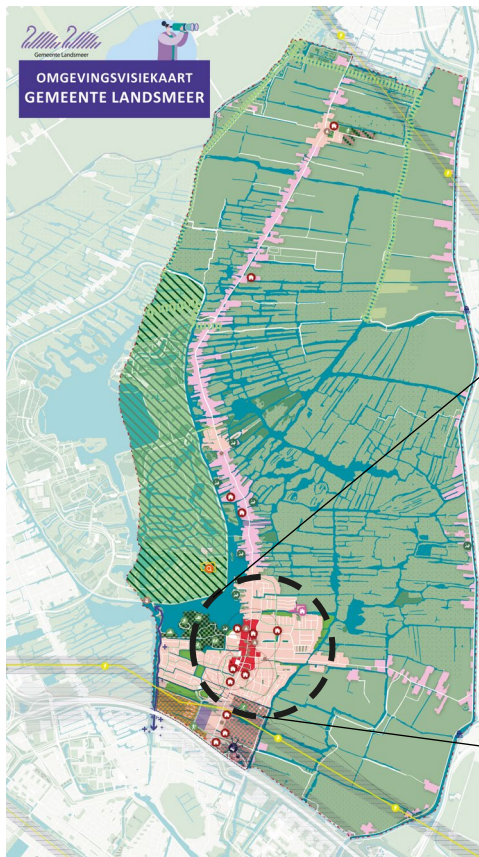


OMGEVINGSVISIE



LEGENDA

- Dorpsgebied
- Bebouwingslint in veenpolderlandschap
- Centrum Landsmeer
- Woonzorg-servicegebied
- Werklocatie
- Sportgebied - zoekgebied intensivering
- Herstructurerings- / inbreidingslocatie
- Uitbreiding wonen - Violerweg
- Entreegebied Landsmeer Oost
- Entreegebied Landsmeer West
- Studiegebied Purmerland Oost
- Uitbreiding voorzieningen - De Marsen
- Netwerk elektriciteitsvoorziening / hoogspanningsverbinding
- Aandachtsgebied gezondheid:
- Veenweidegebied
- Hoofdgroenstructuur in de dorpen en linten (indicatief)
- Natuurgebied / Natura 2000
- Recreatie- en natuurgebied Het Twiske intensief
- Recreatie- en natuurgebied Het Twiske extensief
- Vrijtijdsbesteding / recreatie
- Recreatief netwerk
- Natuurverbinding
- Onderzoek extra ontsluiting
- Pontveren
- Landmark / erfgoed
- gemeente grens

OUDE KEERN EO



gemeentehuis

bushalte

deelauto's

Nieuwbouwontwikkeling (7 luxe appartementen)

bomenrij

Rusthuis De Keern (appartementen)

gemeenschappelijke tuin

monumentale woning (appartementen)

bushalte

Protestantse kerk

huisartsenpraktijk

supermarkt

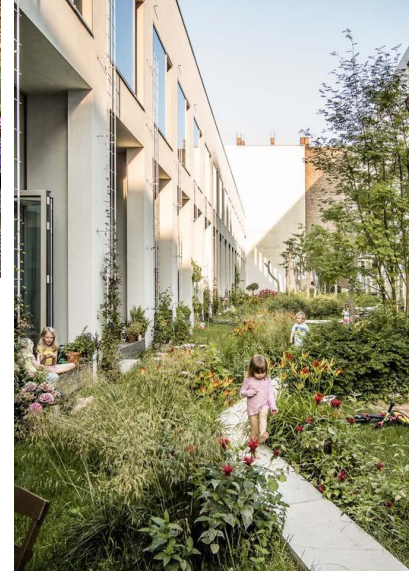
centrum

KW

COLLECTIEF GEHEUGEN



GEBIEDSCONCEPT



Gemeenschappelijk wonen gericht op senioren
Ruimte voor ontmoeting

VERDIEPING



AANTALLEN

Onttrekken

Wooneenheden 14

Toevoegen

3k app 46

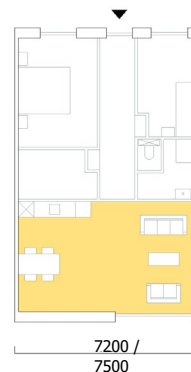
2k app 0

Totaal 46

Netto totaal

+32 WE

+28 benodigd



SOCIAAL-MSG
60-65m²
3-kamer

Levensloopbestendig en
geschikt voor senioren

PARKEEROPLOSSING



AANTALLEN

Parkeernorm	1,1	
Netto toegevoegde WE	32	x
Totaal	36	

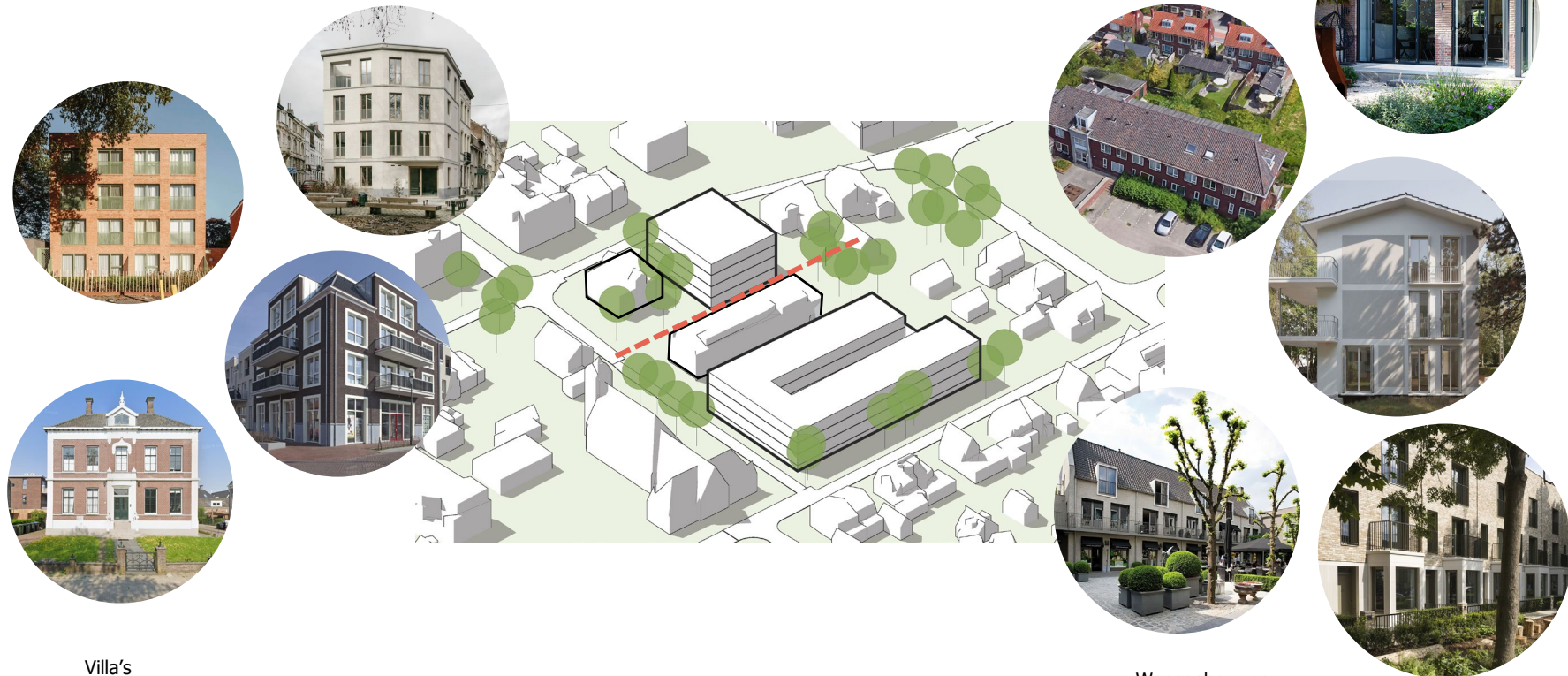


doorsnede

PROFIEL



INPASSING



Villa's
Losse gebouwen aan een straat
Symmetrie

Woongebouwen
Langsgevels als straatwand
Sterke koppen

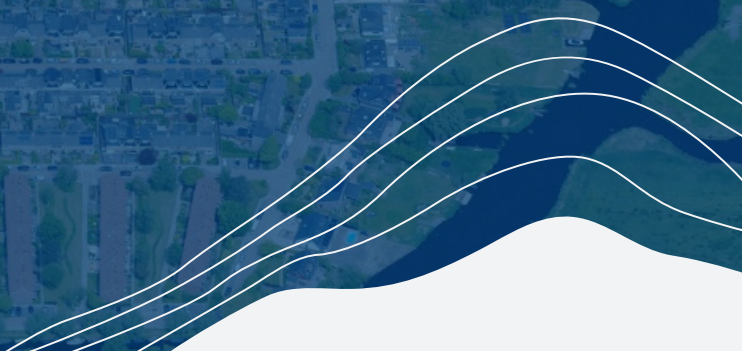


RUIMTELIJK KADER VIOLIERWEG

LANDSMEER

RHO ADVISEURS

21 maart 2025



AANLEIDING

- Locatie: Violierweg, Landsmeer – tijdelijk opvanglocatie voor Oekraïense ontheemden, voormalig gronddepot.
- Woonvisie 2016-2024: Geen nieuwe uitleglocaties mogelijk door groene contouren; focus op inbreiding.
- Kans voor woningbouw: Locatie uit Bijzonder Provinciaal Landschap gehaald, ruimte voor onderzoek naar permanente woningbouw. Omgeving:
 - Naast bestaand woongebied rond de Violierweg.
 - Zuidzijde: Gortesloot, maatschappelijke functies en woningen (incl. woonboten).
 - Noord- en oostzijde: natuurgebied.





Violierweg

Gortesloot

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTENKAART



PROGRAMMA EN UITGANGSPUNTEN

Programma en uitgangspunten

Sociaal programma Elgen Haard

- Woningontwikkeling door Woningcorporatie Eigen Haard
- 40-50 woningen met indicatieve programmaverdeling:
 - 58% < 60 m² = sociale huur
 - 25% > 60 m² = sociale huur
 - 17% > 60 m² = middenhuur (starters & kleine gezinnen)
- Parkeeropgave: 1,2 pp/woning
- Modulaire bouw

Zoekruimte voor bijzonder programma

- 1-3 bijzondere woningen (markt)

Ruimtelijke uitgangspunten

- tot 3 bouwlagen (met accent van 1 laag)
- Integratie van bestaande groene rand
- Behoud van een doorzicht over de kavel richting landschap
- Betrekken van het water van de Gortesloot

Duurzaamheid & inrichting

- Autoluwe inrichting met beperkte verharde oppervlaktes

- Één gebouw met een kostenefficiënte opzet in de vorm van een 'U' met galerijontsluiting. Hierdoor ontstaat er als het ware een besloten binnenkant (onderdeel van het gebouw) met voldoende relatie naar het openbaar gebied.
- De relatie met het water versterken is een interessante kans. Er ontstaat door de opzet van het gebouw een (zicht)lijn over de kavel richting de Gortesloot en het landschap die kan worden gekoppeld aan een openbare plek aan het water. Zo wordt de locatie tevens aan de bestaande buurt gekoppeld.
- Gebouw bestaat uit drie bouwlagen waarbij een deel in 4 bouwlagen kan worden gebouwd (als accent op de kop).
- Parkeren is een opgave. Wellicht zijn er mogelijkheden om niet al het parkeren op de kavel op te lossen. Enerzijds is er een overmaat in het parkeeraanbod in de aanliggende woonwijk. Anderzijds is er mogelijk ruimte om extra parkeren buiten de kavel in te passen. Dit biedt mooie kansen voor extra programma én meer ruimte kwaliteit in de openbare ruimte op de kavel.
- Er wordt nog onderzocht of er programma kan worden toegevoegd in de vorm van enkele bijzondere koopwoningen. Deze woningen kunnen de plek versterken en ruimtelijk een aanvulling zijn: bijvoorbeeld enkele "waterkavels".

INDICATIE MASSAVERHOUDING

