

HOOGKARSPEL ZUID

GEBIEDSGERICHT PROGRAMMA

AMBITIEDOCUMENT

Januari 2025



Opdrachtgever

Gemeente Drechterland

Opsteller gebiedsgericht programma

Karres en Brands

Projectpartners

BPD Ontwikkeling B.V.

VBM Ontwikkeling B.V.

Hoorne Vastgoed B.V.

Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V.

Roosdom Tijhuis Gebiedsontwikkeling B.V.

(Hoogkarspel- Zuid C.V.)

Betrokken stakeholders

Bewoners

Provincie Noord-Holland

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Ministerie van Koninkrijksrelaties en Binnenlandse Zaken

Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Adviseurs

Stadkwadraat

DWA Adviseurs

Woningstichting Het Grootslag

Inhoud

1. INLEIDING

2. OPGAVEN

**3. SAMEN BOUWEN AAN
HOOGKARSPEL ZUID**

4. AMBITIES

5. VERVOLG

1. Inleiding

In het Bestuursakkoord 2024-2026, 'Samen bouwen aan een toekomstbestendig Drechterland', heeft de raad het doel gesteld om vóór 2030 duizend woningen te realiseren in de gemeente Drechterland. Binnen de Woondeal Noord-Holland Noord is Hoogkarspel Zuid later opgenomen als locatie voor de ontwikkeling van 300 tot 500 woningen. De verdere ontwikkeling van Hoogkarspel Zuid staat gepland voor na 2030. In het Collegeuitvoeringsprogramma wordt de ambitie beschreven om te werken aan 'een gezonde evenwichtige woningmarkt met passende woningen, voor nu en later. Dat doen we door versnelling van de woningbouwopgave met een betaalbaar, gedifferentieerd, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor iedere doelgroep.'

Gebiedsgericht programma

We stellen een gebiedsgericht programma op voor Hoogkarspel-Zuid, dat aangeeft hoe de ontwikkeling van dit gebied stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast kan worden. Dit programma biedt een integrale aanpak waarin thema's zoals wonen, klimaat, mobiliteit en voorzieningen op elkaar worden afgestemd. Als gemeente nemen we hierin een leidende rol, zodat we samen met eigenaren en stakeholders tot weloverwogen ruimtelijke keuzes komen. Door deze samenwerking creëren we een leefbare, toekomstbestendige gebiedsontwikkeling die aansluit bij de behoeften van de lokale gemeenschap. Het gebiedsgericht programma vormt daarmee de basis voor een heldere en zorgvuldige uitvoering van deze ontwikkeling.

Het gebied is momenteel overwegend in gebruik als agrarisch productielandschap. Het grondeigendom is versnipperd. Delen zijn in particulier bezit en een significant deel is reeds in eigendom van ontwikkelaars. De raad heeft opdracht gegeven om het gebied te herontwikkelen tot een leefomgeving met ruimte voor wonen, voorzieningen en een goede inrichting van het gebied.

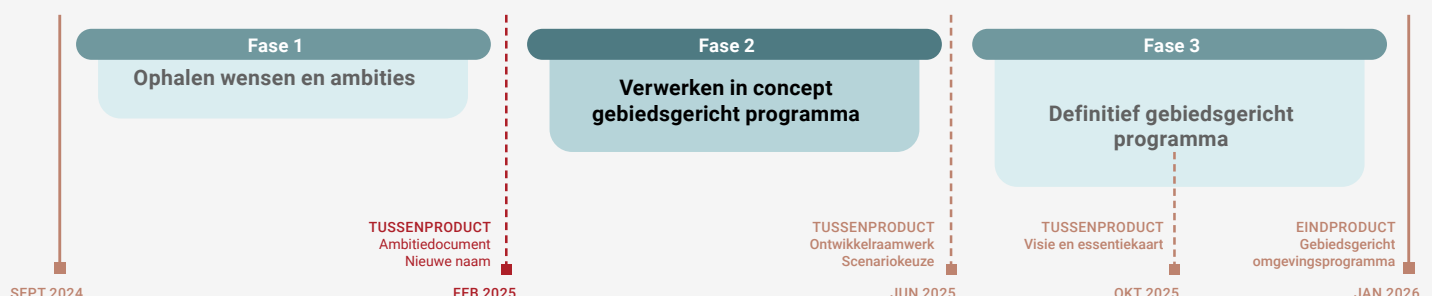
Samen bouwen aan een duurzame toekomst

Om tot een gedragen, integraal en uitvoeringsgericht programma te komen wordt met een hechte samenwerking gelijktijdig gewerkt aan een viertal producten. Een *gebiedsvisie*, een *businesscase*, een *ontwikkelstrategie* en een *participatieplan*. De producten worden in wisselwerking opgesteld. Het eindresultaat is het gebiedsgericht programma. Daarbij wordt vanaf de start geparticipeerd. Bij zowel stakeholders als omgeving worden kansen, zorgen, ambities en uitgangspunten opgehaald. Er is sinds september 2024 driewekelijks een omgevingstafel over verschillende thema's georganiseerd (landschap, verkeer, doelgroep en programma, duurzaamheid en financiën). 10 december is het eerste gebiedscafe Hoogkarspel Zuid georganiseerd, waar zo'n 200 bezoekers op af zijn gekomen. Tegelijkertijd is er een enquête breed uitgezet.

Ambitiedocument

Dit document vormt het eerste deelproduct van het gebiedsgericht programma. Het document is een verslaglegging van de eerste ophaalronde en beschrijft de opgehaalde opgaven, ambities en uitgangspunten. Het document is de onderlegger voor verdere uitwerkingen.

Procesoverzicht gebiedsgericht omgevingsprogramma



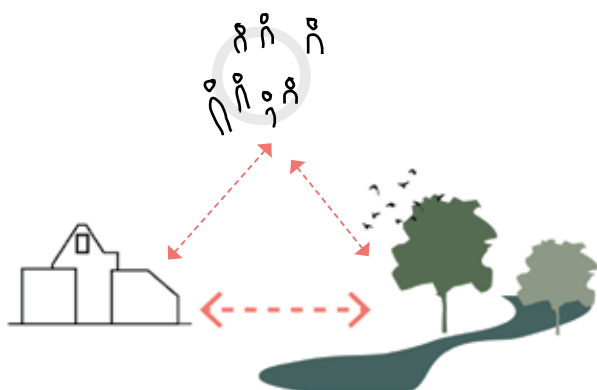
*Bewoner over wat Hoogkarspel eigen maakt:
"Het kleinschalige, dorpse en ons kent ons."*



Locatie Hoogkarspel Zuid (gebied aangeduid met witte stippellijn)

2. Opgaven

Het gebiedsgericht programma is een concrete uitwerking van de omgevingsvisie en behelst hiermee een integrale opgave, waarbij het bouwen aan een gemeenschap, landschap, economie en landbouw wordt vermengd met een uitvoeringsgericht karakter. Uit de eerste ophaalronde hebben we een viertal hoofdopgaven gedestilleerd.



1 DNA van Hoogkarspel

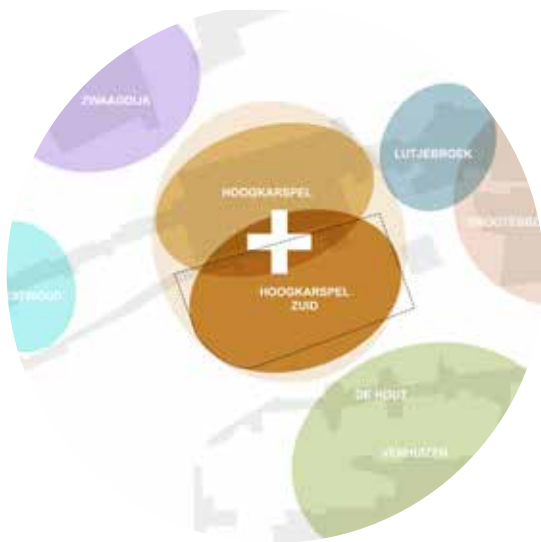
De ontwikkeling van het gebied biedt een kans om verder te bouwen aan het DNA en het collectieve geheugen van Hoogkarspel. Het DNA wordt gezien als hetgeen wat Hoogkarspel eigen maakt, dit is nu al vastgelegd in de sterke sociale verbandingen, de relatie met het landschap, de bebouwde omgeving en cultuurhistorie, die op verschillende manieren in onze samenleving aanwezig zijn. Hoogkarspel Zuid biedt de kans om hier een nieuw hoofdstuk aan toe te voegen.

De toekomstige ontwikkeling past daarin bij West-Friesland. Het kent eigenheid, harmonie, herkenbaarheid, maar biedt ook ruimte voor onafhankelijkheid, innovatie en experimenten. Juist in die combinatie schuilt de opgave. Een nieuw te kiezen naam die zowel refereert naar Hoogkarspel als een eigen toevoeging kent, markeert dit nieuwe hoofdstuk.

2 Plek voor iedereen

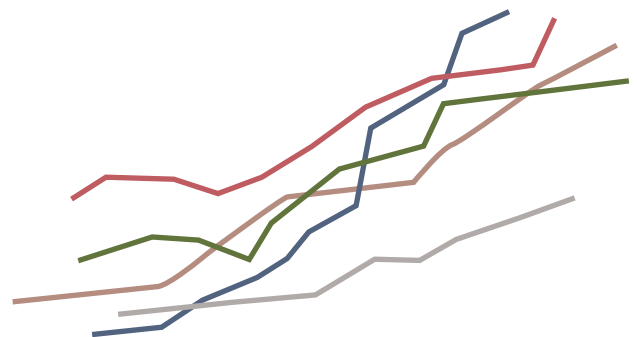
De gemeente Drechterland voert een toekomstgericht woningbouwbeleid dat past bij de verschillende levensfasen, inkomens en diversiteit van inwoners; een gezonde en evenwichtige woningmarkt met passende woningen, voor nu en later. De opgave is om de woningbouw te versnellen en voldoende (betaalbare) woningbouw in de regio te realiseren. Er wordt ingespeeld op de toenemende vraag naar betaalbare woningen.

We streven naar levensloopbestendige en inclusieve buurten, die bestaan uit een mix van goedkope en dure woningen. Waarin kinderen kunnen opgroeien en mensen gezond oud kunnen worden. Buurten hebben een ruimtelijke inrichting die recht doet aan de diversiteit van de samenleving. Hiermee wordt het een toekomstbestendige ontwikkeling die inspeelt op de demografische ontwikkelingen op lange termijn en wordt de sociaal-maatschappelijke structuur sterk gehouden.



3 Dorps bouwen

Een belangrijke eigenschap van Hoogkarspel is het dorps karakter, met een hartelijke en gastvrije sfeer. De grote en urgente vraag naar woningen in Hoogkarspel en Drechterland vormt de drijvende kracht achter de ontwikkeling van Hoogkarspel-Zuid. Deze ontwikkeling is in de eerste plaats bedoelt om te voorzien in de woningbehoefte van onze eigen inwoners. We willen het rijke verenigingsleven en het gevoel van elkaar kennen en herkennen op straat behouden. Dat betekent dat bij de ontwikkeling aandacht is voor ontmoetingsplekken, gebouwen die qua maat en vormgeving aansluiten bij het dorps karakter en er een mix van functies en types komt. We kiezen voor een aanpak die past bij de Westfriese mentaliteit: nuchter, daadkrachtig, met respect voor traditie en een sterke focus op wat echt nodig is voor een leefomgeving die klaar is voor de toekomst.

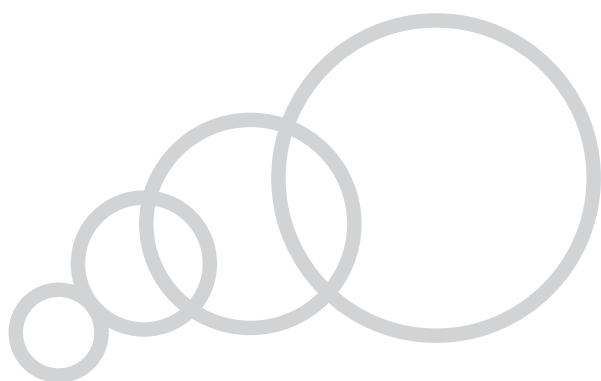


4 Brede welvaart

Naast de woningbouwopgave is de opgave om de welvaart in brede zin te stimuleren en de leefkwaliteit te verbeteren. De ontwikkeling van Hoogkarspel Zuid biedt de kans om de zaken zoals bereikbaarheid, natuur, energie, klimaatadaptatie, economie, en sociale verbondenheid te koppelen en te versterken. Waarbij de bodem en het watersysteem de condities scheppen voor de ontwikkeling van het gebied. Waarbij ruimte is voor de opwek van duurzame energie, waar wordt bijgedragen aan de regionale economie en waarbij de streekelijke agrarische kennis wordt verdiept en verbreedt met activiteiten zoals natuurbeheer, recreatie, educatie en lokale verkoop van producten. Nieuwe (bovenwijkse) voorzieningen vullen de bestaande structuur aan zonder te concurreren. Hoogkarspel Zuid is zelfvoorzienend in primaire voorzieningen, terwijl secundaire voorzieningen aanvullend en ondersteunend worden ingericht.

3. Samen bouwen aan een toekomstbestendig Drechterland

Onze ambitie is om in Hoogkarspel Zuid samen verder te bouwen aan dorp, gemeenschap en natuur. Om dit te bereiken is het proces om te komen tot een gebiedsgericht programma opgebouwd uit een viertal onderdelen, die richting geven aan het proces en producten.



1 Hechte samenwerking

Vanaf de start bouwen we samen aan de ontwikkeling van het gebied. Met bewoners, organisaties, overheden, bedrijven, omgeving en eigenaren. Een proces waarin vertrouwen de basis vormt. Hierin is participatie geen vrijblijvend proces, dat zomaar start en stopt. Vanaf begin af aan wordt het gebiedsgericht programma opgebouwd in co-productie met de eigenaren, stakeholders en omgeving.

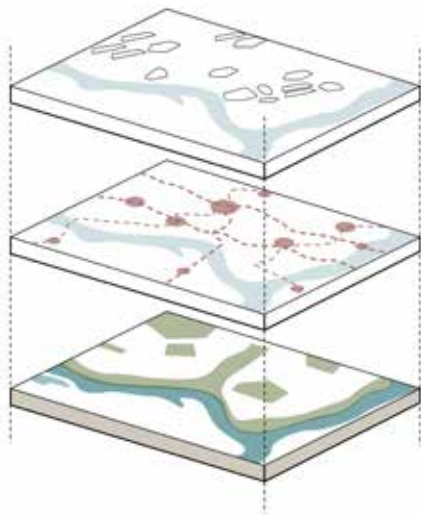
Bewoners worden actief bij de planvorming betrokken tijdens bewonersavonden en Gebiedscafés. Het Gebiedscafé is een laagdrempelige plek om de ontwikkeling gezamenlijk open en transparant te bespreken en vorm te geven. Ook na oplevering van dhet gebiedsgericht programma blijft dit de plek om planvorming te bespreken. Op 10 december 2024 heeft het eerste Gebiedscafé plaats gevonden.



2 Ambities

Uit de verschillende gesprekken met stakeholders zijn de ambities gedestilleerd en omgevormd tot vormgevende principes en uitgangspunten voor de ontwikkeling van Hoogkarspel Zuid. De mate waarin deze ambities daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd wordt per gebied/project in Hoogkarspel Zuid nader bepaald afhankelijk van de specifieke kenmerken van het gebied, de technische uitvoerbaarheid en de financiële haalbaarheid. Dit wordt in de komende fase onderzocht en hierop worden de ambities aangescherpt, eventuele afwijkingen worden gemotiveerd.

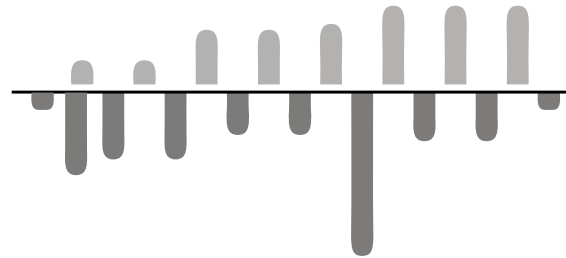
De concretisering en de uitwerking van deze principes worden in de komende fase - in nauwe samenwerking - onderzocht. Met de conclusies hiervan worden de ambities aangescherpt en meer meetbaar gemaakt. De principes en de onderliggende ambities geven de komende jaren sturing aan de gefaseerde ontwikkeling van het gebied.



3 Ontwikkelaamwerk

De ambities worden in de komende fase tastbaar gemaakt in een ontwikkelraamwerk. Dit is een kaart die de belangrijkste ruimtelijke en functionele structuren - bijvoorbeeld verkeer, water, groen, wonen, werken - van het gebied weergeeft. Het biedt inzicht in hoe het gebied georganiseerd gaat worden en hoe de samenhang met de omgeving wordt vormgegeven. Dit wordt opgesteld om de opgaves en ambities in te kunnen passen en te onderzoeken hoe de ambities zich tot elkaar verhouden. Het vormt de ruimtelijke vertaling van de opgave en ambities.

Tegelijkertijd geeft het een eerste inzicht in het programma en te bouwen aantal woningen van de plek. Wat is het ruimtebeslag van de verschillende ambities ten aanzien van wonen, landschap, energie en voorzieningen? Het wordt geen uitgewerkt en gedetailleerd plan. Wel biedt het uiteindelijk een aantal richtinggevende keuzes op visieniveau. Het vormt de basis voor verdere uitwerking in lopende en toekomstige projecten.



4 Een gezonde en haalbare ontwikkeling

Een gezonde duurzame ontwikkeling is ook een haalbare ontwikkeling. Tegelijk met het opstellen van het gebiedgericht programma, is er voortdurend inzicht in de investeringen en opbrengsten. Daarnaast wordt een ontwikkelstrategie opgesteld. Dit zorgt voor een inschatting van de haalbaarheid, complexiteit en looptijd.

Participatie eerste ophaalronde

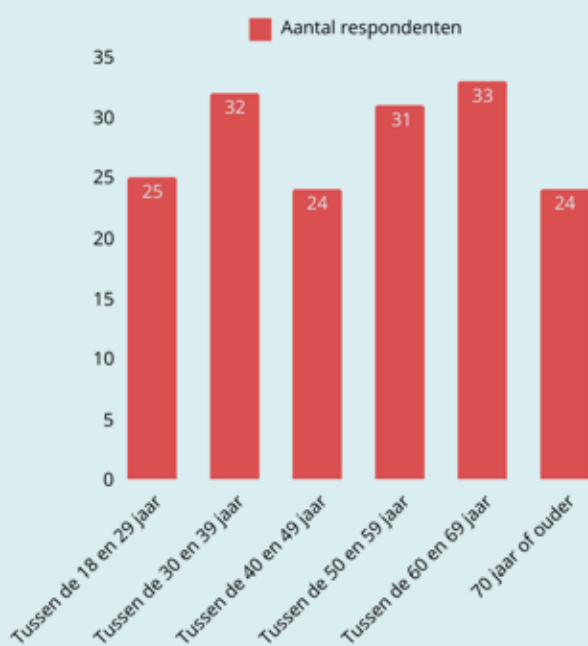
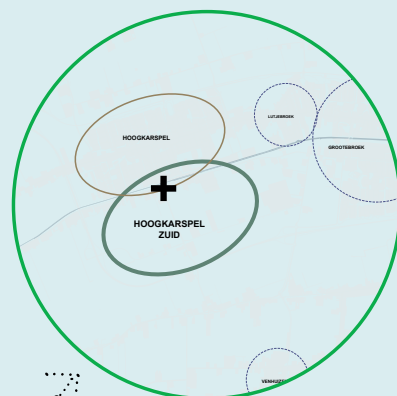
Inleiding

Het opstellen van dit gebiedsgericht programma startte met de vraag: "Wat is uw droom van het gebied?" Antwoorden op deze vraag ontvingen wij tijdens het eerste gebiedscafé, enquête en omgevingstafels met stakeholders. Daarnaast ontvingen we vragen en suggesties via brieven en mails. We hebben een brede oproep gedaan aan inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties om mee te denken. Tijdens het eerste gebiedscafé op 10 december 2024 en vele gesprekken zijn er verschillende opmerkingen, ideeën en reacties gegeven. Deze zijn grofweg te verdelen onder vier thema's; landschap, mobiliteit en dorp en economie. Alle opmerkingen zijn bijgehouden en in het verslag wordt een terugkoppeling op hoofdlijnen gegeven. Het gebiedscafé is meer dan een participatiemiddel voor deze visiefase; het kan uitgroeien tot een herkenbaar en blijvend platform dat de toekomstige ontwikkeling van Hoogkarspel Zuid vormgeeft.

WAT IS UW DROOM
VOOR HOOGKARSPER
ZUID?

EEN STAPSGEWIJZE EN DUURZAME
ONTWIKKELING VAN
HOOGKARSPER ZUID

NU



Leeftijdverdeling respondenten enquête
Totaal aantal respondenten: 171



Foto's eerste gebiedscafé, inloopavond

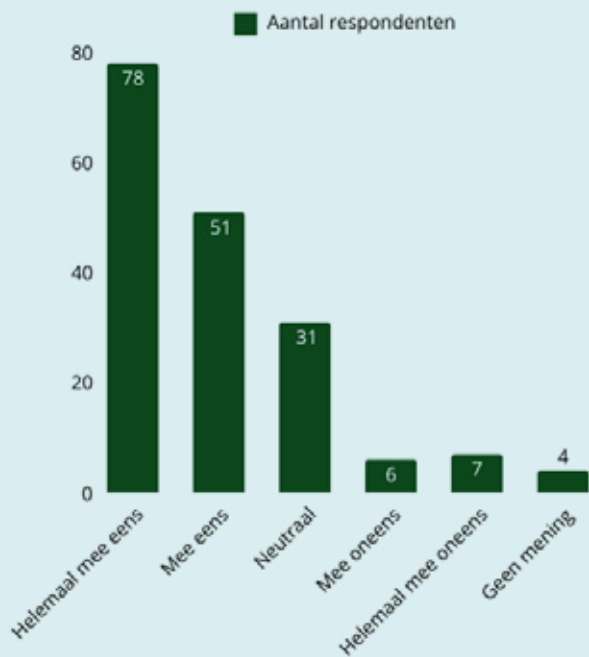


Samenvatting participatieverslag eerste ophaalronde

Participatieverslag eerste ophaalronde

Thema rijk landschap:

Een nieuwe wijk moet natuurvriendelijk zijn, met veel aandacht voor bomen, planten en dieren (bijvoorbeeld vogels en insecten).



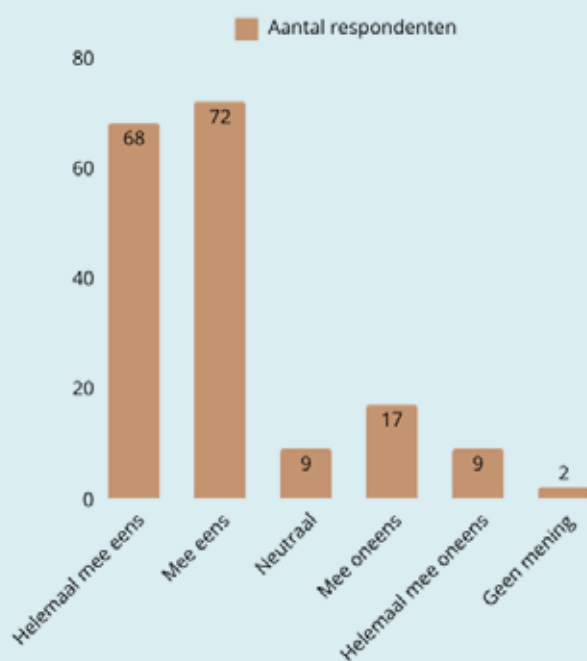
Zie bijlage voor volledige verslag en resultaten enquête



Resultaat stickeren op referentiebeelden

Thema dorpse gemeenschap:

Naast woningen met een tuin zouden er ook appartementen in Hoogkarspel Zuid kunnen komen.



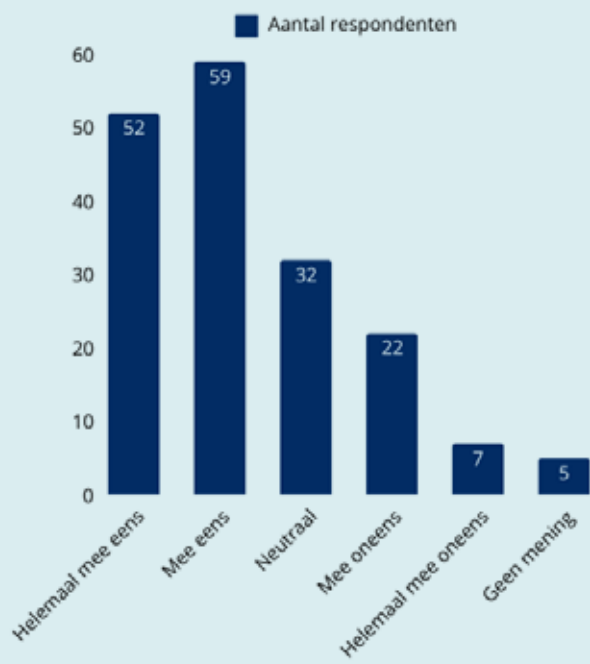
Zie bijlage voor volledige verslag en resultaten enquête



Resultaat stickeren op referentiebeelden

Thema gezonde leefomgeving:

Langzaam verkeer (wandelen en fietsen) moet in Hoogkarspel Zuid prioriteit krijgen boven de auto (auto te gast).



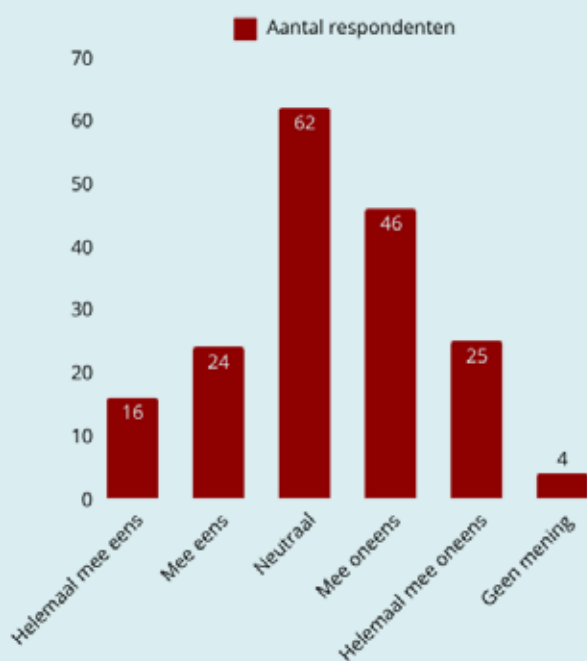
Zie bijlage voor volledige verslag en resultaten enquête



Resultaat stickeren op referentiebeelden

Thema florerende economie:

De werkgelegenheid zou uitgebreid moeten worden in het gebied, ook al komen er dan minder woningen.



Zie bijlage voor volledige verslag en resultaten enquête



Resultaat stickeren op referentiebeelden

4. Ambities

Vormgevende principes

Het bouwen aan een duurzaam ecosysteem maken we concreet door een viertal principes (*Rijk landschap, Gezonde leefomgeving, Dorpse gemeenschap* en *Florerende economie*) in de vorm van een 'ambitiekompas'. Het kompas geeft houvast voor het proces en we bouwen het gezamenlijk met de tijd op. Het helpt ons tijdens de gebiedsontwikkeling bij te sturen op 'brede welvaart principes'.

Daarmee bedoelen we dat het kompas richting geeft aan keuzes die bijdragen aan duurzaamheid, leefbaarheid en economische vitaliteit. Bijvoorbeeld, door aandacht te besteden aan energiezuinige bouw, een sterke sociale cohesie en het stimuleren van lokale bedrijvigheid.

Door deze principes in samenhang te ontwikkelen werken we verder aan het ecosysteem. Dit betekent dat we niet alleen losse maatregelen treffen, zoals het aanleggen van groen of het verbeteren van infrastructuur, maar juist streven naar onderlinge samenhang. Bijvoorbeeld: waterbeheer combineren met biodiversiteit of mobiliteitsoplossingen, zoals het openbaar vervoer (trein en bus), die ook sociale interactie stimuleren.

Daarbij is het de kunst om ingrepen aan elkaar te koppelen, waardoor systemen ontstaan en de impact groeit. Concreet houdt dit in dat we bijvoorbeeld mobiliteit verduurzamen door fietsverbindingen te versterken en laadpunten voor elektrische voertuigen te integreren. Hiermee geven we tegelijkertijd vorm aan de duurzaamheidsagenda van de gemeente en regio.

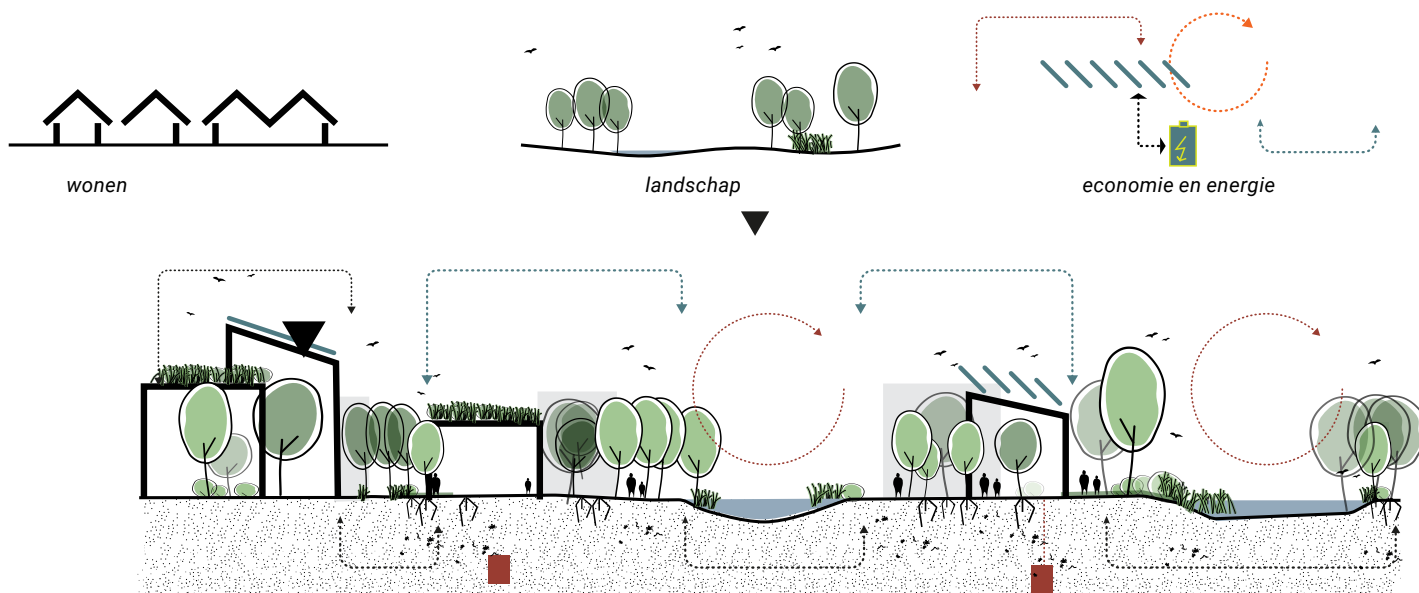


In de volgende pagina's zijn aan de hand van de vier principes van het ontwikkelkompas *randvoorwaarden*, *ambities* en *kansen* opgesteld.

Randvoorwaarden zijn belangrijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied, hier wordt niet van afgeweken.

Onder *ambities* worden de elementen benoemd die van groot belang zijn voor een kwalitatieve ontwikkeling van het gebied. Het kan echter voorkomen dat verschillende ambities met elkaar botsen, er moet gemotiveerd worden waarom afgeweken wordt van een ambitie.

Kansen zijn specifieke voorbeelden die terug zouden kunnen komen in het gebiedsgericht programma. Deze zijn wenselijk om te behalen, maar niet onmisbaar voor de gebiedsontwikkeling. Ze zijn inhoudelijk vaak gekoppeld aan de randvoorwaarden en ambities.



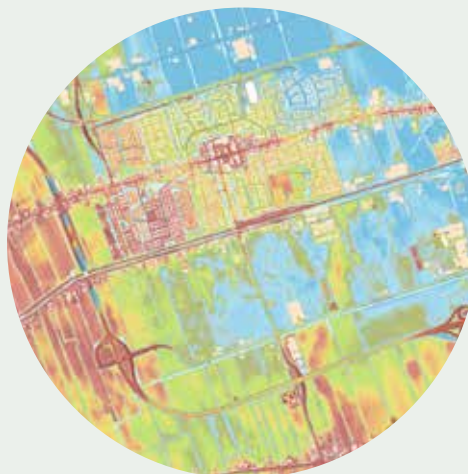
4. Ambities

RIJK LANDSCHAP

“Hoogkarspel Zuid zal worden gekenmerkt door een aangename en groene leefomgeving. Er is ruimte voor landschap, recreatie, natuur, ecologie en waterberging. Hoogkarspel Zuid leeft met het landschap en is verbonden met haar omgeving”

Bij het ontwerpen van het gebied kijken we goed naar de bodem, daarmee zetten we in op water- en bodemsturend. Elke bodem heeft zijn eigen kenmerken, zoals hoe nat, droog, stevig of vruchtbaar hij is. We sluiten hierbij aan, om het gebied op een natuurlijke en slimme manier inrichten.

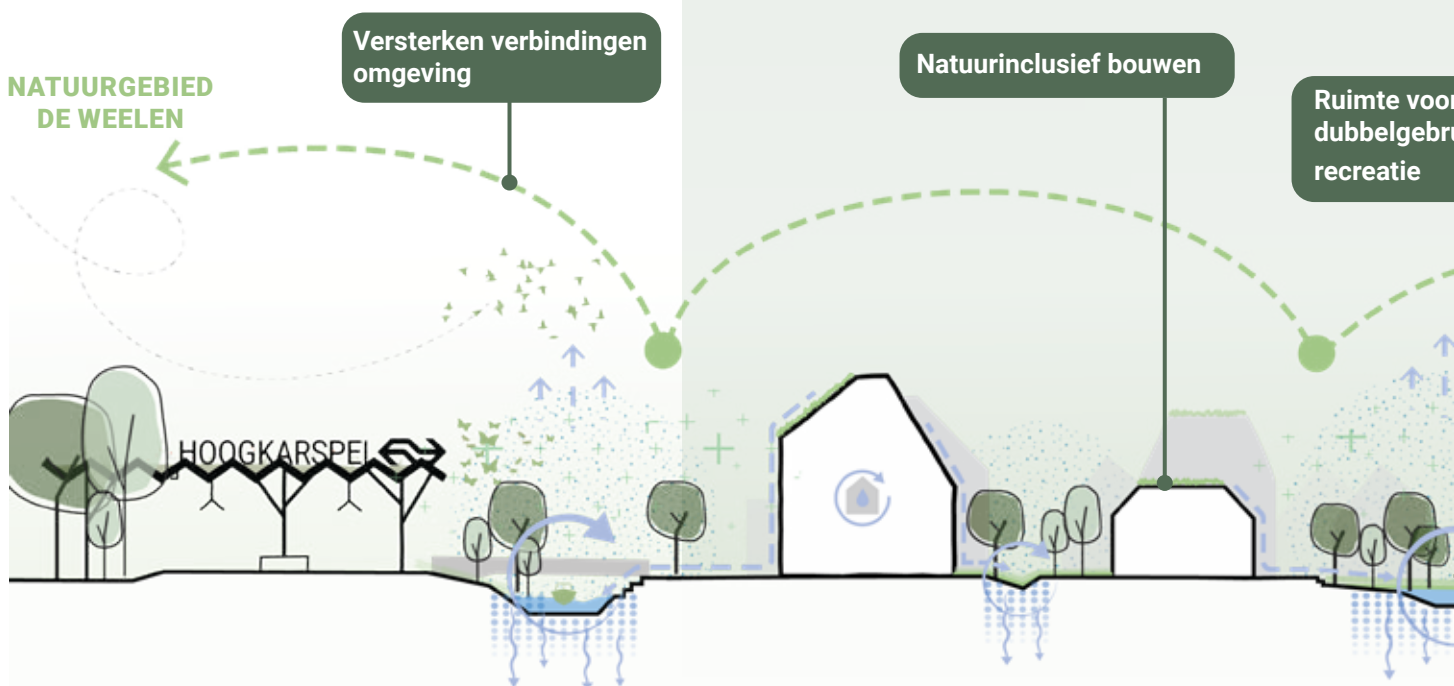
Het gebied lijkt vlak, maar er zijn hoogteverschillen (1 meter) door oude kreek (kleine rivieren) die hier vroeger stroomden. We willen deze verschillen in hoogte en bodem gebruiken om het gebied verschillende sferen te geven. Zo maken we een rijk en gevarieerd landschap dat goed past bij de bodem.



Bodem

Ambities:

- Gebruik maken van de hoogteverschillen inspelend op biodiversiteit en natuur en recreatie
- Rekening houden met lange termijn ontwikkelingen op het gebied van bodem en water
- Versterken en zichtbaar maken van verschillende kwaliteiten in de bodem
- Bodem als aanleiding om verschillende landschappelijke (woon) sferen: waterrijk, park, bossig, landbouw en (agrarische) productie





Water

Ambities:

- Klimaatadaptief (hitte- en waterbestendig)
- Doorvaarbaarheid als woonkwaliteit
- Vergroten regionaal recreatieve vaarroute
- Minimaliseren van verharding

Kansen:

- Adaptief watersysteem, rekening houdend met uitputting, verzilting en kwel
- Vergroten voldoende zoetwater buffer
- Circulaire waterhuishouding
- Door de schaal van de gebiedsontwikkeling is er ruimte voor pilots en innovatieve oplossingen



Groen

Randvoorwaarden:

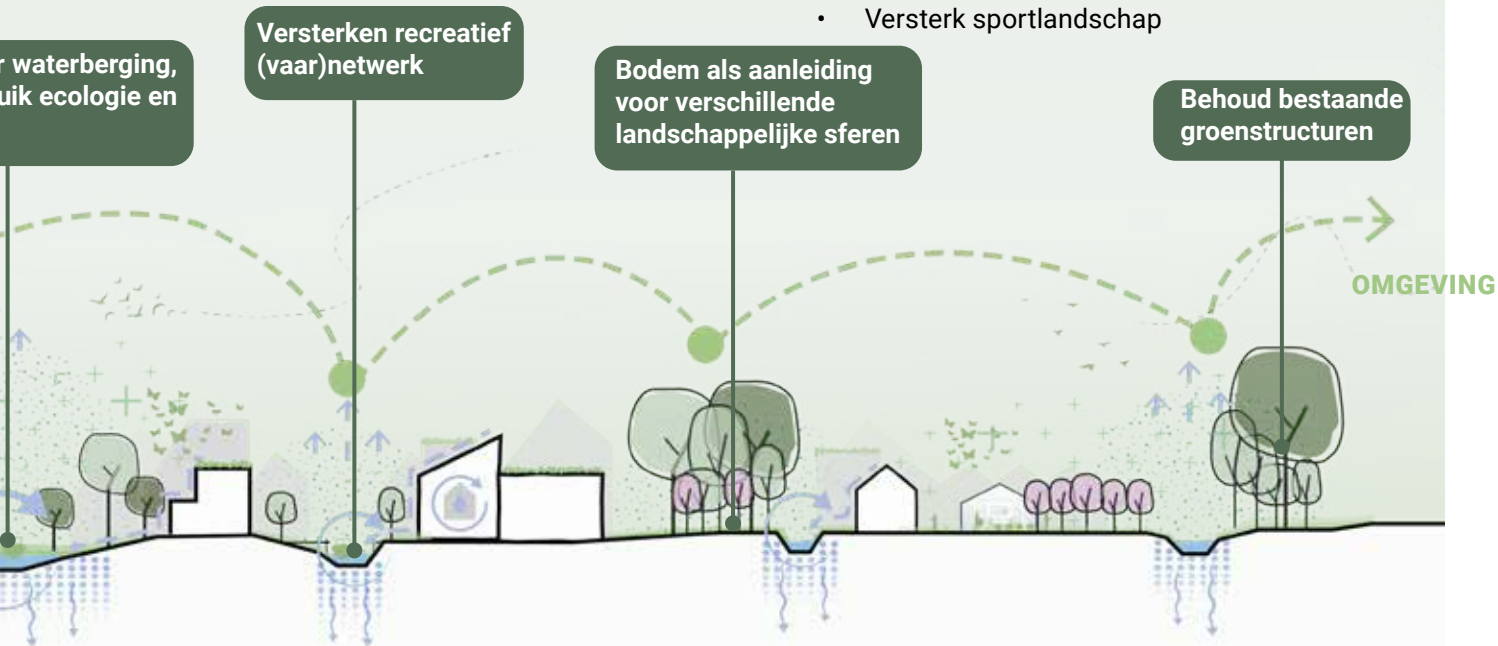
- Behouden bestaande groenstructuren en deze versterken met nieuwe structuren

Ambities:

- De natuur- en recreatiewaarde versterken door mens en natuur dicht bij elkaar te brengen en verbinding te maken met de omgeving
- Natuur en groen als belangrijke kwaliteit voor wonen en werken
- Versterking biodiversiteit
- Robuuste ecologische verbindingen
- Ecologische oevers

Kansen:

- Ecologische verbinding weidevogelgebied en Natuurgebied De Weelen
- Natuurinclusief bouwen
- Versterk sportlandschap







Bewoner: "Een dorpsbos!"

Deze afbeeldingen zijn het meest positief gestickerd tijdens het gebiedscafé



4. Ambities

GEZONDE LEEFOMGEVING

De mens staat voorop bij het ontwerpen van gebouwen en openbare ruimte. We maken voorzieningen op loopafstand en verbeteren de fietsverbindingen met de omgeving. Nieuwe (bovenwijkse) voorzieningen vullen de bestaande structuur aan zonder te concurreren. Hoogkarspel Zuid is zelfvoorzienend in primaire voorzieningen, terwijl secundaire voorzieningen aanvullend en ondersteunend worden ingericht. Hoogkarspel Zuid is een plek waar huidige bewoners ook graag willen komen.

Bij het ontwikkelen van een gebied is het belangrijk om verbindingen te maken. We willen Hoogkarspel Zuid goed verbinden met de omgeving, dat zorgt ervoor dat het gebied makkelijk te gebruiken is. Dit gaat niet alleen over wegen en paden, maar ook over hoe mensen, natuur en functies samenkomen.



Gezonde mobiliteit

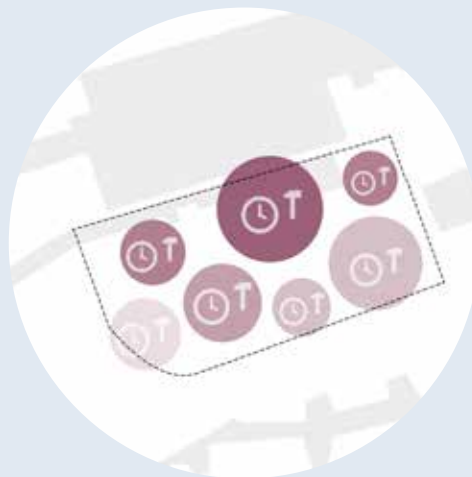
Randvoorwaarden:

- Hoogkarspel Zuid krijgt een goede aansluiting op het station
- Ontmoedigen doorgaand autoverkeer richting Hoogkarspel
- Langzaam verkeer verbindingen met de omgeving worden verbeterd. Onderzoek naar nieuwe langzaam verkeer verbindingen over of onder het spoor

Ambities:

- Wandelen, fietsen en openbaar vervoer krijgt prioriteit boven autoverkeer
- Het recreatief netwerk voor wandelen, fietsen sluit aan op de zuidelijke groenstrook van Grootebroek en de noordelijke groenstrook van Hoogkarspel
- Onderzoek naar een veilige landbouwverkeerroute
- Goede bereikbaarheid in het gebied met OV
- Een inclusieve en toegankelijke omgeving voor iedereen





Voorzieningen dichtbij

Randvoorwaarden:

- Voldoende voorzieningen voor sport, spel, bewegen, onderwijs, gezondheid, ontspanning en winkels voor de dagelijkse behoeften
- Verbinding met bestaande (sport) voorzieningen
- Voorzieningen zijn goed bereikbaar voor de voetganger, fietser en waar nodig de auto

Ambities:

- Hoogkarspel Zuid is zelfvoorzienend in het voorzieningenniveau en past bij het aantal woningen
- Nieuwe voorzieningen zijn een aanvulling op de bestaande voorzieningen
- Er zijn voldoende zit- en rustplekken om een toegankelijke en inclusieve omgeving te bieden, zodat iedereen de kans krijgt om te bewegen

Kansen:

- Toevoegen middelbaar onderwijs
- (natuur)begraafplaats



Altijd af

Randvoorwaarden:

- Het gebied wordt gefaseerd ontwikkeld om aan te sluiten bij de woningvraag van Hoogkarspel, Drechterland en de regio

Ambities:

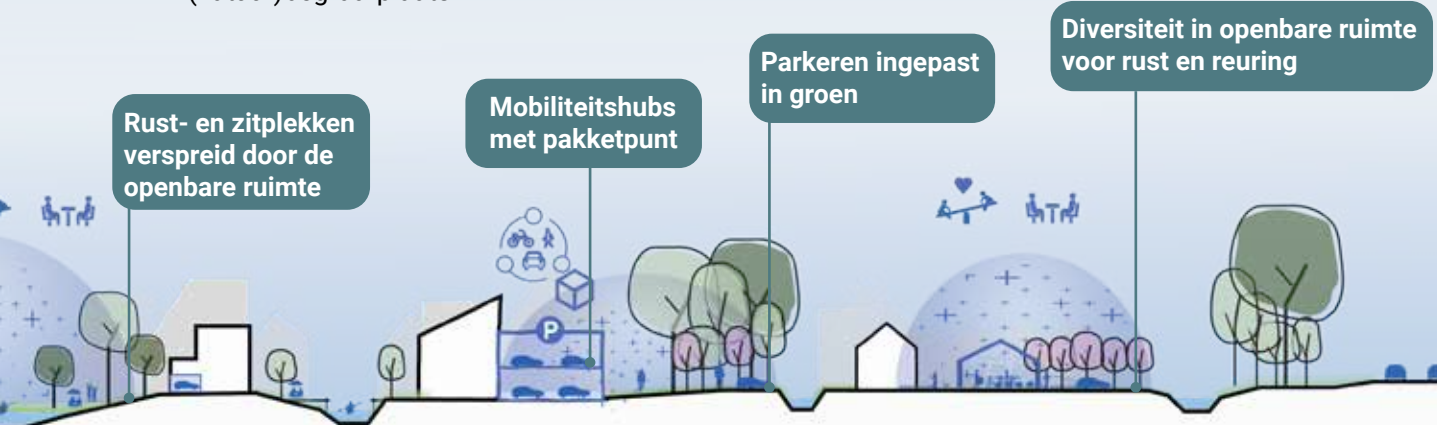
- Het gebied wordt na iedere fase van de realisatie als afgerond en functioneel ervaren
- Grotere groenstructuren en voorzieningen worden aangelegd in samenhang met de betreffende fase, waarbij elke fase een afgerond geheel vormt dat direct functioneel en aantrekkelijk is
- Bovenwijkse voorzieningen worden gelijktijdig ontwikkeld met woningen
- Ruimte voor aanpassingen in de toekomst
- Overlast van de ontwikkeling voor bestaande functies wordt zoveel mogelijk vermeden

Rust- en zitplekken
verspreid door de
openbare ruimte

Mobiliteitshubs
met pakketpunt

Parkeren ingepast
in groen

Diversiteit in openbare ruimte
voor rust en reuring







Bewoner: "Genoeg ontmoetingsplekken voor alle leeftijden."

Deze afbeeldingen zijn het meest positief gestickerd tijdens het gebiedscafé

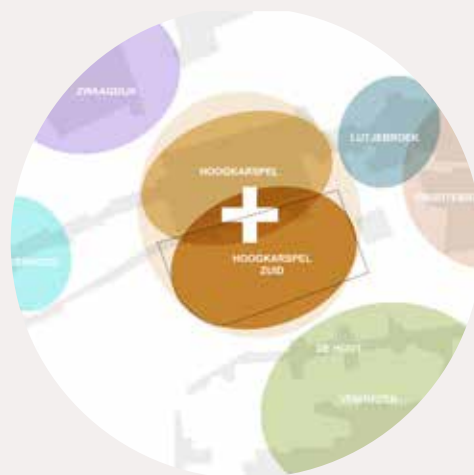


4. Ambities

DORPSE GEMEENSCHAP

Een dorp gaat over mensen. We bouwen een gemeenschap die voor iedereen toegankelijk is met speciale aandacht voor senioren, starters en eenpersoonshuishoudens. Er is aandacht voor ruimte voor ontmoeting en plekken waar mensen samen kunnen komen. Dat zorgt voor verbondenheid, buurtbetrokkenheid en sociaal contact.

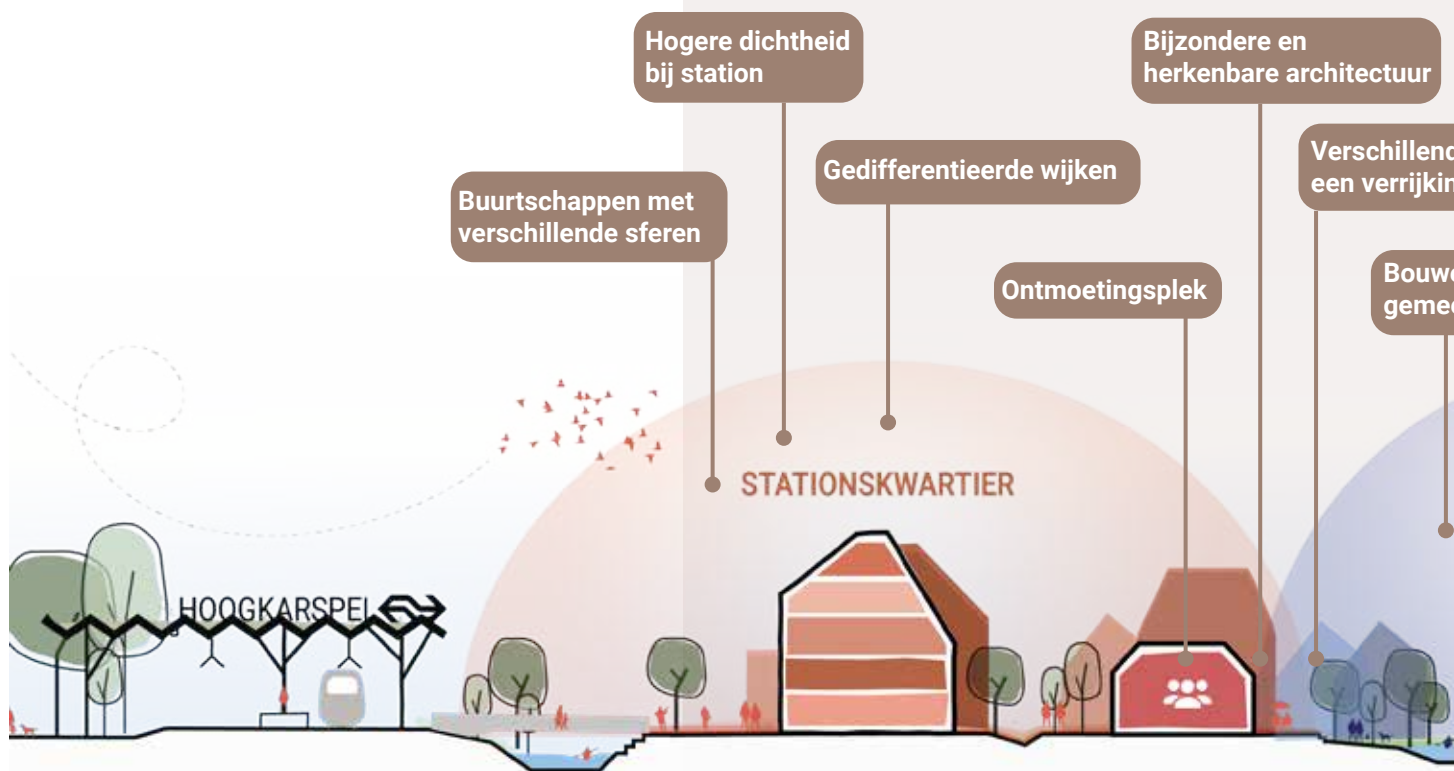
Mensen zijn verschillend en hebben andere woonwensen. In Hoogkarspel Zuid creëren we voor iedereen: jong en oud, alleenstaand of met een gezin, starters en doorstromers. Van appartementen tot eengezinswoningen, van studio's tot levensloopbestendige huizen—iedere woonsituatie heeft unieke kenmerken en voordelen. De ambitie is om woontypes aan te laten sluiten bij de doelgroepen en woongebieden.



Eigen identiteit

Ambities:

- De identiteit van Hoogkarspel Zuid is complementair op de huidige identiteit van Hoogkarspel
- Een dorpse sfeer waar ontmoeting centraal staat





Sociale cohesie en ontmoeting

Randvoorwaarden:

- Buurten met een menselijke maat en eigen identiteit

Ambities:

- Ontmoeting en beweging wordt gestimuleerd in de inrichting van het gebied in het kader van een gezonde leefomgeving
- Voldoende ontmoetingsplekken in de wijk
- Buurten met herkenbare verschillende sferen
- Buurten zijn onderling verbonden door een groene structuur



Wonen voor iedereen

Randvoorwaarden:

- Het woonprogramma voldoet aan de betaalbaarheids- en kwaliteitsdoelstellingen van de Woondeal 2.0 Noord-Holland Noord of zijn opvolgers
- Goedkope koopwoningen

Ambities:

- Een plek waar iedereen zich thuisvoelt
- Gedifferentieerde wijken voor wat betreft de woningsoorten, het eigendom (huur/koop) en de prijs- en huurklassen
- Bijzondere aandacht voor starters, ouderen/senioren en mensen met behoefte aan zorg of ondersteuning
- Versnellen van woningbouw met circa 300 woningen voor 2031
- Verschillende woonvormen die elkaar verrijken

Kansen:

- Ruimte voor experiment in woonvorm, zoals tiny houses, autovrij, CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap)

de woonvormen zijn
g op elkaar

Onderdeel van Hoogkarspel,
maar ook een eigen identiteit

en van
enschappen

Balans tussen ontmoetingsruimte
en privé ruimte

Buurten met een
menselijke maat

DE KREEKRUG

DE WOONGAARDEN

Zorgwoningen



*Be
om
sta*





*woner: " Het mogelijk maken voor jongeren
in Drechterland te blijven wonen door veel
orterswoningen en betaalbare huurwoningen."*

*Deze afbeeldingen zijn het meest
positief gestickerd tijdens het gebiedscafé*



4. Ambities

FLORERENDE ECONOMIE

In een dorpse gemeenschap is niet alleen plek om te wonen, maar ook om te werken. Dit maakt een woonplek levendig en aantrekkelijk. We willen doorbouwen op wat er al is, en onderzoeken hoe we wonen kunnen combineren met bedrijven, winkels en landbouw. Maar bijvoorbeeld ook door meer ruimte te geven aan kleine bedrijven, ambachten of atelierwoningen. De bedrijven hebben een buurtverzorgend karakter.

We willen graag nadenken over hoe landbouw in het gebied een plek kan blijven houden, maar dan op een nieuwe manier. Landbouw kan iets extra's bieden voor de mensen die hier wonen.

Denk bijvoorbeeld aan (kleinschalige) boerderijen waar verse producten worden verbouwd of gedeelde tuinen waar bewoners samen kunnen werken. Dit zorgt voor verbinding tussen mensen en het landschap, en maakt het gebied gevarieerder en aantrekkelijker.



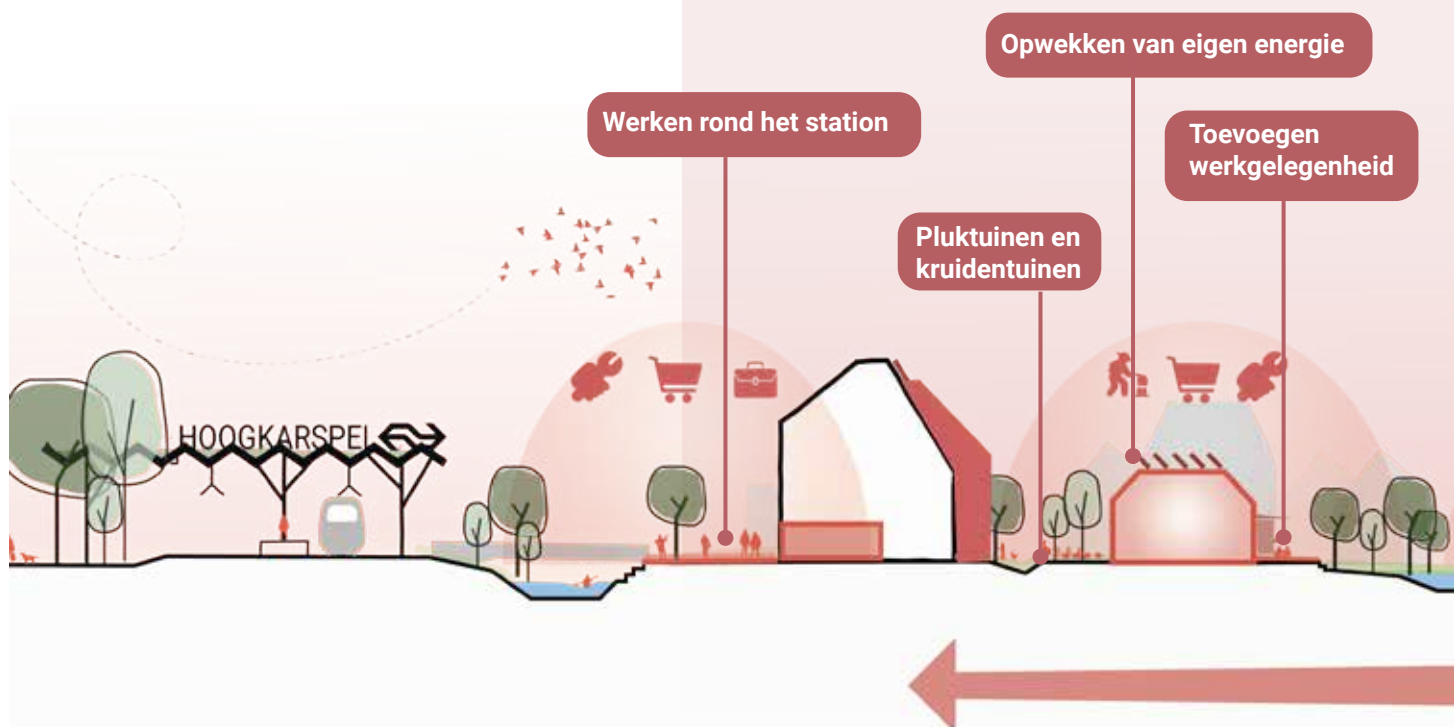
Werkgelegenheid

Randvoorwaarden

- Combineren van wonen en werken in het gebied

Ambities

- Bestaande werkgelegenheid zoveel mogelijk behouden
- Werkgelegenheid creëren in het stationsgebied
- Winkels en voorzieningen in de wijk
- Winkels, ambachten en werkplekken verweven in de buurt of aan huis





Landbouw en productie

Ambities

- Het productieve karakter krijgt op een nieuwe manier plek in het gebied
- Wonen combineren met landbouw
- Van grootschalige landbouw (L) tot voedselproductie (M) en pluktuinen (S)
- Het slim faseren van woningbouw om ervoor te zorgen dat resterende agrarische bedrijven kunnen blijven functioneren

Kansen

- Proeftuin voor innovatieve teelten
- Eigen voedsel verbouwen
- Ruimte reserveren voor kleinschalige landbouw, eventueel met koppeling zorg or recreatie (theetuin, zorgboerderij, etc.)



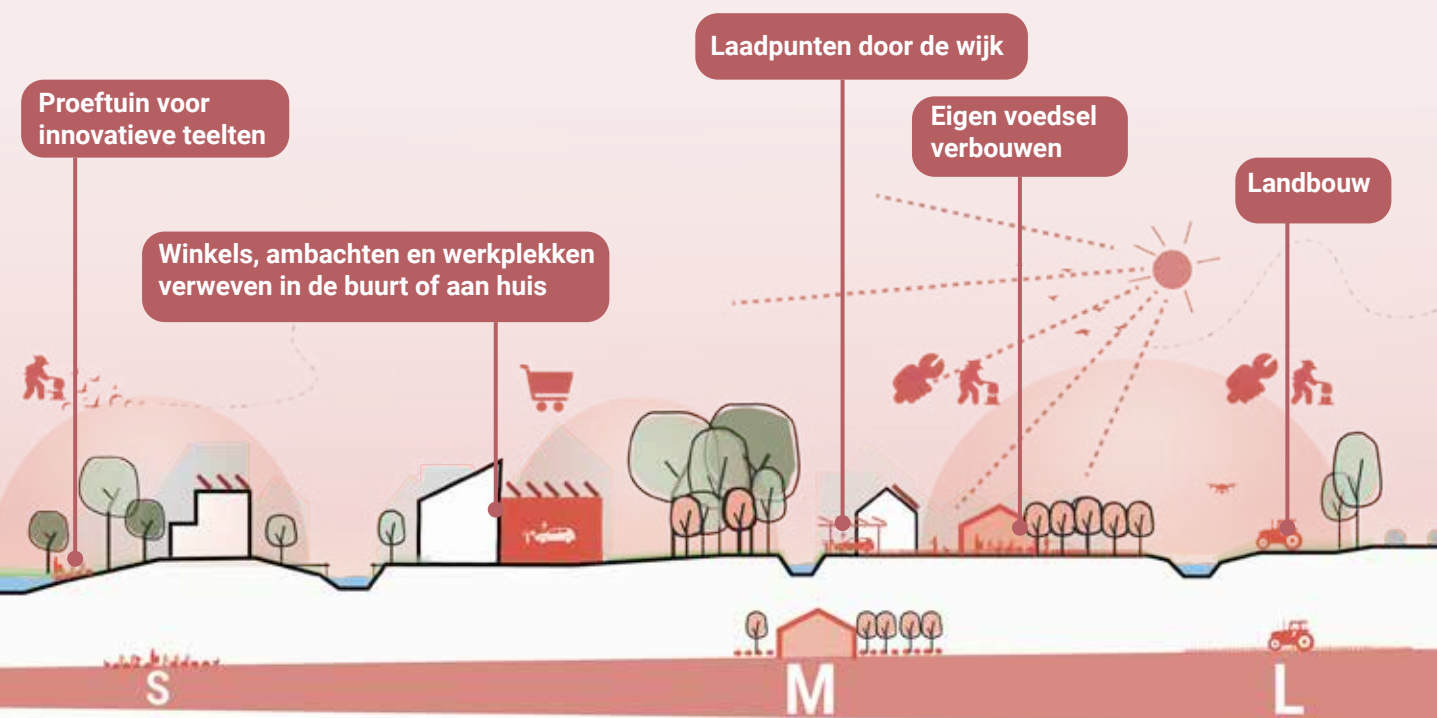
Onafhankelijk

Ambities

- Woningen zijn energiezuinig
- Opwekken van eigen energie, onafhankelijk van capaciteit stroomnet

Kansen

- Circulaire waterhuishouding
- Eigen voedsel verbouwen
- Biobased en circulair bouwen voor reductie CO2 en stikstof
- Biobased produceren van bouwmaterialen
- Onderzoeken naar een collectief energie systeem voor Hoogkarspel







*Bewoner: "Toevoegen van
werkgelegenheid rond het station."*

*Deze afbeeldingen zijn het meest
positief gestickerd tijdens het gebiedscafé*



5. Vervolg

In de komende tijd gaan we aan de slag met fase 2: het verwerken van de ambities in een concept gebiedsgericht programma. In deze fase worden de ambities tastbaar gemaakt in een ontwikkelraamwerk. Dit is een kaart die de belangrijkste ruimtelijke en functionele structuren - bijvoorbeeld verkeer, water, groen, wonen, werken - van het gebied weergeeft. Dit wordt opgesteld om de opgaves en ambities in te kunnen passen en te onderzoeken hoe de ambities zich ruimtelijk tot elkaar verhouden. Tegelijkertijd geeft het een eerste inzicht in het programma. Het wordt geen uitgewerkt en gedetailleerd plan.. Het wordt geen uitgewerkt en gedetailleerd plan. Wel biedt het uiteindelijk een aantal richtinggevende keuzes op visieniveau. Het vormt de basis voor verdere uitwerking in lopende en toekomstige projecten.

Procesoverzicht gebiedsgericht omgevingsprogramma

