

SCHOORL KLOPT

ZOEKEN NAAR ALTERNATIEF

MASTERPLAN

CENTRUM FASEERBAAR EN MET MINDER SLOOP/TRACÉ SPORTLAAN BEHOUDEN

AAD TROMPERT
7 MEI 2012

MASTERPLAN SCHOORL KLOPT

Heroverweging planuitgangspunten

Uitgangspunten Klankbordgroep

In 2008 en 2009 is, samen met de klankbordgroep "Schoorl Klopt" een toekomstvisie gemaakt voor de Dorpskern Schoorl en het aangrenzende Groene Hart. De uitgangspunten die door de klankbordgroep zijn vastgesteld, zijn de basis geweest voor het plan Schoorl Klopt. Enkele uitgangspunten daarvan zijn:

1. Nieuwbouw moet passen in het unieke karakter van het dorp.
2. Maak gebruik van hoogteverschillen in het landschap, laat nieuwbouw "oplopen" tegen het duin.
3. Langs de Sportlaan niet te hoog en te massaal bouwen.
4. Nieuwbouw moet bijdragen aan een zo gedifferentieerd mogelijk woningaanbod in Schoorl.
5. Fiets- en autoverkeer op de Sportlaan niet mengen en fietspad vanaf de Sportlaan doortrekken naar Molenweg.
6. Heereweg autoluw. Winkels moeten wel bereikbaar blijven.
7. Groene Hart qua sfeer en landschappelijke inrichting versterken en verrommeling tegengaan.
8. De molenbiotoop moet versterkt/verbeterd worden.
9. Onderbrengen van de Paardensport en de Jeu de Boules in het gebied.

Haalbaarheid

Uit de recente exploitatieberekening voor de vernieuwing van het centrum van Schoorl blijkt dat aan de haalbaarheid van het huidige plan Schoorl Klopt getwijfeld moet worden. Daarom is onderzoek gedaan naar een variant met minder sloop en een betere faseerbaarheid.

Grondruil

Uit overleg met de Jelgersma van der Hoop Stichting die het Groene Hart van Schoorl beheert, blijkt dat zij steeds minder bereid zijn een grondruil te doen. Deze grondruil is noodzakelijk om de Sportlaan te kunnen verleggen zoals in het plan Schoorl Klopt oorspronkelijk is voorgesteld. Het bestuur van de Stichting stelt ondermeer de voorwaarde dat de Paardensport geen nieuwe plek in het Groene Hart zou mogen krijgen. Zij vinden dat de Paardensport daar qua activiteit niet past en in strijd is met het behoud van het karakter van het Groene Hart. In de eerdere besprekingen met de klankbordgroep is echter altijd uitgegaan van het herhuisvesten van zowel de Paardensport als de Jeu de Boulesvereniging opnieuw in het Groene Hart.

Alternatief plan

In dit onderzoek van het Masterplan Schoorl Klopt wordt daarom bezien of het mogelijk is een alternatief, haalbaar en leefbaar plan te maken als:

1. De Sportlaan op de huidige locatie blijft liggen.
2. Er in het centrum minder gesloopt wordt met het oog op een meer realiseerbaar plan.
3. De uitgangspunten van de Klankbordgroep nog steeds als vertrekpunt gelden.

Centrum

Bijgaand plan gaat er vanuit dat de ontwikkeling van het centrum faseerbaar is.

Bij de realisering van het blok tussen Laanweg, Sportlaan en Heereweg met supermarkt en winkels, een deel van de horeca en wonen (fase 1), kan het oude postkantoor (fase 3) nog blijven staan en hoeft de Rustende Jager (fase 2) nog niet verplaatst te worden.

Later kunnen deze ontwikkelingen zelfstandig plaats vinden. Deze ingrepen zijn beter voor een mooi afgerond stedenbouwkundig plan, maar het centrum kan goed functioneren en is ook af met alleen de eerste fase.

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen op het parkeerterrein langs de Sportlaan is verminderd door het opnemen van de vrijstaande woningen op die plek. Het profiel tussen Groene Hart en de vrijstaande woningen is wel zodanig geoptimaliseerd dat er de minste parkeerplaatsen verloren gaan. Er passen nu nog 119 parkeerplaatsen op dit parkeerterrein. In de parkeergarage onder en achter de supermarkt kunnen ca. 109 parkeerplaatsen worden gevonden. Een deel van de parkeeroplossing wordt ook gevonden door op de Stolplocatie extra parkeerplaatsen te realiseren.

Groene Hart

In de hoek van de Molenweg en de Heereweg, onder andere op de plek van de voormalige RaboBank en de huidige plek van de Jeu de Boulesvereniging wordt de lijn van de Sportlaan iets uitgebogen. Hierdoor ontstaat er een logische en vloeiende, nieuwe structuur en kunnen de Jeu de Boulesvereniging, het parkeren en het gezamenlijke clubhuis binnen de nieuwe grenzen van de bebouwing komen te vallen. Deze functies kunnen het Groene Hart dan niet meer "vervuilen". Alleen de paardenbakken voor de paardenclub en het evenemententerrein worden in het Groene Hart gelegd. Maar dit is dan ook open terrein en in die zin minder "vervuilend". Bovendien wordt er op deze wijze rekening gehouden met de molenbiotoop. Als grens tussen de bebouwing en het Groene Hart wordt een voet/fietspad opgenomen dat voor de Paardensport makkelijk oversteekbaar is. De ontsluiting voor de woningen aan het Groene Hart en de parkeerterreinen vinden binnen het bouwblok plaats vanaf het korte deel van de Sportlaan.

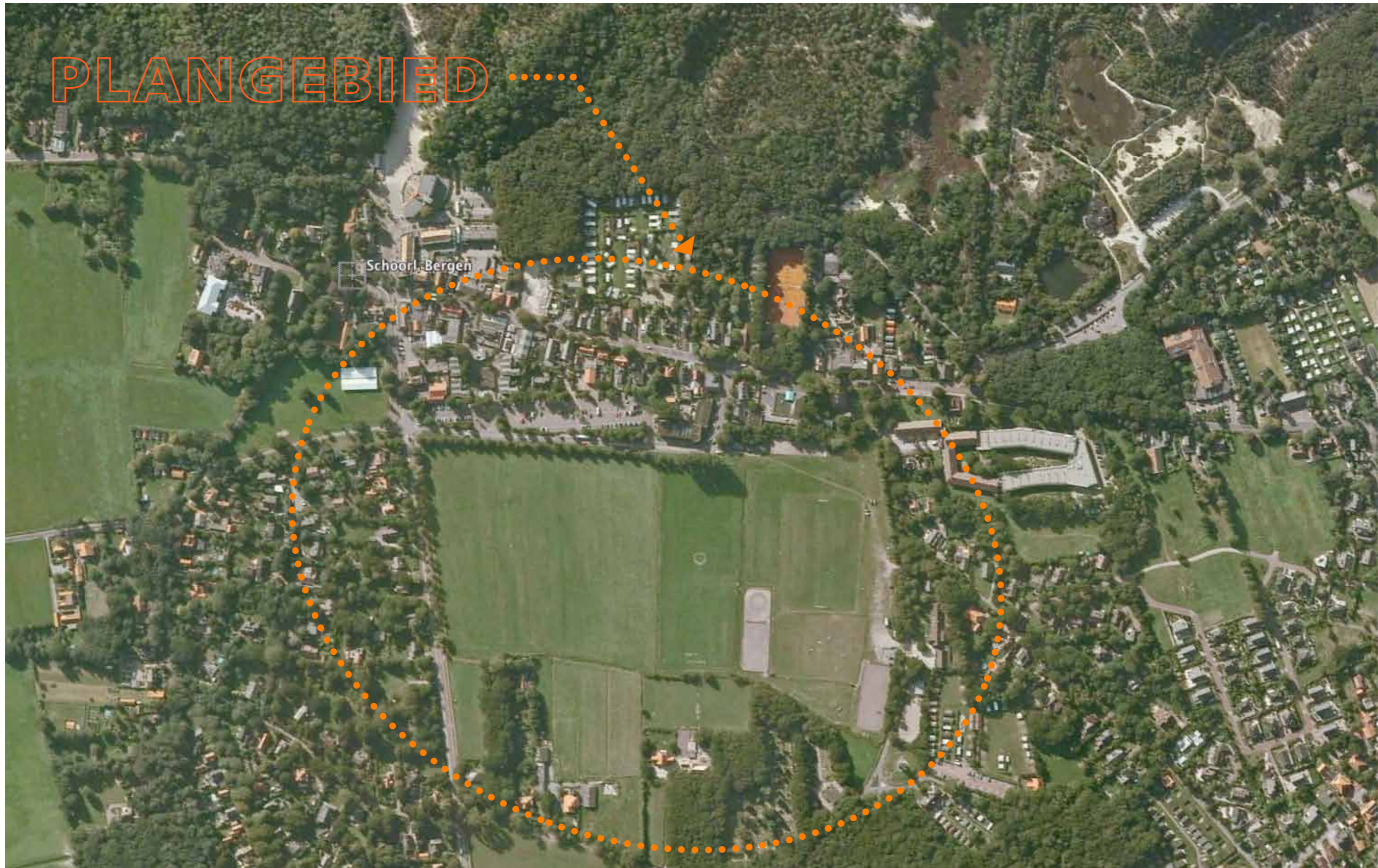
Parkeren Stolp-locatie

Het parkeerterrein op de Stolp-locatie wordt opgenomen binnen de dorpse structuur. Het gehele parkeerterrein wordt omgeven door eengezinswoningen in een dorpse setting. Het parkeerterrein krijgt twee toegangen, waardoor een logisch parkeer-circuit met het andere parkeerterrein nabij het centrum kan ontstaan.

Zorg

Door gewijzigd beleid is het niet meer noodzakelijk de zorgvoorzieningen nabij het noordelijke deel van het plan op te nemen. Magentazorg (de opdrachtgever voor de zorgwoningen) heeft zich uit dit project teruggetrokken. Men wil geen intramurale woningen meer bouwen. Het Zorgkantoor Alkmaar (de instantie die dit soort stichtingen financieel aanstuurt) heeft hier recentelijk duidelijke richtlijnen voor gegeven. Het idee is nu dat er levensloopbestendige woningen worden gebouwd met extra voorzieningen. Dus bijvoorbeeld bij rijtjeswoningen een mogelijkheid van een slaapkamer op de begane grond en bij appartementen extra bergruimte voor scootmobielen etc.). Het Winkelhof valt in de grotere cirkel van de Sanderij, dicht bij overige voorzieningen. Dit is dus een prima plek voor dit soort type woningen. Voor de Stolplocatie betekent dit, dat een basisvariant met rijtjeswoningen, tweekappers en vrijstaande woningen daar volstaat.

LUCHTFOTO SCHOORL



MAQUETTE OORSPRONKELIJK PLAN, NOVEMBER 2009

STEDENBOUWKUNDIGE EIGENSCHAPPEN OORSPRONKELIJK MASTERPLAN.



EIGENSCHAPPEN OORSPRONKELIJK MASTERPLAN.

Het dorp wordt van laag naar hoog tegen het duin aangelegd.

1. De Sportlaan wordt zodanig verlegd en opnieuw ingericht dat het dorp zowel een gezicht aan het duin als aan het Groene Hart krijgt.
2. Het centrum rond de Paardenmarkt wordt heringericht.

3. Langs de Heereweg komt een nieuw dorpsplein met aan de oostzijde uitzicht op het Groene Hart en aan de westzijde de voelbare aanwezigheid van het duin.

4. Het centrum kan naar de zuid-oostelijke zijde worden uitgebreid waarin het mogelijk is een tweede supermarkt op te nemen, inclusief het parkeren dat voor zo'n voorziening vereist is. Op het ontworpen nieuwe winkelhof komen woningen die de structuur en de uitstraling van het dorp afmaken. In dit volume kunnen verschillende categorieën woningen worden gerealiseerd.
5. Langs de Sportlaan worden vrijstaande woningen en villa's gerealiseerd. Deze woningen worden opgenomen in het daar aan te leggen groen. Op die wijze wordt een zachte overgang naar het Groene Hart gecreëerd.

6. Op locatie naast de monumentale stolpboerderij worden vrijstaande en geschakelde woningen voorgesteld die het dorp aan de noordzijde afronden.

7. Door het verleggen van de Sportlaan komt het daarlangs gelegen gestapelde wooncomplex terug te liggen. Door het aanleggen van groen voor dit complex zal het in de toekomst minder storend aan het Groene Hart liggen.

8. De bestaande parkeerplaats in het dorp wordt opnieuw ingericht en van hagen en een groen bomendak voorzien. Op die wijze kunnen de verschillende sferen in het dorp goed gezien worden.

9. Het Groene Hart wordt heringericht. De huidige functies krijgen een nieuwe uitstraling passend bij de te ontwikkelen en te conserveren natuurwaarden in deze voor School belangrijke groene long.

ALTERNATIEF PLAN SCHOORL KLOPT MEI 2012

STEDENBOUWKUNDIGE EIGENSCHAPPEN ALTERNATIEF MASTERPLAN.



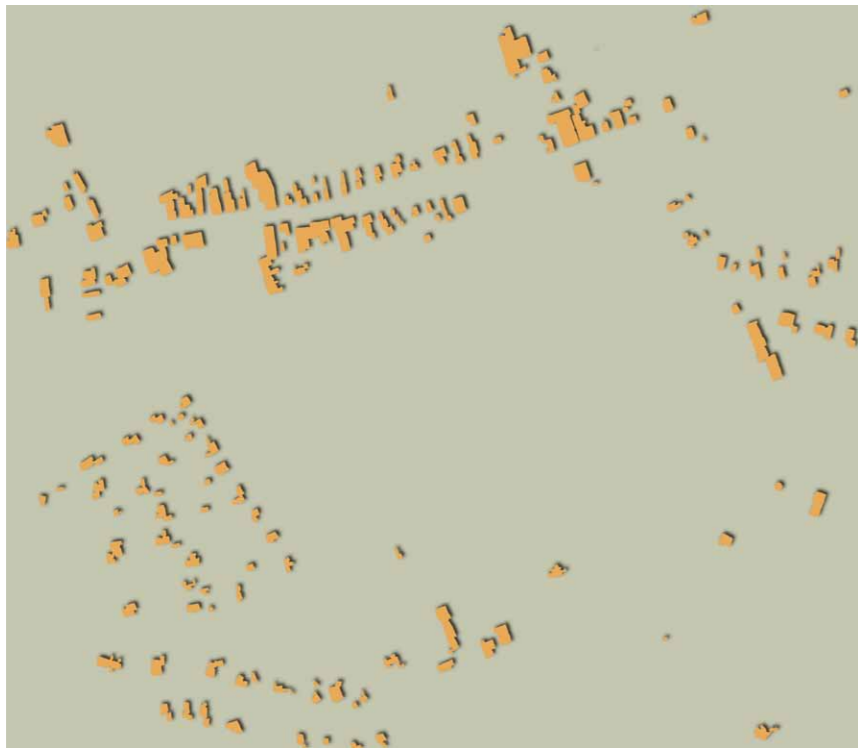
EIGENSCHAPPEN ALTERNATIEF MASTERPLAN.

Vergelijk de eigenschappen van het oorspronkelijke plan op de vorige bladzijde.

1. De Sportlaan wordt zodanig opnieuw ingericht dat het dorp zowel een gezicht aan het duin als aan het Groene Hart krijgt.
2. Het centrum rond de Paardenmarkt wordt heringericht waarbij de appartementen worden gehandhaafd.
3. Langs de Heereweg komt op termijn een nieuw dorpsplein met aan de oostzijde uitzicht op het Groene Hart en aan de westzijde de voelbare aanwezigheid van het duin.
4. Het centrum wordt niet naar de zuid -oostelijke zijde uitgebreid. Toch is het mogelijk een bescheiden tweede supermarkt op te nemen, inclusief het parkeren dat voor zo'n voorziening vereist is. Op en tegen de supermarkt komen woningen die de structuur en de uitstraling van het dorp afmaken. In dit volume kunnen verschillende categorieën woningen worden gerealiseerd.
5. Langs de Sportlaan worden vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze woningen worden opgenomen in het daar aan te leggen groen. Op die wijze wordt een zachte overgang naar het Groene Hart gecreëerd.
6. Op locatie naast de monumentale stolpboerderij worden vrijstaande en geschakelde woningen voorgesteld die het dorp aan de noordzijde afronden.
7. Door het ombuigen van de Sportlaan komt het daarlangs gelegen gestapelde wooncomplex terug te liggen. Door het aan leggen van groen voor dit complex zal het in de toekomst minder storend aan het Groene Hart liggen.
8. De bestaande en nieuwe parkeerplaatsen in het dorp worden op nieuw ingericht en van hagen en een groen bomendak voorzien. Op die wijze kunnen de verschillende sferen in het dorp goed gezien worden en blijft de uitstraling van Schoorl dorps.
9. Het Groene Hart wordt heringericht. De huidige functies krijgen een nieuwe uitstraling, passend bij de te ontwikkelen en te conserveren natuurwaarden in deze voor Schoorl belangrijke groene long. Doordat alleen de paardenbak en het evenemententerrein binnen het Groene Hart blijven en de Jeu de Boules banen, het clubhuis en het overloopparkeren binnen de contouren van het dorp worden gebracht blijft het Groene Hart gaver.

ANALYSE ALTERNATIEF MASTERPLAN SCHOORL KLOPT

MEI 2012



Kleinschalige en dorpse bebouwingsstructuur van Schoorl is uitgangspunt.



Oorspronkelijke ontsluitingen van Schoorl, passend in dorp.



De Sportlaan wordt op de huidige plek gehandhaafd maar wel op een dorpse wijze geherprofileerd.



Herprofilering Sportlaan, toekomstige pleinen met relatie Groene Hart in het centrum en doorgetrokken voet/fietspad naar Molenweg.



Nieuwe dorpse ontwikkelingsmogelijkheden in centrum, langs gouden rand en op Stolp-lokatie.



Nieuwe groen wordt logisch opgenomen in huidige groenstructuur van Schoorl. De randen naar het Groene Hart worden verzacht.

ANALYSE ALTERNATIEF MASTERPLAN SCHOORL KLOPT

MEI 2012



Er wordt nieuwe, kleinschalige bebouwing in centrum, langs gouden rand en op Stolp-lokatie opgenomen, die past in de oorspronkelijke fijnmazige dorpsstructuur.



De afgelopen decennia gebouwde grotere complexen in Schoorl worden zo minder opvallend opgenomen in aangevulde dorpsstructuur.



Invulling Groene Hart met evenemententerrein, paardenbakken en springweide. Jeu de Boules, overloopparkeren en parkeren verenigingen zijn opvallend binnen bebouwing opgenomen.

BOUWPROGRAMMA

1. Eerste fase centrum.
2. Tweede fase centrum.
3. Derde fase centrum.
4. Gouden rand.
5. Stolp-lokatie.

PROGRAMMA GROEN EN SPORT

6. Deel Groene Hart van de Jelgersma van der Hoop Stichting.
7. Deel Groene Hart van de gemeente.
8. Evenemententerrein ca. 900 m².
9. Springweide ca. 4500 m².
10. Paardenbakken.
11. Jeu de Boules vereniging.

PROGRAMMA ALTERNATIEF MASTERPLAN SCHOORL KLOPT

MEI 2012 - UITWERKING



Legenda

- bestaande bebouwing
- nieuwe bebouwing
- pleinen
- jeu de boules
- paardenbakken

Programma

fase1 Hart (zie ook uitwerking)

- 11 eengezinswoningen langs Laanweg/Sportlaan in twee lagen met kap ca. 108 m2 bvo
- 8 appartementen op hoek Sportlaan/entreeplein gemiddeld 90 m2 bvo
- 5 appartementen op horecalocatie Laanweg
- 4 maisonnettes langs Dorpsplein boven winkels
- 1 supermarkt 1400 m2
- 2 winkels gezamenlijk 350 m2
- 1 horeca langs Laanweg van 260 m2
- 14 parkeerplaatsen voor woningen achter super
- 109 parkeerplaatsen in garage onder complex

Programma gouden rand

- 7 woningen op kavels van gemiddeld 408 m2
- 119 parkeerplaatsen op parkeerterrein
- 14 parkeerplaatsen op eigen terrein (kavels)

Programma Stolplocatie:

- 5 vrijstaande woningen op kavels van gemiddeld 552 m2
- 5 seniorenwoningen op kavels van gemiddeld 212 m2
- 4 twee-onder-een-kapwoningen op kavels van gemiddeld 270 m2
- 1 clubhuis (c)
- 1 Jeu de boules baan 1.300 m2 exclusief omringend groen
- 2 paardenbakken
- 1 verenigings-parkeerterrein voor 28 auto's (ook voor de school) en 15 parkeerplaatsen voor paarden-trailers
- 1 parkeerterrein met 76 parkeerplaatsen
- 9 parkeerplaatsen op eigen terrein

ALTERNATIEF MASTERPLAN SCHOORL KLOPT

MEI 2012 - UITWERKING CENTRUM FASE 01 EN GOUDEN RAND SCHAAL 1:1000

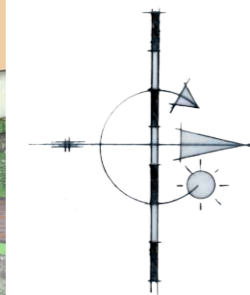


Programma fase1 Hart (zie ook uitwerking)

- 11 eengezinswoningen langs Laanweg/
Sportlaan in twee lagen met kap ca. 108 m² bvo
- 8 appartementen op hoek Sportlaan/entreeplein
gemiddeld 90 m² bvo
- 5 appartementen op horecalocatie Laanweg
- 4 maisonnettes langs Dorpsplein boven winkels
- 1 supermarkt 1400 m²
- 2 winkels gezamenlijk 350 m²
- 1 horeca langs Laanweg van 260 m²
- 14 parkeerplaatsen voor woningen achter super
- 109 parkeerplaatsen in garage onder complex.

Programma gouden rand

- 7 woningen op kavels van gemiddeld 408 m²
- 119 parkeerplaatsen op parkeerterrein
- 14 parkeerplaatsen op eigen terrein (kavels)



Legenda

-  bestaande bebouwing
-  nieuwe bebouwing
-  pleinen
-  straat/stoep/parkeren

ALTERNATIEF MASTERPLAN SCHOORL KLOPT

MEI 2012 - UITWERKING CENTRUM FASE 01, 02 EN 03 EN GOUDEN RAND SCHAAAL 1:1000

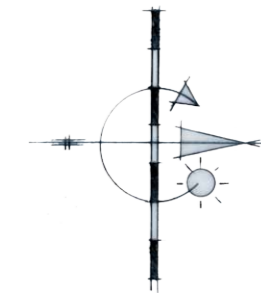


Programma
fase 2 centrum (zie ook uitwerking)

450 m² winkels (was 300 m²)
450 m² horeca is verplaatsing Rustende Jager
10 appartementen van 80-110 m²
27 parkeerplaatsen in kelder

Programma
fase 3 centrum

170 m² winkels/horeca
3 eengezinswoningen
2 maisonettes van 120 m²



Legenda

-  bestaande bebouwing
-  nieuwe bebouwing
-  pleinen
-  straat/stoep/parkeren

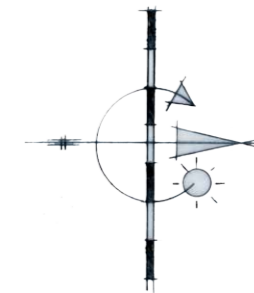
ALTERNATIEF MASTERPLAN SCHOORL KLOPT

MEI 2012 - UITWERKING STOLP-LOKATIE SCHAAL 1:1000





Programma Stolplocatie:

- 5 vrijstaande woningen op kavels van gemiddeld 727 m²
- 5 seniorenwoningen op kavels van gemiddeld 185 m²
- 4 twee-onder-een-kapwoningen op kavels van gemiddeld 275 m²
- 1 clubhuis (c)
- 1 Jeu de boules baan 1.300 m² exclusief omringend groen
- 2 paardenbakken
- 1 verenigings-parkeerterrein voor 28 auto's (ook voor de school) en 15 trailers
- 1 parkeerterrein met 76 parkeerplaatsen
- 9 parkeerplaatsen op eigen terrein



Legenda

-  bestaande bebouwing
-  nieuwe bebouwing
-  jeu de boules
-  paardenbakken