

Uitbreiding Kolksluis 't Zand



Ruimtelijke analyse alternatieven

Uitgangspunten

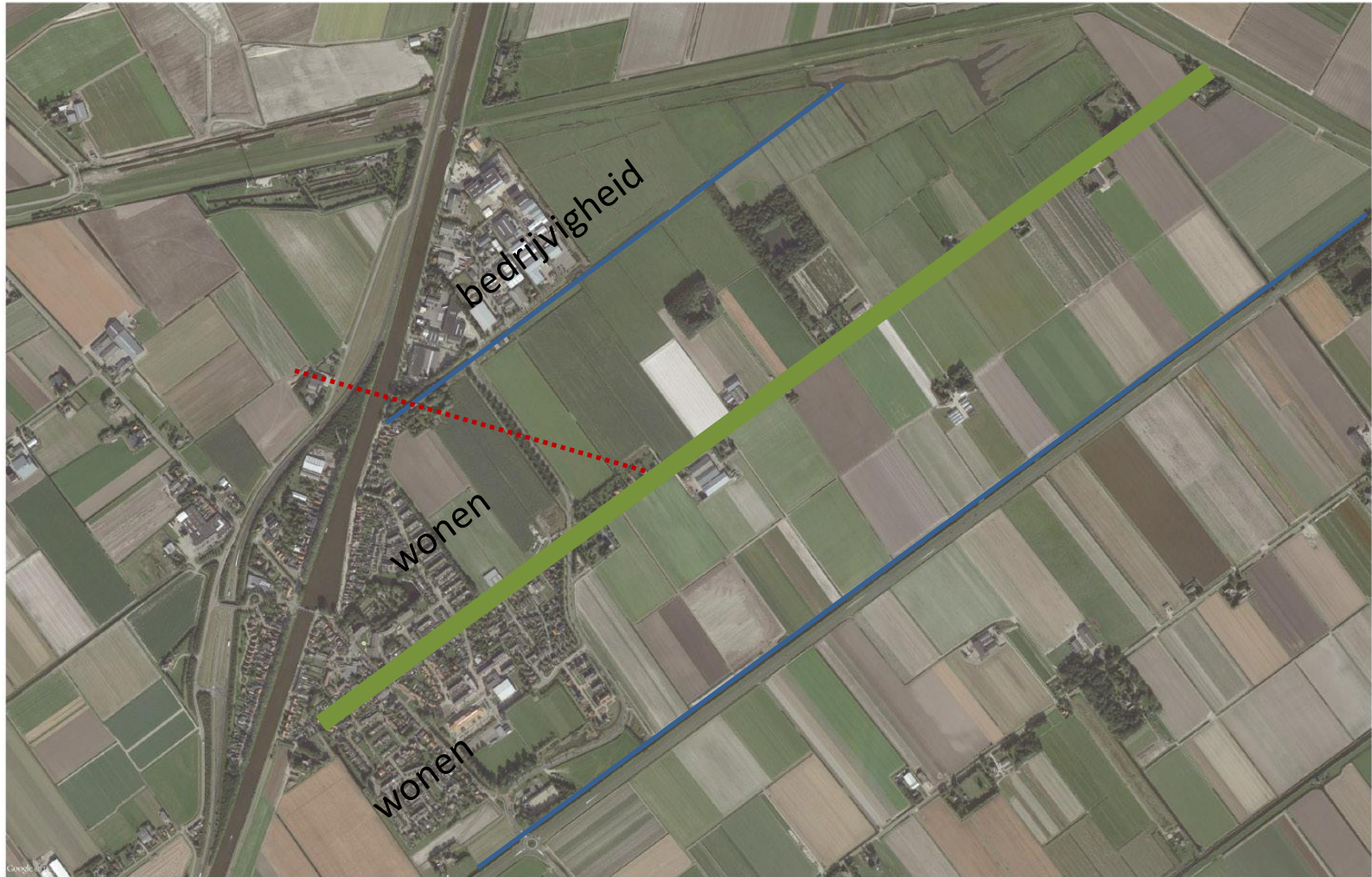
Algemeen

- Visie: werken/wonen zo veel mogelijk gescheiden
- Uitbreiding op basis van behoefte uit 't Zand zelf.
- Hinder beperken naar woonmilieu.
- Optimalisatie bestaand terrein meegenomen.
- Combineren met actuele ruimtelijke opgaven.
- Compacte minimale uitbreiding.
- Landschappelijke inpassing en representatief.
- Open en transparant karakter respecteren.
- Duurzaam karakter en flexibiliteit naar toekomst.

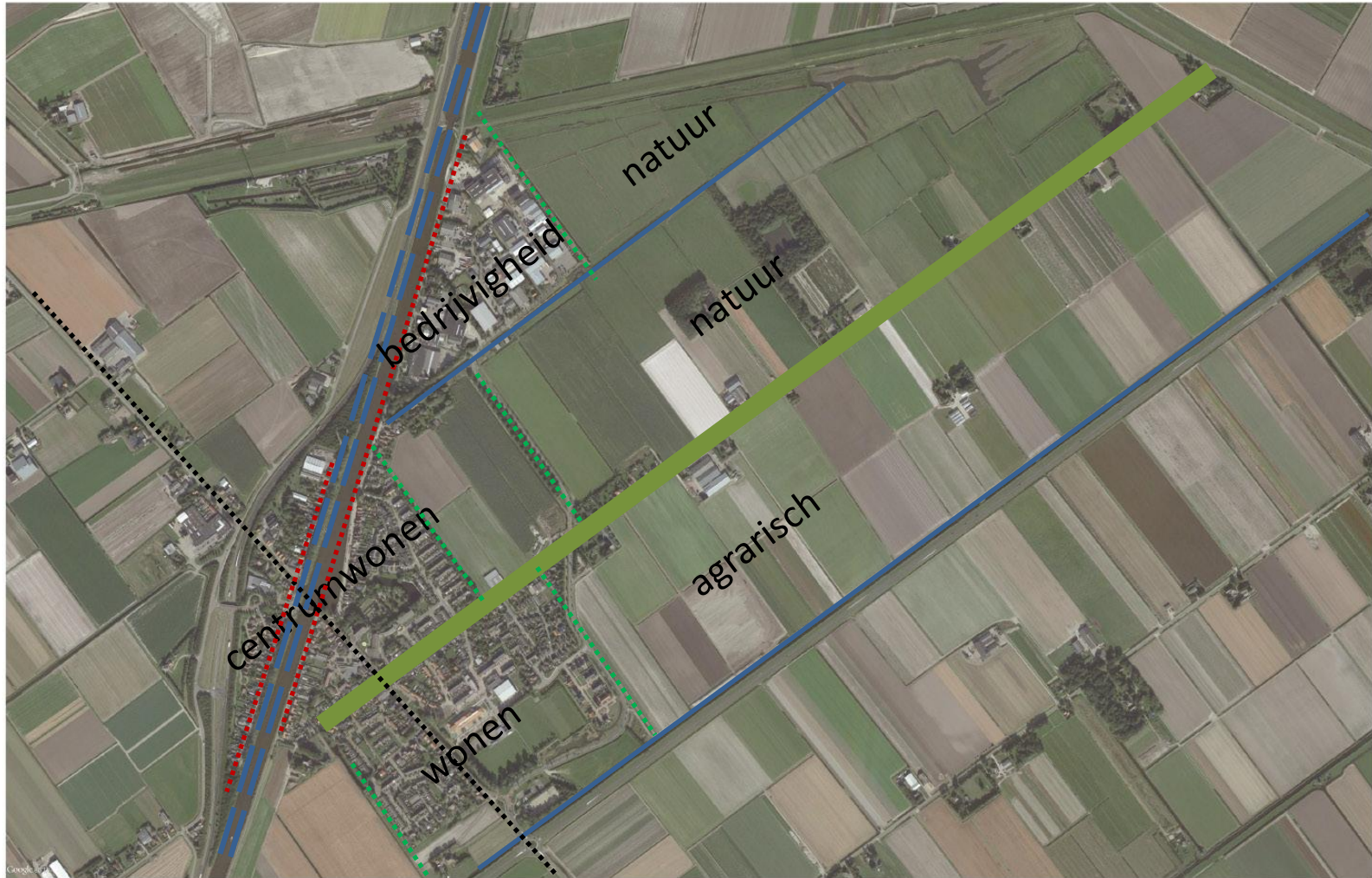
Zones structuurlijnen Zijpepolder



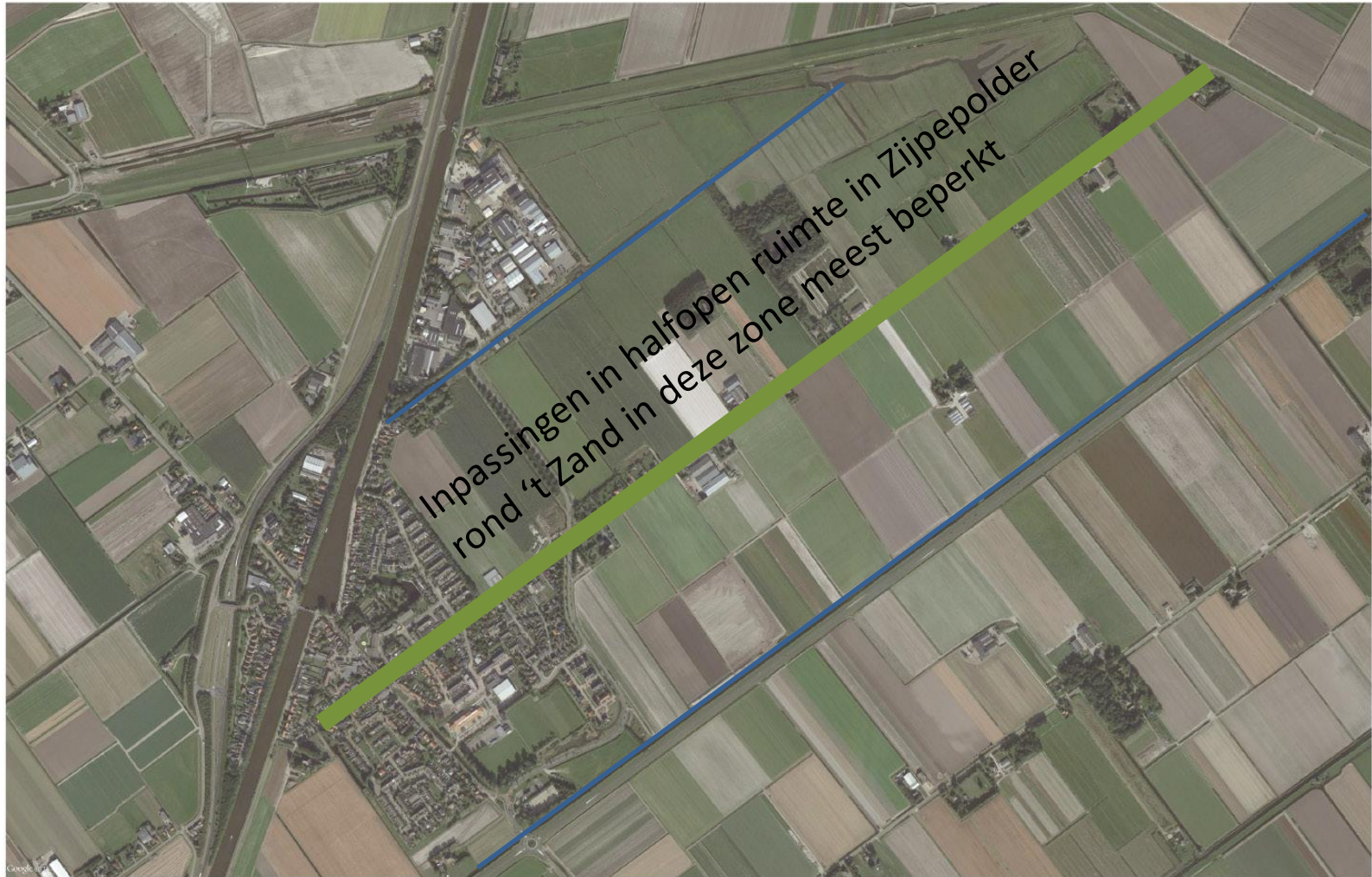
Scheiding wonen -werken 't Zand



Functionele ruimtes 't Zand



Afbakening zoekgebied



Zoekrichtingen



Locatie A



Kenmerken afweging locatie A

Dorp: heldere scheiding woon-werken blijft

Bedrijventerrein: gekoppeld aan bedrijvigheid Kolksluis

Woongebied: geen hinder voor woonomgeving, niet zichtbaar

Eigendom: Landschap NH

Ruimtelijk:

- + Sluit ruimtelijk aan bij huidige bedrijventerrein.
- + Verkavelingsrichting wordt benadrukt.
- + Ten westen Koning Willem II weg ruimte voor beleving woonomgeving behouden .
- Helder vorm en puntafronding bedrijventerrein bij Kanaal/Zijperzeedijk vervaagd.
- Zicht op Zijperzeedijk en open gebied wordt weggenomen
- Zicht vanaf Zijperzeedijk en N9 wordt beperkt.
- Openheid wordt kleiner ten oosten van bedrijventerrein .
- Infrastructureel extra en langere aansluiting nodig.

Natuur:

- + Integratie natuurontwikkeling en waterberging.
- Weidevogelgebied neemt af.
- EHS aangetast.

Uitbreiding:

Mogelijkheden om kavelrichting aan te grijpen, verdergaande verdichting gebied of combinaties met extra bouwlagen.

Toekomstige ontwikkelingen:

Grote beperking ontwikkeling weidevogelgebied en natuur

Afweging: Negatief vanuit Landschap NH

Locatie B



Kenmerken afweging locatie B

Dorp: heldere scheiding wonen-werken blijft

Bedrijventerrein: gekoppeld aan bedrijvigheid Kolksluis

Woongebied: geen hinder voor woonomgeving, niet zichtbaar

Eigendom: gemeente Schagen, HHNK, A. de Wit (deels)

Ruimtelijk:

- + Sluit ruimtelijk aan bij huidige bedrijventerrein,
- + Zicht op Kolksluis krijgt nieuwe voorgrond,
- + Ruimte voor beleving woonomgeving ten westen Koning Willem II weg behouden,
- Onderscheid structuurlijn vervaagd (lijkt op Korte Bosweg).
- Openheid kleiner ten oosten van Koning Willem II weg
- Verkavelingsrichting wordt niet benadrukt,
- Bedrijventerrein groeit over structuurlijnen heen,
- Zicht op Zijperzeedijk en open gebied wordt weggenomen,
- Infrastructureel extra aansluitingen of structuur nodig.

Natuur:

- + Integratie natuurontwikkeling en waterberging mogelijk,
- Ruimte voor weidevogelgebied neemt af.

Uitbreiding:

Verdichting gebied met weinig mogelijkheden op kavelrichting of structuren aan te grijpen.

Toekomstige ontwikkelingen:

Lichte beperking ontwikkeling weidevogelgebied en natuur

Afweging: Negatief (Landschap NH, afpaalgebied eendenkooi)

Locatie C



Kenmerken afweging locatie C

Dorp: heldere scheiding woon-werken verdwijnt en -mengt
Bedrijventerrein: gescheiden van zone bedrijvigheid Kolksluis
Woongebied: grote verstoring woonomgeving door bedrijvigheid/hinder voor woonomgeving
Eigendom: Divers (Kuin V.o. & B.P.D., Gebr. Ammerlaan)

Ruimtelijk:

- + Openheid blijft ten oosten van Koning Willem II weg
- + Eiland ontwikkeling mogelijk (ruimtelijk weinig effect)
- Verkaveling ten westen Koning Willem II weg niet aangehouden
- Hinder naar woonbebouwing
- Solitaire ligging door afstandsnormen (zoning)
- Infrastructureel extra structuur
- Karakteristiek aangetast (vermenging wonen en werken)

Natuur:

- + Ruimte voor weidevogelgebied,
- Geen integratie natuurontwikkeling en waterberging

Uitbreiding:

Beperking door hinder woonomgeving/uitstraling op bewoning, of alsnog belasting oostzijde koning Willem II-weg

Toekomstige ontwikkelingen:

Beperking ontwikkeling wonen en werken

Afweging: Negatief (inwoners en grondeigenaren)

Locatie D



Kenmerken afweging locatie D

Dorp: heldere scheiding woon-werken verdwijnt en -mengt

Bedrijventerrein: gescheiden van zone bedrijvigheid Kolksluis

Woongebied: verstoring woonomgeving door bedrijvigheid/hinder voor woonomgeving

Eigendom: Kuin vastgoedontwikkeling & BPD (Bouwfonds)

Ruimtelijk:

- + Verkavelingsrichting ten westen Koning Willem II weg aangehouden
- + Openheid blijft ten oosten van Koning Willem II weg
- Solitaire ligging door afstandsnormen (zonering)
- Hinder (of ruimteclaim) naar woonbebouwing
- Zicht op landschap vanuit woonwijk weggenomen
- Infrastructureel meer aansluitingen of extra structuur

Natuur:

- + Ruimte voor weidevogelgebied
- Geen integratie natuurontwikkeling en waterberging

Uitbreiding:

Beperking door hinder woonomgeving/uitstraling op bewoning, of alsnog belasting oostzijde koning Willem II-weg

Toekomstige ontwikkelingen:

Beperking ontwikkeling wonen en werken

Afweging: Negatief (inwoners en grondeigenaren)

Locatie E



Kenmerken afweging locatie E

Dorp: heldere scheiding wonen-werken blijft

Bedrijventerrein: gekoppeld aan bedrijvigheid Kolksluis

Woongebied: geen hinder voor woonomgeving, niet zichtbaar

Eigendom: gemeente Schagen

Ruimtelijk:

- + Verkavelingsrichting wordt benadrukt,
- + Ruimte voor beleving woonomgeving ten westen Koning Willem II weg behouden
- Openheid weg ten oosten van Koning Willem II weg
- Solitaire 'losse' lintstructuur bedrijven schermt zicht af
- Zicht op Zijperzeedijk en het gebied in weggenomen,
- Infrastructureel veelvoud aan aansluitingen nodig.

Natuur:

- + Integratie natuurontwikkeling en waterberging mogelijk
- Ruimte voor weidevogelgebied neemt af

Uitbreiding:

Mogelijk ontwikkeling waarbij verkavelingsrichting benadrukt blijft, of alsnog invulling aan westzijde koning Willem II-weg is ter overweging als woningbouwbehoefte beperkt blijft.

Toekomstige ontwikkelingen:

Lichte beperking ontwikkeling weidevogelgebied en natuur

Afweging: Negatief (landschappelijk: weidevogelleefgebied)

Ontwikkeld voorkeursmodel: F



Combinatie vanuit meest gunstige varianten B en E.

Kenmerken afweging locatie F

Dorp: heldere scheiding wonen-werken blijft

Bedrijventerrein: gekoppeld aan bedrijvigheid Kolksluis

Woongebied: geen hinder voor woonomgeving, niet zichtbaar

Eigendom: gemeente Schagen

Ruimtelijk:

- + Ruimte voor beleving woonomgeving ten westen Koning Willem II weg behouden.
- + Ontwikkeling als karakteristiek eiland in zone mogelijk.
- + Infrastructureel eenvoudig en compact aan te sluiten.
- + Beleving openheid (doorzicht) over landschap maximaal
- Openheid minder ten oosten van Koning Willem II weg .
- Verkavelingsrichting niet benadrukt.

Natuur:

- + Integratie natuurontwikkeling en waterberging mogelijk.
- Ruimte voor weidevogelgebied neemt af.

Uitbreiding:

Alsnog belasting westzijde koning Willem II-weg is ter overweging als woningbouwbehoefte beperkt blijft, mogelijk ontwikkeling waarbij verkavelingsrichting benadrukt wordt.

Toekomstige ontwikkelingen:

Lichte beperking ontwikkeling weidevogelgebied, meeste flexibiliteit, combinatiekansen voor natuurontwikkeling, dan wel zelfde kanttekeningen als bij locatievariant E. Kans voor kwalitatief sterk onderscheidende woon- en werkmilieus.

Afweging: Optimalisatie van belangen, positief mits in ontwerp openheid richting landschap en inpassing geborgd.