

OLDEMARKT; TOEKOMSTVISIE PBO (MEI 2016)

1.VOORGESCHIEDENIS; Bureau BVR

2009: Bureau BVR adviseurs ruimtelijke ordening

Strategische Toekomstvisie 2030; ontwikkelingen tot 2020, doorkijk naar 2030.

Woningbehoefte tot 2020 :

- kwantitatieve behoefte: 10 tot 15 woningen per jaar ontwikkelen
- kwalitatieve behoefte:
 - (pré)senioren woningen (doorstromers)
 - levensloop bestendige woningen (bouwen voor de vergrijzing)
 - starters woningen (weinig huur, weinig goedkope koop)

Economische behoefte tot 2020:

- behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen is minimaal; behoefte tot 2020 ca. 5 ha.

Sociaal maatschappelijke behoefte tot 2020:

- behoefte in het zorgsegment; (zorg) voorzieningen worden versterkt en geconcentreerd in het centrum, nabij de winkelvoorzieningen. Clusteren van de voorzieningen.
- Havenhoofd en de Markt krijgen een prominente recreatieve en culturele functie. Ruimte voor horeca, specialistische detailhandel en kleinschalige culturele voorzieningen. Aandacht voor wensen van jongeren in Oldemarkt.

Ruimtelijke visie en ontwikkelruimte:

Intensivering:

- Hoofdstraat staat centraal; intensivering rond deze straat.
- Rotte plekken worden aangepakt
- Oude gemeentehuis krijgt nieuwe invulling (woningbouw met een culturele of horeca accommodatie); doel levendigheid in het centrum vergroten.
- In de Hoofdstraat en aan de Markt is ruimte voor 15 tot 30 woningen.

Ontwikkeldruimte en ruimtelijke structuur:

- Nieuwbouw bij het Mallegat van ca. 30 woningen is de eerste stap ter versterking van de binding tussen woonmilieu en centrum (gepland in plan Oosterbroek)

Ruimte voor de economie:

- Werkgelegenheid in Oldemarkt wordt vergroot
- Boterberg wordt geherstructureerd; nog 5 ha voor reguliere bedrijvigheid beschikbaar.
- Zorg en dienstverlening krijgt ruimte om te groeien (oorzaak vergrijzing)
- Extra werkgelegenheid in jeugdzorg en –opvang (positief effect Oosterbroek)

Fasering:

- Allereerst wordt de locatie Mallegat ontwikkeld (eerste stap in het versterken van de binding tussen woonomgeving en centrum)
- Tot 2020 ligt de prioriteit bij intensivering aan de Hoofdstraat, de Markt en het oude gemeentehuis
- Vervolgens wordt een deel van Oosterbroek ontwikkeld (eerste fase)

Ontwikkelprojecten tot 2020;

Oosterbroek: "Wonen en Recreëren ineen";

- Oosterbroek wordt een nieuwbouwwijk met een hoog kwaliteitsniveau; woningen aangesloten op het waternet van het Mallegat.
- Havenhoofd gemakkelijk te voet of met de fiets te bereiken, waardoor bewoners makkelijk het centrum kunnen bereiken en zich hiermee verbonden voelen.
- Eiland van de schaatsbaan is een mogelijke locatie voor centrumversterking en woningbouw.

Impuls voor het centrum;

- Het centrum krijgt een injectie. Hoofdstraat tussen de haven en de Frieseweg wordt een levendige straat. Voorzieningen en wonen geven de straat meer karakter. Open plekken en sleetse bebouwing worden aangepakt. Op deze locaties zoveel mogelijk voorzieningen plaatsen, zodat de levendigheid in het centrum wordt vergroot. Oude gemeentehuis vervangen door woningen en maatschappelijke culturele functies. Extra aandacht voor jongeren. Richting haven wordt gezocht naar horeca en verbetering van de openbare ruimte. Voorgestelde ontwikkelingen rond de haven en het Marktplaatsje zijn complementair aan Dalzicht. De functie van Dalzicht blijft ongewijzigd. De haven komt als ontmoetingsplek centraal te liggen. Dit biedt perspectieven als ontmoetingsplek.

De Boterberg;

- De Boterberg wordt deels geherstructureerd. Aan de zuidzijde wordt een groene zone gehandhaafd. Deze kan gaan functioneren als "dorpssweide".

2.ONTWIKKELINGEN NA 2009 IN RELATIE TOT RAPPORT BVR.

Het rapport van BVR is geschreven voordat de gevolgen van de financiële crisis in het laatste kwartaal van 2008 zichtbaar waren.

Woningbehoefte tot 2020

De woningbehoefte, gesteld in het rapport op 10 tot 15 woningen per jaar, werd achterhaald door de crisis. Onderzoek van PB wees uit dat er behoefte was aan woonruimte voor ouderen en aan (goedkope) huurwoningen (N.B. slechts 19% van alle woningen zijn huurwoningen).

In deze behoefte is in belangrijke mate voorzien door de renovatie van het oude Dienstencentrum (thans De Landerijen) en de inrichting van 14 sociale huurappartementen in de vroegere Kerspelhof (thans De Landerijen).

De behoefte aan een uitbreidingsplan (plan Oosterbroek), bestemd voor diverse types particuliere koopwoningen, is niet onderbouwd en werd niet gesteund door PB.

Met de ontwikkeling van plan Oosterbroek is geen invulling gegeven aan het plan van BVR om eerst de locatie Mallegat verder te ontwikkelen en vervolgens prioriteit te geven te aan de Hoofdstraat, de Markt en het oude gemeentehuis.

Conclusie:

De woningbouw heeft niet bijgedragen aan het aantrekkelijk maken van Oldemarkt en m.n. de Hoofdstraat. Kansen om het de Markt te ontwikkelen zijn door gemeentebestuur (wethouder van de Terp) niet benut.

Op basis van de huidige situatie, met het grote aanbod van koopwoningen in Oldemarkt, zal van de bouwplannen voorlopig weinig terechtkomen.

Economische behoefte tot 2020

Het BVR rapport ging uit van een behoefte aan bedrijventerreinen tot 2020 van ca. 5 ha. Door de crisis zijn er echter verschillende bedrijven en werkgelegenheid verdwenen uit Oldemarkt.

Conclusie:

Er is geen behoefte aan uitbreiding van het bedrijventerrein.

Sociaal maatschappelijke behoefte tot 2020

In het BVD rapport wordt uitgegaan van behoefte in het zorgsegment en concentratie daarvan in het centrum, nabij de winkelvoorzieningen.

Echter van deze ontwikkeling is niets terecht gekomen. Door bezuinigingen in de zorg, ingegeven door overheidsbeleid, zijn de zorgvoorzieningen in Oldemarkt gekrompen in plaats van uitgebreid.

Plannen voor een verpleeghuis zijn door de bezuinigingen ingetrokken door de zorggroep.

Bovendien zijn de zorgfuncties door gemeente beleid niet geconcentreerd in het centrum maar verdeeld over De Landerijen (ouderen) en Dalzicht (jongeren).

Aan de ontwikkeling van het havenhoofd en de Markt is geen aandacht gegeven.

De ontwikkeling van een particuliere zorgvoorziening op de Markt of het ontwikkelen van appartementen voor ouderen hebben niet de steun gekregen van de gemeente.

Ruimtelijke visie en ontwikkelruimte

In het BVR rapport is sterk ingezet op het aantrekkelijk maken van Oldemarkt en met name door de ontwikkeling van de Hoofdstraat.

Wat betreft het voorstel in het rapport om de rotte plekken aan te pakken, is vrij recent inhoud gegeven door het oude gemeentehuis te slopen en de grond tegenover de Coöp (plan Heutink) aan te kopen voor sanering.

Conclusie:

In de periode 2009 tot 2016 is er geen enkele verbetering opgetreden in het verbeteren van de levendigheid in het centrum.

Ontwikkelpromer tot 2020

Oosterbroek; "Wonen en Recreëren ineen".

Plan Oosterbroek is ontwikkeld als een woonplan en voorziet niet in de recreatieve functie (aansluiting op het waternet). Het plan voegt in zijn huidige vorm, gezien het grote aanbod van woningen, niets toe aan de levendigheid in Oldemarkt.

Er zijn geen ontwikkelingen geweest op het havenhoofd en het eiland van de schaatsbaan; versterking van het centrum is achterwege gebleven.

Impuls voor het centrum;

Het centrum heeft geen injectie gekregen; de Hoofdstraat is niet levendiger geworden en de invulling van lege plekken door woningen en maatschappelijke culturele functies is achterwege gebleven.

De functies van Dalzicht zijn uitgebreid ten koste van ontwikkelingen in het centrum.

De haven heeft niet de functie van ontmoetingsplek gekregen.

De Boterberg;

De Boterberg is opgeknapt; de ontwikkeling van een "dorpsweide" is achterwege gebleven.

SAMENVATTING:

Van de plannen, die ontwikkeld zijn door bureau BVR in 2009 is nagenoeg niets terecht gekomen.

Oorzaken:

Financiële crisis

Eenzijds is dit in belangrijke mate te wijten aan de financiële crisis, die zeer negatief gewerkt heeft op de woningmarkt en de werkgelegenheid in Oldemarkt.

Gemeentelijk Beleid

Daarnaast is het beleid van de Gemeente onvoldoende gericht geweest op de realisatie van de doelstellingen in het rapport.

Mogelijkheden om de centrum functie te versterken zijn achterwege gebleven:

- In het oude gemeentehuis is geen ruimte gegeven aan zorg- of ouderen voorzieningen
- Plan Oosterbroek heeft voorrang gekregen boven de ontwikkeling van de woningbouw in het Mallegat; het plan voegt niets toe aan de recreatieve functie, zoals gepland.
- Lege plekken zijn niet opgevuld
- Culturele- en zorgfuncties zijn toegevoegd aan Dalzicht en het Dienstencentrum (De Landerijen) en zijn niet geconcentreerd in het centrum
- De genomen maatregelen hebben geen enkele bijdrage geleverd aan de levendigheid in de Hoofdstraat.

Overheidsbeleid met betrekking tot de zorg

Door besparingen in de zorg, het scheiden van wonen en zorg en de bezuinigingen in de AWBZ zijn de zorg voorzieningen in het dorp sterk gereduceerd. Met name de verpleeghuis plaatsen zijn komen te vervallen en bewoners moeten uitwijken naar omliggende grotere plaatsen, wanneer men niet zelfstandig meer kan wonen.

3.TOEKOMSTVISIE RAPPORT 2014

In de up date van de toekomstvisie in 2014 is een samenvatting gegeven op basis van de Sterke en Zwakke punten, Mogelijkheden en Risico's (Swot analyse)

Deze analyse zal tegen het licht gehouden worden naar de stand van zaken in 2016.

Sterk:

- Streekfunctie binnen de gemeente
- Goed voorzieningenniveau
- Landschappelijke positie uniek (Weerribben etc)
- Evenwichtige opbouw van de bevolking

De sterke punten staan nog ongewijzigd overeind.

Zwak:

- Relatief weinig werkgelegenheid
- Werkgelegenheid lokaal georiënteerd
- Onevenwichtige woningvoorraad
- Weinig huurwoningen
- Moeilijk bereikbaar voor waterrecreanten
- Problematiek hangjeugd
- Gebrek aan levendigheid, sfeer

De werkgelegenheid is onveranderd zwak.

De woningvoorraad is duidelijk verbeterd:

- Plan Oosterbroek is gerealiseerd; voldoende aanbod van kavels en koopwoningen
- In het Mallegat (Slootland) kunnen 2 onder 1 kappers gebouwd worden
- Groot aanbod van koopwoningen; beter bereikbaar door lage rente.
- Realisatie van 14 sociale huurappartementen in De Landerijen

De bereikbaarheid voor waterrecreanten is ongewijzigd slecht.

De problematiek van de hangjeugd is onder controle en vereist het laatste jaar weinig aandacht.

Het gebrek aan levendigheid, sfeer is ongewijzigd; maatregelen van bureau BVR zijn niet uitgevoerd (centraliseren van de voorzieningen).

Mogelijkheden:

- Toeristische potentie beter benutten
- Bereikbaarheid voor waterrecreanten vergroten
- Woningvoorraad afstemmen op behoefte (zorg, ouderen, huur)
- Aandacht voor het wegwerken van rotte plekken in het dorp
- Koesteren en werven van draagkrachtige inwoners
- Activiteiten opzetten voor jongeren
- Werkgelegenheid in zorg en toeristische sector stimuleren

De eerste 2 punten toeristische potentie en bereikbaarheid voor waterrecreanten staan nog steeds op de agenda.

De woningvoorraad is aangepast en heeft geen hoge prioriteit meer. De bouw van grotere huur appartementen (100m²) voor gezinnen met lage inkomens (bv in de Oude Drukkerij) zou een verbetering van de woningvoorraad betekenen.

Met de aanpak van rotte plekken in het dorp (plan Heutink, oude gemeentehuis) is een begin gemaakt.

Het koesteren en werven van draagkrachtige inwoners biedt nog mogelijkheden.

De voorziening voor jongeren zijn verbeterd (nieuw jeugdhonk, pannakooi)

De werkgelegenheid in de zorg blijft problematisch door de afbouw (o.a. van verpleegvoorziening in het dorp). De toeristische sector zal gestimuleerd moeten worden.

Risico's:

- Daling van de werkgelegenheid door vertrek/sluiting van niet lokaal gebonden bedrijven
- Dalend draagvlak voor voorzieningen door dalende toeristische aandacht, dalende werkgelegenheid, falend woningbouwbeleid
- Toename van de jongerenproblematiek

Van de risico's heeft een daling van de werkgelegenheid door vertrek van niet lokaal gebonden bedrijven plaatsgevonden. Het falen van het woningbouwbeleid staat op een veel lager plan en de jongerenproblematiek is niet toegenomen, eerder afgenomen.

Als belangrijkste punt blijft openstaan een dalend draagvlak voor voorzieningen door dalende toeristische aandacht.

Samenvatting:

De sterke punten (goed voorzieningenniveau en unieke landschappelijke positie staan nog overeind. Wat betreft de zwakke punten is de slechte positie van de waterrecreanten nog ongewijzigd. Verder blijft er een gebrek aan levendigheid en sfeer, wat voor de ontwikkeling van het toerisme van groot belang is. De positie van de woningvoorraad is verbeterd en kan verbeteren door het aanbod van sociale huurappartementen voor gezinnen. 5.

De mogelijkheden moeten zich met name richten op de ontwikkeling van de toeristische sector, bij voorkeur op een zodanige wijze dat:

- Het watertoerisme in Oldemarkt van de grond komt door het opheffen van de problemen met betrekking tot de bereikbaarheid en het creëren van goede voorzieningen in de haven
- Het grote aantal toeristen op de campings bij Oldemarkt meer gebruik gaan maken van de voorzieningen in Oldemarkt ter versterking van de middenstand
- Het gebrek aan levendigheid en sfeer wordt opgeheven
- Meer draagkrachtige burgers Oldemarkt uitkiezen als woonplaats
- Opvullen van lege plekken op een zodanige wijze dat dit het toerisme en de sfeer in het dorp ten goede komt.

De risico's blijven met name gelegen in een dalend draagvlak voor voorzieningen door dalende toeristische aandacht.

4.CONCRETE MAATREGELEN

4.1 Water recreatie

- Bereikbaarheid van Oldemarkt voor waterrecreanten vergroten door de volgende maatregelen:
Overleg met Gemeente Weststellingwerf over het aanpassen van het bruggetje bij de Driewegsluis (elektrisch te bedienen door pleziervaart), verbeterde werking van het pontje, goede richting borden, goede aanlegplaatsen voor schepen t.b.v. doorgaand verkeer bij bruggetje, promotie via Waterreijk.
- Goed pakket aan voorzieningen in de haven tegen tarieven die de bereikbaarheid hindernissen elimineren (havengelden, sanitaire voorzieningen, goody bags van de middenstand ter stimulering van aankopen in het dorp,
- Water recreatie gebruiken als speerpunt voor het aantrekken van draagkrachtige inwoners in Oldemarkt.

4.2 Campingtoeristen

- Het toerisme op de campings in Oldemarkt levert een belangrijke bijdrage aan het voorzieningenniveau in Oldemarkt (m.n. horeca en supermarkt). Door een goede samenwerking van lokale middenstand met campinghouders, hotel/restaurants, groepsaccommodaties etc. kunnen de voorzieningen in Oldemarkt onder de aandacht van toeristen gebracht worden.
Het uitbrengen van een Gids met alle voorzieningen en toeristische attracties in Oldemarkt/Paasloo (zoals Lambertusmarkt, Zomeractiviteiten , Kunstmarkt, Textielfestival, Kerstrandje etc.) kan hieraan een belangrijke bijdrage leveren.

4.3 Bezoekers van de regio (Weerribben)

- Oldemarkt meenemen in programma's voor bezoekers aan het natuurpark. De opzet van een Jabiksroute (pelgrimsroute van Hasselt naar Leeuwarden) over Oldemarkt kan hieraan een bijdrage leveren.
- Concrete punten van Waterreijk en Marketing Oost Routenetwerken, die werken aan het project Jabikspad:
TOP-punt (toeristen overstap punt) staat op een verkeerde plaats in Oldemarkt (verborgen achter podium)
Plaatsen van een schuilhut langs de route in Oldemarkt.

4.4 Lege plekken in het dorp

- De lege plek in het centrum van het dorp (tegenover de Coöp) zou een voorziening moeten huisvesten, waarin de toeristische attracties van Oldemarkt "verkocht" worden en bekendheid gegeven wordt aan het voorzieningen niveau in Oldemarkt.

5. Bestuursvergadering 11 mei 2015 PBO

In de bestuursvergadering van 11 mei j.l. is de toekomstvisie Oldemarkt weer aan de orde geweest.

Hierbij is besloten om in te zetten op:

- a) Waterrecreatie
- b) Sfeer en levendigheid in de Hoofdstraat (teneinde daardoor Oldemarkt aantrekkelijker te maken voor toeristen)

Voor beide onderwerpen is een werkgroep in het leven geroepen die met bewoners/ondernemers plannen moet uitwerken.

Met betrekking tot de ontwikkeling van het Jabikspad is voorgesteld om de rotonde bij de Hare als geschikte plek voor een schuilhut aan te wijzen; hier heeft PB reeds een rustpunt ingericht.

Voor het TOP punt zou de locatie tegenover de Coop in de Hoofdstraat (grond gemeente / vh Heutink) ingericht kunnen worden.

