

Ontwikkelkader
De Lange Weeren Volendam

Opdrachtgever: Gemeente Edam-Volendam
Datum: 6 juni 2024

De Lange Weeren Volendam
is een product van:
Bureau B+B Stedenbouw en
Landschapsarchitectuur

en

René Kuiken Urbanism

In samenwerking met:
Nelen & Schuurmans
Goudappel Coffeng

In opdracht van:
Gemeente Edam-Volendam

Bureau B+B
Stedebouw en
Landschapsarchitectuur

Kraanspoor 1
1033 SC Amsterdam

+31 (0)20 62 39 801
www.bplusb.nl

Inhoudsopgave

Ontwikkelkader

1 Inleiding
Voorwoord 4
Plan De Lange Weeren 6

2 Context
Locatie 10
Historie 12

3 Opgave
Landschappelijke inpassing 16
Wateropgave 17
Duurzaamheidsopgave 17
Mobiliteitsopgave 18
Belemmeringen 20
Programma 21

4 Stedenbouwkundig plan
Identiteit Plan De Lange Weeren 24
Ambities Plan De Lange Weeren 26
Stedenbouwkundig raamwerk 28
Ruimtelijke principes 29
Nieuwe dorpsrand, wonen aan het landschap 30
De dorpsstraat, wonen aan de weide 34
Woonbuurten 38
De groenblauw dooradering 40
Voorbeeld verkaveling 46

5 Mobiliteit
Mobiliteitsvisie 54
Verkeersstructuur 56
Profielen 58

6 Duurzaamheid
Klimaatbestendig bouwen 64
Ecologie en biodiversiteit 66
Natuurinclusief bouwen 68
Duurzaam en circulair bouwen 68
Duurzame energie 69

Beeldkwaliteitsplan

7 Overkoepelende beeldkwaliteit
Sfeergebieden 74
inrichtingsprincipes openbare ruimte 76

8 Beeldkwaliteit architectuur
Overkoepelende beeldkwalliteit architectuur 83
Positie en oriëntatie bebouwing 84
Vormgeving hoofdmassa architectuur 86
Bebo & sociale huur 88
Materiaal en kleurgebruik 90
Specials 92
Bijgebouwen en overige bebouwing 93
Inspiratiebeelden architectuur 95

9 Proces
Vervolgproces en toetsing 99

Voorwoord



Voorwoord

Met veel trots presenteren wij namens de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam het ontwikkelkader voor de Lange Weeren. Na jaren van planvorming ligt er dan nu eindelijk een breed gedragen ontwikkelkader waarin onze ambities voor de Lange Weeren zijn verankerd. Ambities niet alleen op het gebied van woningbouw, maar ook op het gebied van water, landschap en mobiliteit. De Lange Weeren wordt door deze ambities een vooruitstrevende en unieke woonwijk.

De Lange Weeren is voor elke inwoner die zo naarstig opzoek is naar een woning. Jong en oud, alleen of samen. De behoefte aan woningen is enorm toegenomen in de afgelopen jaren en de daadwerkelijke realisatie is door allerlei omstandigheden achtergebleven. Niet alleen in onze gemeente, maar in de hele regio. De Lange Weeren is daarmee niet alleen van groot belang voor de inwoners van de gemeente Edam-Volendam.

Wij staan in de startblokken om door te gaan met de vervolgstappen. De Lange Weeren is een complex maar prachtig dossier gebleken. Een dossier waar nauwe afstemming heeft plaatsgevonden met verschillende betrokken partijen. Ook voor het vervolg zetten wij deze samenwerking graag duurzaam voort. Het realiseren van de mooiste woonwijk van Nederland doe je namelijk niet alleen.

Wij zien uit naar uw positieve reactie!

Marisa Kes, wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling
Angelique Bootsman, wethouder Economische Zaken

< *Luchtfoto locatie Plan De Lange Weeren*

> *Molen de Kathammer, nabij De Lange Weeren*



Plan De Lange Weeren



1. Inleiding

Plan De Lange Weeren

< *Illustratie de Lange Weeren*

De Lange Weeren maakt deel uit van het bestuurlijk akkoord uit 2011 (“Pilot Waterland”) waarin gemeenten in Zaanstreek-Waterland (met uitzondering van Zaanstad en Purmerend) en stadsdeel Amsterdam-Noord, in de toenmalige rijksbufferzone woningbouw mochten realiseren tegen een extra investering in een fonds die voor natuur, landschappelijke en recreatieve doeleinden gereserveerd zou worden. De rijksbufferzone bestaat inmiddels niet meer. Eind 2019 bood de provincie Noord-Holland ruimte om in de geest van het bestuursakkoord een alternatief plan in te dienen.

Voor De Lange Weeren zijn de afgelopen jaren verschillende plannen opgesteld. Er is een plan door één ontwikkelaar uitgewerkt in een ontwikkelkader, de gemeente heeft een totaalvisie opgesteld en de andere ontwikkelaar heeft eveneens een eigen visie opgesteld. Uiteindelijk zijn vóór de gemeenteraadsverkiezingen (maart 2022) de diverse documenten niet vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft in meerderheid aangegeven dat zij onder gemeentelijke regie een integraal plan wil opstellen voor het totale gebied. Na de coalitievorming en installatie van het nieuwe college in juni 2022, is gestart met het opstellen van dit eigen integrale plan voor De Lange Weeren. Deze versie van het plan is eind 2022 voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkelingen (ARO) en de provincie Noord-Holland. Om dit plan als een goed alternatief voor het bestuursakkoord te kunnen beschouwen, was een ruimtelijke verdiepingsslag noodzakelijk.

In 2023 heeft Bureau B+B samen met René Kuiken Urbanism in opdracht van de gemeente en in samenwerking met betrokken partijen deze verdiepingsslag gemaakt. In september van dat jaar heeft de gemeenteraad een positieve zienswijze op het plan afgegeven. Ook de ARO heeft op 29 augustus 2023 zijn zegen over het plan uitgesproken. Na de zienswijze van de gemeenteraad is ook de provincie om reactie gevraagd. In februari 2024 heeft de provincie een overwegend positieve reactie op het plan gegeven. Uit de analyse van de provincie blijkt dat een aanzienlijk deel van de gestelde ambities goed is uitgewerkt in het plan.

Enkel de ambitie duurzame mobiliteit was onvoldoende gerealiseerd. Dit was dan ook het startsignaal om het plan verder uit te werken.

Voorliggend plan is het resultaat van een zorgvuldig proces waarin de opgave en de randvoorwaarden zijn geanalyseerd. De opzet van de wijk, de wijze van integratie van de waterbergingsopgave en de verweving van de wijk met het omliggende landschap zijn onderzocht. Voor u ligt dan ook een plan dat een reguliere gebiedsontwikkeling overstijgt. 1160 woningen bouwen in een groen landschap doen we niet zomaar. Dat doen wij uiterst verantwoord, met respect voor het landschap. In De Lange Weeren zijn bodem en water sturend. De Lange Weeren wordt groen, energieneutraal en klimaatbestendig. De identiteit van deze nieuwe wijk in Volendam sluit aan bij de historie van dat landschap en biedt tegelijkertijd mogelijkheden voor een duurzame toekomst.

U leest in dit plan dat er veel aandacht is voor water en groen, maar er is tevens ruimte voor voorzieningen als een school, sport en winkels. Duurzame mobiliteit wordt daarnaast het uitgangspunt. Lange Weeren wordt een wijk die passend is bij Volendam, met voldoende parkeergelegenheid voor zowel de auto als de bouwbus. Het wordt echter nog meer een wijk waar het openbaar vervoer een plek krijgt en daarnaast een heel uitgebreid fiets- en wandelnetwerk. Niet alleen leidend naar de regio. Ook naar een prachtig dorpshart in De Lange Weeren, waar het straks voor iedereen heel prettig wonen en verblijven is.

We bouwen woningen voor iedere doelgroep en zetten specifiek in op 1/3e sociale huur, 1/3e betaalbare woningen en 1/3e vrije sector woningen. Woningen die onze gemeente en de regio hard nodig hebben. Woningen die we op dit moment binnenstedelijk niet kunnen realiseren. Om de betaalbaarheid van twee derde van de woningen (huur en koop) te bevorderen, ontvangt de gemeente vanuit de Woningbouwimpuls subsidie van het Rijk. Het geld gaat worden ingezet om publieke investeringen in de Lange Weeren, die voor woningbouw noodzakelijk zijn, te bekostigen.

In het plan wordt een extra investering in het plan zelf gelegd ten behoeve van extra kwaliteit voor natuur, water en landschap en recreatie. Het laat zien dat een ontwikkeling met wonen in datzelfde landschap hand in hand gaat en elkaar zelfs enorm kan versterken. Het voorliggende plan is daarmee wat ons betreft een volwaardig alternatief voor het bestuursakkoord.

2| Context





Locatie de Lange Weeren



Locatie de Lange Weeren

< *Plangebied De Lange Weeren*

> *Foto's huidige situatie*

De Lange Weeren is gesitueerd aan de Westzijde van Volendam, gelegen tussen de wijk Blokgouw en de ontsluitingswegen N247, de Zeddeweg en de in aanleg zijnde Zuiderzeeweg. De naam 'De Lange Weeren' vindt zijn oorsprong in de verkaveling van het landschap; de lange, noord-zuid georiënteerde sloten en de langgerekte percelen daartussen werden 'Lange Weeren' genoemd.

De bestaande wijk de Blokgouw vormt momenteel de dorpsrand van Volendam richting het westen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen die met hun tuin zijn gelegen aan het landschap. Op een zestal plekken opent de dorpsrand zich richting het landschap middels een plantsoen, parkstrook of waterlijn. Er bestaan momenteel geen fysieke verbindingen tussen de wijk de Blokgouw en de Lange Weeren.

De Lange Weeren is een veenweidelandschap. Ten westen van de Lange Weeren, aan de overzijde van de N247 ligt de droogmakerij de Purmer. Ten Zuiden van de Lange Weeren zijn achtereenvolgens het Heitje van Katham en de Veenweide polder Katwoude gelegen. Ten noorden van de Lange Weeren ligt de bebouwde kom van Edam. Aan de randen van de Lange Weeren zijn een vijftal percelen met (voormalige agrarische) bebouwing gelegen welke worden ontsloten vanaf de N247 en de Zeddeweg.



Kenmerkende lange slootlijnen in de Lange Weeren



De Blokgouw, de huidige dorpsrand van Volendam

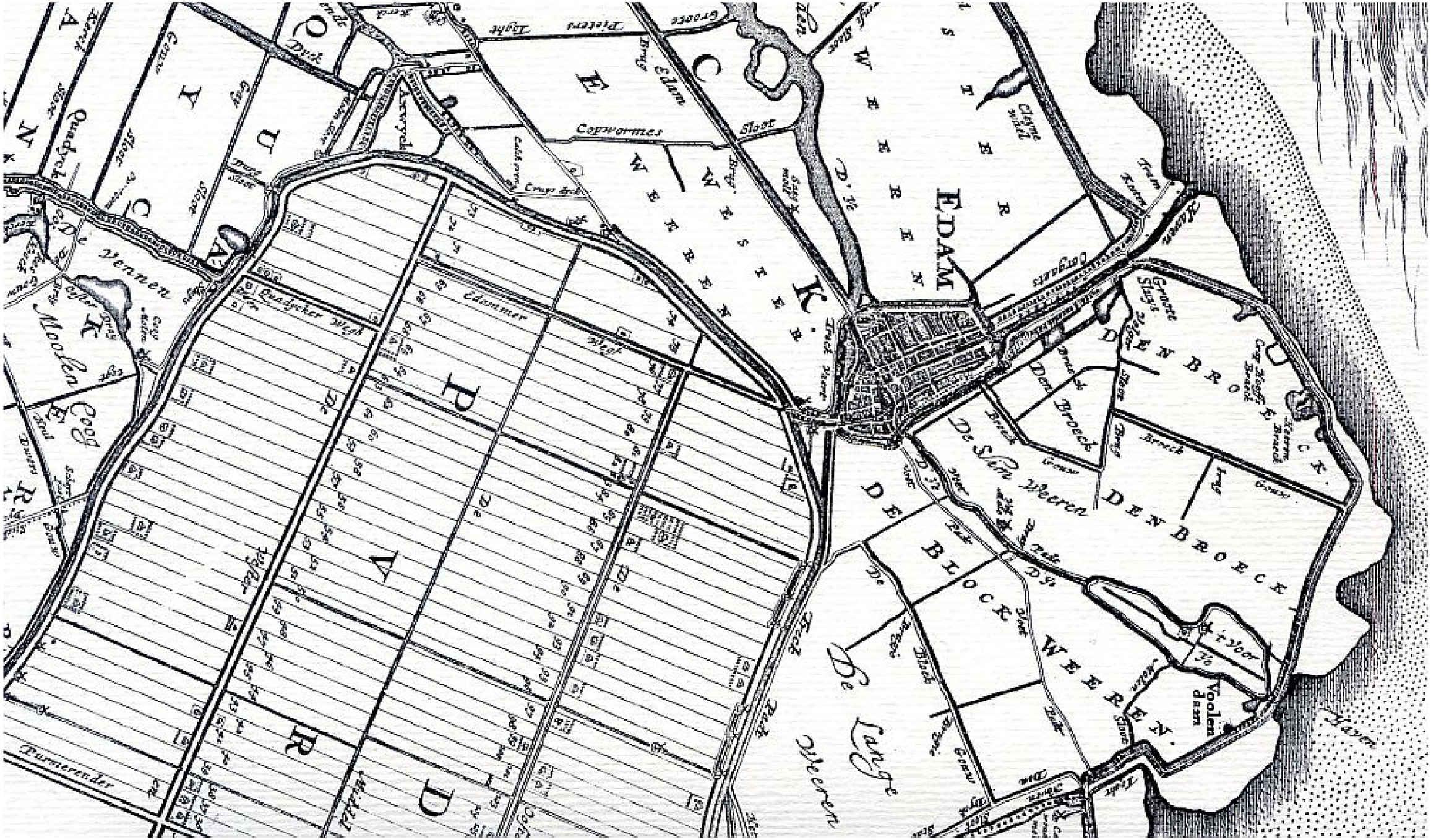


Zicht richting de molen van Volendam over het Heitje van Katham



Parkzone aan de noordzijde Blokgouw

Historie



2. Context

Historie

< *Historische kaart Gemeente Edam-Volendam*

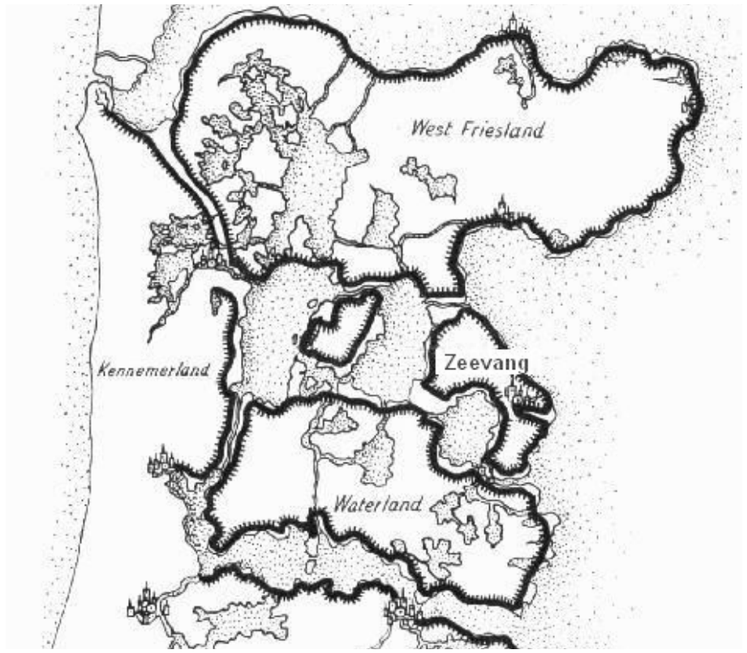
> *Ontstaansgeschiedenis de Lange Weeren*

De locatie van de nieuwe wijk De Lange Weeren is gelegen in het veenweidegebied van Noord-Holland. Het is gelegen op de overgang tussen Waterland en Zeevang. Het eeuwenoude en voor het veenweidelandschap zo typerende slagenlandschap is hier nog goed zichtbaar. De inpassing van een nieuwbouwwijk in dit landschap dient daarom zeer zorgvuldig te gebeuren, met respect voor cultuurhistorie, groen, bodem en water.

Het veengebied van Waterland ontstond als een veenkussen achter strandwallen. Natuurlijke ontwatering vond plaats via veenstromen, genaamd "dieën". Deze afvoerpatronen bepaalden de ontginningsstrategie. Sloten werden loodrecht op de veenstromen gegraven, wat resulteerde in een strookvormig verkavelingspatroon dat tot op heden grotendeels intact is gebleven. Veenoxidatie en inklinking traden op naarmate het veen werd ontgonnen, leidend tot bodemdaling.

In de 11e eeuw werden de eerste dijken aangelegd om overstromingen te voorkomen. Het veen zakte tot zeeniveau en vrije afwatering werd onmogelijk. Lokale dijken en polders werden aangelegd voor droge landbouwgrond. In de late 12e eeuw startte de bouw van de Waterlandse Zeedijk onder toezicht van de Graaf van Holland om gezamenlijk bescherming tegen de zee te bieden. In de 16e eeuw werden meren door golven en ontwatering groter. Vanaf de 17e eeuw werden deze meren drooggelegd, zoals de Purmer in 1622. Deze droogmakerij kenmerkt zich door een symmetrische indeling met een middenas. Waar de polder de Lange Weeren voorheen grensde aan het open water van het Purmermeer, ligt het vanaf dat moment midden in het landschap.

Gedurende de daaropvolgende eeuwen speelde de polder de Lange Weeren een rol in de veeteelt van de regio. Met de opkomst van stedelijke ontwikkeling en veranderingen in landgebruik in de moderne tijd, onderging de Lange Weeren deels een verschuiving van agrarisch naar residentieel gebruik.



De Lange Weeren binnendijks temidden van de Zuiderzee



Inpoldering Noord-Holland



Voor de grootschalige stedelijke uitbreiding na Tweede Wereldoorlog



Huidige situatie

3| Opgave





Opgave voor De Lange Weeren

De Lange Weeren wordt een wijk van de toekomst. Op allerlei vlakken wordt integraal gewaarborgd dat de nieuwe wijk duurzaam en klimaatadaptief zal worden ontwikkeld. De Lange Weeren draagt hiermee actief bij aan de doelstelling Edam-Volendam klimaatneutrale gemeente in 2050. Voor de Lange Weeren gelden de duurzaamheidseisen van de MRA.

Landschappelijke inpassing

De Lange Weeren maakt deel uit van het ensemble Waterland en is daarnaast gelegen op de overgang tussen Waterland en Zeevang. Dit gebied omvat een veenpolderlandschap met waterrijke veenpolders en veenstromen, evenals droogmakerijlandschap. De grootste droogmakerij in dit gebied is de Purmer, terwijl kleinere droogmakerijen verspreid liggen tussen de veenpolders. Het gebied kent een rijke cultuurhistorie, waarbij de ontstaansgeschiedenis vanuit de ligging aan de voormalige Zuiderzee een belangrijke rol speelt. Dankzij de nabijheid van Amsterdam en de serene rust van het landelijke gebied, heeft het zich ontwikkeld tot een aantrekkelijk en geliefd gebied om te wonen en te recreëren. Het ensemble wordt gekenmerkt door weidse uitzichten over uitgestrekte veenweidegebieden met grote waterpartijen. De Lange Weeren bevindt zich op de grens van Waterland en wordt, net als de aangrenzende polders, gekenmerkt door een open landschap met langgerekte sloten.

Bij de ontwikkeling van De Lange Weeren wordt bijzondere aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing in het landschap. De kenmerkende verkaveling en waterhuishouding dienen als uitgangspunt en belangrijke zichtlijnen worden zo veel mogelijk in het plan opgenomen.

Daarnaast vormt De Lange Weeren in de toekomst de nieuwe dorpsrand van Volendam. Bij de ontwikkeling van de rand van het plan vormt het creëren van een nieuw dorps silhouette, optimaal verweven met het landschap, het uitgangspunt.

• De cultuurhistorisch kenmerkende slagenverkaveling vormt de basis;
• Bodem en water zijn sturend;
• Bijzondere aandacht voor de landschappelijke inpassing in het open veenweidelandschap en rol als nieuwe dorpsrand van Volendam.



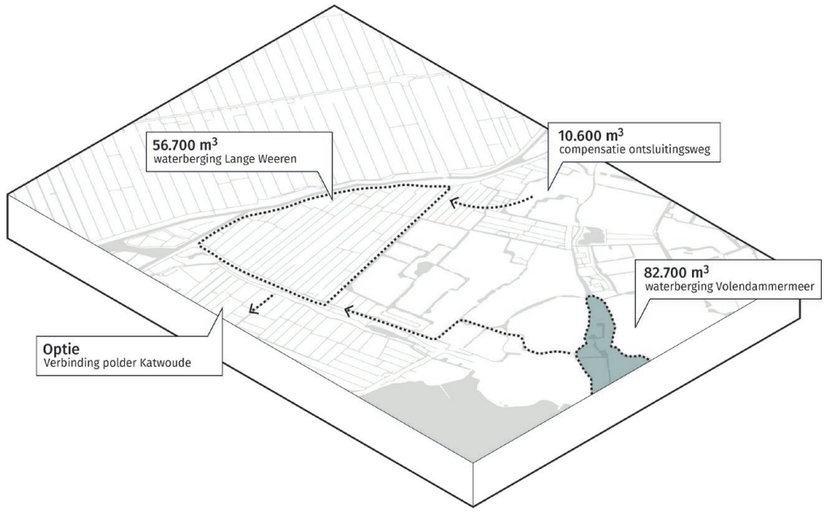
Bron Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018

Bodem en water sturend

Een gezonde leefomgeving wordt gecreëerd door het bevorderen van een gezonde omgeving waarin natuur, biodiversiteit, waterbeheer en het proactief omgaan met de effecten van klimaatverandering samenkomen. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk. Juist hier is het dus van belang dat er integraal wordt gewerkt aan een programma op het gebied van onder andere natuur, cultuurhistorie, landschap en recreatie in relatie tot de bebouwde omgeving. We proberen daarbij bestaande risico's zo veel mogelijk op te lossen. Daarom zijn bij De Lange Weeren bodem en water sturend. We zetten bij de ontwikkeling in op een waterbufferingsgebied waarmee we ook de potentieel maatschappelijk ontwrichtende situatie in de 'Volendammer-meer' oplossen.

Binnen het huidige watersysteem van Volendam wordt overtollig oppervlaktewater afgevoerd naar polder De Lange Weeren. Wanneer de polder De Lange Weeren verzadigd raakt, bestaat het risico dat in de huidige situatie het dichtbevolkte en laaggelegen Volendammermeer overstroomt. Om dit in de toekomst te voorkomen, wordt de kade rondom het Volendammermeer verhoogd. Daarnaast wordt ten noorden van De Lange Weeren momenteel de Zuiderzeeweg aangelegd, wat gevolgen heeft voor het functioneren van het huidig en toekomstig watersysteem van Volendam.

De eis vanuit het Hoogheemraadschap HHNK voor de ontwikkeling van de wijk De Lange Weeren is het integraal oplossen van de gecombineerde waterbergingsopgave van Volendam, die wordt geschat op 150.000 m3.



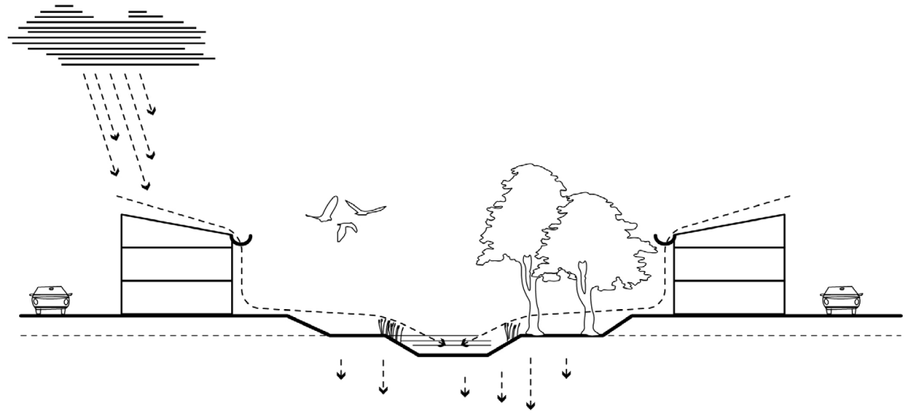
Theoretische waterbergingsopgave
De theoretische waterbergingsopgave voor De Lange Weeren bedraagt 150.000 m3.

Duurzaamheidsopgave

De Lange Weeren draagt bij aan de doelstelling van Edam-Volendam als klimaatneutrale gemeente in 2050. In de Lange Weeren zijn woningen aardgasvrij en worden nul-op-de-meter (energieneutraal) gebouwd. Er wordt duurzaam gebouwd. Per ontwikkelfase wordt minimaal 20%, en bijvoorkeur meer, van het aantal woningen in houtbouw uitgevoerd met registratie in een materialenpaspoort. Natuurinclusieve maatregelen zijn integraal onderdeel van de architectuur.

Bij de aanleg van de wijk is bodem en water sturend en wordt beperkt opgehoogd. Hierdoor wordt de aanvoer van zand geminimaliseerd en wordt het effect op het ecosyteem en waterhuishouding beperkt.

De wijk wordt groen, nodigt uit tot bewegen en biedt verkoeling in het warmer wordende klimaat. Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt de 3-30-300 regel.
Zie voor de nadere uitwerking van de duurzaamheidsopgave het hoofdstuk duurzaamheid.



Principe beperkt ophogen
In de Lange Weeren wordt enkel opgehoogd waar nodig, zo kunnen bestaande watergangen, waterhuishouding en natuurwaarde behouden blijven.

Mobiliteitsopgave

Parallel aan dit ontwikkelkader is het Mobiliteitsprogramma van Eisen De Lange Weeren door Goudappel opgesteld. Dit MPvE toetst het ontwikkelkader aan de eisen van Goudappel voor mobiliteit en is gebruikt om het stedenbouwkundig plan verder aan te vullen. Hierbij wordt rekening gehouden met de kenmerken van het gebied en de inwoners om tot een plan te komen dat gedragen wordt door de gemeente, de provincie en de Vervoerregio Amsterdam.
De ontwikkelingen in De Lange Weeren bieden een unieke kans voor het creëren van een aantrekkelijk en duurzaam woon-, werk- en leefmilieu. Door aan de voorkant al te sturen op duurzaam mobiliteitsgedrag biedt De Lange Weeren ook sterke kansen voor versnelling van de mobiliteitstransitie wat een van de hoofdlijnen uit de Omgevingsvisie Edam-Volendam (2023) betreft.

Om de verkeerskundige en ruimtelijke aspecten optimaal in samenhang te brengen is er gefocust op de vijf V's binnen het 'smart mobility wiel'.
1. Verdichten: meedenken over differentiatie in ruimtelijke dichtheden, functiemix en ambitieniveaus per mobiliteitsmilieu. Immers: verstedelijkingskeuzes vormen de bron van mobiliteitsgedrag.

2. Verbinden: zorgen dat (de deels bovenplanse) structuren voor wandelen, fietsen, OV en autoverkeer optimaal aansluiten op de gebiedsambities, vanuit het principe van duurzame mobiliteit waarbij elke vervoerwijze de juiste plek krijgt.

3. Veraangenamen: zorgen dat de uitstraling en prioriteiten aansluiten op het gewenste mobiliteitsgedrag. Denk aan fijnmazige wandel- en fietsroutes, sociale veiligheid en levendigheid in het ontwerp (rust, ruis en reuring) en de omgang met gemotoriseerd verkeer.

4. Verknopen: het is belangrijk om nieuwe vormen van mobiliteit goed te faciliteren. Denk hierbij aan de opkomst van deelmobiliteit en MaaS, het realiseren van community-voorzieningen in mobiliteitshubs, het faciliteren van nieuwe e-vervoerwijzen en logistieke ontwikkelingen (o.a. pakketbezorging, e-micrologistiek).

5. Verleiden: het is mogelijk om met gedragsprikkels het mobiliteitsgedrag aan de voorkant te beïnvloeden. Denk hierbij aan parkeerbeleid, parkeernormen, aantrekkelijke fietsstallingen en afspraken over selectieve toegankelijkheid, bijvoorbeeld rondom logistiek en pakketbezorging.



'Smart mobility wiel'

Langzaam verkeer & recreatief netwerk

Waterland staat bekend om zijn uitgebreide recreatieve netwerk, dat niet alleen functionele verbindingen tussen verschillende kernen mogelijk maakt, maar ook het landschap toegankelijk maakt voor diverse vormen van recreatie. Zowel de centra van Edam als Volendam maken deel uit van verschillende fietsroutes. Momenteel is De Lange Weeren echter niet openbaar toegankelijk. Met de komst van de Zuiderzeeweg en de stedelijke ontwikkeling in De Lange Weeren ontstaan er mogelijkheden om zowel op gemeentelijk als regionaal niveau het recreatieve netwerk te versterken.

Het is noodzakelijk om een doorgaande fietsroute aan te leggen die een verbinding legt tussen de Zuiderzeeweg en de noordzijde van de polder van Katwoude. Het implementeren van deze verbinding betekent dat er een fietstunnel wordt aangelegd, waardoor een gelijkvloerse kruising met de Zeddeweg wordt vermeden. Daarnaast wordt de toekomstige wijk op drie plekken voor langzaam verkeer verbonden met de aangrenzende Blokgouw, waardoor de voorzieningen in Volendam lopend en met de fiets binnen handbereik zijn voor de nieuwe bewoners van De Lange Weeren.



Recreatief netwerk De Lange Weeren

Openbaar vervoer

Op dit moment zijn er diverse buslijnen actief in en rondom de gemeente Edam-Volendam. Ook binnen de woonwijk wordt een buslijn geïmplementeerd zodat De Lange Weeren volgens het principe duurzame mobiliteit optimaal wordt ontsloten. Deze buslijn zal fungeren als het kloppende hart van de toekomstige wijk, waarbij tevens verschillende openbare voorzieningen aan de route worden verbonden.

De voorzieningen van deze buslijn zijn opgenomen in het plan. De voorkeur gaat uit naar een route via de Zuiderzeeweg en de Zeddeweg. Verschillende scenario's voor de aanleg van deze buslijn worden overwogen:

• Het verleggen van een bestaande buslijn vanuit de naburige Blokgouw (wat niet haalbaar blijkt binnen het bestaande stedelijke weefsel van de Blokgouw);
• Het omleiden van de regionale buslijn 614 (wat als ongewenst wordt beschouwd, omdat dit aanzienlijke vertraging zou opleveren voor deze regionale lijn).

Samen met de Busvervoerder EBS en de Vervoerregio Amsterdam moet in het vervolgtraject in overleg worden getreden met de openbaarvervoersdienst om de juiste inpassing van deze buslijn te realiseren.



Openbaar vervoer De Lange Weeren

Autobereikbaarheid

Op dit moment wordt De Lange Weeren begrensd door twee beeldbepalende doorgaande autowegen: de Zeddeweg en de N247. Met de toevoeging van de Zuiderzeeweg is ook de noordzijde van De Lange Weeren afgebakend door grootschalige infrastructuur. De toekomstige ontsluiting van De Lange Weeren vindt plaats via de Zuiderzeeweg. De gemeente heeft de wens om een secundaire aansluiting te creëren op de Zeddeweg, zodat het verkeer zowel in de wijk als in de rest van Volendam gelijkmatiger wordt verdeeld. Vooralsnog blijkt uit onderzoek dat een secundaire ontsluiting een minimale impact heeft op het regionale netwerk. De Zeddeweg is in eigendom van de provincie. Er vindt dan ook een inspanning plaats om hiervoor van de provincie toestemming te verkrijgen.

Er wordt geen autoverbinding aangelegd met de aangrenzende Blokgouw. Dit bevordert langzaam verkeer en voorkomt een toenemende verkeersbelasting in de Blokgouw.



Autobereikbaarheid De Lange Weeren

3. Opgave

Belemmeringen

Voor de ontwikkeling van de Lange Weeren gelden enkele belemmeringen. Ten opzichte van de omliggende wegen (de Zeddeweg en de N247) geld een vrijwaringszone in verband met een richtafstand geluid van circa 250 meter. De overgang richting de naastgelegen woonwijk de Blokgouw wordt gevormd door een vrijwaringszone van 70 meter van gevel tot gevel. Aan de noordzijde van de Lange Weeren ligt een ondergrondse gasleiding met de bijbehorende vrijwaringszone.



3. Opgave

Programma

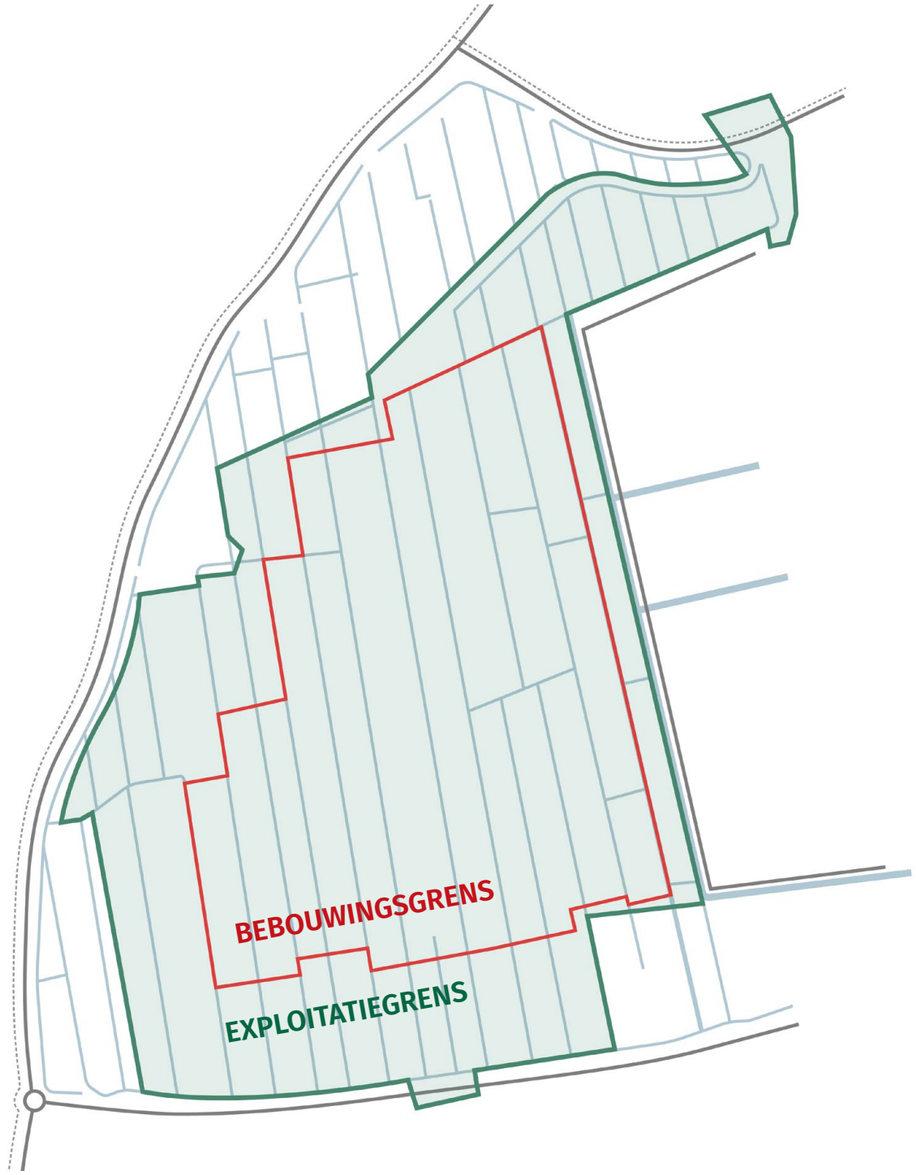
< *Belemmeringen*

> *Woningbouwprogramma*

De Lange Weeren biedt plaats aan 1160 woningen met een verdeling van 1/3 sociaal, 1/3 betaalbare woningen (tot €390.000) en 1/3 vrije sector woningen. Hiermee sluit het programma aan bij de Nationale Woon-en Bouwagenda en maakt de gemeente zich hard voor een evenwichtige woningvoorraad en een gezonde doorstroming op de woningmarkt, zodat we inwoners de mogelijkheid bieden op een 'wooncarrière' in eigen gemeente. De wijk wordt opgebouwd uit circa 70% grondgebonden woningen en 30% gestapeld. Daarnaast wordt er in een publiek programma voorzien in de vorm van een school, sporthal, buurtsupermarkt, huisartsenpost en een ontmoetingsruimte.

De Lange Weeren wordt een diverse woonwijk, met een aaneenschakeling van diverse woonbuurtjes. De buurtjes hebben een gedifferentieerd woonprogramma en zijn gegroepeerd rondom een gezamenlijke openbare ruimte waardoor ontmoeting en sociale cohesie wordt gestimuleerd. Binnen het programma wordt ruimte geboden aan zorg- en levensloopbestendige woningen.

Binnen de exploitatiegrens wordt een groot deel van de flank meegenomen. Het omliggende landschap samen met de bebouwingsopgave bepalen het nieuwe aanzicht van Volendam. Daarom wordt een extra investering gelegd ten behoeve van extra kwaliteit voor natuur, water, landschap en recreatie. Het laat zien dat een ontwikkeling met wonen in datzelfde landschap hand in hand gaat en elkaar zelfs enorm kan versterken.



Parkeernormen Lange Weeren

Wonen	Parkeernorm bewoners	Parkeernorm bezoekers	
Sociaal eengezinswoning	0,96 pp/won.	0,3 pp/won.	1,26 pp/won.
Sociaal meergezinswoning	0,75 pp/won.	0,3 pp/won.	1,05 pp/won.
Koop eengezinswoning tot 80% nhg	1,60 pp/won.	0,3 pp/won.	1,9 pp/won.
Koop eengezinswoning tot 100% nhg	1,60 pp/won.	0,3 pp/won.	1,9 pp/won.
Koop appartement tot 80% nhg	1,39 pp/won.	0,3 pp/won.	1,69 pp/won.
Koop appartement tot 100% nhg	1,39 pp/won.	0,3 pp/won.	1,69 pp/won.
Huur eengezinswoning	1,28 pp/won.	0,3 pp/won.	1,58 pp/won.
Huur appartement	1,07 pp/won.	0,3 pp/won.	1,37 pp/won.
Koop rij- en hoekwoning	1,60 pp/won.	0,3 pp/won.	1,9 pp/won.
Koop twee-onder-een-kapwoning	1,70 pp/won.	0,3 pp/won.	2 pp/won.
Vrije kavel	1,90 pp/won.	0,3 pp/won.	2,2 pp/won.

4| Stedenbouwkundig plan





De Lange Weeren



Identiteit De Lange Weeren

De Lange Weeren onderscheidt zich van aangrenzende polders door zijn rol als nieuwe dorpsrand van Volendam, wat het een unieke betekenis geeft in vergelijking met andere agrarische polders in Waterland. De transformatie tot nieuwe dorpsrand heeft ook ruimtelijke gevolgen: in de toekomstige situatie zal De Lange Weeren het einde markeren van panoramische uitzichten over het open landschap van Waterland. De bestaande vergezichten van Katwoude tot aan de noordzijde van de Purmer zullen deels worden begrensd door deze nieuwe dorpsrand. De inrichting van het polderlandschap en de nieuwe dorpsrand van De Lange Weeren zal dienen als visitekaartje voor de gehele gemeente.

De basis voor het ontwerp van het polderlandschap is het creëren van een integraal ontwerp voor De Lange Weeren waarin het bestaande slotenpatroon wordt gewaarborgd. Hierdoor behoudt De Lange Weeren zo veel mogelijk zijn eigen identiteit en fungeert het als een passende overgang tussen bebouwd gebied en het open polderlandschap.

De Lange Weeren is een optimaal in het landschap geïntergreerde klimaatrobuuste wijk van de toekomst met een focus op duurzame mobiliteit.

< *Illustratie De Lange Weeren*

> *De Lange Weeren, nieuwe dorpsrand van Volendam*



De nieuwe dorpsrand van Volendam aan het landschap

Het bestaande dorpsgezicht van Volendam aan het Markermeer

Ambities De Lange Weeren



De Lange Weeren onderscheidt zich van aangrenzende polders door zijn rol als nieuwe dorpsrand van Volendam, wat het een unieke betekenis geeft in vergelijking met andere agrarische polders in Waterland. De transformatie tot dorpsrand heeft ook ruimtelijke gevolgen: in de toekomst zal De Lange Weeren het einde markeren van panoramische uitzichten over het open landschap van Waterland. De bestaande vergezichten van Katwoude tot aan de noordzijde van de Purmer zullen deels worden begrensd door deze nieuwe dorpsrand. De inrichting van het polderlandschap en de nieuwe dorpsrand van De Lange Weeren zal dienen als visitekaartje van de gehele gemeente.

De basis voor het stedenbouwkundig ontwerp van het polderlandschap is het creëren van een integraal ontwerp voor De Lange Weeren waarin het bestaande slotenpatroon wordt gewaarborgd. Hierdoor behoudt De Lange Weeren zijn eigen identiteit en fungeert het als een passende overgang tussen het bestaande bebouwd gebied (Blokgouw) en het open polderlandschap.

Ambities De Lange Weeren

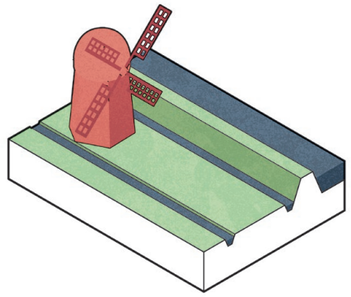
< *De Lange Weeren in haar context*

> *6 Ambities voor De Lange Weeren*

De Lange Weeren is een ambitieuze ontwikkeling. Een nieuwe woonwijk van 1160 woningen, een nieuwe dorpsrand voor het dorp, optimale verweving met het landschap en het water met als resultaat dat de wijk een sleutelrol vervult in de waterbergingsopgave van Volendam. Om deze doelen integraal en met hoge kwaliteit te kunnen laten samenkomen in een samenhangend plan, zijn zes ambities gedefinieerd.

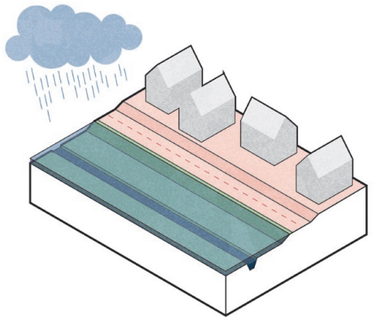
Gezamenlijk leiden ze tot het stedenbouwkundig raamwerk. Aan de hand van dit raamwerk is de ontwikkeling van het plan ook uitvoerig besproken met de Provincie Noord-Holland, het Waterschap (HHNK), de partners en besproken met de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). De reacties die zijn opgehaald in deze gesprekken hebben de ambities gesterkt en deze zijn vervolgens uitgewerkt in concrete randvoorwaarden voor het plan. Op basis van deze ambities en randvoorwaarden is het ruimtelijke raamwerk verder uitgewerkt tot het stedenbouwkundig plan met proefverkaveling.

De ambities voor de Lange Weeren zijn:
- Herkenbaar cultuurhistorisch landschap;
- Klimaatrobuuste wijk van de toekomst;
- Versterken van de ecologie en biodiversiteit;
- Nieuwe dorpsrand van Volendam;
- Buurten met menselijke maat;
- Duurzame mobiliteit.



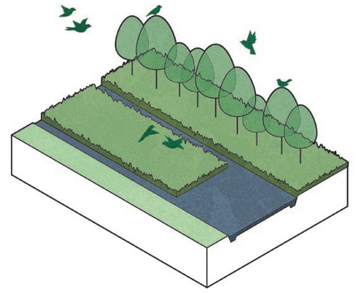
Herkenbaar cultuurhistorisch landschap

De cultuurhistorisch waardevolle slagenverkaveling van De Lange Weeren vormt de basis voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk.



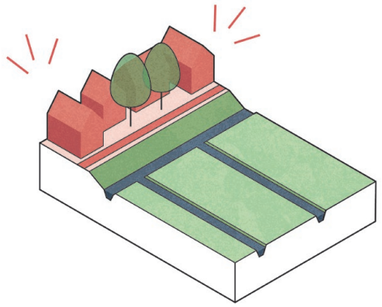
Klimaatrobuuste wijk van de toekomst

In De Lange Weeren komen wonen en water samen in een klimaatrobuuste wijk van de toekomst. Hierbij geldt het principe van bodem en water sturend. De wijk wordt enkel opgehoogd waar noodzakelijk, bestaande sloten worden gehandhaafd en de wijk voorziet in de waterbergingsopgave van Volendam.



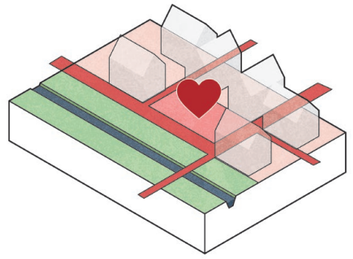
Versterken van ecologie en biodiversiteit

In De Lange Weeren worden de nieuwe woonwijk en het landschap optimaal verweven. Het veenweidelandschap in de flanken transformeert tot een divers veenlandschap met kansen voor ecologie. De sloten en dorpsweide verweven het landschap met de wijk.



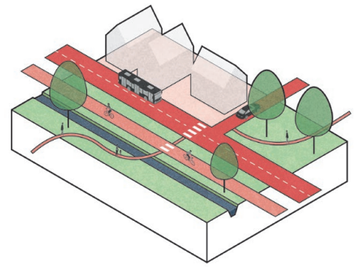
Nieuwe dorpsrand van Volendam

De Lange Weeren wordt de nieuwe dorpsrand van Volendam. Hierbij vormt het maken van een nieuw dorps silhouette, optimaal verweven met het landschap, het uitgangspunt.



Buurten met menselijke maat

De nieuwe wijk, De Lange Weeren, zal bestaan uit verschillende buurten en woonsferen met een sterke sociale cohesie, geborgenheid en menselijke maat. Iedere buurt heeft zijn eigen collectieve ruimte in de vorm van een plein of een groene natuurlijke speelruimte.



Duurzame mobiliteit

De Lange Weeren wordt opgebouwd op basis van de principes van duurzame mobiliteit. Een fijnmazig netwerk van paden voor voetgangers en fietsers zorgen voor een comfortabele en veilige woonwijk. Een buslijn en auto-ontsluiting zorgen voor een goede verbinding met het dorp en de regio.

Stedenbouwkundig raamwerk



- Water
- Vochtig schraalland
- Riet & plas-dras
- Openbaar groen
- Pleinen
- Hoofdstraat
- Dwarsstraat
- Woonstraat
- Erven
- Fietspaden
- Voetpaden flank
- Bomen



Ruimtelijke principes

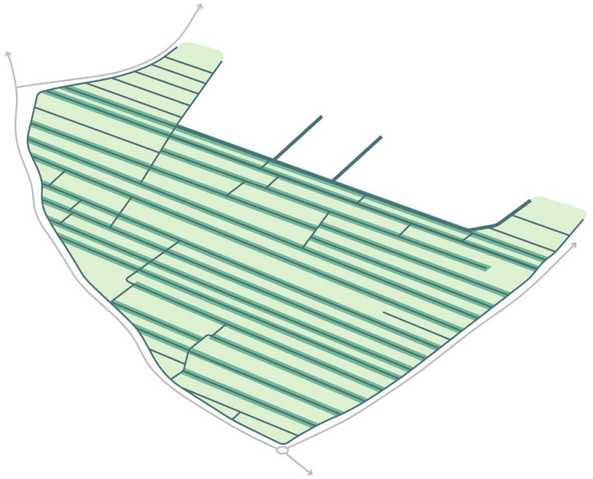
< *Stedenbouwkundig plan*

> *Ruimtelijke principes*

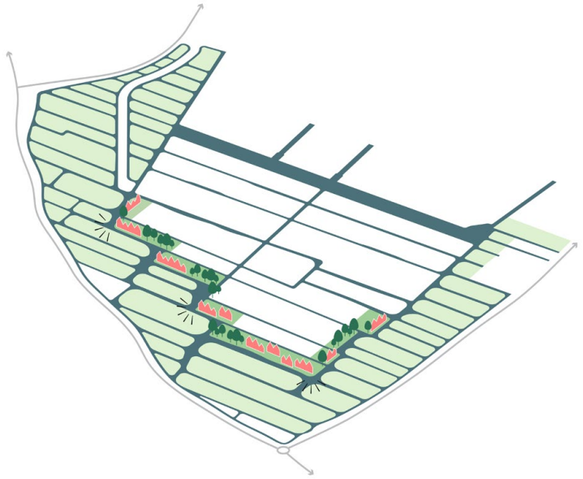
De nieuwe wijk De Lange Weeren kenmerkt zich door de opbouw gebaseerd op het onderliggende slagenlandschap. De verschillende buurten liggen landschappelijk verankerd in een landschap van sloten, rietvelden en weides. Een rijk netwerk van recreatieve paden maakt het landschap recreatief toegankelijk. De rand van de wijk presenteert zich als nieuwe dorpsrand van Volendam. Een gedifferentieerde rand toont soms een nieuw markant dorps silhouette en ligt dan weer verscholen achter de kenmerkende singelbeplanting. Een groen-blauw raamwerk dooradert de wijk met sloten, singels en dorpsweides. Elke buurt heeft directe toegang tot deze fijnmazige groenstructuur en is zo verbonden met het landschap van De Lange Weeren.

De hoofdstraat, het buurtcentrum en de dorpsweide vormen het hart van de wijk. Hier is ruimte voor ontmoeting, vindt het Lange Weeren wijkfeest plaats en herinneren lange zichtlijnen aan de nabijheid van het landschap, ook in het hart van de wijk. Hier zijn ook de voorzieningen te vinden; school, sporthal en winkel(s). Een aaneenschakeling van diverse woonbuurtjes vormt vier onderscheidende woonmillieus; wonen aan het water, wonen aan de hoofdstraat, wonen aan de dorpsweide en wonen aan het landschap. De buurtjes zijn gegroepeerd rondom een gezamenlijke openbare ruimte. Dwars door de wijk loopt het kindlint dat de vier kwadranten van de wijk met de centraal gelegen school en sportvoorzieningen verbindt. Via een fijnmazig netwerk van fiets- en voetpaden zijn de buurten, het hart en de flank optimaal verbonden.

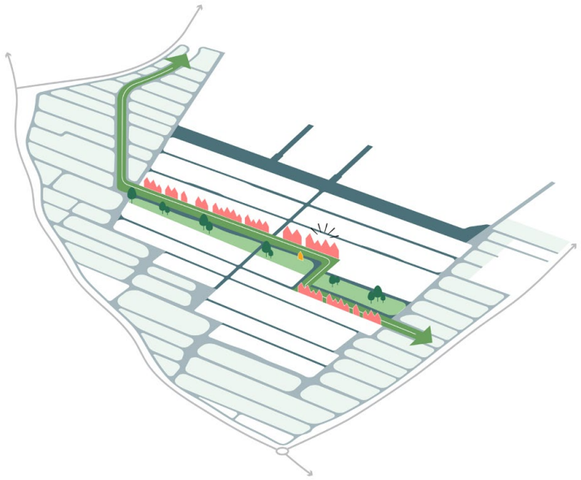
• Het onderliggende landschap bepaalt de stedenbouwkundige structuur van De Lange Weeren;
• Met De Lange Weeren wordt er gewerkt aan een nieuwe dorpsrand;
• De dorpsrand is een afwisseling van bebouwing en landschapselementen zoals singelbeplanting;
• Centraal ligt de dorpsweide waar zich woonfuncties, voorzieningen en de hoofdontsluiting bevinden. Van hieruit worden lange vergezichten naar het landschap buiten toe gegarandeerd;
• Een fijnmazig groen- en waterstructuur zorgt ervoor dat het wonen verbonden is met het landschap.



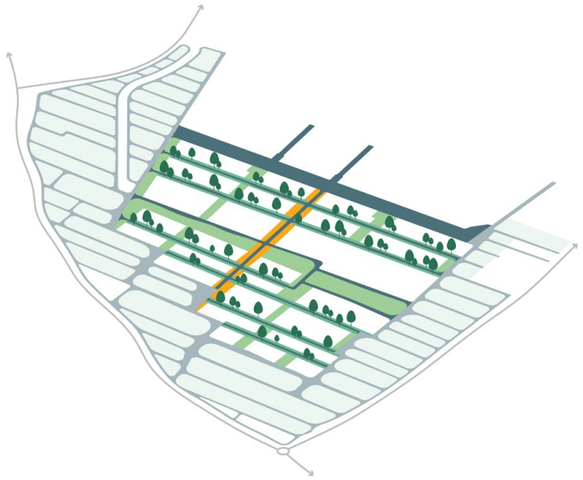
Gebaseerd op het onderliggende landschap



Een nieuwe afwisselende dorpsrand



De centrale dorpsweide en hart



Raamwerk van groenblauwe dooradering en het kindlint

Nieuwe dorpsrand, wonen aan en in het landschap

Wilgen en elzensingels

Dorps silhouette

Weids uitzicht



Natuurlijk en waterrijk landschap

Recreatief gebruik

Nieuwe dorpsrand, wonen aan en in het landschap

< *Impressie landschappelijke flank en dorpsrand*

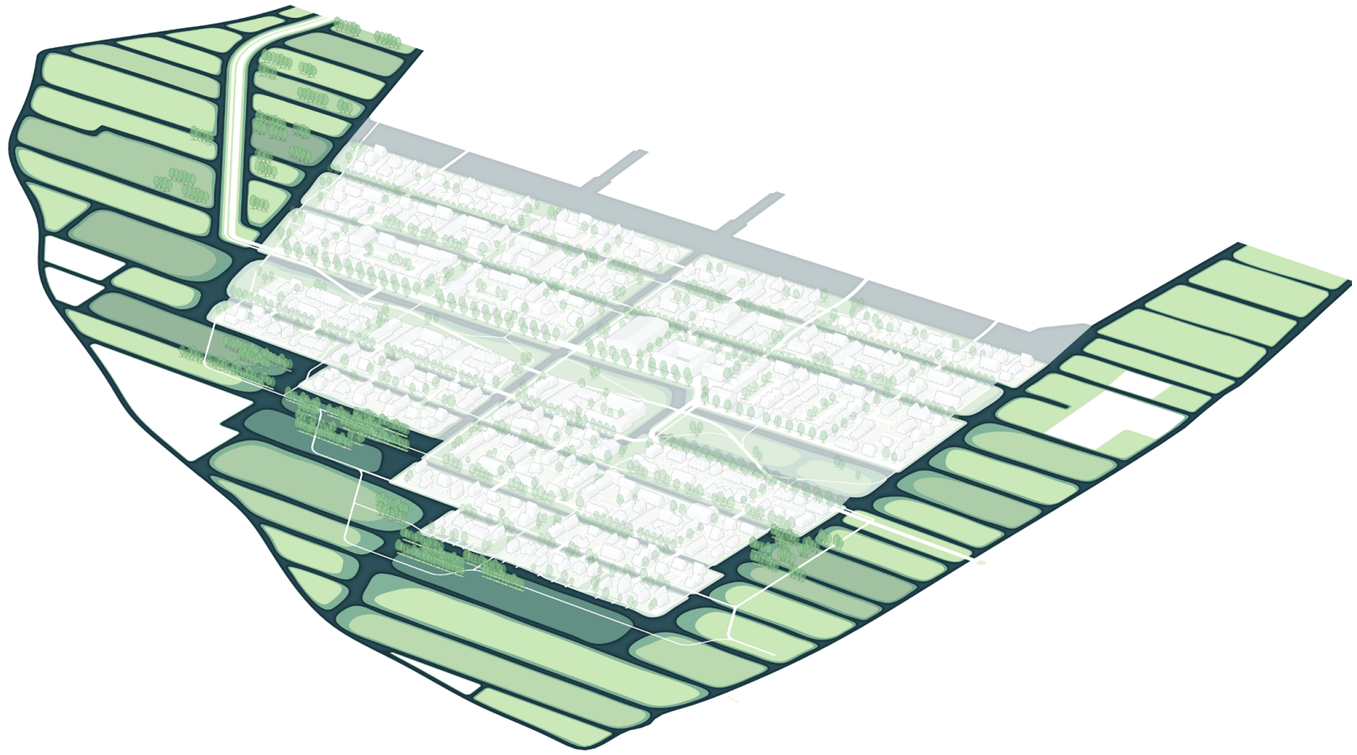
> *Illustratie*

Rondom de wijk ligt de landschappelijk flank. Hier transformeert het huidige veenweidelandschap naar een divers veenlandschap met afwisselend kruidenrijk grasland, schraalland, rietlanden en open water. Op verschillende kavels wordt het maaiveldpeil verlaagd. Hierdoor onstaat een divers beeld, ontstaan kansen voor de ontwikkeling van diverse natuurlijke biotopen en wordt extra capaciteit gerealiseerd voor de waterbergingsopgave.

De landschappelijke flank wordt recreatief toegankelijk door middel van een netwerk van paden. Aangezien de wijk en de flank hetzelfde waterpeil hebben is ook recreatief gebruik van het water mogelijk.

De nieuwe rand van de wijk wordt ook de nieuwe dorpsrand van Volendam. De vertanding die voortkomt uit het onderliggende slagenlandschap zorgt voor een gedifferentieerde nieuwe dorpsrand. Op sommige plekken toont de dorpsrand zich als een nieuw markant dorps silhouette. Elders ligt de bebouwing meer verscholen achter de kenmerkende singelbeplanting. Aan de dorpsrand liggen de tuinen en terrassen zo dicht mogelijk bij het peil van het landschap om zo de wijk en het landschap optimaal met elkaar te verweven.

• Het landschap rond De Lange Weeren is onderdeel van de dorpsrand;
• Een rijk veenlandschap met een diversiteit van landschapstypes wordt vormgegeven;
• Dit landschap draagt bij aan de waterbergingsopgave, biodiversiteit en is recreatief toegankelijk.



De landschappelijke flank



Gebiedseigen landschap en beplanting



Rietkragen en open water



Recreatief padennetwerk



Suppen en varen vanuit de achtertuin



Nieuwe dorpsrand met dorps silhouette



Recreatieve bestemming

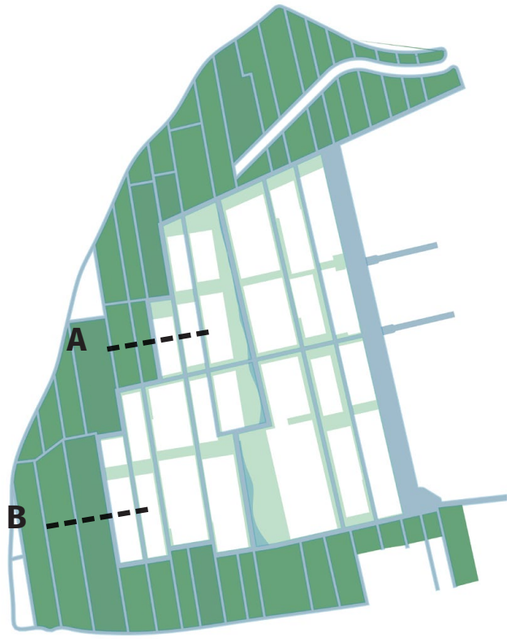
De landschappelijke flank

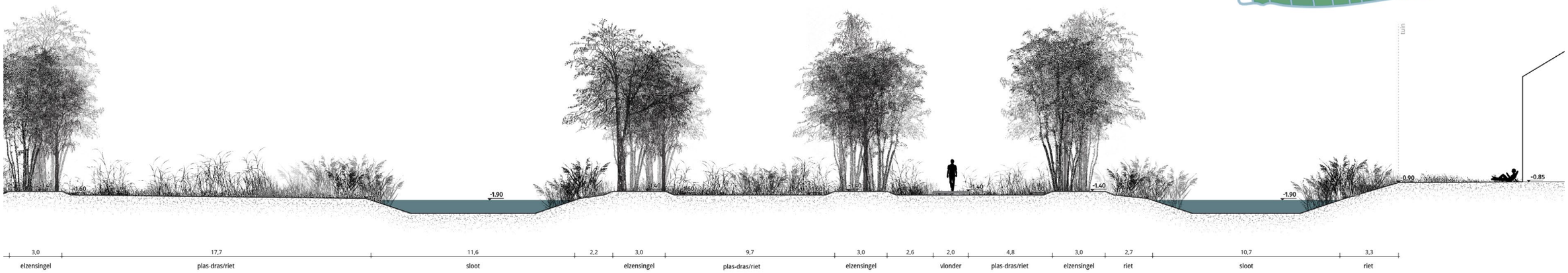
De landschappelijke flank wordt getransformeerd tot een extensief groen- en recreatiegebied. De inrichting is natuurlijk van karakter, draagt bij aan het herstel van biodiversiteit en past bij de bodemgesteldheid, waterbergingsfunctie en natuurlijke biotoop.

Overgangen van de dorpsrand naar de landschappelijke flank zijn geleidelijk en gaan zo veel mogelijk in elkaar over. Tussen de privétuinen ligt een openbaar pad en natuurlijke oever. Er zijn geen beschoeiingen te zien. Er zijn geen hoge erfafscheidingen op de overgang met het landschap. In de landschappelijke flank zorgen wilgen- en elzensingels voor coulissevorming.

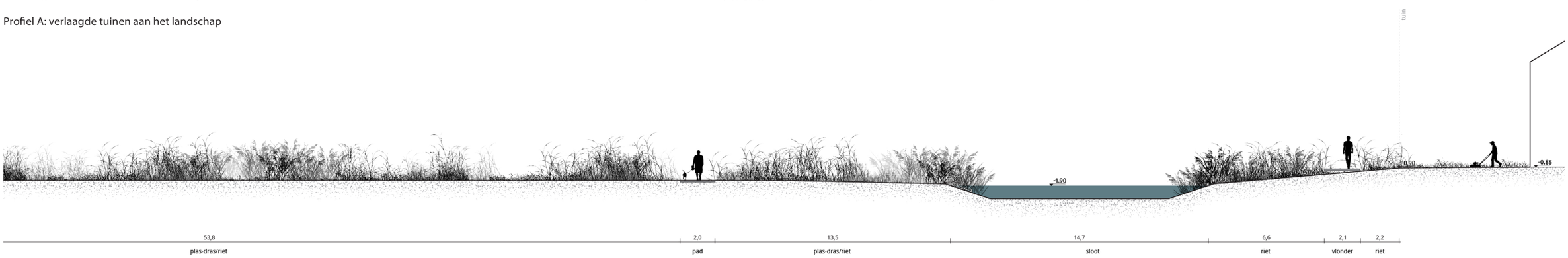
< *Referenties*

> *De landschappelijke flank + profielen*





Profiel A: verlaagde tuinen aan het landschap



Profiel B: openbare paden en pleintjes aan het landschap

De dorpsstraat, wonen aan de weide



De dorpsstraat, wonen aan de dorpsweide

< *Impressie dorpsweide*

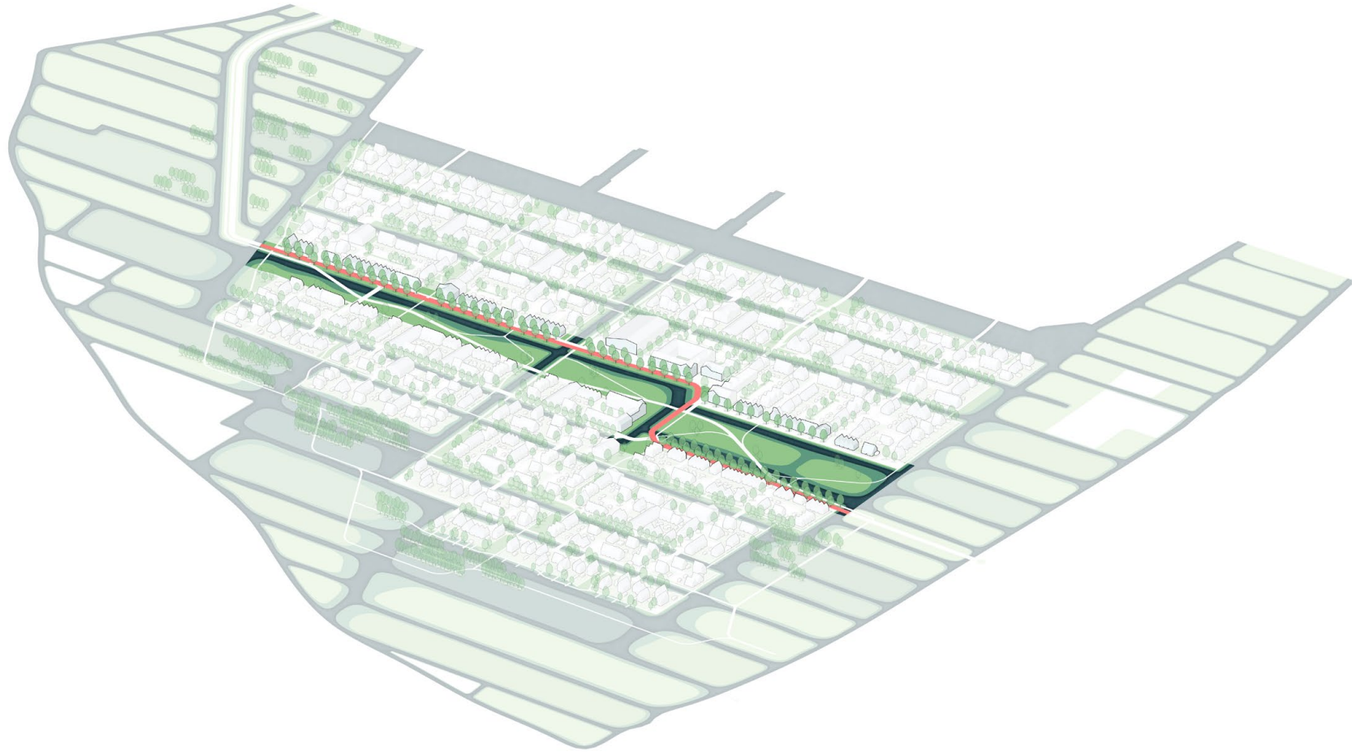
> *Illustratie*

Het landschappelijke karakter van de flanken wordt verankerd in de wijk. Dit wordt bereikt door zowel bestaande als nieuwe watergangen een ruim profiel te geven en veel ruimte te reserveren voor groenvoorzieningen zoals rietkragen, ecologische oevers en openbaar groen. Deze groenstructuur dient niet alleen als groene omgeving, maar vervult ook een belangrijke rol als waterbergingsgebied, met name in tijden van hevige neerslag, dankzij het trapsgewijze hoogteprofiel van het terrein.

Een prominente groen-blauwe ader is de groene scheg die centraal in het plan is opgenomen. Deze groene uitloper van de wijk fungeert als verbindende dorpsweide en biedt zelfs in het centrum van de wijk open vergezichten over het landschap. Deze dorpsweide heeft een aanzienlijke waterbergingscapaciteit en voert grijs water af richting de flanken. Deze groen-blauwe aders worden verder versterkt door het aanplanten van verspringende wilgenlanen en elzensingels. Deze boomstructuren maken deel uit van de landschappelijke integratie van de Zuiderzeeweg en worden consequent doorgetrokken in het ontwerp van de Lange Weeren.

Langs de dorpsweide loopt de hoofdstraat. De hoofdstraat vormt de centrale as en hoofdontsluiting van de wijk. Desondanks is de hoofdstraat een ontspannen dorpsstraat waar aan gewoond wordt, waar de wijkvoorzieningen aan zijn gelegen en waar op de bus gestapt kan worden.

• Het landschappelijke karakter van de flank wordt door middel van een uitgebreid groen- blauwstructuur verankerd in De Lange Weeren;
• Centraal gelegen ligt de dorpsweide. Prominent onderdeel van de groen- blauwe structuur;
• De dorpsweide verbindt, draagt bij aan de waterbergingsopgave en biedt vergezichten naar buiten.



De centrale dorpsweide



Groene scheg met natuurlijk karakter



Beleving van het water



Wonen aan de dorpsweide



Extensief natuurlijk landschapsbeheer

De centrale dorpsweide

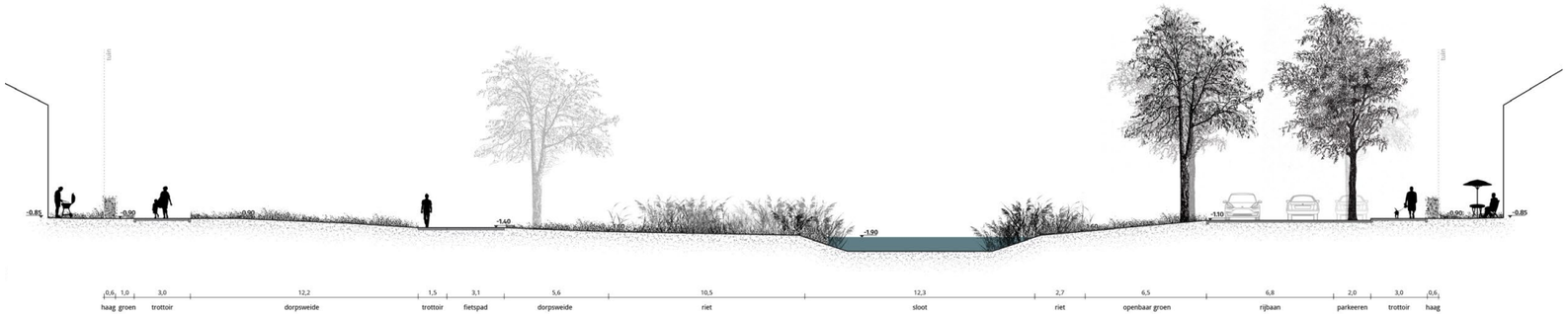
< *Referenties*

> *De centrale dorpsweide + profielen*

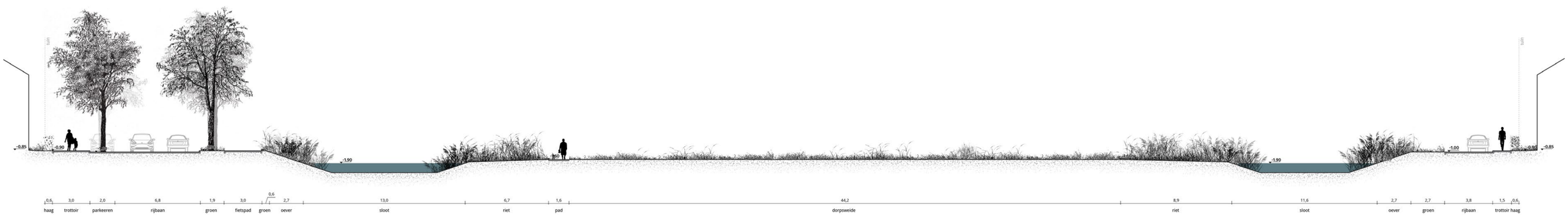
De dorpsweide is een landschappelijke voortzetting van het omliggende landschap (de landschappelijke flank) in de wijk. De inrichting is natuurlijk van karakter en wordt extensief beheerd. In de dorpsweide zijn door middel van paden, speelplekken en uitgemaaide vlakken plekken voor recreatie voorzien. De dorpsweide draagt voor een groot deel bij aan de waterbergingsopgave in de wijk. In de dorpsweide is ruimte voor kleinschalige buurt- en wijkevenementen.

De dorpsweide heeft een royale maat en zorgt ervoor dat vanuit het hart van de wijk open zichtlijnen ontstaan tot in het omliggende landschap. De dorpsstraat vormt de hoofdas in het plan en flankeert de dorpsweide. De bebouwing aan weerszijde van de dorpsweide is representatief van karakter en oriënteert zich op de dorpsweide.





Profiel C



Profiel D

Woonbuurten



Woonbuurten

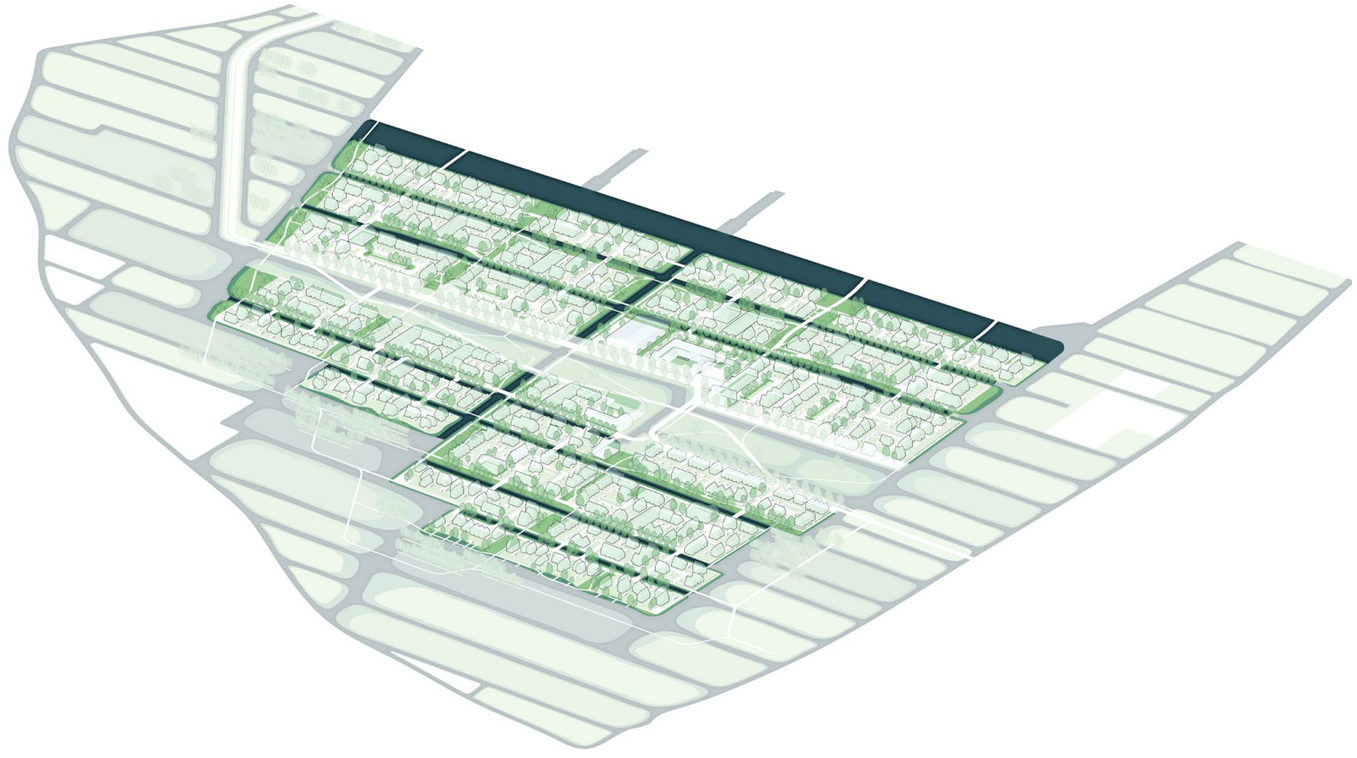
Tussen de landschappelijke lijnen van sloten en buurtparken zijn de woonbuurten gelegen. Ontspannen woonstraten waar voetgangers en fietsers volop ruimte hebben vormen het hart van de woonbuurten. Op de kruispunten zijn buurtpleintjes gelegen waar groene buurtparken met vrijliggende wandelpaden leiden tot de centrale dorpsweide en het dorpshart.

Op de wooneilanden is een rijke variatie aan woningen te vinden. Gezamenlijk vormen ze een gevarieerd straatbeeld en een dorps silhouette. Dikwijls zijn de woningen georiënteerd aan de voor De Lange Weeren kenmerkende sloten of groene hoven. Zowel vanuit de tuin als vanaf de openbare waterkant kunnen kano's of kleine bootjes te water worden gelaten. Ontspannen wonen in een landelijke sfeer. Langs de tuinen staan groene hagen die samen met de bomen en natuurlijke oevers het straatbeeld en de wijk een groene aanblik geven.

• Gelegen tussen de landschappelijke lijnen van sloten en groen liggen de woonbuurten;
• De woonbuurten hebben een rijke variatie aan woningen;
• Ontspannen wonen in een landelijke sfeer.

< *Impressie woonbuurten in De Lange Weeren*

> *Illustratie*



De groenblauwe dooradering



Markante bruggen over de sloten



Recreatief netwerk



Groenblauwe dooradering met plas-dras zones



Natuurvriendelijke oevers



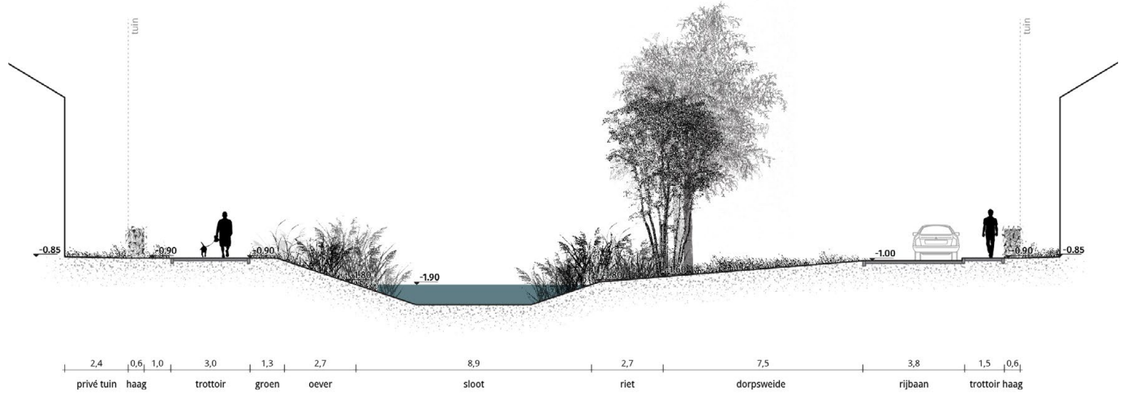
Openbare oever met wandelpad tegenover private oever

De groenblauwe dooradering - publieke oevers

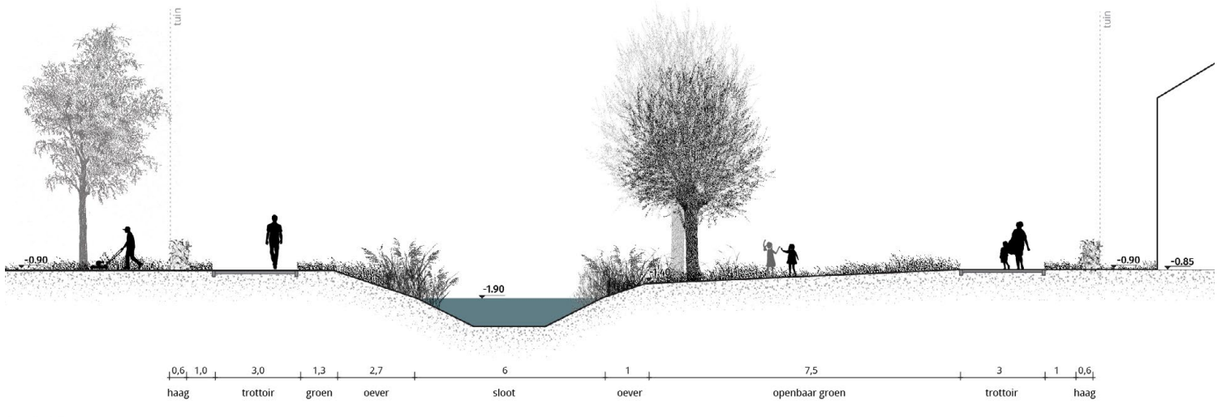
< *Referenties*

> *De groenblauwe dooradering + profielen*

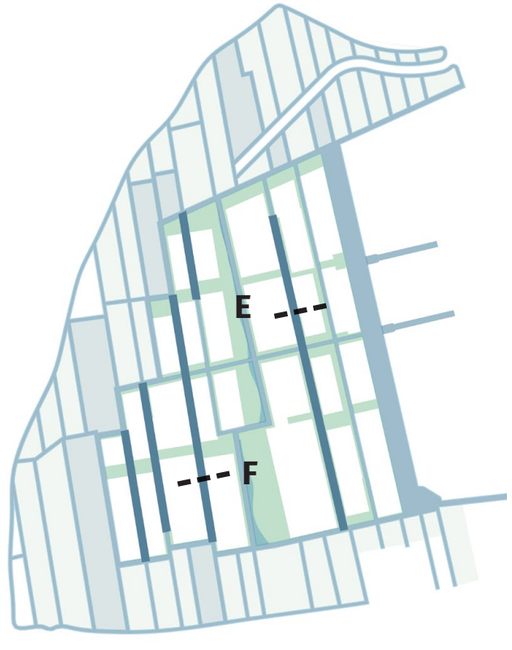
De groenblauwe dooradering vormt het raamwerk van de wijk De Lange Weeren. Het water in de wijk is doorvaarbaar voor zowel recreatief gebruik als onderhoud. De groen-blauwe landschappelijke lijnen worden gevormd door in het plan geïntegreerde bestaande sloten geflankeerd met publieke groenvoorziening. De inrichting van het groenblauwe raamwerk is natuurlijk van karakter. Er zijn voornamelijk natuurlijke oevers. Het groenblauwe raamwerk is onderdeel van de waterbergingsopgave in de wijk. Het groenblauwe raamwerk is voor het grootste deel publiek toegankelijk en vormt een belangrijk onderdeel in het langzaam verkeersnetwerk in de wijk. De watergangen zijn minimaal 6 meter breed en voor ongeveer de helft van de lengte van de sloot breder (9m.) t.b.v. een verbeterde waterkwaliteit en doorvaarbaarheid.



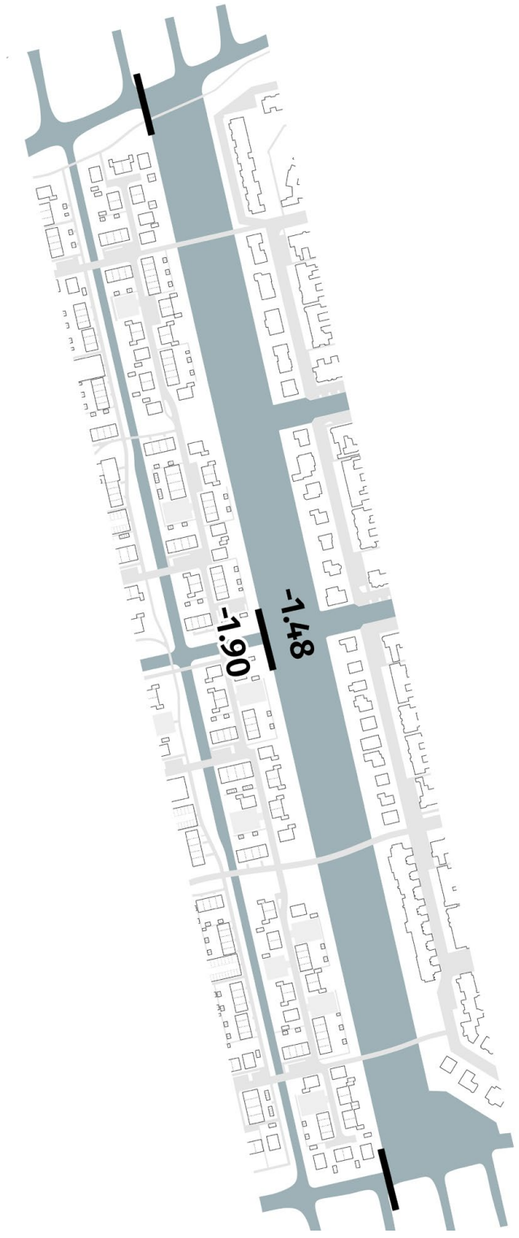
Profiel E



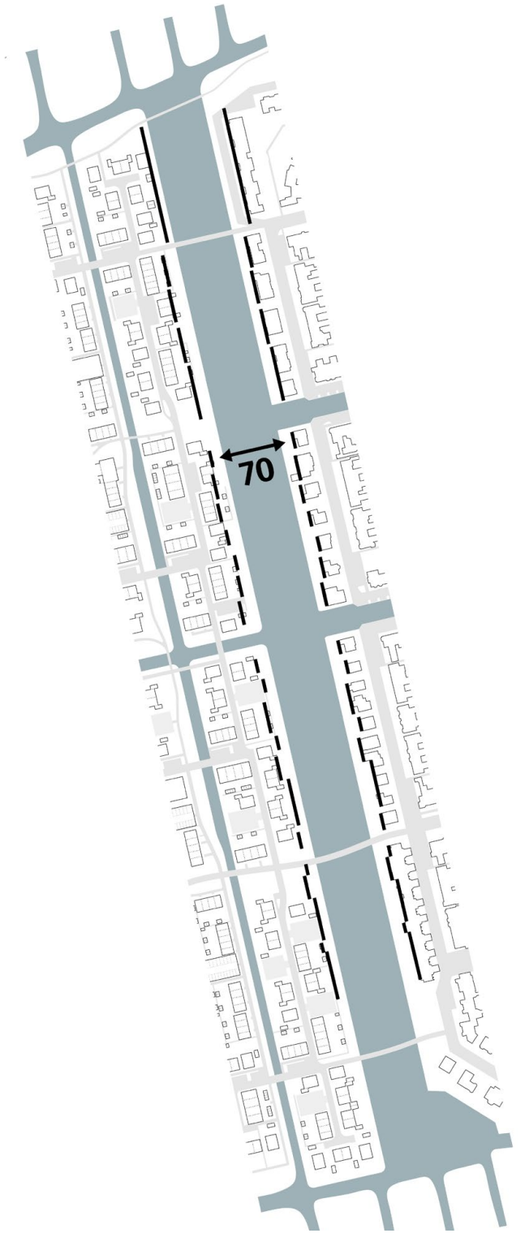
Profiel F



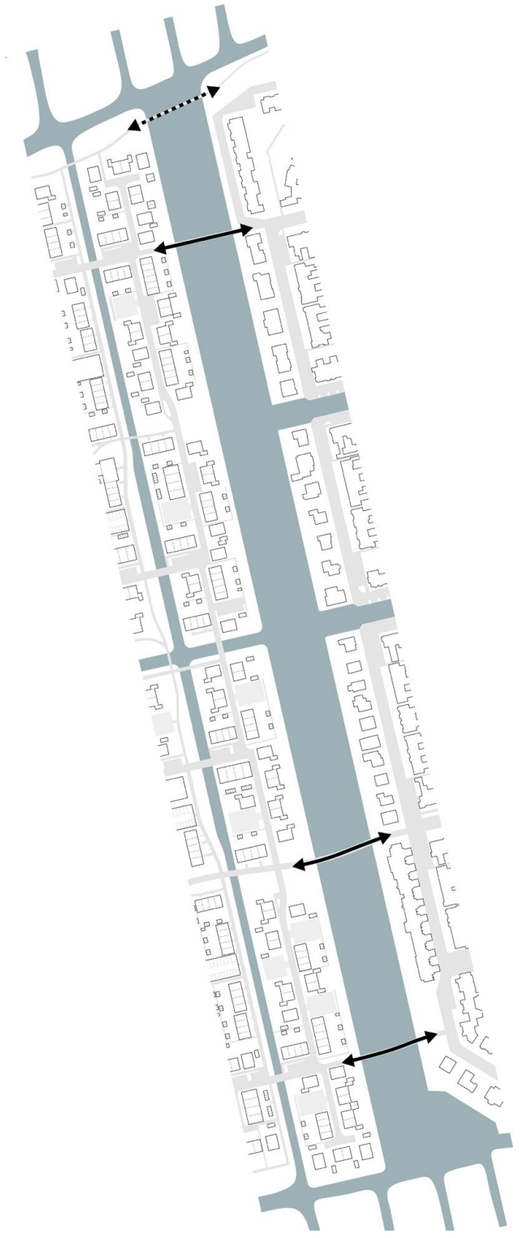
De groenblauwe dooradering



Grens waterpeilverschil tussen Blokgouw en De Lange Weeren



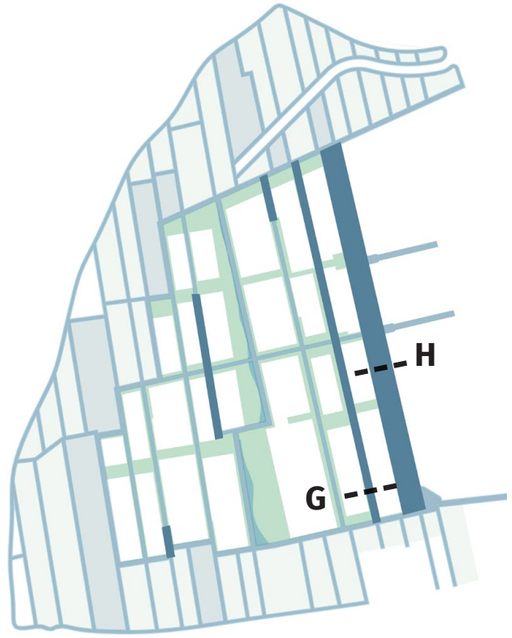
70 meter afstand van gevel tot gevel in bufferzone

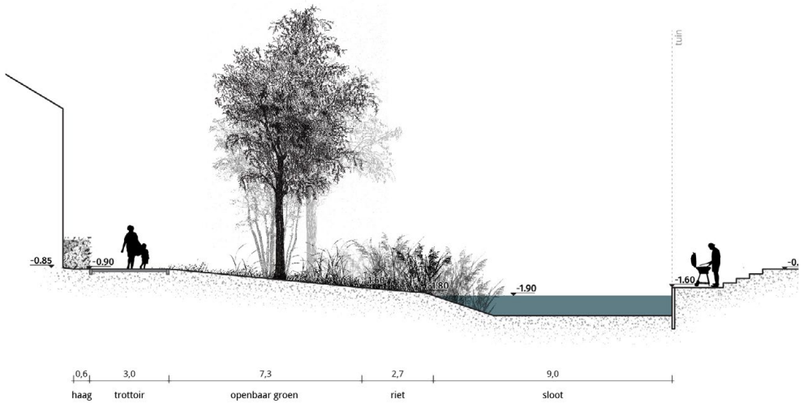


Vier verbindingen tussen de Blokgouw en De Lange Weeren in bufferzone

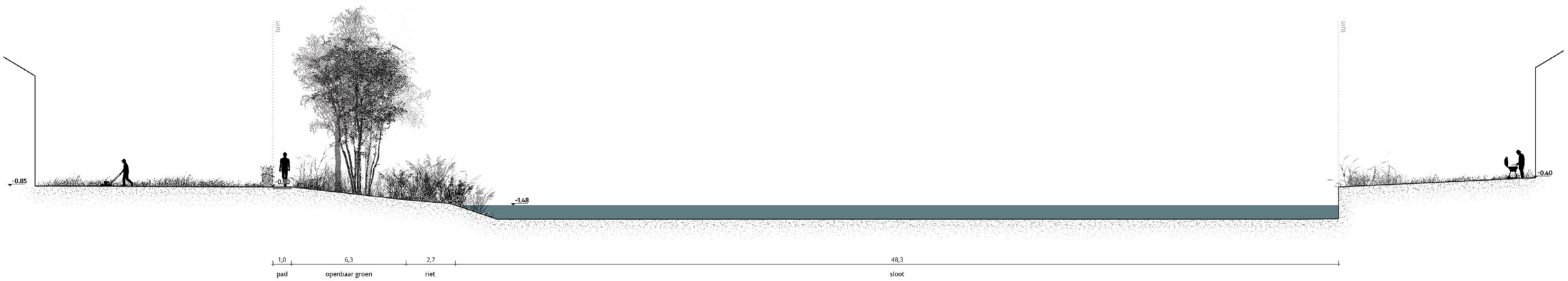
De groenblauwe dooradering - oevers privétuinen

Daar waar private tuinen grenzen aan het water hebben deze een lage beschoeiing. Er is altijd minimaal een zijde van het water openbaar toegankelijk. De overgang tussen De Lange Weeren en de naastgelegen wijk de Blokgouw wordt gevormd door een brede watergang met aan weerszijden achtertuinen en plaatselijk een publiek pad. De breedte van deze bufferzone bedraagt 70 meter van gevel tot gevel.





Profiel G



Profiel H

De buurtparken en -pleinen



Groene buurtparken vormen routes door de wijk



Speelvoorzieningen



Fijnmazig netwerk van doorsteekjes en routes



Groene buurtpleintjes



Buurtpleintjes aan het landschap

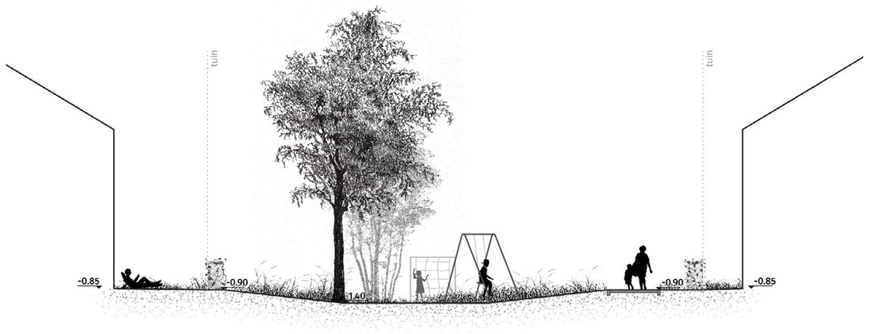
De buurtparken en -pleinen

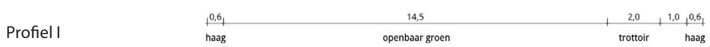
Dwars op het groenblauwe raamwerk liggen de buurtparken. Deze parken lopen dwars over de wooneilanden en maken de wijk in de oost-west richting verbonden. De buurtparken vormen hiermee een belangrijk onderdeel in het langzaam verkeersnetwerk in de wijk. In de buurparken is ruimte voor speelplekken, ontmoetingsruimten en verblijfsplekken. De inrichting van de buurtparken is natuurlijk van karakter gecombineerd met gemaaid gazon voor gebruiksruimte.

< *Referenties*

> *De buurtparken en pleinen + profielen*

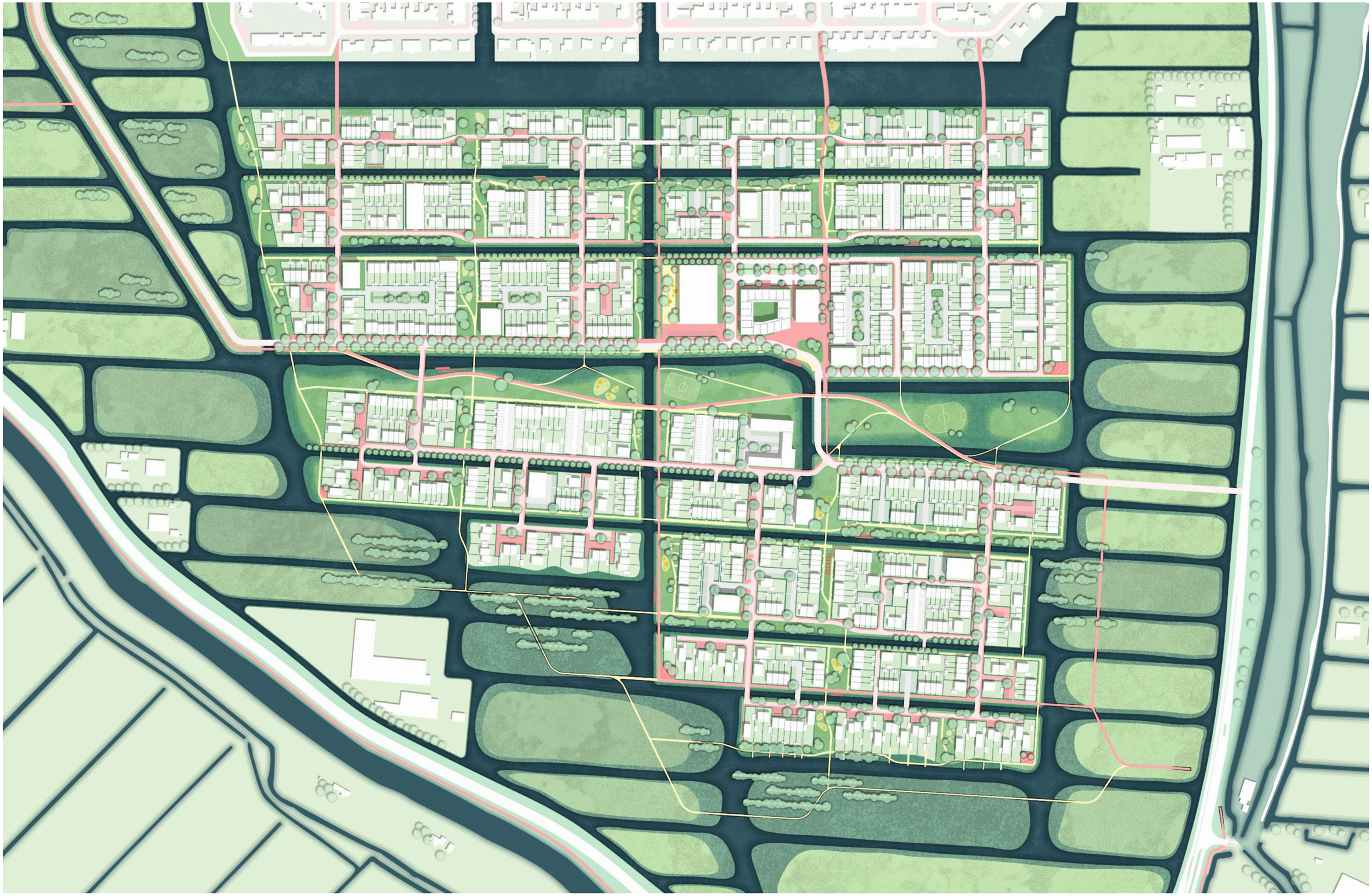






Profiel I

Profiel J



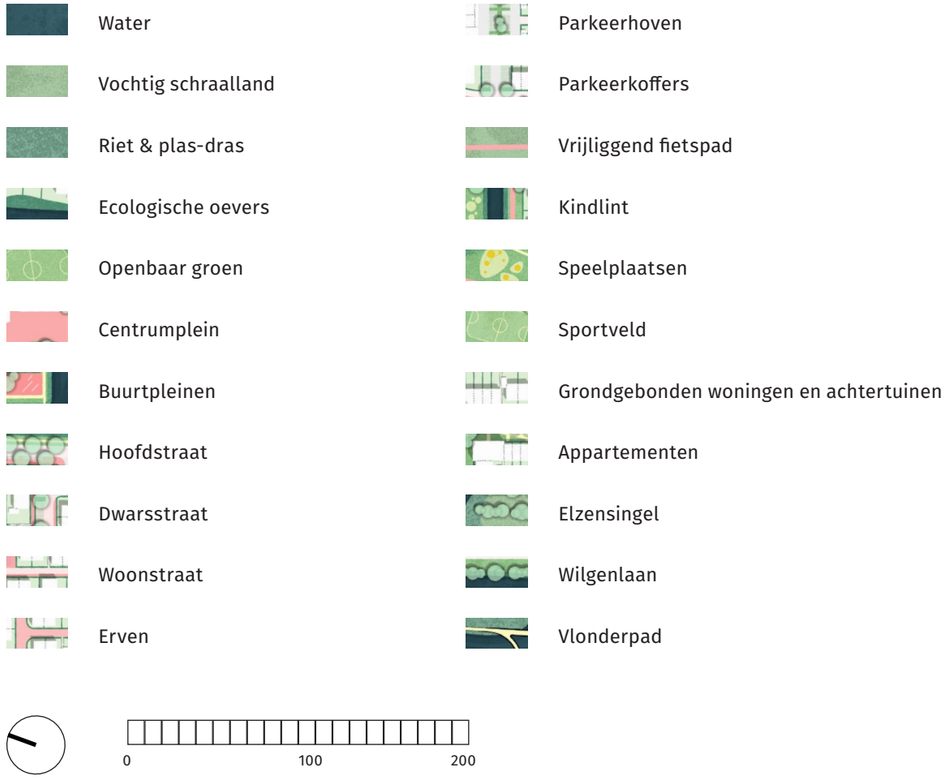
Voorbeeld verkaveling

Ter verkenning en voorbereiding van het beeldkwaliteitsplan is een gedetailleerde voorbeeldverkaveling gemaakt. Deze is nodig om een exploitatieberekening te kunnen maken, maar ook praktische zaken op te kunnen lossen zoals de inpassing van de waterstructuur, waterberging en stroken voor kabels en leidingen. Daarnaast zijn verkeerskundige uitwerkingen gemaakt om vast te kunnen stellen of het mogelijk is aan de verkeerskundige eisen en de parkeernormen van de gemeente te voldoen. Aan de hand van deze voorbeeldverkaveling kunnen gemeente en ontwikkelaars overeenstemming bereiken over allerlei praktische zaken. Deze voorbeeldverkaveling is niet bindend maar toont de gewenste kwaliteiten in de verkaveling. Daarnaast is het een praktisch hulpmiddel bij het onderzoeken van de haalbaarheid van het ruimtelijke programma. Deze voorbeeldverkaveling maakt inzichtelijk welk effect wijzigingen in dit programma kunnen hebben en wat de daarbij horende ruimtelijke consequenties en oplossingsrichtingen bij de gefaseerde stedenbouwkundige uitwerking van De lange Weeren kunnen zijn.

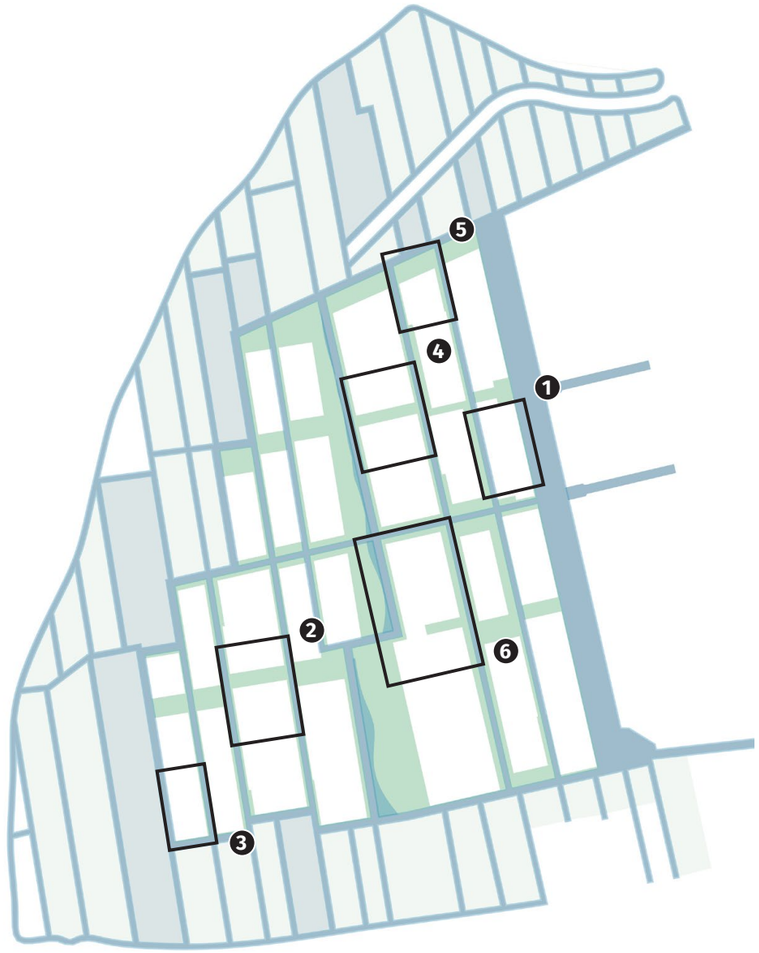
Op de volgende pagina's worden de verkavelingsprincipes in de voorbeeldverkaveling nader toegelicht.

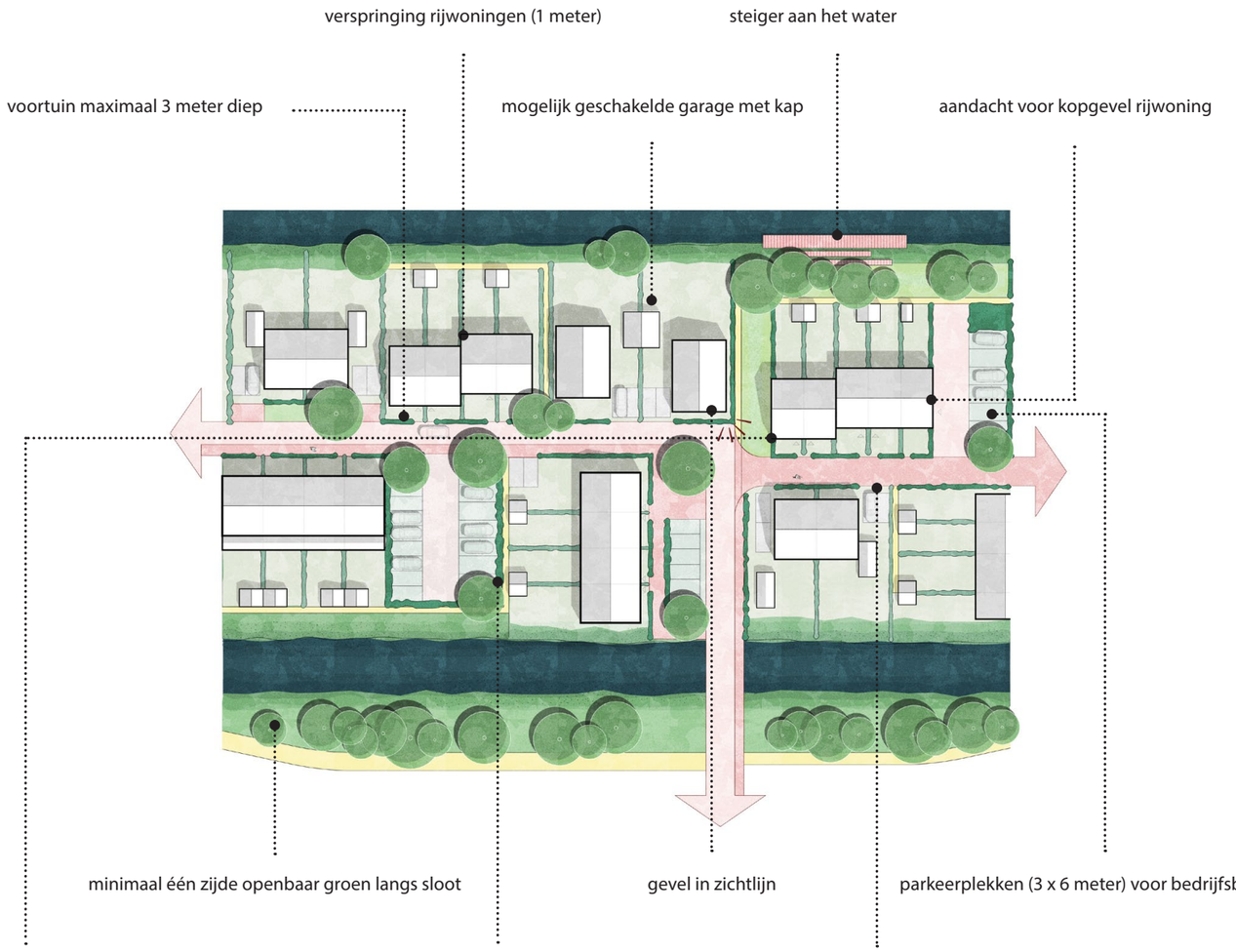
< *Voorbeeldverkaveling De Lange Weeren*

> *Legenda*



Voorbeeld verkaveling



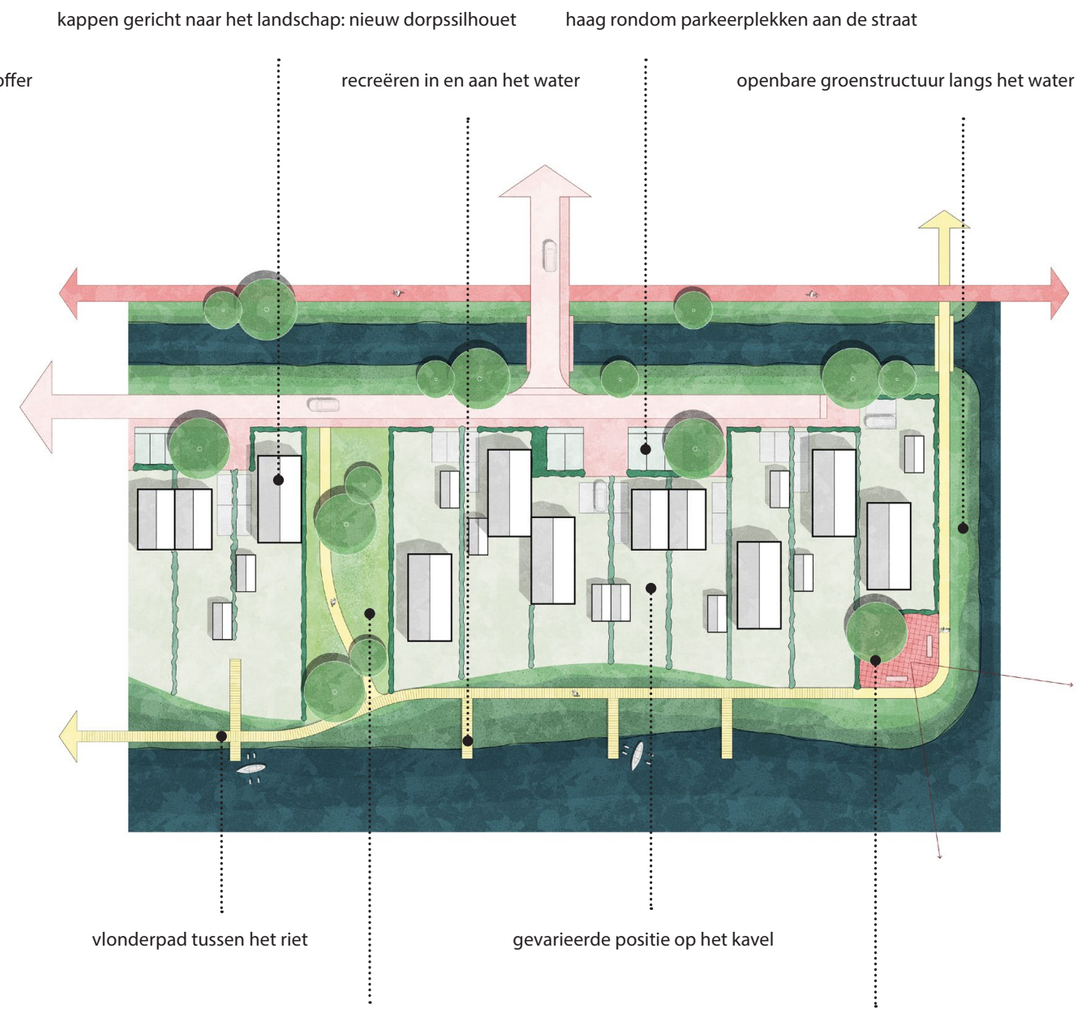


1. Voorbeeldverkaveling wooneiland smal

Voorbeeld verkaveling



2. Voorbeeldverkaveling wooneiland breed

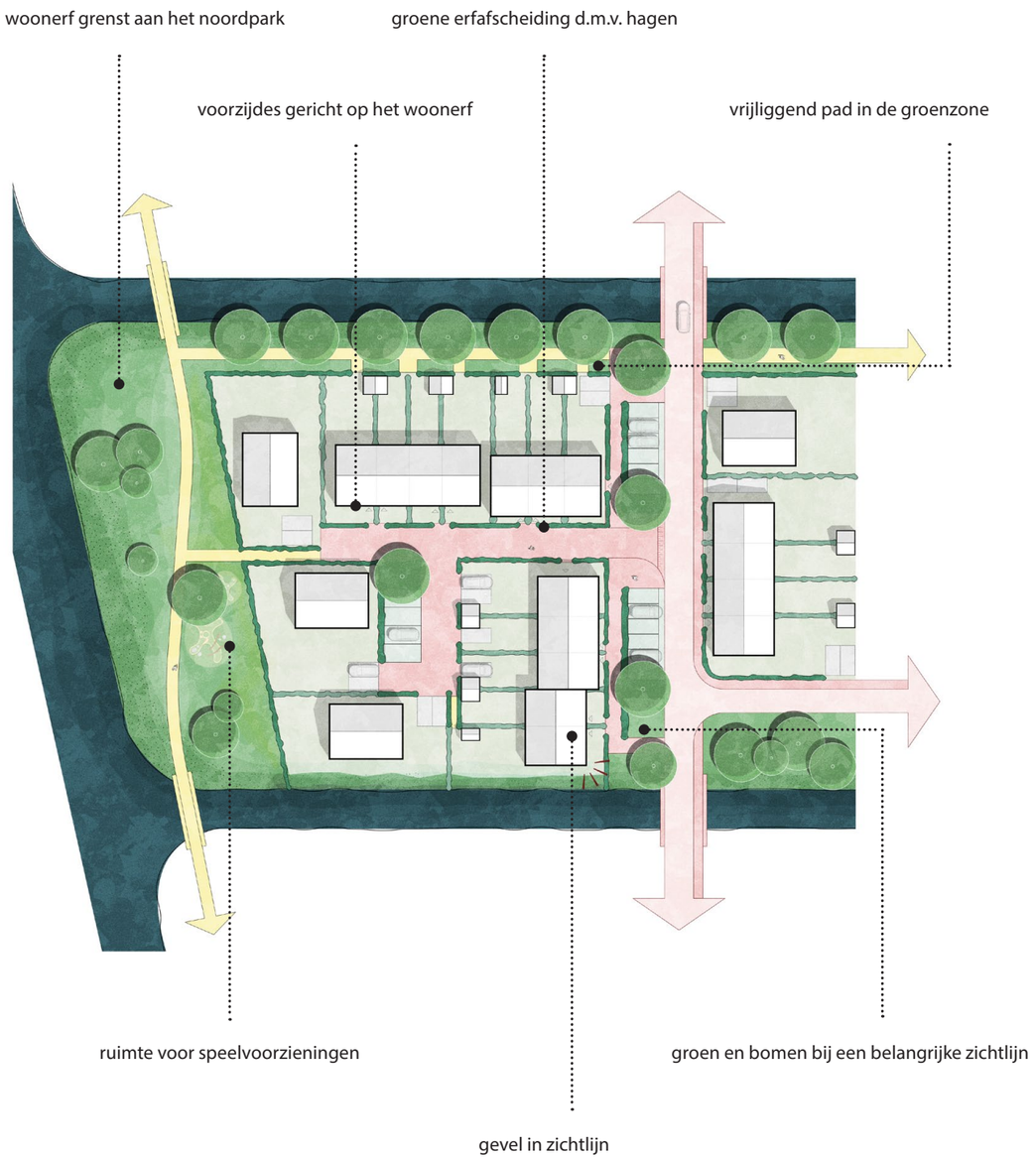


3. Voorbeeldverkaveling wooneiland dorpsrand

Voorbeeld verkaveling

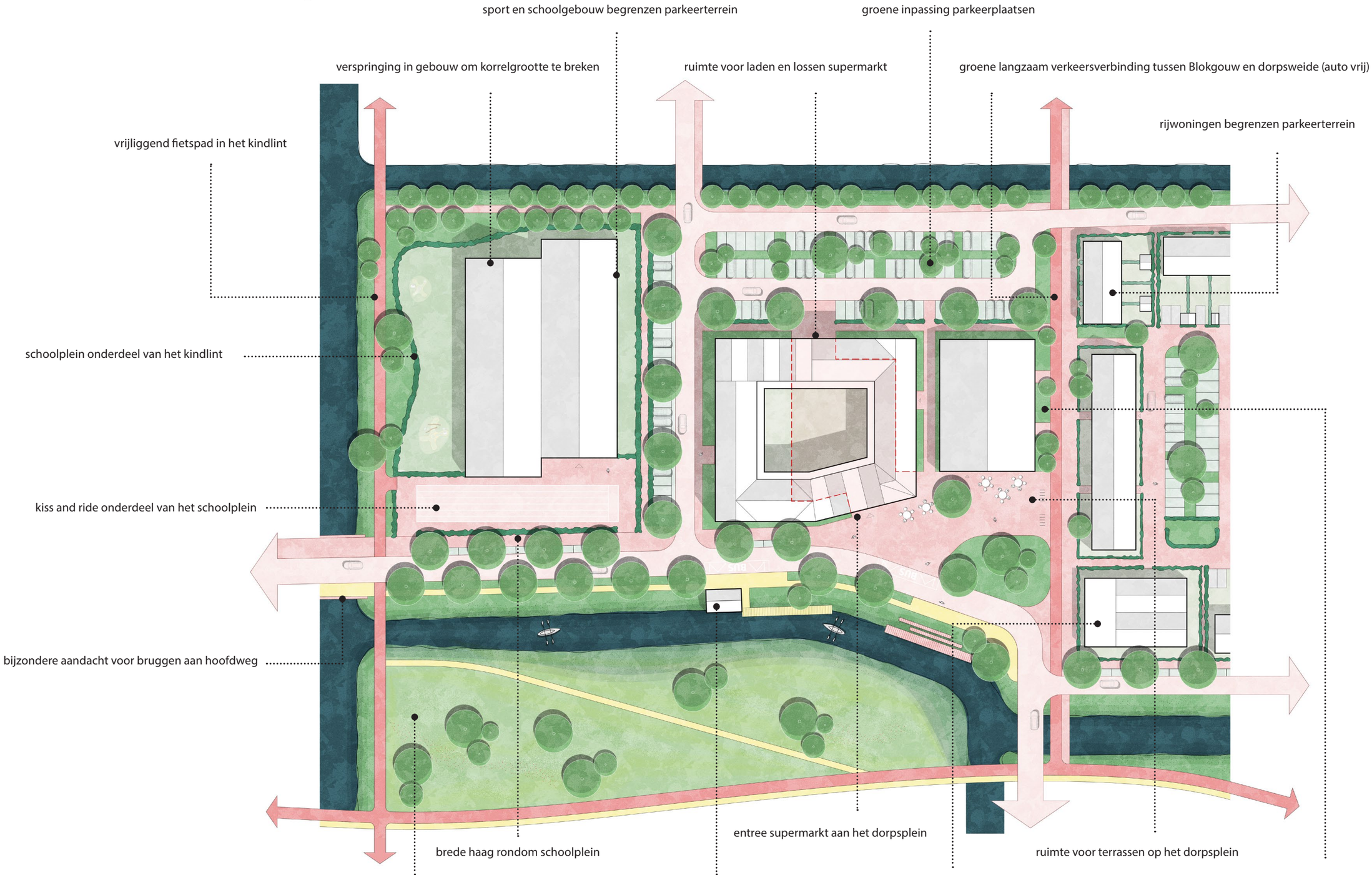


4. Voorbeeldverkaveling wooneiland dorpsstraat



5. Voorbeeldverkaveling wooneiland erf

Voorbeeld verkaveling



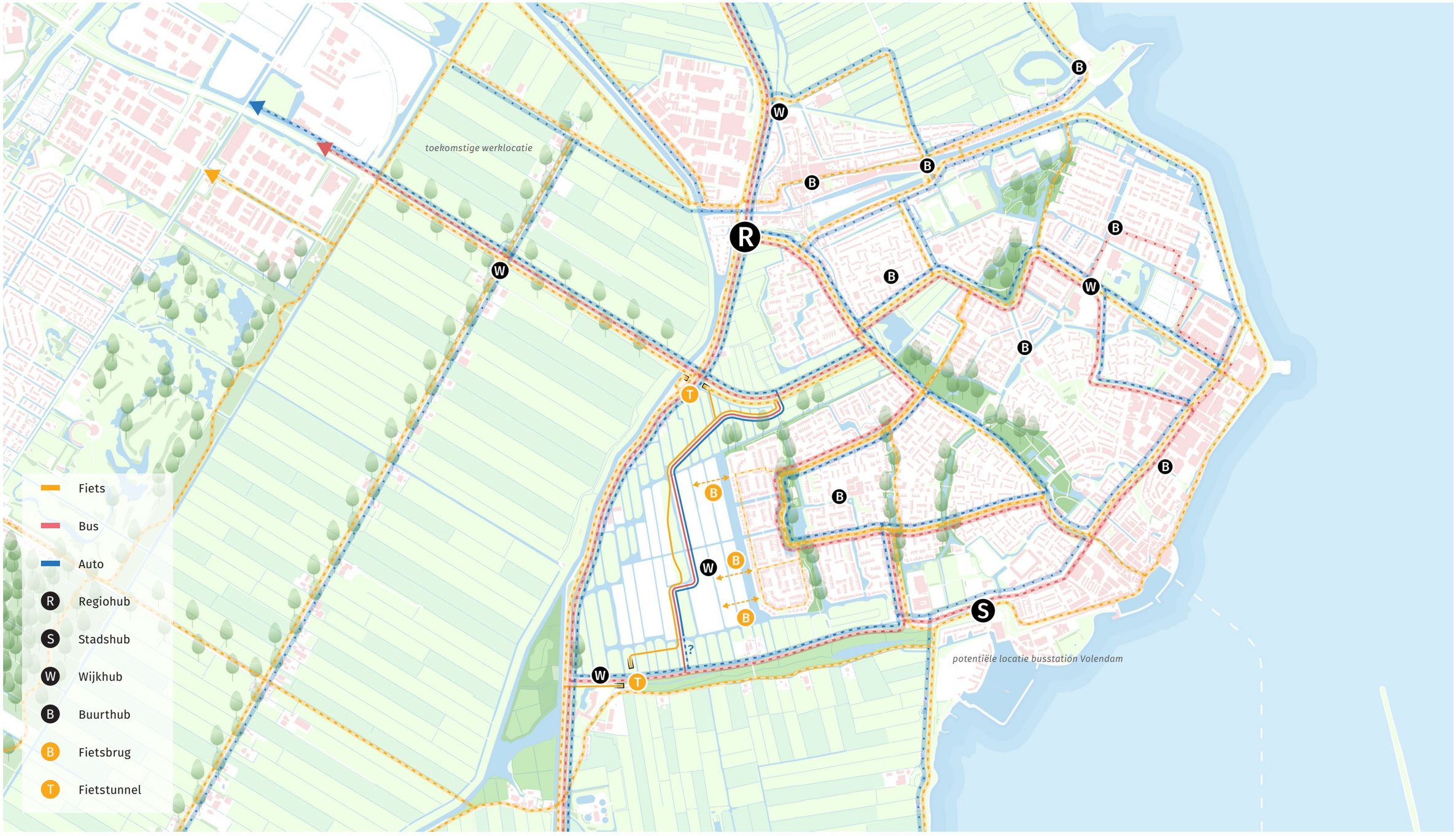
6. Voorbeeldverkaveling dorpshart

5| Mobiliteit





Mobiliteitsvisie



Mobiliteitsvisie

< *Kaart mobiliteitsvisie*

> *Impressie*

Om te komen tot duurzame mobiliteit gelden onderstaande mobiliteitsambities voor De Lange Weeren. Deze ambities zijn gerangschikt conform de vijf thema's van het 'smart mobility wiel'. Zie ook het Mobiliteitsprogramma van Eisen De Lange Weeren van Goudappel.

1. Verdichten:
• In de Lange Weeren is er ruimte voor een mix van verschillende voorzieningen (woningen, supermarkt, zorg, onderwijs, sport). De mix aan functies maakt het gebied aantrekkelijk en (sociaal) veilig.
• Daarnaast zorgt de mix aan voorzieningen in het gebied ervoor dat inwoners geen lange afstanden hoeven af te leggen om hun dagelijkse bestemmingen te bereiken. Voetgangers en fietsers hebben hiermee prioriteit binnen de Lange Weeren.
• Het gebied bevat een gedifferentieerd aanbod dat iets toevoegt aan de huidige type woningen in de woningvoorraad. De ontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de behoefte aan betaalbare woningen. Een goede mix aan type woningen biedt plaats voor mensen uit verschillende levensfases, en biedt doorgroeimogelijkheden binnen de buurt.

2. Verbinden:
• Het principe van duurzame mobiliteit is leidend binnen de Lange Weeren. Dit betekent de aanwezigheid van een fijnmazig, toegankelijk en (sociaal) veilig voetgangers- en fietsnetwerk met goede aansluitingen op de bestaande infrastructuur. Er zijn goede routes richting de belangrijke voorzieningen in de omgeving, zoals de HOV-knoop.
• Met de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk wordt de rol van de HOV-halte aanzienlijk belangrijker. De HOV halte is makkelijk en goed te bereiken voor voetgangers en fietsen waardoor OV-gebruik wordt gestimuleerd.
• Er is sociale cohesie tussen de Lange Weeren en de Blokgouw. Lange Weeren is geïntegreerd in het bredere netwerk van Volendam en wordt niet alleen beschouwd als een aparte wijk, maar als een integraal onderdeel van de gemeenschap.
• De fietsroutes naar het centrum van Volendam zijn aanzienlijk korter dan autoroutes, waardoor duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd.
• De wegen binnen de Lange Weeren worden ingericht als autoluwe woonstraten en erftoegangswegen met een lage snelheid van het autoverkeer. Kruispunten op de bestaande infrastructuur worden robuust en veilig vormgegeven met voldoende afwikkelingskwaliteit.

3. Veraangenamen
• De openbare ruimte in de Lange Weeren is aantrekkelijk om te verblijven (groen, rust, ruimte, uitstraling) met een goede balans tussen de verblijfs-, stallings- en verkeersruimte.
• De inrichting van het gebied geeft prioriteit aan actieve mobiliteit. Voetgangers en fietsers hebben prioriteit op straat. Straten zijn autoluw en auto's worden snel aan de randen afgevangen. Parkeren vindt met name uit het zicht plaats.

4. Verknopen
• De HOV-halte krijgt een cruciale rol in het gebied en moet een veilige en sociale omgeving worden om het gebruik ervan aan te moedigen. Het streven is naar een omgeving waar mensen zich comfortabel voelen en waar de sociale veiligheid gewaarborgd is.
• Er worden duurzame alternatieven aangeboden om het autobezit van de inwoners te beperken. Dit gebeurt onder andere door het realiseren van een mobiliteitshub waar verschillende vormen van deelmobiliteit worden aangeboden op flexibele wijze.
• Het gebruik van deelmobiliteit wordt gestimuleerd. Toekomstige bewoners worden in een vroeg stadium geïnformeerd en meegenomen.

5. Verleiden
• In de Lange Weeren wordt een passende parkeernorm gehanteerd om overlast te voorkomen en de leefbaarheid van de wijk te waarborgen. Dit zorgt ervoor dat het aantal parkeerplaatsen in verhouding staat tot de behoeften van de bewoners en bezoekers.
• Om de impact van parkeren tot een minimum te beperken, worden tweede auto's en bestelbusjes op afstand aan de rand van de deelgebieden opgevangen. Dit helpt om de straten vrij te houden van overmatig geparkeerde voertuigen.
• Ruimtegebruik door parkeren wordt zoveel mogelijk beperkt. De parkeervoorzieningen van verschillende functies worden samengebracht om het dubbelgebruik te stimuleren.
• Het stallen van de fiets in de Lange Weeren is makkelijk. De fietsparkeervoorzieningen zijn goed bereikbaar, op korte afstand van voorzieningen en bieden veel comfort en veilige opties tot stallen.



Openbaar vervoer in de wijk



Mobiliteitshubs in de vorm van multifunctionele parkeerschuren en groene parkeerhoven met ruimte voor elektrische laadvoorzieningen en stalling bedrijfsbussen

Verkeersstructuur



Voetgangers

Fijnmazig netwerk van wandelpaden en trottoirs, op vier plekken verbonden met de Blokgouw.



Ontspannen wandelpaden met natuurlijk karakter



Fietsnetwerk

Fijnmazig fietsnetwerk, op drie plekken verbonden met de Blokgouw en middels voet-fietstunnels verbonden aan het regionaal fietsnetwerk.



Gecombineerde wandel-fietspaden met recreatief karakter door de wijk



Hoofdstraat, openbaar vervoer, gemotoriseerd verkeer en deelmobiliteit

Hoofdstraat als voorrangsstraat in twee richtingen, 30 km/u , gelegen aan het park.



Hoofdstraat uitgevoerd in klinkerverharding, afgewisseld langsparkeren en bomen

Verkeersstructuur



Hoofdontsluiting gemotoriseerd verkeer

Hoofdstraat en dwarsstraten in twee richtingen, 30 km/u met trottoirs aan weerszijden.



Groene parkeerstroken en trottoirs aan weerszijden



Woonstraten en erven

Woonstraten in éénrichting en woonerven.



Ontspannen woonstraten, trottoir aan een zijde



Parkeren

Divers aanbod aan parkeeroplossingen waaronder straatparkeren, groene parkeerhoven en parkeerschuren.



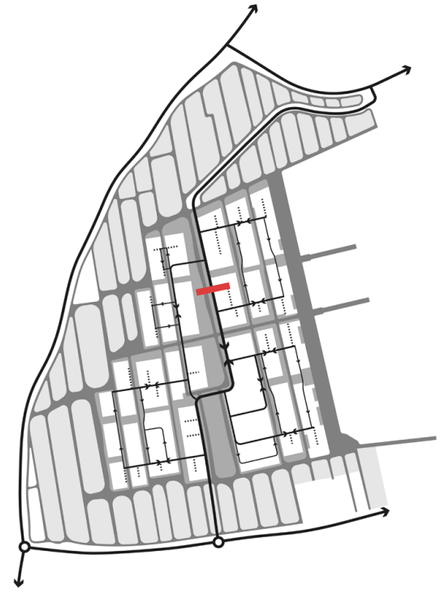
Groene parkeeroplossingen in parkeerkoffers en parkeerhoven

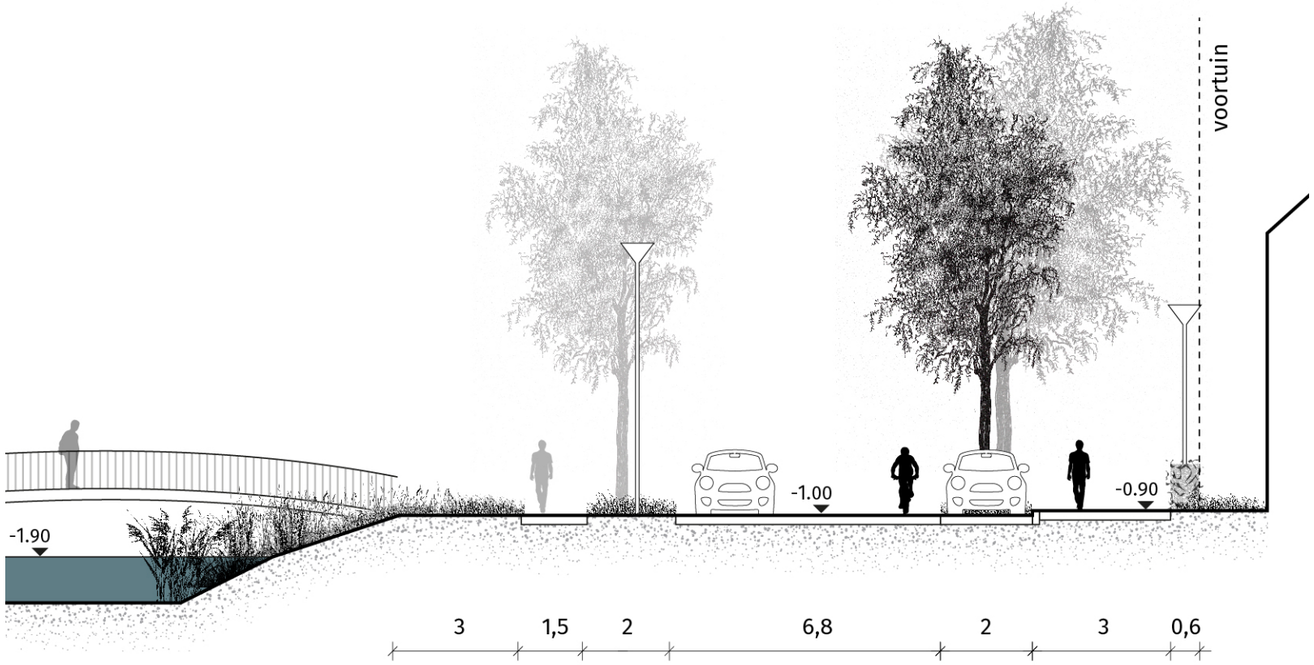
Profiel hoofdstraat

De hoofdstraat vormt de centrale as en hoofdontsluiting van de wijk. Desondanks is de hoofdstraat een ontspannen dorpsstraat waar aan gewoond wordt, waar de wijkvoorzieningen aan zijn gelegen en waar op de bus gestapt kan worden. De hoofdstraat is een erftoegangsweg met voorrangsregeling waar fietsers en gemotoriseerd verkeer, inclusief de bus, in twee richtingen gedeeld gebruiken maken van de rijbaan. Op de hoofdstraat geldt een maximale snelheid van 30 km/u. Parallel aan de hoofdstraat, in het aanliggende park ligt een vrijliggend fietspad. De woningen staan aan een trottoir met bomen en langsparkeervakken. De rijbaan is uitgevoerd in klinkerverharding. Voor materialisatie zie hoofdstuk Beeldkwaliteitsplan. Aan de parkzijde ligt een smal voetpad van minimaal 1.5 m.



Ontspannen hoofdstraat met woningen





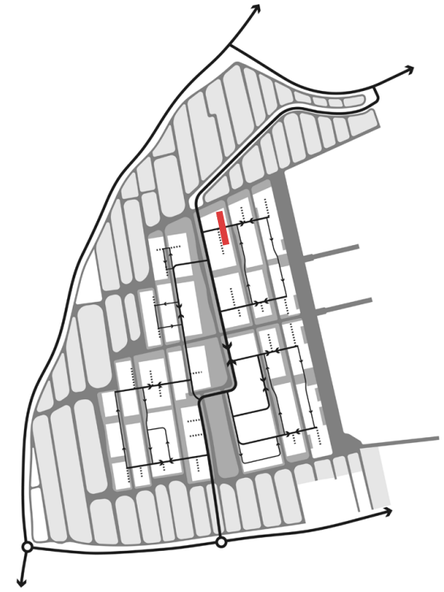
Profiel dwarsstraten

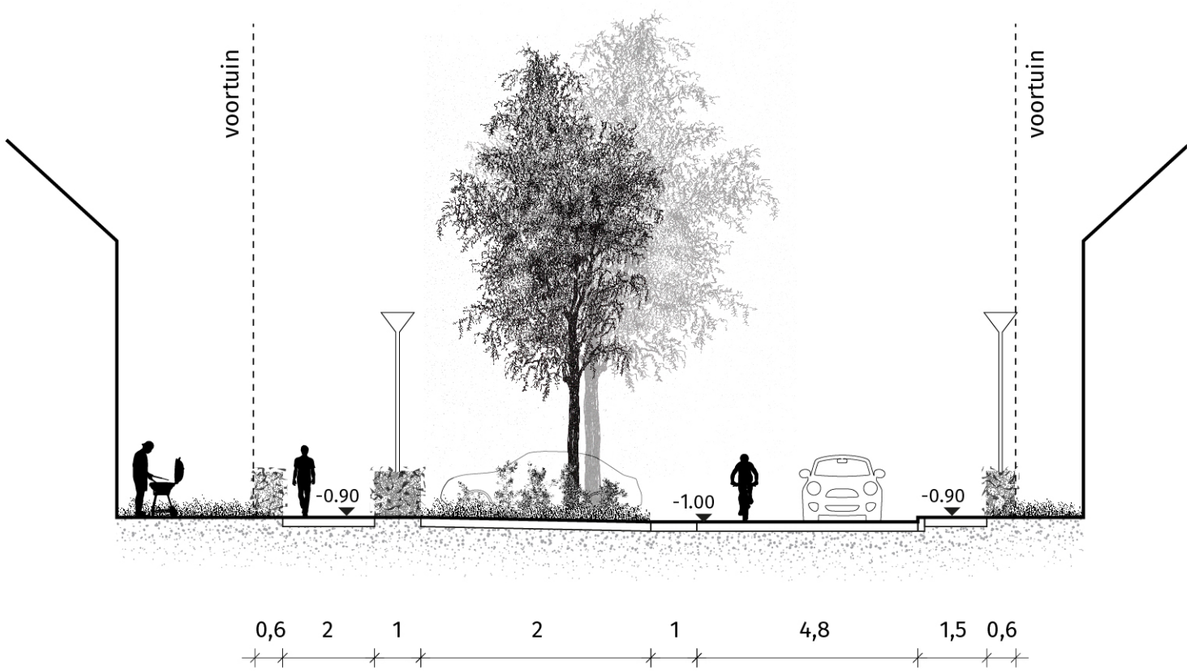
De dwarsstraten vormen samen met de hoofdstraat de ontsluiting van de verschillende woonbuurten. De dwarsstraten zijn erftoegangswegen met een maximale snelheid van 30 km/u.

Aan weerszijden van de rijbaan is een trottoir. Parkeren gebeurt op groene parkeerstroken afgewisseld met plantvakken met bomen. De overgang tussen tuinen en het openbaar gebied wordt gemarkeerd met een haag. Ter plaatse van de parkeerstroken voorkomt een haag dat de koplampen de woningen inschijnen bij in- en uitparkeren.



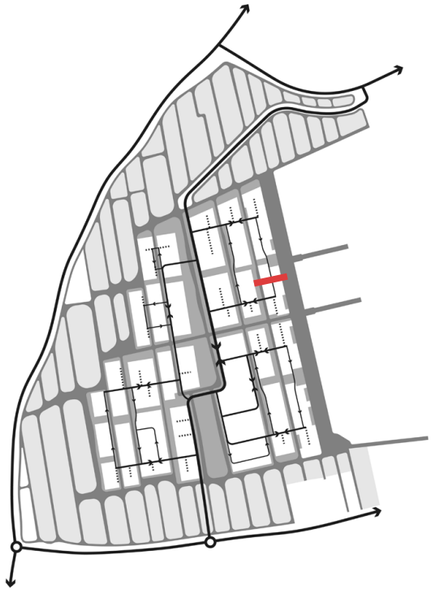
Groene parkeerstroken en trottoirs aan weerszijden





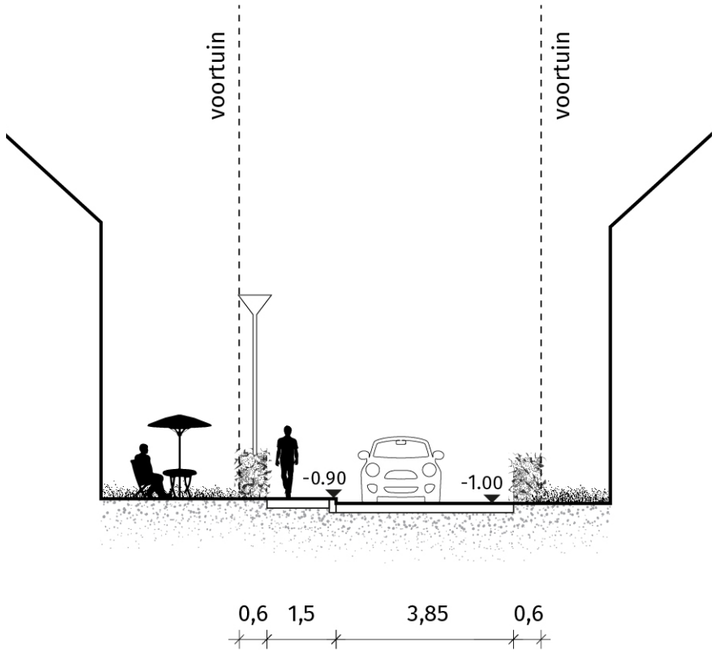
Profiel woonstraten

De woonstraten zijn erftoegangswegen in éénrichting met een maximale snelheid van 15 km/u. Aan één zijde is een trottoir van 1.5m aanwezig. De overgang tussen tuinen en het openbaar gebied wordt gemarkeerd met een haag.





Ontspannen woonstraten, trottoir aan één zijde

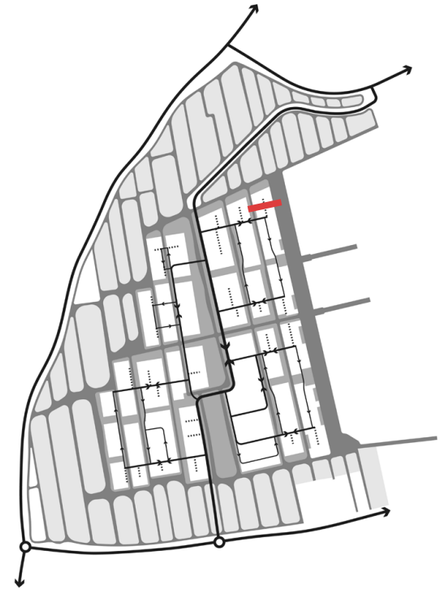


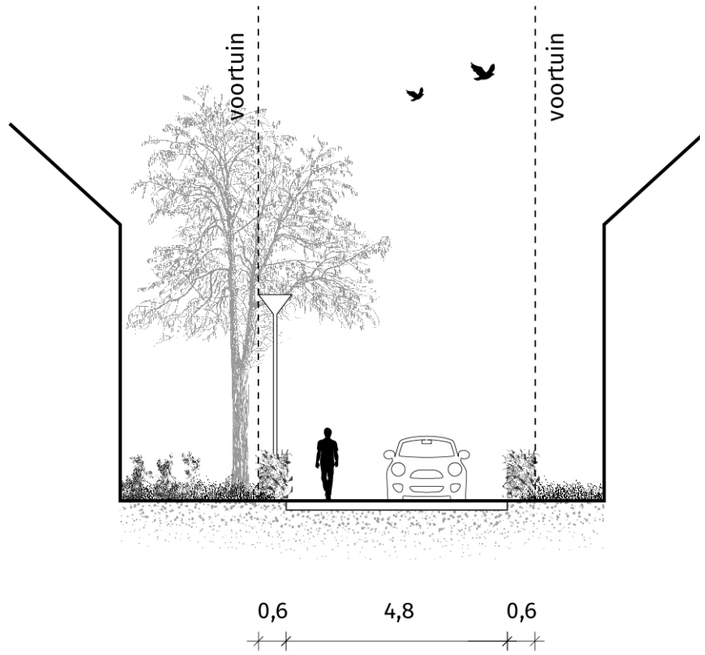
Profiel erven

De erven worden ingericht als woonerf met een maximale snelheid van 15 km/u. Fietsers, voetgangers en gemotoriseerd verkeer delen de ruimte. Molgoten regelen de afwatering en geleden de ruimte. De overgang tussen tuinen en het openbaar gebied wordt gemarkeerd met een haag. De maximale weglengte van een erf mag 40 m. bedragen.



Groen woonerf





6| Duurzaamheid





Klimaatbestendig bouwen

Op basis van de principes van bodem en water sturend, en in samenhang met de integrale waterbergingsopgave, kiezen we ervoor om De Lange Weeren beperkt op te hogen. Hierdoor kan de bestaande kavelstructuur, de ecologie en het waterhuishouden zo veel mogelijk behouden blijven, is er minder zand nodig voor ophoging en ontstaat er meer bergingscapaciteit in de wijk.

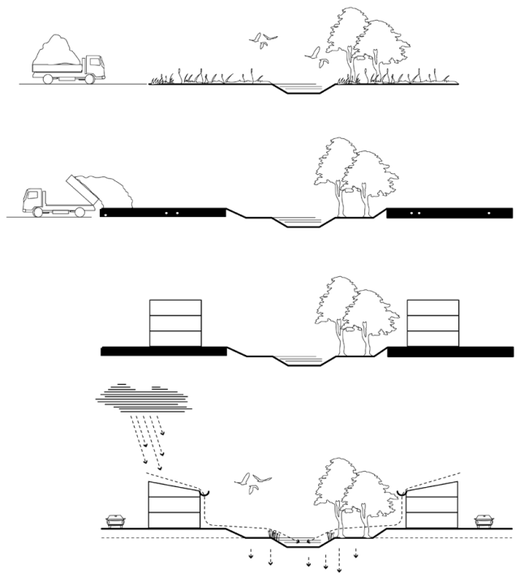
De bouwvelden zijn zo veel mogelijk bepaald aan de hand van het bestaande slotenpatroon. Binnen de bouwvelden worden enkel de benodigde oppervlaktes opgehoogd. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om de openbare straten met daarin de kabels en leidingen en de bouwkavels. De sloten blijven zo veel mogelijk gehandhaafd. Het openbaar groen komt zo veel mogelijk op huidige maaiveld te liggen.

Door middel van voorbelasting wordt voor de opgehoogde delen de benodigde stabiliteit bereikt. Na de zettingsperiode wordt het overtollige zand afgegraven en waar mogelijk hergebruikt binnen het project. Vervolgens worden de sloten verbreed tot een streefbreedte van 8 meter en plaatselijk tot minimaal 6 meter.

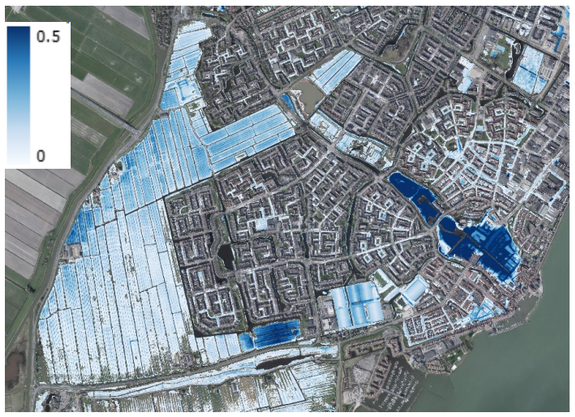
De bouwvelden zullen bestaan uit een getrapt profiel waarbij in het openbaar groen het huidige maaiveld (-1.40 m NAP) behouden blijft. De openbare straten komen te liggen op -1,00 m NAP om zo de benodigde drooglegging te kunnen realiseren. De tuinen en bebouwing liggen hoger ten opzichte van de straat. Zie hiervoor ook het gehanteerde hoogteprofiel op de volgende pagina.

Op deze manier voorzien de watergangen en het openbaar groen in de wijk in bergingscapaciteit. De openbare straten blijven ook bij hevige regenval droog.

Binnen het watersysteem van Volendam wordt overtollig oppervlaktewater afgevoerd naar polder De Lange Weeren. Wanneer de polder De Lange Weeren verzadigd raakt, bestaat het risico dat het dichtbevolkte en laaggelegen Volendammermeer overstroomt.
Om dit te voorkomen, wordt de kade rondom het Volendammermeer verhoogd. Daarnaast is ten noorden van De Lange Weeren de Zuiderzeeweg aangelegd,

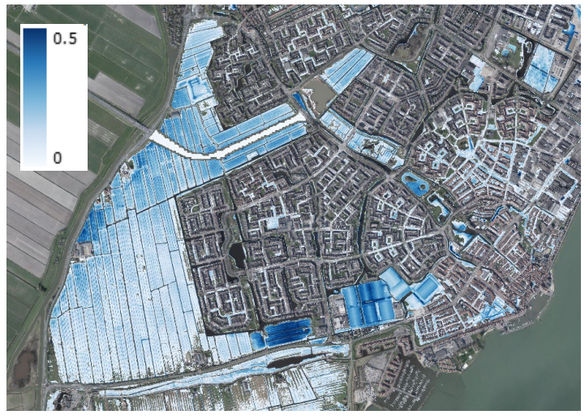


Principe beperkt ophogen, enkel waar noodzakelijk



Huidige situatie
Berging 100.000 m3
Schade; 20 miljoen

Waterdiepte T=1000 bui





Nieuwe situatie
Berging potentieel 200.000 m3
Schade; 3 miljoen

Klimaatbestendig bouwen

< *Stedenbouwkundig plan*

> *Ruimtelijke principes*

wat gevolgen heeft voor het functioneren van het watersysteem van Volendam.

Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de wijk De Lange Weeren is het integraal oplossen van de gecombineerde waterbergingsopgave van Volendam, die wordt geschat op 150.000 m3.

Om te beoordelen of het ontwerp van De Lange Weeren bestand is tegen extreme neerslag, is er een integraal hydraulisch model opgesteld voor de gehele polder. Er zijn drie varianten gemaakt:

1. De huidige situatie;
2. De huidige situatie inclusief de Zuiderzeeweg en een verhoging van de kade rondom het Volendammermeer;
3. De toekomstige situatie waarin ook het verkavelingsplan van De Lange Weeren is opgenomen.

Voor deze situaties zijn verschillende extreme neerslagscenario's doorgerekend (T10, T100, T1000). Op de kaart op de vorige pagina wordt de maximale waterdiepte weergegeven bij een langdurige bui (twee dagen) met een herhalingstijd van 1.000 jaar. De verhoging van de kademuur zorgt ervoor dat de wateroverlast in het Volendammermeer wordt opgelost en dat het hemelwater afstroomt richting de Lange Weeren. Dit extra volume aan water veroorzaakt geen extra problemen in het omliggende gebied en kan grotendeels worden opgevangen in de flanken van De Lange Weeren. Op de kaart van De Lange Weeren (vorige pagina) is te zien dat het extra open water en de berging in de rietlanden voorkomen dat er wateroverlast optreedt in De Lange Weeren, zelfs niet bij het T1000-neerslagscenario.

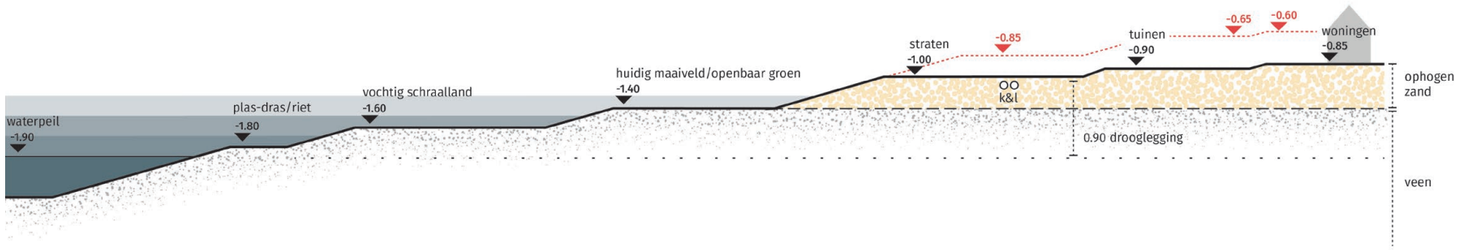
Het berekende potentiële bergingsvolume in De Lange Weeren is met dit ontwerp circa 200.000 m3. Dit bergingsvolume wordt zelfs bij het T1000-neerslagscenario nog niet volledig benut, wat ruim voldoet aan de bergingsopgave.



Waterrijk waterbergingslandschap in de flank



Wijk, landschap en waterberging optimaal verweven (Doornsteeg, Nijkerk, Bureau B+B)

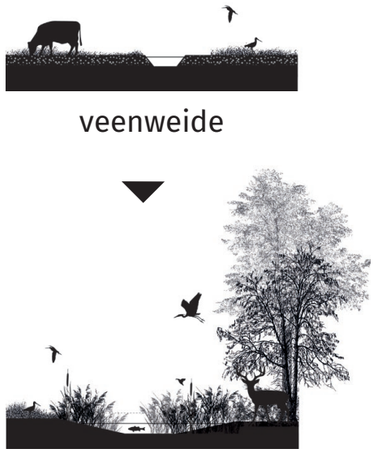


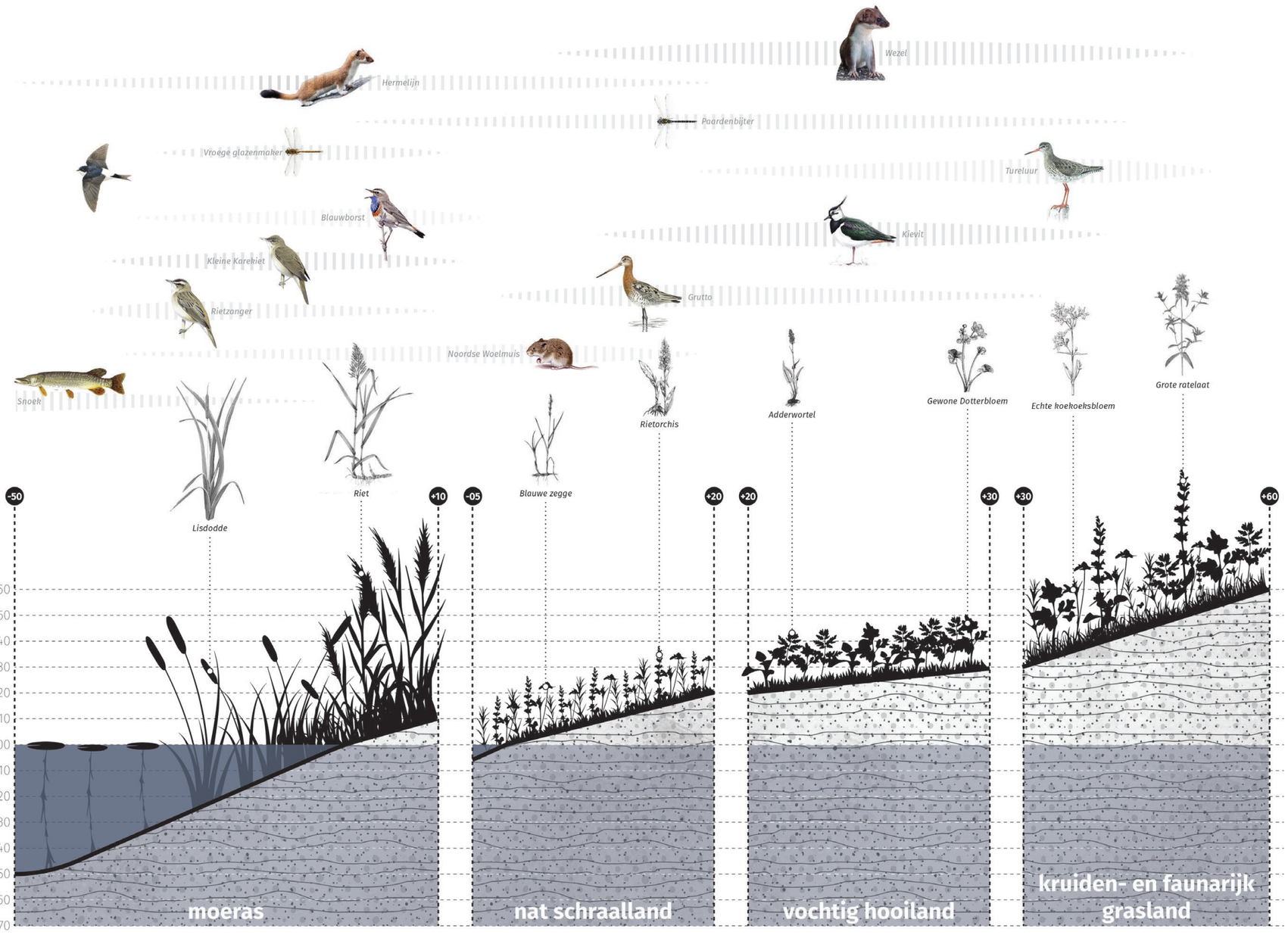
Gehanteerd hoogteprofiel de Lange Weeren

6. Duurzaamheid

Ecologie en biodiversiteit

De Lange Weeren wordt niet alleen blauw, maar ook groen. Het plan voorziet in meer openbaar groen dan gemiddeld. Dat heeft meerdere redenen. Uiteraard is groen van hoge waarde voor de beleving van de wijk voor de toekomstige bewoners, maar daarnaast is groen van grote betekenis voor de klimaatbestendigheid van de wijk en de gezondheid van de inwoners. Binnen de nieuwe wijk komt dan ook een robuuste groenstructuur. We passen tevens de 3-30-300 regel toe: 3 bomen zichtbaar vanuit elke woning, 30% boombedekking en 300 meter tot het dichtstbijzijnde park. Dit is ook nodig voor onze ambities op het gebied van klimaatverandering. Water en hittestress spelen in toenemende mate een belangrijke rol in hoe wij onze leefomgeving ervaren.





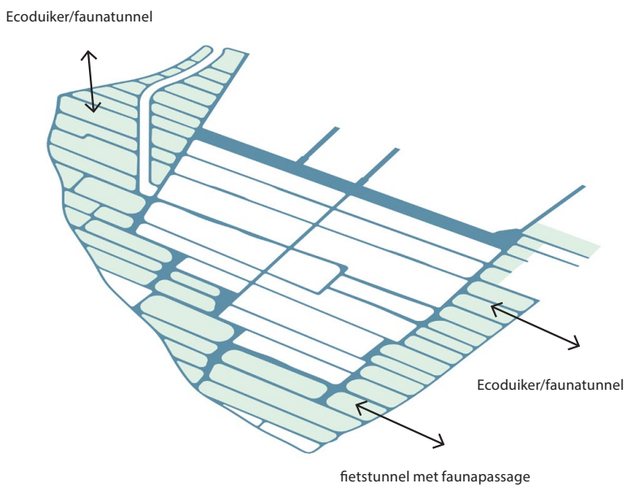
Groenvoorziening, ecologie en biodiversiteit

< *Biotopen flanken De Lange Weeren*

> *Ruimtelijke principes*

Door de wijziging in het beheer, de inpassing van waterberging en de ambities ten aanzien van ecologie en recreatie zal het huidige veenweidelandschap transformeren naar een divers veenlandschap. Voortbouwend op het huidige hoogteverloop van de percelen wordt een deel van de percelen deels afgegraven om een rijke schakering van biotopen te creëren. Aansluitend bij de landschappelijke inpassing van de Zuiderzeeweg worden, zowel in de flank als in de woonwijk, wilgen- en elzensingels toegepast.

De flanken zijn integraal onderdeel van de ontwikkeling van De Lange Weeren. Het landschapsbeheer van de flanken komt in beheer bij de gemeente. In samenwerking met een ecoloog van Anteagroep zijn de inrichtingsprincipes voor de flanken opgesteld.



Maatregelen voor natuurlijke verbindingen



Natte veenweiden als identiteitsdrager van de Lange Weeren



Rijke schakeringen van verschillende biotopen en (elzen)singels



Verbeteren ecologie onder water



Landschap en wijk optimaal verweven

Natuurinclusief bouwen

Naast groen wordt De Lange Weeren natuurinclusief ingericht. De natuur staat onder druk en dient in toenemende mate het uitgangspunt te vormen voor het ontwerpen van gebieden en gebouwen. Hierbij hoort dat onze stedelijke gebieden worden verdicht met aandacht voor ‘ecologie'; dit betekent dat we meer ruimte geven aan ecologie om de biodiversiteit te ondersteunen.
We passen bijvoorbeeld in ons openbaar groen natuurvriendelijke oevers, ecologisch maaibeheer en andere ecologisch bevorderende maatregelen toe. Maar ook onze gebouwen moeten hier een rol in gaan spelen.

Het doel van Natuurinclusief bouwen is:
• Zo veel mogelijk ecologische waardevolle natuur in het gebied te behouden;
• Het gebied in te richten met voldoende ruimte voor natuur;
• Dat er een habitat wordt gerealiseerd passend bij de context van het gebied voor verschillende doelsoorten met een verscheidenheid aan natuurtypen.
• De horizontale en verticale inrichting van het plangebied aansluit bij groenblauwe structuren in de omgeving en zorgt voor behoud en versterking van groenstructuren.

Insecten, vogels en andere dieren die van nature voorkomen, krijgen ook hun plek in De Lange Weeren. In de bebouwde omgeving worden natuurinclusieve maatregelen getroffen om hiermee te voorzien in schuil, nest, foerageermogelijkheden voor fauna.

Om natuurinclusief te bouwen worden per kavel tenminste drie maatregelen uitgevoerd uit de uitgave ‘Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën’ (Gemeente Amsterdam, 2018, https://openresearch.amsterdam/nl/page/47014/handboek-natuurinclusief-bouwen). Voorbeelden van maatregelen zijn; nestkasten voor vogels, vleermuizen, insecten, bijenidylle, hagen etc.
De effectiviteit van de toegepaste maatregelen wordt getoetst door een expert uit het supervisieteam.

Daken met een flauwe hellingshoek (appartmenten gebouwen, voorzieningen, trafo's en bushaltes) worden zo veel mogelijk voorzien van een groen dak, in combinatie met zonnepanelen (PV).

Tuinen en erfafscheidingen in De Lange Weeren zijn groen:
• Erfafscheidingen bestaan uit hagen;
• Tuinen zijn maximaal 25% verhard.





Voorbeelden maatregelen Natuurinclusief bouwen; nestkasten en groene tuinen en erfafscheidingen

Duurzaam en circulair bouwen

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen maken we richting 2050 in toenemende mate circulair en stemmen we af op een circulaire economie. In de uitwerking van De Lange Weeren wordt daarom rekening gehouden met het Convenant Houtbouw MRA en het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA . Per ontwikkelfase wordt minimaal 20%, en bij voorkeur meer, van het aantal woningen in houtbouw uitgevoerd met registratie in een materialenpaspoort. In De Lange Weeren zetten we daarmee grote stappen naar circulair bouwen en ontwikkelen.

Natuur en landschapswaarde is een belangrijk onderdeel van De Lange Weeren. We streven naar een unieke plek om te wonen. Dit vraagt om een respectvolle benadering van het landschap en het gebruik van ruimte en grondstoffen.

Daarom moet bouwen in De Lange Weeren duurzaam zijn, en wel in brede zin. Dit komt onder andere tot uitdrukking in de toe te passen materialen. Uitgangspunt is om duurzaamheid expliciet zichtbaar te maken in de architectuur, bouwtechniek en materiaalkeuze (indeling van de gevel en plattegrond, flexibiliteit, toepassing van circulaire materialen, energiebesparing en –opwekking).

Waterberging privaat terrein:
Elk kavel heeft een installatie om regenwater op te slaan voor hergebruik (watergeven beplanting, doorspoelen wc met grijswater) bufferen en vertraagd afvoeren. Hiervoor geldt de eis van de MRA;

Een groot deel van de neerslag (range 40-70 mm) van een hevige bui op het bebouwd deel van privaat terrein wordt verwerkt (geïnfiltreerd, opgevangen en/of vertraagd afgevoerd) op het terrein zelf of in extra (water) voorzieningen in of toegerekend aan het plangebied. De voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd af (niet extra naar riolering of watersysteem) en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar.

• Het duurzame karakter van de gebouwen is herkenbaar in de bouwmassa doordat bijvoorbeeld het constructieprincipe van houtbouw afleesbaar is;
• Elk kavel heeft een installatie om regenwater op te slaan voor hergebruik (watergeven beplanting, doorspoelen wc met grijswater) bufferen en vertraagd afvoeren. Hiervoor geldt de eis van de MRA;
• Maak optimaal gebruik van natuurlijk licht. Dit is goed voor de gezondheid, welzijn en productiviteit. Maar het helpt ook om de energierekening te verlagen.





Voorbeelden van duurzaam bouwen; houtbouw en wateropvang

Duurzame energie en warmte

In de Lange Weeren zijn woningen gasloos en hebben nul op de meter (energieneutraal). Zonnepanelen worden gestimuleerd. Er komen voldoende mogelijkheden voor het opladen van elektrische voertuigen zowel bij de woningen als in de openbare ruimte. De ontwikkeling houdt - door een voldoende robuust elektriciteitsnetwerk en onder- en bovengrondse ruimtereserveringen - voldoende rekening met een nog te onderzoeken warmte- en koudenet en de aankomende energietransitie.

Energievoorzieningen
Het soort installaties en afgiftesystemen in de woning is nog niet bekend, de keuze is afhankelijk van de ontwikkelingen op het gebied van energie. Mogelijkheden zouden kunnen zijn individuele installaties, collectieve installaties voor 10, 100 of de gehele Lange Weeren, eventueel in combinatie met energie opslag systemen Afmeting en gewenste behuizing is nog niet bekend, echter installaties worden bij voorkeur in andere bebouwing ingepast. Als dit niet kan worden ze ondergronds ingepast (niet onder parkeervoorzieningen), en als dat niet kan terughoudend vormgegeven en passend bij de vormentaal van de wijk.

Openbare verlichting
Vanuit duurzaamheidoverweging wordt gekozen voor LED-verlichting of een vergelijkbare duurzame lichtbron. Voor de verlichting worden LED armaturen gebruikt. Het gebruik van straatverlichting wordt zoveel mogelijk gereduceerd en geoptimaliseerd om het energieverbruik laag te houden. Minder verlichting heeft een gunstige invloed op het nachtleven van dieren.

Laadvoorzieningen Electrische voertuigen (EV)
In De Lange Weeren wordt rekening gehouden met laadvoorzieningen voor elektrische auto's. In de openbare ruimte wordt rekening gehouden met 20% parkeerplaatsen met laadvoorzieningen. In de parkeerhubs (parkeerschuren) en in de parkeerkoffers zijn slimme combinaties zoals zonnepanelen/ solar carports gewenst.





Voorbeelden van duurzame energie en warmte, geintegreerde zonnepanelen (PV) en laadvoorzieningen voor eleketrische voortuigen (EV)

xx

7| Beeldkwaliteitsplan





Beeldkwaliteit De Lange Weeren



Overkoepelende beeldkwaliteit de Lange Weeren

De Lange Weeren
De Lange Weeren is wonen in een ontspannen dorps- en landelijk woonmillieu. De ruimtelijke opzet van de wijk is gebaseerd op het onderliggende landschap en dat uit zich door de gehele wijk. De sloten van het veenweidelandschap lopen door in de wijk en bieden een natuurlijk en waterrijk raamwerk waar rietkragen, natuurlijke oevers, wilgen- & elzensingels en een netwerk van paden de wijk dooradert. Tussen deze landschapslijnen liggen de wooneilanden en aan de rand vormt de nieuwe wijk een markante nieuwe dorpsrand met een dorps silhouet.

Een grote variatie in bebouwingstypologien, nokrichting en rooilijnen biedt een gevarieerd en dorps straatbeeld. Eenheid wordt gevormd door kapvorm (zadeldak), kleuren en materialenpalet en hagen als erfafscheidingen. Ontspannen woonstraatjes leiden van buurtplein naar groen woonhof en vormen het hart van de wooneilanden. Buurtparkjes, dwarsstraten en doorsteekjes leiden altijd naar het water waar markante witte bruggen blikvangers zijn.

Beeldkwaliteitsplan en toetsing
In dit beeldkwaliteitsplan worden de ontwerprichtlijnen voor De Lange Weeren omschreven. Het beeldkwaliteitsplan vormt de leidraad voor de verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking. De definitieve uitwerking en verkaveling van de woonvelden is afhankelijk van de fasering. Dit beeldkwaliteitplan biedt voldoende zekerheid voor de kwaliteit en tevens voldoende flexibiliteit voor programmatische keuzes.
Fundamentele uitgangspunten zijn vastgelegd in dit plan.

Dit beeldkwaliteitplan is het instrument om de gewenste samenhang tussen de bebouwing en de openbare
ruimte vast te leggen. Daarnaast biedt het de handvaten voor het toetsingskader voor de verdere uitwerking van
de architectuur en de inrichting van de buitenruimte.

Aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan zal de gemeente middels een supervisieteam de verdere uitwerking van de wijk toetsen.



Overkoepelende beeldkwaliteit sfeergebieden

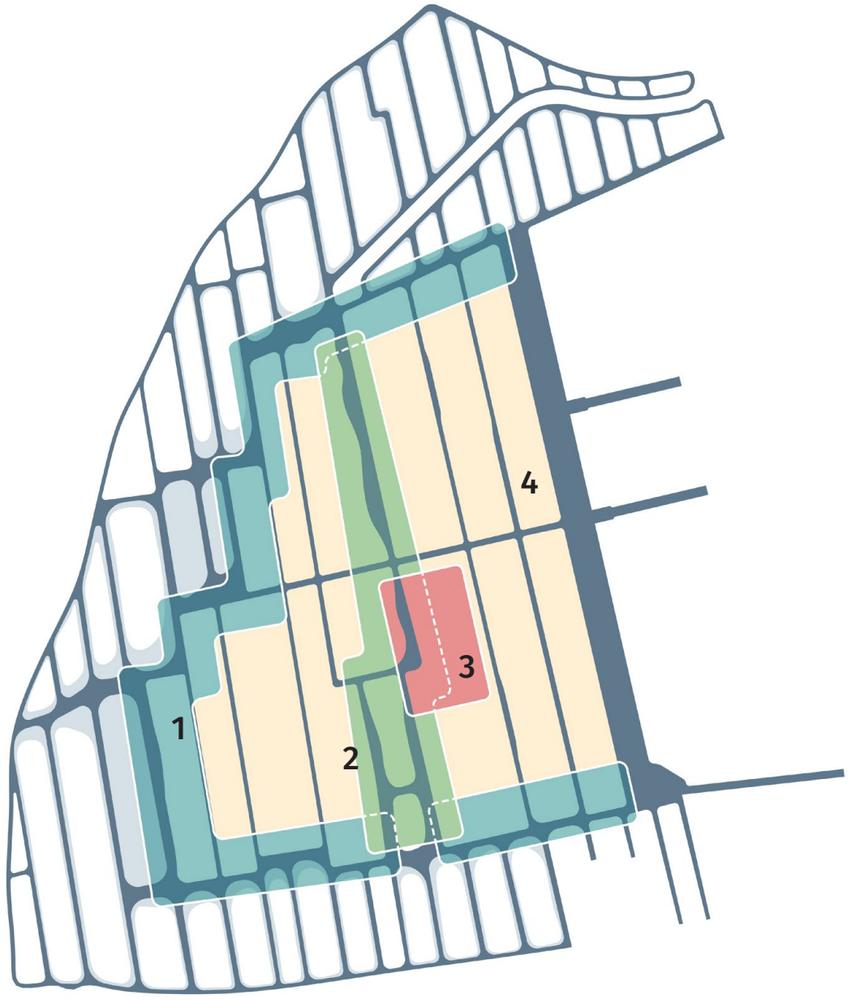
De Lange Weeren wordt een ontspannen dorps- en landelijk woonmilieu afgestemd met het omliggende landschap. Het verknopen van De Lange Weeren met het omringende landschap speelt een essentiële rol in het ontwerp voor de hele wijk.

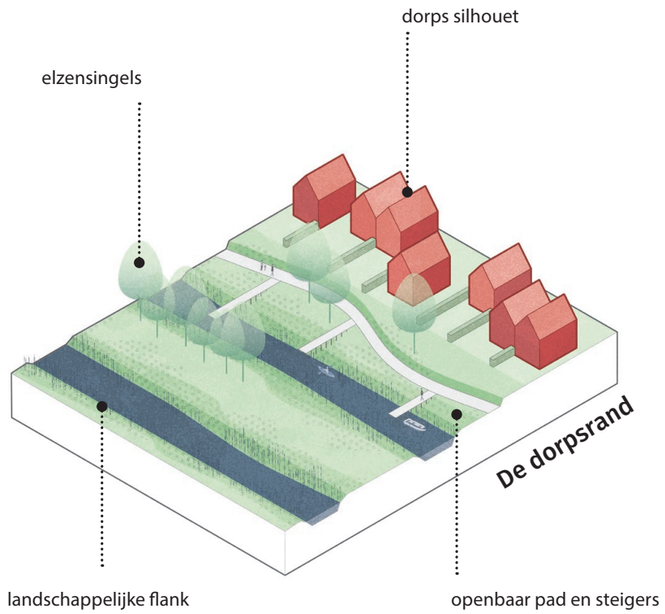
De samenhang tussen de wijk en het omliggende landschap, de verschijningsvorm van de nieuwe dorpsrand, de verweving van woonwijk en landschap in de wijk en een eigentijds bebouwingspatroon en beeldkwaliteit van de architectuur, passend bij de streekeigen bebouwing zijn hierbij van groot belang. Hiervoor worden specifieke beeldkwaliteitseisen omschreven.

Om de wijk zo goed mogelijk te kunnen laten aansluiten op haar omgeving is de wijk opgebouwd uit verschillende sfeergebieden.

1. De dorpsrand
2. De centrale dorpsweide
3. Het Dorpshart
4. De wooneilanden

De verschillende sfeergebieden bieden variatie en oriëntatie aan de wijk, maar vormen samen ook nadrukkelijk een eenheid.



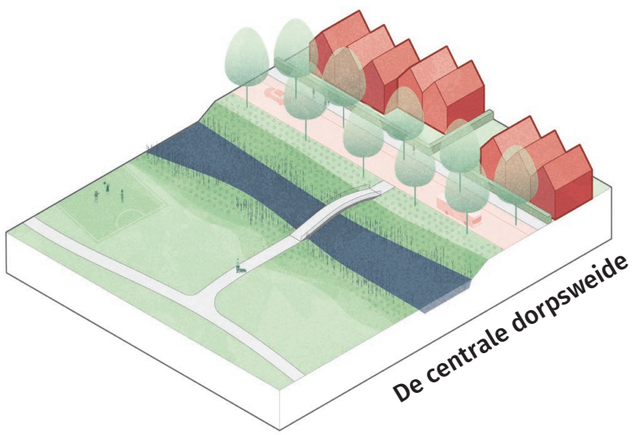


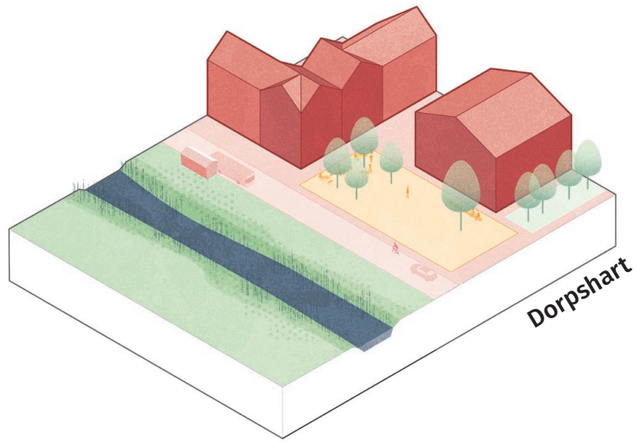
1. De dorpsrand

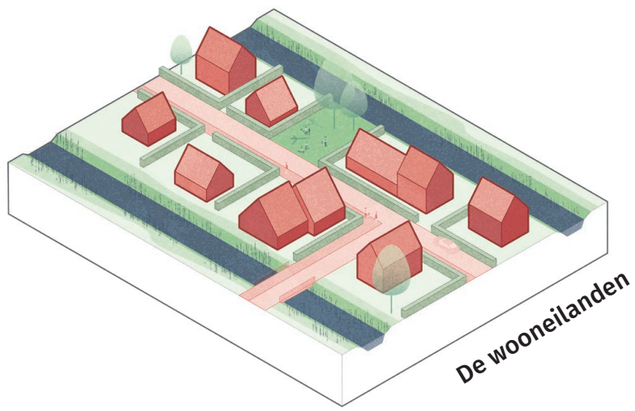
De overgang tussen wijk en landschap vormt de nieuwe dorpsrand van Volendam. Tussen de tuinen en het landschap ligt een openbare groenstrook met een wandelpad en een natuurvriendelijke oever. De bebouwing vormt door de smalle kavels en de nokrichting richting het landschap een markant dorps silhouet. De dorpsrand is afwisselend expressief en zichtbaar op markante plekken en op andere plekken gaat de dorpsrand verscholen achter wilgen en elzensingels.

Algemeen geldende regels sfeergebied:
• Nokrichting 90% richting het aangrenzende landschap om een herkenbaar silhouet te vormen;
• Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen;
• Hier zijn schuren, uit- en opbouwen altijd vergunningsplichtig;
• Maximale bouwhoogte 12 meter;
• Geen hoge erfafscheidingen aan de zijde van de landschappelijke flank (maximaal 1m).

Overkoepelende beeldkwaliteit sfeergebieden







2. De centrale dorpsweide

De centrale dorpsweide is een waterrijke voortzetting van het omliggende landschap midden in de wijk. Fiets- en wandelpaden en natuurlijke speelvoorziening maken de dorpsweide het recreatieve hart van de wijk. Langs de dorpsweide loopt de dorpsstraat. Aan de dorpsstraat is de bebouwingswand half gesloten en is de nokrichting overwegend richting de dorpsweide gericht voor een representatief beeld.

Algemeen geldende regels sfeergebied:
• Nokrichting 75% dwars op de dorpsweide;
• 60-80% van de volumes zijn rijwoningen ;
• > 50% van de woningen staat met een stoepzone aan het trottoir;
• Maximale bouwhoogte 13 meter en maximaal 3 lagen en een kap;
• Woon-werkfuncties worden aangemoedigd.

3. Het dorpshart

Het dorpsplein met voorzieningen, gelegen aan het water en de dorpsweide is de centrale ontmoetingsplek in de wijk. In het dorpshart zijn de voorzieningen gecombineerd met appartementen. Daarnaast is de gecombineerde school en sporthal gesitueerd in het dorpshart. De bus halteert bij het dorpshart.

Algemeen geldende regels sfeergebied:
• Gecombineerde voorzieningen en appartementen;
• Maximale bouwhoogte 15 meter;
• Bebouwing in het dorpshart is markant en fungeert als herkenningspunt in de wijk.

4. De wooneilanden

De wooneilanden hebben een ontspannen en dorps karakter met een gevarieerd straatbeeld. De bebouwing is orthogonaal georiënteerd op de kavel (haaks op of parallel aan de sloot) en de nokrichting varieert. De bebouwingstypes zijn maximaal gemixt en er is maximale variatie in nok- en goothoogte. Eenheid wordt gevormd door kapvorm (zadeldak), kleuren en materialen palet en hagen als erfafscheidingen.

De sloten zijn een kenmerkend onderdeel van de wooneilanden. Waar achtertuinen grenzen aan sloten is de overzijde van de sloot publiek toegankelijk. Rietkragen, natuurvriendelijke oevers gebiedseigen bomen en markante witte bruggen zijn kenmerkende elementen.

Algemeen geldende regels sfeergebied:
• Maximale variatie in bebouwingstypologiën, nok- en goothoogten en positie op het kavel;
• Variatie in rooilijn;
• Oriëntatie bebouwing orthogonaal;
• Maximale bouwhoogte 12 meter.

Inrichtingsprincipes openbare ruimte

Kleur en materialen

Het karakter van De Lange Weeren is robuust, eenvoudig en gebiedseigen. Bij het dorpse en landelijke karakter van Volendam passen robuuste, stoere materialen en gebiedseigen beplantingen. Materialen zijn kleurecht en kleurvast en het aantal toe te passen kleuren wordt beperkt. Warme bruin- en roodtinten voor de bestrating worden vergezeld door antraciete trottoirbanden, straatmeubilair in de kleur antraciet en daarnaast metaal en hardhout.

- Het straatbeeld is rustig en authentiek;
- Straten, stoepen, stegen en paden worden uitgevoerd in gebakken klinkers in een rood-bruine kleur;
- Gecombineerde fiets-wandelpaden worden uitgevoerd in gebakken klinkers. Vrijliggende doorgaande fietspaden worden uitgevoerd in rood asfalt. Er wordt gestreefd naar eenheid in materialisering binnen een tracé;
- Opsluitbanden uitgevoerd in beton, kleur antraciet;
- Recreatieve vrijliggende voetpaden in parken en landschap in halfverharding. De bus halteert op straat.



Rijbaan en trottoir in gebakken klinkers



Ook de hoofdstraat wordt uitgevoerd in gebakken klinkers



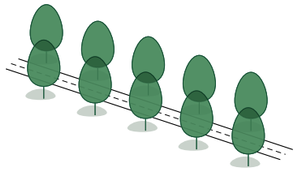
Recreatieve voetpaden halfverharding



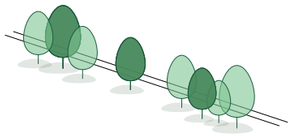
Buurtpleintje in halfverharding

Bomen en beplanting

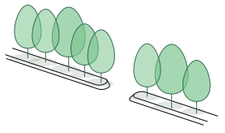
De bomen en beplanting in De Lange Weeren zijn afgestemd op de groeicondities op veen met hoge waterstanden.
- Boomsoorten: wilg en els;
- Vegetatie: riet, nat grasland en gazon;
- Voor alle beplanting wordt groeiplaatsverbetering toegepast;
- Zie ook het Groenbeleidsplan van de gemeente en handboek Bomen van het Norminstituut Bomen.



Wilgenlanen



Groepen van wilgen en elzen



Elzensingels



Wilg (Salix sepulcralis, Salix alba)



Els (Alnus glutinosa, Alnus x cordinca 'Sipkes')



Rietkraag en bloemrijk grasland



Extensief beheerd grasland

Inrichtingsprincipes openbare ruimte

Oevers en beschoeiingen

De vele sloten in De Lange Weeren hebben overwegend een natuurlijk karakter.

Het water is heel belangrijk voor de beleving van de wijk. Het water brengt verkoeling in de wijk in warme periodes. Regenwater wordt zoveel mogelijk direct richting oppervlaktewater geleid zodat het water ook een bergingsfunctie heeft. Op het water kan geroeid, gekanood en geschaatst worden. Het kan aanleiding geven tot zwemmen, eendjes voeren en spelen.

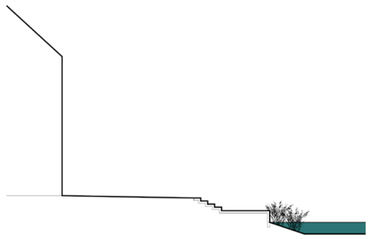
Het water en de oevers worden al naargelang de plek in de hoofdstructuur stedelijk of informeler vormgegeven. De waterbreedte is minimaal 6m breed. De vrije doorvaarbaarheid minimaal 6m conform de eisen van het Hoogheemraadschap. Bruggen met een doorvaarhoogte van 1.10m en een doorvaartbreedte van 2.50m zorgen dat de doorvaarbaarheid mogelijk is.

Maaiboot tewaterlaatplaatsen dienen te worden opgenomen in het plan. De losplaatsten voor het af te voeren maaisel en bagger moeten bereikbaar zijn per vrachtwagen.

• Natuurvriendelijke oevers;
• Private en sommige publieke oevers hebben een lage (max 30 cm boven waterpeil) beschoeiing in (fsc) hardhout;
• Private oevers hebben altijd een publiek toegankelijke oever aan de overzijde (met uitzondering van de oever tegenover de Blokgouw).



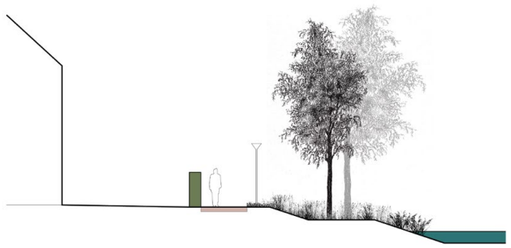
Natuurvriendelijke oevers



Achtertuin met lage beschoeiing



Openbare oever met wandelpad tegenover tuinen aan het water



Natuurvriendelijke oever met plas-draszone

Tuinen en erfafscheidingen

Alle tuinen in de Lange Weeren krijgen hagen als erfafscheiding. De hagen op de overgang tussen private kavels en openbaar gebied staan op gemeentegrond. Hagen hebben zo veel mogelijk een doorgaand karakter. Onderbrekingen zijn maximaal 4m breed ten behoeve van parkeerplaats(en) op eigen terrein. De erfafscheidingen aan de voorzijde van het kavel zijn maximaal 1m hoog. Hagen aan de zij- en achterzijde zijn maximaal 1.8 m hoog. Aan de voorzijde van het kavel kan voor de erfafscheiding tussen twee kavels gekozen worden voor een haag of een hekwerk met hedera van maximaal 1m hoog. Daar waar de rooilijn strak op het openbaar gebied ligt wordt een stoepzone toegepast.

• Hagen van minimaal 60 cm, breed aangeplant in driehoeksverband;
• Hagen aan voorzijde kavel maximaal 100 cm hoog;
• Hagen aan zij- en achterzijde kavel maximaal 180 cm hoog;
• Erfafscheidingen tussen twee kavels aan de voorzijde van het kavel bestaan uit een haag of hekwerk met hedera van maximaal 100 cm hoog;
• Soorten: Haagbeuk, Beuk, Liguster en Meidoorn;
• De verplichting tot behoud en onderhoud van de hagen worden vastgelegd in de koop- en huurovereenkomst;
• Stoepzones worden uitgevoerd in gebakken klinkers, halfverharding of natuursteen;
• Bij hoek- en eindwoningen grenzend aan openbare ruimte wordt de erfafscheiding en berging zorgvuldig meeontworpen in de architectuur;
• Tuinen zijn maximaal 25% verhard.



Afwisselend hagen met tuinen en stoepzones





Hagen als tuinafscheidingen voor een eenduidig groen straatbeeld



Bij hoek- en eindwoningen wordt de erfafscheiding en berging zorgvuldige meeontworpen in de architectuur

Inrichtingsprincipes openbare ruimte

Meubilair, verlichting en inrichtingselementen

Inrichtingselementen worden samenhangend en terughoudend vormgegeven. De uitstraling is stoer en functioneel in een landelijke sfeer. Voor alle elementen geldt dat ze door de gehele wijk worden toegepast. Afstemming tussen de verschillende lichtmasten en armaturen zorgt voor een herkenbaar en rustig straatbeeld.

Meubilair op het dorpsplein en buurtpleintjes moeten enigszins verbijzonderd zijn. Standaard materialen voor de elementen in het algemeen zijn staal (of ander metaal) antraciet gepoedercoat en vergrijsd hout.

Zitbanken hebben een terughoudende vormgeving waarin het licht geknikte lijnenspel van de wijk terugkomt.
De afvalbak is van metaal, antraciet van kleur. De intentie is om bakken met een grotere inhoud te gebruiken en zo weinig mogelijk kleinere afvalbakken toe te passen.

De verlichting krijgt een eenvoudige uitstraling, passend bij het karakter van een erfontsluitingsweg binnen de bebouwde kom. De lichtmast is van metaal, antraciet gepoedercoat, met een neutrale strakke vormgeving. De uitvoering van de kap dient in dezelfde kleur als de mast dient te zijn.

Vanuit duurzaamheidoverweging wordt gekozen voor LED-verlichting of een vergelijkbare duurzame lichtbron. Het gebruik van straatverlichting wordt zoveel mogelijk gereduceerd en geoptimaliseerd om het energieverbruik laag te houden. Minder verlichting heeft een gunstige invloed op het nachtleven van dieren.



Paaltoparmatuur passend bij De Lange Weeren (KIO, Schreder)



Robuuste houten bank (Vista, Grijsen)



Antraciet stalen prullenbak in terughoudende vormgeving (Grijsen)

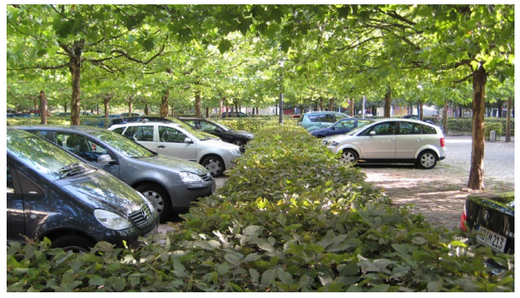


Natuurlijke speelaanleidingen

Parkeerplaatsen

In De Lange Weeren worden verschillende parkeeroplossingen aangeboden; straatparkeren, in parkeerkoffers, in parkeerhoven, in (eigen) parkeerschuren en op eigen erf. Voor alle oplossingen geldt dat de auto te gast is in de wijk en dat parkeerplaatsen zorgvuldig en groen worden geintegreerd in de wijk.

• Parkeerplaatsen waar mogelijk in waterdoorlatende verharding; grasstenen;
• Parkeerplaatsen langs de weg worden mee ontworpen in het wegprofiel en materialisering;
• Parkeerkoffers worden meeontworpen met het wegprofiel en materialisering:
- worden omzoomd door hagen (minimaal 100 cm breed, aangeplant in driehoeks verband)
- worden gemarkeerd met bomen
• De kruinen van de bomen vormen samen een (bomen) dak boven de parkeerkoffer;
• Er is voldoende ruimte langs de hagen voor onderhoud en in- en uitstappen.
• Er wordt rekening gehouden met laadvoorzieningen voor elektrische auto's. In de openbare ruimte wordt rekening gehouden met 20% parkeerplaatsen met laadvoorzieningen.
• Er wordt bij een deel van de parkeerplekken (24%) in de maatvoering rekening gehouden met het stallen van bedrijfsbusjes.



Groene parkeerkoffers



Parkeerhof met speelvoorziening



Groene parkeerstrook afgewisseld met bomen



Parkeerschuur meeontworpen in kappenlandschap

Inrichtingsprincipes openbare ruimte

Verkeersborden en verkeersremmende maatregelen

De profielen van de wegen zijn erop afgestemd om de snelheid in voldoende mate te kunnen afdwingen. Er wordt wel een aantal maatregelen getroffen om de snelheid op bepaalde locaties wat extra af te remmen. In het bijzonder waar de vrijliggende fietspaden kruisen met de wegen. Lange rechtstanden dienen daarom zoveel mogelijk te worden voorkomen, het maken van bochten remt af. Ook het op regelmatige afstand van elkaar plaatsen van kruisingen, en maatregelen die de weg optisch versmallen, hebben een snelheids verlagend effect. Bruggen vormen hiervoor een goed middel. Deze laatste maatregel krijgt vorm door de leuningen van bruggen op de aanlandingen om te zetten, waardoor de weg optisch versmald wordt. Aanvullende snelheidsremmende maatregelen worden in een gelijk materiaal en gelijke kleur als de rijbaan uitgevoerd.

Afzet-, zink en klappaaltjes
Paaltjes zijn van metaal, antraciet gespoten en bij voorkeur rvs, met rode reflectoren of ledverlichting. Het aantal paaltjes wordt minimaal gehouden.

Verkeersborden
Door de hele wijk wordt terughoudend omgegaan met het plaatsen van verkeersborden. Borden worden zoveel mogelijk gecombineerd op een paal geplaatst. De hele wijk is 30 km/u gebied. Aanduidingen hiervoor bij de wijktoegang maken dit duidelijk. Daar waar woonerven worden gerealiseerd wordt de bebording daarop aangepast. De abri's zijn vormgegeven afgestemd op of overeenkomend met de overige abri's in Edam-Volendam, de vlakken zijn transparant en licht.



Snelheidsremmende maatregelen in gelijk materiaal als rijbaan



Toogbrug werkt snelheidsremmend

Vlonderpaden en steigers

Op en aan het water zijn zowel publieke als private steigers en vlonders te vinden. Steigers en vlonders zijn uitgevoerd in vergrijsd FSC hardhout.

Vlonders projectmatig aangelegd
Langs de randen worden vlonders projectmatig aangelegd. Dit om hier eenheid in het beeld naar het buitengebied te creëren. Omdat een te hard beeld voor de oevers hier ongewenst is en natuurlijke erfafscheiding de voorkeur heeft, worden de vlonders niet over de hele breedte van de kavels toegepast en blijven de kavelgrenzen aan weerszijden 1m vrij van een vlonder. Hier is ruimte voor groene oevers.

Private steigers
Op plaatsen waar het beeld informeler mag zijn, ter plaatse van priv é tuinen zijn privé steigers toegestaan en hebben een breedte van maximaal 1m. De doorvaartbreedte van de watergang blijft minimaal 6m.



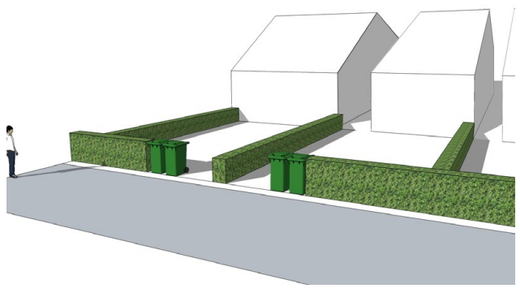
Vlonderpaden door de landschappelijke flank



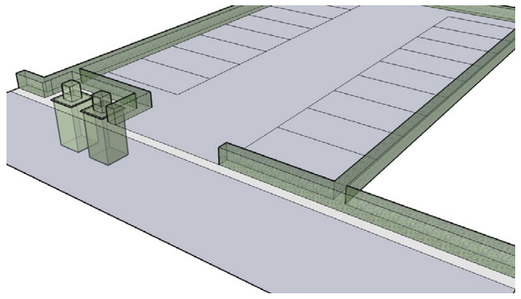
Aanlegsteigers in vergrijsd hout

Afvalinzameling en technische voorzieningen

De afvalverzameling zal in overleg met de gemeente op basis van het Afvalstoffenplan worden afgestemd.
Het gaat daarbij zowel om rolcontainers, aanbiedplaatsen, diverse voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling als om de bereikbaarheid voor de vuilniswagens. Bij ondergrondse voorzieningen dient rekening te worden gehouden met het ruimtebeslag onder en boven de grond. Deze worden op goed bereikbare en strategische plekken in de parkeerkoffers ingepast, omgeven met een haag. De containers worden uitgevoerd in de kleur antraciet. Ook trafo's en overige technische voorzieningen worden op deze wijze verdekt ingepast.
Eventueel benodigde mini-containers van kavels grezend aan de openbare weg worden in de opening van de erfafscheiding opgesteld. Voor kavels die niet grenzen aan de openbare weg wordt een opstelplaats in het openbaar gebied voorzien (loopafstand gemiddeld 50 meter en max. 75 meter).



Plaatsing mini rolcontainers



Positie ondergrondse containers in parkeerkoffers

Inrichtingsprincipes openbare ruimte



Indicatieve locatie speelplaatsen in De Lange Weeren
maximale loopafstanden;
A plek - 0 t/m 6 jaar - 100 m
B plek - 7 t/m 12 jaar - 300 m
C plek - 13 t/m 19 jaar - 600 m

Speelplaatsen

Speelvoorzieningen worden conform de gemeentelijke eisen qua leeftijd en inrichting aangelegd. Zie hiervoor ook de Nota Speelruimte (gemeente Edam-Volendam. In de Lange Weeren komen A-plekken, B-plekken, gecombineerde AB-plekken en een C-plek. Een A-plek is een speelplek voor kinderen in de leeftijd van 0 t/m 6 jaar en een B-plek is een speelplek voor kinderen in de leeftijd van 7 t/m 12 jaar. C-plekken zijn er voor de categorie 13-19 jaar. Van belang is de sociale veiligheid. De speelvoorzieningen worden aan de voorkanten van bebouwingen geplaatst zodat er een vorm van toezicht en controle is.

In De Lange Weeren worden de speelplaatsen ingericht passend bij het natuurlijk karakter van De Lange Weeren. In de woonvelden zijn de speelfaciliteiten voor de jongere kinderen ondergebracht. Naast deze aangelegde speelplaatsen worden ook andere spelaanleidingen aangeboden, deze zijn met de locatie geïntegreerd.

Door de wijk kan recreatief worden gevaren (kleine bootjes en kano's), gefietst, geskated en gewandeld. Aansluitend op deze vormen van recreatie worden banken en picknickplaatsen aangebracht. Er zijn voldoende rustpunten op pleinen en in groengebieden voorzien.

Speelelementen en spelaanleidingen zijn gemaakt van natuurlijke materialen, zoals grillige boomstammen in combinatie met staal. Hout voert de boventoon, bij voorkeur ruw toegepast, gecombineerd met natuurlijke elementen zoals: beplanting, water, zand, bomen. Tevens aangevuld met objecten zoals bijvoorbeeld stapstenen, waterspeelelementen, glijbaan, een boomhut en klauterobjecten. De objecten worden gemaakt van natuurlijke materialen met een minimale levensduur van twintig jaar. Een valdempende ondergrond bestaat uit; zand of houtsnippers.


Schoolplein is na schooltijd publiek toegankelijk


Speeltuinen voor doelgroep 0 - 6 jaar zijn omheind met een haag


Groene parkeerstrook afgewisseld met bomen


Spelen in waterrijke omgeving

Inrichtingsprincipes openbare ruimte



Locatie bruggen en duikers

- brug langzaam verkeer
- brug gemotoriseerd verkeer
- vaarduiker gemotoriseerd verkeer

Bruggen

De voetgangers en fietsbruggen vormen blikvangers in De Lange Weeren. Het oversteken van de vele watergangen vormt zo een beleving in de wijk. De bruggen zijn geïnspireerd op de kenmerkende houten Waterlandse bruggen, zijn slank, hebben een open witte leuning en hebben zo veel mogelijk een expressieve toog. De leuningen zijn als familie van elkaar ontworpen.
De bruggen en vaarduikers voor gemotoriseerd verkeer zijn robuust in vormgeving. Op beeldbepalende plekken hebben ze een dichte leuning en zijn uitgevoerd in metselwerk.

Bij de vormgeving van de bruggen wordt extra aandacht besteed aan de brughoofden en aanlanding. De continuïteit van de watergang en de doorvaarbaarheid blijft gehandhaafd. Bruggen met een minimale doorvaarthoogte van 1.10m (voor langzaamverkeerbruggen wordt een grotere hoogte gewenst, minimaal 1.8m.) en een minimale doorvaartbreedte van 2.50m zorgen dat de doorvaarbaarheid mogelijk is.



Markante langzaamverkeer bruggen met transparante witte leuningen



Langzaam verkeersbruggen hebben een expressieve toog of knik

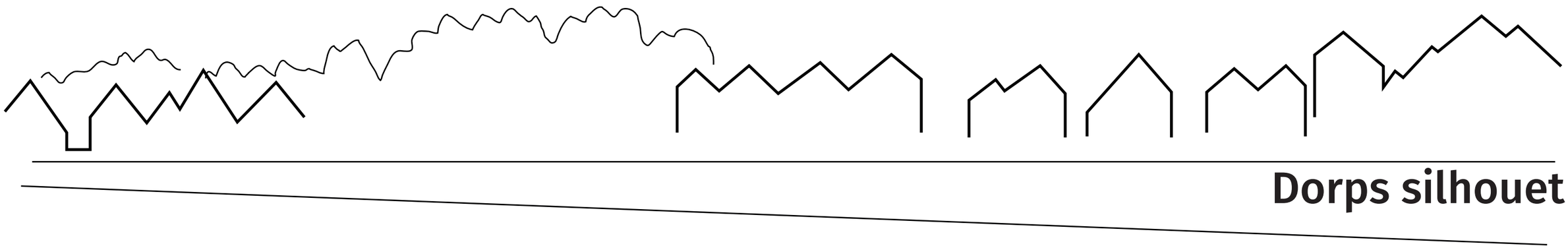


Gemetselde autobruggen op beeldbepalende plekken



Overige bruggen met eenvoudige vormgeving

Overkoepelende beeldkwaliteit architectuur



Overkoepelende beeldkwaliteit architectuur

Overkoepelend beeld architectuur

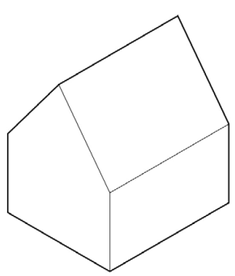
De Lange Weeren ligt landschappelijk verankerd in een landschap van sloten, rietvelden en weides.
Soms verscholen achter de kenmerkende singelbeplanting, soms duidelijk zichtbaar met een nieuw markant dorps-silhouet presenteert de Lange Weeren zich in het landschap. Ingetogen en passend, alsof het er altijd al is geweest.

Om hier goed bij aan te sluiten zoeken we in de bebouwing ook naar een ingetogen en passende invulling. Een invulling die logischerwijs hedendaags is maar die aansluit bij het dorp en het landschap.

Dit wordt gerealiseerd door afwisseling van kappen en rooilijnen waardoor een informele uitstraling ontstaat. Overeenstemming in kleurgebruik en materialisatie zorgt weer voor samenhang.



Soms verscholen, soms duidelijk zichtbaar is de bebouwing van De Lange Weeren onderdeel van het landscha



De vorm van het archetype huis



Informele uitstraling, verschillende rooilijnen



Eigentijdse vertaling van het dorps silhouet

Positie & oriëntatie bebouwing

De Lange Weeren zal overwegend bestaan uit een losse bebouwingsvorm. Van belang is dat dit een samenhangende maar ook afwisselende wand van losstaande bebouwing wordt die een duidelijke en dorpse relatie met de openbare ruimte aangaat.

- Per woonveld zijn de bebouwingstypologien maximaal gemixt. Typologien staan zo min mogelijk naast elkaar en nooit meer dan 2;
- Per woonveld maximaal 50% van de volumes kan rijwoning zijn;
- Het straatbeeld kent een gevarieerde rooilijn, wat past bij een dorps en informeel karakter. Maximaal 2 volumes staan in dezelfde rooilijn;
- Maximale verspringende rooilijn; tussen de 1 en 4 meter vanaf de kavelgrens. Verspringing rooilijn minimaal 1 meter ten opzichte van naast gelegen kavel;
- De voortuin is, inclusief haagzone, maximaal 3m diep. Woningen staan georiënteerd op de straat. De naar de openbare ruimte gekeerde gevel(s) moet(en) een representatief karakter hebben. Deze gevels hebben een open karakter door middel van ramen, deuren, erkers en/of dakkapellen Hierdoor ontstaat een dorpse levendigheid op straat;
- Hoek- en eindpanden hebben altijd een tweezijdige oriëntatie. Dat betekent dat aan de openbare zijden voldoende relatie wordt gemaakt tussen de woning en de openbare ruimte door middel van ramen, deuren, erkers en/of dakkapellen. Dit wordt getoetst door de supervisor.



Variatie in typologien mix, positie en orientatie voor een divers straatbeeld

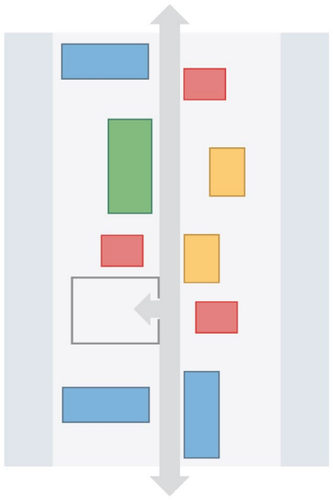


Langs groene zones variatie rooilijn groter

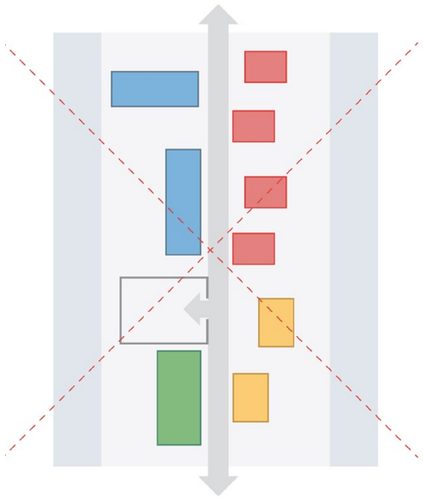


Doorsteekjes en doorkijkjes

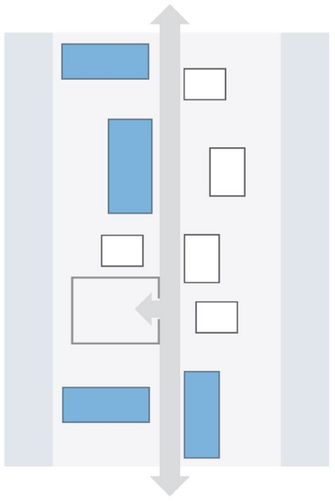
Typologieën mix



Maximale mix typologieën



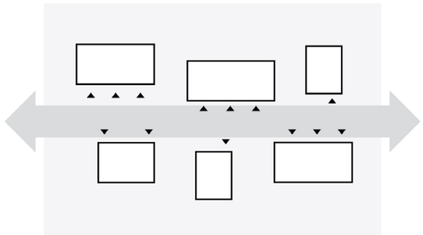
Geen herhaling van typologieën in het straatbeeld



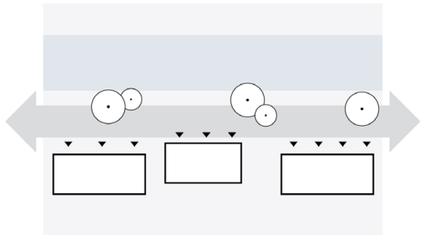
Maximaal 50% van de volumes op het eiland kan rijwoning zijn
(voor de dorpsrand en de dorpsweide gelden uitzonderingen)

Positie & orientatie bebouwing

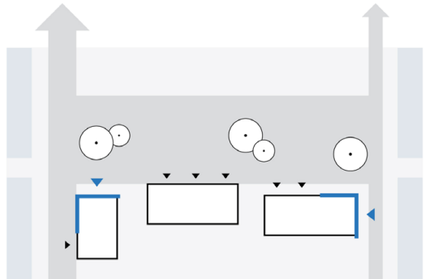
Oriëntatie



Voorgevel grenst aan de straat



Voorgevel grenst aan de groenstructuur



Ingang op de kopgevel als woning meerdere zichtzijdes heeft

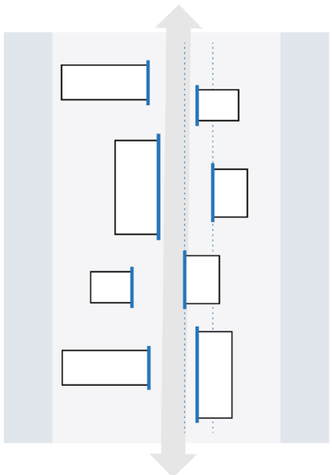


Bebouwing staat afwisselend dicht op de stoep of verder op het kavel

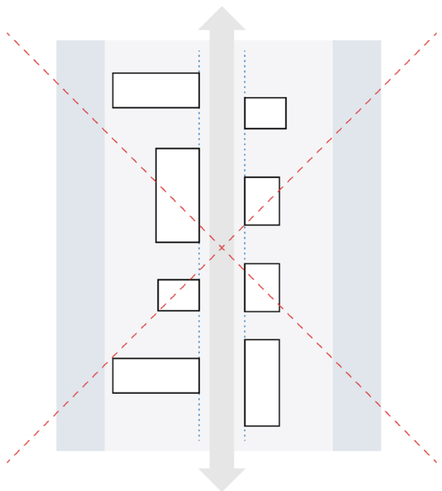


Hoek- en eindwoningen grenzend aan openbaar gebied hebben twee representatieve gevels

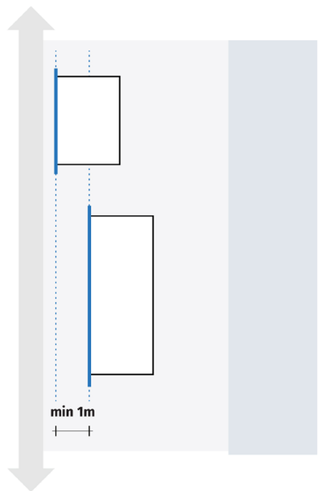
Rooilijn



Maximale verspringende rooilijn tussen de 1 en 3 meter



Niet gewenst op dezelfde rooilijn te bouwen



Verspringing rooilijn minimaal 1 meter ten opzichte van naast gelegen kavel



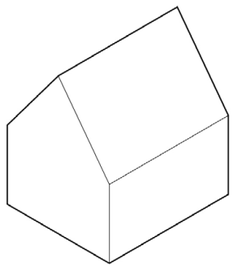
Oriëntatie woning aan straat, park of sloot

Vormgeving hoofdmassa algemeen

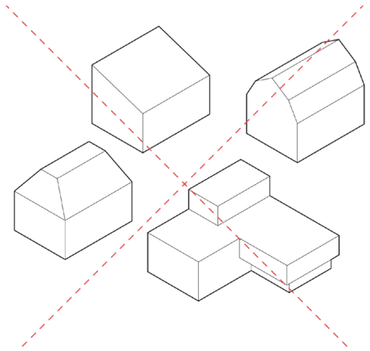
Vormgeving hoofdmassa

- De hoofdvormen van de woonhuizen zijn eenvoudig en zuiver en gebaseerd op het archetype huis (zadeldak) in hedendaagse vertaling;
- Het zadeldak wordt opgebouwd uit het principe 3-4-5 met een hellingshoek van 53°;
- 5% van de volumes mag een licht afwijkende kapvorm hebben. Ter goedkeuring van de supervisor;
- Dominant in het beeld van De Lange Weeren zijn woningen van één en twee bouwlagen en een kap;
- Er wordt terughoudend omgegaan met erkers en dakkapellen. Eventuele erkers en dakkapellen worden in de architectuur meeontworpen;
- De richting van de hoofdmassa is evenwijdig of juist haaks op de straat;
- Maximale afwisseling in nokrichting;
- 50% van de woningen heeft een lage goot van 3m;
- De maximale goothoogte voor grondgebonden woningen is 6m. Het maximale verschil tussen goothoogtes in een volume is maximaal 3m;
- Rijwoningen zijn maximaal 32m lang, dit ter voorkoming van te lange rijen in het straatbeeld;
- Rijwoningen met meer dan 4 woningen hebben een verspringing in de rooilijn van minimaal 0.5m.

Hoofdvorm

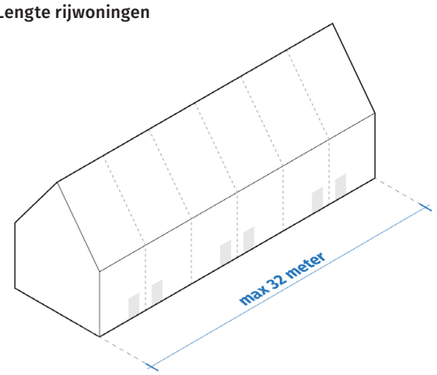


De vorm van het archetype huis

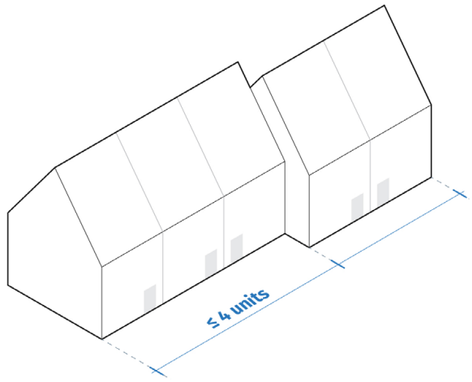


Afwijkende vormen woningen zijn niet gewenst

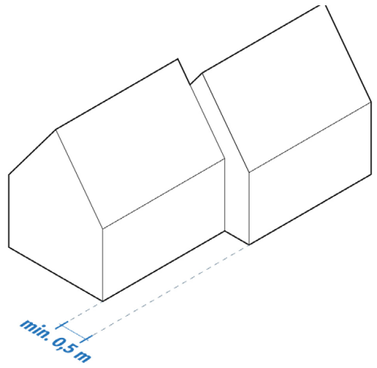
Lengte rijwoningen



Maximale lengte rijwoning is 32 meter



Verspringing rooilijn gewenst vanaf 4 woningen of meer



Minimaal 0,50 meter verspringing



Eenduidige hoofdvorm / zadeldak

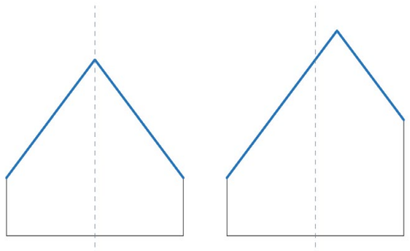


Variatie in oriëntatie en kaphoogte

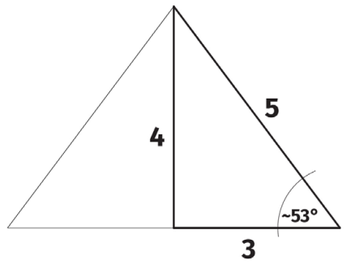


Hedendaagse vertaling van het archetype huis met zadeldak

Vormgeving hoofdmassa algemeen

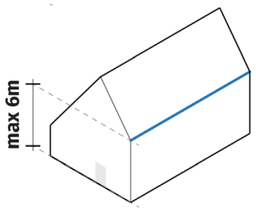


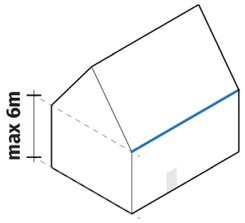
Symmetrische of asymmetrische zadeldak

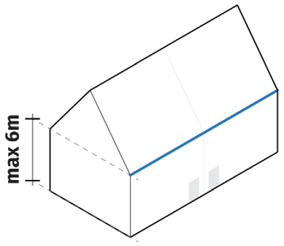


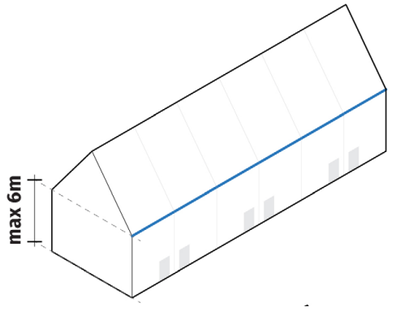
Voor alle daken van de grondgebonden woningen geldt het principe 3-4-5

Maximale verschil goothoogtes is 3 meter

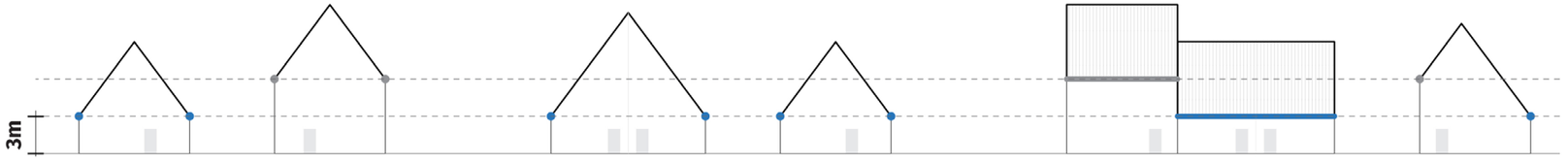








Maximale goothoogte grondgebonden woningen is 6 meter



50% van de woningen heeft een lage goot (3 meter) in het straatbeeld



Variatie in goothoogte binnen volume, uitbouw, dakkapel en berging zijn meeontworpen



Variatie in goothoogte in het straatbeeld

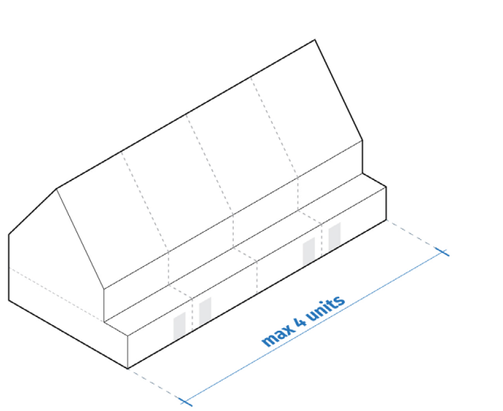


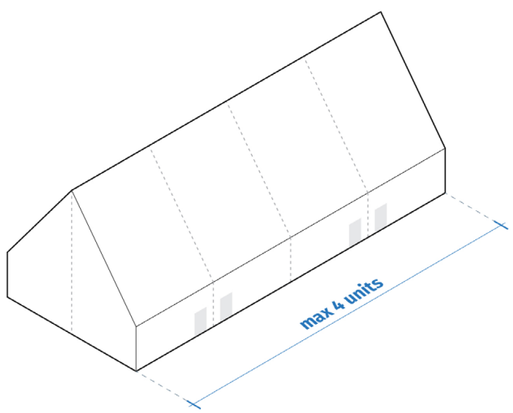
5% van de volumes mag een licht afwijkende kapvorm hebben

Vormgeving hoofdmassa bebo en sociale huur (aanvullend)

Beneden-boven woningen

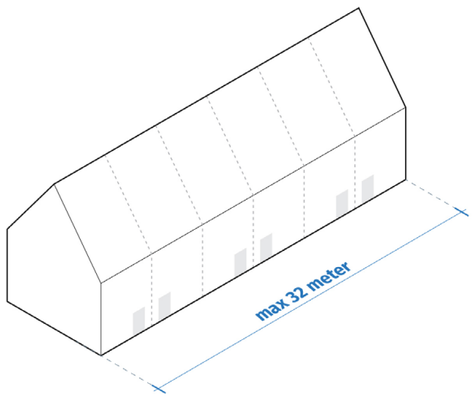
• De vormgeving van boven-benedenwoningen doet mee met de vormgeving van de rijwoningen;
• De boven-beneden woningen worden uitgevoerd met kap;
• Bij boven-beneden woningen wordt verder aandacht gevraagd voor voordeuren van de benedenwoningen, aan de straatzijde inclusief voortuin;
• De gevels worden zorgvuldig uitgewerkt met aandacht voor schaal, maat en detaillering;
• De zijgevels van dit type woningen zijn eveneens een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige ruimte en worden integraal meeontworpen. Hier is een kwalitatieve uitwerking eveneens belangrijk;
• Eventuele tuinen bij benedenwoningen kennen een lage afscheiding (maximaal 120 cm) met de openbare ruimte die onderdeel is van het gebouw.





Rijwoningen sociale huur

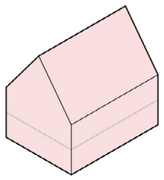
• Rijwoningen in sociale huur mogen maximaal 32 meter breed zijn per rij;
• Beneden-bovenwoningen mogen maximaal 4 woningen per rij. Rug-aan-rug woningen zijn toegestaan.



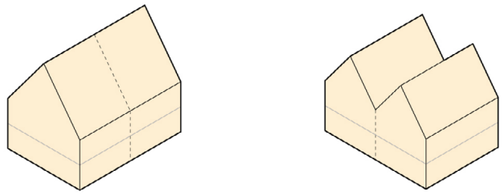


Beneden-bovenwoning 2 lagen en een kap

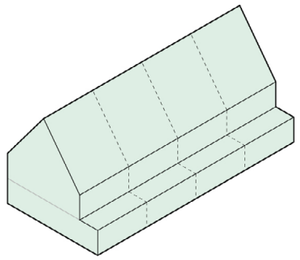
Vormgeving hoofdmassa



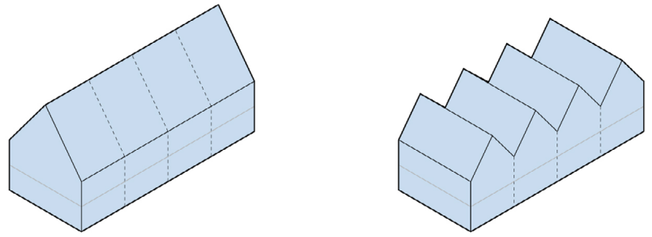
Basisvorm vrijstaande woningen met variaties



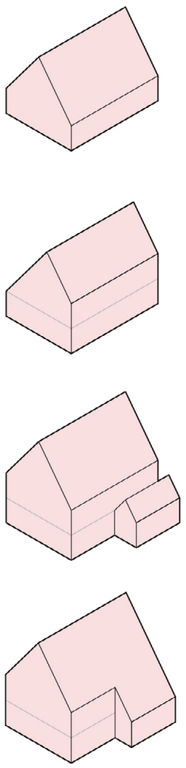
Basisvorm twee-onder-een-kapwoningen met variaties

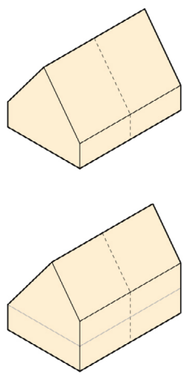


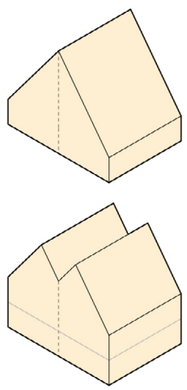
Basisvorm beneden-bovenwoningen

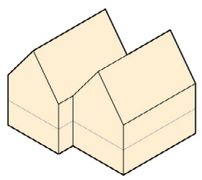


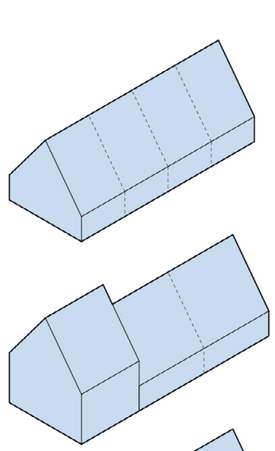
Basisvorm rijwoningen met variaties

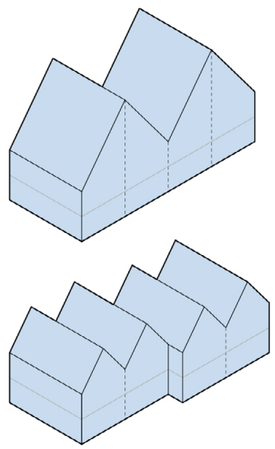












Toolbox verschillende gebouwvormen per typologie

Materiaal & kleurgebruik

Materiaal en kleurgebruik
Vroeger was dankzij de beperkte hoeveelheid beschikbare bouwmaterialen en technische mogelijkheden altijd sprake van een vanzelfsprekende samenhang tussen alle woningen. Vandaag de dag moet deze samenhang door middel van spelregels worden bereikt. Naast samenhang in positionering en vormgeving van hoofdmassa's is er ook samenhang in materialen en kleurgebruik.

- Uitgangspunt is duurzaam en functioneel materiaalgebruik;
- De gebruikte materialen zijn zo veel mogelijk kleureigen en verouderen mooi;
- Voor De Lange Weeren geldt een kleurenpalet;
- Kleurstelling is gelijk voor het gehele volume. Hout en metselwerk mag gecombineerd worden, maar dan in één kleur;
- Kleurstelling is ton sur ton;
- De toe te passen kleuren zijn hoofdzakelijk aardetinten. Metselwerk wordt uitgevoerd in warme en heldere aardetinten;
- In het kader van duurzaamheid wordt de toepassing uitlogende producten/ materialen niet toegestaan (teer, lood, onbehandeld zink, etc.)

Materialisatie gevels hout en/of metselwerk
De gevels in De Lange Weeren bestaan voor het grootste deel uit baksteen. Variatie in het metselverband wordt sterk aangemoedigd. Ook het gebruik van eenvoudige ornamenten bij deuren en kozijnen voegt kwaliteit toe aan gevels. Het type en de kleur van de voegen in het metselwerk zijn bepalend voor de sfeer van de woonbebouwing. De kleur van de voegen wordt afgestemd op het metselwerk. Grote contrasten tussen de kleur van het voegwerk en de kleur van de steen dienen te worden voorkomen: dus geen lichte voeg bij een donkere steen. Hout geeft ook het landschappelijk beeld waarnaar gestreefd wordt. Hierbij wordt het hout toegepast als vergrijsd hout of geschilderd in een kleur binnen het kleurenpalet.

Daken
Daken worden uitgevoerd in de kleur rood of zwart. Zonnepanelen worden geïntegreerd meeontwerpen op een wijze waarin ze harmoniseren met het dakvlak. Daken krijgen overwegend gebakken (keramische) dakpannen. Dakpannen zijn mat (tot 10% engobe). Houten daken zijn enkel toegestaan bij houten gevels.

Kleur en materialisatie kozijnen, rolluiken, boeiboorden, goten en HWA
De kozijnen en boeiboorden dragen bij aan het beeld van de woonwijk, daarom. geldt om deze reden een ingetogen kleurstelling. Kozijnen zijn bij voorkeur van hout. Overige materialen worden voorgelegd aan supervisie. De kozijnen en eventuele rolluiken zijn gebroken wit of antraciet. Accenten kunnen in een donkere kleur worden aangegeven. Witte dakranden en boeidelen zijn niet toegestaan. Goten en HWA zijn onopvallend gedetailleerd. Alle onderdelen zijn integraal mee-ontworpen in de architectuur.


Kleureigen materialen


Houtbouw wordt aangemoedigd


Eenheid in kleurgebruik en samenstelling


Variatie aan kleur en materiaalgebruik in het straatbeeld


De vormgeving van het volume is eenvoudig en strak gedetailleerd, zo min mogelijk overstekken


Kleur wordt toegepast voor het gehele volume

Materiaal & kleurgebruik

Detaillering
Detaillering is subtiel en verfijnd. Geen historiserende details. De vormgeving van het volume is eenvoudig en strak gedetailleerd. Zo min mogelijk overstekken.

De Lange Weeren kleurenpalet
De architectuur dient te voldoen aan het kleurenpalet van De Lange Weeren





Kleuren en materialen palet De Lange Weeren

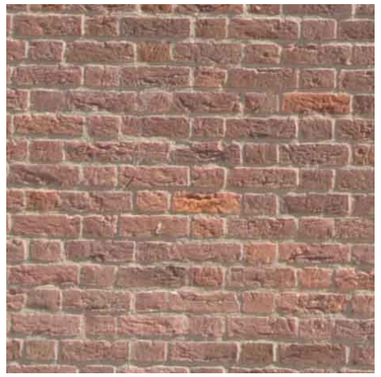




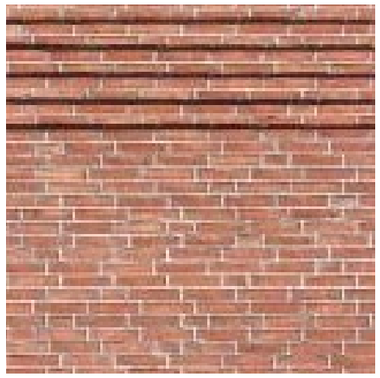




















Specials

Binnen De Lange Weeren zijn ook enkele 'andersoortige' gebouwen gepositioneerd. Naast de vrijstaande woningen, de twee-onder-een- kappers en rijwoningen worden er ook onder andere appartementengebouwen, een supermarkt met appartementen en een school in combinatie met een sporthal gerealiseerd. Deze gebouwen zijn qua schaal en maat groter dan de standaard woningen. Het is deze grotere schaal die in de vormgeving zorgvuldig naar voren mag worden gebracht. Voor de grotere gebouwen geldt een eenduidige vormgeving, een moderne architectonische interpretatie van een archetypische vorm zoals schuur en/of zadeldak. Zonnepanelen en installaties worden meeontworpen in de architectuur.

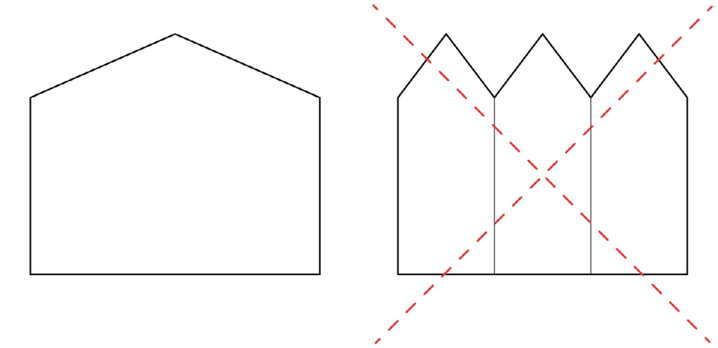
Appartementenblokken
• Gebouwen hebben een architypische basis (gebouw met kap) met een moderne interpretatie, bv in daklijnen;
• De kap heeft minimaal een hellingshoek van 25 graden;
• Gebouwen hebben een alzijdige uitstraling;
• Een gezamenlijke fietsenstalling in het gebouw in combinatie met een opbergruimte in de woning wordt nagestreefd, de Amsterdamse bouwbrief van is toepassing;
• Ontsluiting middels corridor, geen gallerij ontsluiting.
• Buitenruimten zijn essentiële en prominente onderdelen van het gebouw en dienen integraal mee-ontworpen te worden;
• Benedenwoningen hebben tuinen waarbij de afscheiding met de openbare ruimte onderdeel is van het gebouw;
• Installaties zijn niet zichtbaar vanaf het maaiveld.

Sporthal & school
In de wijk wordt een brede school gerealiseerd. In de school worden de meeste voorzieningen voor de wijk geclusterd. Vanwege deze clustering van voorzieningen en vooral uit het oogpunt van het halen en brengen van de kinderen naar school, wordt hier een ‘kiss and ride’ zone gepland. Deze zone wordt samen met het ontwerp van de school en het schoolplein verder uitgewerkt.

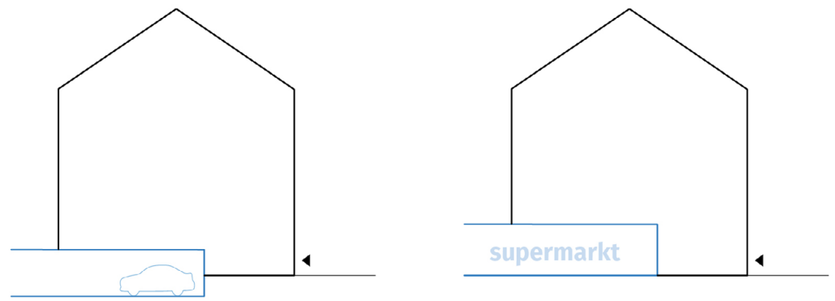
De sporthal inclusief diverse maatschappelijke voorzieningen en de school worden geclusterd, waarbij de sporthal boven de school kan worden gepositioneerd. Gezamenlijk is dit een groot programma, die op een goede wijze in het plan moet worden gepositioneerd. Het schoolplein is buiten schooltijden publiek toegankelijk en vormt zo nadrukkelijk onderdeel van de openbare ruimte.

Supermarkt, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen
De diverse voorzieningen in De Lange Weeren vormen onderdeel van het centrumcluster en worden gecombineerd met woonprogramma (appartementen).
Functies met een groot vloeroppervlak zoals de supermarkt worden (met uitzondering van de entree / representatieve voorzijde) omzoomd met representatief programma dat levendigheid aan het plein toevoegt.

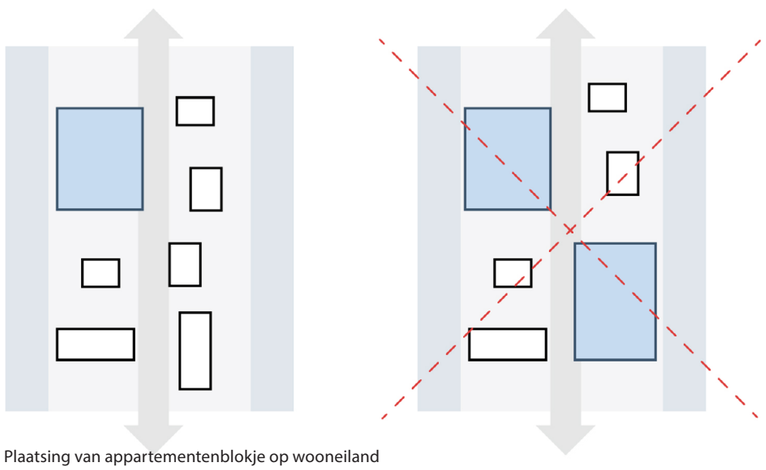
Parkeergarage
Een halfverdiepte parkeergarage is toegestaan. Een eventuele halfverdiepte parkeergarage wordt in de plint omzoomd met representatief programma.



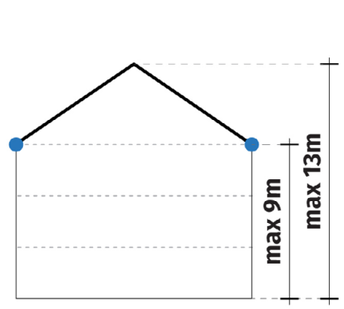
Bebouwing is eenduidig, geen samengesteld volume of pandje, pandje



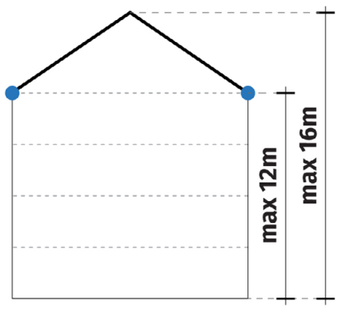
Eventuele halfverdiepte parkeergarage wordt in de plint omzoomd met representatief programma. Functies met een groot vloeroppervlak zoals de supermarkt worden (met uitzondering van de entree / representatieve voorzijde) omzoomd met representatief programma.



Plaatsing van appartementenblokje op wooneiland



Maximale nok en goothoogte op woonveld



Maximale nok en goothoogte in dorpshart

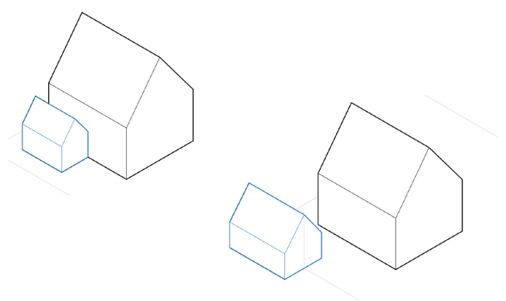
Bijgebouwen en overige bebouwing

Bijgebouwen
Bijgebouwen in De Lange Weeren hebben een zadeldak en doen mee in het kappenlandschap van de wijk. Schuren, garages en overige bijgebouwen zijn vrijstaand, geschakeld met het hoofdgebouw of geschakeld met het bijgebouw van de buren. Bijgebouwen zijn integraal meeontworpen met de architectuur van het hoofdgebouw.

Overige bebouwing
Op een aantal plaatsen in het gebied zullen voor onder andere water-, elektriciteit- en kabelaansluitingen schakelkasten, transformatorhuisjes en afvalinzamelingspunten etc. moeten worden geplaatst. Hiervoor geldt als algemene aanwijzing dat de uitstraling eenvoudig en functioneel is. Een afstemming met het overige meubilair wordt gezocht, waarbij de voorkeur uit gaat naar een uitvoering in de kleur antraciet.

Als het technisch en ruimtelijk mogelijk is worden deze voorzieningen in gebouwen opgenomen en ze worden waar mogelijk gecombineerd. Als dit niet kan worden ze indien mogelijk ondergronds uitgevoerd en als dat niet kan goed weggewerkt in het ontwerp van de openbare ruimte en bijvoorbeeld opgenomen in heggen en erfafscheidingen.

Een wildgroei aan losse objecten en obstakels wordt voorkomen. Tijdige inpassing voorkomt beeldbepalende obstakels in de openbare ruimte.



Schuren, garages en bijgebouwen hebben een zadeldak en doen mee in het kappenlandschap



Meeontworpen en in de architectuur geiintegreerde bijgebouwen



Garages en schuurtjes hebben een zadeldak en doen mee in het kappenlandschap



Ook de parkeerschuren hebben een zadeldak en doen mee in het kappenlandschap

Inspiratiebeelden architectuur

Inspiratiebeelden architectuur



Eenduidige vorm



Eenduidige gevel



Groot programma door verspringing van gevel en daklijn optisch verkleint



Bijzondere kapvorm schoolgebouw



Schoolplein aan het kindlint



Supermarkt met appartementen



Appartementengebouw verbijzonderd



Variatie in kappen



Kreekrijk blokje

Inspiratiebeelden architectuur

















Inspiratiebeelden architectuur



















9. Vervolgproces en toetsing

Planproces en uitwerking
Het beeldkwaliteitsplan – en het nog op te stellen omgevingsplan - vormen straks de leidraad voor de verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking. De definitieve uitwerking en verkaveling van de woonvelden zal pas plaats vinden als er ontwikkeld gaat worden. Per woonveld kan hier enkele jaren tussen zitten. De tijd die dan verstrijkt kan bepalend zijn voor de programmatische keuzes die op dat moment gemaakt worden. Het beeldkwaliteitsplan biedt voldoende zekerheid voor de kwaliteit en tevens voldoende zekerheid voor programmatische keuzes. Fundamentele uitgangspunten zijn vastgelegd in dit plan. Het beeldkwaliteitsplan is het instrument om de gewenste samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte vast te leggen. Daarnaast biedt het de handvaten voor het toetsingskader voor de verdere uitwerking van de architectuur en de inrichting van de buitenruimte.

Toetsingsinstrument en inspiratiebron
Het beeldkwaliteitsplan is een toetsingsinstrument en inspiratiebron. In dit document worden ambities doorvertaald naar concrete criteria en spelregels die sturen op de ruimtelijke samenhang en het straatbeeld; de positie van bebouwing op de kavel, de onderlinge samenhang tussen de bouwwerken, de overgangen naar de openbare ruimte en de materialiseren van bestrating en groen. De nadere (stedenbouwkundige)uitwerking van de verschillende woonvelden, met daarbij de openbare ruimte en de architectuur van de woningen en overige gebouwde voorzieningen zal getoetst worden aan de uitgangspunten die beschreven zijn in het Ontwikkelkader De Lange Weeren, het Technisch Programma van Eisen De Lange Weeren, de gemeentelijke handboeken en beleidsnota's en de criteria en spelregels in dit beeldkwaliteitsplan. Naast het kader voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de bebouwing, beoogt het beeldkwaliteitsplan ook een inspiratiebron te zijn voor alle betrokkenen om een ontspannen woonmilieu te creëren.

Uitwerking en ontwikkeling
Er is gekozen om het beeldkwaliteitsplan van De Lange Weeren stapsgewijs uit te werken aan de hand van de diverse kaderstellende documenten. De ontwikkeling en oplevering van het gehele project zal vele jaren duren. In die periode kan veel veranderen. Dit kan onder andere invloed hebben op de haalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van het plan.

Toetsing van het beeldkwaliteitsplan
Het 'Toetsdocument De Lange Weeren' (nog op te stellen) van de gemeente stelt het proces van toetsing vast. De inhoudelijke basis voor de toetsing van plannen wordt gevormd door het 'Technisch Programma van Eisen De Lange Weeren en het 'Ontwikkelkader De Lange Weeren'. Het plan moet voldoen aan al de gestelde eisen, gemeentelijke handboeken en beleidsdocumenten. Dit wordt getoetst in een zogenaamd Toetsteam. Dit team zal gedurende de verschillende bouwfasen de stedenbouwkundig uitwerkingen van de plandelen goedkeuren. Ook de Gemeentelijke adviescommissie fysieke leefomgeving E-V (welstand) zal geraadpleegd worden om tot een goede beoordeling van de ruimtelijke en gebouwde kwaliteit te komen. Er wordt ook een supervisor ingeschakeld voor het project De lange Weeren. De gemeente stelt ook voor aan te haken bij het maken van de (ontwerp)producten. Daarmee ziet zij haar rol bij het tot stand komen van het plan in een ruimere context. Het proces wordt vergemakkelijkt, meer inzichtelijk en het product is grotendeels afgestemd voordat het Toetsteam het (integrale) gemeentelijke standpunt inneemt aangaande de producten. De door de gemeente voorgestane aanpak is proactief en voorkomt een papieren circuit van documentuitwisselingen.

De voorbeeldverkaveling
Ter verkenning en voorbereiding van het beeldkwaliteitsplan is een gedetailleerde voorbeeldverkaveling gemaakt. Deze is nodig om een exploitatieberekening te kunnen maken, maar ook praktische zaken op te kunnen lossen zoals de inpassing van de waterstructuur, waterberging en stroken voor kabels en leidingen. Daarnaast zijn verkeerskundige uitwerkingen gemaakt om vast te kunnen stellen of het mogelijk is aan de verkeerskundige eisen en de parkeernormen van de gemeente te voldoen. Aan de hand van deze voorbeeldverkaveling kunnen gemeente en ontwikkelaars overeenstemming bereiken over allerlei praktische zaken. Deze voorbeeldverkaveling is niet bindend maar toont de gewenste kwaliteiten in de verkaveling. Daarnaast is het een praktisch hulpmiddel bij het onderzoeken van de haalbaarheid van het ruimtelijke programma. Deze voorbeeldverkaveling maakt inzichtelijk welk effect wijzigingen in dit programma kunnen hebben en wat de daarbij horende ruimtelijke consequenties en oplossingsrichtingen bij de gefaseerde stedenbouwkundige uitwerking van De lange Weeren kunnen zijn.

Bureau B+B
Stedebouw en
Landschapsarchitectuur

Kraanspoor 1
1033 SC Amsterdam

+31 (0)20 62 39 801
www.bplusb.nl