwaliteit voor de omgeving toe te voegen en past het binnen de ambities uit de visie. Zijn het kortom zowel kwalitatieve als kansrijke binnenstedelijke stadsprojecten?

Slechts een viertal locaties past binnen deze criteria. Deze vier locaties zijn verder onderzocht op mogelijke kansen en geschatte plancapaciteit.

De potentiële binnenstedelijke stadsprojecten zijn:

1. Een aantrekkelijk centrum;
2. Zuiderweg als groene stadslaan;
3. Een levendig en divers Lagedijk;
4. Groen wonen in het Westerpark.

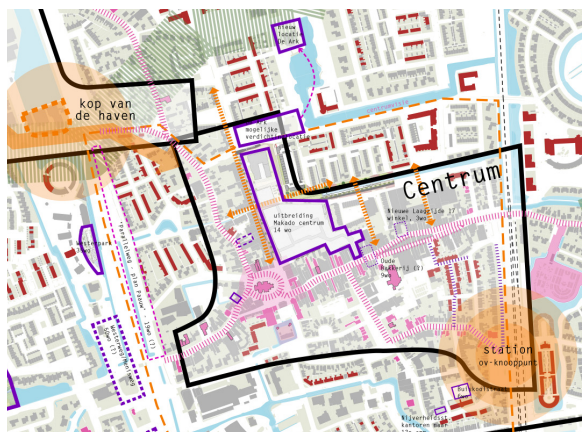


De binnenstedelijke stadsprojecten



## 1. Een aantrekkelijk centrum

Het centrumgebied van de stad Schagen is van groot belang voor de hele gemeente. Vanwege het gebrek aan voorzieningen in zowel de omringende wijken als in de ruimere regio vervult het centrum feitelijk een dubbelrol. Dagelijkse boodschappen, winkelen, horeca, publieke voorzieningen (onder andere het gemeentekantoor en de bibliotheek) en verschillende scholen komen hier samen in een levendig en aantrekkelijk stadshart. Bij dergelijke concentratie van voorzieningen is een goede organisatie van verkeersstromen en het aanbieden van goede parkeervoorzieningen op strategische plekken uiteraard cruciaal. Zeker daar met verdere groei/verdichting de druk op het centrum verder zal toenemen. Dit vraagt dan ook voor wat nodig is om het centrum klaar te maken voor toekomstige groei en tegelijkertijd werken aan aantrekkelijke/klimaatbestendige openbare ruimte.



Uitsnede dynamiekaart

Met deze ontwikkelvisie spreekt Schagen de ambitie uit om vol in te zetten op een aantrekkelijk en toekomstbestendig centrumgebied.

De ontwikkelvisie benoemt hiervoor drie speerpunten:

- 1) De belangrijkste publieke ruimtes van Schagen, zoals de Markt en de Gedempte Gracht, worden autoluwer heringericht met een sterkere focus op vergroenen en verblijven.
- 2) Nieuwe parkeerstrategie voor Schagen met centrale stadsgarages aan de randen van het centrum.
- 3) Op strategische plekken wordt het aanzicht van Schagen versterkt door hoogwaardige woningbouw toe te voegen.



Parkeren heeft een grote impact op de ervaring en ruimtelijke kwaliteit van het historisch centrum



Terrassen op de Markt

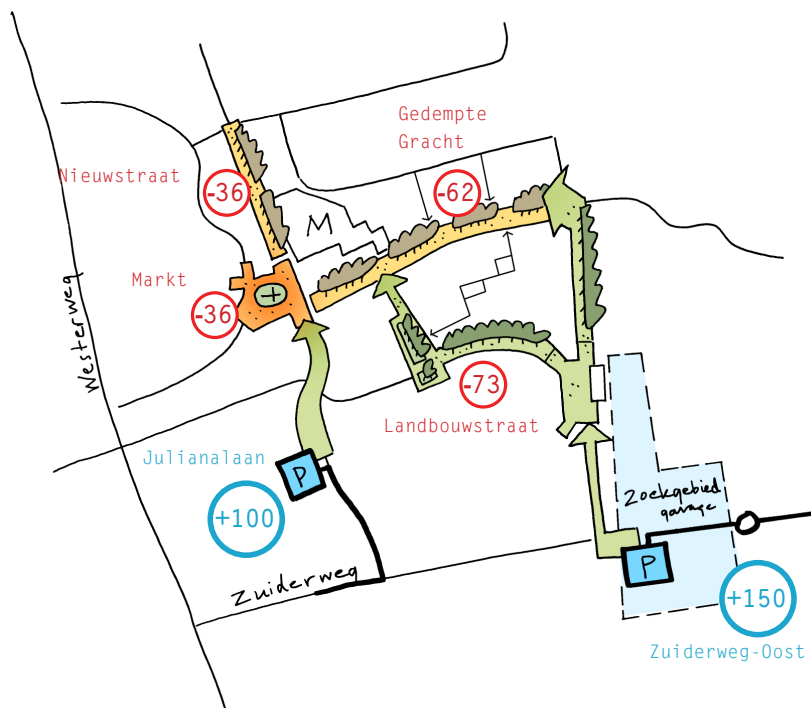
## Opwaarderen openbare ruimte

In het centrumgebied toont zich het publieke leven van Schagen. Op een relatief compact oppervlak komt de hele gemeente samen voor onder andere de boodschappen, een drankje op het terras of winkelen in de winkelstraten. De openbare ruimte van het centrumgebied is voor iedereen, maar op veel plekken domineert de auto en maakt de openbare ruimte een versteende indruk.

*Autoluwe openbare ruimte*

De verbeterslag in de openbare ruimte richt zich op de belangrijkste straten en pleinen. Allereerst 'de Markt', de belangrijkste publieke ruimte van Schagen, wordt een aangename verblijfsruimte met meer groen en ruimte voor terrassen. De terp waarop de kerk is gebouwd kan weer in ere worden hersteld. Ten tweede de aansluitende winkelstraten: de "Nieuwstraat" en de "Gedempte Gracht/Molenstraat/Nieuwe Laagzijde" Hier liggen kansen voor meer hoogwaardige winkelstraten met ruimte voor verblijven en groen. En ten derde de aanloopstraten vanaf het trein- en busstation: De "Landbouwstraat/Laan" en de "Stationsstraat". Minder parkeren biedt hier kansen voor bijvoorbeeld bredere stoepen en meer groen voor een meer aangename wandeling naar het centrum.

Naast bovenstaande ingrepen is het ook belangrijk om te werken aan een hoogwaardige wandeling vanaf de nieuwe stadsgarages naar de centrumstraten.



Opwaarderen openbare ruimte centrumgebied



Een autoluw stadsplein in Zierikzee (B+B)



Vergroende winkelstraat in Nijverdal (OKRA)



Vergroende winkelstraat in Arnhem met ruimte voor wateropvang (Poelmans Reesink)



### Parkeerhub Julianalaan

In de parkeerstrategie in paragraaf 4.2 wordt de locatie Juliaalaan aangemerkt als een geschikt locatie voor een parkeerhub. Op dit moment is op de Juliaalaan al een ruim parkeerterrein een capaciteit van ca 140 parkeerplaatsen voorhanden. Gezien de zeer gunstige ligging ten opzicht van invalsweg en centrum is het interessant om deze parkeerfaciliteit verder te intensiveren door een meerlaagse garage te voorzien.

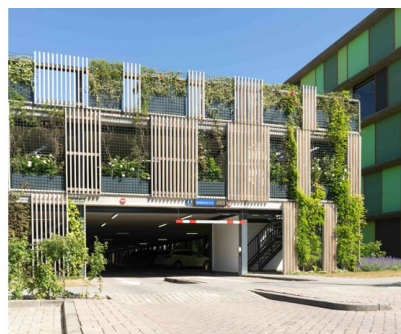
Een compact parkeergebouw (met een kleinere footprint dan het huidige parkeerterrein) , met veel groen langs de randen sluit goed aan op het groene karakter van de locatie. Het gebouw houdt afstand van de woningbouw rondom. Het gebouw sluit aan bij het karakter en het gebruik van de Regius-campus. Aan de zijde van de Regius-campus wordt een kleinschalig programma ingepast dat als ontmoetingsplek kan dienen; bijvoorbeeld een koffiebar of plek waar je je fiets kan repareren. Het parkeergebouw biedt ruimte aan ca. 240 parkeerplaatsen. Dat is een toename van ca 100 parkeerplaatsen tov de huidige situatie.



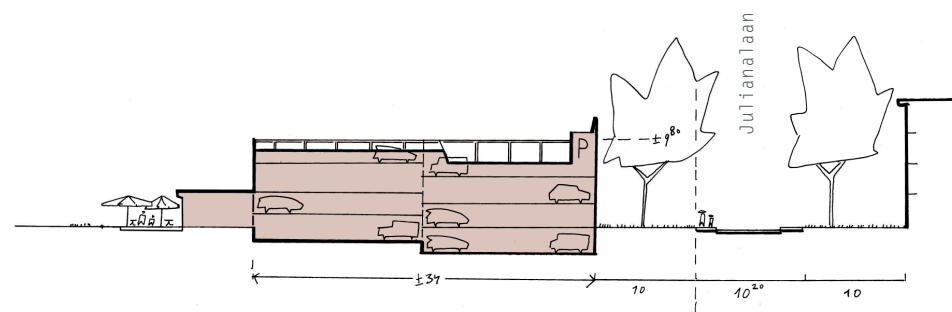
De stadsgarage als onderdeel van losse gebouwen in de groene oevers van de Meersloot



Ruimtelijke inpassing stadsgarage Julianalaan



Voorbeelden van compacte garages met groene inpassing (EZ park, Wageningen)



Mogelijke doorsnede stadsgarage Julianalaan



### Verdichten op strategische plekken

Op een aantal centraal gelegen plekken in het centrum van Schagen bepaalt laagwaardige openbare ruimte en bebouwing nog het beeld. Op deze locaties liggen kansen om de uitstraling van het centrum te verbeteren en de verbinding tussen het centrum en de omringende woonbuurten te versterken. De aangemerkte locaties zijn geschikt voor wonen en hebben potentie om te transformeren naar waardige entrees voor het centrumgebied, passend bij de ambitie van de stad. Centraal wonen, dicht bij alle voorzieningen is interessant voor bijvoorbeeld ouderen en brengt bovendien meer leven en afwisseling in het centrum. Er wordt steeds gestreefd naar een combinatie van kwaliteitsverbetering en verdichting.

De volgende locaties zijn kansrijk ( maar niet eenvoudig ) :

1. Stads bouwblok langs de Nieuwstraat (ca. 90 wo)
2. Nieuwe Kop op de Molenstraat (ca. 30 wo)
3. Herontwikkeling supermarktboulevard (ntb)
4. Herontwikkeling locatie basisschool "De Ark" (ntb)

### Stads bouwblok Nieuwstraat

De entree van het centrum vanaf de Beethovenlaan biedt op dit moment een wat troosteloze blik op het grote parkeerterrein van de Action en de Wibra. Een nieuw stads bouwblok met een aantrekkelijke openbare ruimte draagt bij aan de transformatie van deze ruimte tot een volwaardige en aantrekkelijke entree aan noordzijde van het centrum. In het nieuwe blok is een combinatie voorzien van wonen, winkelen en parkeren. Randvoorwaarde voor een nieuwe ontwikkeling is dat het parkeren ondergronds wordt opgelost, passend bij de ambitie om een autoluw centrum te realiseren. De huidige winkels in het

voormalige postkantoor kunnen in het nieuwe bouwblok opnieuw een plek krijgen.

### Nieuwe kop op de Molenstraat

Een aantrekkelijk nieuw hoekgebouw op de hoek van de Stationsweg en de Molenstraat maakt het centrum direct zichtbaar op de wandeling van de OV-Knoop richting de Gedempte Gracht, het kernwinkelgebied. De openbare

ruimte aan de Molenstraat en de Stationsweg wordt heringericht met een nadruk op groen en een aangename route voor de voetganger en fietsers. Parkeren wordt teruggebracht tot het hoogstnoodzakelijke; de rest van de parkeerplaatsen zijn voorzien aan de achterzijde van het station en in het nieuwe parkeergebouw op de hoek van de Zuiderweg en het spoor.



Verdichtinglocaties rond het historische centrum

Ontwikkeling aan de  
Nieuwstraat als waardige  
entree tot het centrum  
(voor en na)



### Herontwikkeling supermarktboulevard

De supermarkten en grootschalige winkelpanden langs de Langestraat vervullen een belangrijke rol in het dagelijks functioneren van het centrum. De ruime parkeermogelijkheid en goede autobereikbaarheid maakt het een populaire bestemming. De schrale uitstraling en het extensief grondgebruik doet echter geen recht aan de centrale ligging vlak achter het historische lint.

De locatie biedt volop kansen voor een meer multifunctioneel gebruik. De bestaande winkelpanden kunnen in een nieuwe opzet worden gecombineerd met hoogwaardige woningen, een mooie parkeeroplossing en aantrekkelijke openbare ruimte.



Huidige tapijtbedrijf hoek Molenstraat



Supermarktboulevard Langestraat



Supermarkt met woningen in  
kleinschalig stadsweefsel in  
Krommenie (FKG Architecten)



## 2. Zuiderweg als groene stadslaan

### Visie Stadslaan Zuiderweg

De Zuiderweg is een doorgaande weg met een overwegend groen karakter. Verschillende buurten worden door de Zuiderweg ontsloten en bebouwing staat vaak op enige afstand van de weg. De weg geeft veelal een parkachtige beleving. Dit groene en luwe karakter van de Zuiderweg vormt nu een kwalitatieve entree van Schagen. Met de realisatie van het gezondheidscentrum enkele jaren geleden en het project "de Veldwachter", waarvan de bouw binnenkort zal starten, is het karakter van de Zuiderweg aan het verschuiven naar een wat meer stads karakter; een laan met gebouwen in een rooilijn en adressen direct aan de laan. Dit uit zich in een gebrek aan fysieke ruimte rond de Zuiderweg. Door de steeds opdikkende infrastructuur is het rond de Zuiderweg op dit moment te krap; zowel de bebouwing als de voet en fietspaden moeten 'de adem inhouden'. Met het toenemende druk op de verkeersmachine zal dit alleen maar meer gaan knellen.

### Afwaarderen Zuiderweg

Dat is waarom de optie van een nieuwe zuidelijke randweg interessant is. Er wordt ingezet op het realiseren van een Zuidelijke Omleiding. Hierbij ontstaan kansen om de Zuiderweg af te waarderen, of beter geformuleerd, terug te transformeren naar een meer lokale weg. Dan worden de condities voor nieuw programma gunstiger, doordat de infrastructuur kan afslanken, en nieuwe projecten weer ontspannen langs de weg kunnen staan. Ook komt het de oversteekbaarheid ten goede, wordt de relatie tussen het centrum en Muggenburg Eiland/ Muggenburg hersteld en draagt het bij aan een goede recreatieve verbinding met het landschap ten Zuiden van Schagen.

### Betere fietsbereikbaarheid

In de fietsroute langs de Zuiderweg ontbreekt een schakel. Momenteel is er voor de fietser enkel aan de zuidzijde een fietspad aanwezig. Dit maakt dat o.a. het gezondheidscentrum voor fietsers slecht bereikbaar is en veel mensen over de stoep fietsen. Een extra fietspad langs de noordzijde zorgt voor een betere fietsbereikbaarheid. Daarnaast kan dit fietspad direct aansluiten op de nieuwe fietsroute over het oude trambaantje en wordt hierdoor het landschap sterker verbonden met de woonbuurten. Eventuele herontwikkeling van de bedrijfsbebouwing naast het gezondheidscentrum is door dit fietspad meteen goed aangesloten op de stad. Ook in de westzijde van de Zuiderweg zien we kansen om het mooie landschap rondom "Avendorp" beter bereikbaar te maken door het huidige fietspad aan de zuidzijde door te trekken tot over de Westerweg.

### Vergroenen

De Zuiderweg kan een sterkere rol gaan vervullen als groene verbinder tussen stad en landschap. De Zuiderweg ten westen van het spoor kent een groen en ontspannen karakter. Oostelijk van het spoor is dit groene karakter nog maar ten dele aanwezig. We stellen dan ook voor om aan de oostzijde extra bomenlanen aan te planten aan weerszijde van de weg.

### Stadsgarage

Aan de oostzijde van het spoor wordt gezocht naar een locatie voor een nieuwe stadsgarage. Nadere studie moet de exacte locatie voor deze stadsgarage uitwijzen.

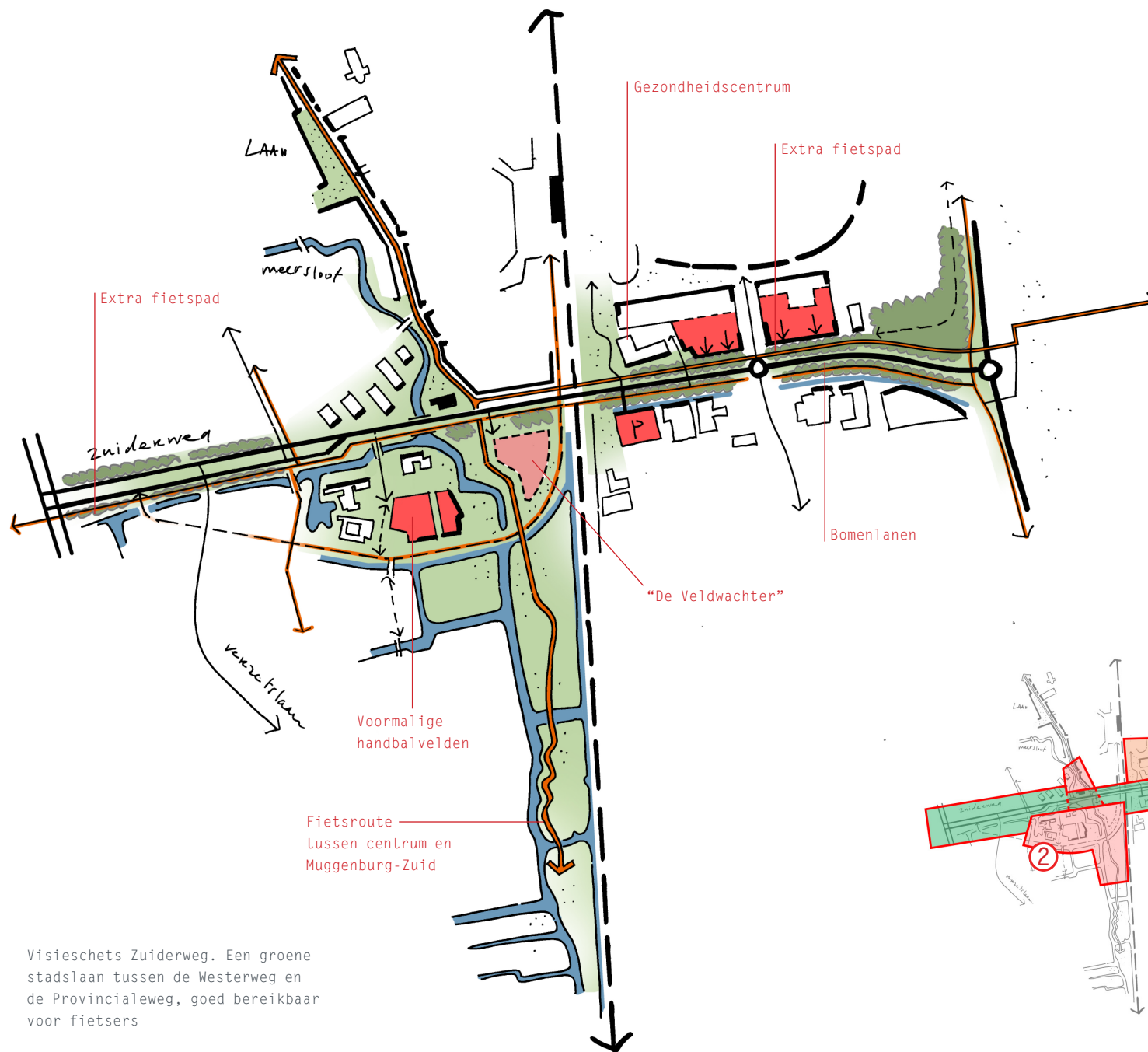


Zuiderweg oostelijk van het spoor. Het gezondheidscentrum (links) maakt een adres aan de weg.

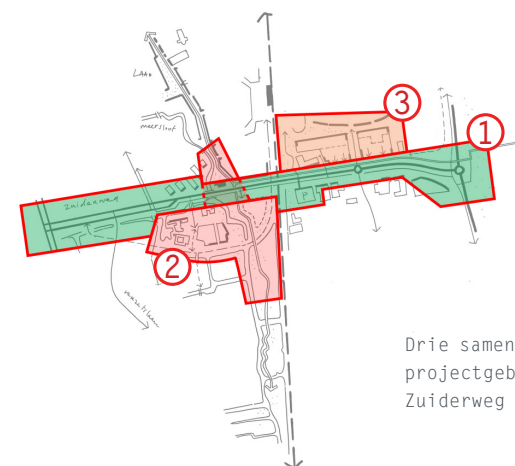


Zuiderweg westelijk van het spoor. Gebouwen staan op afstand en de weg heeft een overwegend groen karakter.





Visieschets Zuiderweg. Een groene stadslaan tussen de Westerweg en de Provincialeweg, goed bereikbaar voor fietsers



Drie samenhangende projectgebieden langs de Zuiderweg

### Visie groen en doorwaadbaar Muggenburgeiland

Het Muggenburgeiland, het gebied tussen de Zuiderweg en Muggenburg-Noord, is momenteel een wat rommelig en ondoorwaadbaar gebied met veel parkeren en verharde ruimte. De Spartahal staat dicht op het water en de aanwezige groen/blauwe structuur is ingeklemd en verstopt. Het besluit om de Spartahal en de handbal te verplaatsen naar de locatie Groenoord biedt kansen om het Muggenburgeiland te transformeren tot hoogwaardige woonlocatie. De locatie is strategisch gelegen pal naast de OV-knoop en het centrum en heeft veel groen. Ook kan het Muggenburgeiland de groene schakel vormen tussen het centrum en de gebieden ten zuiden van de Zuiderweg, zoals het nieuw te ontwikkelen Muggenburg-zuid.

Het succes van toekomstige projecten op Muggenburgeiland is dan ook in grote mate afhankelijk van een sterke verankering in een robuust netwerk van groene-/ blauwe structuren en fietspaden. Het is daarnaast van belang rekening te houden met de verschillende opties die er zijn voor de toekomst van de Zuiderweg in relatie tot een eventuele nieuwe Zuidelijke rondweg. Een integrale ruimtelijke aanpak voor het eiland en een degelijk onderzoek naar no-regret maatregelen is daarom zeker op deze locatie van groot belang.

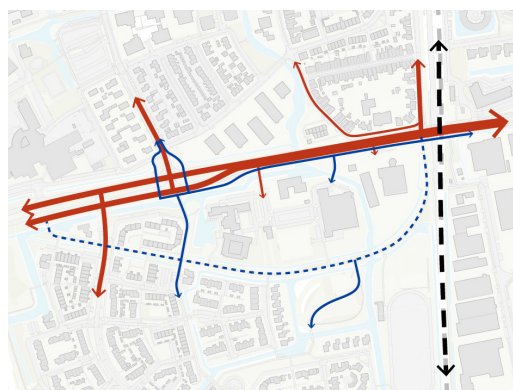
Naast de bestaande projecten "De Veldwachter", het corporatiehotel op de voormalige handbalvelden is er in de schets van Muggenburgeiland nog ruimte voor circa 50 woningen.



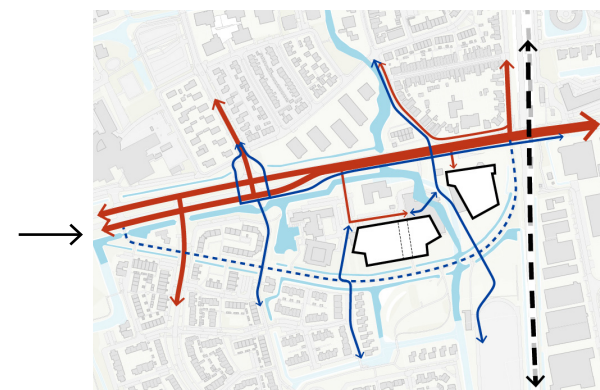
Het Muggenburgeiland beschikt in potentie over een sterk groen/blauw netwerk.



Losse bebouwing en groene parkruimte in samenhang ontworpen, Cuijk (van der Waals/Zeinstra)



Bestaand netwerk



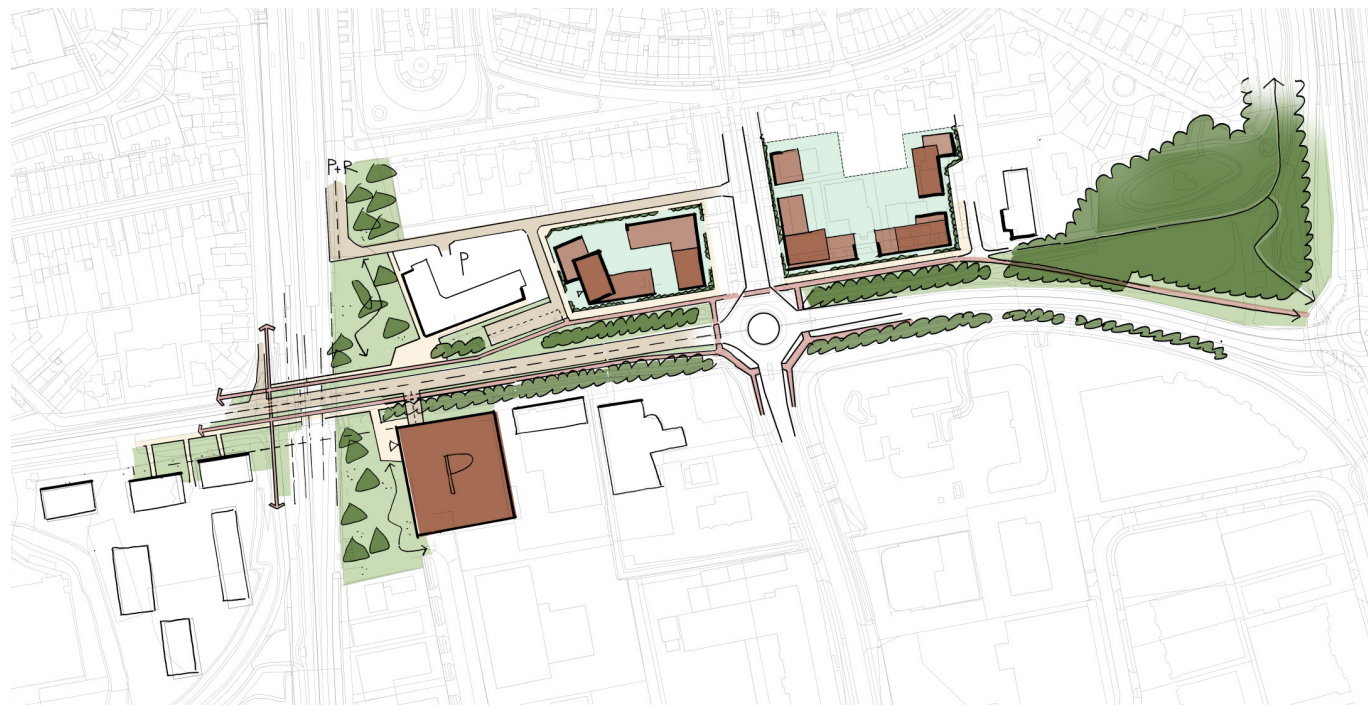
Kansen voor een verbeterd netwerk gekoppeld met nieuwbouw projecten

### Zorgboulevard Zuiderweg

De oostelijke stadsentree aan de Zuiderweg, vlak naast woonwijk "De Hoep" biedt een wat perifere en weinig kwaliteitsvolle aanblik. De locatie ligt nochtans op loopafstand van het station, dichtbij het centrum en vlakbij het open landschap rondom Schagen.

Aan de noordzijde van de Zuiderweg, naast het gezondheidscentrum, staan enkele losstaande bedrijfsgebouwen op enige afstand van de weg. De bestaande bedrijfsbebouwing functioneert momenteel prima, maar er liggen op termijn kansen voor verdichting en het toevoegen van woningbouw. In de schets is een serie compacte woongebouwen getekend met zorg gerelateerd programma in de plint en wonen erboven. Het is te lezen als een versteviging van de aanwezige zorgboulevard, waarbij de bestaande zorgprogramma's in het gezondheidscentrum en aan de overzijde van de Zuiderweg worden uitgebreid.

In de schets op deze pagina is ruimte voor circa 15.000 m<sup>2</sup> BVO (circa 8.000 m<sup>2</sup> BVO meer dan de huidige situatie). Dit biedt ruimte voor ongeveer 80 nieuwe woningen.



Op termijn kansen voor een meer gemixt milieu met woningbouw in combinatie met zorgprogramma.



Bestaande bedrijfsbebouwing langs de Zuiderweg



Zorgprogramma in de plint  
(EGM architecten)



Kleinschalig Woon-zorgcomplex Hagedonk  
(EGM architecten)



### 3. Een levendig en divers Lagedijk

Het bedrijventerrein Lagedijk heeft momenteel een wat afzijdig, sleets en rommelig karakter. Toch ligt het bedrijventerrein enorm strategisch op steenworp afstand van het historisch centrum en pal op de route tussen het centrum en de landschappelijke route naar de kust. De jachthaven, in de zuidelijke hoek van het bedrijventerrein, is bovendien een potentiële publiekstrekker met kades om langs te flaneren.

#### Strategie voor stapsgewijze transformatie naar gemixt woon-/werkgebied

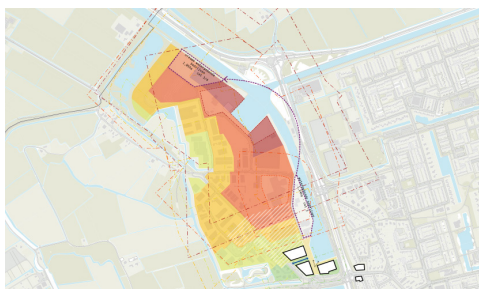
Op bedrijventerrein Lagedijk liggen volop kansen voor een stapsgewijze transformatie naar een meer dynamisch en gemixt woon-/werkgebied. Een centraal gelegen woon-/werkmilieu uniek voor Schagen met kleine bedrijfjes en werkplaatsen ondersteunend aan een diverse lokale economie. Met daarnaast een kwaliteitsvolle openbare ruimte en aantrekkelijke verblijfsruimtes rondom de haven.

Een aantal knelpunten belemmeren op dit moment de transformatie:

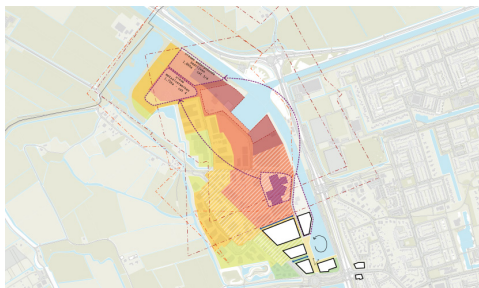
- Barrière overstek Westerweg. Deze verkeersknoop dient te worden versimpeld om een goede overstek mogelijk te maken.
- Ruimtelijke impact en geluidsoverlast van de Westerweg parallel langs de haven. Dit belemmert een kwaliteitsvol woonmilieu en openbare ruimte rondom de haven.
- Milieucontouren van bestaande bedrijven in Lagedijk maken woonontwikkelingen onmogelijk.
- Gefragmenteerde eigendomssituatie maakt de ontwikkeling complex.



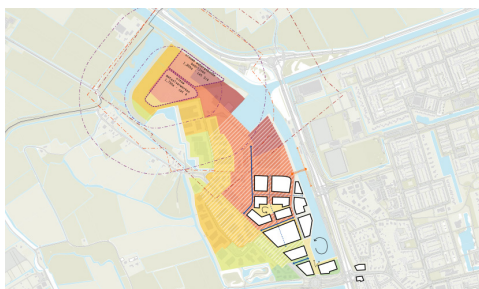




Stap 1: Start van de transformatie rondom de bestaande jachthaven. Gebruik de aanwezige kwaliteiten en grondposities van de gemeente om ontwikkeling op gang te brengen. Bedreigingen zijn geluidsoverlast van de N245 en milieucontouren van bedrijven met een hoge milieucategorie.

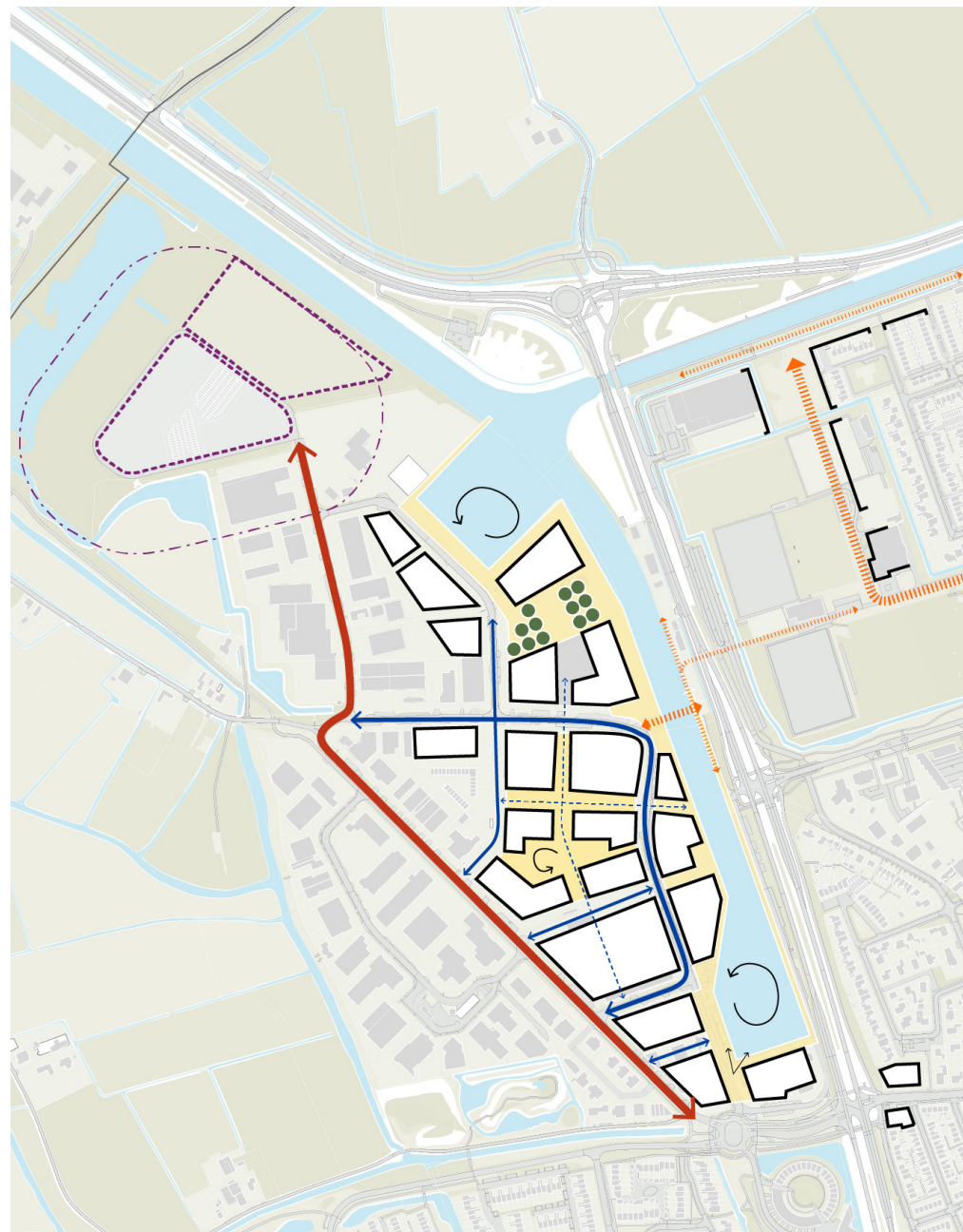


Stap 2: Door te onderzoeken of het verplaatsen van de watergebonden bedrijven cat. 4/5 mogelijk is komt ruimte vrij om rondom de gehele kop van de haven de transformatie in te zetten en mooie publieke kades te maken in combinatie met een nieuwe brug over het water richting sportpark Groennoord.



Stap 3: De zware metaalverwerkingsindustrie die momenteel in cat. 4 is gevestigd houdt verdere ontwikkeling tegen. Deze industrie zal moeten verplaatsen naar 'de Lus' om een groot deel van het bedrijventerrein te kunnen transformeren.

In een aantal stappen maken we een mogelijke transformatie inzichtelijk. Bepalende factor in deze strategie is de uitplaatsing/verplaatsing van bedrijven met een hoge milieucategorie. Er is hiervoor eventueel ruimte in de 'Lus' in de noordzijde van Lagedijk.



Mogelijke eindsituatie: Bij een verdere transformatie is geen plek meer voor de Asfaltcentrale. Bij uitplaatsing van de Asfaltcentrale ontstaat ruimte om ook rondom de insteekhaven een dynamisch woon-werkgebied te maken en de publieke kade door te trekken. Er is een interessant gemixt gebied ontstaan, uniek in Schagen, waar wonen en werken hand in hand gaan.

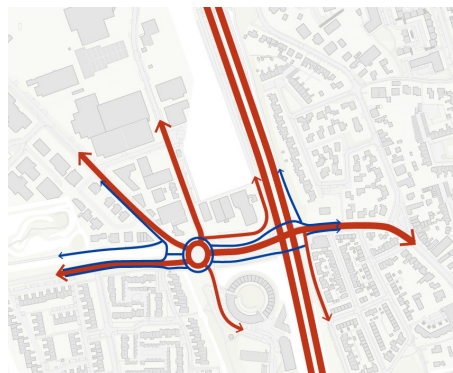


### Kop van de haven als katalysator

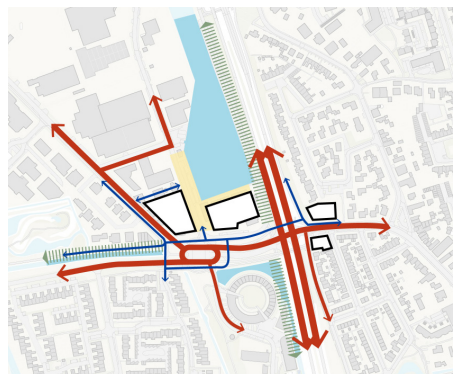
De kop van de haven vormt de eerste stap in de transformatie van Lagedijk. De jachthaven biedt veel potentie voor wonen en verblijven. Stoere woongebouwen, werkruimtes in de plint, met terrassen langs het water. Door de Lagedijkerweg af te waarderen en verkeer via de passage naar de Zijperweg om te leiden, ontstaat de mogelijkheid autovrije kades te maken met een focus op verblijf en recreatie. Vergroening van de ruimte tussen de N245 en de haven en opheffen van de Halerweg is van belang voor een aantrekkelijk woonmilieu. De parkeerplaatsen aan de oostzijde van de haven zijn enkel nog bereikbaar via de kruising van de Westerweg en de Sportlaan.

Door de verkeersknoop ten zuiden van het bedrijventerrein te vereenvoudigen ontstaan nieuwe condities voor de kop van de Haven. De ontwikkeling is opeens gelegen langs een aantrekkelijke en groene route tussen het centrum en de kust.

In de eerste stap van de transformatie van Lagedijk rondom de kop van de haven is ruimte voor circa 110 woningen.



Bestaand netwerk



Vereenvoudigd netwerk, met betere fietsverbinding naar het landschap en een autoluw woonmilieu aan de haven



Schets transformatie Kop van de Haven als katalysator voor de transformatie van Lagedijk bedrijventerrein; verbinding tussen het centrum en de haven als recreatiegebied voor de stad





Een ontspannen woonmilieu aan het water

## 4. Groen wonen in het Westerpark

Net aan de overzijde van de Westerweg op steenworpafstand van het historisch centrum ligt een taps toelopende locatie, die kansrijk is voor herontwikkeling. Aan de noordzijde van de locatie is reeds een samenhangend bebouwingscluster aanwezig, gegroepeerd rond de doodlopende Westerparkweg. De zuidzijde van de locatie wordt gekarakteriseerd door een onderbenutte parkeerplaats, enkele losse gebouwtjes van wisselende kwaliteit en opgeknipte grasveldjes. Aan de westzijde van de locatie loopt een wandel- en fietspad min of meer verscholen achter hoog opschietend groen.

### Nieuw woongebouw

Een nieuw stoer woongebouw maakt een mooie beëindiging van het bestaande bebouwingscluster. Het gebouw maakt adres aan het park en geeft het park een nieuw gezicht. Op loopafstand van het centrum krijgt Schagen er zo een nieuwe groene parkruimte bij. Het bestaande programma in de drie losse gebouwtjes zal moeten verhuizen. Het is mogelijk dit in het nieuwe woongebouw of in een nieuw paviljoen in het park te herhuisvesten. Het huidige fietspad ter plaatse van het historische trambaantje wordt versterkt en vormt een hoogwaardige fietsroute tussen de Menisweg en bedrijventerrein Lagedijk. Het woongebouw is met de auto bereikbaar vanuit de Scholteksterlaan via het Westerpark. Parkeren dient uit het zicht inpandig te worden opgelost.

In de schets op deze pagina is ruimte voor circa 60 woningen.



Een nieuw woongebouw maakt adres aan de groene parkruimte

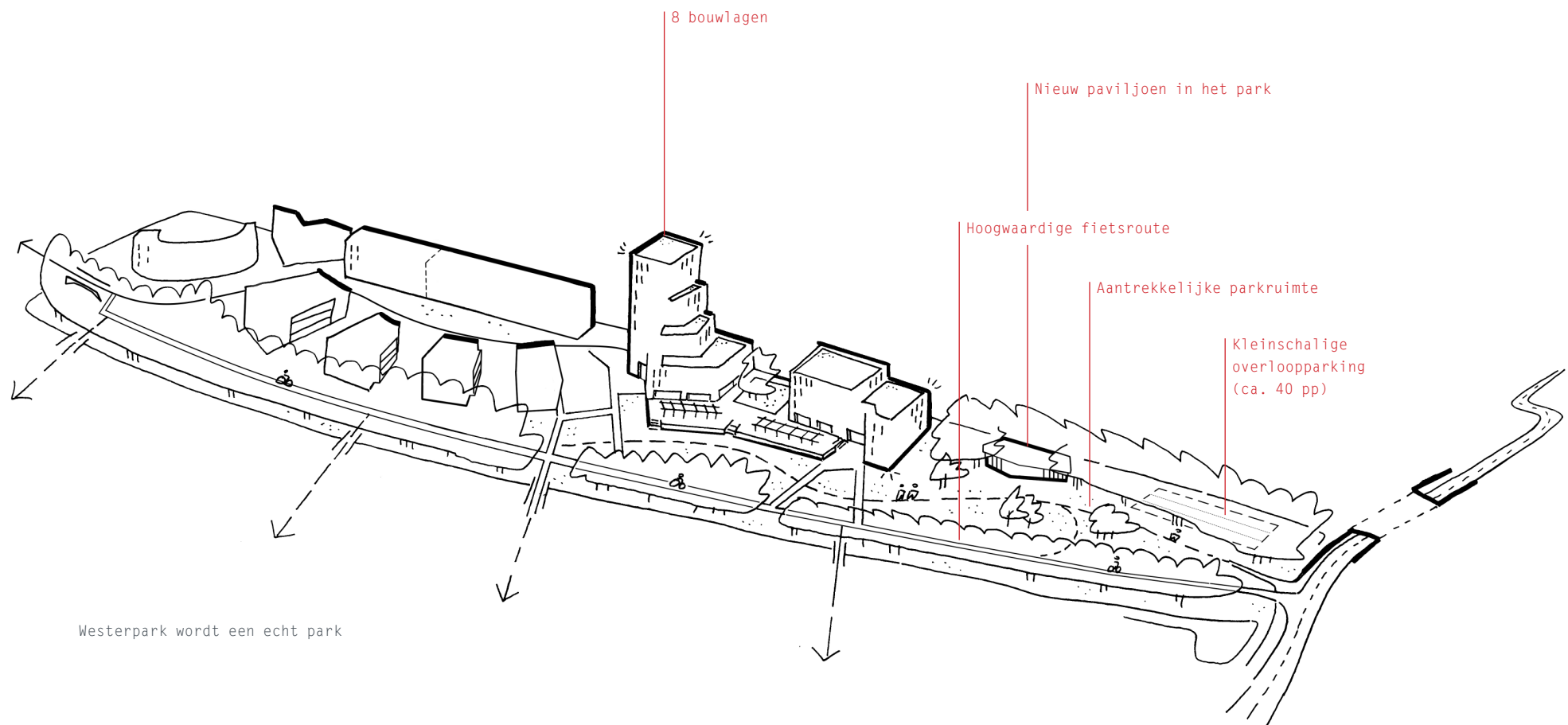


Bestaande situatie



Nieuw voorstel





Wonen aan het groen



Zorgvuldige overgangen van privé naar openbaar



### Conclusie binnenstedelijke stadsprojecten

In deze studie onderzoeken we de mogelijkheden van binnenstedelijk verdichten. We doen dat wel binnen een belangrijke voorwaarde; de voorwaarde van een leefbare stad. Het kan immers niet de bedoeling zijn om alle lege plekken binnen de huidige contour vol te bouwen, want wonen in Schagen moet aangenaam blijven en er moeten rustige buurten met voldoende groen blijven. Dat is ook hoe aan deze projecten is gewerkt; stevig verdichten waar het kan, maar geen 'gaten vullen'. Het gaat hand in hand met vergroenen, het realiseren van goede voet- en fietspaden en met als doel de stad ook op termijn aangenaam en leefbaar te houden.

De stadsprojecten binnen de rode contour zijn interessant, maar laten ook zien dat er in het dichtbebouwde centrum van Schagen slechts een beperkte plancapaciteit aanwezig is. Het zijn geen van allen eenvoudig te realiseren projecten. Onder andere grondposities van derden, bestaand vastgoed, klachtenprocedures door omwonenden en betrokkenen, problemen met betrekking tot parkeren, erfgoedkwesaties, belemmeringen door milieuzoneringen en externe veiligheid en geluidsoverlast van weg en industrie vormen reële risico's bij deze binnenstedelijke opgaven en hebben invloed op de werkelijke plancapaciteit.



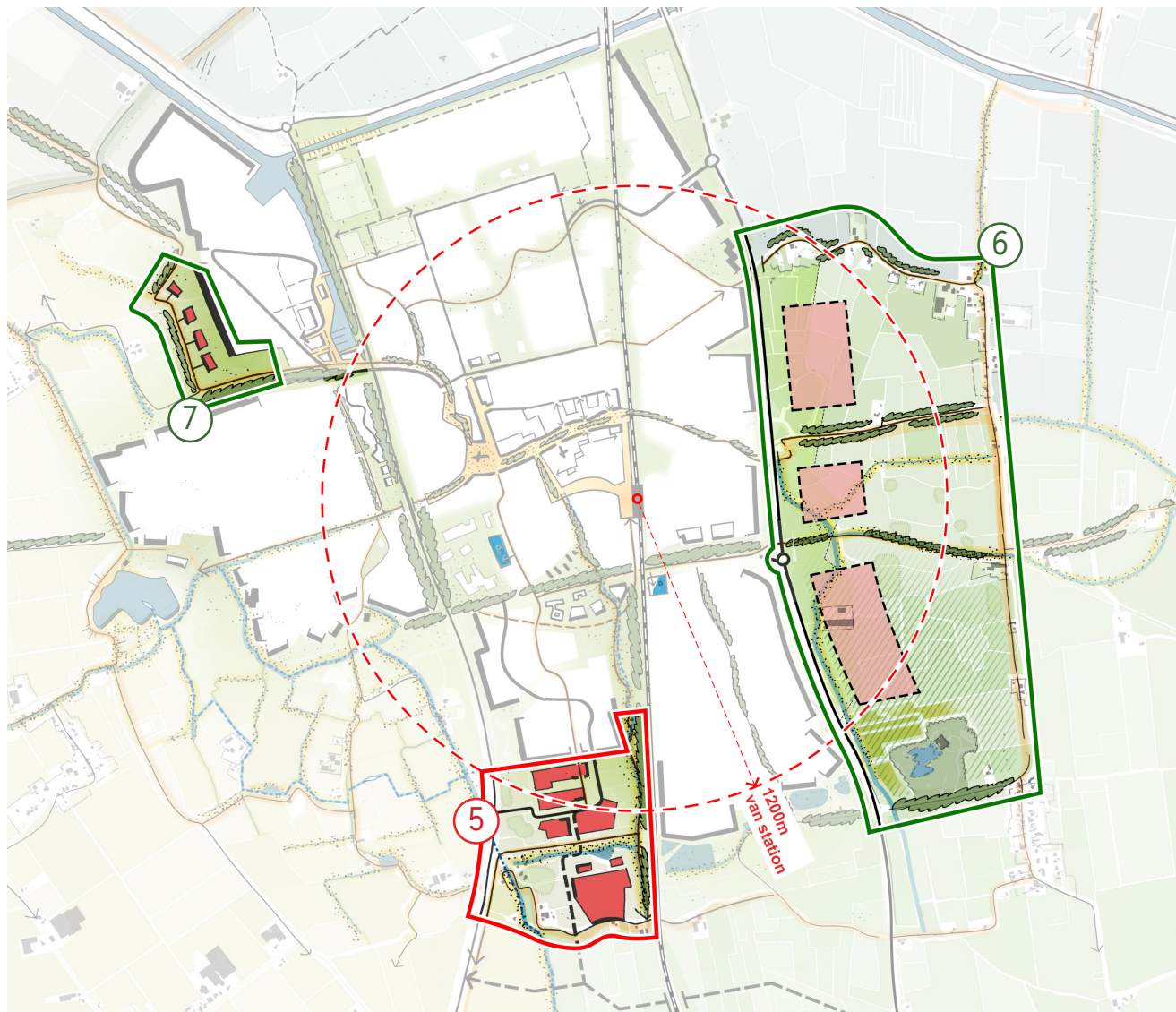
## 4.5 Stadsprojecten in de rand

De studie naar binnenstedelijk projecten laat zien dat er binnen de bebouwde contour van Schagen stad slechts zeer beperkt ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. Vooral de ruimte om substantieel woningen toe te voegen ontbreekt. Om toch gereed te zijn voor de benodigde groei zijn daarom, naast de binnenstedelijke projecten, ook de mogelijkheden verkend voor kwaliteitsvolle verdichting en ontwikkeling in de rand van Schagen. Dit is gebeurd in samenwerking met de provincie Noord Holland. Bij deze verkennende studies is de waardering voor de kwaliteit van het bestaande landschap steeds leidend geweest. Er is gestudeerd op inpassingen die rekening houden met, en inspelen op, de aanwezige cultuurhistorische, ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten. Dat heeft geresulteerd in een aantal welgemikte projectvoorstellen die, is de veronderstelling, substantieel woonprogramma kunnen voorzien en daarnaast een welkome nieuwe laag toevoegen aan de voortdurend veranderende Schagense stadsrand.

De volgende drie stadsprojecten zijn in deze visie onderzocht:

- 5. Landschappelijk wonen in Muggenburg-Zuid
- 6. Een nieuwe stadsrand voor Schagen Oost,
- 7. Lintje Lagedijk

Onderstaande projecten met uitzondering van Muggenburg-Zuid bevinden zich binnen het regime van provinciaal landschap ( BPL). Realiseren van deze projecten brengt dan ook een wijziging van de BPL-contour met zich mee.



De stadsprojecten in de rand van Schagen

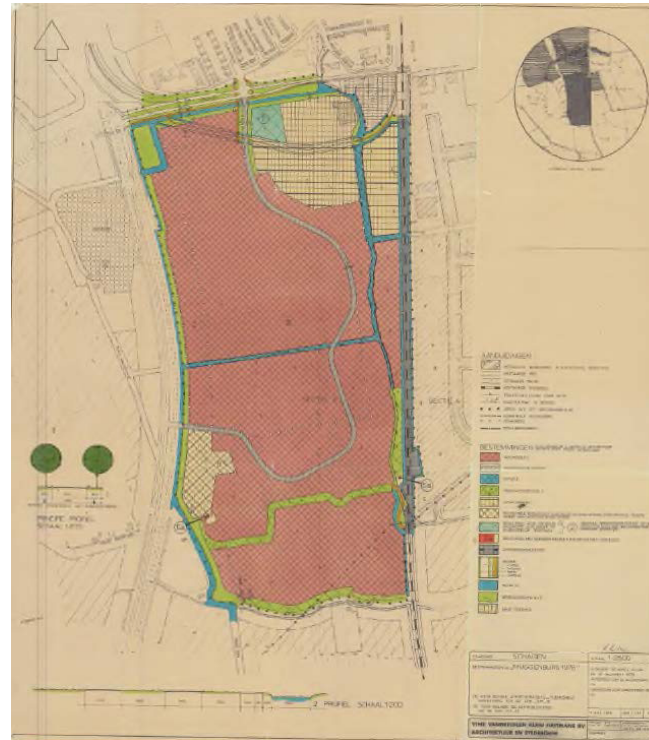


## 5. Landschappelijk wonen in Muggenburg-Zuid

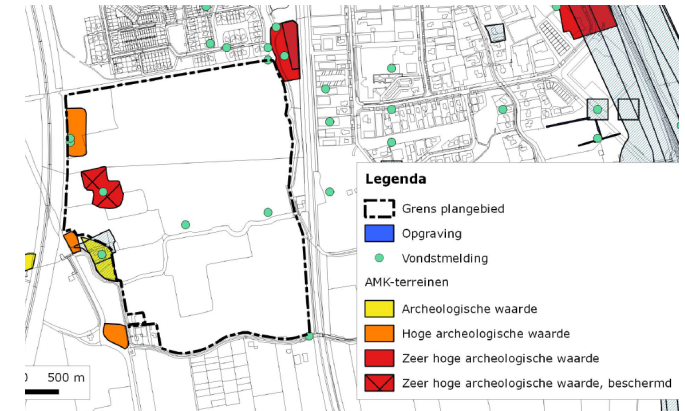
### Achtergrond

Aan de zuidzijde van Schagen, ingeklemd tussen het spoor en de provinciale weg (N245), ligt een nog grotendeels intacte Middeleeuwse polder. Het fijnmazige slotenpatroon, een slingerend landweggetje en enkele oude terpen bepalen de landschappelijke en archeologische kwaliteiten van dit gebied. Aan de westzijde liggen een aantal terpen met een hoge tot zeer hoge archeologische waarde. Tegelijkertijd is deze polder al enige tijd onderwerp van discussie met betrekking tot stadsuitbreiding. Bij de aanleg van Muggenburg-Noord (de woonwijk ten noorden van de polder) is wel al rekening gehouden met een toekomstige uitbreiding. De polder Muggenburg-Zuid is geen onderdeel van het BPL. In het bestemmingsplan heeft de landschappelijke inpassing weinig aandacht. Er is binnen die contouren een flinke nieuwe woonwijk mogelijk die geen rekening houdt met de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Dit brengt veel verkeer met zich mee, dat niet door Muggenburg-Noord mag rijden, waardoor een nieuwe aansluiting nodig is op de N245. Het bestaande netwerk van landweggetjes en de Verzetslaan in Muggenburg Noord zijn niet toegerust op de toekomstige verkeersstromen.

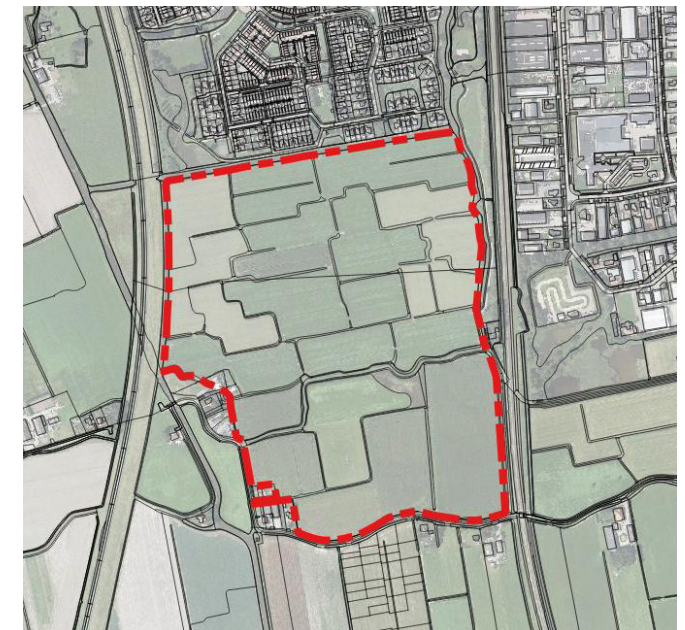
Recent heeft het college van B&W besloten tot het bebouwen van deze polder en is de weg vrijgemaakt voor een flinke stadsuitbreiding van Schagen onder voorwaarde dat er een extra ontsluiting op de N245 komt om de nieuwe woonwijk te ontsluiten, zodanig dat het niet door de bestaande wijk Muggenburg-Noord hoeft te rijden.



Bestemmingsplan Muggenburg-Zuid (1978)



Archeologische waarde Muggenburg-Zuid (Archeologie West-Friesland)



Middeleeuwse verkaveling zichtbaar in slotenstructuur

### Een visie voor Muggenburg Zuid

Om tot een kwaliteitsvolle uitbreiding te komen is het van belang dat Muggenburg-Zuid wordt ontwikkeld met oog voor de bestaande landschappelijke kwaliteiten en de archeologische waarden. Om de stadsuitbreiding op een kwaliteitsvolle manier in te passen in het landschap wordt het bestaande karakteristieke verkavelingspatroon waar mogelijk intact gehouden. Ook krijgen groen en water veel ruimte. Een serie kleinschalige langgerekte buurtschappen, met een mix van grondgebonden woningen en kleinschalige appartementen, worden vastgeregen aan een nieuwe ontsluitingsroute van Noord naar Zuid. Bestaande terpen worden ingepast in een parkachtig landschap tussen de buurtschappen. Langs het spoor wordt een bestaande groene verbinding die Muggenburg-Zuid sterk verbindt met het landschap en het centrum verder vervolmaakt.



Schetsontwerp Muggenburg-Zuid



Bestaand slotenpatroon integreren in een landschappelijk woonmilieu



Intieme woonstraten

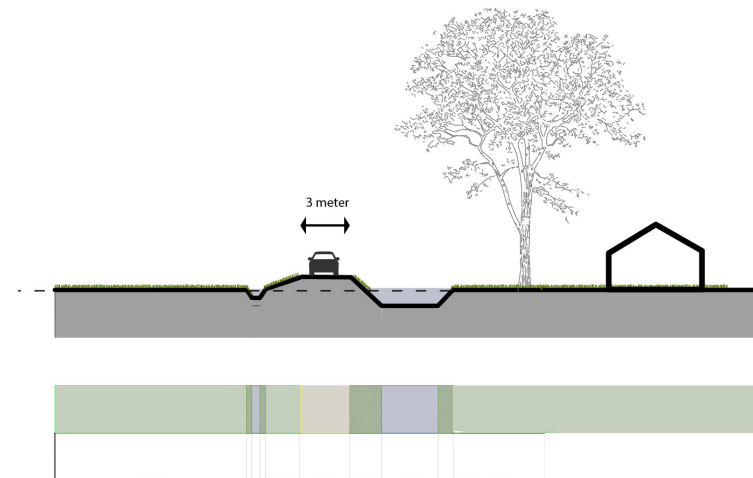
In de groene ruimtes tussen de buurtschappen is een netwerk van lokale en recreatieve routes voorzien die het landschap verbinden met de stad. Deze routes zijn een aanvulling op het bestaande netwerk. Ook het water wordt verbonden onder de N245 richting De Wiel en naar het oosten met Wittepaal. De lokale fietsroute door Muggenburg-Noord wordt doorgezet in Zuid en de wandel- en fietsroutes in de flanken van Muggenburg-Noord langs het spoor en de N245 worden doorgezet in de groene parkruimtes van de nieuwe woonwijk. Een regionale doorfietsroute van noord naar zuid loopt langs de Zuiderweg, centraal door Muggenburg-Noord naar Muggenburg-Zuid om vervolgens langs de N245 verder zuidwaarts aan te sluiten op het landschap.

Muggenburg-Zuid zal worden ontsloten door middel van een directe aantakking op de N245. Deze aansluiting komt vlak langs twee waardevolle terpen. Ook doorkruist de nieuwe entree de groene voeg tussen het woongebied en de N245. Deze aansluiting dient dan ook zorgvuldig te worden ingepast. De mogelijk nieuwe zuidelijke rondweg vormt een toekomstige aanvulling op de wijkontsluiting.

In het schetsontwerp is er ruimte voor circa 650 nieuwe woningen.



Schoonheid van de huidige polder



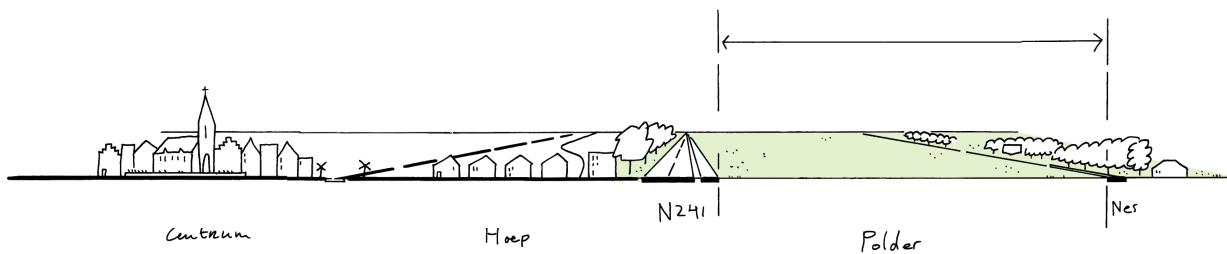
Het lokale netwerk kan niet meer verkeer dragen en is louter geschikt voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer.



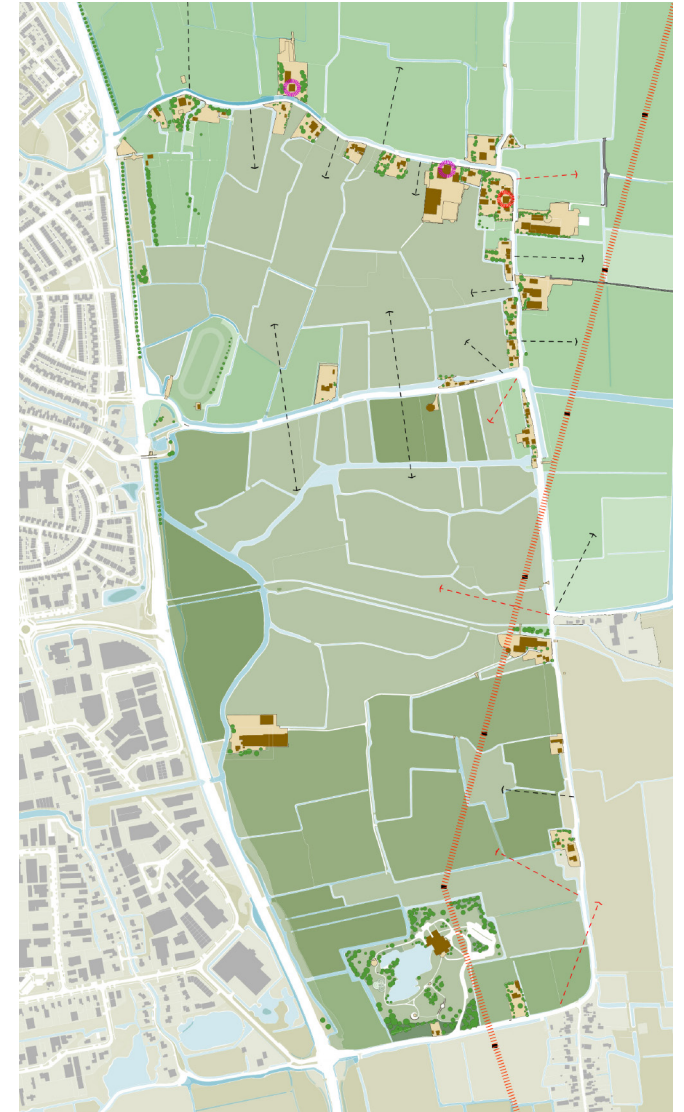
## 6. Nieuwe stadsrand voor Schagen-Oost

In de analyse is het landschap aan de oostzijde van Schagen reeds omschreven als een gaaf open weidelandschap met een onregelmatig verkavelingspatroon met terpen, linten en lintdorpen. Er lag hier in de prehistorie een getijdegeul. Hierdoor zijn hoger gelegen kreekruggen ontstaan die van oost naar west in het landschap liggen. De linten en lintbebouwing volgen in grote mate deze richting, die hoger gelegen zijn en veiligheid boden tegen het water. Deze bepalende factoren in de ontstaansgeschiedenis van het landschap zijn tegenwoordig nog steeds zichtbaar, dit maakt het landschap vanuit cultuurhistorisch en archeologisch oogpunt erg waardevol.

Ook vanuit landschappelijk oogpunt is het een erg waardevol gebied. Bij het aanmerken van dit landschap tot Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) door de provincie Noord-Holland zijn een drietal kernkwaliteiten/ambities geformuleerd waar nieuwe ontwikkelingen op moeten reageren. Ten eerste: zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek. Ten tweede: versterken van de openheid en ruimtebeleving. En ten derde: helder positioneren ten opzichte van de landschappelijke dragers.



De oostrand van Schagen

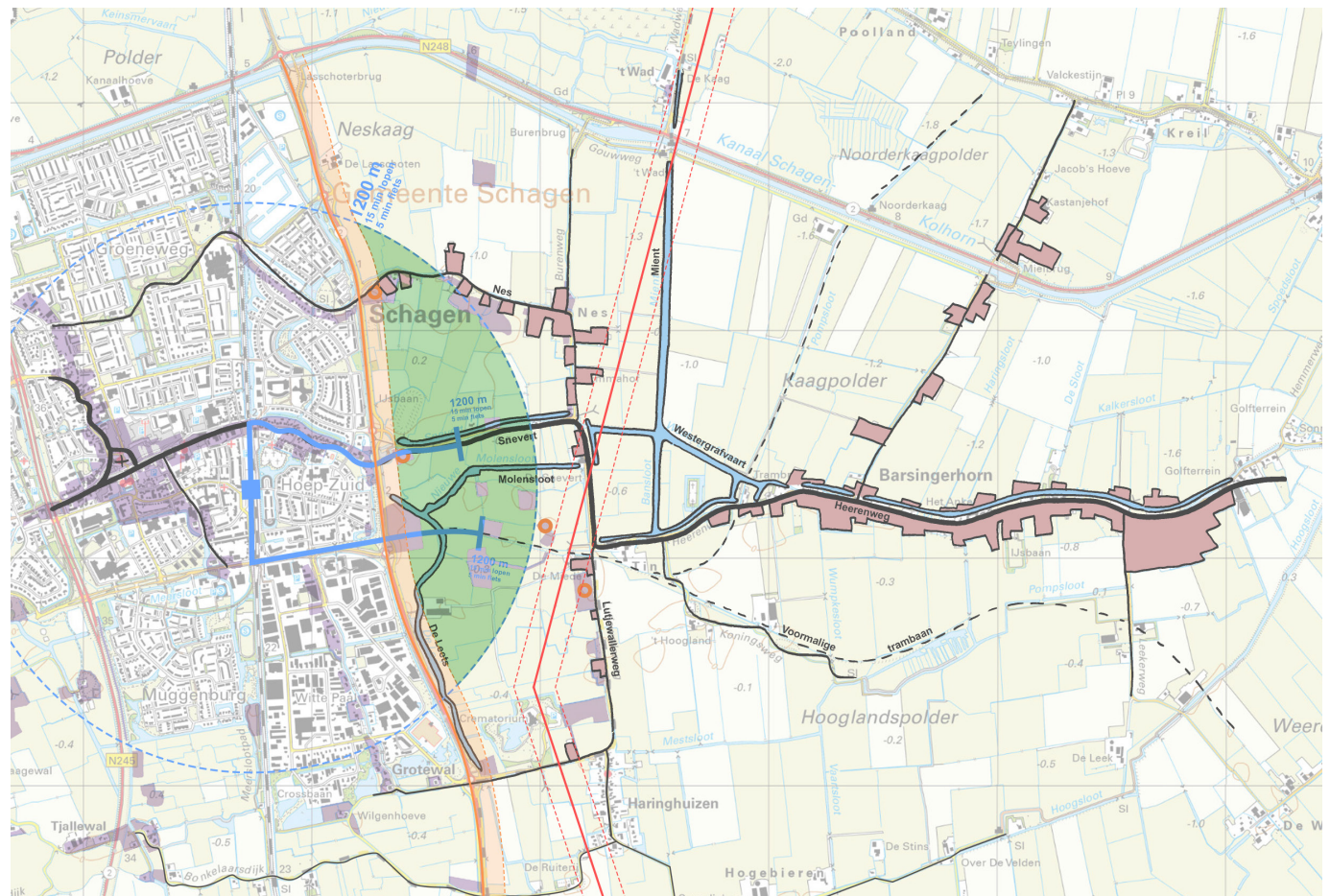


Het landschap aan de oostzijde van Schagen

Hoewel het landschap ontegenzeggelijk prachtig is, is de stadsrand in oost ook een harde stadsrand die niet past bij de typisch Schagense informele verweving tussen de stad en het landschap. Bebouwing en landschap worden hard gescheiden door de provinciale weg N241. Zeker ter hoogte van de rommelige rand van bedrijventerrein 'Wittepaal', maar ook bij iets meer ten noorden waar de huizen verscholen gaan achter een geluidswal levert dit een weinig fraai beeld op. Alleen op het deel tussen de Kogerlaan en de Cornelis Blaauboerlaan, ten noorden van de Snevert, wordt geproefteerd van het uitzicht over het landschap in oost. Van een typisch 'Schaagse' informele verweving tussen stad en landschap is aan deze oostrand zodoende geen sprake.

Doorslaggevend is wel de positie van oost tov het centrum van Schagen. De stadsrand is immers binnen vijf minuten fietsen van de OV-knoop te bereiken. Vanuit planologisch oogpunt een goede plek om na te denken over woningbouw.

Er ligt hier kortom kansen om, mits zorgvuldig en met besef van de ondergrond, landschap en cultuurhistorie, dichtbij een openbaar vervoersknoop een nieuw woonlandschap te creëren. Een woonlandschap dat bedraagt aan een betere toegankelijkheid en beleving van het landschap en vormgeeft aan een nieuwe gelaagde stadsrand voor Schagen.



Analyse Schagen-Oost als leidraad



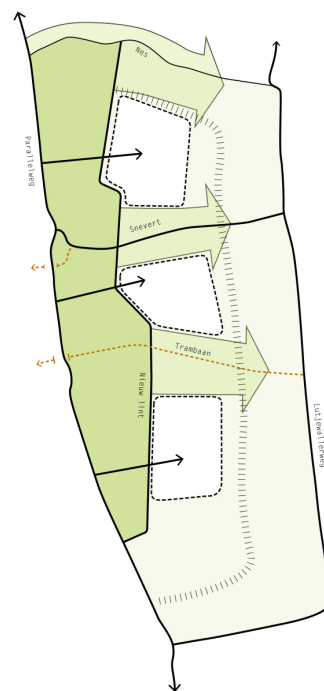
## Een nieuw woonlandschap voor Oost

Een grondige studie zal duidelijke moeten maken hoe Schagen Oost kan worden herontwikkeld tot een gelaagd, aantrekkelijk en kwalitatief woon-landschap. Een landschap waarin gewoond wordt dus. Duidelijk is dat bestaande kwaliteiten (de verre zichten, de linten Nes en de Snevert en de verschillende waardevolle terpen, bomengroepen, etc) zorgvuldig belangrijk onderdeel dienen te zijn van dit nieuwe landschap.

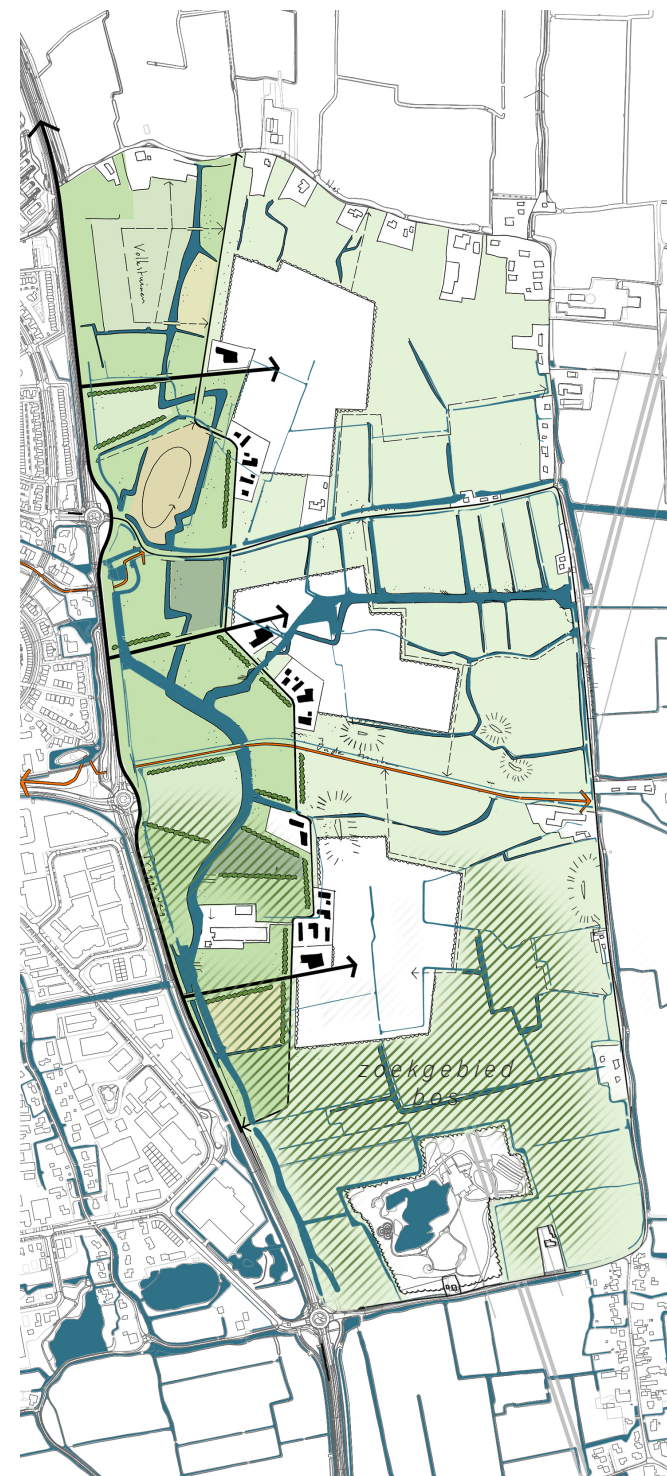
In de schets is een drietal grotere buurtschappen te zien midden in het open weidelandschap. Deze buurtschappen houden afstand van de provinciale weg en de historische linten. De historische linten blijven hierdoor als groene, open verbindingen behouden en belangrijke recreatieve routes tussen stad en land. De buurtschappen worden ontsloten via de bestaande parallelweg door een aantal oprijlanen. Het meest zuidelijke buurtschap kan aan de oost-, west-, en zuidzijde worden ingepakt met een stevig bos. Tussen de parallelweg en de buurtschappen maken we een polderpark. Hier is ruimte voor verschillende programma's, zoals sporten, moestuinen, waterberging en boomgaarden. Ook is deze ruimte in te vullen met andere maatschappelijke functies zoals een school, nieuwbouw van zwembad "de Wiel" en een (buurt)supermarkt. Dit polderpark zorgt gelijk voor voldoende afstand van de provinciale weg in verband met geluidsoverlast.

Dit ruimtelijke model past niet binnen het beschermingsregime van het BPL, en vraagt dus om een aanpassing van de BPL-contour.

In de schets is ruimte voor circa 800-1100 woningen.



Buurtschappen in het landschap,  
Groot Holthuizen, Zevenaar





## 7. Lintje Lagedijk

Vanaf de markt van Schagen is het slechts een half uur fietsen naar het strand van Callantooig. De huidige route over de Zijperweg, door het bedrijventerrein Lagedijk, is echter weinig aantrekkelijk. Om de route naar het strand aantrekkelijker te maken en tegelijkertijd de toegankelijkheid van de prachtige polder rondom de te Halerweg versterken wordt een nieuwe landelijke schakel voorzien in de fiets en wandelroute Schagen- strand.

Gekoppeld aan deze nieuwe route ontstaat ruimte voor een kleinschalig woonproject in de vorm van lintbebouwing of kleine boerenerven. Deze woonontwikkeling is nadrukkelijk ondergeschikt aan de nieuwe route en dient ter verzachting van de huidige stadsrand van bedrijventerrein Lagedijk en als toevoeging aan de belevingswaarde van het waardevolle polderlandschap. De openheid en ruimtebeleving van het landschap staan daarbij steeds voorop.

Dit project is gelegen binnen de contouren van het BPL. De typologie van het woonlint/boerenerv past in de ontstaansgeschiedenis en de bestaande karakteristiek van het landschap. De stadsrand van Schagen krijgt op deze plek een aantrekkelijkere rand, het landschap wordt beter bereikbaar en de openheid en ruimtebeleving blijft intact.

Binnen de huidige contouren van het BPL is hier, onder voorwaarden, ruimte voor maximaal 11 woningen.



Bestaande netwerk



Toevoegen van een nieuwe route voor langzaamverkeer tussen de Halerweg en de Lagerdijkerweg. Langs de rand van het bedrijventerrein is ruimte voor kleinschalige woningbouw.



Kleinschalige woningbouw kan de rand van het bedrijventerrein verzachten. (Ziegler Brandenhorst)

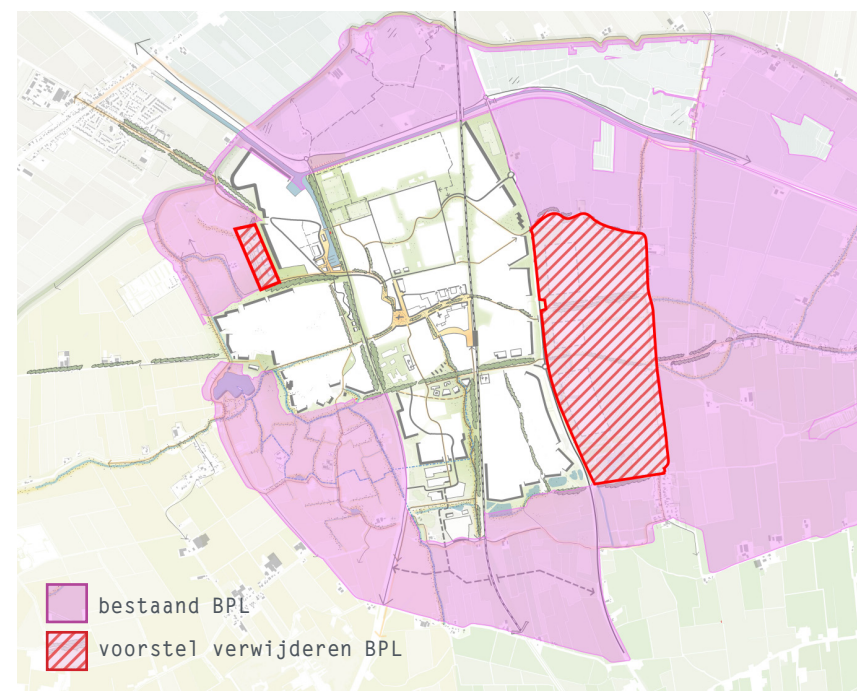
### Conclusie projecten in de stadsrand

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 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 in de Schagense stadsrand vormen!

### Effect op BPL contouren

De projecten in de stadsrand vragen om een herziening van de BPL-contour. Het verwijderen van de BPL-aanduiding betekent echter niet dat het waardevolle landschap aan kwaliteit zal inleveren. Elk project in de stadsrand 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 verbindingen tussen de stad en het landschap worden beter en we kunnen werken aan een aantrekkelijke, gelaagde stadsrand die meer recht doet aan het prachtige landschap.

Op de kaart is aangegeven welke deelgebieden hiervoor aangepast dienen te worden. Provincie en gemeente werken samen om te komen tot een aanpassing van de BPL contouren.



Voorstel aanpassing BPL-contour



## 05 Eerste stappen

In deze ontwikkelvisie 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 ontwikkelvisie 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);
- Verdere studie naar de ontwikkelmogelijkheden in Schagen-Oost (in samenhang met het raamwerk);
- Ambitiedocument kwaliteit openbare ruimte (centrumvisie is momenteel in voorbereiding);
- Verkeersplan centrumgebied incl. parkeerstrategie;
- Studie uitwerking Muggenburg-Zuid;



Raamwerkkarta Schagen 2040



## COLOFON

### ONTWERP

Palmbout Urban Landscapes

### IN OPDRACHT VAN

Gemeente Schagen



**PALMBOUT**  
**Urban Landscapes.**  
Schiedamsedijk 44  
3011 ED Rotterdam  
T. 010.433 2649  
[www.palmbout.nl](http://www.palmbout.nl)





