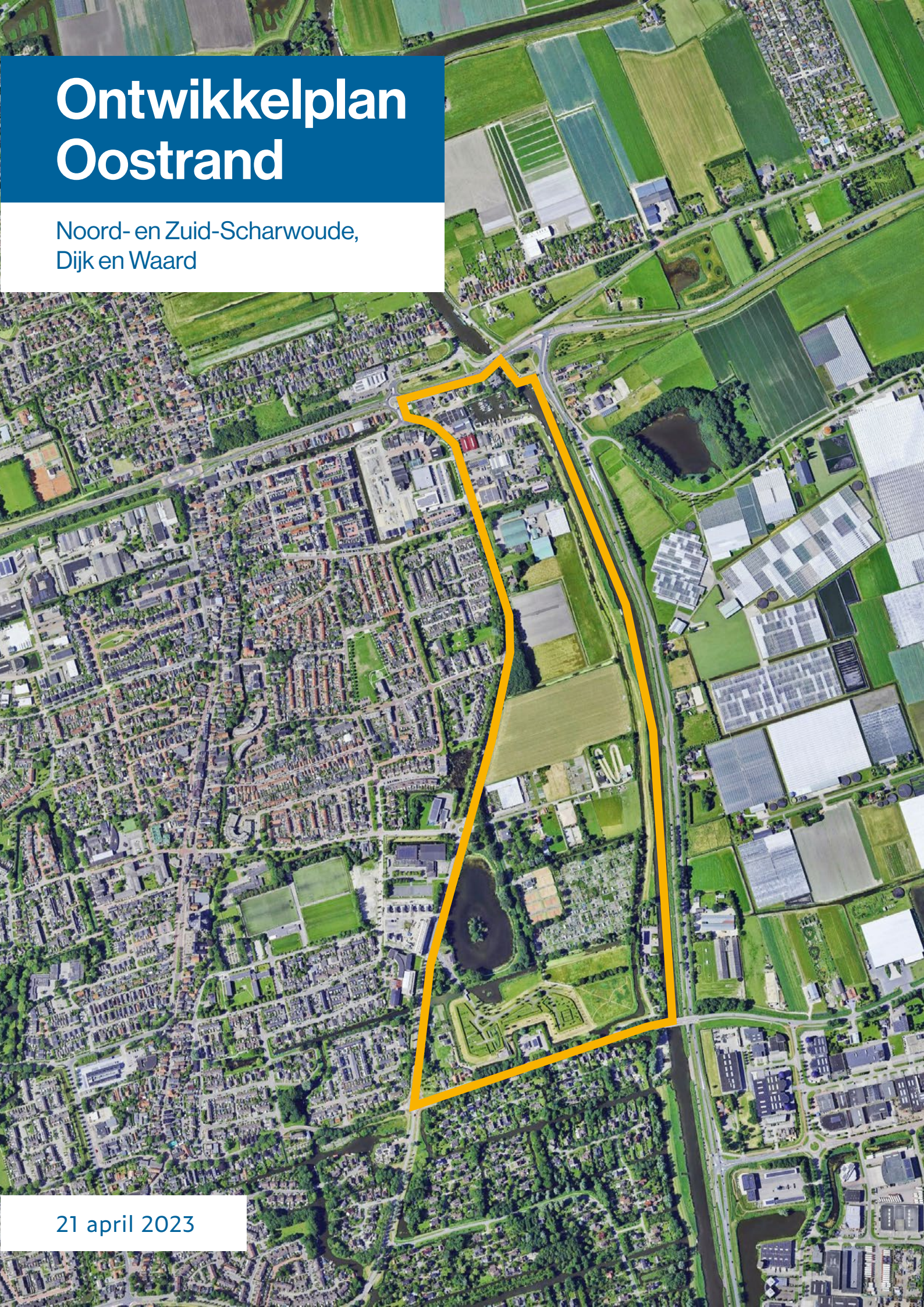
Ontwikkelplan Oostrand

Noord- en Zuid-Scharwoude,
Dijk en Waard



21 april 2023

Inhoudsopgave

1	Waarom een ontwikkelplan voor de Oostrand?	3
2	Ontwikkelplan: status en onderdelen	3
3	Samen op	6
4	Hoe verder?	8
5	Gebiedsvisie	10
5.1	Analyse	11
5.2	Vier kernopgaven	14
5.3	Vijf structuuringrepen	15
5.4	Zes deelgebieden	22
5.5	Spelregels voor ontwikkeling en beeldkwaliteit	27
6	Ontwikkelstrategie	36
7	Samenwerkingsstrategie	38
8	Financiële strategie	39
9	Bijlage: verslag participatie	40



1
Waarom een ontwikkelplan voor de Oostrand?

Tussen de Provincialeweg N504, het Kanaal Alkmaar-Kolhorn, de Langebalkweg en de Oostelijke Randweg ligt de Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude. Een gebied van zo'n 40 hectare waar wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Juist vanwege de diversiteit aan functies, eigenaren en bezoekers is het gewenst om een duidelijk en gedeeld beeld van de toekomst te hebben. Een beeld dat:

- Kwaliteiten en opgaven laat zien;
- Kansen identificeert en creëert;
- Aangeeft wie wat van elkaar kan verwachten;
- Ondernemers, gebruikers en eigenaren helpt bij het maken van hun eigen (investerings) afwegingen voor de toekomst en handvatten biedt gedurende de herontwikkeling in de komende jaren;
- Omwonenden informeert over wat er met dit gebied gaat gebeuren;
- (Semi-)overheden en andere potentieel relevante partijen betrekt bij (investeringen voor) de toekomst; en
- Ruimte biedt aan nieuwe ontwikkelingen.

Wat dit laatste betreft, is woningbouw een belangrijke aanjager voor de toekomst van de Oostrand. Er is immers een grote behoefte aan woningen en de Oostrand heeft ruimte en kwaliteit om deels aan deze behoefte te voldoen. Daarnaast kan woningbouw:

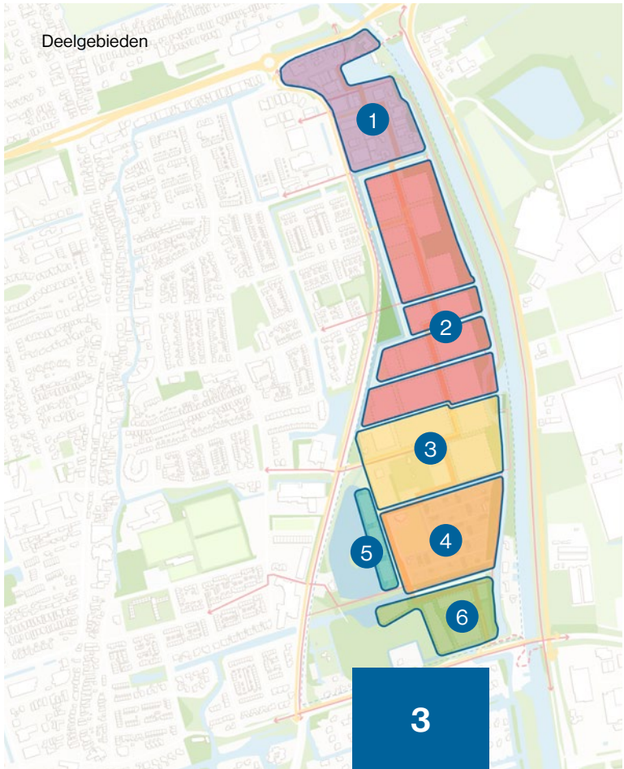
- Bijdragen aan de leefbaarheid en levendigheid van de Oostrand;
- Een impuls geven aan verenigingen en voorzieningen in de Oostrand en de omgeving;
- De ruimtelijke samenhang en oriëntatie in de Oostrand versterken; en
- Een financiële bijdrage leveren aan de grote kwaliteitsimpulsen in de Oostrand, zoals de aanleg van vaarroutes, extra groen en het verbeteren van de bereikbaarheid.

2
Ontwikkelplan: status en onderdelen

Om een beeld van de toekomst te hebben, heeft de gemeente Dijk en Waard samen met INBO een ontwikkelplan opgesteld. Dit ontwikkelplan bestaat uit een gebiedsvisie, een ontwikkelstrategie, een samenwerkingsstrategie en een financiële strategie.

De gebiedsvisie omschrijft de huidige situatie en naar wat voor situatie wordt toegewerkt. Om toe te werken naar een nieuwe situatie zijn deelgebieden en bijbehorende kernwaarden benoemd. Aan de hand van de huidige eigenschappen en de ontwikkelopgaven zijn – van noord naar zuid – zes deelgebieden binnen de Oostrand onderscheiden:

1. Het bedrijvengebied De Wuijver;
2. Een nieuw woongebied (nu nog deels agrarisch en deels bedrijvigheid);
3. Een nieuw woon-vrijetijdsgebied;
4. Een gebied met vrijetijdsvoorzieningen
5. Een nieuw woon-plasgebied; en
6. Een nieuw woon-parkgebied.

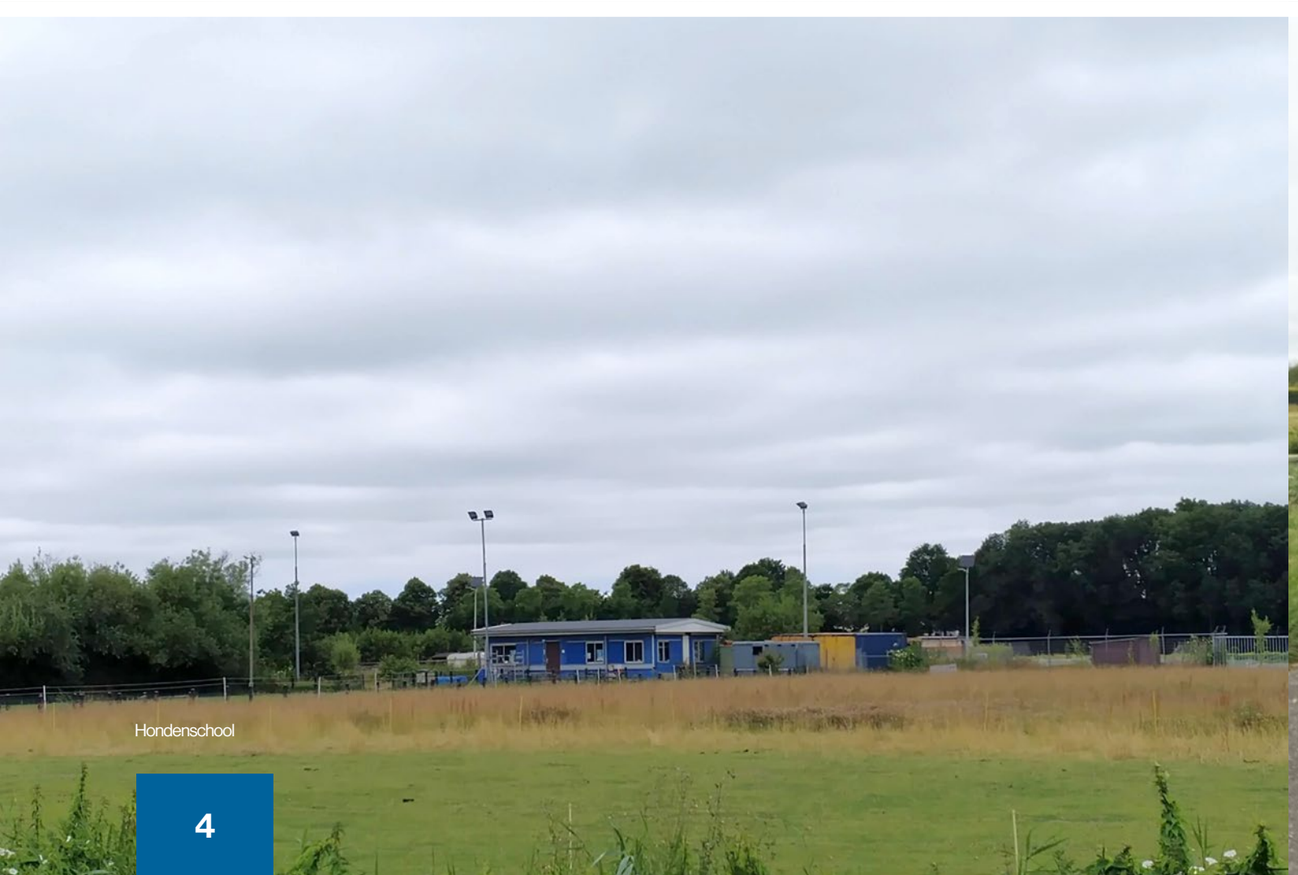




Life & garden - tuincentrum



Moskee



Hondenschool



Begraafplaats

Onder kernwaarden worden bestaande en/of nieuwe kwaliteiten verstaan.

In de ontwikkelstrategie is vervolgens omschreven hoe naar de nieuwe situatie wordt toegewerkt. Het gaat immers om een groot gebied met tal van verschillende functies en specifieke opgaven. In de ontwikkelstrategie wordt de aanpak en fasering per deelgebied beschreven.

In de samenwerkingsstrategie is beschreven hoe de gemeente Dijk en Waard de samenwerking met eigenaren, verenigingen, bewoners, ondernemers en anderen (zoals: hoogheemraadschap, provincie, woningcorporatie) voor ogen ziet. Ook wordt hierin beschreven hoe het participatie- en communicatieproces (met bijvoorbeeld omwonenden) na besluitvorming over het ontwikkelplan wordt voortgezet.

In de financiële strategie is omschreven wat de beste aanpak voor ontwikkeling is. Onderscheiden worden deelgebieden die particulier ontwikkeld worden (bijvoorbeeld door de eigenaren, zaakwaarnemers of nader te bepalen ontwikkelaars), te handhaven deelgebieden en deelgebieden die door de gemeente ontwikkeld worden (maar ook vaarroutes en watergangen, het groen, de ontsluiting en mogelijk ook het bouw- en woonrijp maken van de gebieden). Op basis van deze aanpakken, en aan de hand van de gebiedsvisie, is geïndiceerd wat kosten en opbrengsten zijn en hoe deze verdeeld cq. ingezet worden om een goede ruimtelijke ordening te borgen.

3
Samen op

Het ontwikkelplan is in nauwe samenspraak met ondernemers, bewoners, verenigingen, omwonenden, eigenaren, belangstellenden en anderen (zoals: woningcorporatie, hoogheemraadschap en provincie) opgesteld. Alleen zo kan immers recht gedaan worden aan verschillende belangen en verwachtingen, maar ook aan uiteenlopende toekomstperspectieven en investeringsmogelijkheden. Door rekening te houden met verschillen en overeenkomsten en inzicht te hebben in waar zich kansen op de korte en middellange termijn voordoen, is een gebiedsvisie opgesteld waarvan het geheel meer is dan de som der delen. En dat is voor zo'n groot en gevarieerd gebied nodig.

In de bijlage is het participatieproces nader beschreven. Daar valt te lezen welke stappen doorlopen zijn en welke inzichten tijdens gesprekken en uit de enquête opgehaald zijn. Hieronder wordt beschreven hoe de inzichten verwerkt zijn in de gebiedsvisie.

De Oostrand is onderdeel van een doorgaande bevaarbare route gemaakt. Zo wordt de bevaardbare route (in het kader van Langedijk Ontwikkelt met Water) vergroot, kan men zien en ervaren wat de Oostrand is en ontstaat meer levendigheid in dit deel van de gemeente. Het onderdeel maken van de Oostrand met andere bevaarbare routes komt tegemoet aan een breed draagvlak.

In de Oostrand komt ook meer water, dat niet onderdeel van de doorgaande bevaarbare route is, maar wel bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteit en opgaven als het robuuster maken van het totale watersysteem. Tevens zal dit de woonbeleving (het wonen aan het water) vergroten. De wateropgave is tot stand gekomen in samenwerking met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Op vele manieren wordt in de Oostrand ruimte gegeven aan groen. Dichtbij de woningen als buurtgroen, maar ook groen die meer een recreatieve en/of ecologische functie heeft. Meer groen is een duidelijke wens uit de participatie.

In de Oostrand blijven de meeste voorzieningen die er nu ook al zijn, maar deze worden meer onderdeel van doorgaande fiets- en wandelroutes gemaakt. Zo wordt de bereikbaarheid en vindbaarheid vergroot. Het belang om voorzieningen te behouden is veel benadrukt tijdens de participatie. Wel werd hier een zorg aan toegevoegd: zorg dat nieuwe woningen en voorzieningen elkaar geen overlast gaan bezorgen, bijvoorbeeld door licht, geluid en/of bezoekers. Dit aandachtspunt zal bij de nadere uitwerking betrokken worden.

De Oostrand wordt 'aangetakt' op bestaande fiets- en wandelpaden, zodat het meer onderdeel wordt van de omgeving en voorzieningen buiten de Oostrand makkelijk te bereiken zijn per fiets en/of te voet. Deze wens uit de participatie is terug te zien in de gebiedsvisie.

Het idee van een noordzuidroute voor fiets en voetganger, het Doesenpad, is in de participatie als potentiële kwaliteit erkend. Het zal, zo verwachtte men, weliswaar er niet toe leiden dat men altijd het gehele Doesenpad afloopt of affietst, maar het kan wel een belangrijke schakel vormen tussen bepaalde onderdelen van de Oostrand. Het idee dat het Doesenpad refereert aan historische lintbebouwing met voordeuren, voortuinen en/of enkele voorzieningen langszij, sprak aan tijdens de participatie en is terug te zien in de spelregels van de gebiedsvisie.

De behoefte aan woningen, zeker voor starters, (jonge) gezinnen en ouderen, werd tijdens de participatie herkend. Dat delen van de Oostrand zich lenen voor woningbouw werd ook ingezien. Echter, voor de meeste participanten was het moeilijk in te schatten wat aantallen woningen nu betekenen. Dit zal in de nadere uitwerking van deelgebieden/woonbuurten duidelijker worden.

Door meer waterwegen in de Oostrand te introduceren (deels bevaarbaar, deels niet), een bredere ecologische zone te maken en het Doesenpad te realiseren, zullen de buurten aan verschillende zijden hun specifieke karakter krijgen: op het water gericht, op het groen gericht, aan het Doesenpad liggend. Zo ontstaat er aan de zijden van woonbuurten openbare ruimte en kan er in de woonbuurten zelf compacter gebouwd gaan worden. Dit idee, dat onderdeel van de gebiedsvisie en de spelregels is, vraagt in de nadere uitwerking goed overleg met omwonenden, ondernemers, de vertegenwoordigers van voorzieningen en woningzoekenden. Immers, hoe compact wordt het wonen dan? Wat gebeurt er aan de oevers van het water? Hoe verbind je wonen met groen en ecologie? Terechte vragen, die deels ook tijdens de participatie gesteld werden en in de nadere uitwerking van woonbuurten concreter te maken is. Met de spelregels is een eerste aanzet voor uitwerking gegeven.

Dat er op bepaalde plekken hoger dan drie bouwlagen gebouwd gaat worden, werd uiteenlopend ontvangen in de participatie. Wat overheerste was zorg voor gebrek aan uitzicht voor omwonenden, zeker wanneer de hogere bouw direct grenst aan bestaande woningen. Ook werd gesteld dat het hoger bouwen dan drie bouwlagen niet gebruikelijk is – of zelfs niet past – in de omgeving. Deze twijfel en kritiek zal in de nadere uitwerking moeten zorgen voor goede inpassing van hogere woningbouw en nader overleg met omwonenden. In de gebiedsvisie is echter wel ruimte voor hogere woningbouw, vooral aan de zijde van de ecologische zone/dijk.

Tijdens de participatie is voorgelegd of er draagvlak is om anders met het parkeren om te gaan. Namelijk: niet alle auto's voor de deur, maar juist de woonomgeving behoorlijk vrij houden van geparkeerde auto's en hiervoor deels ook andere parkeervoorzieningen introduceren: groen omzoomde parkeerkoffers dichtbij de woonbuurten en drie gebouwde en/of deels ondergrondse parkeervoorzieningen. Zo kan er geparkeerd worden op loopafstand van de woningen, maar voor velen niet direct voor de deur. Deze parkeeraanpak is nieuw voor Dijk en Waard. Sommigen stonden negatief tegenover dit idee, anderen wilden zien wat dit in de uitwerking betekent voor de woonbuurten of vonden het een goed idee. Over de nieuwe parkeeraanpak waren de meningen sterk verdeeld. Toch is het voorstel om dit voor zo'n tweederde van alle geparkeerde auto's te gaan realiseren. De resterende auto's, zo'n een derde, kan op gebruikelijke manier geparkeerd worden: voor de deur of op eigen terrein.

Het, met eigenaren en ondernemers, verder verkennen van transformatie van De Wuijver riep verschillende reacties op. Van onbegrip tot begrip. Van zorg tot belangstelling. In de gebiedsvisie wordt ingezet op een gemengd woonwerkgebied met meer woningen, maar wel op zo'n manier dat er ook nog gewerkt kan worden en dat dit in samenspraak is met eigenaren en ondernemers. Dit vraagt om nadere gesprekken, elkaar informeren en verder verkennen wat wel mogelijk is en wat niet. De eerste vervolggesprekken zijn, in het kader van de participatie, al gaande.

4
Hoe verder?

Het ontwikkelplan vormt, na besluitvorming door college van B&W en gemeenteraad, de basis voor verdere ruimtelijke, programmatische en financiële uitwerking. Dit ontwikkelplan geeft de stip op de horizon aan voor de gehele Oostrand, introduceert een aantal structuuringrepen en onderscheidt zes deelgebieden. Deze zes deelgebieden zijn weer onder te verdelen naar 25 bouwvelden. Voor zowel de structuuringrepen, de zes deelgebieden als de 25 bouwvelden zijn programmatisch, ruimtelijke en kwalitatieve spelregels meegegeven. Deze spelregels borgen de identiteit en samenhang, maar zijn tegelijkertijd ook richtinggevend voor de nadere uitwerking.

Met deze nadere uitwerking wordt de vervolgfase ingeluid. In deze vervolgfase werken gemeente aan de publieke opgaven en de initiatiefnemers aan de private opgaven. Onderdeel van de publieke opgave van de gemeente is de communicatie naar bewoners, ondernemers, verenigingen, initiatiefnemers, omwonenden en mede-overheden, met als doel dat men overzicht houdt, weet wat te verwachten valt en hoe men bij de uitwerking betrokken kan zijn.

Om belanghebbenden en belangstellenden te blijven informeren over de voortgang, zal via de website van de gemeente tussentijdse informatie gegeven worden: www.dijkenwaard.nl/wonen-en-leven/bouwprojecten/de-oostrandontwikkeling-woon-en-werkgebied. Zo nodig wordt overleg, bijvoorbeeld rondom De Wuijver, in de uitwerkingsfase vervolgd.



5
Gebiedsvisie

5.1 Analyse

Materiële geschiedenis (ruimtelijk): water, groen/landschap en verstedelijkingspatroon

Immateriële geschiedenis (gewoonten, kennis en vaardigheden): behoefte aan gemeenschappelijk gedragen toekomstbeeld, gebaseerd op overeenstemming in het gebied én hier – samen met de overheid – uitvoering aan willen geven

5.2 Opgaven

Leggen van verbindingen (landschappelijk, recreatief)

Versterken van waterstructuur

Verhogen economische vitaliteit

Ruimte voor wonen

5.3 Structuuringrepen

Landschap

Groen

Water

Verkaveling

Gezonde leefomgeving

5.4 Deelgebieden

Werken en wonen (De Wuijver)

Wonen

Vrije tijd en wonen

Vrije tijd

Plas en wonen

Park en wonen

5.5 Spelregels

Borgen identiteit, kwaliteit, samenhang en verbindingen/routes

Bepalen minimaal aantal woningen, segment en type woningen, verhouding tot het water, het groen, het Doesenpad en de ecologische zone, het parkeren en de ontsluiting

Bieden duidelijkheid over wat de (her) ontwikkeling betekent voor de omgeving (uitzicht, bouwhoogte, verkeer, parkeren, openbaarheid)

5.1 Analyse

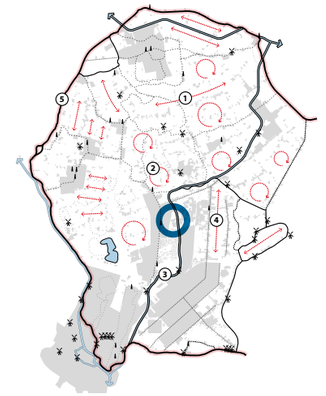
De Oostrand heeft kenmerken van een rafel- of stadsrand. Dat wil zeggen: zo'n gebied dat op de overgang van dorp en platteland ligt. Met functies waarvoor in de kernen geen ruimte was. Hierdoor wat sleets en rommelig overkomend. Zonder eenduidige signatuur, samenhang en vanzelfsprekende oriëntatie. En met weinig perspectief. Kortom, een gebied dat er een beetje 'bij ligt'.

Maar met deze omschrijving wordt de Oostrand tegelijkertijd tekortgedaan. Want de Oostrand kan ook geduid worden als een gebied met een grote variatie aan functies: van woningbouw tot werk, van natuur tot uiteenlopende verenigingen. Het gebied heeft uiteenlopende sferen en wordt ervaren als informeel, waardoor het gebied kleinschalig oogt. En een gebied dat onderdeel is van een rijke, weliswaar grotendeels uitgewiste, waterrijke tuindersgeschiedenis.

Mozaïekachtig landschap

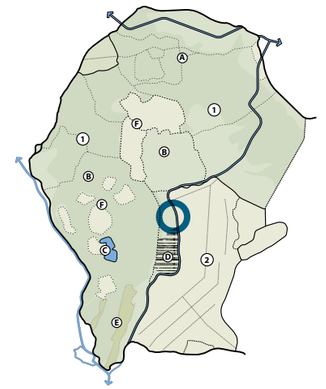


Openheid en ruimtelijke beleving



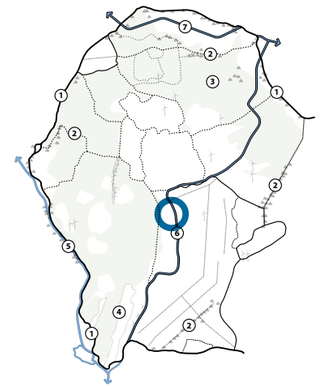
Noord- en Zuid- Scharwoude liggen in een matig open gebied
Kerk Sint Jan de Doper als ruimtelijk herkenningspunt/baken

Landschappelijke karakteristiek



Langgerekt lint (Dorpsstraat) van eerste veenontginning
Ruilverkaveld landschap (B)
Het Rijk der Duizend eilanden (D)

Ruimtelijke dragers



Ringdijk Heerhugowaard
Kanaal Alkmaar-Kolhorn

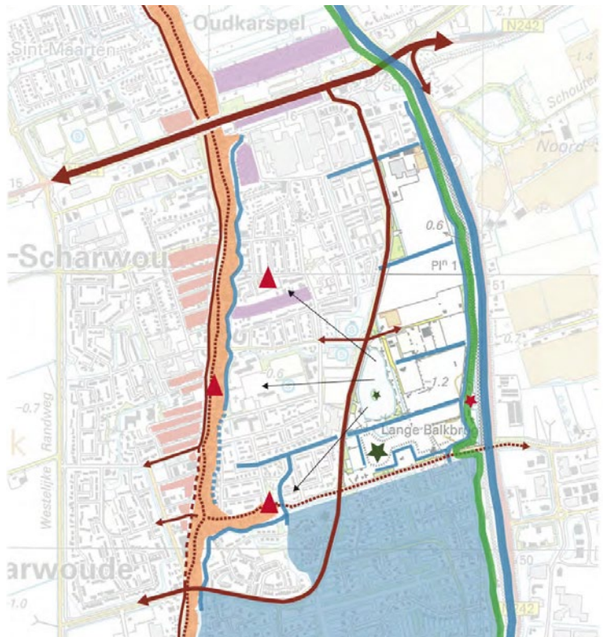
Aanknopingspunten voor de toekomst

Deze geschiedenis leert ons dat de Oostrand door de eeuwen heen, letterlijk en figuurlijk, naar de hand is gezet. In de vroege Middeleeuwen is het gebied als achterland van Bergen, Schoorl en Hargen door de Geestmannen ontgonnen als weilanden voor veeteelt. Eind van de 19e eeuw zijn deze weilanden vergraven in kleinere percelen met talrijke sloten ten behoeve van de landbouw. En toen deze idylle van een waterrijk gebied met verspreid liggende, kleine akkers de Oostrand in een economische neergang stortte (uren varen, onmogelijkheid tot mechaniseren, slechte water- en grondkwaliteit, beperkte gewassenkeuze), is opnieuw een ingrijpende interventie gepleegd. Namelijk: via een grootste ruilverkaveling in de jaren zestig tot tachtig van de vorige eeuw – gebaseerd op een grote mate van overeenstemming onder de eigenaren en pachters en in een hechte samenwerking tussen overheid en samenleving – is schaalvergroting mogelijk gemaakt en zijn nieuwe functies zoals wonen, recreatie en bedrijvigheid geïntroduceerd. Keerzijde van deze interventie is dat historische kenmerken – zoals de fijnmazige structuur van waterwegen en land/eilanden, de aansluiting van de Oostrand op het omliggende landschap, de belvormige plas en de begraafplaats Oostervaart, voor het grootste deel verloren zijn gegaan.

Dit laatste roept de vraag op of de geschiedenis voldoende aanknopingspunten voor de toekomstige ontwikkeling biedt. Het antwoord hierop is ja. De geschiedenis van de Oostrand leert ons namelijk dat dit gebied te maken en te vermaken is. Dat water een van de meest structurerende principes is van de Oostrand. Dat een gedragen toekomstbeeld en een sterk organiserend vermogen nodig zijn om het gebied klaar te maken voor veranderende eisen des tijds. En dat de Oostrand nu weliswaar overkomt als een redelijk geïsoleerd gebied, maar met opnieuw een aantal interventies weer onderdeel te maken is van de omgeving. Deze lessen uit de geschiedenis vormen een van de inspiratiebronnen voor het ontwikkelplan.

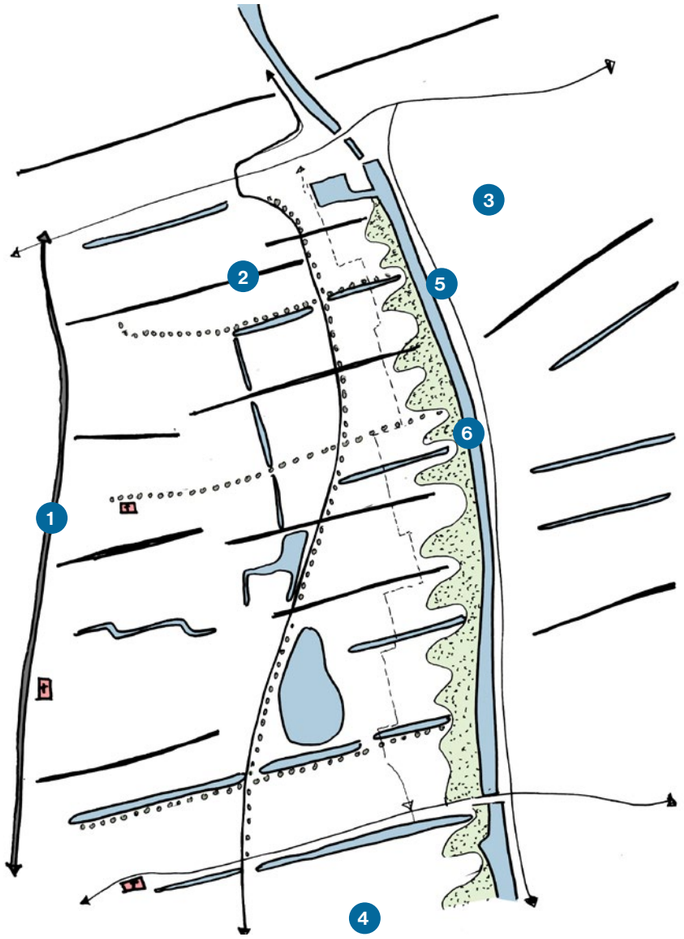
Schatkaart

De geschiedenis van een gebied heeft een materiële en immateriële dimensie. Onder materieel worden verstaan de ruimtelijke kwaliteiten en kenmerken van een gebied, die ofwel nog herkenbaar zijn in een gebied, ofwel terug te brengen zijn in een gebied ofwel meer als aanleiding voor nieuwe ontwikkelingen te gebruiken zijn. Op bijgaande ‘schatkaart’ en andere kaarten zijn deze ruimtelijke kwaliteiten en kenmerken van de Oostrand en zijn omgeving samengevat. Meest structurerend zijn de waterstructuren, de landschappelijke structureren, het noordzuidwaartse verstedelijkingspatroon gelijk aan het dijklint van Noord- en Zuid-Scharwoude en de ‘eilanden’. Onder immaterieel worden sociale gewoonten, bijzondere kennis en vaardigheden verstaan die erkennen als een vorm van gemeenschappelijk erfgoed (ook wel ‘levend erfgoed’ genoemd). Een bijzonder kenmerk is dat het wordt overgedragen van generatie op generatie en belangrijk is voor een gemeenschappelijke identiteit. Voor de Oostrand is dit de behoefte aan een gemeenschappelijk toekomstbeeld en met veel draagvlak in het gebied zelf er mede zelf vorm aan te gaan geven. Deze gewoonte is het meest sterk tot uitdrukking gekomen ten tijde van de ruilverkaveling, waar intensief ingezet is op het vormen van overeenstemming over de ingrijpende verandering van het gebied en hier vervolgens samen met de overheid ook zelf uitvoering aan te geven.



Vertaling naar de toekomst

1. Langgerekt lint (Dorpsstraat) uit de tijd van de eerste veenontginning
2. Verkaveling en historische waterlopen haaks hierop
3. Mozaïekachtig landschap en blokverkaveling
4. Historisch waterlandschap ‘Het Rijk der Duizend Eilanden’
5. Ruimtelijke drager Ringdijk Heerhugowaard
6. Ruimtelijke drager Kanaal Alkmaar-Kolhorn



Legenda schatkaart

- Dijklint
- Tuinderseilanden
- Dwarsverbindingen
- Historische waterstructuur
- Restant oude vaarpolder
- Orientatiepunten/zichtlijnen
- Historische locatie
- Waardevolle groenlocatie
- Historische wegen
- Hoofdontsluiting

5.2 Vier kernopgaven

Met de doorontwikkeling van de Oostrand wordt ervoor gezorgd dat:

- Bewoners, ondernemers en bezoekers zich er thuis voelen;
- Er aantrekkelijke en laagdrempelige voorzieningen zijn;
- Er perspectief blijft om er te werken, maar zoveel als mogelijk in samenhang met wonen en recreëren;
- Er fijn gewoond kan worden, door uiteenlopende doelgroepen in woningen en buurtjes die te onderscheiden zijn van wat er al is in Dijk en Waard;
- De landschappelijke, cultuurhistorische en toeristisch-recreatieve kwaliteiten versterkt worden;
- Het bijdraagt aan een waterrobuuste en klimaatbestendige leefomgeving;
- Meer onderdeel is van andere deelgebieden in de omgeving (in het bijzonder het ecologisch- en waternetwerk).

Om deze doelen te bereiken, gaat het in een zo'n divers en groot gebied als de Oostrand om een meervoudige opgave. Hier bovenuit stijgen vier opgaven met stip, de zogenoemde kernopgaven van het ontwikkelplan.

1. Landschappelijke, ecologische en recreatieve verbindingen
De eerste kernopgave is het herstellen en versterken van landschappelijke, ecologische en recreatieve verbindingen. Ooit maakte de Oostrand onderdeel uit van het ensemble West-Friesland West, dat zich kenmerkte door een samenhangend stelsel van matig open en meer open gebieden. Door de ruilverkaveling is dit ingrijpend veranderd en is de Oostrand zelf veranderd in een mozaïeklandschap, dat behoorlijk geïsoleerd geraakt is van en zelfs op onderdelen is afgesneden van zijn omgeving. Hierdoor is er nauwelijks meer een verbinding tussen de Oostrand, het meer open landschap ten noorden van de Oostrand en het waterlandschap het 'Rijk der Duizend Eilanden' ten zuiden van de Oostrand. Het mozaïeklandschap betekent voor de Oostrand zelf dat er weliswaar veel informele deelgebieden zijn, maar dat deze soms lastig te vinden zijn en hier en daar ook tot versplintering van het landschap leiden.

2. Waternetwerk
De tweede kernopgave is het herstellen en versterken van het waternetwerk. De eeuwenlange ligging van de dijkdorpen in de polder Geestmerambacht heeft ervoor gezorgd dat het waternetwerk een wezenlijk onderdeel is van de Langedijkse identiteit. De verbondenheid met het water is na de ruilverkaveling echter behoorlijk verstoord of zelfs tenietgedaan. Met het programma 'Langedijk Ontwikkelt met Water' wordt sinds 2000 gewerkt aan en ingezet op herstel en versterking van de relatie met het water door het ontwikkelen van een samenhangend vaarnetwerk voor kleine recreatievaart dat alle dorpen aaneenrijgt en waar nieuwe wijken op worden aangesloten. Dit netwerk wordt uitgebreid door ook deelgebieden van de Oostrand er onderdeel van te maken voor recreatie en toerisme. Daarnaast draagt het herstel van waterwegen bij aan de landschappelijke, water- en woonkwaliteit van de Oostrand en biedt het ondernemerskansen.

3. Economische vitaliteit
De derde kernopgave is het verhogen van de economische vitaliteit. In De Wuijver, maar ook elders in de Oostrand bevinden zich tal van bedrijven. Daarnaast heeft de Oostrand een jachthaven, bevinden zich rondom de Potjesdam veel verschillende voorzieningen (moskee, kinderboerderij, hondenschool, BMX, petanqueclub, tennisclub, volkstuinen) en zijn er ook elders in het gebied ondernemingen (Life & Garden, begraafplaats). Met de eigenaren en ondernemers van De Wuijver is het gesprek aangegaan over de toekomst van dit bedrijventerrein. In het ontwikkelplan is de inzet om De Wuijver, in de loop der tijd, door te ontwikkelen tot een gemengd woon-werkgebied. In de omgeving van de Potjesdam zorgen de voorzieningen voor bezoek en levendigheid, maar ook hier is het gesprek gestart over hoe de vitaliteit, vindbaarheid en toegevoegde waarde verder verhoogd kan worden. Met andere ondernemers is eveneens het gesprek gaande over hun toekomst en bijdrage aan de Oostrand.

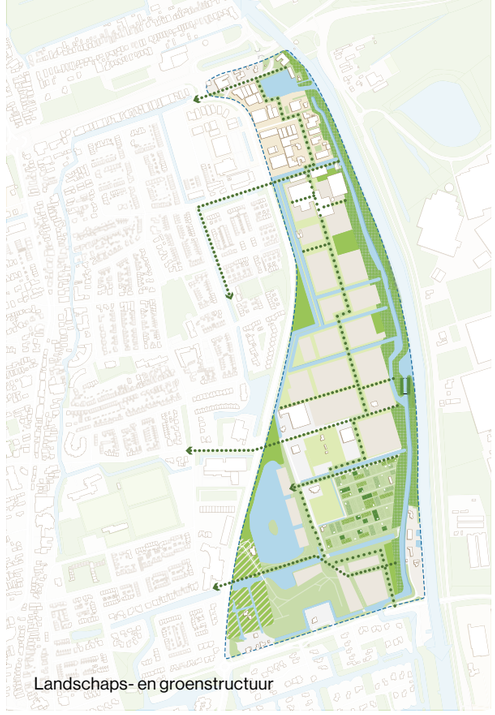
4. Wonen
De gemeente Dijk en Waard heeft de ambitie om 10.000 woningen tot 2030 te bouwen. Zetten wij deze behoefte af tegen de huidige planvoorraad (hard en zacht), dan zijn er aanvullende locaties nodig. De Oostrand is een van deze locaties. De belangrijkste overwegingen voor aanvullende woningbouw in de Oostrand zijn: er is ruimte, de Oostrand ligt dicht bij voorzieningen die horen bij het wonen en het water en de natuur geven de Oostrand bijzondere woonkwaliteit. Daarnaast dragen woningen – en dus bewoners en hun bezoekers – bij aan het verhogen van de leefbaarheid en vitaliteit en kunnen opbrengsten uit grondverkoop bijdragen aan de kwaliteitsimpulsen die voorzien zijn in het ontwikkelplan.

In het ontwikkelplan zijn diverse locaties binnen de Oostrand voorzien voor woningbouw. Tezamen bieden deze ruimte aan zo'n 550 woningen (exclusief woningen bij transformatie van bedrijvigheid naar wonen in De Wuijver). Bij woningbouw op de Oostrand geldt de volgende verdeling naar segmenten en prijsklassen:

- 30% sociale huur (categorie 1-2, waarvan met name meergezinswoningen en een klein deel eengezinswoningen;
- 15% middenhuur (categorie 3a, meergezinswoningen);
- 10% betaalbare koop (categorie 1, eengzinswoningen);
- 10% betaalbare koop (categorie 1, meergezinswoningen);
- 35% vrij in te vullen (waarvan met name eengezinswoningen koop categorie 3).

5.3 Vijf structuuringrepen

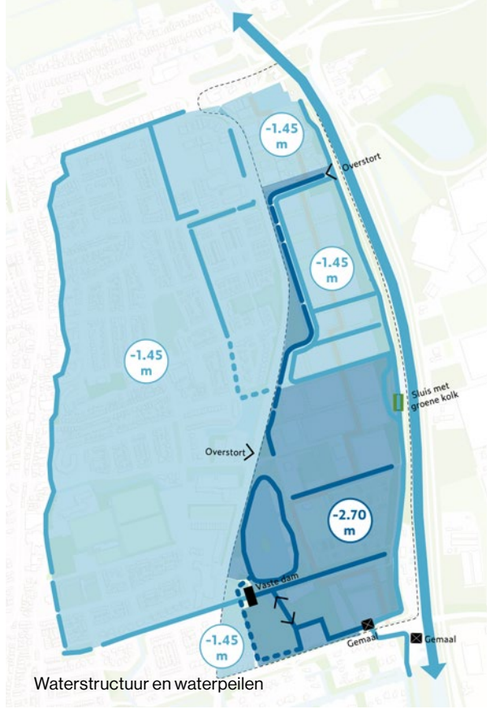
Om de vier kernopgaven op de juiste plek en manier te laten 'landen' in de Oostrand, voorziet de gebiedsvisie in vijf structuuringrepen. Dat zijn strategische ruimtelijke interventies die zorgen voor een indeling van het gebied, samenhang tussen onderdelen, oriëntatie, in- en externe ontsluiting van voetganger, fietser en automobilist, kwaliteit en identiteit.



Landschaps- en groenstructuur

1. Landschap
De eerste structuuringreep betreft het landschap. De verkaveling, groenverbindingen en historische waterlopen haaks op het lang gerekte dorpslint van Langedijk worden doorgetrokken in de Oostrand. Daarnaast wordt de huidige ecologische zone langs het Kanaal Alkmaar-Kolhorn, de Natuurnetwerk Nederland-verbinding, verbreed. Met deze verbreding ontstaat een ecologische zone, waarbinnen verschillende type natuur, bos, park, water en moeras te onderscheiden zijn. Door deze variatie zullen verschillende soorten bediend worden. De ecologische zone in de Oostrand wordt, in verbrede vorm, geschakeld aan het Kanaalpark/Rijk der Duizend Eilanden ten zuiden van de Oostrand en het Waardje ten noorden van de Oostrand.

2. Groen
In aanvulling op de grote landschappelijke ingrepen, wordt het groen aan de Oostelijke Randweg versterkt, bijvoorbeeld met bomen. Naast deze tweede structuuringreep wordt in de binnengebieden van de nieuwe woonbuurtjes ingezet op buurtgroen (al dan niet met sport- en spelvoorzieningen). Zo zorgt het groen op verschillende schaalniveaus voor landschappelijke kwaliteit, ecologie en woon- en belevingskwaliteit.



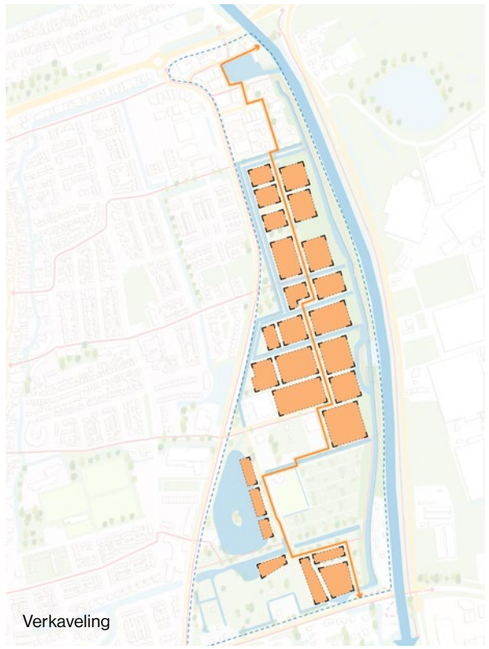
Waterstructuur en waterpeilen

3. Water
De derde structuurgreep betreft het water. Historische waterlopen worden deels hersteld in de Oostrand. Nieuwe bevaarbare waterwegen worden toegevoegd, zodat de Oostrand onderdeel is van het bevaarbare netwerk in omgeving. Daarnaast voegt (bevaarbaar) water een kwaliteit toe aan het wonen. Inzet is dat de randen van de (nieuwe) waterwegen openbaar blijven, zodat ook 'ommetjes' kunnen ontstaan en privatisering en dichtbouwen van de oevers wordt voorkomen.

Extra waterlopen dragen ook bij aan het klimaatbestendig maken van de Oostrand (mede ter compensatie van de verstedelijking) en de biodiversiteit. Het waterpeil van de bestaande plas wordt 50 centimeter verlaagd, waarmee de plas voor een deel van de wijk als buffer dient bij hoosbuien.

Het feit dat binnen de Oostrand sprake is van twee waterpeilen is een gegeven. In de noordelijke helft aansluitend op de Oosterdijksloot is het peil -1,45 meter. Van noord naar zuid en in de zuidelijke helft is het peil -2,70 meter. Deze waterpeilen vragen om technische maatregelen zoals gemaaltjes en stuwen. Inzet is om deze technische maatregelen te benutten om er bijzondere plekken van te maken,

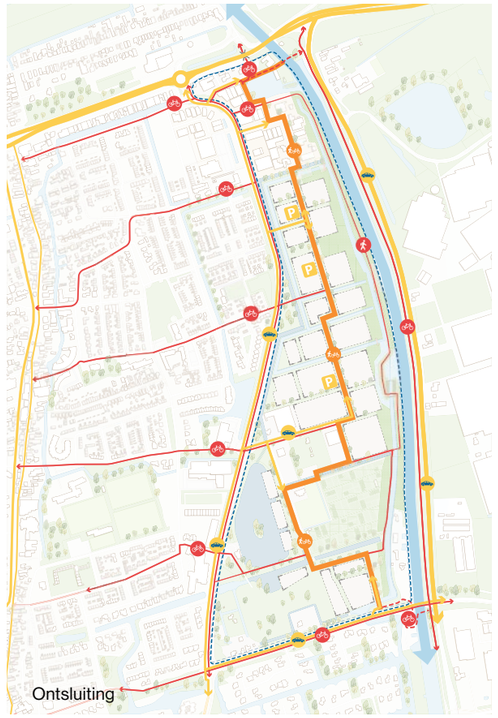
zodat deze ruimtelijk van betekenis worden en het leven met water een bewust en zichtbaar onderdeel is van de omgeving.


Verkaveling

4. Verkaveling
De huidige oost-west gerichte verkavelingsstructuur blijft zichtbaar en beleefbaar en zorgt voor een logische onderverdeling van de Oostrand in zes deelgebieden. Elke van deze deelgebieden krijgt een eigen signatuur, zoals De Wuijver als gemengd woon-werkgebied of het wonen aan de plas. Daar waar veel gewoond gaat worden, wordt ingezet op een verdere verfijning van de verkaveling met als doel om kleine buurtjes te creëren. Met deze kleinere buurtjes – in een compacte bouwstijl vanwege de ligging aan het water en groen in de binnengebieden – wordt recht gedaan aan de fijnmazigheid die de Oostrand nu al kenmerkt.

5. Gezonde leefomgeving
Veel gebiedsontwikkelingen in Nederland zetten momenteel in op het creëren van een gezonde leefomgeving. Deze ambitie vertaalt zich veelal in meer aandacht voor natuur en groen, een klimaatbestendige bebouwing en openbare

ruimte, het gebruik van biobased bouwmaterialen, duurzame energie, maar ook het stimuleren van ontmoeting en beweging. Wat dit laatste betreft, worden in veel gebiedsontwikkelingen het lopen, fietsen en het openbaar vervoer gestimuleerd. Deze trend vertaalt zich in de Oostrand in drie structuuringrepen.



De eerste is de aanleg van het Doesenpad: een fiets- en wandelpad dat midden door de Oostrand van noord naar zuid loopt en zo zowel de bedrijvigheid, woongebieden als voorzieningen ontsluit. Dit Doesenpad zorgt voor een interne ontsluiting, geeft ‘adressen’ aan woningen en voorzieningen en is een eigentijdse vertaling van het historische lint in Langedijk. Voor een deel liggen de fiets- en voetpaden er al, maar van een doorgaand fiets- en voetpad is nu nog geen sprake. Het Doesenpad voegt als het ware ontbrekende fiets- en voetpaden toe, waardoor het in zijn geheel een doorgaande route wordt. Hiermee stimuleert het Doesenpad het wandelen, joggen en fietsen.
De naam van deze route, het Doesenpad, is nieuw. De naam verwijst naar een voormalige sloot in de Oostrand, net ten zuiden van en parallel aan de Potjessloot. Met deze naam wordt aangesloten bij de geschiedenis, maar met de functie ervan iets nieuws aan de Oostrand toegevoegd.

De tweede structuuringreep is een combinatie van auto- en parkeeroplossingen, met als doel autodelen te stimuleren en het parkeren op eigen terrein en in drie gebouwde of deels ondergrondse parkeervoorzieningen en mogelijk ook enkele ‘parkeerkoffers’ op loopafstand van de woningen/ buurtjes te organiseren. Zo zal er voldoende parkeergelegenheid zijn, maar is de openbare ruimte er eerder voor ontmoeting, spelen en groen dan voor de geparkeerde auto.

De derde structuuringreep is het verbinden van de fiets- en wandelpaden in de Oosrand met die in de directe omgeving. Zo wordt de Oostrand ‘onderdeel’ van een groter systeem van fiets- en wandelpaden, waardoor bijvoorbeeld ook de verbindingen gelegd worden met voorzieningen en winkels in de omgeving.



Nieuwe parkeeraanpak

Bij traditionele gebiedsontwikkelingen heeft de auto grote impact op de inrichting, het ruimtegebruik en de woonbeleving. Dit vertaalt zich over het algemeen tot buurten waar de auto dominant aanwezig is in het straatbeeld. Denk aan veel doorgaande autowegen en veel auto’s geparkeerd op straat, over het algemeen voor ieders eigen voordeur.

Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen is de zoektocht gericht op een auto die minder impact heeft op de directe woonomgeving. Het antwoord hierop is veelal een combinatie van maatregelen, namelijk: prioriteit geven aan de fietser en voetganger (inclusief gemakkelijke parkeervoorzieningen voor de fiets), stimuleren van autodelen in plaats van autobezit, stimuleren van openbaar vervoer en zorgen dat voor het parkeren van auto’s andere oplossingen worden gevonden dan alleen maar voor ieders voordeur.

Deze combinatie van maatregelen zien we nu al terug in binnensteden en dichter bewoonde buurten. Daar waar het openbaar vervoer een goed alternatief is voor de auto. Inmiddels zien we deze combinatie van maatregelen ook al verkend worden voor gebiedsontwikkelingen die minder goed door openbaar vervoer bediend worden en/of minder dicht gebouwd zijn.

De Oostrand is op de toekomst gericht. Dat vertaalt zich in ruimte voor water, groen en ecologie. Dat vertaalt zich ook in een andere parkeeraanpak. Namelijk inzetten op langzaam verkeer (fiets, snelfiets en wandelen), inspelen op een dalend autogebruik en parkeeroplossingen bieden die zowel dichtbij de woningen zijn, als ook de directe woonomgeving ontlasten van geparkeerde auto’s. Recent onderzoek – zowel op landelijk niveau als in Dijk en Waard voor wat betreft de sociale huur – wijst uit dat de parkeernormen dalen. Er hoeft hierdoor minder ruimte gereserveerd te worden voor de situatie waarin een auto het merendeel van de dag bevindt, namelijk: geparkeerd zijn. Tegelijkertijd kiest de gebiedsvisie voor het concentreren van ongeveer twee derde van al het parkeren; in parkeerkoffers dichtbij de woningen en in drie gebouwde of deels ondergrondse parkeervoorzieningen.

Dit betekent dat veel auto’s uit het directe zicht van de bewoners zijn en dat op loopafstand geparkeerd kan worden in gebouwde of deels ondergrondse parkeervoorzieningen. Wanneer dit aparte gebouwen worden, zou het zo gebouwd kunnen worden dat deze ook deels demontabel zijn als het aantal auto’s blijft dalen. Tevens bieden zulke collectieve parkeervoorzieningen de kans om het te combineren met bijvoorbeeld duruzame energieproductie, bezorgplekken voor pakketdiensten of kleine buurtvoorzieningen (zoals een fietsenmakerij). Ander voordeel is dat bij het clusteren van parkeerplaatsen in zo’n voorziening er meer ruimte voor woningbouw op de ‘wooneilanden’ is.

De voorgestelde voorzieningen kunnen op uiteenlopende manieren worden ingepast in de omgeving: van een apart gebouw tot gebouwen die deels ondergronds zijn en waar overheen groen en/ of daktuinen komen.

Gebiedsvisiekaart Oostrand

Legenda

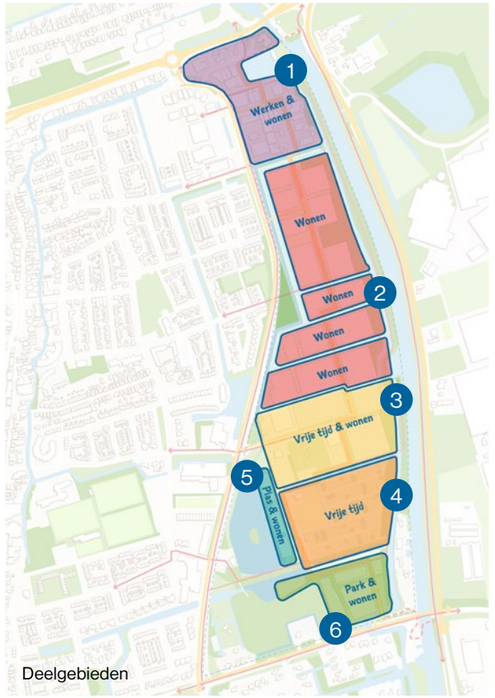
- Plangrens Oostrand
- Woonveld
- Hoogteaccent (indicatief)
- Bestaande bebouwing
- Doesenpad
- Fietsroute
- Te onderzoeken verbinding fietsroutes
- Wandelpad
- Voetgangersbrug
- Hoofd auto-ontsluiting
- Parkeerhub
- Niet doorvaarbaar / doorvaarbaar water
- Ondergrondse waterverbinding
- Algemene groenstructuur
- Behouden en uitbreiden ecologische zone
- Behouden en uitbreiden bestaande bomenstructuur
- Sluis met groene kolk
- Jachthaven
- Life & Garden
- Moskee
- Kinderboerderij
- Hondenschool
- Petanqueclub
- Tennisclub
- Volkstuinen
- Begraafplaats
- Kerk
- School
- Supermarkt



5.4 Zes deelgebieden

De Oostrand is een omvangrijk gebied van zo'n 40 hectare. Nu al komt de Oostrand kleinschalig en informeel over en dat komt in belangrijke mate door de variatie van deelgebieden. Deze variatie – van bedrijvigheid tot wonen, van vrijetijdsvoorzieningen tot landschap/groen – zorgt bijna voor een vanzelfsprekende geleding. Deze geleding geldt dan ook als grondslag voor de doorontwikkeling van de Oostrand, waarbinnen zes deelgebieden – ieder met hun eigen sfeer, kenmerken en ontwikkelsnelheid – te onderscheiden zijn. En, zoals hiervoor al gesteld, die mogelijk ook weer vragen om een verdere verfijning in 'bouwvelden'.

De twee noordelijke deelgebieden sluiten niet alleen aan, maar vormen tegelijkertijd een 'spiegel' met water er nu al aan de overzijde van de Oostelijke randweg is of ontwikkelt. Namelijk het werk- en woongebied De Wuijver en de woongebieden die hieronder ontwikkeld gaan worden.



Deelgebieden

1. Werken en wonen op De Wuijver
De Wuijver is momenteel een bedrijvengebied van zo'n 5 hectare met een jachthaven en enkele woningen. Inzet is om, samen met de eigenaren en ondernemers, meer functiemenging te krijgen door transformatie van bedrijvigheid naar wonen en gecombineerd woonwerken. Zo kan een levendig deelgebied ontstaan waar gewerkt, gewoond en, rondom de jachthaven en de ecologische zone langs de Oosterdijk, gerecreëerd wordt. Bij toevoeging van woningen wordt gedacht aan compacte, gestapelde woningbouw. Het aantal woningen hangt af van de mate van transformatie. Gedacht zou kunnen worden aan zo'n 20 tot 100 woningen in minimaal 3 en maximaal 6 bouwlagen. Deze transformatie krijgt in de loop der tijd zijn beslag, waarbij niet alleen de toevoeging van wonen een opgave is, maar ook de bereikbaarheid en de verhouding tussen wonen en milieucategorieën bedrijvigheid.

In de eerste verkennende gesprekken met eigenaren en ondernemers is afgesproken dat een dergelijke transformatie vraagt om nader inzicht in de perspectieven van bedrijven, ondernemers en eigenaren, inclusief hun investeringsplannen voor de (nabije) toekomst. Indien hieruit naar voren komt dat transformatie (in fasen) verder bespreekbaar is en er voldoende initiatieven zijn, worden er nadere afspraken gemaakt over wat van de gemeente verwacht kan worden en wat van eigenaren en ondernemers. Met een nog op te stellen gebiedsconcept werken gemeente en intitiatiefnemers vervolgens samen aan de uitwerking. De wijze waarop dit proces in gang is gezet bij De Frans dient als voorbeeld voor rolneming, samenwerking gemeente – eigenaren/ ondernemers, planvorming en type afspraken.



De Wuijver - nu

Toekomstbeeld voor De Wuijver

In heel Nederland wordt er nagedacht over de toekomstbestendigheid van werklocaties, in het bijzonder werklocaties die dichtbij of in bewoonde gebieden liggen. Vraag hierbij is hoe er voldoende ruimte blijft om te kunnen (blijven) werken en ondernemen, welke voorwaarden hiervoor gerealiseerd moeten blijven, maar ook of er menging van functies mogelijk is. Menging van functies komt ter sprake als werklocaties in een latere fase van de levenscyclus zitten, ondernemingen en eigenaren op het punt staan om substantiële investeringen te moeten plegen en/ of de leefbaarheid onder druk staat. Menging van functies krijgt bij dergelijke afwegingen soms ook nog eens een extra impuls als er veel vraag naar woningen is.

Voor De Wuijver zijn recent onderzoeken verricht, zoals door Bureau Stedelijke Planning (2021) en Stec Groep (2020). Tevens zijn er – in de aanloop naar de gebiedsvisie – gesprekken tussen gemeente, eigenaren en ondernemers gevoerd. Kern van deze gesprekken is het verkennen van voor- en nadelen van functiemenging, de tijdshorizon van verandering, de plekken die zich hier wel en niet voor lenen, maar ook het mogelijk toekomstbeeld.

In de gebiedsvisie wordt ingezet op een mogelijke transformatie van overwegend werken (met beperkt wonen) nu naar een gemengd woonwerkgebied, waar beide functies elkaar – letterlijk en figuurlijk – niet in de weg zitten. Maar aan wat voor mogelijk toekomstbeeld wordt dan gedacht?

Zo'n toekomstbeeld is altijd een coproductie tussen eigenaren, ondernemers, gemeente en mogelijke ontwikkelaars in de toekomst. Dit toekomstbeeld is er nu nog niet. Maar waar zou aan gedacht kunnen worden?

Bepaalde steden zijn De Wuijver al voor gegaan. Zie de transformatie van voormalige haven-, logistieke- en/of industriegebieden in Amsterdam (zoals Oostelijk Havengebied), Rotterdam (Kop van Zuid en Katendrecht) of Utrecht (Wilheminawerf). Zie ook de transformatie van werkgebieden met cultuurhistorisch interessante gebouwen als de Wagenwerkplaats in Amersfoort. Deze voorbeelden laten veelal een fundamentele omslag zien van werken naar wonen. Ook zijn deze voorbeelden in grootstedelijke gebieden, vaak ook goed met openbaar vervoer bereikbaar. En daarom niet of nauwelijks vergelijkbaar met een werkgebied als De Wuijver.

Beter passend voorbeeld is het Havenkwartier Deventer: een werkgebied dat excentrisch ligt, deels uit functie raakt of al geraakt is, maar inmiddels een sterke combinatie heeft weten te creëren met nog altijd functionerende bedrijvigheid, nieuwe bedrijvigheid, woningen en een openbare ruimte die uitnodigt voor verblijf en evenementen. Het is in het Havenkwartier Deventer met name deze openbare ruimte die functies verbindt en aantrekkingskracht uitoefent op bedrijven, nieuwe bewoners en bezoekers van horeca en evenementen. Na lange tijd, letterlijk en figuurlijk, uit beeld te zijn geweest, is het Havenkwartier Deventer nu weer in trek.

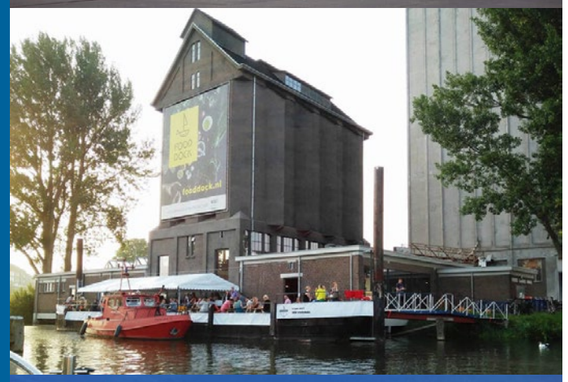
Het succes achter de transformatie en revitalisering van het Havenkwartier Deventer is een combinatie van factoren. Leegkomende ruimtes zijn (tijdelijk) herbestemd. Er is de tijd genomen om kleine, maar samenhangende woningbouwprojecten op gang te brengen (deels ook in particulier en collectief opdrachtgeverschap). De buitenruimte is benut voor (terugkerende) evenementen die ook bezoekers van elders trokken. En gemeente, ondernemers, eigenaren en ontwikkelaars hebben in gezamenlijkheid gezocht hoe bestaande bedrijvigheid behouden kan blijven en, stap voor stap, er ruimte is gecreëerd voor nieuwe functies op het gebied van werk, recreatie/horeca en wonen. Dit alles is vanuit een samenhangend concept in beweging gebracht.

Voor De Wuijver zou zo'n samenhangend concept gevonden kunnen worden in wat de kracht en uniciteit van dit gebied nu al is. Namelijk: een intieme jachthaven waar het aantrekkelijk is voor een hapje en drankje (en misschien wat kleinschaliger evenementen), te midden van maakindustrie die ook zichtbaar en beleefbaar is en waar omheen redelijk kleinschalige bedrijvigheid met een overwegend lagere milieubelasting dan is toegestaan (maximaal tot en met 3.2). Menging van werk en wonen is vervolgens aan zowel de noord- als zuidkant mogelijk, onder de voorwaarde dat een goede oplossing gezocht voor enerzijds het bereikbaar houden van de bedrijven, anderzijds de woonkwaliteit.

Zou deze situatie zich kunnen lenen voor het activeren van het gebied rondom de jachthaven? Nu nog verscholen, vooral onder intimi bekend en lastig bereikbaar. Maar straks liggend aan het Doesenpad en bereikbaar via de verbrede ecologische zone langs de dijk. Met een jachthaven waar het leuk toeven is, bijvoorbeeld voor een hapje, drankje en mogelijk ook evenementen. Met verschillende maakindustrie, die zicht- en beleefbaar is rondom de jachthaven en zo het industriële maakkarakter versterkt? Met daar weer omheen bedrijvigheid, die zich ook iets meer representeert aan de buitenkant en die zich in de loop der tijd vermengt met wonen. Dit wonen zou, aan de buitenkant, dan ook de uitstraling kunnen krijgen van de omgeving: industrieel en stoer.











De Wuijver - straks



Wonen - nu zaadteelt en zaadhandel Bakker Brothers

2. Wonen
Het gebied ten zuiden van de Wuijver tot aan de voorzieningen aan de Potjesdam leent zich voor verschillende, compacte woonbuurtjes. Door de aanwezigheid en toevoeging van water oriënteert het wonen zich in belangrijke mate aan het water, de ecologische zone en het Doesenpad. Voorzien wordt compact wonen (zowel grondgeboden als gestapeld), vanwege de ligging aan waterwegen en – in de binnenterreinen van de buurtjes – buurtgroen. Er wordt rekening gehouden met minimaal 330 woningen in minimaal 3 bouwlagen en op een beperkt aantal plekken maximaal 6 bouwlagen. Hier ontstaan buurtjes die aansluiten bij woonwensen, maar anders zijn dan de buurtjes in Langedijk die er al zijn. Mogelijk dat in dit deelgebied, waar veel gewoond gaat worden, er ook een of meer voorzieningen komen, bij voorkeur aan het Doesenpad. In dit gebied komen de drie gebouwde parkeervoorzieningen/parkeerhubs, naast mogelijkheden voor parkeren op straat, op eigen terrein en in parkeerkoffers.

Aan de introductie van drie gebouwde parkeervoorzieningen/parkeerhubs liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

- Op loopafstand: de drie parkeerhubs komen zo verspreid in dit deelgebied te liggen, dat deze op loopafstand liggen van de woningen. Zoals gesteld, komen in dit deelgebied de meeste woningen, minimaal zo'n 330. De meest zuidelijke parkeerhub zal ook bewoners uit het hieronder liggende deelgebied 'vrije tijd en wonen' bedienen.
- Woonomgeving: door parkeerhubs wordt de woonomgeving voor een belangrijk deel vrijgemaakt van geparkeerde auto's op straat. Hierdoor kan de woonomgeving worden wat een woonomgeving aantrekkelijk en veilig maakt: groen met ruimte voor de voetganger, de fiets, ontmoeting en sport en spel.
- Ruimtewinst: door een groot deel van het parkeren op straat weg te halen, is er – bij elkaar opgeteld – ruimtewinst. Deze zal ten goede komen aan de woonomgeving (zie hiervoor), maar kan deels ook benut worden voor aanvullende woningbouw.
- Combinatie met andere voorzieningen: de parkeerhubs kunnen, zoals inmiddels in andere wijken van Nederland terug te zien is, ook gebruikt worden voor andere doeleinden. Denk aan het combineren van zonnepanelen op de daken (en een opslagpunt in het gebouw) of een of meer buurtvoorzieningen (zoals een fietsenmaker, de verzamel- en overstapplek voor deelauto's en/of deelfietsen). Om als overstapplek van de auto naar de fiets te kunnen functioneren, liggen parkeerhubs op knooppunten van fiets- en autowegen.
- Flexibel: in diverse wijken in Nederland verschijnen momenteel parkeerhubs of worden deze in de nieuw- en verbouwplannen opgenomen. De bouwtechniek van deze parkeerhubs is vaak zo dat, na verloop van tijd, een parkeerlaag gedemonteerd kan worden. Hiervan kan sprake zijn als het parkeergebruik afneemt, bijvoorbeeld door veranderend gedrag en/of verdere opkomst van deelmobiliteit. In de meest vergaande situatie, kan de gehele parkeerhub gedemonteerd worden en ontstaat er ruimte voor woningbouw.

Wonen - kanaalzijde

3. Vrije tijd en wonen
Rondom de Potjesdam bevinden zich uiteenlopende voorzieningen. Inzet is om de meeste van deze voorzieningen te behouden in de Oostrand, maar dan wel op zo'n manier dat deze meer zichtbaar, vindbaar en toegankelijk zijn voor bezoekers. In dit deelgebied bevinden zich ook twee kavels in eigendom van zo'n 50 eigenaren. Met hun gemeenschappelijke zaakwaarnemer is een verkennend gesprek gevoerd over het ontwikkelen van wonen, ook weer compact vanwege de ligging aan waterwegen. Op deze twee kavels zouden zo'n 100 woningen kunnen komen, zowel grondgebonden als gestapeld in minimaal 3 bouwlagen en op een beperkt aantal plekken maximaal 6 bouwlagen. Een van de drie parkeerhubs ligt nabij de toekomstige woningen. Daarnaast zullen er mogelijkheden voor parkeren op straat, op eigen terrein en in parkeerkoffers zijn.


Vrije tijd & wonen - nu kinderboerderij

4. Vrije tijd
Ten zuiden van de Potjesdam bevinden zich de volkstuinen en de tennisclub. Inzet is om deze voorzieningen eveneens te behouden, met als opgave om deze voorzieningen meer zichtbaar, vindbaar en toegankelijk te maken voor bezoekers. Het parkeren blijft, zoals nu al het geval is, op eigen terrein direct naast deze voorzieningen.


Vrije tijd - volkstuinen

5. Plas en wonen
Aan de oostzijde van de Bufferplas zijn 'plaswoningen' voorzien. Zo krijgt de Bufferplas een bestemming, mede ook doordat het Doesenpad hierlangs komt te liggen. In dit deelgebied is een beperkt aantal grotere woningen op kavels voorzien, zo'n 10 tot 15 woningen met maximaal 3 bouwlagen. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.


Plas & wonen - nu plas

6. Park en wonen
Tussen de volkstuinen en de Langebalkweg bevindt zich momenteel begraafplaats De Oostervaart en groen. Inzet is om de ruimte voor de begraafplaats te beperken en in het groen appartementen te realiseren op zo'n wijze dat het groen om deze woningen openbaar toegankelijk blijft. Voorzien worden zo'n 60 woningen in minimaal 3 en maximaal 5 bouwlagen. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.


Park & wonen - nu gebied naast begraafplaats

5.5 Spelregels voor ontwikkeling en beeldkwaliteit

Om nadere richting te geven aan de (her) ontwikkeling van de zes deelmilieus en de hierbij behorende beeldkwaliteit zijn spelregels geformuleerd. Deze spelregels:

1. Borgen identiteit, kwaliteit, samenhang en verbindingen/routes;

2. Bepalen het minimaal aantal woningen, het type woningen, de wijze waarop de bebouwing zich verhoudt tot het water (aangrenzend of juist nog ruimte voor openbaarheid), het groen, het Doesenpad, de bouwhoogtes, de binnengebieden, de gewenste/logische plek voor voorzieningen, de ontsluiting en het parkeren; en

3. Bieden duidelijkheid over wat de (her) ontwikkeling betekent voor de omgeving (uitzicht, bouwhoogtes, verkeer, nieuwe routes, nieuwe plekken).

Deze spelregels geven, zoals gezegd, een richting. De manier waarop deze vervolgens geconcretiseerd worden binnen de verschillende deelmilieus (bijvoorbeeld: meer woningen dan het minimaal aantal opgegeven per deelmilieu, nadere uitwerking bouwhoogtes, parkeren) zal vragen om nader overleg tussen de initiatiefnemer enerzijds en de gemeente anderzijds.

Wat betreft het aantal woningen is op basis van een volumestudie een indicatie gemaakt.

Wat het segment woningen betreft, geldt de woningdifferentiatie van de gemeente – per deelgebied – als uitgangspunt. Dat wil zeggen: een menging van woningen, verdeeld naar 30% sociale huur, 10% middelhuur, 15% middeldure eengezinswoningen, 15% middeldure meergezinswoningen en 35% duur.

Wat het type woningen betreft, is een cultuurhistorische verkenning verricht. Met als doel om, met een knipoog naar het verleden, op een eigentijdse wijze een gebiedspecifieke sfeer en beeldkwaliteit te creëren. Deze verkenning heeft vier types woningen opgeleverd, waarbij de omvang en bouwhoogtes meegenomen zijn in de volumestudie en bepaling van aantal woningen.


Historische eilandverkaveling


Wonen aan het water


Dorpse sfeer

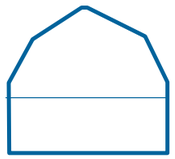

Vaarroutes en koolschuren

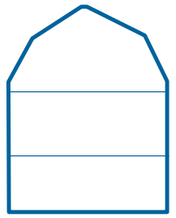
1
Grondgebonden woningen, die geïnspireerd zijn op de tuinderswoning en boerderette in dorpse sfeer met als een van de meest kenmerkende elementen een verspringende rooilijn.

2
Gestapelde woningen, die geïnspireerd zijn op de stolpboerderij en de koolschuur. Deze vormentaal zal zich vertalen naar eigentijdse en bij de Oostrand horende appartementencomplexen.

Tuinderswoning

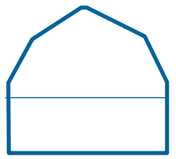


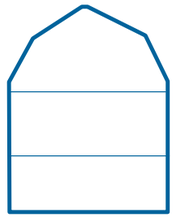


Historisch


In de Oostrand

Stolpboerderij

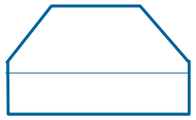


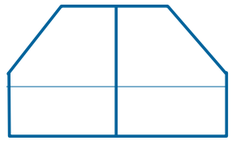


Historisch


In de Oostrand

Boerderette

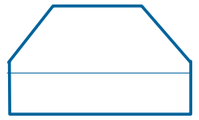


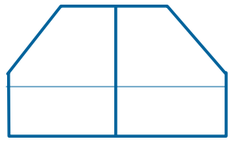


Historisch


In de Oostrand

Koolschuur





Historisch

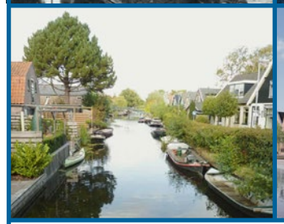

In de Oostrand

3
Grondgebonden woningen, die geïnspireerd zijn op waterwoningen met een duidelijke relatie met het water. Denk aan wonen aan een kade met ontmoetingsruimte of wonen aan een eigen steiger met een bootje.

4
Grondgeboden of gestapelde woningen, die geïnspireerd zijn op de notabelenwoningen met als meest kenmerkende elementen decoratieve gevels en het gebruik van bijzondere natuur- en baksteensoorten.

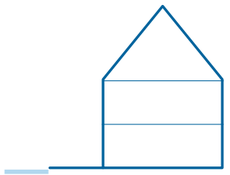
Waterwoningen





Historisch


In de Oostrand

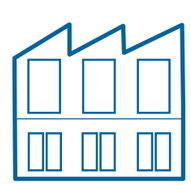
Notabelenwoningen







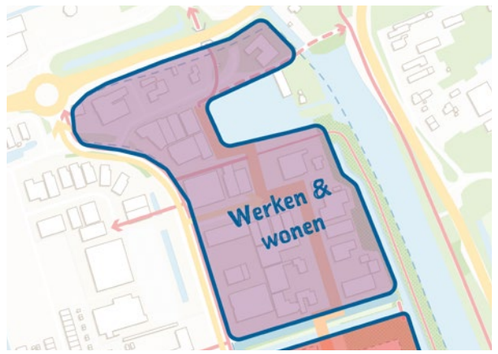

Historisch


In de Oostrand

Hierna zijn de spelregels voor de verschillende deelmilieus nader uitgewerkt.

*Deelmilieu 4. Vrije tijd heeft geen spelregels. In dit deelmilieu zal geen woningbouwontwikkeling plaatsvinden en zullen de vrijetijdsvoorzieningen worden behouden.

Deelgebied 1 - Werken & wonen

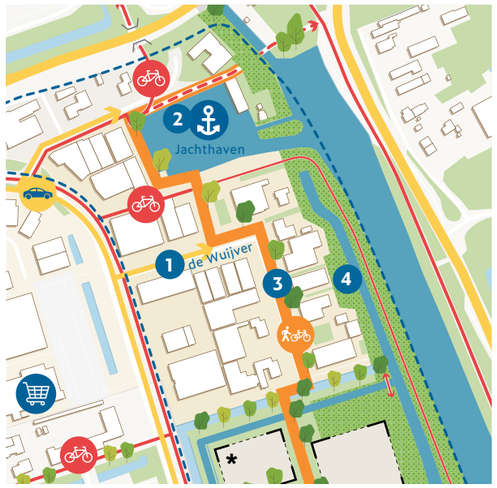


Woningtypen

Stolpboerderij, koolschuur en notabelewoningen met een industriele uitstraling.

Spelregels

Bouwhoogten
Minimaal 3 lagen, maximaal 6 lagen.
Aantal woningen realiseren in deelgebied
In overleg woningen in gehele deelmilieu (afgewisseld met werkfuncties).
Parkeren
Opgelost binnen deelmilieu. Gebouwd parkeren onder appartementen of parkeren op maaiveld in de buitenruimte.
Niet-woonprogramma
In het deelmilieu werken en wonen is ruimte voor niet-woonprogramma. Deze voorzieningen kunnen een plaats krijgen in de plinten langs het Doesenpad en aan de jachthaven (met publieke functie).



Relatie met omgeving

1. Huidige ontsluiting
De huidige ontsluiting (Waarddijk West en De Wuijver) handhaven op dezelfde plek. Opwaarderen op de delen waar het Doesenpad is gesitueerd.

2. Jachthaven
- Een ontwikkeling die grenst aan de jachthaven activeert deze jachthaven: bijvoorbeeld door middel van de oriëntatie van de bebouwing, de plaatsing van entrées en (gezamenlijke) buitenruimte. Geen blinde gevels naar de jachthaven toe.
- Aan de jachthaven kan een publieke voorziening worden gerealiseerd.

3. Doesenpad zijde
- Bebouwing: voordeuren aan het Doesenpad. Verspringende rooilijnen ten behoeve van een dorpse sfeer.
- Voorzieningen in de plint langs het Doesenpad.
- Parkeren: zoveel mogelijk uit het zicht vanaf het Doesenpad gerealiseerd.

4. Ecologische zone / kanaalzijde
Een ontwikkeling die grenst aan de ecologische zone en het kanaal activeert deze zone: bijvoorbeeld door middel van de oriëntatie van de bebouwing, de plaatsing van entrées en (gezamenlijke) buitenruimte. Geen blinde gevels naar de ecologische zone toe.

Deelgebied 2 - Wonen

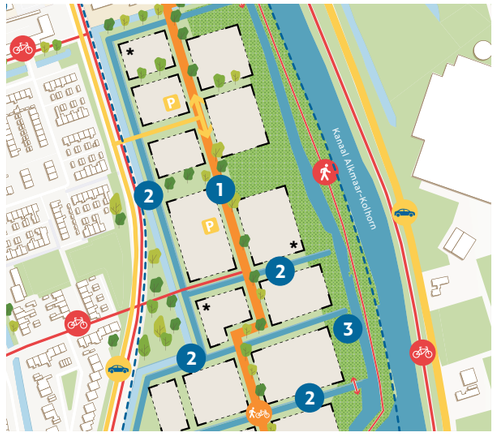


Woningtypen

Grondgebonden
Tuinderswoning, boerderette, waterwoning en notabelenwoning
Gestapeld
Stolpboerderij, koolschuur en notabelenwoning

Spelregels

Bouwhoogten
Minimaal 3 lagen, maximaal 6 lagen.
Aantal woningen realiseren in deelgebied
Minimaal 330 woningen.
Parkeren
Grootste deel parkeren is voorzien in 3 centraal gelegen parkeerhubs van 3 bouwlagen hoog. Het aanvullende deel van de parkeervraag wordt opgelost in parkeerkoffers of parkeerstraten dichtbij de entrée van een woonveld, zoveel mogelijk uit het zicht vanaf het Doesenpad.
Niet-woonprogramma
In het deelmilieu wonen is ruimte voor niet-woonprogramma. Deze voorzieningen kunnen worden gerealiseerd aan het Doesenpad.



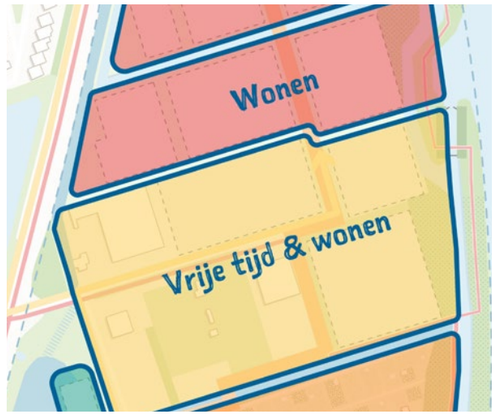
Relatie met omgeving

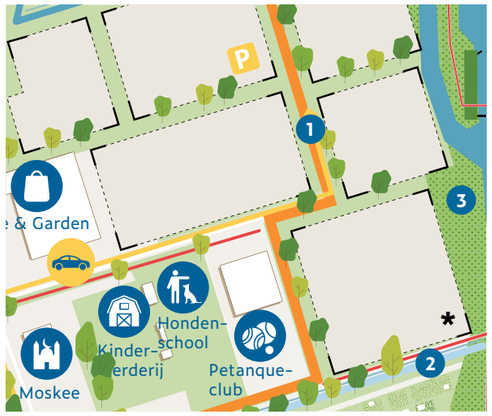
1. Doesenpad
- Bebouwing: voordeuren aan het Doesenpad. Verspringende rooilijnen ten behoeve van een dorpse sfeer.
- Parkeerhubs worden aan het Doesenpad gesitueerd.
- Parkeerkoffers of parkeerstraten: parkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht vanaf het Doesenpad gerealiseerd.

2. Waterzijdes
Zowel een openbare als privé zone is mogelijk langs de waterzijdes. Openbaar: kade met ruimte voor ontmoeting. Privé: terras met aanlegsteiger voor bootjes.

3. Ecologische zone / kanaalzijde
- Geen wandvorming langs het kanaal, het groen en water is beleefbaar tussen de gebouwen door.
- Een ontwikkeling die grenst aan de ecologische zone en het kanaal activeert deze zone: bijvoorbeeld door middel van de oriëntatie van de bebouwing, de plaatsing van entrées en (gezamenlijke) buitenruimte. Geen blinde gevels naar de ecologische zone toe.

Deelgebied 3 - Vrije tijd & wonen





Woningtypen

Grondgebonden
Tuinderswoning, boerderette, waterwoning en notabelenwoning
Gestapeld
Stolpboerderij, koolschuur en notabelenwoning

Spelregels

Bouwhoogten
Minimaal 3 lagen, maximaal 6 lagen.
Aantal woningen realiseren in deelgebied
Minimaal 100 woningen.
Parkeren
Grootste deel parkeren is voorzien in 3 centraal gelegen parkeerhubs van 3 bouwlagen hoog. Het aanvullende deel van de parkeervraag wordt opgelost in parkeerkoffers of parkeerstraten dichtbij de entrée van een woonveld, zoveel mogelijk uit het zicht vanaf het Doesenpad.
Niet-woonprogramma
Er kan gedacht worden aan het toevoegen van aanvullende vrije tijdsvoorzieningen binnen de woonvelden of openbare ruimte. Deze kunnen een plaats krijgen in de plinten die grenzen of uitkijken op de huidige vrije tijdsvoorzieningen.

Relatie met omgeving

1. Doesenpad
- Bebouwing: voordeuren aan het Doesenpad. Verspringende rooilijnen ten behoeve van een dorpse sfeer.
- Parkeerkoffers of parkeerstraten: parkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht vanaf het Doesenpad gerealiseerd.

2. Waterzijdes
Zowel een openbare als privé zone is mogelijk langs de waterzijdes. Openbaar: kade met ruimte voor ontmoeting. Privé: terras met aanlegsteiger voor bootjes.

3. Ecologische zone / kanaalzijde
- Geen wandvorming langs het kanaal, het groen en water is beleefbaar tussen de gebouwen door.
- Een ontwikkeling die grenst aan de ecologische zone en het kanaal activeert deze zone: bijvoorbeeld door middel van de oriëntatie van de bebouwing, de plaatsing van entrées en (gezamenlijke) buitenruimte. Geen blinde gevels naar de ecologische zone toe.

Deelgebied 5 - Plas & wonen

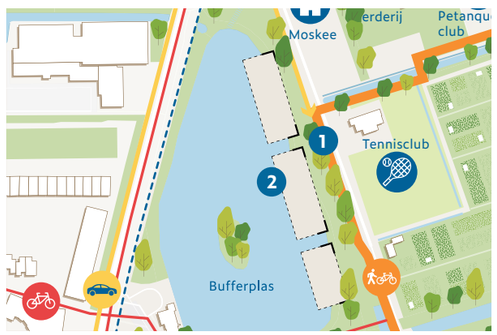


Woningtypen

Waterwoning

Spelregels

Bouwhoogten
Maximaal 3 lagen.
Aantal woningen realiseren in deelgebied
Minimaal 10 woningen.
Parkeren
Parkeren op eigen terrein.
Niet-woonprogramma
Geen.



Relatie met omgeving

1. Doesenpad
Bebouwing: voordeuren aan het Doesenpad.

2. Plaszijde
Woningen worden gerealiseerd met een (gezamenlijk) terras aan het water.

Deelgebied 6 - Park & wonen

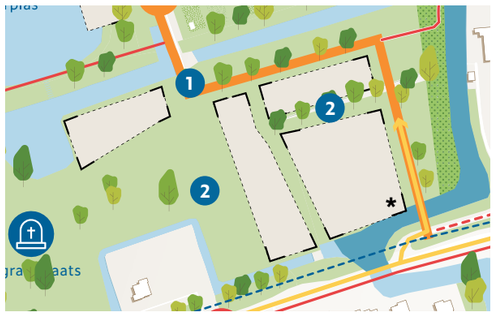


Woningtypen

Grondgebonden
Waterwoning, tuinderswoning en boerderette
Gestapeld
Stolpboerderij en koolschuur.

Spelregels

Bouwhoogten
Minimaal 3 lagen, maximaal 5 lagen.
Aantal woningen realiseren in deelgebied
Minimaal 60 woningen.
Parkeren
Opgelost binnen deelmilieu. Gebouwd parkeren onder appartementen of parkeren op maaiveld in de buitenruimte.
Niet-woonprogramma
Geen.



Relatie met omgeving

1. Doesenpad
Bebouwing: voordeuren aan het Doesenpad.

2. Parkachtige omgeving
Woningen kijken uit over parkachtige omgeving. Landmark in het groen.

Referentiebeelden



Water en groen voor natuur en vrije tijd



Betaalbare woningen voor iedereen



Wandelen en fietsen krijgen ruimte en prioriteit



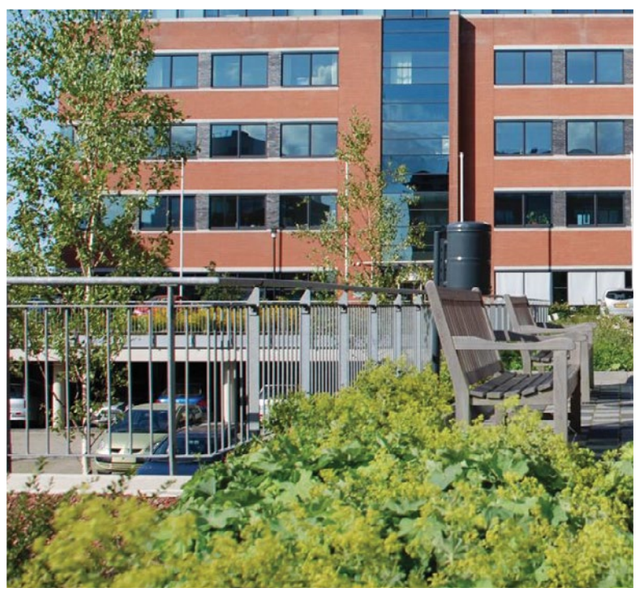
Groen voor ontspanning en vrije tijd



Diverse mix aan woningen



Gezonde woonomgeving



Parkeeroplossingen uit het zicht



Wonen aan het water

6
Ontwikkelstrategie

Vier structuurmaatregelen en zes deelgebieden
De gebiedsvisie geeft een samenhangend toekomstbeeld voor de Oostrand, met aandacht voor vier structuurmaatregelen en zes deelgebieden. De structuurmaatregelen zijn randvoorwaardelijk voor de ruimtelijke kwaliteit, de eigenheid, de ontwikkeling en fasering van de deelgebieden. Het gaat hierbij om: aanleg waterwegen, verbreding ecologische zone langs de dijk in combinatie met overige groen in de Oostrand, aanleg Doesenpad en een andere parkeeraanpak met ondermeer de bouw van drie parkeerhubs. De zes deelgebieden zijn van noord naar zuid: De Wuijver, een nieuw woongebied, een woon-vrijetijdsgebied, een gebied met vrijetijdsvoorzieningen, een woonzone aan de bufferplas en een parkachtige gebied met woningen.

Dit onderscheid in zes deelgebieden is gemaakt vanwege de huidige kenmerken en functies, de beoogde functie, de eigendomsposities en de afzetbaarheid van woningen. Wat dit laatste betreft, stelt de gebiedsvisie dat er, nog uitgezonderd van mogelijk woningen op De Wuijver, ruimte is voor minimaal 580 woningen. Deze woningen, hoe goed ook verdeeld in de verschillende buurten van de Oostrand, kunnen nooit allemaal tegelijkertijd ontwikkeld en afgezet worden. Een afzet van gemiddeld zo'n 60 tot 100 woningen per jaar ligt, op basis van de huidige marktsituatie meer voor de hand. Immers, er is een grote woningbehoefte, maar ook elders in de gemeente zullen woningbouwprojecten van de grond komen en niemand is gebaat bij ongewenste concurrentie tussen deze projecten. Een zorgvuldig op elkaar afgestemde afzet, in de Oostrand en in samenhang met andere projecten, is onderdeel van de ontwikkelstrategie.

Uitwerking en fasering
De ontwikkelstrategie is gericht op een goede ruimtelijke, programmatische, procesmatige en financiële uitwerking van de gebiedsvisie. Onder ruimtelijk en programmatisch wordt verstaan: waar welke functie. Onder procesmatig wordt verstaan: wanneer welke ontwikkeling en door wie voorbereid en uitgevoerd. En onder financieel wordt verstaan dat sprake is van een financieel haalbare ontwikkeling, zowel wat betreft de bekostiging van structuurmaatregelen als de verdere ontwikkeling van de zes deelgebieden.

Gezien de huidige ruimtelijke situatie van de deelgebieden lijkt zich een bepaalde fasering af te tekenen. Voor De Wuijver ligt een meer geleidelijke transformatie voor de hand, waarbij – zoals voorgesteld – gestart wordt bij het 'hart van dit deelgebied': het activeren van de jachthaven en ontwikkelingen direct hier omheen, mogelijk met de eerste transformaties naar woningbouw in met name het zuidelijk deel.

Voor het grotere woongebied dat hier ten zuiden ligt, ligt een integrale gebiedsontwikkeling voor de hand, uiteraard in samenhang met de omgeving. Mogelijk kan deze integrale gebiedsontwikkeling gelijk op lopen met de, wat kleinschaliger woningbouwontwikkeling nabij de Potjesdam en/ of de voorziene woningbouw aan de oever van de bufferplas. Wanneer met deze deelgebieden gestart wordt, kan parallel hieraan nader verkend worden hoe woningbouw – en wat voor woningbouw –zorgvuldig ingepast kan worden in het meest zuidelijk deelgebied.

Omdat de vier structuurmaatregelen randvoorwaardelijk zijn voor de ontwikkeling van de deelgebieden, zal de haalbaarheid en precisering hiervan vooraf – of gelijk op – moeten lopen met de deelgebiedontwikkelingen.

Gemeentelijke organisatie
Om dit vervolgproces te stroomlijnen stelt de gemeente Dijk en Waard het Ontwerp- en Ontwikkelteam Oostrand (verder: O3) in. Dit is een multidisciplinair team, dat gericht is op integraliteit, programmering, kwaliteit, procescoördinatie, haalbaarheid, communicatie en participatie.

Integraliteit
O3 stelt een structuurplan op. Dit structuurplan is een nadere uitwerking van de gebiedsvisie, met bijzondere aandacht voor de vier structuurmaatregelen:

1. Ecologische zone
Hoe loopt deze, hoe is de wisselwerking met enerzijds de dijk en anderzijds nieuwe ontwikkelingen en het groen in de buurten gewaarborgd en welke functies krijgt de zone wel en niet? Voor de hand ligt om dit mede samen met de provincie Noord-Holland en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier te doen.

2. Waterwegen
Hoe lopen deze precies, welke zijn wel en niet doorvaarbaar, hoe is de waterkwaliteit gewaarborgd, welke kunstwerken zijn er – naast de eerste die al genoemd worden op de gebiedsvisiekaart – nodig? Voor de hand ligt om dit mede samen met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier te doen.

3. Doesenpad
Hoe loopt deze precies, wat voor inrichting krijgt deze (overal hetzelfde of juist ook een bepaalde inrichting per deelgebied), zijn er een of meer voorzieningen mogelijk en hoe verhoudt de inrichting ervan zich tot de gefaseerde inrichting van de deelgebieden? Voor de hand ligt om dit goed af te stemmen met ondernemers, verenigingen en initiatiefnemers/ontwikkelaars.

4. Andere parkeeraanpak
Wat voor parkeerhubs liggen voor de hand (demontabel of niet, hoeveel laags, wel of niet gecombineerd met andere functies), wat zijn de beste locaties en hoe sluiten deze straks aan op de infrastructuur? Voor de hand ligt om dit mede samen met de initiatiefnemers/ontwikkelaars van de woongebieden te doen.

Programmering
In de gebiedsvisie wordt voorgesteld om het merendeel van de voorzieningen te behouden (en beter te ontsluiten), een gemengd woningbouwprogramma te realiseren en in De Wuijver woningen te introduceren naast bestaande en nieuwe bedrijvigheid. Tezamen wordt de Oostrand zo nog gevarieerder qua functies. Hier komen drie belangrijke vervolgacties uit voort:

- Samen met de ondernemers, eigenaren en mogelijk toekomstige ontwikkelaars verkennen hoe de transformatie van De Wuijver gaat verlopen, wat voor woningbouw hier past (met bijzondere aandacht voor de doelgroepen en uitstraling) en hoe de bedrijvigheid hier toekomstbestendig is/blijft.
- Samen met de verenigingen verkennen hoe alle voorzieningen meer onderdeel kunnen worden van de gebiedsontwikkeling en wat dit betekent voor programmering, ontsluiting, toegankelijkheid, vindbaarheid en beheer.
- Samen met de initiatiefnemers/ontwikkelaars en de woningcorporatie afspraken maken voor inclusieve buurtontwikkeling. Dat wil zeggen: in elke deelontwikkeling inzetten op een zo groot mogelijke menging van woningtypes en prijsklassen.

Kwaliteit
De gebiedsvisie zet in op een ruimtelijke kwaliteit die recht doet aan de kenmerken, eigenheid en potentie van de Oostrand. Deze kwaliteit gaat over landschapsontwikkeling, stedenbouw en architectuur, met bijzondere aandacht voor de openbare ruimte, de aansluiting van bebouwing op de openbare ruimte, de openbaarheid van delen (waaronder oevers) en de vormgeving van de bebouwing (met een eigentijdse vertaling van het verleden). Om deze kwaliteit en integraliteit te borgen ligt supervisie vanuit de gemeente voor de hand.

Procescoördinatie
Om tot een goede interne en externe afstemming te komen, zal een belangrijke rol voor O3 de procescoördinatie zijn. Deze richt zich op

afstemming tussen vakspecialisten binnen de gemeente, tussen gemeente en medeproducenten van het structuurplan (provincie, waterschap), tussen gemeente en initiatiefnemers/ontwikkelaars en tussen gemeente en ondernemers/eigenaren en voorzieningen in respectievelijk De Wuijver en rondom de Potjesdam. Met al deze partners zijn al in de aanloop naar het ontwikkelplan de contacten geïntensiveerd. Ook zijn met deze partners de verwachtingen over het vervolg in beeld gebracht.

Haalbaarheid
Voorop staat, zowel voor de gemeente als de potentieel andere investerende partijen, de financiële haalbaarheid. Wat het structuurplan betreft – oftewel de randvoorwaardelijke investeringen – zal de gemeente nader verkennen hoe de gebiedsvisie geoptimaliseerd kan worden, welke aanvullende dekkingen mogelijk zijn en of rijks- en provinciale subsidiering (als cofinanciering) te realiseren is. Parallel of hierop aansluitend zal de gemeente, samen met de initiatiefnemers, nadere afspraken maken over de financiering van deelontwikkelingen en bovenplanse voorzieningen.

Communicatie en participatie
In de aanloop naar het ontwikkelplan is veel aandacht besteed aan informatieuitwisseling en gesprek, zowel generiek als specifiek naar bepaalde partijen en/of deelgebieden. In de vervolgfase zal de informatievoorziening worden gecontinueerd. Zo blijft iedereen op de hoogte van de voortgang en kan, desgewenst, verder in gesprek met de gemeente. Wanneer bepaalde randvoorwaarden duidelijker zijn, zal het proces zich verder concentreren op uitwerking van deelgebieden. Dan wordt het voor iedereen concreter en hierbij hoort meer dan alleen informatieuitwisseling. Gaat het om concretisering van deelgebieden of bepaalde overstijgende ontwikkelingen (zoals Doesenpad, ecologische zone, voorzieningen), dan zal hier een passende participatie bij georganiseerd worden. De gemeente blijft verantwoordelijk voor de algemene communicatie en participatie, maar het is goed voorstelbaar dat dit mede samen met initiatiefnemers/ontwikkelaars verder vorm en inhoud krijgt.

7
Samenwerkingsstrategie

In de aanloop naar het ontwikkelplan is ‘samen op’ gewerkt. Hierbij zijn betrokken geweest: bewoners in en rondom de Oostrand, ondernemers, verenigingen, eigenaren, (potentiële) initiatiefnemers, hoogheemraadschap en provincie.

Dit ‘samen op’ werken heeft geleid tot een uitwisseling van ervaringen, standpunten, wensen, ambities en zorgen, tot het toetsen van de haalbaarheid van bepaalde voorstellen/ maatregelen (zoals het watersysteem, de transformatie van De Wuijver en aanvullende woningbouw), tot het vormen van een gedeeld toekomstperspectief en tot een eerste indicatie van initiatieven en bereidheid tot investeringen.

Na vaststelling van het ontwikkelplan zal deze samenwerking een nieuwe fase ingaan, zoals ook al in de vorige paragraaf beschreven. In algemene zin gaat deze samenwerking als volgt:

1. Vanwege het belang van samenhang (ruimtelijk, markttechnisch, programmatisch, financieel) blijft de gemeente een coördinerende rol vervullen. Wat dit behelst is in paragraaf 6 geduid.

2. De wooncorporatie en de gemeente maken intentieafspraken over de sociale woningvoorraad in de Oostrand. Deze intentieafspraken gaan onder meer over de ambitie, de doelgroepen (met bijzondere aandacht voor doorstroming uit de omgeving), de woningtypes, een indicatie van aantallen en afzetperiode, financiën en de rolneming in de deelgebiedontwikkelingen.

3. De initiatiefnemers met (gedelegeerde) grondpositie en de gemeente maken intentieafspraken over de gebiedsontwikkeling in de Oostrand. Deze intentieafspraken gaan onder meer over de ambitie, de doelgroepen, de woningtypes, een indicatie van aantallen en afzetperiode, financiën en rolneming in de deelgebiedontwikkelingen.

4. De eigenaren en ondernemers in De Wuijver en de gemeente maken nadere procesafspraken over het vervolg. Deze procesafspraken gaan onder meer over hoe een vervolgstap gegeven wordt aan de gebiedsvisie en de spelregels, welke ondersteuning vanuit de gemeente hiervoor gewenst is en hoe omgegaan wordt met mogelijk al snelle initiatieven.

5. De verenigingen rond de Potjesdam en de gemeente maken nadere procesafspraken over het vervolg. Deze procesafspraken gaan onder meer over mogelijke al tijdelijke maatregelen (gericht op betere bereikbaarheid, vindbaarheid en aantrekkingskracht) en hoe een vervolgstap gegeven wordt aan de gebiedsvisie, de spelregels en mogelijke andere al lopende afspraken met de gemeente.

Onderdeel van deze verdere verkenning en afspraken zal zijn hoe de samenwerking tussen de verschillende belanghebbenden loopt. Te overwegen valt een publiek-private Stuurgroep Oostrand in te stellen met een vertegenwoordiging van het college van B&W en bestuurders/directies van initiatiefnemende partijen. Doel van zo’n stuurgroep is om besluitvormers in de gelegenheid te stellen gezamenlijk commitment te laten nemen, elkaar waar nodig te helpen en/of knopen door te hakken wanneer sprake is van tegenstelling en/of dilemma’s.

8
Financiële strategie

De gemeente Dijk en Waard heeft samen met twee planeconomische bureaus, Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling en PAS bv, de gebiedsvisie voorzien van een financiële strategie. In deze financiële strategie is omschreven hoe de gemeente en potentiële initiatiefnemers voor rekening en risico kunnen gaan werken aan planontwikkeling en realisatie. Ook is, aan de hand van de gebiedsvisie, een eerste globale kostenbatenanalyse gemaakt.

Wat kunnen de ontwikkelingen, zoals woningbouw, opleveren? En wat vragen de ontwikkelingen, zoals de aanleg van (bevaarbare) waterroutes, groen en infrastructuur, aan investeringen?

Deze kostenbatenanalyse is op basis van de informatie van de gebiedsvisie opgesteld. Omdat de gebiedsvisie op hoofdlijnen ontwikkelingen op het gebied van wonen, water, groen, bereikbaarheid en parkeren schetst, is de kostenbatenanalyse, in deze fase van de planvorming, ook nog op hoofdlijnen.

Deze analyse is niet openbaar, omdat de gemeente met deze analyse onder meer vervolggesprekken gaat voeren met potentiële investeerders, zoals ontwikkelaars. De analyse geeft echter wel een financiële indicatie en dat is vooralsnog een tekort. Dit tekort is vervolgens aanleiding geweest om te verkennen of met aanpassingen binnen de gebiedsvisie (optimalisaties), met aanvullende middelen (waaronder subsidies) en met een aanspraak op financiën buiten de grondexploitatie Oostrand een financieel haalbare ontwikkeling in gang is te zetten. Deze verkenning laat zien dat dit mogelijk is.

De volgende stap is dan ook dat de gemeente de verschillende voorstellen om tot een financieel haalbare ontwikkeling van de Oostrand te komen, concretiseert. De gebiedsvisie is hiervoor ruimtelijk, programmatisch en kwalitatief het uitgangspunt, maar zal mogelijk ook op onderdelen moeten worden geoptimaliseerd. De mate waarin hang af van nadere besprekingen met mede-overheden (subsidiering), de inbreng van investeerders en het aanspraak maken op algemene middelen buiten de grondexploitatie van de Oostrand. Het gaat hierbij dus om een combinatie van maatregelen. De uitkomst zal een geoptimaliseerde gebiedsvisie zijn, inclusief een nader uitgewerkt dekkingsvoorstel.

9
Bijlage: Verslag participatie

Procesgang
In het participatieproces is ingezet op een zo breed mogelijke dialoog met bewoners, ondernemers, verenigingen, initiatiefnemers en andere belangstellenden. Gestart is met twee informatiebijeenkomsten, één fysiek en eenzelfde digitaal. Dit heeft een grote respons opgeleverd, maar aanvullend hierop is toch ook nog enquête uitgezet. Met deze startbijeenkomsten en enquête is geprobeerd zo actief mogelijk te informeren over het waarom en het verloop van het ontwikkelplan, maar is ook direct in gesprek gegaan over het huidig en toekomstig functioneren van de Oostrand.

Na deze brede en algemene start zijn zogenoemde Oostrandtafels georganiseerd. Dit waren gesprekken, veelal georganiseerd in het gebied, met specifieke partijen. In het overzicht is te lezen wie deze partijen waren. Het overzicht maakt duidelijk dat deze partijen deels overeenkomstige, maar deels ook uiteenlopende belangen hebben. Zo ging het gesprek met de verenigingen en ondernemers rondom de Potjesdam vooral over continuïteit, terwijl het gesprek met grondeigenaren vooral ging over ontwikkeling. Het gesprek met ondernemers en eigenaren van De Wuijver ging over het waarom van transformatie, maar ook over transformatie-ervaringen elders in de gemeente (De Frans), privé en collectieve belangen en wat ondernemers en eigenaren enerzijds en de gemeente anderzijds van elkaar kunnen verwachten. Het gesprek met bewoners van de Oosterdijk ging over de huidige kwaliteiten van hun woonomgeving. Het gesprek met de woningcorporatie ging vooral over de grote behoefte aan sociale woningbouw en wat dit betekent voor het ontwikkelen van buurtjes waar ook andere woningbouw voorzien is. De gesprekken met het hoogheemraadschap en de provincie gingen over structuuringrepen in het landschap en het waternetwerk. Tezamen hebben deze gesprekken geleid tot een ontwikkelplan, voorstellen voor samenwerking en financiering en het besef dat transformatie van zo'n groot en gevarieerd gebied als de Oostrand vraagt om zowel duidelijkheid als tijd om tot uitwerking, verkenning en realisatie te komen.

Het concept-Ontwikkelplan is tenslotte voorgelegd voor reactie. Deze reacties konden op drie manieren gegeven worden. Allereerst is opnieuw een informatiebijeenkomst georganiseerd, ditmaal in Buitenzorg op 22 maart 2023. Ook kon men per mail reacties geven en is een korte enquete uitgezet met deels ook de ruimte om extra opmerkingen te maken.

Belangrijkste momenten

12 september 2022
Startbijeenkomst in de Al-Mohsinien Moskee aan de Potjesdam in Zuid-Scharwoude. In aanwezigheid van zo'n 200 deelnemers is gesproken over wat een ontwikkelplan is, hoe de Oostrand nu ervaren wordt en wat men van de eerste ideeën voor de doorontwikkeling vindt.

16 september 2022
Gemeente Dijk en Waard, provincie Noord-Holland en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier spreken elkaar over de groen- en waterontwikkeling van de Oostrand. Dit overleg wordt naderhand nog tweemaal vervolgd om tot een gedeelde gebiedsvisie te komen voor wat betreft de waterhuishouding.

20 september 2022
Gemeente Dijk en Waard en bewoners van de Oosterdijk spreken elkaar over de huidige kwaliteiten van hun woonomgeving.

20 september 2022
Digitale startbijeenkomst met eenzelfde opzet als die van 12 september. Aan deze bijeenkomst deden zo'n 25 belanghebbenden en belangstellenden deel.

7 – 24 oktober 2022
Een digitale enquête om zo degenen die niet bij een van de twee startbijeenkomsten aanwezig konden zijn alsnog de mogelijkheid te geven om ideeën, vragen en zorgen te delen. Aan deze enquête hebben 903 respondenten deelgenomen.

13 oktober 2022
Gemeente Dijk en Waard en Henselmans Bouw en Ontwikkeling spreken elkaar over de beoogde transformatie van een deel van de Oostrand. Laatstgenoemde overlegt zijn eerste ideeën/schetsen en geeft aan belangstelling te hebben voor een transformatie in twee fasen.

13 oktober 2022
Gemeente Dijk en Waard en Woonstichting Langedijk spreken elkaar over de sociale woningbouwopgave voor de Oostrand en de ambities van de woningcorporatie hierin. Woonstichting Langedijk geeft aan belangstelling te hebben voor nadere concretisering.

19 oktober 2022
Gemeente Dijk en Waard en De Vastgoed Meester (zaakwaarnemer namens meer dan 50 grondeigenaren van twee percelen nabij de Potjesdam) spreken elkaar over de woningbouwopgave van dit deel van de Oostrand. De Vastgoed Meester overlegt zijn eerste ideeën en geeft aan belangstelling te hebben voor nadere concretisering.

25 oktober 2022
Gemeente Dijk en Waard, ondernemers en eigenaren aan de Waarddijk West en Handelskade spreken elkaar over de beoogde transformatie van bedrijventerrein De Wuijver, de toekomstplannen van eigenaren/ondernemers en de wijze waarop verder gesproken kan worden. Aan het eind van het gesprek is afgesproken dat de ondernemers en eigenaren het initiatief nemen voor een vervolg. De gemeente heeft, ter inventarisatie van wensen, vragen en plannen, een vragenlijst gedeeld.

1 november 2022
Presentatie aan en overleg met de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Noord-Holland.

2 november 2022
Gemeente Dijk en Waard, de verenigingen en ondernemers aan de Potjesdam spreken elkaar over elkaars verwachtingen in het kader van de gebiedsvisie.

9 november 2022
Eigenaren en ondernemers van bedrijventerrein De Wuijver spreken elkaar over de beoogde transformatie, de toekomstplannen en zorgen van eigenaren/ondernemers en de wijze waarop verder gesproken kan worden. De aanpak van het transformatieproces voor De Frans is door de gemeente als voorbeeld genoemd hoe een vervolg gegeven kan worden aan individuele gesprekken en collectieve afspraken over transformatie.

24 november 2022
Gemeente Dijk en Waard en uitvaartondernemer Dekker spreken elkaar over elkaars verwachtingen in het kader van de gebiedsvisie.

22 maart 2023
Informatiebijeenkomst in Buitenzorg. In aanwezigheid van ruim 250 belangstellenden is gesproken over het uiteindelijke resultaat, de concept-Gebiedsvisie. In het bijzonder is gesproken over de belangrijkste voorstellen, zoals: ecologische zone, woningbouw, waterwegen, Doesenpad en deels andere parkeeroplossingen dan gebruikelijk. Daarnaast is gesproken over de sfeerbeelden, de specifieke voorstellen voor de zes deelgebieden, de zorgen die leven onder belangstellenden en het vervolgproces.

22 maart - 5 april 2023
Voor degenen die niet aanwezig konden zijn op de informatiebijeenkomst, is ook nog een enquete uitgezet. Hierop hebben 138 respondenten gereageerd op vragen als: wat spreekt aan, wat spreekt minder aan, waarover heeft u zorgen en welke ideeën wilt u meegeven?

Voorafgaand en tussentijds is met diverse individuele eigenaren en verenigingen gesproken.





Inzichten uit startbijeenkomsten en reacties op eerste ideeën

Veel deelnemers aan de startbijeenkomsten kennen de Oostrand zeer goed. Hierdoor kwamen velen met specifieke informatie, bijvoorbeeld over de geschiedenis, over de drie waterpeilen, over de routes door het gebied en het groen. Het feit dat het ontwikkelplan niet alleen op de toekomst gericht is, maar ook aansluiting zoekt bij de geschiedenis, wordt gewaardeerd.

Velen onderschrijven het idee om de Oostrand beter doorvaarbaar te maken. Dat zit in het DNA van veel bewoners in de omgeving, aldus een van de deelnemers. Door het beter bevaarbaar te maken, beleef je meer dit deel, wordt de Oostrand meer onderdeel van de omgeving en kunnen de extra vaarroutes ook meer aandacht geven aan wat er allemaal aan voorzieningen al is. Wel vraagt men zich af of dit technisch en financieel haalbaar is. Ook werden, op basis van de eerste ideeën, andere voorstellen gedaan voor routes.

Velen onderschrijven ook het idee om de Oostrand via de fiets en te voet beter bereikbaar te maken en de huidige paden te behouden.

Velen benadrukken de vele voorzieningen die er nu al in de Oostrand zijn en hoe belangrijk deze voor uiteenlopende doelgroepen zijn.

Het idee om de ecologische zone te verbreden, spreekt aan.

Wanneer er nieuwe buurten komen, is het belangrijk dat er veel groen is. Probeer zoveel mogelijk dit buurtgroen te koppelen aan ander groen in en rondom de Oostrand. Dit in het belang van de biodiversiteit, maar ook in het belang van wandelingen te kunnen maken dwars door de Oostrand.

Het idee van het een fiets- en wandelroute van noord naar zuid die buurtjes en voorzieningen verbindt, spreekt aan. Zo kan men de verschillen en de kenmerken van de Oostrand ervaren. Maar er zijn ook enkele twijfels uitgesproken: wordt het met zo'n extra pad niet te druk in de Oostrand? Zijn de huidige 'avontuurlijke en charmante' routes, deels ook informeel, niet al voldoende?

In de gesprekken werd meer aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid en verkeersdruk in en rondom de Oostrand en de impact van het verkeer op het wonen en de leefbaarheid. De Oostelijke Randweg en de Westerweg worden, volgens deelnemers tijdens de startbijeenkomsten, nu al te vaak gebruikt als 'racebanen' met veel geluidsoverlast als gevolg. Wat voor impact heeft aanvullende woningbouw?

De woningbehoefte, zoals toegelicht door de gemeente aan het begin van de startbijeenkomst, wordt over het algemeen herkend. Hetzelfde geldt voor het uitgangspunt om hier woningen te maken voor veel verschillende doelgroepen.

Als er extra woningen komen in de Oostrand, wordt het door de deelnemers belangrijk gevonden dat een (groot) deels ervan bewoond wordt door woningzoekenden uit de omgeving of andere kernen van Dijk en Waard.

Verschillende ouderen geven tijdens de startbijeenkomst aan te overwegen om te verhuizen van hun huidige grondgebonden woning naar nieuwbouw, mogelijk in de Oostrand. Echter, dan moeten deze woningen wel aansluiten bij hun woonwensen: levensloopbestendig, bij voorkeur alles op één verdieping, aantrekkelijke buitenruimte (bij voorkeur een tuin, maar mogelijk ook een ruim balkon).

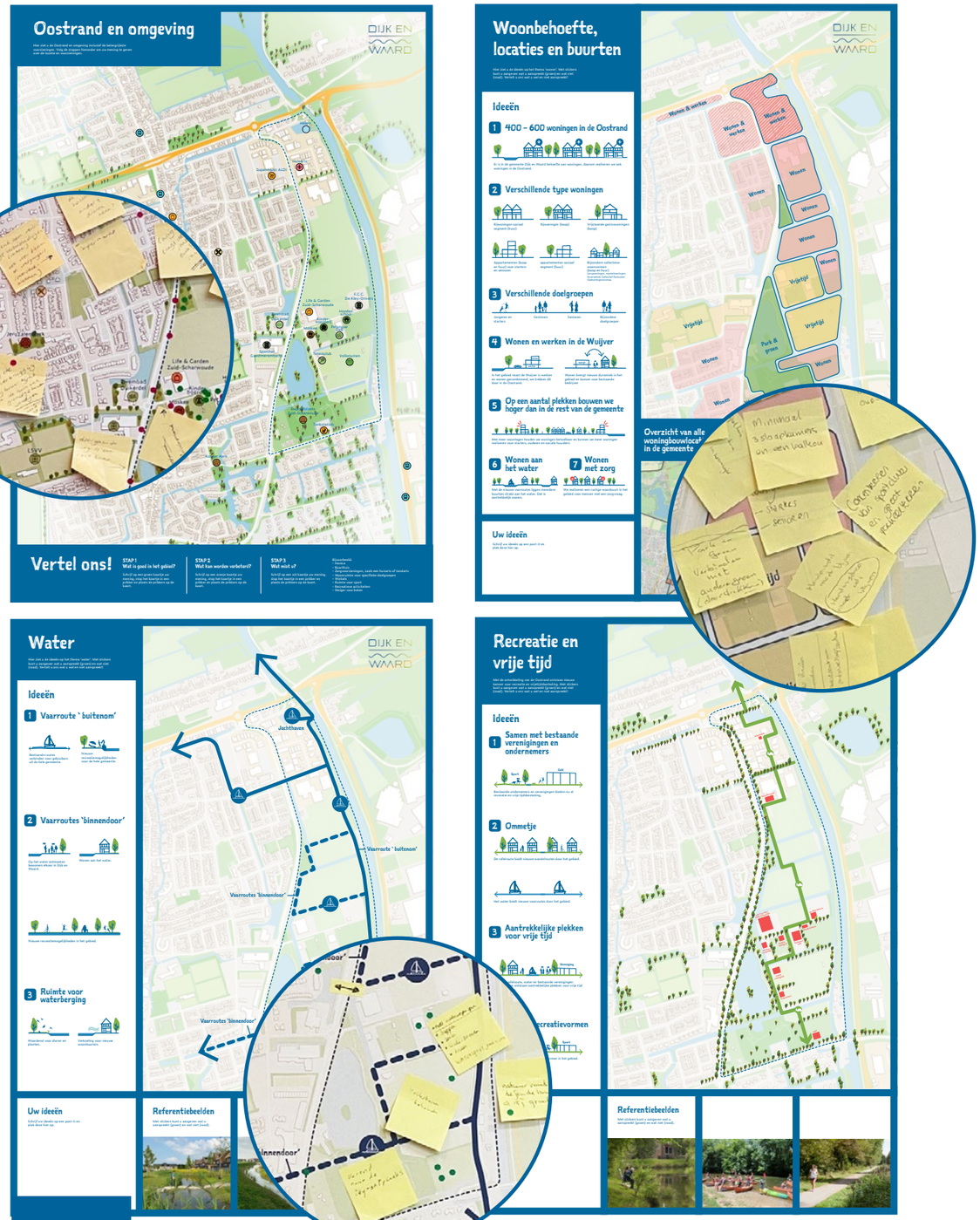
Het idee van een geleidelijke transformatie van het bedrijventerrein De Wuijver naar een woonwerkgebied spreekt aan, mits dit samen met de eigenaren en ondernemers gebeurt.

Het idee van nieuwe buurten op en rond de locatie die nu tijdelijk in agrarisch beheer is, spreekt aan. Wel roept dit ook een zorg op voor de voorzieningen die hier dichtbij zitten. Kunnen deze dan wel blijven?

Het idee van appartementencomplexen in het groen in het zuidelijk deel roept verschillende reacties op. Sommigen spreekt dit aan. Anderen niet of onder behoorlijke restricties (zoals bouwhoogtes en afstanden tot bestaande woningen).

Omwonenden spreken hun zorg uit over bebouwing in de Oostrand: wat betekent dit voor hun woonomgeving, uitzicht en woonplezier? Betekent dit dat de waarde van hun woningen omlaag gaat?

Informatiepanelen startbijeenkomsten september 2022



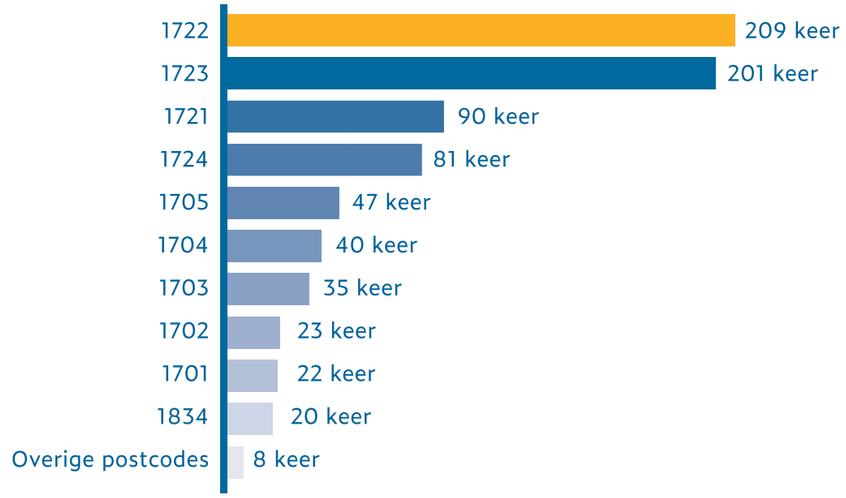




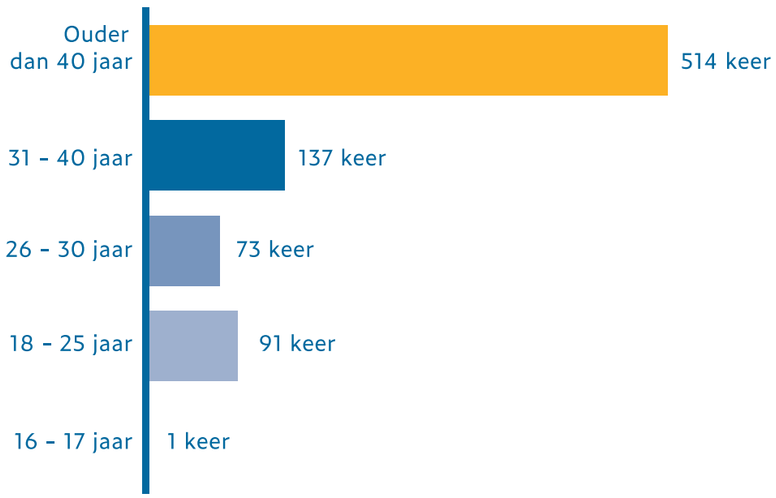
Inzichten uit enquête en reacties op eerste ideeën

De digitale enquête is door 903 respondenten ingevuld. Omdat niet alle vragen door alle respondenten zijn ingevuld, telt de respons niet altijd op tot 903.

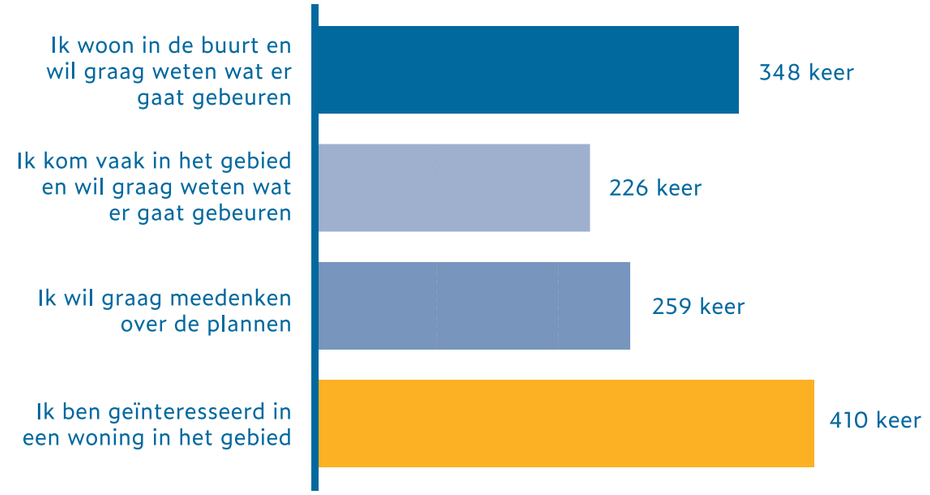
De respondenten wonen voornamelijk in de postcodegebieden 1722 (209 respondenten), 1723 (201 respondenten), 1721 (90 respondenten) en 1724 (81 respondenten). De overige 195 respondenten wonen in andere postcodegebieden (1705, 1704, 1703, 1702, 1701, 1834 en elders).

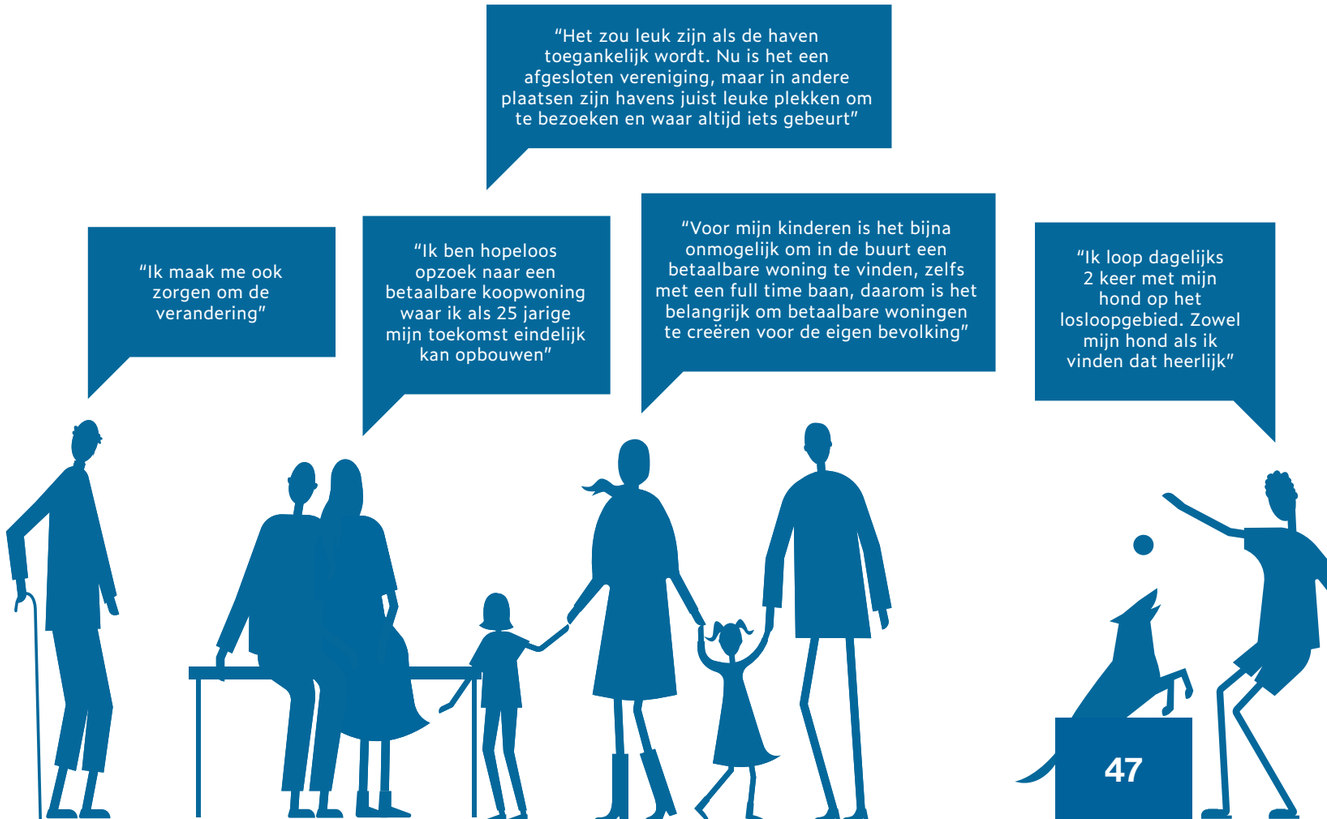


De leeftijd van respondenten varieert. 514 respondenten zijn 40 jaar of ouder, 302 zijn 40 jaar of jonger.

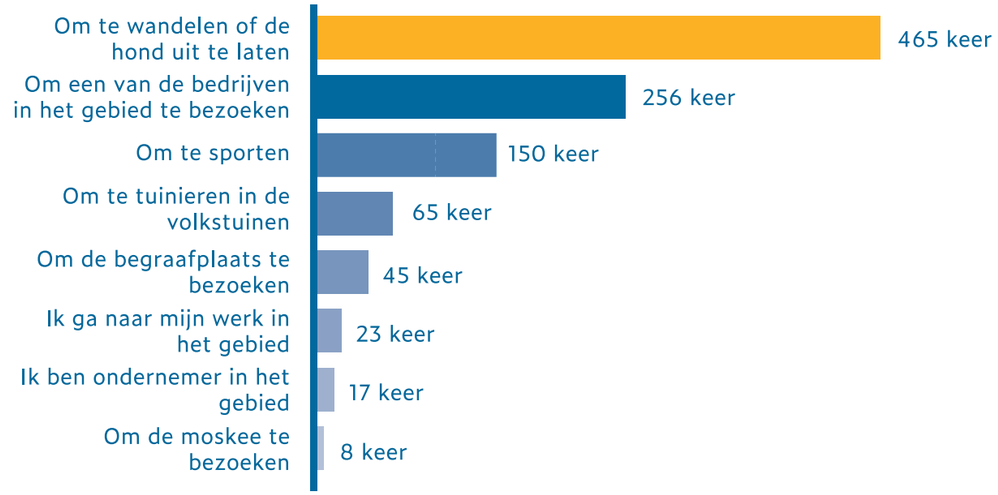


Op de vraag waarom men de enquête invult, komt een uiteenlopend beeld. Bijna de helft van de respondenten (401) geeft aan geïnteresseerd te zijn in een woning in de Oostrand. De overige respondenten geeft aan te wonen in de buurt (348), vaak in de Oostrand te komen (226) en/of mee te willen denken over het ontwikkelplan (259). Aanvullend op voorgaande antwoorden, hebben verschillende respondenten ook van de gelegenheid gebruik gemaakt om nog meer mee te geven. Zou spreken sommige respondenten hun zorg over verandering uit. Andere respondenten benadrukken hun zoektocht naar een betaalbare woning en het belang dit in de Oostrand te bouwen, maar er zijn ook enkele respondenten die tegen woningbouw in de Oostrand pleite. Weer anderen geven aan in de Oostrand vogels te spotten, naar de kinderboerderij te gaan of te vragen naar het toegankelijk en levendiger maken van de jachthaven.

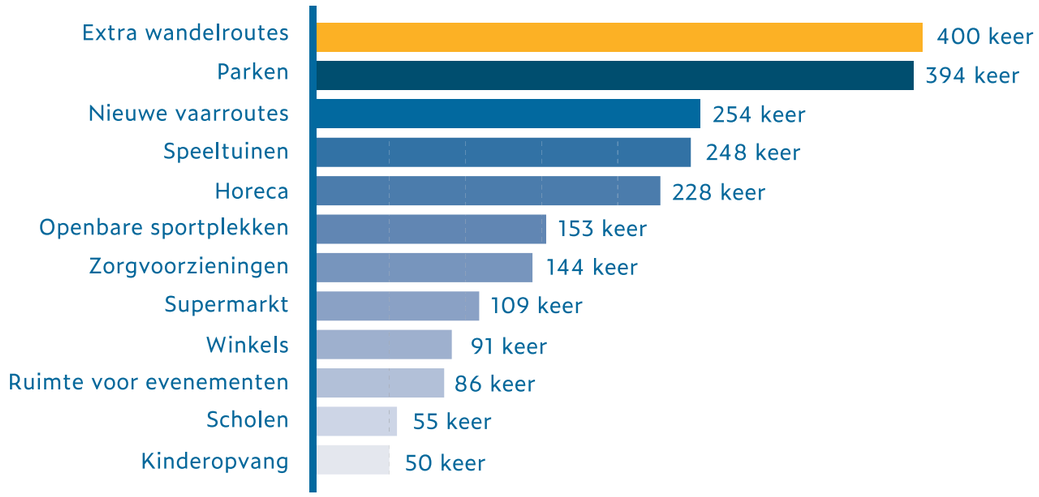




Op de vraag hoe men de Oostrand gebruikt, komt eveneens een uiteenlopend beeld. Bijna de helft komt in de Oostrand om er te wandelen of de hond uit te laten (465). Andere aanleidingen om in de Oostrand te komen, zijn: bezoek aan een van de bedrijven (256), sport (150), tuinieren in de volkstuinen (65), bezoek aan begraafplaats (45), werken (40) en bezoek aan moskee (8). Ook wordt aangegeven weliswaar niet in de Oostrand te komen, maar er wel regelmatige langs te fietsen of te rijden.

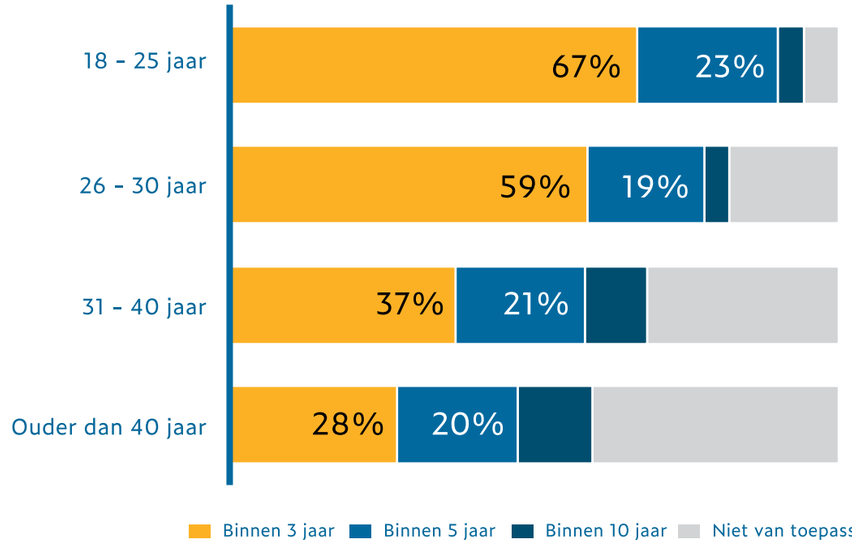


Op de vraag wat men mist in de Oostrand of graag terugziet, worden over het algemeen publieke ontmoetings- en ontspanningsmogelijkheden genoemd, zoals: extra wandelpaden (400), parken (394), nieuwe vaarroutes (254), speeltuinen (248) en openbare sportplekken (153). Aanvullend hierop worden voorzieningen genoemd, zoals: horeca (228), zorg (144), supermarkt (109), winkels (91), scholen (55) en kinderopvang (50).



Woningbouw wordt door de gemeente als een van de aanjagers van het ontwikkelplan gezien. Maar hoe kijken respondenten hier tegenaan? In de enquête is gevraagd naar de huidige woonsituatie van respondenten en of men geïnteresseerd is in een woning in de Oostrand. Ongeveer de helft van de respondenten is op zoek naar een woning in Dijk en Waard. Hiervan zoekt 35% een woning binnen 3 jaar en een iets kleinere groep binnen 5 en 10 jaar. In de jongere leeftijdsgroepen is de behoefte om binnen 3 jaar te verhuizen groter.

Degenen die zoeken naar een woning, is vervolgens gevraagd waarnaar zij zoeken. Het antwoord hierop is divers, deels ook leeftijds- en huishoudenafhankelijk. Er wordt gezocht naar rij- en hoekwoningen, 2 onder 1-kapwoningen, vrijstaande woningen, kamers of studio's, gelijkvloerse woningen, appartementen en zelfbouwkavels.

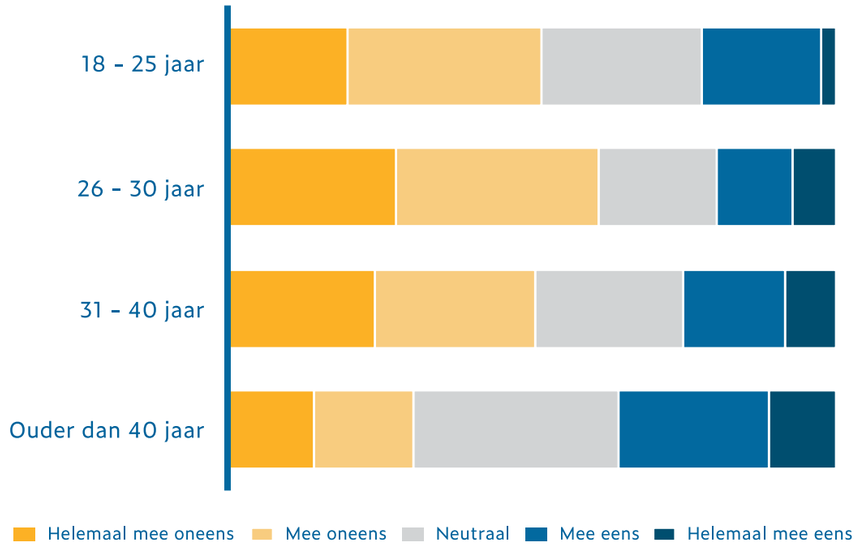


Type woning	+40 jaar	31-40 jaar	26-30 jaar	18-25 jaar
Rij-/hoekwoning	20%	48%	51%	74%
2 onder 1 kap	12%	44%	42%	31%
Vrijstaand	15%	32%	32%	16%
Kamer of studio	1%	1%	1%	11%
Gelijkvloerse woning	31%	6%	11%	11%
Appartement minder dan 70m2	14%	7%	17%	54%
Appartement meer dan 70m2	23%	12%	24%	42%
Zelfbouw	10%	16%	10%	4%
Niet van toepassing	33%	22%	18%	4%

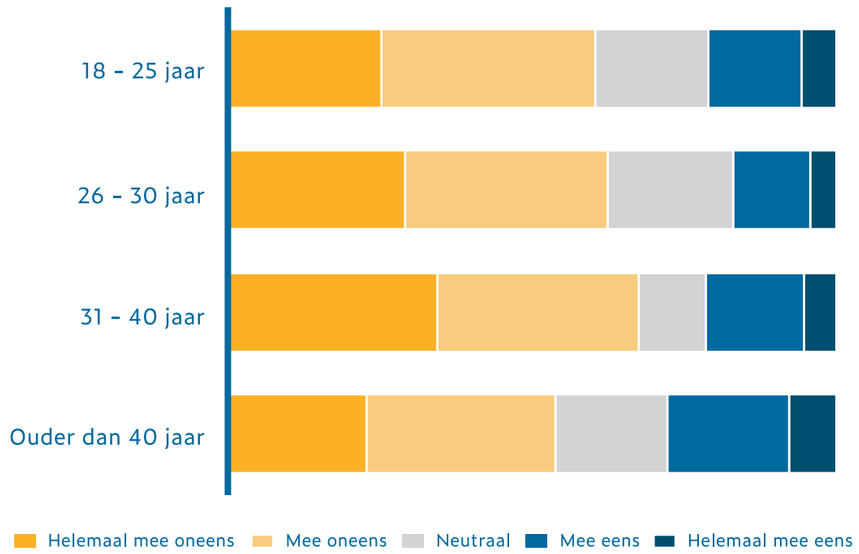
Men is het (helemaal) eens met de stelling dat er veel groen moet komen in de nieuwe woonbuurten.

Op de stelling dat er veel vaarwater moet komen met aanlegplekken voor bootjes, antwoordt men: helemaal mee eens, mee eens, maar ook relatief vaak neutraal.

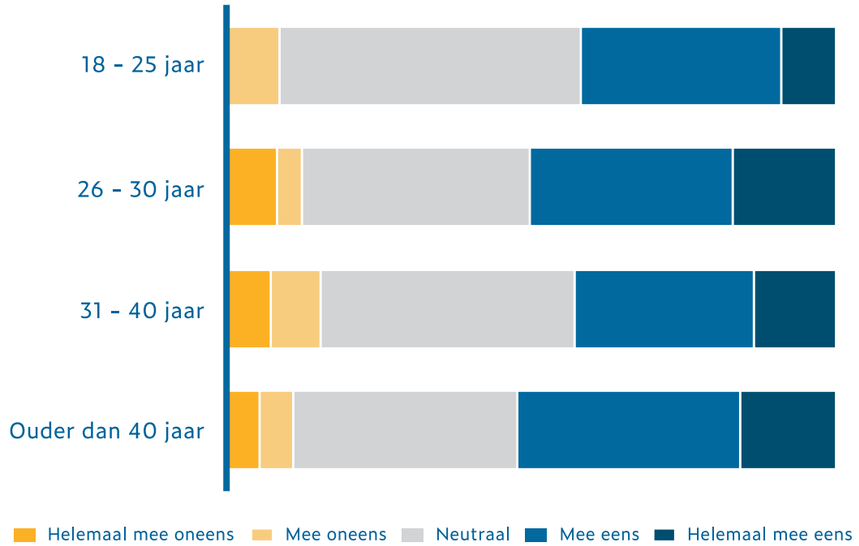
Op de stelling of men tevreden is met een kleinere tuin, terras of balkon als er meer groen en water in de Oostrand komt, komt een minder uitgesproken beeld: ongeveer eenderde is het hier (helemaal) mee eens, zo'n kwart staat hier neutraal tegenover en ruim een derde is het hier (helemaal) mee oneens.



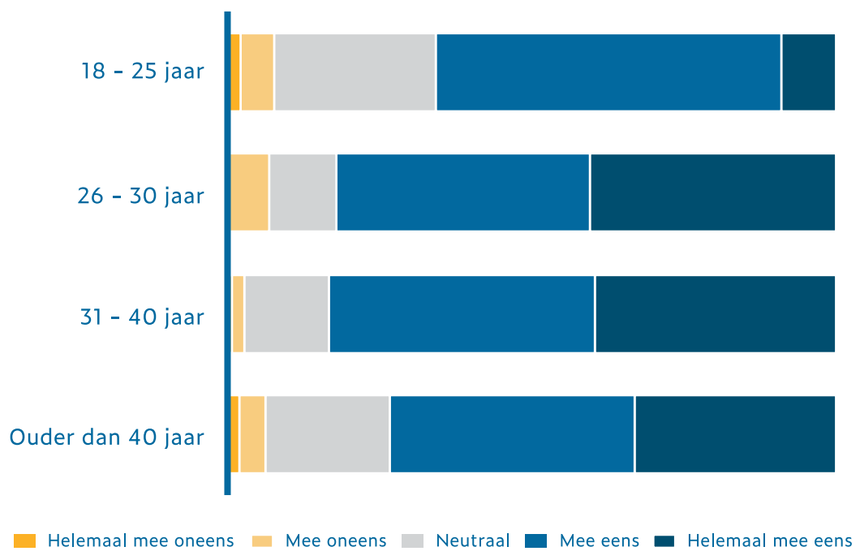
Gevraagd is hoe men aankijkt tegen een andere parkeeraanpak dan gebruikelijk. Namelijk: niet meer iedereen standaard voor de deur parkeren, maar soms ook op iets meer afstand op kleinere parkeerterreinen die groen omzoomd zijn of in parkeerhubs). Op deze stelling geeft ruim de helft van de respondenten aan (helemaal) oneens te zijn met een andere parkeeraanpak. De overige respondenten staan hier neutraal tegenover of zijn het hier (helemaal) mee eens. Min of meer hetzelfde beeld komt naar voren op de vraag of men het een probleem vindt als de auto een paar minuten van de woning geparkeerd moet worden.



Op de stelling dat de nieuwe buurten in de Oostrand anders moeten zijn dan bestaande buurten in Dijk en Waard, antwoordt een derde tot de helft hier neutraal tegenover te staan. Hetzelfde aantal respondenten is het hier (helemaal) mee eens. Slechts een zeer beperkt aantal respondenten is het (helemaal) oneens met die stelling.



Op de stellingen over het belang van wandelen en spelen in de nieuwe buurten, een natuurvriendelijke omgeving en energieneutrale woningen wordt grotendeels geantwoord: (helemaal) mee eens.



Aantal reacties uit enquête oktober 2022

“Wij (mijn man en ik) zouden het op prijs stellen wanneer er bij de aanleg van meer wandelpaden er rekening word gehouden met invaliden .. mensen met een rolstoel kunnen in het wandelgebied nagenoeg nauwelijks lopen met hun hond (maatje)”

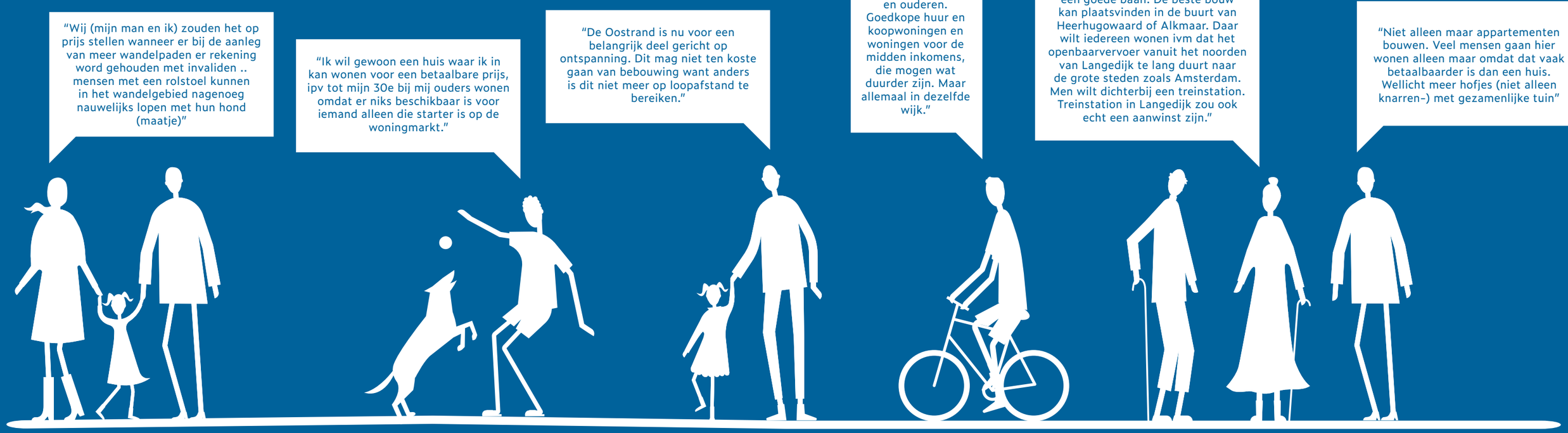
“Ik wil gewoon een huis waar ik in kan wonen voor een betaalbare prijs, ipv tot mijn 30e bij mij ouders wonen omdat er niks beschikbaar is voor iemand alleen die starter is op de woningmarkt.”

“De Oostrand is nu voor een belangrijk deel gericht op ontspanning. Dit mag niet ten koste gaan van bebouwing want anders is dit niet meer op loopafstand te bereiken.”

“Graag betaalbare woningen voor iedereen. Alleenstaande, gezinnen, vreemdelingen en ouderen. Goedkope huur en koopwoningen en woningen voor de midden inkomens, die mogen wat duurder zijn. Maar allemaal in dezelfde wijk.”

“De Waterlant eilanden waren te duur voor inwoners van Langedijk. Ik heb daarom Langedijk moeten verlaten, ondanks het hebben van een goede baan. De beste bouw kan plaatsvinden in de buurt van Heerhugowaard of Alkmaar. Daar wilt iedereen wonen ivm dat het openbaarvervoer vanuit het noorden van Langedijk te lang duurt naar de grote steden zoals Amsterdam. Men wilt dichterbij een treinstation. Treinstation in Langedijk zou ook echt een aanwinst zijn.”

“Niet alleen maar appartementen bouwen. Veel mensen gaan hier wonen alleen maar omdat dat vaak betaalbaarder is dan een huis. Wellicht meer hofjes (niet alleen knarren-) met gezamenlijke tuin”







Inzichten uit informatiebijeenkomst 22 maart 2023 en enquête maart en april 2023

Tussen september 2022 en maart 2023 is op verschillende manieren – en in een zo open mogelijke uitwisseling met omwonenden, woningzoekenden, verenigingen, eigenaren en ondernemers – gewerkt aan de concept-Gebiedsvisie voor de Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude. Het resultaat van dit participatie- en planvormingsproces is op 22 maart 2023 gepresenteerd in Buitenzorg. Op de uitnodiging om hier met de gemeente over door te spreken, hebben ruim 250 belangstellenden gereageerd. Gesproken is over de structuuringrepen, over de sfeer, over de impact van deze ontwikkeling op de verenigingen, het groen, De Wuijver en de verkeersintensiteit.

Veel voorkomende reacties

Velen gaven aan dat het goed is dat er in de Oostrand woningen komen en dat deze woningen in gemengde buurtjes komen. Sommige belangstellenden vroegen vooral om vaart te zetten achter de woningbouw; zij bevestigden het beeld dat er veel vraag naar extra woningen is. Tevens zorgen extra woningen voor draagvlak voor voorzieningen, aldus verschillende belangstellenden. Anderen benadrukten het belang van betaalbare woningen. Op de informatiebijeenkomst waren relatief veel ouderen: een deel hiervan gaf aan op zoek te zijn naar ‘een Knarrenhof’.

Velen konden zich vinden in de zogenoemde structuuringrepen: een verbrede ecologische zone, extra waterwegen (waarvan deels ook bevaarbaar), nieuwe woonbuurten, de deels andere aanpak van parkeren dan gebruikelijk en het Doesenpad. Ook het idee om, na verloop van tijd en in samenspraak met eigenaren en ondernemers van De Wuijver, hier meer woningen te realiseren, sprak aan.

Velen vroegen of de bestaande verenigingen rondom de Potjesdam, het groen en de wandelpaden behouden bleven. Het antwoord hierop was: ja. Met enkele voorzieningen wordt gesproken over een alternatieve locatie. Dat vond vrijwel iedereen geruststellend.

Ook vroegen velen naar de impact van de voorgestelde ontwikkelingen, in het bijzonder de extra woningen, op de verkeersintensiteit in de omgeving. Kunnen de bestaande wegen het wel aan? Wordt het niet te druk? Wordt bij nieuwbouw wel rekening gehouden met het verkeersgeluid dat nu al van de N242 komt?

Aanvullend op deze vaak voorkomende reacties is gesproken over tal van onderwerpen. Hieronder worden deze nader toegelicht.

Ecologische zone en (buurt)groen

Het voorstel om langs het kanaal de groene ecologische zone te versterken en uit te breiden, sprak aan. Hetzelfde gold voor de voorstellen om buurtgroen toe te voegen en bestaande bomenstructuren te handhaven.

Waterwegen

Het, letterlijk en figuurlijk, doortrekken van waterwegen in de Oostrand, kon op veel draagvlak rekenen. Water, zeker bevaarbaar water, hoort bij de identiteit van Langedijk. Dat hierdoor de Oostrand ook meer onderdeel wordt van de overige bevaarbare waterwegen, vond men een grote winst. Zo ontdekken mogelijk ook anderen wat de Oostrand allemaal te bieden heeft. En wie wil er nu niet wonen aan het water, zo werd vaak gezegd tijdens de informatiebijeenkomst.

Auto’s en parkeren

In het concept-Gebiedsplan wordt een autoluwe ontwikkeling voorgesteld. Dat houdt in dat de voorzieningen, het groen en de nieuwe woonbuurtjes per auto bereikbaar zijn, maar dat de auto niet dominant aanwezig is. Zo is het streven om doorgaand verkeer (inclusief sluipverkeer) te voorkomen en vooral in te zetten op bestemmingsverkeer. Ook stelt de concept-Gebiedsvisie voor om het parkeren deels te clusteren in ‘parkeerkoffers’ of gebouwde parkeervoorzieningen. Dat houdt in dat niet elke auto meer voor de deur geparkeerd kan worden, men soms iets verder moet lopen, maar

dat tegelijkertijd hierdoor wel de woonbuurtjes groener en minder door de geparkeerde auto's gedomineerd worden. Sommige belangstellenden gaven aan hier aan te moeten wennen, anderen gaven aan dat dit past bij eigentijdse woonbuurtjes.

Doesenpad
Het idee om van noord naar zuid een fiets- en voetgangerslint te maken, waarlangs gewoond wordt en waarlangs bepaalde voorzieningen komen, spreekt aan. Zo krijgt een historisch en herkenbaar element, namelijk een dorpslint, een nieuwe manier invulling, aldus verschillende belangstellenden. Tegelijkertijd waren er ook kritische geluiden over het tracé: staat dit al vast of kan dit tracé nog deels aangepast worden? Deze vraag, die bevestigend beantwoord kan worden, werd gesteld door bepaalde belangstellenden die wonen en/of werken in De Wuijver of elders in de Oostrand.

Sporthal en activiteiten naar Oostrand?
Zoals reeds gesteld, is het geruststellend dat de meeste (sport)voorzieningen in de Oostrand blijven. Enkele belangstellenden vroegen zich af of een clustering van sportvoorzieningen niet extra aantrekkelijk zou zijn voor de Oostrand. Geopperd werd om voor de verouderde sporthal Geestmerambacht met in- en outdoor-faciliteiten een nieuwe te realiseren in de Oostrand.

Zes verschillende deelgebieden
In de concept-Gebiedsvisie worden zes verschillende deelgebieden, met een eigen sfeer en ontwikkeling, onderscheiden. De belangstellenden herkennen de verschillen en ondersteunen dit. Bij twee van de deelgebieden werden vraagtekens gezet: gaat het mengen van wonen en werken in De Wuijver wel samen? En waarom langs de plas woningen? Bij deze laatste vraag werd benadrukt dat het rondje om de plas (wandelen, met de hond) zo aantrekkelijk is. Met plaswoningen gaat dit verloren en dat is meer dan zonde, aldus verschillende belangstellenden.

Referentiebeelden
Op een van de informatiepanelen en in de enquête werden referentiebeelden getoond, met als doel om een mogelijke sfeer en uitstraling van groen en bebouwing te delen. De referenties pasten bij de Oostrand. Wel gaven bepaalde belangstellenden aan dat de referenties misschien te mooi waren en niet passen bij het betaalbaar houden van woningen.

Zorgen en kritiek
Over het algemeen was er veel instemming voor het concept-Gebiedsplan. Maar er werden ook zorgen en kritiek geuit. Dit ging over de hogere bouw, over de hoeveelheid van woningen en de impact van extra woningen (en dus bewoners) op de verkeerstructuur. Bij de hogere bouw werd gesteld dat dit niet bij Langedijk hoort en dat hier geen woningzoekenden voor zijn. Bij de extra woningen werd de zorg geuit over de hoeveelheid: levert dat wel voldoende woonkwaliteit op? En bij de impact op de verkeerstructuur werd gesteld dat het huidige verkeer al voor veel overlast zorgt en dat niet alleen de Oostrand, maar ook andere locaties in ontwikkeling worden gebracht. Zorgt dit niet voor te veel overlast, zowel qua geluid als files?

Ook werden zorgen geuit over de verkeersveiligheid, met name daar waar het Doesenpad De Wuijver kruist. Sommige belangstellenden voorzien dat een fietspad door het werkgebied (met deels ook vrachtwagens) tot verkeersonveilige situaties zal leiden.

In het verlengde van zorgen over het autoverkeer werd gevraagd waarom, bij zoveel extra woningen, het openbaar vervoer niet verbeterd kan worden.

Ideeën
Het concept-Gebiedsplan daagden sommige belangstellenden ook uit om met extra ideeën te komen. Zorg voor honden-uitlaatplekken, zoals dit zo goed gedaan is in Waddinxveen. Zorg voor gevarieerde architectuur, maar houdt het overzichtelijk en streef naar eenheid. Denk niet alleen aan verschillende woningen, maar ook aan variaties in tuinen. Maar meer groen, niet alleen voor mensen, maar zeker ook voor dieren. Zorg voor woningen die doorstroming uit Langedijk bevorderen.

Informatiepanelen bijeenkomst maart 2023



Aantal reacties uit enquête maart en april 2023

“Mooi om het groen langs het kanaal te zien, de hoeveelheid water in het gebied en de nieuwe Sluis”

“Wat er aanspreekt: Groen en water. Woningen voor alle doelgroepen. Door meer inwoners in Noord-Scharwoude kunnen voorzieningen in stand gehouden worden.”

“Zorg voor voorzieningen (winkels/werkruimtes/horeca) die te voet bereikbaar zijn zodat een echt autovrije wijk ontstaat en de omliggende wijken niet extra belast worden met verkeer. De op dit moment in de omgeving aanwezige voorzieningen zijn m.i. te ver weg gelegen van dit gebied.”

“Spreekt aan: Veel groen, inzet op wandelen en fietsen. Parkeren en auto’s uit het zicht.“

“Maak er (meer) groen gebied van. Dieren hebben het al zwaar in Langedijk met verdwijnen van leefgebied. Bovendien huisvest de omgeving, met name de bufferplas, bijzondere dieren die waarschijnlijk niet zullen terugkeren met dit soort plannen.”

“Goedkope woningen voor de jeugd En appartementen voor de oudere zo dat er in het dorp meer doorstroming komt”



Colofon

Gemeente Dijk en Waard en INBO
21 april 2023