

RUIMTELIJKE VISIE

SPIERLAND | FASE 3

18 april 2024



RUIMTELIJKE VISIE
SPIERLAND

18 april 2024

GEMEENTE KOGGENLAND



in opdracht van



1 INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van de visie

Spierdijk is een van de kleinere dorpen in de gemeente Koggenland. Het dorp omvat de historische kern, langs de Spierdijkerweg en de latere dorpse uitbreidingen aan de (noord-) westzijde. Na de realisatie van een kleine woonbuurt aan het Wezenweid (ca. 1997) en Oeverland (2002-2007) is er het afgelopen decenium weinig gebouwd. In 2018 is gestart met de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk aan de oostzijde van het dorp: Spierland, waarin - verdeeld over twee fases - 78 woningen worden gerealiseerd.

De realisatie van Spierland is aanzienlijk sneller verlopen dan voorzien. Waar de planvorming uitging van een fasering over meerder jaren tot na 2026, is de woonwijk door de grote vraag naar woningen in 2023 al volledig gerealiseerd. De woningbehoefte is echter niet verdwenen. Ook na realisatie van Spierland fase 1 en 2 is er in Spierdijk een resterende woningbehoefte, vooral onder de lokale bevolking in Spierland en omliggende dorpen.

In het verlengde van de recente ontwikkeling is door Scholtens Projecten gekeken naar de mogelijkheden Spierland uit te breiden met een derde fase. De gronden ten noorden en zuiden van de Spierland zijn tot nu toe buiten beschouwing gebleven. Inmiddels zijn plannen ontwikkeld om deze te ontwikkelen en zo tot een integrale afronding van de oostrand van Spierdijk te komen.

Om tot die ontwikkeling te komen is deze aanvullende ruimtelijke visie ontwikkeld. In deze visie wordt aangegeven van welke ontwikkelingen sprake is en hoe deze aansluiten op de eerdere visie op Spierland.

Ook wordt aangegeven hoe deze ontwikkelingen bij dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Spierland en haar omgeving, waarbij de eerdere aanbevelingen van de ARO worden meegenomen.

2 De leeswijzer

Het document is als volgt opgebouwd:

1. Inleiding

Beschrijft de achtergrond en geeft toelichting op de visie.

2. Spierland, fase 3

Geeft een beschrijving van de voorgeschiedenis en het ontstaan van Spierland (fase 1 en 2) en de wijze waarop fase 3 daarop aanhaakt.

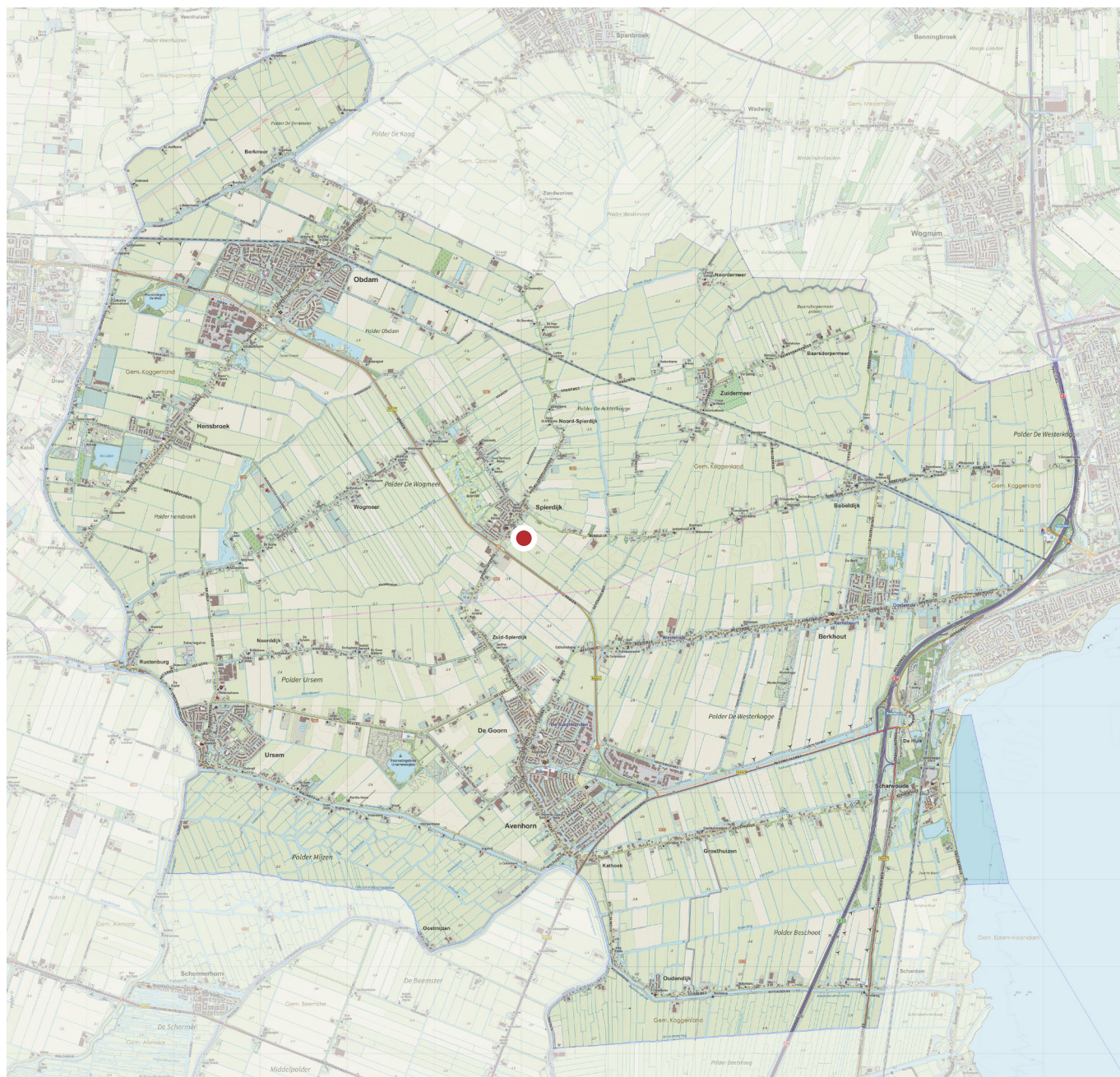
3. Ruimtelijke kaders

Gaat kort in op de provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

Deze Ruimtelijke Visie vormt een aanvulling op de Ruimtelijke Visie Spierland, waarin uitgebreid is ingegaan op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en andere aspecten. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen en alleen ingegaan op de wijze waarop deze ontwikkeling aansluit op fase 1 en 2 van Spierland.

Waar in deze visie 'Spierland' wordt genoemd, wordt de eerdere ontwikkeling van fase 1 en 2 bedoeld. De ontwikkeling wordt benoemd als 'Fase 3'.





Ligging plangebied binnen de gemeente Koggenland

2 SPIERLAND EN FASE 3

2.1 Spierland Fase 1 en 2

In de ruimtelijke visie voor Spierland, fase 1 en 2 (hierna: Spierland) is een verkenning van Spierdijk opgenomen. Vanuit de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke structuur van het dorp, is de keuze voor de ontwikkeling van de locatie Spierland nader onderbouwd en verklaard.

Spierland is opgespannen tussen het dorpslint en de polder. Centraal staan de zichtlijnen door het plan, op de openheid van het polderlandschap. De woningen liggen langs deze zichtlijnen aan zogenoemde 'Poldertapijten', groene informele ruimtes waar de auto te gast is.

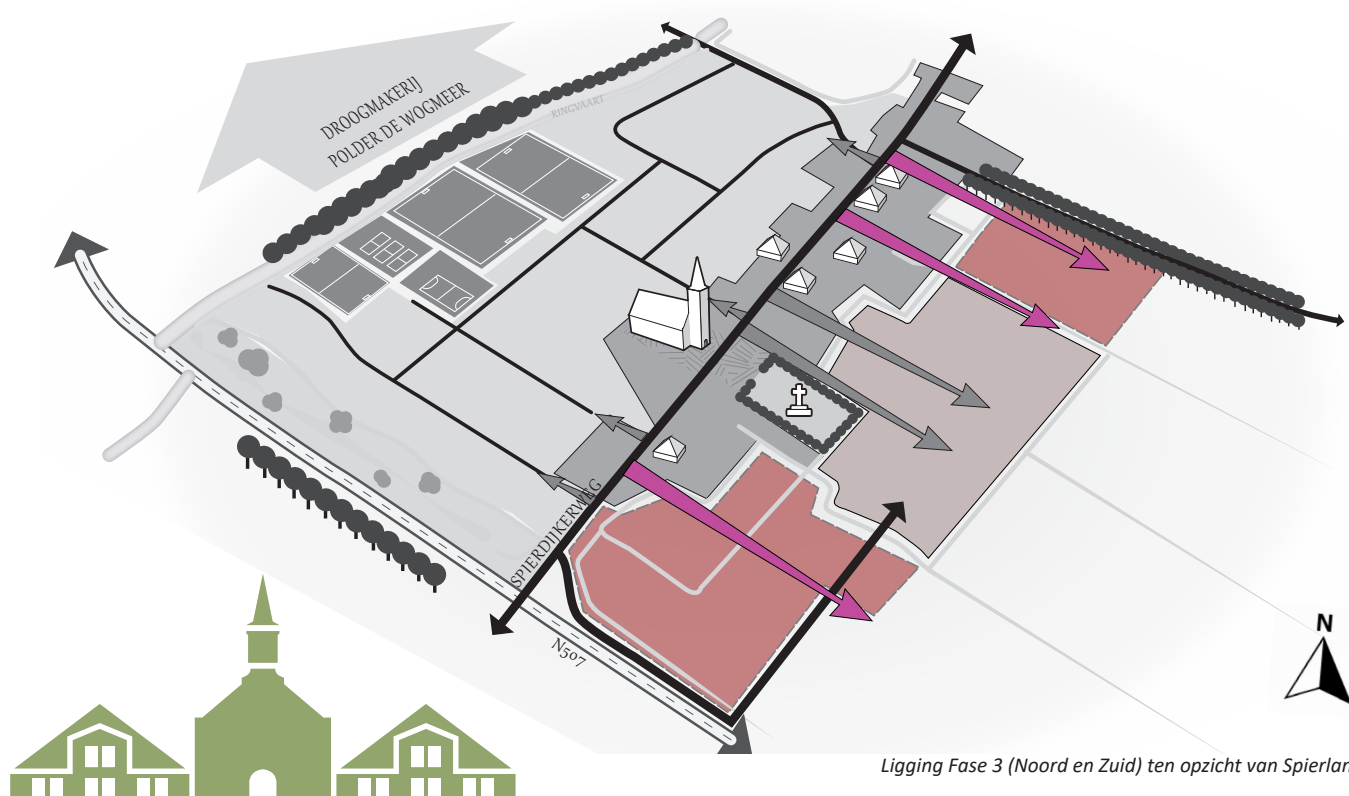
Bij de ontwikkeling van Spierland werd de keuze voor de locatie bepaald door het aantal woningen. Het ontwikkelen van de gehele oostrand, zoals voorzien in de Structuurvisie 2009 - 2020 zou echter mogelijk tot een te grote ontwikkeling leiden.

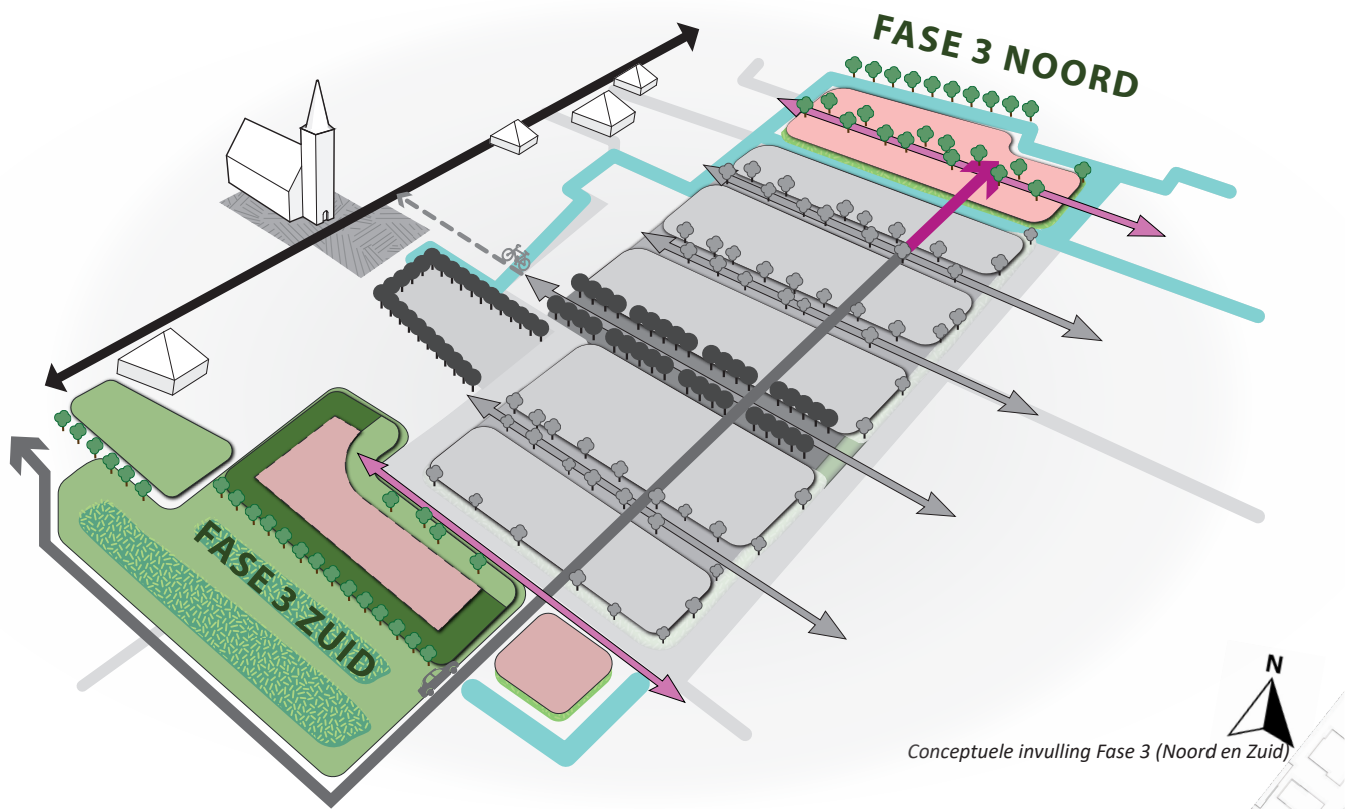
Gekozen werd om de noord- en zuidkant van deze oostrand open te houden. Met name aan de zuidkant een wens van de Provincie Noord-Holland, om zo het silhouet van Spierdijk met het groene lint, de kerk en begraafplaats zichtbaar te houden vanaf de N194.

Om te voorkomen dat de achtertuinen van randen van de kavels in de nieuwe wijk een te abrupte overgang zouden vormen is een groene, landschappelijke inpassing voorzien.

2.2 Fase 3

Nu fase 1 en 2 van Spierland eerder dan voorzien zijn afgerond en de woningbehoefte nog steeds aanwezig is, zien Scholtens Projecten en de gemeente Koggenland de kans om toch tot een integrale invulling van de oostrand te komen en deze af te ronden.





Fase 3 bestaat feitelijk uit twee delen: de noordrand en de zuidrand. Beide deelontwikkelingen sluiten naadloos aan op het concept van Spierland en de ruimtelijke kwaliteiten van Spierdijk en haar omgeving.

Deelgebied 'Noordrand' bestaat uit de voortzetting van het Spierlandse Poldertapijt. De centrale ontsluitingsweg wordt verlengd en er wordt een extra 'slag' toegevoegd. Daarbij wordt het concept van Spierland aan de overzijde van de watergang 1 op 1 doorgezet. Tussen deze extra 'slag' en de Bobeldijk is ruimte voor een rij woningen die zich op de Bobeldijk richten. Het lint aan de Bobeldijk wordt tussen de woning op nummer 151a en de woningen 148 t/m 150 doorgezet met 5 woningen. In totaal zijn aan de noordzijde 37 woningen mogelijk. Een deel van het programma zal worden ingevuld met kleinere rug-aan-rug-woningen, speciaal voor starters in de sociale huur op de woningmarkt.

De zuidzijde blijft overwegend groen van karakter. Het eerder door de ARO benoemde waardevolle ensemble van het lint, de kerk en begraafplaats blijft daarmee herkenbaar en verdwijnt niet achter een nieuwe woonwijk.

Het gebied krijgt een groen karakter, middels een 'parkje'/'wandeltuin' en ruime woonkavels, waarbij het park voor openbaar toegankelijk wordt. Een aantal voetpaden door het boerenland zorgen voor wandelroutes die het dorp (Spierdijkerweg) met de Spierland verbinden. Gedacht wordt aan een waterrijk gebied met rietkragen en een looproute uitgevoerd als een schelpenpad met bruggen. Hiermee wordt tevens voorzien in extra waterberging. De ruimte tussen het park en de bestaande bebouwing van Spierland wordt ingevuld met vijf ruime woonkavels, waar woningen in 1 bouwlaag met flauwe kap (max. 30°) worden gerealiseerd. Deze landelijke kavels zorgen voor een goede, maar vooral groene overgang.

3 RUIMTELIJKE KADERS

3.1 Algemeen

De ontwikkeling van Fase 3 past binnen de ontwikkeling van de oostelijke rand van Spierdijk die reeds is voorzien of opgenomen in verschillende beleidsdocumenten. Deze ruimtelijke kaders geven ieder op hun eigen manier sturing aan de verdere uitwerking. Ze geven zelf randvoorwaarden voor de verdere uitwerking, of geven aan waar deze randvoorwaarden aan moeten voldoen.

In dit hoofdstuk gaan we kort in op deze aspecten.

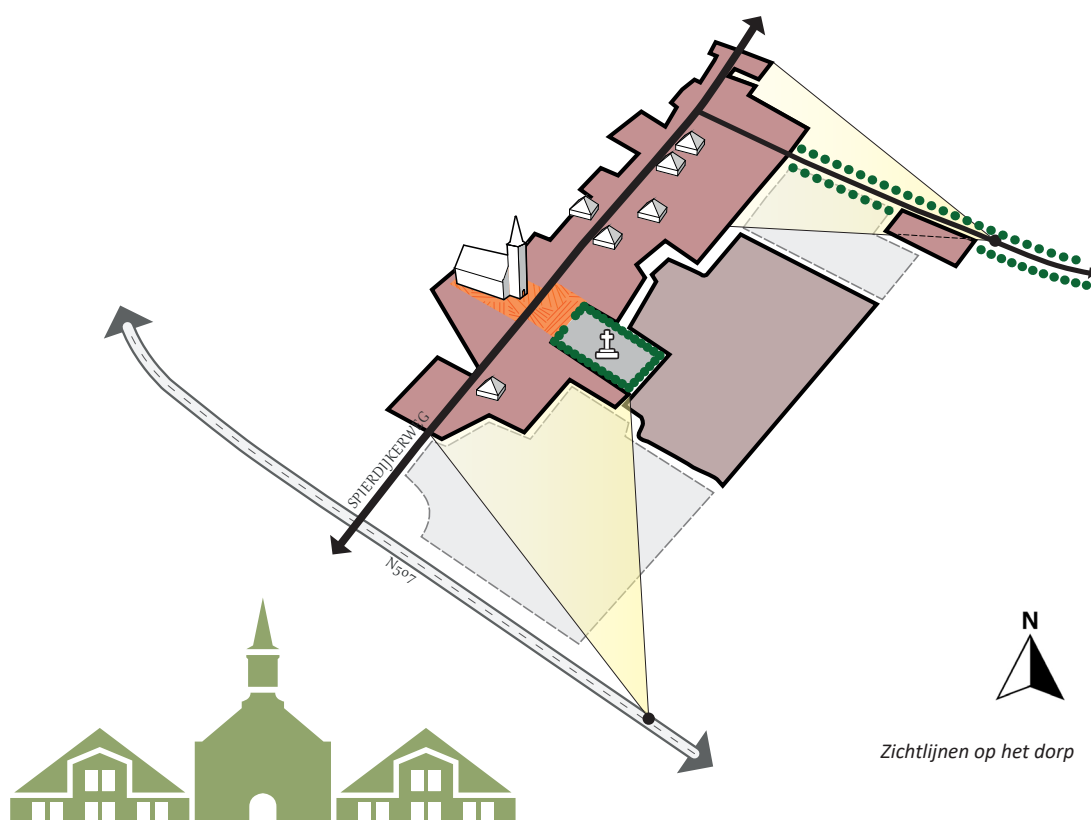
3.2 Provincie Noord Holland

De Structuurvisie en Verordening die bij de ontwikkeling van Spierland golden zijn inmiddels vervangen door de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening NH2020 is een ruimtelijke kwaliteitseis opgenomen. In artikel 6.5. is aangegeven dat nieuwe inpassingen in landelijk gebied moeten voldoen aan die eis.

Er dient ingegaan te worden op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Daarmee is de belangrijkste onderbouwing voor de ontwikkeling vrijwel gelijk aan de onderbouwing die eerder voor Spierland is gegeven.

Specifiek voor Fase 3 wordt in deze paragraaf kort ingegaan op de wijze waarop recht gedaan wordt aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Spierdijk en haar omgeving.

Bij behandeling van de ontwikkeling van Spierland in de ARO, werd duidelijk dat de Provincie Noord Holland waarde hecht aan de beleving van het dorpse silhouet van Spierdijk. Het beeld van af de N194 is herkenbaar en kenmerkend. Het is het beeld van een oud bebouwingslint waar woningen en stolpboerderijen tussen het groen liggen verscholen, met daarbij kenmerkend de kerktoren van de RK Georgiuskerk uit 1850 en de hoge beplanting rond de begraafplaats.



Om dit beeld te behouden is openheid van de gronden tussen Spierland en de N194 het uitgangspunt. Tegelijkertijd biedt de huidige situatie geen garantie voor behoud van het karakteristieke beeld. Door een definitieve nieuwe invulling te geven aan het gebied en de agrarische bestemming definitief te wijzigen in groene woonkavels en recreatief groen, wordt gekozen voor een inrichting die zorgt voor het behoud van het zicht op Spierdijk. De vijf woningen in 1 bouwlaag met eventueel een flauwe kap, zullen het groene beeld behouden en/of versterken.

Aan de Noordrand resteert een klein stuk grond in de oksel van het Dorp en de Bobeldijk. Het zicht op het dorp is hier beperkt. Enerzijds doordat er vanaf het dorp al bebouwing aanwezig is aan de Bobeldijk, anderzijds door een cluster van 5 woningen richting het oosten. Het gat van iets meer dan 100 meter wordt geflankeerd door een bomenrij. Het zicht op het dorp is beperkt en de open ruimte klein. Een woningbouwontwikkeling in deze hoek doet geen afbreuk aan het beeld van de openheid van de polder zoals dat op andere plekken wel sterk aanwezig is. Vanuit het dorp en de toekomstige invulling wordt, net als in Spierland, een poldertapijt met zichtlijn op de polder gerealiseerd, zodat dorp en polder met elkaar in contact blijven.

3.3 Gemeente Koggenland

In 2009 heeft de gemeenteraad van Koggenland de Structuurvisie 2009 - 2020 vastgesteld. De structuurvisie is gericht op een ontwikkelingsrichting voor de kernen en de polders binnen de gemeente. Koggenland is primair een groene gemeente, waar de ruimtelijke opgaven samenhangen met de doorontwikkeling van de eigen kernen en het bouwen voor een kwantitatieve en kwalitatieve vraag van de eigen bevolking. Er wordt inhoud gegeven aan de vraag naar woningen, voorzieningen en bedrijvigheid op gemeentelijk niveau. Voor een gemeente als Koggenland hangen de vraagstukken voor de toekomst in belangrijke mate samen met de demografische ontwikkeling van

de gemeente en de mate waarin binnen de kernen kan worden voldaan aan de eisen en wensen die de veranderende bevolking stelt aan de woonomgeving.

In de structuurvisie is "Spierdijk-Oost" opgenomen als een reservering voor toekomstige ontwikkelingen. Na de ontwikkeling van Spierland, vormt Fase 3 de afronding van de invulling zoals voorzien in de Structuurvisie.

3.5 Conclusie

Voor de ontwikkeling van Fase 3 worden vanuit de ruimtelijke kaders verschillende randvoorwaarden gesteld. Zo moet de ontwikkeling voldoen aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en moet het plan worden voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). Met voorliggend concept voor het noordelijke en zuidelijke deel wordt voldaan aan de randvoorwaarden uit het beleid en aangesloten op de eerdere onderbouwing voor Spierland en de adviezen daarover van de ARO.



Kaart 17 uit de Structuurvisie 2009 - 2020