

Totaalvisie

De LANGE WEEREN



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Document
Datum
Afdeling

TOTAALVISIE DE LANGE WEEREN
23.04.2021
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Inhoud



Gemeente

**EDAM
VOLENDAM**

Ondernemend en betrokken.

1. Urgentie	04
2. Analyse	12
3. Doelen	20
4. Identiteit	28
5. Ruimtelijke uitgangspunten	32
6. Richting en Ruimte	46

Totaalvisie De LANGE **WEEREN**

De 'Lange Weeren' is een uitbreidingslocatie voor woningbouw in Volendam. In Edam-Volendam zetten wij alles in het werk om onze woningbouwbehoefte primair binnenstedelijk op te lossen. Tot 2030 gaat ons dat mogelijk voor 1/3e deel van deze behoefte lukken. Maar voor het andere gedeelte zullen we een beroep moeten doen op uitbreidingsruimte. Deze extra woningen zijn niet alleen een bittere noodzaak voor de mensen die woonruimte zoeken. Ook voor de leefbaarheid, de vitaliteit en de lokale economie zijn de extra woningen van grote betekenis. Een overgang van 'nut en noodzaak' naar urgentie.

De totaalvisie die voor u ligt geeft met doelen, identiteit en ruimtelijke uitgangspunten *richting* aan het gesprek over een nieuw stuk Volendam. We geven onze visie op de ontwikkeling de Lange Weeren, het tijdspad ervan naar 2030 en 2040 en de positionering van de ontwikkeling in breder perspectief in de westflank van Volendam.

We hebben de 'Lange Weeren' nodig!





HOOFDSTUK 1

Urgentie



Mogelijke
inbreidingen
van nu tot 2030

Afbeelding:

*Mogelijke inbreidingen tot 2030
kern Volendam*

De Broeckgouw loopt op zijn eind. Met de ontwikkeling van deze nieuwbouwwijk hebben we (deels dwars door de jaren van de kredietcrisis heen) een inhaalslag gemaakt die nodig was en die we bijna hebben volbracht.

Binnenstedelijk kunnen we vervolgens in de kern Volendam tot 2030 in het meest gunstigste scenario nog naar schatting 355 woningen realiseren. Dat is niet voldoende voor de kwantitatieve noch de kwalitatieve vraag in die periode.

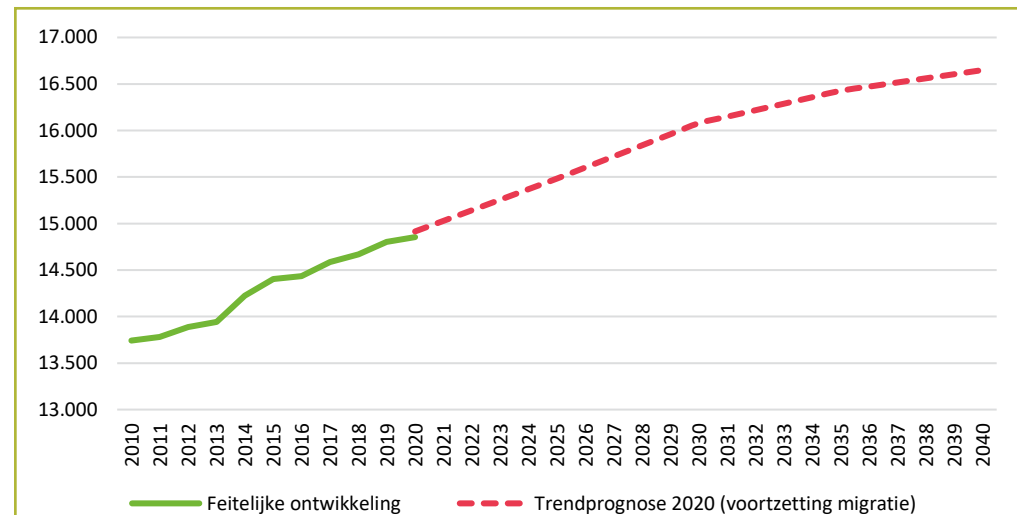
EEN URGENT VRAAGSTUK TOT 2030!

In de kern Volendam hebben we tot het jaar 2030, 955 extra woningen nodig. In de periode van 2030 tot 2040 komen daar nog eens 550 woningen bij.^[1]

In Edam-Volendam gaan we zo zorgvuldig mogelijk om met de schaarse ruimte die we hebben. Daarom zetten we voor onze woningbouwopgave primair in op binnenstedelijke mogelijkheden. Deze ambitie is geen eenvoudige; inbreiden is vaak erg complex en vraagt om zorgvuldige stedenbouwkundige en verkeerskundige inpassingen. Die uitdaging gaan wij graag aan! Maar zelfs als wij de komende jaren vol inzetten op het volledig benutten van de beschikbare *inbreidingslocaties* (zie afbeelding), zullen we in ieder geval in de periode tot 2030 een beroep moeten doen op *uitbreidingsruimte*. *Daarmee is een ontwikkeling in de Lange Weeren een bittere noodzaak geworden!*

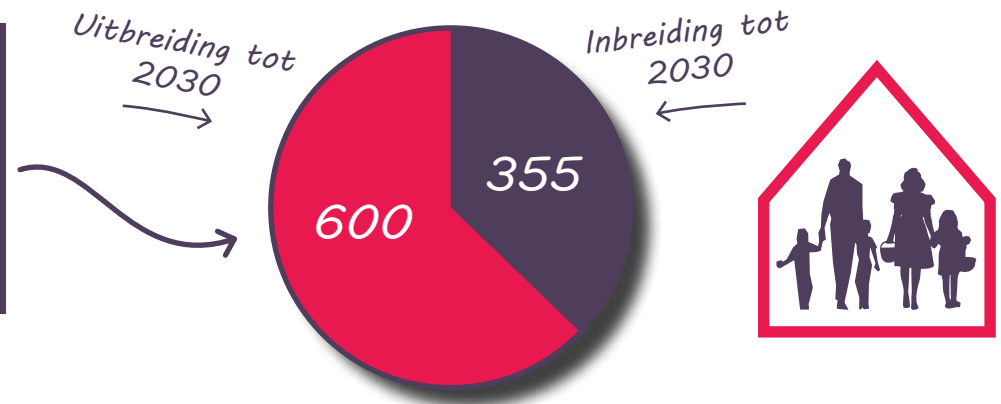
Voor Volendam richt de toekomstige woningvraag zich op een brede doelgroep; er zijn woningen nodig voor starters, gezinnen en senioren. De vraag van deze doelgroepen richt zich voor een deel op kleinere woningen, waaronder appartementen die we op inbreidingsplekken willen bouwen. Maar er zal nog steeds behoefte zijn aan ééngezinswoningen in meerdere prijsklassen en in meerdere segmenten (koop en huur). Vergelijkbaar zoals we dat de afgelopen jaren in de Broeckgouw/Keetzijde hebben gerealiseerd. Met name grondgebonden betaalbare koop en sociale huurwoningen zijn soms lastig op inbreidingslocaties te realiseren. Om in deze behoefte aan woningen te kunnen voorzien, hebben we uitbreidingsruimte nodig. De Lange Weeren is, als enige uitbreidingsmogelijkheid voor woningbouw, daarmee niet alleen noodzakelijk, maar ook een kans voor Volendam als geheel.

Binnenstedelijk kunnen we in de kern Volendam tot 2030 *in het meest gunstigste scenario* nog naar schatting 355 woningen realiseren (*meest gunstig*, omdat nog moet blijken of alle ontwikkelingen door kunnen gaan en onderzocht moet worden of de balans met leefbaarheid en mobiliteit acceptabel is). Daarmee kunnen we in ongeveer 1/3 van de woningbehoefte tot 2030 voorzien. Alleen bouwen op inbreidingslocaties volstaat dus niet, zowel in kwantitatieve zin, als in kwalitatieve zin. **In alle scenario's zullen we tot 2030 minimaal 600 woningen in De Lange Weeren moeten realiseren.**



Bron Woningmarktonderzoek Edam-Volendam, Compaaenen 2020 en CBS 2021

De groei van het aantal huishoudens in Edam-Volendam komt met name op het conto van de kern Volendam, als gevolg van een positief geboorte saldo, gezinsverdunding, vergrijzing en een positief migratiesaldo ten opzichte van de gemeenten Amsterdam, Purmerend, Waterland en Zaanstad in de afgelopen vijf jaar. Door de bouw van de Broeckgouw hebben we bijvoorbeeld veel mensen de kans gegeven om na een studie of werk elders terug te keren naar hun dorp van herkomst. Een belangrijke positieve ontwikkeling voor de vitaliteit van Volendam!



[1] Bron: Woningmarktonderzoek Edam-Volendam, Compaaenen, 2020



Mogelijke
inbreidingen
van 2030 tot 2040

Afbeelding:

*Mogelijke inbreidingen van 2030 tot 2040
kern Volendam*

Van 2030 tot 2040 heeft de kern Volendam nog eens 550 extra woningen nodig. De inbreidingsmogelijkheden na 2030 zijn op dit moment nog niet geheel helder. Afhankelijk van de inbreidingsmogelijkheden na 2030 en de balans met kwaliteit en leefbaarheid, kan ook na 2030 uitbreiding in de Lange Weeren noodzakelijk blijken te zijn.

ONZE OPGAVE VAN 2030 TOT 2040

In Edam-Volendam bouwen we liever binnenstedelijk, dichtbij de voorzieningen, voordat we een beroep willen doen op uitbreidingsruimte buiten de kernen. De woningbouwbehoefte tot 2040 geeft voor de kern Volendam een duidelijk signaal. Maar ook aan binnenstedelijk bouwen zit een limiet. Het mag niet ten koste gaan van de dorps kwaliteit en de leefbaarheid van Volendam. Hier zal een balans in moeten worden gevonden.

Tot 2030 is de inbreidingsruimte en noodzakelijke uitbreiding goed in beeld. Maar of we ook ná 2030 aanspraak moeten maken op de uitbreidingsmogelijkheden heeft te maken met de mogelijkheden tot inbreiding van 2030 tot 2040. Deze zijn op dit moment nog niet helder. Nieuwe inbreidingsmogelijkheden dienen zich bijvoorbeeld aan doordat we functies een andere plek kunnen geven, waardoor nieuwe stedenbouwkundige mogelijkheden worden achtergelaten. In gemeente Edam-Volendam doen we er alles aan om die mogelijkheden te vergroten^[2] en voluit te benutten.

Daarnaast rijst wel de vraag in hoeverre we verdere verdichting of bouwen in de hoogte in Volendam na de eerder bedoelde inbreidingsmogelijkheden tot 2030 kunnen of willen doorzetten. *“Binnenstedelijk bouwen heeft vanuit het oogpunt van duurzaamheid en economie duidelijk de voorkeur, maar het is niet de bedoeling dat de verdichting afbreuk doet aan de kwaliteiten van de stad en de stedelijke regio als geheel.”* ^[3] De capaciteit van het wegennet loopt in Volendam tegen haar limiet aan. Hoger en dichter bebouwen is voor velen bespreekbaar, maar dan wel beperkt tot plekken die zich daar voor lenen.^[4] Ook vinden we het van groot belang dat er voldoende openbare ruimte en groen blijft. Daarmee houden we de kwaliteit van de bestaande fysieke leefomgeving in stand en behoudt Volendam het dorps karakter waar zo veel mensen Volendam in waarderen en herkennen. Ook in het kader van klimaatadaptatie en het voorkomen van hittestress hechten we veel waarde aan behoud van voldoende groen.

Mochten de inbreidingslocaties ook van 2030 tot 2040 onvoldoende ruimte bieden om in onze kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte te voorzien en/of lopen we op het gebied van kwaliteit en leefbaarheid tegen onze grenzen aan, dan kan ook na 2030 de Lange Weeren weer in beeld komen. Dit pleit voor een ontwikkeling in de Lange Weeren tot 2030 die ‘altijd af’ is, maar die anderzijds een verdere ontwikkeling (ruimtelijk) niet uitsluit. Door een bewuste keuze te maken om het gebied gefaseerd te gaan ontwikkelen kan de regie zoveel mogelijk worden behouden. Waarbij er steeds naar de actuele situatie gekeken kan worden en het tempo aangepast kan worden aan de vraag en de ontwikkelingen van de inbreidingslocaties. Daarmee kunnen we onze groene omgeving sparen mocht dit mogelijk zijn (mochten we na 2030 voldoende binnenstedelijke mogelijkheden hebben), maar willen we ook in onze woningbouwbehoefte kunnen voorzien als dat noodzakelijk blijkt.

[2] **Verwijzing:** Een goed voorbeeld hiervan is dat we in conceptvisie VD PARK voorkeur geven aan de verplaatsing van functies die nieuwe stedenbouwkundige mogelijkheden op hun bestaande locatie achter laten. Ook doen we op dit moment onderzoek naar het vergroten van de mogelijkheden om industriegebied Julianaweg te transformeren waarbij er mogelijk meer ruimte komt voor woningbouw op die plek in de periode 2030-2040.

[3] **Bron:** Nationale Omgevingsvisie, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2020

[4] **Bron:** Raadsvoorstel tussenrapportage omgevingsvisie Edam-Volendam, 26 november 2020, Rode draad uit participatie pg. 4



EEN TOEKOMSTBEELD!

Voor de Lange Weeren hebben we een toekomstbeeld nodig. Gezien de aard en omvang van de opgave voor de kern Volendam, kiest de gemeente Edam-Volendam er voor om voor deze ontwikkeling een totaalvisie te ontwikkelen. Zo hebben we voor iedereen helder waar de gemeente in het kader van de Lange Weeren voor staat.

Binnen de zorgvuldige afweging tot uitbreiding, baseren we ons op gemeentelijk, provinciaal en nationaal beleid en stellen de kwaliteit en identiteit van de plek centraal. De ontwikkeling moet in (maatschappelijke) doelen gaan voorzien die we met elkaar nastreven. Een gefaseerde ontwikkeling van de Lange Weeren moet bovendien samenhang hebben, intern en extern. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de totale westflank van Volendam, met aandacht voor biodiversiteit, natuur en klimaat.

De totaalvisie is, naast de urgentie van de opgave die we in dit hoofdstuk hebben aangeven, opgebouwd uit:

- een analyse van de plek,
- een opsomming van doelen en ambities die we willen nastreven,
- de identiteit van de ontwikkeling,
- ruimtelijke uitgangspunten, en
- een afwegingskader om ruimte te geven aan initiatieven die onze gezamenlijke doelen en ambities ondersteunen.

← Afbeelding:

Contour van de Lange Weeren volgens de Structuurvisie van Edam-Volendam (2009)

De contour in de structuurvisie van 2009 heeft een oppervlakte van ongeveer 50 hectare en ligt op geruime afstand van de provinciale wegen, in verband met het op afstand houden van geluid en om de landschappelijke verbinding tussen de noordelijk en zuidelijk gelegen veenweidegebieden goed vorm te kunnen geven. Aan de oostkant wordt naar de Blokhouw een groene overgang in acht gehouden.





HOOFDSTUK 2

Analyse

Plangebied de Lange Weeren!

In dit hoofdstuk wordt het plangebied ruimtelijk verkend. Deze analyse zal relevante handvatten bieden voor de kwaliteit en identiteit van de ontwikkeling.





Afbeelding:
De landschappelijke omgeving van boven

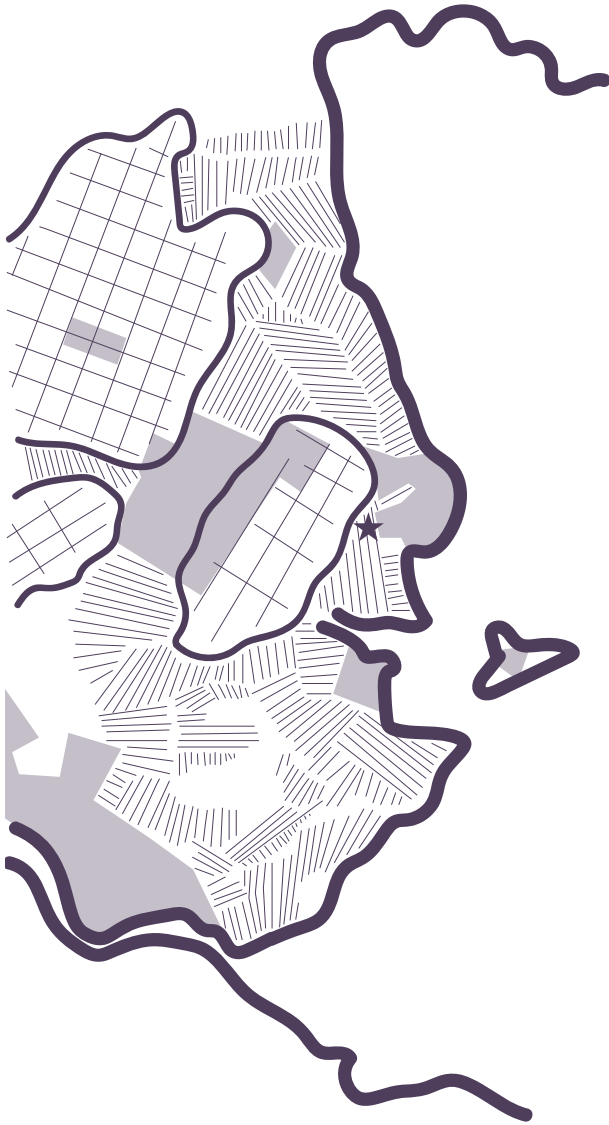
LANDSCHAP

Het landschap in de omgeving is opgebouwd uit veenweidegebied, polders, dijken, watergangen en veenstromen zoals de IJde. Het landschap is gevormd door de relatie met de voormalige Zuiderzee. De aanwezigheid van het vele water in de regio heeft het ontstaan van infrastructuur altijd sterk beïnvloed. Dit geldt voor de historische paden langs en over de dijken, maar ook voor de meer 'recente' provinciale weg die ter hoogte van de Lange Weeren de slinger van de ringvaart rond de Purmer volgt. [5]

Veenweidegebied

"Het veen is ontstaan als veenkussen achter de strandwallen. Omstreeks 500 v.Chr. had dit veenpakket haar grootste omvang. De natuurlijke ontwatering vond plaats via veenstromen (dieën). Deze natuurlijke afwateringen zijn bepalend geweest bij de ontginning. Loodrecht op de veenstromen werden sloten gegraven, die de basis vormden voor het strookvormig verkavelingspatroon. Deze eeuwenoude verkaveling is nog vrijwel intact. Door de ontginning startte het proces van veenoxidatie en klink waardoor het maaiveld daalde." [6]

Het veenweidegebied wordt ter hoogte van het plangebied gekenmerkt door een grote mate van openheid en door de lange smalle lijnen van het cultuurlandschap, waardoor er een sterke ruimtelijke beleving heerst.



[5] Bron: Handboek Inrichting Openbare Ruimte gemeente Edam-Volendam, pg. 22

[6] Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Provincie Noord-Holland 2018



Afbeelding:
Ringdijkdorp Oosthuizen

VERSTEDELIJING IN LANDSCHAP

De dijken, de verbindingen tussen de dijken, de aanwezigheid van water en de kenmerkende polder en veenweidestructuren zijn bepalend geweest voor stedenbouwkundige ordeningsprincipes die voor deze regio kenmerkend zijn.

Dorpslinten

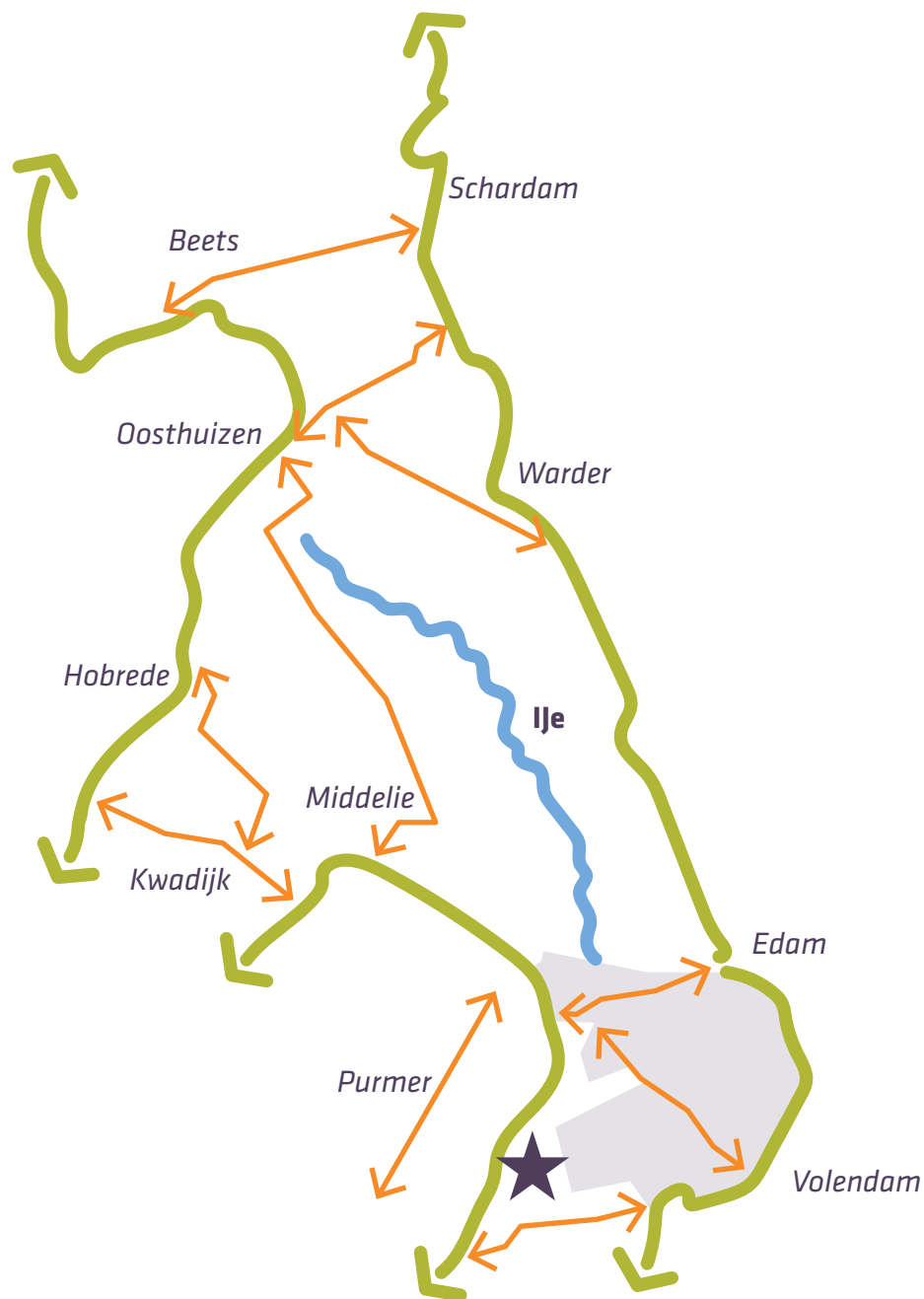
Linten zijn onlosmakelijk verbonden met het Noord-Hollandse landschap. Het zijn lineaire structuren die zijn ontstaan als organisch gegroeide, vaak historische routes en ontginningsassen. Elk lint heeft een 'structuurdrager' waaraan het lint is gegroeid, meestal een dijk, een weg, een kanaal of een vaart. De woningen zijn op deze structuurdrager georiënteerd en het lint ontleent daar, samen met de opbouw van het landschap, zijn verschijningsvorm en identiteit aan.^[6] We zouden in onze gemeente langs de dijken en verbindingen damdorpen, dijklinten, ringdijkdorpen, polderlinten en dorpslinten door het veenweidegebied kunnen onderscheiden.^[5]

Werven

Op plekken waar water van tijd tot tijd vrij spel had, maakte men in onze regio nederzettingen op werven (terpen). Ontginners van veen verhoogden in deze regio bijvoorbeeld hun huisplaatsen met veen- en kleiplaggen. Van deze 'veenterpen' liggen er nog enkele tientallen in regio Waterland. Maar ook op Marken zijn mooie voorbeelden van werven bewaard gebleven, zoals de Rozewerf. *"Onder invloed van de bodemdaling en de zeespiegelstijging vonden hier bij hevige stormen grote overstromingen plaats. Grote stukken veen sloegen weg en bij een stormvloed in 1164 werd Marken een eiland. Kleiafzetting van eerdere overstromingen zorgde voor het behoud van Marken en mensen wierpen 'werven' (terpen) op om droge voeten te houden."* ^[6]

Ontginningsstructuren als onderlegger

In Nederland wordt ook de landschappelijke onderlegger vaak als basis voor een stedenbouwkundig plan gebruikt. Vaak als nadere uitbreiding van een reeds bestaande nederzetting. Een zeer bekend voorbeeld daarvan is de Jordaan in Amsterdam. Maar ook in onze gemeente zijn goede voorbeelden, zoals het recente Waterrijk in Oosthuizen.



[5] Bron: Handboek Inrichting Openbare Ruimte gemeente Edam-Volendam, pg. 22

[6] Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Provincie Noord-Holland 2018



Foto:

Met de Broeckgouw heeft de gemeente Edam-Volendam een wijk met een dichtheid van 25 tot 35 woningen per hectare gerealiseerd, gericht op een actueel gemonitorde kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte en met daarin voldoende ruimte voor water en groen.



Fotomontage:

Een luchtfoto van ongeveer 1100 woningen in de Broeckgouw, gemonteerd in het gebied van de Lange Weeren

UITBREIDINGSBEHOEFTE

Hoe verhoudt de oppervlakte van het plangebied zich tot de uitbreidingsbehoefte van de kern Volendam?

De contour van het plangebied zoals die in de Structuurvisie van Edam-Volendam in 2009 wordt aangegeven, heeft een oppervlak van grofweg 50 hectare (zie afbeelding pg. 10). Zoals aangegeven in het hoofdstuk 'Urgentie' heeft de kern Volendam een minimale kwantitatieve uitbreidingsbehoefte van 600 woningen tot aan het jaar 2030 en een eventuele additionele uitbreidingsbehoefte naar het jaar 2040 - waarbij we er alles aan doen om dit binnen de mogelijkheden binnenstedelijk op te lossen - van 550 woningen. De kwalitatieve woningbehoefte^[7] (het type woning) vertaalt zich stedenbouwkundig tot een ruimtebehoefte van ongeveer 25 tot 35 woningen per hectare.

Ter vergelijking, in de Broeckgouw hebben we in die dichtheid van 25-35 woningen per hectare gebouwd. Om visueel te maken hoe het oppervlak van de Lange Weeren zich verhoudt tot de kwantitatieve en kwalitatieve uitbreidingsbehoefte van de kern Volendam, is in de nevenstaande gemonteerde luchtfoto ter illustratie de Broeckgouw geprojecteerd in het gebied van de Lange Weeren.

De Lange Weeren zal, naast de behoefte van de kern Volendam, ook in een regionale woningbehoefte gaan voorzien.^[8] De totale uitbreidingsbehoefte zou je tot het jaar 2030 grofweg kunnen vertalen naar een grootte van minimaal 24 hectare. Naar het jaar 2040 toe, zou daar - met het genoemde voorbehoud - eventueel nog grofweg een behoefte tot maximaal 22 hectare bij kunnen komen.

Theoretisch biedt de Lange Weeren met 50 hectare dus voldoende ruimte. Tegelijkertijd staan de uiteindelijke hoeveelheid te bouwen woningen en de woningdichtheid niet vast. Dat is namelijk niet alleen afhankelijk van de behoefte, maar ook van de kwaliteit en de financiële haalbaarheid van het plan. In het hoofdstuk 'Ruimtelijke uitgangspunten' geven we hier verder richting aan.

[7] **Bron:** Woonvisie 2017-2021, gemeente Edam-Volendam

[8] **Verwijzing:** Raadsbesluit 26 januari 2017, gemeente Edam-Volendam (onder 3)

A large, bold, green number '3' is positioned on the left side of the slide, spanning most of the vertical height. It is partially cut off by the left edge of the frame.

HOOFDSTUK 3

Doelen

Dit is wat we willen bereiken!

Als uitbreiding noodzakelijk is, doen we dat op zorgvuldige wijze waarbij we ons niet beperken tot de kwantitatieve opgave. De grootte van het plangebied is aanleiding om breder te kijken naar op welke punten we *richting* kunnen geven aan een ontwikkeling van het gebied en wat dit zou kunnen opleveren voor de gemeenschap in brede zin.



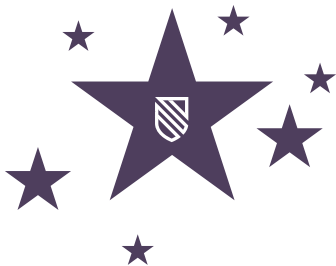
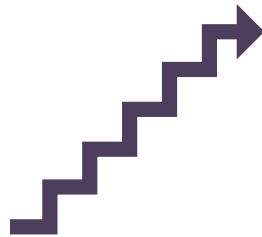
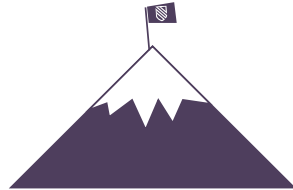
HELDERE DOELEN ALS VERTREKPUNT!

Deze doelen en ambities vormen een helder kader maar dienen tevens als een vertrekpunt voor de invulling van de Lange Weeren. Enerzijds geven we daarmee *richting* aan de ontwikkeling van het gebied, maar leggen we ook de basis voor het gesprek over de Lange Weeren met (de) ontwikkelende partij(en), andere overheden, belanghebbenden en andere betrokken instanties. We benoemen beleid en documenten die onder de genoemde doelen en ambities hangen.

1. Voldoende woningbouw

1a. Een evenwichtige woningvoorraad

De gemeente beschouwt het tot haar taak ervoor te zorgen dat er voldoende en geschikte woongelegenheden in Edam-Volendam aanwezig is. Naast de kwantitatieve behoefte aan woonruimte speelt de kwaliteit en variatie van de aangeboden woonruimten / woonmilieus in toenemende mate een rol. De woonvisie van Gemeente Edam-Volendam vormt daarom in beide (aantal en type woningen) voor de ontwikkeling de Lange Weeren het uitgangspunt. We maken ons daarmee sterk voor een evenwichtige woningvoorraad en een gezonde doorstroming op de woningmarkt, zodat we inwoners de mogelijkheid bieden op een 'wooncarrière' in eigen gemeente. We kijken daarbij niet alleen naar koopwoningen, maar ook naar vrije sector en sociale huur.



1b. *Afgestemd op actuele behoefte*

De differentiatie van het woonprogramma binnen de ruimtelijke ontwikkeling wordt afgestemd op de meest actuele behoefte. De woningmarkt is dynamisch. Door individualisering, huishoudensverdunding en vergrijzing veranderen de woonwensen. In de economische crisis werden woningen moeilijk verkocht en enkele jaren later zijn die zelfde woningen onbereikbaar voor starters geworden. We willen schaarste noch leegstand. We willen daarom in de ontwikkeling van de Lange Weeren een afwisselend woningaanbod, afgestemd op actuele behoefte van de kern Volendam en - zowel kwantitatief als kwalitatief - aanvullend op onze inbreidingslocaties. Voor de toets op actuele behoefte, vormt een actueel woningmarktonderzoek, uitgevoerd de gemeente Edam-Volendam, het uitgangspunt.

1c. *Voorzien in een regionale behoefte*

De regionale woningbehoefte is groot! Aanvullend op de behoefte van de kern Volendam, zal de Lange Weeren ook gedeeltelijk in een regionale behoefte gaan voorzien.^[8]

In de prognose van Provincie Noord-Holland van 2019 stijgt de bevolking in Noord-Holland van ruim 2,85 miljoen in 2019 naar bijna 3,25 miljoen in 2040, een toename van circa 390 duizend inwoners. Het aantal huishoudens neemt in dezelfde periode toe met 214 duizend en dit zorgt voor een groei van de woningbehoefte van 202 duizend woningen.

1d. *Aandacht voor specifieke doelgroepen*

- Binnen de ontwikkeling de Lange Weeren is het uitgangspunt dat 30% van het aantal woningen in het 'sociale segment' wordt gerealiseerd (koop en huur). Voor het segment sociale *huur* treedt de ontwikkelende partij binnen het planproces in overleg met een woningbouwvereniging en komt daarmee het te realiseren aantal en type woningen overeen. Deze overeenkomst wordt randvoorwaardelijk meegenomen in het vergunningverleningsproces.

- De Lange Weeren moet een aantrekkelijke mogelijkheid worden voor jongeren die willen terugkeren naar onze gemeente. De inwoners van de gemeente Edam-Volendam blijven hier doorgaans graag wonen. En inwoners die (voor bijvoorbeeld een studie) naar Amsterdam of elders zijn verhuisd, willen op ten duur vaak graag weer terugkeren. In Edam-Volendam willen we dat dit mogelijk is; wij willen onze jongeren, die een start maken in hun wooncarrière, daar voldoende kansen voor bieden. Met de Lange Weeren willen we daar een bijdrage aan leveren. Het is van belang dat er voor een (voor hen) aantrekkelijk vestigingsklimaat wordt gezorgd.
- Met de Lange Weeren willen we, met name in onze oudere wijken in Volendam, een doorstroming op de woningmarkt bereiken. In onze Structuurvisie van 2009 wordt de Lange Weeren benoemd als een locatie die – in vergelijking tot bijvoorbeeld de Broeckgouw – meer is gericht op doorstroming van de woningmarkt. Daarmee kunnen we ook op andere plekken in Volendam nieuwe woonkansen creëren en tegelijkertijd onze woningvoorraad daar verduurzamen. We richten ons daarbij bijvoorbeeld op mobiele ouderen met een woning op het Munnickenveld. De woningen in dit gebied hebben ten opzichte van het gemiddelde van Volendam veel vaker een energie label E ^[1]. Doorstroming biedt daar kansen voor jonge gezinnen om zich te vestigen en woningen te verduurzamen. De Lange Weeren moet dus een aantrekkelijk vestigingsklimaat opleveren voor doorstromers. Dit kan bijvoorbeeld tot uiting komen in de vorm van een goed bereikbaar wooncluster voor zelfredzame senioren of relatief meer vrijstaande of twee-onder-één kap woningen. De inzet op doorstroming kan leiden tot een verschuiving van het aanbod ten opzichte van op de onder 1b genoemde actuele behoefte.

└ *Coalitieakkoord 2016-2022 Gemeente Edam-Volendam*

└ *Woonvisie Gemeente Edam-Volendam*

└ *Woningmarktonderzoek Edam-Volendam, Compaaenen, 2020*

└ *Structuurvisie gemeente Edam-Volendam 2009, pg. 37*

[1] **Bron:** Woningmarktonderzoek Edam-Volendam, Compaaenen, 2020

[8] **Verwijzing:** Raadsbesluit 26 januari 2017 gemeente Edam-Volendam

Foto:

In het ecologisch park tussen Edam en Volendam is enerzijds ruimte voor recreatie, maar stimuleren we ook biodiversiteit. Dit doen we door integrale en specifieke keuzes voor beplanting, maaibeleid en het realiseren van optimale omstandigheden voor specifieke soorten. Ook het Natuurpark bij de Broeckouw en de Keetzijde hebben we op die manier ingericht, waarbij we bijvoorbeeld paddenpoelen hebben gerealiseerd voor de rugstreeppad. In het Landschapspark aan de andere kant van de Broeckgouw leggen we het accent op het landschap en realiseren we een sportieve buitenruimte voor jong en oud.



2. De Lange Weeren wordt een leefbare wijk waarin ontmoeting centraal staat

De Lange Weeren is Volendam. En in Volendam is de sociale verbondenheid groot. Dit zou in de Lange Weeren nog eens extra versterkt kunnen worden doordat het zou kunnen functioneren als een aparte buurtschap met een eigen moderne identiteit binnen de kern Volendam. Het 'elkaar ontmoeten' stellen we centraal. Dat kan in de vorm van voorzieningen of een goede leefomgeving.

In de Lange Weeren wordt voldoende ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van een nieuwe binnen-sportaccommodatie (korte termijn) en een school (langere termijn). De ruimtereservering wordt zodanig gepositioneerd zodat beide voorzieningen naast elkaar kunnen komen en deze een goede bereikbaarheid hebben. De gemeente wil dat (welzijns-)voorzieningen in de nabijheid beschikbaar zijn, zodat iedereen aan de samenleving mee kan doen. Ook voor de leefbaarheid van de wijk en het behoud van de sterke gemeenschapszin is het van belang dat we blijven beschikken over een passend maatschappelijk voorzieningenniveau dicht bij huis. Mensen hechten waarde aan de nabijheid van voorzieningen en een plek om samen te komen^[9]. We maken ons hard voor minimaal één plek waar dat voor nieuwe bewoners mogelijk is. Dit kan bijvoorbeeld die school of sportaccommodatie zijn, waar ook andere maatschappelijke activiteiten kunnen plaatsvinden.

In de Lange Weeren ondersteunen we de realisatie van een winkelvoorziening voor de wijk om leefbaarheid te vergroten. Een logistieke hub voor pakketdiensten zou daarbij verkeersbewegingen van pakketdiensten kunnen tegengaan.

Bestaand beleid voorziet niet in de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe supermarkt. Echter, aangezien aan de voorkant niet duidelijk is hoeveel woningen er uiteindelijk in de Lange Weeren worden gerealiseerd, moet binnen het planproces worden onderzocht of er in de toekomst toch marktruimte ligt. Vervolgens is het onderwerp van gesprek of die eventuele marktruimte conform bestaand beleid wordt ingezet.

In de ontwikkeling is voldoende aandacht voor de veiligheid van de leefomgeving. Het plan richt zich daarbij op zowel de fysieke veiligheid (ten aanzien van bijvoorbeeld risicobronnen) als de sociale veiligheid in het gebied.

De Lange Weeren krijgt een kansrijke, toegankelijke en veilige leefomgeving om gezondheid, veiligheid en ontmoeting te stimuleren. We kijken daarbij niet alleen naar de inrichting van de leefomgeving, maar ook naar activiteiten. De fysieke leefomgeving zou geen obstakel moeten vormen voor deelname aan onze maatschappij; we willen dat onze leefomgeving zo veel mogelijk door iedereen te gebruiken is, ook door mensen met een beperking. We zorgen daarom in deze ontwikkeling voor een toegankelijke inrichting van de openbare ruimte, voorzieningen en gebouwen. We willen voldoende plekken in de openbare ruimte voor het spelen van de allerkleinsten van onze samenleving en voldoende plekken voor de samenkomst van jongeren.

└ *Woonzorgvisie, Gemeente Edam-Volendam*

└ *Integraal Huisvestingsplan, Gemeente Edam-Volendam*

└ *Detailhandelstructuurvisie Edam-Volendam, 2018*

└ *Raadsvoorstel tussenrapportage omgevingsvisie E-V, 26 november 2020*

└ *WMO Beleidsplan, Gemeente Edam-Volendam*

└ *Programma LEF, Gemeente Edam-Volendam*

└ *Nota Speelruimte 2020-2029, Gemeente Edam-Volendam*

└ *Actieplan Integrale Veiligheid, Gemeente Edam-Volendam*

3. Ruimte voor recreatie

Binnen de ruimtelijke ontwikkeling wordt bij de inrichting van de openbare ruimte rekening gehouden met ruime recreatieve mogelijkheden. Ook de noordelijke en de zuidelijke flank zijn hier uitermate geschikt voor, waarbij er een balans moet zijn met de ambities voor natuur, ecologie en biodiversiteit. Lange Weeren verrijkt doorlopende recreatieve netwerken en vult het doorlopend en kwalitatief fietsnetwerk van onze gemeente verder aan.

└ *Ambitiedocument Twiske-Waterland, 2020*

└ *Verkeersplan 2018-2023 Gemeente Edam-Volendam, 2018*

4. De ontwikkeling vormt een ideale voedingsbodem voor (top)sport.

Binnen de ruimtelijke ontwikkeling wordt bij de inrichting van de openbare ruimte rekening gehouden met een 'sportieve buitenruimte'; uitnodigend om te gaan sporten/bewegen en voldoende veilig om gedurende de gehele dag te gebruiken.

└ *Sportnota Gemeente Edam-Volendam, 2017*

[9] **Bron:** In gesprek over ambitie, participatie omgevingsvisie Edam-Volendam, 2020

5. Biodiversiteit

De afname van de biodiversiteit en de prognoses naar de toekomst pleiten voor urgente veranderingen in hoe wij in onze stedelijke omgeving omgaan met ecologie. Voor een gezonde leefomgeving is de aanwezigheid van natuur en biodiversiteit een voorwaarde. Om de biodiversiteit op peil te houden zal de Lange Weeren zoveel mogelijk natuurinclusief moeten zijn en willen we in de Lange Weeren ‘ecologisch verdichten’. Dit komt met name tot uiting door extra specifieke maatregelen en een extra kwaliteitsimpuls in het openbaar groen en het water in de nieuwe wijk, in de flanken aan de noord- en zuidzijde van de ontwikkeling en in de zone aan de westzijde naar de N247. Maar ook gebouwen kunnen hier een rol in spelen. We zetten bij deze ontwikkeling in op maximale vergroening van de openbare ruimte waarbij de kwaliteit van het groen voorop staat.

└ *Omgevingsvisie NH 2050, Ambitie Natuur en biodiversiteit*

└ *Groenbeleidsplan Edam-Volendam*

6. De ontwikkeling biedt voldoende mogelijkheden voor een goede mobiliteit

De gemeente Edam-Volendam wil een bereikbare, leefbare gemeente zijn voor iedereen. We willen een goede infrastructuur en doorstroming voor lokaal en regionaal autoverkeer. Ook is een goede infrastructuur een vereiste voor een effectieve hulpverlening. Belangrijk is daarbij dat het plangebied twee ontsluitingswegen krijgt.

De wijk haakt aan op de nog te realiseren ‘derde ontsluitingsweg’ aan de noordzijde en bij voorkeur op de Zeddeweg aan de zuidzijde van het plangebied. Dit zal zorgen voor een spreiding van het verkeer over de noordelijke en zuidelijke route naar Volendam^[10] en een dubbele route voor hulpdiensten. Om het gebruik van openbaar vervoer van en naar de Lange Weeren te stimuleren, willen we ook in dit gedeelte van Volendam een goede (elektrische) busverbinding. De ontwikkeling zoekt een logische voortzetting van ons doorlopende en kwalitatieve fietsnetwerk en realiseert voldoende fietsparkeerplaatsen. Richting de naastgelegen Blokgrout komen vier tot vijf langzaamverkeerverbindingen waarvan twee aan de randen. We willen dat voetgangers zich veilig kunnen bewegen door de wijk.

└ *Verkeersplan 2018-2023 Gemeente Edam-Volendam, 2018*

7. Lucht en geluid op acceptabel niveau en houdt rekening met de ondergrond

In Edam-Volendam vinden we dat inwoners zo min mogelijk geluidhinder moeten ondervinden, maar de regelgeving moet ook niet te beperkend worden. De gemiddelde geluidhinder mag niet boven de streefwaarden uit komen. Ook zetten we in op het behoud van de huidige luchtkwaliteit die voldoet aan alle wettelijke normen. Aandacht verdient in het geval van de Lange Weeren de invloed van de provinciale wegen op deze punten. In de Structuurvisie 2009 is eerder, om geluid op afstand te houden, een landelijke zone tussen het te ontwikkelen gebied en de provinciale wegen in acht genomen. Eventuele extra maatregelen om geluid te verminderen, mogen het karakter van het landschap niet schaden.

Het plan houdt voldoende rekening met (de samenhang van) boven- en ondergrondse voorzieningen, zoals transformatorstations, efficiënte kabel en leiding traces en bewortelbare ruimte.

└ *Omgevingsbeleidsplan Edam-Volendam*

└ *Structuurvisie Gemeente Edam-Volendam, 2009*

8. Naar een energieneutraal Nederland, Noord-Holland en Volendam

Bij nieuwbouw zijn duurzame maatregelen tegenwoordig vanzelfsprekend. In de Lange Weeren zijn duurzame opties standaard i.p.v. optioneel. Woningen zijn gasloos en energieneutraal. Er komen voldoende mogelijkheden voor het opladen van elektrische voertuigen. De ontwikkeling houdt - door een voldoende robuust elektriciteitsnetwerk en bovengrondse ruimtereserveringen - voldoende rekening met de aankomende energietransitie.

└ *Duurzaamheidsagenda Edam-Volendam 2018-2022, Ambitie 1*

└ *Warmtevisie Edam-Volendam*

9. Klimaatbestendig, blauw en groen

De Lange Weeren wordt klimaatbestendig en waterrobuust. De nieuwe wijk wordt zodanig ontworpen dat er geen grote problemen ontstaan bij hevige regenbuien en langere periodes van hitte en/of droogte. Extra ruimte voor water en groen wordt daarom expliciet opgenomen. De lagere ligging van het gebied en de waterhuishouding zijn daarbij nadrukkelijk aandachtspunt. De Structuurvisie 2009 van gemeente Edam-Volendam geeft voor het plangebied een zoeklocatie voor wateropgave aan. Deze is bedoeld om een bijdrage te leveren in de oplossing van het waterbergingsstekort. Bij de ontwikkeling van het plan worden maatregelen afgestemd, en een toekomstbestendig plan door de ontwikkelende partij overeengekomen, met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) en de gemeente Edam-Volendam.

- └ Omgevingsvisie NH 2050, Ambitie Klimaatadaptatie
- └ Duurzaamheidsagenda Edam-Volendam 2018-2022, Ambitie 2
- └ Gemeentelijk Rioleringsplan Zaanstreek-Waterland
- └ Structuurvisie Gemeente Edam-Volendam 2009

10. Circulair

In de Lange Weeren gaan we vóór het jaar 2025 samen een houtbouw pilot realiseren. Vanaf 2025 willen we dat per ontwikkelfase minimaal 20% van het aantal woningen in houtbouw (CLT) wordt uitgevoerd. In de Lange Weeren willen we daarmee grote stappen zetten naar circulair bouwen en ontwikkelen. Dit is in lijn met de ambitie van de gemeenten Edam-Volendam, Purmerend en Beemster om - in coöperatie met Staatsbosbeheer, onderwijsinstellingen en partijen uit de lokale bouwsector - gezamenlijk van onze regio de 'houtbouw-regio' van de MRA (of misschien wel van Nederland) te maken. Ook sluit het aan op het nationale doel om in 2050 volledig circulair te zijn. Maar ook binnen de participatie voor de omgevingsvisie van Edam-Volendam was de roep tot circulariteit hoorbaar.

- └ Woonagenda Provincie Noord-Holland 2020-2025, Actiepunt 7
- └ Duurzaamheidsagenda Edam-Volendam 2018-2022, Ambitie 3
- └ Onze Economische Toekomst 2040
- └ Een eerlijk speelveld voor een duurzamer Nederland, 2020
- └ In gesprek over ambitie, participatie omgevingsvisie Edam-Volendam
- └ Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

- *De nationale ambitie is dat uiterlijk in 2050, maar liever eerder, de gebouwde omgeving circulair is. De nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft aan dat bij bouwprojecten hergebruik van materialen en van bouw- en sloopafval een vereiste wordt. De MilieuPrestatie eis Gebouwen (MPG) zal richting 2050 stapsgewijs worden aangescherpt.*
- *In een manifest roept een collectief uit de bouwsector op tot een eerlijk speelveld waarbij ook CO2 opslag wordt meegenomen in de hier bedoelde MPG.*
- *Eind 2020 bracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) het rapport 'Ruimte voor Biobased Bouwen - Strategische Verkenning' uit. Het geeft een kennisbasis voor het komen tot een versnelling van duurzame en compacte verstedelijking door middel van bouwen met biobased materialen, waaronder hout.*
- *De ambitie van de MRA is om minimaal 20% van de geplande MRA-woningproductie jaarlijks vanaf 2025 in hout uit te voeren^[11]. Dat levert in de bouw een reductie op van de uitstoot van ca. 220.000 ton CO2 en een aanzienlijke vermindering van de uitstoot van schadelijke stoffen zoals stikstof. Bij het opvoeren van de aantallen houtbouw woningen in de MRA is het mogelijk een kortere doorlooptijd van de bouw te bereiken die zorgt voor versnelling van de productie.*
- *Op 24 maart werd bekend dat Provincie Noord-Holland de City Deal Circulair & Conceptueel bouwen heeft ondertekend. "De City Deal Circulair & Conceptueel bouwen is een initiatief van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en werd in december 2020 voor het eerst ondertekend door 40 partijen. Doordat de bouwsector 40% van alle grondstoffen verbruikt en 40% van de nationale CO2-uitstoot veroorzaakt, is door slim circulair en conceptueel bouwen duurzaamheidswinst te behalen. Dit hoeft niet ten koste te gaan van het bouwtempo of de betaalbaarheid van woningen. De City Deal wil laten zien dat het bouwtempo omhoog kan, terwijl de klimaatambities versneld gehaald worden." [12]*

[10] Bron: Structuurvisie Gemeente Edam-Volendam, 2009, pg. 24

[11] Bron: State of the Region 2020: Duurzaam herstel en samenwerking, MRA

[12] Bron: Provincie Noord-Holland, 24 maart 2021

A large, stylized orange number '4' is positioned on the left side of the page, partially overlapping the white background and the orange background.

HOOFDSTUK 4

Identiteit

Een plek met een eigen identiteit!

Dit hoofdstuk omschijft het karakter van het te realiseren plan. Deze identiteit heeft zijn doorwerking in alle onderdelen van de ruimtelijke ontwikkeling en de te maken keuzes in de planontwikkeling. We willen daarmee expliciet onderscheid maken tussen andere (ontwikkel-) gebieden in onze gemeente en erbuiten.





EEN PLEK MET EEN EIGEN IDENTITEIT!

De Lange Weeren wordt een groene en gezonde buurtschap in het landschap!

Groen

De Lange Weeren wordt groen! Het voorziet in meer openbaar groen dan gemiddeld. Dit is nodig voor onze ambities op het gebied van klimaatverandering. Water en hittestress spelen in toenemende mate een belangrijke rol in hoe wij onze leefomgeving vormgeven.

Gezond

Een gezonde plek om te wonen! Wij zijn een gezonde en sportieve gemeente en dat willen we ook in de Lange Weeren laten landen! Het stimuleren van voetgangers en fietsverkeer, door het ontwikkelen van aantrekkelijk routes, zal bijdragen aan het bereiken van een gezonde ontwikkeling. Niet alleen de aanwezigheid van een verbinding, maar ook de toegankelijkheid en kwaliteit van de openbare ruimte heeft veel invloed op het gebruik van de openbare ruimte. De openbare ruimte zal uitnodigend en uitdagend moeten zijn voor verschillende soorten doelgroepen. In de Lange Weeren willen we een sportieve openbare ruimte waarin kinderen voldoende mogelijkheden hebben om te kunnen spelen, waar we onze jeugd mee uitdagen/aanzetten tot bewegen en waar volwassen volop kunnen sporten. Ook moet de openbare ruimte voldoende toegankelijk zijn voor mensen die minder goed ter been zijn en voldoende veilig zijn om gedurende de gehele dag te gebruiken.

Gemeente Edam-Volendam is al meerdere keren genomineerd voor de verkiezingen van Topsport Gemeente van het Jaar. In zowel 2011 en als in 2013 werd de gemeente daadwerkelijk uitgeroepen winnaar. De gemeente is niet alleen rijk aan topsporters maar kent met circa 77 sportverenigingen ook een rijk sportleven voor de amateursporters. De gemeente is trots op deze verenigingen en wat ze betekenen voor de gemeenschap.



Buurtschap

Volendam staat bekend om de hechte gemeenschap. Als onderdeel van Volendam zal dit ook voor de Lange Weeren gaan gelden en die sociale samenhang juichen we toe. De Lange Weeren heeft geen directe snelverkeerverbinding naar het bestaande stedelijke gebied van Volendam en daarmee functioneert de wijk als een zelfstandig gebied, net zoals de kleine kernen en buurtschappen in onze gemeente dit doen. Zo benaderen we de nieuwe ontwikkeling dan ook. Net als in de kleine kernen willen we ons ook hier sterk maken voor leefbaarheid, sociale samenhang en dus ook een plek van samenkomst.

Landschap

Als we stedelijk gebied uitbreiden ten koste van het landschap, dan doen we dit op een verantwoorde manier met stedenbouwkundige ordeningsprincipes die passen bij de karakteristiek van (bebouwing in) ons landschap. We stellen daarom in deze visie ruimtelijke uitgangspunten centraal voor de ontwikkeling van het gebied.

Gemeente Edam-Volendam kent naast de twee grotere kernen Edam en Volendam nog acht dorpskernen (Beets, Hobrede, Kwadijk, Middellie, Oosthuizen, Purmer, Schardam en Warder) en ook drie buurtschappen (Axwijk bij Middellie, Etersheim bij Oosthuizen en Verloreneinde bij Kwadijk).





HOOFDSTUK 5

Ruimtelijke uitgangspunten

Welke ruimtelijke mogelijkheden liggen er in het plangebied?

Dit hoofdstuk geeft de ruimtelijke uitgangspunten voor een ontwikkeling van het gebied weer. De uitgangspunten zijn er op gericht om de ontwikkeling aan te laten sluiten op de doelen en de identiteit, alsmede zorg te dragen voor een goede samenhang met de bebouwde omgeving en het landschap.





Purmer

Edam-zuid

IJ

N244

Purmerringdijk

S

S

Blokgouw

S

S

N247

N517

"Kathammer"
molen

Heitje van Katham



visiekaart

Totaalvisie De LANGE WEEREN

Schaal 1:10.000

Formaat A4



visiekaart

Totaalvisie De LANGE WEEREN

VISIEKAART

In de Lange Weeren kan een bijzondere nieuwe buurtschap groeien! Met de voorliggende totaalvisie maakt de gemeente Edam-Volendam heldere, zorgvuldige en toekomstbestendige keuzes voor dit nieuwe gedeelte van Volendam.

De ontwikkeling van woningen in de Lange Weeren valt ruim binnen de contour van het bestuursakkoord pilot Waterland. De ontwikkeling bestaat uit drie deelgebieden. Deelgebied a en b vormen samen fase 1. Deze gebieden hebben we nodig voor de woningbehoefte tot 2030. Deelgebied c vormt een ruimtereservering voor een gebied dat na 2030 in aanmerking zou kunnen komen voor ontwikkeling. Dit is afhankelijk van de ontwikkeling van de woningbehoefte en mogelijkheden die we hebben om dit binnenstedelijk op te lossen. Voor de gehele ontwikkeling geldt een woningdichtheid met een bandbreedte van 25 tot 35 woningen per hectare als uitgangspunt^[13] (zie ook toelichting pagina 19). Binnen de deelgebieden kan hier - afhankelijk van de kwalitatieve woningbehoefte - binnen die marge anders mee om worden gegaan. Er wordt een ruimtereservering gemaakt voor een sportaccommodatie en een school. Deze komen samen op een veilige maar goed bereikbare plek. Ook wordt gezocht naar een locatie voor een wooncluster voor zelfredzame senioren (modern 'knarrenhof').

De Lange Weeren haakt aan de noordzijde aan op de 'derde ontsluitingsweg'. Aan de zuidzijde wordt bij voorkeur^[14] verbinding gemaakt met de Zeddeweg (N517). De verbinding tussen deze aantakkingen vormt de centrale (mogelijk a-centraal gelegen) as van de wijk, vanwaaruit vriendelijke smallere en groene profielen de wijk in oostelijke en mogelijk ook westelijke richting ontsluiten.

De groene flanken aan de noord-, west- en zuidzijde houden geluid op afstand en bieden ruimte aan waterberging, de ontwikkeling van natuur^[10], maatregelen voor biodiversiteit, ecologische verdichting en een pilot voor het aangroeien van veen (in combinatie met het bouwen op veen). Aan de oostzijde van de ontwikkeling wordt een groen blauwe overgang richting het bestaande woongebied (zoals bedoeld op pagina 11) in acht genomen.

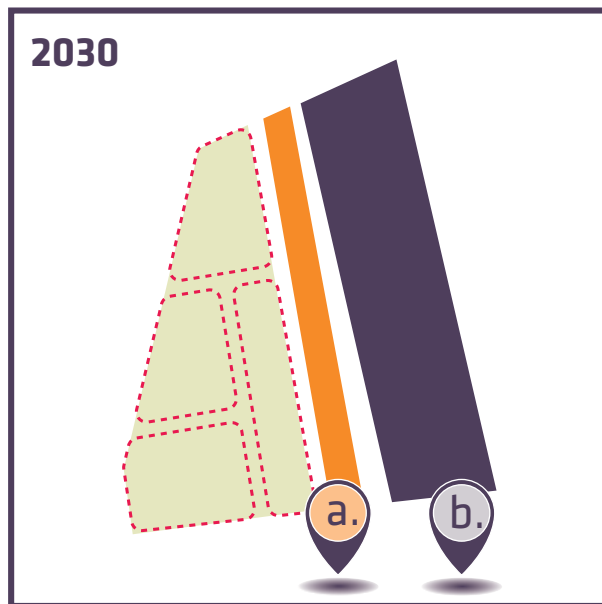
[10] Bron: Structuurvisie Gemeente Edam-Volendam, 2009, pg. 37

[13] Verwijzing: In de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Broeckgouw is in 2007 ook een dichtheid van 25-35 woningen per hectare als uitgangspunt genomen.

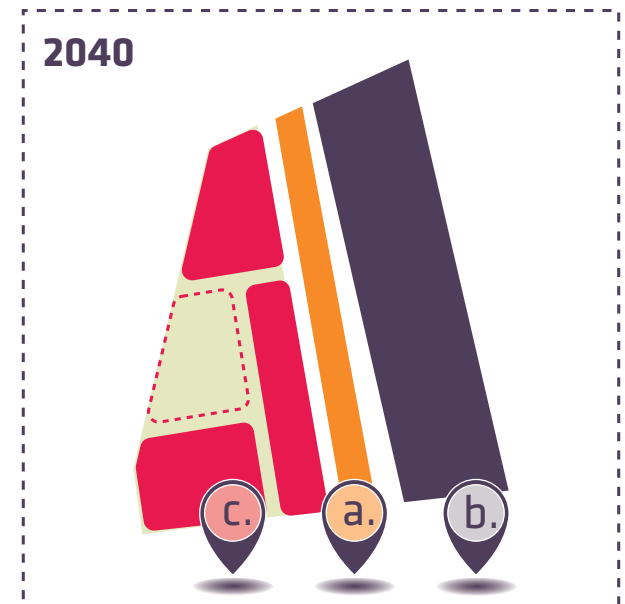
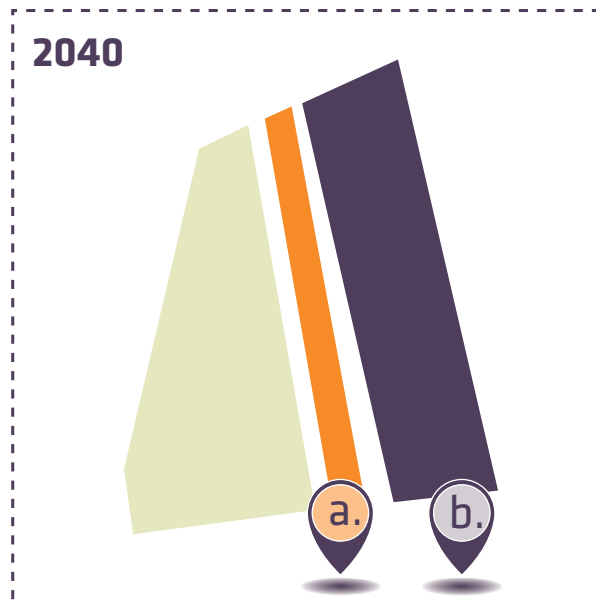
[14] Afhankelijk van aanvullend onderzoek t.a.v. doorstroming aansluitende wegen, zoals Julianaweg.



Tot 2030 zetten we in op de realisatie van
deelgebieden a en b
(Dorpslint en Strokenbebouwing)



Richting 2030 bepalen we onze koers hoe we omgaan met deelgebied c (Werven). Daarbij
zou deelgebied c in zijn geheel of gedeeltelijk in aanmerking kunnen komen voor ontwikkeling,
of sparen we onze groene omgeving mocht dit mogelijk zijn.



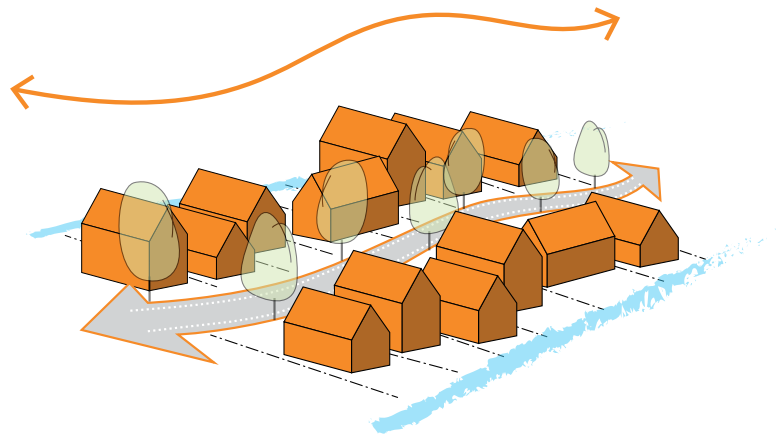
FASERING; ALTIJD AF!

Als we ons stedelijke gebied uitbreiden, doen we dat op zorgvuldige wijze!

Tot 2030 hebben we de Lange Weeren hard nodig. Mochten onze inbreidingsmogelijkheden ook van 2030 tot 2040 onvoldoende ruimte bieden om in onze kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte te voorzien en/of lopen we op het gebied van kwaliteit en leefbaarheid tegen onze grenzen aan, dan kan ook na 2030 de Lange Weeren weer in beeld komen. Dit pleit voor een ontwikkeling in de Lange Weeren tot 2030 die 'altijd af' is, maar die anderzijds een verdere ontwikkeling (ruimtelijk) niet uitsluit. Door een bewuste keuze te maken om het gebied gefaseerd te gaan ontwikkelen kan de regie zoveel mogelijk worden behouden, waarbij er steeds naar de actuele situatie gekeken kan worden en het tempo aangepast kan worden aan de woningbehoefte en/of (nieuwe) inbreidingsmogelijkheden. Daarmee kunnen we onze groene omgeving sparen mocht dit mogelijk zijn, maar willen we ook in onze woningbouwbehoefte kunnen voorzien als dat noodzakelijk blijkt.

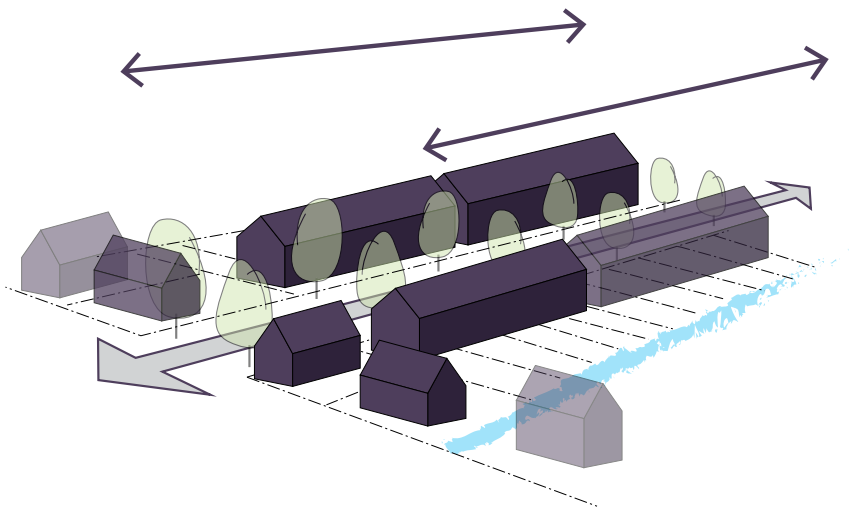
Tot 2030 zetten we in op de realisatie van deelgebieden a en b (Dorpslint en Strokenbebouwing) en maken een ruimtereservering voor deelgebied c (Werven). Richting 2030 bepalen we onze koers hoe we omgaan met deelgebied c.

DORPSLINT



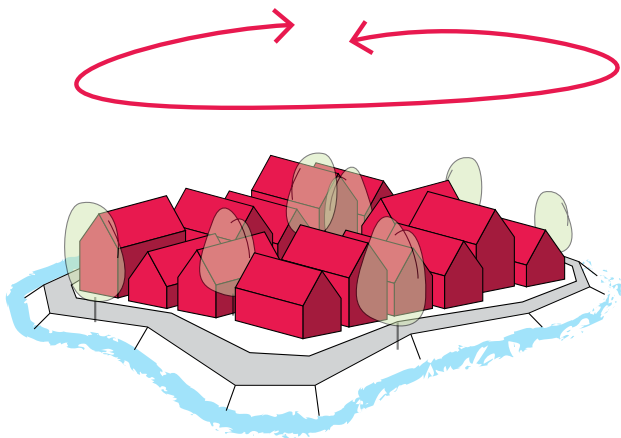
Afbeelding:
Dorpslint Warder

STROKEN



Afbeelding:
Strokenverkaveling Waterrijk Oosthuizen, foto BPD

WERVEN



Afbeelding:
Rozenwerf Marken, foto Marker Nieuws

PRINCIPES BEBOUWING

Als we stedelijk gebied uitbreiden ten koste van het landschap, dan doen we dit op een verantwoorde manier met stedenbouwkundige ordeningsprincipes die passen bij de karakteristiek van (bebouwing in) ons landschap. In de Lange Weeren onderscheiden we drie deelgebieden: het 'Dorpslint', de 'Strokenbebouwing' en de 'Werven'.

Uitgangspunten Dorpslint

Deelgebied a wordt een moderne interpretatie van het 'dorpslint'. De weg heeft een informeel meanderend verloop, maar heeft continuïteit in het profiel. Aan weerszijden van de weg zijn kavels met een variërende diepte. Het lint heeft een luchtige opzet en de bebouwing is divers en afwisselend. Repetitie wordt voorkomen. Bouwhoogten variëren van 1 tot 3 lagen met een kap, waarbij de woningen van 3 lagen met een kap ruimte kunnen bieden aan beroepen aan huis. Verbindende factor is een verplicht zadeldak, haaks of parallel aan de weg. In het scenario dat deelgebied c niet wordt ontwikkeld, vormt het silhouet van het moderne dorpslint het decor / de achtergrond van het aanliggende veenweidelandschap en wordt dit het visitekaartje / aanzicht van Volendam bij een benadering vanaf de N247.

We zetten uitnodigingsplanologie in om aan-huis-gebonden-beroepen in het dorpslint mogelijk te maken en daarmee de levendigheid van de Lange Weeren te vergroten, ruimte te geven aan de voor Volendam kenmerkende economische dynamiek (relatief veel zelfstandigen en aan huis gebonden beroepen) en bij te dragen aan de diversiteit van het stedenbouwkundige silhouet van het moderne Dorpslint.

Uitgangspunten Strokenbebouwing

Deelgebied b volgt de ontginningsstructuur van de landschappelijke onderlegger. De strokenbebouwing ligt geschaard ten opzichte van het Dorpslint, waardoor er centraal in de wijk een groene scheg / blauwgroene loper ontstaat. De scheg biedt ruimte aan recreatie, sport, waterberging en maatregelen voor biodiversiteit. We zetten daar in op maximale vergroening. Inheemse boomsoorten zorgen samen verkoeling en gaan hittestress tegen. Water is in deelgebied b een verbindende kracht. De landschappelijke waterstructuren worden de wijk op diverse plekken

binnengetrokken. De twee waterstructuren met kades uit de blokouw worden met zachte oevers doorgetrokken naar de Lange Weeren. Woningen hebben een bouwhoogte van over het algemeen 2 lagen met een kap. Het straatprofiel heeft in deelgebied b een dorps en vriendelijk karakter. Erfafscheidingen of hagen als overgang van openbaar naar privé worden meegenomen in de ontwikkeling.

De lange lijnen van het landschap zijn vertrekpunt voor het stedenbouwkundig plattegrond, maar moeten niet leiden tot harde lange lijnen en ééntonigheid van bebouwing. De lange lijnen kunnen bijvoorbeeld worden onderbroken door verspringingen of scharing van de bebouwing, een afwisseling met tweekappers en vrijstaande woningen met een andere kaporientatie, andere afstand tot de weg of enkele verbijzonderingen middels afwijkende bebouwing.

Uitgangspunten Werven

Deelgebied c wordt een moderne stedenbouwkundige interpretatie van het bouwen op werven. Afhankelijk van de kwantitatieve woningbehoefte na 2030 kan deelgebied c binnen het concept van de geclusterde bebouwing in het landschap per cluster gefaseerd tot ontwikkeling komen. De geclusterde bebouwing is divers en informeel geordend, en varieert in bouwhoogte van 1 tot 3 lagen met een kap. Verbindende factor is ook hier een verplicht zadeldak, haaks of parallel aan de weg. Voor en achterkanten worden meer afgewisseld dan normaal. Straatprofielen hebben een dorps en vriendelijk karakter en aan de binnenzijde van de clusters vormen groene intieme ruimten veilige speelplekken en ontmoetingsruimten. Aan de buitenzijde kan de openheid van het landschap worden ervaren. Tussen de clusters is ruimte voor landschapszones met een open karakter, met daarin maatregelen voor biodiversiteit, ecologische verdichting en waterberging. Op dit moment is de verwachting dat de kwalitatieve woonbehoefte na 2030 verhoudingsgewijs meer zal voorzien in appartementenbouw dan de fase tot 2030, waardoor een meer compacte bouw in combinatie met het bebouwingsconcept voor deelgebied c in de rede ligt. Onderzocht kan worden hoe de compactheid van de clusters verder kan worden doorgevoerd om het concept te versterken en anderzijds landschap te sparen.



Foto:
Referentiebeeld beeldkwaliteit
Nieuwbouw 'Cronenburgh' in Loenen aan de Vecht

BEELDKWALITEIT BEBOUWING

De beeldkwaliteit van de bebouwing sluit aan op een moderne interpretatie van gebiedseigen bebouwing.

De Lange Weeren wordt binnen de samenhang van de onderdelen van deze visie een wijk met een eigen karakter. Geen standaard uitbreidings- of VINEXwijk, maar een wijk gericht op de toekomst en met een identiteit verankerd in het karakter van onze regio. Dit is niet alleen leesbaar uit de stedenbouwkundige principes, maar komt ook terug in de beeldkwaliteit van de bebouwing. Geen historiserende kopie, maar een eigen moderne en aansprekende ontwikkeling die onlosmakelijk is verbonden met Volendam en haar omgeving. Per deelgebied wordt anders omgegaan met bouwhoogten en de variatie daarvan (zie pagina 39). Gestapelde woningbouw vormt een uitzondering op de dominante bebouwingsuitgangspunten, heeft een bouwhoogte van maximaal 6 bouwlagen en lost ontsluiting en bergingen zo veel mogelijk binnen de schil van de bebouwing op.

VOORZIENINGEN

Voorziening in de wijk zijn zodanig gepositioneerd dat deze veilig en goed zijn te bereiken en niet leiden tot verkeersdruk in de wijk.

De ruimtereservering voor een sportaccommodatie (korte termijn) en een school (langere termijn) wordt zodanig gepositioneerd zodat beide voorzieningen naast elkaar kunnen komen en deze veilig en goed bereikbaar zijn. Het zoekgebied voor deze functies strekt zich gezien het voorgaande uit over een gebied in of in de nabijheid van deelgebied a. Binnen deelgebied a zetten we uitnodigingsplanologie in om aan-huis-gebonden-beroepen in het dorpslint mogelijk te maken. Om deze plekken bij te laten dragen aan het afwisselende silhouet dat daar wordt beoogd, wordt de inzet van ruimere bouw mogelijkheden (extra bouwlaag) afgestemd op het totaalontwerp; een afwisselend en divers beeld waarbij repetitie en aanéengesloten fronten worden voorkomen. In de plint van gestapelde woningbouw wordt ruimte geboden aan een winkelvoorziening (zie pagina 25).

[14] Afhankelijk van aanvullend onderzoek t.a.v. doorstroming aansluitende wegen, zoals Julianaweg.

[15] Referentie hierbij vormt het profiel van 'de ringlaan' in de Broeckgouw. Het definitieve profiel is afhankelijk van aanvullend onderzoek t.a.v. capaciteit en de te verwachten verkeersbewegingen.

OPENBARE RUIMTE

Het 'Dorpslint' vormt de centrale (mogelijk a-centraal gelegen) as van de wijk, vanwaaruit vriendelijke smallere en groene profielen de wijk in oostelijke en mogelijk ook westelijke richting ontsluiten.

Straatprofielen

De weg in het 'Dorpslint' heeft een voldoende gedimensioneerd wegprofiel voor verkeer, parkeerruimte (langs), groenstroken en trottoirs.^[15] De straatprofielen in deelgebieden 'b' en 'c' hebben een dorps, vriendelijk en groen karakter. Parkeerplaatsen voor auto's worden hier zo veel mogelijk uit het straatbeeld gehouden. Fiets- en/of wandelpaden liggen zo veel mogelijk vrij.

Parkeren

Uitgangspunt voor de gehele ontwikkeling is enerzijds zo veel mogelijk parkeren op eigen erf en anderzijds geclusterde, 'ingepakte' parkeervoorzieningen met waterdoorlatende verharding. In de gehele ontwikkeling worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd conform de CROW normen, zoals deze voor de gemeente Edam-Volendam momenteel zijn vastgelegd in de Parapluherziening Parkeren. Openbare parkeerplaatsen met mogelijkheden voor elektrisch laden zijn op dit moment geen onderdeel van de hier bedoelde norm.

Maximale vergroening

We zetten in op een maximale vergroening van de openbare ruimte. Uitgangspunt is 75 m² groen per woning. Gedeeltelijk vindt dit oppervlak aan groen een plek binnen de contour van de structuurvisie, in de wijk. Dat kan bijvoorbeeld in de straatprofielen, in de groene scheg, in de doorlopende ecologische dwarsstructuur, de ruimte tussen de werven of bij parkeer en/of speelvoorzieningen. Het overige gedeelte hiervan komt in recreatieve vorm terug in met name de zuidelijke en noordelijk flanken, waarbij een balans dient te worden gevonden met de ecologische en landschappelijke waarden in die gebieden. Groen in de wijk krijgt in overleg met gemeente Edam-Volendam een inrichting die past bij intensief of extensief beheer; we zoeken daarin afgestemd op het stedenbouwkundig plan naar een balans in recreatief gebruik en het stimuleren van biodiversiteit.

Foto: Referentiebeeld
*Maatregelen voor specifieke soorten
Paddenpoel bij de Keetzijde in Edam*

Is de bij er straks ook nog bij, of luisteren we dan naar het gezoem van 'bestuifdrones'?^[17] De biodiversiteit is in 2016 in Noord-Holland met 85% afgenomen ten opzichte van de oorspronkelijke ongestoorde situatie rond 1700. Prognoses geven aan dat dit percentage met nog eens tien procent afneemt in de komende veertig jaar. Afbreuk van onze ecosystemen heeft een negatieve invloed op de basis van ons leven. De prognoses naar de toekomst pleiten voor urgente veranderingen in hoe wij in onze stedelijke omgeving omgaan met ecologie. De gemeente Edam-Volendam heeft zich in maart 2019 aangesloten bij de landelijke publiekscampagne van Stichting Steenbreek. Het doel van deze actie is het tegengaan van de verstening van tuinen en de bewoners bewust te maken van de nadelige gevolgen van deze verstening.

BIODIVERSITEIT

Het plan voor de Lange Weeren moet voorzien in ‘ecologische verdichting’. Dit betekent dat er meer dan gemiddeld ruimte wordt gegeven aan ecologie om de biodiversiteit te ondersteunen.

De groene scheg in fase 1, de ruimte tussen de werven in fase 2 en de doorlopende groene dwarsstructuur door de twee fasen heen, zijn (naast openbaar en recreatief groen) geschikte plekken om binnen de wijk ecologie en biodiversiteit te bevorderen. Ook de noordelijke en zuidelijke landschappelijke flanken en de westelijke landschappelijke rand aan de zijde van de bebouwing zijn geschikte plekken voor natuurontwikkeling. We zetten op deze plekken bijvoorbeeld in op het toepassen van natuurvriendelijke oevers, ecologisch maaibeheer, bloemen- en kruidenmengsels en sortimentkeuze^[16]. Bij de inrichting van de landschappelijke zones buiten de contour van de structuurvisie komt een evenwichtige balans tussen de recreatieve, de landschappelijke en de ecologische waarden. Daar is voldoende ruimte voor. Rekening houdend met 75m² groen per woning wordt het groen in met name de noordelijke en zuidelijke flanken voor een zekere omvang recreatief ingericht. Daarnaast wordt op andere plekken een gebalanceerd ecosysteem bevorderd door in te zetten op rust, beschutting en maatregelen voor specifieke soorten. Om dit gewenste ecosysteem te realiseren is het van belang dat er veel ‘gradiëntsituaties’ voorkomen; van nat naar droog, van beschut naar open, van zon naar schaduw, laag en hoog groen. Per gebied kan daar anders mee om worden gegaan; met name in de westelijke landschappelijke zone, maar ook richting de derde ontsluitingsweg en de Zeddeweg wordt hierbij rekening gehouden met openheid en continuïteit van het veenweidelandschap (gradiënt naar openheid). Naast de openbare ruimte en het landschap kunnen ook gebouwen een rol spelen in de opgave voor ecologische verdichting, door het aanbrengen van bijvoorbeeld gevelnesten, geveltuinen en groene daken.

[16] **Bron:** Groenbeleidsplan 2020-2024 Gemeente Edam-Volendam, 2020, pg. 6

[17] **Bron:** Verkenningen Omgevingsvisie Gemeente Edam-Volendam, 2019, pg. 30

KLIMAATBESTENDIG

De Lange Weeren wordt klimaatbestendig en waterrobuust. De nieuwe wijk wordt zodanig ontworpen dat er geen grote problemen ontstaan bij hevige regenbuien en langere periodes van hitte en/of droogte.

Voor de openbare ruimte van de Lange Weeren vormt een bui die 1 keer in de duizend jaar voor komt (t=1000) het ontwerputgangspunt. De groene scheg in fase 1, de landschappelijke ruimten tussen de werven in fase 2 en gebieden in de zuidelijke en noordelijke flanken lenen zich voor deze opgave. Maar ook de groene straatprofielen dragen er aan bij. Denk daarbij aan groen, grondverbetering en extra infiltrerende maatregelen.

Platte daken in het gebied worden uitgevoerd met een minimale waterberging van 50mm (combinatie groendak en/of zonnepanelen).

Ecologie en klimaatbestendigheid stellen harde eisen aan de openbare ruimte, maar ook aan private gronden. We ontmoedigen daarom de verharding van tuinen.



LANDSCHAPSZONES

De landschapszones richting de derde ontsluitingsweg (noord), langs de Zeddeweg (zuid) en langs de Monnickendammerjaagweg (west) dienen niet alleen om geluid op afstand te houden, maar maken integraal deel uit van de stedenbouwkundige ontwerp-opgave van de Lange Weeren.^[10] We zetten daar in op waterberging, natuur en recreatie. Maar ook het behoud van de schakeling en beleving van de veenweidegebieden spelen er een belangrijke rol. Hoe de inrichting van de groen blauwe overgang tussen de Lange Weeren en de Blokhouw er uit moet komen te zien, is - in het planproces van de ontwikkeling - onderwerp van gesprek met aanwonenden.

Noord

De noordelijk gelegen landschapszone richting de derde ontsluitingsweg is geschikt voor het realiseren van water en draszones, ecologische maatregelen en recreatieve voorzieningen. Er wordt verbinding gelegd met het doorgaande fietsnetwerk langs de derde ontsluitingsweg, N247 en N244. Ook de recreatieve verbinding aan de noordzijde van de Blokhouw wordt doorgezet.

Zuid

Ook de zuidelijke zone moet plaats bieden aan de wateropgave, een natuurlijke inrichting en recreatieve voorzieningen. Een recreatieve verbinding richting de waterberging zet bestaande structuren voort en maakt kleine rondjes mogelijk. Een fiets- en wandelverbinding naar de Achterdichting over het Heitje van Katham maakt, samen met andere verbindingen aan de noordzijde, nieuwe routes mogelijk en versterkt de beleving van dit bijzondere gebied. Het ontwerp van een brug over het Heitje van Katham houdt rekening met de belangrijke ecologische waarden van het gebied.

West

In de westelijke landschapszone in fase 2 zijn we terughoudend met een recreatieve functie. Het gebied zal een landschappelijke schakel gaan vormen tussen de noordelijk en zuidelijk gelegen veenweidegebieden. Met name het behoud van openheid en continuïteit zal daarom een belangrijke factor spelen, in bijvoorbeeld de beleving van het gebied vanaf de slingerende Monnickendammerjaagweg (N247), waar ook de dieper gelegen Purmer en de agrarische clusters een belangrijke rol spelen in de beleving van het landschap. De maatregelen voor de bevordering van biodiversiteit vinden de beoogde gradiënt (zie pg. 43) daarom aan de zijde van de bebouwing. In de westelijke landschapszone wordt een samenwerking met partners voor een proef voor de aangroei van veen beoogd. Ook daarbij is 'openheid' het uitgangspunt. In het planproces van de Lange Weeren kan worden onderzocht in hoeverre de proef gecombineerd zou kunnen worden met 'bouwen op veen'.

“Bij deze transformatie geldt een landschappelijke inrichtingsopgave die zowel recht doet aan de vormgeving van de definitieve rand van Volendam, als aan de landschappelijke ‘schakelfunctie’ van de ‘Jaagweg’. Het is een dubbele opgave: namelijk om de continuïteit van het veenweideland vanaf de ‘Jaagweg’ in beeld te brengen, én om een goede verankering van de dorpsuitbreiding in het landschap te realiseren. Belangrijk bij de inrichtingsopgave is het onderscheid tussen voorgrond en achtergrond. De voorgrond is in dit geval de weg, ingebed in een groene omgeving. Daarachter moet afstand worden gehouden tot de dorpsrand, zo ontstaat een achtergrond. In de tussenruimte kunnen groen en water het decor bepalen.” ^[10]

Oost

Aan de oostkant wordt naar de Blokhouw een groene en blauwe overgang, zoals bedoeld op pagina 11 en 35, in acht gehouden. De afstand tussen de (achter)gevels, van de woningen aan de westrand van de Blokhouw en de nieuw te realiseren woningen aan de zijde van de Lange Weeren, wordt met deze overgang naar schatting 40 meter. Deze overgang richting het bestaande woongebied, heeft in deze visie geen verdere inrichting gekregen. Los van de recreatieve verbindingen en de waterverbindingen tussen de woongebieden, is de inrichting van de strook bij uitstek een onderwerp van gesprek met aanwonenden.

[10] Bron: Structuurvisie Gemeente Edam-Volendam, 2009

Een heldere basis!

Met deze visie leggen we de basis voor het gesprek over een nieuw stukje Volendam. De visie geeft met doelen, identiteit en ruimtelijke uitgangspunten *richting* aan dat gesprek. We willen immers tot een goede ruimtelijke invulling van het gebied komen en met de ontwikkeling van het gebied voorzien in gemeentelijke (maatschappelijke) belangen. Maar met de visie geven we ook *ruimte* aan ideeën en initiatieven om tot een gezamenlijk en succesvol plan te komen. In het planproces zullen sommige wensen niet te verenigen zijn of kunnen belangen botsen. In het hoofdstuk Richting en Ruimte spreken we met elkaar af hoe we omgaan met dergelijke dilemma's en positioneren we de visie in het planproces.





HOOFDSTUK 6

Richting & Ruimte

POSITIONERING VISIE

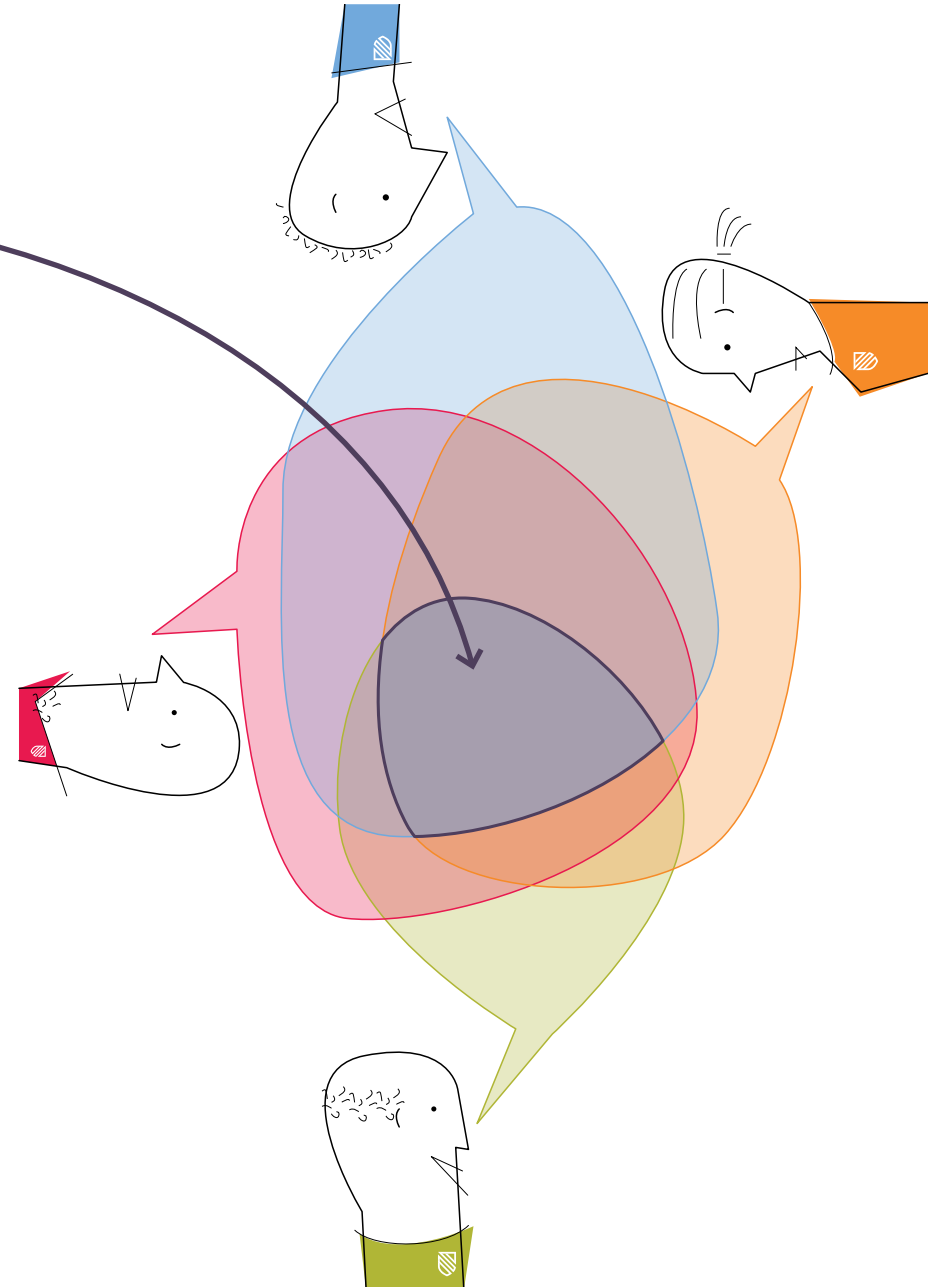
De ontwikkeling van de Lange Weeren zal nooit volledig in lijn kunnen zijn met de wensen van alle betrokkenen. De totaalvisie heeft als doel om - met oog voor bestaand beleid - **gedeelde waarden** centraal te stellen.

Het opstellen van de totaalvisie schept een beeld van het toekomstresultaat voor het plangebied en geeft uitleg over waarom we bepaalde keuzes maken. De visie is daarom voor betrokken partijen, binnen de stappen en dynamiek van het planproces, een document om als leidraad op terug te vallen en vormt een middel om samen keuzes te onderbouwen. We kunnen aan de hand van deze visie *richting* geven aan de ontwikkeling van de Lange Weeren in de komende 10 tot 20 jaar, maar bieden ook *ruimte* voor initiatieven of ideeën die bijdragen aan onze ambities of om bij te sturen als dat uit nieuwe inzichten nodig blijkt.

AFWIJKEN

De ruimtelijke uitgangspunten geven een beeld hoe in (de in deze visie benoemde) doelen, ambities en identiteit kan worden voorzien. Maar er moet altijd ruimte zijn voor goede ideeën of voor wijzigingen die door voortschrijdend inzicht nodig zijn.

Afwijken van de ruimtelijke uitgangspunten is daarom mogelijk, mits dit resulteert in een plan dat de doelen en de identiteit of de samenhang daarvan - zoals die in de eerdere hoofdstukken zijn beschreven - op een gelijk of beter niveau ondersteunt, zoals dat met het de ruimtelijke uitgangspunten wordt nagestreefd.



AFWEGEN

In Edam-Volendam staan wij voor een zo evenwichtig mogelijk gebruik van onze leefomgeving. Belangen binnen onze leefomgeving gaan in veel gevallen ook goed samen en kunnen elkaar zelfs versterken. Maar soms staan ze echt recht tegenover elkaar. Werken aan de toekomst van onze leefomgeving kan daarom altijd leiden tot spanningsvelden. Ook binnen het planproces voor de Lange Weeren zullen we voor dilemma's komen te staan. Er is dan een zorgvuldige afweging nodig. De juiste balans is niet altijd (geheel) objectief aan te wijzen. Er zullen politieke keuzes gemaakt moeten worden om in dergelijke gevallen een goede maatschappelijk gedragen afweging te maken en daarmee maatwerk te kunnen leveren.

Om richting te geven aan deze afwegingen, gebruiken we drie principes:

- 1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;**
- 2. Identiteit en kenmerken staan centraal;**
- 3. Nadelig afwentelen wordt voorkomen.**

Met deze principes haken we aan op de afwegingsprincipes die worden benoemd in de nationale omgevingsvisie (NOVI) en bouwen we daar op voort.



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Ondernemend en betrokken.

Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies

In Edam-Volendam zijn we zuinig op onze ruimte. We willen onze ruimte zo efficiënt en zorgvuldig mogelijk gebruiken. Zo ook bij de ontwikkeling van de Lange Weeren. Dit doen we door functies zo veel en zo goed mogelijk met elkaar te combineren. We maken in de Lange Weeren niet alleen maar een plan om woningen te bouwen. Het is van belang dat we tegelijkertijd ook nadenken over zaken zoals groen, ecologie, water en bodem. Specifiek voor de Lange Weeren is ook de samenhang met de landelijke en de verhouding tot de bebouwde omgeving van groot belang. Zeker samen met de andere afwegingsprincipes, zoals het centraal stellen van identiteit en kenmerken, vraagt dit om inventiviteit en creativiteit. We willen dat plannen voor de Lange Weeren met een geïntegreerde benadering tot stand komen. Plannen, waarin direct vanaf het begin meerdere belangen worden meegenomen en boven- en ondergrond in samenhang worden bekeken. Deze plannen voegen meer waarde toe aan onze leefomgeving dan enkelvoudige, sectorale plannen.

Identiteit en kenmerken staan centraal

Bij de ontwikkeling van de Lange Weeren staan de identiteit en kenmerken van de plek centraal. We willen daarmee expliciet onderscheid maken tussen andere gebieden. De identiteit van de ontwikkeling en de kenmerken van de plek moeten steeds doorwegen in de te maken keuzes.

Nadelig afwentelen wordt voorkomen

Het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties. Afwentelen naar tijd moeten we daarom voorkomen. Hetzelfde geldt voor afwentelen naar plaats. Bij ingrepen in het ene gebied moeten negatieve effecten op andere gebieden en wie daar leven en werken zoveel als mogelijk worden voorkomen. In de ruimtelijke uitwerking van het plan wordt naar een zo goed mogelijke balans gezocht tussen individuele belangen en het belang van de ontwikkeling.

Totaalvisie

De LANGE WEEREN



Gemeente
EDAM
VOLENDAM