



STEDENBOUWKUNDIG MASTERPLAN

Oostrand NZS

Dijk en Waard



Oudkarspel

Noord-Scharwoude

Zuid-Scharwoude

Broek op Langedijk

Heerhugowaard

Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van:
de gemeente Dijk en Waard.

Het kaartmateriaal in dit document is gemaakt door BGSV in samenwerking met Wolbert van Dijk en Andre Rodenburg. Er zijn tevens referentiebeelden opgenomen. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto of beeld, dan kunt u contact opnemen met de gemeente Dijk en Waard.

Rotterdam, 11 september 2025

adres Westblaak 51
3012 KD Rotterdam

T 010 240 05 40
E bgsv@bgsv.nl
W www.bgsv.nl

BGSV

bureau voor stedenbouw en landschap



Wolbert van Dijk
landscape / urbanism

**ADAPTATIE-
ADVIES B.V.**

STEDENBOUWKUNDIG MASTERPLAN

Oostrand NZS

Dijk en Waard

INHOUD

1. Inleiding	4
• Aanleiding	
• Doel van het Masterplan de Oostrand	
• Organisatie en planning	
• Leeswijzer	
2. Context	7
• Ligging en karakteristieken van de locatie	
• Ontwikkelplan	
• Participatie	
3. Ambitie: stoer dorps	10
4. Een sterk raamwerk	13
• Robuust groen raamwerk	
• Dorpse mix van voorzieningen	
• Rode draad: ontmoeten, spelen en bewegen	
• Dorpse mix van woningtypes en doelgroepen	
• Robuust verbonden	
• Robuust toekomstbestendig	
• Robuust watersysteem	
5. Stoer dorps	37
Bijlage	41
1. Programma en proefverkaveling	
2. Participatieverslag	

1. INLEIDING

Aanleiding

De gemeente Dijk en Waard heeft, in lijn met de strategische omgevingsvisie, besloten om in de Oostrand van Noord- en Zuid-Scharwoude (hierna: Oostrand NZS) een substantiële hoeveelheid woningen toe te voegen, in nauwe samenwerking met de betrokken grondeigenaren. Het plan bouwt voort op het Ontwikkelpplan Oostrand 2023. In 2024 is een woningbouwimpulssubsidie voor de ontwikkeling aangevraagd en toegekend. Hiermee is de basis gelegd voor een bijzondere gebiedsontwikkeling.

In de Oostrand NZS komen circa 600 woningen op een unieke locatie, dichtbij diverse bestaande (sport) clubs, scholen, (zorg)voorzieningen, wandel- en fietsroutes, en op slechts een kwartier fietsen van het station. Het wordt een wijk waar kinderen veilig buiten kunnen spelen, burens elkaar gemakkelijk ontmoeten en waar groen en (vaar)water volop de ruimte krijgen. Dat is mogelijk omdat de Oostrand NZS een heel andere wijk wordt dan veel andere: auto's staan niet langs de straat, maar in een hofje, op eigen terrein of op een centrale plek. Zo blijven de straten vrij, overzichtelijk en veilig. Daardoor ontstaat er meer ruimte voor groen, ontmoeting en spel in de wijk.

Het woningbouwprogramma omvat 30% sociale huur en 35–40% middeldure woningen. Daarmee wordt een substantiële hoeveelheid betaalbare woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Dijk en Waard. Daarnaast komen er bijbehorende voorzieningen, zoals een basisschool en een zorgcluster. Het wordt een aantrekkelijk woongebied voor diverse doelgroepen. Ook de inrichting van het aangrenzende park en de plas wordt opgewaardeerd. Er komen goede verbindingen met de omliggende buurten, zodat de Oostrand NZS een onlosmakelijk onderdeel wordt van de dorpen Noord- en Zuid-Scharwoude.

Doel van het Masterplan de Oostrand

Dit masterplan zet de koers uit voor de volgende fase: de transformatie van de Oostrand NZS tot een nieuwe wijk. Het masterplan bevat uitspraken over de openbare ruimte, de gebouwde omgeving en het beoogde programma, met als doel deze in samenhang te ontwikkelen. Daarbij is nadrukkelijk rekening gehouden met de historische context. Ook het realiseren van goede verbindingen met de omgeving is een belangrijk uitgangspunt van het masterplan.

Het masterplan vormt het ruimtelijk raamwerk voor de toekomstige bouwplannen binnen de ontwikkelvelden. Binnen dit raamwerk is voldoende flexibiliteit ingebouwd om in te kunnen spelen op toekomstige veranderingen. Het masterplan dient als kader voor de verdere uitwerking in de vorm van een verkavelingsplan, een beeldkwaliteitsplan en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte en de toekomstige bouwplannen.



Organisatie en planning

Het eigendom van de grond in de Oostrand NZS is in handen van verschillende partijen, waarvan ongeveer de helft eigendom is van de gemeente Dijk en Waard. Deze partijen werken samen aan de realisatie van deze nieuwe woonwijk. Onlangs is bekend geworden dat het tuincentrum stopt. Er is nader onderzoek nodig om te bepalen of deze locatie aan het totaalplan kan worden toegevoegd. Dit mag echter niet tot vertraging leiden. Daarom is deze locatie op dit moment nog niet in het masterplan opgenomen.

Er is grote behoefte aan nieuwe woningen voor de inwoners van Dijk en Waard. Om deze ontwikkeling te versnellen, is in april 2024 subsidie verkregen via de Woningbouwimpuls (WBI). Een voorwaarde voor deze subsidie is dat uiterlijk in het eerste kwartaal van 2027 gestart moet worden met de woningbouw (de eerste paal), en dat uiterlijk in april 2034 is begonnen met de bouw van de laatste woningen.

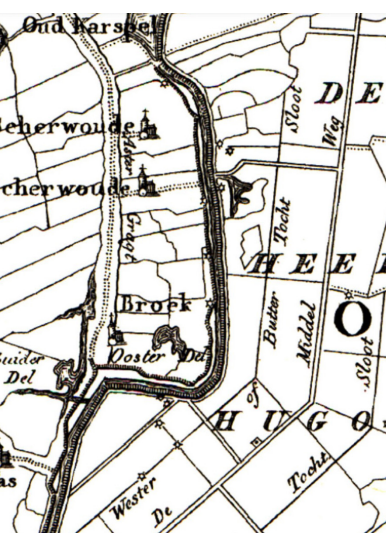
Om aan deze planning te voldoen, wordt gewerkt volgens de zogenoemde “parallel plannen-systematiek”. Dit betekent dat er gelijktijdig aan verschillende onderdelen van het project wordt gewerkt. Dit vraagt om flexibiliteit van alle betrokken partijen en stelt extra eisen aan de risicobeheersing. Zo worden parallel aan het masterplan bijvoorbeeld ook al de onderzoeken voor het omgevingsplan uitgevoerd.

Leeswijzer

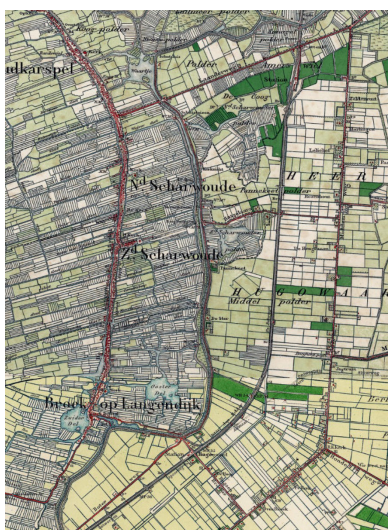
Na deze inleiding volgen in hoofdstuk 2 context met een locatie omschrijving, de ontstaansgeschiedenis. Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 de context, met een locatietomschrijving, de ontstaansgeschiedenis en de karakteristiek van de plek. In hoofdstuk 3 worden de ambities en uitgangspunten beschreven. In hoofdstuk 4 wordt toegelicht hoe de verschillende ambities en uitgangspunten zijn vertaald naar het ruimtelijke raamwerk van het masterplan. In hoofdstuk 5 worden op beeldende wijze de ontwikkelkaders beschreven.

In de bijlage is een proefverkaveling opgenomen. Deze is indicatief en kan nog wijzigen. Het doel van deze proefverkaveling is om aan te tonen dat het plan haalbaar is binnen de gestelde kaders.

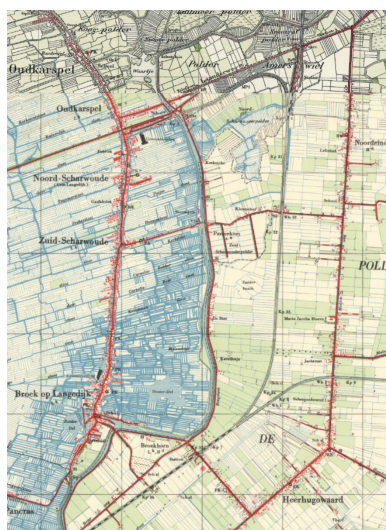




1815



1900



1950



2025

Historie Oostrand en ligging in Dijk en Waard

Meer en polder: Noord-Holland vertoonde in de 15e eeuw een uitgestrekt waterlandschap. Het veengebied achter de strandwallen en kustduinen was grotendeels weggeslagen door de ruige weersomstandigheden van de 'Kleine IJstijd'. Alleen de strandwallen (zoals bij Sint Pancras) en de stevigere kleigebieden (zoals Langedijk) bleven behouden. Langedijk lag als oeverland aan het uitgestrekte Waerdermeer, samen met vele andere oeverlanden en eilanden. De grote meren breidden zich door steeds heviger wordende golfslag verder uit een fenomeen dat bekendstaat als de 'waterwolf'. Tegelijkertijd werd de techniek ontwikkeld om deze meren droog te malen. In 1630 werd het Waerdermeer drooggemalen, waarmee de polder Heerhugowaard ontstond. In de meerbodem werd een kenmerkende, geknikte polderstructuur gegraven. Buitendijkse landen en eilanden werden deels mee ingepolderd en stonden bekend als 'druiplanden'. Deze gronden zijn later ingeklonken tot ongeveer het bodemniveau van de rest van de polder.

De Langedijk: Toen de polder nog een meer was, rond het jaar 1000, werd in de natte westelijke oeverzone van het grote merengebied de 'Langedijk' aangelegd als ontginningsbasis voor het aangrenzende veengebied. Langs deze dijk ontstonden de dorpjes Broek, Noord-Scharwoude en Zuid-Scharwoude. Vanaf de dijk werden evenwijdige, langgerekte percelen uitgezet, gescheiden door sloten. Vanaf de 16e eeuw maakten boeren het land productiever door de sloten uit te baggeren en het land daarmee op te hogen. Het landschap rond de Langedijk transformeerde geleidelijk tot een groot aantal opgebaggerde, relatief kleine tuinbouwkavels, omgeven door een fijnmazig slotenstelsel: het 'Rijk der Duizend Eilanden', met in totaal circa 15.000 eilanden. In 1887 zorgde de oprichting van de Broeker groenteveiling voor een enorme stimulans van deze tuinbouwcultuur in de omliggende omgeving. Het was de eerste zogenoemde 'doorvaar-groenteveiling' en tevens de eerste die werkte volgens de afslagmethode. Tuinders bewogen zich met schuiten vol groenten door het gebied, die zij met de hand voortstuwden richting de veiling.

Schaalvergroting: Rationalisme en mechanisering maakten vervoer over water echter relatief steeds inefficiënter. Hierdoor werd vanaf de jaren '70 een grootschalig landinrichtingsproject in het gebied uitgerold. Deze ruilverkaveling transformeerde het landschap volledig: van een vaarlandschap naar een rijlandschap. Grote delen van het Rijk der Duizend Eilanden gingen hiermee verloren, evenals het karakteristieke landschap rondom Langedijk. Op de reeks historische kaarten is goed te zien hoe het waterrijke, kleinschalige landschap veranderde in een gebied met grote kavels en nauwelijks sloten. Alleen het Oosterdelgebied, iets ten zuiden van het projectgebied, wist te ontkomen aan de ruilverkaveling en bestaat nog steeds uit de kenmerkende kleine eilandjes.

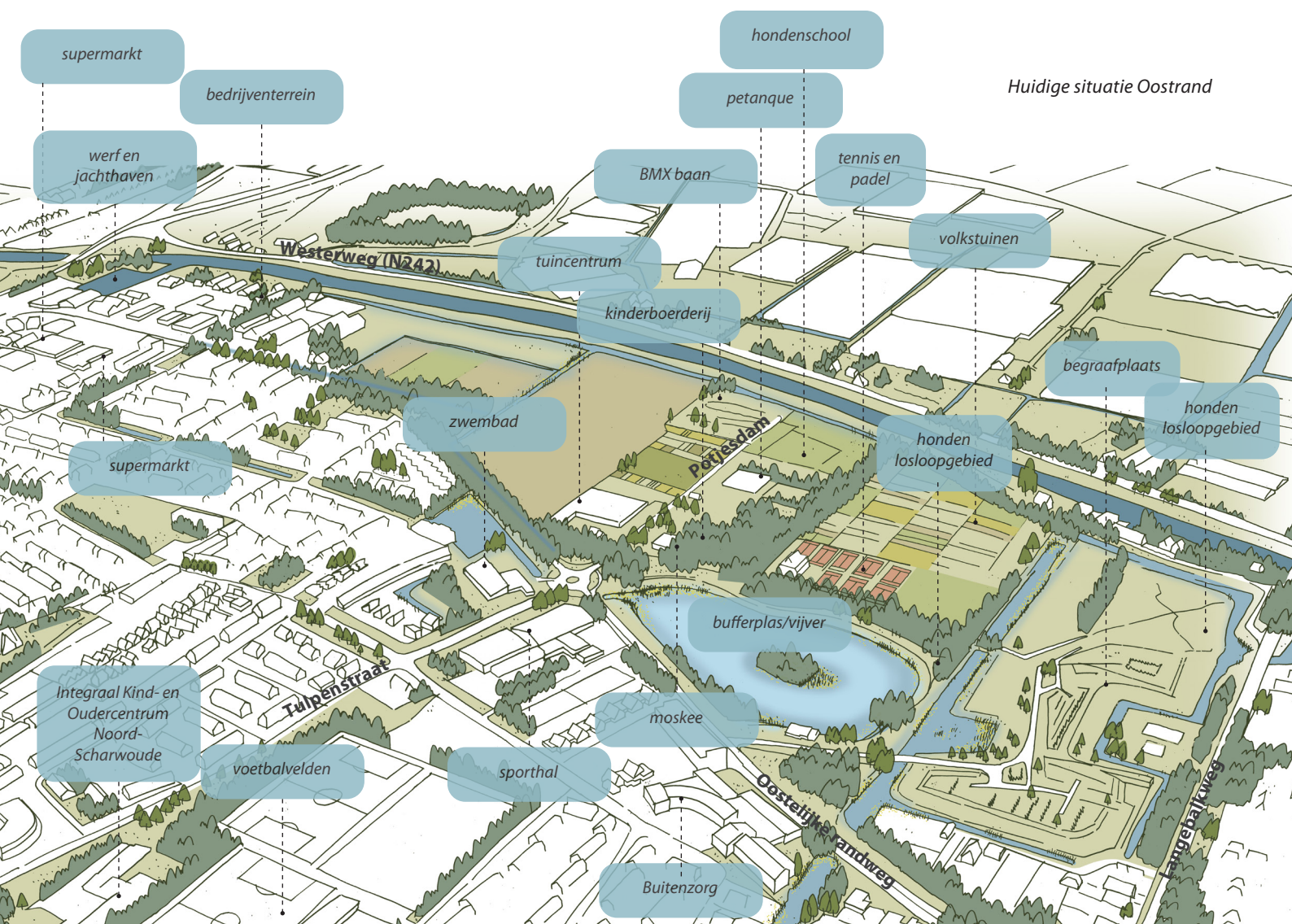
2. CONTEXT

Ligging en karakteristieken van de locatie

De locatie is gelegen tussen de Oostelijke Randweg en het Kanaal Alkmaar-Kolhorn. Het betreft momenteel een gebied met zogenoemde kernrandfuncties. Dat maakt de gebiedsontwikkeling van de Oostrand zo bijzonder: er is al een veelheid aan voorzieningen aanwezig. Door de grootschalige ruilverkaveling in de jaren zeventig van de vorige eeuw is het oorspronkelijke landschap van de vaarpolder verloren gegaan. Desondanks zijn er nog historische kenmerken van het oorspronkelijke eilandenlandschap terug te vinden. De oost-westrichting van de verkaveling is nog steeds dominant aanwezig. In de jaren zeventig is gekozen voor een laag waterpeil dat efficiënt is voor de landbouw.

Hierdoor is de beleving van het water afgenomen en is de mogelijkheid tot varen verloren gegaan. Met lange oost-westlijnen is de locatie goed verbonden met het dorpslint: de Dorpsstraat. De huidige dorpsrandfuncties aan de Potjesdam liggen in het verlengde van de Tulpenstraat. Deze verbinding kan uitgroeien tot een belangrijke dorpsas, omdat deze zich in de loop der tijd heeft ontwikkeld tot een dwarslint met diverse voorzieningen, zoals het zwembad, de sporthal en straks een nieuw integraal kind- en ouderencentrum. Het programma langs de Potjesdam bestaat uit een verzameling van plekken waar mensen samenkomen: de moskee, het tuincentrum en diverse verenigingen.

Aan de zuidzijde rijst uit het vlakke landschap de begraafplaats op, die samen met het gebied rondom de plas door omwonenden wordt gebruikt als wandelgebied. Het naastgelegen terrein wordt, samen met een deel van het rondje rond de plas, gebruikt als hondenlosloopgebied. De bestaande wandelpaden vormen een intensief netwerk rondom de volkstuin, de vijver en over de begraafplaats. Dit maakt dat de zuidkant van het gebied recreatief wordt gebruikt. De Oostrand blijft in de toekomst toegankelijk als wandelgebied. Ten noorden van de Potjesdam heeft het gebied nu nog een open, agrarisch karakter.





randsloot



informele wandelroutes in het gebied



de Oostrand voor de ruilverkaveling

Dijk en Waard (voorheen Langedijk) Ontwikkelt Met Water

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 'Dijk en Waard (voorheen: Langedijk) Ontwikkelt met Water' wordt gewerkt aan 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.

Ontwikkelpplan

In juni 2023 zijn de uitgangspunten uit het Ontwikkelpplan Oostrand vastgesteld door de gemeenteraad. Deze vormen de basis voor de stedenbouwkundige uitwerking in dit Masterplan. De uitgangspunten zijn:

- Compacte woonbuurten met ruimte voor groen en ontmoeting dichtbij huis, geclusterd parkeren.
- Waterstructuur die deels aansluit op doorvaarbaar peil, deels als waterbuffer dient voor de buurten.
- Ecologische verbinding ter versterking van NNN en verbindend tussen woongebied Oosterdel en het Waardje.
- Autoluwe dorpsroute analoog aan de Dorpsstraat die de buurten en functies van noord naar zuid aan elkaar rijgt, goede bereikbaarheid voor wandelaars en fietsers.



Participatie

De gemeente voert de regie over het planproces en heeft daarin de grondeigenaren en ontwikkelende partijen betrokken om zo te bouwen aan draagvlak voor het plan. In de fase van het ontwikkelpplan is in verschillende sessies en samenstellingen geparticipeerd met belanghebbenden en geïnteresseerden. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het concept Masterplan. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Geen woningen in de bufferplas;
- Geen appartementen in het zuidelijke deel van het plangebied;
- Toevoeging van een hondenlosloopgebied als alternatief voor het bestaande hondenlosloopgebied dat wordt verkleind.

In 2024 heeft een participatieavond met alle betrokken verenigingen aan de Potjesdam plaatsgevonden. Daarnaast zijn er afgelopen maanden individuele gesprekken geweest. Met de hondenschool Langedijk en de BMX-vereniging De Kley-Divers zijn we in gesprek over een nieuwe toekomst buiten de Oostrand NZS. Ook met de kinderboerderij Beestenboel is gesproken over de inrichting van hun terrein.

Op 25 juni heeft een participatie-avond plaats gevonden om belanghebbenden en geïnteresseerden breed te informeren over het concept Masterplan. Een verslag van deze avond is opgenomen in bijlage 2. Het concept Masterplan lag vanaf 19 juni gedurende zes weken ter inzage. De gemeente heeft hiervoor een reactienota opgesteld.

3. AMBITIE: STOER DORPS!

Er is nog steeds een grote vraag naar woonruimte. Om daaraan tegemoet te komen, is de opgave om in de Oostrand circa 600 woningen voor een brede doelgroep te realiseren. Dit vraagt om een vernieuwende en robuuste aanpak, waarbij het uitgangspunt is om van de Oostrand een groene, waterrijke woonwijk te maken. Een wijk waar kinderen veilig op straat kunnen spelen en burens elkaar gemakkelijk ontmoeten bij de nieuwe school, de kinderboerderij, de tennisbaan of tijdens een wandeling over de Oosterdijkroute.

De Oostrand NZS wordt een woonwijk met een uniek karakter, dat we samenvatten als 'Stoer Dorps' — een wijk die uitnodigt tot ontmoeting.

Stoer

Robuust watersysteem

Het watersysteem is klimaatadaptief ingericht, het biedt ruimte om grote buien van 70 mm op te vangen en vertraagd af te voeren. Hevige neerslag leidt niet tot waterschade aan gebouwen, boven- en ondergrondse infrastructuur en voorzieningen. Kwetsbare en vitale functies blijven beschikbaar. Het watersysteem is op twee peilen doorvaarbaar en verbonden met een overhaal. Een robuust watersysteem zorgt voor een goede doorstroming en verbeterde waterkwaliteit.

Robuust groen raamwerk

Het landschap is geënt op de historische oost-west georiënteerde waterrijke structuur en in verbinding met omliggende ecologische structuren. De Oostrand NZS kent een grote variatie in leefgebieden van nat naar droog, voor een soortenrijke flora en fauna. Beplantingssoorten zijn gebiedseigen en afgestemd op de bodem, groeiplaatsen worden verbeterd, zodat het groen ook in droge omstandigheden, goed in stand blijft. Op warme dagen is nabij de woningen op loopafstand een koele verblijfsplek te vinden. Belangrijke loop- en fietsroutes liggen in de schaduw. De inrichting nodigt uit om in beweging te komen, spelend, wandelend of op de fiets.

Robuust verbonden

In de wijk staan veilig wandelen en fietsen centraal; de auto is te gast. Doordat de straten vrij zijn van geparkeerde auto's, ontstaat er ruimte voor groen en spelen. Auto's worden geparkeerd in twee centraal gelegen buurtparkeerhubs, op privéterrein en in hoven achter woonblokken. Bij de woningen wordt extra fietsparkeer ruimte gerealiseerd.

Door vanaf het begin elektrische deelauto's en deelbakfietsen aan te bieden, wordt het bezit van een tweede auto minder noodzakelijk. Een belangrijke doelstelling is het verbeteren van het openbaar vervoer, met onder andere een sneller bereikbare bushalte en een hogere frequentie. Over deze verbeteringen wordt overleg gevoerd met de provincie, die hierin een leidende rol speelt.

Robuust en toekomstbestendig

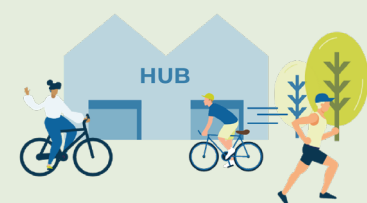
Een toekomstbestendige wijk bouw je klimaatadaptief, duurzaam en energiebewust. We moeten in de toekomst rekening houden met hevigere buien, hogere temperaturen in de zomer en toenemende droogte. De opzet van de wijk speelt hierop in (zie ook robuust watersysteem en robuust groen raamwerk).



ROBUUST WATERSYSTEEM



ROBUUST GROEN RAAMWERK



ROBUUST VERBONDEN



ROBUUST EN TOEKOMSTBESTENDIG

Het energiesysteem van de Oostrand NZS moet zo worden ingericht dat het het elektriciteitsnet zo min mogelijk belast. Dit is van belang, omdat het stroomnet overbelast is en er grote maatschappelijke problemen dreigen te ontstaan door deze zogenoemde 'netcongestie'.

Pieken in het elektriciteitsverbruik ontstaan vooral in de ochtend en avond, wanneer de verwarming aanslaat. Zonder aanvullende maatregelen leidt dit tot een hoge elektriciteitsvraag in korte tijd. Er zijn meerdere mogelijkheden om het systeem zo in te richten dat deze 'flevorming' in de kabels wordt voorkomen.

Het koel houden van woningen op hete dagen is een urgente opgave. Dit wordt ook expliciet benoemd in de door de gemeenteraad vastgestelde Transitievisie Warmte. Het voorkomen van hittestress in woningen is niet alleen een kwestie van comfort, maar ook van welzijn en gezondheid. Het is daarmee een essentiële voorwaarde voor toekomstbestendig bouwen.

De gemeente past een circulaire werkwijze en-principes toe bij alle bouw-, renovatie- en onderhoudsprojecten waar de gemeente opdrachtgever van is. Bij aanleg van werken in de openbare ruimte, wordt (waar mogelijk) de CO2-uitstoot en MKI-score als gunningscriterium (kwaliteit) meegenomen in aanbestedingen.

Dorps

Dorpse mix van woningtypes

We bouwen een wijk die refereert aan de dorps variatie en daarmee aansluit bij het bestaande dorp. Deze wijk heeft echter een hogere dichtheid dan andere wijken in Dijk en Waard. Naast grondgebonden woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen en vrijstaande huizen, komen er appartementengebouwen van vier tot vijf lagen hoog. De verschillende woningtypes en -categorieën worden door elkaar heen gebouwd. Dit zorgt voor een prettige menging van mensen en leefstijlen.

Dorpse mix van doelgroepen

Van de circa 600 woningen is 30% bestemd voor sociale huur en 35 tot 40% voor het middeldure segment. De Oostrand biedt voor elke doelgroep een passende woning: voor starters, gezinnen die willen doorstromen naar een grotere woning, en ouderen die juist kleiner maar comfortabel willen wonen — zelfstandig of gezamenlijk in een hof. Ook voor jong en oud die zorg nodig heeft, is er plek. Voor hen worden bijvoorbeeld zogeheten nul-tredenwoningen gerealiseerd. De Oostrand NZS wordt een wijk waar uiteenlopende doelgroepen zich welkom en veilig voelen.

Dorpse mix van voorzieningen

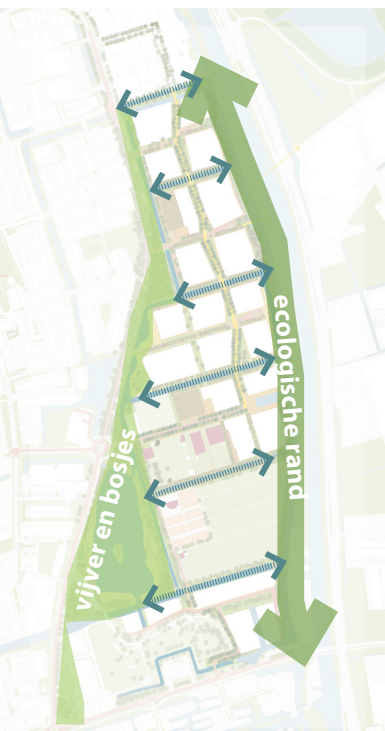
Bestaande voorzieningen rondom de Potjesdam en nieuwe voorzieningen spelen een verbindende rol in de woonwijk. Voor twee voorzieningen wordt gezocht naar een alternatieve locatie buiten de wijk: de hondenschool Langedijk en de BMX-vereniging De Kley-Drivers.

Een aantal nieuwe voorzieningen — zoals een school, een huisartsenpraktijk en ontmoetingsruimten voor jong en oud — is noodzakelijk om de groei van het aantal inwoners in de Oostrand NZS en in Noord- en Zuid-Scharwoude op te vangen. Deze voorzieningen worden strategisch geplaatst, zodat ze goed bereikbaar zijn, ook voor bewoners uit de omliggende buurten.

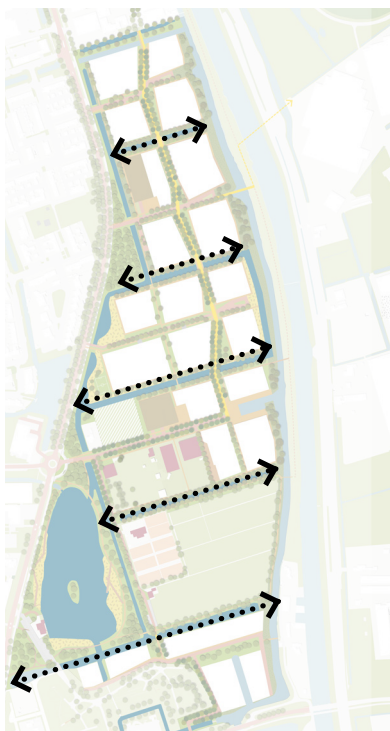
Rode draad: ontmoeten, spelen en bewegen

De voorzieningen en het ontwerp van de Oostrand NZS stimuleren spontane ontmoetingen — bij de woning, op buurtniveau en op wijkniveau. Door contact ontstaat sociale samenhang: mensen kijken naar elkaar om en ontwikkelen meer begrip voor elkaar. Als je je buurtgenoten kent, voel je je meer thuis in de wijk en ben je eerder geneigd om zorg te dragen voor je omgeving.





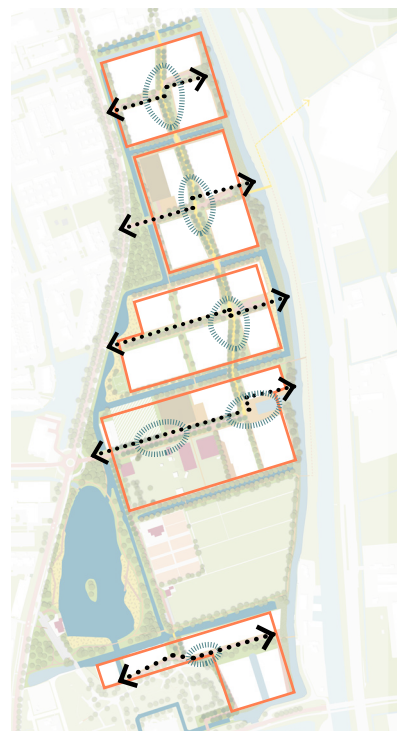
ecologie



randen en doorzichten

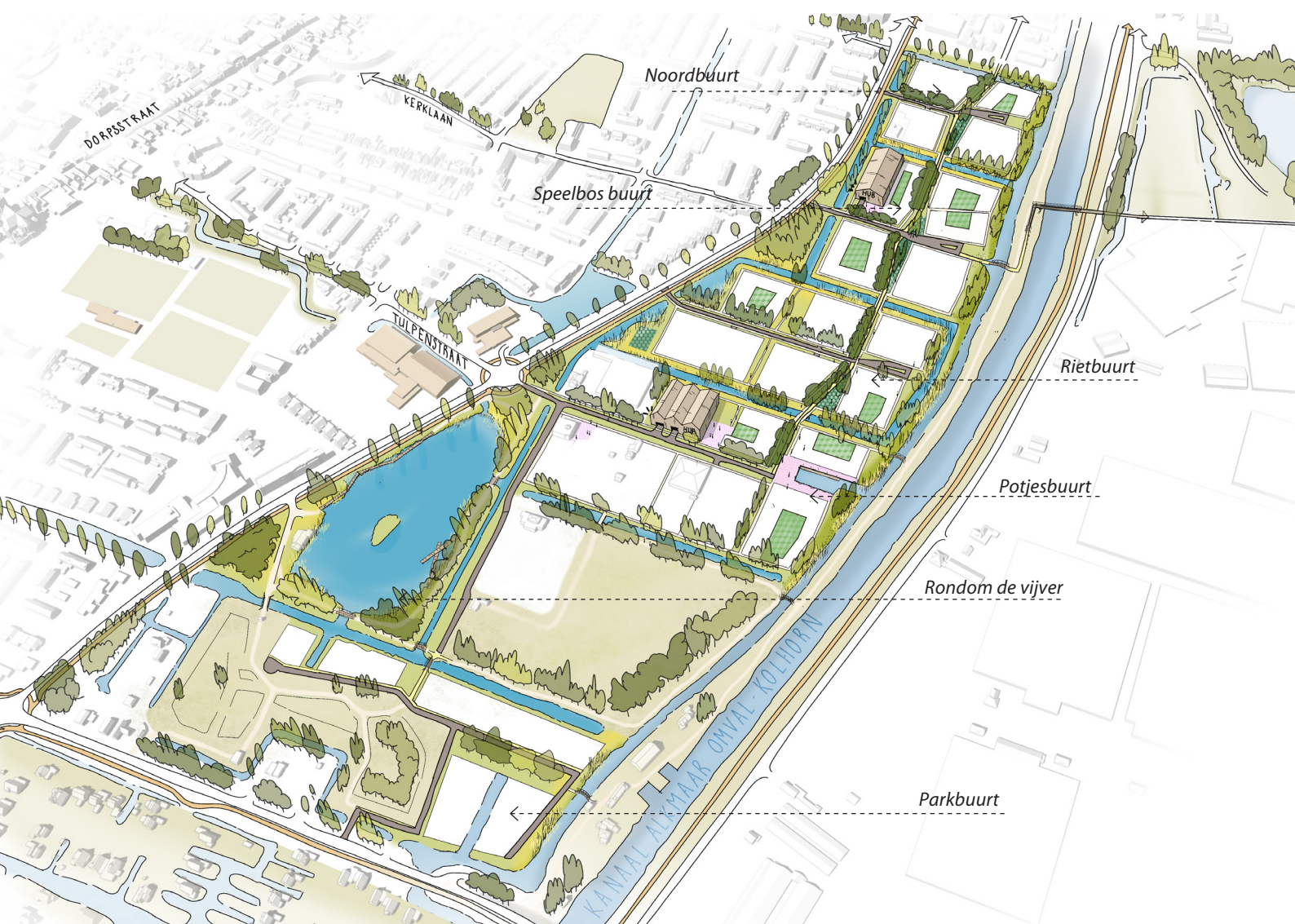


Doesenpad



buurten en ontmoetingsplekken

impressie ruimtelijk raamwerk



4. EEN STERK RAAMWERK

De oorspronkelijke landschappelijke structuur vormt een belangrijke basis voor het ruimtelijke raamwerk van de Oostrand. Deze structuur en de landschappelijke kwaliteiten worden ingezet als dragers van kwaliteit en groen binnen het plangebied. Hierdoor krijgt het plan een eigen, herkenbaar karakter dat goed aansluit bij de omgeving.

De huidige oost-west gerichte verkavelingsstructuur blijft zichtbaar en beleefbaar, en zorgt voor een logische onderverdeling in vijf buurten met compacte woonvelden. Het zesde gebied bevindt zich rondom de vijver en de volkstuinen. De doorzichten van oost naar west tussen deze buurten vormen een belangrijk onderdeel van het ruimtelijke raamwerk.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een ecologische zone die het Natuurnetwerk Nederland (NNN) versterkt. De westzijde heeft een gevarieerd beeld, met boomclusters langs de entrees van het gebied en zichtlijnen vanaf de Oostelijke Randweg richting het plangebied.

Het centraal gelegen Doesenpad vormt de ruggengraat van het plan en verbindt de deelgebieden en functies met elkaar. Het Doesenpad is een wandel- en fietsroute die aansluit op de Wuijver aan de noordzijde, de Potjesdam in het hart van het gebied, en de nieuwe entree aan de Langebalkweg aan de zuidzijde.

De raamwerkkaart geeft een weergave van de programmatische en ruimtelijke ambities, vertaald naar een stedenbouwkundige structuur. Ze toont het netwerk van singels, straten, plantsoenen en speelplekken, en legt de ontwikkelvelden voor woningbouw vast. De bouwhoogte is gemiddeld vier lagen hoog met accenten tot vijf lagen. De structuur van de openbare ruimte is ingetekend en wordt in een later stadium verder uitgewerkt in een inrichtingsplan.

De proefverkaveling in de bijlage geeft een indicatief beeld van de toekomstige invulling. De ontwikkelvelden worden op een later moment definitief verkaveld.



maquette met mogelijke verkaveling



legenda

- Doesenpad
- fietsstraat, auto te gast
- voetpad
- groen
- bloemrijk grasland
- riet
- bestaande voorzieningen
- nieuwe voorzieningen
- speelplein
- buurtparkeerhub
- tuincentrum

Ruimtelijk raamwerk



Robuust groen raamwerk

De landschappelijke structuur met ontwikkelvelden en het Doesenpad vormen de basis voor de een herkenbare wijk. Een structuur van openbare ruimten (inclusief water) vormt samen met de routes voor fietsers en voetgangers een netwerk van openbare ruimten in de wijk. Hierdoor wordt bewegen en ontmoeten gestimuleerd en is er volop ruimte voor groen en water.

Ecologische rand

Aan de oostzijde van het gebied komt een groene, ecologische overgangszone die aansluit bij het bestaande karakter van de NNN-zone. De bebouwing staat hier iets terug van de rand en fungeert als een geluidsbuiter voor het geluid van de N242. Dit zorgt voor een geluidslu binnengebied.

De bebouwing in de ontwikkelvelden is met de voorkanten naar de omgeving gericht en draagt zo bij aan een levendige en actieve openbare ruimte. Aan de westzijde van het plangebied wordt de aansluiting gemaakt met het bestaande dorp. Hier krijgt de wijk een representatief en afwisselend bebouwingsbeeld, dat het gezicht van de wijk naar buiten toe bepaalt. De dijk, dijksloot als vaarverbinding en de ecologische rand worden in samenhang en behoud van dijkveiligheid uitgewerkt.

Stoer dorps

De bebouwing in het gebied kenmerkt zich door een eigen karakter dat het best te omschrijven is als 'stoer dorps'. Het ontwerp is geïnspireerd op de omgeving, maar krijgt een eigentijdse vertaling met een eigen identiteit. Dit komt tot uiting in zowel de volumeopbouw als in de architectuur.

Als gevolg van de woningbouwopgave wordt er gebouwd met een relatief hoge dichtheid. Naast grondgebonden woningen, rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande huizen, worden ook appartementengebouwen gerealiseerd. Op geschikte locaties wordt gebouwd tot maximaal vijf bouwlagen.

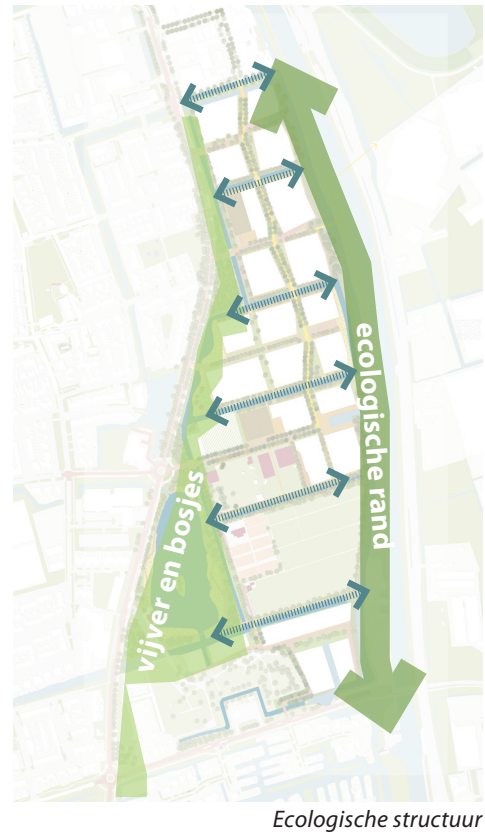
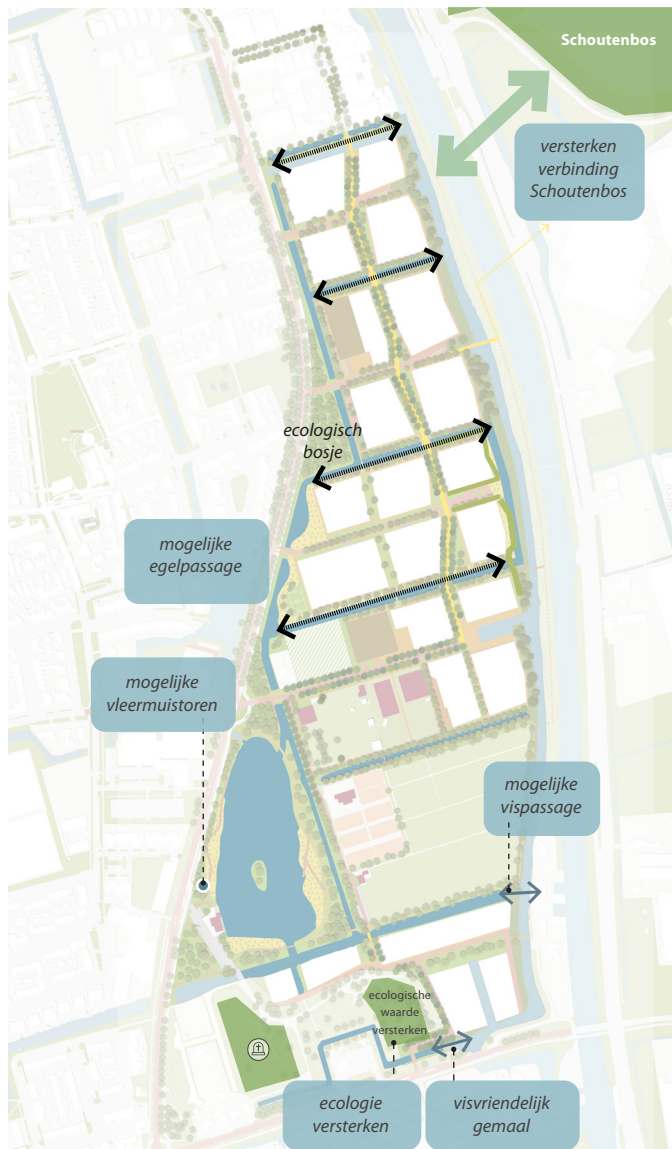
Ruimte voor ontmoeting

Bebouwing in de oostrand heeft een gemengd karakter, dat betekent een mix van verschillende woningtypen binnen de buurten en langs het Doesenpad. Voor alle woningcategorieën geldt dat bebouwing is gericht op de omliggende openbare ruimte. In de Oostrand worden niet alleen maar traditionele woningen met een voor- en een achtertuin gebouwd, maar komen ook woonvormen waarin anders wordt gekeken naar de overgang privaat en openbaar. Collectiviteit en ontmoeting worden hierdoor maximaal gestimuleerd. Dat kan bijvoorbeeld in de vorm van veranda's, stoepzones, collectieve tuinen en/of buitenruimtes. In de definitieve verkavelingen wordt dit verder uitgewerkt.

Verbinden

Auto's zijn in het straatbeeld niet nadrukkelijk aanwezig; de focus ligt op de bewoners en gebruikers zelf — de voetganger en de fietser. Het grootste deel van de parkeervoorzieningen bevindt zich in twee buurtparkeerhubs, die op centrale posities in het gebied worden gerealiseerd.

De overige parkeervraag wordt opgelost bij de woning zelf of in parkeerhoven achter de woningen. Het gebied is in alle richtingen goed verbonden en voor iedereen toegankelijk. Functies en voorzieningen, zowel binnen het gebied als in de directe omgeving, zijn goed bereikbaar. De infrastructuur van de Oostrand richt zich primair op de voetganger en de fietser. De auto komt het gebied in via vier inprickers vanaf de Oostelijke Randweg. De auto is te gast.



legenda

- natuurvriendelijke oever /laan
- rietzomen
- bloemrijk grasland
- bomen

Ruigere natuur aan de ecologische randen

“Natuur is gebaat bij structuur en samenhang. Planten en dieren maken gebruik van een ecologische structuur om zich in gebieden te vestigen, te verplaatsen en voort te planten.”

Ecologie

De ecologische rand aan de oostzijde van het plangebied kent een grote variatie aan landschapstypen: water, rietoevers, graslanden en bos- of parkzones. Deze diversiteit zorgt voor een rijke biodiversiteit en versterkt het natuurnetwerk over de dijk. Elke singel in oost-westelijke richting krijgt ten minste één natuurvriendelijke oever. Hierdoor kunnen planten- en diersoorten zich verplaatsen tussen de oost- en westrand van het plangebied. Aan de westzijde blijven enkele bestaande bosjes en de vijver behouden. Deze worden versterkt door een brede singelstructuur met rietkragen, wat bijdraagt aan de ecologische samenhang en de landschappelijke kwaliteit van het gebied.



Water

Het watersysteem is goed verbonden en kent een zoveel mogelijk doorstromende structuur, wat bijdraagt aan een goede waterkwaliteit. Op twee locaties lopen de laagwater- en hoogwatersloten parallel aan elkaar, gescheiden door een smal dijkje. Op dit dijkje is ruimte voor ecologische ontwikkeling met gebiedseigen beplanting, zoals essen en wilgen. Het is belangrijk dat de ecologische structuur ook ter hoogte van de bruggen wordt voortgezet. Extra ecologische waarde wordt gecreëerd door de plaatsing van een vleermuistoren voor de meervleermuis, die boven het water jaagt. Daarnaast zorgt een vispassage tussen de verschillende waterpeilen, in combinatie met een visvriendelijk gemaal, ervoor dat vissen zich veilig en vrij kunnen verplaatsen.



Natuurlijke oevers

Op een aantal plekken is ruimte gereserveerd voor brede rietoevers. De koppen van de eilanden aan de ecologische zone worden lager aangelegd, zodat een geleidelijke overgang tussen water en land ontstaat. Langs de gehele structuur is ruimte voor riet- en oeverbeplanting.

Het Schoutenbos, gelegen aan de andere kant van de Westerweg (N242), vormt aanleiding om de rietstructuur ten oosten van de Westerweg uit te breiden. Hiermee kan een grootschalige, doorgaande ecologische structuur worden gerealiseerd, al valt dit buiten het plangebied.

Langs de oost-west gerichte doorzichten vormen natuurlijke oevers en wadi-beplanting de ecologische verbinding tussen beide zijden van het gebied. Deze oevers kennen een zachte overgang van land naar water, eventueel ondersteund met onderwaterbeschoeiing of kokosrollen.

De wadi's, droge greppels in het verlengde van de singels, zorgen voor extra waterberging bij hevige regenval. Ze worden ingeplant met waterminnende beplanting, zoals kattenstaart, valeriaan en biezen.



Grassen en kruiden

Ter bevordering van het gras- en kruidenmilieu in het dorpsgebied worden natuurinclusieve maatregelen toegepast, zoals groene, kruidenrijke daken op de bergingen en flauwe hellingen. Ook worden nestvoorzieningen toegepast. Met name aan de ecologische rand is dit een aandachtspunt. Er liggen ook kansen om de ecologische waarde van het volkstuintengebied te verhogen met een sterke kruidenrijke structuur. De begraafplaats wordt ontwikkeld tot biodiversiteitspark. Langs de paden en wegen is plaats voor kruidenrijke mengsels in de bermen en rond de plantsoenen.



Bos en park

In de woonwijk is het toevoegen van opgaand groen, in de vorm van bomenlanen of een bosje, vaak goed te combineren met voorzieningen voor schaduw en voorzieningen voor spelen. Waar voldoende ruimte is komt er volledige structuur, dus inclusief struweel en zoomvegetaties.

“We bouwen aan een
gelukkige gemeenschap. Dat
lukt als mensen zich onderdeel
van het geheel voelen.”



legenda

-  wandelpaden
-  sportvelden
-  zwembad
-  sporthal
-  begraafplaats
-  tennis
-  volkstuinten
-  supermarkt
-  moskee
-  basisschool

ontmoetingsplekken

-  kinderboerderij
-  pétanqueclub
-  hondenlosloopgebied
-  nieuwe buurthaven
-  nieuwe speelplek kleine kinderen
-  nieuwe speelplek grote kinderen
-  bestaande voorzieningen

buurthub hub met voorzieningen

P parkeerplek voorzieningen



Dorpse mix van voorzieningen

Een aantal nieuwe voorzieningen — zoals onderwijs, zorg en ontmoetingsplekken voor jong en oud — is noodzakelijk om de groei van het aantal inwoners in de Oostrand NZS en in Noord- en Zuid-Scharwoude op te vangen. Deze voorzieningen worden strategisch geplaatst, zodat ze goed bereikbaar zijn, ook vanuit de

omliggende buurten.

In de Oostrand NZS komt een dependance van een school en een buitenschoolse opvang. Deze worden gesitueerd tussen Petanque en kinderboerderij. Het huidige parkeerterrein aan de Potjesdam blijft gehandhaafd en krijgt een opknapbeurt.

Een huisartsenpraktijk of gezondheidscentrum met ontmoetingsruimte krijgt een plek nabij de zuidelijke buurtparkeerhub. Voor de noordelijke hub wordt nog gezocht naar een passende ontmoetingsfunctie. De meeste bestaande voorzieningen blijven behouden. Haaks op de weg komt een nieuw parkeerterrein, bedoeld voor onder andere de moskee, tennisvereniging, pétanquevereniging en kinderboerderij. Het terrein van de kinderboerderij wordt iets verplaatst om ruimte te maken voor de school, maar de belangrijkste bebouwing blijft behouden.



BUURT



WOONBLOK



DREMPELZONE



Het bevorderen van ontmoeting wordt vormgegeven op woning-, blok- en wijkniveau

1. Woonniveau: Drempelzone en de voortuin

De directe overgang tussen je huis en de buitenruimte is van belang om buurtgenoten te ontmoeten: de drempelzone. Een goede balans tussen privacy en openheid begint bij het ontwerp van een goede plattegrond, waarin die overgang geleidelijk wordt vormgegeven. De drempelzone bij je voordeur is de plek waar je met een kopje koffie de eerste zonnestralen vangt en meteen even “dag” zegt tegen de buurman die onderweg is naar zijn werk. Een extra brede galerij bij appartementengebouwen of een portiek met ruimte voor een zitplekje zorgt niet alleen voor meer privacy in de woning, maar is ook de plek waar mensen bloempotten en bankjes neerzetten die het informele contact bevorderen.

2. Blokniveau: Collectieve tuin, woonpad en plantsoenen

Door kleinere eenheden van ongeveer 30 woningen te maken, waarin de burens elkaar echt kennen, wordt de sociale structuur versterkt. Dit kan een woongebouw zijn, maar ook een hofje. Als we naar gebouwen kijken, moeten we deze ook beschouwen als een buurtje in zichzelf. In een gebouw vind je op een prettige manier elke dag je weg terug naar huis. Idealiter doe je dat via verschillende routes en ‘olifantenpaadjes’, zodat je die ene buur ook af en toe kunt ontwijken. Gebouwen moeten je de ruimte geven om te treuzelen, bijvoorbeeld bij het halen van de post of het wegbrengen van het huisvuil, zodat je je vrij voelt om een praatje te maken. In een gemeenschappelijke binnentuin of in het meer openbare groene hofje kun je op een informele manier samenkomen met je burens; dit helpt enorm bij het uitbouwen van een buurt tot een sociale gemeenschap. Appartementengebouwen met meer dan 30 woningen, worden opgeknipt in kleinere eenheden.

3. Ontmoeting in je wijk

Aan de Potjesdam liggen de kinderboerderij, de tennis-, petanque- en de volkstuintvereniging, de school, het haventje en de moskee. Stuk voor stuk belangrijke plekken voor de wijk en de wijde omgeving. Bijzonder voor de Langedijkse cultuur is de ontmoeting op en aan het water.



Rode draad: ontmoeten, spelen en bewegen

Voor jonge kinderen zijn er speelplekken in de buurt: in drie plantsoenen aan het Doesenpad, in de groene woonpaden en in de collectieve tuinen. Grotere kinderen kunnen zelfstandig door de Oostrand lopen of fietsen naar twee grotere speelplekken: een natuurspeeltuin in het bosje aan de Oostelijke Randweg en een trapveldje aan dezelfde weg. Deze speelplekken zijn onderling goed verbonden

via wandelpaden, zodat kinderen zich veilig door de wijk kunnen bewegen. Het centrale Doesenpad fungeert als fietsroute met wandelpaden erlangs.

Voor volwassenen is er een fijnmazig netwerk van wandelpaden dat aansluit op het bestaande recreatieve netwerk van struinpaden langs het kanaal, de begraafplaats en de tennisbanen. Door deze slim te koppelen aan het Doesenpad en de routes naar het dorpslint, ontstaat een veel groter netwerk — ideaal voor wandelen en hardlopen. Ook wordt een rondje om de vijver mogelijk gemaakt met vlonder- en struinpaden, en er komt een steiger met een visplek.

Bewoners worden gestimuleerd om de fiets te gebruiken, omdat deze het dichtst bij huis staat. In elk bouwplan worden hiervoor voorzieningen opgenomen. In de verdere uitwerking wordt onderzocht of het mogelijk is om elektrische deelbakfietsen bij de buurthubs te plaatsen. Er komen comfortabele wandelroutes naar de buurtparkeerhubs en fietspaden die aansluiten op het omliggende fietsnetwerk. Het bestaande hondenlosloopgebied langs de plas blijft behouden. In het noordelijke deel van het gebied is de nieuwe dijk geschikt als aanvullend hondenlosloopgebied.



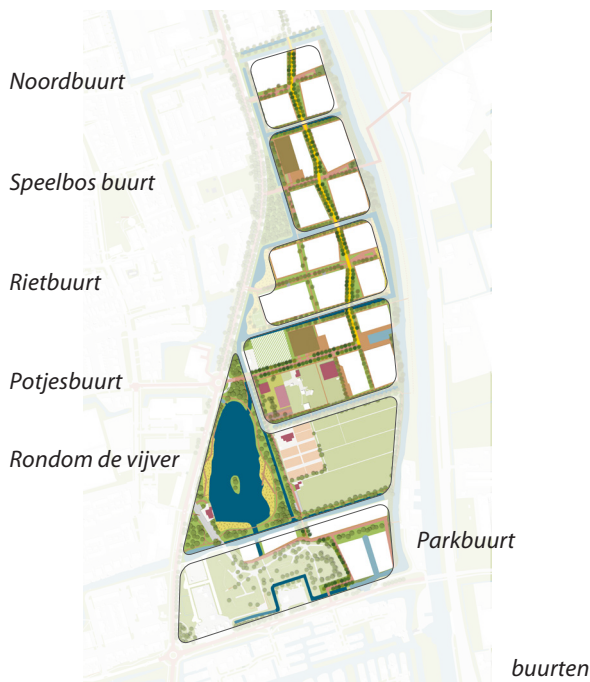
Bestaande voorzieningen/verenigingen in de Oostrand NZS





Dorpse mix van woningtypes en doelgroepen

Wonen In de Oostrand NZS worden circa 600 woningen gebouwd in verschillende woningtypes en -categorieën. Circa 70% van de woningen valt in de categorie betaalbaar (sociaal 30% en middenduur 35-40%). Er komen veel woningen voor starters die in het dorp een woning zoeken. De woningtypes lopen uiteen: appartementen, rijwoningen, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen.



 Referentiebeelden appartementen



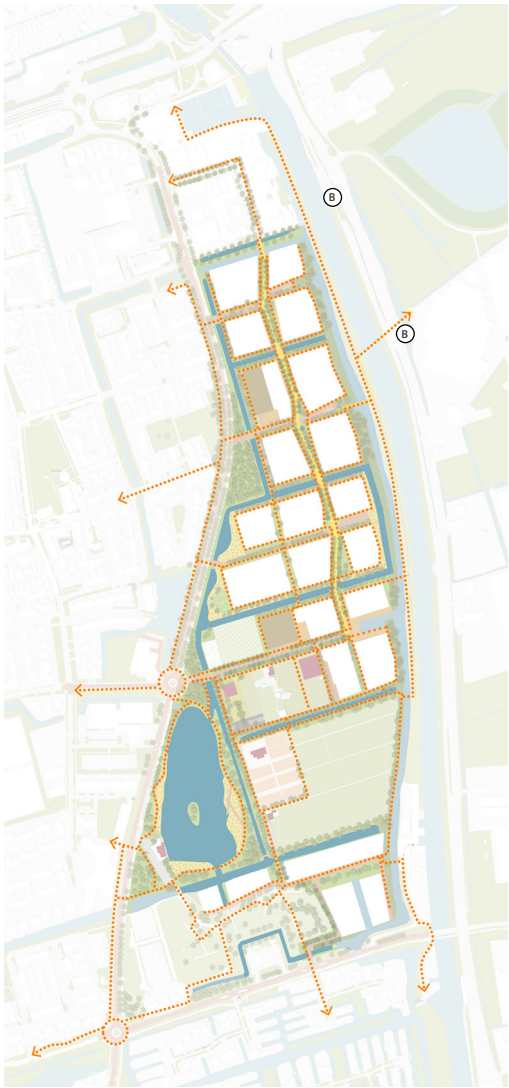
 Referentiebeelden eengezinswoningen



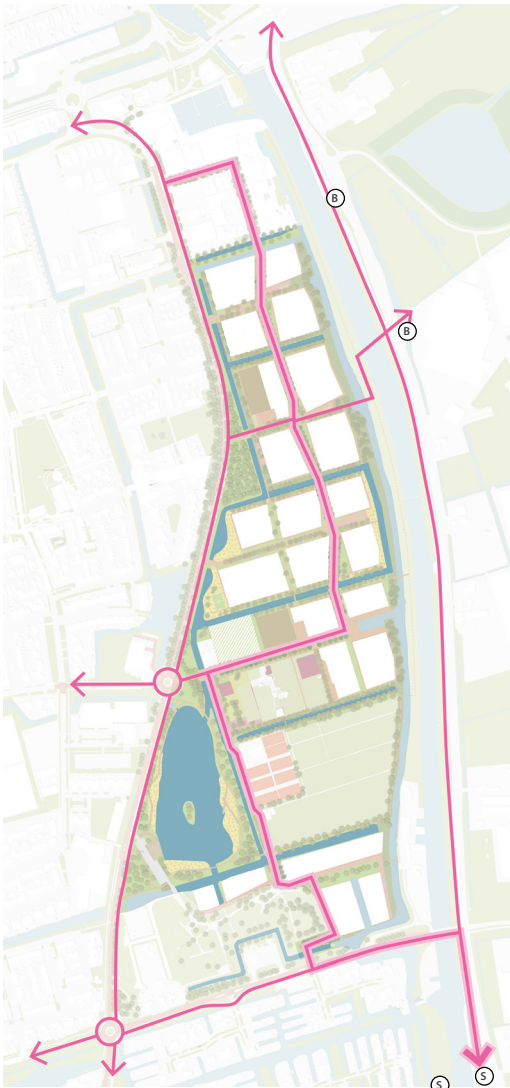
 Referentiebeelden vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen



Voetganger



Fiets



Auto en parkeerhubs

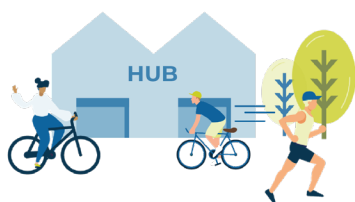


legenda

- voetgangersroute/struinp pad
- fietsroute/Doesenpad
- autoroute
- interregionale bushalte

- fietsroute richting station Heerhugowaard
- buurtparkeerhub
- cirkel maximale loopafstand tot hub (circa 200m)





Robuust verbonden

Actieve mobiliteit wordt gestimuleerd: in de Oostrand NZS ligt de prioriteit bij de fietser en de voetganger. Door het parkeren op te lossen in een buurtparkeerhub, blijft er meer ruimte over voor groen en water. In de buurtparkeerhubs wordt een groot deel van de parkeeropgave gerealiseerd. Kortom: de auto is er wel, maar niet zo nadrukkelijk en niet overal aanwezig.

Door te voorzien in aantrekkelijke en veilige routes voor voetgangers en fietsers, wordt de gezonde keuze gestimuleerd en ontstaat er meer ruimte voor ontmoeting. Het streven is om de bereikbaarheid en nabijheid van het openbaar vervoer te versterken. Met een verbeterde oversteekbaarheid van de Oostelijke Randweg en de Langebalkweg wordt het plangebied voor fietsers en voetgangers beter en veiliger verbonden met het bestaande dorp.

Fiets en openbaar vervoer

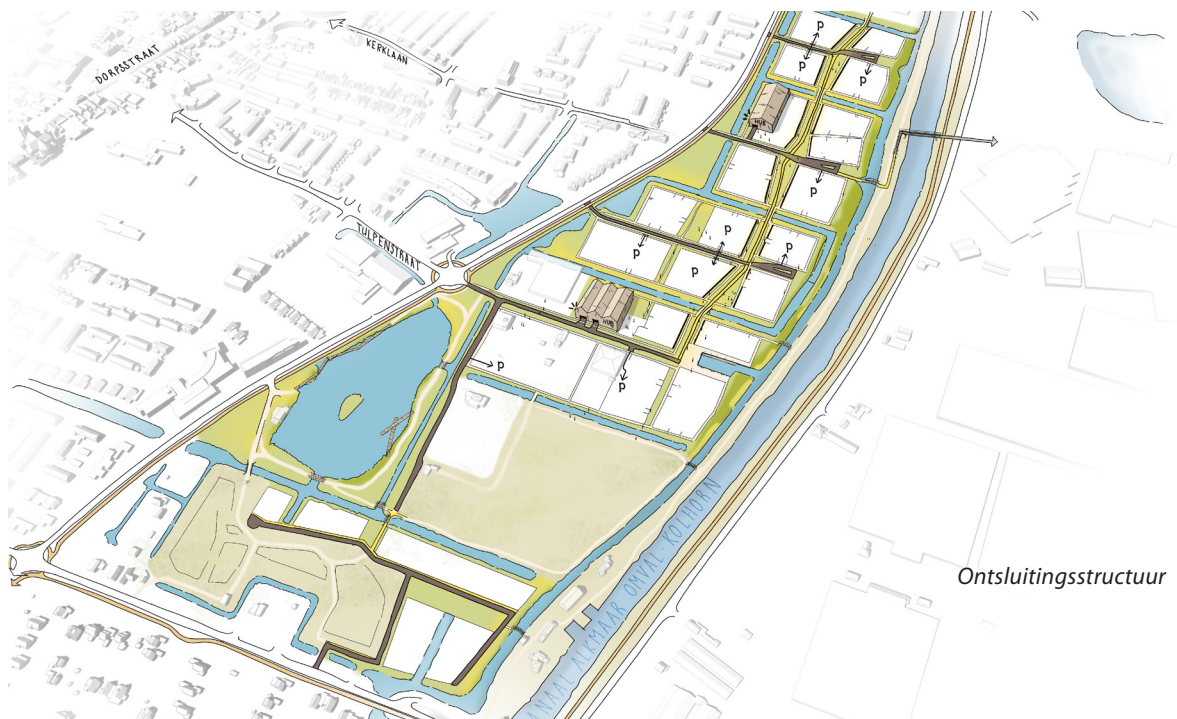
De hele Oostrand NZS wordt een groene, fietsvriendelijke wijk. Het Doesenpad is in het noordelijke deel van het plangebied, tot aan de Potjesdam, een fietspad met wandelpaden aan weerszijden. Aan de noordzijde wordt het Doesenpad op termijn aangesloten op de Wuijver, en aan de zuidzijde via de Potjesdam op de Langebalkweg. Er zijn provinciale plannen voor een nieuwe hellingbaan voor fietsers vanaf de Langebalkbrug naar het fietspad langs de Westerweg (N242), waarmee het mogelijk wordt om per fiets binnen 15 minuten op station Heerhugowaard te staan.

Het is de ambitie om met een nieuwe brug over het kanaal de interregionale bushalte aan de N242 dichterbij de wijk te brengen. In plaats van een omslachtige loop- en fietsroute via de N504 of de Langebalkweg, wordt de bushalte dan direct vanuit het plangebied bereikbaar.

Fietsparkeren wordt zeer goed en comfortabel gerealiseerd, met name bij de appartementengebouwen en voorzieningen. Een goed zichtbare, collectieve fietsenberging op de begane grond is een belangrijk aandachtspunt bij de uitwerking van de appartementengebouwen. Zo is de fiets altijd binnen handbereik, waardoor je vaak sneller bent dan met de auto.

Auto ontsluiting

Het grootste deel van de Oostrand NZS wordt voor auto's ontsloten via vier straten vanaf de Oostelijke Randweg. Vanaf dit punt is de auto te gast. De maximum snelheid in de wijk is 30 km/uur. Deze routes zijn onderling niet met elkaar verbonden, waardoor doorgaand autoverkeer wordt voorkomen. Het Doesenpad blijft hierdoor volledig autovrij, met alleen kruisend autoverkeer. Het ophalen van huisvuil vraagt in deze bijzondere wijk om extra aandacht. Alleen voor calamiteiten en hulpdiensten is het Doesenpad toegankelijk, op een manier die ervoor zorgt dat alle woningen en voorzieningen van twee zijden bereikbaar zijn. De woningen in het zuidelijke deel krijgen een ontsluiting op de Langebalkweg, tegenover de straat Karekiet.

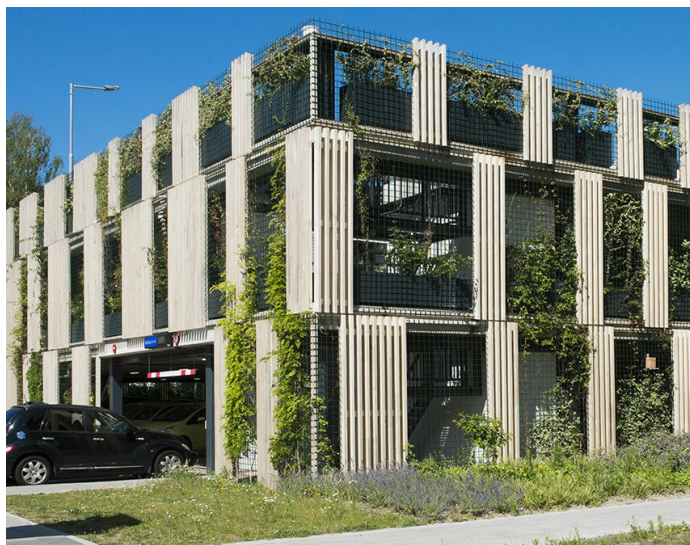
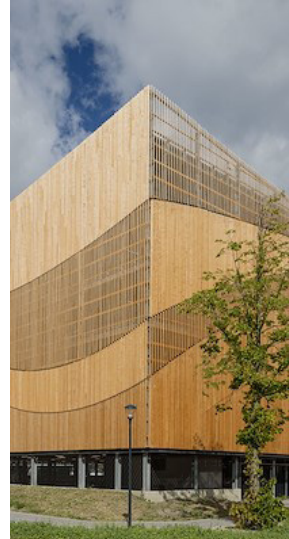




Referentiebeelden buurthub



Referentiebeelden buurthub



Referentiebeelden buurthub



Referentiebeeld fietsenberging onder appartementengebouw



Referentiebeeld parkeerhof

Buurtparkeerhubs

De twee buurtparkeerhubs liggen centraal in het gebied en direct bij de auto-aansluiting op de Oostelijke Randweg. Hierdoor wordt het autoverkeer door de wijk beperkt, wat zorgt voor een aangenaam verblijfsklimaat, veilige speelruimte voor kinderen en veel ruimte voor groen. De buurtparkeerhubs zijn nooit ver weg, maar de drempel om de auto te pakken is net iets hoger dan om de fiets te nemen, die naast de woning of in een collectieve stalling geparkeerd staat. Dit stimuleert het gebruik van de fiets.

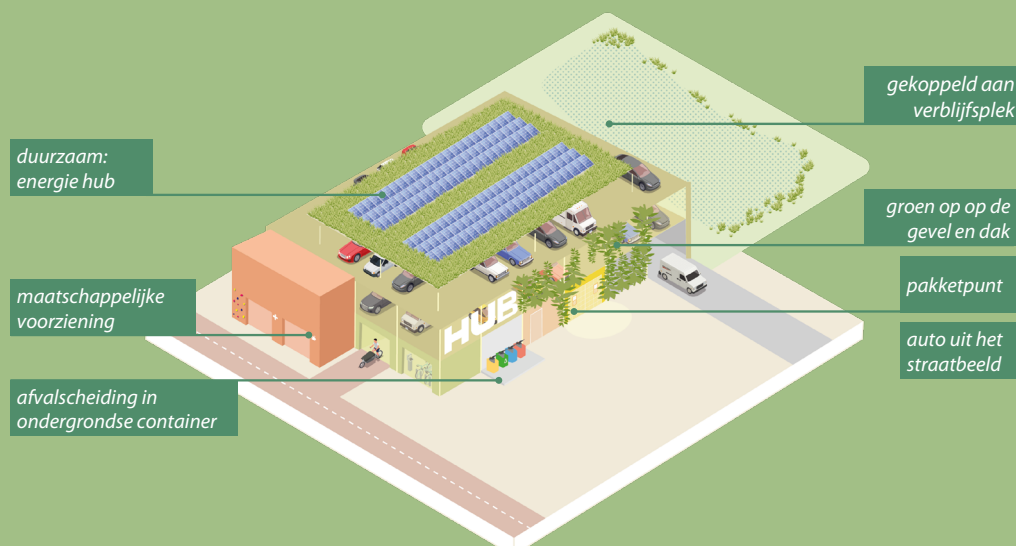
In de buurtparkeerhub parkeren alle bezoekers, nagenoeg alle bewoners van de appartementen en bewoners van rijwoningen met een tweede auto. Daarom zijn de appartementengebouwen dicht bij de hubs gepositioneerd. Voor de rijwoningen worden parkeerplaatsen gerealiseerd in parkeerhoven dicht bij de woning, uit het zicht van de openbare straat. Eigenaren van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen parkeren op eigen terrein, omdat daar meer ruimte is op de kavel en deze woningen doorgaans verder van de hubs af liggen. Langs de straten kan niet worden geparkeerd. Wel komen er parkeerhavens in de wijk voor laden en lossen en voor gehandicapten. Er is rekening gehouden met de toegankelijkheid voor hulpdiensten; dit wordt verder uitgewerkt in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Een buurtparkeerhub is meer dan alleen een parkeervoorziening. Het is ook een mini-milieustraat voor afvalinzameling en een afhaalpunt voor pakketjes, waardoor verkeer door de wijk verder wordt beperkt. In de uitwerking wordt onderzocht of er op meerdere centrale punten in het gebied een mix van betaalbare deelmobiliteit kan worden aangeboden, gericht op het beperken het autogebruik. Ook andere voorzieningen kunnen worden toegevoegd, zoals een energiehub of een huisartsenpost. Kortom, de buurtparkeerhub is een plek waar elke bewoner regelmatig komt. Daardoor wordt het ook een ontmoetingsplek waar je je burens spontaan tegenkomt. Een prettige uitstraling van de hub en de directe omgeving is daarom belangrijk.

Omdat de parkeerhubs qua maat en schaal bijzondere gebouwen zijn binnen het gebied, is een zorgvuldige inpassing in de stedenbouwkundige structuur essentieel, evenals aandacht voor vormgeving en materiaalgebruik. Voor een goede werking is het bovendien van belang dat de hubs sociaal veilig zijn, met aandacht voor het interieur en de verlichting.

Buurtparkeerhubs als ontmoetingsplek

Bij de buurtparkeerhubs komen ook andere collectieve voorzieningen zoals ondergrondse vuilcontainers, een pakketservice en deelmobiliteit. Zo wordt het ook echt een ontmoetingsplek.



“Een nieuw landschap, dat geworteld is in het verleden en daarom toch oorspronkelijk aanvoelt.”



Klimaatadaptieve maatregelen en biodivers



Robuust en toekomstbestendig

Het nieuwe landschap in de Oostrand NZS is gevarieerd en kent een sterke samenhang. Het biedt ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen en sluit aan bij de omgeving.

Klimaatadaptief

De Oostrand NZS is een gebied dat is ontworpen met het oog op het klimaat van de toekomst, met aandacht voor zowel hevige neerslag als perioden van droogte. Wanneer het regent op straten, daken, groenvoorzieningen en tuinen, wordt het water grotendeels verwerkt op de plek waar het valt. Neerslag krijgt de kans om in de bodem te infiltreren. In droge perioden draagt deze aanvulling van (grond)water bij aan de gezondheid van bomen en het openbaar en particulier groen.

Regenbuien van 30-40 mm worden in korte tijd verwerkt binnen het plangebied. Bij zwaardere buien of langdurige regenval wordt het overtollige water afgevoerd naar het oppervlaktewater, zonder schade of overlast in het gebied. Om problemen met hoge grondwaterstanden te voorkomen of te beperken, wordt in het gebied gebruikgemaakt van drainerende voorzieningen.

Extreme neerslag

In het gebied Oostrand NZS bestaat een groot deel van het plangebied uit nieuw oppervlaktewater, dat voldoet aan de eisen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het oppervlaktewater gelegen op NAP -1,45 m maakt deel uit van een groot peilgebied met veel water, waaronder het Oosterdel. Bij zeer extreme neerslag – eens per honderd jaar – wordt verwacht dat het waterpeil niet meer dan enkele decimeters stijgt.

In het lage peilgebied op NAP -2,20 m is, dankzij de verbinding met de bufferplas, eveneens veel oppervlaktewater aanwezig. Ook hier stijgt het waterpeil bij extreme neerslag niet verder dan enkele decimeters. Door het toepassen van wadi's en een infiltratieriool wordt het water vertraagd afgevoerd binnen het gebied, wat de kans op droogte verkleint.

De te bouwen woningen en gebouwen moeten eveneens voldoen aan het klimaatbeleid. Daarbij wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren op eigen terrein gehanteerd voor de omgang met hemelwater:

Vasthouden: Dit doen we door het gebruik van doorlatende goten, groene daken, en infiltratie in terreinverlagingen in groen.

Bergen: Overtollig hemelwater bergen we eerst in het stedelijk watersysteem.

Afvoeren: Pas als de bergingscapaciteit volledig is benut, voeren we het overtollige hemelwater af naar het regionale watersysteem.

Hitte

Perioden van warm weer komen steeds vaker voor. Zowel langs de Potjesdam als het Doesenpad is, waar mogelijk, een dubbele rij bomen gepland. Op de smallere delen van beide routes is minimaal aan één zijde schaduw door groen aanwezig. Zo ontstaat een koele en groene noord-zuidroute door het gebied, die aansluit op de bestaande infrastructuur. Via deze route is ook de groene en schaduwrijke rand van de bufferplas bereikbaar. Langs de Potjesdam en het Doesenpad worden nieuwe groene verblijfsplekken gerealiseerd. Deze plekken zijn voorzien van bomen, zodat er altijd een koele, groene plek op korte afstand is van de verschillende woongebieden. Bij de uiteindelijke keuzes voor kleuren en materialen van zowel de openbare ruimte als de gebouwen wordt rekening gehouden met hittebestendigheid en het beperken van opwarming.

Geluid

Vanaf de N242 (Westerweg) ligt een geluidszone over het gebied. De ecologische zone tussen de nieuwe woningen en de weg creëert afstand, waardoor de geluidsoverlast wordt beperkt. Woningen die binnen deze geluidszone liggen, kunnen met een ontheffing worden gebouwd. Hiervoor zijn wel aanvullende maatregelen nodig om de woonkwaliteit te waarborgen. De bebouwing, bestaande uit rijwoningen en appartementen, is zoveel mogelijk aaneengesloten vormgegeven. Dit helpt om het geluid minder diep het gebied in te laten dringen. Alle woningen beschikken over ten minste één geluidsluwe zijde, wat bijdraagt aan een prettig en gezond woonklimaat.



Maquette

Duurzaam energiesysteem

Netbewust bouwen is een belangrijke kans voor de Oostrand. Partners zoals Liander roepen gemeenten dringend op om hier actief op in te zetten. Netbewust bouwen betekent het voorkomen van grote pieken in het elektriciteitsverbruik. Dit helpt om problemen met de elektriciteitsvoorziening in het gebied te voorkomen en creëert tegelijkertijd meer ruimte op het elektriciteitsnet elders in de gemeente.

Daarmee komt netbewust bouwen niet alleen ten goede aan de nieuwe wijk, maar ook aan bewoners en ondernemers in de rest van Dijk en Waard.

Verwarming

Pieken in het elektriciteitsverbruik moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. Eén van de mogelijkheden hiervoor is een lokaal koude- en warmtenet op lage temperatuur. Deze optie is samen met de ontwikkelende partijen verkend, maar bleek in de Oostrand niet realiseerbaar vanwege te grote financiële en planningstechnische uitdagingen. Hetzelfde geldt voor het middentemperatuurnet van HVC, dat bovendien geen koeling levert.

Een aantrekkelijk alternatief is het gebruik van bodemenergie, bijvoorbeeld via zogeheten bodemlussen. Een bodemlus is energie-efficiënter, duurzamer en minder belastend voor het elektriciteitsnet dan de meer gangbare luchtwarmtepompen.

Koeling

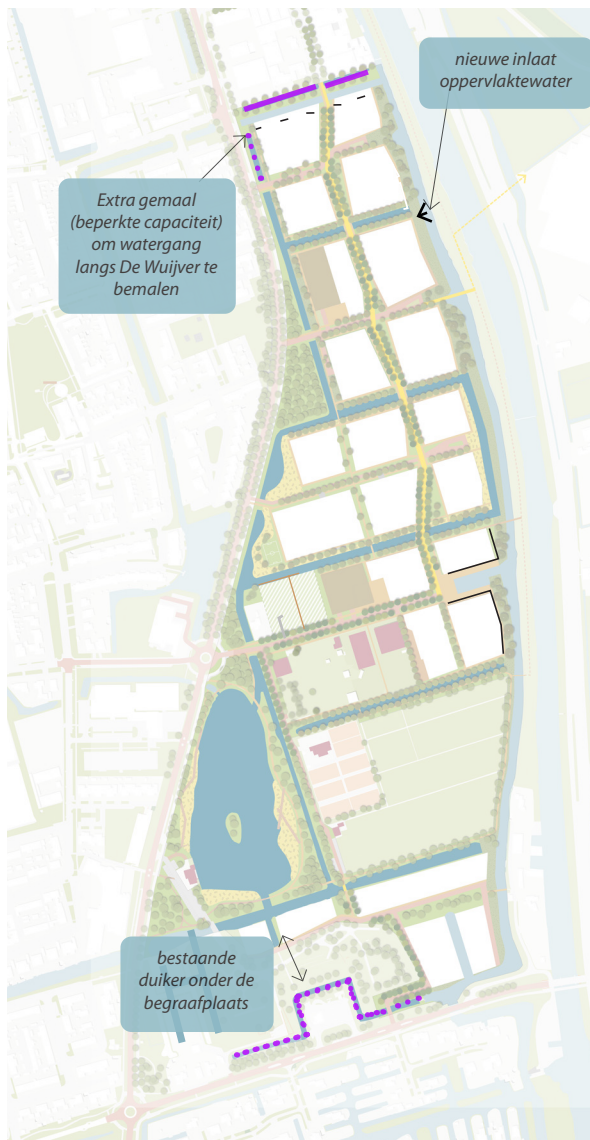
Door vooraf goede voorzieningen voor koeling in woningen te treffen en rekening te houden met de oriëntatie van de woningen, wordt voorkomen dat bewoners later zelf airco's installeren. Airco's brengen namelijk uitdagingen met zich mee op het gebied van duurzaamheid, geluidsoverlast, esthetiek en belasting van het elektriciteitsnet.

Ook passieve maatregelen om oververhitting van woningen te voorkomen zijn van groot belang. Denk hierbij aan zonneschermen, overstekken en kleinere ramen aan de zuidzijde. Deze oplossingen dragen bij aan een comfortabel binnenklimaat zonder extra energieverbruik.

Vervolg

De gemeente en partners onderzoeken gezamenlijk verder wat de beste oplossingen voor de Oostrand NZS zijn en maken daar afspraken over.

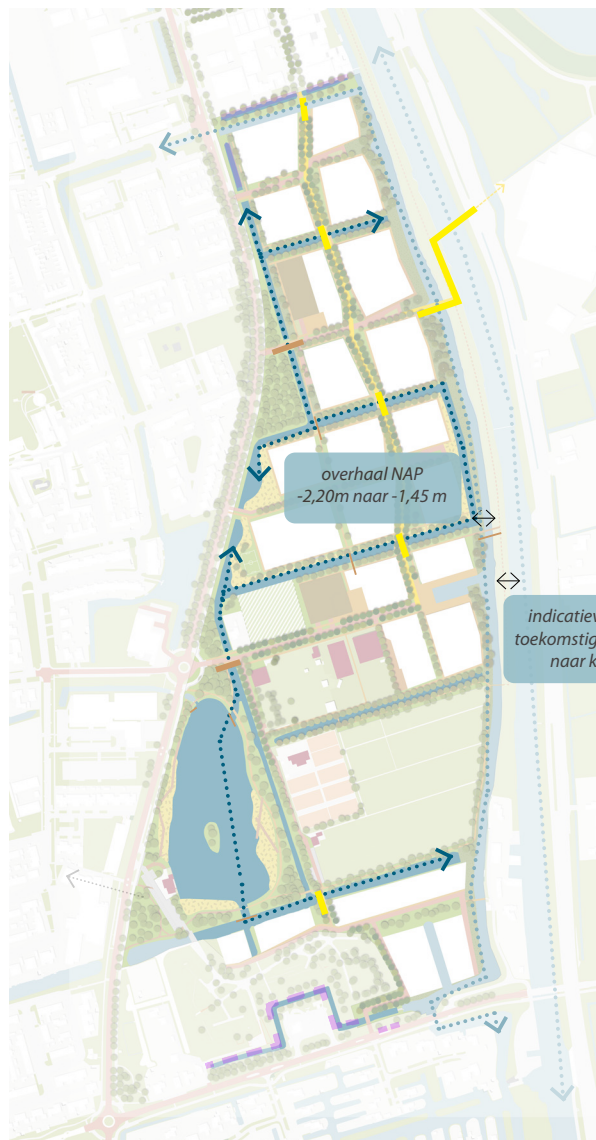
“Netbewust bouwen past bij het imago van een innovatief en duurzaam Dijk en Waard en bij het doel om een duurzame wijk te bouwen.”



Waterpeilen

legenda

- hogere voorkanten/split level woning of overgang in de achtertuin
- watergang -2,70 m NAP
- watergang -2,20 m NAP
- watergang -1,45 m NAP
- nieuwe inlaat



Doorvaarbaarheid

legenda

- overhaal
- vaarroute -2.20 NAP (binnen de wijk)
- vaarroute -1,45 NAP (binnen Langedijk)
- vaarroute kanaal
- fietsbrug
- autobrug
- voetgangersbrug

Referentiebeeld singel



Referentiebeeld overhaal



Referentiebeeld varen in de Oostrand NZS





Robuust watersysteem

Het peil van -2,70 m NAP wordt verhoogd met 50 cm naar een peil van -2,20 m NAP, gelijk aan het huidige peil van de vijver. De waterstructuur in het gebied wordt daarbij sterk uitgebreid. Nieuwe eilanden ontstaan door het doortrekken van het water op NAP -2,20 m

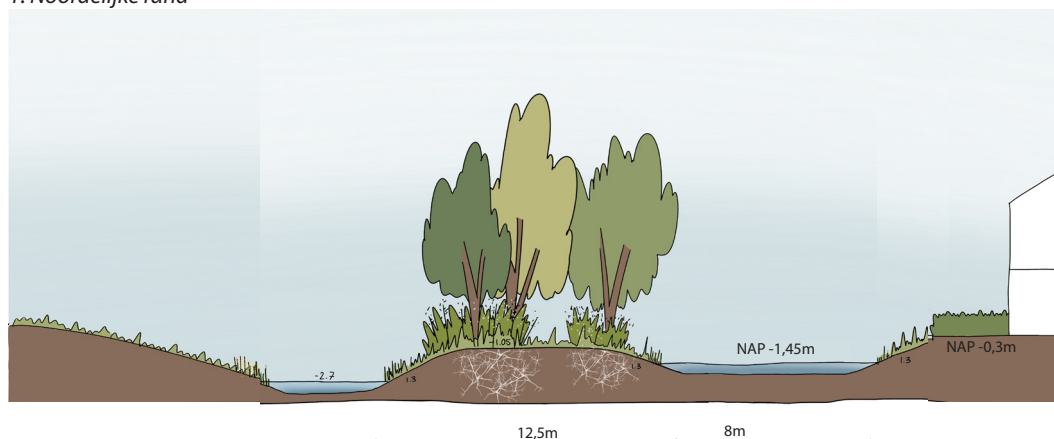
langs de oost-west gerichte zichtlijnen. Deze singels worden onderling verbonden, wat bijdraagt aan een goede waterkwaliteit en een groter recreatief watergebied.

Met drie bruggen in het Doesenpad wordt het mogelijk om door het plangebied te varen. Het verhoogde peil zorgt voor een robuuster watersysteem, verbeterde waterkwaliteit, meer biodiversiteit, een aantrekkelijker landschap en meer mogelijkheden voor recreatief varen. Dit hogere peil sluit bovendien beter aan op het natuurlijke waterpeil en is afgestemd met het Hoogheemraadschap.

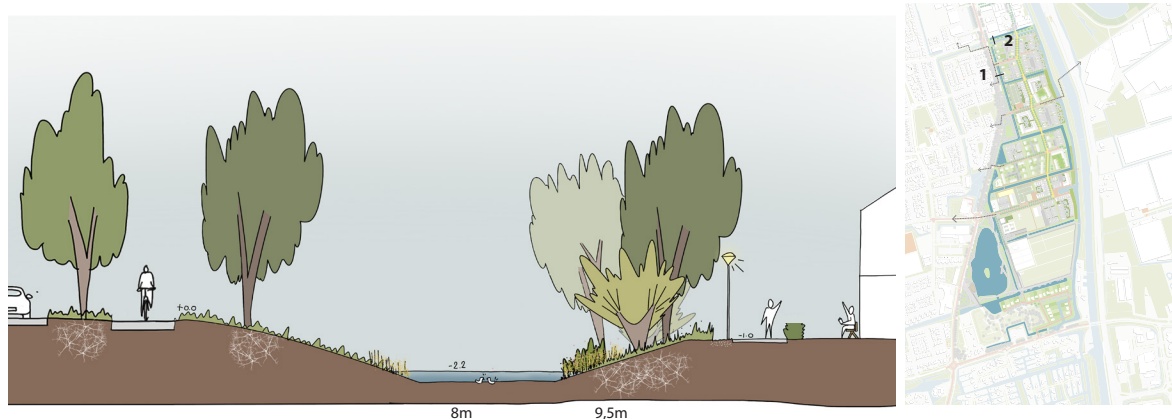
Watercompensatie

Door de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk neemt de hoeveelheid verharding in het gebied toe. Deze toename moet worden gecompenseerd. De bufferplas kan hiervoor (zeer waarschijnlijk) worden meegeteld als compensatie. In het verleden diende de plas als waterberging voor Noord-Scharwoude. De gemeente Dijk en Waard heeft echter geïnvesteerd in nieuwe, doorvaarbare waterverbindingen, waardoor de doorstroming naar het peilgebied Oosterdel bij hevige neerslag aanzienlijk is verbeterd. Door deze investeringen is de functie van de bufferplas als waterberging overbodig geworden. Daardoor kan de plas nu worden ingezet om een hoger waterpeil (+0,50 m) te realiseren in het plangebied Oostrand NZS. Dit hogere peil sluit beter aan op het natuurlijke watersysteem (met minder kwel) en draagt bij aan de vorming van een groot en robuust peilgebied voor de ontwikkeling van de Oostrand NZS.

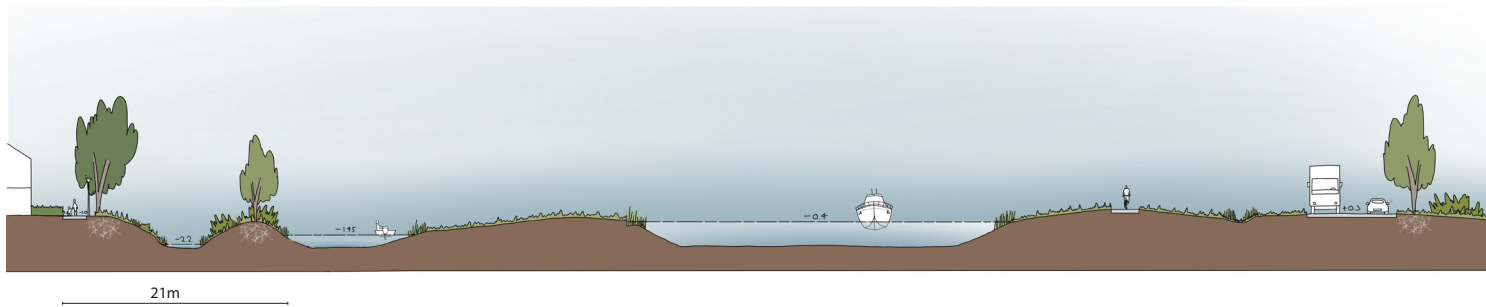
1. Noordelijke rand



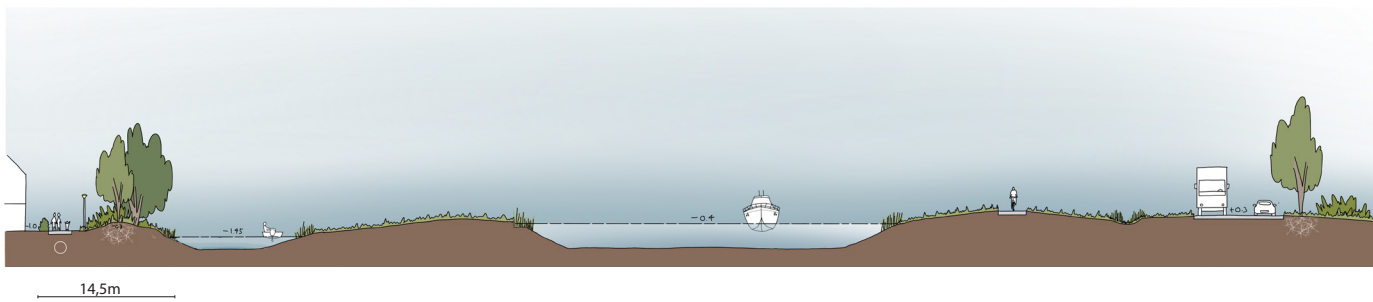
2. Oostelijke Randweg



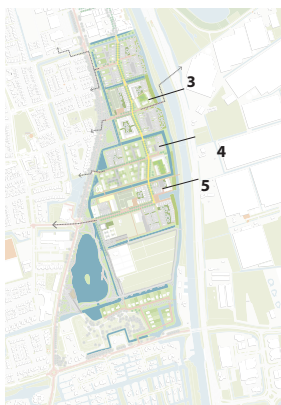
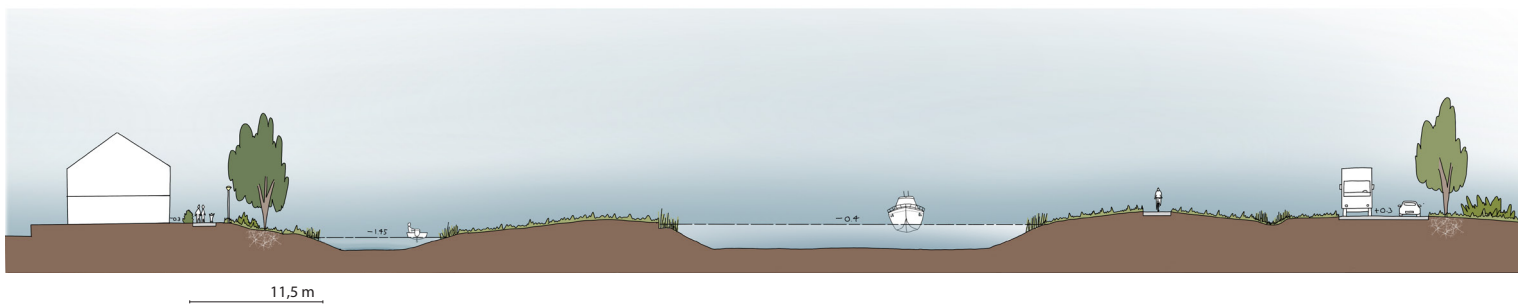
3. Westerweg (N242) | flauw talud



4. Westerweg (N242) | dijk



5. Westerweg (N242) | dubbel



Peilverhoging

Voor een peilverandering is een herziening van de huidige peilbesluiten nodig. De peilverhoging is van van NAP -2.70 naar -2.20 m. Ter voorbereiding hieraan is een impactanalyse gemaakt. Uit de analyse blijkt dat mits een aantal maatregelen worden genomen, de grondwaterpeilverhoging mogelijk is. Peilverhoging is daarom het uitgangspunt voor het plan. Nader onderzoek in de volgende fase zal uitwijzen welke maatregelen precies nodig zijn. De risicogebieden zijn:

1. De Wuijver
2. Gebied ten westen van de Oostelijke Randweg
3. Oostelijke Randweg
4. Volkstuinen
5. Begraafplaats
6. Houtopstanden

1. De Wuijver: Vanwege de lage ligging van bepaalde woningen en straten is het niet mogelijk dat het grondwaterpeil in delen van De Wuijver stijgt. De watergang langs De Wuijver houdt hierdoor het waterpeil van NAP -2,70 m.

2. Gebied ten westen van de Oostelijke Randweg: Dat het peil in de Oostrand 50 cm. omhooggaat heeft veelal beperkt consequenties voor de grondwaterstanden in de omgeving, omdat hier al een hoger waterpeil is (-1.45 NAP). Echter op enkele plekken bedraagt deze volgens het rekenmodel mogelijk 5- 20 cm. De monitoring met peilbuizen wordt geïntensiveerd. Indien nodig kan drainage verergering voorkomen en in dat geval mogelijk een verbetering bieden van de huidige situatie.

3. Oostelijke Randweg: Een hoger niveau van het oppervlaktewater is naar verwachting niet problematisch voor de Oostelijke Randweg. Dit omdat zuidelijker al sprake is van een hoger peil; aan één zijde van de weg is er de bufferplas, een waterpartij van NAP -2,20 m, en aan de andere zijde van de weg een watergang van NAP -1,45 m. De kans op problemen met de wegfundering is minimaal vanwege een ontwateringsdiepte van 1,50 m.

4. Volkstuinen: Op dit moment is al sprake van wateroverlast op enkele plekken aan de oostzijde van het volkstuincomplex. Hier grenzen de tuinen aan het hoge waterpeil van NAP -1.45 m. Bekend is dat er hoogteverschillen zijn op de volkstuinen en het moeilijk in te schatten is wat locatie-specifiek de effecten zijn van een hoger oppervlaktewater langs de volkstuinen (noord- en zuidzijde). Omdat modelmatig een grondwaterstijging berekend is van enkele decimeters, gaan de grondwaterstanden ter plaatse intensief gemonitord worden. Met deze informatie – en op basis van behoeften van gebruikers – is het mogelijk om ook in de toekomst een goede situatie te hebben voor de volkstuinen.

5. Begraafplaats: Voor de begraafplaats zal nader onderzoek naar het functioneren van de drainage uitwijzen of en zo ja welke maatregelen nodig zijn.

6. Houtopstanden: Verhoging van het grondwaterpeil heeft over het algemeen een negatief effect op de houtopstanden/bomen. Het advies is om kwetsbare bomen te monitoren. De mate van de verwachte achteruitgang wordt nader onderzocht door:

- nader onderzoek om een dekkend beeld te krijgen van de grondwaterstanden tijdens het groeiseizoen,
- gedetailleerder onderzoek op boomniveau
- waarderingsonderzoek op de mate waarin de houtopstanden beeldbepalend zijn en/of een bijdrage leveren aan de biodiversiteit.

Door het gefaseerd invoeren van de peilverhoging (5-10cm per jaar) kunnen bomen wennen aan de nieuwe situatie.



impressie ecologische rand aan de Westerweg



impressie Oostelijke Randweg



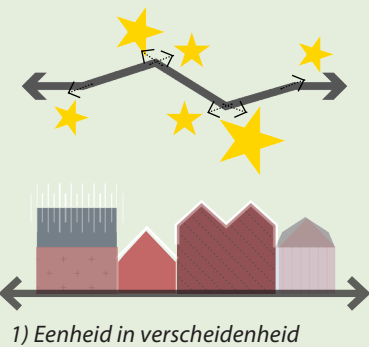
impressie Doesenpad

5. STOER DORPS

De buurt krijgt een stoer-dorpse uitstraling: geïnspireerd op de omgeving, maar met een eigen vertaling en een eigentijds karakter. Dit komt tot uiting in zowel de volumes als de architectuur. Als gevolg van de woningbouwopgave wordt er gebouwd in een relatief hoge dichtheid, met een mix van grondgebonden woningen, rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementengebouwen. Waar de locatie het toelaat, wordt gebouwd tot maximaal vijf bouwlagen. Met het vaststellen van het Masterplan worden de identiteit en de stedenbouwkundige structuur van de buurt vastgelegd. De gemeente stelt verschillende documenten op waaraan toekomstige bouwplannen worden getoetst. Na het opstellen van het Masterplan volgt een uitwerking in een beeldkwaliteitsplan en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Hieronder volgen tien beeldambities die we uitwerken in het beeldkwaliteitsplan:

1) Eenheid in verscheidenheid

Er is sprake van een grote mate van diversiteit en kleinschaligheid, zichtbaar in de kleine eenheden en de variatie in kleur- en materiaalgebruik. De kaprichtingen verschillen per woning, evenals de goothoogtes, wat bijdraagt aan een speels en gevarieerd gevelbeeld. Een zorgvuldig gekozen kleur- en materiaalpalet zorgt tegelijkertijd voor samenhang en eenheid binnen het geheel. Het Doesenpad slingert door het gebied, waardoor er geen lange zichtlijnen in noord-zuidrichting ontstaan. In plaats daarvan verschijnt steeds een nieuwe verrassing: de zichtlijn eindigt op een gebouw. Deze blikvangers vormen bijzondere accenten in de verkaveling en hebben een prominente positie binnen het stedenbouwkundig ontwerp.



1) Eenheid in verscheidenheid

2) Passende volumes

We bouwen in de Oostrand NZS appartementen die passen binnen het stoer-dorpse karakter. De bebouwing in de Oostrand vertoont samenhang, gekenmerkt door een grote mate van diversiteit én kleinschaligheid. Ongeveer de helft van het totale aantal woningen in de wijk bestaat uit appartementen, die worden gebouwd in gebouwen van drie tot vijf lagen hoog. Om ervoor te zorgen dat deze appartementengebouwen goed aansluiten bij het stoer-dorpse karakter van de wijk, worden gerichte ontwerpmaatregelen ingezet. Het toepassen van kappen op appartementengebouwen draagt bij aan de gewenste uitstraling. Zo ontstaat er eenheid in de bebouwing, bijvoorbeeld langs het Doesenpad, terwijl de variatie en kleinschaligheid behouden blijven.



2) Passende volumes

3) Een representatieve zijde naar het openbaar gebied

Om een sociaal veilige en representatieve omgeving te creëren, zorgen we ervoor dat alle woningen zijn georiënteerd op de omliggende openbare ruimte. Ze beschikken over ramen en een voordeur aan de straatzijde. Sommige gebouwen staan verspringend ten opzichte van de straat, waardoor ook de zijgevel deels zichtbaar wordt. Een terugkijkend raam in deze zijgevel biedt een uitnodigend beeld en zorgt voor een speelse interactie tussen woning en straat. Dit draagt bij aan levendigheid, sociale controle en een prettige woonomgeving.



3) Representatieve zijde

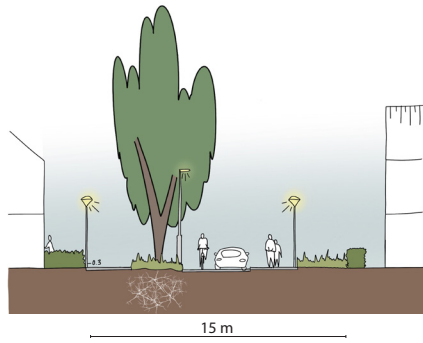
4) Een drempelzone gericht op ontmoeting

In de Oostrand worden niet uitsluitend traditionele woningen met een voor- en achtertuin gerealiseerd. Er komen ook woonvormen waarin op een andere manier wordt gekeken naar de overgang tussen privé en openbaar. Dit stimuleert

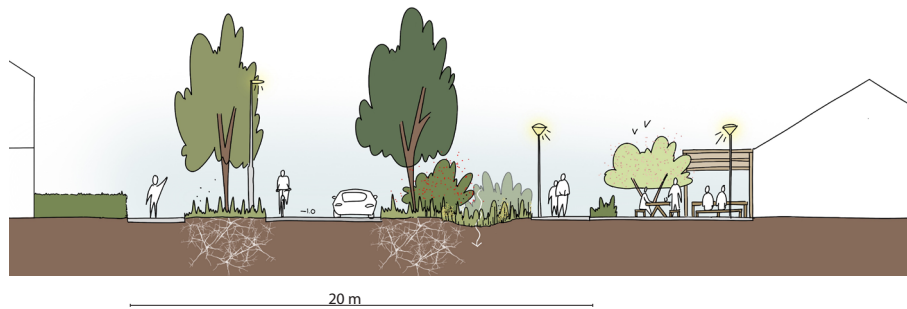


4) Drempelzone gericht op ontmoeting

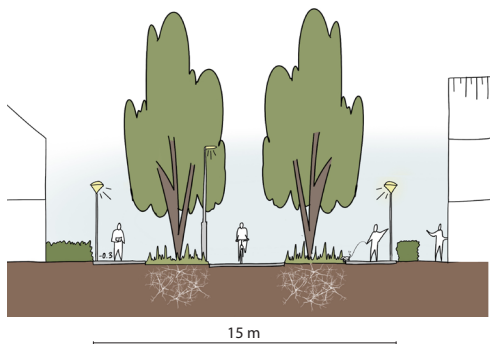
1. Entree



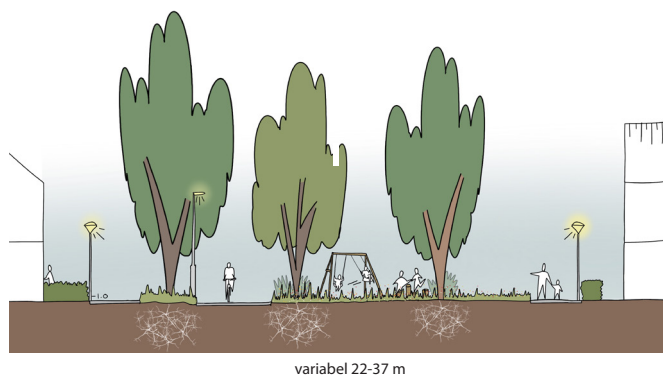
2. Potjesdam



3. Doesenpad smal



4. Doesenpad breed





5) Dorpse materialen en kleur



6) Stoere buurthubs



7) Parkeerhofjes



8) Zichtbare fietsenberging



9) Stoere details



10) Natuurinclusief: begroeide gevels

collectiviteit en ontmoeting in de wijk.

Voorbeelden hiervan zijn woningen met veranda's, stoepzones, collectieve tuinen en gedeelde buitenruimtes. In de definitieve verkaveling worden deze woonvormen verder uitgewerkt. Aan de binnenzijde van de appartementengebouwen komt, naast een collectieve binnentuin, op de verdiepingen een galerij. Ook deze galerijen worden vormgegeven als ontmoetingsruimtes, waarmee ze bijdragen aan sociale interactie en gemeenschapsvorming.

5) Stoer dorpse materialen en warme kleuren

In het materialen- en kleurenpallet is samenhang voorzien. Een pallet van warme baksteenkleuren vormt de basis. In de buitenruimte worden op de hoofdstructuur gebakken materialen toegepast. Warme toevoegingen kunnen in hout vormgegeven worden. Dit samen vormt een mooie basis voor de groene wijk.

6) Stoere buurtparkeerhubs

Extra aandacht gaat uit naar de vormgeving van de buurtparkeerhubs. Deze hubs zijn niet alleen functionele voorzieningen, maar ook ontmoetingsplekken in de buurt. Dat vraagt om een kwalitatieve en uitnodigende uitstraling. De gebouwen laten daglicht binnen en hebben een warme, vriendelijke uitstraling, bijvoorbeeld door het gebruik van natuurlijke materialen zoals hout en de integratie van groen. Ook is aandacht voor de vormgeving van het dak, zodat ook de omliggende appartementen een plezierig uitzicht hebben. Zo dragen de hubs bij aan een prettige leefomgeving en versterken ze het sociale karakter van de wijk.

7) Parkeerhofjes

Bij de eengezinswoningen worden afgesloten parkeerhofjes gerealiseerd. Deze hofjes worden zorgvuldig ontworpen, met aandacht voor een aantrekkelijke poort, een groene inrichting en hoogwaardige bergingen. Zo vormen ze niet alleen functionele, maar ook prettige plekken binnen de woonomgeving.

8) Zichtbare fietsenberging

Het fietsparkeren bij appartementengebouwen opgelost in collectieve fietsenbergingen. Een uitnodigende en goed doordachte vormgeving is hierbij van groot belang. Wanneer de fietsenberging aantrekkelijk, veilig en gemakkelijk toegankelijk is, kiezen bewoners sneller voor de fiets.

9) Stoere details

De bebouwing in de Oostrand NZS kenmerkt zich door stoere metselwerkdetails, bijvoorbeeld op de begane grond, rondom entrees of op hoeken van gebouwen. Huisnummers en brievenbussen worden op een zorgvuldige en esthetische manier geïntegreerd in het ontwerp, waardoor ze onderdeel worden van het geheel.

10) Natuurinclusief

Natuurinclusief bouwen wordt actief gestimuleerd in de Oostrand NZS, met bijzondere aandacht voor de zones langs de ecologische structuur. Nestkasten worden geïntegreerd in de gevels van gebouwen, zodat vogels en vleermuizen er een plek kunnen vinden. Daarnaast bieden groene klimplanten tegen de gevels extra nest- en schuilmogelijkheden voor vogels en insecten.

Ook in de openbare ruimte wordt bewust gekozen voor beplanting die bijdraagt aan de biodiversiteit. Denk aan bloeiende struiken, inheemse planten en bomen die voedsel en beschutting bieden aan verschillende diersoorten.

BIJLAGEN

PROGRAMMA EN PROEFVERKAVELING PARTICIPATIEVERSLAG

BIJLAGE 1 PROGRAMMA EN PROEFVERKAVELING



Plankaart met mogelijke verdeling
woningtypes, verkaveling is indicatief

legenda

- appartementen en beneden-bovenwoningen
- eengezinswoningen
- vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen

Totaal	type	percentage	grootte bvo w	aantalwoningen
sociale huur	appartement	9%	46-58 m2	52
sociale huur	appartement	22%	69-87 m2	133
middelduur koop/huur	appartement	3%	87-100 m2	16
middeldure huur	appartement	6%	69-87 m2	35
midden koop	appartement gg	11%	69	70
middelduur koop	rijwoning S	8%	125	51
middelduur koop	rijwoning M	9%	138	52
duur koop	rijwoning hoek	7%	156	44
duur koop	stadswoning	9%	188	54
duur koop	appartement	5%	110	30
duur koop	tweekap S	1%	169	8
duur koop	tweekap L	4%	200	22
duur koop	vrijstaand XS	0%	200	2
duur koop	vrijstaand S	0%	200	1
duur koop	Vrijstaand L	7%	250	40
		100%		610

Noord	Ooststrandpark B.V.	Woningtype	Aantal		Per	Normatieve P-behoefte	P eigen terrein	Resterende P-behoefte	Parkeren langs openbare weg	Parkeren in hub	Werkdag							Zondag
			Norm	Per							ochtend	middag	avond	koop-avond	nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	
Midden	Gemeente en Vastgoedmeester	Sociale huur	24	1,00	1	woning	24	24	61	24	12	12	22	19	24	14	19	17
		2-kamer 46 t/m 58 m2 BVO	58	1,05	1	woning	61	61	61	61	30	30	55	49	61	37	49	43
		Sociale huur	8	1,10	1	woning	9	9	9	9	4	4	8	7	9	5	7	6
		4-kamer 87 t/m 100 m2 BVO	8	1,50	1	woning	12	12	12	12	6	6	11	10	12	7	10	8
		Sociale huur	24	1,30	1	woning	31	31	31	31	16	16	28	25	31	19	25	22
		Appartement 69m2 bvo	18	1,60	1	woning	29	29	18	11	5	5	10	9	11	6	9	8
		Middelduur koop	19	1,60	1	woning	30	30	19	11	6	6	10	9	11	7	9	8
		Rijwoning M	37	1,60	1	woning	59	59	37	22	11	11	20	18	22	13	18	16
		Rijwoning L/stadswoningen	30	1,70	1	woning	51	51	51	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Appartement	4	1,80	1	woning	7	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Tweekap S	4	1,80	1	woning	7	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Tweekap L	0	1,90	1	woning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Vrijstaand S	12	1,90	1	woning	23	24	0	74	7	15	59	52	0	44	74	52
		Vrijstaand L	246	0,30	1	woning	74	74	125	255	98	105	222	197	181	153	219	179
Bezoekers bewoners											98	105	222	197	181	153	219	179
Totaal/benodigde omvang hub											98	105	222	197	181	153	219	179
Midden	Gemeente en Vastgoedmeester	Woningtype	Aantal		Per	Normatieve P-behoefte	P eigen terrein	Resterende P-behoefte	Parkeren langs openbare weg	Parkeren in hub	Werkdag							Zondag
			Norm	Per							ochtend	middag	avond	koop-avond	nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	
Midden	Gemeente en Vastgoedmeester	Sociale huur	28	1,00	1	woning	28	28	79	28	14	14	25	22	28	17	22	20
		2-kamer 46 t/m 58 m2 BVO	75	1,05	1	woning	79	79	79	79	39	39	71	63	79	47	63	55
		Sociale huur	8	1,10	1	woning	9	9	9	9	4	4	8	7	9	5	7	6
		4-kamer 87 t/m 100 m2 BVO	27	1,50	1	woning	41	41	41	41	20	20	36	32	41	24	32	28
		Sociale huur	46	1,30	1	woning	60	60	60	60	30	30	54	48	60	36	48	42
		Appartement 69m2 bvo	33	1,60	1	woning	53	53	33	20	10	10	18	16	20	12	16	14
		Rijwoning S	33	1,60	1	woning	53	53	33	20	10	10	18	16	20	12	16	14
		Middelduur koop	61	1,60	1	woning	98	98	61	37	18	18	33	29	37	22	29	26
		Rijwoning M	0	1,70	1	woning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Rijwoning L	4	1,80	1	woning	7	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Appartement	21	1,80	1	woning	38	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Tweekap S	336	0,30	1	woning	101	101	101	101	10	20	81	71	0	60	101	71
		Tweekap L + vrijst	3	3,00	1	behandelkmr	9	9	9	9	9	7	1	1	0	1	1	1
Midden	Gemeente en Vastgoedmeester	Ind. spreekkmr/onderzoeksmr	1	0,80	1	lokaal	8	8	8	8	8	8	0	0	0	0	0	0
		Huisartsenpraktijk	1.024	1,40	100	m2	14	14	14	14	14	14	0	0	0	0	0	0
		School	597	50	552	127	425	425	425	425	188	196	344	305	292	237	335	276
		Exclusief halen en brengen	1.024	1,40	100	m2	14	14	14	14	31	31	29	29	43	11	36	11
		Exclusief halen en brengen	1.024	1,40	100	m2	14	14	14	14	157	165	315	276	250	226	300	265
		Totaal	597	50	552	127	425	425	425	425	188	196	344	305	292	237	335	276
		Medegebruik huidige functies	1.024	1,40	100	m2	14	14	14	14	31	31	29	29	43	11	36	11
		Overschot/benodigde omvang hub	1.024	1,40	100	m2	14	14	14	14	157	165	315	276	250	226	300	265
		Medegebruik huidige functies	1.024	1,40	100	m2	14	14	14	14	157	165	315	276	250	226	300	265
		Overschot/benodigde omvang hub	1.024	1,40	100	m2	14	14	14	14	157	165	315	276	250	226	300	265
		Medegebruik huidige functies	1.024	1,40	100	m2	14	14	14	14	157	165	315	276	250	226	300	265
		Overschot/benodigde omvang hub	1.024	1,40	100	m2	14	14	14	14	157	165	315	276	250	226	300	265
Midden	Gemeente en Vastgoedmeester	Sociale huur	28	1,00	1	woning	28	28	79	28	14	14	25	22	28	17	22	20
		2-kamer 46 t/m 58 m2 BVO	75	1,05	1	woning	79	79	79	79	39	39	71	63	79	47	63	55
		Sociale huur	8	1,10	1	woning	9	9	9	9	4	4	8	7	9	5	7	6
		4-kamer 87 t/m 100 m2 BVO	27	1,50	1	woning	41	41	41	41	20	20	36	32	41	24	32	28
		Sociale huur	46	1,30	1	woning	60	60	60	60	30	30	54	48	60	36	48	42
		Appartement 78m2 bvo	33	1,60	1	woning	53	53	33	20	10	10	18	16	20	12	16	14
		Rijwoning S	33	1,60	1	woning	53	53	33	20	10	10	18	16	20	12	16	14
		Middelduur koop	61	1,60	1	woning	98	98	61	37	18	18	33	29	37	22	29	26
		Rijwoning M	0	1,70	1	woning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Rijwoning L	4	1,80	1	woning	7	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Appartement	21	1,80	1	woning	38	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Tweekap S	336	0,30	1	woning	101	101	101	101	10	20	81	71	0	60	101	71
		Tweekap L + vrijst	3	3,00	1	behandelkmr	9	9	9	9	9	7	1	1	0	1	1	1
Midden	Gemeente en Vastgoedmeester	Ind. spreekkmr/onderzoeksmr	1	0,80	1	lokaal	8	8	8	8	8	8	0	0	0	0	0	0
		Huisartsenpraktijk	1.024	1,40	100	m2	14	14	14	14	14	14	0	0	0	0	0	0
		School	597	50	552	127	425	425	425	425	188	196	344	305	292	237	335	276
		Exclusief halen en brengen	1.024	1,40	100	m2	14	14	14	14	31	31	29	29	43	11	36	11
		Exclusief halen en brengen	1.024	1,40	100	m2	14	14	14	14	157	165	315	276	250	226	300	265
		Totaal	597	50	552	127	425	425	425	425	188	196	344	305	292	237	335	276
		Medegebruik huidige functies	1.024	1,40	100	m2	14	14	14	14	31	31	29	29	43	11	36	11
		Overschot/benodigde omvang hub	1.024	1,40	100	m2	14	14	14	14	157	165	315	276	250	226	300	265
		Medegebruik huidige functies	1.024	1,40	100	m2	14	14	14	14	157	165	315	276	250	226	300	265
		Overschot/benodigde omvang hub	1.024	1,40	100	m2	14	14	14	14	157	165	315	276	250	226	300	265
		Medegebruik huidige functies	1.024	1,40	100	m2	14	14	14	14	157	165	315	276	250	226	300	265
		Overschot/benodigde omvang hub	1.024	1,40	100	m2	14	14	14	14	157	165	315	276	250	226	300	265
Midden	Gemeente en Vastgoedmeester	Sociale huur	28	1,00	1	woning	28	28	79	28	14	14	25	22	28	17	22	20
		2-kamer 46 t/m 58 m2 BVO	75	1,05	1	woning	79	79	79	79	39	39	71	63	79	47	63	55
		Sociale huur	8	1,10	1	woning	9	9	9	9	4	4	8	7	9	5	7	6
		4-kamer 87 t/m 100 m2 BVO	27	1,50	1	woning	41	41	41	41	20	20	36	32	41	24	32	28
		Sociale huur	46	1,30	1	woning	60	60	60	60	30	30	54	48	60	36	48	42
		Appartement 78m2 bvo	33	1,60	1	woning	53	53	33	20	10	10	18	16	20	12	16	14
		Rijwoning S	33	1,60	1	woning	53	53	33	20	10	10	18	16	20	12	16	14
		Middelduur koop	61	1,60	1	woning	98	98	61	37	18	18	33	29	37	22	29	26
		Rijwoning M	0	1,70	1	woning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Rijwoning L	4	1,80	1	woning	7	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Appartement	21	1,80	1	woning	38	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Tweekap S	336	0,30	1	woning	101	101	101	101	10	20	81	71	0	60	101	71
		Tweekap L + vrijst	3	3,00	1	behandelkmr	9	9	9	9	9	7	1	1	0	1	1	1
Midden	Gemeente en Vastgoedmeester	Ind. spreekkmr/onderzoeksmr	1	0,80	1	lokaal	8	8	8	8	8	8	0	0	0	0	0	0
		Huisartsenpraktijk	1.024	1,40	100	m2	14	14	14	14	14	14	0	0	0	0	0	0
		School	597	50	552	127	425	425	425	425	188	196	344	305	292	237	335	276
		Exclusief halen en brengen	1.024	1,40	100	m2	14	14	14	14	31	31	29	29	43	11	36	11
		Exclusief halen en brengen	1.024	1,40	100	m2	14	14	14	14	157	165	315	276	250	226	300	265
		Totaal	597	50	552	127	425	425	425	425	188	196	344	305	292	237	335	276
		Medegebruik huidige funct																



BIJLAGE 2 PARTICIPATIEVERSLAG

GROTE OPKOMST BIJ PRESENTATIE MASTERPLAN DE OOSTRAND NOORD- EN ZUID-SCHARWOUDE

Ruim 200 belangstellenden bezochten 25 juni de inloopbijeenkomst over de nieuwe woonwijk. De Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude (NZS). Inwoners bekeken hier voor het eerst het volledige Masterplan: het totaalontwerp voor de nieuwe wijk met circa 600 woningen. De bijeenkomst trok een breed publiek. Van jonge, nu nog thuiswonende starters tot alleenstaanden, gezinnen en oudere stellen. Er was een open sfeer, nieuwsgierigheid en veel positieve betrokkenheid.

Masterplan uitgelegd tijdens drukbezochte bijeenkomst

Twee korte toelichtingen van stedenbouwkundige Merel Bakker van BGSV en wethouder Nils Langedijk gaven bezoekers meer inzicht in de nieuwe woonwijk. Daarbij werd benadrukt hoe het plan tot stand is gekomen: op basis van gesprekken met inwoners in 2022 en 2023 en met veel aandacht voor kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid. In de zaal waren ook borden te bekijken met een samenvatting van het plan, en collega's van de gemeente gaven inhoudelijke toelichting en beantwoordden vragen.

De Oostrand NZS: een stoer dorps karakter

In het Masterplan staat het ontwerp voor de nieuwe wijk. De wijk krijgt een stoer dorps karakter, met veel ruimte om te wandelen, buitenspelen en elkaar te ontmoeten. Dorps, omdat er een grote variatie is aan woningtypes. De woningen variëren van sociale huur tot koopwoningen, in verschillende prijsklassen. De meeste bestaande voorzieningen blijven behouden en er is ruimte voor nieuwe voorzieningen zoals een school, kinderopvang en zorgvoorzieningen. Centraal door het gebied loopt het Doesenpad: een wandel- en fietsstraat die, net als de Dorpsstraat, af en toe een knik maakt.

Stoer is ook het landschap, met veel water en groen. Het is robuust ingericht om hevige regenval op te vangen en biedt voldoende schaduw tijdens warme periodes. De ecologische verbinding aan de oostzijde van het plangebied wordt versterkt.

Reacties uit de zaal

Bezoekers konden mondeling, via kaartjes en post-its hun reactie achterlaten. Er werd positief gereageerd op de opzet van de wijk. Veel bewoners geven aan het een mooi plan te vinden. Vooral de focus op verschillende woningtypes, 2/3 betaalbare woningen, de hoeveelheid groen, het vaarwater en veilig spelen werd positief ontvangen. Hieronder een samenvatting van de belangrijkste opmerkingen:

Wonen (16 reacties)

- Opvallend was de aanwezigheid van twintigers. Vandaar dat veel mensen ook het belang van betaalbare starterswoningen benadrukten.
- Tegelijkertijd werd ook aandacht gevraagd voor levensloopbestendige woningen voor senioren, om doorstroming in het bestaande dorp tot stand te brengen.

Verkeer en parkeren (49 reacties)

- Op het parkeerconcept met een buurtparkeerhub en daardoor veel ruimte voor groen en verblijven was men over het algemeen positief. Wel werd aandacht gevraagd voor sociale veiligheid, het realiseren van voldoende parkeerplaatsen en parkeerplaatsen voor de bestaande verenigingen.
- Er werden ook veel vragen gesteld over verkeersveiligheid en het effect op omliggende wegen. De gemeente gaf aan dat de toename van het verkeer goed is op te vangen op de bestaande wegen. Wel zijn er veilige oversteekplaatsen nodig voor wandelaars en/of fietsers op de Oostelijke Randweg en Langebalkweg.

- Er wordt veel aandacht gevraagd voor goede en veilige fiets en wandelverbindingen.
- Bewoners van de Karekiet maken zich zorgen over de verkeersaansluiting op de Langebalkweg waar de situatie nu al niet veilig is volgens de bewoners.
- De bewoners van de Hulsstraat maken zich zorgen over de verkeersaansluiting tegenover hun straat en over fietsers die hier via het voetpad de wijk in zullen gaan.

Honden (6 reacties)

- Er wordt extra aandacht gevraagd voor het honden losloopgebied, een honden speeltuin en voldoende plek om je hond uit te laten.

Varen, groen en spelen (15 reacties)

- Enkele bewoners hebben tips voor het garanderen van de doorvaarbaarheid van het kanaal, het realiseren van aanlegplaatsen voor boten. Mensen zijn positief over de overhaal.
- Aandacht voor spelen en bewegen in het plan vinden veel mensen goed, maar er moet ook speelruimte zijn voor oudere kinderen.
- Aandacht voor groen, zoals groene gevels en groene daken.

Overig (24 reacties)

- Er zijn een aantal reacties over de inpassing van de kinderboerderij en zorgen over de grootte en indeling van het perceel.
- Enkele bewoners wijzen op weglawaai vanaf de N242 en stellen voor hier geluidsarm asfalt aan te leggen.
- Een aantal mensen stelt vragen over de Wuijver. Maar dit valt buiten het plangebied.
- Als laatste willen de bewoners dat de gemeente tempo maakt met de plannen.

Alle opmerkingen (111 stuks) van de bewonersavond zijn genoteerd. Daarnaast heeft de gemeente ook officiële inspraakreacties ontvangen op het Masterplan (20 stuks). Deze zijn verwerkt in een reactienota. Veel van de opmerkingen kunnen worden meegenomen worden in de uitwerking van het inrichtingsplan openbare ruimte.



