GEZELLIG • GEZOND • GEMENGD

ONTWIKKELVISIE
WHEERMOLEN-OOST PURMEREND

10 AUGUSTUS 2020



Colofon

Inhoud: Urhahn | stedenbouw & strategie mmv Moke architecten

Opdrachtgever: Intermaris & Gemeente Purmerend

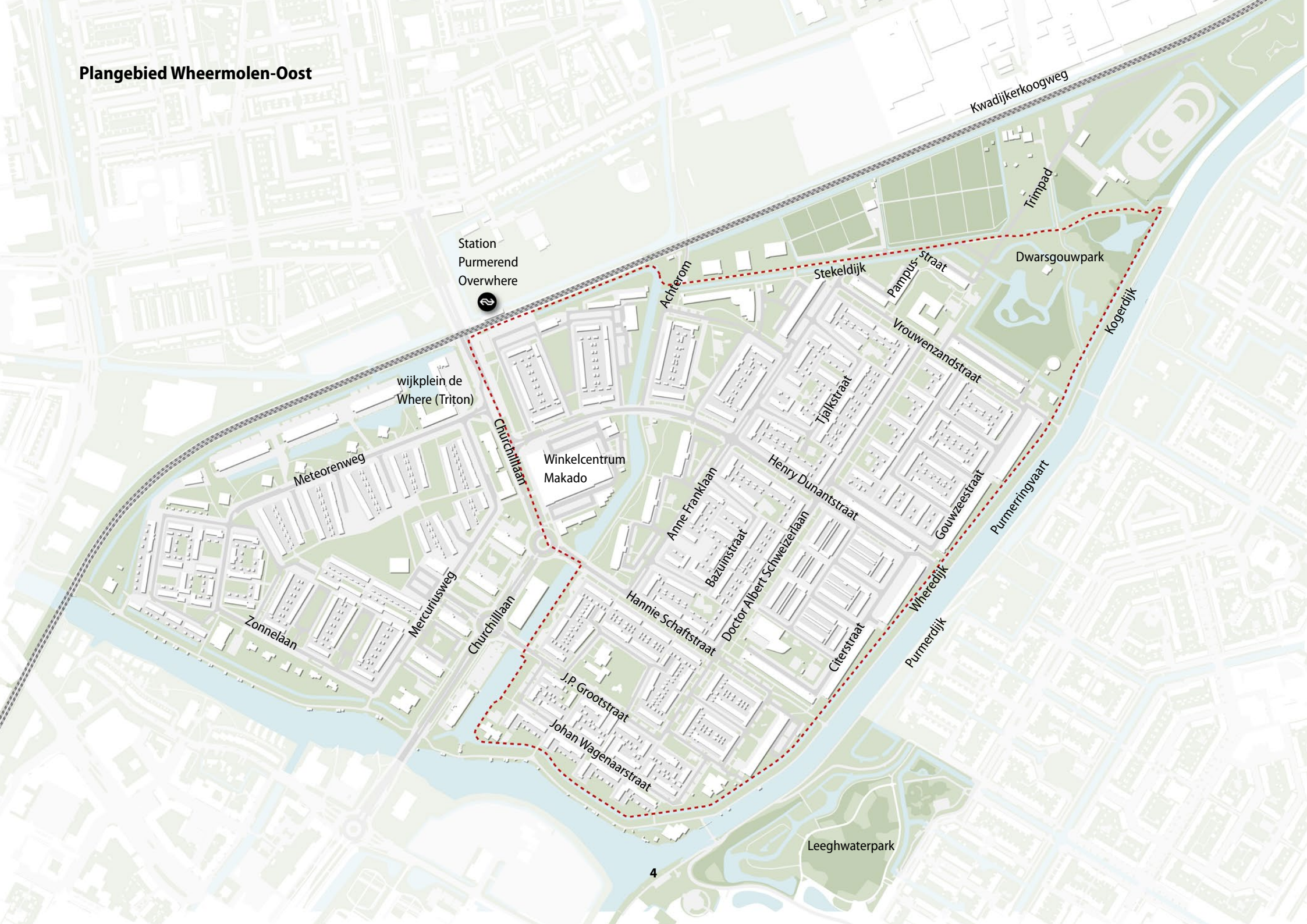
Dit document is voor intern gebruik. De foto's in deze visie zijn met zorg gekozen, en komen deels van internet. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto, neem dan contact op met de auteurs.

GEZELLIG GEZOND GEMENGD
ONTWIKKELVISIE
WHEERMOLEN-OOST PURMEREND

Inhoud

Inleiding	5
Wheermolen: een van de oudste uitbreidingswijken van Purmerend	6
Van suburb naar stedelijke buurt	8
Opgave openbare ruimte	10
Opgave wonen en voorzieningen	14
Identiteit	19
Ontwikkelkansen openbare ruimte	26
Ontwikkelkansen wonen en voorzieningen	40
Integrale ontwikkelingen in de tijd	54

Plangebied Wheermolen-Oost



INLEIDING

De ontwikkelvisie Wheermolen-Oost vormt het kader voor de ontwikkelingen waar de buurt de komende jaren voor staat. De buurt ondergaat een transformatie waarbij Intermaris haar bezit renoveert en vernieuwd, de gemeente werkt aan de openbare ruimte en er mogelijk een kans is om het winkelcentrum Makado te vernieuwen.

De ontwikkelvisie begint met de opgaven die in de buurt te vinden zijn, gerelateerd aan de thema's openbare ruimte en wonen & voorzieningen. Hierna wordt de identiteit van de buurt beschreven en hoe daar in de toekomst op voortgebouwd kan worden. Vervolgens worden in dezelfde thema's als bij de opgaven de verschillende projecten beschreven en de acties benoemd.

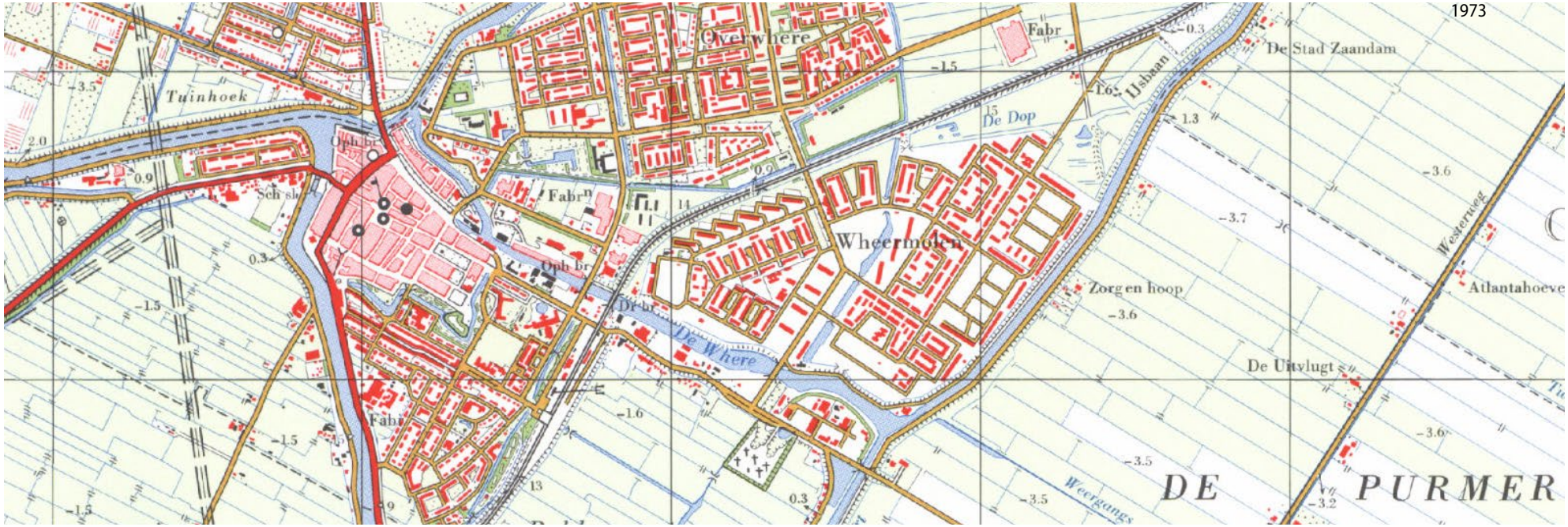
WHEERMOLEN: EEN VAN DE OUDSTE UITBREIDINGSWIJKEN VAN PURMEREND

Erfenis van de functionele stad

Tussen 1964 en 1971 wordt aan de oostzijde van Purmerend de wijk Wheermolen ontwikkeld. Naast Overwhere is Wheermolen de eerste grote naoorlogse uitbreiding van Purmerend. Om de grote woningvraag op te vangen werd een mix gebouwd van appartementen, hoogbouwgalerijflats en vier lagen portiek- en galerijflats, door het toenmalige gemeentelijk woonbedrijf (nu o.a. Intermaris) en eengezins koopwoningen.

Het gedachtegoed van het Nieuwe Bouwen vormde een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van de buurt: er werd gestreefd naar licht, lucht en weidsheid in de stedelijke ruimte, woningen werden georiënteerd op de zon en het groen rondom de bebouwing bepaalde het straatbeeld. Functies werden van elkaar gescheiden, en er werd veel ruimte gemaakt voor de auto. De wijkgedachte als belangrijk vertrekpunt - waarbij iedere wijk zelfvoorzienend is - is hier nog steeds in terug te vinden. De wijkgedachte ging uit van een buurt waar alle voorzieningen te vinden zijn, met een centrale entree, zonder doorgaand verkeer. Makado heeft een bijzondere functie als hart van de wijk; het winkelcentrum voorziet in de dagelijkse boodschappen en heeft een ontmoetingsfunctie. Centraal in de buurt staat de basisschool. De moderne stad is niet alleen terug te vinden in de stedenbouwkundige opzet, maar ook in de architectuur. Repetitie in de architectuur gaf de mogelijkheid om te standaardiseren in het bouwproces en sneller en goedkoper te bouwen.

Het Achterom, een oude waterloop die al op topografische kaarten uit 1680 staat, vormt een as van water dwars door de wijk. Het achterom loopt door in de wijken Overwhere en De Gors.
Een andere belangrijke historische lijn is de Stekeldijk aan de Noordzijde. De weg was een dijklichaam uit de tijd dat de Overweersche polder nog groen was.



Op zichzelf staande buurten

Als overlooplocatie voor Amsterdam heeft Purmerend een sterke groei doorgemaakt. Wheermolen en Overwhere waren de eerste uitleglocaties en vormden toentertijd de rand van de stad. Later zijn daar nieuwe uitbreidingswijken aan toegevoegd, waarmee Wheermolen ondertussen omringd wordt door woonbuurten en al lang niet meer aan de rand van de stad ligt. Desondanks is de wijk nog duidelijk herkenbaar als ruimtelijke eenheid, met sterke randen: de Purmerringvaart, de Where en de spoorlijn. Dit wordt versterkt door de manier waarop de hoogbouw is gebruikt om de randen van de wijk te accentueren.

Door de manier waarop de wijk wordt ingesloten heeft Wheermolen weinig fysieke verbindingen naar omliggende buurten. De Churchilllaan is de hoofdentree met doorgaande verkeerfunctie. Dwars door de wijk lopend verdeeld hij de wijk in Wheermolen-Oost en Wheermolen West.

Het uitgangspunt voor de ontwikkelvisie is dat de buurt voor langzaam verkeer beter verbonden wordt met de omliggende buurten, maar dat de autostructuur blijft zoals het nu is.



heermolen in aanbouw



Makado zo'n 40 jaar geleden



Wijkcentrum 't Noot

VAN SUBURB NAAR STEDELIJKE BUURT

Een buurt in verandering

Nu de buurt vijftig jaar bestaat is de buurt bezig met een nieuwe levensfase. De gezinnen van toen zijn senioren geworden, die nog steeds hun plek hebben in de buurt. Tegelijkertijd trekken de betaalbare eengezinswoningen weer een nieuwe generatie starters en jonge gezinnen en is Wheermolen een plek waar veel mensen hun wooncarrière starten. Opvallend is het grote aantal gezinnen met kinderen in de gestapelde woningen (Gemeente Purmerend, 2018). Met een school in de buurt en relatief veel grondgebonden woningen is Wheermolen-Oost een geschikte buurt voor gezinnen met schoolgaande kinderen.

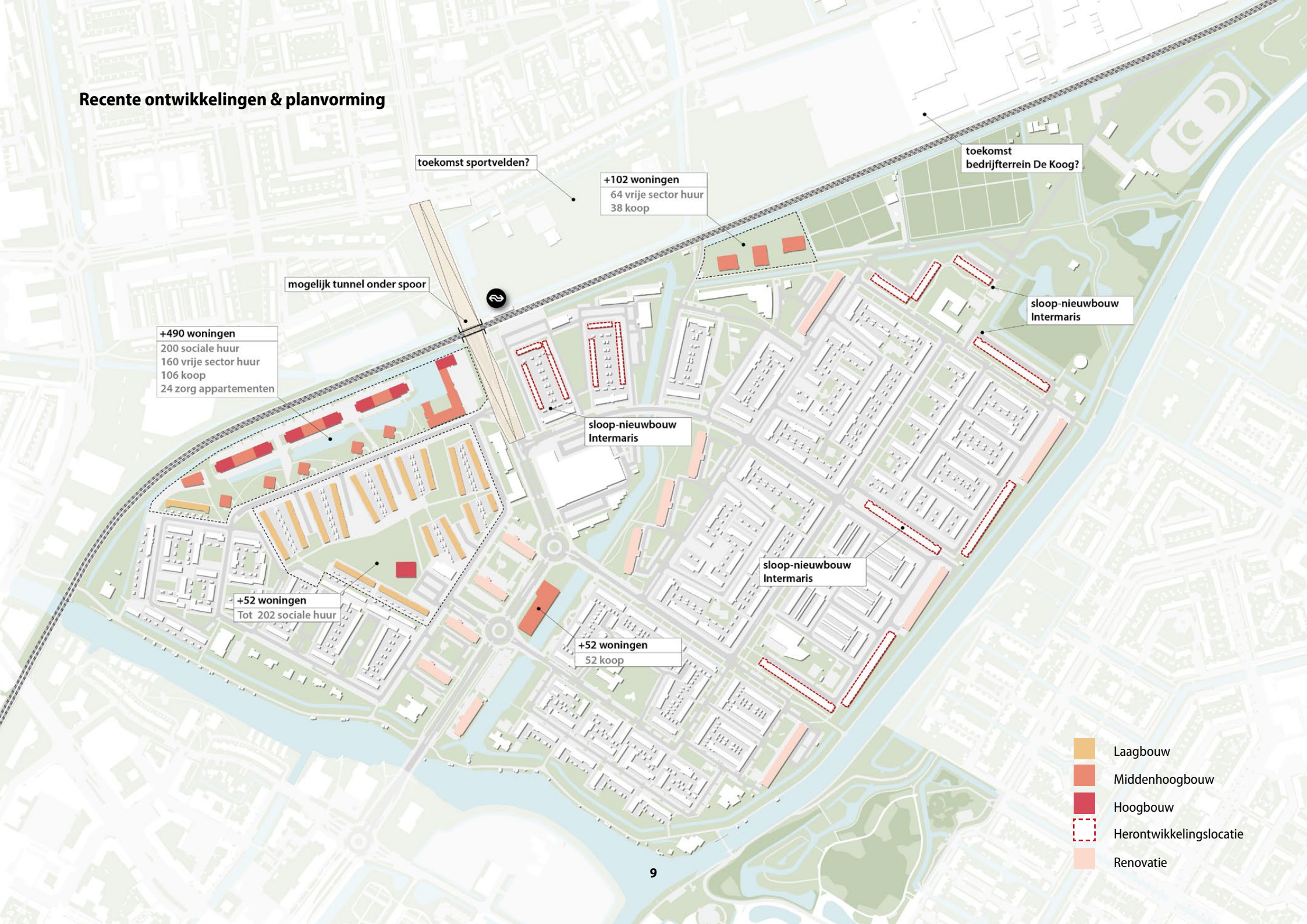
Er is een grotere mix aan doelgroepen met verschillende culturele achtergronden te vinden in de buurt, met name in de sociale woningbouw. Ruim een derde van de Wheermolen-Oost bewoners is van niet Nederlandse afkomst (BRI, 2018) wat voor een grotere diversiteit zorgt dan in vele andere buurten in Purmerend.

In 2000 is in Wheermolen-West gestart met vernieuwing. Door te differentiëren is het mogelijk om niet alleen sociale huur terug te bouwen, maar ook eigentijdse stadsvilla's met koopappartementen. De wijk wordt daarmee stedelijker en diverser.

De vernieuwing van Wheermolen-West heeft tegelijkertijd geleid tot een verbetering van de openbare ruimte. De vernieuwing en verdichting zet door met de realisatie van appartementen aan de Stekeldijk en op de plek van het oude wijkcentrum 't Noot. Wheermolen is aan het transformeren van een suburb naar een gemengde stedelijke buurt die aantrekkelijk is voor de buurtbewoners, maar ook voor nieuwkomers uit Purmerend en omgeving.

Purmerend heeft de ambitie uitgesproken om de komende jaren te verdichten om aan de groeiende woningvraag te voldoen. Locaties nabij voorzieningen en stations zijn hiervoor het meest interessant, zoals het gebied rondom NS station Overwhere. In dat kader zal wordt onderzocht of bedrijventerrein de Koog – aan de Noordzijde van het spoor – zich in de toekomst meer kan gaan ontwikkelen van monofunctioneel bedrijventerrein naar een gemengd woon- en werkgebied. De stedelijkheid neemt daarmee ook buiten de buurt toe.

Recente ontwikkelingen & planvorming



OPGAVE OPENBARE RUIMTE

Groen, water en straten

Wheermolen wordt gekenmerkt door zijn groene karakter. De straatprofielen zijn breed en groen, met grote volgroeide bomen. Het water is echter verstopt achter de bebouwing, en slecht tot niet te ervaren.
Het groene karakter heeft op sommige plekken ook nadelen. De positionering van de bouwblokken in het groen geeft op bepaalde plekken een onveilig gevoel, zeker in combinatie met de gesloten plinten. Hier liggen kansen om bij vernieuwing groen en bebouwing beter te verweven, ogen op de straat te maken en daarmee schimmige plekjes te vermijden.

Daarnaast is herinrichting van de openbare ruimte aan de orde. Nu de buurt vijftig jaar oud is, is het groen volwassen en de ondergrondse infrastructuur toe aan vernieuwing en verduurzaming. Het beter verbinden van de groene structuren en het beter toegankelijk maken van het publieke groen draagt bij aan de leefbaarheid en levendigheid van de buurt.
Het stimuleren van vergroenen van particuliere tuinen ondersteunt het groene karakter van de buurt. Nieuwe langzaam verkeersverbindingen naar omliggende buurten verbeteren de bereikbaarheid van de wijk en de toegankelijkheid van de groene structuren aan de randen.



Openbare ruimte: door het groen aan de achterkant in combinatie met dichte plinten ontstaan onaantrekkelijke plekken. Bij vernieuwing kunnen bebouwing én groen verbeteren.



Purmerringvaart



groene straten



Dwarsgouwpark



Churchilllaan



Hannie Schaftstraat



groen rondom de gebouwen

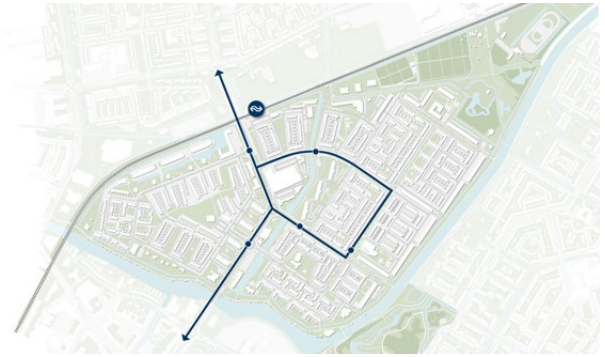
Verkeer

De Churchilllaan is de ontsluitingsweg van de buurt en van de stad. In de ontwikkelvisie blijft dat zo: er komen geen nieuwe autoverbindingen met omliggende buurten. De Churchilllaan blijft daarmee de drukste straat, maar het karakter van de straat gaat veranderen. Verwacht wordt dat met de beoogde verdichting het treinverkeer en het autoverkeer in de toekomst in intensiteit zullen toenemen. In dat geval is er de ambitie om te zijner tijd een tunnel onder het spoor door te realiseren. De Churchillaan valt daarmee uiteen in drie delen: de auto-entree tussen brug en rotonde, het deel met Makado en het deel met de toekomstige tunnel. De opgave is om op de hele straat de autofunctie niet te laten domineren, maar goed te laten samengaan met langzaam verkeer en verblijven. Voor een goede verbinding tussen Wheermolen-West en Wheermolen-Oost is een goede inpassing van de toekomstige tunnel essentieel.

De ambitie om Wheermolen-Oost beter te verbinden met omliggende buurten kan waargemaakt worden door langzaam verkeersverbindingen toe te voegen. Door de Vrouwenzandstraat en Hannie Schaftstraat te transformeren tot volwaardige fietsstraat wordt de toegankelijkheid van de buurt en verbondenheid naar andere buurten verbeterd. Het verplaatsen van de fietsbrug nabij de roeivereniging naar het verlengde van de Hannie Schaftstraat is een belangrijke toevoeging aan het netwerk. Het Leeghwaterpark komt daarmee dichterbij en het netwerk tussen de buurten wordt versterkt. Er wordt onderzocht of een tweede onderdoorgang onder het spoor mogelijk is ter hoogte van bedrijventerrein de Koog.

De wijk is goed verbonden met het centrum van Purmerend, Amsterdam en de regio. Treinstation Overwhere verbindt de wijk rechtstreeks met Hoorn/ Enkhuizen en Zaanstad/Schiphol/Leiden. Daarnaast rijden er 5 buslijnen door de wijk die rechtstreeks naar Amsterdam rijden: binnen 30 minuten sta je op Centraal Station Amsterdam. De bus is daarmee de belangrijkste openbaar vervoer voorziening. In het kader van het sleutelproject stationsgebied Purmerend wordt bekeken of verplaatsen van station Overwhere naar een locatie aan de N244 op termijn wenselijk is.

Parkeren is een opgave die relevant is bij herinrichting van de buurt. Wat hebben toekomstige bewoners nodig en is het mogelijk de parkeerdruk te verminderen, gezien de goede bereikbaarheid per trein en bus?



Openbaar vervoer: De bus door de buurt en station Overwhere zorgen voor optimale bereikbaarheid. Verdichting is daarmee goed denkbaar.

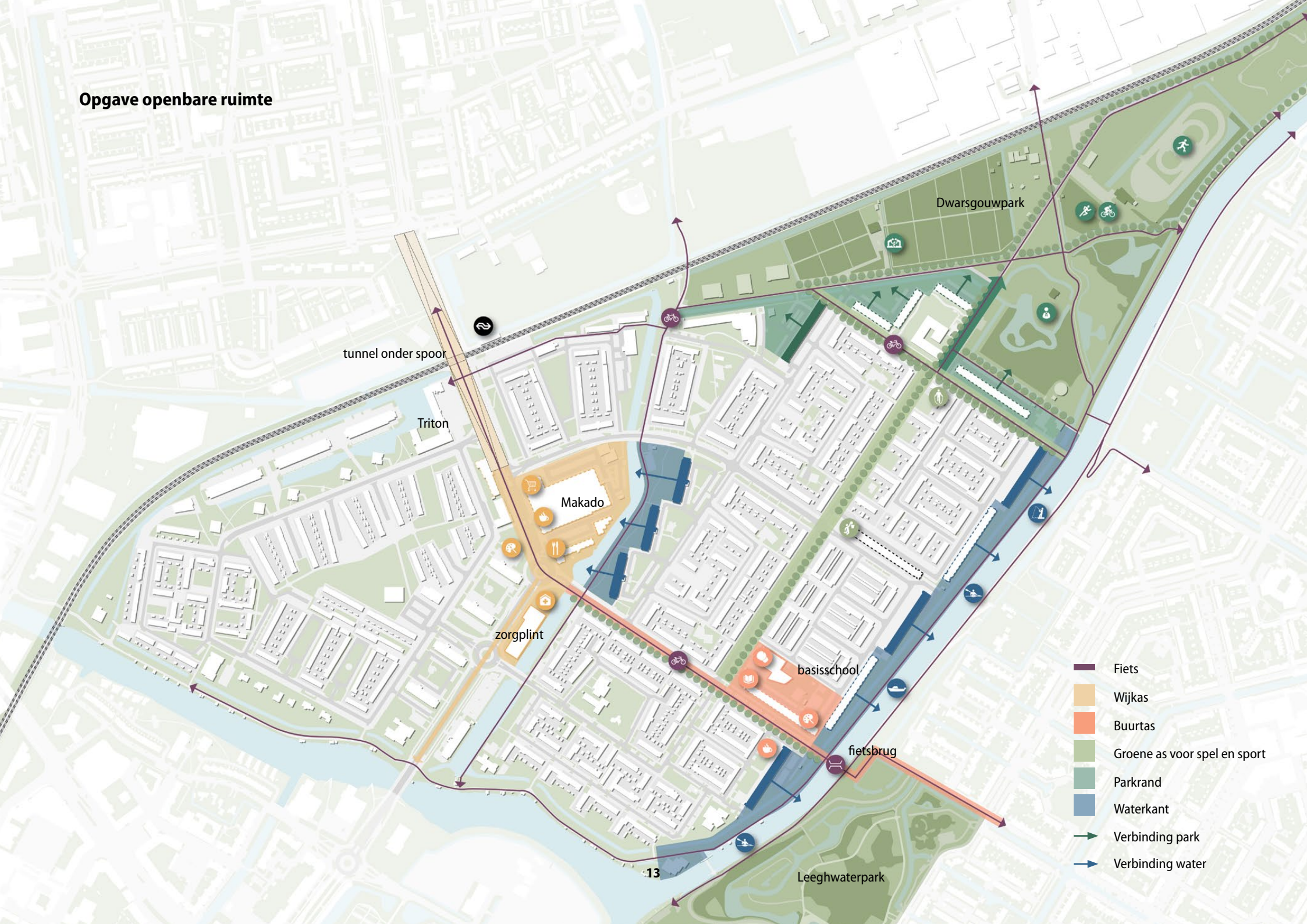


Auto: het principe van een autoluwe wijk blijft gehandhaafd, er komen geen autoverbindingen over de ringvaart of over het spoor bij. De Churchilllaan krijgt een ander karakter, verkeer en verblijven moeten hier in balans worden gebracht.



Fiets: Ruim baan voor de fiets! Fietsstraten in de buurt en twee nieuwe verbindingen naar de omliggende buurten.

Opgave openbare ruimte










HANNIE SCHAFTSTRAAT

OPGAVE WONEN EN VOORZIENINGEN

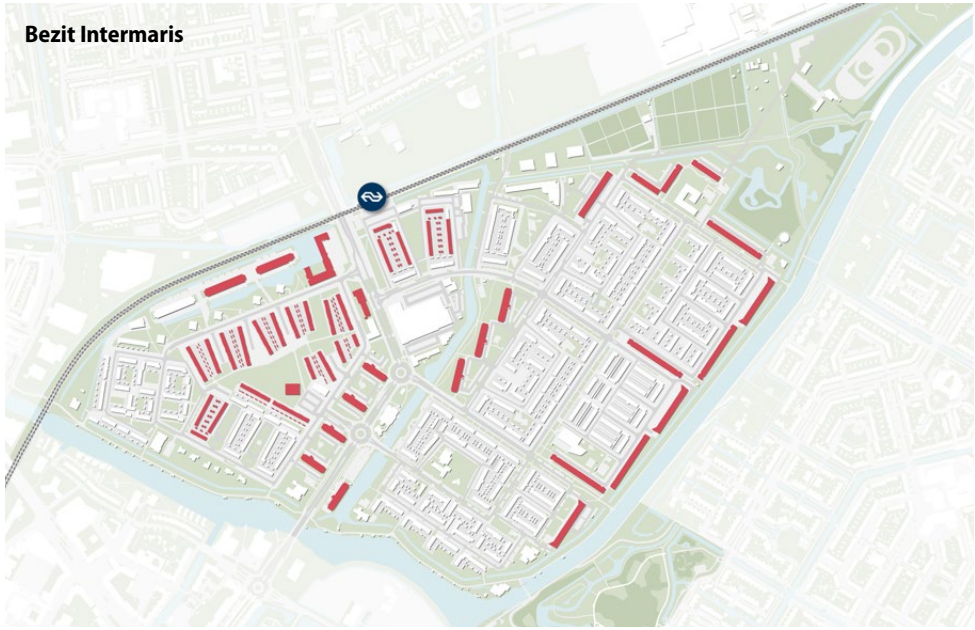
In Wheermolen wordt veel (her)ontwikkeld. De buurt verandert hierdoor langzaam van een overwegend laagbouwmilieu met flats aan de randen naar een meer stedelijk gemengd milieu. De herontwikkeling en renovatie van de appartementenblokken van Intermaris maakt het mogelijk kansen in de buurt te verzilveren, zoals de relatie met het water en het park. Ook ontwikkelingen zoals de groei van de basisschool spelen een rol. Het integraal benaderen van de opgave en het zoeken van samenwerkingsverbanden met de verschillende belanghebbenden in de buurt is van belang om te komen tot een goede kwaliteit van de buurt.

Woningvoorraad

Wheermolen heeft het hoogste percentage sociale huur van de stad: 64% tegenover een gemiddelde van 36% in Purmerend. Het bezit van Intermaris bestaat voornamelijk uit gestapelde bouw: 61% van de woningvoorraad van Wheermolen bestaat uit appartementen, tegenover 39% grondgebonden woningen. Dit uit zich in twee verschillende woonmilieus: stedelijk aan de rand, suburbaan in de velden ertussen. Met de vernieuwing neemt het aantal appartementen toe.

De huidige woningvoorraad in Wheermolen is weinig divers. De standaardisatie in de architectuur heeft er voor gezorgd dat de appartementen allemaal dezelfde grootte hebben. Er is behoefte aan kleinere appartementen voor kleine huishoudens. Tevens is er weinig aanbod in het middensegment met weinig tot geen aanbod in de particuliere huursector. De vernieuwing biedt de kans voor meer differentiatie, zowel in het beeld als in het woningaanbod. De twee werelden van laag- en hoogbouw kunnen beter in balans worden gebracht. De woningtypes worden meer gevarieerd, dat biedt meer keuze binnen de sociale voorraad én ruimte voor nieuwe doelgroepen.





Winkels en maatschappelijke voorzieningen

In Wheermolen zijn de voorzieningen en ontmoetingsplekken geconcentreerd op twee plekken: Makado (winkelcentrum) en Triton (maatschappelijke voorzieningen). Het wijkplein de Where in Triton heeft een stedelijke functie en biedt onderdak aan veel activiteiten en organisaties. Het ligt voor sommige bewoners wat ver uit de buurt en is naar binnen gekeerd. De komst van een tunnel is een risico dat Triton verder isoleert maar biedt tevens kansen om Wheermolen-West en Wheermolen-Oost op een nieuwe manier met elkaar te verbinden voor langzaam verkeer.

Het buurtwinkelcentrum Makado is er voor de dagelijkse boodschappen met een supermarkt (Deen), een mediterrane supermarkt (Ay Market) en tal van andere voorzieningen. Er is een actieve winkeliersvereniging die veel organiseert, maar de winkels hebben het lastig. Makado is ontworpen als het hart van de wijk en heeft nog steeds een belangrijke ontmoetingsfunctie die behouden moet worden. Echter, het winkelcentrum is naar binnen gekeerd en heeft weinig interactie met de straat. Hier ligt een belangrijke opgave. Dat kan met transformatie of volledige nieuwbouw.

Functies in de buurt

In de buurt zelf zijn de basisschool en de kinderopvang de belangrijkste functies. De basisschool groeit, met wel 40 verschillende nationaliteiten op de basisschool mag de school zich een multiculturele school noemen. Daarnaast is er dagopvang en een wooncomplex van de Prinsenstichting. Met het maken van een nieuwe fietsbrug wordt de Hannie Schaftstraat dé plek in de buurt voor voorzieningen. Zowel bij de nieuwbouw als bij de renovatie van de plint van de hoogbouw van De Rode Garrels kan worden nagedacht welke niet-woonfuncties kunnen worden toegevoegd. De school wordt getransformeerd tot een integraal kindcentrum op haar eigen kavel.

Parkeren

Op alle locaties zal het inpassen van parkeren een uitdaging zijn. Corporaties en gemeentes zijn in overleg om te komen tot een haalbare parkeernorm voor sociale woningen. Bij sociale woningbouw is gebouwd parkeren mogelijk te duur, alleen bij een mix met vrije sector woningen is het denkbaar dat parkeren gebouwd of ondergronds wordt opgelost. De smalle ontwikkelvelden aan de ringvaart maken een gebouwde oplossing lastig, er is geen ruimte voor een garage met efficiënte routing.

Parkeren in de openbare ruimte moet zo min mogelijk ten koste gaan van de kwaliteit van de straten. Het benodigde straatparkeren wordt meegenomen bij de herinrichting van de straatprofielen, waarmee het straatparkeren een minder dominante plek op straat in zal nemen. De parkeervelden achter de flats worden op dit moment als onprettige plekken ervaren. Onderzocht zal worden of deze parkeerplekken (gedeeltelijk) opgeheven kunnen worden.













Purmer Ring
Ijs en Inline-skateclub

Modelbouw
Vereniging
Waterland

Volkstuinenvereniging
Isis

Het Kinderparadijs

Hengelsportvereniging

Albert Heijn XL

Zorgcirkel
Triton

Huisartsenpraktijk
van der Veen,
Apotheek

Kantoor
Intermaris

Winkelcentrum
Makado

Sportvereniging
Kodokan

Apotheek,
Gezondheidspraktijken

Huisartsenpraktijk
Merlijn

Apostolisch
Genootschap

Openbare Basisschool
Wheermolen

Tafeltennisvereniging
Het Nootwheer

ChiNeng
Centrum

Kinderdagverblijf
De Blauwe Ballon

De Sterrenplukkers
Speelplan

Prinsenstichting
Dagactiviteitencentrum

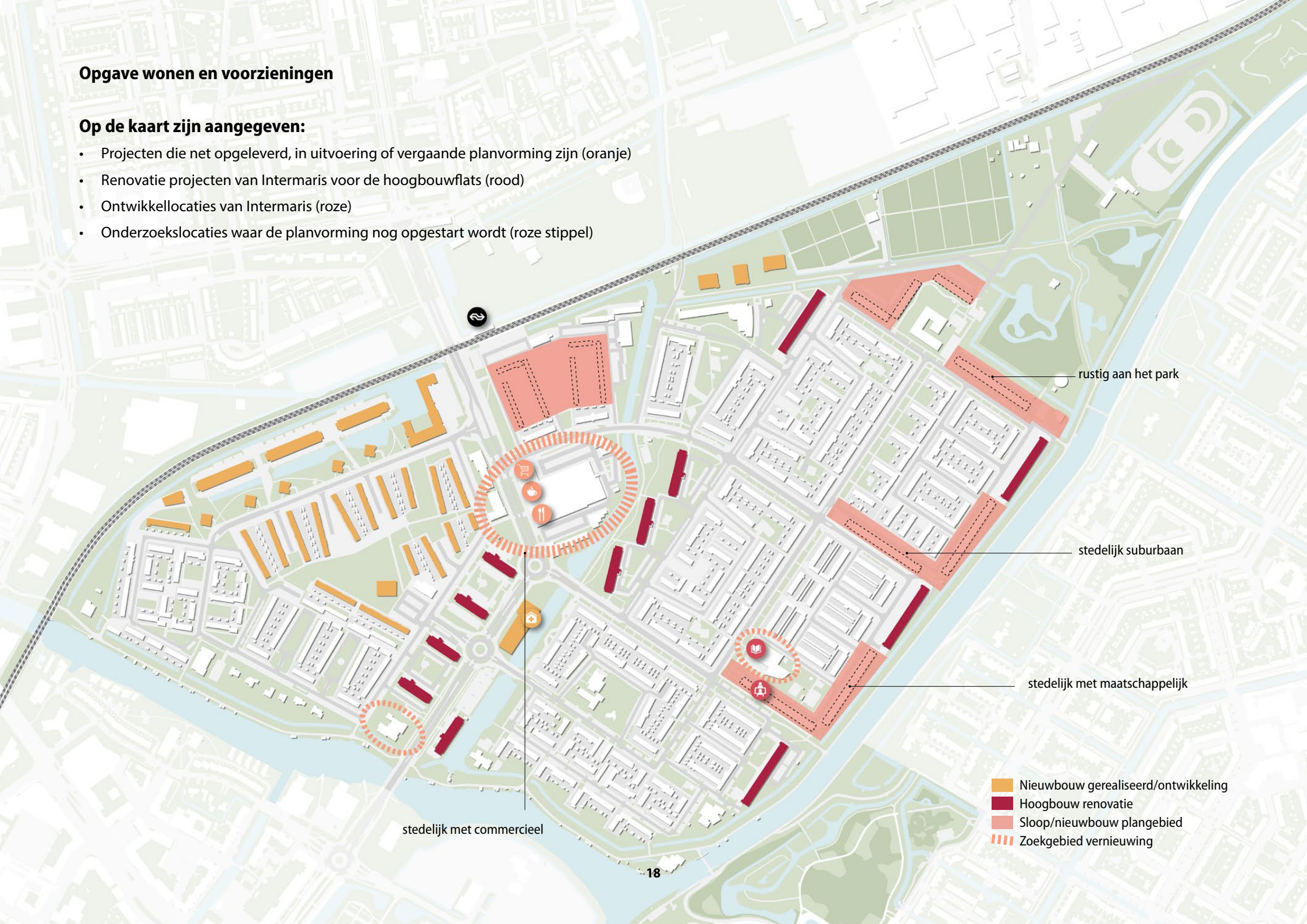
Kangvereniging
Overwhere

- Commercieel
- Onderwijs
- Zorg
- Sport & recreatie
- Spiritueel

Opgave wonen en voorzieningen

Op de kaart zijn aangegeven:

- Projecten die net opgeleverd, in uitvoering of vergaande planvorming zijn (oranje)
- Renovatie projecten van Intermaris voor de hoogbouwflats (rood)
- Ontwikkellocaties van Intermaris (roze)
- Onderzoekslocaties waar de planvorming nog opgestart wordt (roze stippel)



IDENTITEIT

Wheermolen-Oost kent geen grote problemen, maar wel veel ontwikkelingen. Intermaris gaat aan de slag met het bestaande woningbestand, wat ze gedeeltelijk gaan vernieuwen en gedeeltelijk zullen gaan renoveren. Niet alleen voor de bebouwing geldt dat ze aan vernieuwing toe is, ook aan de openbare ruimte gaat de komende jaren gewerkt worden. De riolering moet worden vervangen en het waterschap gaat aan de slag met het versterken van de dijk die aan Wheermolen-Oost grenst.

In deze ontwikkelvisie wordt bekeken hoe er met een integrale benadering meer kan worden bereikt dan wanneer we alle ontwikkelingen als losse op zichzelf staande projecten beschouwen. Zo ontstaan er tevens meekoppelkansen die bij kunnen dragen aan de verduurzaming van de buurt, bijvoorbeeld door het vernieuwen van het riool te combineren met de ambitie om de wijk aardgasvrij te maken. Op deze manier wordt de basis gelegd voor de transformatie van de buurt van een suburb naar een gemengde stedelijke buurt die klaar is voor de toekomst.

Voor de ontwikkelvisie zijn drie kernwaarden leidend: gezellig, gezond en gemengd. De kernwaarden sluiten aan op de kwaliteiten die de buurt nu al heeft. De kernwaarden worden vertaald naar ontwikkelkansen.

Gezellig

Met de vernieuwing van de wijk komen de uitgangspunten waarop de buurt ooit was gebaseerd weer aan de orde. Ontmoeten is nog steeds van grote waarde in de buurt. De mensen in Wheermolen voelen zich over het algemeen met elkaar en hun wijk verbonden. Makado vervult een belangrijke ontmoetingsfunctie, maar de winkeliers hebben het moeilijk om hun hoofd boven water te houden. Een belangrijk uitgangspunt bij de vernieuwing is dit buurtgevoel te behouden en te versterken.

Gezond

Na 50 jaar Wheermolen-Oost is de buurt volwassen geworden. Dat geld ook voor de groene structuren die de buurt kenmerken. De straten hebben een groene, landschappelijke inrichting en de Purmerringvaart vormt een belangrijke landschappelijke structuur die de randen definieert. Met de ambitie om te verdichten in de buurt zal het gebruik van de openbare ruimte intensiveren en worden (het versterken van) de bestaande, landschappelijke structuren in de buurt des te belangrijker. Met de inrichting van de openbare ruimte zal getracht worden zoveel mogelijk bewegen te stimuleren.

Gemengd

De diversiteit van de inwoners van Wheermolen-Oost is door de jaren heen fors toegenomen. Ongeveer een derde van de inwoners van Wheermolen-Oost heeft een internationale achtergrond. Bijna de helft van de huishoudens bestaat uit eenpersoonshuishoudens maar er zijn ook veel gezinnen met kinderen te vinden in de buurt (Gemeente Purmerend, 2018). Daarmee is Wheermolen-Oost een gemengde buurt geworden, wat de buurt een stedelijker karakter geeft dan de meeste andere buurten in Purmerend. Die verschillende doelgroepen hebben verschillende behoeften als het gaat om woningvraag, voorzieningen en ontmoeting. De opgave is om de woningvoorraad te differentiëren en te verduurzamen en aansluiting te zoeken bij de diversiteit aan bewoners.

Gezellig

Purmerend heeft een aantrekkelijke, historische binnenstad met goede voorzieningen en fijne verblijfsplekken. Een kwaliteit waarmee het zich onderscheidt van andere groeikernen rond Amsterdam en die ontmoeting stimuleert. Die kwaliteit kenmerkt ook Wheermolen-Oost. In de buurt kent men elkaar en er is binding met de buurt. Basisschool Wheermolen heeft hierbij een belangrijke bindende factor. Makado was tot voor kort het best bezochte wijkwinkelcentrum van Purmerend. Het is wenselijk om opnieuw na te denken over Makado als hart van de buurt en ontmoeting mogelijk te (blijven) maken.

Ambitie: ontmoetingsplekken

Er is behoefte aan ontmoetingsplekken in de buurt, voor alle doelgroepen, voor jong en oud. Wijkcentrum 't Noot is verplaatst en er is in Wheermolen-Oost nog geen alternatieve voorziening gevonden met eenzelfde laagdrempelig karakter. Voor ouderen is er Triton, maar door de ligging aan de andere zijde van de Churchilllaan voelt deze functie voor de mensen uit Wheermolen-Oost ver weg. Verder groeit de basisschool, die ook dienst doet als ophaalpunt voor de bibliotheek. Er is een behoefte om de school meer een ontmoetingsfunctie te geven in de buurt.

Ambitie: Makado beter inpassen

Als erfenis van de functionele stad zijn de functies in Wheermolen-Oost grotendeels sterk gescheiden van wonen. Makado heeft een belangrijke functie in de buurt voor de dagelijkse boodschappen en als ontmoetingsplek, maar is sterk naar binnen gericht, eenzijdig in functies en heeft geen interactie met de omgeving. Makado meer naar buiten keren en eventueel combineren met woningbouw is een kans om Makado beter in te passen in de buurt en meer toegankelijk te maken.

Ambitie: verblijven aan de Churchilllaan

De Churchilllaan is de belangrijkste toegangsweg tot Purmerend en de verwachting is dat hij in de toekomst drukker zal worden. Als belangrijke doorgangsstraat is het een drukke weg die de wijk in twee delen snijdt. Om een goede doorstroming te houden wordt de mogelijkheid onderzocht van een tunnel onder het spoor door. Een goede inpassing van de tunnel op maaiveldniveau is een belangrijke opgave om de samenhang tussen Wheermolen-Oost en Wheermolen West te versterken en de maatschappelijke functies in Triton bereikbaar te houden voor de buurt.



spelen, sporten, barbecuen, ontmoeten



aantrekkelijke binnenstad



levendige buurt



zomermarkt in Wheermolen



ruimte voor buitenactiviteiten



gezond leefmilieu: groen, schone lucht , geen geluidsoverlast



dichtbij het water

Gezond

Wheermolen-Oost heeft een groen karakter. Er is veel groen in de straten, de randen worden gedefinieerd door groene structuren en water en parken liggen in de directe omgeving. Het doorgaand verkeer is geconcentreerd op de Churchilllaan, waarmee de buurt is afgesloten van doorgaand autoverkeer en er geen sprake is van geluidsoverlast en fijnstof problematiek. Gezonde lucht en de nabijheid van zoveel groen maakt Wheermolen-Oost een prettige en gezonde buurt om te wonen. Daarnaast zijn er zorgvoorzieningen aanwezig zoals een huisarts en fysiotherapeut en wordt de buurt omringd door sport- en speelvoorzieningen en mogelijkheden om te bewegen. De vernieuwing kan een bijdrage leveren aan het versterken van deze kwaliteit.

Ambitie: water en groen als voorkant

Aan de randen van de buurt is het Noordhollandse polderlandschap voelbaar. Het groen aan de noordzijde, rondom de Dwarsgouw, heeft de potentie om tot een park te transformeren. De appartementen aan de Wheredijk zijn met hun achterzijde op het water gericht, met in veel gevallen parkeerplekken als buffer tussen het wonen en de openbare ruimte. Ook Makado keert zich af van de waterzijde, waardoor de plekken langs het groen vaak onveilig voelen. Door de achterkant tot voorkant te maken worden groen en water beleefbaar en worden plekken die nu onveilig voelen meer openbaar.

Ambitie: investeren in sport, recreatie en fietsen

Juist wanneer er sprake is van verdichting is het belangrijk het groene karakter te behouden en te investeren in de openbare ruimte. Het beter verbinden en toegankelijk maken voor sport en recreatie is een kans. Met een fijnmaziger fietsnetwerk wordt de buurt beter verbonden, neem het fietsgebruik toe en kunnen relatieve achterkanten, zoals de ringvaart, meer een voorkant worden.

Ambitie: toekomstbestendige buurt

Een belangrijke opgave voor de toekomstbestendigheid van de buurt is het maken van klimaatadaptieve straten. Klimaatadaptieve straten zijn beter in staat grote hoeveelheden water te verwerken en zijn bestand tegen lange periodes van droogte en hitte om ook met extreem weer aangename straten te houden. Voldoende groen in de straten is tevens van belang om hittestress te voorkomen. Ook vergroening van particuliere tuinen is hierbij een aandachtspunt.
Er wordt een grootschalige renovatie voorzien van de hoogbouwflats. Voor deze flats is verduurzaming een belangrijke opgave. Ook huiseigenaren kunnen worden ondersteund om hun woning te verduurzamen. Het verder verduurzamen van de bestaande woningvoorraad blijft een belangrijk speerpunt, zoals het overschakelen van gas op duurzaam opgewekte energie.
Voor de nieuwe bebouwing wordt zoveel mogelijk natuurinclusief, levensloopbestendig en circulair bouwen nagestreefd.

Gemengd

De woningvoorraad van Wheermolen-Oost is vrij eenzijdig, met enerzijds een grote voorraad grondgebonden woningen en anderzijds een grote voorraad gestapelde woningen. Het grote contrast tussen hoogbouw en laagbouw kan worden verzacht door gebouwtypes van een andere schaal toe te voegen en een grotere mix in woningtypen aan te bieden. Door te vernieuwen én te renoveren worden verschillende woningen in verschillende prijsklassen aangeboden. Dat sluit goed aan bij de grote diversiteit van de bewoners en maakt de woningvoorraad toekomstbestendig. Ook in de voorzieningen wordt gezocht naar variatie in aanbod.

Ambitie: differentiatie woningtypen

Met het herontwikkelen van de appartementenblokken van Intermaris is er meer ruimte voor verdichting en differentiatie van de buurt. Met nieuwe woontypologieën kunnen bepaalde doelgroepen zoals senioren beter worden voorzien of kunnen nieuwe doelgroepen aangesproken worden. De introductie van nieuwe woningtypen kan de overgang tussen flats en laagbouw verzachten.

Ambitie: adressen aan de straat

De hoogbouwflats hebben op dit moment garageboxen in de plint, die onafhankelijk van de woningen erboven verhuurd worden. De garageboxen zijn slecht verlichte en vaak vervuilde plekken waar veel gebruikers en bewoners zich sociaal onveilig voelen, mede doordat er geen ogen op straat zijn. Het maken van meer levendige plinten is een kans, waarbij te denken valt aan kleinschalige bedrijvigheid, wonen op maaiveld, of een gezamenlijke fietsenstalling. Met de herontwikkeling van de middenhoogbouwflats ontstaan er mogelijkheden om adressen aan de straat te maken, die voor meer levendigheid en ogen op straat zorgen.

Ambitie: variatie in voorzieningen

De diversiteit in culturen vraagt om diversiteit in winkelaanbod. Bij de mogelijke vernieuwing van Makado is het streven dat er ruimte is voor verschillende soorten winkels met verschillend prijsniveau. Bij de renovatie van de plinten in de hoogbouw en bij de nieuwbouw wordt onderzocht of ruimte te maken is voor kleine ondernemers en andere niet- woonvoorzieningen. Het winkelaanbod zal ook in de toekomst geconcentreerd blijven in het Makado.



mix van bewoners



mix van laag- en hoogbouw



zichtbaar maken wat er gebeurt er in de garageboxen



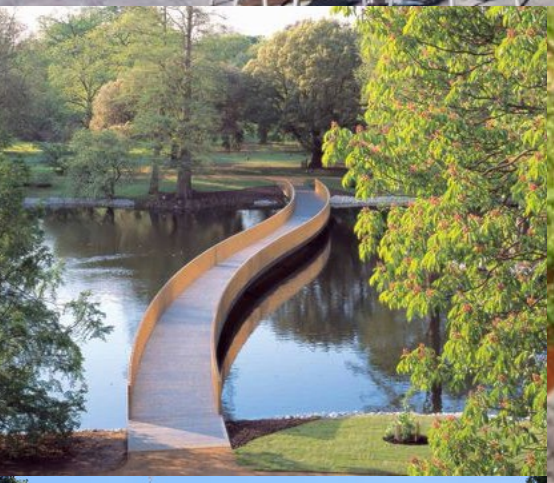


internationale wijk (Ay Market in Makado)





voorzieningen aan de straat







markt, tijdelijke voorzieningen , ambulante handel

ONTWIKKELKANSEN OPENBARE RUIMTE

Wijk- en buurtas

Winkelcentrum Makado is volledig naar binnen gericht. Om de verblijfskwaliteit van de Churchilllaan te verbeteren, ook met de eventuele komst van een tunnelbak onder het spoor, moet het buurtwinkelcentrum beter worden ingepast. Voorzieningen aan de straat zou de levendigheid en zichtbaarheid aan de straat ten goede komen en ervoor zorgen dat de Churchilllaan meer als voorkant voelt. Het toevoegen van woningen op deze plek is een kans om te verdichten dichtbij voorzieningen.
In het verlengde hiervan is de Hannie Schaftstraat de hoofdstraat van de buurt. Door de fietsbrug te verplaatsen van de roeivereniging naar de Hannie Schaftstraat wordt de straat verbonden met het Leeghwaterpark en worden fietsroutes directer en veiliger. Met de basisschool aan deze as en nieuwbouw aan de ringvaart kan een centrale plek ontstaan.



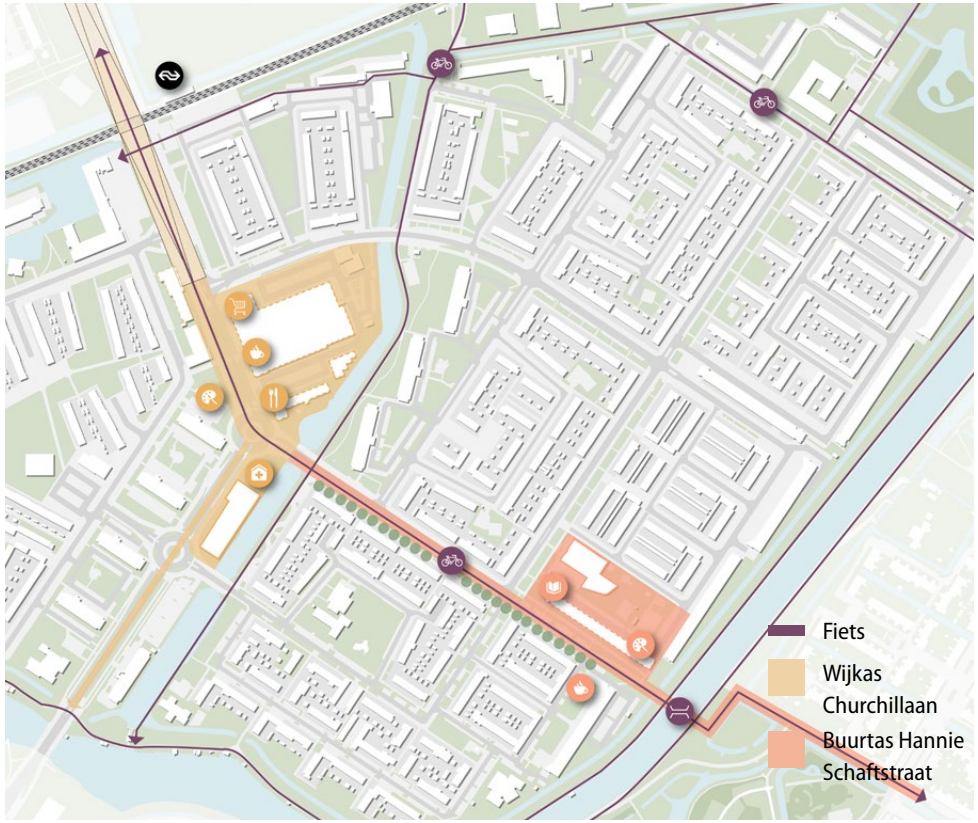
Acties:

Churchillaan:

- Herinrichting/herontwikkeling winkelcentrum (in samenwerking met winkeliersvereniging en eigenaar Deen), bij voorkeur in combinatie met wonen
- Herinrichting/herontwikkeling zorgvoorzieningen strip (fysio/huisarts) naast Makado in relatie tot Makado
- Op termijn mogelijk aanleg tunnel onder het spoor met goede inpassing op straatniveau

Hannie Schaftstraat:

- Verplaatsen fietsbrug naar Hannie Schaftstraat
- Uitbreiding school tot integraal kindcentrum, eventueel in combinatie met aanvullende maatschappelijke voorzieningen
- Herontwikkeling woonblok Citerstraat



Rondje buurt

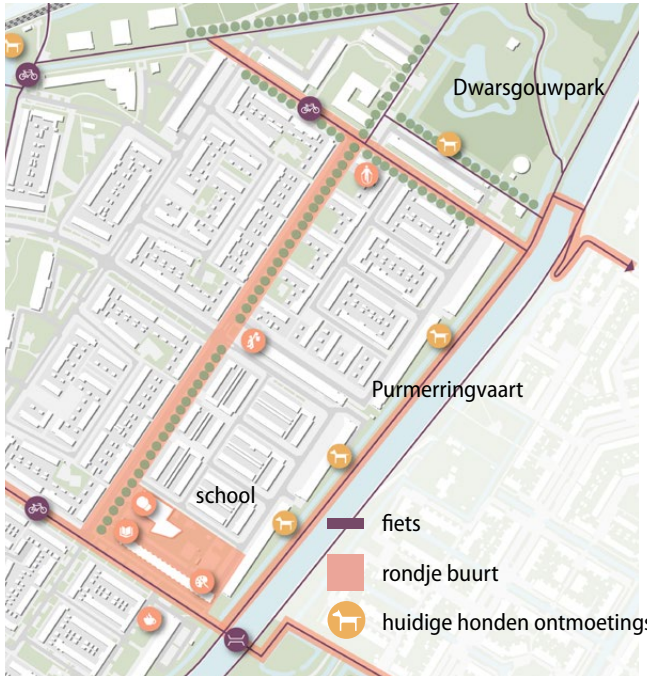
Karakteristiek voor Wheermolen-Oost zijn de ruime straatprofielen met een landschappelijk karakter. De brede straatprofielen bieden mogelijkheden voor ander gebruik: ruimte voor spelen, sport, ontspannen. Tegelijkertijd is het nodig om de riolering te vervangen en is er de ambitie om de buurt aardgasloos te maken. Deze opgave kan gekoppeld worden aan het herinrichten van de straatprofielen. De Doctor Albert Schweitzerlaan is de centrale groene as die school en park verbindt, de Hannie Schaftstraat en de Vrouwenzandstraat worden fietsstraten waar de auto te gast is. Dit sluit goed aan bij de route langs de ringvaart en het nieuwe Dwarsgouwpark.

Acties:

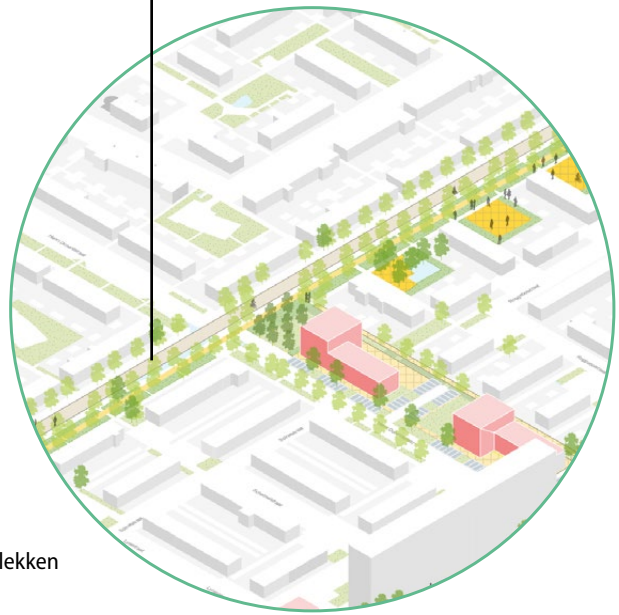
- Vervangen riolering
- Herinrichting straten
- Ontwerp openbare ruimte in samenwerking met bewoners
- Uitbreiding school tot integraal kindcentrum, eventueel in combinatie met aanvullende maatschappelijke voorzieningen in aansluiting op speelstraat
- Goede aansluiting van nieuwbouw op de straat
- Onderzoeken tijdelijke oplossing voor de huidige busroute
- Bomenonderzoek

Speel- en sportvoorzieningen kunnen worden gecombineerd met klimaatadaptieve elementen zoals waterberging en groen. Nieuwe vormen van ontmoetingsplekken worden toegevoegd die spelen en sporten stimuleren. Bestaande speelplekken zoals het speelplein van de school en de speelplek aan de Vrouwenzandstraat kunnen hieraan worden verbonden. Ook voor het rondje met de hond wordt gekeken naar loslooppplekken die niet botsen met andere vormen van gebruik.
Er kan snel gestart worden met het herinrichten van de Dr. Albert Schweitzerlaan tot sport- en speelstraat. De groene kamers die aan deze straat liggen kunnen meegenomen worden in het nieuwe ontwerp. De noodzaak is hoog met een rioleringstelsel dat aan vervanging toe is. De herinrichting van deze straat hoeft toekomstige bouwontwikkelingen niet in de weg te zitten.

Voor het rondje met de hond zijn nu Honden Ontmoetingsplekken (of HOP's) aangewezen. Soms liggen die op locaties waar nieuwe woningen gebouwd gaan worden. Bij het uitwerken van de plannen wordt dan bekeken of ergens in de buurt een nieuwe HOP kan worden gemaakt.



Herinrichting Dr. Albert Schweitzerlaan tot sport-speel-buurtstraat met toevoeging van speeltoestellen en sporttoestellen
In samenspraak met rioleringsvraagstuk




Huidige situatie Hanny Schaftstraat



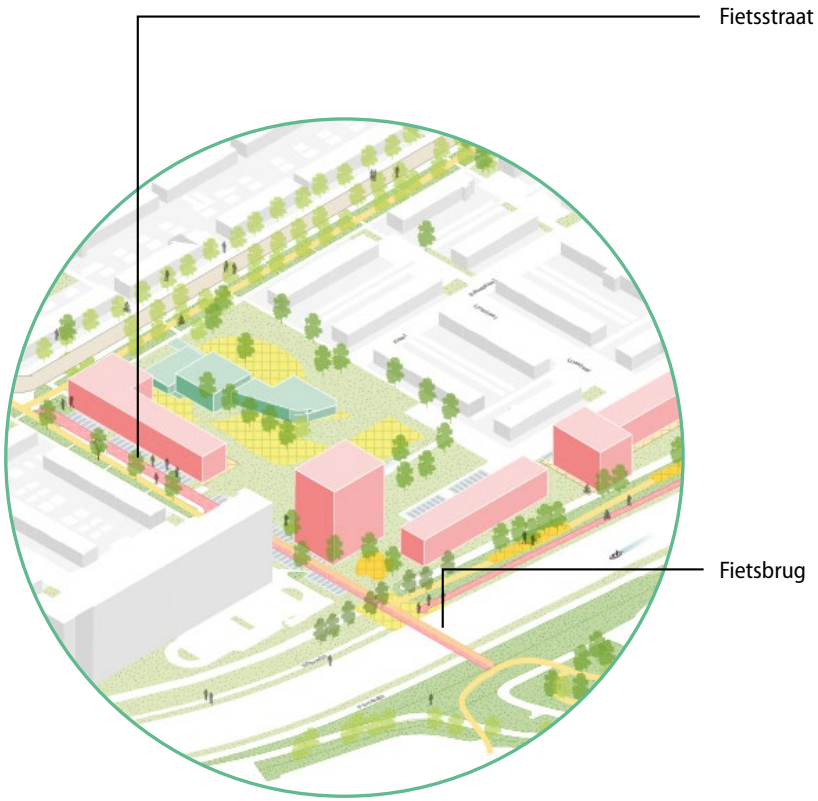


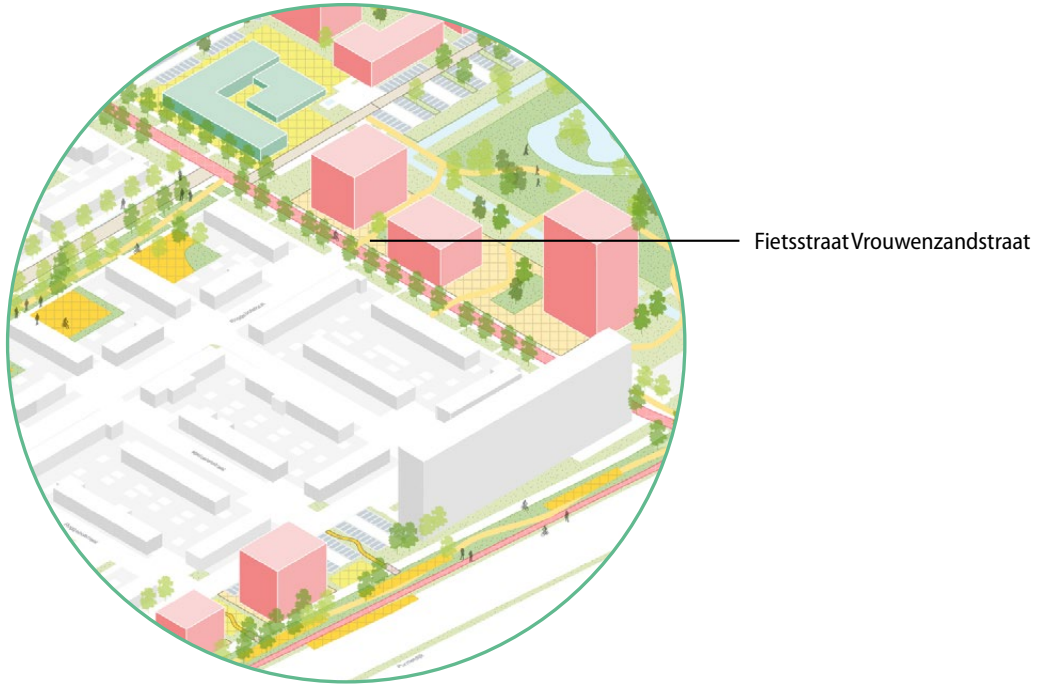




Fietsstraten en fietsbrug

Er worden betere voorzieningen getroffen voor de fietsers. De Vrouwenzandstraat en de Hannie Schaftstraat zullen getransformeerd worden tot fietsstraat. In tijdelijke vorm kan dit al op korte termijn worden ingevoerd. De definitieve herprofilering van de straten zal plaatsvinden wanneer alle bouwwerkzaamheden zijn afgerond.
Hieraan gekoppeld wordt een nieuwe brug gerealiseerd die een verbinding vormt tussen de Dr. Albert Schweitzerlaan naar het Leeghwaterpark.







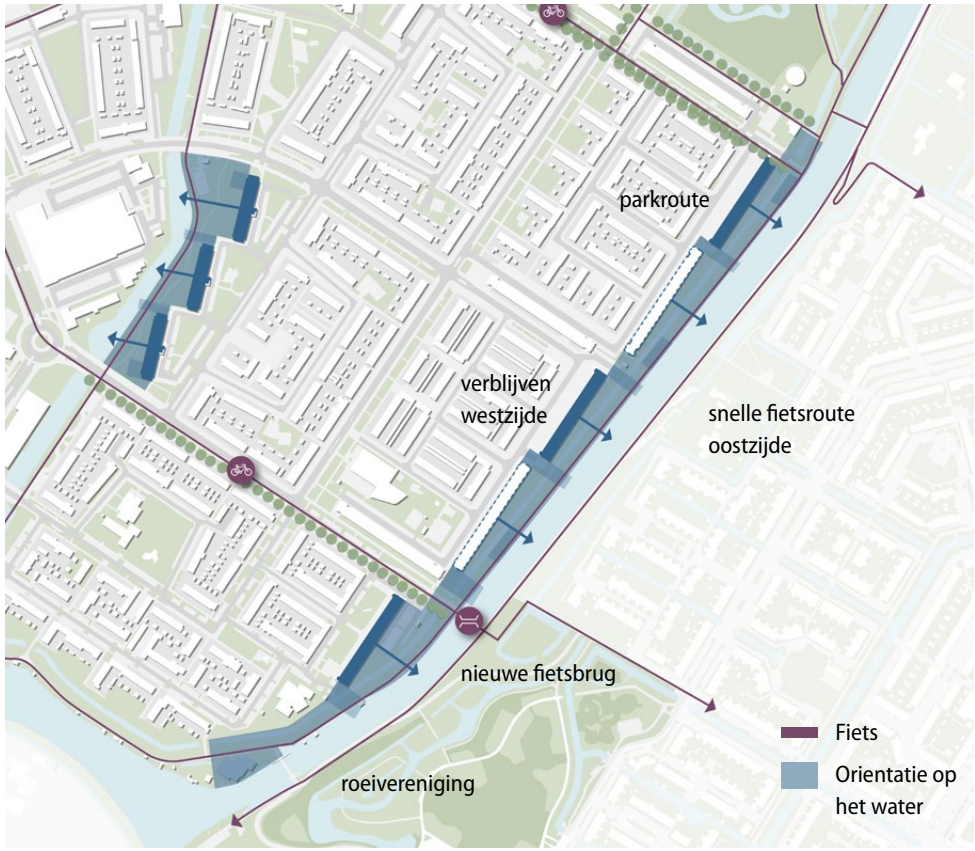




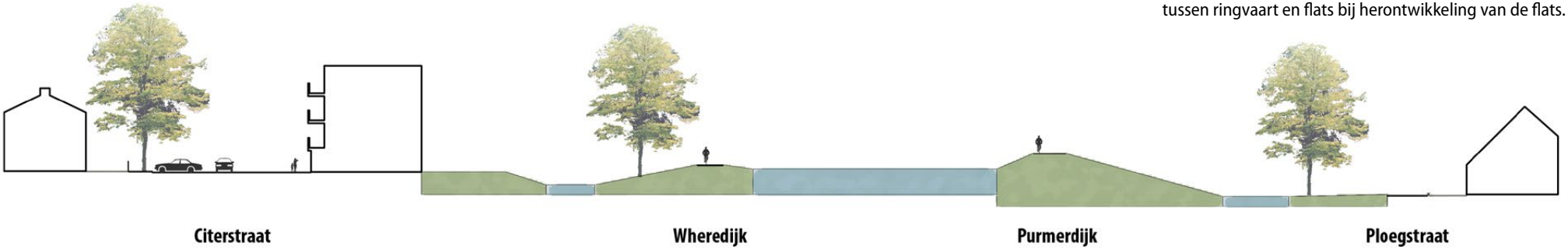


Stille kant van de Purmerringvaart

Op dit moment wordt er aan beide zijden van de Purmerringvaart veel gefietst. Het is een snelle route naar de binnenstad van Purmerend maar wordt ook veel gebruikt om snel de stad uit te gaan. Deze Purmerringvaart vormt voor Wheermolen-Oost een sterke begrenzing. De afstand van de woningen tot het water en de groene buffer tussen het fietspad en de woningen versterken het gevoel van een achterkant. Met de ontwikkeling van het Dwarsgouwpark krijgt dit stuk van de Purmerringvaart een extra functie als groene verbinding tussen het Dwarsgouwpark en het Leeghwaterpark. Door meer verscheidenheid aan te brengen in de verkeersbewegingen zou de zijde van Wheermolen-Oost een luwe zijde kunnen worden die meer ruimte biedt voor contact tussen de buurt en het water. Hiermee kan de zijde aan Wheermolen-Oost ook voor andere doeleinden geprogrammeerd worden en ruimte bieden aan recreatief watergebruik. Denk hierbij aan terrassen, wonen aan het water en wandelen langs het water.



Doorsnede huidige situatie Wheredijk: onderzoeken van de mogelijkheden tussen ringvaart en flats bij herontwikkeling van de flats.



De overzijde – waar ook bestemmingsverkeer mag komen - blijft toegankelijk voor snelle fietsers. Een nieuwe verbinding over het water in het verlengde van de Hannie Schaftstraat maakt het gebruikers makkelijker om van beide zijden van het water gebruik te maken. De geplande dijkversterking moet een integraal onderdeel worden van de planontwikkeling.



Acties:

- (Nieuwe) woningen richten op het water, plinten bestaande bebouwing invullen met nieuwe functie
- Onderzoek dijkversterking Purmerringvaart in combinatie met herontwikkeling
- Herinrichting fiets/wandelpad + aanleg fietsbrug



stedelijk wonen aan het water (Westlandgracht Amsterdam)



verblijfsplekken aan het water (Amstelkwartier Amsterdam)



huidige situatie



autovrije routes (Meerpark Amsterdam)



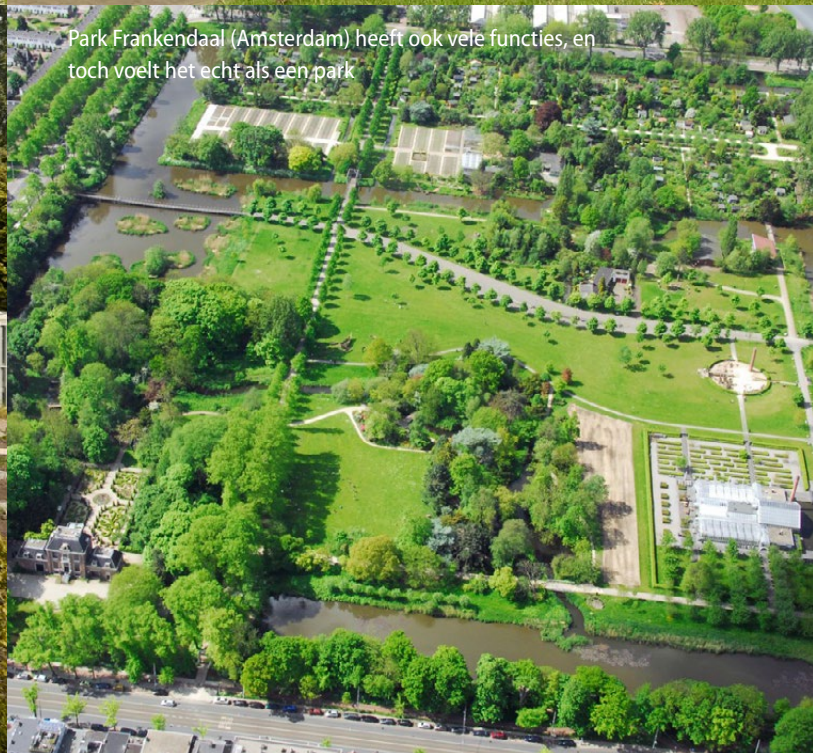
horeca in de boerderij (Arnhem)



verbinden met de buurt (Amsterdam Java-eiland)



pluk- en schooltuinen
(Park Frankendaal Amsterdam)



Park Frankendaal (Amsterdam) heeft ook vele functies, en toch voelt het echt als een park

Dwarsgouwpark

In de noordelijke punt van Wheermolen ligt een aantal groene functies bij elkaar: de Purmerring (schaatsen en skaten), de heemtuin, volkstuinen, schoolwerktuinen, de voormalige manege en de trimbaan. Er liggen kansen om dit groengebied om te toveren tot een volwaardig park. Met de beoogde verdichting in Wheermolen-Oost én de toekomstige transformatie van bedrijventerrein de Koog naar woon-werkgebied wordt de noodzaak om goed toegankelijk en hoogwaardig groen toe te voegen vergroot.

Het voelt op dit moment nog niet als een park, ondermeer omdat de auto er in kan en de randen zich afkeren van het groen. De mooie lanen en de diversiteit aan recreatieve groenfuncties maakt dat het gebied eenvoudig tot een park te maken is. Met meer aandacht voor de wandelaar en de fietser en een betere verbinding naar het water wordt het park beter toegankelijk gemaakt. Een nieuwe langzaam verkeersverbinding naar de Koog verbetert de verbondenheid van het park naar de noordzijde en legt een nieuwe verbinding met de sportvelden. De (locatie van de) stolpboerderij (eigendom van de gemeente) biedt kansen voor recreatieve voorzieningen, eventueel in combinatie met horeca, en kan daarmee nieuwe doelgroepen naar het park trekken. Als het volkstuinencomplex zich gedeeltelijk open kan stellen zal ook dit gedeelte voelen als onderdeel van het park. Dat geldt ook voor de hengelsportvereniging aan de rand van het park.

Het groene gebied omtoveren tot een volwaardig park dat zich richt op sportieve recreatie kan met relatief weinig ingrepen tot stand worden gebracht. De huidige faciliteiten die in het park te vinden zijn dragen daar nu al aan bij. De ligging van het Dwarsgouwpark nabij het Leeghwaterpark zorgt daarmee niet voor concurrentie tussen de verschillende parken. Met de ambitie om het Leeghwaterpark meer festivalproof te maken en eventueel het amfitheater op te knappen krijgt het Leeghwaterpark juist een meer cultureel karakter. De meerwaarde ervan is groot: een goed toegankelijk park voor recreatie en sport, en een mooie groene rand waar aan gewoond kan worden.

Acties:

- fietsroute Kwadijkerkoogweg en onderzoek mogelijkheid tunnel naar de Koog
- Herprofileren huidige padenstructuur en aanpakken entrees (betere zichtbaarheid en positie)
- Creëren van meer openheid en zicht
- Onderzoek mogelijkheden voor horeca voor de stolpboerderij
- In gesprek met huidige gebruikers en op zoek naar mogelijkheden voor publiek maken, dubbelgebruik en parkeeroplossingen
- Onderzoeken routing en openbaar maken van Volkstuinencomplex
- Goede aansluiting op park met bebouwing aan de Pampusstraat en Vrouwenzandstraat



Drie pijlers voor een toegankelijk park

De huidige situatie is versnipperd, en de gebruikers (sportverenigingen, volkstuinen, kinderparadijs, schooltuinen) zorgen ervoor dat het gebied weinig publiek is. Met onvindbare entrees en een onduidelijke padenstructuur is het gebied slecht toegankelijk. Daarmee zorgt de huidige situatie ervoor dat het gebied weinig uitnodigend is, ontoegankelijk met een gebrek aan publiek programma en op sommige plekken zelfs onveilig voelt.

Er zijn drie pijlers belangrijk om hier een goed park van te kunnen maken:



Herinrichting park met ruimte voor spelen (speelvoorzieningen), sporten, verbetering parkentrees, wandel- en fietspadenstructuur en toevoegen van verlichting langs de hoofdinfrastructuur

1. Een toegankelijk park

Met meer hiërarchie in de huidige padenstructuur wordt het park beter leesbaar en is het helder waar je als bezoeker wel en niet welkom bent. Goede brede paden door het park verbeteren de doorwaadbaarheid en takken aan op de bestaande fietsstructuur van de buurt. Levendigheid en daarmee sociale veiligheid worden vergroot. Herkenbare en goed vindbare entrees zijn belangrijk om bezoekers uit te nodigen het park te betreden. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande padenstructuren en er wordt gezocht naar een optimale relatie en aansluiting met de Purmerringvaart welke een belangrijke structuurdrager is.





2. Een plek voor de buurt

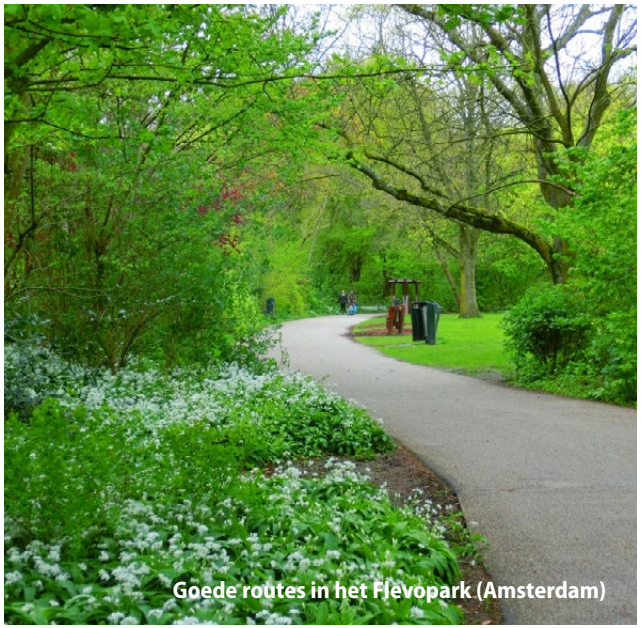
Het park biedt nu al mooie kwaliteiten; Sporten & Spelen en Natuur & Tuinieren zijn belangrijke thema's voor het park. Het ligt voor de hand om voort te borduren op deze kwaliteiten, om ook deze onderscheidende kwaliteiten te behouden in de toekomst.

Er kan meer ruimte ontstaan voor sporten en spelen in de openbare ruimte door bijvoorbeeld open veldjes te maken, en er kan worden gezocht naar manieren om de bestaande functies meer publiek te maken en beter te gebruiken (bijvoorbeeld dubbelgebruik). Water speelt een belangrijke rol bij de inrichting, en kan tot leuke oplossingen leiden (bijvoorbeeld zwemvijver). Om een plek voor de buurt te kunnen zijn zijn ontmoetingsplekken van groot belang. Horeca is daarom gewenst.

3. Een veilig park

Een park dat veilig is is een belangrijke voorwaarde voor het gebruik van het park. Dat vraagt om 'ogen op straat' en meer levendigheid gedurende de dag. Het is gewenst om de hele dag door programma aan te bieden, wat bezoekers trekt. Doorgaande en goed verlichtte fietsroutes die ook op hoger schaalniveau aantakken spelen daarin een belangrijke rol. Meer zicht en meer openheid in het park zijn belangrijke voorwaarden waar rekening mee gehouden met worden bij de herinrichting van het park.

Het goed vormgeven van het park is belangrijk voor de ontwikkeling van de locaties langs het park (Pampusstraat en Vrouwenzandstraat) én is van grote meerwaarde voor de buurt: een goed toegankelijk park voor recreatie en sport.



Goede routes in het Flevopark (Amsterdam)

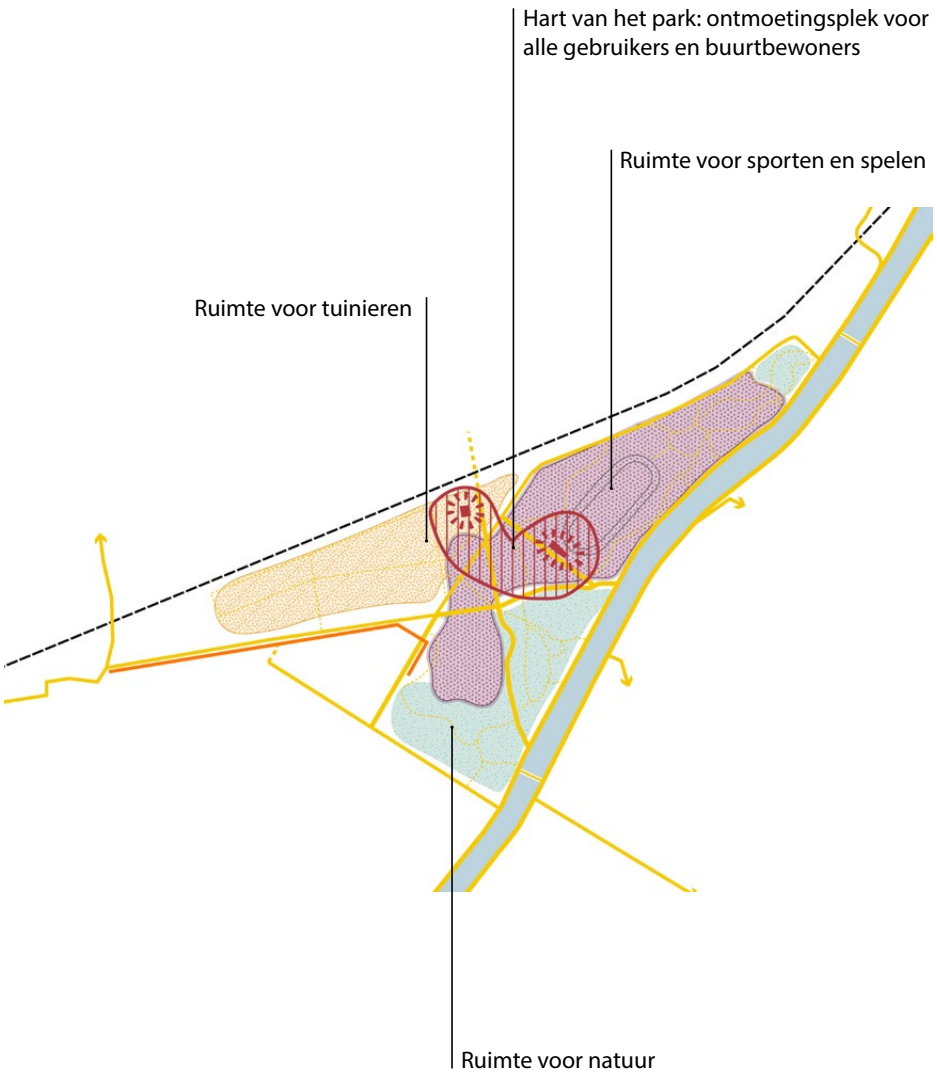


Natuurlijke zwemvijver

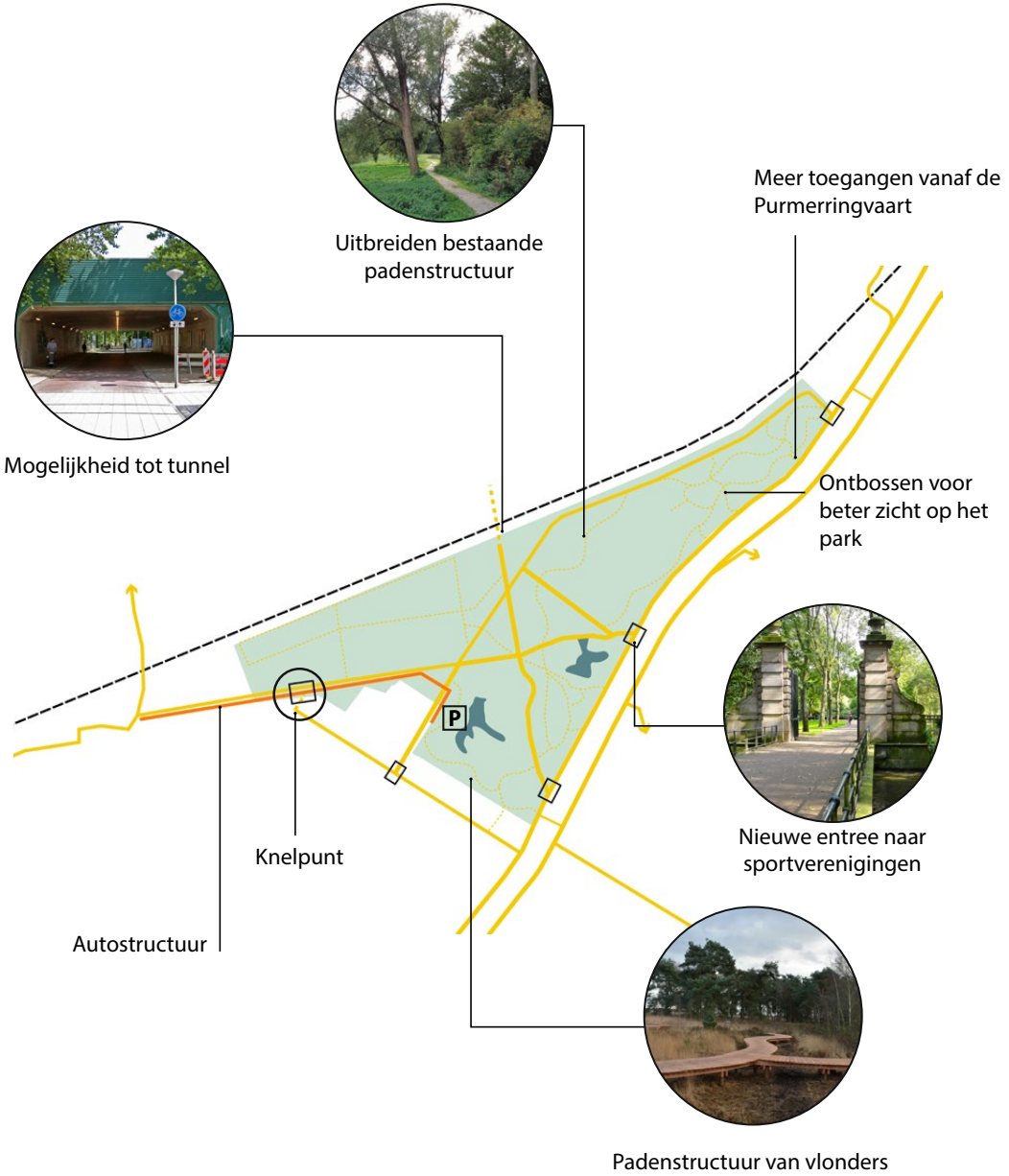


Horeca in een stolpboerderij (Arnhem)

Sferen



Routing



ONTWIKKELKANSEN WONEN EN VOORZIENINGEN

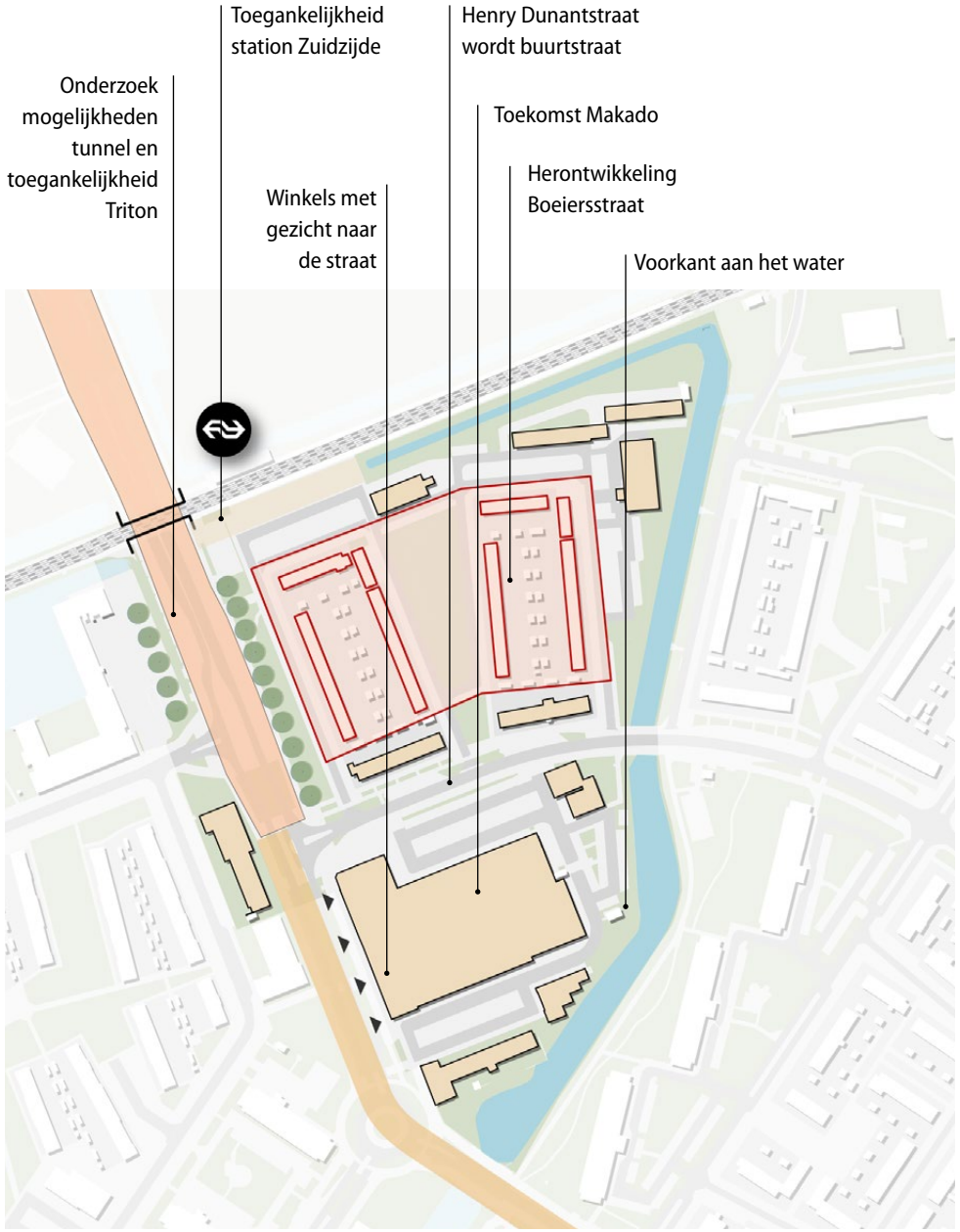
Vernieuwing Makado

Het buurtwinkelcentrum kan worden omgevormd tot een gemengd stedelijk gebied met behoud van voorzieningen en ontmoetingsfunctie waarbij lopen en fietsen centraal staan. Geen parkeervelden maar efficiënt en compact parkeren, winkelen en wonen met gezicht naar de straat, een verblijfsplek voor jongeren. De waterkant tegenover de Anne Frank flats kan onderdeel worden van het woonmilieu. Het toevoegen van een loopbrug kan daaraan bijdragen. Daarnaast wordt het Boeierstraat gebied herontwikkeld. De centrale ligging, naast het winkelcentrum en de goede bereikbaarheid met openbaar vervoer maakt verdichting op deze plek aantrekkelijk.

Wanneer de tunnel wordt aangelegd wordt het lastig om de Meteorenweg aan te sluiten op de Churchilllaan. Er wordt onderzocht of er een nieuw aansluiting moet komen in het verlengde van de Henry Dunantstraat, ter plaatse van het kantoor van Intermaris. Dit betekent dat het kantoor van Intermaris een ontwikkellocatie in twee delen zou worden.

Acties:

- Herontwikkeling/herinrichting winkelcentrum en omliggend gebied
- Onderzoek mogelijkheden tunnel en eventuele inpassing tunnel in de straat/ herinrichting straatprofiel
- Onderzoek naar herontwikkeling kantoor Intermaris
- Herontwikkeling Boeierstraat
- Onderzoek naar consequenties voor LPGpunt
- Onderzoek naar loopbrug tussen Anne Frank flats en Makado





prettig plekje aan een drukke straat (Meester Treublaan, Amsterdam)



combinatie van winkels rond binnenplein en winkels aan de straat (Winkelcentrum Brazilie, Amsterdam)



winkels aan een ontmoetingsruimte (Westwijk, Amstelveen)



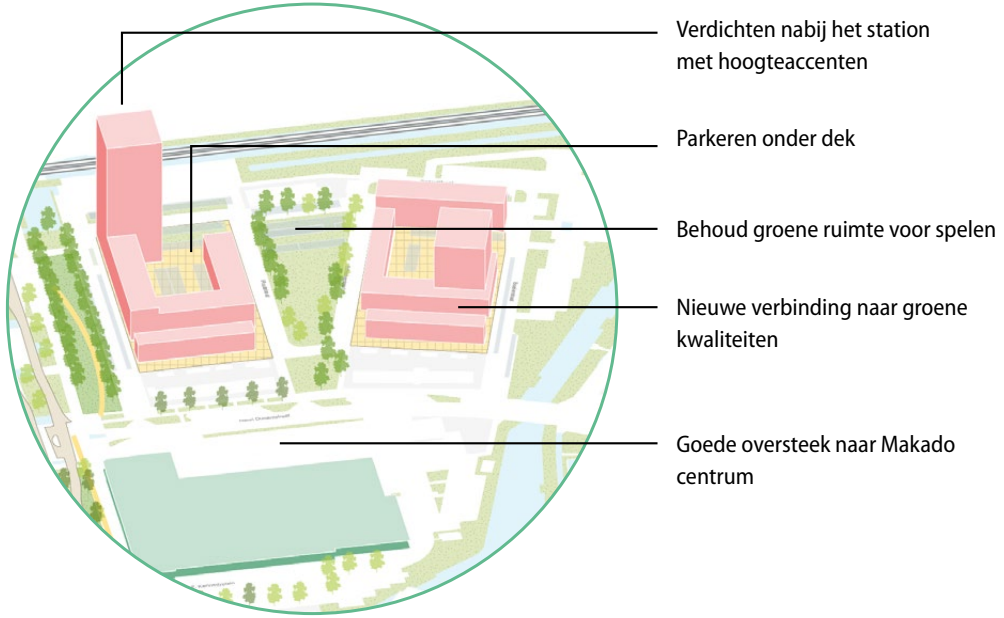
winkels met gezicht naar de straat (Oegstgeest)

Herontwikkeling Boeierstraat

De ontwikkellocatie Boeierstraat wordt op dit moment gekenmerkt door gezinswoningen. De locatie naast het station Overwhere aan de ene zijde, en het winkelcentrum Makado aan de andere zijde maakt het een interessante plek om te verdichten.

Er wordt een nieuwe mix voorgesteld van gezinswoningen en appartementen. Het groen tussen de Schokkerstraat en de Pluutstraat biedt een kwaliteit die van toegevoegde waarde is en die goed past bij eengezinswoningen. Er wordt naar gestreeft deze groene ruimte te behouden, en in elk geval aan één zijde autovrij te maken. Er wordt een goede doorsteek gemaakt van de Churchilllaan tot aan het water parallel aan de Boeierstraat die het groen in de buurt beter aan elkaar verbindt en beter beleefbaar maakt.

Mogelijke uitwerking Boeierstraat





Wonen aan een gezamenlijke binnentuin (loosduinenstraat, Amsterdam)



begane grond sluit aan op de straat (Lucasschool, Osdorp)



Bouwhoogtes verspringen en sluiten aan op de omgeving (Oestgeest)



wonen aan de straat (Overvecht, Utrecht)



geen gesloten bebouwingswand maar losse gebouwen (eco-buurtje Wilhemmsburg, Hamburg)



geen gesloten bebouwingswand aan het water maar doorzichten (Malmo)



hoge en lage bebouwing (Massena, Parijs)



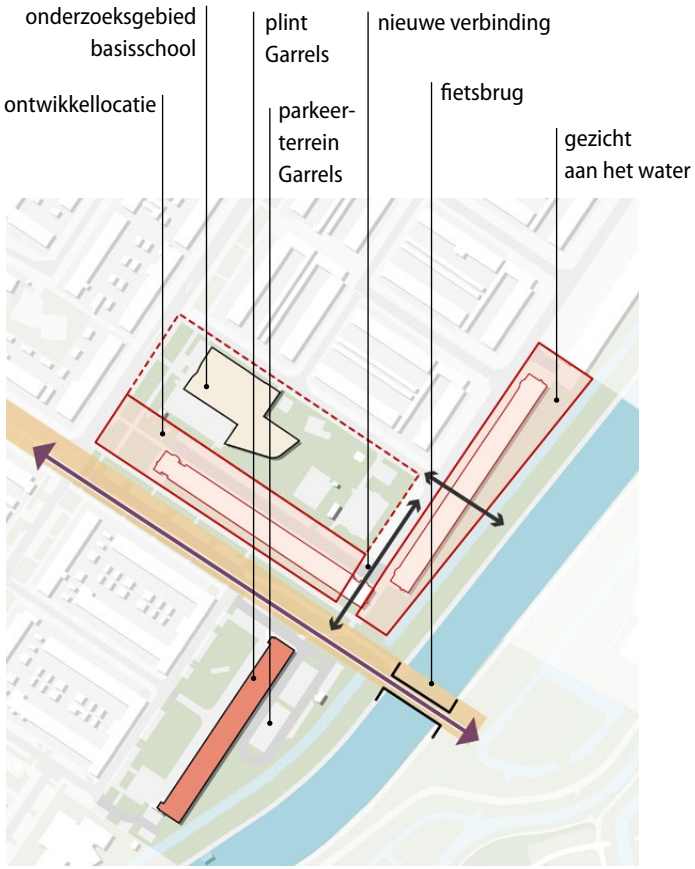
wonen aan het schoolplein (Bonaireplein, Leiden)

Vernieuwing Hannie Schaftstraat en Citerstraat

Het verplaatsen van de fietsbrug van de roeivereniging naar het verlengde van de Hannie Schaftstraat maakt deze straat tot een centrale route in de buurt met de school als belangrijke bestemming. De positie bij het Makado centrum en bij het park is aanleiding om hier in hogere dichtheid te bouwen. De straat is breed genoeg om dat mogelijk te maken. De parkeerstraat aan de achterzijde van de flats (Citerstraat) kan worden meegenomen in de ontwikkeling. Hierbij speelt de aansluiting op de basisschool een belangrijke rol. De basisschool gaat vernieuwen en zich ontwikkelen tot integraal kindcentrum op haar eigen kavel. Hoewel beide ontwikkelingen onafhankelijk van elkaar kunnen plaatsvinden moet er wel worden gekeken naar de samenhang tussen beiden.

De plint van D'Rode Garrelsflat wordt geschikt gemaakt voor middeldure huurwoningen en een fietsenstalling voor de bewoners in de flat. Op deze manier wordt de dichte plint open gemaakt en sluit de flat beter aan op haar omgeving. Op die manier zal ook de sociale veiligheid en daarmee de leefbaarheid verbeteren.

De sloop van de flat aan de Citerstraat biedt de kans het doorzicht naar het water te verbeteren en een gezicht aan het water te maken. Hier kan hoger worden gebouwd dan nu het geval is. Als de dichtheid hoog genoeg is, is het wellicht mogelijk een ander woningsegment toe te voegen. Een voldoende brede straat is in ieder geval gewenst gezien de laagbouw aan de overkant. De breedte van het profiel en daarmee het bouwvlak worden vastgelegd, binnen het profiel zijn verschillende inrichtingsopties mogelijk. Belangrijk om mee te nemen is het geplande grootschalige onderhoud aan de riolering in de Gouwzeestraat en Citerstraat. Eventuele herinrichting van de straat zou hieraan parallel moeten lopen.



Acties:

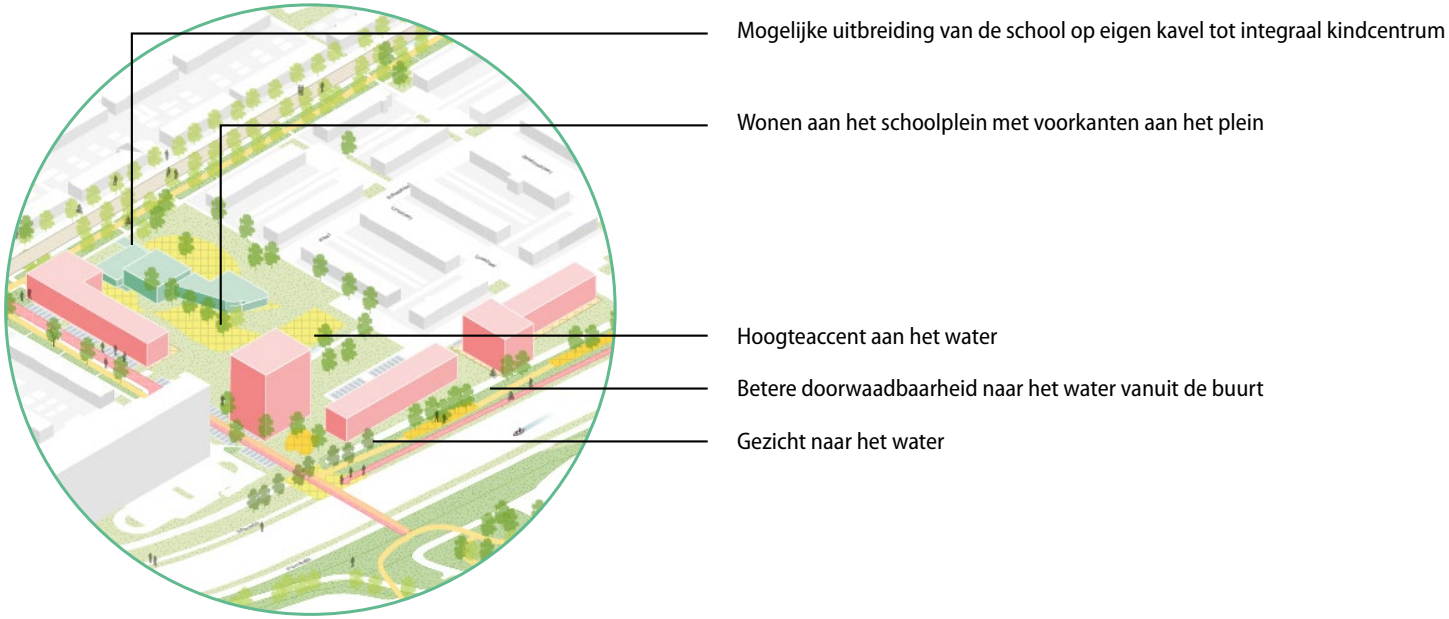
- Planontwikkeling Hannie Schaftstraat en Citerstraat
- Vervangen riool Citerstraat
- Renovatie D'Rode Garrels en herprogrammering plinten
- Herinrichting straatprofiel Hannie Schaftstraat
- Ontwikkeling basisschool tot integraal kindcentrum
- Vernieuwing dijk ringvaart en onderzoeken van implicaties voor de nieuwbouw

Herontwikkeling Hannie Schaftstraat

De ontwikkellocatie aan de Hannie Schaftstraat kan van grote meerwaarde zijn voor de leefbaarheid van de buurt. De school heeft te kennen gegeven dat ze graag uit zouden breiden met enerzijds meer klaslokalen en anderzijds door het toevoegen van nieuwe functies zoals een leeszaal of kinderdagopvang. Deze functies voegen iets toe aan de buurt, en het is wenselijk deze functies een gezicht aan de straat te geven met een goede zichtbaarheid en toegankelijkheid. De basisschool zal individueel ontwikkelen op haar eigen kavel, maar het is van belang beide ontwikkelingen (basisschool en herontwikkeling Hannie Schaftstraat) in samenhang te bezien en beide ontwikkelingen goed op elkaar en hun omgeving af te stemmen.

Op de locatie Hannie Schaftstraat wordt er voorzien in een mix aan woningen, zowel in woninggroottes als in segment.
Er is veel aandacht voor een goede inpassing van de school, met de voorkant naar de straat. Lange lijnen naar het water vanuit de buurt is een belangrijk uitgangspunt, met mogelijk een nieuwe brug in het verlengde van de Hannie Schaftstraat. Er worden voorkanten gemaakt aan de Ringvaart én aan het schoolplein, zodat er aan alle kanten ogen op straat zijn en veiligheid wordt verbeterd.

Mogelijke uitwerking Hannie Schaftstraat

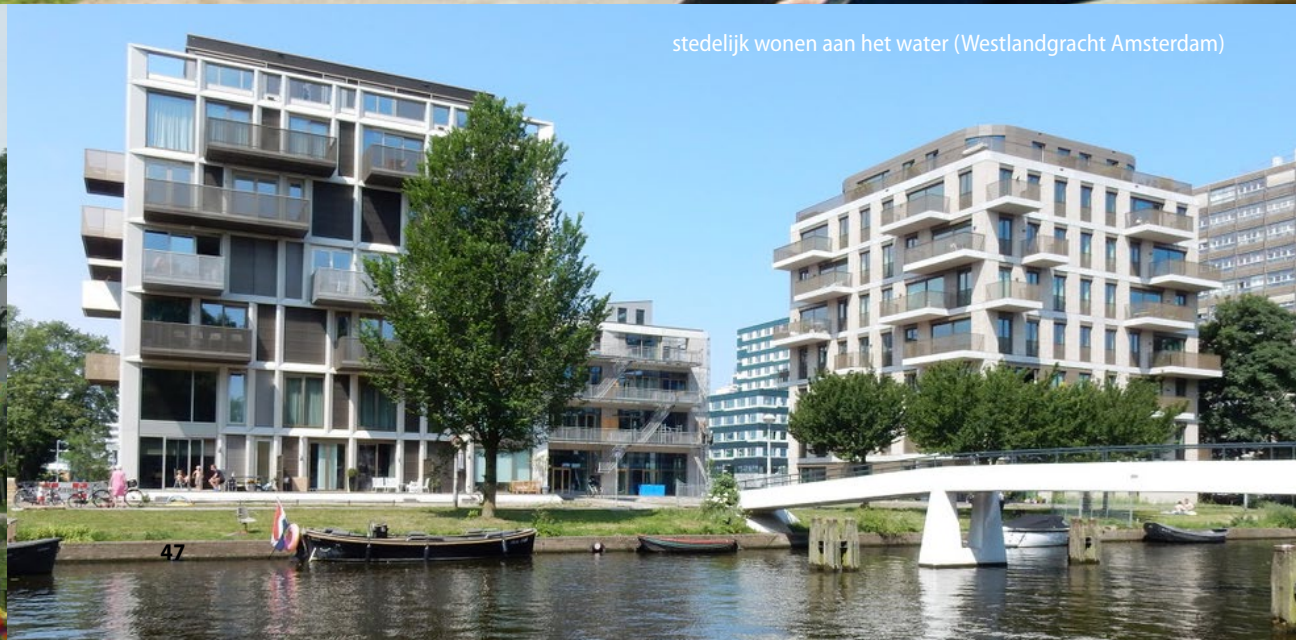


wonen aan het schoolplein (Tongelresche Akkers, Eindhoven)

combinatie van hoge en lage bebouwing, Hamburg



stedelijk wonen aan het water (Westlandgracht Amsterdam)



Vernieuwing Gouwzeestraat/ Henry Dunantstraat

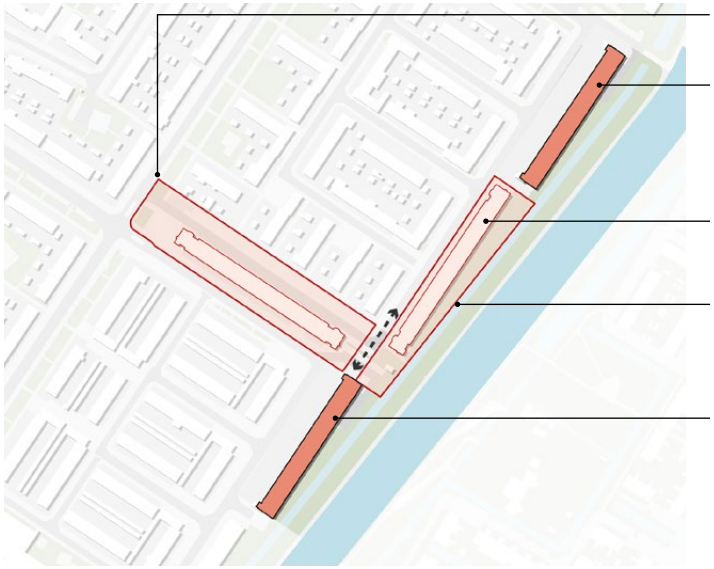
De locatie heeft een bijzondere positie en neemt een centrale plek in binnen de buurt: aan de ene zijde gelegen aan de dijk en ingesloten tussen twee hoge flats, en aan de andere zijde gelegen aan de Albert Schweitzerlaan. Het opnieuw ontwikkelen van deze locatie biedt kansen om de 'muur' van sociale woningen te doorbreken en in massa en schaal een betere mix te zoeken tussen de gezinswoningen in de buurt en de appartementen langs de dijk. Doorwaadbaarheid en toegankelijkheid van het water zijn een belangrijk thema. Daarnaast wordt er gezocht naar oplossingen waarbij de 'achterkant' aan het water een voorkant wordt, zodat de nieuwe woningen meer adres krijgen aan het water. Grenzend aan de Dr. Albert Schweitzerlaan staan een aantal monumentale bomen, deze zullen worden behouden.

Parkeren wordt opgelost in de openbare ruimte. De kavelgrootte maakt een gebouwde parkeeroplossing moeizaam. Sociale woningbouw realiseren op deze locatie ligt daarmee voor de hand.

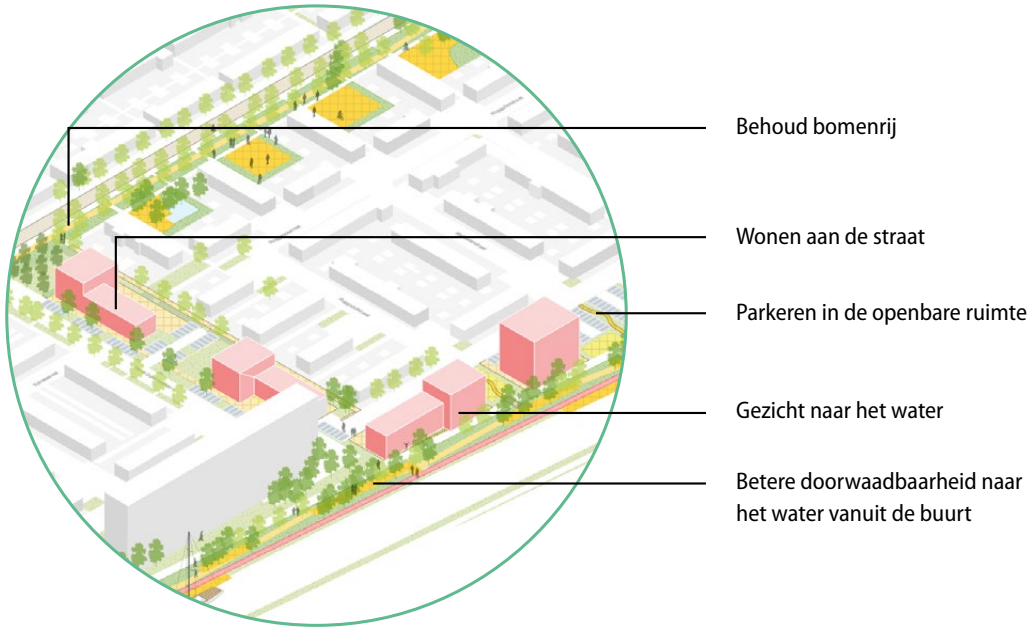
Ook hier is de geplande grootschalige renovatie van de riolering van belang. Het eventueel herinrichten van de straatprofielen dient hiermee afgestemd te worden.

Acties:

- Planontwikkeling Gouwzeestraat en Henry Dunantstraat
- Vervangen riool Gouwzeestraat
- Renovatie D' Groene Citer en herprogrammering plinten
- Verbinden Gouwzeestraat en Dunantstraat, herinrichting straatprofielen
- Dijkversteviging ringvaart en onderzoeken van implicaties voor de nieuwbouw



Mogelijke uitwerking





middenhoogbouw aan het water (Stockholm)



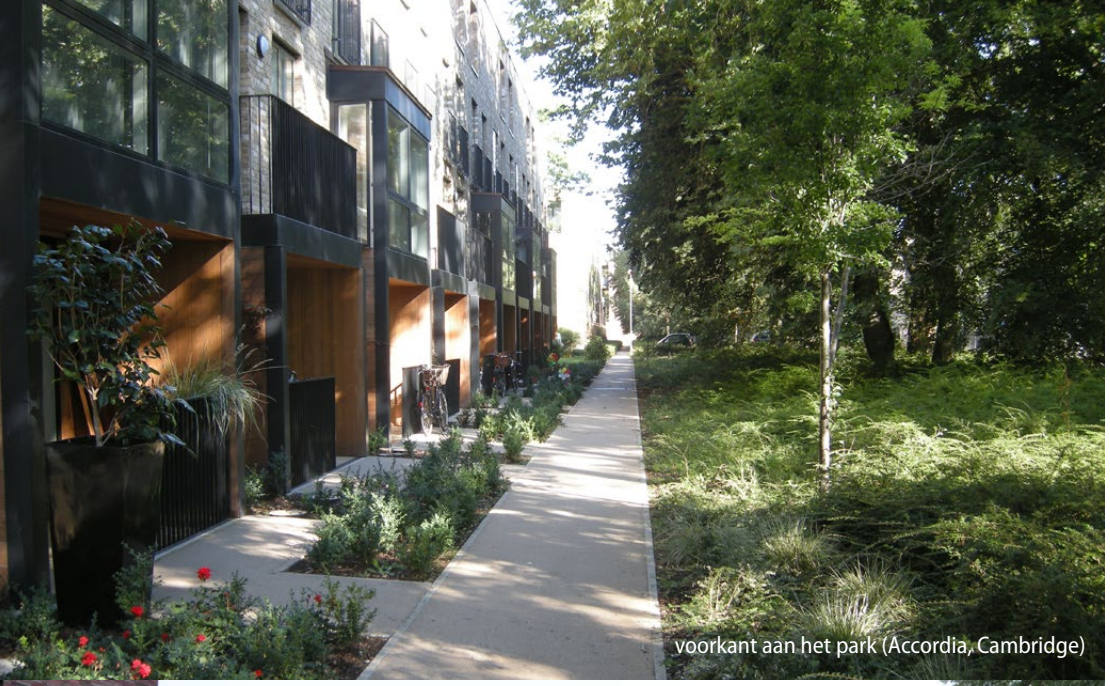
gezicht naar het water (Rummelsburger Bucht, Berlijn)



rijtjeswoningen aan de Henry Dunantstraat (Great Kneighton, Cambridge)



geen gesloten bebouwingswand aan het water (Vauban, Freiburg)



voorkant aan het park (Accordia, Cambridge)



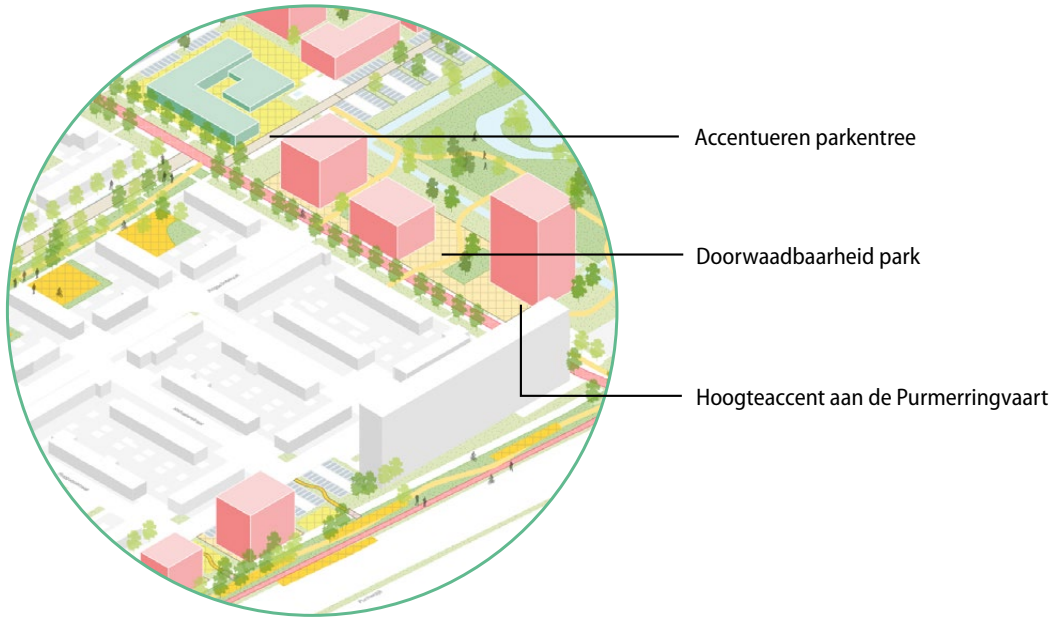
doorwaadbaarheid naar het park (Keulen)

Herontwikkeling Vrouwenzandstraat

De flat aan de Vrouwenzandstraat wordt een nieuwe voorkant aan het Dwarsgouwpark. Een nieuwe fietsroute in aansluiting op fietsbrug kan hier de voorkant worden. Aan het park is doorzicht belangrijk, zodat het park beter wordt verbonden met de buurt. Het is interessant om te onderzoeken of de locatie van de hengelsportvereniging mee kan worden genomen in de ontwikkeling, zodat er ook een gezicht aan de Purmerringvaart mogelijk is.

De herontwikkeling voorziet in een mix aan appartementen met verschillende groottes, gecombineerd met een gebouwde parkeeroplossing onder de grond. Hiermee ontstaat er meer mogelijkheid tot verdichten, maar wordt er ook gestuurd op commerciële huur en/of koop.

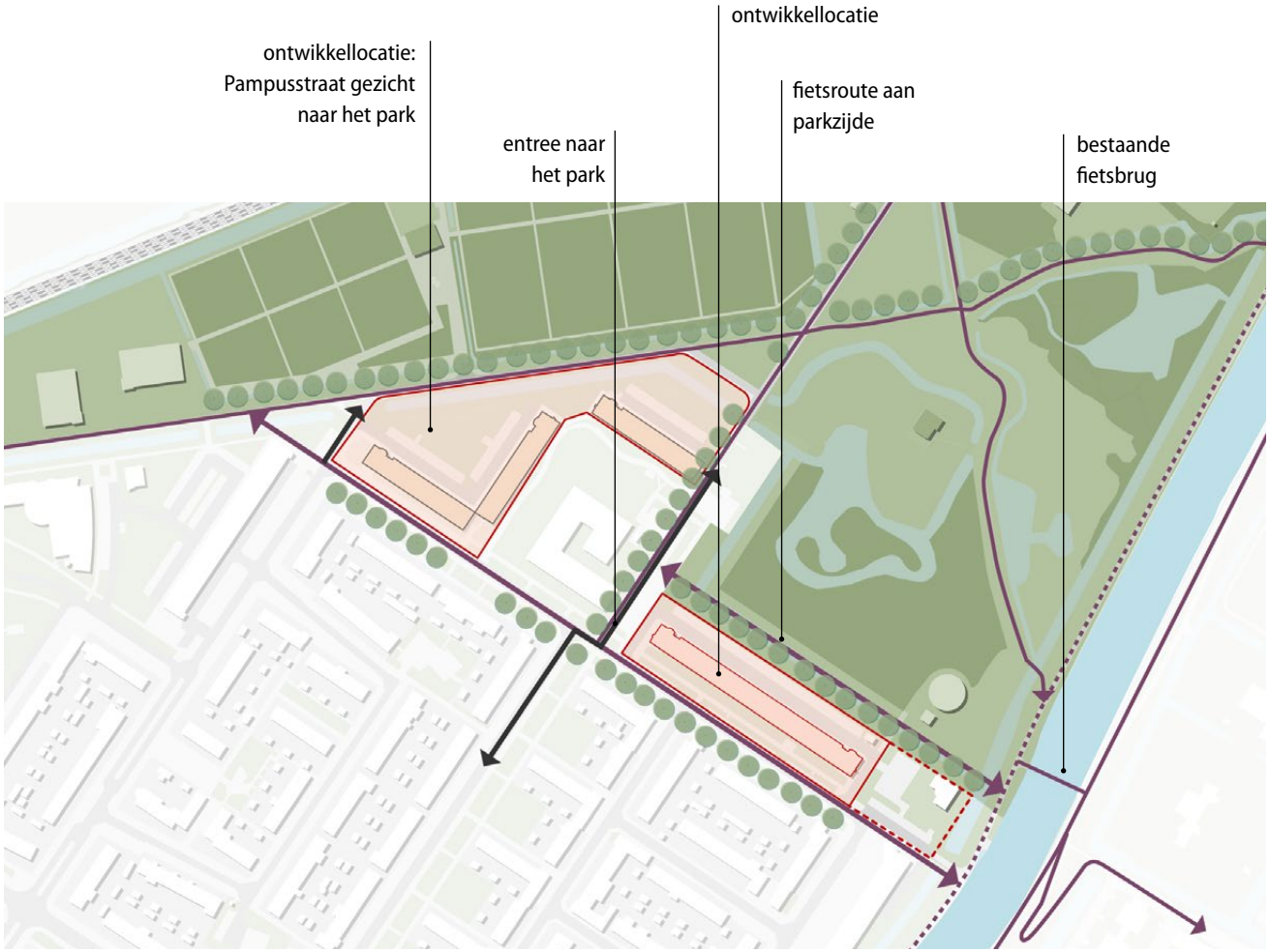
Mogelijke uitwerking Vrouwenzandstraat



Evenals bij de Pampusstraat (zie hierna) ligt hier de belangrijkste focus op doorwaadbaarheid naar het park. Door zoveel mogelijk openheid te creëren wordt het park zichtbaar aan de straat, en nodigt de buurt uit tot het bezoeken van het park. De vrouwenzandstraat wordt getransformeerd tot een fietsstraat. Parkeren langs deze straat is daarom beperkt tot langsparkeren.

Acties:

- Planontwikkeling Vrouwenzandstraat
- Planontwikkeling Pampusstraat
- Renovatie D' Blauwe Gouw en herprogrammering plinten
- Fietspad parkrand en entree Dwarsgouwpark bij Schweitzerlaan
- Onderzoek mogelijkheid tot ontwikkeling/ publieker maken Hengelsportvereniging
- Onderzoek eventuele implicaties van woningbouw bij watertank
- Fietspad parkrand en aansluiting Stekeldijk

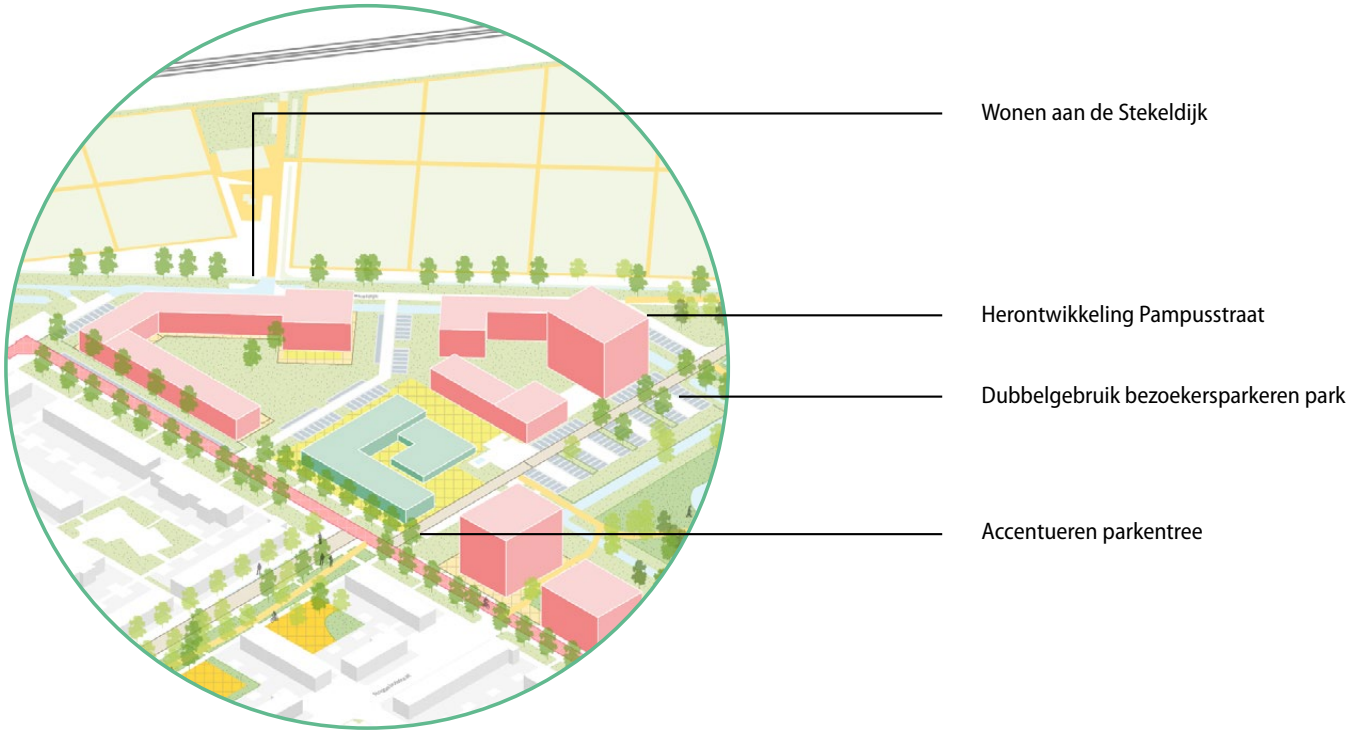


Herontwikkeling Pampusstraat

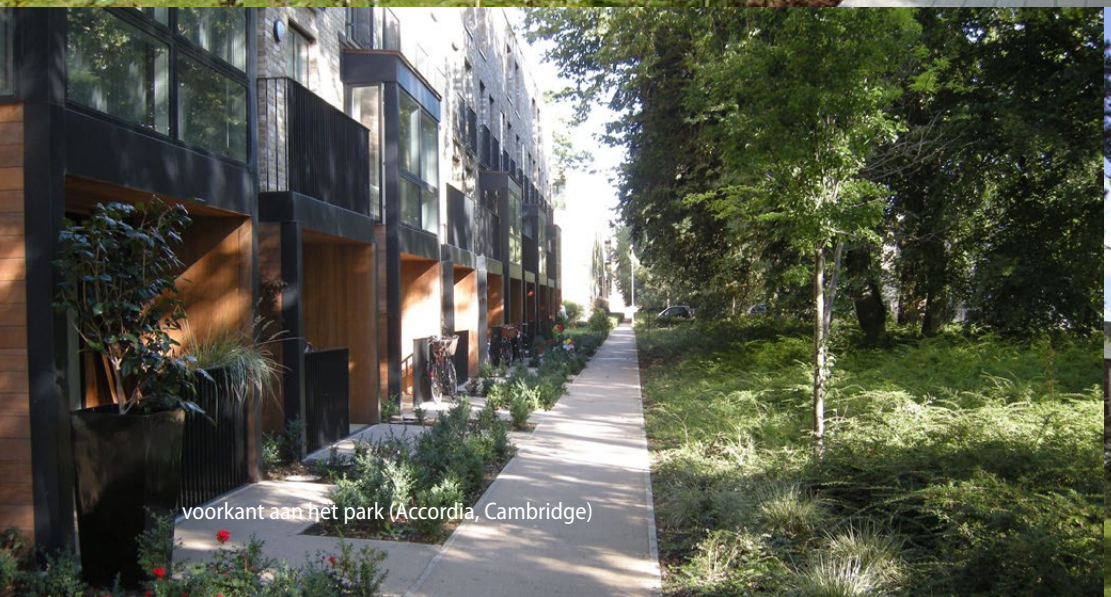
Er liggen kansen om het Dwarsgouwpark te transformeren tot een park met gebruikswaarde. Hoe wordt omgegaan met de rand van het park en hoe de nieuwe ontwikkelingen aan het park staan heeft impact op de bruikbaarheid van het park en daarmee tevens op de leefbaarheid van de buurt. Doorwaadbaarheid naar het park is een belangrijk uitgangspunt. Het verbeteren van de sociale veiligheid door te zorgen voor voldoende ogen op straat is een ander verbeterpunt. Om dat voor elkaar te krijgen krijgen de woningen aan de Vrouwenzandstraat een voorkant aan de straat.

Ook wonen aan de Stekeldijk is kansrijk. De historische lijn wordt hier opgepakt en geaccentueerd, en de entree tot het park wordt prettiger door voorkanten aan de straat. Parkeren wordt opgelost in de openbare ruimte aan de rand van de ontwikkellocatie. Er wordt zoveel mogelijk gezocht naar mogelijkheden om parkeren dubbel te gebruiken voor bewoners en bezoekers van het park. De binnenzijde van de hoven wordt groen en autoluw ingericht.

Mogelijke uitwerking Pampusstraat



appartementen aan gemeenschappelijk groen



voorkant aan het park (Accordia, Cambridge)



 voorkant aan de straat, groene inpassing (Accordia, Cambridge)

INTEGRALE ONTWIKKELINGEN IN DE TIJD

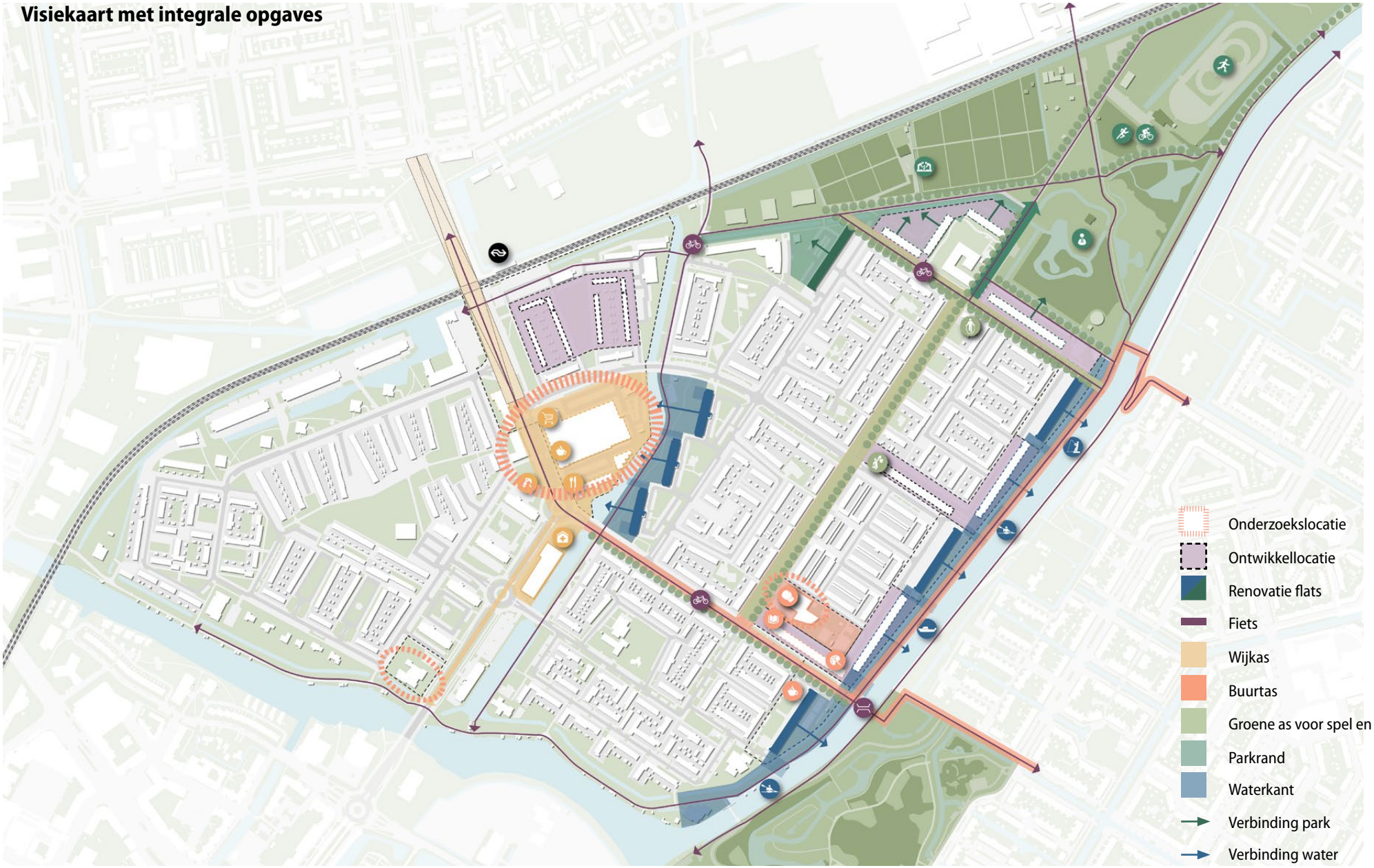
In de komende jaren gaat veel gebeuren in Wheermolen-Oost. In de ontwikkelvisie kunnen een aantal deelprojecten onderscheiden worden. Er zijn vijf locaties waar sloop-nieuwbouw plaats vindt. Daarnaast worden alle hoogbouwflats gerenoveerd. In de openbare ruimte zijn er ook een deelprojecten te onderscheiden zoals het vervangen van de riolering en herinrichting van deze straten; de sport- en spelstraat in de Albert Schweitzerlaan; het maken van fietsstraten in de Vrouwezandstraat en de Hannie Schaftstraat; een nieuwe brug over de ringvaart voor fietsers en voetgangers in het verlengde van de Hannie Schaftstraat; het transformeren van het Dwarsgouwgebied tot stadspark en het beter verbinden van de dijk met de wijk.

Dit kan niet allemaal gelijktijdig plaatsvinden.
De volgorde van al deze deelprojecten kan op verschillende manieren bepaald worden. De gemeente en Intermaris kiezen ervoor om de volgorde van de sloop-nieuwbouwlocaties zo te kiezen dat bewoners die moeten verhuizen de mogelijkheid hebben om naar een nieuwbouwwoning binnen Wheermolen-Oost te verhuizen. Er kan dan een verhuistreintje op gang komen. Alleen voor het eerste bouwproject is dat niet mogelijk. Met dit uitgangspunt wordt een indicatieve fasering en planning gemaakt.

Er kunnen grote veranderingen optreden in de maatschappij, de economie en in de vraag naar bepaalde woningtypen. Daarom is een exacte planning voor de gehele ontwikkelperiode van Wheermolen-Oost niet te geven. In de loop van de tijd kunnen wijzigingen optreden om op die manier goed te kunnen reageren op alle maatschappelijke ontwikkelingen. De indicatieve planning zal dus in de loop van de jaren nog aangepast kunnen worden.

Een meer uitgewerkte planning wordt tussen gemeente en Intermaris afgesproken voor de eerste 4-5 jaar van de ontwikkeling van Wheermolen-Oost. Daarmee hebben de bewoners duidelijkheid over de eerste fases van de wijkontwikkeling en kan op de langere termijn bijgestuurd worden op veranderde omstandigheden en marktontwikkelingen.

Visiekaart met integrale opgaves



EEN INTEGRALE OPGAVE: MOGELIJKE UITWERKING

