

Verlag Participatie gebiedsontwikkeling Muggenburg-Zuid in Schagen



Aan de zuidkant van het pittoreske stadje Schagen en de bestaande wijk Muggenburg zal in de nabije toekomst een nieuwe woonwijk verrijzen: Muggenburg-Zuid. Een gezinsvriendelijk en groene wijk, duurzaam en aangepast aan een veranderd klimaat. Een wijk ook die in opzet zoveel als mogelijk verwijst naar het oorspronkelijke, oude en weidse (waterrijke) terpenlandschap op deze locatie. Op dit moment werken we aan de plannen voor de ontwikkeling van deze nieuwbouw. Onderdeel hiervan is het toetsten van de plannen in de (nabije) omgeving.

1. Introductie participatieverslag

De afgelopen jaren zijn er tientallen gesprekken gevoerd met individuele buurtbewoners en met de groep 'Muggenburg in verzet' en zijn er informatiebijeenkomsten gehouden.

Maandagavond 27 november 2023 vond een inloopbijeenkomst voor buurtbewoners plaats over de plannen voor 700-750 nieuwbouwwoningen in Muggenburg-Zuid. Tijdens de avond werd informatie gegeven over het ontwerpbestemmingsplan 'Muggenburg-Zuid'. In dit plan waren veel wensen van de groep 'Muggenburg in verzet en omwonenden, waar mogelijk, reeds ingepast. Deze avond gaf gelegenheid aan direct omwonenden en belangstellenden en woningzoekenden om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan.

Circa 180 buurtbewoners (waarvan circa 1/3 woningzoekenden) zijn langs geweest tijdens de inloopbijeenkomst. Deze vond plaats in de ridderzaal van Slot Schagen. Door middel van informatiepanelen en een grote maquette werd het plan gepresenteerd.

Buurtbewoners konden reageren op de plannen door middel van reactieformulieren tijdens de inloopavond. Ook kon tot 15 december 2023 via de participatiewebsite informatiemuggenburg-zuid.nl worden gereageerd. Wij hebben 34 reactieformulieren ontvangen en via e-mail en het reactieformulier op de website zijn 10 vragen gesteld waarover individueel met de betrokkenen is gemaïld of die voorzien van een antwoord zijn gepubliceerd op de FAQ op de website.

De bijeenkomst is georganiseerd op initiatief van BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling, en gemeente Schagen. Van beide organisaties waren meerdere medewerkers aanwezig voor vragen en toelichting en ook Wooncampagnie was aanwezig voor het beantwoorden van vragen over huurwoningen.

2. Wat is er met de opmerkingen gedaan

Op basis van feedback, zorgen, wensen en enthousiaste geluiden van bewoners uit Schagen, direct omwonenden en woningzoekenden zijn er aanpassingen aan het bestemmingsplan gedaan.

1. De maximale bouwhoogte van de twee zuidelijke bouwvolumes langs het spoor is verlaagd van 5 naar 4 lagen. Er is tevens een schaduwstudie gemaakt om inzichtelijk te krijgen of en op welk moment de woning gelegen aan de Muggenburgerweg 1 schaduw van ons plan ondervindt.
2. Het bestemmingsvlak 'Woongebied' in de spoorzone ten zuiden van de Muggenburgerweg is verkleind ten behoeve van de bestemming 'Groen'
3. Het bouwvlak van de twee gebouwen langs het spoor, die 5 lagen mogen worden, is aangepast / verkleind.
4. Langs de Bonkelaarsdijk zijn overal de (bestemmings-)mogelijkheden weggenomen om vanuit het plan een aansluiting op de Bonkelaarsdijk te maken voor autoverkeer. Het is alleen nog mogelijk om calamiteitendoorgangen te maken (t.b.v. Brandweer / veiligheid) en voor langzaam verkeer (fiets, lopen).
5. De '12 woningen' die eerst nog ontsloten op de Bonkelaarsdijk worden nu intern door het plan ontsloten (dus geen verkeerstoename op de Bonkelaarsdijk)
6. De verkaveling van de '12 woningen' is in overleg met omwonenden aangepast.
7. De ligging en aantakking op de bestaande wijk van de (snel) fietsbrug vanuit ons plan wordt nader onderzocht n.a.v. een zienswijze.
8. In overleg met de woordvoerder van twee agrariërs die aan de zuidkant boeren is er een spuitzone van 50 meter toegepast.

Aanpassing 2: Verkleining bestemming woongebied:



Aanpassing 8: Spuitzone van 50 meter voor 2 boeren:

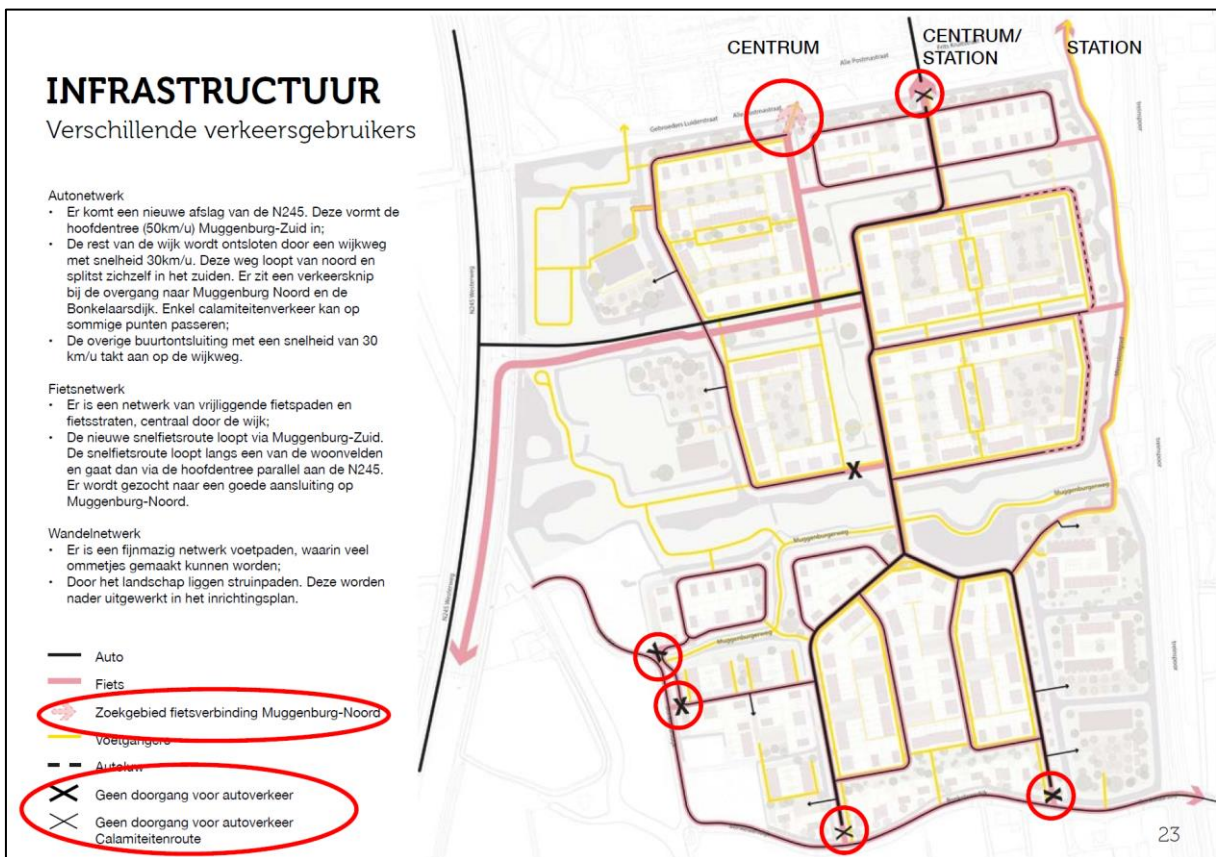


Aanpassing 3: Maximale omvang bouwvlak aangepast voor woningen in de noordelijke hoek langs het spoor:





Aanpassingen 5 en 6: Aanpassingen ontsluiting 12 woningen aan de Bonkelaarsdijk



Aanpassingen 4 en 7: Onderzoek aantakking snelfietsroute aan bestaande wijk + afsluiting doorgangen voor autoverkeer.

3. Woonprogramma plan Muggenburg-Zuid

Aan de zuidkant van Schagen en de bestaande wijk Muggenburg is een nieuwe woonwijk in ontwikkeling: Muggenburg-Zuid met in totaal 726 woningen.



Geplande aantal woningen in Muggenburg-Zuid

Type woning	Aantal woningen	% van geheel
Rijwoning	312	43%
Twee-onder-een-kap	74	10%
Vrijstaand	73	10%
Appartementen	267	37%
Totaal	726	

Proefverkaveling en programma

40%
sociale
huur/koop

30%
betaalbaar/
middelduur
(tot NHG)

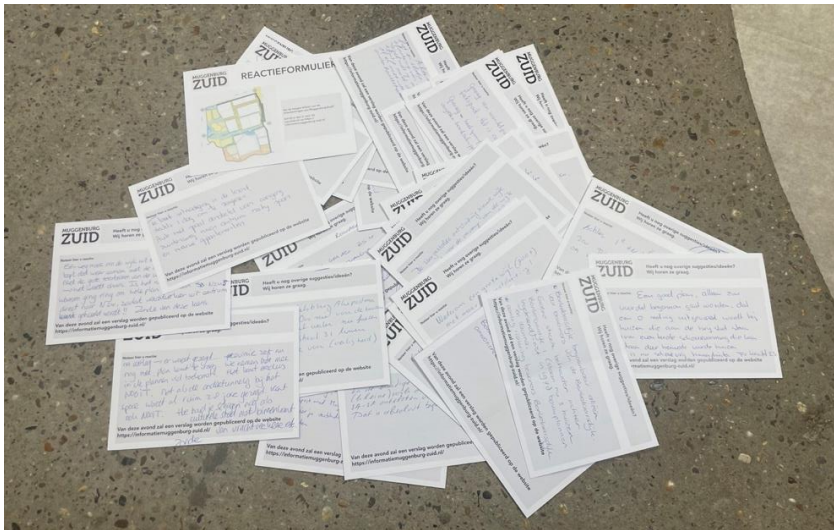
30%
duur/
vrije sector



Processtappen tot en met 2023:

4. Participatieproces

De ontwikkelaars en de gemeente hechten veel waarde aan een goed participatieproces. Het doel is om een woonproject te realiseren waar behalve de bewoners ook de buurtbewoners blij mee zijn. Tijdens het participatietraject hebben omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden hun ideeën en zorgpunten ingebracht. Er waren diverse mogelijkheden om dit te doen. Deelnemen aan participatiebijeenkomsten, het inleveren of mailen van reactieformulieren, een persoonlijk gesprek met de projectmanager en e-mails naar de projectverantwoordelijken van ontwikkelaar BPD en gemeente Schagen.



Reactiekaarten informatieavond 27-11-2023 Schagen

5. Reacties uit de buurt

De binnengekomen reacties zijn in drie thema's gegroepeerd:

Thema 1: Groen/omgeving

Vraag: De route in het verlengde van de Verzetlaan is eigenlijk zonde van het groen dat nu op die locatie ontstaat. Graag nogmaals overwogen of die noodroute via de fietsbrug kan. Als dat echt niet kan, het groen graag zo veel mogelijk intact laten.

Antwoord: De verbinding is altijd al op deze plek voorzien en gezien de bestaande wijk ook de best gesitueerde. We zijn er ons van bewust dat hiervoor enig groen zal moeten wijken. Daarbij zal onderzocht worden in hoeverre groen op deze plek kan worden behouden.

Vraag: Graag een wandelpad langs het Meersloot fietspad. Het is een losloop gebied voor onder andere honden. Heel graag een 'supermarktje' voor de vergeten boodschappen in de wijk.

Antwoord: Een wandelpad is nu niet voorzien. Het is nu een recreatief fietspad in combinatie met wandelen. We kunnen kijken hoe we wandelen en fietsen beide in het

ontwerp aandacht kunnen geven. Een (buurt)supermarkt is nu niet voorzien, deze suggestie zal nader worden onderzocht.

Vraag: Verzoek om straatverlichting voor de Bonkelaarsdijk aan de oostkant van de spoorlijn. Reden: omdat er heel veel wandelaars, fietsers, honden, hardlopers etc. vanuit de nieuwe wijk een rondje gaan maken richting Schagen via de oostkant is het belangrijk dat de Bonkelaarsdijk aan de oostkant van het spoor richting Grotewallerweg Schagen beter wordt verlicht.

Antwoord: De wens voor extra straatverlichting zal met de gemeente worden besproken.

Vraag: Verzoek aanleg riolering bewoners Bonkelaarsdijk.

Antwoord: Aansluiting op riolering van het plan zal nader onderzocht worden.

Vraag: Waar wordt gestart met de bouw? Vanaf welke kant?

Antwoord: Wij zijn voornemens om in de noordoost hoek van het plan te starten met de bouw. Dit heeft te maken met de inrichting van het plan in relatie tot bouwverkeer/ ontsluiting en later het scheiden van woonverkeer en bouwverkeer. Daarnaast moet aan de zuidkant van het plan eerst een watertransportleiding worden verlegd.

Vraag: Wens: behouden van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen met groenrand (7 meter) aan noordrand.

Antwoord: De invulling zoals nu voorzien gaat inderdaad uit van twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen aan de noordrand, in lijn met de huidige bebouwing aan de zuidkant van Muggenburg. Er is tevens een groenrand voorzien van circa 8 meter met daarna een straat en daar weer ten zuiden van de nieuwe woningen.

Wens: kanoroutes en varen met fluisterbootjes. De huidige waterwegen zijn te smal.

Antwoord: Een deel van de watergangen zal hiervoor geschikt zijn. Er is echter gekozen om veel (eeuwenoude) watergangen intact te laten om zo het cultuurhistorische beeld terug te laten komen in het plan.

Thema 2: Verkeer

Vraag: Dreigende files en voor de eerste bewoners mogelijk jaren last van bouwverkeer, wat wordt hier aan gedaan?

Antwoord: De ontwikkeling en bouw van een grote woonwijk gaat altijd met enige overlast gepaard. Wij zullen er echter hard aan werken om deze overlast te beperken.

De provincie heeft geen plannen voor een verbreding van de N245. Sterker nog, er komt van Schagen tot Dirkshorn een vrij liggend fietspad langs de N245. Er zijn wel plannen om de verkeerslichten beter af te stellen en onder andere kruispunt Warmenhuizerweg aan te passen om de doorstroming van de verschillende kanten te verbeteren.

Vraag: Graag een aansluiting door fietsroute op de Bonkelaarsdijk, dus de dijk doodlopend houden. De doorfietsroute is goed genoeg bereikbaar vanuit de wijk. Wij zijn op de dijk gaan wonen vanwege de verkeerssluwendheid.

Antwoord: De gedachte vanuit de ontwikkelaar (BPD) en gemeente was dat de huidige bewoners het mogelijk prettig zouden vinden om niet meer over de Bonkelaarsdijk en over het spoor te moeten rijden naar Schagen, maar sneller via het plan naar de N245. Tijdens de informatieavond en via de reactieformulieren is aangegeven dat men toch liever via de huidige weg blijft gaan. Daarbij zou de ontsluiting ook betekenen dat de mogelijkheid bestaat dat verkeer uit de nieuwe woonwijk gebruik maakt van de Bonkelaarsdijk en dat is niet gewenst voor de huidige bewoners. Daarom is het plan nu aangepast zodat men alleen via de fiets en lopend vanuit het plan op de Bonkelaarsdijk kan komen. Dit is ook verwerkt in het Bestemmingsplan. Er geldt één uitzondering voor de 12 woningen die gelegen zijn aan de westzijde bij de Bonkelaarsdijk. Deze zullen ook via de Bonkelaarsdijk ontsluiten.

Vraag: Graag aandacht voor de overgang Zuiderweg naar centrum nabij spoor en nieuwe appartementen. Kan dit veiliger?

Antwoord: In het voorjaar 2024 wordt op een groot deel van de Zuiderweg groot onderhoud uitgevoerd. Dan zal er ten behoeve van fietsers en voetgangers ter hoogte van de Spoorlaan een middengeleider op de Zuiderweg worden aangelegd. Hierdoor kan de Zuiderweg in twee fasen overgestoken worden. Met het onderhoud van de Zuiderweg in 2024 zal de oversteek bij de Spoorlaan verkeersveiliger worden ingericht.

Vraag: Kan er, met het oog op de doorstroming, eerst een Zuidelijke randweg en dan de wijk gebouwd worden?

Antwoord: Met de komst van Muggenburg-Zuid ontstaan er volgens het verkeersmodel van de stad Schagen geen grote problemen in doorstroming op de Zuiderweg, de N245 of de ontsluiting van de nieuwbouwwijk. Met de komst van Schagen-Oost (1100 woningen) zal er in de toekomst wel een opgave liggen. De gemeente blijft zich de komende jaren daarom hard maken bij provincie voor de komst van een zuidelijke randweg bij Schagen.

Vraag: Maar 1 weg om de wijk uit te kunnen en dan loopt dat weer samen met de drukte van de Zuiderweg. Met de grote toestroom van de verwachte trambaan verwachten wij chaos. Waarom geen ring om het hele plan heen van SB- N248 direct naar N241 zodat het vrachtverkeer uit het centrum gehaald wordt?

Antwoord: Het zal inderdaad drukker op de Zuiderweg worden, maar we stimuleren het gebruik van de fiets door goede fietsverbindingen aan te leggen. Uit onderzoek blijkt dat de Zuiderweg de extra drukte aankan. Een zuidelijke randweg wordt nu nog niet aangelegd, aangezien de Zuiderweg het verkeer nu nog goed aankan. Daarnaast zijn de kosten voor een zuidelijke randweg zeer hoog. Mogelijk wordt de zuidelijke randweg in de verre toekomst wel gerealiseerd. Hier is nu echter nog niets over te zeggen.

Vraag: Meer woningen in het plan dan wij eerder hadden begrepen. Ontsluiting met maar 1 weg lijkt ons weinig. Goed plan voor de fietsers met een fietspad naar Alkmaar.

Antwoord: Er is altijd gesproken over een plan tussen de 600 en wel 800 woningen. Eén ontsluiting is het gevolg van de wens van de huidige bewoners van Muggenburg om géén auto ontsluiting via de Verzetlaan te maken. Dank voor de complimenten met betrekking tot het fietspad.

Verzoek de ontsluitingsweg Muggenburg Zuid door te trekken naar huidige Verzetlaan dus niet afsluiten als alleen calamiteitenweg, worden de wensen van alle bewoners wel gehoord?

Antwoord: Conform de wens van de groep 'Muggenburg in Verzet' is deze verbinding alleen als calamiteiten- en voet/fietsverbinding vormgegeven. Als andere bewoners/omwonenden toch anders wensen – en die geluiden bereikten ons tijdens de informatieavond en via het reactieformulier – kan dit uiteraard worden voorzien. Dit zal een gemeentelijk besluit vergen.

Verzoek om met het oog op de veiligheid de fietsbrug Aliepostmastraat te verplaatsen. Dus niet voor de huizen maar meer richting het water waar meer ruimte is voor de fietsers.

Antwoord: Bureau RHDHV maakt detailontwerpen van de doorfietsroute. We zullen vanuit het projectteam meegeven dat de brug minder haaks op de straat moet uitkomen.

Verzoek: geen bouwverkeer over de Bonkelaarsdijk.

Antwoord: Het bouwverkeer zal alleen via de nieuwe ontsluiting op de N245 het plangebied ingaan.

Vraag: Wel een kostbare oplossing, maar is een voetgangers/ fietstunnel die Kakelerpost met Muggenburg Zuid verbindt mogelijk? Zo creëer je verbinding om het wandelnetwerk groot te maken.

Antwoord: Een tunnel onder de N245 door is inderdaad een dure oplossing. De realisatie hiervan valt buiten de financiële mogelijkheden. Binnen Muggenburg-Zuid worden wel veel voetgangersverbindingen aangelegd. Deze worden ook aangesloten op Muggenburg en de Bonkerlaarsdijk zodat aan de oostzijde van de N245 voldoende mogelijkheden voor ommetjes ontstaan. Er zal daarbij worden gekeken hoe goed wordt aangesloten op het bestaande wandel- en fietsnetwerk.

Zuidelijke randweg bij Schagen en tunnel bij het spoor. Er wordt al jaren over gepraat maar het komt er nooit van. Wat gaat de gemeente hier aan doen?

Antwoord: Gemeente Schagen is voor grote ontwikkelingen helaas vaak afhankelijk van andere overheden of partijen. De gemeente heeft bij ons aangegeven zich de komende jaren hard te maken bij de provincie voor de komst van een zuidelijke randweg bij Schagen.

Thema 3: Wonen/planning/procedures

Vraag: Fijn dat er nieuwe woningen komen. Graag grondgebonden seniorenwoningen bouwen die betaalbaar zijn (tot de NHG grens).

Antwoord: Er zal in deze wijk een gevarieerd aanbod aan woningen komen. Daaronder kunnen ook seniorenwoningen mogelijk zijn. Dit wordt later nader onderzocht.

Vraag: Graag een toelichting op de grote parkeercoffer achter de Bonkelaarsdijk.

Antwoord: Dit betreft de parkeerplek aan de zuidoost kant van het plan. Dit betreft de parkeerplaatsen voor de daar ten noorden van gelegen woningen. In deze zone mogen namelijk geen woningen worden gebouwd vanwege een hindercontour van de zuidelijk gelegen boerderij.

Vraag: Hoe ziet de verdere planvorming eruit? Kunnen wij er nog iets van vinden?

Antwoord: De gemeente heeft het Ontwerp Bestemmingsplan eind 2023 gedurende zes weken ter visie gelegd. Dit betekent dat er voor iedereen de mogelijkheid was om de plannen te bestuderen en een zienswijze in te dienen bij de gemeente. Vervolgens wordt het Bestemmingsplan, inclusief een notitie met beantwoording van de ingediende zienswijzen, ter vaststelling aan de Gemeenteraad aangeboden. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het plan wederom gepubliceerd.

Vraag: Kan ik mij al inschrijven voor een woning en hoe verloopt de toewijzing?

Antwoord: We zitten nog te vroeg in het planproces om meer verkoopinformatie (startdatum verkoop 1e fase, type woningen, plattegronden, toewijzing procedures) te delen. Wanneer u zich inschrijft via de website als belangstellende wordt u geïnformeerd zodra de verkoopwebsite live staat.

Vraag: Kunnen jullie sneller bouwen? Wij/jongeren/ onze (klein-)kinderen in Schagen zijn dringend op zoek naar een eigen/nieuw huis.

Antwoord: Met inachtneming van de procedures die doorlopen moeten worden bij het bouwen van een nieuwe wijk doen wij er alles aan om zo snel mogelijk de nieuwe wijk te realiseren. BPD en gemeente Schagen trekken hierbij samen op. Wij weten dat de woningnood in de regio groot is en hebben ook tijdens de informatieavond veel jongeren en gezinnen ontmoet die graag op deze mooie plek willen komen wonen.

Op het wensenlijstje van diverse belangstellenden: laadpalen, supermarkt voor vergeten boodschappen. Niet te hoog bouwen, landelijke wijk maken.

In het Bestemmingsplan zijn de appartementengebouwen beperkt tot 5 bouwlagen en de specials 6 lagen. Laadpalen in de openbare ruimte is een van de onderwerpen die we meenemen in de verdere planvorming. Een (buurt)supermarkt is nu niet voorzien, deze suggestie zal nader worden onderzocht.

Vraag: Wat staat er in het bestemmingsplan over de hoogtes?

In het bestemmingsplan zijn de volgende hoogtes opgenomen: 2 lagen + schuine kap voor de grondgebonden woningen. Appartementen aan de spoorzijde maximaal 5 lagen (= 15 meter) en special aan de westzijde max. 6 lagen (twee lagen normaal en 4 lagen schuin / kap).

6. Vervolgproces

Zo ziet de vervolgplanning eruit voor de komende jaren vanaf 2024:



Op de website informatiemuggenburg-zuid.nl publiceren we alle actuele informatie over de voortgang van de gebiedsontwikkeling.

www.informatiemuggenburg-zuid.nl

Bijlage 1: panelen informatiebijeenkomst 27 november 2023

MUGGENBURG ZUID

RESPECTEREN EIGEN

- Cultuurhistorische waarden zichtbaar behouden en versterken
- Landschappelijk visitekaartje van Schagen

Welke historische waarden liggen in het gebied?

- Drie terpen aan de westzijde (middelste is rijksmonument en de zuidelijke terp is bebouwd);
- De twee dijken Bonkelaarsdijk en Muggenburgerweg;
- Kronkellige slotenpatroon ten noorden van de Muggenburgerweg

Legenda

- Historische terpen
- Bestaande terpbebouwing
- Nieuwe terpen
- Bijzondere bouwvormen, lijkend op sloten, schuren of andere kenmerkende bebouwing uit het gebied
- Dijk (historisch geografische lijn)
- Zone Bonkelaarsdijk
- Losse woningen zoals aan bestaande dijken, vrijstaande woningen of twee-onder een kap woningen
- Doorzichten naar achterliggend gebied
- Grasland
- Behouden kronkellige sloten
- Te verwijderen sloten

Kleurgebruik in bebouwing

Oudhollandse kleurtraditie

- Zachte mintgroene kleur, vaak gecombineerd met donkergroen

Stolpboerderijen zijn kenmerkend voor Schagen

- Opvallende woonhuizen met schuren
- Piramidevormig dak

Op de kaart van 1880 is het slotenpatroon al zichtbaar

bpd, Schagen, SWECO, urban synergy

MUGGENBURG ZUID

BIJDRAGEN AAN DE AMBITIES VAN SCHAGEN

- Landschappelijk visitekaartje van Schagen
- Schaalproportie aantal woningen en bewoners
- Betaalbaar – divers – klimaatadaptief
- Versterken ecologische waarden
- Interactie – verbinden mens en natuur (sociaal/ fysiek)

3 BELEEFBAAR MAKEN ervaren

1 RESPECTEREN eigen

- Terpen
- Trees, harmonie, verbinding
- Gemeenschapszin
- Polderlandschap
- CULTUURHISTORIE BEHOUDEN FYSIEKE KWALITEITEN
- Vergrachten
- Lokaal Schagens, traditie
- Wervende balk
- SOCIALE STRUCTUREN VERGRÖTEN
- Natuurinclusiviteit verbeteren

2 TOEVOEGEN écht anders

- Toekomstbestendige conceptbouw
- Vernieuwende woongroepen
- FYSIEKE TOEKOMSTBESTENDIGE STRUCTUREN INBRENGEN
- energietransitie en toekomstige mobiliteit
- Klimaatadaptief ontwerpen
- RUST EN GEVOEL VAN RIMITE VERSTERKEN
- OMGEVING VERBINDEN
- Nieuwe entree, zichtlocatie
- voorkant aan de natuur, goede ontsluiting
- ACTIVEREN RECREATIE
- Interactie mens en natuur
- ontmoeten en samenkomen
- Speels, gearmand en uitnodigend

ROOTS + ROOTS

bpd, Schagen, SWECO, urban synergy

MUGGENBURG ZUID

TOEVOEGEN ECHT ANDERS

- Landschappelijk visitekaartje van Schagen
- Meer ruimte voor wateropvang, vogels, insecten en vlieermuizen.
- Verbinden mens en natuur



A. Terpen & moeras

- Rondom de bestaande terpen komt een sloot te liggen, op de terpen ruimte voor sport, spelen of wandelen.
- Er worden nieuwe terpen toegevoegd voor bebouwing
- Overig deel van het gebied moeraslandschap (water, niet grasland) als verbinding voor dieren tussen oostzijde en Schagerwiel

B. De weilanden

- Grasland met smalle kronkelende sloten in het middengebied blijven liggen.
- Dit deel ligt lager waardoor het water op kan vangen als het hard regent.
- Als het droog is kan hier gewandeld en gespeeld worden.
- Woongebieden hoog en droog



E. Bonkelaarsdijk

- Behouden bestaande dijk
- Losse woningen zoals vrijstaande woningen en twee-order een kap woningen.
- Nieuwe bebouwing heeft voordeel aan de dijk en een bruggetje.
- Erven met enkele huizen en schuren liggen achter de woningen aan de dijk.



C. Randzone en D. Muggenburgerweg

- Struikgewas langs het spoor en rand Muggenburg Noord voor kleine dieren zoals vogels en insecten.
- Muggenburgerweg blijft zoals het is met gras aan weerszijde



MUGGENBURG ZUID

BELEEFBAAR MAKEN ERVAREN

- Mobiliteit & infrastructuur
- Voorrang voor de fietser



Infrastructuur

Fietzers en voetgangers

- Vrijliggende fietspaden en fietsstraten, centraal door de wijk
- Snelfietsroute van Schagen naar Alkmaar door de wijk
- Voetpaden door gehele gebied

Auto

- Entree via N245
- Hoofdentree 50km/u
- Wijkweg en buurtontlating 30 km/u
- Geen doorgang naar Muggenburg Noord

Parkeren achter of tussen de woningen

- In buurtschap haag met boom rondom de parkeervakken
- Parkeren op terpen tussen de bomen
- Parkeerterrein op eilanden grotere deels uit het zicht vanwege nietkraag



MUGGENBURG ZUID

TOEVOEGEN ECHT ANDERS

- Gebieden met verschillende uitstraling van architectuur en kleur
- Betaalbaar – afwisselend – klimaatadaptief



Kleurenpalet gehele wijk



De Terpen

- Drie nieuwe terpen naast de bestaande
- Op noordelijke terpen appartementen in de vorm van een stolp of schuur.
- Grote woonkavels met losse woningen op zuidelijke terp
- Het architectuurbeeld is modern met een eenzijdige donkere kleurtint

Het buurtschap

- Uitbreiding van het buurtschap Tjallewal
- Afwisseling in materialen en kleuren
- Afwisseling tussen rijwoningen, vrijstaande woningen en twee- of drie- etage woningen. Wisselende kappen
- Smallie straatprofielen
- Appartementen aan het spoor

Lint & erven

- De nieuwe bebouwing aan het lint is divers, heeft een landelijk architectuurbeeld en bestaat uit losse kornels en heeft een verspringende rooilijn
- In de eilandzone aan het spoor ligt een groter volume, die verwijst naar een schuurvolume aan het lint

De Weilanden

- Wonen aan het landschap
- Eenheid in materialen en lichte kleuren, zoals geel, lichtbruin en hout
- De gevels aan de hofjes in verschillende kleuren groen
- Appartementen aan het spoor



MUGGENBURG ZUID

PLANNING & REFERENTIES

- Onderdelen

Planning

- 1978 • Bestemmingsplan geheel Muggenburg vastgesteld (incl. Muggenburg Zuid)
- 2018 • Gesprekken met omwonenden
- Q4 2019 • Publicatie gemeente Schagen in krant met vermelding na Nes Noord te willen focussen op Muggenburg Zuid
- 2021 • Intentieovereenkomst gemeente Schagen - BPD Ontwikkeling
- Q3 2021 • Gemeente Schagen publiceert Ontwikkelvisie stad Schagen
- 2022 • Individuele gesprekken met inwoners Schagen
- 2023 • Bestuurlijke overeenkomst met provincie over ontsluiting op de N245
- Q4 2023 • Vandaag: informatieavond
- Q4 2023 • Start bestemmingsplanprocedure, ter inzage legging Ontwerp Bestemmingsplan
- 2024 • Vaststelling bestemmingsplanprocedure en start bouwrijpwerkzaamheden
- 2025 • Start bouw eerste fase woningen
- Ca. 2033 • Woonwijk gereed

Aan wat voor architectuur denken we?

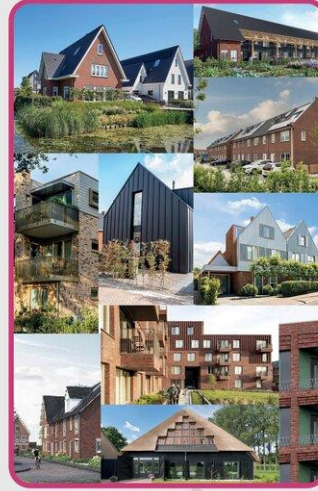
De Terpen



De weilanden



Lint, erven en buurtschap



MUGGENBURG ZUID

PROEFVERKAVELING

- Landschappelijk visitekaartje van Schagen
- Nieuw woongebied voor Schagen
- Betaalbaar – divers – klimaatadaptief
- Verbinden mens en natuur

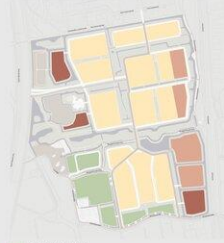
Programma

Dit is een eerste proefverkaveling en is dus nog geen definitieve uitwerking.

Programma o.b.v. de woondeal Noord-Holland noord

	Aantal	%
TOTAAL WONINGEN	726	
TOTAAL GRONDGEBONDEN	459	63%
Rijwoning	312	43%
Twee-onder-een-kap	74	10%
Vrijstaand	73	10%
TOTAAL APPARTEMENTEN	267	37%

Bouwhoogtes



- 1,5 lagen + kap
- 2 lagen + kap, incidenteel 3 lagen plat
- max. 5 bouwlagen, plat
- Specials, max. 6 bouwlagen, incl. kap

40%
sociale
huur/koop

30%
betaalbaar/
middelduur
(tot NHG)

30%
duur /
vrije sector



bpd

Schagen

SWECO

urban synergy