



Plan van Aanpak Centrum Spanbroek



Inhoud

Aanleiding	3
Bestaande situatie	4
Hoogtes	5
Historische kaart	7
Historische ontwikkeling	8
Watersysteem	9
Eco-scan	11
Schetsontwerp	12
Varianten water Lindengracht	13
Afweging varianten water Lindengracht	14
Voorkeursvariant Lindengracht - Koninginneweg	15
Voorstel Lindengracht - ter plaatse van AH	16
Markt	17
Draaicirkels Koninginneweg / Waterkant	18
Voorstel Wuiver	19
Profielen Wuiver	20
Draaicirkels Dierenspeciaalzaak Koenis	21
Draaicirkels kruising Slijterij	22
Gruttostraat	23
Parkeertelling	24
Bevoorrading en inritten	25
Verharding	26
Faseringsvoorstel	27
Bijlagen:	28
Referentieprojecten - Cultureel waterplein	29
Referentieprojecten - Blauw lint	30
Referentieprojecten - Rood lint	31
Referentieproject De Laat - Alkmaar	32



Aanleiding

Gebiedsvisie centrum Opmeer-Spanbroek

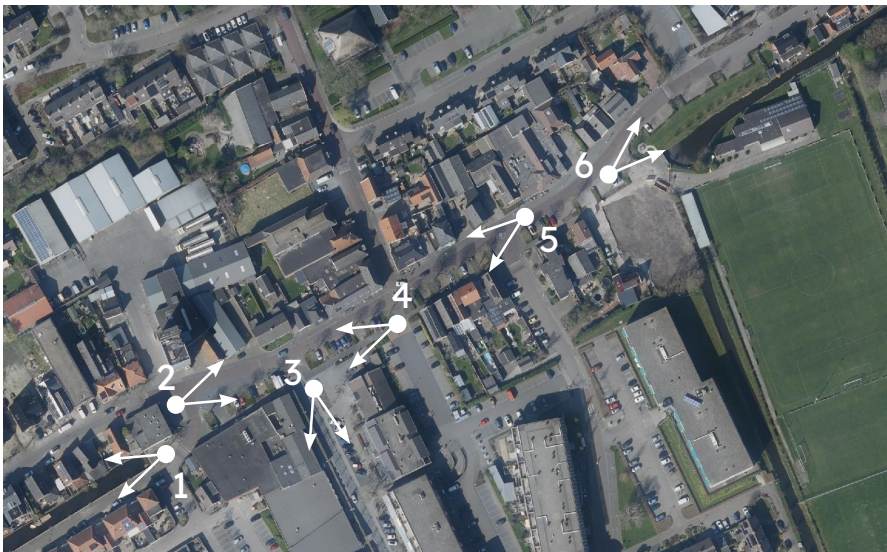
Het blauwe lint is onderdeel van de historische dorpslinten waar een hoogwaardige beeldkwaliteit voor bebouwing centraal staat. Voor de buitenruimte ligt in het blauwe lint de kans om de watergang de Wijzend (deels) terug te brengen in het straatbeeld. Het dorpscentrum is ooit ontstaan aan deze historische watergang. Doordat de Wijzend nu ondergronds ligt is een van de belangrijkste cultuurhistorische identiteitsdragers van Opmeer verdwenen. Met het (deels) herstellen van de Wijzend krijgt het centrum weer zijn identiteitsdrager terug.

- Wijzend waar mogelijk terugbrengen in straatbeeld
- Shared space inrichting met minder parkeerplaatsen
- Mogelijk verblijfsplekken aan het water (zoals terrassen van bestaande horeca)
- Weekmarkt (deels) verplaatsen naar dit gebied
- Geen laden en lossen in dit gebied



Bestaande situatie

Foto's van locatiebezoek.



Hoogtes

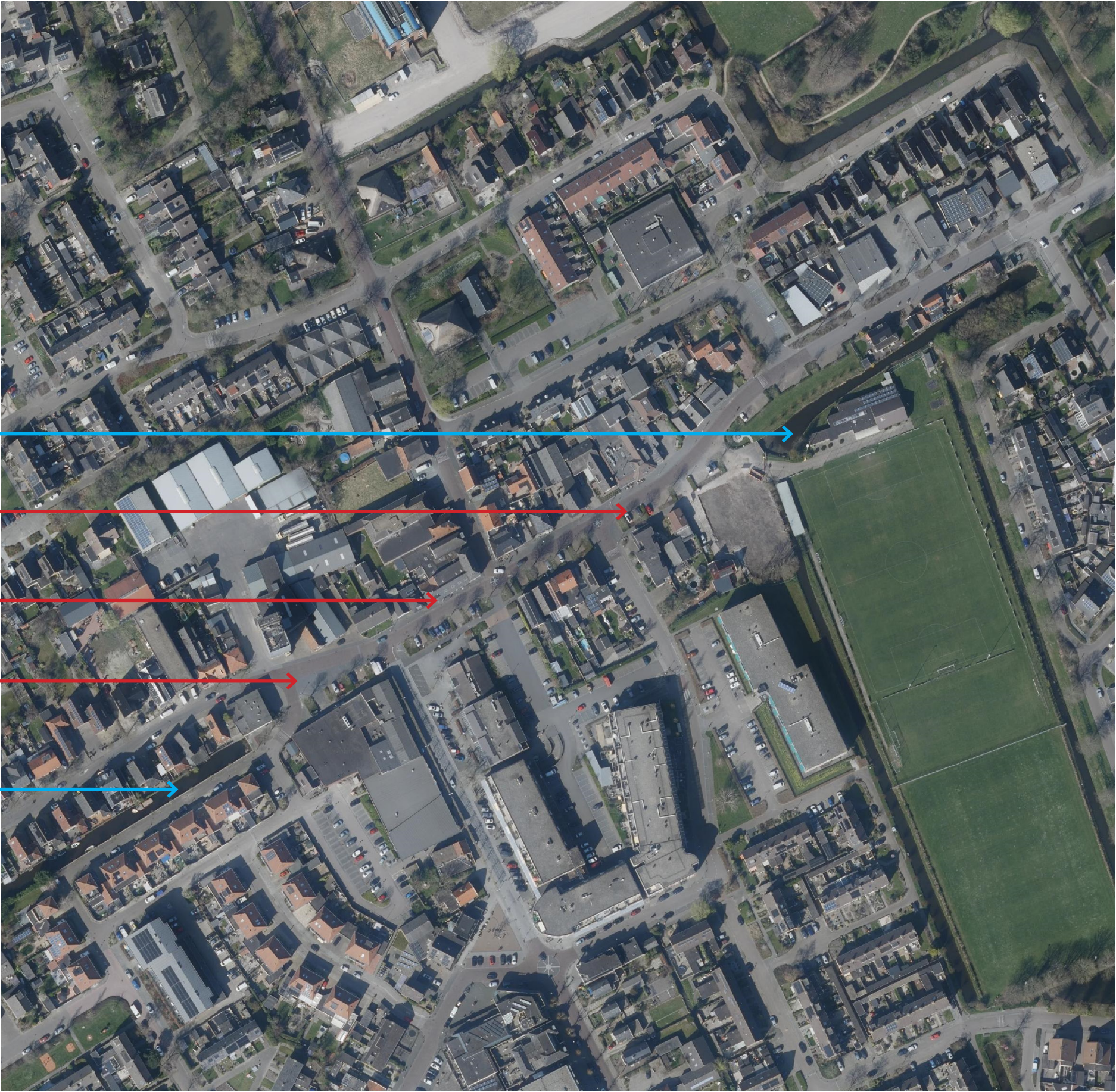
sloot waterpeil -1.95
(-1.8 tot -2.05)

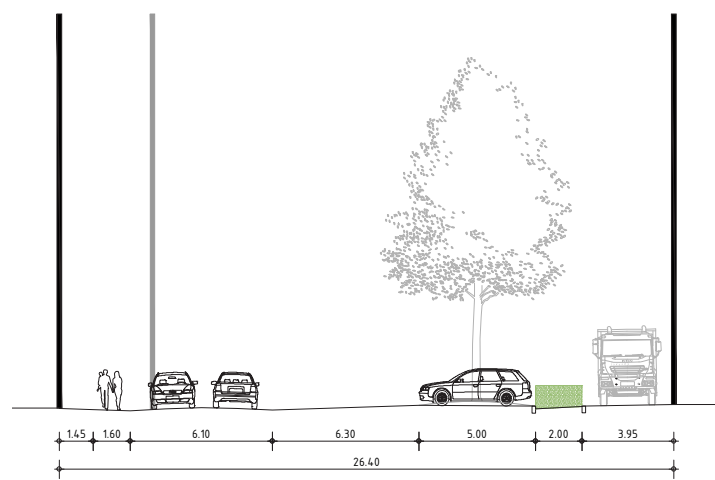
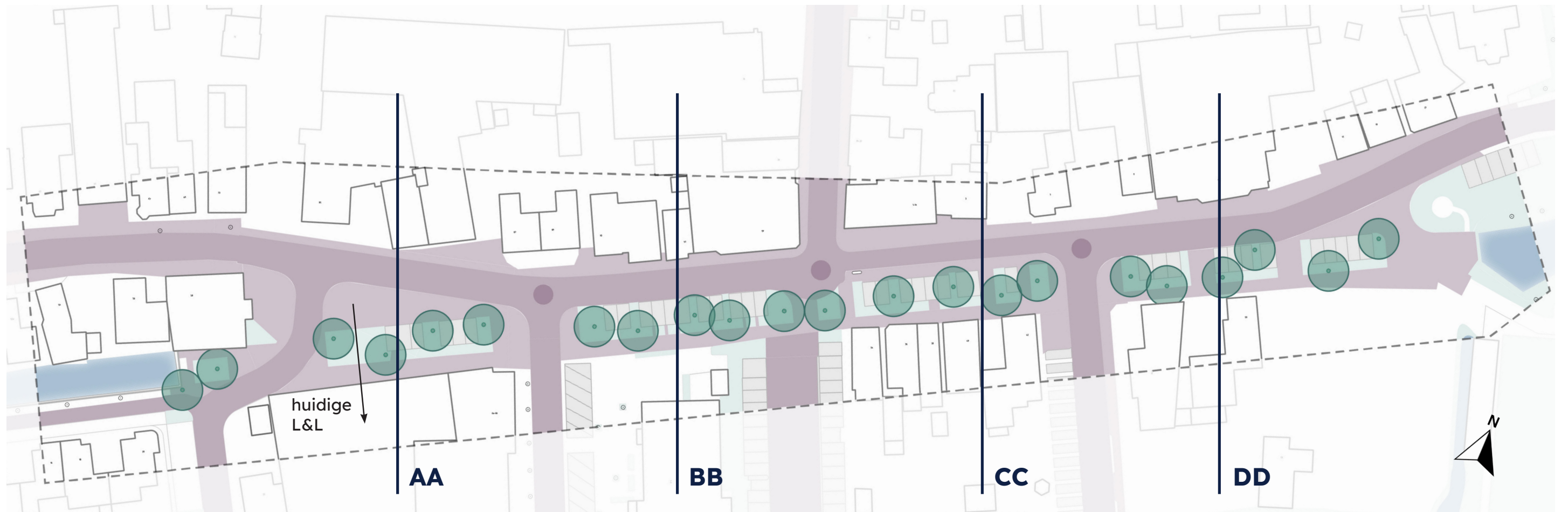
as rijbaan + 0.35

as rijbaan +0.89

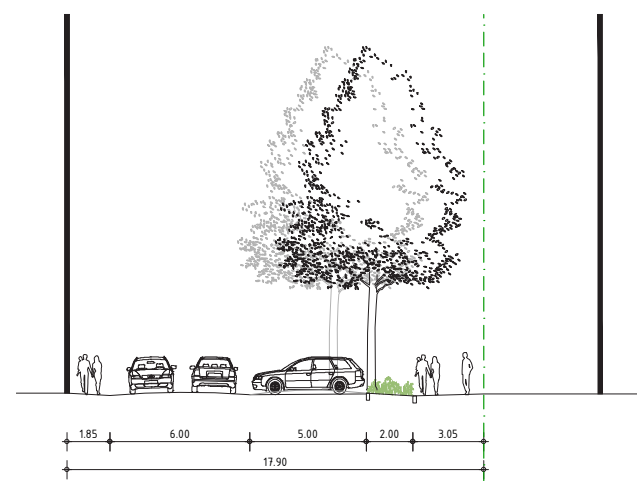
as rijbaan + 0.21

gracht waterpeil -0.60
(-0.70 tot -0.50)

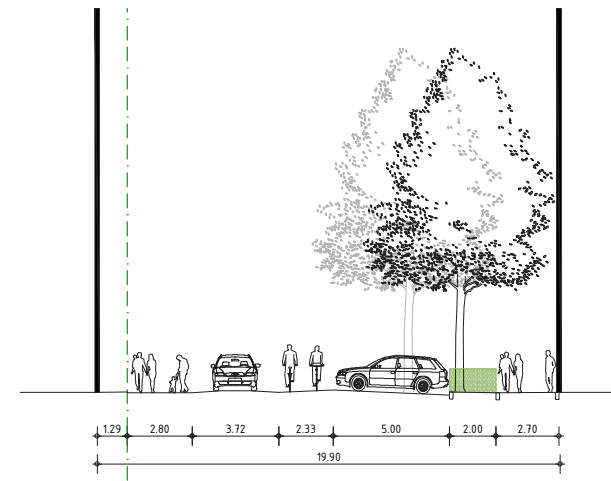




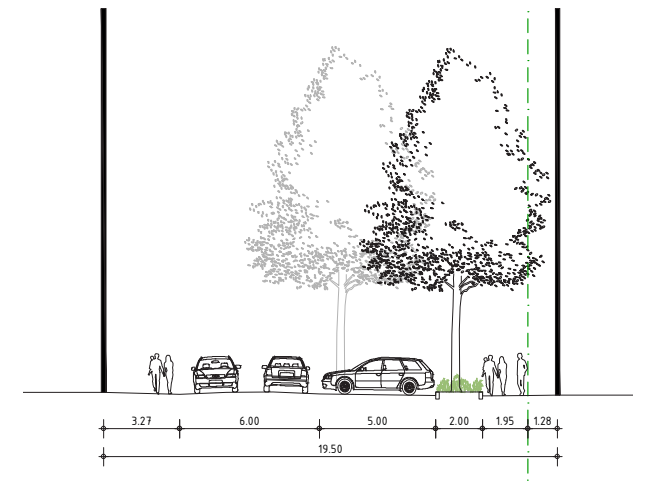
profiel AA



profiel BB



profiel CC



profiel DD

Historische kaart

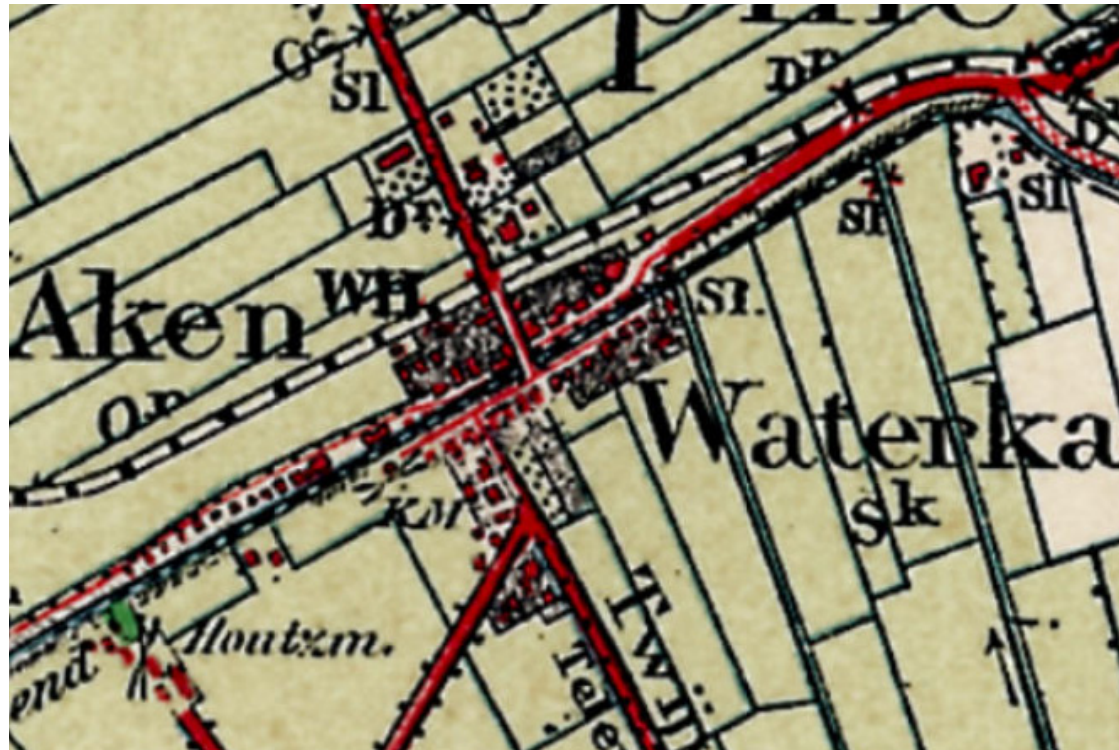


Plan van Aanpak Centrum Spanbroek

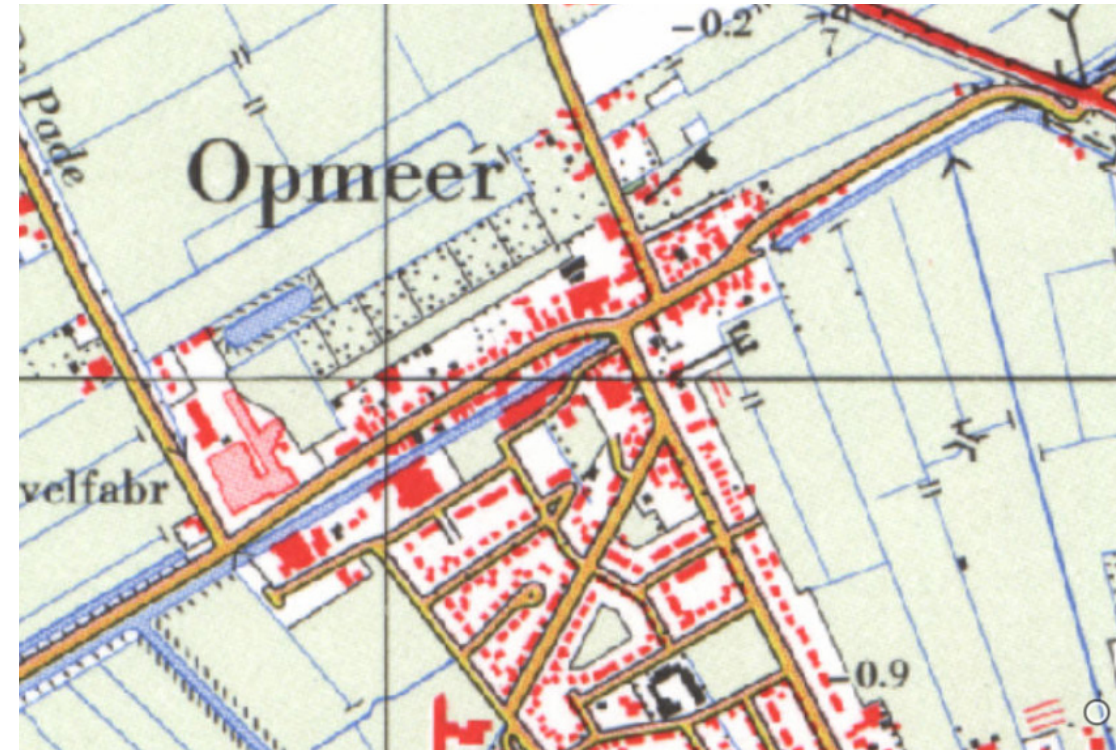


Minuutplan 1826

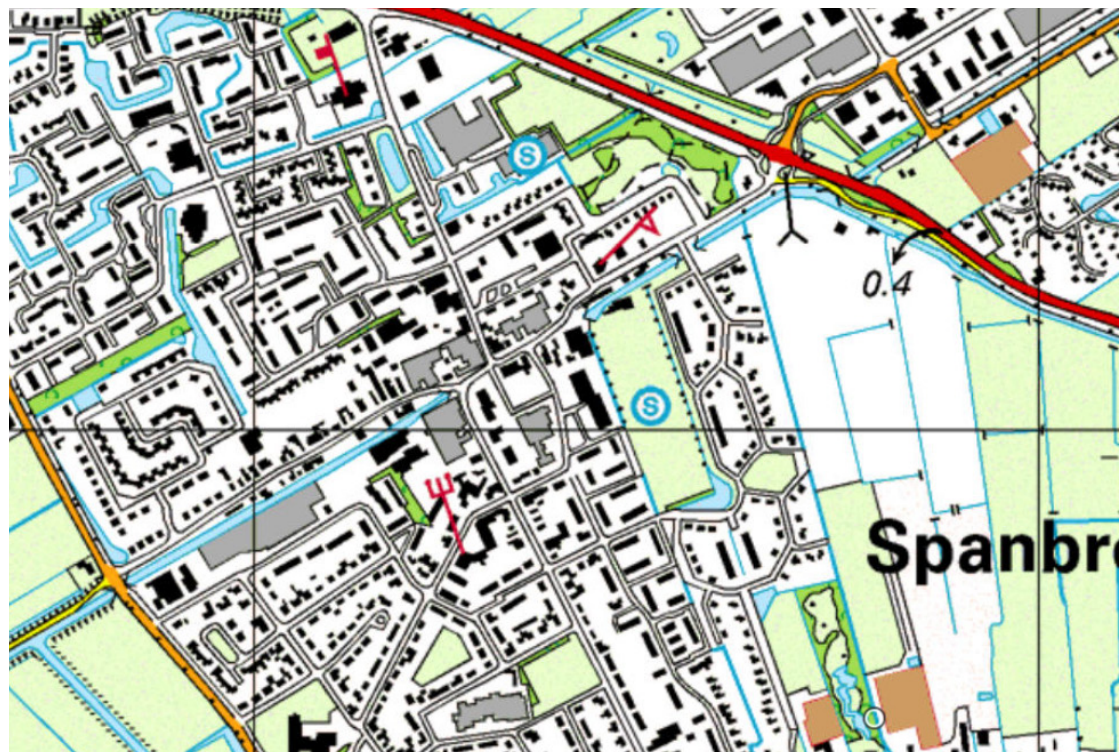
Historische ontwikkeling



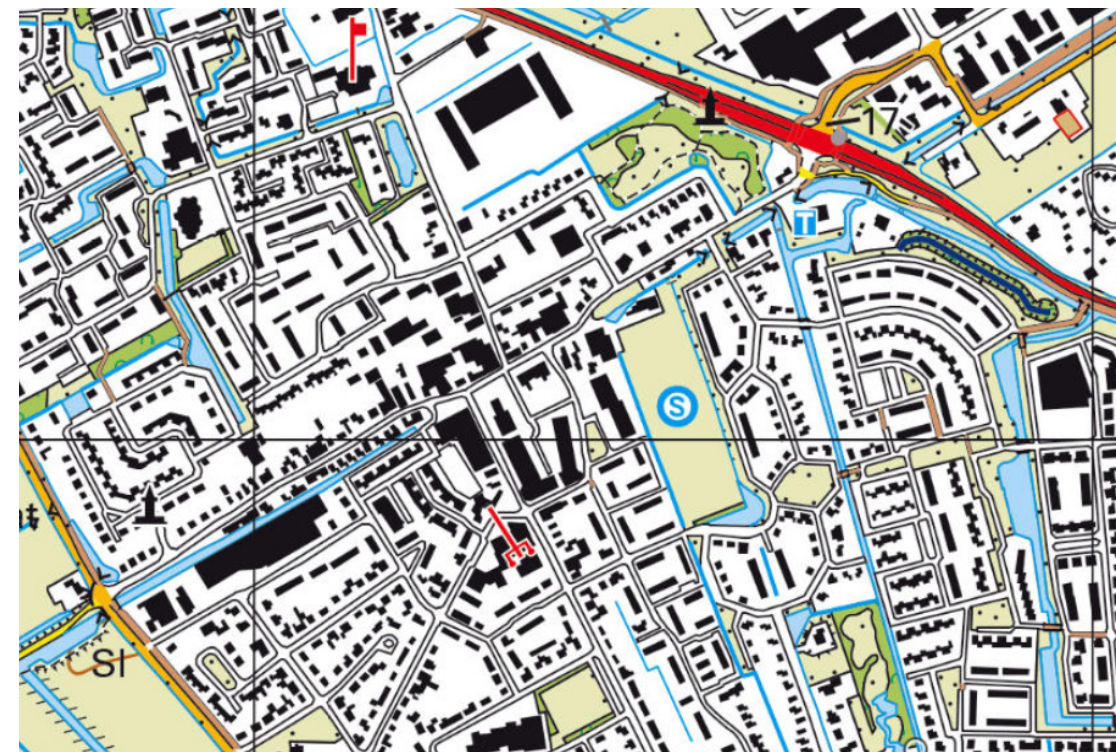
topotijdreis 1945



topotijdreis 1980



topotijdreis 2000



topotijdreis 2023

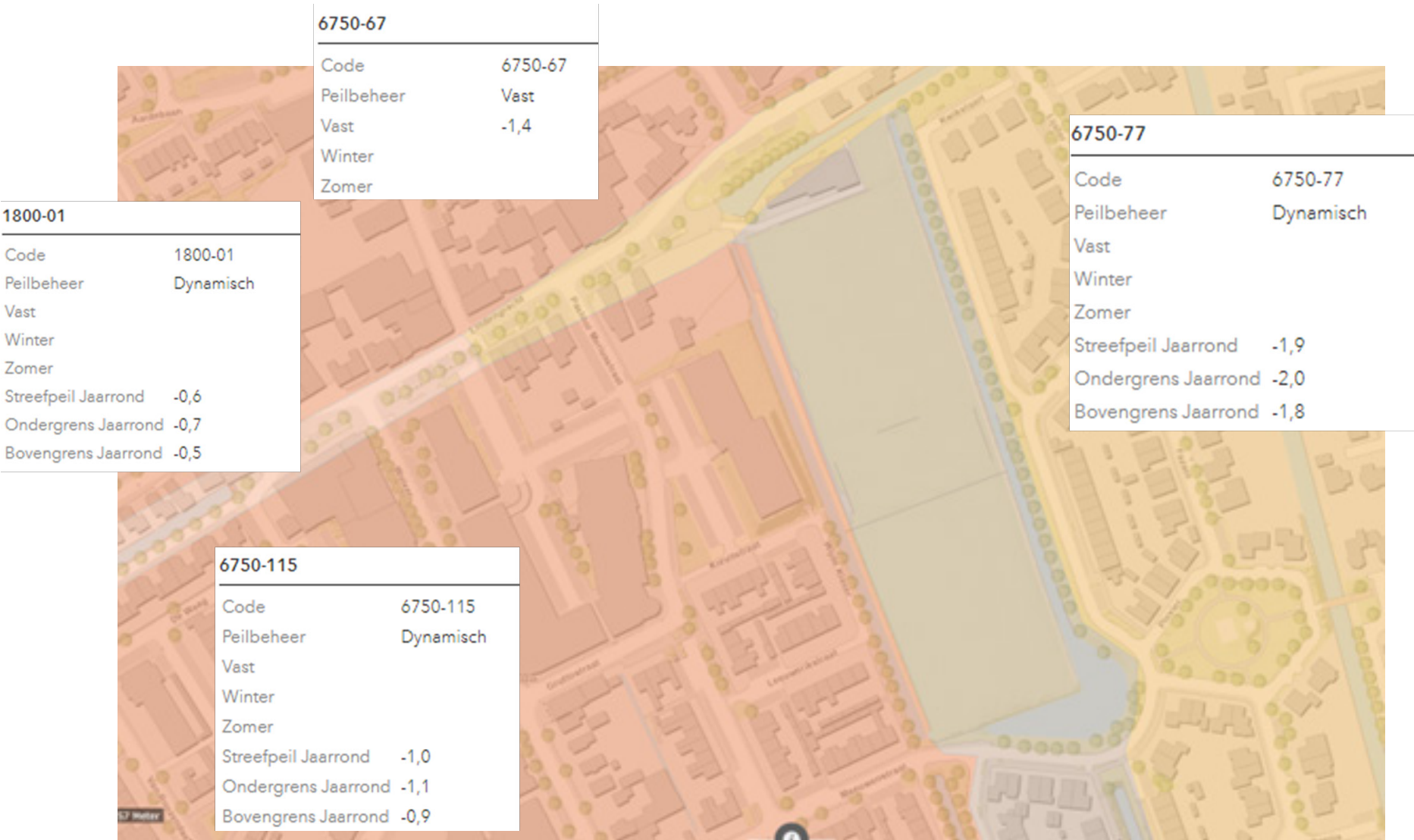
Watersysteem

Vragen/Risico's

- Wat is de huidige grondwaterstand?
- Wat is het effect van het toevoegen van oppervlakte water op de funderingen?
- Zijn er overlast- of schademeldingen? (bouwkundig expert?)

Aandachtspunt: bij ingrepen in het watersysteem eist HHNK inzicht in de gevolgen van peilverandering op infrastructuur, bebouwing en groen.

Advies: meten grondwaterstanden over langere periode (bij ingrepen (gracht, sloot, DT-riool) waarbij de grondwaterstand wordt beïnvloed)



Watersysteem

bouwjaar funderingen (ouderdom gerelateerd)

1875 op staal, ongereguleerd

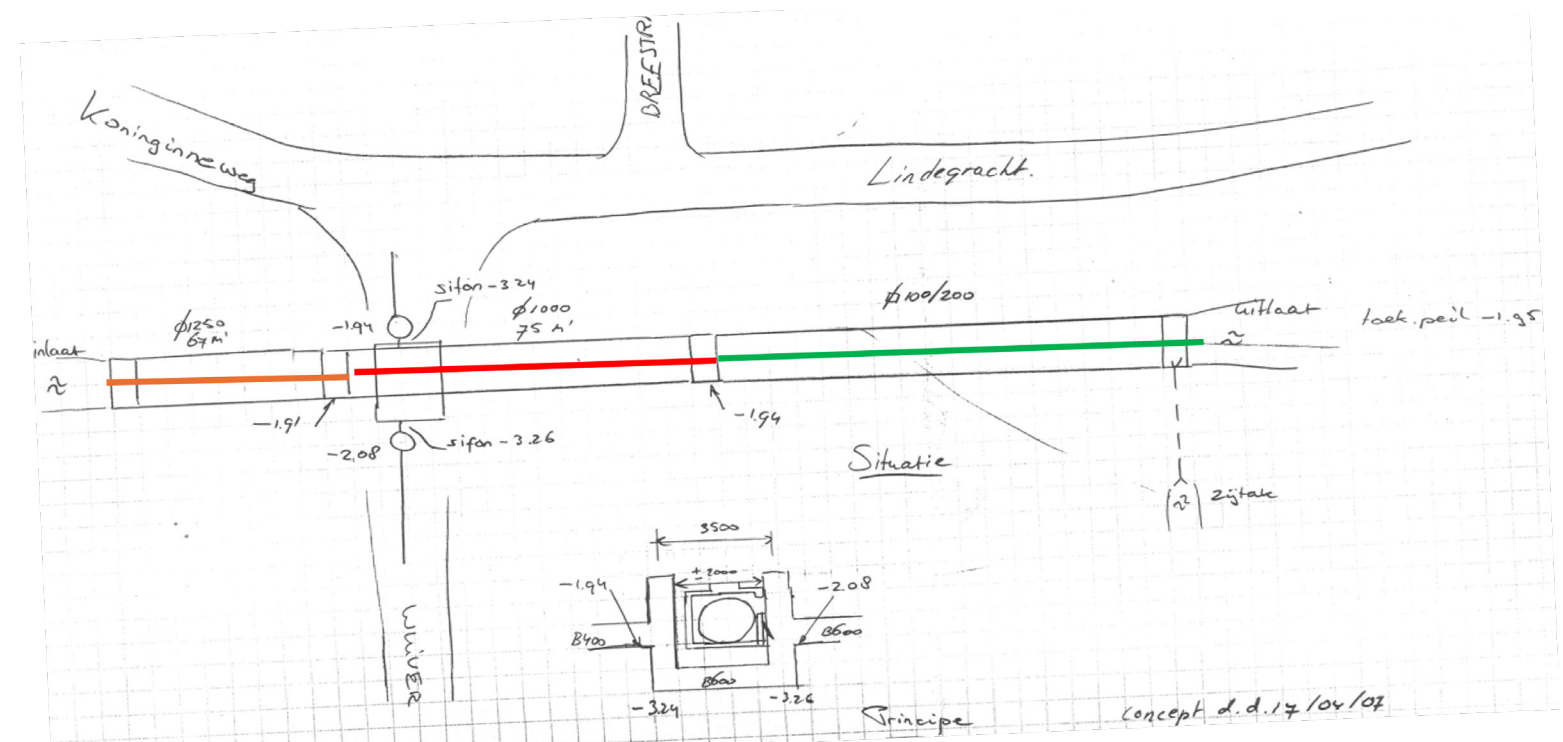
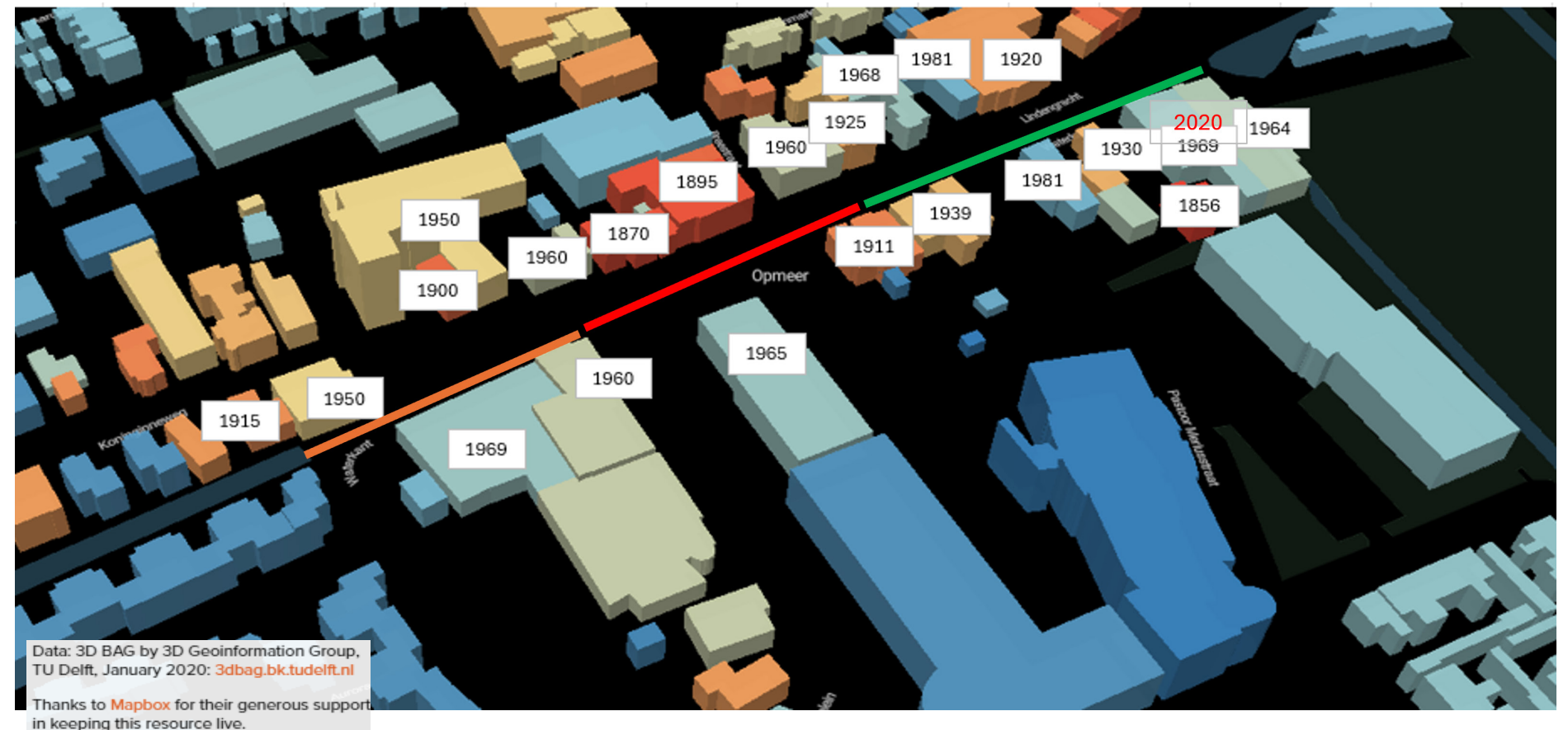
1911 op staal, ongereguleerd

1920 op staal, ongereguleerd

1935 op staal, ongereguleerd

1960 houten palen opzetter

1968 houten palen opzetter



duiker beton Ø1250	2000
duiker beton Ø1000	<1964
kokerduiker 1000x2000	1964

Eco-scan

Locatie en aanleiding

De Ecoscan voor het centrumplan van Opmeer richt zich op het vergroten van de biodiversiteit en het behoud van natuurlijke habitats in de gemeente. De Lindengracht vormt een belangrijk onderdeel van dit plan.

De bestaande lindes staan in driehoeksverband. Het opheffen van een deel van de bomen kan grote impact hebben op de resterende bomen.

De huidige lindenbeplanting langs de Lindengracht heeft een relatief lage ecologische waarde. Maar is tegelijkertijd wel de meest waardevolle structuur in het huidige centrum.

Tijdens de bloei leveren de lindes veel voedsel voor insecten zoals bijen en hommels en ze zijn van voldoende omvang om als broedlocatie voor vogels te dienen. Deze bomen zijn ook belangrijk als potentiële vliegroute voor vleermuizen.

Momenteel is de biodiversiteit in het gebied beperkt. De Lindengracht en omliggende gebieden zijn grotendeels verhard met weinig groen. Er zijn slechts twee noemenswaardige bomenlanen.

De Wijzend heeft door ontbreken van begroeiing van waterplanten een zeer lage ecologische waarde.

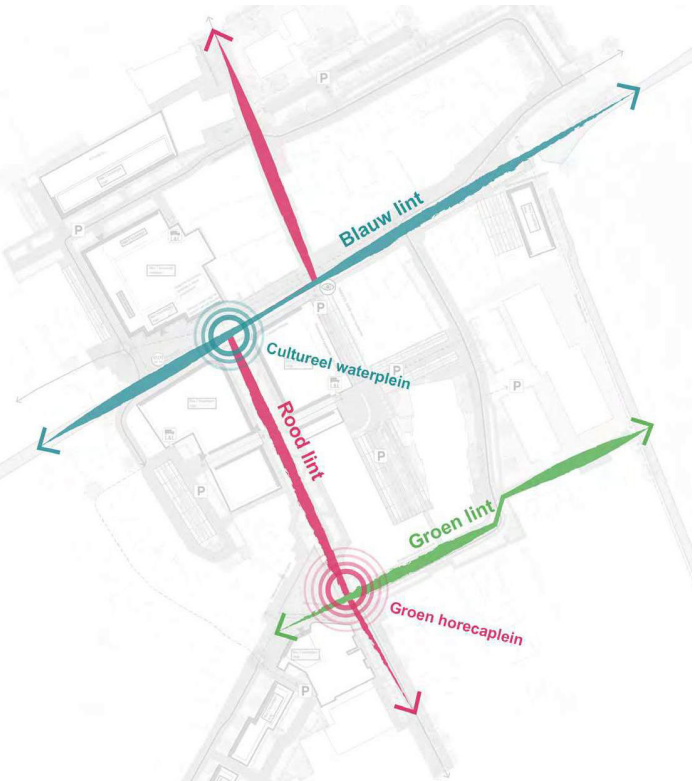
Advies

Door strategische aanpassingen zoals het opheffen van parkeerplaatsen, groeiplaatsverbetering en toevoeging van inheemse plantsoorten, kan de biodiversiteit in dit gebied aanzienlijk worden verhoogd. Deze maatregelen zouden niet alleen de ecologische waarde vergroten maar ook bijdragen aan de esthetiek en de leefomgeving van de Lindengracht.

In de Wijzend en bij eventueel toepassen van een gracht drijvende tuinen en uittredepunten voor fauna toevoegen.



Schetsontwerp



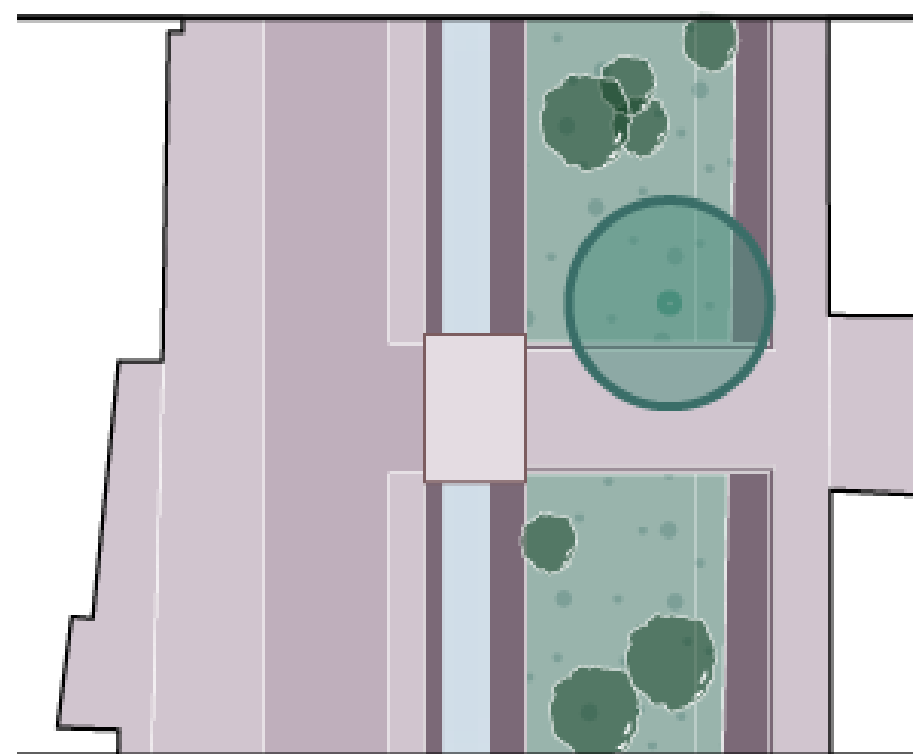
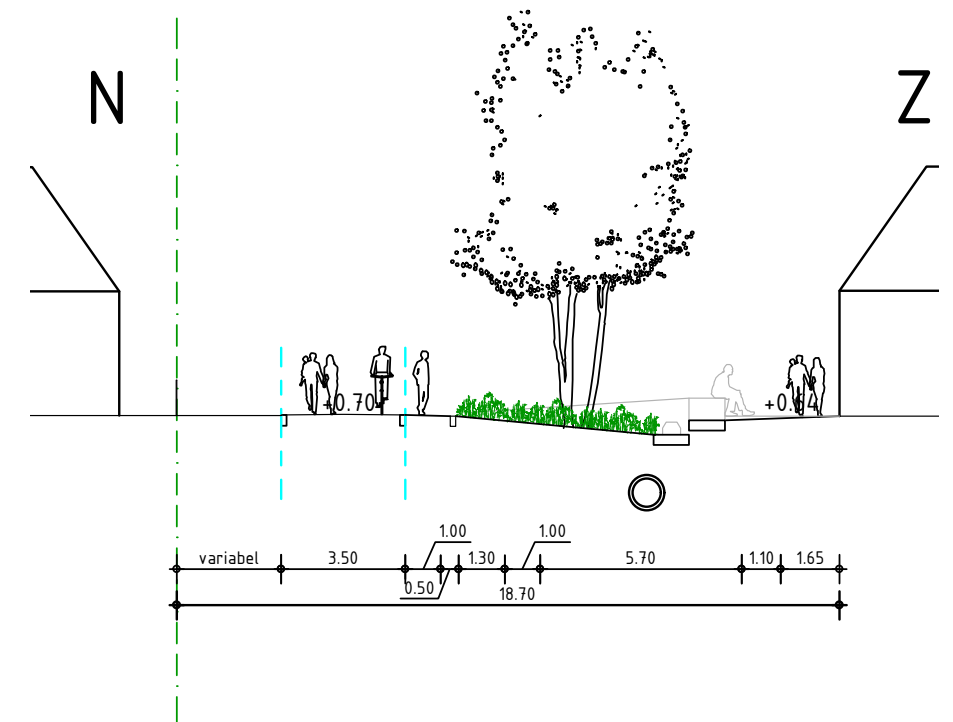
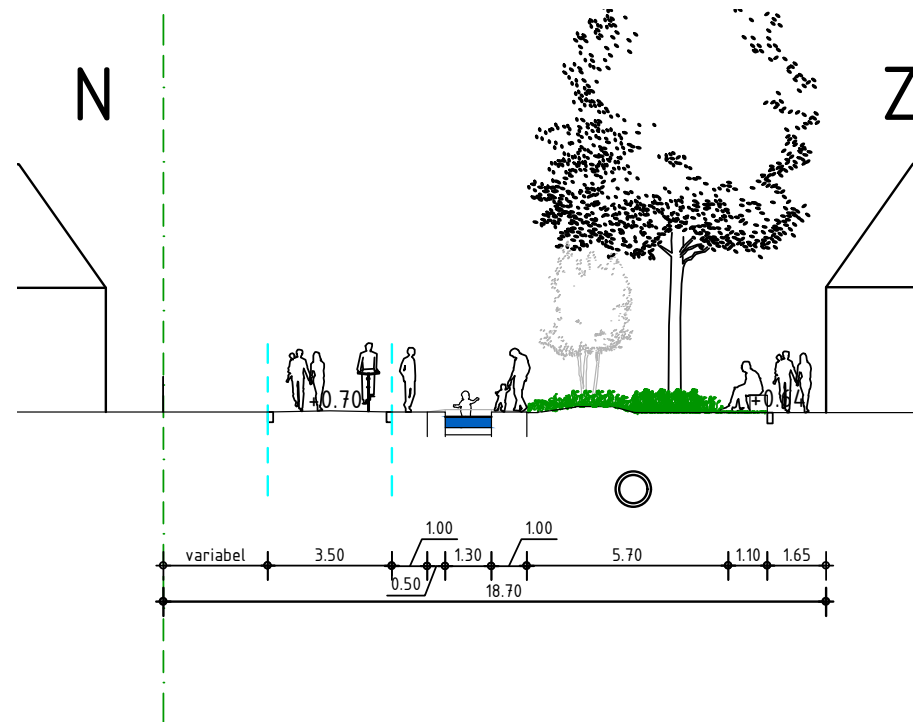
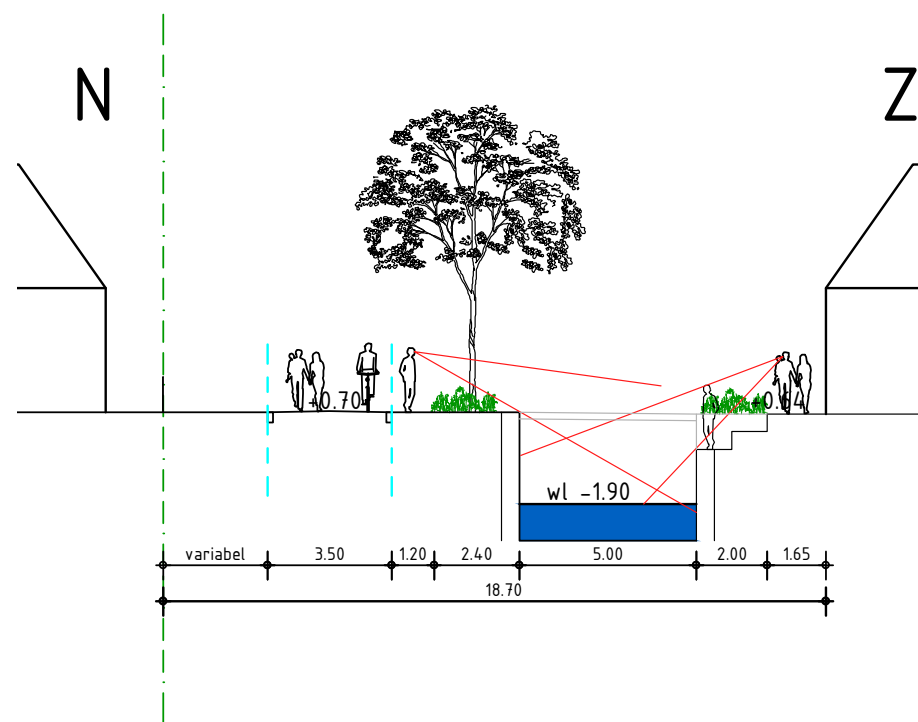
Gebiedvisie centrum Opmeer-Spanbroek
Gemeente Opmeer, datum: April 2023

Legenda

- rijbaan
- trottoir
- pleinvloer
- brug
- groen
- water
- bestaande bomen
- nieuwe bomen



Varianten water Lindengracht



Lindegracht met kademuren

Voorstel uit gebiedsvisie

Lindegracht met waterelement

Voorkeursvariant

Lindegracht met raingarden

Was optioneel

Afweging varianten water Lindengracht

In de gebiedsvisie is de wens uitgesproken om het water van de Lindengracht weer terug te brengen in het straatbeeld. Hiervoor zijn 3 varianten opgesteld.

Optie 1 is een ontwerp voor een gracht. De aansluitende watergangen liggen in twee peilgebieden en daarmee zal ook het waterpeil van de nieuwe gracht op twee hoogtes komen te liggen. Het water komt daarmee 1,30 tot 2,60 meter onder maaiveld te liggen.

De bestaande duiker kan hiermee gedeeltelijk worden opgeheven.

Het sterkste punt van dit ontwerp is dat het verwijst naar de historie en daarmee een sterk beeldbepalend ontwerpelement voor het dorp wordt. Het toevoegen van extra oppervlaktewater is goed voor de waterkwaliteit en de bergingscapaciteit in het plangebied. Omdat er halverwege een peilverschil is, moet er wel extra aandacht worden besteed aan de doorloop van het water, anders ontstaan er twee doodlopende waterlopen. Tegelijkertijd is dit voorstel ook een kwetsbaar punt, het water komt namelijk zo laag te liggen dat het nauwelijks zichtbaar is. Bovendien moet er voor de veiligheid een hek rondom de gracht worden geplaatst waardoor het water nauwelijks beleefbaar is. Daarnaast is dit voorstel financieel de minst gunstige. Alle kruisende leidingen moeten worden verlegd. Ook ontstaat er een conflict met een sifonriool wat in de Wuiver ligt. Er is bekend dat er nog ergens een oude fundering ligt van de oude gracht, deze gaat invloed hebben op de aanleg van een nieuwe gracht, maar hier is nog onvoldoende over bekend. Naast deze extra risico's zijn de aanlegkosten van een gracht een stuk hoger dan de aanlegkosten van de andere varianten.

Optie 2 is het behouden van zo veel mogelijk bestaande bomen en het water zichtbaar maken middels een smalle ondiepe kunstmatige waterlijn. De bestaande duiker die de twee waterelementen met elkaar verbindt blijft in stand.

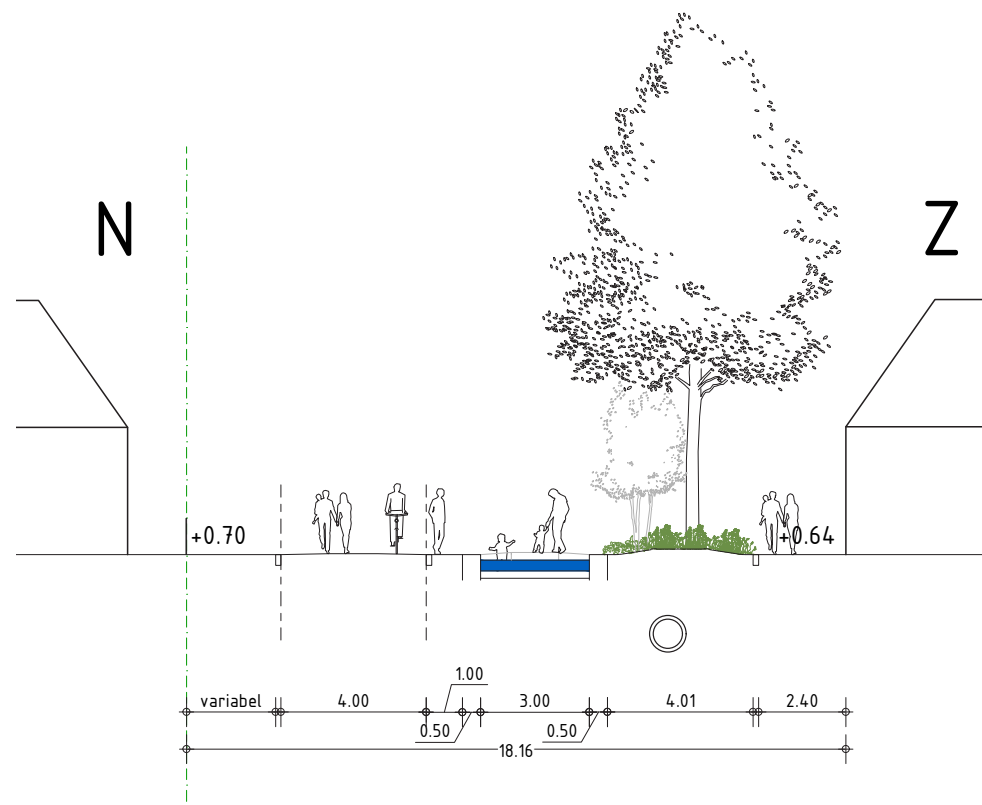
Ten opzichte van optie 1 is dit geen letterlijk terugbrengen van oppervlakte water, maar het maakt het water wel een stuk meer beleefbaar, doordat het direct zichtbaar is en er geen hek nodig is. Er zijn ook een stuk minder conflicten in de ondergrond, doordat het element hoger ligt. Er kunnen een aantal bestaande bomen behouden blijven en deze kunnen worden aangevuld met nieuwe bomen waardoor meer variatie komt in het gebied. Dit draagt bij aan een verhoging van de biodiversiteit en geeft verkoeling op warme dagen.

Optie 3 is het toepassen van een verlaagd groen plantvak waarin het regenwater van de naastgelegen verhardingen verzameld wordt. Deze zogenoemde raingarden bevindt zich op de locatie van de voormalige gracht. In de raingarden komen nieuwe bomen te staan, een deel van de bestaande bomen kan behouden worden. Incidenteel, bij hevige buien komt in het verlaagde deel water te staan, waarna het infiltreert of vertraagd afgevoerd kan worden.

Het aantrekkelijke van deze variant is dat het nieuwe groen veel variatie heeft, water goed kan worden vastgehouden en zichtbaar vertraagd wordt afgevoerd. Er is echter geen sprake van een verwijzing naar water in de vorm van oppervlaktewater. Daarom is niet voor deze variant gekozen.

De voorkeursvariant die nu voorgesteld is, is een verdere uitwerking van optie 2, waarbij het waterelement verbreed is en meer de uitstraling van een gracht krijgt. Er kunnen daardoor iets minder bestaande bomen behouden blijven, maar het totaal krijgt wel een groene uitstraling. Technisch is deze oplossing haalbaarder en de kosten voor uitvoering zijn nog in verhouding tot de gehele investering.

Voorkeursvariant Lindengracht - Koninginneweg



Lindegracht met waterelement

Gekozen variant



Referentie

Voorstel Lindengracht - ter plaatse van AH

- Het culturele marktplein wordt een open plein waar de markt kan plaatsvinden, logistieke bewegingen kunnen plaatsvinden en (groene) verblijfsplekken zijn
- Het verlengde van de gracht wordt uitgevoerd met bedriegertjes
- Fietzers kunnen het plein oversteken via een subtiel aangegeven fietspad (zie referentie)



Referentie subtiel lijn in verharding als markering voor het fietspad



Markt

Markt plaatsruimte

4 meter breed en 6 meter diep

Huidig

7 kramen met wisselende breedte

Plekken van 1,2 of 3 plaatsen

60 meter vergund (15 plaatsen)

Wens

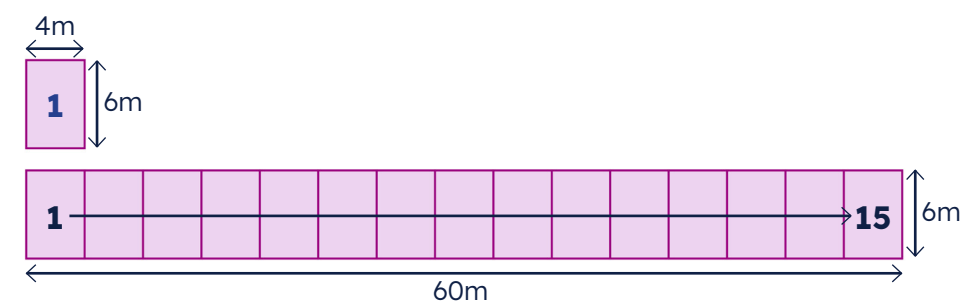
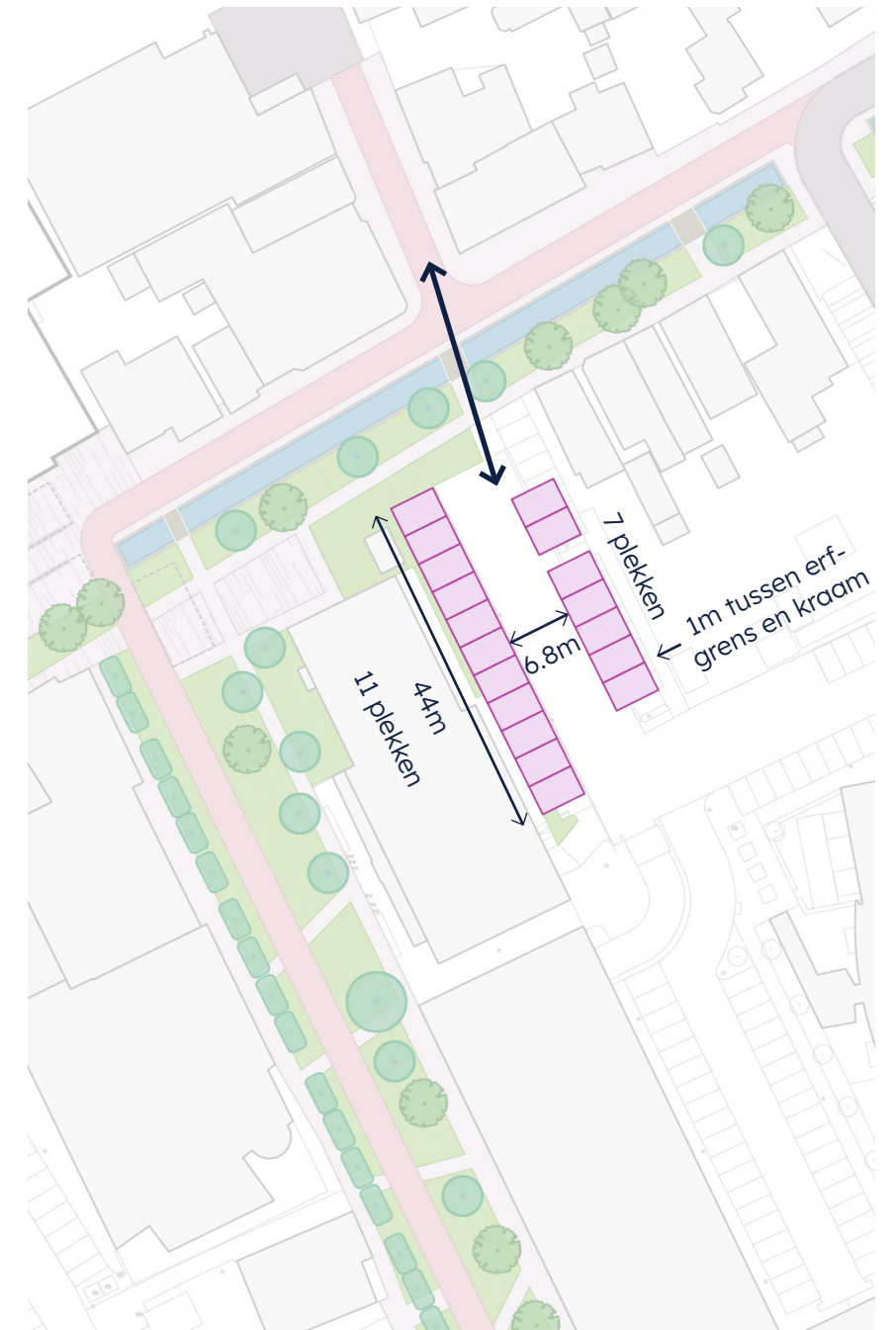
1 lopende aanvraag van 1 kraam voor 1 plaats (4 meter)

2 extra kramen van ieder 1 plaats (2x4meter)

Overige voorzieningen

Naast de 6 meter moet nog ruimte zijn voor:

- veiligheidsdiensten
- 2 krachstroompunten
- 6 stroompunten
- bovengrondse aansluitingen



Draaicirkels Koninginneweg / Waterkant - vrachtwagen 16.50 m

vanaf noorden



vanaf westen



Voorstel Wuiver

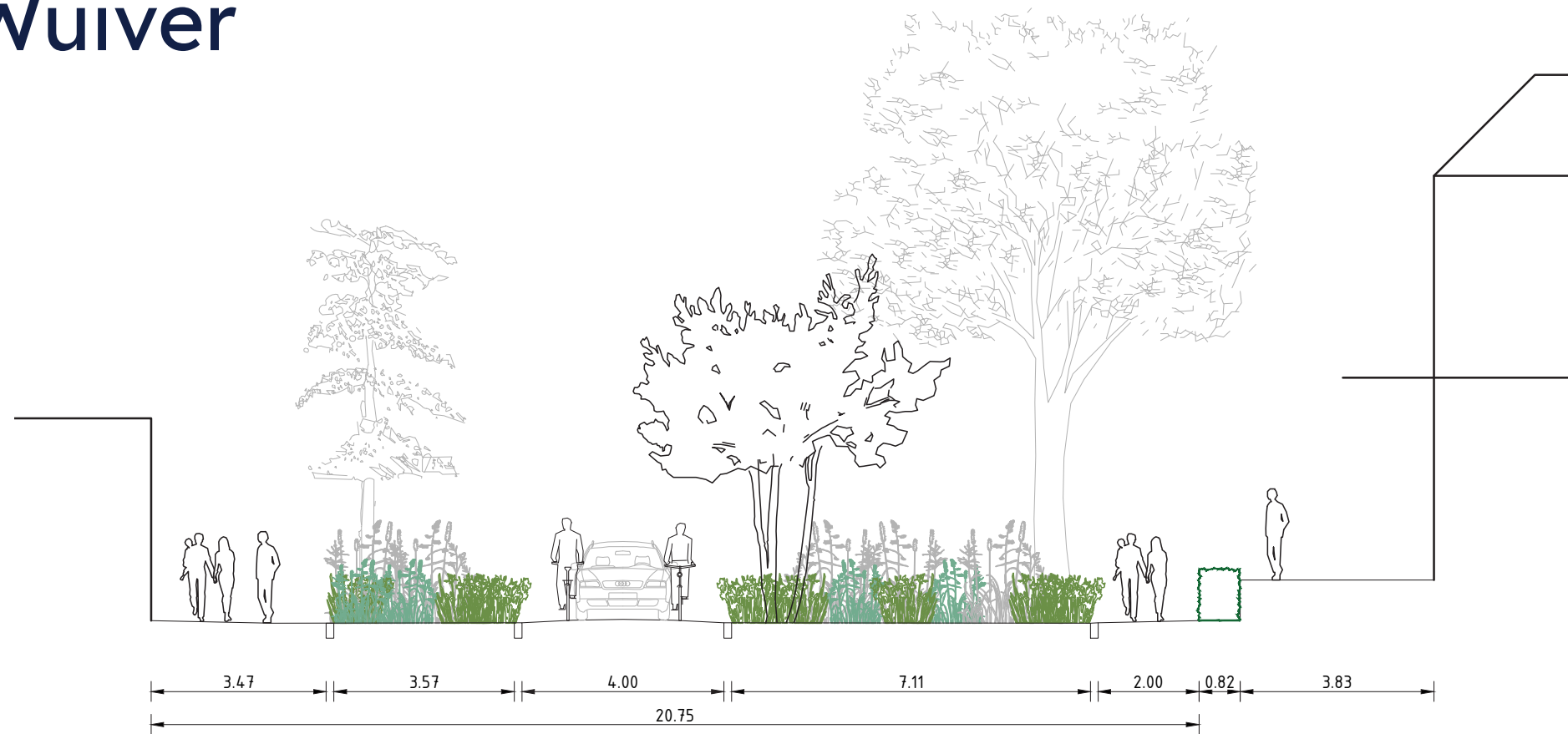
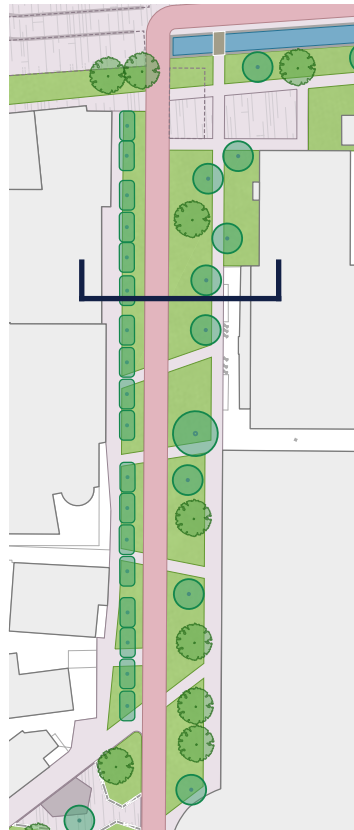
- De Wuiver krijgt een veel groenere uitstraling. De bestaande bomen blijven staan en worden aangevuld met een diversiteit aan bomen en heesters in combinatie met een gevarieerde onderbeplanting
- Langs de gevels komt een ruim voetpad waar ook incidenteel nog plek is voor uitstallingen van winkels
- De Wuiver wordt een fietsverbinding die incidenteel toegankelijk is voor hulpdiensten
- Het water kan vertraagd afgevoerd worden via het groen, mogelijk in combinatie met een waterbergende fundering



Groenvak aan de Laat in het voorjaar



Profielen Wuiver



Profiel 1 Wuiver Noord

Met groen

Opmerking:

- Linkerkant: Door de (lichte) verspringen van de gevels en de leibomen is het niet mogelijk om het voetpad overal 3 meter breed te maken. De minimale breedte langs deze kant is 2 meter.
- Rechterkant: Het voetpad heeft een breedte van 2 meter, omdat er geen ruimte nodig is voor uitstallingen en zodat de bestaande bomen voldoende ruimte krijgen in de groenvakken.



Profiel 2A Wuiver Zuid

Met groen

Opmerking:

- Linkerkant: Door de (lichte) verspringen van de gevels en de leibomen is het niet mogelijk om het voetpad overal 3 meter breed te maken. De minimale breedte langs deze kant is 2 meter.
- Rechterkant: Ten behoeve van de ruimte voor de uitstallingen van de winkels heeft het voetpad hier een breedte van 3m.

Draaicirkels Dierenspecialzaak Koenis - vrachtwagen 16.50 m



Bij ontwerpvoertuig trekker met oplegger (zonder meesturende achteras) moeten er aanpassingen worden gedaan aan de hoeveelheid parkeervakken en aan de huidige bochtstraal als de vrachtwagen vanaf de Pastoor Mercuriusstraat richting de laad- en losplek moet rijden.



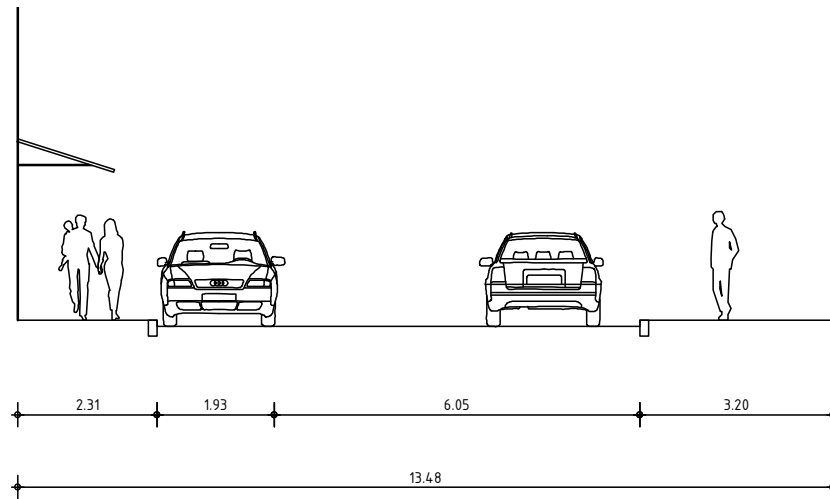
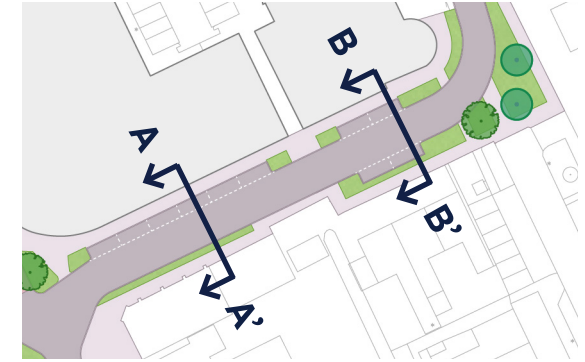
Bij ontwerpvoertuig trekker met oplegger (zonder meesturende achteras) moeten er aanpassingen worden gedaan de hoeveelheid parkeervakken als de vrachtwagen op de locatie van de roze rechthoek moet kunnen laden en lossen (en weer moet kunnen wegrijden richting de Pastoor Mercuriusstraat).



Draaicirkel kruising Slijterij - Vrachtwagen 16.50 m

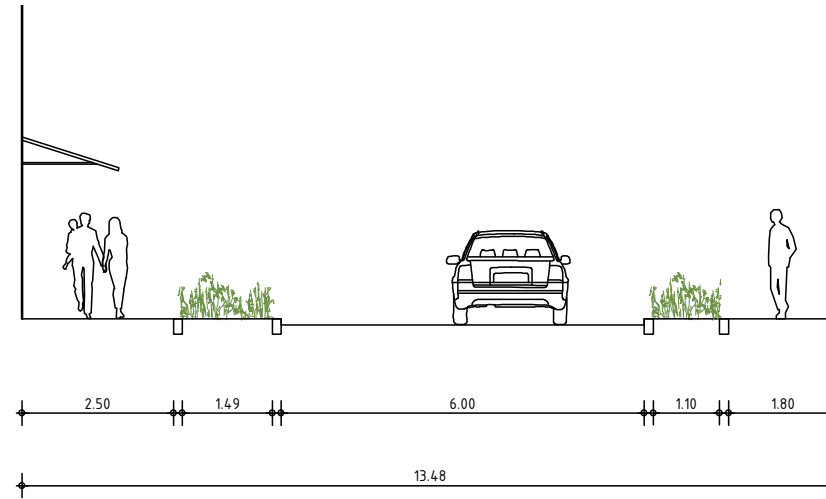


Gruttostraat



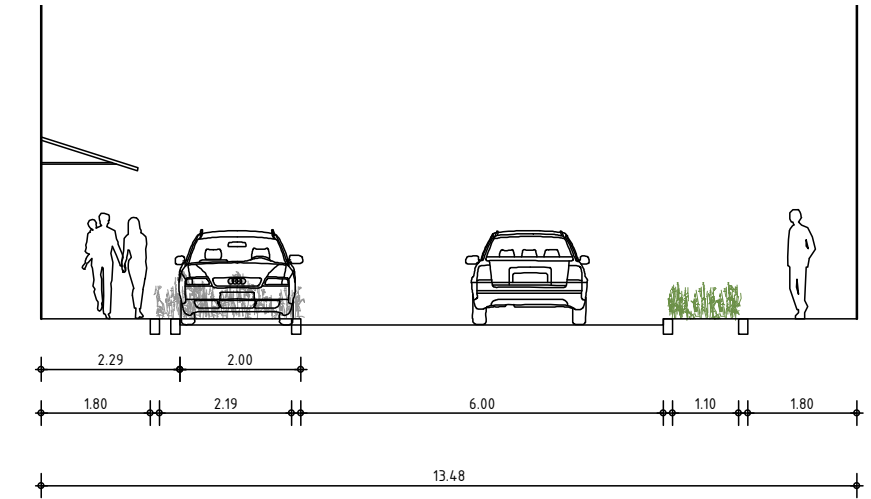
A - A' Huidige situatie

In de huidige situatie wordt aan één kant langseparkeerd.



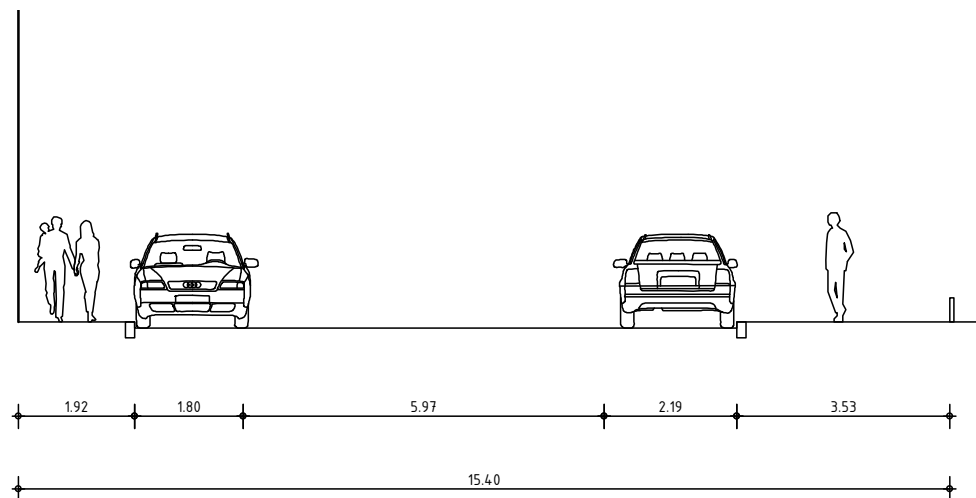
A - A' Nieuwe situatie zonder parkeren

In de gebiedsvisie was het langsparkeren vervangen door de toevoeging van groen aan beide kanten van de rijloper.



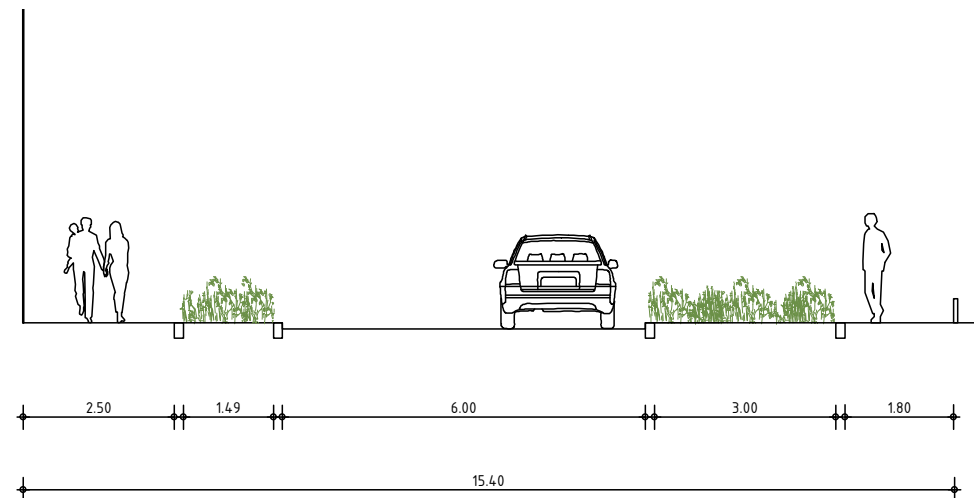
A - A' Nieuwe situatie met parkeren

In het huidige schetsontwerp is het langsparkeren behouden en is de restruimte gebruikt voor groen. Naast de parkeervakken komt geen groenstrook.



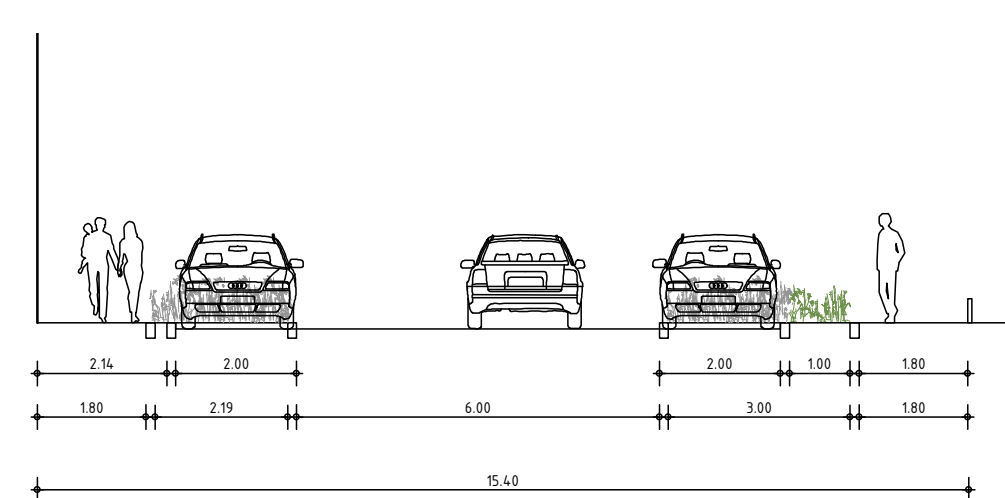
B - B' Huidige situatie

In de huidige situatie wordt aan twee kanten langseparkeerd.



B - B' Nieuwe situatie zonder parkeren

In de gebiedsvisie was het langsparkeren vervangen door de toevoeging van groen aan beide kanten van de rijloper.



B - B' Nieuwe situatie met parkeren

In het huidige schetsontwerp is het langsparkeren behouden en is de restruimte gebruikt voor groen. Bij het rechterparkeervak is uitstapruimte naast het groen (30 cm).

Parkeertelling

Parkeeraantallen in huidige situatie

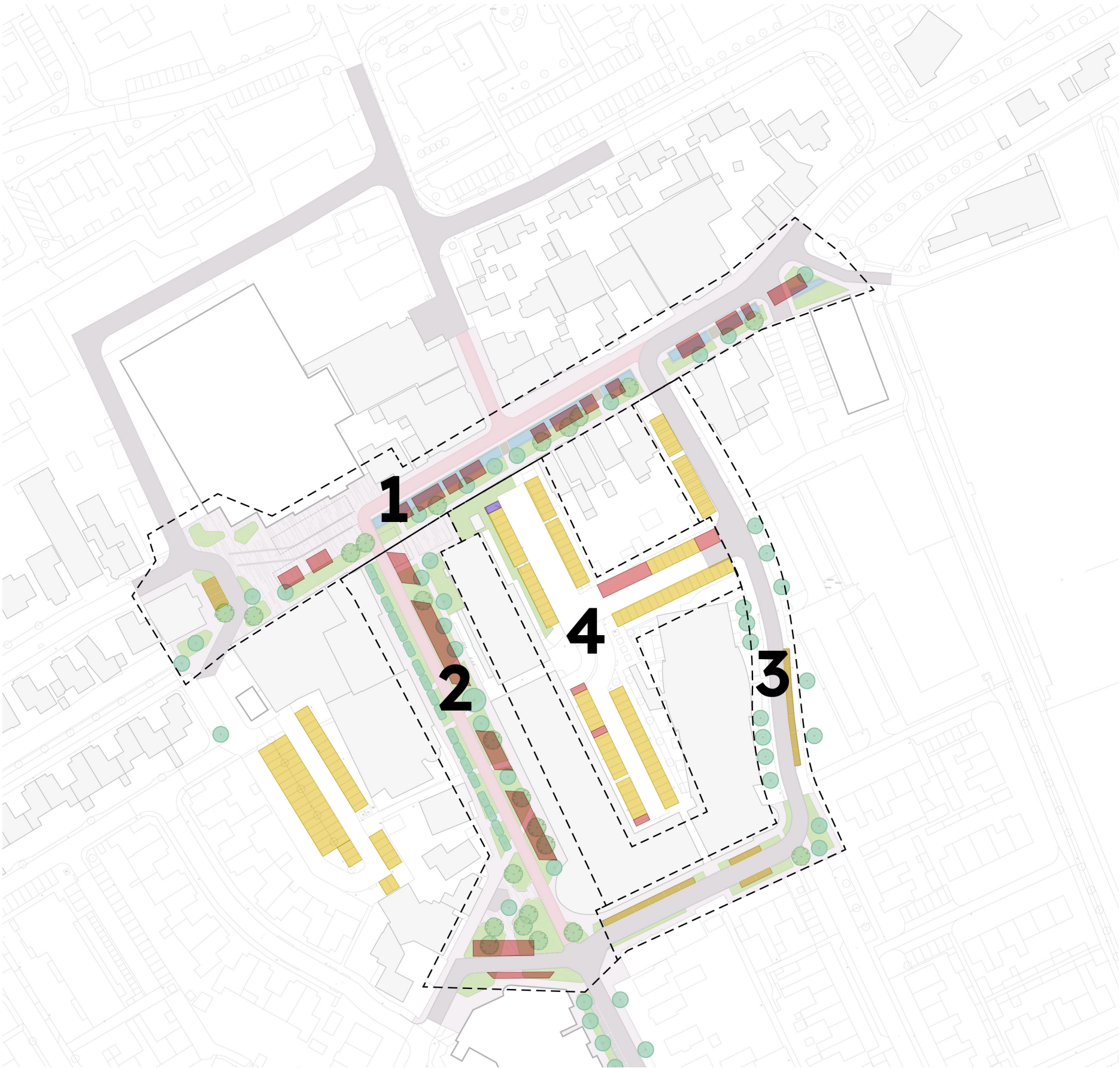
Zone	Huidig aantal
1	43
2	39
3	31
4	103
Totaal	216

Parkeeraantallen in ontwerp

Zone	Behouden aantal	Nieuw aantal	Verwijderd aantal
1	4	0	39
2	0	0	39
3	30	0	1
4	90	1	13
Totaal	124	1	92

Legenda

- huidige parkeervakken (vervangen/behouden)
- verwijderde parkeervakken
- nieuwe parkeervakken



Bevoorrading en inritten

Legenda

 rijweg

 inrit

 autoluwe route richting inrit



Verharding

Rijlopers

Rijlopers worden uitgevoerd in (hergebruikt) paarsbruine klinkers die reeds in en rondom het centrum aanwezig zijn.

Voetpaden

Voetpaden worden uitgevoerd in afwijkende tegel of steen, waardoor het gehele centrum één geheel wordt.

Fietspad

Het fietspad wordt uitgevoerd in nieuwe gebakken klinker.

Pleinen

De pleinen dienen onderscheidend te zijn van de rest van de verharding. Het voorstel is om hiervoor een anders gekleurde klinker of steen met bijzondere deklaag te kiezen.



Faseringsvoorstel

Bouwlocatie A

Nieuwbouw: Gereed 2025

Bouwlocatie B

Optoppen winkel: Oplevering 2027

Bouwlocatie C

Nieuwbouw Herenweg: Oplevering 2027

Deelgebied 4 Parkeerterrein

Start: Q2 2027 - Gereed: Q3 2027

Deelgebied 3 Gruttostraat/Pastoor Meriusstraat

Uitvoering: 2027

Deelgebied 2 Wuiver*

Uitvoering: 2027**

Bouwlocatie D incl openbare ruimte

- Sloop en sanering: Q1 - Q2 2027
- Bouw: Q1 - Q4 2028
- Oplevering OR: Q1 2029

Deelgebied 1***

Start: Q2 2029 - Gereed: Q1 2030

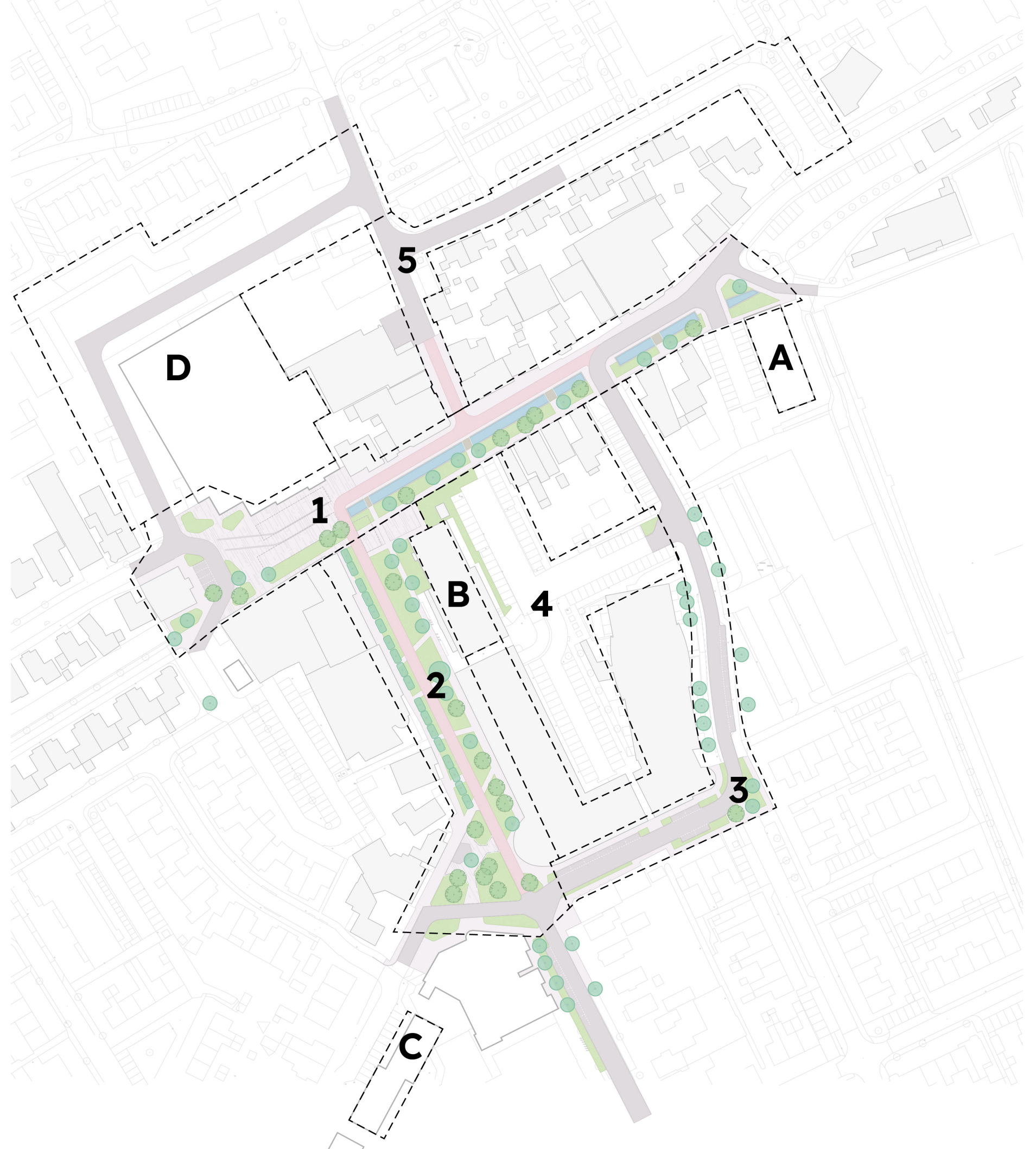
Deelgebied 5

Start: Q2 2030 - Gereed: Q4 2030

*Vanaf Q4 2027 kan de markt tijdelijk op het parkeerterrein plaatsvinden tot aan de oplevering van deelgebied 1 in Q1 2030

**Bij voorkeur plaats laten vinden na fase 2 en 3 van het waterplan, dan is er een schoonwaterverbinding met de Plevier, anders terugslagklep plaatsen voor regenwaterafvoer.

***Uitvoering van deelgebied 1 en 5 kan pas plaatsvinden na oplevering van Koenislocatie, Bouwlocatie D



Bijlagen:

Referentieprojecten - Cultureel waterplein

Referentieprojecten - Blauw lint

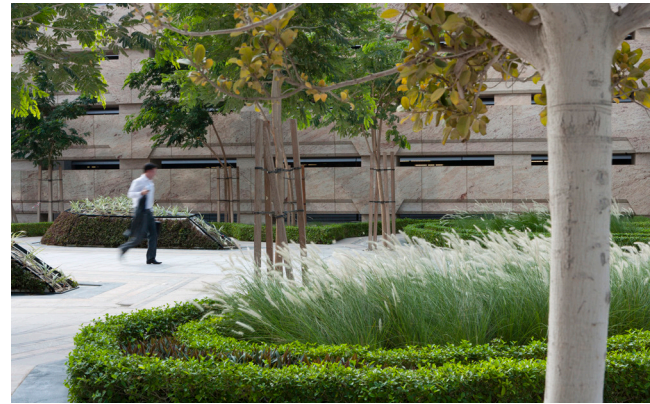
Referentieprojecten - Rood lint

Referentieproject De Laat - Alkmaar

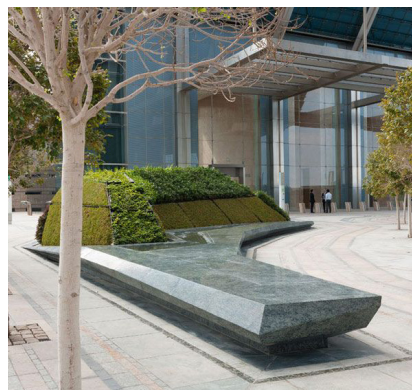
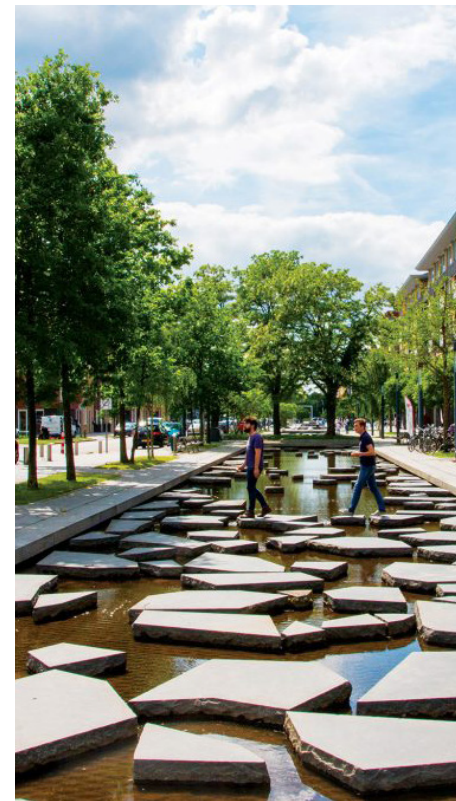
Bijlage: Referentieprojecten - Cultureel waterplein



Het ontwerp voor het plein moet nog verder uitgewerkt worden, maar een deel kan gebruikt worden als flexibele wateropvang.



Er is een visuele verbinding mogelijk met het bestaande water, door voor de bomen een variatie aan lindes te kiezen krijgt het een eigen karakter.



Op deze locatie krijgt het water een andere rol dan gracht, maar wordt het een verblijfsplek (vb. bedriegertjes, stapstenen, waterspiegel, wateropvang) waardoor het levendig en divers wordt.



Bijlage: Referentieprojecten - Blauw lint



Om het water goed beleefbaar te maken wordt het kunstmatig boven de grondwaterspiegel gehouden. De impact op het watersysteem is daarmee kleiner en het water zichtbaarder. De vormgeving van de bruggen is onderdeel van de historische beleving van het water in de Lindengracht.



Het groen heeft meerdere functies, het zorgt voor verkoeling en een aangenaam klimaat en verhoogd de biodiversiteit. Het kan ook ingezet worden om water op te vangen. In het groen kunnen kleine ontmoetingsplekken komen. Een deel van de bestaande bomen kan waarschijnlijk blijven staan.



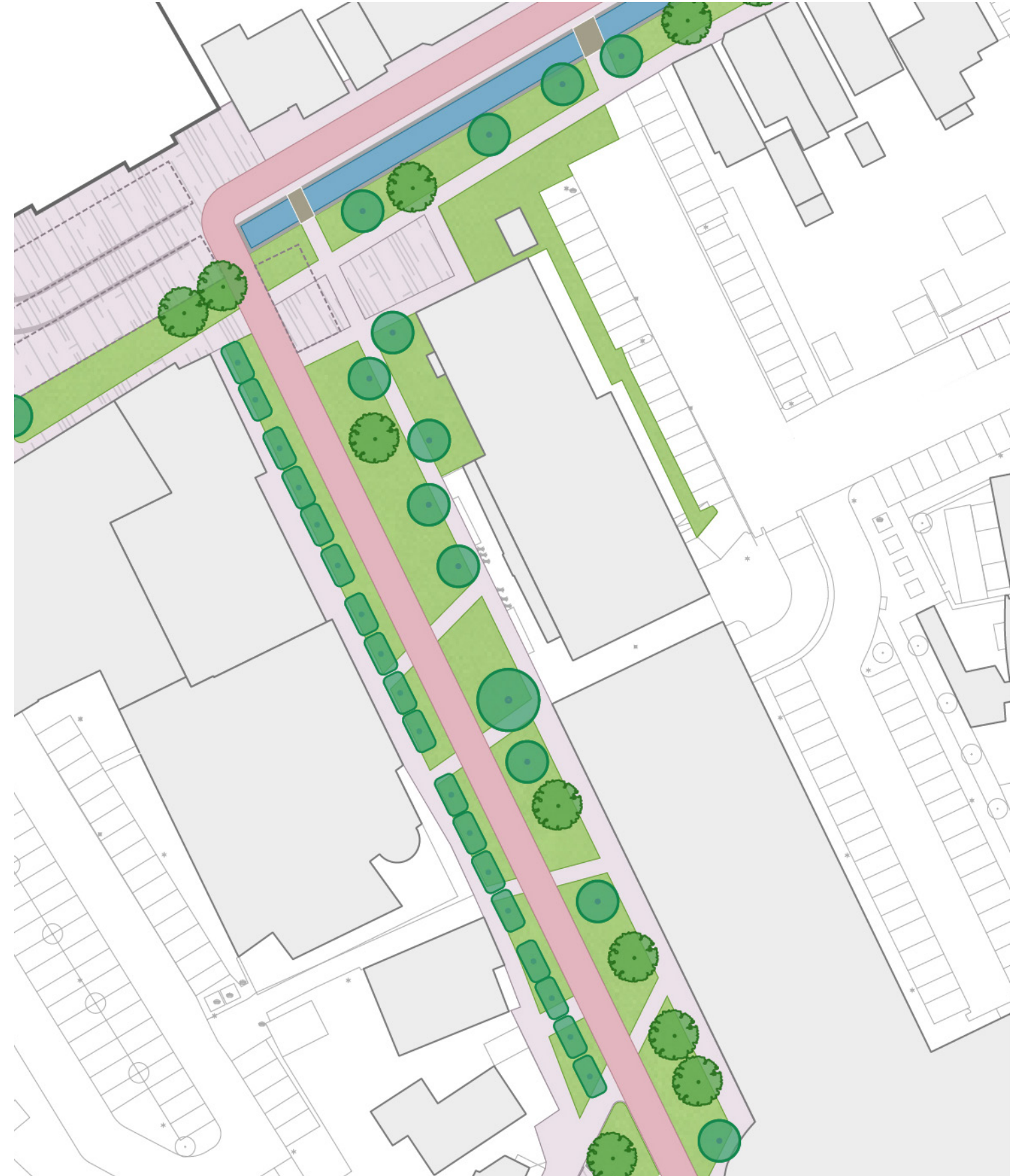
Bijlage: Referentieprojecten - Rood lint



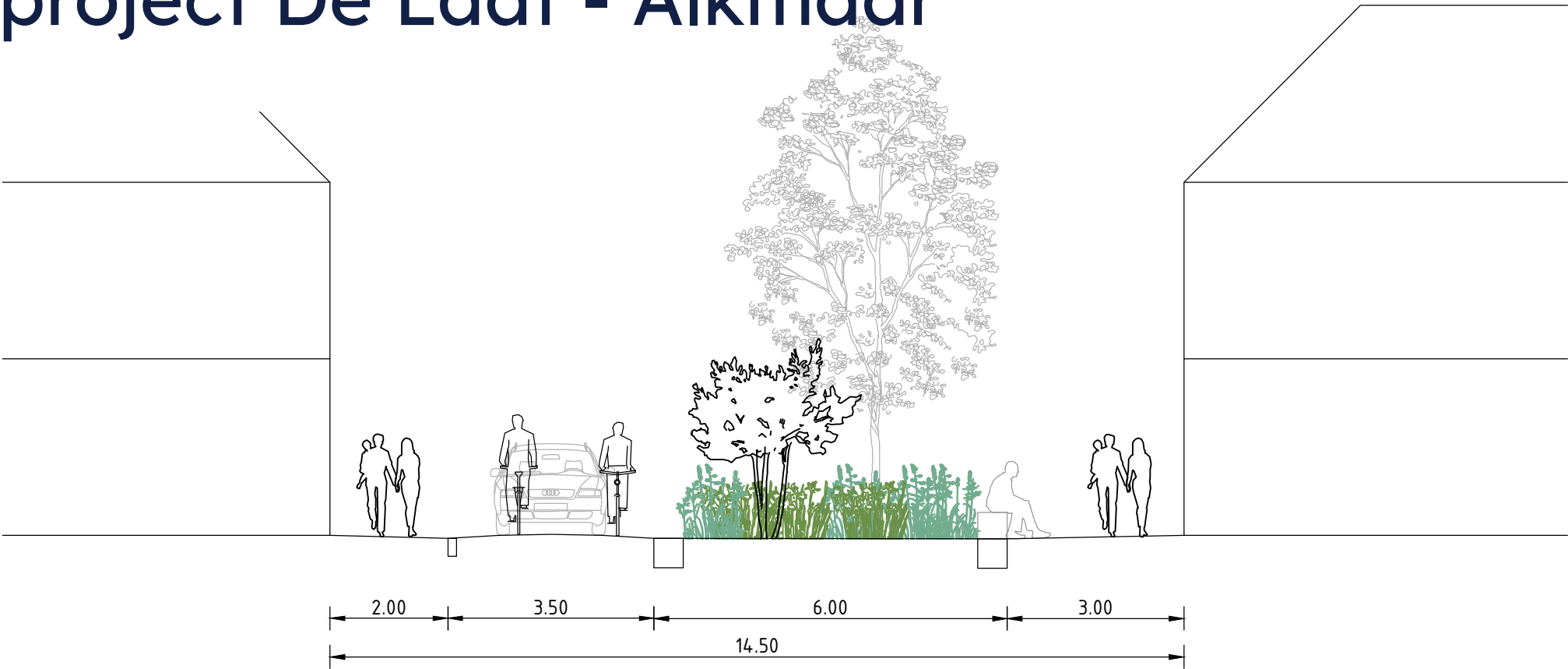
In combinatie met de wens of er nog steeds een markt moet plaatsvinden in de Wuiver kan er nagedacht worden over het groen in het profiel. Het voorstel is om fietsen midden door het groen te laten rijden en langs de winkels voetpad. Het zou ook een optie kunnen zijn om het groen aan één zijde te bundelen waardoor het verharde deel flexibel gebruikt kan worden (vb. Laat Alkmaar).



Afhankelijk van de hoeveelheid en de maat van het groen en de kwaliteit van de bestaande bomen, kan een deel van het groen gebruikt worden om water af te vangen. De leilindes zijn nog in goede staat, maar dragen niet bij aan het diverse open groen beeld wat gewenst is. De afweging moet worden gemaakt om deze te vervangen.



Bijlage: Referentieproject De Laat - Alkmaar



Referentieprofiel 1: De Laat - Alkmaar



Referentieprofiel 2: De Laat - Alkmaar

