De Lange Weeren
wonen in het landschap

ontwikkelkader april 2021



Voorwoord

We leven in een bijzondere tijd van grote veranderingen. Duurzaamheid is in korte tijd een belangrijk begrip geworden, mensen leven bewuster, sportiever en gezonder. We zien dat de klimaatverandering eisen stelt aan onze directe woonomgeving. We willen immers in een groene wijk wonen waar geen wateroverlast is en waar in de zomer voldoende schaduw is voor mens en dier. Wonen, recreëren en natuur liggen het liefst zo dicht mogelijk bij elkaar.

Elektrisch aangedreven auto's en fietsen, zonnepanelen op daken. 10 jaar geleden was dit nog relatief onbekend en nu weten we niet beter. De lat ligt hoog; een nieuwe woonwijk moet aan alles voldoen, passen bij de Volendamse identiteit en daarnaast nog ruimte bieden om zichzelf te verbeteren in de toekomst.

Het ontwikkelkader voor de Lange Weeren laat volgens ons zien dat dit kan. Het ontwikkelkader is op een speciale manier en met veel vakmanschap tot stand gekomen. Natuur-en recreatieorganisaties hebben ons van het eerste begin geadviseerd hoe de omgeving eruit moet komen te zien. Via participatie hebben een goed beeld gekregen hoe omwonenden en hoe woningzoekenden over thema's denken. We hebben zoveel als mogelijk de suggesties en opmerkingen verwerkt met als doel om van De Lange Weeren een prettige toekomstbestendige woonwijk te maken.

Graag nodigen wij u uit om het ontwikkelkader voor De Lange Weeren te lezen.

Scholtens Projecten II BV, Wognum.

Colofon Team De Lange Weeren

De productie is tot stand gekomen in opdracht van en in samenwerking met Scholtens Projecten II BV.

Stedenbouw: Inbo Urban Strategy

Landschapsarchitectuur: Felixx landscape architects

Mobiliteitsadvies: Witteveen en Bos

Wateradvies: Nelen & Schuurmans

Gebiedseconomie: Stadkwadraat

Participatie: De Wijde Blik

Versie 28 april 2021

DISCLAIMER: Door omstandigheden is dit ontwikkelkader tot stand gekomen onder zeer hoge tijdsdruk. Mogelijk treft u onvolledigheden en of taal/typfouten aan. Deze zullen worden gecorrigeerd in een volgende versie.

Inhoudsopgave

INLEIDING EN LEESWIJZER 6

1. OPGAVE 12
1.1 Wateropgave 14
1.2 Mobiliteitsopgave 16
1.3 Ontsluiten en verbinden 18
1.4 Landschappelijke inpassing 20
1.5 Duurzaamheidsopgave 24
1.6 Woningbouwopgave 26
1.7 Integrale kwaliteitsimpuls 27
1.8 Ambities voor De Lange Weeren 28

2. ONTWIKKELKADER 30
2.1 Ruimtelijke principes 32
2.2 Ruimtelijk raamwerk 34
2.3 Planlagen 36
2.4 Toetsingskader 38

3. GROENBLAUWE STRUCTUUR 42
3.1 Waterberging 44
3.2 Hittestress 52
3.3 Groenblauwe loper 54
3.4 Flanken 56
3.5 Biodiversiteit 64

4. OPENBARE RUIMTE EN ONTSLUITING 68
4.1 Ontsluitingsstructuur 70
4.2 Langzaam verkeersverbindingen 72
4.3 Doorwaadbaarheid en gezondheidscircuit 74
4.4 Profielen 76
4.5 Parkeren 90
4.6 Speelvoorzieningen 92
4.7 Overgang naar bestaand stedelijk gebied 94

5. VERKAVELING EN WOONPROGRAMMA 96
5.1 Woonzonering 98
5.2 Woonprogramma 110
5.3 Proefverkaveling 112
5.4 Voorzieningen 116
5.5 Ruimte voor specials 118

6. PLANKAART 120
6.1 Proefverkaveling 124
6.2 Proefverkaveling met toponiemen 126
6.3 Openbare ruimte en ontsluiting 128
6.4 Proefverkaveling en woonprogramma 130
6.5 Voorzieningen 132

7. VERVOLG 134
7.1 Fasering 136
7.2 Conclusies en vervolgstappen 138
7.3 Integrale kwaliteitsimpuls 140
7.4 Aandachtspunten brede duurzaamheid 142



Inleiding en leeswijzer

INLEIDING

Dit document is het ontwikkelkader voor De Lange Weeren met stedenbouwkundige en landschappelijke onderbouwing en verbeelding dat dient als uitgangspunt voor de ontwikkeling van woonwijk 'De Lange Weeren'. De nieuwe woonwijk die aan de westkant van Edam-Volendam moet verrijzen is de afgelopen jaren in stapjes dichterbij gekomen.

Een nieuwe wijk dient zeer zorgvuldig in het landschap en de omgeving te worden ingepast. Bouwen in een veenweidegebied is geen vanzelfsprekendheid en bouwen op de laaggelegen grond brengt een serieuze wateropgave met zich mee. Medio augustus 2020 is door Scholtens een raamwerkplan opgesteld waarbij op zorgvuldige wijze de relatie tussen het typische veenweidelandschap, de lange slagen, watergangen, de nieuwe bebouwing en openbare ruimte is vastgelegd.

Dit ontwikkelkader schept ruimte om volgens heldere ambities en uitgangspunten en in lijn met beleidskaders van verschillende relevante overheden een wijk voor de toekomst te bouwen. Hieronder wordt allereerst de voorgeschiedenis en achtergrond van de woningbouwlocatie 'De Lange Weeren' toegelicht. Vervolgens wordt kort ingegaan op de ambities, het beleid en de opgaven die een rol spelen bij de planvorming en, in het verlengde daarvan, de onderzoeken die het plan ondersteunen. Tot slot wordt toegelicht wat een ontwikkelkader is en hoe dat in dit document heeft vorm gekregen.

ACHTERGROND

Wat is de achtergrond van De Lange Weeren en hoe past de wijk in lokaal en provinciaal beleid? De feitelijke start van De Lange Weeren is te vinden in de structuurvisie van 1992 van de gemeente Edam-Volendam. Op provinciaal niveau wordt De Lange Weeren als woningbouwlocatie bevestigd. Op 17 februari 2003 is het streekplan Noord-Holland Zuid door provinciale staten vastgesteld.

In 2003 is het gebied dat is in geklemd tussen de Blokgouw, de Zeddeweg, de Monnickerdammerjaagweg en de Dijkgraaf Poschlaan aangeduid als zoekgebied voor woningbouw. In de actualisering van het streekplan uit 2007 wordt, consistent hiermee, aangegeven dat De Lange Weeren, met het oog op de toekomstige woningbouw, uitgesloten is van de rijksbufferzone.

Al eerder, in de streekplan uitwerking 'Waterlands Wonen' uit 2006, wordt aangegeven dat bij woningbouwlocatie De Lange Weeren rekening moet worden gehouden met een stedenbouwkundige afronding ter verbetering van de huidige ruimtelijke kwaliteit met in ieder geval voldoende openheid in relatie tot de Purmer.

Een en ander leidt in de structuurvisie van Edam-Volendam uit 2009 tot een scherpere definitie van de woningbouwlocatie. De toekomstige woonwijk ligt in het verlengde van de bestaande bebouwing en grenst aan de Blokgouw. Het beeld laat een verlenging van het stedelijk gebied ten opzichte van de huidige situatie zien. In het bestuursakkoord van de gemeente Edam-Volendam van 2012 wordt de komst van de woonwijk onder voorwaarden afgesproken.

De grond grenzend aan de Blokgouw is sinds 20 jaar eigendom van Scholtens Projecten II BV, met als doel daar, in lijn met provinciaal en gemeentelijk beleid, een nieuwe woonwijk te bouwen. Een deel van de grond valt samen met de woningbouwlocatie en een deel daarbuiten, in de flanken.

Het is evident dat de realisatie van De Lange Weeren een project van een lange adem is. Hierin spelen verschillende factoren een rol. Kort gezegd is het bouwen van een wijk van deze schaal een complexe

operatie. Op de drie door de provincie in 2003 aangewezen woningbouwlocaties zijn vooralsnog geen woningen gerealiseerd.

Voor de aanleg van De Lange Weeren was de realisatie van de derde ontsluitingsweg van Edam-Volendam een belangrijke stap. Sinds er duidelijkheid is ontstaan over deze ontsluitingsweg in 2018 is het project in een stroomversnelling geraakt.

HERSTART: MGA-PROCES

Hernieuwde ambities in 2020 van zowel provincie, gemeente als ontwikkelaar hebben echter geleid tot een herstart van de planvorming. De provincie heeft gevraagd om een volwaardig alternatief in de geest van het bestuursakkoord uit 2012 en de gemeente heeft dat opgepakt door middel van een MGA-proces. In mei 2020 heeft astemming plaats gevonden tussen MRA , regio en de provincie. In juni 2020 is door Scholtens een inspiratiesessie georganiseerd met de verschillende betrokken partijen: gemeente, provincie, waterschap, recreatieschap, Landschap NH en adviseurs. De ambities die toen zijn uitgesproken hebben vorm gekregen in een landschappelijk raamwerk dat in augustus 2020 is opgeleverd. Dit raamwerk werd door de provincie Noord Holland positief ontvangen. De gemeenteraad is door middel van een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de stand van zaken.

AMBITIE, BELEID EN OPGAVEN

De herstart komt niet uit de lucht vallen. In 2017 is door de gemeenteraad de ambitie geformuleerd een wijk te maken die net zo sterk onderdeel is van Volendam als van het landschap. Die ambitie staat nog steeds, maar de uitwerking daarvan vraagt om vernieuwing. Thema's als klimaatbestendigheid, biodiversiteit, duurzaamheid, landschappelijke waarden, circulariteit en woningnood hebben alleen maar aan belang en urgentie gewonnen. Die thema's raken de planvorming rondom De Lange Weeren en vragen om zorgvuldige antwoorden en een excellent plan.

Hiertoe is het van belang de ambities en het beleid van de verschillende relevante overheden scherp te hebben. Bij het opstellen van het ontwikkelkader is kennis genomen van het beleid van de provincie Noord-Holland, gemeente Edam-Volendam, hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, recreatieschap Twiske-Waterland, metropoolregio Amsterdam, vervoersregio Amsterdam en regio Zaanstreek-Waterland. De beleidsanalyse en samenspraak met gemeente, provincie en waterschap hebben geleid tot het formuleren van zeven opgaven voor de nieuwe wijk: (1) de wateropgave, (2) de mobiliteitsopgave, (3) recreatieve ontsluiting, (4) zorgvuldige landschappelijke inpassing, (5) de duurzaamheidsopgave, (6) het leveren van een integrale kwaliteitsimpuls aan de omgeving en (7) de woningbouwopgave. In het hierop volgende hoofdstuk worden de zeven opgaven nader toegelicht en beargumenteerd vanuit de beleidskaders.

De ondertitel van het ontwikkelkader, 'Wonen in het landschap', geeft het zwaartepunt van de planvorming goed weer. De landschappelijke inpassing speelt een sleutelrol in het adresseren van de verschillende opgaven en het vormgeven aan de oplossingen.

UITWERKINGSNIVEAU

Dit ontwikkelkader heeft een hoog uitwerkingsniveau zoals duidelijk wordt in de proefverkaveling in hoofdstuk 6. Het voorliggende ontwikkelkader bevat bijvoorbeeld gedetailleerde straatprofielen, telmodellen en woningaantallen. Dat heeft een duidelijke functie. Het biedt namelijk concreet inzicht in de oplossingsrichtingen voor de verschillende opgaven, zoals klimaatbestendigheid, de verdeling van woningen over het plan en de relatie tot het landschap.

AANVULLENDE ONDERBOUWING EN PARTICIPATIE

Met het oog op de totstandkoming van het ontwikkelkader is een serie onderzoeken uitgevoerd om de planvorming te onderbouwen. Adviesbureau Nelen & Schuurmans heeft een analyse gemaakt van de wateropgave en heeft het plan getoetst aan (gemodelleerde) extreme weersomstandigheden. Op basis van die toetsing is het plan geoptimaliseerd. In dit ontwikkelkader wordt summier aan de uitkomsten gerefereerd. De volledige waterrapportage is een zelfstandig document en is naast dit ontwikkelkader te lezen. Ditzelfde geldt voor de mobiliteitsanalyse die is uitgevoerd door adviesbureau Witteveen en Bos. Dit bureau heeft een integraal mobiliteitsconcept opgesteld, de aansluiting op de Zeddeweg geanalyseerd en heeft het plan getoetst op het gebied van connectiviteit, doorwaadbaarheid en parkeren. Ook op basis van deze toetsing en analyse is het plan geoptimaliseerd. Financieel adviesbureau Stadkwadraat heeft de notitie 'De Lange Weeren - extra ruimtelijke kwaliteit gebiedsontwikkeling' opgesteld. In paragraaf 8.4 worden de belangrijkste conclusies hieruit gedeeld.

Tot slot voert bureau De Wijde Blik in opdracht van Scholtens en in samenspraak met de gemeente een participatietraject onder huidige en toekomstige gebruikers uit met als doel het publiek te informeren, draagvlak te onderzoeken en (specifieke) ingredienten voor planoptimalisatie op te halen (woonwensen, 'do's en don'ts'). Dit proces loopt parallel met de oplevering van het ontwikkelkader en sorteert in feite voor op doorontwikkeling van het plan. Ook dit rapport is naast het ontwikkelkader te lezen. https://www.langeweeren.info/

WAT IS EEN ONTWIKKELKADER?

Het doel van het ontwikkelkader is om de kaders voor de programmatische en de gewenste ruimtelijke invulling te geven van De Lange Weeren. Het ontwikkelkader verschaft helderheid en duidelijkheid over de te volgen richting voor de gebieden wat betreft locatie, functie en dichtheid en vormt daarmee het inhoudelijk vertrekpunt. Binnen dat kader wordt het gebied verder ontwikkeld. De exacte invulling kan veranderen door een veranderende markt, trends, een crisis, zolang de ontwikkelingen maar passen binnen het kader.

Dit ontwikkelkader is opgesteld in samenspraak met de gemeente Edam-Volendam en voldoet aan het gemeentelijk planproces. Het ontwikkelkader draagt bij aan het doel om tot woningbouw komen op deze locatie, omdat deze woningen zo ontzettend hard nodig zijn in de gemeente en daarbuiten.

Het ontwikkelkader dat voor u ligt geeft invulling aan de doelen en ambities die zijn vastgelegd in de gemeentelijke totaalvisie De Lange Weeren. Het ontwikkelkader legt de kaders vast die voor de verdere uitwerking dienen als toetsingskader.

HOE IS DIT ONTWIKKELKADER OPGEBOUWD?

Dit document bestaat uit acht hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de verschillende opgaven, geïntroduceerd. In hoofdstuk 2 wordt het raamwerk toegelicht en de ontwerpprincipes die daaraan ten grondslag liggen. Het raamwerk bestaat uit drie lagen: een groenblauwe structuur; de openbare ruimte en ontsluiting; en een verkavelingsplan met woonprogramma en voorzieningen. Deze planlagen worden toegelicht in respectievelijk de hoofdstukken 3, 4 en 5. Hoofdstuk 6 toont het plan in zijn geheel. Het ontwikkelkader sluit af met conclusies en vervolgstappen in hoofdstuk 7.

Opbouw ontwikkelkader

INPUT

Beleidsambities van de verschillende relevante overheden, samenspraak met diezelfde overheden en de technische en financiële haalbaarheid vormen de input voor het formuleren van ambities voor De Lange Weeren.

AMBITIES

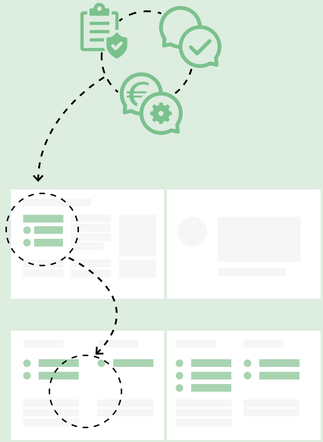
Deze ambities staan, thematisch geordend, steeds aan het begin van elke paragraaf van het hierna volgende hoofdstuk.

TOETSINGSKADERS

In hoofdstuk 2 wordt het ontwikkelkader gepresenteerd in de vorm van een ruimtelijk raamwerk en een lijst van stellingen, kaders en uitgangspunten, gekoppeld aan de ambities. In de planuitwerking in de hoofdstukken 3 tot en met 5 worden de kaders en ambities verder toegelicht in woord en beeld.

UITWERKING EN VERVOLG

In hoofdstukken 6 tot en 7 wordt voorzien in een verder uitgewerkte proefverkaveling, en een omschrijving van de kwaliteitsimpuls met vooruitblik naar het vervolgtraject.



1. opgave

De Lange Weeren **wonen in het landschap**

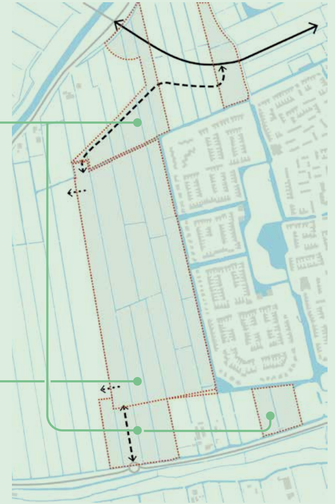
De Lange Weeren is het gebied aan de westrand van Volendam. Hier moet op het grondgebied van Scholtens een woonwijk van ca. 940 woningen komen. Het woonprogramma moet afgestemd zijn op zowel de lokale als regionale vraag naar woningen, conform afspraken die zijn gemaakt op provinciaal, regionaal en lokaal niveau.

Op de kaart rechts is het grondgebied van Scholtens weergegeven. Het gebied bestaat uit een middengebied, waarin het woonprogramma moet landen, en twee flanken, waarin de ontsluiting en een deel van de wateropgave moet worden opgelost.

In dit hoofdstuk worden de zeven verschillende opgaven toegelicht en de ambities voor het plan geformuleerd.

FLANKEN:
- wateropgave
- landschappelijke invulling
- ontsluiting
- bijzondere voorzieningen

WOONGEBIED:
- groen en water
- openbare ruimte
- voorzieningen
- wonen



1.1
Wateropgave

AMBITIE:

1. De Lange Weeren moet een klimaatbestendige wijk worden.
2. De Lange Weeren kan in de meest extreme weersomstandigheden wateroverlast worden voorkomen.
3. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het verminderen van wateroverlast gaan in De Lange Weeren hand in hand.

Het veranderende klimaat brengt grote uitdagingen met zich mee voor de hemelwater- en grondwaterzorg. Dit geldt zowel voor het landelijk als het stedelijk gebied. We zien dat de extreme regenbuien steeds intenser en frequenter worden, met veel overlast en schade tot gevolg. Ook het vasthouden van het gewenst grondwaterpeil wordt moeilijker tijdens lange periodes van droogte die onder invloed van klimaatverandering langer zullen duren (Deltavisie HHNK 2012). In de Omgevingsvisie NH2050 (2018) wordt klimaatverandering als een van de acht meest urgente ontwikkelingen in de leefomgeving van Noord-Holland gezien.

Het besef groeit dat waterover- en onderlast niet langer alleen is op te lossen door het aanpassen van de riolering. Om extreme buien doelmatig te verwerken zal het plangebied en de gehele buitenruimte ingezet moeten worden. We hebben het dan bijvoorbeeld over het aanleggen van meer groene voorzieningen, bergingsbassins en oppervlaktewater in stad of dorp, het vergroenen van daken en tuinen, en aanpassen van bestaande parken en pleinen zodat deze (meer) water kunnen bergen.

In het 'Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2018-2022' (2018) prioriteert gemeente Edam-Volendam klimaatadaptatie dan ook door middel van een breed pakket aan maatregelen, waaronder het stimuleren van groendaken en het vergroten van bergingscapaciteit.

Met de ontwikkeling van De Lange Weeren wordt daarom zowel binnen het toekomstig woongebied als daarbuiten, in de aangrenzende flanken, invulling gegeven aan een toekomstbestendige en waterrobuuste groeneblauwe stadsuitbreiding.

De provinciale Watervisie 2021 'Buiten de oevers' (2015) betoogt een integrale aanpak van de wateropgave, waarbij het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit en het verminderen van wateroverlast hand in hand gaan.

In lijn met de Deltavisie HHNK 2012 en Waterprogramma 2016-2021 is Scholtens proactief in gesprek gegaan met het Waterschap. Dit heeft het belang van een klimaatbestendige wijk bevestigd. De maatregelen die in dit ontwikkelkader zijn voorgesteld zijn in samenspraak met de gemeente en het waterschap tot stand gekomen.

De adviseurs van Neelen Schuurman hebben vervolgens op basis van de normeren en randvoorwaarden richtlijnen vastgesteld en getoetst dat de Lange weeren zoals voorgesteld in dit ontwikkelkader voldoet aan alle criteria van klimaatbestendigheid en waterrobuustheid.

De Lange Weeren moet een klimaatbestendige wijk worden



1.2
Mobiliteitsopgave

AMBITIE:

4. De Lange Weeren is goed ontsloten vanuit Volendam en de regio.
5. Langzaam verkeer wordt gestimuleerd door goede verbindingen en korte afstanden.
6. De Lange Weeren is goed bereikbaar met het OV.
7. De Lange Weeren is voor gemotoriseerd verkeer aan de noordzijde ontsloten via de derde ontsluitingsweg en aan de zuidzijde indien mogelijk via de Zeddeweg.
8. De Lange Weeren is voorbereid op een mogelijke uitbreiding in de toekomst.

De Lange Weeren moet een goed bereikbare wijk worden. Niet alleen voor autoverkeer, maar ook, en misschien wel vooral, voor langzaam verkeer en OV. Behalve bereikbaarheid moet de ontsluitings- en verkeersstructuur van de wijk ook bijdragen aan de verwevenheid met Volendam, met name de aangrenzende wijk Blokgouw. Met het oog hierop is door de verkeersadviseurs van Witteveen en Bos een mobiliteitsconcept opgesteld.

Dit mobiliteitsconcept biedt een integrale oplossing waarin alle aspecten van bereikbaarheid en verbondenheid in samenhang een plek krijgen: autoverkeer, ov, langzaam verkeer, circulatie en doorwaadbaarheid, parkeeroplossing, deelsystemen en laadmogelijkheid.

Het verbeteren van de OV-bereikbaarheid is een belangrijke ambitie. Dit is in lijn met provinciaal beleid: in de Omgevingsvisie NH2050 (2018) wordt mobiliteit, net als klimaatverandering, als een van de acht belangrijkste invloeden op de leefomgeving gezien.

Het afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de (capaciteit van) infrastructuur is een belangrijke opgave. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk bij bestaande weg-, energie-, data- en OV-knooppunten worden gerealiseerd. Ook de MRA zet hier vol op in (Concept MRA Agenda 2.0, 2019). De Lange Weeren moet dus zeker aansluiten op het uitstekende bus netwerk van Edam-Volendam.

Het wezenlijk aspect in de mobiliteitsopgave is de manier waarop de wijk is aangesloten op het hoofdwegennetwerk. In het kader rechts wordt de voorkeur hiervoor toegelicht.

ingrediënten mobiliteitsplan:

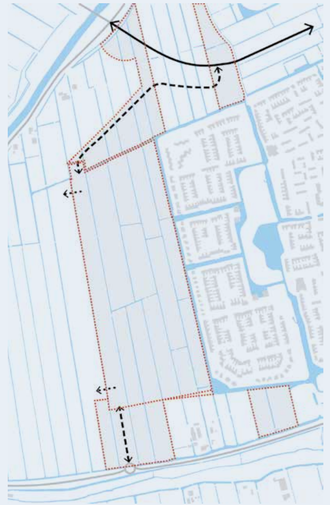
- autoverkeer
- langzaam verkeer
- ov
- circulatie
- deelconcepten
- laadpalen
- parkeerbehoefte



AANSLUITING OP ONTSLUITINGSWEGEN

De wens vanuit het project De Lange Weeren is om ook in de eindsituatie een aansluiting voor gemotoriseerd wegverkeer op de 3e Ontsluitingsweg en de Zeddeweg te hebben. De voornaamste redenen hiervoor zijn:

- Robuustheid van het verkeerssysteem in het geval van een calamiteit op de 3e Ontsluitingsweg;
- Een gelijkmatige verdeling van het verkeer in de wijk. Het plangebied is uitgelegd via een hoofdontsluiting die via zijtakken de woonblokken ontsluit. Bij alleen een aansluiting op de 3e Ontsluitingsweg ontstaat een nagenoeg doodlopend stuk aan de zuidkant van de wijk, terwijl in die situatie de volledige berekende woongebonden verkeersproductie van 5.450 voertuigen aan de noordkant van de wijk ontsloten wordt. Door de wijk op twee plekken te ontsluiten ontstaat een meer gelijkmatige verdeling van het verkeer door de wijk. Uit studies van Witteveen+Bos (memo toelichting verkeersmodelstudie aansluiting Zeddeweg) blijkt dat dit niet leidt tot een extra belasting van het provinciale wegennet.
- Een verbinding aan de noord- en zuidzijde geeft de mogelijkheid om een openbaar vervoer busroute door de wijk te laten rijden al dan niet in combinatie met een OV-hub bij de Zeddeweg. De Vervoersregio Amsterdam (VRA) geeft aan dat lijn 314 mogelijk door de wijk zou kunnen worden gelegd als goede regionale verbinding. De OV-knoop zou wat betreft de VRA bij voorkeur dicht bij de wijk moeten liggen;
- Een verbinding richting Zeddeweg die door middel van een vrijliggend fietspad vormgegeven wordt, biedt meer een beleving van sociale veiligheid op het fietspad dan wanneer dit alleen een fietspad in een verder landelijke omgeving zou zijn.
- Ook blijkt uit analyse dat een fietpad tot aan de Achterdichting een belangrijke bijdrage kan leveren aan de regionale fietsbereikbaarheid.
- Mocht in de toekomst blijken dat de Lange Weeren alsnog uitgebreid moet worden dan heeft het plan van Scholtens hiermee alvast rekening gehouden.



1.3
Ontsluiten en verbinden

AMBITIE:

9. Via De Lange Weeren worden bestaande natuur- en recreatienetwerken verbonden en uitgebreid.
10. Langzaam verkeersverbindingen met de Blokgouw worden waar mogelijk verbonden en gecontinueerd.

Het gebied De Lange Weeren is onderdeel van het veenweidelandschap en de droogmakerijen dat Ensemble Waterland wordt genoemd. Dit is een herkenbaar Noord-Hollands landschap dat een grote populariteit geniet. Ensemble Waterland heeft regionale (metropolitaan landschap Amsterdam), nationale (voormalig Nationaal Landschap Laag Holland) en internationale (UNESCO werelderfgoed) aantrekkingskracht. Dat zie je terug in vele wandel- en fietsroutes. Het is een kans en uitdaging om bij het ontwikkelen van de nieuwe wijk dit landschap beter te ontsluiten voor recreatie en tegelijk het landschap en de natuur onderdeel te laten zijn van de wijk.

In de Omgevingsvisie NH2050 (2018) zet de provincie in op het maken van robuuste ecologische verbindingen (specifiek voor kustgebieden). Maar ook in visie van de MRA (Opgaven, 2019) en Zaanstreek-Waterland (ZaWa) (Economische visie en agenda, 2019; Samenwerkingsagenda, 2017)

Uitbreiden en verbinden van bestaande natuur- en recreatienetwerken





1.4
Landschappelijke inpassing

AMBITIE:

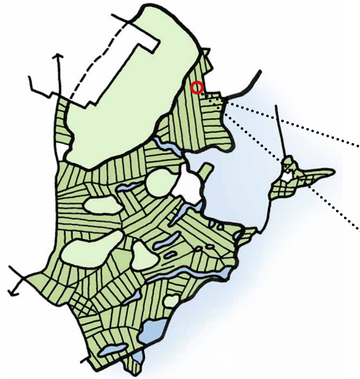
11. De Lange Weeren wordt landschappelijk ingepast.
12. De landschappelijke structuur van lange lijnen is zichtbaar in het plan.
13. De cultuur- en natuurwaarden worden waar mogelijk versterkt.
14. De woonbeleving sluit aan op de landschappelijke kwaliteiten van het veenweidelandschap.
15. De hoofdontsluiting wordt vormgegeven als een dorpslint.
16. In het raamwerk is een venster op het landschap opgenomen.

In alle relevante beleidskaders van alle bestuurslagen wordt de waarde en het belang van het landschap erkent en de versterking van de kwaliteiten ervan geprioriteerd. Een greep: 'Onze ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.' (Omgevingvisie NH2050). Er worden, terecht, hoge eisen gesteld aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen en de relatie tussen stad en land.

Maak De Lange Weeren zichtbaar in het plan

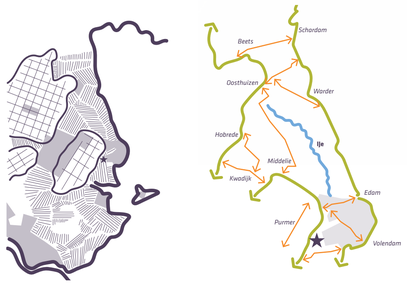






Bron: Provincie Noord Holland 2018





Landschapsstructuren en Dorpslinten

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018) wordt het karakteristieke veenweidelandschap beschreven. Dit wordt ook aangehaald in de totaalvisie voor de Lange Weeren van de Gemeente Edam-Volendam. Kenmerkend voor het landschap is een structuur van lange sloten, een zogenaamde slagenverkaveling. Dit slagenlandschap is al heel lang geleden (vanaf 12de eeuw) door veenontginning gewonnen voor agrarische functie en nog steeds vindt er extensieve veeteelt plaats.

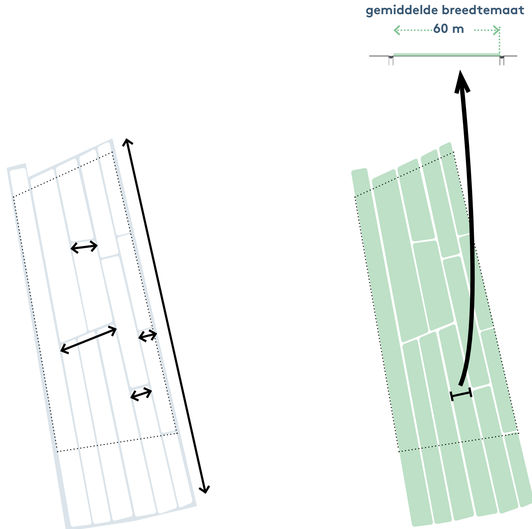
De lange lijnen zijn bepalend voor het aanzien van dit veenweidelandschap. De naam De Lange Weeren is niet toevallig gekozen; gegeven de landschaps analyse van de Provincie Noord Holland bevinden de langste lijnen zich ter plaatse van De Lange Weeren. De slagenverkaveling kan voor wat betreft maatvoering worden doorgezet naar een Hollandse woningbouwverkaveling. Nederland kent veel voorbeelden (historisch en nieuwbouw) van slagenverkavelingen. De oeroude lijnen uit de waterstructuur krijgen nieuwe betekenis en invulling in de nieuwe wijk. De Lange Weeren met de lange lijnen vormen basis voor nieuwe plannen. De wijk voegt zich zorgvuldig naar het strakke ritme van het historische landschap.

In analogie met de historische landschaps-typologiën in Noord-Holland zal de hoofdonsluitingsweg voor De Lange Weeren tussen de derde ontsluitingsweg en de Zeddeweg worden vormgegeven en ontworpen als een dorpslint.



De watergangen vormen een verrijking voor de wijk, de woonbeleving en klimaatbestendigheid





ritme en dynamiek van het slagenlandschap

1.5
Duurzaamheidsopgave

AMBITIE:

17. De Lange Weeren wordt volgens een integrale, samenhangende duurzaamheidsbenadering ontworpen en gerealiseerd.

Een nieuwe woonwijk in Nederland kan alleen maar volgens hoge duurzaamheidsstandaarden worden gebouwd. Voor De Lange Weeren is dat niet anders. De gemeente Edam-Volendam toont in het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2018-2022 een hoog ambitieniveau voor zichzelf en voor nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente.

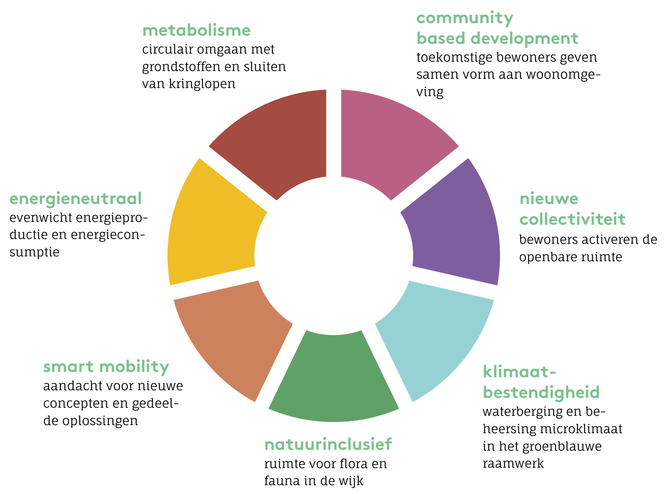
Duurzaamheid in De Lange Weeren is niet alleen maar een zonnepaneel op het dak, maar wordt benaderd vanuit een integrale, samenhangende visie. Duurzaamheid heeft niet alleen betrekking op materiële of financiële aspecten, maar kan ook sociaal of cultureel zijn. Het effect op de planvorming zijn praktische maatregelen.

Deze brede duurzaamheidsbenadering steunt op 7 pijlers (zie afbeelding rechts):

- community based development
- nieuwe collectiviteit
- energieneutraliteit
- smart mobility
- klimaatadaptief
- natuurinclusief
- metabolisme

De verschillende aspecten hebben in de planvorming een van elkaar verschillend tijdpad. Zo komen klimaatbestendigheid en natuurinclusiviteit in dit ontwikkelkader aan bod, terwijl materiaalstromen en community based development in een later stadium aan de orde komen.

De Lange Weeren is een voorbeeldwijk in duurzaamheid



1.6
Woningbouwopgave

AMBITIE:

18. De Lange Weeren draagt adequaat bij aan de verlichting van de woningnood en woningbehoefte.
19. De Lange Weeren biedt een divers woningaanbod voor verschillende doelgroepen
20. Het woonprogramma van De Lange Weeren sluit aan op lokale, regionale en provinciale afspraken.
21. De Lange Weeren heeft een voorzieningenniveau dat zorgvuldig is afgestemd met de gemeente.

Bij de ontwikkeling van De Lange Weeren wordt rekening gehouden met een programma tussen 740 en 1100 woningen. Op basis van een evenwichtige proefverkaveling heeft Scholtens het woningaantal op 940 woningen vastgesteld. Ruimtelijke inpasbaarheid, financiële haalbaarheid en actuele vraag spelen een rol bij de bepaling van het uiteindelijke aantal.

In nauw overleg met de gemeente Edam-Volendam wordt de woonprogrammering afgestemd. De Lange Weeren wordt een woonwijk met zeer diverse woonmilieus en woningaanbod: zo wordt er gebouwd voor jong en oud, voor starters en doorstromers, kleine en grote woningen, appartementen, rijwoningen, 2 onder 1 kapwoningen en vrije kavels.

De regionale vraag naar woningen vormt, naast de lokale behoefte, een belangrijk uitgangspunt voor de programmatische invulling van De Lange Weeren. Het programma van De Lange Weeren wordt dan ook regionaal afgestemd waarbij rekening gehouden wordt met de relatief grote vraag naar grondgebonden woningen en (wat kleinere) appartementen voor kleine- en eenpersoonshuishoudens voor met name voor starters en senioren. Het woonprogramma moet zowel aan de lokale (woonvisie Edam-Volendam)) als regionale uitgangspunten voldoen.

1.7
Integrale kwaliteitsimpuls

AMBITIE:

22. De openbare ruimte in De Lange Weeren krijgt een uitzonderlijke kwaliteit.
23. De Lange Weeren krijgt een gebiedsoverstijgende kwaliteitsimpuls.
24. Rondom De Lange Weeren worden landschaps-, recreatie-, en natuurwaarden versterkt.

Volgens de nieuwe koers die is uitgezet in het bestuursakkoord en die is beschreven in de inleiding zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van een kwaliteitsimpuls die het (directe) belang van de wijk overstijgt. De reden hiervoor is dat de wijk in een bijzonder en kwetsbaar landschap ligt. Bouwen in dat landschap mag niet vanzelfsprekend zijn. Door het toevoegen van uitzonderlijke kwaliteit in de openbare ruimte, bijvoorbeeld door het stimuleren van recreatie, biodiversiteit en klimaatbestendigheid, kan de wijk het landschap aan betekenis en rijkdom laten winnen. Opgaven als de wateropgave en recreatie kunnen via een integrale kwaliteitsimpuls slim aan elkaar worden verbonden.

ingrediënten kwaliteitsimpuls:

* uitzonderlijke kwaliteit openbare ruimte
* gebiedsoverstijgend
* versterking van landschaps-, recreatie-, en natuurwaarden



1.8
Ambities voor De Lange Weeren

1. De Lange Weeren moet een klimaatbestendige wijk worden.
2. De Lange Weeren kan in de meest extreme weersomstandigheden wateroverlast worden voorkomen.
3. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het verminderen van wateroverlast gaan in De Lange Weeren hand in hand.
4. De Lange Weeren is goed ontsloten vanuit Volendam en de regio.
5. Langzaam verkeer wordt gestimuleerd door goede verbindingen en korte afstanden.
6. De Lange Weeren is goed bereikbaar met het OV.
7. De Lange Weeren is voor gemotoriseerd verkeer ontsloten aan de noordzijde via de derde ontsluitingsweg en aan de zuidzijde indien mogelijk via de Zeddeweg.
8. De Lange Weeren is voorbereid op een mogelijke uitbreiding in de toekomst.
9. Via De Lange Weeren worden bestaande natuur- en recreatienetwerken verbonden en uitgebreid.
10. Langzaam verkeersverbindingen met de Blokgouw worden waar mogelijk verbonden en gecontinueerd.
11. De Lange Weeren wordt landschappelijk ingepast.
12. De landschappelijke structuur van lange lijnen is zichtbaar in het plan.
13. De cultuur- en natuurwaarden worden waar mogelijk versterkt.
14. De woonbeleving sluit aan op de landschappelijke kwaliteiten van het veenweidelandschap.
15. De hoofdontsluiting wordt vormgegeven als een dorpslint.
16. In het raamwerk is een venster op het landschap opgenomen.
17. De Lange Weeren wordt volgens een integrale, samenhangende duurzaamheidsbenadering ontworpen en gerealiseerd.
18. De Lange Weeren draagt adequaat bij aan de verlichting van de woningnood en woningbehoefte.
19. De Lange Weeren biedt een divers woningaanbod voor verschillende doelgroepen
20. Het woonprogramma van De Lange Weeren sluit aan op lokale, regionale en provinciale afspraken.
21. De Lange Weeren heeft een voorzieningenniveau dat zorgvuldig is afgestemd met de gemeente.
22. De openbare ruimte in De Lange Weeren krijgt een uitzonderlijke kwaliteit.
23. De Lange Weeren krijgt een gebiedsoverstijgende kwaliteitsimpuls.
24. Rondom De Lange Weeren worden landschaps-, recreatie-, en natuur waarden versterkt.

2. ontwikkelkader



Het ontwikkelkader vertrekt vanuit een zorgvuldig vormgegeven landschappelijk en stedenbouwkundig raamwerk waarin een aantal zaken zijn vastgelegd:

- Watergangen
- Groenstroken
- Ontsluitingsstructuren
- Langzaam verkeersverbindingen
- Relatie met het landschap
- Bouwvelden (vrij indeelbare ruimte waar parkeren wonen en voorzieningen een plek krijgen)
- Verhouding openbare ruimte en privé ruimte (uitgeefbaar)

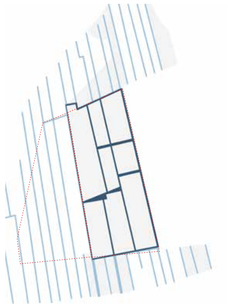
Het raamwerk is een doorontwikkeling van de visie die medio augustus 2020 is vastgelegd en besproken met de provincie Noord-Holland (ARO en PRIP). In dit hoofdstuk wordt het raamwerk toegelicht aan hand van vijf ruimtelijke principes en worden de planlagen geïntroduceerd die de basis vormen van het ontwikkelkader.

2.1
Ruimtelijke principes

De opgaven uit hoofdstuk 1 worden geadresseerd door middel van vijf ruimtelijke principes (geen een-op-een vertalingen van opgave naar oplossing, maar integrale ontwerpoplossingen). De ruimtelijke principes vormen de basis en leidraad voor het ontwerp van het plan:

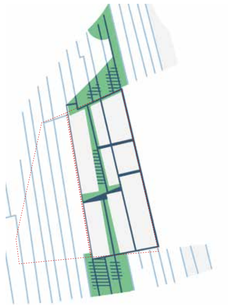
- Landschap als onderlegger
- Groenblauwe loper
- Hiërarchie in ontsluiting
- Verbinding met Blokgouw
- Verdeling in buurten

landschap als onderlegger



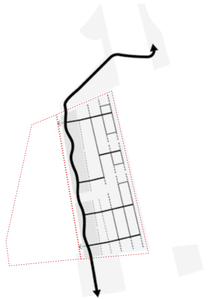
De lange watergangen komen terug in het plan; met speciale aandacht voor de diagonale watergang centraal in het plan als verbijzondering van de ruimtelijke structuur.

groenblauwe loper



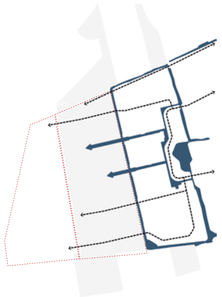
De groenblauwe loper vormt de ruggengraat van het plan; de loper ligt centraal in de wijk, zodat het groen voor iedereen dichtbij is; de loper verbreedt zich bij de flanken en centraal in de wijk; de groenblauwe loper kan door de centrale ligging veel water bergen door middel van een verlaagd maaiveld.

hiërarchie in ontsluiting



De Lange Weeren kent een overzichtelijke, hiërarchische ontsluitingsstructuur; de hoofdontsluiting loopt via het dorpslint aan westelijke zijde.

verbinding met Blokgouw



De Lange Weeren sluit goed aan op Blokgouw, zowel ruimtelijk, landschappelijk als door middel van bruikbare en plezierige langzaam verkeersverbindingen.

ruimtelijke typologien



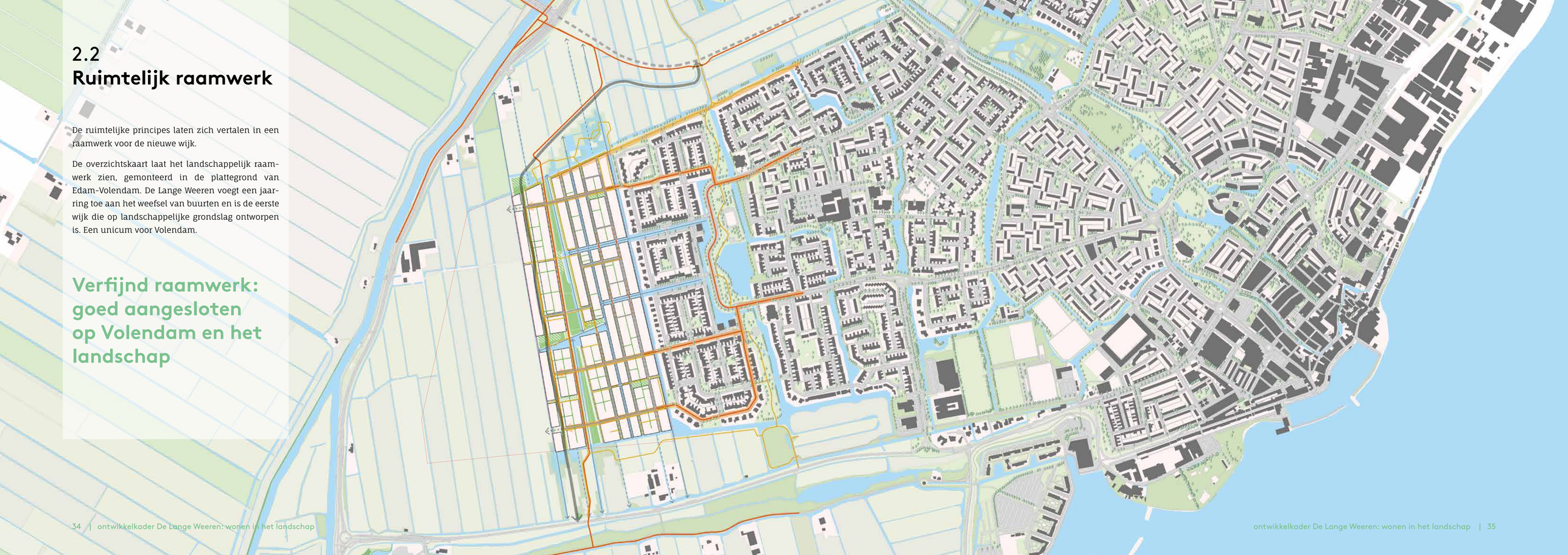
Op basis van de landschappelijke onderlegger en de relatie met het omringende open landschap wordt het plangebied onderverdeeld in elkaar versterkende ruimtelijke typologiën; Dorpslint, groen-blauwe loper en de slagen verkavelingen. tezamen vormen zijn een aantrekkelijke reeks van buurtjes.

2.2
Ruimtelijk raamwerk

De ruimtelijke principes laten zich vertalen in een raamwerk voor de nieuwe wijk.

De overzichtskaart laat het landschappelijk raamwerk zien, gemonteerd in de plattegrond van Edam-Volendam. De Lange Weeren voegt een jaarring toe aan het weefsel van buurten en is de eerste wijk die op landschappelijke grondslag ontworpen is. Een unicum voor Volendam.

Verfijnd raamwerk: goed aangesloten op Volendam en het landschap

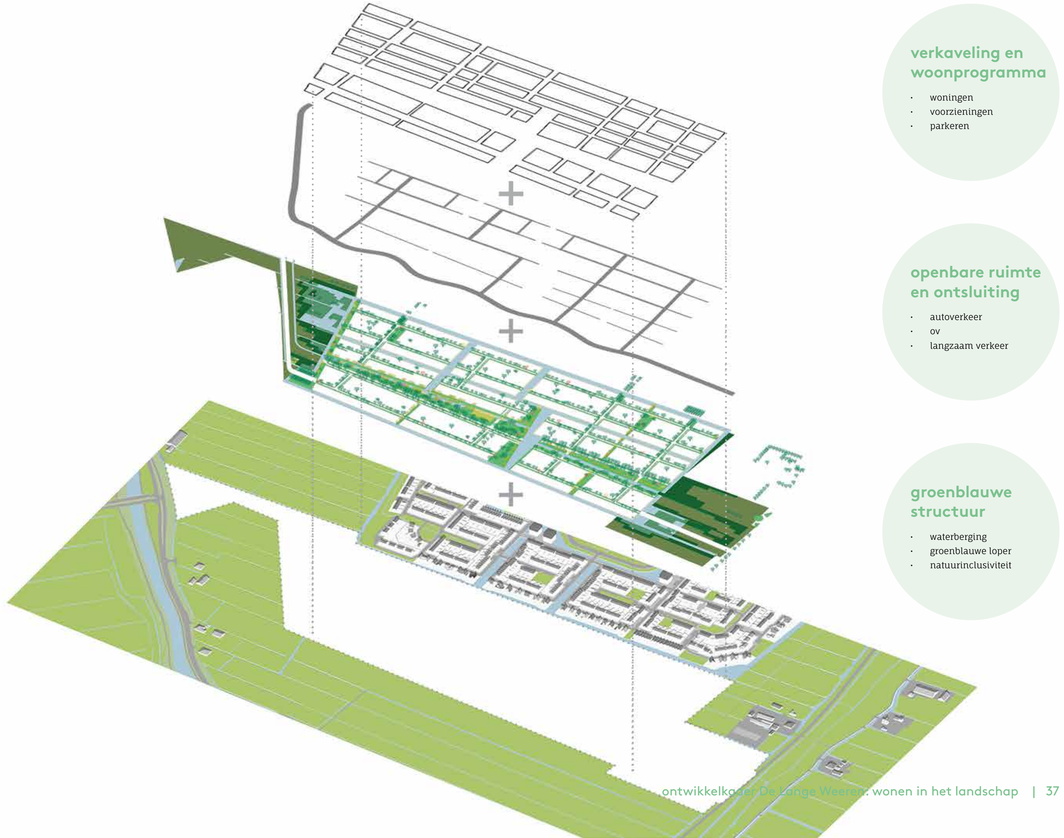


2.3
Planlagen

Het raamwerk bestaat uit drie planlagen: groenblauwe structuur, openbare ruimte en ontsluiting en verkaveling en woonprogramma. In de hoofdstukken 3, 4 en 5 worden deze planlagen met bijbehorende planonderdelen nader toegelicht.

De Lange Weeren is opgebouwd uit drie lagen





verkaveling en woonprogramma

- woningen
- voorzieningen
- parkeren

openbare ruimte en ontsluiting

- autoverkeer
- ov
- langzaam verkeer

groenblauwe structuur

- waterberging
- groenblauwe loper
- natuurinclusiviteit

2.4
Toetsingskader

Wateropgave

AMBITIE:

1. De Lange Weeren moet een klimaatbestendige wijk worden.
2. De Lange Weeren kan in de meest extreme weersomstandigheden wateroverlast worden voorkomen.
3. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het verminderen van wateroverlast gaan in De Lange Weeren hand in hand.

- Klimaatbestendigheid in De Lange Weeren bestaat uit een breed pakket aan maatregelen.;
- De Lange Weeren wordt aangelegd met op sommige plekken een lokaal verlaagd maaiveld om onder extreme omstandigheden water te kunnen bergen (T=1000 situatie);
- In de groenblauwe loper wordt bergingscapaciteit gecombineerd met een aantrekkelijke, avontuurlijke openbare ruimte;
- In de flanken wordt een substantiële waterbergingscapactiteit gerealiseerd: ca. 2,5 ha;
- 10% van het middengebied bestaat uit oppervlaktewater;
- Via nader uit te werken regelgeving in het bestemmingsplan wordt teveel verharding van tuinen tegengegaan.
- Groene daken en water-retentie in combinatie met zonnepanelen wordt nader onderzocht;
- De profielen van de openbare ruimte in de hele wijk worden uitgevoerd met brede groenstroken. Voor woonstraten wordt uitgegaan van 2,25 meter groen aan weerszijden, voor de inprikkers is aan weerszijde van het profiel eveneens 2 meter voor groen gereserveerd. (zie profielen)
- De hoeveelheid verharding wordt zoveel mogelijk beperkt: max. 11% van het middengebied exclusief parkeren;

Mobiliteitsopgave

AMBITIE:

4. De Lange Weeren is goed ontsloten vanuit Volendam en de regio.
5. In De Lange Weeren wordt de OV-bereikbaarheid verbeterd.
6. Langzaam verkeer wordt gestimuleerd door goede verbindingen en korte afstanden.
7. De Lange Weeren is voor gemotoriseerd verkeer ontsloten aan de noordzijde via de derde ontsluitingsweg en aan de zuidzijde indien mogelijk via de Zeddeweg.

- De Lange Weeren is hecht verbonden met Volendam en voorzieningen door middel van vier langzaam verkeerroutes en aansluiting op het regionale recreatieve fietsnetwerk;
- Fietsen en wandelenwordt door deze aantakkingen gestimuleerd als alternatief voor autogebruik;
- De ruimtelijke opzet van de wijk is geoptimaliseerd voor langzaam verkeer door tussenverbindingen in de bouwvelden om de 100 meter. (optimale doorwaadbaarheid en connectiviteit).
- De Lange Weeren wordt conform lokale, regionale en provinciale ambities ontsloten door middel van een (elekrische) OV-verbinding;
- Er wordt ingezet op het aanbieden van deelmobiliteit bij de oplevering van het plan; nader te onderzoeken.
- Elektrisch rijden wordt gestimuleerd en gefaciliteerd door middel van 1 laadpaal per parkeerkoffer;
- De wijk wordt vanaf de derde ontsluitingsweg ontsloten door middel van een hoofdontsluiting en aan Zeddeweg indien mogelijk ;
- De hoeveelheid parkeerplekken is conform CROW-normen;
- Parkeren vindt, naast parkeren op eigen terrein, hoofdzakelijk plaats in parkeerkoffers die gelijk verdeeld zijn over de wijk.

Ontsluiten en verbinden

AMBITIE:

8. De Lange Weeren is voorbereid op mogelijke uitbreiding in de toekomst.
9. Via De Lange Weeren worden bestaande natuur- en recreatienetwerken verbonden en uitgebreid.
10. Langzaam verkeersverbindingen met de Blokgouw worden waar mogelijk verbonden en gecontinueerd.

- Centraal door de wijk, langs de groenblauwe loper, loopt een vrijliggend fietspad dat is aangesloten op regionale fietsroutes;
- De hiërarchische ontsluitingsstructuur, die bestaat uit de hoofdontsluiting, inprikkers en woonstraten is vastgelegd in landschappelijk raamwerk;
- De flanken met afmeting van 6,3 ha. aan de noordzijde en 5,2 Ha. aan de zuidzijde worden uitgevoerd als aantrekkelijk recreatiegebied;
- De flanken worden door middel van paden ontsloten voor recreatief gebruik;
- De natuurwaarden in de flanken en de groenblauwe loper worden versterkt door natuurvriendelijke oevers, ecologisch maaibeleid en beheer en overstroombare rietlanden;
- In het plan worden ca. 1300 bomen geplant (zoveel mogelijk inheems);
- In de flanken worden natuurwaarden versterkt ten opzichte van de huidige situatie;

Landschappelijke inpassing

AMBITIE:

11. De Lange Weeren wordt landschappelijk ingepast.
12. De landschappelijke structuur van lange lijnen is zichtbaar in het plan.
13. De cultuur- en natuurwaarden worden waar mogelijk versterkt.
14. De woonbeleving sluit aan op de landschappelijke kwaliteiten van het veenweidelandschap.
15. De hoofdontsluiting wordt vormgegeven als een dorpslint.
16. In het raamwerk is een venster op het landschap opgenomen.

- In het landschappelijk raamwerk zijn de lange, doorgaande watergangen vastgelegd, die kenmerkend zijn voor het onderliggende landschap;
- De verkaveling in lange lijnen refereert aan de langgerekte linten van bebouwing die in veenweidelandschappen regelmatig voorkomen;
- Verkaveling op basis van het veenweidelandschap vormt de oorsprong van het Hollands Bouwblok, waar de verkaveling van De Lange Weeren een luchtige versie van is;
- De overgang naar het landschap wordt door de luchtige, ontspannen bebouwing aan de randen verzacht;
- Voor de randen geldt een bijzondere, verder uit te werken beeldkwaliteit;
- De bebouwing en openbare ruimte wordt natuurinclusief uitgevoerd (te denken valt aan het faciliteren van nestgelegenheid);
- Ca. 19% van het middengebied is groen (ca. 5,6 ha);
- Eventuele hittestress wordt voorkomen door de aanplant van geschikte bomen uit eerste grootte (stamomtrek 60-70 cm) en derde grootte (stamomtrek 30-40 cm). Zie rapport Kwaliteits impuls van Stadkwadraat;

Duurzaamheidsopgave

AMBITIE:

17. De Lange Weeren wordt volgens een integrale, samenhangende duurzaamheidsbenadering ontworpen en gerealiseerd.

- Alle woningen worden aardgasvrij opgeleverd;
- Uitgangspunt is dat alle daken voorzien worden van zonnepanelen. De mogelijkheden en verwachte opbrengst worden in een vervolgstadium verder uitgewerkt;
- De woningen voldoen aan de BENG-normen;
- De wijk wordt zoveel mogelijk circulair gebouwd; voor de bouwplannen wordt uitgegaan van een GPR score (gemeentelijke praktijk richtlijnen) van minimaal 3 sterren.
- Conform de Green Deal Houtbouw van de MRA is de ambitie om minimaal 20% van de woningen in hout te realiseren; Deze ambitie mag er niet toe leiden dat de woningen te duur worden voor de woningzoekenden, deze woningen moeten aansluiten bij de woonvraag.

Woningbouwopgave

AMBITIE:

18. De Lange Weeren draagt adequaat bij aan de verlichting van de woningnood en woningbehoefte.
19. De Lange Weeren biedt een divers woningaanbod voor verschillende doelgroepen
20. Het woonprogramma van De Lange Weeren sluit aan op lokale, regionale en provinciale afspraken.
21. De Lange Weeren heeft een voorzieningenniveau dat zorgvuldig is afgestemd op de lokale behoefte.

- De vrij indeelbare ruimte is ca. 17,4 ha (59%), waarvan ca. 15,6 ha uitgeefbaar (53%) en ca. 1,8 ha parkeren (6%)
- Er worden ca. 940 woningen gerealiseerd (32 woningen per ha);
- Het plan is adaptief: het programma beweegt mee met behoefte;
- 30% van de woningen valt in de categorie sociaal;
- Er wordt een divers woningaanbod gerealiseerd, voor verschillende doelgroepen, waaronder terugkerende Volendammers.
- De wijk wordt gefaseerd aangelegd, beginnend van uit het zuiden en opwerkend naar het noorden;
- In elke fase wordt zoveel mogelijk een divers woningaanbod gerealiseerd (zie hoofdstuk 7);
- De randen naar de omgeving worden zorgvuldig vormgegeven volgens het ‘altijd af’ principe;
- De wijk is opgebouwd uit verschillende sferen, met elk een eigen karakteristiek. Deze worden nader in overleg met de welstand uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan.
- In overleg met de gemeente wordt een plek voor voorzieningen gevonden, die in balans is met de hoeveelheid woningen;
- De afstand van achtergevel tot achtergevel bij de overgang naar de Blokgouw bedraagt minimaal 40 meter.

Integrale kwaliteitsimpuls

AMBITIE:

22. De openbare ruimte in De Lange Weeren krijgt een uitzonderlijke kwaliteit.
23. De Lange Weeren krijgt een gebiedsoverstijgende kwaliteitsimpuls.
24. Rondom De Lange Weeren worden landschaps-, recreatie-, en natuurwaarden versterkt.

- Ter hoogte van het Heitje van Katham wordt als verbinding met het recreatief netwerk een fietsbrug aangelegd die in de vormgeving niet schadelijk is voor het kwetsbare trilveen ter plaatse.
- Zie voor uitgebreide omschrijving rapport van Stadkwadraat.

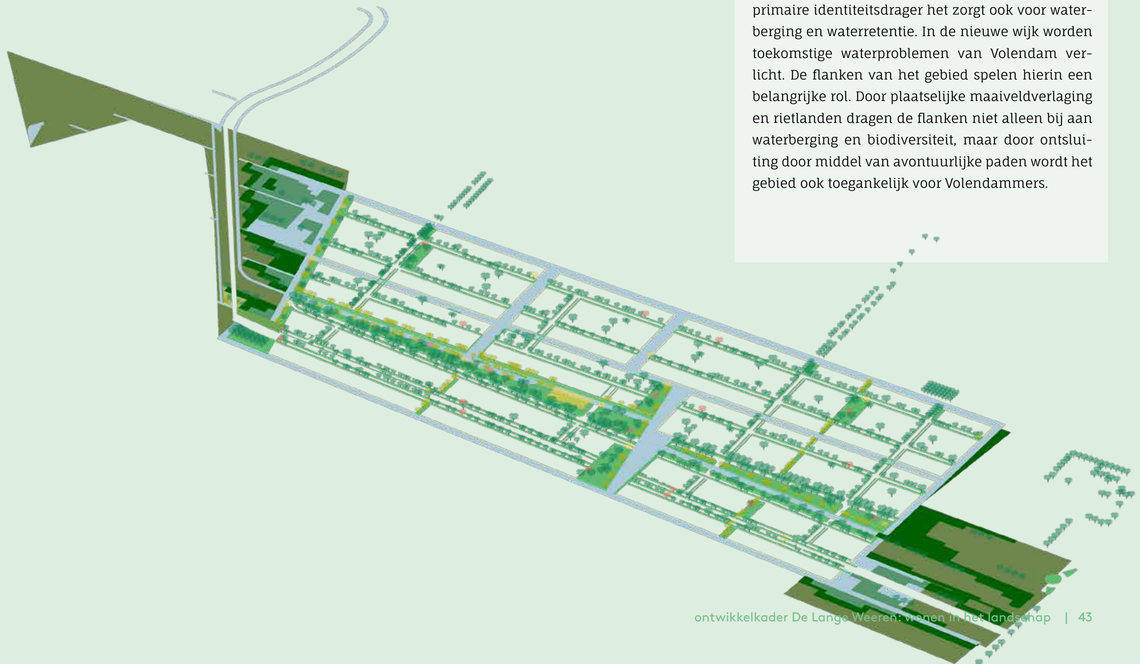
PLANTOELICHTING

De bovenstaande ambities en kaders staan in woord en beeld beschreven in de hierna volgende plantoelichting. De stellingen zijn niet noodzakerlijkerwijs direct terug te vinden in de tekstuele beschrijving. Wij achten dat niet noodzakelijk aangezien deze in paragraaf 2.4 zijn terug te vinden.

3. groenblauwe structuur

Landschap als onderlegger en groenblauwe loper

De groenblauwe structuur van De Lange Weeren is de basis voor de nieuwe wijk. Niet alleen is het water de primaire identiteitsdrager het zorgt ook voor waterberging en waterretentie. In de nieuwe wijk worden toekomstige waterproblemen van Volendam verlicht. De flanken van het gebied spelen hierin een belangrijke rol. Door plaatselijke maaiveldverlaging en rietlanden dragen de flanken niet alleen bij aan waterberging en biodiversiteit, maar door ontsluiting door middel van avontuurlijke paden wordt het gebied ook toegankelijk voor Volendammers.



3.1
Waterberging

In De Lange Weeren wordt de waterproblematiek van Volendam verminderd

Misschien wel de belangrijkste opgave bij het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk is klimaatbestendigheid. Het weerspatroon wordt extremer. Het wordt natter, met langdurige buien en hevige stortbuien, maar ook droger en heter. De Lange Weeren moet hierop voorbereid zijn, door klimaatadaptieve openbare ruimte, die verkoeling biedt bij grote hitte en die water bergt bij extreme neerslag. Vooral dat laatste is een uitdaging.

De Lange Weeren is een laaggelegen gebied in de Zuidpolder waar, in de huidige situatie, bij extreme neerslag veel water geborgen wordt. Hierdoor heeft De Lange Weeren een belangrijke rol in het watersysteem van Volendam bij hevige neerslag. In het kader rechts wordt hier meer over uitgelegd.



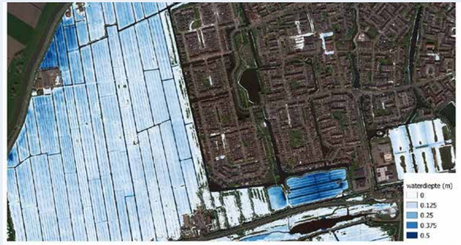
EXTREME NEERSLAG

De Lange Weeren is onderdeel van de pilot Visie Zuidpolder 2050 waarbij de waterbergingsopgave voor De Lange Weeren integraal bekeken wordt in relatie tot Edam-Volendam. Hierbij is het uitgangspunt dat naar de strengste normen (T=1000) die zijn aangegeven vanuit het Waterschap waterneutraliteit wordt behaald. In De Lange Weeren zal gelden dat niet alleen de bewoners zelf droge voeten houden, maar dat De Lange Weeren ook een stevige rol speelt in het opvangen van water afkomstig uit Volendam. Water Adviesbureau Nelen & Schuurmans heeft hiervoor hydraulische modelleringen uitgevoerd die aangeven dat De Lange Weeren zelfs onder de meest extreme condities de eigen broek ophoudt en tevens een aandeel heeft in de opvang en afvoer van water afkomstig uit de rest van Volendam.

referentiesituatie

T1000 lang

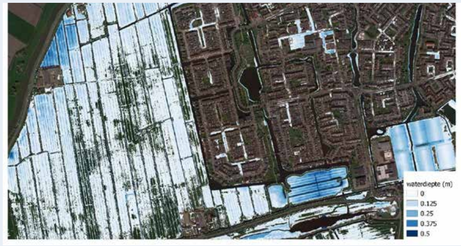
Maatgevende langdurige regenval (48 uur); valt statistisch gezien eens in 1000 jaar



referentiesituatie

T100 kort

Maatgevende korte maar hevige neerslag; valt statistisch gezien eens in 100 jaar



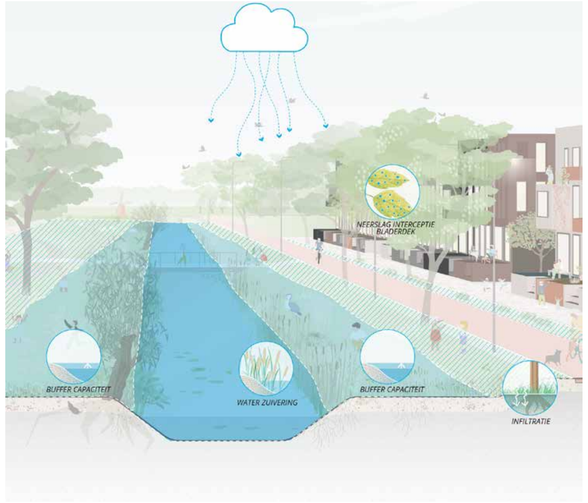
Waterberging

De watergangen in het plangebied De Lange Weeren hebben een kritische breedte van 8 meter en het aandeel oppervlaktewater in de nieuwe wijk bedraagt meer dan 4 hectare.

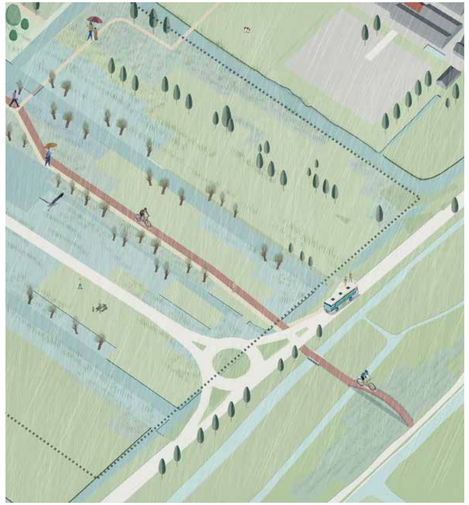
Binnen het woongebied is er de groenblauwe loper en ten noorden en zuiden van het plangebeid zijn er de flanken om bij hevige regenval het water te kunnen bergen.

In de groenblauwe loper zijn brede oevers van de watergang die lager liggen dan het maaiveld van de straten. Hier kan in geval van nood de oever overstromen en veel water worden opgevangen, zonder dat het overlast oplevert. Vergelijk het met de uiterwaarden van een rivier.

Ook in de beide flanken is een (tijdelijk) peilverschil mogelijk. Een groot deel van de flanken kan dienen als wateropslag. In normale omstandigheden zijn de groenblauwe loper en de flanken een groene ruimte voor sport, spel, recreatie en natuur.



klimaatbestendige inrichting van de groenblauwe loper


waterberging in de flanken



Waterberging



impressie landschapsontwerp en groene inrichting van Felixx Landschapsarchitecten

Klimaatbestendige openbare ruimte

De beplanting is zoveel mogelijk inheems en past goed bij de veengrond van De Lange Weeren.



impressie landschapsontwerp en groene inrichting van Felixx Landschapsarchitecten

3.2
Hittestress

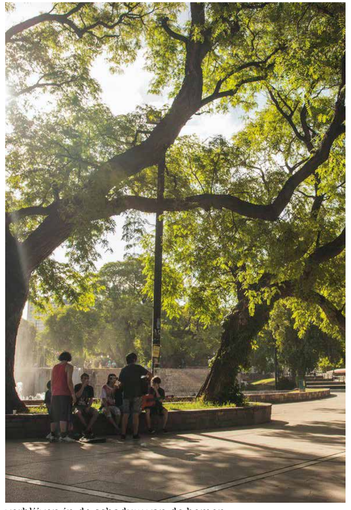
Omdat het aantal warme dagen toeneemt is het voorkomen van hittestress ook een uitgangspunt bij de planvorming. Vooral in stedelijke gebieden met weinig groen en veel verharding vormt hittestress een probleem.

Door het beperken van verharding, het toevoegen van groen, bomenrijen, boomgroepen en losse bomen kan hittestress worden beperkt of worden voorkomen. Het groen en de bomen zorgen voor een hoger luchtvochtigheidsgehalte en schaduw, wat verkoeling geeft.

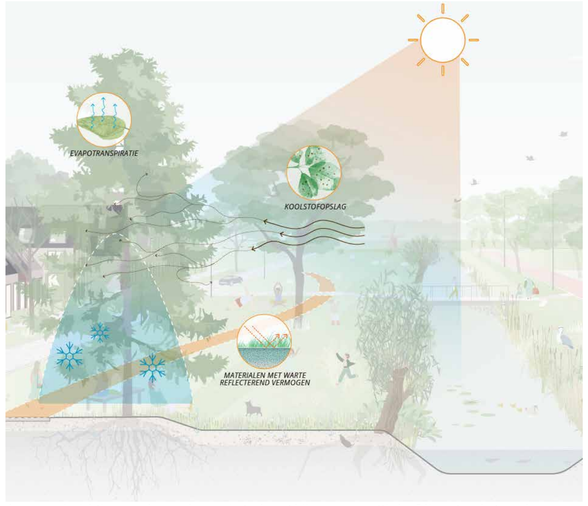
Hittestress heeft tot gevolg dat mensen minder productief zijn, hun gedrag verandert en dat mensen zelfs kunnen overlijden. Hittestress komt vaker voor in stedelijke gebieden vanwege het zogenaamde hitte-eilandeffect; een verschil in temperatuur tussen het stedelijk gebied en 'landelijk' gebied. Het hitte-eilandeffect ontstaat door een hogere mate van absorptie van zonnestraling in baksteen, beton en asfalt. Groen daarentegen zorgt voor schaduw en de absorptie van de warmte. Water ontrekt warmte uit de lucht door verdamping.

In De Lange Weeren zal het hittestress-effect naar verwachting niet heel groot zijn. De groene polder waaraan het ligt en de nabijheid van het IJsselmeer dempen de opwarming. Toch is het lokaal prettig om op hete zomerdagen veel water in de wijk te hebben en grote bomen die schaduw geven. De sloten en de laanbeplantingen en de groeneblauwe loper voorzien in deze vraag. Bij aanvang van het project worden grote bomen aangeplant die goed passen bij de veengrond van De Lange Weeren.

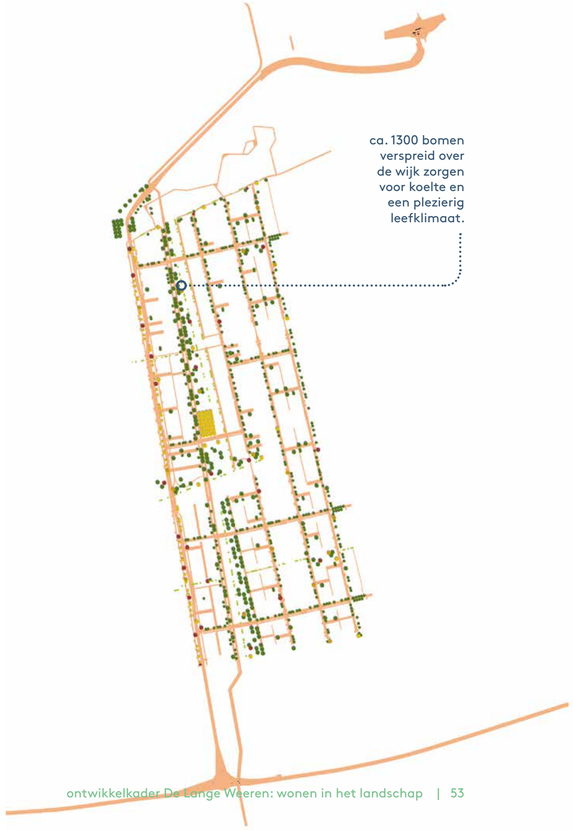
Voorbereid op klimaatverandering



verblijven in de schaduw van de bomen



de groene inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan een prettig leefklimaat en het voorkomen van hittestress



3.3
Groenblauwe loper

De groenblauwe loper is een bijzondere en belangrijke openbare ruimte in de nieuwe wijk De Lange Weeren. In deze zone komt een aantal belangrijke onderdelen van de openbare ruimte samen: recreatieve fietsroutes, speelgelegenheid, open groene ruimte, de centrale plek in de wijk en watergangen die mede zorgen voor de waterberging in de wijk als geheel. In het midden van het plangebied bevindt zich een venster op de open weiden ten westen van de wijk. Op deze centrale plek ontstaat er een sterke visuele relatie tussen de wijk en de landschappelijke omgeving. De karakteristieke schuine lijn van de waterlopen in de originele landschappelijke ondergrond komt hierin terug als zicht op het polderlandschap.

De groenblauwe loper is ingericht om de Volendamse gezelligheid, waar bewoners gesteld op zijn, ruimte te geven. Kinderen die samen spelen en volwassenen die na de werkdag samen een praatje maken of van de zon genieten, vinden hier een plek in in het groen en aan het water. De bebouwing rondom de groenblauwe loper is met de voordeur gericht naar de groene ruimte, zodanig dat er toezicht is en sociale controle.



de groene huiskamer van De Lange Weeren

Groenblauwe loper
zuidelijk deel



impressie landschapsontwerp en groene inrichting van Felixx Landschapsarchitecten

3.4
Flanken

Ook de noord- en zuidflanken van het plangebied spelen een belangrijke rol in de beleving van het woongebied en de overgang van landschap naar bebouwing. De flanken en het woongebied zijn zo ontworpen dat een verwevenheid van het landschap en de woonwijk ontstaat. De flanken worden ingericht als een aantrekkelijk waterrijk gebied en zijn voor langzaam verkeer ontsloten vanuit de woonwijk. Ze spelen een belangrijke rol in de waterberging van het gebied als geheel.

Om de noord- en zuidzijde van de nieuwe wijk een extra toegevoegde waarde te geven voor Volendam en omgeving is een budget gereserveerd voor recreatieve voorzieningen in deze gebieden. Te denken valt aan een parkeervoorziening bij de kaasboerderij, die ook als uitvalsbasis kan worden gebruikt voor fietsers en wandelaars. Het kan ook een wandelroute zijn met picknickplaatsen of een hardloopparcours. Dit zal zich later in de planontwikkeling uitkristalliseren.





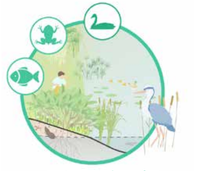


recreatieve voorzieningen als onderdeel van de inrichting van de flanken



waterrijke noordflank met recreatieve wandelroutes







Noordflank

impressie waterrijke noordflank met ruimte voor natuur en recreatie.



impressie landschapsontwerp en groene inrichting van Felixx Landschapsarchitecten

Natuurlijke inrichting flanken geeft wonen extra dimensie

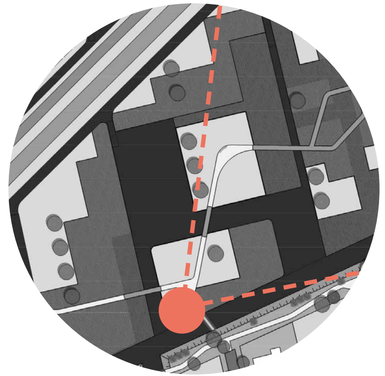
Het weidelandschap in de flanken wordt omgezet in natte natuur en bloemrijk grasland. De groenblauwe flanken worden de belangrijke entrees naar de groenblauwe wijk, een overgang tussen weide en thuiskomen. Weidegrond wordt riet, water en bloemrijk grasland, met mogelijkheden voor natuur én recreatie.

De noordflank en deels ook de zuidflank zullen worden gebruikt als waterbergingszone voor extreme regenbuien. Zo zal de omgeving in de toekomst beter bestand zijn tegen regenwateroverlast, wordt de waterkwaliteit verbeterd en wordt bodemdaling tegengegaan.

Op bemeste landbouwgrond groeien alleen de sterkste soorten als gras en riet en verder niet. Op een voedselarme bodem groeien veel meer bloemrijke planten en ontstaat een rijkere natuur en een mooier landschap. Om de weidebodem voedselarmer te maken, kunnen lislodden worden geplant. De lislodden worden geoogst en afgevoerd, waardoor er steeds minder voedingsstoffen in de bodem komen. Door dit beheer wordt agrarisch productieland geleidelijk natuur.

Noordflank in de regen

De noordflank als waterbergingszone voor extreme regenbuien



impressie landschapsontwerp en groene inrichting van Felixx Landschapsarchitecten

Zuidflank

de zuidflank; recreatieve voorzieningen gecombineerd met waterberging en natte natuur

impressie landschapsontwerp en groene inrichting van Felixx Landschapsarchitecten



de zuidflank; recreatieve voorzieningen gecombineerd met waterberging en natte natuur







3.5
Biodiversiteit

Het is duidelijk dat door de bouw van woningen in De Lange Weeren niet alle planten en dieren die er nu leven, zich in de nieuwe situatie zullen thuisvoelen. Zo zullen bijvoorbeeld de dieren die leven in de graslanden verhuizen naar een aanliggende polder. Maar dit betekent niet dat het gebied er in biodiversiteit op achteruit gaat.

De sloten in de nieuwe wijk worden verbreed en blijven verbonden met de omliggende sloten in de polder en de watergangen in het bestaande dorp. Dit is de basis voor een goede ecologische verbinding met de omgeving. De groenblauwe loper en de flanken geven de natuur veel ruimte. Met flauwe oevers, inheemse bomen, kruidenvegetaties en riet ontstaat een rijke, biodiverse omgeving.

Ook de nieuw te planten bomen passen in het natte veenlandschap. Wilgen, Elzen en Essen zijn inheemse soorten die het in dit landschap naar hun zin hebben. Daarnaast zullen er enkele meer parkachtige bomen geplant worden zoals Moerascypressen, Eiken en Hazelaars. De bomen trekken op hun beurt diverse parkvogels en vleermuizen aan.

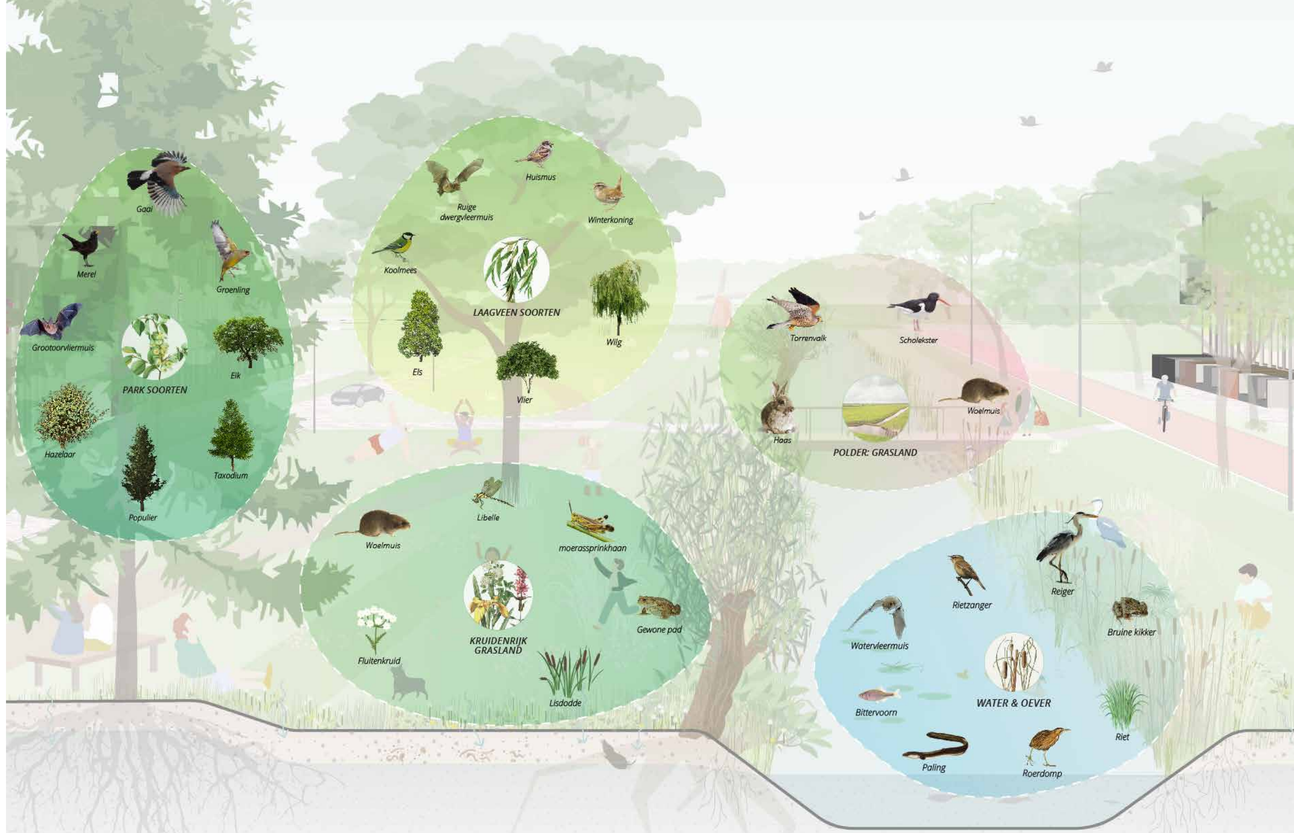
De ambitie is om ook op en aan de gebouwen nest- en schuilgelegenheid te bieden aan insecten en vogels.







volop ruimte voor biodiversiteit



De Lange Weeren, een ecologisch en divers woon- en leefgebied voor mens, plant en dier

Gevarieerde beplanting





beplantingskeuze afgestemd op de natte natte condities van het veenlandschap

















4. openbare ruimte en ontsluiting

Ontsluiting en verbinding vanuit een totaalvisie op de Lange Weeren

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende aspecten van het mobiliteitsconcept en op de uitstraling en toegankelijkheid van de openbare ruimte.

Ontwikkelen in een locatie als De Lange Weeren vraagt om uitstekende verbindingen met het Noord-Hollandse natuur- en recreatienetwerk van het omliggende veenweidelandschap en de droogmakerijen.

Door het fietspad langs de nieuw aan te leggen derde ontsluitingsweg ten noorden van de wijk een afstakking te geven door de nieuwe woonbuurt en deze aan de zuidzijde van de wijk door te trekken tot over de Zeddeweg naar de Achterdichting wordt de nieuwe wijk op een aantrekkelijke wijze verbonden met het bestaande recreatieve (fiets)netwerk.

Binnen de wijk kunnen er meerdere oost-west verbindingen voor langzaamverkeer gerealiseerd worden met de aangrenzende wijk Blokgouw. Deze routes voorzien in snelle en gezonde verbindingen met de naastgelegen wijk en het centrum van Volendam (De Dijk) en Edam.

Het groene landschap ten noorden en zuiden van het nieuwe woongebied wordt ingezet voor waterberging én natuurontwikkeling en biedt kansen om door de aanleg van wandelpaden en boeren looppaden gezond, recreatief medegebruik van het landschap te stimuleren.

Voor een goede toegankelijkheid voor automobilisten wordt er een ontsluitingsweg door de nieuwe wijk voorzien aan westelijke zijde, vormgegeven als een dorpslint. Dit dorpslint is aangesloten op de de derde ontsluitingsweg aan de Noordzijde en indien mogelijk op de Zeddeweg aan de Zuidzijde.

Het dorpslint is op een tweetal plekken voorbereid op doorkoppeling voor autoverkeer naar de mogelijke uitbreiding van de Lange Weeren in de toekomst.



4.1
Ontsluitingsstructuur

De Lange Weeren kent een hiërarchische ontsluitingsstructuur. Vanaf de derde ontsluitingsweg in het noorden loopt de wijkontsluiting door het dorpslint naar de Zeddeweg in het zuiden. Centraal in het plan, ter hoogte van de diagonale waterpartij, steekt de hoofontsluiting een waterloop over middels een brug. Hierdoor wordt de aandacht gebracht op de bijzondere plek, en wordt het verkeer afgeremd.

Vanaf de hoofdontsluiting door het dorpslint leiden inprikkers het plan in. Er zijn geen woningen ontsloten aan de inprikkers, maar ze zijn wel de belangrijkste verbinding met Blokgouw voor langzaamverkeer. De inprikkers krijgen een bijzondere uitstraling.

De inprikkers ontsluiten de woonstraten. De woonstraten zijn rustige, groene straten die de woningen ontsluiten.

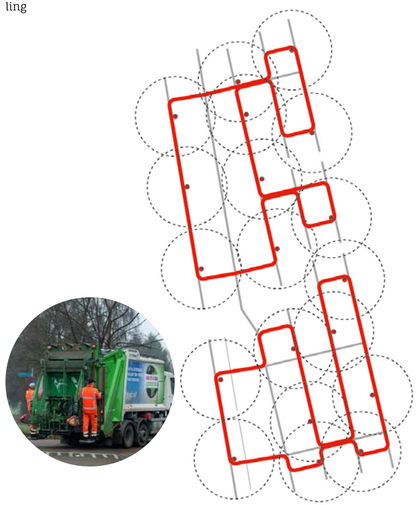
Omdat er door de eilandstructuur relatief veel doodlopende straten zijn zal er geen doorgaand verkeer in de woonstraten zijn. De doodlopende straten leveren geen bezwaar op voor hulpdiensten, pakketbezorgers en vuilophaaldiensten. Het plan is namelijk zo ontworpen dat overal rondjes gemaakt kunnen worden.

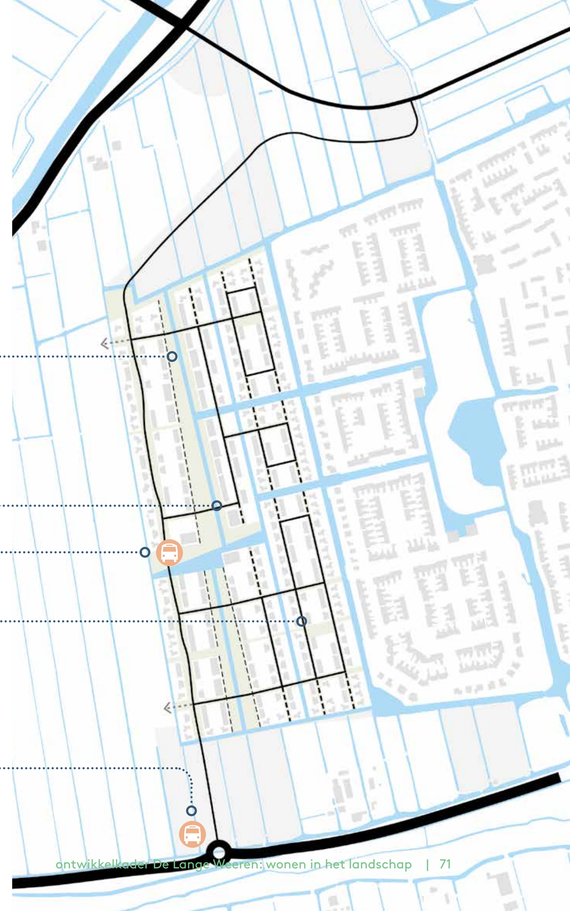
In tegenstelling tot autoverkeer kan langzaam verkeer door de vele fiets- en wandelbruggen en doorsteekjes wel vrij door de wijk bewegen.



auto-ontsluiting

rondjes rijden is mogelijk voor hulpdiensten en vuilinzameling





4.2
Langzaam verkeersverbindingen

In de benadering van De Lange Weeren als een gezonde wijk en een levendige woonomgeving speelt langzaam verkeer een belangrijke rol. De wijk sluit naadloos aan op de recreatieve fietsverbindingen in de grotere omgeving en heeft een goede aansluiting op de langzaam verkeersverbindingen met de wijk Blokgouw aan de oostelijke zijde.

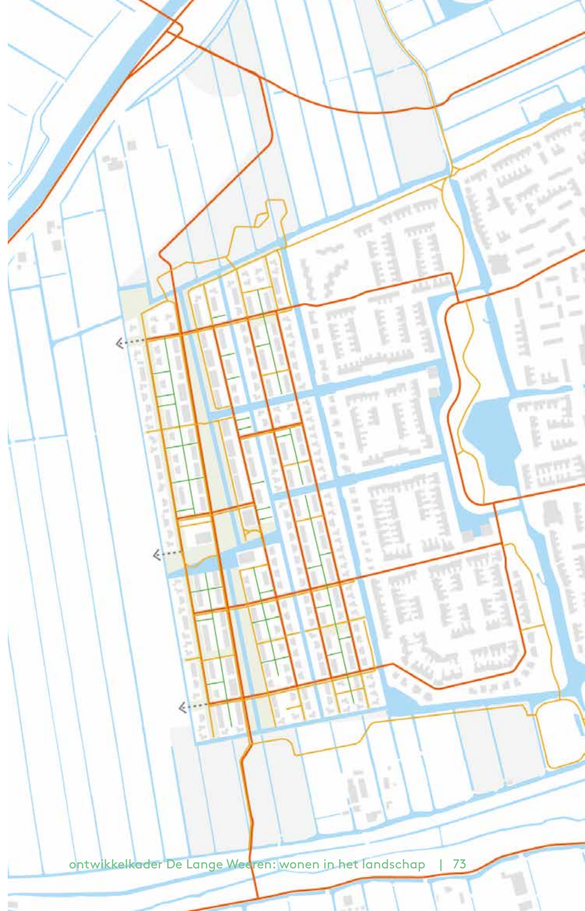


langzaam verkeer speelt een belangrijke rol in de straten





de wijk is naadloos verbonden aan langzaam verkeersroutes in de omgeving



4.3
Doorwaadbaarheid en gezondheidscircuit

De noord- en zuidflanken zijn ingericht met recreatieve voetpaden, zodanig dat de lange straten in de wijk hiermee een gesloten circuit vormen. Hier kan veilig en kindvriendelijk gewandeld en gerecreëerd kan worden.

De woonstraten in De Lange Weeren worden als leefstraat ingericht. Het dagelijks leven op straat krijgt voorrang op de snelle bereikbaarheid voor automobilisten. De auto's staan niet op straat, maar op eigen terrein of in kleine 'parkeerkoffers' tussen de woningen. De straten zijn groen en overzichtelijk. In de verkaveling zullen ook tussenpaadjes en achterpaden naar achterliggende woonstraten en de parkeerkoffers worden opgenomen om de doorwaadbaarheid te vergroten (zie kader rechts).

Een groene leefomgeving heeft een positieve invloed op het welbevinden en op de gezondheid van de bewoners. Alleen al de aanwezigheid van groen heeft een effect. De positieve effecten van een groene omgeving kunnen worden aangevuld met een bewegingsroute door het groen. Door de paden in de flanken te verbinden middels de groenblauweloper ontstaat er een rondwandeling door de wijk. Langs de wandelroute zouden bijvoorbeeld een trimparcours en fitnessvoorzieningen ingepast kunnen worden.

DOORWAADBAARHEID

Het netwerk van fiets- en looppaden is gestructureerd als een grid met relatief gelijkwaardige connectiviteit in verschillende richtingen. Dit betekent dat voetgangers en fietsers veel opties hebben in hun routing binnen het gebied. De fiets en wandelinfrastructuur en de goede netwerkconnectiviteit zorgen ervoor dat lopen en fietsen in het plangebied worden bevorderd. De voetganger- en fietsbruggen en de verbindingen gecreëerd door de koppeling van parkeerkoffers leidt tot een fijnmazig permeabel netwerk van wandel- en fietsroutes wat de levendigheid en de 'way-finding' in het gebied ten goede komt (zie afbeelding).



voetgangers permeabiliteit

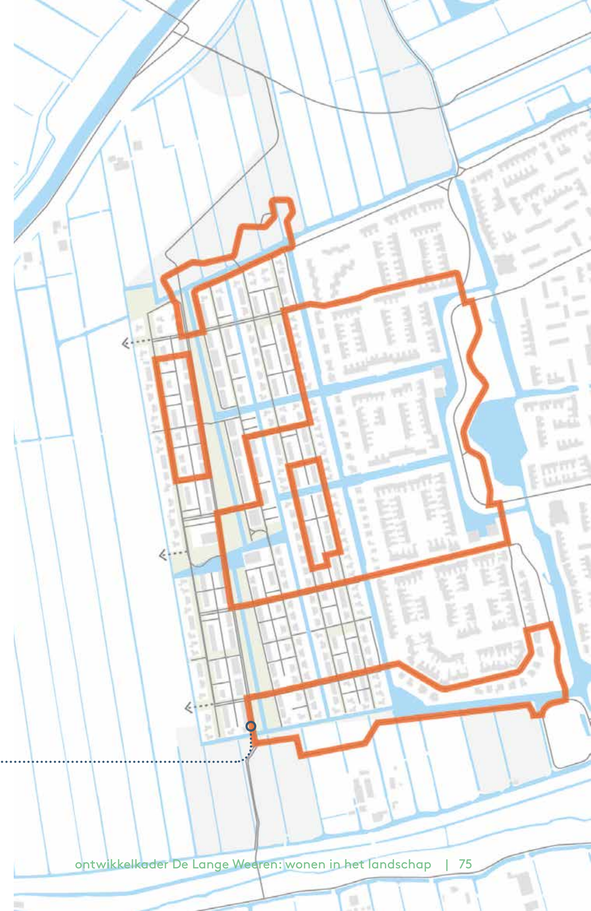
kaart door Witteveen en Bos







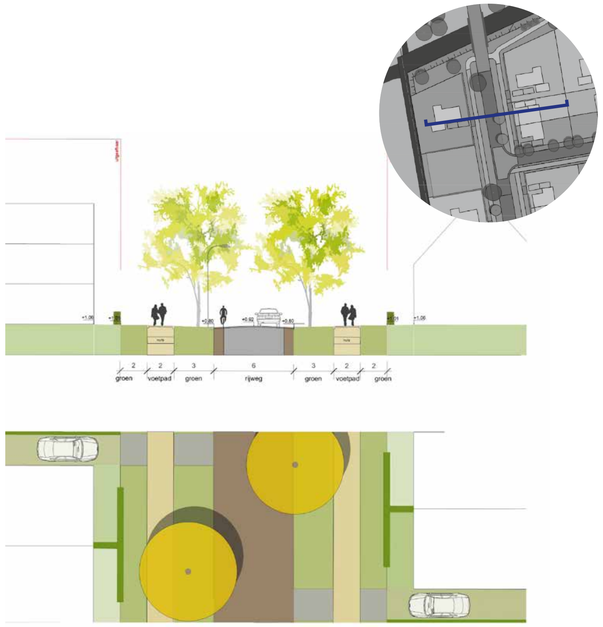
inrichting gericht op langzaamverkeersgebruikers



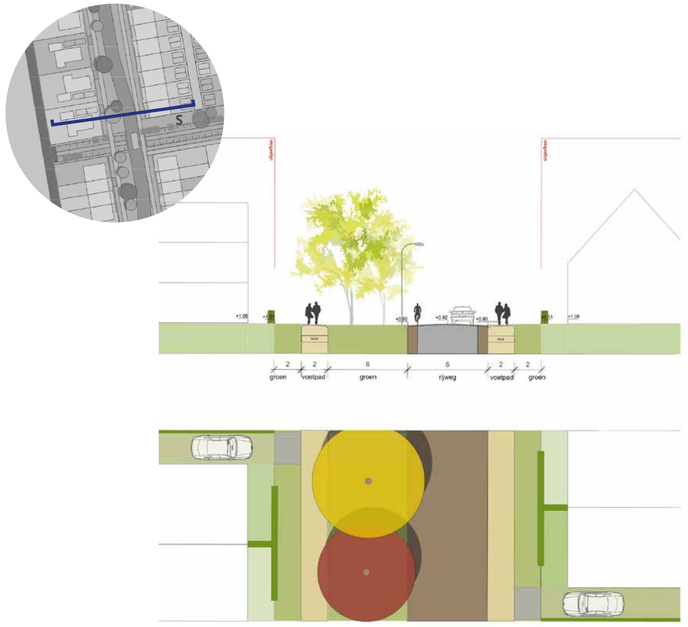
4.4
Profielen

Dorpslint
hoofdontsluiting

Het dorpslint vormt de vriendelijke hoofdontsluiting van de nieuwe wijk. De verkeersbewegingen worden afgewikkeld in een ruim profiel van 20 meter. Hierdoor is de rijbaan aan weerszijden te voorzien van groen en paden/zones voor langzaam verkeer. De hoofd rijloper meandert in het profiel zodat het doorgaande verkeer in snelheid wordt afgeremd.



profiel noordzijde dorpslint: hoofdontsluiting voor auto- en fietsverkeer, vrijliggende voetpaden



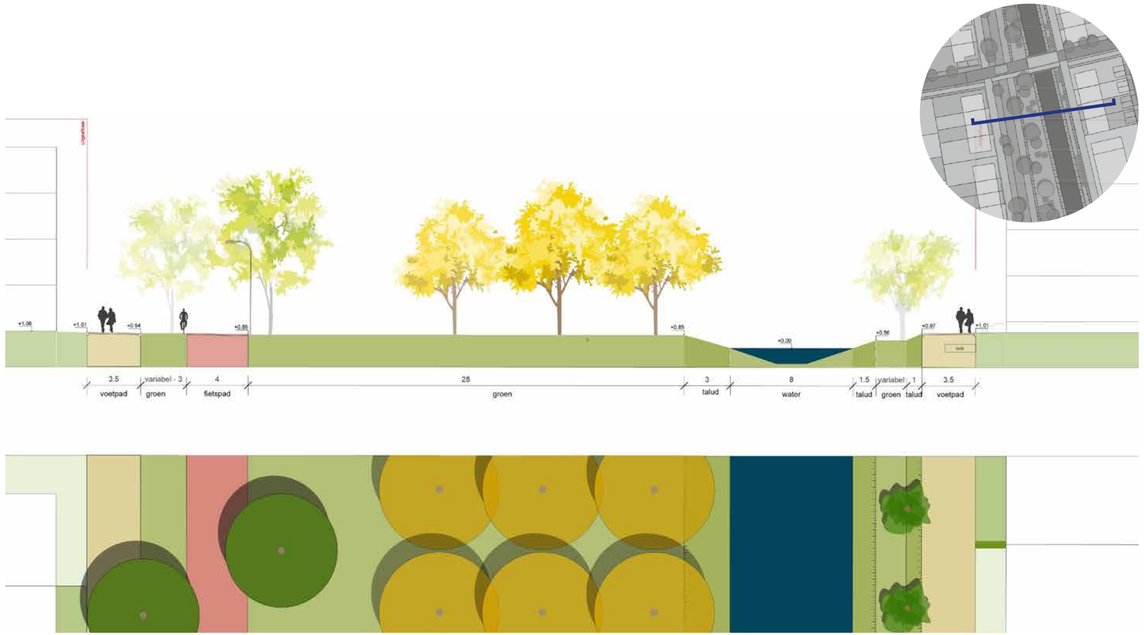
profiel zuidzijde dorpslint: hoofdontsluiting voor auto- en fietsverkeer, vrijliggende voetpaden

Groenblauwe loper
autoluw

De groen-blauwe loper is de belangrijkste openbare ruimte in De Lange Weeren. Deze zone is 40 tot 65 meter breed. In deze zone ligt een brede sloot in een parkruimte. Het park is grotendeels verdiept zodat bij hevige regenval het water tijdelijk kan worden opgevangen.
De groenblauwe loper is autoluw van opzet. Hiermee is de groenblauwe loper een plezierig plek voor kinderen en gezinnen om te verblijven en te spelen. In deze groenblauwe loper zijn de woningen aan de voorzijde alleen toegangkelijk voor incidenteel bestemmingsverkeer zoals taxi ambulance en of postbode. Parallel aan deze zogenaamde postbodepaden van de wijk ligt een vrijliggend fietspad dat eveneens aansluit op de regionale fietspadenstructuur. Auto's gaan achterom naar de tussenliggende parkeerkoffers en voor de herenhuizen is parkeren op de achterzijde van de eigen kavel mogelijk. In het park is ruimte voor informele paden en speelplaatsen. Het is een ruim, groen, afwisselend en langgerekt park.



afwisselende en diverse inrichting van de groenblauwe loper



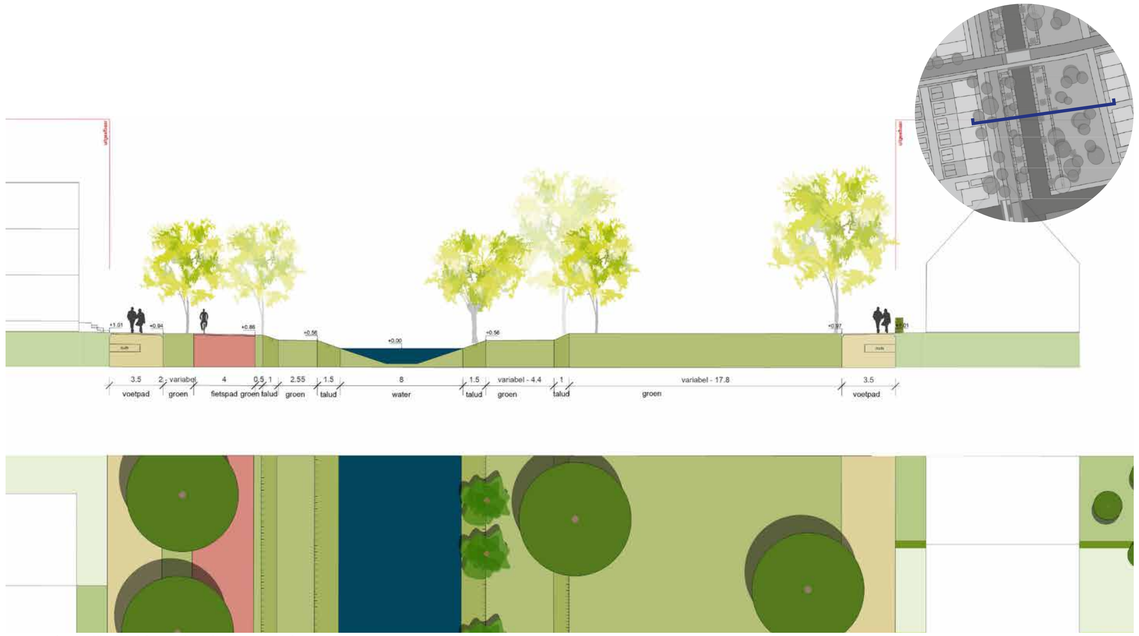
autoluw, vrijliggend fietspad en diverse voetpaden

Groenblauwe loper
autoluw

Centraal in de wijk, ter hoogte van het venster op het landschap en de aansluiting op Blokgouw, steekt het fietspad met een brug de watergang over naar de zuidzijde van de groenblauwe loper. Het fiets pad verbindt van noord naar zuid in een rechte lijn aan de westelijke zijde van de groenblauwe loper.



afwisselende en diverse inrichting van de groenblauwe loper

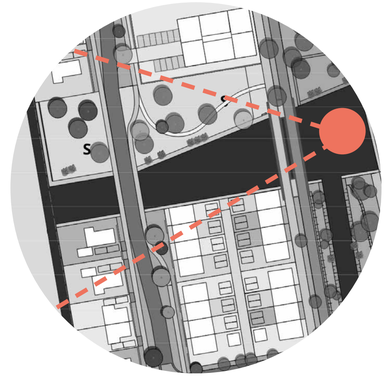


autoluw, vrijliggend fietspad en diverse voetpaden

Venster op het landschap

impressie venster op het landschap

impressie landschapsontwerp en groene inrichting van Felixx Landschapsarchitecten

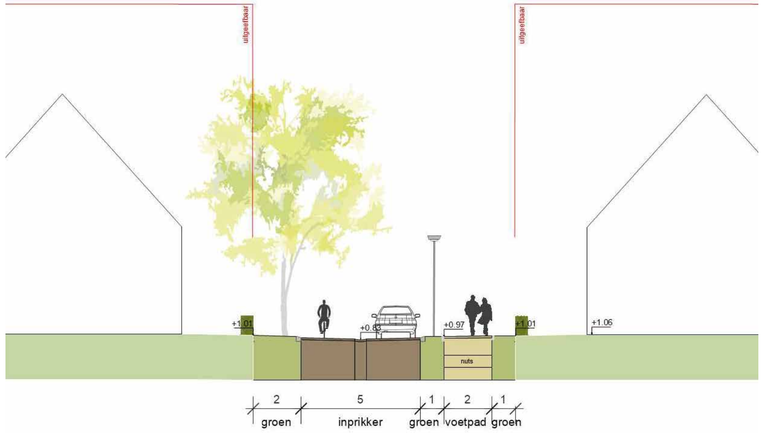


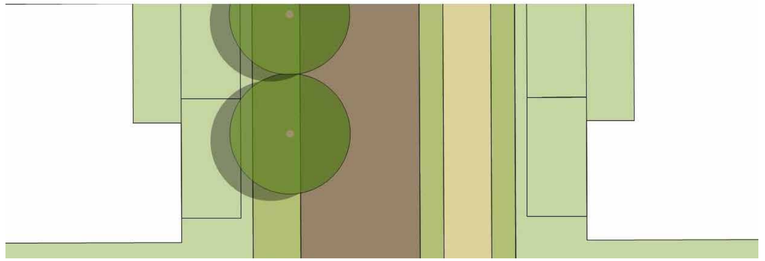
Inprikkers

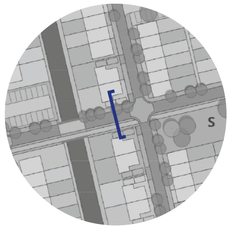
Haaks op de hoofdontsluiting zijn er straten die naar de verschillende buurtjes leiden. Deze ‘inprikkers’ kruisen diverse malen de noord-zuid gelegen watergangen en leiden weggebruikers naar de diverse noord-zuid gelegen woonstraten.
De rijbanen van de ‘inprikkers’ zijn 5 meter breed en aan weerszijden voorzien van groene bermen met ruimte voor bomen. Aan één zijde van de rijbaan wordt een vrijliggend voetpad in het groen aangelegd. Fietsers maken hier gebruik van de rijbaan. Een drietal inprikkers liggen in het verlengde van de te realiseren langzaamverkeersroutes naar Blokgouw. Langs deze langzaamverkeersroutes worden groene speelplekken ingericht.



oost-west georiënteerde ‘inprikkers’ met vrijliggend voetpad door het groen



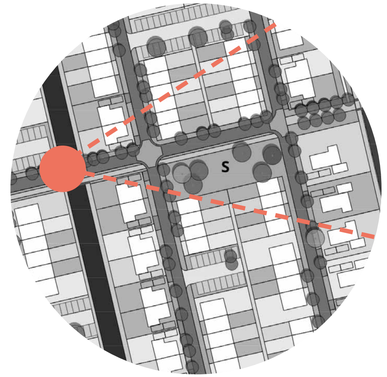




Inprikker

impressie 'inprikker' met groene speelplek

impressie landschapsontwerp en groene inrichting van Felixx Landschapsarchitecten



Woonstraten

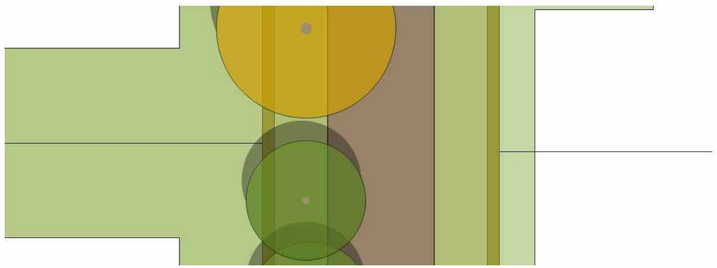
De woonstraten in De Lange Weeren zijn ingericht als smalle ‘leefstraten’. Deze ‘leefstraten’ zijn openbare ruimtes van 9 meter breed met aan weerszijden groene erfafscheidingen van de kavels. Centraal in deze ruimte ligt tussen brede, groene bermen een 4,5m brede rijbaan. In de groene bermen worden bomen geplant die zorgen voor een aantrekkelijk en dorps beeld. De rijbaan is een gedeelde verkeersruimte. Zowel auto’s, fietsers als voetgangers gebruiken deze rijbaan. Er is geen doorgaand autoverkeer in deze straten. Ook zijn er geen autoparkeerplaatsen gelegen langs de weg. De auto’s worden geparkeerd op eigen terrein naast de woning of in zogenaamde parkeerkoffers, kleine parkeerveldjes tussen de gebouwen. Zo zijn de straten aangenaam en groen.





smalle ‘leefstraten’ met aan weerzijden groene bermen met ruimte voor bomen







4.5
Parkeren

De Lange Weeren kent een ambitieus parkeerconcept voor bewoners en bezoekers. Om de straten, de woonstraten en de ontsluitingsweg zoveel mogelijk vrij te houden van geparkeerde auto's en ruim baan te geven aan de natuurinclusieve inrichting, is de parkeeroplossing voorzien in parkeerkoffers. De parkeerkoffers bevinden zich binnen de bouwvelden tussen de woningen. Een parkeerkoffer bevat 16 tot 18 parkeerplaatsen en heeft ruimte voor groen en voorzieningen voor vuilinzameling en laadpalen voor elektrische auto's, alsmede parkeervoorziening voor deelauto's. Naast de parkeerkoffers wordt bij de vrijstaande woningen en de tweekap woningen geparkeerd op de eigen kavel.

Zowel de kleine appartementen als de wat grotere appartementen beschikken over een gebouwde parkeervoorziening op de eigen kavel. In het opstellen van de parkeerbalans is rekening gehouden met een beperkte afstand tussen parkeermogelijkheden en de parkeerkoffers, waardoor toezicht van de woning op de geparkeerde auto in de meeste gevallen mogelijk is.

De gehanteerde parkeernormen in het ontwerp van de wijk komen overeen met de gemiddelde parkeernormen uit de CROW, zoals voorgeschreven door de gemeente.

Een groot voordeel van de parkeerkoffers is dat er veel lucht en ruimte ontstaat binnen de bouwvelden. Hiermee hebben woningen die grenzen aan een parkeerkoffer het voordeel van een goede daglichttoetreding aan de zijkant van de woning. In algemene zin verbetert de strategie van de parkeerkoffers de ruime en ruimtelijke opzet van de nieuwe wijk.

In de landschappelijke inrichting worden de parkeerkoffers voorzien van een groene haag rondom van circa 1 meter breed en zal er in elke parkeerkoffer een boom kunnen worden toegevoegd.

Voor het parkeren van bedrijfsbusjes in en om de wijk worden varianten onderzocht in overleg met de belanghebbenden als onderdeel van het participatietraject.





parkeeroplossing wordt voorzien in groene parkeerkoffers



ondergrondse containers

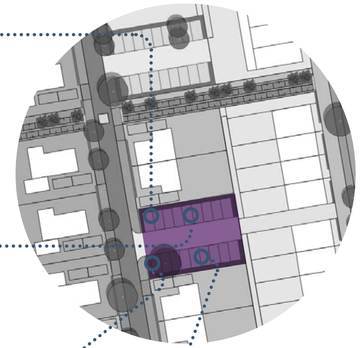
in de parkeerkoffers kan parkeren worden gecombineerd met ondegrondse containers, laadpalen en ruimte voor deelauto's.



laadpalen voor elektrische auto's



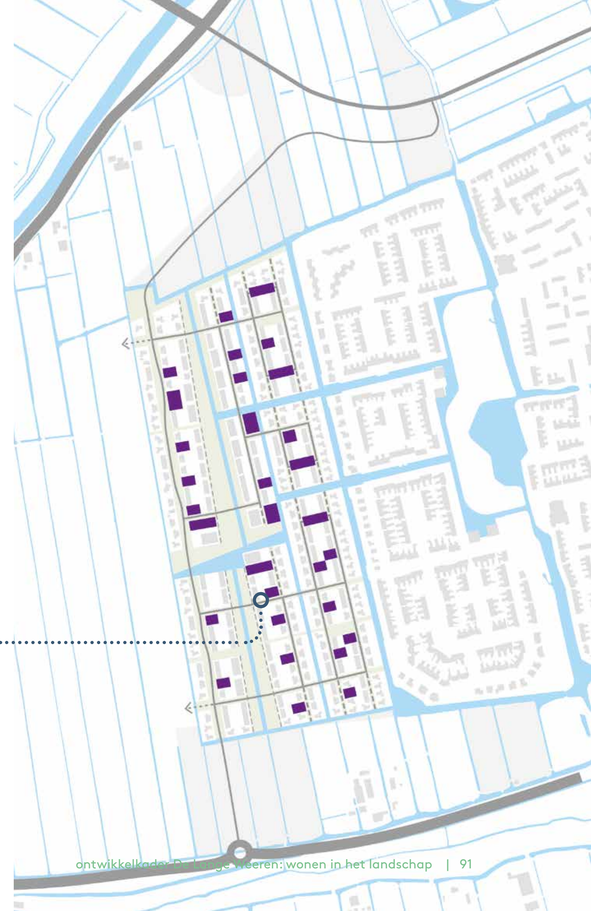
(overdekte) parkeervoorziening voor deelauto's





deelauto's

parkeerkoffers zijn gelijkmatig over het plan verdeeld. De auto staat niet centraal in het plan, zodat het gebruik van de fiets aantrekkelijker is (advies VRA). De afstand van woning tot parkeerplek is variabel.



4.6
Speelvoorzieningen

In de wijk De Lange Weeren worden meerdere speelplekken gerealiseerd. De speelplekken liggen zodanig verspreid door de wijk dat ze op een onderlinge afstand liggen van elkaar van circa 150 meter, wat een gebruikelijke maat is voor een goede Nederlandse woonwijk. Sommige speelplekken die meer gericht zijn op de wat jongere kinderen zijn omsloten door bebouwing, zodat goed toezicht mogelijk is. Voor de jongste kinderen geldt dat er geen water rondom de speelplek aanwezig dient te zijn. Andere speelplekken vinden hun plaats in de grotere openbare ruimte, zoals de groenblauwe loper. Deze speelplaatsen zijn gericht op de wat oudere kinderen. De afmetingen van de speelplaatsen bedragen tussen de 300 en maximaal 800 vierkante meter, wat naar richtlijnen van overheidswege ruim bemeten speelplekken zijn.

De speelvoorzieningen worden, conform gemeentelijk beleid, gedurende de realisatie van de wijk direct aangelegd, zodat de wijk bij vanaf de aanvang is voorzien van speelgelegenheid.

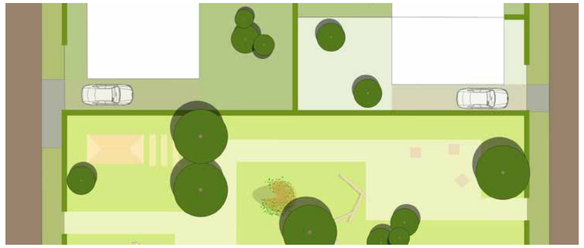






diverse groene speelplekken





groene speelplek tussen twee woonstraten



4.7
Overgang naar bestaand stedelijk gebied

Een belangrijk onderdeel van het plan voor De Lange Weeren is een zorgvuldige overgang naar de westelijke rand van de Blokgouw. Deze rand grenst vooralsnog aan het open landschap en de zittende bewoners moeten kunnen rekenen op een nette, vriendelijke, groene overgang naar de nieuwe wijk.

Vanuit deze benadering is ervoor gekozen om geen ontsluitingsstraat met motorvoertuigen langs de bestaande bebouwing te leggen, maar te kiezen voor de overgang van rustige woning-achterzijden naar rustige woning-achterzijden in de nieuwe wijk, voorzien van een ruime maatvoering en een groen profiel.

De afstand gevel tot gevel die wordt aangehouden is 40 meter. Dit is een herkenbare maat in Edam-Volendam. De erfgrenzen van de woonkavels zijn gescheiden door een brede watergang van ca 12 meter met taluds. Als mooie overgang en ter bevordering van de privacy wordt voorgesteld om een Elzensingel aan te leggen aan de zijde van De Lange Weeren. Deze Elzensingel zal de visuele overgang van bestaand naar nieuw verzachten en al te directe zichtrelaties vermijden.

Op een tweetal nader uit te werken locaties zal in goed overleg met de belang hebbenden de Elzensingel mogelijk overgaan in een achterpad situatie, zodat vriendelijke wandelmogelijkheden ontstaan op de daarvoor geëigende plekken.



doorsneden van overgang naar de Blokgouw middels een elzensingel en middels een achterpad



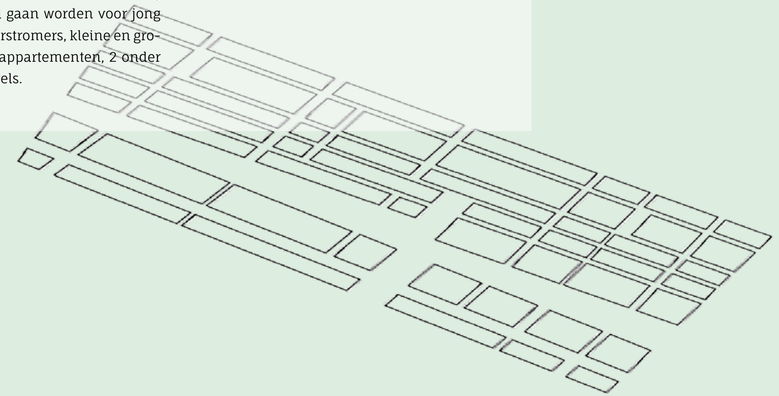
overgang naar de Blokgouw met Elzensingel, gevel tot gevel afstand is minimaal 40 meter.

5. verkaveling en woonprogramma

Bouwvelden

Bij de ontwikkeling van De Lange Weeren wordt rekening gehouden met een programma van ca. 940 woningen. Bij de bepaling van het uiteindelijke aantal woningen spelen ruimtelijke inpasbaarheid, financiële haalbaarheid en de ontwikkeling van de actuele vraag een rol. Daarnaast zal de wens van de gemeente om in goed overleg voorzieningen met bijbehorende ruimtevraag, in het plan te integreren het woning aantal beinvloeden. De Lange Weeren wordt een woonwijk met zeer diverse woonmilieus en woningaanbod: zo zal er in nauwe afstemming met de gemeente gebouwd gaan worden voor jong en oud, voor starters en doorstromers, kleine en grote woningen, rijwoningen, appartementen, 2 onder 1 kapwoningen en vrije kavels.

De regionale vraag naar woningen vormt, naast de lokale behoefte zoals die is opgetekend in de gemeentelijke woonvisie, een belangrijk uitgangspunt voor de programmatische invulling van De Lange Weeren. Het programma van De Lange Weeren wordt dan ook regionaal afgestemd waarbij rekening gehouden wordt met de relatief grote vraag naar grondgebonden woningen en (wat kleinere) appartementen voor kleine- en eenpersoonshuishoudens voor met name voor starters en senioren.



5.1
Woonzonering

De ruimtelijke opzet van de wijk kenmerkt zich door eenvoud. Vanaf de randen naar het midden van de nieuwe wijk neemt de dichtheid, de bouwhoogte en de mate van aaneengeslotenheid geleidelijk toe.
Aan de rand van de nieuwe wijk vinden tweekappers en vrijstaande woningen als onderdeel van een lintbebouwing een plek en markeren daarmee de overgang naar het weiland. Een vriendelijke rand met losse bebouwing maakt de overgang naar de bestaande wijk de Blokgouw.

Aan de groenblauwe loper is de bebouwing wat meer aaneengesloten en steviger. Herenhuizen met een voordeur gericht naar het autoluwe groen sluiten aan op kleinschalige appartementgebouwen. In het centrale middengebied, waar de schuine watergang de groenblauwe loper snijdt bereikt de bouwhoogte haar maximum met 6-7 lagen.

Door de verdichting in het midden van het plangebied worden de afstanden verminderd, hetgeen een positieve uitwerking heeft op fietsen en lopen als bestemmingsverkeer.
In het middengebied tussen de groenblauwe loper en de randen ontstaat een tussenzone met een ontspannen woonmilieu waarin woningen in korte rijen worden gecombineerd met andere woonvormen.

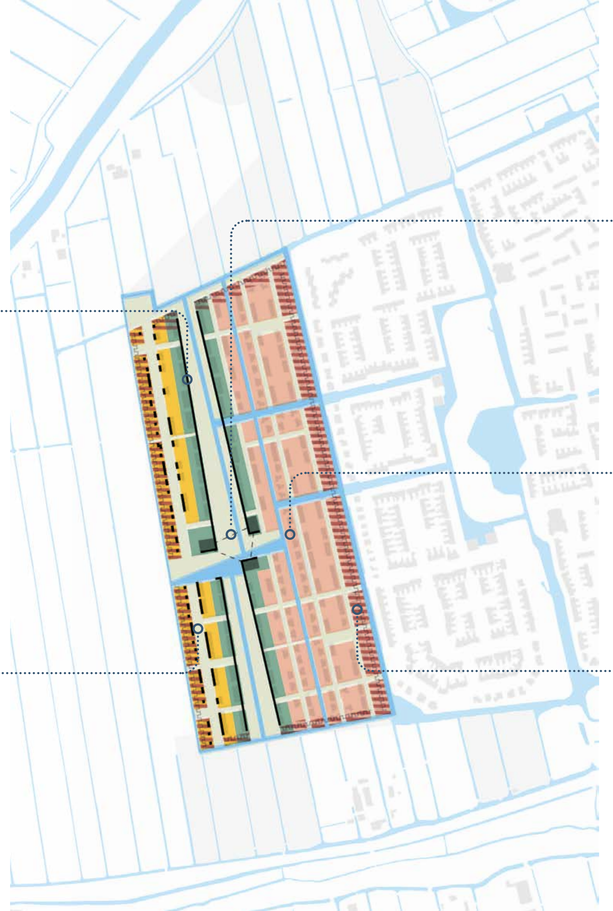
Met deze opzet kent de wijk een vanzelfsprekende opbouw van ontspannen aan de rand naar wat steviger in het midden.



stevig en voornaam langs de groenblauwe loper



divers en afwisselend langs het dorpslint





vriendelijke blokken in het hart



ontspannen en gevarieerd wonen in het middengebied



bijzonder en wijds langs de randen

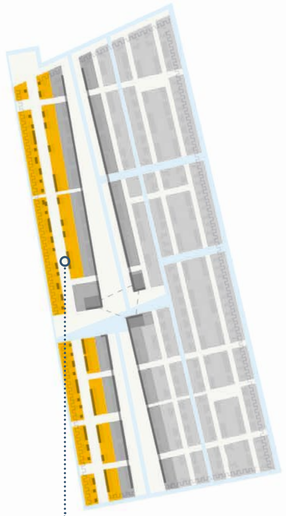
Wonen aan het dorpslint

Het dorpslint vormt de vriendelijke hoofdontsluiting van de nieuwe wijk. Het dorpslint vindt vele ruimtelijke voorbeelden in de historische landschapspatronen van Noord-Holland. In een ruim bemeten profiel met groen en bomen kom je de wijk binnen. De bebouwing aan weerszijden is kleinkorrelig en gevarieerd. Langs het dorpslint ontstaan doorzichten naar het omringende landschap en zijn er vergezichten op enkele plekken richting het open weidelandschap.

Wonen langs het dorpslint is afwisselend en biedt ruimte voor werken aan huis en kleinschalige voorzieningen. In nader overleg met de gemeente zal het voorzieningen programma langs het dorpslint verder worden uitgewerkt.







divers en afwisselend langs het dorpslint

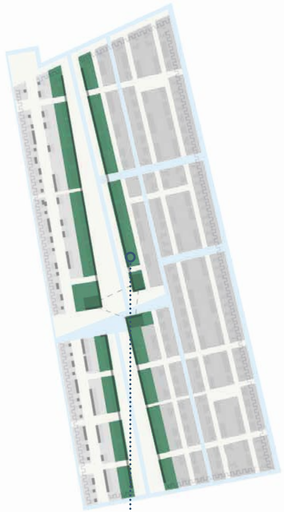


Wonen aan de groenblauwe loper

Autoluw wonen aan de groen loper maakt het mogelijk dat spelende kinderen vanuit huis zo het grasveld oplopen en dat buren elkaar kunnen treffen in de avond zon. Herenhuizen worden langs de groene loper afgewisseld met kleinschalige appartementen-complexen. De woningbreedtes van de herenhuizen variëren van 5 tot 8 meter en de maximale bouwhoogte is 11 tot 14 meter, waardoor 4 verdiepingen mogelijk zijn. De woning is aan de voorzijde ontsloten met een postbodepad waar eventueel ook een taxi kan stoppen. De auto entree van de woning zit aan de achterzijde, waar de mogelijkheid bestaat tot het parkeren van één of twee auto's. Het type woning dat hiermee ontstaat is een woning met veel inhoud (m3).







stevig en voornaam langs de groenblauwe loper

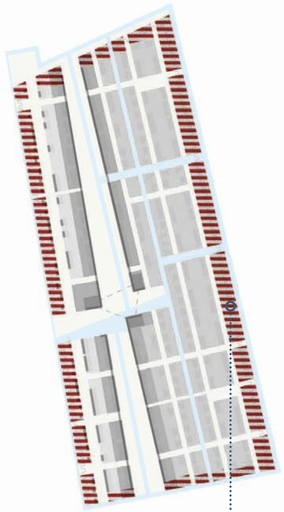


Wonen langs de randen

Langs de randen van de nieuwe wijk zoals aan het dorpslint aan de westelijke zijde en zuidelijke zijde of bij de overgang naar de Blokgouw aan de oostelijke zijde, worden woningen van ruime opzet voorzien. Denk hierbij aan vrijstaande woningen en tweekappers op relatief brede kavels met eigen parkeervoorziening. Aan de randen van de wijk blijft de relatie met en het zicht op het landschap grotendeels behouden.







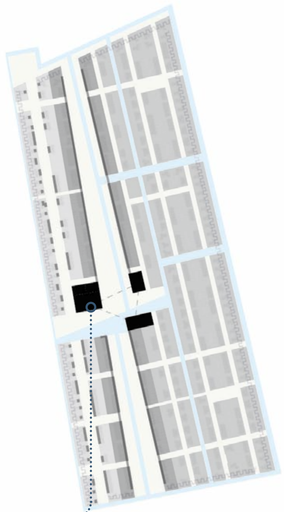
bijzonder en wijds langs de randen

Wonen in het hart

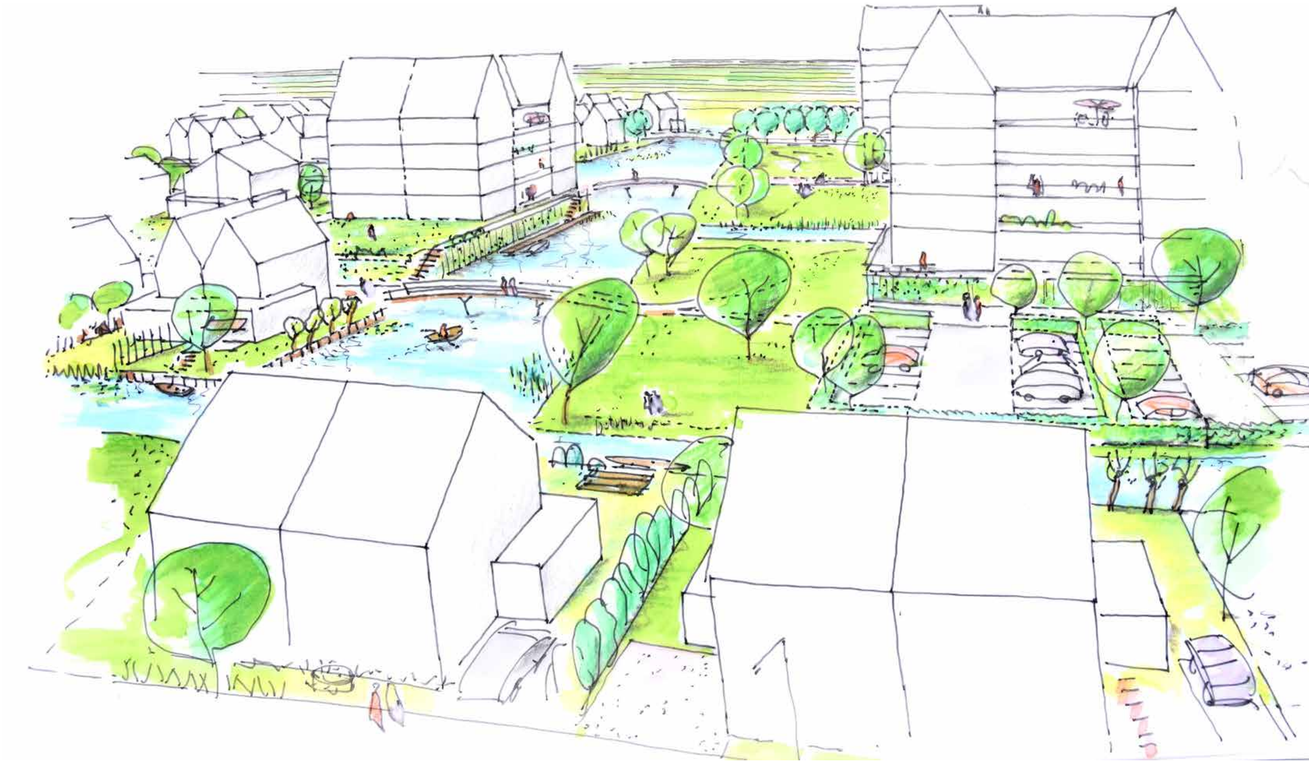
In het hart van de wijk, waar de schuine watergang de groenblauwe loper kruist, heeft de openbare ruimte een forse maatvoering. Gestapelde woningen, wat luxere appartementen voor senioren en wat kleinere appartementen voor starters, vinden hier een goede verhouding tot de open ruimte. 3D studies hebben laten zien dat een bouwhoogte van 6 of 7 lagen een goede verhouding creëert met andere bebouwing in de omgeving.







vriendelijke blokken in het hart



Wonen in het middengebied

In de gebieden tussen de groenblauwe loper en de randen ontstaat een ontspannen woonmilieu waar een variatie van rijwoningen en tweekappers langs lange woonstraten geplaatst zijn.







ontspannen en gevarieerd
wonen in het middengebied

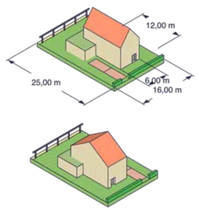


5.2
Woonprogramma

De Lange Weeren zal in ca. 940 woningen voorzien. De ambitie is om 50% van de woningen als betaalbare woningen aan te bieden zodat starters en jongeren op de woningmarkt voldoende bediend worden. De Nationale Hypotheek Garantie grens vormt een belangrijke indicator voor het begrip betaalbaarheid. Uit een enquete onder woningzoekenden komt naar voren dat er veel behoefte is aan woningen in dit segment. Ook doorstromers op de woningmarkt worden op hun wenken bediend. Een deel van de woningen zal als sociale koop of sociale huur worden aangeboden, Voor sociale huurwoningen geldt de liberalisatiegrens. Er zal 30% sociale huur- en koopwoningen worden gebouwd. Bij de uitwerking van deelfasen van De Lange Weeren zal de invulling geconcretiseerd worden aan de hand van de actuele vraag naar woningen. De concrete invulling van de deelfasen wordt in overleg met de gemeente Edam-Volendam bepaald.

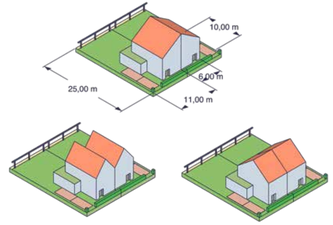
Vrije kavel
400 m²

Aantal:
81



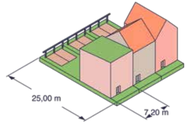
Twee-onder-één-kap
275 m²

Aantal:
154



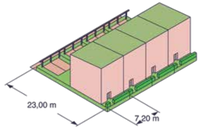
Herenhuis
180 m²

Aantal:
28



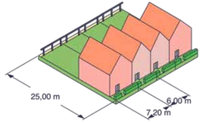
Herenhuis (met achterstraat (mandelig))
180 m²

Aantal:
44



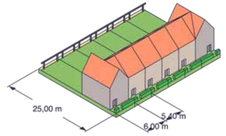
Rijwoningen groot
hoekwoning: 180 m²
tussenwoning: 150 m²

Aantal:
hoekwoning 66
tussenwoning 80



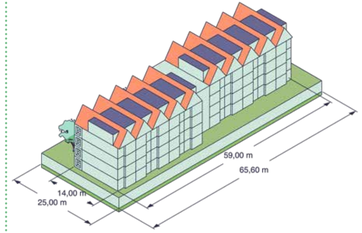
Rijwoningen klein
hoekwoning: 150 m²
tussenwoning: 135m²

Aantal:
hoekwoning 62
tussenwoning 97 (sociaal)



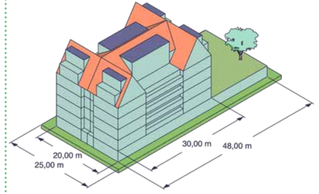
Appartementen sociaal
ca. 60 m² bvo / app

Aantal:
220 (sociaal)
4 blokken van 55



Appartementen duur
ca. 90 m² bvo / app

Aantal:
108
3 blokken van 36



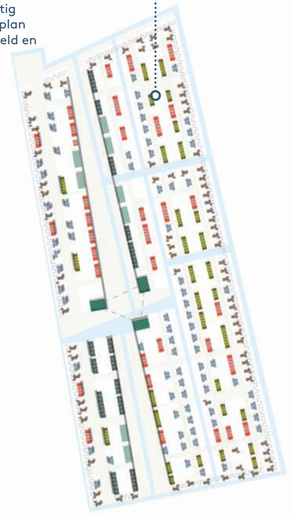
5.3
Proefverkaveling

De bouwvelden hebben een diepte van ca. 50 meter zodat er binnen de bouwvelden kavels ontstaan met een standaard diepte van ca. 25 meter.

De kavel-stroken van 25 meter diep zijn vrij indeelbaar met kavels in verschillende breedtes, van smalle rijwoning tot breed appartementengebouw. Door een neutrale maatvoering van de kavelstroken en bouwvelden zal het plan flexibel indeelbaar zijn. Zo kan tijdens de uitvoering het plan worden aangepast aan de meest recente inzichten voor wat betreft verdeling van woningtypen.

Door maatvoering en detaillering van het raamwerk gaat programmatische flexibiliteit gepaard met een duidelijk ruimtelijk kader. Voor een project van deze omvang met een uitvoeringstermijn van vijf tot tien jaar is een flexibele opzet noodzakelijk.

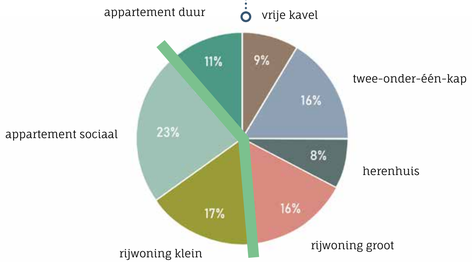
de verschillende woningtypen zijn zoveel mogelijk gelijkmatig verdeeld over het plan voor een divers beeld en inclusieve wijk



- vrije kavel
- twee-onder-één-kap
- herenhuis
- rijwoning groot
- rijwoning klein
- appartement sociaal
- appartement duur

verdeling woningtypen

categorie midden duur



categorie sociaal

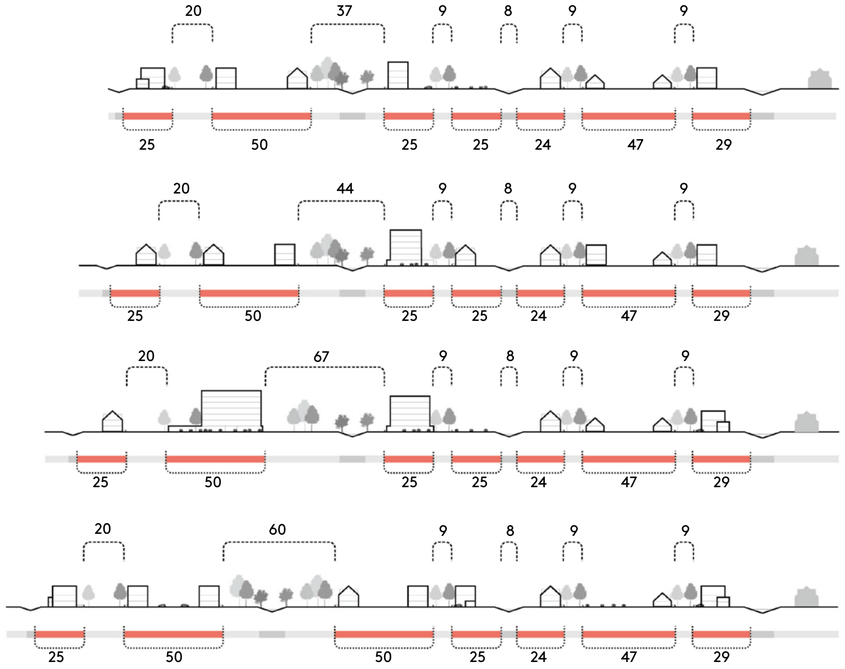
kavels



- twee-onder-één-kap
- herenhuis
- rijwoning groot - Hoek
- rijwoning groot - tussen
- rijwoning klein - hoek
- rijwoning klein - tussen
- vrije kavel
- appartement sociaal
- appartement duur

Doorsneden proefverkaveling

De doorsneden van de proefverkaveling tonen hoe het uitgeefbaar gebied zich verhoudt tot de breedte van de straten en de belangrijke openbare ruimte. De verschillende straten in het gebied hebben een consistente maatvoering. Zo is een woonstraat 9 meter breed en een inprikker van 11 meter breed. De breedte van de groenblauwe loper is variabel en verloopt van circa 40 meter aan de rand tot bijna 70 meter in het midden. Hier wordt zichtbaar dat de groene ruimte in het midden een royale maatvoering kent.





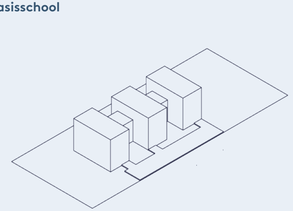
5.4
Voorzieningen

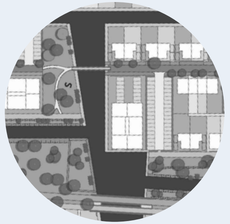
In termen van voorzieningen zijn er in het plan drie categorieën denkbaar. in eerste instantie zijn er kleinschalige voorzieningen zoals huisarts, fysiopraktijk of kapper. In tweede instantie Is het mogelijk om te denken aan grotere commerciële voorzieningen als bijvoorbeeld een supermarkt of een buurtsuper. In derde instantie kan er mogelijk ook sprake zijn van een school voor de kinderen en/of overdekt sport faciliteiten in de wijk De Lange Weeren. Op dit ogenblik is de aard en omvang van de voorzieningen nog niet duidelijk maar zoals aangegeven op de tekening, kunnen voorzieningen op een goede plek in de plannen worden ingepast.

In de bewonersparticipatie is een school herhaaldelijk genoemd door Volendammers als een wenselijke voorziening. De gemeente heeft een globaal programma voor zowel een school als een sporthal meegegeven om in te passen. Met het oog op flexibiliteit zou de school zo vormgegeven kunnen worden dat deze op termijn omgebouwd kan worden tot bijvoorbeeld woningen of een andere functie als de vraag naar schoolruimte minder wordt.

Met het toevoegen van grotere voorzieningen in de bouwvelden en het uitgeefbaar terrein zal het aantal woningen afnemen.

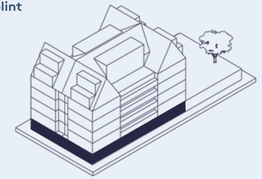
basisschool

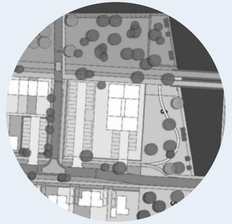






voorzieningen in de plint







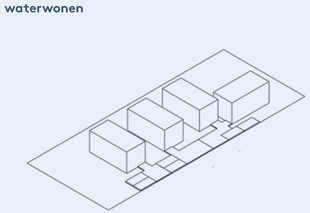


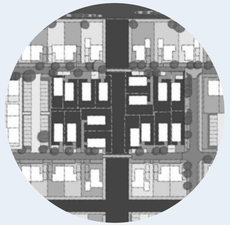
5.5
Ruimte voor specials

Binnen de flexibele opzet van de verkaveling binnen een breedte van 50 meter zijn in de verdere ontwikkeling van het plan ook bijzondere woningtypen mogelijk. Hierbij kan gedacht worden aan groepswoningen of bijzondere woonvormen zoals een seniorenhof. In de verdere ontwikkeling van het plan zijn de mogelijkheden om het plan door te werken aan te passen prima aanwezig.

Rechts wordt een suggestie gedaan voor locatie en invulling.

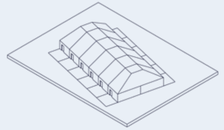
waterwonen

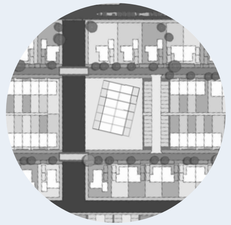






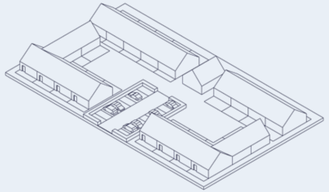
groepswonen

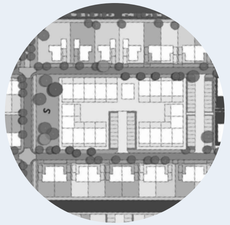






seniorenhof





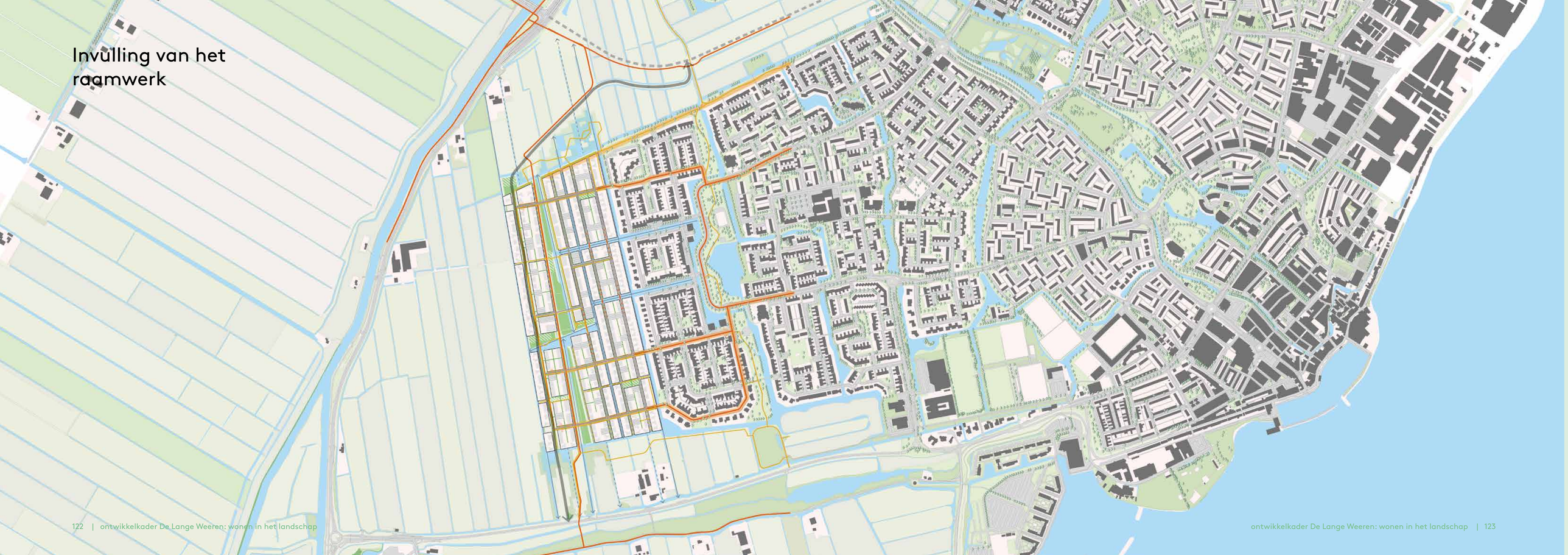


6. Plankaart

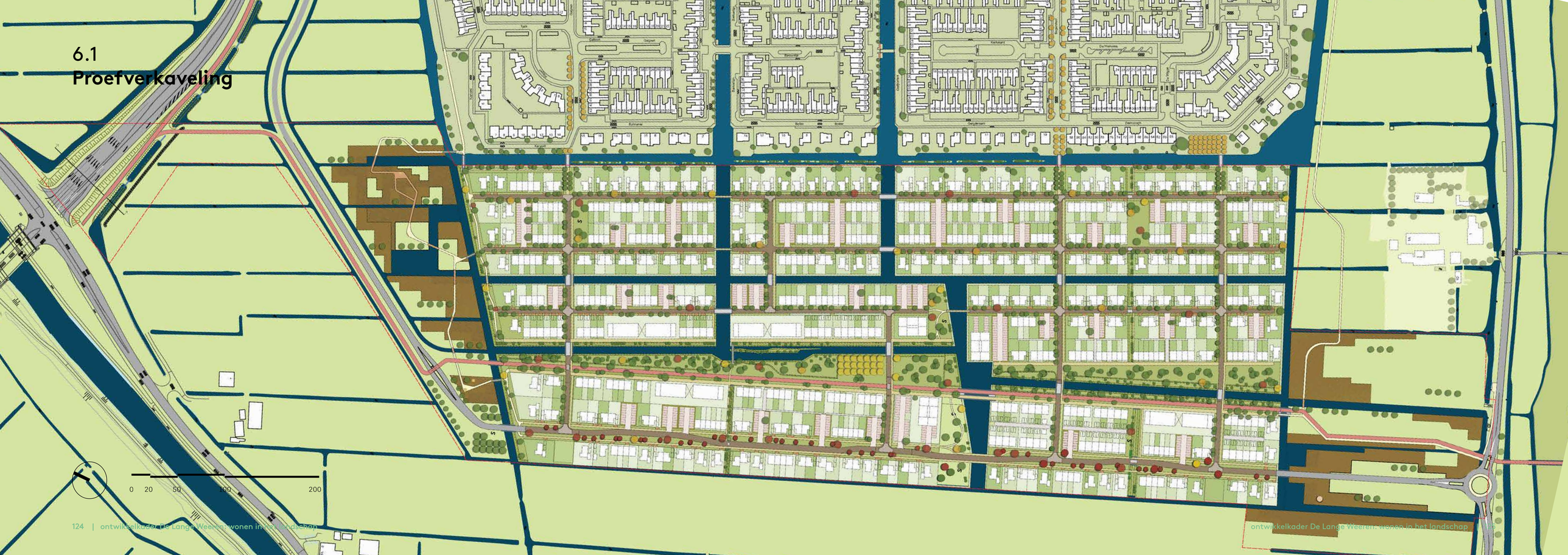


In dit hoofdstuk wordt in stappen de plankaart zichtbaar gemaakt.

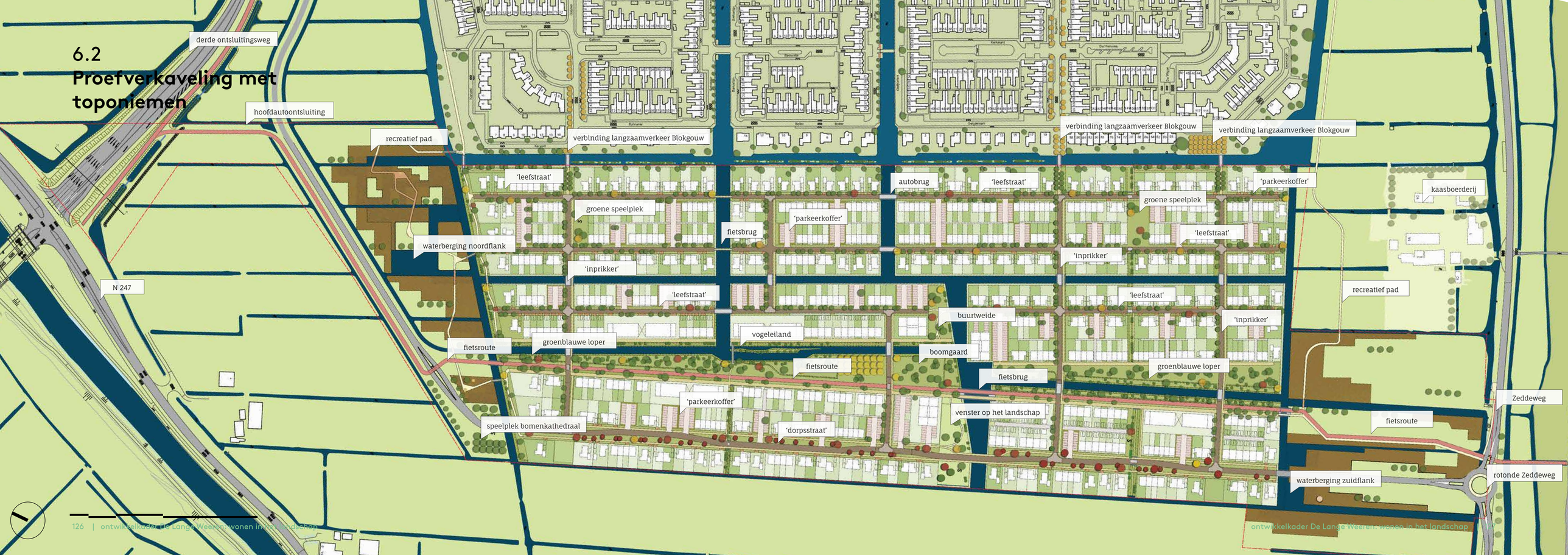
Invulling van het raamwerk



6.1
Proefverkaveling



6.2
Proefverkaveling met toponiemen



ontwikkelkader De Lange Weeren: wonen in het landschap

6.3
Openbare ruimte en ontsluiting



6.4
Proefverkaveling en woonprogramma



6.5
Voorzieningen



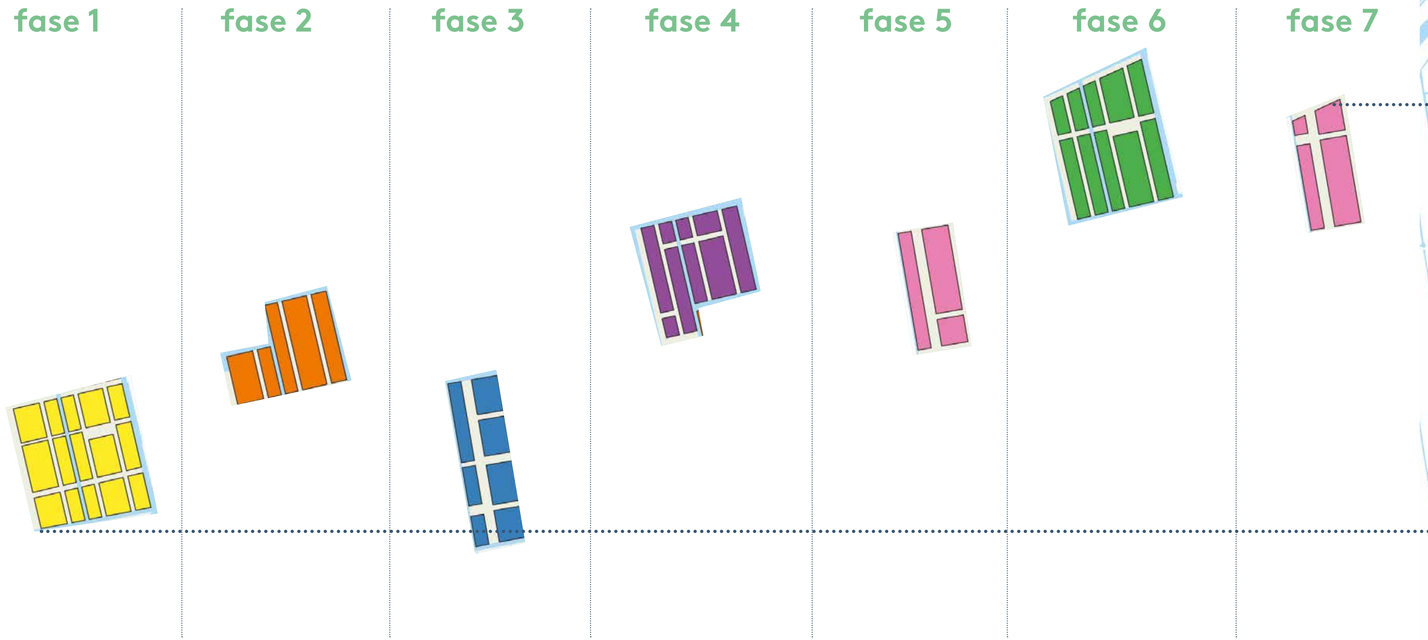
ontwikkelkader De Lange Weiden: wonen in het landschap

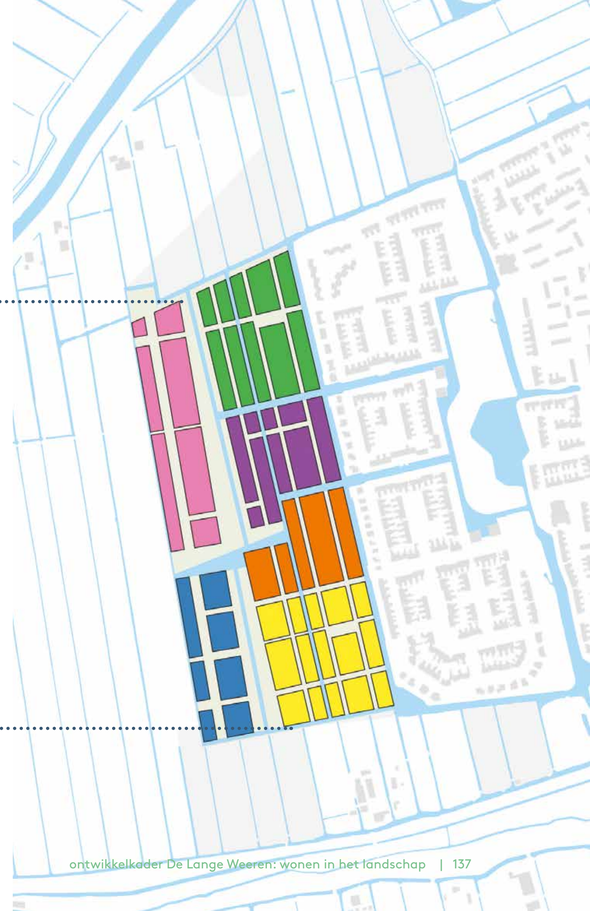
7. Vervolg



7.1
Fasering

De Lange Weeren zal een gefaseerde aanleg kennen. De bouwstroom zal ongeveer tussen de 75 en de 100 woningen per jaar betreffen. Hiermee zal de aanleg van De Lange Weeren tenminste 10 jaar in beslag nemen waarbij in de eerste jaren de bouwstroom hoger zal liggen. Primair is het idee om in afwachting van de 3e ontsluitingsweg aanvang te nemen met de bouw van De Lange Weeren aan de zuidzijde, mogelijk met bouwverkeer vanaf de Zeddeweg. De nieuwe wijk zal stapsgewijs buurtje voor buurtje worden opgeleverd en in gebruik worden genomen.





7.2
Conclusies en vervolgstappen

HOE VERDER?

Het ontwikkelkader vormt een toetsingskader voor verdere ontwikkeling en uitwerking van het gebied. We moeten hier tenminste denken aan het juridisch planologisch traject richting bestemmingsplan, de civieltechnische uitwerking van het gebied met bijbehorende beheervragen en niet in de laatste plaats de verdere doorwerking van de stedenbouwkundige opzet middels de proefverkaveling en het voorgestelde woningbouwprogramma.

Het ontwikkelkader zoals het hier is opgezet dient als toetsingskader voor verdere afstemming met de gemeente Edam-Volendam richting besluitvorming in de gemeenteraad. Het ontwikkelkader vormt ook de basis voor verder verfijning van het plan ten aanzien van de eventueel door de gemeente voor te stellen voorzieningen zoals een school en mogelijk detailhandel. Niet in de laatste plaats zal het ontwikkelkader dienen om de inzichten uit de participatie met omwonenden en toekomstige bewoners in zich op te nemen.

CIRCULARITEIT

Een belangrijk begrip voor een duurzame en leefbare en sociaal aantrekkelijke woonomgeving is het begrip circulariteit. In de enge betekenis van het woord refereert circulariteit aan het hergebruik van materiaal en het sluiten van kringlopen. In bredere zin refereert circulariteit aan het principe van de circulaire economie zoals goed opgeschreven in het essay de zeven pilaren van de circulaire economie.

In dit ontwikkelkader wordt duidelijk dat de circulaire economie niet alleen gaat over het hergebruik van materiaal en het sluiten van kringlopen maar dat er ook belangrijke uitspraken worden gedaan over de sociale, culturele, ecologische en klimatologische aspecten van onze gebouwde omgeving.

Binnen De Lange Weeren wordt in de inrichting en opzet van de wijk zoveel mogelijk recht gedaan aan de verschillende aspecten van de circulaire economie.

HERGEBRUIK MATERIAAL

De meest praktische en zichtbare applicatie van het begrip circulair zal zichtbaar worden in de openbare ruimte waar bijvoorbeeld speelplekken van kinderen en zit-mogelijkheden voor jong en oud kunnen worden gerealiseerd in hergebruikt materiaal of duurzaam materiaal als hout.

GEBIEDSTECHNIEK (ENERGIENEUTRALITEIT)

Onder gebieds techniek verstaan we het geheel van (civiel) technische maatregelen en uitrusting en inrichting van het woongebied. Doelstelling van de gebieds techniek als geheel is om te komen tot een weloverwogen en duurzame inrichting van het gebied.

Deze duurzaamheid betreft niet alleen de aanleg van het gebied maar zeker ook het beheer dat zal plaatsvinden na oplevering van het woongebied. Het is van belang voor de technische opzet van het gebied om onderscheid te maken tussen de verschillende schaalniveaus van wijk, bouwblokken, individuele gebouwen en individuele woningen.

De randvoorwaarden voor energiegebruik of energieneutraliteit in de nieuwe wijk dienen geformuleerd te worden op het kleinere schaalniveau van bouwblok en woning en zal pas echt zichtbaar worden bij het opstellen van bouwplannen.

ZONNECELLEN EN GEOTHERMIE

Praktische maatregelen om energieneutraliteit en een duurzame omgang met energie te bewerkstelligen zijn op het schaalniveau van de woning bijvoorbeeld pv-cellen of zonnecellen op het dak . Dit stelt specifieke eisen aan de op te stellen bouwplannen en de Beeldkwaliteitscriteria voor De Lange Weeren.

Kijken we bijvoorbeeld naar grotere vormen van energievoorziening zoals bijvoorbeeld geothermie, dan is de belangrijkste vraag of de afmeting van De Lange Weeren voldoende is om een dergelijke grootschalige investering te kunnen dragen.

Het is aannemelijk dat geothermie pas rendabel en realistisch realiseerbaar wordt op de schaal van bijvoorbeeld de gemeente Edam-Volendam zelf. Hiermee is dit een overstijgend principe waarover op schaalniveau van de wijk geen bindende uitspraken kunnen worden gedaan.

7.3
Integrale kwaliteitsimpuls

De Provincie Noord-Holland heeft aangegeven open te staan voor een plan dat een volwaardig alternatief vormt voor de bestaande afspraken van het Bestuursakkoord pilot Waterland uit 2012 dat is ondertekend door Rijk, provincie en regiogemeenten.

Het bestuursakkoord had als doel om via een financiële afdracht per gebouwde woning en een speciaal op te richten fonds de recreatieve en landschappelijke waarden in de voormalige Bufferzone Amsterdam-Purmerend te versterken. Het bestuursakkoord is niet van de grond gekomen binnen de afspraken die zijn gemaakt. De provincie Noord-Holland en de regiogemeenten hebben de gemeente Edam-Volendam de ruimte gegeven om een alternatief plan op te stellen in de geest van het Bestuursakkoord waarbij op basis van vrijwilligheid extra investeringen op het gebied van recreatie, natuur, landschap, water, klimaatadaptie, duurzaamheid en circulariteit in-en-om het plan kunnen worden gedaan.

Het plan voor De Lange Weeren bevat een integrale kwaliteitsimpuls. Er wordt een bedrag van 7,4 mjn euro extra geïnvesteerd op het gebied van klimaatadaptie, recreatie, additioneel groen en Smart mobility (*).

Scholtens verwacht daarom dat het plan voor De Lange Weeren voldoet aan de randvoorwaarden die gesteld zijn door de provincie Noord Holland.

(*) Bureau Stadkwadraat heeft objectief inzichtelijk gemaakt wat de extra kwaliteiten zijn van De Lange Weeren en welke investeringen hiermee gemoeid zijn. De notitie van Stadkwadraat is als bijlage bijgevoegd bij het ontwikkelingskader.

7.4
Aandachtspunten brede duurzaamheid

community based development




samen ontwikkelen


speciale doelgroepen


bijzondere ontwikkeling

nieuwe collectiviteit




fruitbomen


gemeenschappelijke voorzieningen & beheer


verkeersruimte delen

klimaatbestendigheid




watersysteem integreren


verharding beperken


hittestress

natuurinclusief




groenblauwe loper


groen in de buurt


toepassing natuurlijke materialen


gebouwgebonden ingrepen

smart mobility




OV hubs


langzaam verkeer door de wijk


deelsystemen


sociaal veilige loop/fietsroute

energieneutraal




geothermie


duurzaam energiesysteem


energieneutrale woningen


laadpalen

metabolisme




afwatering


ophoging


slim afvalsysteem


circulair bouwen