Gebiedsvisie Langedijk-West

juni 2024

DIJK EN WAARD

SITE

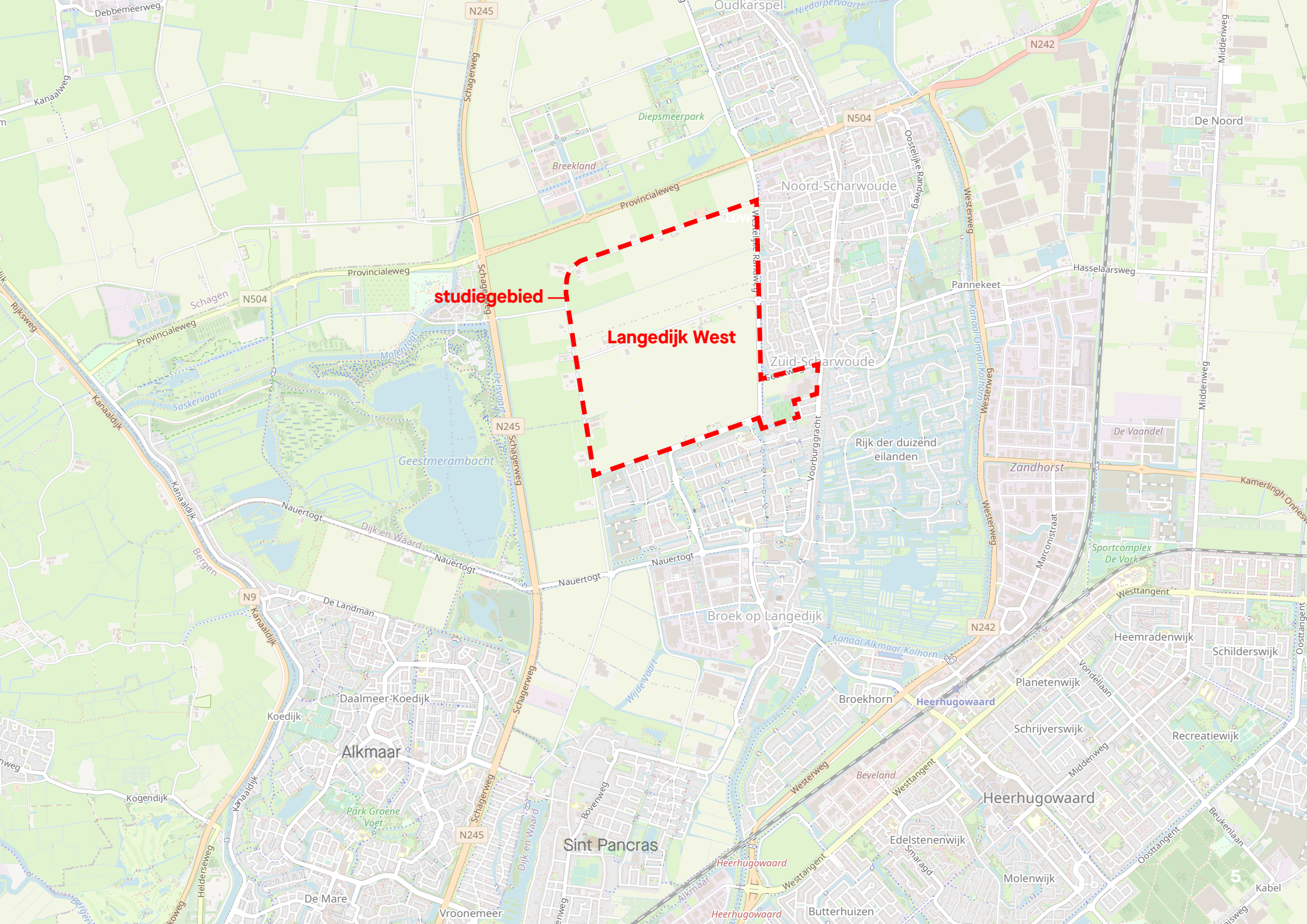
SITE



Zicht op de zuidelijke kant van Langedijk West vanuit Zuid-Scharwoude

Inhoudsopgave

	Inleiding	6
1	Gebiedsvisie	10
	Krachten & kansen [samengevat]	
	Positionering: kernbelofte & waarden	
2	Gebiedsuitgangspunten	20
	Gebiedsuitgangspunten	
	Essentiekaart	
3	Vervolgstappen	40
	Studie-startpunten	
	Faseringsprincipe	
	Uitwerkingsopgaven	
	BIJLAGE	50
	Analyse: kansen / bedreigingen, krachten en zwakten	


studiegebied
Langedijk West
Oudkarspel
Noord-Scharwoude
Zuid-Scharwoude
Broek op Langedijk
Broekhorn
Rijk der duizend eilanden
Pannekeet
De Noord
Alkmaar
Daalmeer-Koedijk
Koedijk
Sint Pancras
De Mare
Vroonemeer
Heerhugowaard
Butterhuizen
Molenwijk
Edelstenenwijk
Schrijverswijk
Planetenwijk
Heemradenwijk
Schilderswijk
Recreatiewijk
Beveland
Zandhorst
De Vaandel
Sportcomplex De Vork
Diepsmeerpark
Breekland
Geestmerambacht
Park Groene Voet
Provincialeweg
Schagerweg
Westerweg
Middenweg
Hasselaarsweg
Oostelijke Randweg
Westelijke Randweg
Voorburggracht
Nauertogt
Dijk en Waard
Kanaaldijk
Kanaal Alkmaar-Kolhorn
Wijde Vaart
Saskervaart
Molentocht
Delsvaart
Alkmaar
Westtangent
Oosttangent
Vondellaan
Marconistraat
Kamerlingh Onnes
Beukenlaan
Kabel
Bovenweg
Heldenseweg
Kogendijk
Bergen
Schagen
Rijksweg
Kanaalweg
Debbemeerweg
Niedorpervaart
N245
N242
N504
N9

Inleiding

Aanleiding

Het kan niemand ontgaan zijn, de landelijke woningbehoefte is hoog. De vraag naar nieuwe woningen is, ondanks turbulente tijden van diverse crises, onverminderd. In de doorontwikkeling van de gemeente Dijk en Waard spelen verschillende locaties in op deze behoefte: binnenstedelijke- tot uitleglocaties. De gemeente stelt een ambitieuze stip op de horizon: 10.000 woningen tot 2032 en draagt daarmee ambitieus bij aan het oplossen van de vraag naar nieuwe woningen die vanuit de gemeente zelf en de regio komt. Om aan deze ambitie te voldoen wordt in de gemeente volop gewerkt aan nieuwe plannen, versnelling en een evenwichtige verdeling van woningbouw over de gehele gemeente.

Daarom is het gebied Langedijk-West (LDW), in het vizier gekomen als nieuwe woningbouwlocatie. Met de provincie Noord-Holland is afgesproken in een gebiedsvisie te onderzoeken wat het perspectief van deze plek als woningbouwlocatie kan zijn. Naast de vraag naar woningen biedt de transformatie van LDW ook kansen om de gemeente, en de Langedijkse dorpen te versterken: onder andere in het voorzieningenniveau en natuur- en landschappelijke waarde.

Naast het agrarisch gebied met een oppervlakte van 200 hectare, biedt de mogelijke verhuizing van zuurkoolfabriek G. Kramer & Zonen B.V. een extra kans om het toekomstige LDW stevig met het dorpslint te verbinden.

Tegelijkertijd speelt er klimaatverandering, staat ecologie onder druk, vinden er transities plaats in de landbouw en liggen er gezondheidsuitdagingen voor de bevolking: bijv. vergrijzing, overgewicht en eenzaamheid onder steeds meer alleenstaanden. Wat wordt dus de toekomst van het landelijke gebied en hoe kunnen we de verschillende opgaven vanuit stad en samenleving beter met het landschap verbinden?

Wat moet de gebiedsvisie gaan doen?

LDW is op dit moment een productief agrarisch gebied. Om dit gebied tot ontwikkeling te brengen is een zorgvuldige afweging nodig en onderbouwing van keuzes op basis van (ontwerpend) onderzoek.

Welke woonbehoeften kun je hier bijvoorbeeld faciliteren? Hoe verhoudt zich dit tot de concrete vraag van de gemeente en de regio? Wat voor soort toegevoegde waarde kan een herontwikkeling bieden van het landschap naar wonen en natuur op deze plek? Als voorschot op het antwoord hierin zal de gebiedsvisie daarom ook moeten ingaan op thema's: landschap, water, mobiliteit, recreatie, voorzieningen en energie.

De plek vraagt om een krachtig verhaal vanuit de opgaven van nu en de toekomst! Een helder verhaal, dat inspeelt op de potenties van deze plek als dorpsrand van grote schaal. Een verhaal dat perspectief biedt op het samenspel tussen dorp en landschap.

Volgend blad: De startvraag in elke onderneming is het 'waarom'? Wat zijn achterliggende doelen? Hieruit volgen het 'hoe' en het 'wat'.


WHY
HOW
WHAT

Wel of niet grootschalig ontwikkelen?

Gedurende het proces van het opstellen van deze gebiedsvisie in 2023 speelde de afweging over waar woningbouw binnen de gemeente Dijk en Waard wenselijk is. De vraag over “wel of niet grootschalig ontwikkelen” moet beantwoord worden vanuit een gedachtewisseling over de impact op diverse schaalniveaus: landelijk, regionaal, de gemeente en de dorpen zelf.

In het proces is woningbouw in heel LDW verkend, deze gebiedsvisie presenteert de conclusies van het onderzoek en de afwegingen op de gemeentelijke schaal. De gebiedsvisie laat zien hoe woningbouw en landschap ontwikkeld kan worden in LDW en onder welke voorwaarden.

We laten met de gebiedsvisie zien wat er nodig is om toegevoegde waarde te bieden in LDW en daarmee van betekenis te worden voor dorp, gemeente en regio.

Wat voor kansen biedt ontwikkeling van LDW?

- Sterker lint en dorp: het versterken van “Dijk” binnen “Waard”, evenwichtige groei in de gemeente. Daarbij inspelen op directe landelijke en regionale vraag naar betaalbare woningbouw. Het toevoegen van een moderne gemengde leefomgeving met voorzieningen en (werk) functies.
- Nieuw dorpsrand als gezicht en verbinding tot grotere landschappen en natuur- en recreatiegebieden zoals het Geestmerambacht en het duingebied. Het agrarische gebied is qua biodiversiteit een woestijn, hier meer biodiversiteit aan toevoegen.

Aandachtspunten in de overwegingen hierover voor LDW:

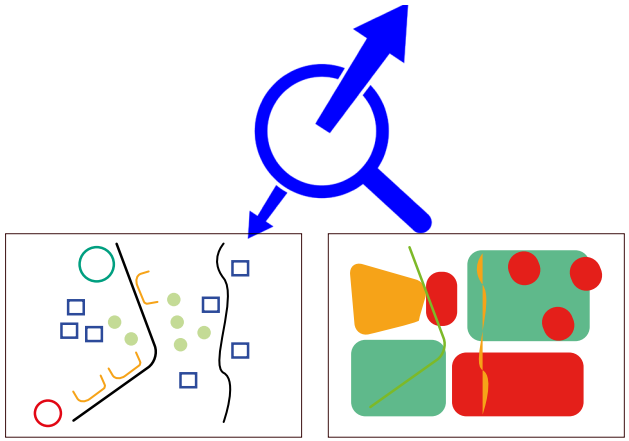
- Bestaand gebruik
  Met het gedeeltelijk transformeren van LDW verdwijnen enkele bestaande functies en gebiedskwaliteiten: het agrarische open landschap. Zijn de nieuwe functies, zowel vanuit landelijk perspectief als voor de gemeente, van hogere toegevoegde waarde dan de huidige functies?
- Mobiliteit
  Het gebied is omsloten door belangrijke wegen en infrastructuren (water, nuts, etc.) en is om die reden voor een belangrijk deel ingekapseld in de dorpse structuur. Het is nog niet duidelijk welke regionale en gemeentelijke investeringen nodig zijn in de infrastructuur om een significante groei in woningen mogelijk te maken op deze plek. De bereikbaarheid van het gebied is op dit moment sterk afhankelijk van autogebruik en daarom vergt het versterken van alternatieve mobiliteitsvormen (OV, deelmobiliteit, etc.) op deze locatie een significante investering.
- Technische aspecten
  In de discussie over bouw- en ontwikkellocaties zijn er naast sociaal-maatschappelijke overwegingen ook technische aspecten die bepalend zijn. Stikstof, duurzame waterhuishouding en netcongestie zijn belangrijke (technische) onderwerpen die bepalend kunnen zijn voor de ruimte voor ontwikkelingen.

Gebiedsvisie: balans vinden tussen concreet en flexibel

De gebiedstransformatie zal niet op de korte termijn plaatsvinden, het zal zich eerder in stappen ontwikkelen, wat tientallen jaren kan beslaan. Daarom bieden we in deze gebiedsvisie een globaal perspectief voor de lange termijn en verkennen we tegelijkertijd op welke manier een gedeelte op de korte termijn kan worden ontwikkeld. Daarnaast duiden we “no regret” maatregelen: dit zijn acties die onder alle toekomstige omstandigheden/scenario’s waarde toevoegen voor bijvoorbeeld ecologie of de maatschappij. Op deze manier kan de kleinere ontwikkeling ook bijdragen aan het grotere verhaal voor LDW.

Omdat de ontwikkeling in fases zal plaatsvinden, is het van belang kaders te vormen met een grote mate van flexibiliteit. Zo kan de kwaliteit geborgen worden, zodat er een samenhangend geheel blijft bestaan. Een valkuil is om nu in deze fase al te gedetailleerde ruimtelijke plannen te ontwikkelen voor het geheel. In de gebiedsvisie worden daarom de hoofdlijnen beschreven vanuit een kernbelofte, kernwaarden, gebiedsuitgangspunten en visiekaart. Bij elkaar moeten deze scherp genoeg zijn om kwaliteit op de lange termijn te borgen, en ruimte bieden om creativiteit voor meerdere invullingen mogelijk te maken.

In de vervolgstappen worden vertrekpunten voor nadere uitwerking gedefinieerd. Deze uitwerkingen zijn studiestartpunten en vergen nog een proces van rekenen en tekenen met eigenaren, initiatiefnemers en andere relevante partijen.

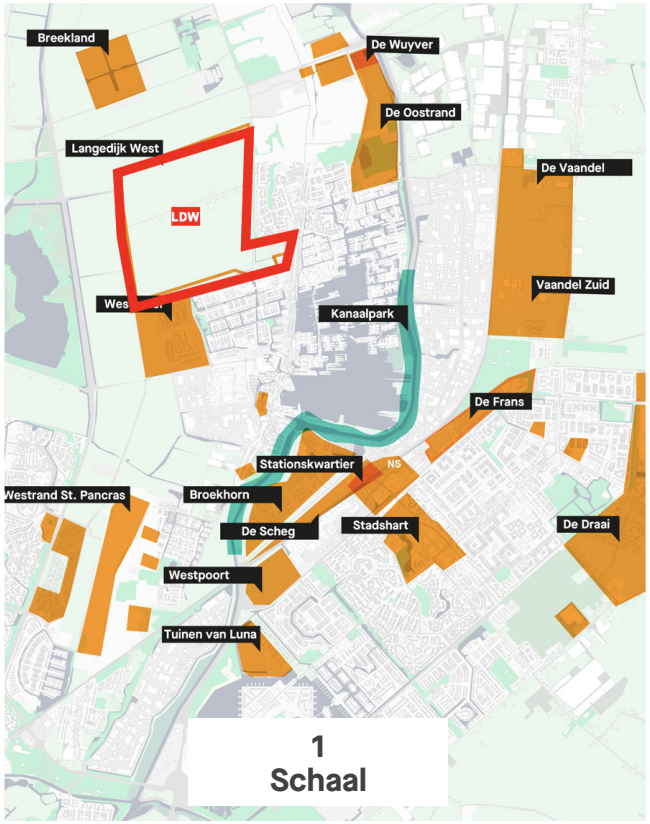


Werken door de schalen en thema’s heen.

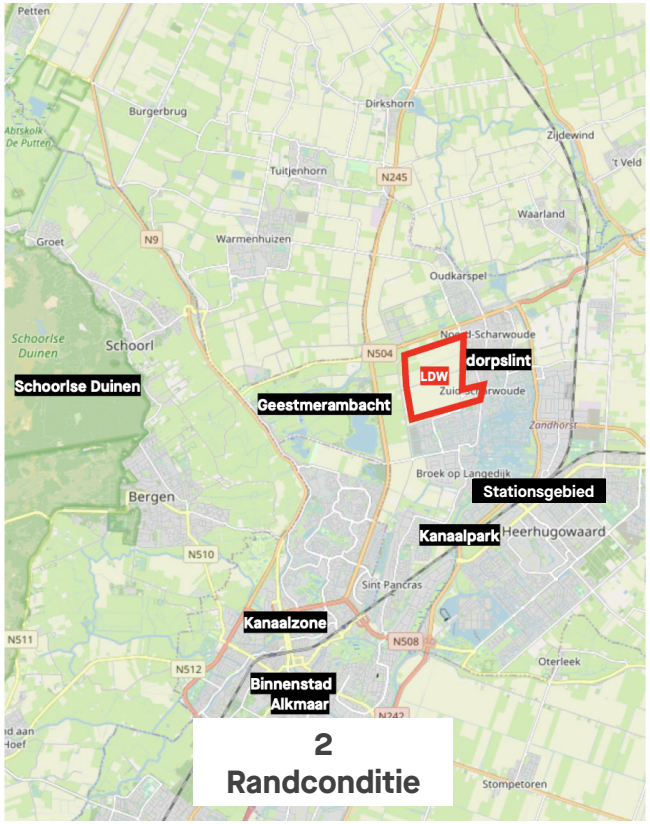
Gebiedsvisie

1

Wat zijn bepalende kenmerken van deze plek?



Het open karakter van landschap met vergezichten. Vanuit grote omvang zal ontwikkeling in fases moeten plaatsvinden.



Het gebied vormt een schakel tussen grotere natuur en dorp in. Wat kan de rand betekenen voor stad & land?



Eigendom: versnipperd eigendom vraagt om samenwerkingen.

(peilmoment: 1 juli 2023)

LDW is een groot gebied met een geschiedenis (van plassenlandschap tot ruilverkaveling) waar vanuit een meerlaagse identiteit is ontstaan. Vanuit stedelijk (ontwikkel)perspectief beschouwd komen drie kenmerkende aspecten naar boven die het unieke karakter van de plek grofweg karakteriseren: schaal, rand en eigendom.

Uiteraard is er veel meer te beschrijven over de eigenschappen van deze plek. Een selectie van de analyse en aanknopingspunten voor de ontwikkeling zijn in de bijlage opgenomen.

Krachten en kansen

Wat is het nu?

Op dit moment is LDW een wijds, vlak en agrarisch landschap. Je vindt op de vruchtbare zavelgrond een lappendeken van verschillende landbouwbedrijven die gescheiden zijn door slootjes: onder andere kolenteelt, tulpenvelden, graan en grasland.

Er wordt ook gewoond in Langedijk-West, langs drie wegen in oost-west richting worden verschillende woningen en boerenbedrijven ontsloten. De meeste woningen hebben geen relatie met de agrarische functie meer.

Het gebied is op dit moment afgebakend door een omliggende ringstructuur. Het ligt relatief ver van OV-voorzieningen maar dicht op het bestaande dorpslint. In het gebied loopt een aantal watergangen (oost-west) die zorgen voor de afwatering.

Het gebied heeft zijn huidige vorm gekregen na de grootschalige ruilverkaveling in de jaren ’60 en ’70, waarbij het fijnmazige netwerk van water en eilandjes heeft plaatstgemaakt voor grootschalige landbouwgrond en het recreatiegebied Geestmerambacht.

Krachten

- *Wijds, vergezichten, open karakter*
- *Nabijheid dorpslint*
- *Nabij en toegankelijk waterrijk landschap*
- *Cultuurhistorische waarde*
- *Nabijheid duinen en kust*

Zwakten

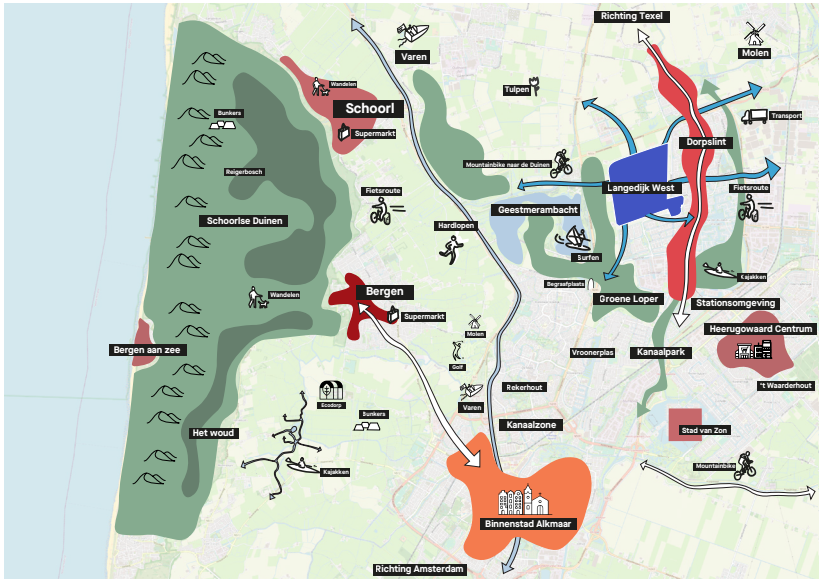
- *Beperkingen vanuit complexiteit water*
- *(Nog) geen ov & hoge parkeernorm; Afhankelijkheid persoonlijk vervoer*
- *Ontoegankelijk landschap, matige oost-westverbindingen, weinig recreatief gebruik*
- *Schagerweg (N245) is barriere naar het Geestmerambacht*
- *Gebrek aan biodiversiteit akkers*

Kansen

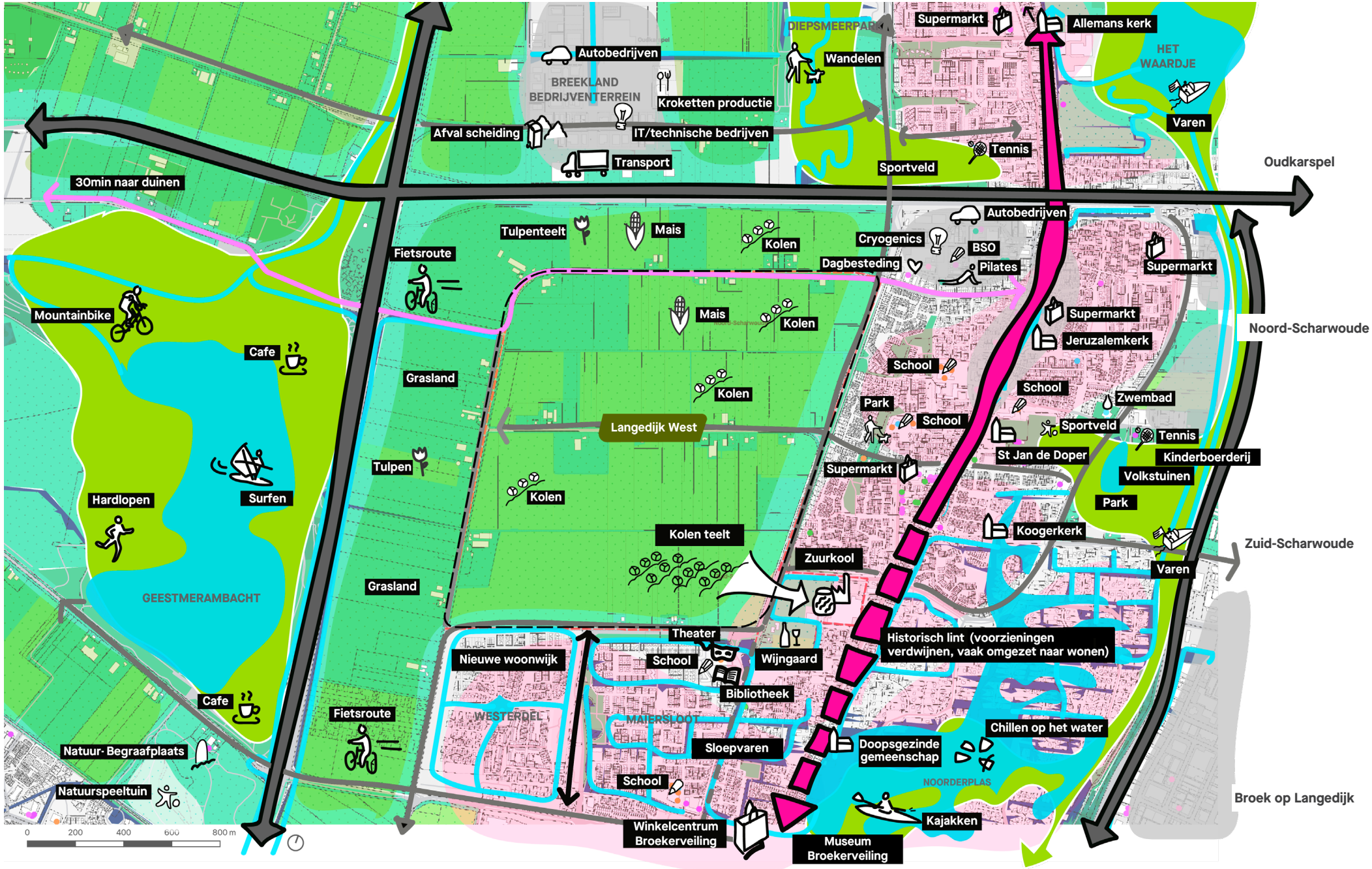
- *Schaal: Ruimte voor bijzondere leefomgeving*
- *Fijne leefomgeving voor diverse doelgroepen*
- *Natuurontwikkeling, Klimaatadaptief*
- *Combinatie kansen voorzieningen (sport, onderwijs, zorg)*
- *Versterking bestaande voorzieningen lint*
- *Water (-structuur) voor klimaat en identiteit*
- *Multifunctionele verbinding ri. het Geestmerambacht*

Bedreigingen

- *Netwerk capaciteit regio automobiliteit*
- *Verdwijnen van ‘open’ karakter*
- *Monotone invulling voor beperkt aantal doelgroepen*
- *Stikstofproblematiek, Vervuilde grond*
- *Versnipperd grondeigendom, belangen*
- *Onzekerheid van de lange termijn*



LDW ligt in een gebied dat rijk is aan fiets- wandel- en vaarroutes. Recreatie en natuur liggen dichtbij. Daarnaast ligt de hoofdroute naar Alkmaar en Noord-Holland-Noord ook om de hoek.



Kenschets van het gebied en belangrijkste identiteiten

Leren van het land

Hoe zorg je voor betaalbare woningbouw, ecologische waarde, duurzaamheid en een fijne woonsfeer? De vraagstukken die spelen in Langedijk-West zijn niet uniek. Op veel plekken in Nederland spelen soortgelijke thema's, maar toch verdient elke plek een eigen antwoord dat bij de plek past.

In het visietraject (mei 2023) is het projectteam op excursie geweest naar drie locaties. Elk project laat op eigen manier zien hoe de identiteit van het landschap en samenhang tussen wonen en natuur vorm kan krijgen. De schaal, de thematiek en de ontwikkelmethodieken van de verschillende projecten verschillen sterk. De gemeenschappelijke doelstellingen: natuurgeoriënteerd, vooruitstrevend en sociaal verbonden. De belangrijkste lessen die meegenomen zijn naar de context van LDW:

1. Wonen met vakantiegevoel is mogelijk in Nederland: dit vergt inspanning op echte natuur.

2. Landschap, mens, dier en flora staan centraal, verkeer is dienend. Mede-eigenaarschap van een collectief landschap in plaats van een reeks tuinen.

3. Samenhang en gelijkwaardigheid, het is mogelijk bebouwingen: sociaal & vrije sector op natuurlijke wijze te vervlechten.

	Langedijk-West	Kerckebosch, Zeist	Buitenkans, Almere	Duin, Almere
				
	208 ha x wo toekomst x wo/ha	48 ha 1.215 wo 25 wo/ha	6,4 ha 55 wo 8,5 wo/ha	130 ha + strand en duinen ontwikkeling 3.000 wo gepland (1.440 opgeleverd) 23 wo/ha toekomst (nu 11 wo/ha)
Schaal		Past 4,3 x in Langedijk-West 4,3 x Kerckebosch = 5.265 wo	Past 32,5 x in Langedijk-West 32,5 x Buitenkans = 1.787 wo	Past 1,6 x in Langedijk-West 1,6 x Duin = 4.800 wo
Sfeer		Wonen in en aan het bos	Eco-community in open landelijk, groen landschap	Vakantiegevoel aan zee
Groenstructuur		Groene vingers, Utrechts landschap, bos, heide	Collectief groen, onderhoud door bewoners	Wonen in duingebied of bos, openbaar strand en haven
Voorzieningen		School, zorg, supermarkt, BSO, sport	Buurthuis, lokaal voedsel ophaalpunt, collectieve tuin	Werkprogramma, Supermarkten, horeca, surfwinkel
Mobiliteit		Traditionele parkeernorm gereserveerd in openbare ruimte, maar 'vraaggestuurd' aanleggen	Parkeren aan de rand van buurtje, verder autovrij	Auto veel uit het zicht parkeren. (parkeergarage onder duin). OV met bus/trein vervoer.
Ontwikkelperiode		2008 - 2023	1999-2007	2013-2025








Duin, Almere


Kerckebosch, Zeist


Kerckebosch, Zeist


Kerckebosch, Zeist

Kernbelofte

Op basis van de excursies, ateliers en kenrnwaarde sessie is de volgende kernbelofte voor LDW geformuleerd, die beschrijft waar LDW voor kan gaan staan.

Het dorp en het recreatiegebied het Geestmerambacht worden door nieuwe natuurlijke fiets en wandelroutes met elkaar verbonden.

Het landschap van Langedijk West is geactiveerd door de landschapsontwikkeling! Het is veel toegankelijker dan vroeger, je wandelt er in. Ook is er veel te vinden en ontdekken: het gebied is ontwikkeld van monocultuur naar rijkdom voor zowel bewoners die hier kunnen ontspannen en van de natuur kunnen genieten, als voor bestaande gebruikers die bijvoorbeeld nieuwe, meer duurzame manieren van boeren oppakken. Langedijk West komt tot bloei: er is veel meer waarde voor natuur, zowel droog als waterrijk.

Er ontstaat veel leven in het gebied door deze waarde toe te voegen. Dat biedt ook de kans voor een nieuw duurzaam woonmilieu met betekenis voor mensen uit de gemeente en regio. Het wonen is hier dienstbaar aan het landschap en daardoor komen hier nieuwe woonconcepten waar je echt in het landschap woont. Zo vind je hier bijzondere collectieve woonvormen met een andere relatie tot natuur, die vooruitstrevend zijn in duurzaamheid.



Landschappelijke kwaliteit als grote verbinder

Kernwaarden en gebruikers

LDW staat voor de drie kernwaarden: natuurlijk, verbonden en vooruitstrevend. Vanuit de co-creatie sessies kwamen deze kernwaarden naar voren. De woorden rondom de kernwaarden duiden wat dit in toekomstige LDW kan betekenen.



Het gebied ontwikkelen als veelzijdig gebied voor een diversiteit aan doelgroepen: jong en oud, gezin en starter, Dijk en Waarders en nieuwkomers, bewoners, ondernemers en bezoekers, flora en fauna.



Een brede belofte, geconcretiseerd:

De kernbelofte en waarden van LDW zijn breed. Hiermee ontstaat (bewust) veel ruimte voor interpretaties en uitwerkingen. De woorden en invullingen van de waarden laten zien welke denkrichtingen en toepassingen daarbij opkomen. Deze waarden zijn ook in een paar simpele zinnen te vatten:

Natuurlijk / Een plek met vanzelfsprekende schoonheid. Een omgeving waar natuur floreert en bijdraagt aan de sfeer en uitstraling. Ecologisch doordacht en met recreatieve kwaliteit.

Verbonden / Een toegankelijk landschap en buurt met samenhang, geen losgezongen plek als enclave voor een beperkte doelgroep. Er is een buurtgevoel onder de brede mix van gebruikers, versterkt door collectieve functies en de openbare ruimte: je ontmoet elkaar en kijkt naar elkaar om. Dit is geen anonieme plek, maar van betekenis voor het dorp en zijn omgeving vanuit voorzieningen.

Vooruitstrevend / LDW staat voor een landschappelijke ontwikkeling en ontwikkeling van een leefomgeving: geen rechtoe rechtaan woonuitbreiding. Duurzaamheid is hier geen afvinklijstje, maar onderdeel van de identiteit van de plek.

Het volgende hoofdstuk verdiept deze belofte tot gebiedsuitgangspunten, die brede kaders en uitgangspunten vormen voor de verdere planvorming.

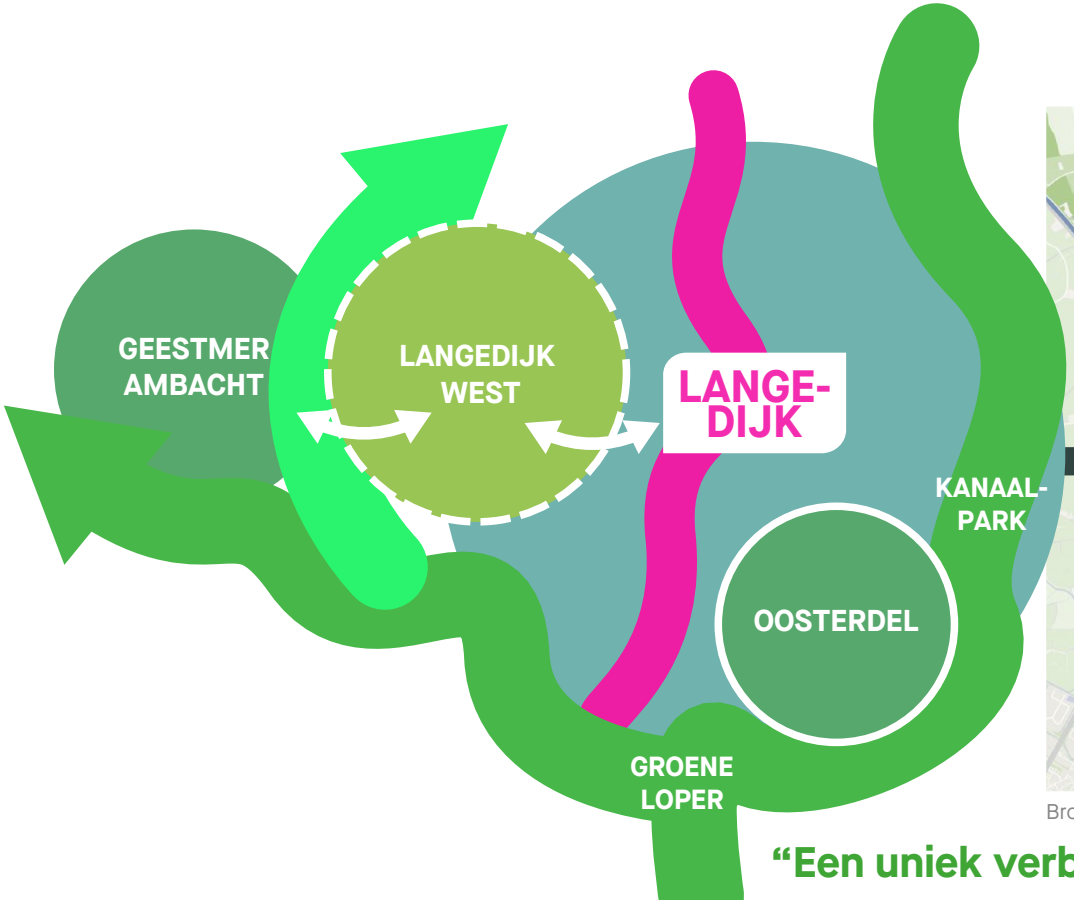
Gebiedsuitgangspunten

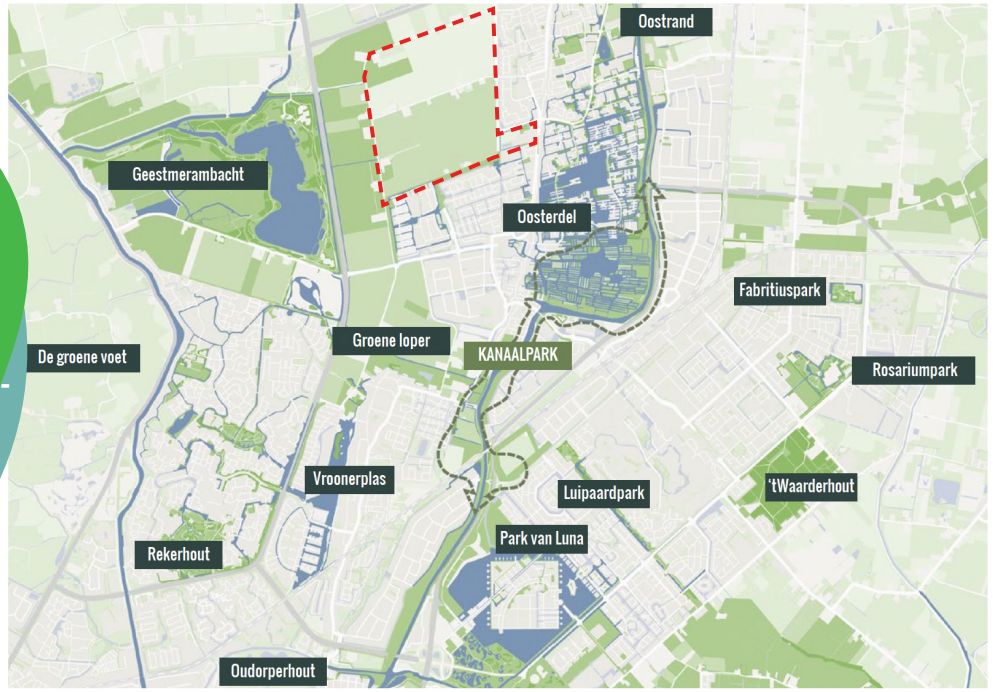
2

Hoe kan de kernbelofte waargemaakt worden?

Een unieke toevoeging aan het dorp ontstaat niet vanzelf. Het vergt gemeenschappelijk toewijding aan een hogere doelstelling. Dijk en Waard laat met diverse projecten, zoals het Kanaalpark en de Groene Loper, zien dat het groen-blauwe landschap een grote kwaliteit en een troef van deze omgeving is. LDW heeft een unieke positie als dorpsrand en opening naar het landschap kan deze propositie versterken. De grootste kans is om grotere landschappelijke en sociale structuren te versterken en verbinden.

Met LDW als schakelstuk ontstaat een doorlopend groen-dorpslandschap dat cultureel, sociaal, ecologisch en economisch waarde toevoegt voor een lange duur. Dit vormt dan ook het startpunt voor een hiërarchie in het denken over hoe gebruik en functies in ruimtelijke zin geordend moeten worden in LDW.





Bron: Visie Kanaalpark (Urhahn)

"Een uniek verbonden groen-blauw landschappelijk leefmilieu vergt een aanpak op grotere schaal"

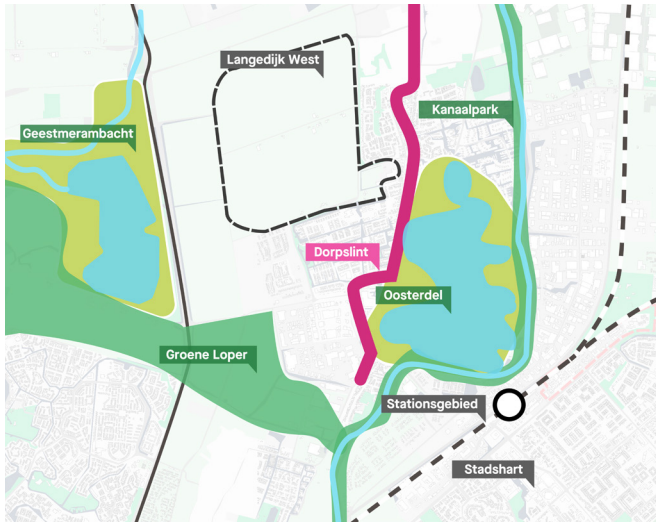
Hiërarchie in het denken

Zoals de vorige pagina beschrijft: om te komen tot een uitzonderlijke groen-blauwe kwaliteit is een positionering in netwerken op grotere schaal nodig. LDW kan een verbindende schakel worden binnen grotere landschappelijke en sociale netwerken.

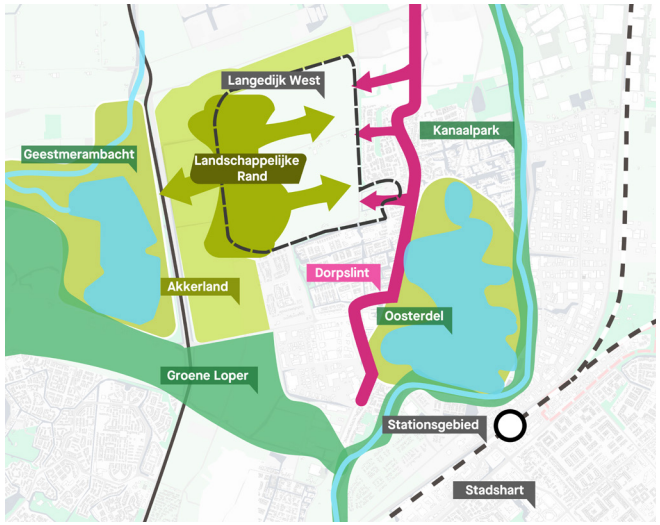
Hiermee onstaat een prioritering in het denken op ontwikkeling van het gebied:

1. Landschappelijk netwerk
2. Ontmoetingsruimten
3. Verkeersnetwerken

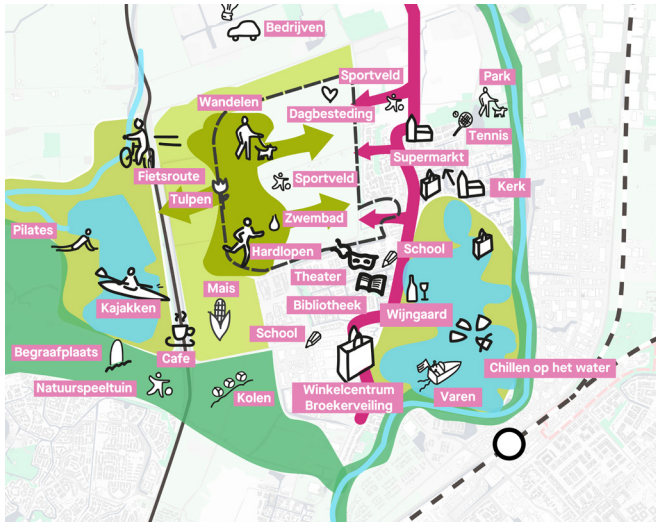
Deze hiërarchie in het denken helpt om de logica van ruimtelijke structuren tot elkaar in balans te brengen maar staat los van een feitelijke fasering.



0 / Huidige situatie



1 / Landschappelijk kwalitatief netwerk verbonden met de dorpsrand



2 / Logica van ontmoetingsruimten
[benoemde voorzieningen indicatief]

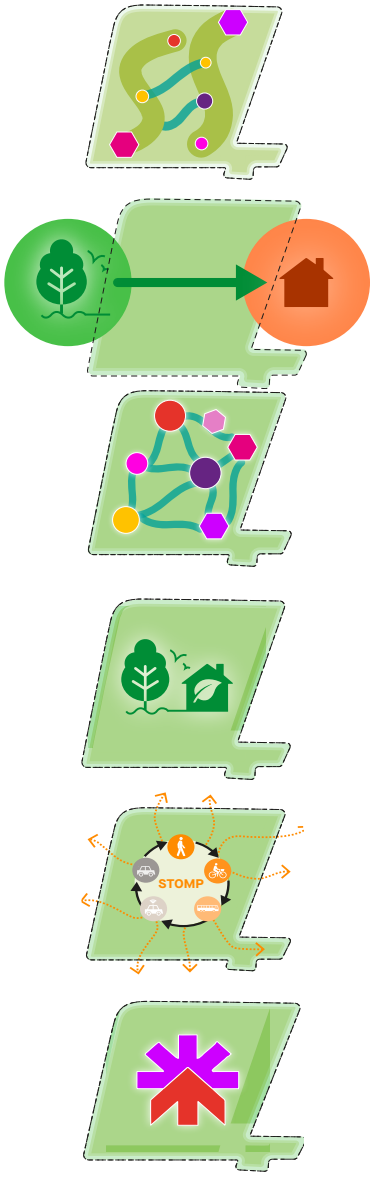


3 / Verkeersnetwerken dienend op kwaliteit van landschap en gebruikskwaliteit van ontmoetingsruimten

Zes gebiedsuitgangspunten

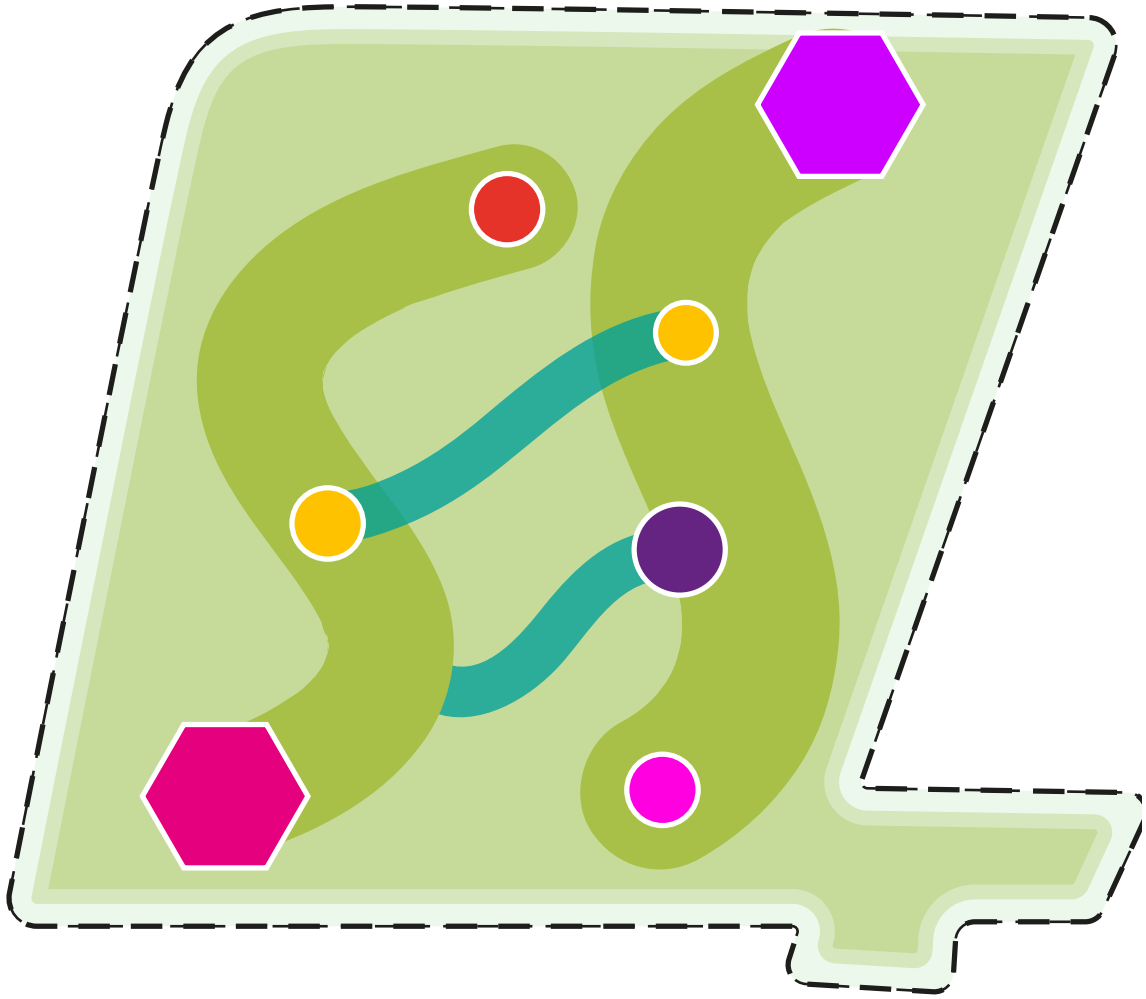
De volgende zes uitgangspunten vormen de basis voor de ontwikkeling van LDW.
Ze vormen het startpunt voor verdere studies naar toekomstige plannen voor het gebied. In deze uitgangspunten staat de toegevoegde waarde voor omliggende buurten, de gemeente en de regio centraal.

1. **CONCEPT:**
   Eén uniek landschappelijk leefmilieu
2. **RUIMTE:**
   Groen-blauwe verbindingen tussen natuur en dorp
3. **PROGRAMMA:**
   Meer dan wonen, voor iedereen
4. **TECHNIEK:**
   Natuurlijk duurzaam!
5. **MOBILITEIT:**
   Gezond en duurzaam mobiliteitsprincipe
6. **FASERING:**
   Iedere stap is af en versterkt het geheel



1. Eén uniek landschappelijk leefmilieu

LDW wordt ontwikkeld als één totaalconcept waarbij het landschap de basis van de nieuwe identiteit van het gebied vormt. Deze identiteit loopt door het hele gebied en kun je overal ervaren, hier spelen verbindende structuren en netwerken een belangrijke rol. Een natuurlijk landschap, een dat inspeelt op de historische oost-west verkavelingen zonder dat dogmatisch te volgen. Groen en blauw versterken zowel de samenhang van de grotere ecologische structuren als de verbindingen met het dorp en het Geestmerambacht. Er ontstaat meer verblijfskwaliteit vanuit de functies die op natuurlijke wijze in het landschap opgenomen zijn. Fietsen, varen, sporten en wandelen zijn logischerwijs ingepast: de natuurbeleving staat hier centraal.



Binnen het landschappelijke totaalconcept is ruimte voor verschillende sferen en identiteiten vanuit buurten en plekken die hun eigen karakter hebben. Er zijn zowel intieme en dorpse buurtjes en meer intensief bebouwde zones. Daarnaast vind je hier een groene plek met een recreatieve functie voor de omgeving en wandelroutes door het landschap. Alles wordt in nauwe relatie tot het landschap ontwikkeld. Richtlijnen en spelregels

voor de beeldkwaliteit en de vorm van bouwen versterken de samenhang.

Wat is dat landschappelijke concept precies? Dit wordt in een vervolgstap verder uitgewerkt en ontworpen tot een landschappelijk raamwerk. Hierin zal het groen-blauwe netwerk verder gedefinieerd worden, waarbij ook rekening gehouden wordt met de bodem, bestaande en nieuwe ondergrondse en bovengrondse infrastructuur. Dit landschappelijk raamwerk zal niet als één geheel direct uitgevoerd worden: een gefaseerde ontwikkeling is hier namelijk mogelijk, waarbij het versleutelen van de samenhang belangrijk is.

Kwaliteit wordt in LDW bereikt vanuit:

1. Sterke natuurbeleving vanuit schaal en eenheid in concept.
2. Netwerk van landschappelijke structuren dat de kernwaarden verbindt.
3. Bebouwing is te gast in het landschap. Een slim spel van grenzen openbaar, collectief en privé maakt dit mogelijk. Richtlijnen over hoe het landschap (visueel) doorloopt en hoe bebouwingen zich ertoe verhouden wordt in een vervolgstap verder uitgewerkt.
4. Binnen het totaal zijn verschillende sferen, identiteiten en leefmilieus die op eigen wijze in nauwe relatie tot het landschap staan.



Kerckebosch, Zeist



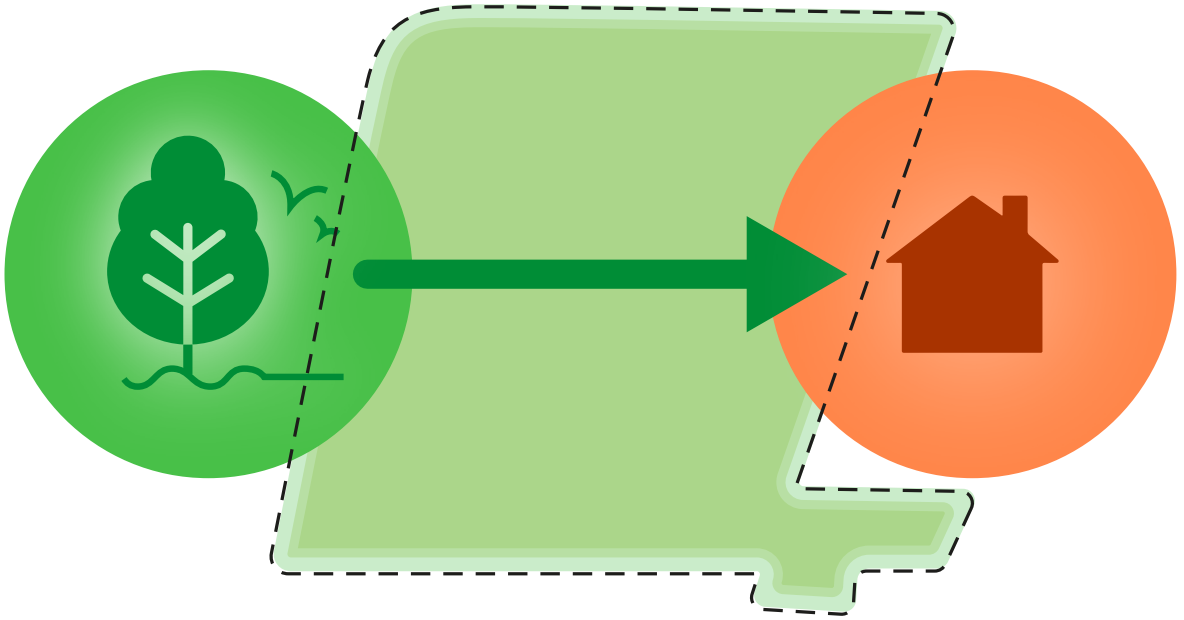
Bosrijk, Eindhoven

2. Groen-blauwe verbindingen tussen natuur en dorp

De dorpen staan op dit moment met hun rug naar het landschap gekeerd. Er is een harde scheiding, met weinig relatie tussen dorp en landschap. De ontwikkeling van LDW biedt kansen voor: verbinding tussen het Geestmerambacht en de stad; een meer open en uitnodigende dorpsrand die uitnodigt tot het bezoeken van LDW; bestemmingen en gebruik van het gebied. Zo ontstaat een gebied dat kwaliteit toevoegt aan zowel dorpen als landschap.

Vanuit de westkant worden verbindingen gemaakt met de grotere landschappelijke structuren in de omgeving, zoals de Groene Loper, het recreatiegebied het Geestmerambacht en uiteindelijk het Schoorlse duingebied. Hierbij kunnen bestaande routes en waterlopen de recreatieve en ecologische verbinders worden in het landschap. Water speelt hierin een belangrijke rol met mogelijke nieuwe vaarroutes, ruimte om te kanoën en te suppen, maar ook met ruimte voor waterberging. Een nieuwe groene bestemming (ruigte, bos of waterplas) voegt nieuwe natuurwaarden toe. Hoe verder van het dorp, hoe meer het landschap zich verder opent met vergezichten.

De grens tussen het dorp en landschap moet grillig verlopen zodat het landschap dichterbij het dorp komt en er een levendige en natuurlijke dorpsrand ontstaat: zo steekt het landschap dicht naar het dorp toe door verbindingen, en wordt door een nieuw landschappelijk woonmilieu het landschap meer verwoven met het dorp. Tegelijkertijd brengt



deze grillige grens het landschap dichtbij zoveel mogelijk mensen en komen mens en natuur meer in verbinding, dit geldt ook voor de bestaande wijken van Noord- en Zuid-Scharwoude.

Het landschap begint bij de voor- én achterdeur, waarbij publiek en privaat in elkaar overloopt. Laagbouw en gestapelde bouw zijn mogelijk, allen op passende wijze ingepast in zichtlijnen en gebruiksroutes van het landschap. Bebouwingen zijn hier te gast in het landschap. Tot slot blijft er ook ruimte voor het productieve, agrarische landschap, waarbij er samen met boeren nagedacht kan worden over de transitie van het landschap, waarbij mogelijk win-wins ontstaan tussen landbouwtransities, natuur en recreatie.

Het nieuwe landschappelijk wonen moet zich gaan vervlechten met het bestaande landelijk gebruik en de randen van akkers zouden ook een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan ecologische structuren.

Het landschap verbindt mens en natuur, daarom moeten de ecologische verbindingen en de rafelranden van het dorp en nieuwe woonmilieu zo min mogelijk onderbroken worden door nieuwe (verkeers)structuren. Idealiter loopt het landschap door naar het Geestmerambacht door aantrekkelijke royale landschappelijke verbindingen die de N245 slim kruisen.





Wonen en naar school in het bos (Kerckebosch, Zeist)





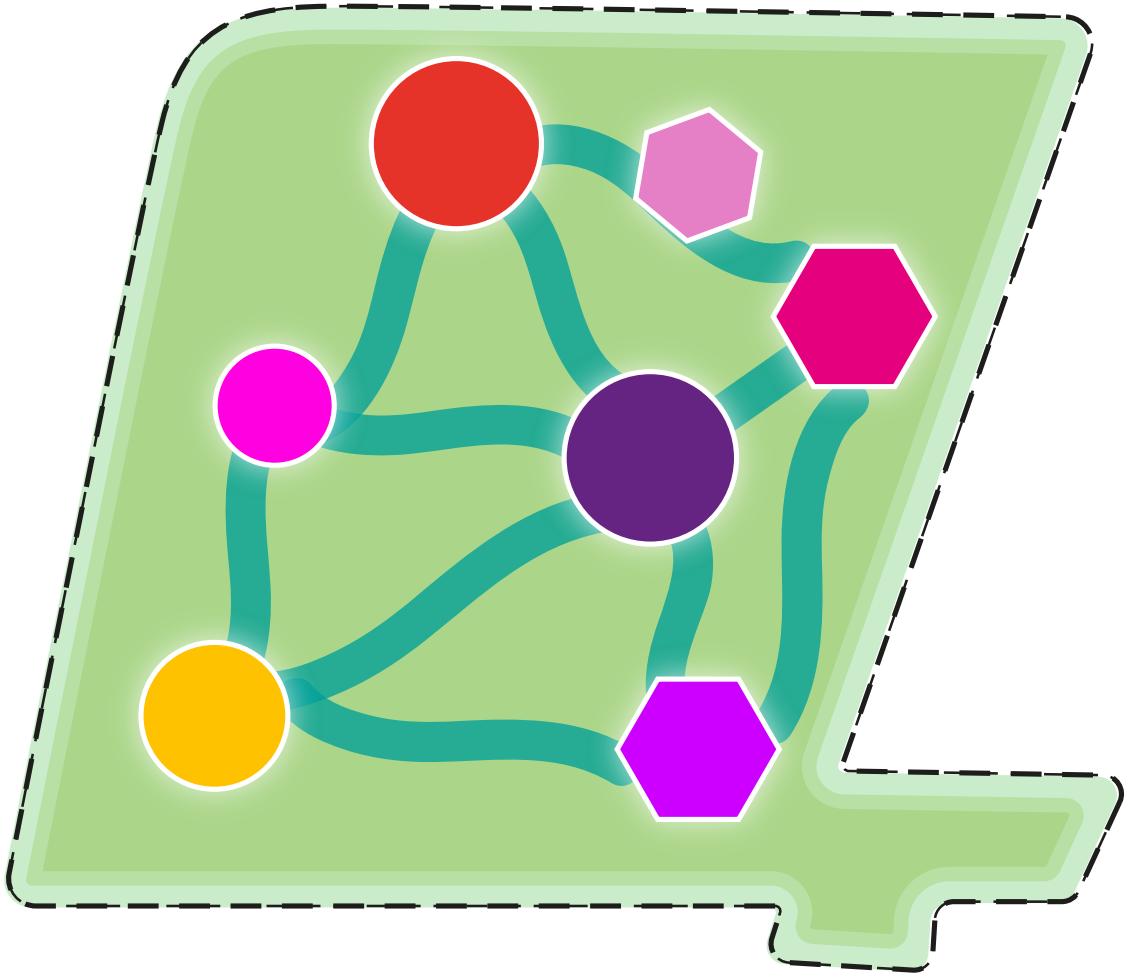
Het groen prikt de wijk in, en wordt onderdeel van de buurt (EVA Lanxmeer). Bestemmingen in het groen voor recreatie. Natte en droge plekken, type beplanting passend bij de Zavelgrond.

3. Meer dan wonen, voor iedereen!

LDW is er voor een diverse mix aan toekomstige bezoekers en bewoners. Allereerst kan het voorzien in een behoefte van Dijk en Waarders, en mensen uit de Regio Alkmaar. Tegelijk zal het ook mensen van buiten de regio aantrekken. LDW wordt aantrekkelijk voor een brede gebruikersmix met diverse leefstijlen. Daarvoor is een variatie en differentiatie aan woningtypes en buurten met diverse eigen identiteiten nodig. De sfeer, woonproducten en voorzieningen moeten inspelen op de woonvraag en de doorstroming in de dorpen faciliteren.

Maar LDW is meer dan alleen wonen. Zoals het schema hiernaast duidt: een divers aanbod aan voorzieningen versterkt de samenhang tussen buurtjes, omliggende wijken en de gemeente. Er is ruimte voor zorg, sport, werk en recreatie: waarbij voorzieningen ook bijdragen aan verbinding en activering van het landschap.

Het toevoegen van bewoners zorgt voor een toename in de vraag naar voorzieningen. In eerste instantie wordt deze draagkracht gebruikt om de bestaande voorzieningen in de omgeving te versterken (bv. winkel- en horecavoorzieningen in het dorpslint en het



winkelcentrum Broekerveiling). Daarnaast zullen aanvullende woongerelateerde voorzieningen hier een plek moeten krijgen: bijvoorbeeld in relatie tot woonvormen voor ouderen, jongeren, gezinnen: sport, spel, speel, onderwijs, zorg etc. Specifiek bestaat hier de kans om sportvoorzieningen te concentreren die nu versnipperd door de dorpen en de gemeente liggen. Door in Langedijk-West ruimte te maken voor sport kan op andere plekken in de dorpen juist weer ruimte ontstaan voor woningbouw of andere functies.

LDW is ook een plek waar werk en bedrijvigheid onderdeel van het geheel kan vormen, rondom sectoren als toerisme en dienstverlening kunnen hier werkomgevingen de levendigheid en diversiteit bevorderen. Bij elkaar vormen deze voorzieningen een netwerk van plekken die de interactie tussen bewoners/bezoekers vergroot. Niet door één voorzieningencluster te realiseren, maar door op strategische plekken voorzieningen te plaatsen waar mensen gemakkelijk naartoe kunnen wandelen of fietsen. Zowel vanuit LDW als vanuit de omgeving vormen ze een aanleiding voor een wandeling en (toevallige) ontmoeting.







Samen buiten spelen en sporten, ruimte bieden aan sportclubjes en informele sporten.



School, sport of (woon)zorg op goed verbonden plekken en op rand tussen landschap en buurt.

4. Natuurlijk duurzaam!

Duurzaamheid, klimaatadaptatie en ecologische waarde zijn belangrijke thema's die een grote impact hebben op het landschap en het bebouwd gebied. Daarnaast kunnen deze thema's een brede set aan maatregelen omvatten. Het is van belang om keuzes te maken voor een aantal oplossingen en invullingen die passen bij de plek en het concept. Hierbij kan vanuit integraliteit gezocht worden naar meerwaarde tussen verschillende thema's en opgaven. Een doordachte filosofie en keuze moet met partners, initiatiefnemers en sleutelpartijen zoals de Provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier ontwikkeld worden, ook om meerwaarde en meekoppelkansen te vinden.

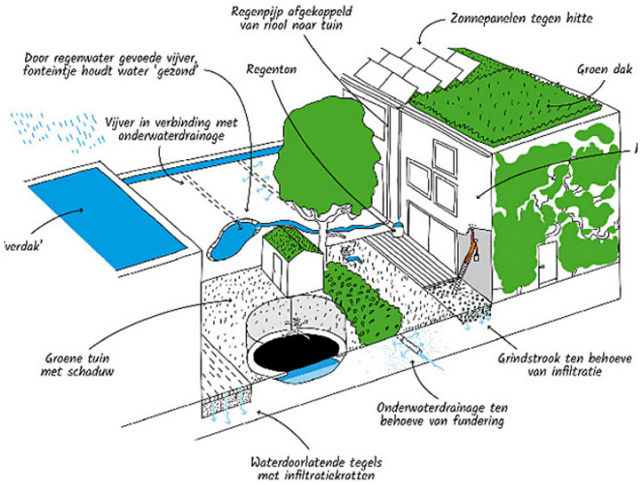
Wat zijn specifieke kansen voor LDW? Een hoge ambitie voor een integrale, brede duurzaamheidsambitie:

- Collectieve duurzame voorzieningen: LDW biedt bij uitstek ruimte voor grote collectieve duurzame voorzieningen. Denk hierbij aan collectieven in energie, mobiliteit, waterhuishouding, materialen en inclusieve sociale netwerken.
- Regeneratieve bouw: minimale ecologsiche footprint bouw en materialen, ecologische waarde van bebouwing, duurzame uitstraling, productie van materialen doet iets terug voor plek waar het geproduceerd wordt.
- Natuur-inclusiviteit: biodiversiteit in flora en fauna bevorderen, ecologische verbindingen aanleggen, wonen te gast in het landschap en transities in de landbouw.
- Sociaal-economische duurzaamheid: geen mono-woonwijk maar ruimte voor diverse gebruikers en functies, ontmoetingsruimten en voorzieningen beperken van vervoersbewegingen.









Nieuwe bouwvormen met lage ecologische footprint, bio-inclusieve ruimten vormgeven.



Ritmiek, vernatting, afwisseling en soorten van het vroegere eilandenrijk terugbrengen in Langedijk-West.



Klimaatadaptieve maatregelen als coherente set vormgeven.

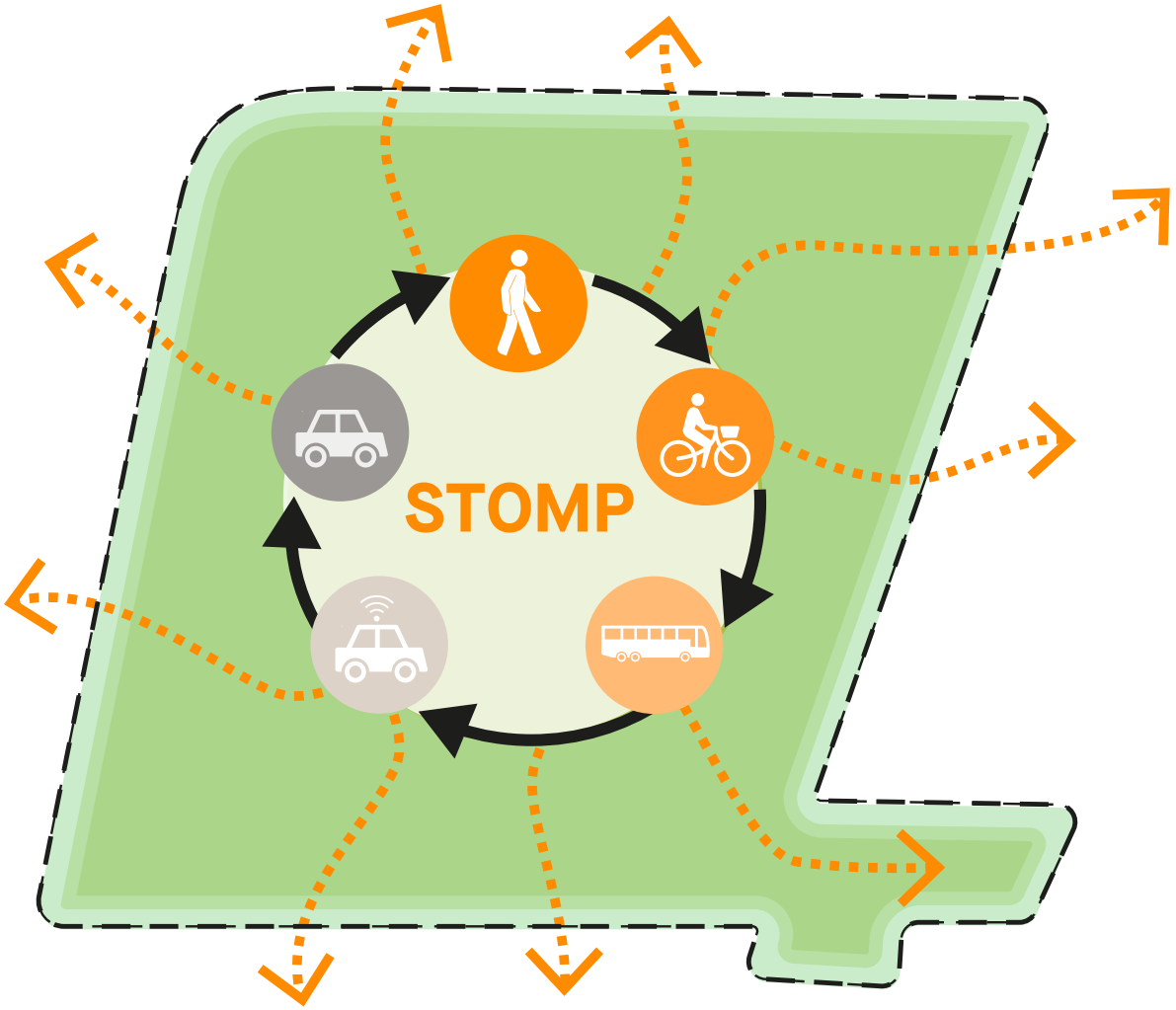
5. Gezond en duurzaam mobiliteitsprincipe

LDW kan géén traditionele omgeving worden waar bewoners meerdere auto's voor de deur hebben. Het verkeersnetwerk kan grote autovervoersstromen op lange termijn niet meer aan. Om met de groei van woningen, en daarmee de verkeersstromen, de situatie beheersbaar te houden is het nodig voor Dijk en Waard om in te zetten op een mobiliteitstransitie. Dit is op deze plek uitdagend vanwege de afstand tot een station en de autocultuur in de bestaande dorpen.

Landelijk is "STOMP" de aanbeveling in nieuwe stedelijke omgevingen. STOMP staat voor een prioritering van vervoersmodaliteiten: Stappen (wandelen), Trappen (fietsen), OV, MAAS (deelmobiliteit/Mobility as a Service) en de Privé auto. In LDW zal de STOMP filosofie uitgewerkt moeten worden voor een landelijke, dorpse context.

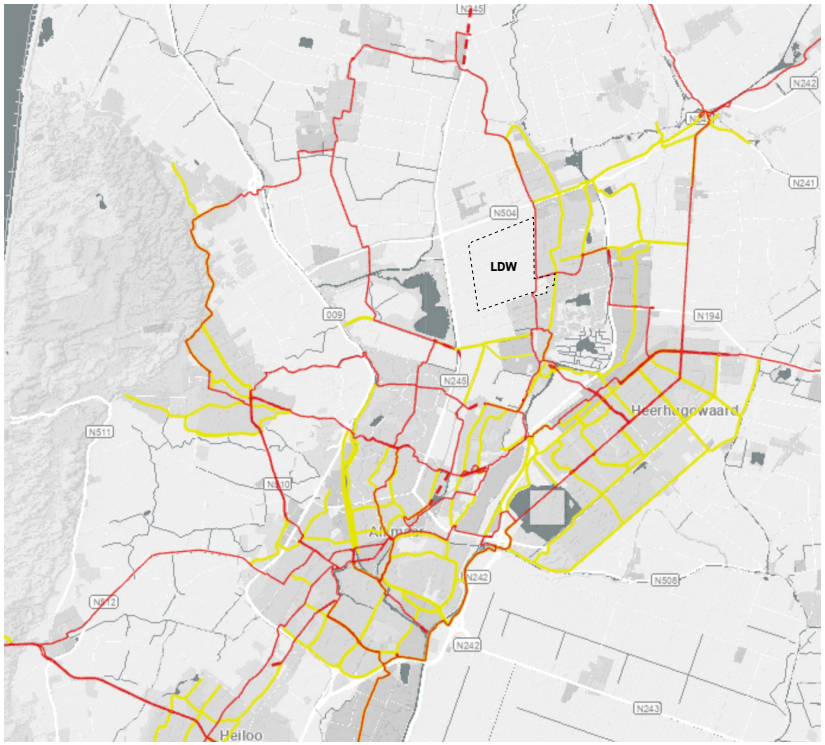
Een reeks samenhangende maatregelen is nodig om wandelen en fietsen aan te moedigen: in de openbare ruimte, in omliggende netwerken en in algemene gebruikswaarde. Stappen, trappen en OV moet als de vanzelfsprekende keuze gaan voelen.

Door niet de auto, maar andere vormen van vervoer te prioriteren draagt LDW bij aan



duurzamere keuzes: een betere gezondheid van bewoners en proberen we zo min mogelijk toe te voegen aan de toenemende congestie op het provinciale wegennet rond Alkmaar. Dit betekent dus dat wandelen en fietsen worden gestimuleerd en de auto niet leidend is in het ontwerp van het gebied.

- *Het gebied ligt aan een aantal doorfietsroutes waardoor het gebruik hiervan zal zo aantrekkelijk mogelijk gemaakt worden. Fietsroutes in het gebied zullen op gemeentelijk niveau aantrekkelijk en gebruiksvriendelijk moeten zijn.*
- *Auto's zullen op hun weg voorrang moeten verlenen aan meer duurzame vormen van mobiliteit. Parkeren vindt geclusterd plaats op strategische plekken of op eigen terrein: landschap, mens en dier zijn leidend in sfeer en gebruik. Verlegde prioriteiten leveren diverse vraagstukken op: zoals de veilige aansluitingen van fiets en wandelinfrastructuur op de Westelijke Randweg.*
- *Het lokale weggennet kan het extra (auto)verkeer goed verwerken. Voor de aansluitingen op het provinciale wegennetwerk bij de Westelijke Randweg-N504 en in minder mate bij de Nauertogt-N245 zijn enkele aanpassingen nodig voor een goede doorstroming. Ook op regionaal schaalniveau zijn er knelpunten in het mobiliteitssysteem, maar extra verkeer vanuit LDW heeft hierop relatief gezien weinig invloed. Met de Provincie Noord-Holland wordt gewerkt aan de verbeteringen van het OV zoals een snelle en frequente verbinding met de treinstations in de omgeving en Alkmaar. Een Hoogwaardig Openbaar Vervoershalte aan de rand van het gebied moet goed toegankelijk zijn voor bewoners van LDW en omliggende buurten.*



Fietsnetwerken in de omgeving van LDW

Regionaal fietsnetwerk: doorfietsroute

Regionaal fietsnetwerk: ontbrekende doorfietsroute

Stadsfietsroutes





Deelmobiliteitshub: de auto zo veel mogelijk uit het zicht. Op de fiets naar school, of wandelend naar het dorp. Kansen voor ontmoeting en lekker actief bezig. Via snelfietsroute of met de bus naar je werk: gezond en duurzaam.

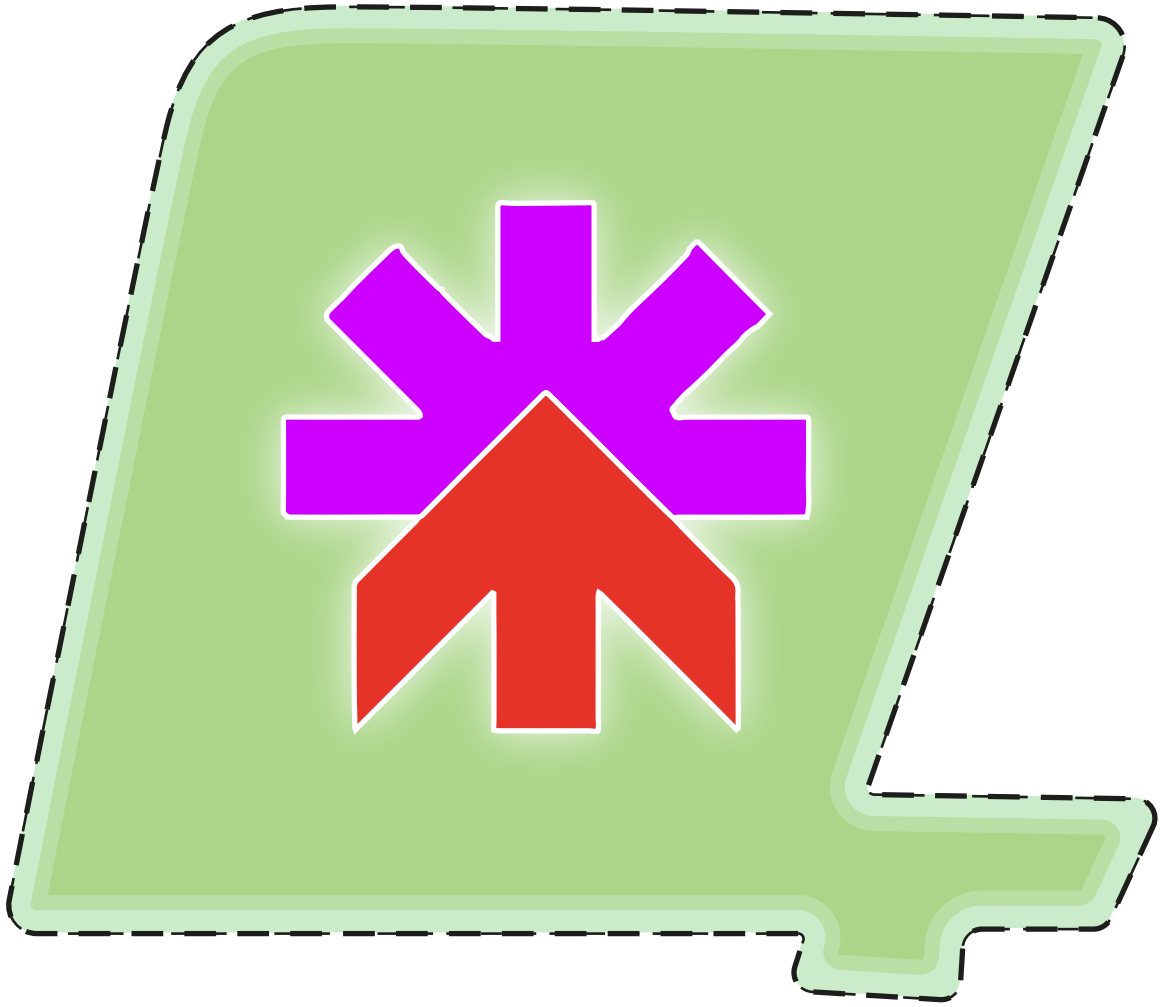
6. Iedere stap is af en versterkt het geheel

Langedijk-West wordt niet vandaag of morgen ontwikkeld. De ruimtelijke opbouw leent zich voor een ontwikkeling die stap voor stap bijdraagt aan het geheel. Tegelijkertijd moet het gebied in elke ontwikkelfase ook op zichzelf volwaardig ontwikkeld zijn of “af”.

Het is belangrijk dat de uitgangspunten vanaf het begin zichtbaar en voelbaar zijn. Zo kunnen de verbindingen tussen het recreatiegebied Geestmerambacht en het dorp al ontwikkeld worden. Ook als het nog onzeker is welk gedeelte van LDW ontwikkeld gaat worden tot danwel wonen, natuur of gehandhaafd blijft.

De bestaande structuren in het gebied (straten, waterlopen en bebouwing) zijn logische structuren om aan vast te houden als het gaat om een gebiedsindeling en fasering. De eigendomsgrenzen volgen grotendeels deze structuren.

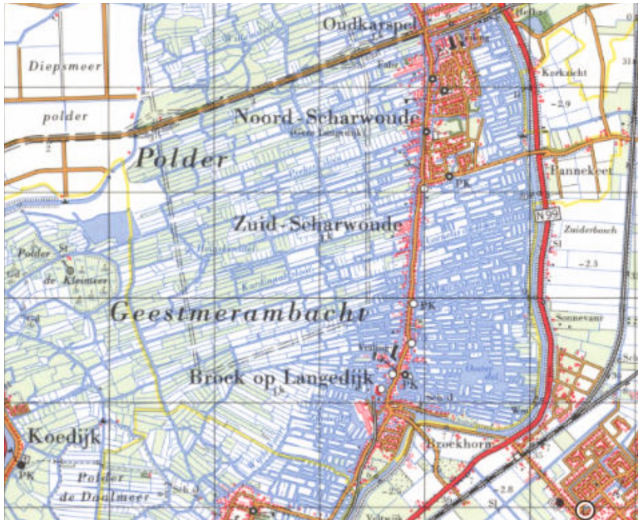
Het gebied zal zich geleidelijk ontwikkelen over langere tijd. Het is daarom ook belangrijk om nu zekerheid te bieden aan bestaande



bewoners van het gebied. Bij de ontwikkeling zullen de bestaande structuren en woningen gerespecteerd worden en gehandhaafd blijven. Dit betekent dat de bewoners op termijn een andere omgeving zullen krijgen, maar kunnen blijven wonen op hun plek.

Woningbouw is mogelijk in één deel van LDW: aan de zuidelijke kant van het gebied. Voor het mogelijk maken van de ontwikkeling is het belangrijk om de geurhindercirkel van de zuurkoolfabriek van G. Kramer & Zonen B.V. op te heffen. Een verplaatsing van de zuurkoolfabriek levert dan ook kansen op om Langedijk-West binnenstedelijk goed aan te haken op het dorpslint.

Tot slot kan de landschappelijke/agrarische transitie gestimuleerd worden. Het toestaan van meer recreatieve functies langs de bestaande structuren kan op korte termijn al een bijdrage leveren aan het totale landschap. Denk bijvoorbeeld aan een kleinschalige boerencamping of een pluktuin. Zo worden dorpen en natuur nog beter verbonden.



LDW en omgeving als vaarpolder. (topotijdreis)



LDW en omgeving na de ruilverkaveling. (topotijdreis)



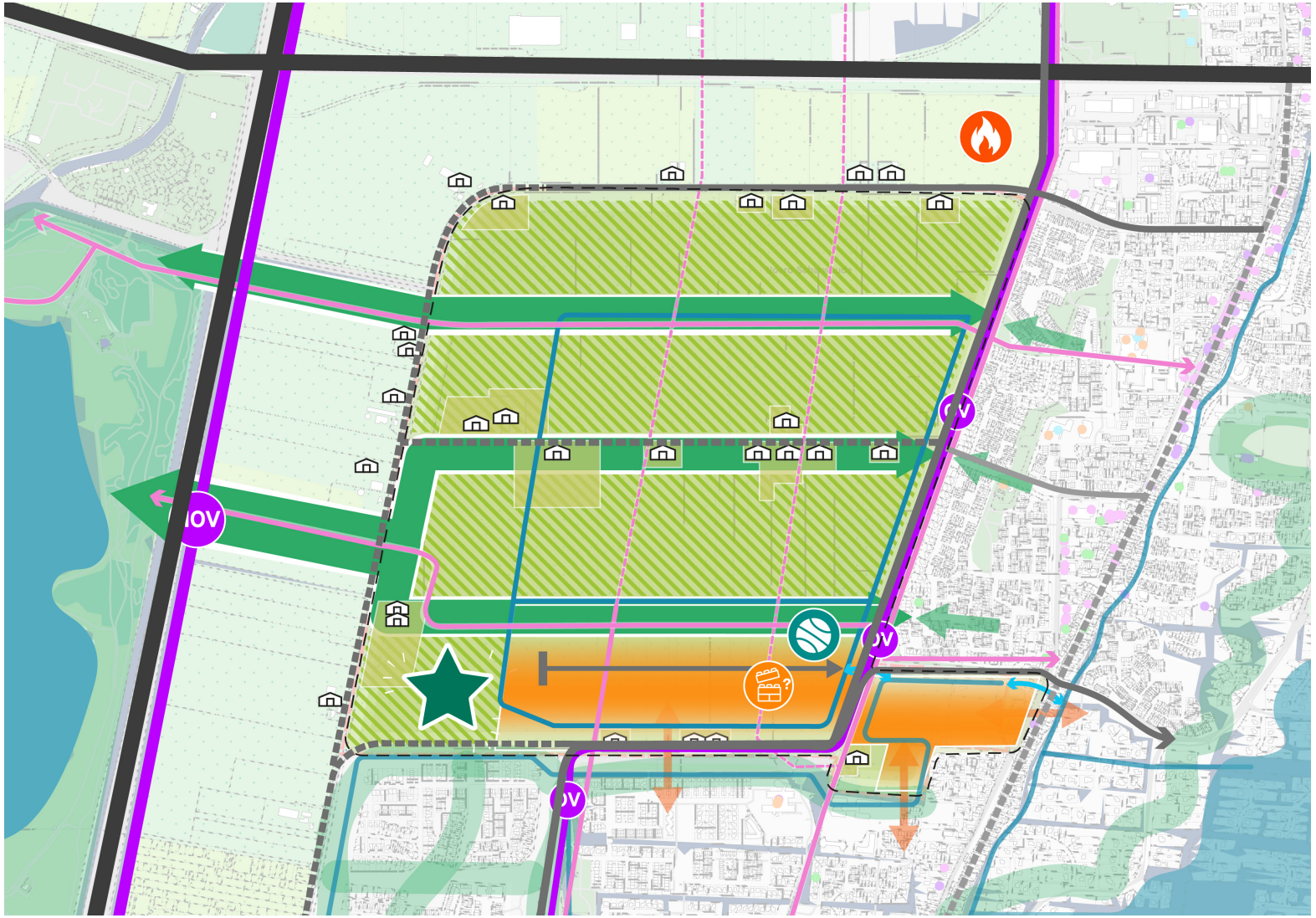
LDW als vaarpolder in 1948: een eilandenrijk (Regionaalarchief, Alkmaar)



LDW in 2023 na de ruilverkaveling van eind jaren '60: een rijpolder met grote akkers, kleine sloten en een paar wegen. Historische structuren die je nu ervaart in LDW: sloten, wegen en boerenwoningen.

Essentiekaart Langedijk West

De uitgangspunten die hiervoor zijn genoemd zijn op de volgende manier vertaald naar een essentiekaart. Er zijn uiteenlopende verkenningen gedaan om tot deze essentiekaart te komen.
Dit heeft plaatsgevonden in afstemming met thema's mobiliteit, natuur, water en stedelijke ontwikkeling op lokale en regionale schaal.



Schakel tussen dorp en landschap
- Verbinding tussen dorp en landschap
- Verbinding met dorp en lint

Landschapsontwikkeling
- Groene vinger: toegankelijk en van ecologische waarde
- Bijzondere bestemminng in landschap
- Landschappelijke transitie
- Waterlopen / vaarroutes
- Nieuwe verbindende vaarroute

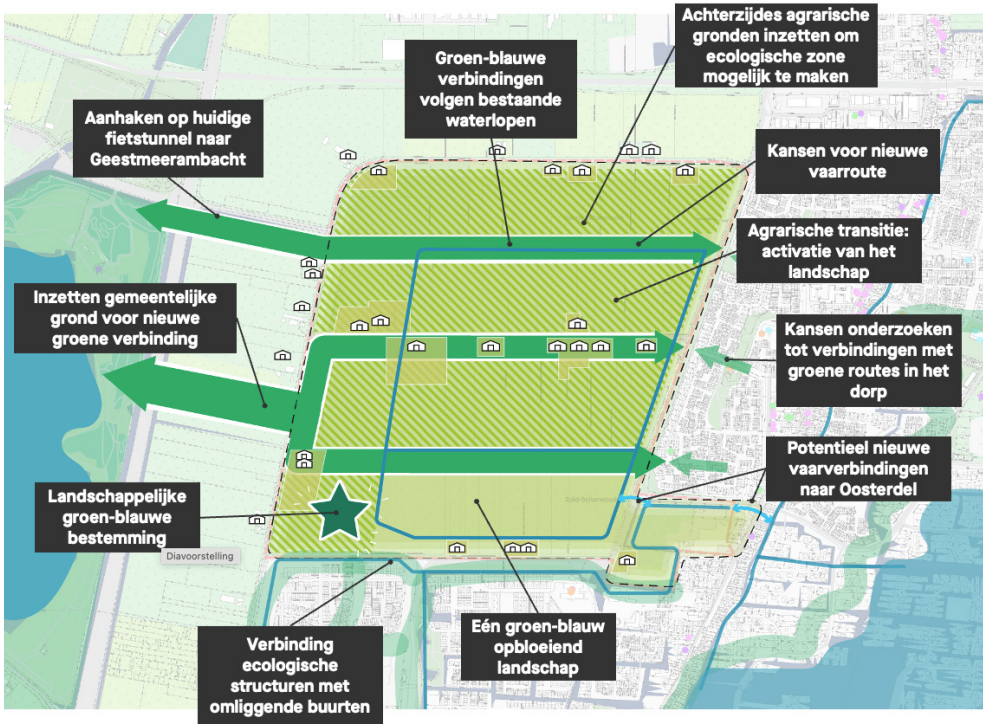
Landschappelijk wonen
- Bestaande woningen behouden
- Binnenstedelijke verdichting
- Ontwikkelgebied landschappelijk wonen

De levendige dorpsrand
- Onderzoeksgebied: sportlocatie
- Onderzoeksgebied: flexwonen
- Onderzoeksgebied: brandweer

Gezond en duurzaam mobiliteitsprincipe
- Autoluw gebied (fietsen en wandelen)
- Fietsroute
- OV route
- Autowegen
- Regionale wegen

Lagen van de essentiekaart

1. Schakel tussen dorp en landschap, landschapsontwikkeling

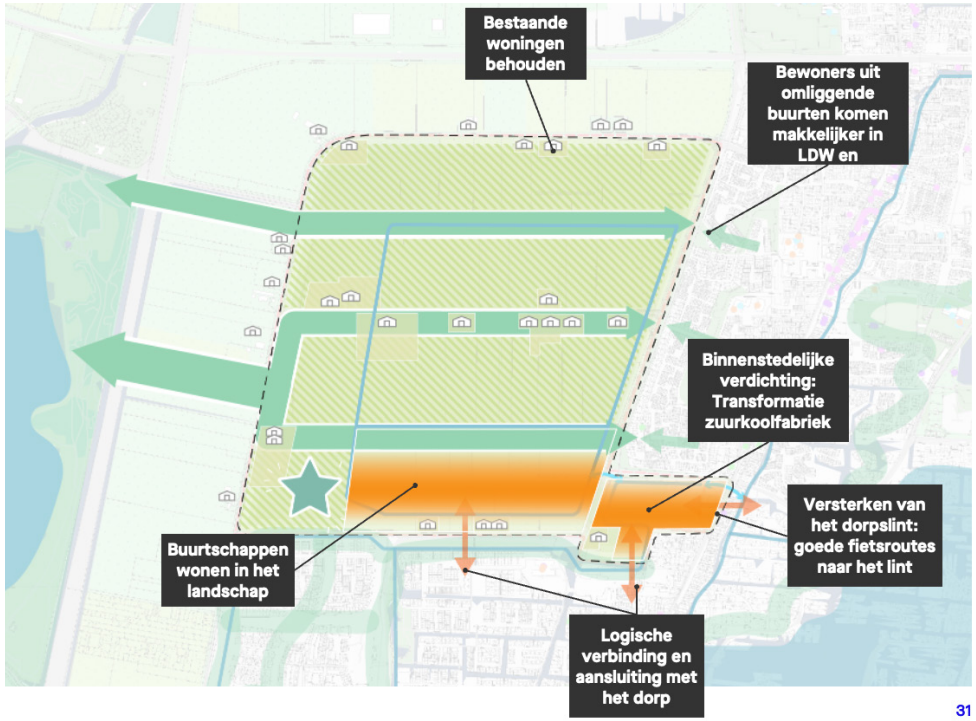


- Landschappelijk raamwerk bestaande uit groene routes tussen Geestmerambacht en de dorpen. Groenblauwe routes van +- 100m met recreatieve en natuurlijke functie.
- Kans voor een nieuwe vaarverbinding in het gebied te maken, potentieel tot Oosterdel.
- Activatie van het landschap: diverser in gebruik en meer ecologische waarde. Kansen tot verbreding van de huidige agrarische functie tot bijvoorbeeld recreatie.

Landschapsontwikkeling

- Groene vinger: toegankelijk en van ecologische waarde
- Bijzondere bestemminng in landschap
- Landschappelijke transitie
- Waterlopen / vaarroutes
- Nieuwe verbindende vaarroute

2. Landschappelijk wonen



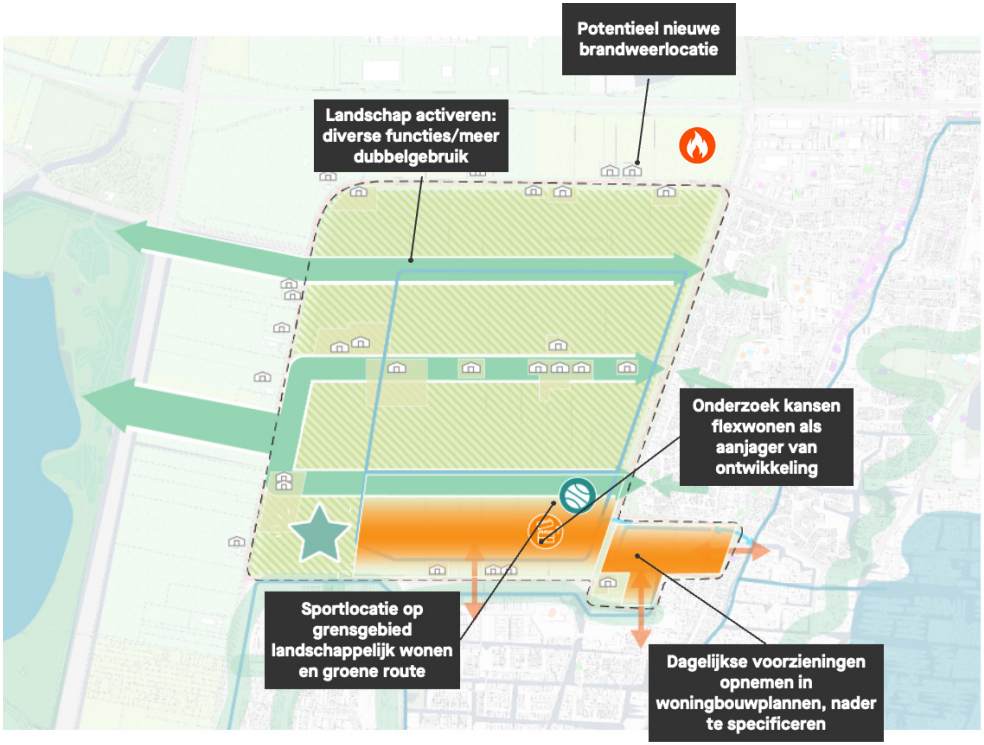
- Binnenstedelijk ontwikkelen op locatie zuurkoolfabriek G. Kramer & Zonen B.V.
- Landschappelijk woonmilieu ontwikkelen in zuidelijk deel LDW, met als doel meerwaarde voor het landschap te creëren.
- Toekomstige bewoners hebben veel aansluiting met het dorp én het landschap.

Landschappelijk wonen

- Bestaande woningen behouden
- Binnenstedelijke verdichting
- Ontwikkelgebied landschappelijk wonen

Lagen van de essentiekaart

3. Levendige dorpsrand

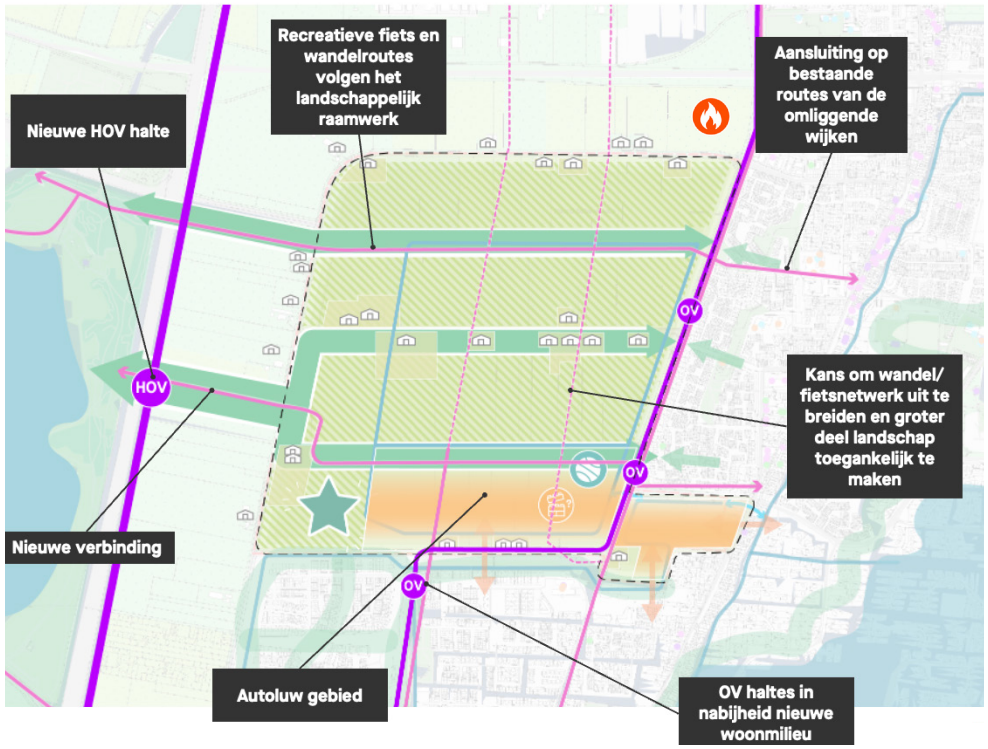


- Voorzieningen op raakvlak tussen functies: verbindende schakels tussen bijv. natuur, landbouw, sport en wonen.
- Voorzieningen vormen de basis voor de sociale infrastructuur.
- De dorpse voorzieningen worden versterkt, en er komen spannende nieuwe functies voor het dorp in LDW zoals sport en horeca.

De levendige dorpsrand

- Onderzoeksgebied: sportlocatie
- Onderzoeksgebied: flexwonen
- Onderzoeksgebied: brandweer

4. Mobiliteitsprincipe: wandelen, fietsen en OV voorop!



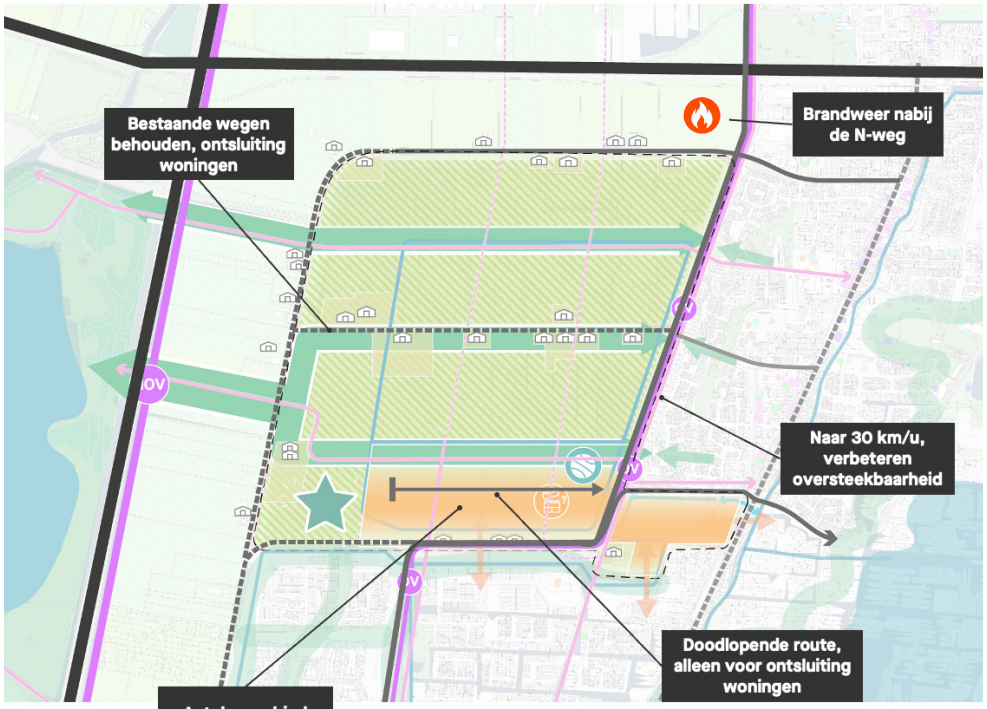
- Dagelijkse verbindingen met het dorp sluiten aan op omliggende buurten: de nieuwe buurt verweeft zich met de bestaande dorpen.
- Recreatieve fietsroutes langs de groene assen als aantrekkelijke verbinders tussen Geestmerambacht en de dorpen.
- Inzetten op goede HOV en OV verbindingen, op knooppunten van belangrijke fietsroutes.
- Autoluwe wijk stimuleert gezond mobiliteitsgedrag.

Gezond en duurzaam mobiliteitsprincipe

- Autoluw gebied (fietsen en wandelen)
- Fietsroute
- OV route

Lagen van de essentiekaart

5. Mobiliteitsprincipe: gemotoriseerd verkeer op twee



- Verbindingen tussen landschap en dorp staan op 1 (natuur, fietsers, wandelaars), de auto staat op 2.
- Autoluwe wijken stimuleren gezond mobiliteitsgedrag en er ontstaan meer kansen tot ontmoeting.
- Bestaande woningen blijven bereikbaar via bestaande wegen, nieuwe woonwijk ontsluiten vanaf Westelijke Randweg. (cul de sac)
- Westelijke Randweg afwaarderen waardoor deze beter en veiliger oversteekbaar wordt voor voetgangers en fietsers.

Gezond en duurzaam mobiliteitsprincipe

- Autoluw gebied (fietsen en wandelen)
- Fietsroute
- OV route
- Autowegen
- Regionale wegen

Vervolgstappen

3

Korte termijn en lange termijn moeten samenkomen

Wat volgt er op korte termijn?

Ontwikkeling vindt niet zomaar plaats. Deze gebiedsvisie schetst een perspectief op hoe de ontwikkeling van LDW toegevoegde waarde kan hebben voor gemeente en de omgeving. De visie is bewust op hoofdlijnen geschreven omdat er diverse vervolgstappen nodig zullen zijn om tot afspraken en plannen te kunnen komen voor LDW:

Zoals eerder beschreven zullen er eerst op bestuurlijk en gemeentelijk niveau keuzes gemaakt moeten worden over de relatie van LDW tot andere ontwikkelingen.

Deze visie vormt een eerste stap richting planvorming. Een proces van rekenen-tekenen zal hierop volgen: waarbij ambities in balans moeten zijn met haalbaarheid.

De gemeente staat hier niet alleen. Het gebied is groot en is niet leeg. Gesprekken met eigenaren en initatiefnemers zijn nodig om gevoel te krijgen bij de belangen die hier spelen. Eerste gesprekken en informatieavonden in 2023 en 2024 hebben de gemeente het vertrouwen gegeven dat LDW als onderzoeksgebied verder verkent dient te worden.

Studie-startpunten

Op de volgende bladzijden worden ruimtelijke en programmatische contouren van de ontwikkeling beschreven. Deze beschrijven in grote lijnen wat het gebied als geheel kan opnemen en hoe korte en lange termijn in relatie tot elkaar kunnen staan.

Veel (technische) zaken dienen nog verder uitgezocht te worden. Hun uitwerking dient in een planvormingfase verder opgepakt te worden met diverse experts.

De planvorming zal ook in logische relatie moeten staan tot de belangen van eigenaren en initiatiefnemers. Het faseringsprincipe dat volgt hangt hier ook mee samen: korte termijn ontwikkelingen en een eventueel groter geheel op latere termijn moeten op elkaar inspelen.

De gemeente zal haar rol in de ontwikkeling de komende tijd scherpstellen en keuzes maken over hoe de samenwerking zal verlopen.

Studiestartpunten: Programma

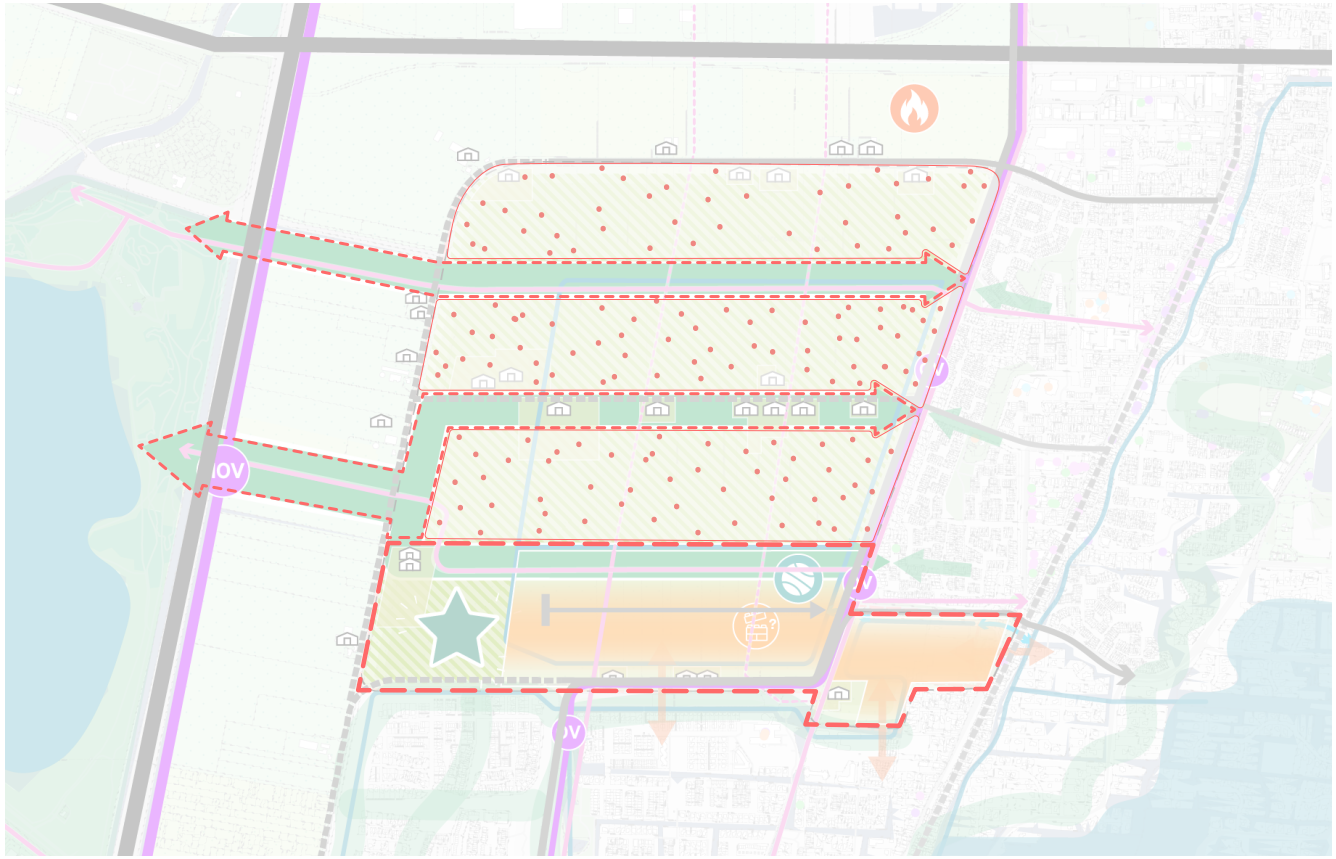
Gebiedsuitgangspunten	Studiestartpunten: programma richtlijnen voor het ontwikkelgebied
1. Eén uniek landschappelijk leefmilieu	- In eindsituatie van het toekomstig ontwikkelgebied is minimaal 50% van het totale oppervlakte is landschappelijk, groen en/of blauw. Dit oppervlak is voornamelijk ecologisch en deels recreatief. Doelstelling is om ongeveer een derde van het totale oppervlakte als onderbroken groen te ervaren. Het bestaande agrarische landschap telt voor 50% als onderdeel van dit groen-blauw. In de transitie van het gebied zal per stap worden gekeken hoe landschappen in elkaar kwalitatief kunnen versterken en afwisselen.
3. Groen-blauwe verbindingen brengen natuur en dorp samen	- De groene verbindingen zijn publiek toegankelijk en hebben een minimale dwarsmaat van minimaal 100 meter diep. In de westelijke richting worden ze steeds breder en onderdeel van het landschap. Ecologie en natuurbeleving staan centraal. Bouwwerken, (sport-)voorzieningen en paden worden mondjesmaat toegestaan: deze zijn te gast en sluiten aan bij het landschappelijk gevoel. Een sportveld valt onder het bebouwd gebied.
2. Meer dan wonen, voor iedereen	- Landschappelijk wonen, collectiviteit, ontmoeting en gezondheid zijn belangrijke thema's in dit gebied. Daarbij wordt uitgegaan van andere verhoudingen tussen openbaar en privé, daarmee wordt bedoeld geen standaard verkaveling met voor en achtertuin. Er moet een brede mix van woningtypen gerealiseerd worden in LDW: grondgebonden & appartementen en prijscategorieën, waarbij 2/3 betaalbaar moet zijn. De verhouding in de typen die aangehouden moet worden is: 30% sociale huur, 36% middelduur en 33% vrije sector. Binnen het ontwikkelgebied kunnen 600-900 woningen gebouwd worden. Niet-woonfuncties (werk- en voorzieningen) vormen min. 20% van het totale bruto vloeroppervlakte, dit percentage is excl. buitenruimten.
4. Gezond en duurzaam mobiliteitsprincipe	- Fietsers en wandelaars krijgen een ruimtelijke prioriteit in het ontwerp. Structuren voor gemotoriseerd vervoer (wegen, parkeren) worden ingevoegd zodat actief verkeer een vanzelfsprekende aantrekkelijk krijgt. Parkeren vindt geclusterd plaats of (uit het zicht) op eigen terrein.
5. Natuurlijk, duurzaam!	- Klimaatadaptieve en duurzaamheidsmaatregelen worden zowel toegepast op structuurniveau en op blok/perceelniveau. Per fase worden slimme (collectieve) maatregelen getroffen die aantoonbaar vooruitstrevend zijn. Op gebouwniveau dienen circulaire en ecologische principes te worden toegepast als aanvulling op de geldende rijksbouwnormen. In de beeldkwaliteit van het gebied, dat later wordt ontwikkeld, wordt ingezet op een uitstraling met natuurlijke materialen en kleurtonen die het groen-blauwe karakter van deze omgeving versterken.
6. Iedere stap is af en versterkt het geheel	- Het ontwikkelen van een dorpsuitbreiding in het ontwikkelgebied is onlosmakelijk verbonden met het aanleggen van een landschappelijke verbinding. In de fase-gebonden uitwerking vormt een studiestartpunt circa 600-900 woningen voor het ontwikkelgebied. Landschap en dorp moeten samen het unieke landschappelijke geheel versterken.

Studiestartpunt: Fasering

De ontwikkeling van heel LDW zal altijd stapsgewijs plaatsvinden en naar alle waarschijnlijkheid meerdere decennia beslaan. De gebiedsvisie biedt ruimte voor verschillende vormen van ontwikkelingen die ook in verschillende ‘ontwikkelstadia’ naast elkaar kunnen bestaan. Er is nog geen uitsluitsel over een specifieke volgorde die moet plaatsvinden: hiervoor zal eerst het gesprek, o.a. over samenwerkingen, met potentiele partners en initiatiefnemers moeten plaatsvinden.

Wat staat wel vast? Wanneer LDW tot ontwikkeling wordt gebracht, moet de beleving van het landschappelijk wonen en natuur ook voelbaar zijn. Daarom moeten en kunnen de groene verbindingen parallel ontwikkeld worden. Tegelijkertijd kan de transitie van het agrarisch landschap gestimuleerd worden om natuur- en gebruikswaarde te versterken. Het realiseren van de verbinding en landschapstransitie zorgt al voor veel meerwaarde voor de bestaande dorpen, verdere gebiedsontwikkeling met woningen biedt kansen voor extra verbindingen en verlevendiging van het landschap.

Investeringen die groter zijn dan het gebiedsniveau, zoals de aanleg van een potentiële vaarroute, OV-lijn en de grotere natuurlijke bestemming, zullen in logisch (ruimtelijk-financieel) verband tot de deelontwikkelingen moeten staan.



Vervolg: Integrale verdieping op deelaspecten

Tijdens dit traject zijn onder meer de thema's landschap, water, wonen, voorzieningen en mobiliteit verkend. Niet alles is echter technisch onderzocht, er zijn daarom vervolgonderzoeken nodig. Hier volgt, op niet uitsluitende basis, een overzicht van thema's die nader verdiept dienen te worden.

Landschappelijk totaalconcept

LDW wordt ontwikkeld vanuit een landschappelijk totaalconcept waarin water en groen samenkomen. Dit concept moet krachtig zijn: vernieuwend in de Dijk en Waardse (en evt. Noord-Hollandse) context. Specialisten (landschapsarchitecten en ecologen) worden betrokken om dit landschappelijk totaalconcept te ontwikkelen. De nadruk zal liggen om op het gebied van zowel ecologie, recreatie en beeldkwaliteit meerwaarde te brengen. Zo ontstaan in sfeer en uitstraling een positieve nieuwe identiteit van de plek.

Dit landschappelijke totaalconcept zal vertaald moeten worden in een aantal principes dat het als geheel herkenbaar maakt. Hiervoor kan een thema (bos, duin, water etc.) worden benut of een andere methodiek van landschappen die elkaar versterken. Uitwerkingen van dit landschapsconcept zullen verkend moeten worden. Daarbij zullen eigen ontwikkelprincipes richting geven waarmee stap voor stap een nieuw en herkenbaar landschap kan groeien.

Vanuit het overkoepelende concept voor het geheel kan vervolgens een landschappelijk raamwerk ontworpen worden.

Programmatische invullingen

In het studiestartpunt van pagina 42 worden bandbreedtes voor de invulling van het ontwikkelgebied genoemd. Betaalbaarheid en een bredere mix in woningtypen met bijbehorende voorzieningen zijn belangrijke uitgangspunten. Onderdeel van deze balans is de combinatie van wonen/werken/voorzieningen.

Specifieke kansen liggen in het realiseren van zorgwoningen, flexwoningen en seniorenwoningen die doorstroming vanuit eengezinswoningen bevorderen. Maatschappelijke voorzieningen (sport, zorg, onderwijsfuncties, cultuur etc.) zullen in logische relatie tot natuur en woonmilieus toegevoegd worden. Er ligt bijvoorbeeld vanuit de zorg een expliciete vraag naar een nieuwe huisartsenlocatie, die goed zou kunnen landen in LDW. Wanneer een dergelijke praktijk zorgvuldig in de buurt gepositioneerd wordt (bijv. langs route en gekoppeld aan sport) kan het een betekenisvolle voorziening zijn voor LDW en omliggende dorpen.
Economisch programma: commerciële functies, kantoor, kleinschalige detailhandel en bedrijfsruimten kunnen op strategische plekken geplaatst worden.

Potentieel zou er op korte termijn een aantal flexwoningen op kleine schaal worden ontwikkeld in LDW. Flexwoningen moeten de toekomstige ontwikkeling van LDW niet in de weg zitten, maar zouden een mogelijke start of aanjager van de ontwikkeling kunnen zijn. Het is van belang dat ook hier ingezet wordt op kwaliteit: een kleinschalige ontwikkeling die past bij het karakter van het dorp.

Woningbouw moet iets toevoegen voor de gemeente, en bijvoorbeeld meerwaarde toevoegen door aan te sluiten bij de lokale woonbehoefte. Voor de invulling en positionering van de (flex)wonen in LDW is een zorgvuldige verkenning nodig in samenwerking met partners, zoals toekomstige verhuurders (bijv. een woningcorporatie) en eigenaren.

Indien wordt gekozen voor flexwonen in LDW als start van de ontwikkeling is een positie in nabijheid van het dorpslint/-voorzieningen is

kansrijk; maar wat is het wanneer de positie in de buurt van bestaande ontsluitingen is.

In samenwerking met belanghebbenden moet een scherper stedenbouwkundig Programma van Eisen worden ontwikkeld waarin exacte verdelingen verder worden vormgegeven. Kwantiteiten, locaties en uitwerkingsvormen in LDW dienen nader onderzocht te worden.

Verkeer en mobiliteit

Uit het verkeerskundig onderzoek van Goudappel (2024) blijkt dat met de toevoeging van maximaal 900 woningen in LDW de toename op de omliggende wegen beheersbaar is.

Een aantal wegen en kruisingen is daarbij nader onderzocht.

Zo is de verkeersafwikkeling via de Westelijke Randweg goed, ook voor het langzaam verkeer. Het kruispunt N245-Nauertogt is acceptabel, maar de opstelvakken op de Nauertogt moeten mogelijk worden verlengd. Daarentegen vraagt het kruispunt N504-Westelijke Randweg om extra aandacht voor het afslaand verkeer op de N504 richting Oudkarspel en wordt daarom in overleg met de Provincie Noord-Holland nader onderzocht. Inzet op een mobiliteitstransitie kan de groei van het autoverkeer beperken.

Maar opgemerkt moet worden dat de mobiliteitstransitie om een grote gemeente brede inspanning vraagt.

In de opzet van het mobiliteitsnetwerk van LDW heeft het optimaal functioneren van het landschappelijk raamwerk hogere prioriteit. De netwerken worden vormgegeven vanuit de STOMP-principes: stappen en trappen krijgen prioriteit, openbaar vervoer en deelmobiliteit. volgen daarna en privé vervoer sluit het rijtje af. Op een locatie als LDW vergt dit diverse inspanningen en investeringen, onder andere:

- Aandacht voor het afslaand verkeer op de N504 richting Oudkarspel.

- Uitwerken van fiets- en wandelroutes in de gemeente: optimaliseren van reisbeleving en afstand. Knelpunten naar belangrijke bestemmingen (trein, voorzieningen etc.) oppakken.

- Uitwerken OV-routes met Provincie Noord-Holland, bv. goede HOV halte aan N245 en verbindingen daar naartoe.

- Deelmobiliteitsconcepten bij aanvang introduceren als volwaardig alternatief.

- De Westelijke Randweg afwaarderen met als uitgangspunt het prioriteren van veilig oversteken voor voetgangers en fietsers.'

- Parkeeroplossing ingepast in landschapsconcept.

Watersysteem

Er ligt een grote wens om met de ontwikkeling in LDW de doorvaarbaarheid van Dijk en Waard te vergroten, mits het past bij het landschappelijk totaalconcept. Er zijn wel structuuringrepen nodig om overbelaste bestaande vaarwegen te ontlasten (o.a. extra vaarverbinding naar populaire vaargebied). Ook is een extra recreatieve bestemming nodig als aantrekkelijk alternatief voor de druk bezochte Noorderplas. Hierbij ontstaan aanknopingspunten voor koppelingen tussen recreatie, klimaatadaptatie en ecologie.

Voor de doorvaarbaarheid van het gebied is het nodig dat het waterpeil aansluit op het dorpspeil. Tegelijk is onderzoek nodig om te bepalen of rond de bestaande woningen en agrarische functies het polderpeil gehandhaafd moet worden. Dit kan betekenen dat er een watersysteem ontstaat met twee peilen die elkaar op één of twee plekken kruisen. Tot slot ligt er een wens om een extra verbinding met het vaarwater aan de Oostrand van Noord- en Zuid-Scharwoude te maken. Hiervoor zou een nieuwe vaarverbinding buiten het plangebied van LDW nodig zijn.

De keuzes in deze gebiedsvisie vormen ingrediënten om het watersysteem verder uit te

Duurzame techniek

Naast vraagstukken ten aanzien van water en verkeer spelen andere infastructuren een grote rol in het opvangen van wijzigende vraag.

Een juist antwoord op klimaatadaptatie vergt een set aan maatregelen die gaan van bouwmateriaalkeuzes tot het doordenken van grotere structuren van groen, water, zon/schaduw, ecologie etc. In basis zijn er voorschriften op landelijk niveau ten aanzien van energiezuinigheid. Aanvullend is het noodzakelijk om op gebiedsniveau integrale keuzes door te denken waarin bovenstaande keuzes samenkomen met de ‘reguliere’ infrastructurele vraagstukken zoals energiebehoefte, riolering, wateropvang etc.

De vervolgstap is om hierin voor de grotere structuur het ambitieniveau scherp te stellen: welke prestaties worden hier vastgesteld? Daarna kan een coherente set aan technische maatregelen verder verkend worden in samenwerking met partners.

Ontwikkelstrategie

De rol van partijen in de ontwikkeling dient verdiept te worden. Dit zal afhankelijk zijn van bereidwilligheid en achterliggende belangen.

De gemeente zal haar rol, mogelijk deels facilitator deels initiator, verder verdiepen in een opvolgend traject waarin rekenen en tekenen de beschreven ambities in relatie tot haalbaarheid moeten brengen.

De gebiedsvisie beschrijft een perspectief voor het totaal. De puzzel van dit perspectief is een logische versleuteling van korte en lange termijn: kwalitief (sfeer), kwantitatief (oppervlakken per functie) technisch (verkeer, water etc) en financiele strategie moeten hierin samenkomen.

Financieel

De financiële uitgangspunten dienen uitgediept te worden en staan in relatie tot de ontwikkelstrategie. De gebiedsvisie vergt significante investeringen: kosten en opbrengsten moeten in balans staan, sommige opbrengsten vallen niet altijd goed te kwantificeren. Hierin zal de gemeente, samen met partners moeten kijken naar investeringsvermogen.

Uitwerkingsvragen gaan over de aard, omvang en het slim verdelen van o.a.:

-het groen-blauwe totaalconcept: raamwerk met essenties (must) en groei (wanna have’s)

-maatschappelijke voorzieningen: sport, zorg, diensten etc.

-commerciële voorzieningen, werkvoorzieningen

-woningtypen

-infrastructuren van fietspaden, wegen, waterstructuren etc.

-bovenwijkse ingrepen: knelpunten fietspaden, bruggen, tunnels etc.



Verbonden, natuurlijk, vooruitstrevend

Colofon

Opdrachtgever en kernteam

Gemeente Dijk en Waard
Harold Ebels
Jasper de Boer
Sandra Appelman
Rosemaryn Komen

SITE urban development

Wouter Onclin
Leo Versteijlen
Jonathan de Veen
Jasmijn Ponssen
Daniël van der Weert

Auteursrechten

Een deel van de gebruikte beelden is afkomstig uit de beeldenbank van SITE. Deze zijn expliciet in de tekst benoemd. In dit boekwerk zijn beelden gebruikt afkomstig van het Internet. Hierbij zijn auteursrechten niet specifiek benoemd.

Dit boekwerk is een rapport voor de opdrachtgevers. Eventuele externe publicatie valt onder verantwoordelijkheid van de opdrachtgever.

Met dank aan

Dit document is mede tot stand gekomen vanuit gesprekken met en inzet van:

Joyce Prins / Provincie Noord-Holland
Diederik Schrama / Provincie Noord-Holland
Martijn Oostdam / Provincie Noord-Holland

Ezra Swolfs / Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Gemeente Dijk en Waard

Bart van der Helm
Elmy Everaert
Eva Vriend-Broxterman
Gerhard Schutten
Hans Visscher
Luke Mulder
Maarten Koning
Marianne Zeedijk
Michel Kraakman
Sandra Beentjes

Bronvermelding

Verkeerseffecten Zuid-Scharwoude door Goudappel (maart 2024)

SITE

Copyright SITE, 2024
site-ud.nl

BIJLAGE

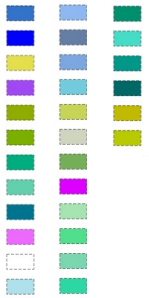
Analyse

Huidige situatie

Op dit moment is Langedijk-West een agrarisch gebied waar verschillende gewassen worden geteeld. Het is onder andere een belangrijk gebied voor de teelt van kolen in Nederland. Het gebied heeft zijn huidige vorm gekregen na de grootschalige ruilverkaveling in de jaren ’60 en ’70 van de twintigste eeuw, waarbij het fijnmazige netwerk van water en eilandjes heeft plaatstgemaakt voor grootschalige landbouwgrond en het recreatiegebied Geestmerambacht.

Het gebied wordt begrensd door de Veertweg, de Pieter Zeemanweg en de Westelijke Randweg en wordt doorsneden door De Swaan. In het gebied loopt een aantal watergangen (oost-west) die zorgen voor de afwatering. In het gebied staan een aantal woningen en bedrijfspanden. Het gebied is versnipperd eigendom. De eigenaren met de grootste percelen zijn deels actief in de landbouw (met name kolenteelt), deels gaat het om projectontwikkelaars die het land verhuren aan agrariërs. De meeste woongebouwen hebben geen relatie met de agrarische functie meer.

VERSCHILLENDE GRONDEIGENAREN IN LDW









Kracht: wijdsheid, vergezichten, landelijkheid

Uitgestrekt landbouw landschap

Op dit moment is LDW een wijds, vlak en agrarisch landelijk gebied. Je vindt op de vruchtbare zavelgrond een aantal verschillende landbouwbedrijven die gescheiden zijn door sloten en wegen: o.a. kolenteelt, tulpenvelden, graan en grasland. Ook wordt er gewoond in Langedijk-West, en zijn er langs de drie wegen in oost-west richting verschillende woningen en boerenbedrijven ontsloten.

Aanknopingspunt >> Het agrarisch gebruik is de bestaande identiteit van LDW, zet dit karakter in als kracht voor de toekomst van het gebied.

Vergezichten

De vroegere vaarpolder met plassen en eilanden is door de ruilverkaveling heringericht naar ontwerp van landschapsarchitect Meto-Vroom, hierbij is de ritmiek en verkavelingsrichting van de vaarpolder behouden in het landschap van de rijpolder. Fietsend vanaf het dorpslint kom je uit bij de polder en heb je vergezichten over de vlakke polders, met aan de horizon de bebossing van het Geestmerambacht, een belangrijke ecologische structuur en recreatieplek. Als je iets verder fietst, ben je zo in de Schoorlse duinen. Vanuit de polder zelf zijn er mooie zichtlijnen op de dorpsrand en zie je de verschillende kerken als oriëntatie.

Aanknopingspunt >> Zorg dat de historische gelaagdheid van het landschap herkenbaar is. Behoud de vergezichten en zichtlijnen in LDW. Bouw voort op de route van dorp naar akker, naar het Geestmerambacht tot aan Schoorl.

Dorpsrand

De dorpen langs de lange dijk hebben een sterke identiteit. LDW is het open gebied dat zich voor de dorpen Noord- en Zuid-Scharwoude en Broek op Langedijk aan de de (noord)westelijke dorpsrand uitstrekt: waar het dorp overgaat in het landschap. Deze rand is vaak behoorlijk strak, waardoor je als je het dorp uit komt, opeens een wijds uitzicht hebt. Aangrenzend aan LDW zijn: Noord-Scharwoude West en Bedrijventerrein de Mossel, Zuid-Scharwoude West aan de oostzijde en Mayersloot en Westerdel aan de zuidzijde. Ten noorden en westen van LDW bevindt zich meer agrarisch gebied, afgebakend door N-wegen.

Aanknopingspunt >> Sluit met de ontwikkelingen aan bij het karakter van de dorpen en zoek verbinding op tussen bestaande en nieuwe gemeenschappen. Hier kunnen zowel ruimtelijke als zachte middelen voor ingezet worden: bijv. door goede wandel- en fietsverbindingen te maken met het omliggend stedelijk weefsel en door in te zetten op gedeelde voorzieningen tussen buurten.



Kolenteelt in LDW heeft veel invloed op het ritme en de ervaring van het landschap.



Er worden ook bloembollen verbouwd in LDW.



Wijds uitzicht, vergezichten en lange lijnen karakteriseren het landschap.



Grasland en andere akkerbouw in LDW.

Zwakte: een afgescheiden, auto afhankelijk gebied

Harde grenzen

Tegelijkertijd kent het romantisch beeld van het landelijk gebied ook zijn zwaktes. Je kunt namelijk wel vanaf de rand van het dorp over de vlakte turen, maar echt het landschap in wandelen is aan de westrand (nog) niet mogelijk: de Westelijke Randweg vormt hiervoor een barrière. Daarnaast liggen de wijken aan de rand van de dorpen met hun rug naar het landschap van LDW toe. Dit is een gemiste kans omdat naar buiten gaan in het landschap bewoners juist een positieve impact kan hebben op bijvoorbeeld hun gezondheid.

Aanknopingspunt >> De waarde van de dorpsrand versterken door meer kansen voor uitwisseling tussen dorp en landschap mogelijk te maken. Door de barrièrewerking te verzachten van de belangrijke ontsluitingswegen die LDW omgeven, is de verbinding aantrekkelijker tussen dorp en LDW en het recreatiegebied Geestmerambacht en Schoorl. Deze verbinding kan worden ingevuld door het verzachten van wegen of door het toevoegen van uitnodigende bestemmingen en routes, denk bijvoorbeeld aan groen, fiets, wandelroutes, sporten etc.

Afhankelijk van de auto

Daarnaast is een deel van de bewoners sterk afhankelijk van de auto om bij hun werk te komen: het NS-station Heerhugowaard en de HOV haltes zijn voor sommige bewoners van de Langedijkse dorpen nog op te grote fietsafstand om aantrekkelijk te zijn voor dagelijks gebruik.

Aanknopingspunt >>Zet in op aantrekkelijke (door)fietsroutes, bijvoorbeeld richting het NS-station Heerhugowaard, Alkmaar en werken in de regio. Zorg voor (H)OV in de buurt van nieuwe ontwikkelingen. Moedig wandelen aan door in mooie, groene, veilige routes te voorzien.

Kansen voor ecologie

Ook is de ecologische waarde van het open landschap minder goed dan het zou kunnen zijn: de grote velden met monoculturen zouden meer waarde voor natuur kunnen hebben.

Aanknopingspunt >> Als er bijvoorbeeld een bredere diversiteit aan invullingen zou zijn, weelderigere bloemrijke randen zouden zijn, of andere peilniveaus gehanteerd zouden worden zodat het gebied aantrekkelijker is voor weidevogels. Een grotere ecologische waarde kan positieve gevolgen hebben voor de waterkwaliteit, die nu laag is door gebruik van pesticiden, antischimmelmiddelen en bemesting, wanneer planten het water filteren; of wanneer er minder noodzaak is om pesticiden te gebruiken door een betere balans in het ecosysteem.



Westelijke Randweg, sloot, opzet van aanliggende wijken belemmert verbinding landschap en dorp.



LDW ligt op te grote afstand van het NS-station om voor iedereen een aantrekkelijke keuze te zijn.



Veel bewoners van Dijk en Waard gebruiken de private auto. Dit zorgt voor grote belasting op het regionaal verkersnetwerk.



Akkers zijn waardevol voor de mens: veel voedsel wordt hier geproduceerd. Voor ecologie zijn dit echter ‘woestijnen’: blokkades in het natuurnetwerk.

Kans: natuurrijke, verbonden dorpsrand die waarde toevoegt voor verschillende gebruikers

Wat is de toekomst van de dorpsrand van de dorpen? En hoe kan de transitie van LDW hier invulling aan geven en een positieve impact op hebben? Naast het oplossen van uitdagingen die nu spelen, zijn er ook kansen om in te spelen op toekomstige trends en vragen. Het is de kunst om de transitie van het landelijk gebied zowel waardevol te maken voor het dorp, nieuwe gebruikers en de omgeving. In de ateliers hebben we een aantal kansen voor de ontwikkeling van LDW als vernieuwde dorps- en landschapsrand benoemd.

Woningnood

De gemeente Dijk en Waard wil de komende jaren 10.000 woningen bouwen. Er ligt in de gemeente, regio en de Metropool Regio Amsterdam op dit moment namelijk een grote druk op de woningmarkt.

Om op korte termijn het tempo van de woningproductie te verhogen, heeft de gemeente Dijk en Waard een intentie-overeenkomst getekend voor de realisatie van 229 flexwoningen, waarvan er 79 inmiddels zijn opgeleverd. Er liggen kansen om de overige 150 flexwoningen in LDW te ontwikkelen, maar hiervoor moet goed onderzocht worden of dit zinvoller is dan permanente bouw.

Naast de kwantitatieve vraag ligt er ook een kwalitatieve vraag, die gaat over een veranderende bevolkingsopbouw en andere woningwensen: zo zijn er steeds meer senioren en alleenstaanden, en vinden vooral starters en jonge gezinnen het moeilijk om een woning te vinden.

Aanknopingspunt >> Plek geven aan woningbouw (o.a. flexowoningen) in LDW kan een hefboom zijn voor verschillende agenda's. Gebiedsontwikkeling brengt investering en momentum naar de plek, en er is veel mee te koppelen. Hoe zou deze woningbouwagenda in LDW kunnen landen, en tegelijkertijd als hefboom kunnen werken voor een landschappelijke transitie en versterkte sociale duurzaamheid?

Een sterker lint en dorp

Het dorpslint van de gemeente staat voor uitdagingen: bezoekers bij de kleinere winkels lopen terug, en het risico is dat voorzieningen verdwijnen. Daarnaast zijn er een aantal voorzieningen in het dorp die in verouderd vastgoed zitten, of waarbij duidelijk is geworden dat verplaatsing of bundeling kansrijk zou zijn (bijv. een brandweerlocatie, zorg, onderwijs, sport, ondernemers).

Aanknopingspunt >> Meer inwoners in het dorp, die zich oriënteren op het lint en de dorpse gemeenschap biedt kansen om de gebruikswaarde van het lint te versterken en de economische basis van lokale ondernemers te vergroten.

Aanknopingspunt >> LDW kan ruimte bieden aan de schuifpuzzel die plaatsvindt in het dorp als voorzieningen zoeken naar een nieuwe plek in het dorp. Wanneer bijv. een sportlocatie verhuisd naar LDW (of elders), maakt dat weer ruimte vrij in het dorp zelf.

Waarde toevoegen voor plant, dier en mens

Ook ontstaan er kansen voor meer groene en ecologische verbindingen. Er zijn sterke ecologische dragers aanwezig in het gebied (zoals het Geestmerambacht, Diepsmeerpark en Oosterdel), en er worden in de gemeente visies ontwikkeld voor nieuwe verbindingen (bijvoorbeeld de Groene Loper en het Kanaalpark).

Aanknopingspunt >> Door LDW met water en natuur te ontwikkelen kan je hier waarde voor mens en natuur toevoegen. Hierbij moet dat rekening gehouden worden met fiets-, wandel-, en evt. vaarroutes in het groen, en daarnaast met rustigere verbindingen voor ecologie.



Bedreiging: Een losgezongen auto-enclave voor een beperkt aantal doelgroepen: eenzijdig aanbod van woningen en voorzieningen.

Versnipperd eigendom

LDW heeft op dit moment veel verschillende grondeigenaren, die allemaal een eigen belang hebben en waarvan de transitie in meer of mindere mate afhankelijk is. Ook is LDW voor en aantal mensen de woonomgeving.

Aanknopingspunt >> Het belangrijk om de verschillende stakeholders tijdig te betrekken bij de visievorming voor het gebied en duidelijkheid te geven over de toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast is het van belang om in de plannen rekening te houden met verschillende ontwikkelscenario's, en te borgen dat een mogelijke gebiedsontwikkeling voldoende kwaliteit heeft, ook wanneer de ontwikkeling niet volledig loopt zoals je vooraf had verwacht.

Grote schaal, lange termijn

De schaal van het gebied is erg groot, 210 hectare. Als je hiervan een (groot) deel in ontwikkeling wil brengen, kost dat een lange tijd. Hoe is het hier leven in de tussentijd, wanneer maar een deel is ontwikkeld? Hoe houden we ruimte in plannen voor voortschrijdend inzichten in 2030 en 2040? Functioneert het gebied als je na een paar jaar toch besluit niet het volledige plangebied te ontwikkelen?

Aanknopingspunt >> Door voldoende flexibiliteit in de plannen voor LDW in te bouwen en een faseerbare visie te ontwerpen, zorg je ervoor dat je op de lange termijn voldoende ruimte houdt om rekening te houden met veranderende omstandigheden. Tegelijkertijd zorgen een paar robuuste onderdelen van het plan ervoor dat essentiële waarden en structuren geborgd worden.

If you do what you did, you get what you've got

Er zijn lessen te trekken uit eerdere ontwikkelingen in de gemeente. Enerzijds veel goeds: voortbouwen op het (cultuur-)landschap en duurzame woningen. Anderzijds een paar risico's: auto-afhankelijkheid, eenzijdig aanbod voor een beperkt aantal doelgroepen, gebrek aan voorzieningen in de buurt of verbinding met de voorzieningen van het dorp.

Aanknopingspunt >> Neem de bovengenoemde positieve lessen mee, maar zorg voor ontwikkelprincipes die de risico's voorkomen. Zorg bijvoorbeeld voor spelregels die diversiteit vastleggen; de auto niet op nummer 1 zetten in de buurt; en verbinding binnen de wijk (rondom voorzieningen) en met het dorp stimuleren (met routes en bestemmingen).



Programma: Directe behoeftes en kansen

In het traject zijn kansen en directe behoeften opgehaald vanuit gesprekken met diverse ambtelijke beleidsvelden. In een latere fase zullen kansen en mogelijkheden besproken dienen te worden met de organisaties en betrokkenen.

- Flexwonen als tijdelijke woningbouw, vormt een concrete oplossing voor de woningnood. Rijk en provincie hebben een aanbod uitstaan waarop gemeentes kunnen ingaan, LDW vormt een kansrijk onderzoeksgebied.
- Met een vergrijzende bevolking neemt de behoefte aan zorgfaciliteiten toe, geclusterde zorgwoningen vormen een kansrijke oplossing die ook in LDW een intrede kunnen doen.
- Bij elke groei van de gemeente hoort een groei in voorzieningen: dagopvang, school, zorg etc. zullen navenant mee moeten groeien met het aantal bewoners dat toegevoegd wordt.
- Specifiek zijn de sportfaciliteiten nog uitgelicht als kans, de huidige functioneren niet altijd optimaal of zijn verouderd. Het verplaatsen en of combineren van voorzieningen in LDW geldt als kans.
- Er zal een brandweerkazerne in LDW landen, de exacte positie en uitwerking hiervan is nog nader uit te werken.



In gesprek met de gemeentelijke ambtsvelden zijn de bovenstaande kansen opgehaald.



In gesprek met gemeenteraadsleden zijn de volgende kansen en suggesties genoemd voor LDW.

SITE

Copyright SITE, 2024
site-ud.nl