



Integrale Gebiedsvisie Karekietpark

September 2021

PURMEREND 

Inleiding

Voor u ligt de gebiedsvisie voor het Karekietpark. Het Karekietpark is het centrumgebied van de wijk Overwhere en herbergt veel voorzieningen waar de wijkbewoners gebruik van maken. Het gebied is daarom belangrijk voor de wijk. In het gebied zijn de afgelopen jaren diverse ontwikkelingen geweest en er komen ook weer nieuwe ontwikkelingen aan. We vinden het belangrijk dat alle ontwikkelingen goed op elkaar zijn afgestemd en in samenhang met elkaar zijn. Zodat alle ontwikkelingen tezamen uiteindelijk een mooi eindbeeld opleveren. Voorliggende gebiedsvisie gaat ons hierbij helpen. De visie is vooral bedoeld om de visie/ambitie kenbaar te maken die wij voor ogen hebben, welke kansen er liggen en het vormt een leidraad voor verdere ontwikkelingen.

De stad als geheel verandert. Er is veel vraag naar woningen. De intensiteit en manier van mobiliteit door de stad wordt anders. We krijgen steeds meer besef hoe we biodiversiteit en natuurinclusiviteit een plek kunnen geven in de stad. En daarnaast bereiden we de stad voor op mogelijke gevolgen van klimaatverandering, waar we al steeds vaker getuigen van zijn. Leefbaarheid, ontmoeten, ruimte voor ontspanning, bewegen en zorg worden steeds belangrijker. Veel thema’s waar we als Purmerend mee te maken krijgen en waar we antwoord op moeten geven. Op de kansenskaart van Purmerend 2040 zijn een aantal gebieden aangewezen waar deze gestalte krijgen. Het Karekietpark is een van deze gebieden. Dit document moet als leidraad gaan werken voor alle toekomstige ontwikkelingen en heeft als doel om meer een geheel van het Karekietpark te maken.

De afgelopen jaren zijn er veel gesprekken en bijeenkomsten geweest met de eigenaren, omwonenden en andere gebruikers en belanghebbenden over het Karekietpark. Hoe kijken ze tegen het gebied aan? Wat is belangrijk? Deze gesprekken hebben in eerste instantie geleid tot 3 ontwikkelrichtingen. Deze zijn voorgelegd aan de omwonenden en de gemeenteraad. Daar is een voorkeur in uitgesproken. De voorkeursvariant is verder uitgewerkt in voorliggende gebiedsvisie.

Met het Karekietpark bedoelen we zowel de Oost- als de Westzijde van het gebied dat door de S. Allendelaan wordt begrenst.

Inhoudsopgave:

	Pagina:
Inleiding:	2
1. Aanleiding	4
2. Analyse van het gebied	6
-ontstaan	6
-huidige programma	8
-eigendommen	10
-ontsluiting	12
-parkeren	14
-groen en bomen	16
-wateroverlast en berging	18
-hitte stress en koeltestructuren	20
3. Participatie	22
4. Gebiedsvisie	28
5. Raamwerk	34
-de S. Allendelaan als stedelijke as	36
-gebiedsontsluiting	38
-parkeren	40
-groenstructuur en klimaatadaptatie	42
-beoogde locatie basisschool	44
-beoogde locatie sporthal	46
6. Beeldkwaliteit	50
7. Deelgebieden en fasering	
-voorbeeld verkaveling	52
-deelgebieden	55
-fase 1	55
(nieuwbouw basisschool, sporthal en uitbreiding ROC)	
-fase 2	58
-fase 3	60
8. Strategie	61
9. Plan van Aanpak	61
Colofon	62

Leeswijzer:

Vandaag de dag wordt er steeds meer ‘digitaal’ gelezen. Dit document is opgezet in een boekformaat waarbij steeds twee pagina’s naast elkaar staan, links de tekst en uitleg met foto’s. Rechts de bijhorende kaarten. Als men digitaal door het document bladert, kan het gebeuren dat het bijhorend kaartmateriaal waarin de tekst naar verwezen wordt pas op de volgende pagina verschijnt.



1. Aanleiding

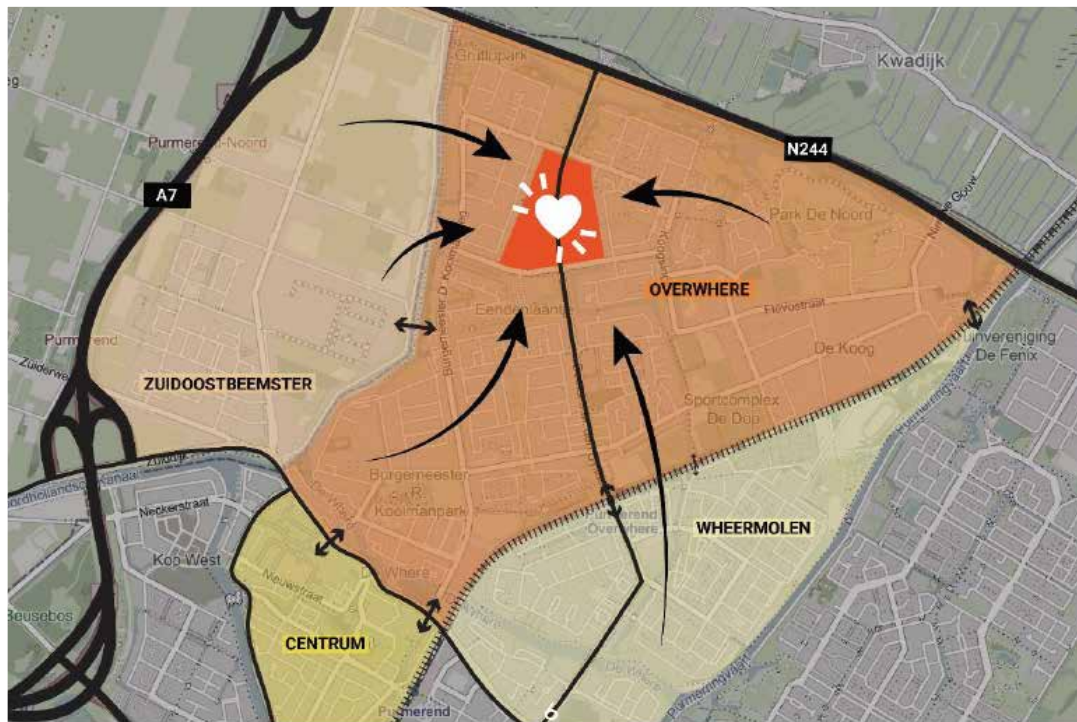
Het Karekietpark is volop in beweging. Zo hebben het Horizoncollege en het Regiocollege zich gevestigd in een nieuw gebouw, is het Jaap van Praaghuis uitgebreid en zijn er het afgelopen jaar ruim 40 tijdelijke woningen gebouwd. Het winkelcentrum is aan renovatie toe, en de basisschool en sporthal zijn gedateerd en moeten vervangen worden.

Het Karekietpark oogt rommelig, is niet echt sfeervol, gefragmenteerd en de Allendelaan als een barrière. Deze zorgen hebben we bevestigd gekregen tijdens gesprekken die de afgelopen jaren met omwonenden, gebruikers en eigenaren zijn gevoerd. In deze gesprekken is ook gepleit voor een integrale verbetering van het gebied en een samenhangende herontwikkeling.

De gebiedsvisie heeft tot doel hieraan richting en een werkkader te geven. De directe aanleiding is de noodzaak voor een nieuwe basisschool en sporthal, waarvoor we in het gebied een nieuwe locatie vastleggen. Door deze verplaatsing kunnen de huidige locaties ingezet worden voor andere bestemmingen. De vrijkomende locaties bieden daardoor ruimte om het wonen, groen en verblijfsgebied te versterken. Verder willen we ruimte bieden aan eigenaren en gebruikers voor vernieuwing en versterking van de bestaande functies.

De gemeenteraad heeft in het voorjaar van 2021 kennis genomen van een drietal varianten en haar voorkeuren uitgesproken voor nieuwbouw van de basisschool en de sporthal in het gebied, versterking van het winkelcentrum op en nabij de huidige locatie, en extra aandacht voor toevoeging van woningen.

De voorliggende gebiedsvisie is een uitwerking van deze voorkeuren en vormt het vertrekpunt voor de verdere uitwerking van de verschillende deelgebieden en projecten. In de basis is deze visie bedoeld om enerzijds houvast te bieden aan actuele en gewenste nieuwbouw en anderzijds ruimte voor toekomstige creativiteit, participatie en veranderingen. De uiteindelijke ambitie is om het Karekietpark naar een hoger niveau te tillen als kloppend hart van de wijk Overwhere-Noord.



2. Analyse van het gebied

Ontstaan

Waar nu het Karekietpark ligt lag tot het midden van de 20ste eeuw een polder. Met de uitbreidingen van Purmerend na de Tweede Wereldoorlog zijn veel polders bebouwd. De wijk Overhere-Noord is één van deze uitbreidingswijken en dateert uit de jaren '70. In die periode werden veel wijken gebouwd waar de functies gescheiden van elkaar waren. Wonen, winkelen en onderwijs gebeurde allemaal op verschillende plekken. Ook het parkeren vond plaats in aparte parkeerhofjes. In die bouwperiode werd ook veel gebruikt gemaakt van zonlicht en er werd ook veel hoogbouw gebouwd. De hoogbouw is vooral langs de randen van de wijk gebouwd, maar is ook te vinden centraal bij belangrijke voorzieningen. In de hoogbouw kwamen vooral appartementen voor ouderen.

Het Karekietpark is de centrale plek met de belangrijke voorzieningen voor de wijk Overhere-Noord. Hier kwamen een openbare en een christelijke basisschool, de winkels, de sporthal en het bejaardentehuis. Het werd de centrale ontmoetingsplek van de wijk.

Het gebied wordt doorsneden door de S. Allendelaan. Deze deelt het gebied als het ware in tweeën. Aan de oostzijde zijn vooral onderwijs en sportfuncties te vinden en is het wijkcentrum gevestigd. De oostzijde is ontsloten vanaf de S. Allendelaan via een parallelweg. De voetgangerstunnel onder de S. Allendelaan verbindt het oostelijk- en westelijk deel onderling met elkaar. De westzijde is in tegenstelling tot de oostzijde rechtstreeks toegankelijk vanaf de S. Allendelaan. Daar vinden we het zorgcluster, het winkelcentrum, het tankstation en de Roerdompflats met appartementen. De gebouwen in de westzijde zijn hoger dan de gebouwen in oostzijde. De Roerdompflats zijn bijvoorbeeld 14 bouwlagen hoog en markeren de noordentree van het gebied.

De functies zijn verspreid over grote gebouwen in het gebied. Een groot deel van deze gebouwen is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Ook de parkeergelegenheid is verspreid in meerdere parkeerterreintjes. Dit zorgt voor een rommelig beeld. Het snippergroen versterkt dit beeld.

Herkenbaar is de brede water- en groenpartij rondom het gebied, die zowel als optische als fysieke grens functioneert. Deze water- en groenpartij maakt deel uit van de hoofdgroenstructuur van Purmerend. De sloten zijn vrij breed, maar relatief ondiep. Op een aantal plekken in het gebied vinden we waardevolle en zelfs monumentale bomen. De waardevolle bomen zijn bomen die potentie hebben om uit te groeien tot mooie bomen, mits de groeiomstandigheden goed zijn. In het gebied zijn veel kleine groenvakken te vinden. De groenvakken zijn goed gevuld, maar veel groen is overwoekerd. Al met al heeft het Karekietpark relatief best veel groen, maar dit is erg versnipperd en onsamenhangend, wat het gebied onoverzichtelijk maakt.

Onder: archieffoto van de aanleg van het Karekietpark omstreeks 1970



Onder: foto van het gebouw waar het wijkcentrum en de sportschool 'Sport 2B' gevestigd zijn. Rechts (volgende pagina): S. Allendelaan gezien vanaf de J.P. Oudlaan.



Huidig programma in het gebied

Het Karekietpark kent veel verschillende voorzieningen, sommige wordt veel door de bewoners van de omliggende wijken gebruikt, andere hebben een stadsbrede of zelfs een regionale bereik.

OOSTZIJDE

- A: Sporthal ca. 1.360 m2 (is urgent toe aan vernieuwing)
- B: Wijkcentrum ca. 600 m2
- C: Sportschool ca. 500 m2
- D: Peuterspeelzaal Klein Duimpje ca. 150m2 (geschat)
- E: Basisschool 2.320 m2 (is urgent toe aan vernieuwing)
- F: BSO de Klimroos: ca. 320m2 BVO
- G: Biljartvereniging ca. 470m2 (10 tafels)
- H: ROC en eventuele toekomstige uitbreiding
- I: Tandarts
- J: 44 Tijdelijke woningen

huidige aantal parkeerplekken *1
34 parkeerplekken
6 parkeerplekken
16 parkeerplekken
gedeeld met overige functie in het gebied
gedeeld met overige functie in het gebied
gedeeld met overige functie in het gebied
gedeeld met overige functie in het gebied
97 parkeerplekken
5 parkeerplekken
28 parkeerplekken

WESTZIJDE

- K: Winkelcentrum ca. 4.500 m2
 - Supermarkt 2.800m2
 - Winkels 1.000m2
 - Restaurant 300m2
 - ca. 2.000m2 kantoorruimte op 1e verdieping
- L: Roerdomp flats 224 bestaande koopwoningen
- M: Tankstation
- N: Snackbar
- O: Jaap van Praag ca. 218 wooneenheden
- P: Huisarts

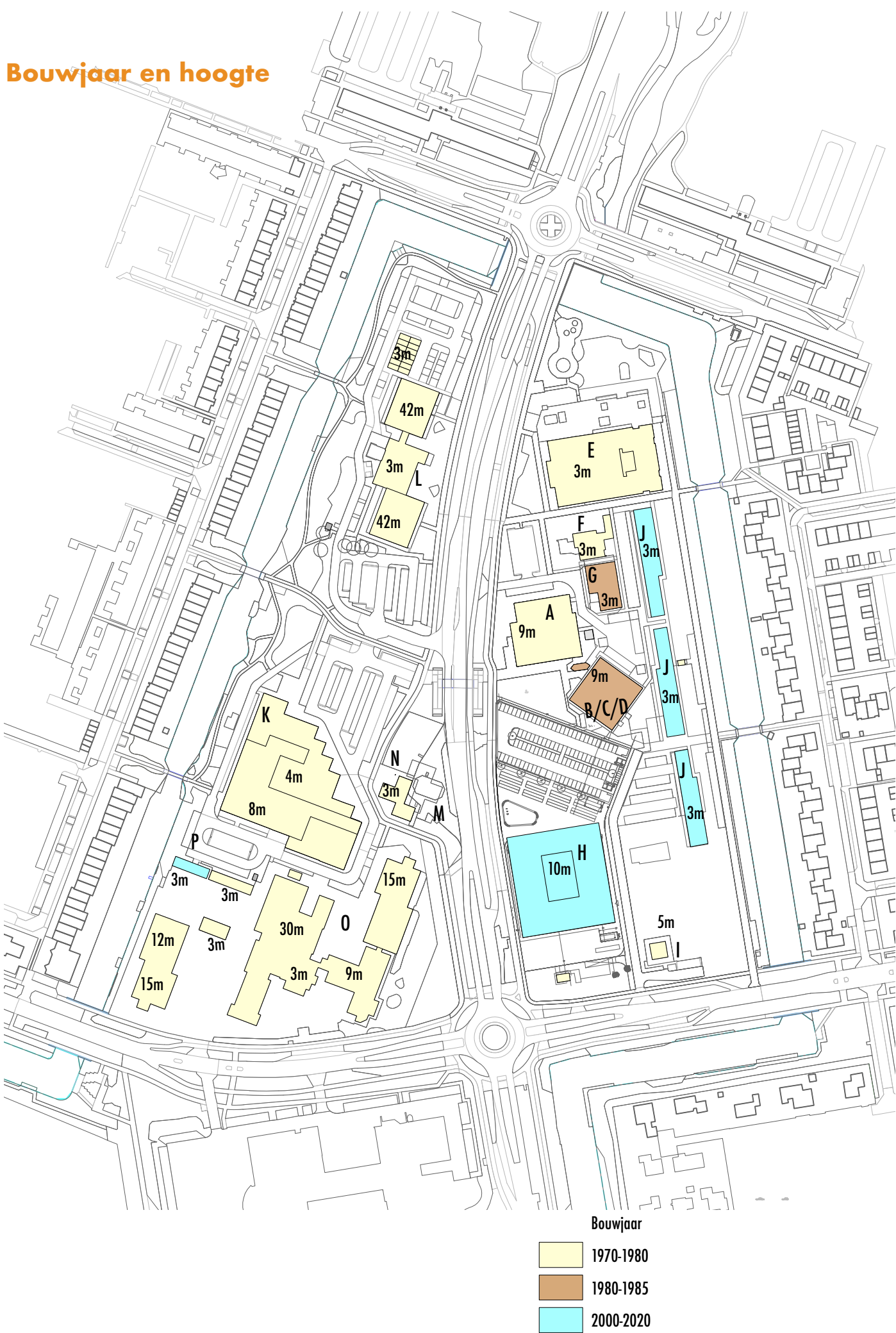
151 parkeerplekken

189 parkeerplekken
n.v.t.
gedeeld met overige functie in het gebied
96 parkeerplekken
gedeeld met overige functie in het gebied



*1
Aangezien het allemaal openbaar parkeren is, is er een inschatting gemaakt voor het aantal parkeerplaatsen wat per functie is toegekend. Momenteel is voor een aantal functie tekort parkeren aanwezig in het gebied.

Bouwjaar en hoogte



Bouwjaar
1970-1980
1980-1985
2000-2020

Eigendommen

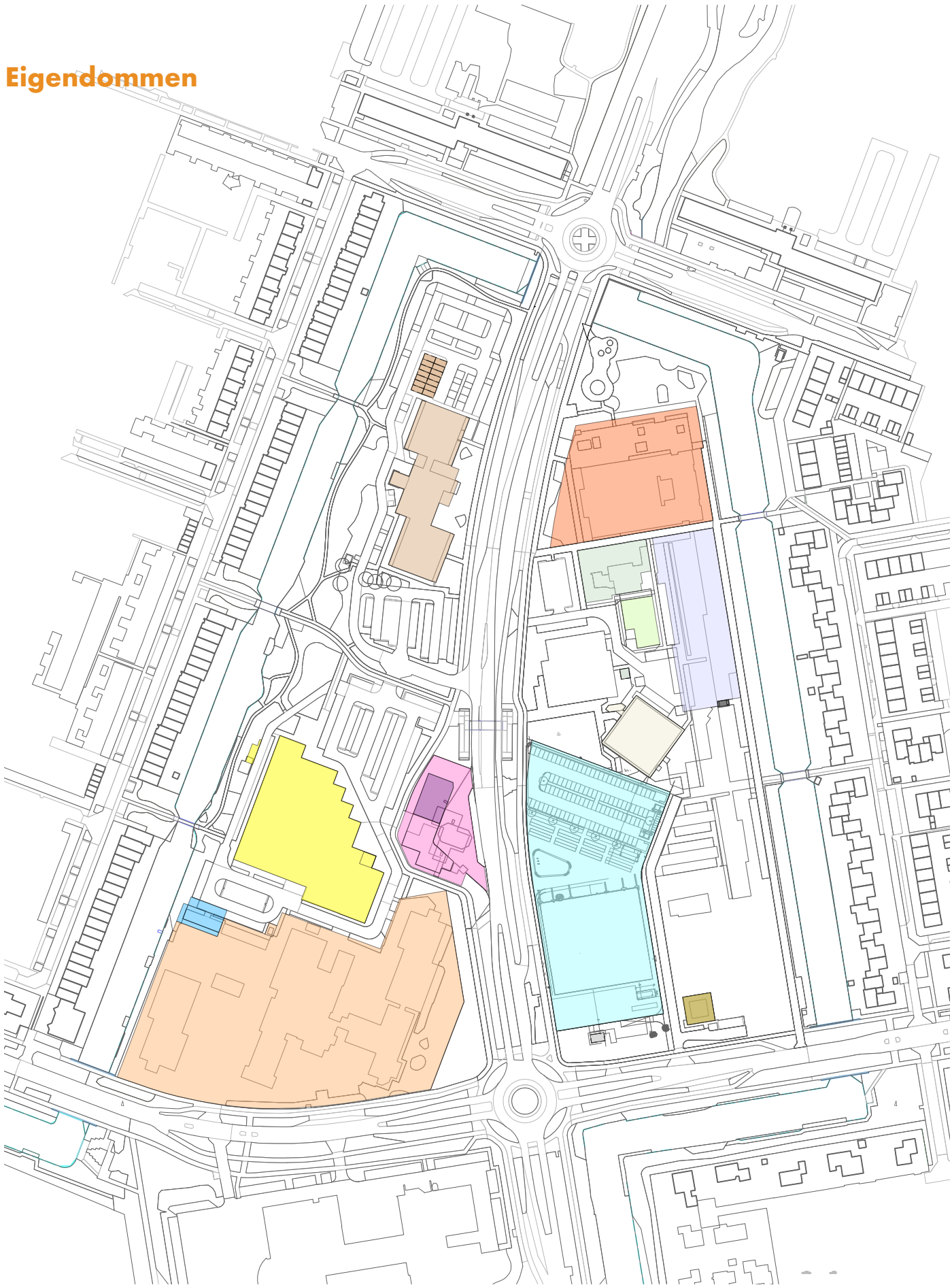
In het Karekietpark zijn veel verschillende eigenaren en stakeholders aanwezig. Op bijgaande kaart zijn deze aangegeven. Behoudens enkele eigendommen van nutsbedrijven zijn dit;

Oostzijde
Eigenaren: gemeente, ROC, kinderopvang, biljartcentrum, sportschool en tandarts
Daarnaast de volgende gebruikers; sporthal, basisschool en wijkcentrum.

Westzijde
Eigenaren: gemeente, winkelcentrum, Jaap van Praaghuis, Roerdompflats, tankstation
Daarnaast de volgende gebruikers; winkeliers, horeca, Wooncirkel en medische praktijken.



Eigendommen



- | | | |
|---|-------------------------------------|---------------|
| Roerdomflats (224 particuliere eigenaren) | Basisschool 't Klimop | Tandarts |
| Winkelcentrum | Kinderdagverblijf | Liander Infra |
| Huisarts | Biljartvereniging | |
| Jaap van Praag | Gemeente Purmerend | |
| BZP en snackbar | Wijkcentrum en sprotschool sport 2B | |
| BZP | ROC | |

Ontsluiting

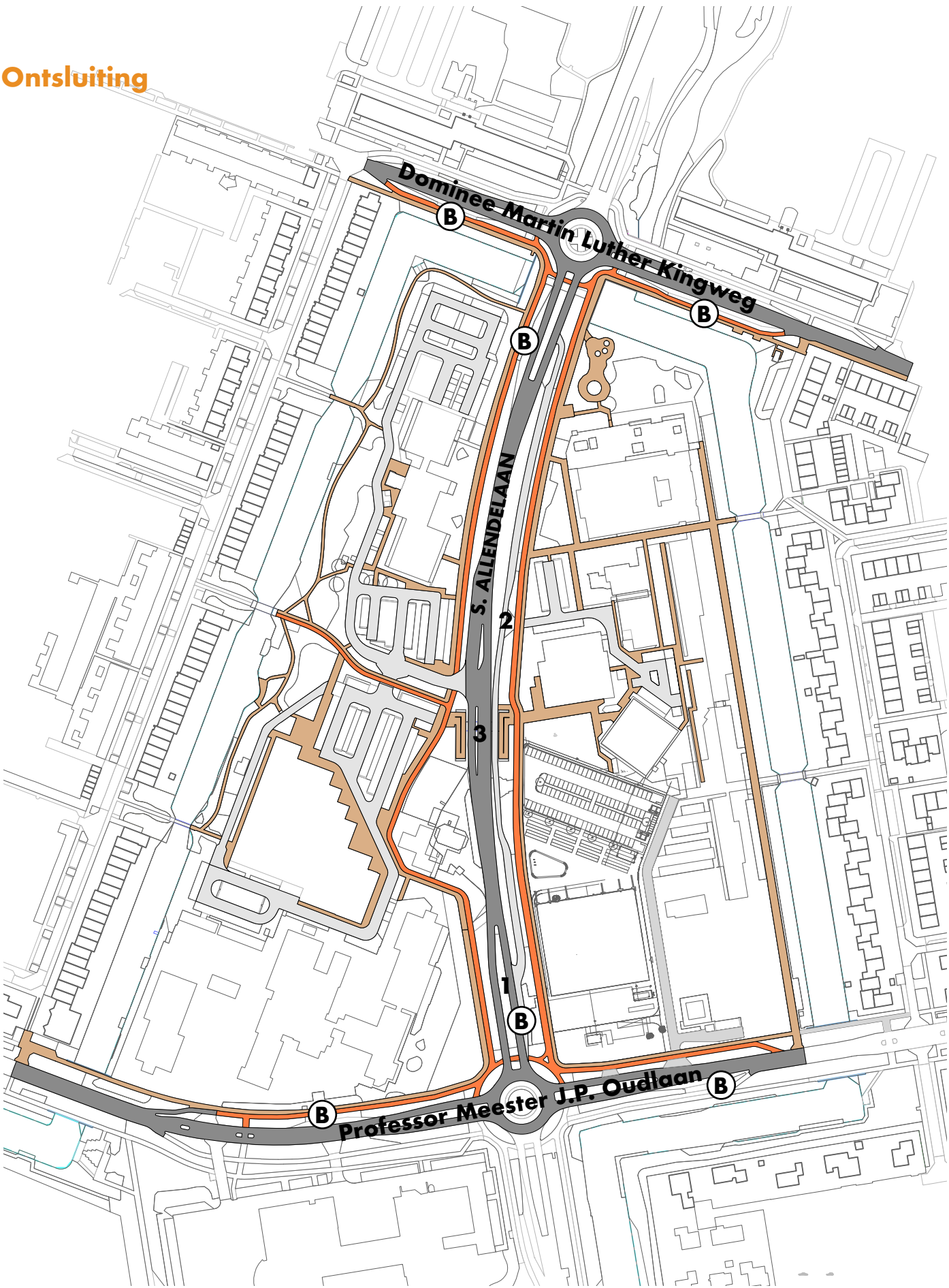
Dwars door het gebied loopt de S. Allendelaan. Deze weg is een van de hoofdontsluitingswegen voor de stad en zal mogelijk in de toekomst nog meer verkeer moeten ontsluiten dan nu het geval is. Vanuit het gebied is er feitelijk maar één afslag vanaf de S. Allendelaan, richting het winkelcentrum en de Roerdompflats aan de westzijde van het Karekietpark. De oostzijde wordt door middel van een eenrichtingsparallelweg ontsloten, welke ter hoogte van het ROC via de bushalte (1) te bereiken is. Deze parallelweg ontsluit echter alleen via een afslag (2) het gebied en wordt gebruikt door bijna alle functies gelegen aan de oostzijde, behalve het ROC en de tandarts

De S. Allendelaan wordt aan de zuidzijde door middel van een voorrangsrondte aangesloten op de Professor Meester J.P. Oudlaan en de Doctor J.M. Den Uyllaan. Aan de noordzijde ligt er ook een voorrangsrondte waarmee de S. Allendelaan wordt ontsloten aan de Dominee Martin Luther Kingweg en vervolgens doorloopt naar de N244. Het gebied heeft twee bushaltes en is ook rondom goed ontsloten door de bus.

Aan beide zijdes van de S. Allendelaan liggen doorgaande fietsverbindingen in de noord-zuidrichting. In oost-westrichting wordt het Karekietpark ontsloten door middel van langzaamverkeersverbindingen met de omliggende woonwijken



Ontsluiting



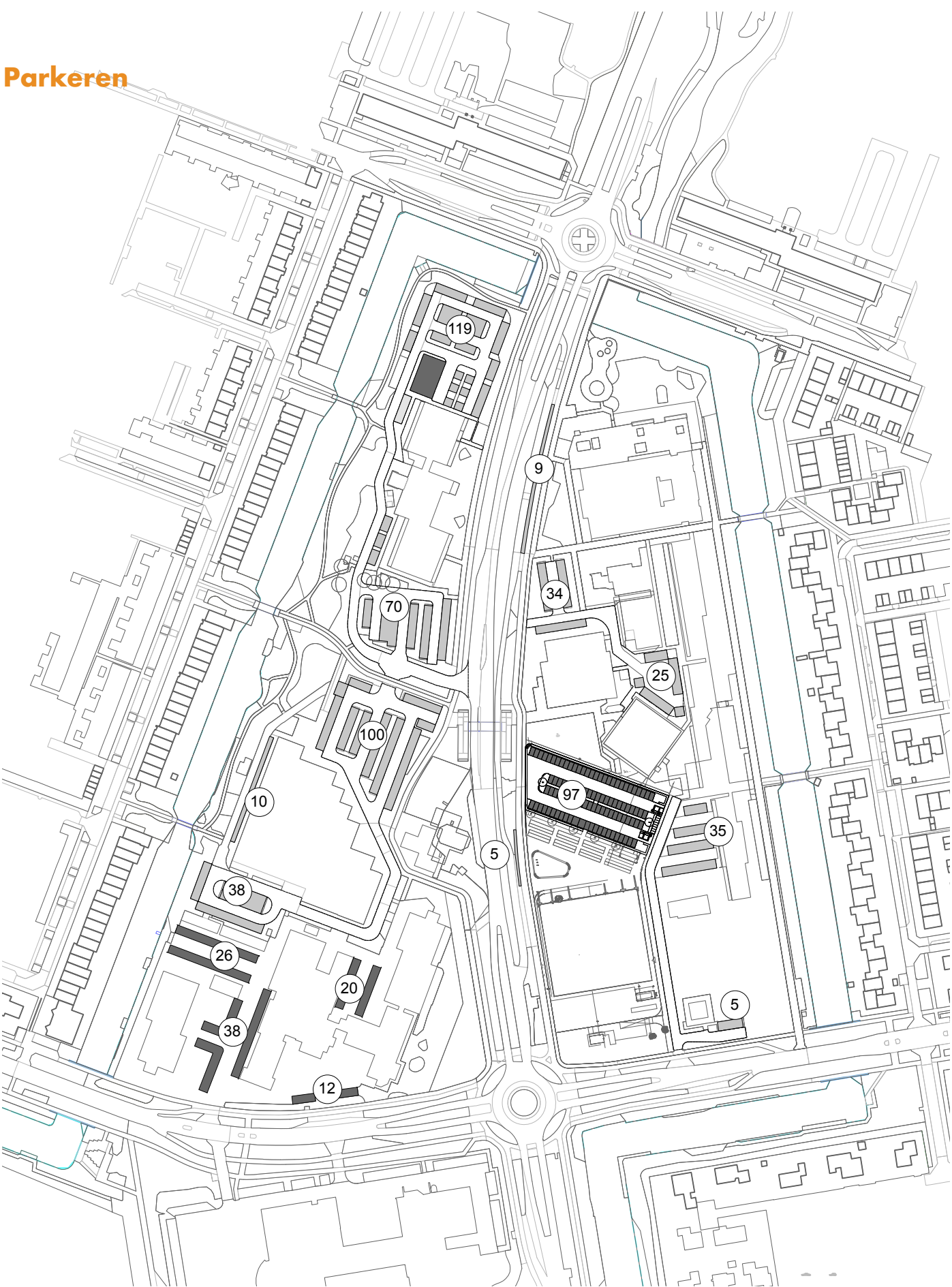
- Doorgaande verkeersstructuur
- (Gebieds) Ontsluitingswegen
- Fietspaden
- Voetpaden
- (B) Bushaltes

Parkeren

In het gebied wordt veel ruimte in beslag genomen door parkeren. Dit gebeurt allemaal op maaiveld en is verdeeld over meerdere terreinen. Hierdoor heeft het gebied een erg steenachtige uitstraling. Op het moment is er een tekort aan parkeerplaatsen, waardoor er soms onveilige verkeerssituaties ontstaan, zoals bij de huidige Klim op school. Een groot deel van de parkeerplaatsen bevindt zich in de openbare ruimte en is daarom lastig toe te kennen aan specifieke voorzieningen. Alleen het ROC en het Jaap van Praaghuis hebben hun parkeervraag op eigen terrein opgelost, hoewel ook daar vraag is naar meer parkeervoorzieningen. Doordat er veel kleine parkeervoorzieningen door het gehele gebied verspreid liggen wordt er ook veel ruimte in beslag genomen door ontsluitingswegen.



Parkeren



- Parkeren openbare ruimte
- Parkeren particulier terrein

Groen en bomen

In het gebied staan veel bomen en is vrij veel groen aanwezig. Vaak betreft het kleine groenvlakken welke door het gehele gebied verspreidt liggen.
Door de afdeling groenbeheer van de gemeente is het groen beoordeeld. Sommige bomen zien er op het eerste oog misschien goed uit, maar hebben door bijvoorbeeld ziekte of aantasting geen lange levensverwachting meer. Ook slechte groeiomstandigheden kunnen ervoor zorgen dat bomen vroegtijdig uitvallen.
Vooral het groen direct langs het water is als structuur waardevol, het is letterlijk een groene rand rondom het gehele gebied. Hier staan ook de meeste waardevolle bomen. Ten noorden van de basisschool 't Klimop en de Roerdompflats liggen twee gebieden die als ecologisch waardevol is aangemerkt
Naast de groene rand en de ecologisch waardevolle gebieden staan er verspreidt door het gebied nog waardevolle bomen en op het terrein van het Jaap van Praag staan 3 monumentale bomen.



Groen en bomen



- Waardevolle boom
- Mogelijk verplantbare boom
- Monumentale boom
- Boom met beperkte toekomst potentie
- Bomen welke bij voorkeur behouden moeten blijven, maar niet perse waardevol of monumentaal zijn.
- Bestaand groen
- Ecologisch waardevol groen
- Waardevolle groenstructuur

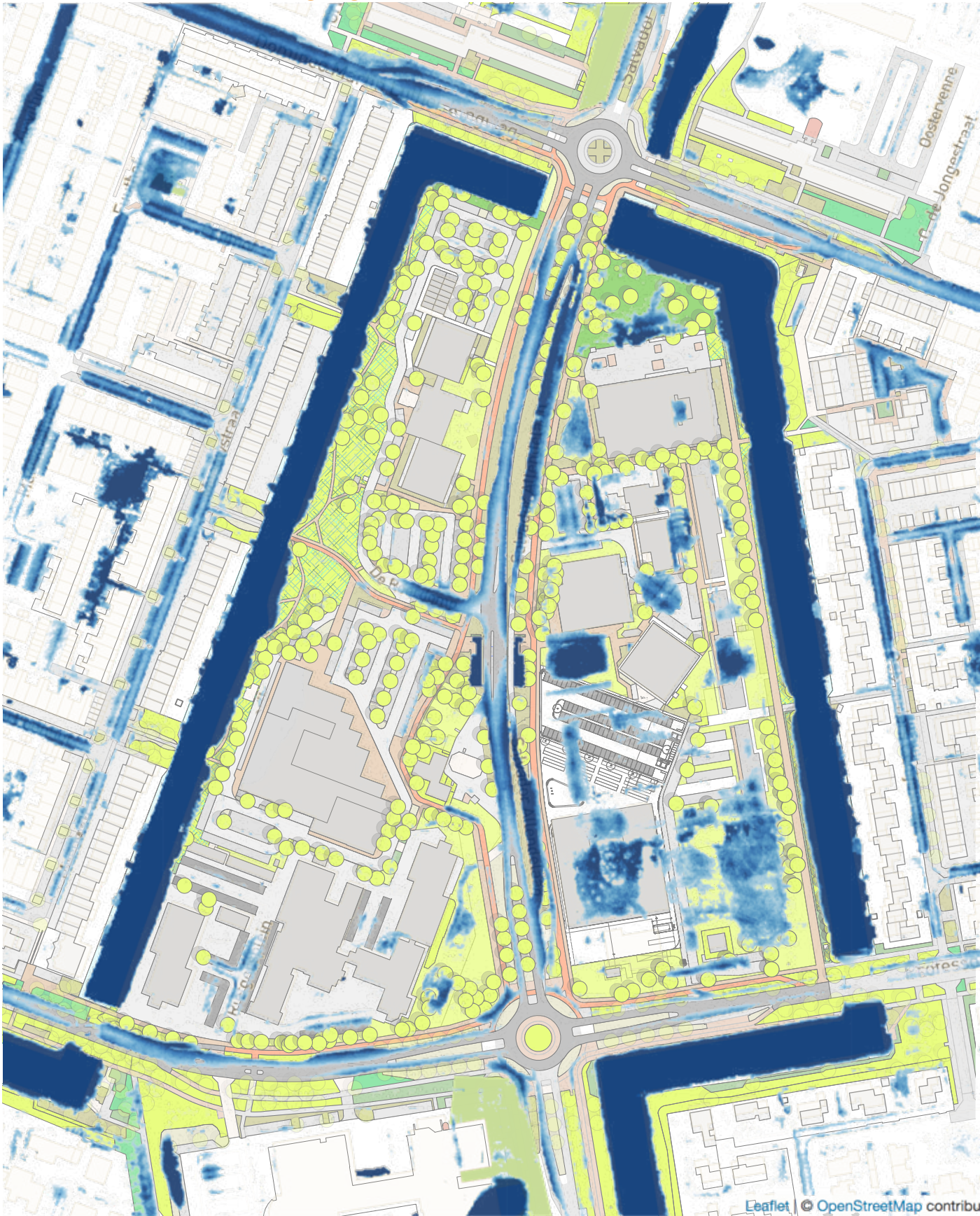
Wateroverlast en berging

Het Karekietpark ligt in een polder, in het peilgebied De Koog. De waterhuishouding in een polder kan een bepaalde hoeveelheid water bergen en afvoeren. Door klimaatverandering kan het zomers vaker heftig regenen. Hierdoor moet meer water verwerkt worden. Meer afvoercapaciteit kan niet, omdat het water niet allemaal tegelijk afgevoerd kan worden. Het is dan ook cruciaal om in het plangebied waterberging te realiseren. Waterberging om het water tijdelijk vast te houden en geleidelijk in tijd af te voeren, zodat het watersysteem niet overbelast wordt.

In 2018 zijn met model berekeningen stresstesten uitgevoerd. Hiermee zijn klimaatknelpunten in kaart gebracht, waaronder de wateroverlastkaart. Het toont op de plekken waar nu al veel verharding aanwezig is wateroverlast ontstaat, zoals bij Sporthal Karekiet, Wijkcentrum De Inval, Stichting Biljartcentrum Purmerend, Oecumenische Basisschool de Klim-op, de eenrichtings parallelweg en de voetgangerstunnel. Voor de stresstest is nog geen rekening gehouden met het onlangs gerealiseerde ROC Horizon College. Hierdoor wordt de wateroverlast waarschijnlijk onderschat en er is aanvullend onderzoek voor nodig.



Wateroverlast en berging



Bron: Klimaatatlas Purmerend.
Ten tijde van de meest recente data van de klimaatatlas waren zowel het ROC als de tijdelijke woningen nog niet gerealiseerd. Hierdoor wijkt dit deel van de kaart af met de realiteit. Dit zal in het natraject nader onderzocht moeten worden.

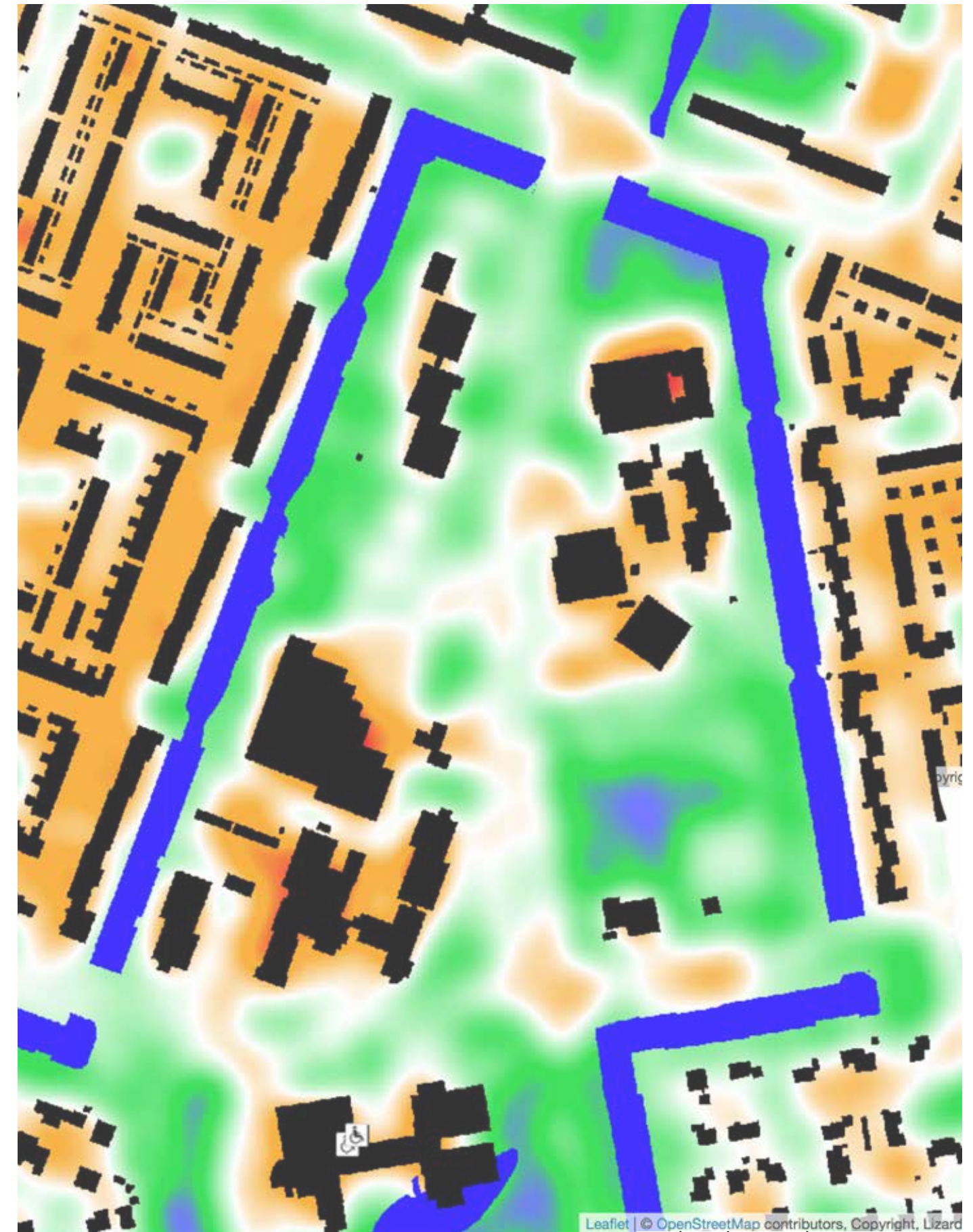
Hitte stress en koeltestructuren

In het gebied staan veel bomen en er is vrij veel groen aanwezig. Doordat het groen behoorlijk versnipperd is heeft het gebied toch een steenachtige uitstraling. Gebieden met meer steen warmen tijdens hete dagen sneller op en houden warmte langer vast. Dit effect heeft hittestress tot gevolg en is minder prettig om in te verblijven. Groen en schaduw zijn belangrijk om hittestress te verminderen en verbeterd de leefbaarheid. Het is cruciaal om natuurinclusiviteit met groene koelte structuren in te zetten om de vele functies van het gebied met elkaar te verbinden.

In 2018 zijn met model berekeningen stresstesten uitgevoerd. Hiermee zijn klimaatkelpunten in kaart gebracht, waaronder de hittestress kaart. Voor de stresstest is nog geen rekening gehouden met het onlangs gerealiseerde ROC Horizon College. Hierdoor wordt de hittestress waarschijnlijk onderschat.



Hitte stress en koeltestructuren



Bron: Klimaatatlas Purmerend.
Ten tijde van de meest recente data van de klimaatatlas waren zowel het ROC als de tijdelijke woningen nog niet gerealiseerd. Hierdoor wijkt dit deel van de kaart af met de realiteit. Dit zal in het natraject nader onderzocht moeten worden.

3. Participatietraject

Het Karekietpark is voor de bewoners en gebruikers van de wijk een belangrijke plek. Zij weten als geen ander wat wel en niet werkt in hun directe omgeving. Deze waardevolle kennis is de informatie waarnaar wij op zoek zijn gegaan. In 2019 en 2020 zijn verschillende bijeenkomsten met de bewoners en studenten van het ROC georganiseerd, zijn er gesprekken met de stakeholders in het gebied gevoerd en zijn de bevindingen uit deze gesprekken aan de gemeenteraad terug gekoppeld. Van dit participatietraject zijn geschreven, teken- en videoverslagen gemaakt. (https://www.youtube.com/watch?v=5tFXFr_mRA&feature=youtu.be)

In het najaar van 2020 zijn de concept visie en ontwikkelrichtingen via een interactieve film voorgelegd aan de omwonenden en de eigenaren. In maart 2021 zijn de ontwikkelrichtingen meningsvormend aan de raadscommissie voorgelegd, met daarin een drietal ontwikkelingsvarianten.

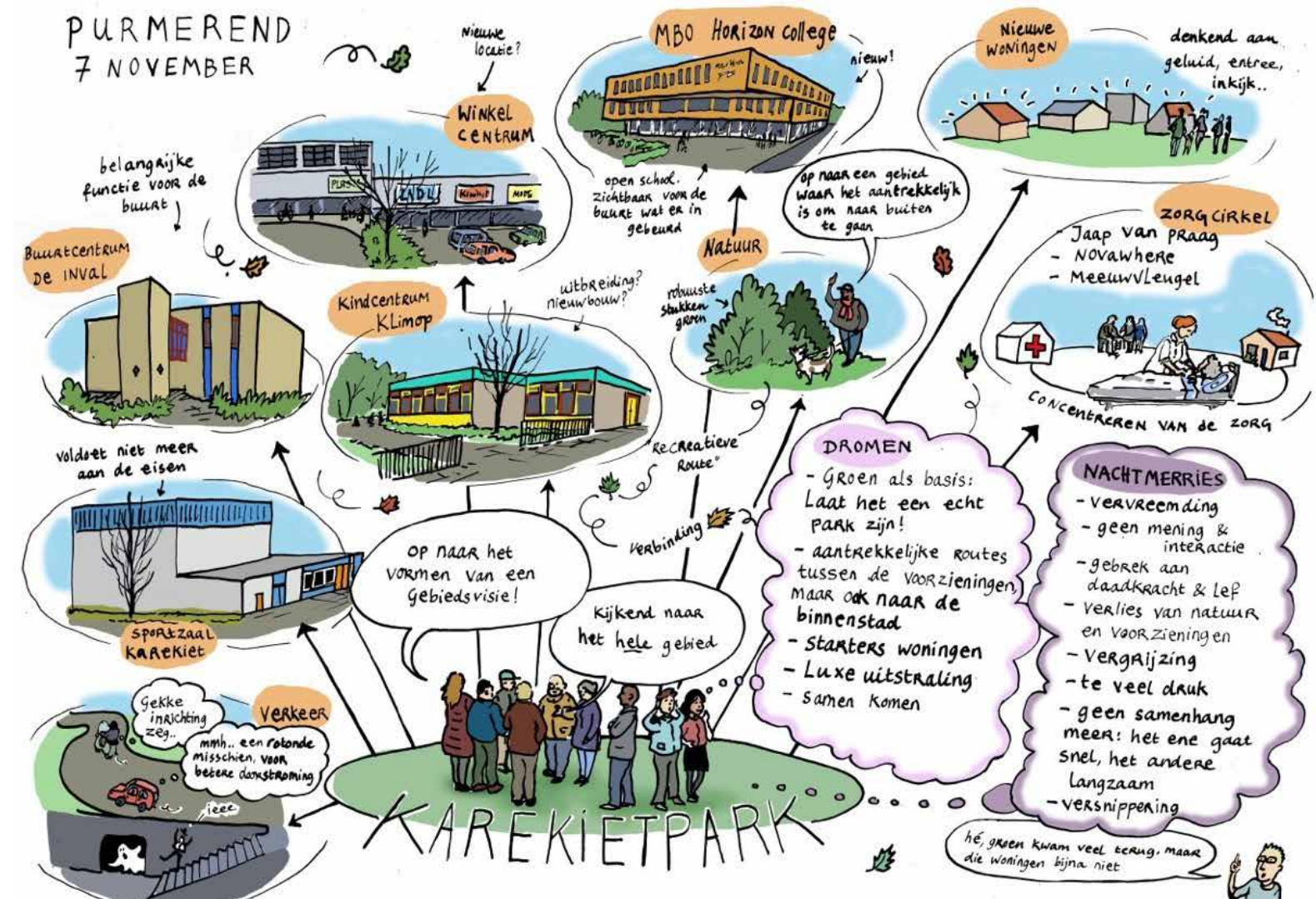
De raad heeft haar voorkeur uitgesproken voor de zogenaamde grondige variant met de wens tot optimalisatie en aandacht voor extra woningbouw.

Bevindingen

- De wens om elkaar te kunnen ontmoeten, waar kinderen veilig kunnen spelen en de jeugd ook mogelijkheden heeft om te sporten en te bewegen
- Een gebied met saamhorigheid en een buurtgevoel; een terecht hart van de wijk.
- Het gebied oogt rommelig, onverzorgd en onsamenhangend. Dit moet aangepakt worden door het versterken van groen, het verbeteren van de verkeerssituatie en het bundelen van krachten.
- De voorzieningen in het gebied zijn belangrijk. Die moeten behouden blijven. Als hiervoor een nieuw gebouw nodig is, dan is dat prima. Daarbij loont het om te kijken of bepaalde voorzieningen gecombineerd kunnen worden.
- Hoge gebouwen kunnen, maar dan langs de Allendelaan en bij het winkelcentrum
- De huidige verkeerssituatie is niet optimaal. Vooral in de piekuren 's ochtends is het erg druk bij de basisschool. De parallelweg is bijna niet te vinden en ook door de losse parkeerterreinen is alles erg onoverzichtelijk en soms zelfs onvindbaar. Nieuwbouw biedt kansen om ook anders naar de infrastructuur te kijken, met ook veel aandacht voor de fietser en de voetganger. Het tunneltje onder de weg door voelt nu erg onveilig.
- In het gebied is veel groen aanwezig, maar erg versnipperd en soms zelfs overwoekerd. Het groen zou een mooie aanleiding zijn om te spelen, te zitten en te recreëren. Nu kan dat niet, ook omdat het niet altijd veilig voelt en er slechte wandelpaden zijn.

Uitdagingen

1. De voorzieningen vragen om veel parkeerplaatsen en die nemen veel ruimte in beslag. Dit gaat vaak ten koste van het groen. De uitdaging is om het parkeren op een efficiënte en haalbare manier in te richten en groen zoveel mogelijk daarbij te integreren en handhaven. Dit kan door gebouwde parkeervoorzieningen toe te voegen, waardoor er meer ruimte overblijft voor groen, gebouwen en een aangenaam verblijfs gebied. Daarnaast kan worden gekeken of groene daken toegankelijk gemaakt kunnen worden en of er mogelijkheden zijn voor verticaal groen.
2. De voorzieningen in het gebied vragen om veel ruimte en zijn gevestigd in grote gebouwen. Deze gebouwen nemen veel ruimte in beslag. Huisvesting van de voorzieningen kan worden gecombineerd. Sommige gebouwen worden daardoor nog groter of hoger. Niet iedereen vindt dat er (te) hoog gebouwd mag worden. De uitdaging is om logische combinaties te zoeken in de voorzieningen en de gebouwen qua hoogte en massa goed in te passen in de omgeving. Daarnaast kan het stapelen van functies meer ruimte overlaten voor groen en openbare ruimte.
3. De S. Allendelaan blijft een belangrijke doorgaande weg door het gebied. In de toekomst wordt de weg nog belangrijker. De weg snijdt het gebied in tweeën, terwijl we van het gebied juist meer een eenheid willen maken. De uitdaging is om de twee delen van het gebied beter met elkaar te verbinden, waarbij de S. Allendelaan gehandhaafd blijft.
4. De voorzieningen in het gebied worden druk bezocht en met verdere intensivering neemt de verkeersdruk toe. De uitdaging is om de voorzieningen zo te positioneren en te ontsluiten dat de gecombineerd (gebouwd) parkeren aantrekkelijk is en verkeersoverlast beperkt wordt.



Beide tekeningen op deze pagina zijn gemaakt naar aanleiding van gesprekken met werknemers van de Gemeente Purmerend en met stakeholders en bewoners. Deze gesprekken zijn gevoerd eind 2019.



5. De eigendommen in het gebied zijn versnipperd. Ook zijn sommige ontwikkelingen urgent en andere minder urgent. De ontwikkelingen in het gebied zullen niet allemaal tegelijk plaatsvinden.
De uitdaging is om een slimme fasering aan te brengen, waarbij de overlast voor de omgeving beperkt blijft en de functies (al dan niet tijdelijk) open kunnen blijven

Een aantal uitdagingen is voorgelegd aan de omwonenden met de vraag hoe zij hier tegen aan kijken en waar hun voorkeur naar uitgaat.

Uitgangspunten voor de bewoners

Uit de input zijn een aantal uitgangspunten bepaald. Uitgangspunten zijn kaders die belangrijk zijn en waar we rekening mee moeten houden in de verdere uitwerking.

- **Uitgaan van bestaande kwaliteiten.** Het Karekietpark blijft een centrum met meer functies
- **Maak het gebied overzichtelijker en meer in samenhang met elkaar**
- **Groen zoveel mogelijk behouden en als rand versterken**
- **De inrichting van de publieke ruimte moet klimaatbestendig en duurzaam zijn.**
- **Recreatieve routes door het gebied, met ruimte voor ontmoeten**
- **Kleine ontmoetingsplekken verspreid over het gebied**
- **Vanaf de S. Allendelaan is het gebied met de auto op een veilige manier bereikbaar**
- **Parkeren zoveel mogelijk geconcentreerd**
- **Vernieuwing van de sporthal en de Klimopschool is urgent**
- **Behoud van de (wijk) voorzieningen, al dan niet elders in het gebied**
- **Voeg woningen toe waar mogelijk; ingepast in de omgeving**
- **Een combinatie van hoger en lager bouwen**
- **Hoge gebouwen lang de S. Allendelaan en bij het winkelcentrum**
- **Integreer en combineer functies waar mogelijk**
- **Maak gebruik van de mogelijkheden om natuurinclusief te bouwen**
- **Veilige fiets- en voetgangersroutes van oost naar west en noord naar zuid**

Wat is er zoal gezegd door omwonende en stakeholders?

“Wonen kan op de gebouwen en met name bij het winkelcentrum”

“Graag onderwijs en sport bij elkaar”

“Maak er weer het hart van de wijk van”

“We vinden de voorzieningen belangrijk”

“Meer ruimte voor spelen en bewegen”

“Het groen is erg aantrekkelijk”

“Een plek om te ontmoeten”

“Benut de bestaande kwaliteiten zoals de groene rand”

Onder: twee momenten van participatie, een met de omwonende en een met de stakeholders in het gebied.

Rechts: Infographic met de resultaten van de enquête uit december 2020.



BEWONERS REAGEREN OP TOEKOMSTPLAN KAREKIETPARK

PURMEREND

De gemeente denkt na over hoe het Karekietpark eruit kan komen te zien.

Omwonenden en andere belanghebbenden denken mee. In december is het conceptplan gepresenteerd en hebben 115 buurtbewoners en vertegenwoordigers via een vragenlijst op de plannen gereageerd.

Bekijk het plan op de website:
www.purmerend.nl/karekietpark

Achtergrondkenmerken

Welke situatie is op u van toepassing?



Hoe moet het Karekietpark eruit zien?

Over één idee is bijna iedereen enthousiast: het verbreden en verbeteren van de groenstrook die langs de rand van het Karekietpark loopt.

94% Positieve reacties
Speelmogelijkheden
Rondje lopen

Ontmoetingsplekken

Maken van ontmoetingsplekken bij de ingang van gebouwen.

65% Positieve reacties
Sociale contacten
! Oppassen voor overlast hangjongeren

Hoogte van gebouwen

Het plan stelt hogere gebouwen voor langs de Allendelaan (net zo hoog als wat er al staat) en lager langs de rand van het Karekietpark. Over die bouwhoogtes zijn buurtgenoten verdeeld.

45% Positief over de hoogte van deze bebouwing.

34% Slecht, of zeer slecht idee om hogere gebouwen te plaatsen.

Voordeel: nieuwe hoogbouw woningen = meer ruimte voor groen.

Tegenstanders zien liever geen nieuwe hoogbouw in het Karekietpark.

Winkelcentrum

De gemeente is in gesprek met de eigenaar van het winkelcentrum over een aantal opties. Het winkelcentrum kan worden opgeknapt, maar het is lastig om de winkels tijdens de verbouwing open te houden. Het winkelcentrum zou ook kunnen worden verplaatst naar de oostkant van het Karekietpark.

52% Negatief over het verplaatsen, vooral omdat ouderen dan verder moeten lopen.

Basisschool naast ROC
54% Positief, zo kunnen de scholen voorzieningen delen.
! Oppassen dat de plek niet te druk wordt met verkeer en voor de kinderen op de basisschool.

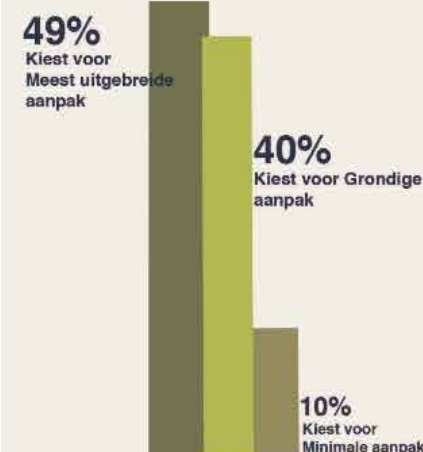
Verbinding
Bijna alle ondervraagden vinden het een goed idee om het oost- en westdeel van het Karekietpark te verbinden met een breed en groen plein, in plaats van een smal tunneltje.

Sporthal
91%

Positief over het idee om in de sporthal meerdere voorzieningen een plek te geven. Dit bespaart ruimte en zorgt voor levendigheid.

Hoe pakken we het aan?

Er zijn verschillende manieren om het Karekietpark te verbeteren.



Grondige aanpak

In de buurt van het ROC komt een nieuwe sporthal met voorzieningen. Op het terrein naast het ROC kan de nieuwe basisschool komen. Op de plek van de oude basisschool en voorzieningen kunnen nieuwe woningen worden gebouwd.

Meest uitgebreide aanpak

We nemen de tijd en ruimte om voorzieningen op de meest ideale plek te bouwen. In de nieuwe sporthal, langs de Allendelaan, komen bijvoorbeeld voorzieningen als biljartvereniging en buurthuis. Het winkelcentrum kan aan de overkant van het park komen of het winkelcentrum blijft op de huidige plek.

Minimale aanpak

We pakken het bestaande groen aan, er komt een nieuwe sporthal en de basisschool breidt uit, maar krijgt geen nieuw gebouw.



Impressie: kijkend vanuit de groene rand richting de nieuwe sporthal. Helemaal links het huidige ROC en rechts het huidige wijkcentrum/Sportschool met op de achtergrond een woontoren.

4. Gebiedsvisie

Ambitie

De ambitie is om van Karekietpark een levendig en eigentijds centrumgebied te maken. Het Karekietpark mag gezien worden. De gebouwen en de openbare ruimte zien er goed uit, met name langs de hoofdwegen, aan de pleintjes en aan het groen etaleren ze zich. Bijzondere plekken zoals kruispunten of entrees worden extra onder de aandacht gebracht door bijvoorbeeld bijzondere vormgeving, entree of hoogte. Het gebied krijgt een groene uitstraling en wordt klimaatadaptief ingericht, waarbij rekening wordt gehouden met hitte, droogte en hevige regenval. De gebouwen en de openbare ruimte worden natuurinclusief en duurzaam ontwikkeld, waarbij groen daken, duurzame materialen vanzelfsprekend zijn. Dit biedt het stedenbouwkundig raamwerk voor.

Aantrekkelijk wonen en leven

Leven in het Karekietpark betekent fijn wonen, verblijven en recreëren. In het gebied wonen diverse doelgroepen die elkaar ontmoeten en weten te inspireren. Er komen plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar kinderen kunnen spelen. Nieuwe woningen voegen nieuwe doelgroepen en levendigheid toe aan het gebied. Naast een plek voor de wijk is het ook een buurt. Het brede aanbod aan voorzieningen, woningtypen en groen maakt dat het gebied een gewilde woon- en verblijfsplek is, met ruimte voor flexibiliteit en nieuwe, duurzame woonconcepten bijvoorbeeld gericht op het collectief en zorg.

Prettig winkelen en boodschappen doen

Voor je dagelijkse boodschappen hoef je niet ver te lopen. Het vernieuwde moderne winkelcentrum is van alle dagelijkse gemakken voorzien. De auto kan blijven staan, want de rechtstreekse fiets- en voetpaden zijn aantrekkelijk en veilig. Tevens sluiten zorg en wonen direct aan op het centrumgebied.

Onderwijs, sport, zorg en welzijn bij elkaar

Het onderwijs, de sport, de zorg en het welzijn zijn aanwezig, zodat je van jong tot oud kunt leren, sporten, ontmoeten en verzorgen. Samen dragen ze bij aan het sociale leven in de buurt.

Ontmoeten, bezoeken en ontspannen

Een praatje maken op straat, spelen of samen lunchen zijn belangrijk voor ons sociaal leven, saamhorigheid en welbevinden. Het Karekietpark biedt straks alle ruimte om onze batterij weer op te laden op de pleintjes en kleine parkjes. Ontmoeten en ontspannen kan vooral aan het centrale plein in oost, waar sportschool, wijkcentrum, biljartcentrum, horeca en andere functies zijn gevestigd en je op een terrasje of in het park kan zitten. Aangenaam en goed bereikbaar te voet en op de fiets en goed ontsloten parkeervoorzieningen voor de bezoekers en gebruikers.

De ambitie per programma

In het gebied zijn veel functies gehuisvest. Het streven is om minimaal de bestaande functies terugbrengen die bijdragen aan de leefbaarheid van het gebied en waar mogelijk functies toevoegen die hier nog meer aan bijdragen. De functies zijn nu erg verspreid over het gebied. In de toekomst willen we de functies die elkaar aanvullen meer bij elkaar plaatsen en waar mogelijk combineren.

Het programma dat minimaal terugkomt is:

Oostelijk deel

- Sporthal ca. 1.700 m2 (nieuwbouw ter vervanging van huidige sporthal)**
(minimale benodigde grootte. Uitbreiden op termijn is een optie)
 - minimaal twee sportvelden van 34m x 24m
 - bij voorkeur een beweegbox (18m x 18m)
 - ruimte voor maatschappelijke functies
 - eigen voorzieningen
- Biljartvereniging ca. 450 m2**
- Wijkcentrum ca. 600 m2**
 - voorlopig wordt uitgegaan van de bestaande huisvesting i.c.m. de sportschool op de 1e verdieping. Als blijkt dat deze locatie op termijn toch ontwikkelt gaat worden zal eventueel bestaand programma opnieuw opgenomen moeten worden.
- Basisschool (inclusief KDV, exclusief plein) ca.3.200 m2 (nieuwbouw ter vervanging van huidige basisschool)**
 - ca. 1.000m2 buitenruimte (kan deels op openbaar terrein)
 - eventueel peuterspeelzaal combineren met nieuwbouw (nog niet opgenomen in het bovengenoemde oppervlakte)
 - ontsluiting bij voorkeur d.m.v. een kiss & ride
 - parkeren docenten kan op termijn elders in het gebied opgelost worden
- Peuterspeelzaal Klein Duimpje ca. 150m2 (geschat)**
- BSO de Klimroos: ca. 320m2 BVO**
- ROC met toekomstige uitbreiding aan zuidzijde**
- Sportschool ca. 500 m2**
 - voorlopig wordt uitgegaan van de bestaande huisvesting
- Tandarts**
 - bestaande voorziening blijft behouden
- 44 Tijdelijke woningen**
 - woningen welke voor een periode van maximaal 10 jaar zijn gebouwd

-**Nieuwbouw woningbouw (gespecificeerd op volgende pagina)**

Westelijk deel

- Winkelcentrum ca. 4.500 m2**
 - Supermarkt 2.800m2
 - Winkels 1.000m2
 - Restaurant 300m2
 - ca. 2.000m2 kantoorruimte op 1e verdieping
- Bestaande roerdomp flats 224 bestaande koopwoningen**
- Tankstation**
- Snackbar**
- Jaap van Praag ca. 218 wooneenheden**
- Huisarts**

-**Nieuwbouw woningbouw (gespecificeerd op volgende pagina)**

Wonen

Er zijn relatief weinig woningen in het gebied. In potentie is het, door de centrale ligging in de wijk en de nabijheid van voorzieningen, echter een aantrekkelijke woonlocatie. Het gebied kan een bijdrage leveren aan de grote woonvraag in Purmerend en staat daarom op de kanskaart Purmerend2040. Het creëren van een woonfunctie, levert naast extra woningen ook een bijdrage aan de inrichting en de leefbaarheid in het gebied. Ook kan het een positieve impuls geven aan de financiële haalbaarheid.

Het stedelijk wonen kan gesitueerd worden langs de Allendelaan en winkelcentrum. Lang de randen – aan en in het groen – ligt een intiemer woonmilieu meer voor de hand zoals grondgebonden woningen of kleinschalige wooncomplexen. De koppeling met groen en/of bestaande voorzieningen kan leiden tot mooie en bijzondere woonconcepten. Denk hierbij aan collectieve woonvormen, een combinatie met zorg of een samenwerking met het ROC, om zo van toegevoegde waarde te zijn voor de omwonenden. Met de realisatie van de tijdelijke woningen heeft de gemeente laten zien open te staan voor nieuwe woonconcepten in dit gebied.

Ook in het Karekietpark streven we naar diversiteit. Daarbij gaat het niet alleen om diversiteit in prijsklassen, maar ook in woningtypen, koop en huur, woninggroottes en doelgroepen. We zien hier ruimte voor starters, ouderen, eenpersoonshuishoudens en gezinnen. Ook biedt het Karekietpark plaats voor zorgwoningen; niet alleen voor ouderen, maar bijvoorbeeld ook voor jongeren met een zorgvraag of mensen in de maatschappelijke opvang. Juist die mix maakt een gebied levendig. Uitgangspunten hierin zijn de norm 30-30-40 en wonen en zorg scheiden.

Woningprogramma in deelgebieden

	Sociaal	Middeldure huur	Vrije sector		
Verhouding	30%	30%	40%	tijdelijk	totaal
West	24	24	32		80
Oost	53	53	70	44	220
Totaal	77	77	102	44	300

De woonaantallen zijn gebaseerd op verschillende massastudie die zijn gemaakt om de capaciteit van het gebied te bepalen. Tegelijk zijn er verschillende berekeningen gemaakt van de te verwachte investeringen en de beoogde ruimtelijke kwaliteit. De onderverdeling is een eerste aanname en zal in samenwerking met de verschillende stakeholders in het gebied verder worden vormgegeven. In het vervolgtraject zal dit nader vormgegeven moeten worden en zal ook de verdeling social, middeldure huur en vrije sector steeds in de gaten gehouden worden.

Verkeer en parkeren

Het Karekietpark moet goed bereikbaar zijn. Daarbij gaat het er ook om dat het parkeren goed is geregeld en dat het verkeersveilig is. Door de aanwezigheid van de S. Allendelaan is het gebied goed bereikbaar. De parallelweg verdwijnt in de toekomst. De S. Allendelaan blijft een hoofdontsluitingsweg en wordt opnieuw ingericht. Centraal komt een kruispunt waarmee beide delen bereikbaar zijn. De inrichting van de S. Allendelaan is nog niet bekend. Daarom wordt een zone gereserveerd waarbinnen meerdere opties mogelijk zijn.

Met een nieuw kruispunt kan ook een verkeersveilige oversteek gemaakt worden. De huidige tunnel kan eveneens blijven bestaan. Op dit moment is deze onveilig, maar door deze meer open te maken en bij het gebied te betrekken kan dit een veilige doorsteek worden en een mooie verbinder van de twee plاندelen.

Ook vanaf de P.J. Oudlaan is zowel het oostelijk als het westelijk deel bereikbaar. De P.J.Oudlaan is een hoofdontsluitingsweg met een 50km/u inrichting. De inrichting en de intensiteit van de weg bieden nog de mogelijkheid om meerdere functies in het Karekietpark te ontsluiten vanaf deze weg. Hiermee wordt de S. Allendelaan, en daarmee de doorstroming, ontlast. Ook bewoners van omliggende gebieden kunnen gebruik maken van de voorzieningen van het Karekietpark. . Ook de Zuidoostbeemster ligt op een steenworp afstand van het Karekietpark. Dat betekent dat de verbindingen met deze gebieden goed moet zijn

De auto's worden meteen opgevangen vanaf de hoofdwegen, door grote parkeergelegenheden. Dit kan in een garage zijn of op parkeerterreinen. Belangrijke randvoorwaarde is dat het een groene uitstraling heeft en opgaat in de omgeving. Veel programma, vraagt ook om veel parkeren. Voor zowel de auto als de fiets. Door middel van een parkeernorm wordt een objectieve berekening gemaakt van het aantal benodigde parkeerplaatsen bij een bepaalde functie van een te bouwen voorziening (zoals een woning, school of sporthal). Het aantal functies in het gebied is groot, maar de ruimte is beperkt. Parkeren legt een grote claim op de ruimte en is van invloed op het programma. Voor optimalisatie, met behoud van ruimte en groen, zijn innovatieve oplossingen nodig zoals het combineren van functies, stapelen en gebouwde parkeervoorzieningen. Voor het Karekietpark is de ambitie om benodigde parkeernormen af te stemmen op de functie, doelgroep en wenselijk gebruik. Daarbij kijken we ook naar dubbelgebruik en toekomstige ontwikkelingen van mobiliteit en gebruik zoals deelauto concepten.

In het gebied zelf is de auto te gast. Hier is alle ruimte voor de voetganger en de fietser. Bij de gebouwen komen voldoende veilige fietsparkeervoorzieningen

Het gebied is en blijft goed bereikbaar met de bus. Er gaan rechtstreekse bussen naar de binnenstad en naar Amsterdam.

Voorzieningen

Het gebied heeft een hoog voorzieningenniveau dat belangrijk is voor de stad en de wijk. Het betreft plekken waar activiteiten worden georganiseerd, waar mensen elkaar ontmoeten en waar mensen zich kunnen ontspannen. De huidige voorzieningen blijven dan ook minstens in stand. Wel is het streven om de kwaliteit te vergroten. Een groot deel van de voorzieningen zit in verouderde gebouwen en zijn in zichzelf gekeerd. Dat is jammer, want juist de combinaties zorgen voor synergie en een hogere kwaliteit. De ambitie is dan ook om zoveel mogelijk de combinaties te zoeken. Dit is niet altijd even goed mogelijk door verschil in belang of in ontwikkelsnelheid. In de uitwerking kan dat vragen om flexibiliteit, zodat later aanvullingen mogelijk zijn.

Ook kunnen voorzieningen worden toegevoegd die iets bijdragen aan het gebied of gebouw. Bij wooncomplexen kan bijvoorbeeld een collectieve ruimte bijdragen aan het woongenot. Belangrijk is dat de functie zich voegt in de omgeving.

De sporthal en de Klimop basisschool zijn twee grote voorzieningen die op korte termijn vernieuwd moeten worden. Voor de sporthal betekent dit een nieuwe (en grotere) sporthal, zodat deze weer voldoet aan de wettelijke eisen die zijn gesteld. De verwachting is dat de sporthal in 2024 wordt opgeleverd. Een nieuwe sporthal biedt direct de mogelijkheid om te kijken of ook andere functies kunnen worden meegenomen. Ook voor de Klimopschool geldt dat deze aan vernieuwing toe is. De Klimopschool krijgt een nieuw gebouw naast de ROC. De school wordt een breed kindcentrum waar ook kinderopvang en naschoolse opvang in is opgenomen. Belangrijk uitgangspunt bij de vernieuwing van de gebouwen is dat ze zich voegen in de omgeving en dat ze meer één geheel gaan vormen.

Het ROC heeft, naast een belangrijke onderwijsfunctie binnen de regio, ook een maatschappelijke functie in de wijk. Het is meer dan een onderwijsinstelling. Mensen kunnen hun haar laten knippen en het restaurant is een plek voor de omwonenden om te eten. Tevens worden er door de studenten allerlei activiteiten georganiseerd voor de buurt. We zien veel kansen om de maatschappelijke functie verder uit te breiden, bijvoorbeeld door het bezorgen van maaltijden bij de mensen thuis. Voor het ROC is aan de achterzijde ruimte gereserveerd voor uitbreiding in de toekomst.

Daarnaast zijn in het oostelijk plandeel ook een kinderdagverblijf, biljartvereniging en wijkcentrum met o.a. de peuterspeelzaal gevestigd. Ook voor deze geldt voorzieningen geldt dat ze belangrijk zijn voor de wijk en in het Karekietpark moeten blijven. De urgentie voor nieuwbouw van deze voorzieningen is er niet, maar de plek die ze innemen is wellicht nodig voor nieuwbouw van woningen, voorzieningen, parkeren of groen. De biedt kansen om in die ontwikkelingen ook deze voorzieningen meteen te nemen. De combinaties versterken elkaar en zo ontstaat er meteen een breed activiteiten centrum klaar voor de toekomst.

Op termijn is ook het winkelcentrum aan vernieuwing toe. Dat kan door een compleet nieuw winkelcentrum of door aanpassingen van het bestaande winkelcentrum. Het winkelcentrum is nu erg naar binnen gekeerd. Dat is jammer, want daardoor heeft het weinig interactie met de omgeving. Bij een compleet nieuw winkelcentrum kan dit opgelost worden, bij een aanpassing is dat ingewikkelder. We streven er hoe dan ook naar dat het winkelcentrum een betere uitstraling krijgt dan dat het nu heeft. Ook is er ruimte voor het toevoegen van woningen en/of andere functies die bijdragen aan de leefbaarheid. Uitbreiding vraagt wel om extra parkeren. Dat dient zorgvuldig te worden opgelost.

Vooralsnog blijft het tankstation gehandhaafd. Mocht er een andere locatie worden gevonden, dan kan het tankstation mogelijk worden verplaatst. Wel is er ruimte om te vernieuwen. Zo kan er bijvoorbeeld een pick-up point komen voor pakjes of voor het opladen van elektrische auto's. Daarmee wordt het tankstation meer dan alleen een plek om te tanken.

Zorg

In en rondom het gebied zijn twee grote zorginstellingen gehuisvest: het Jaap van Praaghuis en Novawhere. De laatstgenoemde zal omgebouwd worden tot een centrum voor alleen maar somatische zorg en extra opvangplekken. Novawhere heeft een regionale functie bij het bieden van specialistische zorg bij revalidatie. Het Grand-café en de uitgebreide huisartsenpost met fysio, apotheek etc. blijft.

De Meeuwvleugel van het Jaap van Praag wordt in 2022 verbouwd tot een intramuraal ouderen zorgcomplex. Het restaurant van het Jaap van Praag huis blijft. Hier kunnen bewoners van het zorgcomplex, maar ook omwonenden gebruik van maken. Met de groei van het aantal thuiswonenden senioren, ook in deze omgeving, zie we qua catering en zorg ook kansen liggen bij het ROC. Denk hierbij aan het thuis leveren van avondmaaltijden of het inzetten van hulp. Vanuit de locatie Jaap van Praag kan extramurale zorg worden geboden aan omwonenden in de omgeving die dit nodig hebben.

Openbare ruimte

De openbare ruimte is de drager van het gebied. Hier wordt het Karekietpark beleefd. Dat betekent dat deze er goed en aantrekkelijk uit moet komen te zien. Het moet uitnodigen om te bewegen en te ontmoeten. Ook moet het overzichtelijk en veilig zijn. Nu is het erg versnipperd ingericht. We willen in de toekomst de openbare ruimte meer één geheel maken. Dit door o.a. grotere aaneengesloten groengebieden en eenduidige bestrating. Dat betekent dat losse kleine groenvakjes versnipperd over het gebied verdwijnen. Daar komen ontmoetingsplekken rondom de entrees van de gebouwen voor terug.

Deze ontmoetingsplekken richten we ook groen in met bijvoorbeeld vaste planten en bloeiende struiken. De combinatie met een ontmoetingsplek geeft het groen meer betekenis. De routes in het groengebied nodigen uit tot bewegen. Op een aantal plekken langs de route komen meerdere sport- en spelmogelijkheden voor jong en oud. Ook het schoolplein is zo'n plek; buiten schooltijd kan die gebruikt worden door de buurtkinderen. De definitieve invulling van deze "minparkjes" volgt later in een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Graag vullen we deze samen met de omwonenden en gebruikers in. Gezien de samenstelling van de huidige inwoners rondom dit gebied is een toegankelijke openbare ruimte van groot belang. Voor rolstoelers, scootmobielen en rollators dient de weg naar de voorzieningen vrij toegankelijk te zijn.

Bomen zijn van grote waarde voor het gebied. Ze zijn niet alleen mooi, maar geven ook leven en zorgen voor verkoeling op warme dagen. Uitgangspunt is zoveel mogelijk behoud van goede bomen en het planten van nieuwe bomen en alle bomen de benodigde (boven en ondergrondse) groeiruimte geven, zodat ze uit kunnen groeien tot volwassen bomen. Inzicht krijgen in de kwaliteit van de huidige bomen en het effect van de bebouwing op hierop vraagt om een Bomeneffectanalyse. Staat bij de bouwplannen een boom in de weg, dan moeten we kijken naar een adequate oplossing. Soms is verplaatsen een optie, maar soms is kap onvermijdelijk. Dan zal er nieuw groen terug moeten komen in het gebied. Daarbij kiezen we voor kwaliteit en niet voor kwantiteit; zoals in het bomenplan 2020-2040 staat beschreven. Liever één grote mooie boom, dan 5 kleine boompjes die niet groeien. De druk op de openbare ruimte is groot, zowel onder- als bovengronds. Als er bij de compensatie van bomen onvoldoende ruimte aanwezig is om alle bomen te compenseren met goede groeiomstandigheden dan zal er voor de compensatie van de bomen ook gekeken worden of de daken en gevels vergroend kunnen worden. Groene daken en gevels dragen bij aan de koeling van de stad, vertraagd afvoeren van water en vergroting van de biodiversiteit.

Duurzaam

Het Karekietpark wordt duurzaam ingericht. Het streven is om alle nieuwbouw zo energieneutraal mogelijk te maken en om te onderzoeken hoe zij elkaar kunnen versterken door door alle gebouwen in het gebied als een netwerk te beschouwen. Er wordt gebouwd met duurzame materialen, maar kijken we naar andere manieren van duurzaam inrichten. Het stapelen van functies draagt daar aan bij; bijvoorbeeld door ondergronds parkeren, functies op de begane grond, woningen erboven en op het dak een tuin. Zo blijft er in een dichter bebouwde stad genoeg ruimte voor mens en dier en houden we de stad leefbaar. De openbare ruimte moet ook duurzaam zijn ingericht. Dat betekent duurzame materialen en klimaatbestendig. De straten, pleinen en terreinen zijn zo ingericht dat bij hevige buien het regenwater kan infiltreren en daardoor vertraagd wordt afgevoerd. Groen is hierbij een belangrijk inrichtingselement.

Ook hittestress is een aandachtspunt. Grote hoeveelheden verharding en steen geeft meer hitte; bomen en groen geven verkoeling. Bij de inrichting dient daar rekening mee te worden gehouden. Bij de uitwerking van de gebouwen is de locatie het vertrekpunt. Het ontwerp wordt gebaseerd op de omgeving, de bodem, water,

groen en natuur. Iedere locatie is anders en het is dus maatwerk. Op die manier maken we een gebouw duurzaam en gebruiken we de voordelen van de locatie. Een voorbeeld hiervan is bouwen op verhogingen. De gebouwen en openbare ruimte zijn natuur inclusief. Dat betekent dat een bouwwerk en zijn directe omgeving bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuur. Inzicht in welke soorten er in de omgeving leven en goede verbindingen tussen de verschillende leefgebieden is hierbij een uitgangspunt. Dat kan ook groen in de openbare ruimte zijn of een tuin of erf waar andere dieren door een slimme inrichting een aantrekkelijke leefomgeving vinden. Bij gebouwen draagt een groene gevel of een groen dak bij aan de biodiversiteit.

5. Raamwerk

Een raamwerk is bedoeld om een leidraad te vormen om toekomstige ontwikkelingen richting te geven. Het zorgt ervoor dat niet iedere project een zelfstandige ontwikkeling is, maar dat er stap voor stap naar een gehele transformatie voor het gehele Karekietpark wordt gewerkt.

Het is een adaptieve werkmethode waarbij kaders worden gesteld om het gebied succesvol te kunnen ontwikkelen. Naast dat het richting geeft in stedenbouwkundige zin, is het gebied programmatisch ook als geheel onderzocht en is bekeken wat de consequenties zijn van bepaalde keuzes.

Stadsbreed is de vraag naar woningen erg groot. Woningen leveren inkomsten op om weer te kunnen investeren in de openbare ruimte in het gebied. Het levert echter ook een parkeervraag op. Het raamwerk en de bijhorende themakaarten zijn opgesteld om het gebied te kunnen ontwikkelen met het bijhorende programma.

In de volgende pagina's is er voor verschillende thema's een apart hoofdstuk gemaakt, zodat alle thema's helder en leesbaar zijn.

Het raamwerk kent feitelijk 5 stedenbouwkundige uitgangspunten:

1: De S. Allendelaan als stedelijke as. Maak van de laan een as waarlangs stedelijke voorzieningen een plek kunnen krijgen en waar het gebied door ontsloten kan worden.

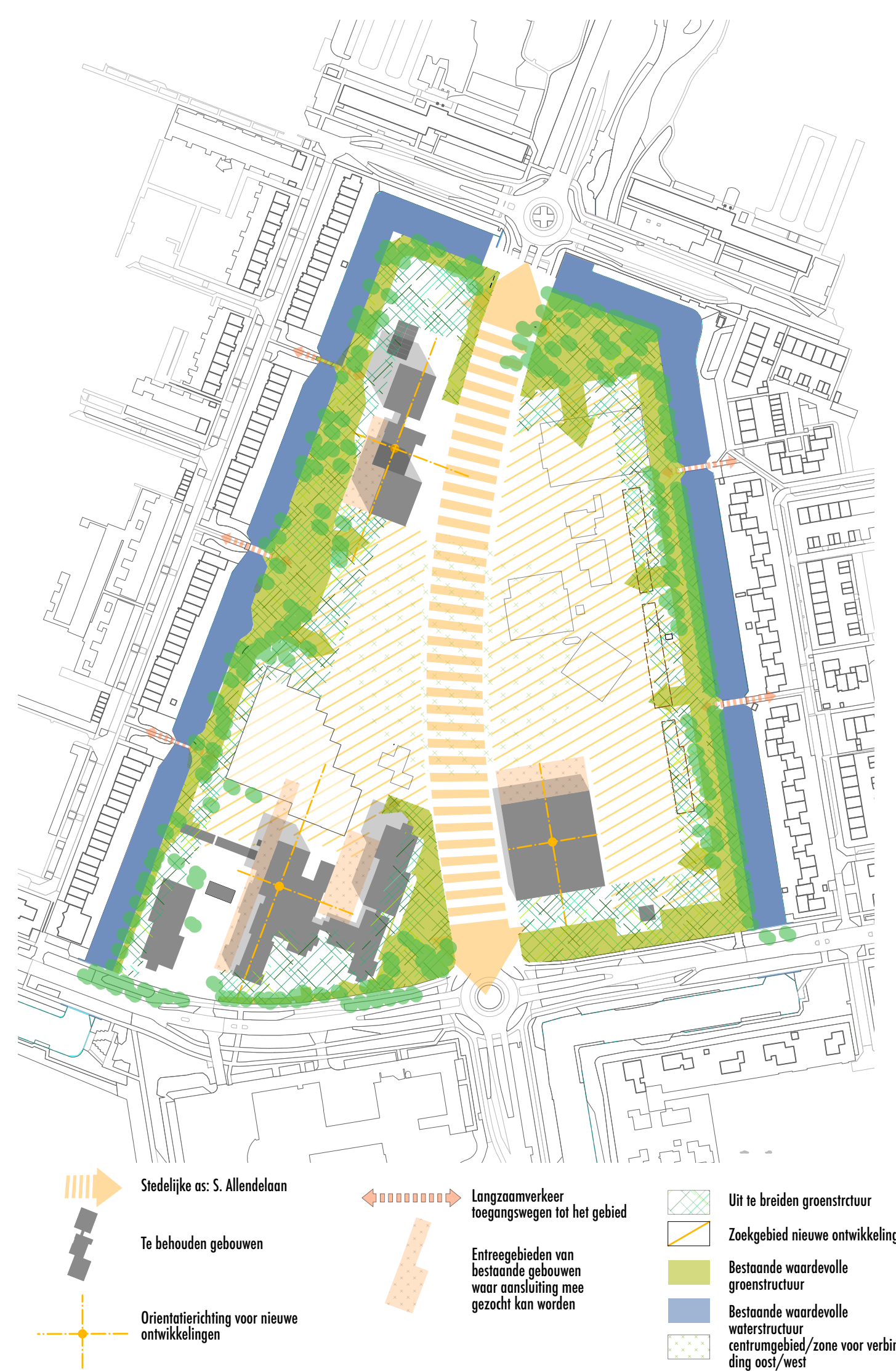
2: Versterk de huidige groene rand. De groene rand is een duidelijke kwaliteit van het gebied. Door deze waar mogelijk te vergroten en kleinschalige voorzieningen op te ontsluiten kan deze kwaliteit worden versterkt en benut.

3: Zoek aansluiting bij de bestaande gebouwen die in het gebied behouden zullen blijven. In het gebied zijn veel verschillende grootte gebouwen aanwezig, sommige zijn ook op een eigenzinnige manier verdraaid. Door bij toekomstige ontwikkelingen meer aansluiting te zoeken bij de orientatie van de bestaande gebouwen, kan er meer eenheid in het gebied gebracht worden. Natuurlijk is vooraf niet 100% zeker welke gebouwen verdwijnen of juist niet. Er zullen dus altijd uitzonderingen blijven waarop gereageerd moet worden.

4: Zoek aansluiting bij de entrees van de gebouwen die behouden zullen blijven en realiseer verschillende kleine pleintje en ontmoetingsplekken door het gebied heen.

5: Cluster het programma in het gebied, zo kunnen de verschillende functies elkaar versterken en beter gebruik maken van elkaars gebouwen en ruimtes. Zo kunnen er bijvoorbeeld 3 clusters ontstaan:

- 1: Sport en onderwijs, rondom het ROC
- 2: Zorg en winkelen, rondom het Jaap van Praag.
- 3: Wonen, vooral in het noordelijk deel van het Karekietpark.

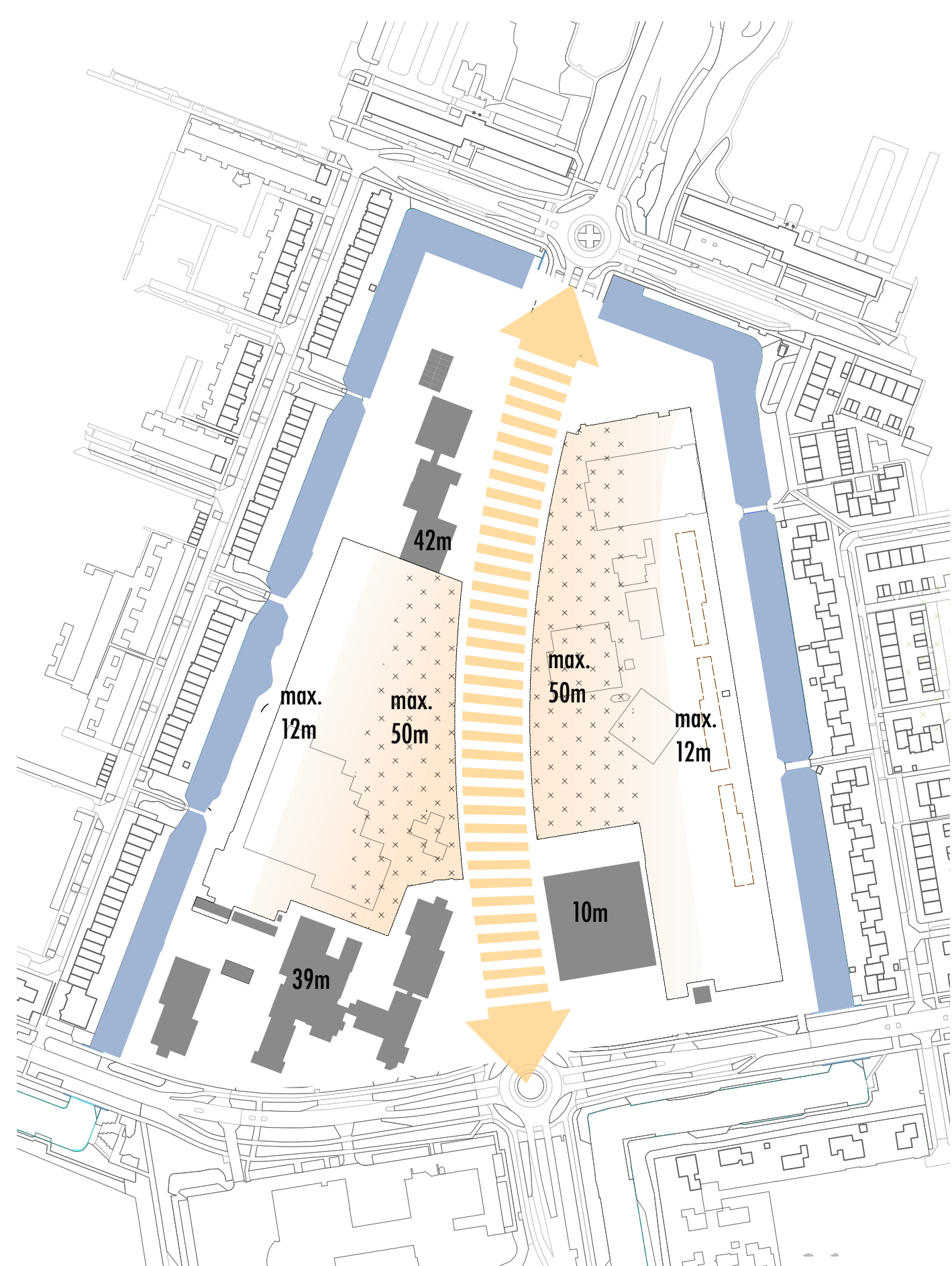


De S. Allendelaan als stedelijke as

Verdichten kan op verschillende manieren. Binnen het Karekietpark kiezen we ervoor om zoveel mogelijk programma te stapelen, zodat er meer ruimte op maaiveld overblijft voor goede openbare ruimte en groen. Dit betekent dat er hogere gebouwen zullen gaan komen en de stedelijkheid van de S. Allendelaan versterkt zal gaan worden.

De S. Allendelaan leent zich hier goed voor, er staan staan tenslotte al enkele gebouwen van rond de 40 meter hoog zoals de Roerdompflat. Naast hogere gebouwen streven we ernaar om vooral voorzieningen met een stadsbreed of regionaal karakter langs de de S. Allendelaan te plaatsen.

Langs het water zal de bouwhoogte beperkt worden tot een aantal lagen om een goede aansluiting te maken met de bestaande omliggende wijken.



-  Zoekgebied stedelijke bouwblokken
-  Zoekgebied hoogbouw langs stedelijke as

Gebiedsontsluiting

De S. Allendelaan zal in de toekomst waarschijnlijk een nog belangrijkere rol gaan spelen voor het ontsluiten van de stad als geheel. Wat de verkeersintensiteit wordt hangt af van lopende stadsbrede onderzoeken en nog te maken keuzes welke invloed zullen hebben op de gehele stad.

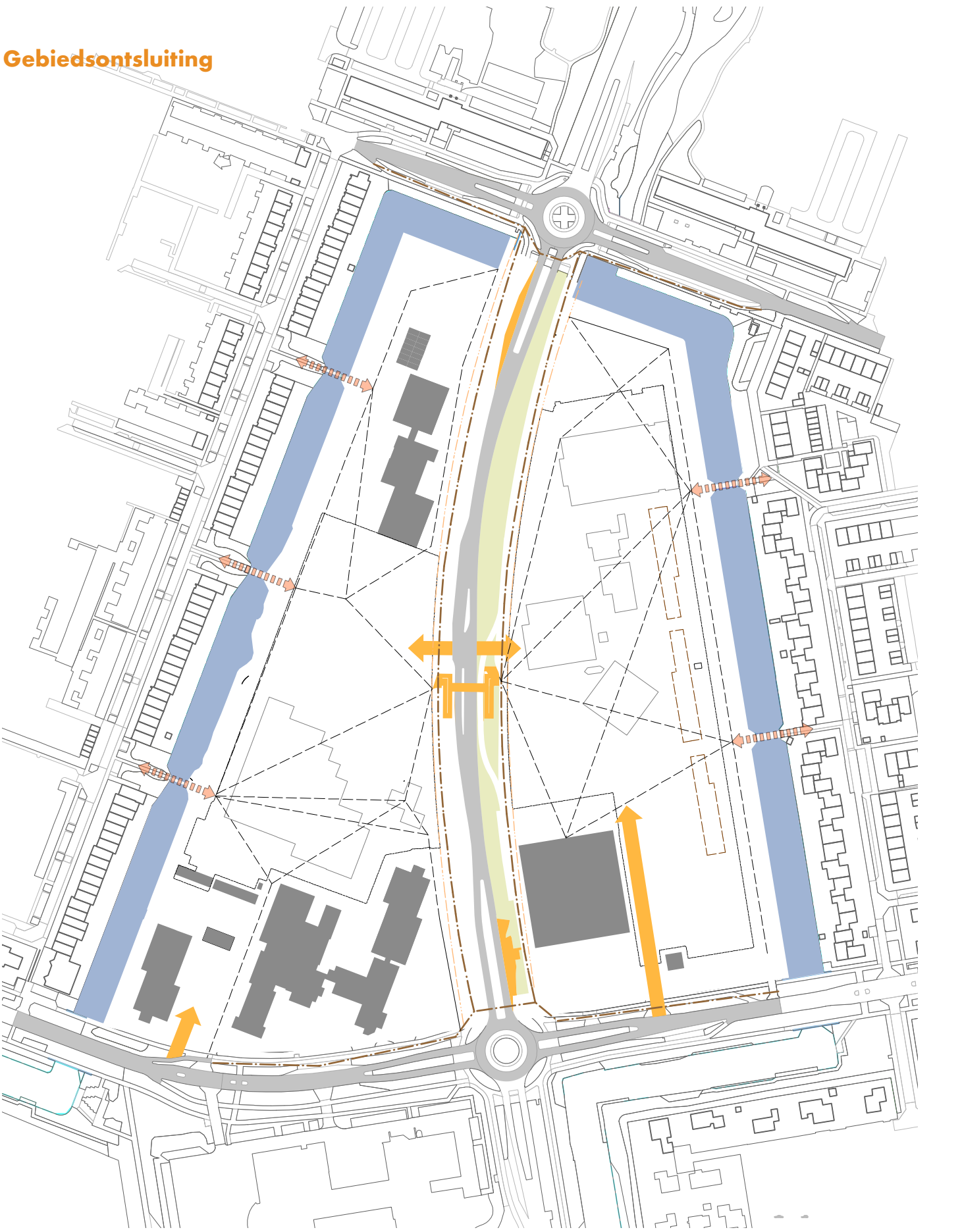
Vanuit de ontwikkeling van het gebied is een financiële/ruimtelijke? reservering opgenomen voor een eventuele verbreding. Binnen de huidige structuur zijn er ook mogelijkheden om de verkeerssituatie te verbeteren, door bijvoorbeeld het gebied direct op de S. Allendelaan te ontsluiten. Hierdoor zou al op korte termijn de parallelweg opgeheven kunnen worden. Deze ruimte kunnen we dan gebruiken voor een mooie groene berm. Op lange termijn valt deze binnen de reservering voor toekomstige mobiliteitskeuzes.

Ook het voetgangerstunneltje is een punt waar op het moment nog geen goede keuze gemaakt kan worden. Zowel het vergroten van de tunnel als het realiseren van een brug zijn onderzocht. Deze nemen door de nieuwe richtlijnen voor toegankelijkheid zoveel ruimte in beslag dat het veel consequenties gaat hebben op eventuele ontwikkelingen in het gebied. Er is binnen deze gebiedsvisie gekozen om eerst af te wachten tot er meer duidelijkheid is over het toekomstige profiel van de S. Allendelaan en daarna te bestuderen wat de beste oplossing is voor het verbeteren van de oversteek.

Beoogde actie:
Voor het goed kunnen vormgeven van alle aanpassingen aan de S. Allendelaan zijn vervolgonderzoeken nodig waar de verkeersintensiteit wordt bekeken en wat de gevolgen zijn van het toevoegen van het beoogde programma.



Gebiedsontsluiting

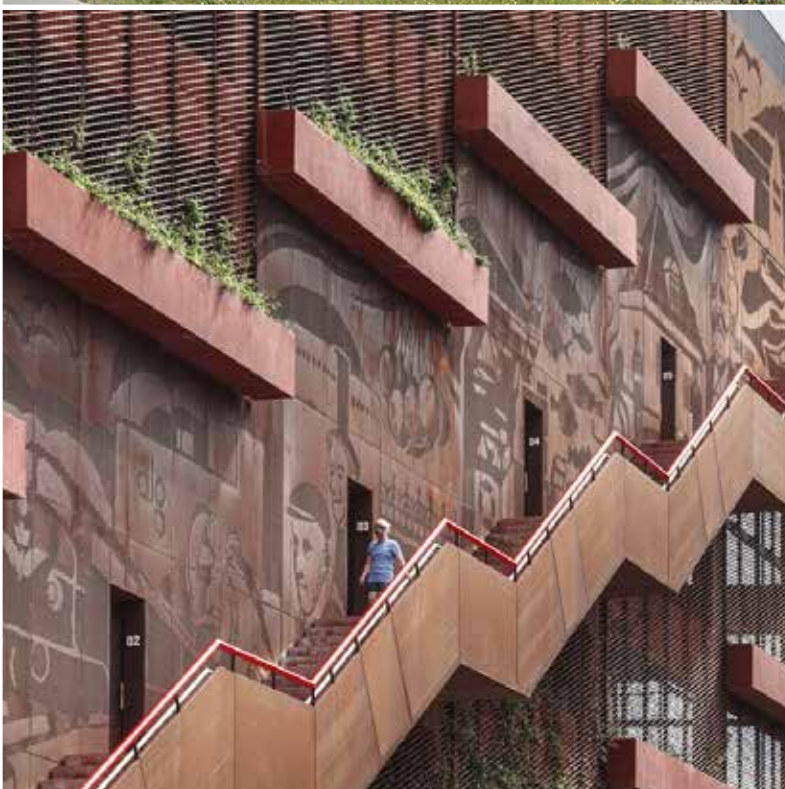
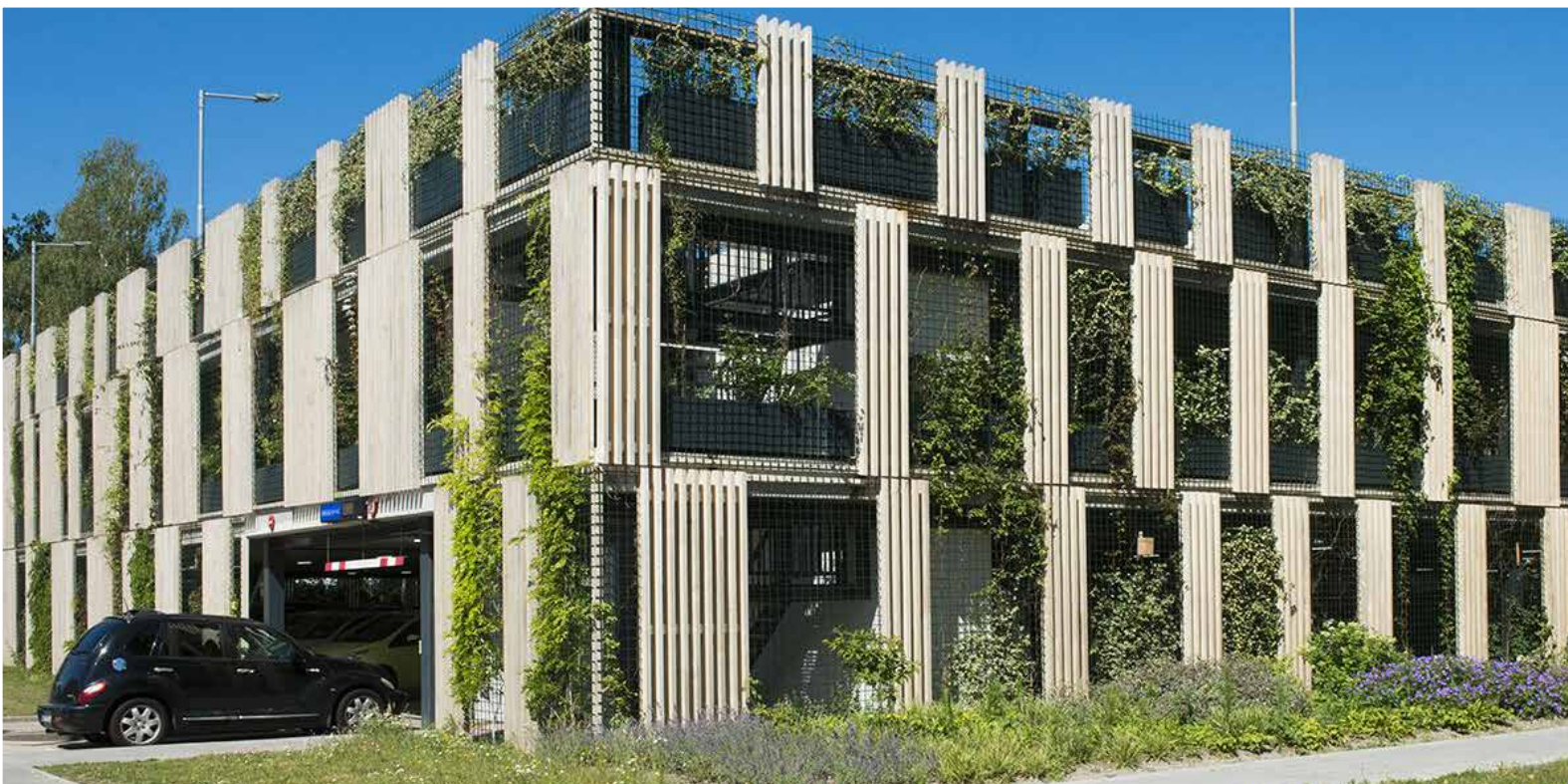


- Uitbreiden groen ter vervanging parallelweg
- Hoofd fietsnetwerk
- Reservering voor eventuele verbreding van S. Allendelaan
- Langzaamverkeersroutes door het gebied (nog nader uit te werken)
- Langzaamverkeer toegangswegen tot het gebied

Parkeren

Momenteel wordt de openbare ruimte gedomineerd door parkeervelden. Sommige op particulier terrein, een hoop ook in de openbare ruimte. De voorzieningen in het gebied trekken een hoop verkeersbewegingen en bezoekers aan. Het streven is om aan deze parkeervraag te voldoen. Dit kan echter op meerdere manieren.

De ruimte in het gebied is beperkt en het streven is om een groene uitstraling te bereiken. Door programma te stapelen blijft er op maaiveld meer ruimte over. Dit geldt voor wonen, maar ook voor parkeren. Het streven is om, voor de voorzieningen waarbij een klein stukje lopen van auto naar ingang geen probleem is, de parkeervraag zoveel mogelijk in een gebouwde parkeervoorziening op te lossen en zoveel mogelijk gebruik te maken van dubbelgebruik. Het parkeren dat op maaiveld voorzien wordt, zal zo groen mogelijk worden ingericht.



Parkeren



-  Zoekgebied gebouw parkeren
-  Zoekgebied nieuwe ontwikkelingen

Groenstructuur en klimaatadaptatie

Voor een goed leefklimaat in de stad zijn groen en bomen van cruciaal belang. Bomen zorgen voor verkoeling en biodiversiteit in de stad. Zeker bij gebiedsontwikkelingen waarbij gezocht wordt naar verdichting moet vanaf het begin een goede structuur worden opgezet voor groen. Als tegenhanger van de S. Allendelaan die als stedelijke as door het gebied loopt, heeft de huidige groene rand de potentie om uit te groeien tot een mooie parkachtige rand waaraan meerdere voorzieningen liggen, zoals een basisschool of wonen.

Om monumentale bomen in het gebied te krijgen en te behouden is het belangrijk om vitale bomen die toekomst potentie hebben goede onder- en bovengrondse groeiomstandigheden te geven. Door het vergroten van groenvakken en het bewust kiezen voor het geven van ruimte aan de bomen die de meeste potentie hebben kan de groenstructuur binnen het gebied sterk verbeterd worden. Hierbij wordt vooral de groenstructuur langs het water als waardevol gekenmerkt. Hier staan de meeste waardevolle bomen en bevinden zich twee ecologisch waardevolle gebieden.

Bij het toevoegen van nieuwe of verplaatsen van huidige voorzieningen in het gebied zal steeds als uitgangspunt worden genomen om de ingangen en ogen op de groene rand te richten. En, waar mogelijk, deze ook te verbreden, zodat deze af en toe diep het gebied kan binnentreden.

We beoogen om in het eindbeeld voor het Karekietpark ongeveer hetzelfde oppervlakte aan groen terug te brengen als wat er nu aanwezig is, maar dan met meer kwaliteit en een betere toegankelijkheid.

Beoogde acties:

1. Voor de gebiedsvisie is op hoofdlijnen een groeninventarisatie gemaakt door specialisten binnen de gemeente. Als ontwikkelingen meer vorm gaan krijgen zal een bomeneffectrapportage gemaakt moeten worden.

2. De voorkeur gaat ernaar uit om een actuele berekening te maken met de gevolgen van de bouw van het ROC Horizon College. Bij meer verharding zal wateroverlast toenemen.

3. De voorkeur gaat ernaar uit om een actuele berekening te maken met de gevolgen van de bouw van het ROC Horizon College. Bij meer verharding zal hittestress toenemen.



Zoekgebied voor nieuwe ontwikkelingen

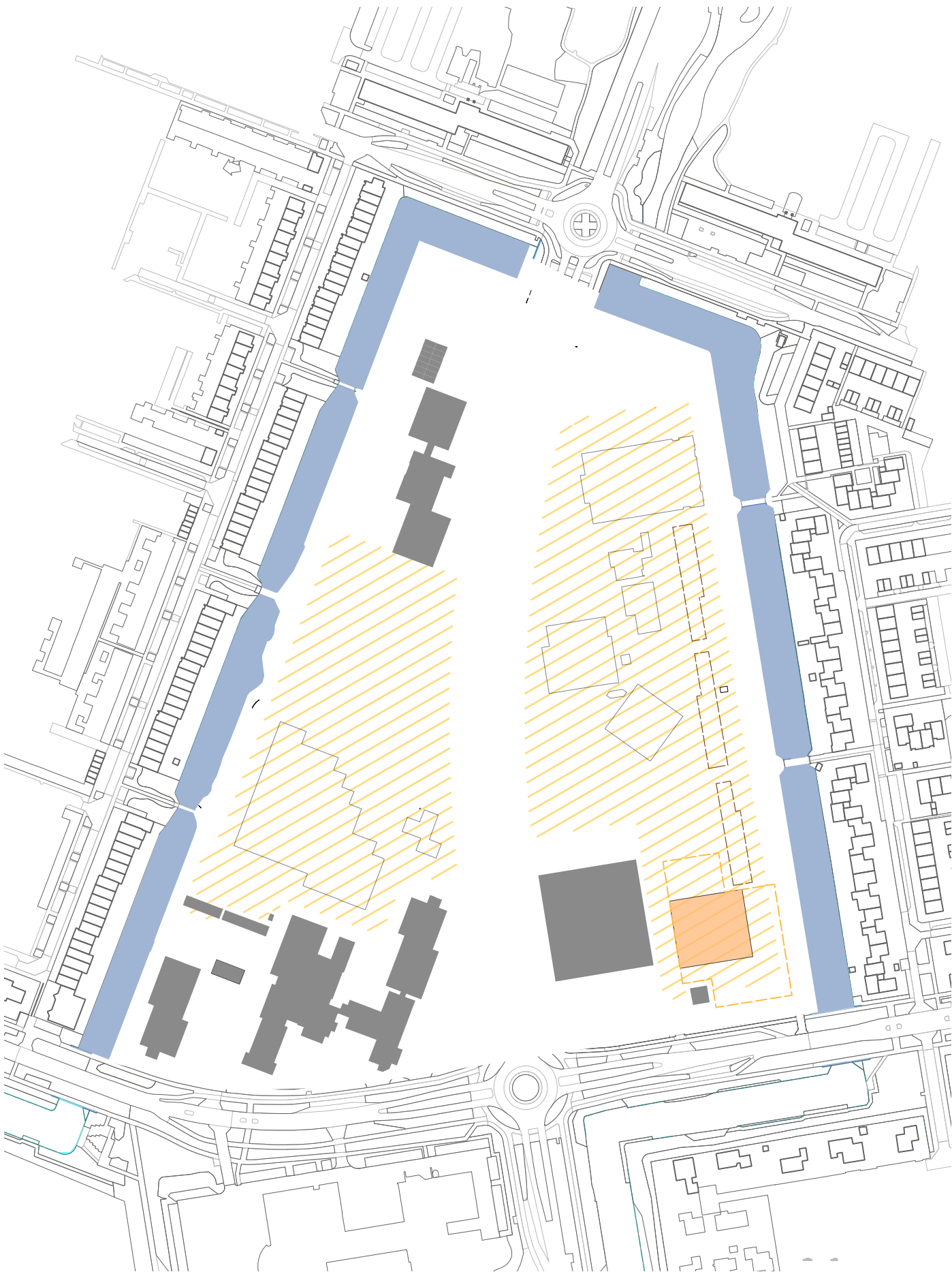
Uit te breiden groenstructuur

Bestaande waardevolle groenstructuur

Bestaande waardevolle waterstructuur

Beoogde locatie basisschool

Het huidige gebouw van 't Klim op is verouderd. In het Integraal huisvestingsplan is rekening gehouden met nieuwbouw voor deze school. Bij voorkeur wordt nieuwbouw op een andere locatie gerealiseerd dan het huidige gebouw, zo kan deze gewoon openblijven tijdens de bouw. Het is echter wel een sterke wens om binnen het Karekietpark en nieuwe plek te krijgen. In de afgelopen tijd is een aantal locaties onderzocht, ook in combinatie met een nieuwe locatie voor de sporthal. De meest geschikte locatie lijkt naast de ROC aan de zuidzijde van het Karekietpark. De ruimte is hier echter wel beperkt. De plek is krap en daarmee is het een uitdagende locatie die vraagt om een innovatief gebouw en maaienveld inrichting. Het is een functie waar vooral de buurt gebruik van maakt en past dus goed tegen de groene rand. Als op termijn de tijdelijke woningen weg gaan, ontstaat er meer ruimte om het gebouw en kan eventueel de buitenruimte anders vormgegeven worden.

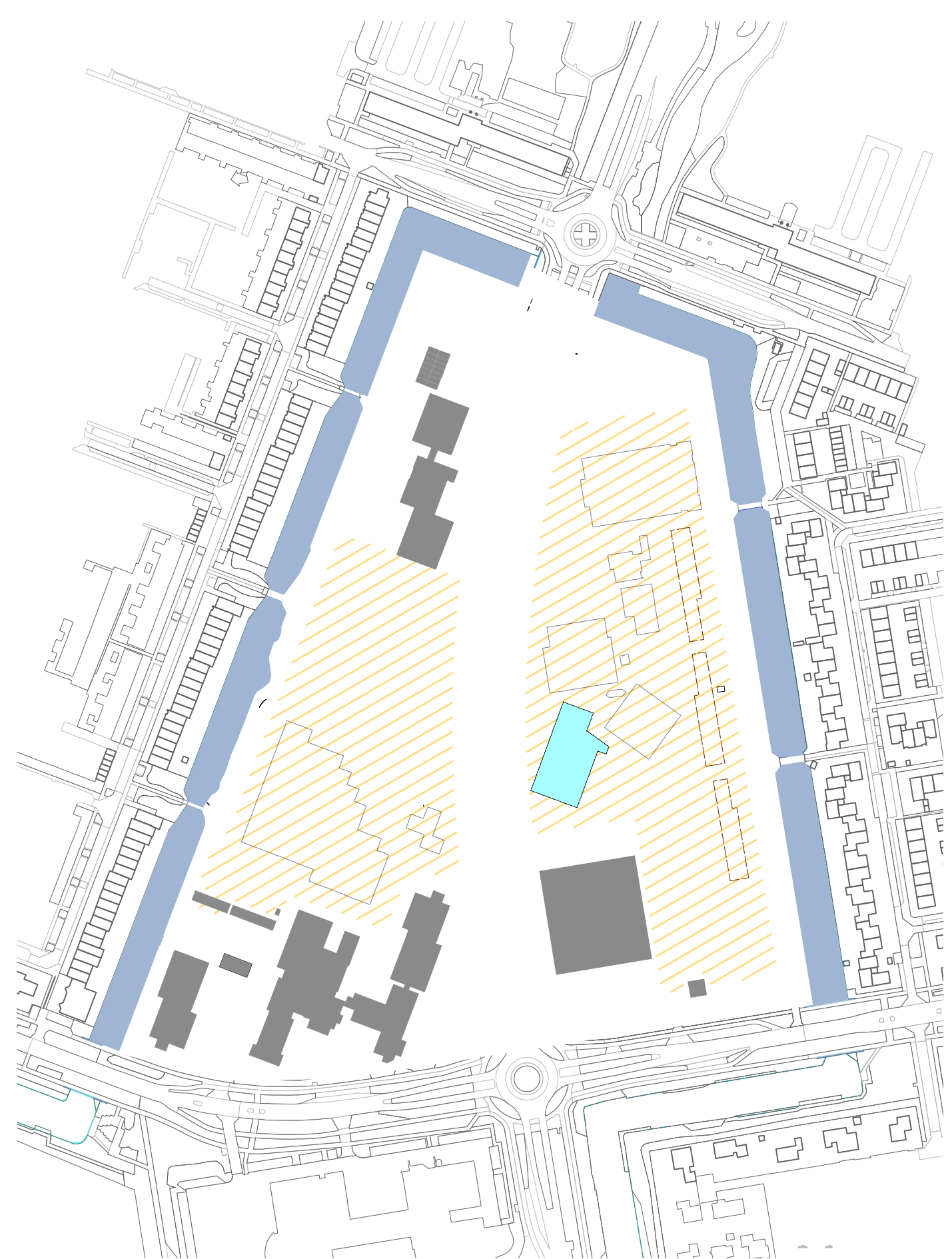


- Beoogde locatie basisschool
- Zoekgebied schoolplein(en)
- Zoekgebied voor nieuwe ontwikkelingen

Beoogde locatie sporthal

Het sporthal is sterk verouderd en is te klein om op een goede manier te kunnen sporten. Vernieuwing is urgent. Sloop en nieuwbouw op dezelfde locatie is geen optie, omdat dan de sporthal een aantal jaar niet beschikbaar is. Eventuele tijdelijke sporthallen passen niet op een goede manier in het gebied. De beste optie lijkt om gebruik te maken van het parkeerterrein van het ROC en de sporthal zelf verhoogt te realiseren, zodat de parkeervoorziening beschikbaar blijft en er een nieuwe sporthal gerealiseerd kan worden en dat de huidige sporthal voorlopig nog in gebruik kan blijven.

De sporthal staat als stedelijk blok langs de S. Allendelaan. Hierdoor kan het een groter en hoger volume zijn als accent langs de route. Hierdoor is er ruimte voor meer programma dan de de beoogde nieuwbouw voor alleen de sporthal. Naast de sporthal beogen we ook om 40 extra gebouwde parkeerplekken te realiseren onder het gebouw, naast het bestaande parkeerterrein van het ROC. Verder zou er ook nog ruimte kunnen zijn voor eventueel extra benodigde leslokalen.



-  Beoogde locatie sporthal
-  Zoekgebied voor nieuwe ontwikkelingen



Impressie: kijkend naar de nieuwe sporthal vanuit de S. Allendelaan ter hoogte van het huidige ROC. De S. Allendelaan wordt door verschillende hogere gebouwen begeleidt. Hierdoor wordt het meer een stedelijke as, waarbij nog nadrukkelijk ruimte is gereserveerd voor groen en klimaatadaptatie.

6. Beeldkwaliteit en stedenbouwkundige principes

Het Karekietpark wordt gekenmerkt door een aantal grote volumes welke vrij op zichzelf in het gebied zijn gepositioneerd. De Roerdompflats en het Jaap van Praaghuis zijn vrijstaande, grote en hoge volumes. Het nieuwe gebouw van het ROC en het bestaande winkelcentrum zijn vrij fors maar een stuk minder hoog. De overige gebouwen zijn een stuk kleiner qua schaal en worden zeer waarschijnlijk op termijn vervangen en teruggeplaatst.

De S. Allendelaan is gekenmerkt als een stedelijke as waarlangs ruimte is voor grotere en hogere volumes. Doordat het om een transformatie gaat van een gebied waarin gebouwen van verschillende leeftijden en met ieder hun eigen stijl staan, zal vooral op stedenbouwkundige schaal aansluiting gezocht moeten worden. Door de eenheid tussen de beide kanten te vergroten wordt zoveel mogelijk de oriëntatie en de schaal van de volumes aangehouden van de gebouwen die in het gebied behouden blijven. Langs de groene rand zal deze schaal verkleind kunnen worden om zo meer aansluiting te zoeken bij de omliggende wijken.

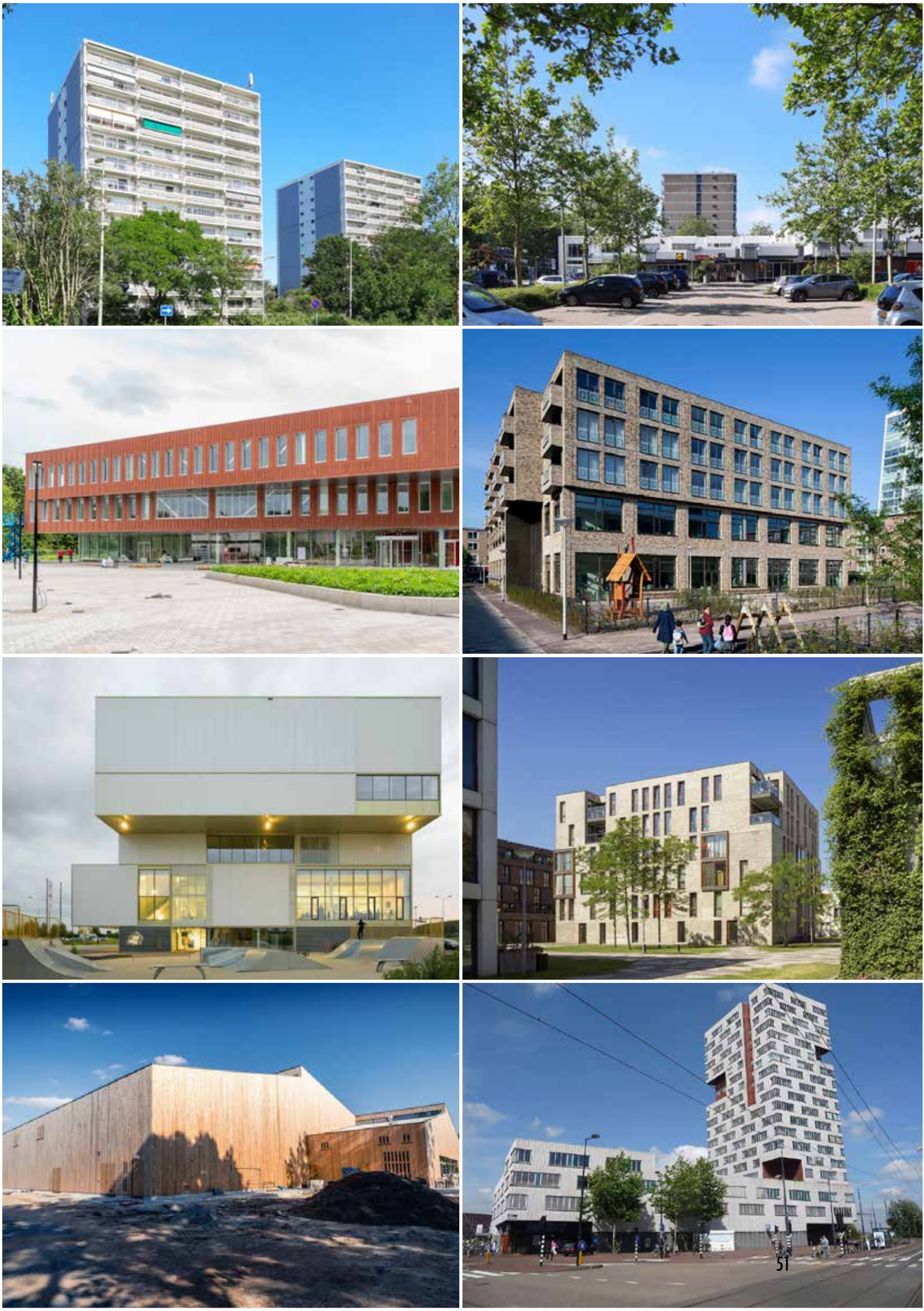
Qua architectuur en uitstraling is er in dit gebied de ruimte om ieder nieuw gebouw een zelfstandige uitstraling te geven. Dit kan qua materiaal, kleur en textuur. Het doel is om vooral langs de S. Allendelaan een ensemble te maken van verschillende stedelijke blokken. Ontwerpers zullen bij de verschillende ontwikkelingen juist worden uitgedaagd om een eigentijdse architectuur toe te passen met nieuwe materialen. Binnen de gemeente wordt de mogelijkheid voor het toepassen van houtbouw onderzocht. Het Karekietpark is een goede locatie om ook die ambitie een plek te geven. Daarnaast zet de gemeente hoog in op natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie. Deze maatregelen gaan steeds meer esthetisch effect krijgen op gebouwen en dienen vanaf het begin zorgvuldig mee ontworpen te worden. Momenteel is het gebouw van de ROC er wellicht een die iets afwijkt van de rest van de gebouwen, maar over een aantal jaar zal dit er een in de reeks langs de S. Allendelaan zijn.

Ingangen:

In het gebied is het belangrijk dat zowel de stedelijke as als de groene rand worden voorzien van ingangen. Gestreefd zal worden om gebouwen meerdere voorkanten te geven. Bij het plaatsen en verplaatsen van voorzieningen kunnen de meer stedelijke en regionale functies langs de stedelijke rand geprojecteerd worden en de meer wijkgerichte functies langs de groene rand. Ook is het streven om binnen het gebied verschillende pocketpleintjes te maken. De ruimte tussen de verschillende gebouwen gaat een grote rol spelen in het vormgeven van deze pleintjes en vooral op plintniveau zal een goede aansluiting cruciaal zijn.

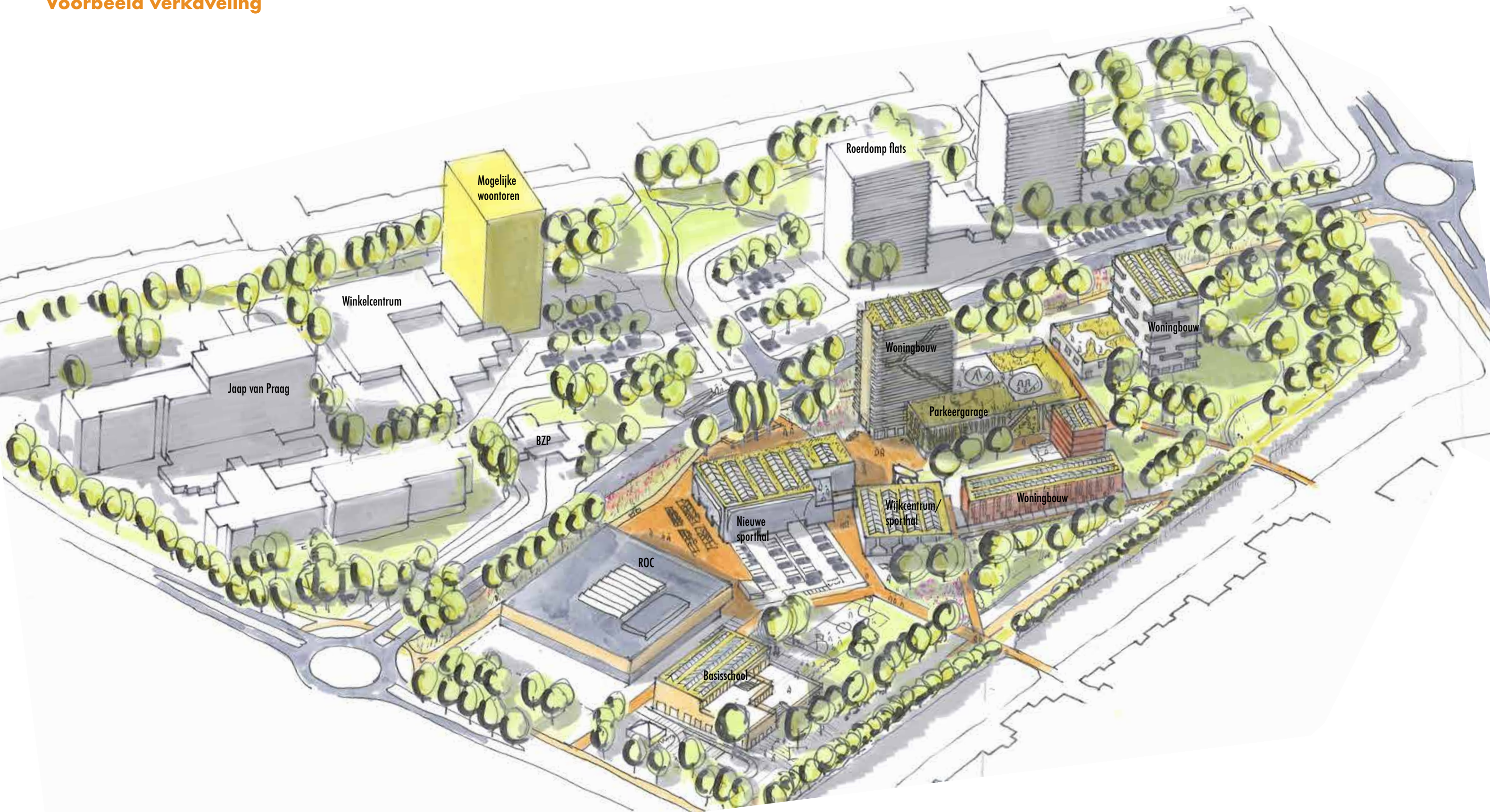
Beeldkwaliteitsplan:

Voor het goed bewaken van de beeldkwaliteit zal naast het uitwerken van een stedenbouwkundig plan ook een beeldkwaliteitsplan gemaakt worden waarin de bovengenoemde aandachtspunten en kansen verder worden uitgewerkt.



7. Deelgebieden

Voorbeeld verkaveling



Deze schets is een voorbeeld verkaveling waarbij het beoogde programma is omgezet naar bouwvolumes. Het geeft een beeld van de consequenties van een degelijk programma. Het laat ook zien dat er tevens ook kansen zijn om het groen en de openbare ruimte te versterken en kwaliteit te verbeteren. Deze schets moet zal niet letterlijk zo uitgevoerd worden. De definitieve vorm zal in een nader traject uitgewerkt worden met alle betrokken partijen.



7. Deelgebieden en fasering

Grofweg is het Karekietpark op te delen in drie deelgebieden die worden ontwikkeld. Elk deelgebied kent haar eigen dynamiek, programma, ontwikkeltempo en strategie. In deze gebiedsvisie is op hoofdlijnen geschetst hoe de deelgebieden er uit kunnen komen te zien en ontwikkeld kunnen worden. De deelgebieden zullen afzonderlijk nader worden uitgewerkt tot concrete plannen. De gebiedsvisie vormt hiervoor de leidraad en samenhang.

Fase 1 **Zuidzijde Oostelijk Deel Karekietpark** **2022-2025**

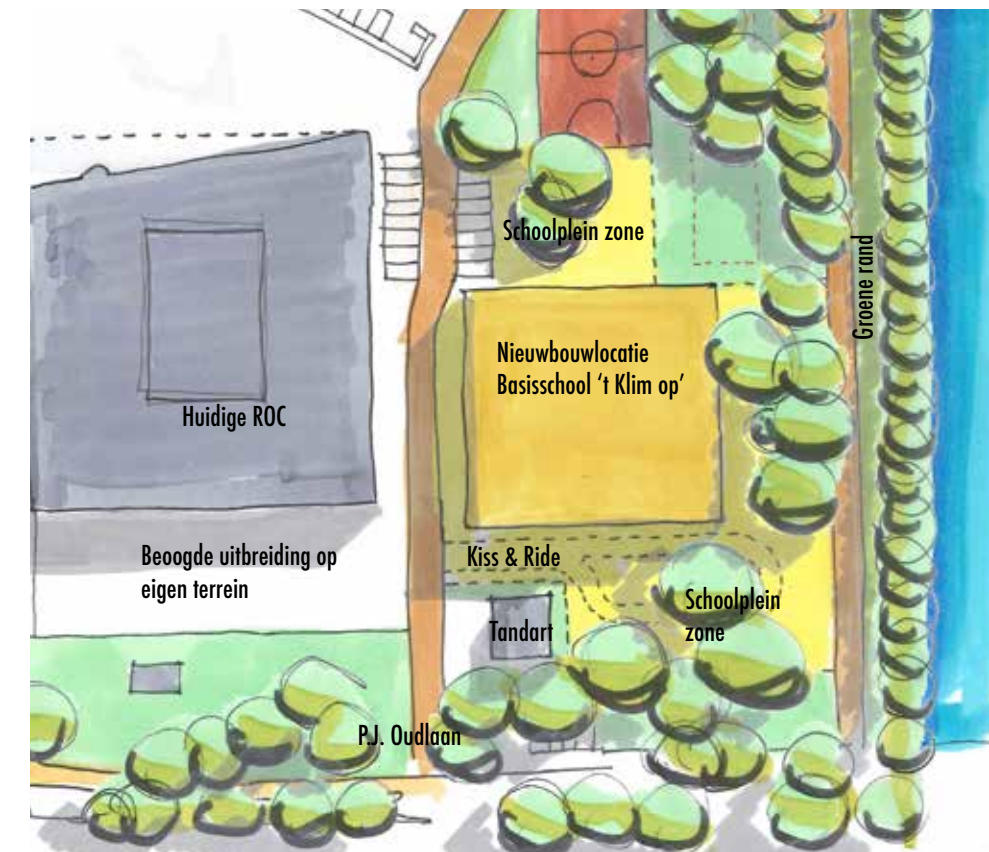
1. Nieuwbouw Basisschool

De basisschool wordt verplaatst naar de locatie naast het ROC in de zuidoosthoek van het gebied en krijgt daar nieuwbouw. Het programma van eisen past hier, maar de locatie is wat krap. Daarom is kritisch gekeken naar ruimtebeslag van het gebouw, het parkeren en kiss&ride en daar zijn goede oplossingen voor te vinden. Een deel van het parkeren, met name voor leerkrachten, vangen we op termijn op in de te realiseren parkeergarage elders in het gebied. Totdat deze gerealiseerd is zal er tijdelijk op maaiveld een parkeervoorziening gemaakt moeten worden. De Kiss&Ride combineren we met de speelplaats van de school. Met het schoolbestuur en de medezeggenschapsraad worden over gebruik, beheer en toezicht nadere afspraken gemaakt, voor een soepele autodoorstroming.

De school is met de auto bereikbaar via de ontsluitingsweg vanaf de P.J. Oudlaan. Fietzers en voetgangers kunnen ruimschoots gebruik maken van de aanwezige wegen en paden in het gebied.

Met de basisschool kan nu begonnen worden met de uitwerking van de nieuwbouwplannen. Na vaststelling van de gebiedsvisie worden de voorbereidingen getroffen voor het opstarten van de noodzakelijke ruimtelijke orderingsprocedures.

De ambitie is om er een goed functionerende basisschool te realiseren en dan zou aanvullende ruimte alsnog welkom zijn. In het vervolgtraject zal gepoogd worden om voor de aangrenzende tandartsenpraktijk en tijdelijke woningen een andere plek te vinden, waarmee we de schoollocatie nog wat kunnen vergroten. Om daarin meer regie te krijgen kan de Wet Voorkeursrecht Gemeenten worden overwogen. Wel staat vast dat hier een prijskaartje aan hangt, wat we ter besluitvorming voorleggen als dit aan de orde komt.



De schets hierboven verbeeldt de uiteindelijke situatie van de openbare ruimte rondom het gebouw. Vooral de ruimte rondom de tijdelijke woningen zal in de eerste jaren anders zijn. Het streven is om de parkeerplaatsen die hier nu liggen te verplaatsen naar de parkeergarage. Zodra die gebouwd is kan die ruimte opnieuw ingericht worden. Een belangrijk uitgangspunt is echter op de tijdelijke woningen te behouden totdat de periode van 10 jaar voorbij is.

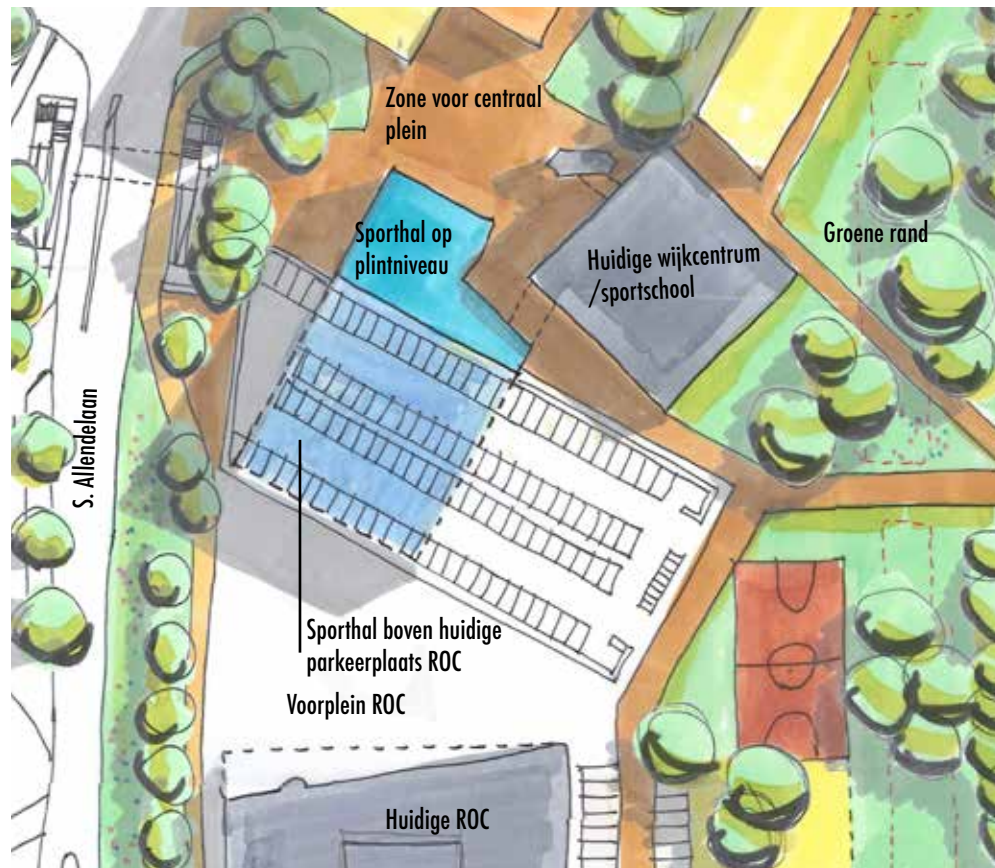
2. Nieuwbouw Sporthal

De sporthal wordt nieuw gebouwd ten zuiden van de huidige sporthal. De hal zelf is voorzien boven het parkeerterrein van het ROC, waardoor eronder geparkeerd kan blijven worden door het ROC en in haar eigendom kan blijven. De aanvullende ruimten, zoals kantine en kleedlokalen, zijn op maaiveld ten noorden van dit parkeerterrein, die intern worden verbonden met de hal tot één sporthalgebouw. De entree komt aan het plein dat ten noorden van de nieuwe sporthal wordt gerealiseerd.

Met het ROC is hierover contact en haar grondhouding is positief, mits hun eigendom (nagenoeg) intact blijft. Hieraan kunnen we met dit plan voldoen en is met het ROC gecommuniceerd.

Het programma van eisen past en hierover wordt met Spurd overleg gevoerd. Er kan nu begonnen worden met de uitwerking van de nieuwbouwplannen. Na vaststelling van de gebiedsvisie wordt met het ROC een overeenkomst gesloten en de voorbereidingen voor de noodzakelijke ruimtelijke ordeningsprocedures worden opgestart.

De ambitie is dat de sporthal zoveel mogelijk meerwaarde oplevert voor het gebied. Dit doen we enerzijds door de entree en publieksfuncties op een aantrekkelijke wijze aan het centrale plein te realiseren, waar het bijdraagt aan de levendigheid. Anderzijds willen we een extra parkeerlaag realiseren tussen de opgetilde hal en het parkeerterrein van het ROC. Voordeel is dat we de verhoogde sporthal benutten voor extra parkeercapaciteit binnen dezelfde footprint. Met extra parkeren voor de sporthal en mogelijk ook voor het ROC.



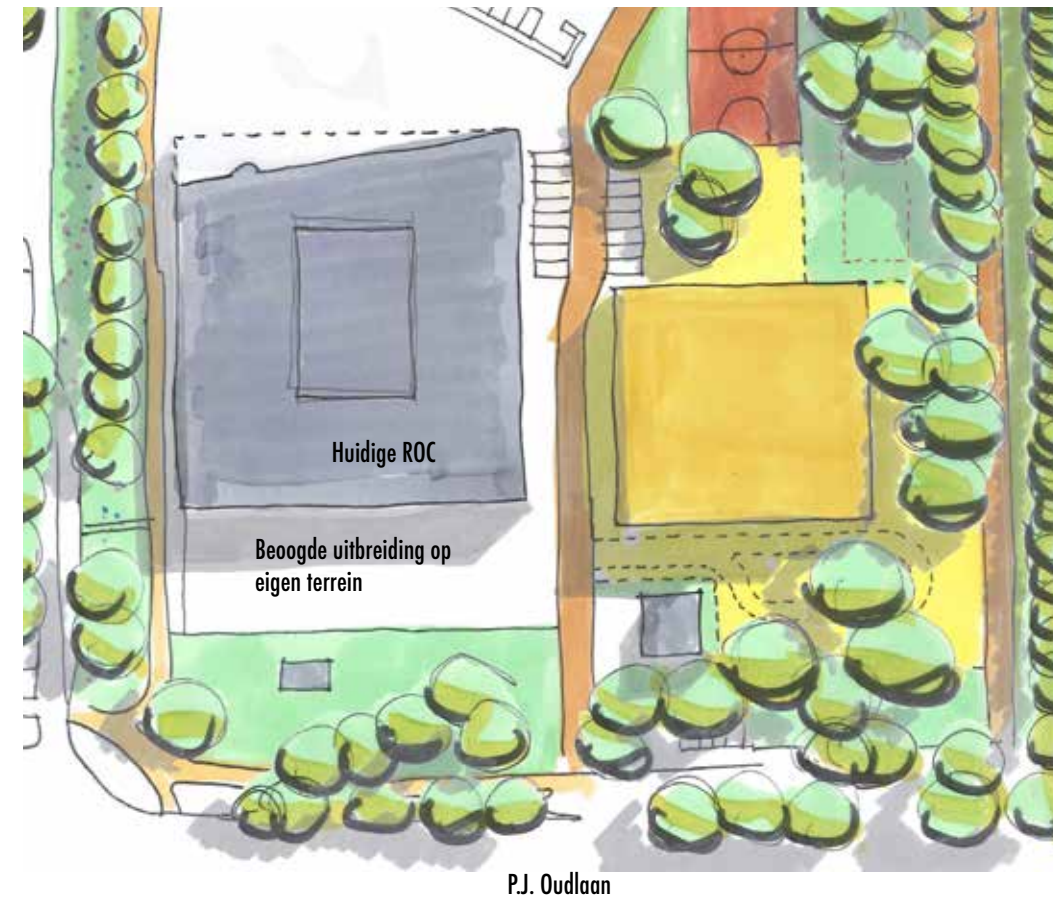
3. ROC

Het ROC heeft een nieuw gebouw betrokken en zij zijn daar uiterst content mee. Mede, omdat ze ook het parkeren en de entrees in eigendom hebben, wat effectief toezicht en beheer mogelijk maakt.

Het ROC is en blijft in ontwikkeling en gaat aan de zuidkant nieuwbouw toevoegen op eigen terrein. De plannen daarvoor zijn al vergoed en in 2022 wordt met de bouw gestart.

Daarnaast verwacht het ROC een toename van het autoverkeer en heeft behoefte aan meer parkeren in de omgeving. Het ROC maakt gebruik van sportfaciliteiten van Spurd in Purmerend en zij zouden die graag concentreren in de nieuwe sporthal. Daarover vindt overleg plaats. Tenslotte zijn er wensen voor het gebruik van andere accommodaties en ruimten. Naast de sporthal, gaan we inventariseren of het wijkcentrum en de sportschool of andere accommodaties opties kunnen zijn.

Met het ROC worden de gesprekken gestart om tot een overeenkomst te komen waarin de nieuwbouw van de sporthal en overige van belang zijnde zaken worden geregeld.



1. Woningen op de sporthal- en basisschoollocatie

Op deze locaties zijn hogere woongebouwen gedacht, om tot een programma van ca. 170 woningen te komen. Een wooncomplex naast de parkeergarage met een groter accent op goedkopere en kleinere woningen en een wooncomplex in het noordelijke groen met een accent op de duurdere segmenten.

De entree van de woningen en parkeergarage moeten straks een aantrekkelijke wand gaan vormen aan een plein tussen dit complex, de nieuwe sporthal en het wijkcentrum. Dit biedt mogelijkheden om in de plint van deze gebouwen publieksfuncties op te nemen die bijdragen aan een levendig en sfeervol plein. Tevens zal de oversteek vanaf de Allendelaan op dit plein uitkomen.

We gaan nog nader bekijken of en hoe we het parkeren gaan verdelen over de parkeergarage en een eigen parkeervoorziening. De planvorming kan over één tot twee jaar gestart worden, als de sporthal en school gesloopt worden.



2. Parkeervoorziening

De parkeervoorziening ligt centraal en biedt ruimte aan parkeren voor bewoners. Gezien de beperkte ruimte en beoogd programma ligt een gebouwde parkeervoorziening voor de hand. Daarnaast wordt een deel voor het noodzakelijke bezoekersparkeren hierin voorzien. Ruimtelijk voordeel is dat hierdoor op een compact gebied en grotendeels uit het zicht het parkeren kan worden gerealiseerd, waardoor er in de rest van het gebied meer ruimte overblijft voor woningbouw en aantrekkelijke inrichting van het openbaar gebied en groen.

3. Ontsluiting en verbinding Allendelaan

In het bredere kader van de mobiliteitsplannen zal dit de komende jaren worden meegenomen. Tevens is nadere studie gewenst een betere en veilige oversteek van de Allendelaan, waardoor de oost- en westzijde beter met elkaar verbonden worden. Daarnaast zal onderzocht worden welke stappen nodig zijn om de parallelweg op te heffen en het gebied direct op de S. Allendelaan te ontsluiten.

4. Herontwikkeling centraal gebied

Midden in het gebied liggen het wijkcentrum met de sportschool, het biljartcentrum en de kinderopvang. Samen met de nieuwe sporthal vormen zij een multifunctioneel centraal gebied. De functies willen graag in het gebied blijven en de gemeente wil ze ook behouden. Op korte termijn kunnen de functies blijven zitten op de huidige locaties. Bij de verdere uitwerking van de plannen kunnen de functies meegenomen en geïntegreerd worden.



De westkant bestaat uit het winkelcentrum, het Jaap van Praag Huis met enkele voorzieningen, het tankstation met enkele voorzieningen en het wooncomplex. Het gebied is in handen van diverse eigenaren.

De ambitie is om hier een levendig en aantrekkelijk centrum van de wijk te maken, met daaraan gekoppeld zorg, wijkfuncties en wonen. Dit voorziet ook in de behoefte van met name het winkelcentrum om te moderniseren en renoveren. Het wijkcentrum en biljartcentrum hebben aangegeven wel bij het winkelcentrum te willen zitten, mede vanwege de aan- en inloop, en dat zal nader op haalbaarheid onderzocht en met Deen Vastgoed besproken worden. Indien zich meerdere functies aandienen zal de gemeente dit ondersteunen en waar mogelijk stimuleren.

Er is ruimte om een wooncomplex bij het winkelcentrum te realiseren. Gedacht wordt aan een woongebouw van 8 tot 10 lagen, waar zo’n 80 woningen gerealiseerd zouden kunnen worden. Zo dicht op het winkelcentrum leent dit zich goed voor kleinere huishoudens en starters en wordt op sociale en goedkopere woningen ingezet. Tevens zal gekeken worden of hier specifieke doelgroepen gehuisvest kunnen worden.

Met de overige eigenaren is het overleg opgestart, maar bevindt zich nog in de startfase. Na vaststelling van de gebiedsvisie zal dit worden vervolgd met het doel tot een ontwikkelingsplan voor de westkant te komen. Het initiatief ligt bij de eigenaren, waarbij de gemeente faciliterend optreedt.

.



8. Strategie

De drie deelgebieden hebben elk een eigen ontwikkeltempo en (financiering) strategie. Er wordt gebruik gemaakt van zowel actief als facilitair grondbeleid, van kostenverhaal, van gemeentelijke investeringen en afschrijving, van subsidies en andere bijdragen. Per deelgebied wordt gekozen voor de aanpak die het beste bij dat deelgebied past.

Deelgebied zuidzijde Oostelijk Deel

Het eerste deelgebied is urgent en voor de realisatie van de sporthal en de school is reeds dekking. Met de uitwerking van dit deelgebied naar o.a een maaiveld-ontwerp kan worden gestart. Waarbij de sporthal wordt gecoördineerd door de gemeente en Spurd. De nieuwbouw voor de basisschool wordt door de school zelf opgepakt. De gemeente zal samen met de directe stakeholders de openbare ruimte uitwerken

Deelgebied noordzijde Oostelijk Deel

Het tweede deelgebied is grotendeels eigendom van de gemeente. Met dit deelgebied kan pas aangevangen worden als de school en de sporthal zijn gerealiseerd en meer duidelijkheid is over de S. Allendelaan. Voorgesteld wordt om dit deelgebied op een later moment uit te werken. Er zal dan ook t.z.t. een grondexploitatie hier-voor worden opgesteld. In dit deelgebied wordt voorgesteld om de voormalige locaties van de basisschool en sporthal te ontwikkelen met voornamelijk woningbouw.

In de gebiedsvisie wordt uitgegaan van zoveel mogelijk gebouwd parkeren om zo de ruimtelijke kwaliteit te borgen. Het parkeren bepaalt voor een groot deel het programma en daarmee ook het financiële saldo. De eerste verkenningen leveren een negatief saldo op. In de verdere uitwerkingen zal gekeken worden naar optimalisatie. Belangrijk daarbij is dat dit niet ten koste mag gaan van de kwaliteit.

Bij de behandeling van de ontwikkelrichtingen in maart dit jaar is de gemeenteraad op de hoogte gebracht van een mogelijk negatief financieel resultaat. De huidige verkenning blijft binnen deze bandbreedte. Verder zijn er kansen benoemd om het resultaat te verbeteren. Één daarvan is de herontwikkeling van het centrale deel met o.a. het wijkcentrum, sportschool en biljartcentrum. Mogelijk blijven deze functies gehandhaafd en hebben we in dit financieel model de verwervingskosten achterwege gelaten.

Deelgebied Westelijk Deel

Het derde deelgebied betreft het huidige winkelcentrum en omgeving. Dit deelgebied is grotendeels in eigendom van een private partij. Het initiatief tot ontwikkeling ligt dan ook bij de private partij. Middels een anterieure overeenkomst wordt het kostenverhaal verzekerd, waarbij als grondslag de nota GKP wordt gehanteerd.

Voor de ontwikkeling van het gebied geldt dat de nota grondbeleid het kader is dat wordt gevolgd. De ontwikkelingen moeten de investeringen waard. Voorop staat kwaliteit van het gebied. Op basis van het afwegingskader van de nota grondbeleid kan de gemeenteraad keuzes maken.

9. Plan van aanpak

1. Aanpak in Fasen

Fase 1	Besluitvorming Zuidzijde; Nieuwbouw basisschool en sporthal	2021-2025
	- De voorliggende gebiedsvisie wordt als werkkader in gebruik genomen na vaststelling door de gemeenteraad. - Om het werkproces te faciliteren is een voorbereidingskrediet nodig. De aanvraag hiervoor is met de gebiedsvisie meegezonden aan de gemeenteraad. - Met het ROC, de basisschool en Spurd worden samenwerkingsovereenkomsten gesloten. - Indien daartoe besloten, wordt de Wet Voorkeursrecht Gemeenten toegepast. Een voorstel en onderbouwing wordt dan aangeleverd. - De nieuwbouw van de basisschool en sporthal wordt nader uitgewerkt en de relevante RO- en andere procedures worden gestart, tot gemeentelijke besluitvorming. - Met de tandarts zal getracht worden een overeenkomst ter verplaatsing te sluiten. - Afgeven van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor school en sporthal.	
Fase 2	Uitwerking Noordzijde Oostelijk deel Karekietpark	2022-2025
	- Nadere afweging programma - Stedenbouwkundige context - Financiële analyse en GREX - Ontwikkelstrategie - Tender en/of aanbestedingstraject	

Fase 3	Faciliteren particulier initiatief Westelijk deel Karekietpark	p.m.
	1. Met de eigenaren en gebruikers in dit deel worden oriënterende gesprekken gevoerd.	
	2. Gemeente faciliteert private initiatieven binnen gemeentelijke organisatie.	
	3. Noodzakelijke besluitvorming wordt aan B&W en waar nodig aan de Raad voorgelegd.	

2 Kader en Aandachtspunten

Monitoring/evaluatie

De gemeenteraad zal periodiek op de hoogte worden gehouden over de voortgang van het project. Het college zal bij uitwerkingen die vragen om een raadsbesluit bij u terugkomen.

Communicatie en participatie

In de totstandkoming van de gebiedsvisie en de ontwikkelrichtingen is de omgeving uitvoerig meegenomen. Ook in het vervolgtraject zal communicatie en participatie zeer belangrijk zijn.

Na de behandeling van de ontwikkelrichtingen in de gemeenteraad in maart dit jaar is de voorkeursvariant verder uitgewerkt tot voorliggende visie. Door middel van een digitale informatieavond is de visie eind augustus gepresenteerd aan de omwonenden, eigenaren en andere belanghebbenden.

De komende jaren gaan we met verschillende deelgebieden aan de slag. Voor elke deelontwikkeling zal ook een communicatie- en participatietraject worden opgezet. De informatie uit de participatie is belangrijke input geweest voor deze gebiedsvisie. Dat continueren we in de verdere uitwerking. We willen de omgeving, eigenaren en gebruikers bij de vervolgfasen blijven betrekken. Dat doen we door bijvoorbeeld het tijdig delen van informatie in nieuwsbrieven, het gesprek te blijven voeren en het houden van inspraakmomenten. Dat doet de gemeente samen met de initiatiefnemers van een ontwikkeling. De gemeente draagt haar verantwoordelijkheid in het communiceren over de voortgang en ontwikkelingen in het gebied als geheel.

Duurzaamheid

De ambitie voor wat betreft duurzaamheid is hoog. Het gebied laat zien waar een toekomstbestendig en duurzaam Purmerend voor staat. Groen, duurzaamheid, natuur inclusief bouwen, leefbaarheid en klimaatadaptatie staan centraal in de visie en verdere uitwerkingen in lijn met de ambities en uitgangspunten uit het Klimaatadaptatieplan en de visie Leefbare stad 2040.

Ruimtelijke Ordening

Het Karekietpark is, als onderdeel van de wijk Overwhere-Noord, meegenomen met de algehele, wettelijke verplichting tot het actualiseren van bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar. In dat kader heeft de gemeenteraad in juni 2013 het bestemmingsplan “Overwhere-Noord 2012” vastgesteld. Hierin is het Karekietpark conserverend bestemd, waarbij een globale bestemming is gehanteerd, die ruimte voor uitwerking biedt. In 2016 is het bestemmingsplan “Horizon-/Regiocollege Karekietpark 2015” vastgesteld, wat de realisatie van het ROC mogelijk heeft gemaakt.

Anticiperen op de Omgevingswet

Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2022 in werking. Voor alle ontwikkelingen in het Karekietpark, waarbij een planologische procedure noodzakelijk is, wordt straks gebruik gemaakt van de procedures die in de nieuwe omgevingswet voorhanden zijn. De mogelijkheid bestaat om het hele ontwikkelingsgebied aan te wijzen als transformatiegebied. Deze procedure is vergelijkbaar met het opstellen van een globaal bestemmingsplan. Bestudeerd gaat worden welke procedure het meest geëigend is om toe te passen.

Voorafgaand worden stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld gemaakt. Deze uitgangspunten zijn een meer concrete vertaling van de ambities en vormt het kader waarbinnen de initiatiefnemer te werk kan gaan.

COLOFON

Deze gebiedsvisie is vervaardigd door de gemeente Purmerend.

Datum: september 2021



Disclaimer

Niets uit deze publicatie mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder naam- en bronvermelding. Dit document betreft een stedenbouwkundig plan waarbij geen rechten aan kaarten en dergelijke kunnen worden ontleend. De gemeente Purmerend heeft getracht de gebruikte bronnen zorgvuldig te vermelden en auteursrechten te respecteren. Mocht in dit document iets niet juist zijn vermeld, dan kunt u dat ons laten weten, zodat alsnog de juiste bronvermelding kan worden opgenomen.