

LANDELIJK WONEN IN LANGERAK-ZUID

Stedenbouwkundig ontwerp Langerak Zuid
22 mei 2015



Op weg naar Langerak-Zuid

Langerak-Zuid is het nieuwe woongebied dat grenst aan Nieuwpoort en Langerak. Dit nieuwe woongebied kent nauwe samenhang met het Woonleefhart waar de afgelopen jaren diverse voorzieningen zoals de brede school De Veste, sportcomplex Poortzicht en de supermarkt zijn gerealiseerd. Deze voorzieningen en de nieuwe woningen in Langerak-Zuid zorgen ervoor dat de kernen Nieuwpoort en Langerak hun levendigheid behouden en er ruimte ontstaat om te voldoen aan de vraag naar woningbouw.

Een belangrijke basis voor Langerak-Zuid is reeds in 2009 gelegd met het Masterplan en het globaal bestemmingsplan. Nadat in 2014 de Raad van de gemeente Molenwaard heeft besloten het woningaantal in Langerak-Zuid te verlagen, is het stedenbouwkundig ontwerp aangepast op het nieuwe programma. Het ontwerp is flexibel van opzet gemaakt, zodat geanticipeerd kan worden op veranderende marktomstandigheden en er ook vraaggericht ontwikkeld kan worden op basis van nieuwe woonwensen en lokale initiatieven.

1. HOOFDOPZET EN WOONVELDEN

2. VERKEER EN ONTSLUITING

3. GROEN, WATER EN SPELEN

4. PROFIELEN OPENBARE RUIMTE

5. BEELDKWALITEIT

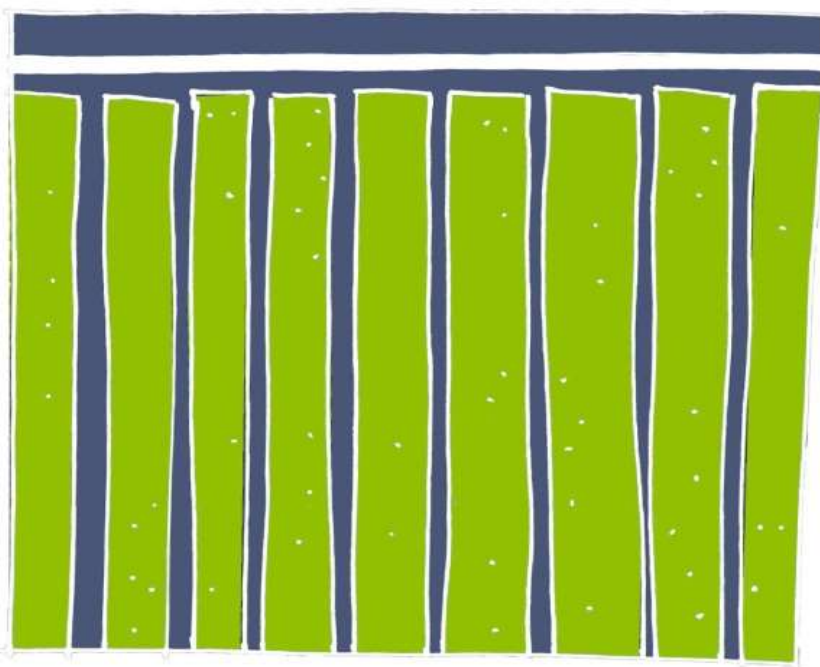
6. PROGRAMMA EN FASERING

1. HOOFDOPZET EN WOONVELDEN

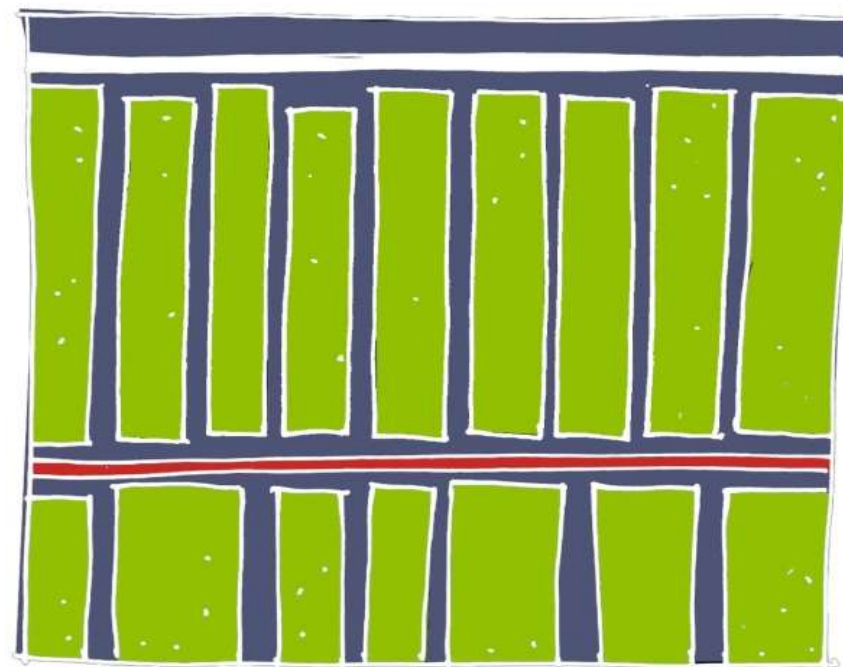
begeleidende tekst bij dit onderdeel



landelijk wonen: de polder als inspiratie



huidige situatie
Tiendweg-weidegebied



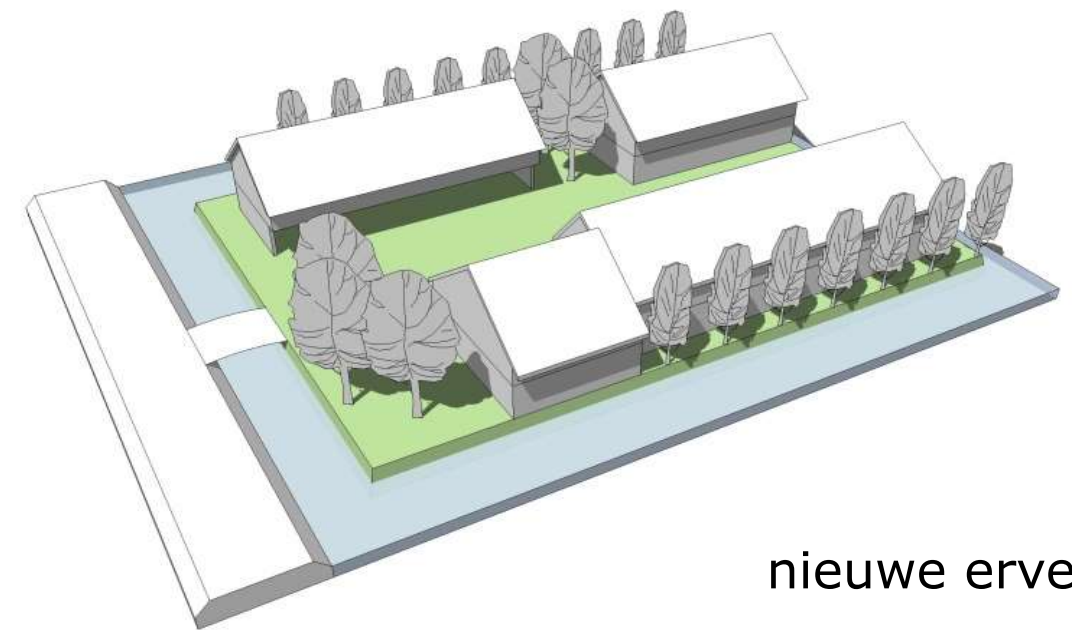
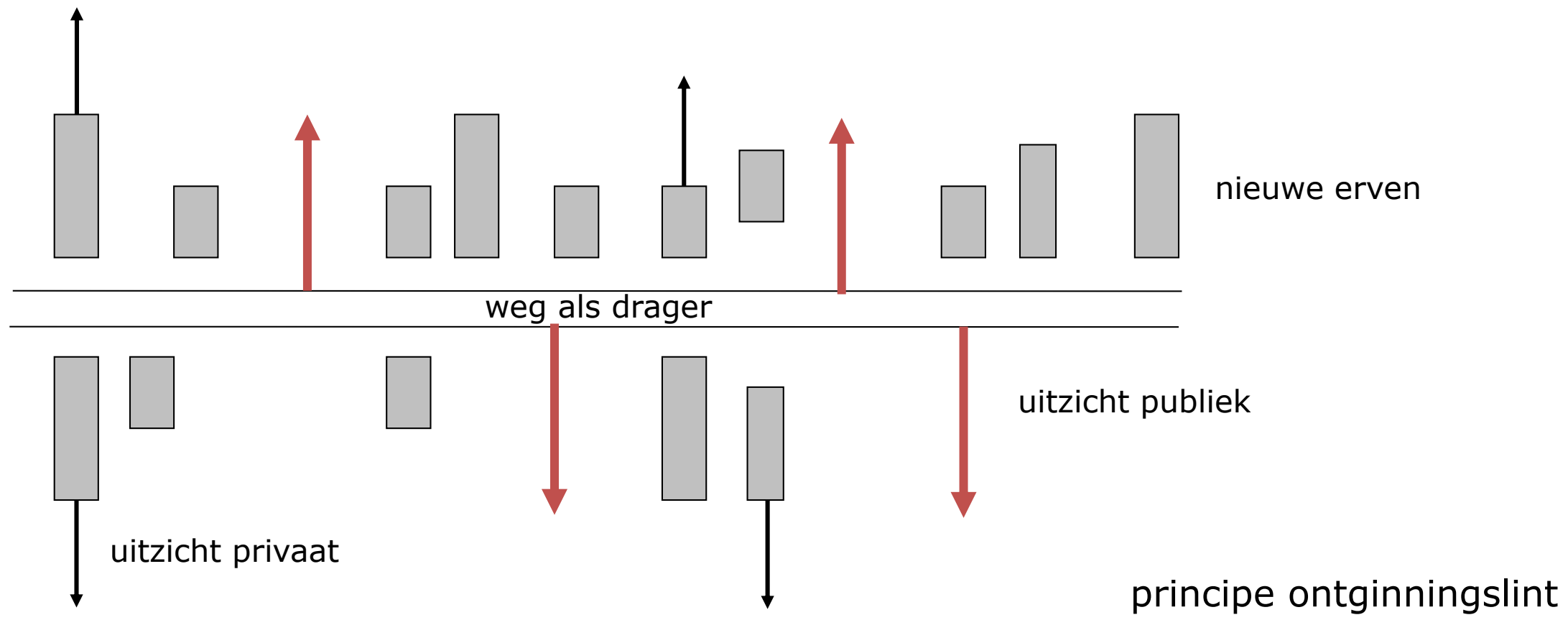
verlengen polderlint



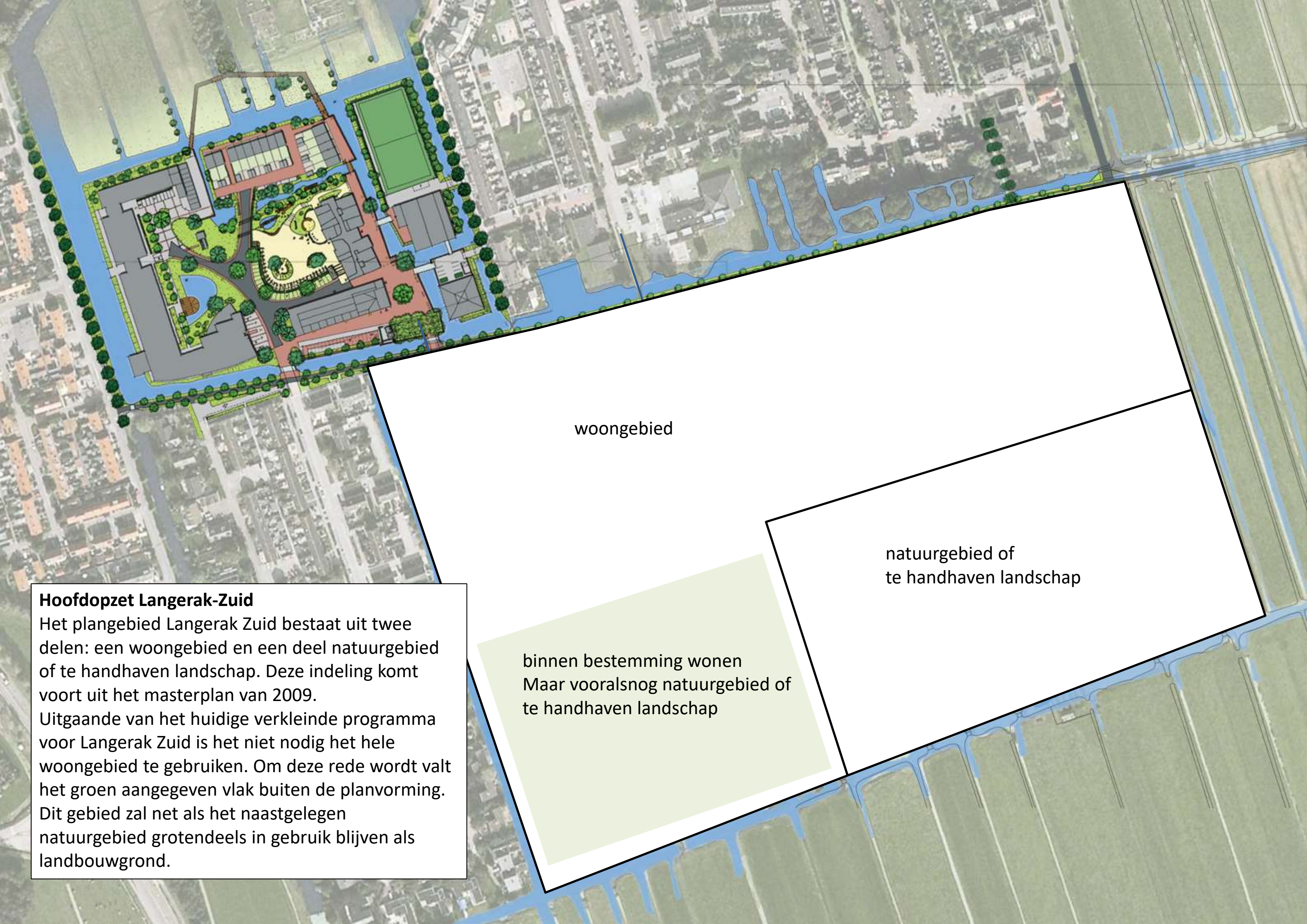
toevoegen nieuwe erven



voortbouwen aan dorpse structuren : nieuw ontginningslint



nieuw polderlint



woongebied

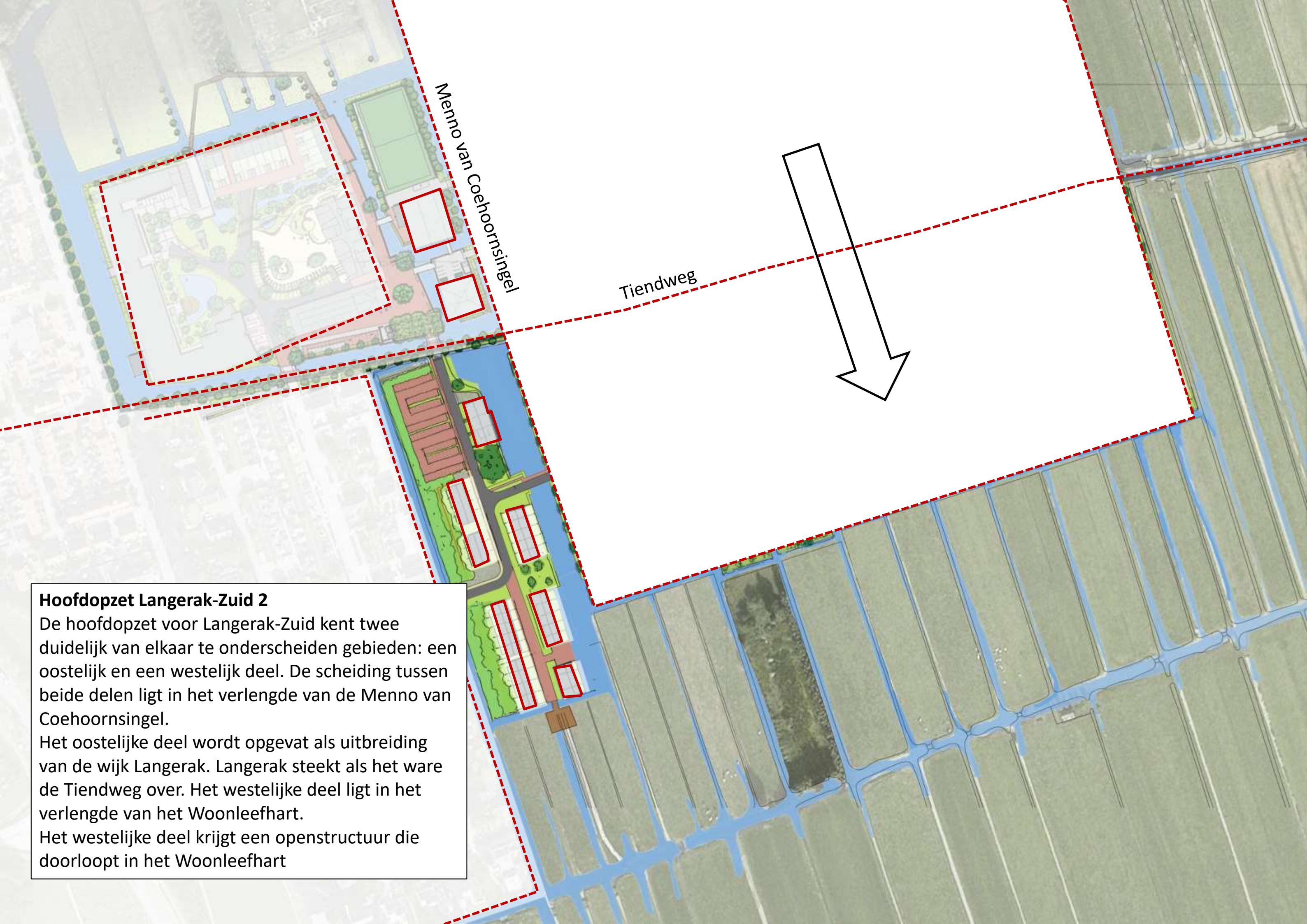
natuurgebied of
te handhaven landschap

Hoofdopzet Langerak-Zuid

Het plangebied Langerak Zuid bestaat uit twee delen: een woongebied en een deel natuurgebied of te handhaven landschap. Deze indeling komt voort uit het masterplan van 2009.

Uitgaande van het huidige verkleinde programma voor Langerak Zuid is het niet nodig het hele woongebied te gebruiken. Om deze reden wordt valt het groen aangegeven vlak buiten de planvorming. Dit gebied zal net als het naastgelegen natuurgebied grotendeels in gebruik blijven als landbouwgrond.

binnen bestemming wonen
Maar vooralsnog natuurgebied of
te handhaven landschap

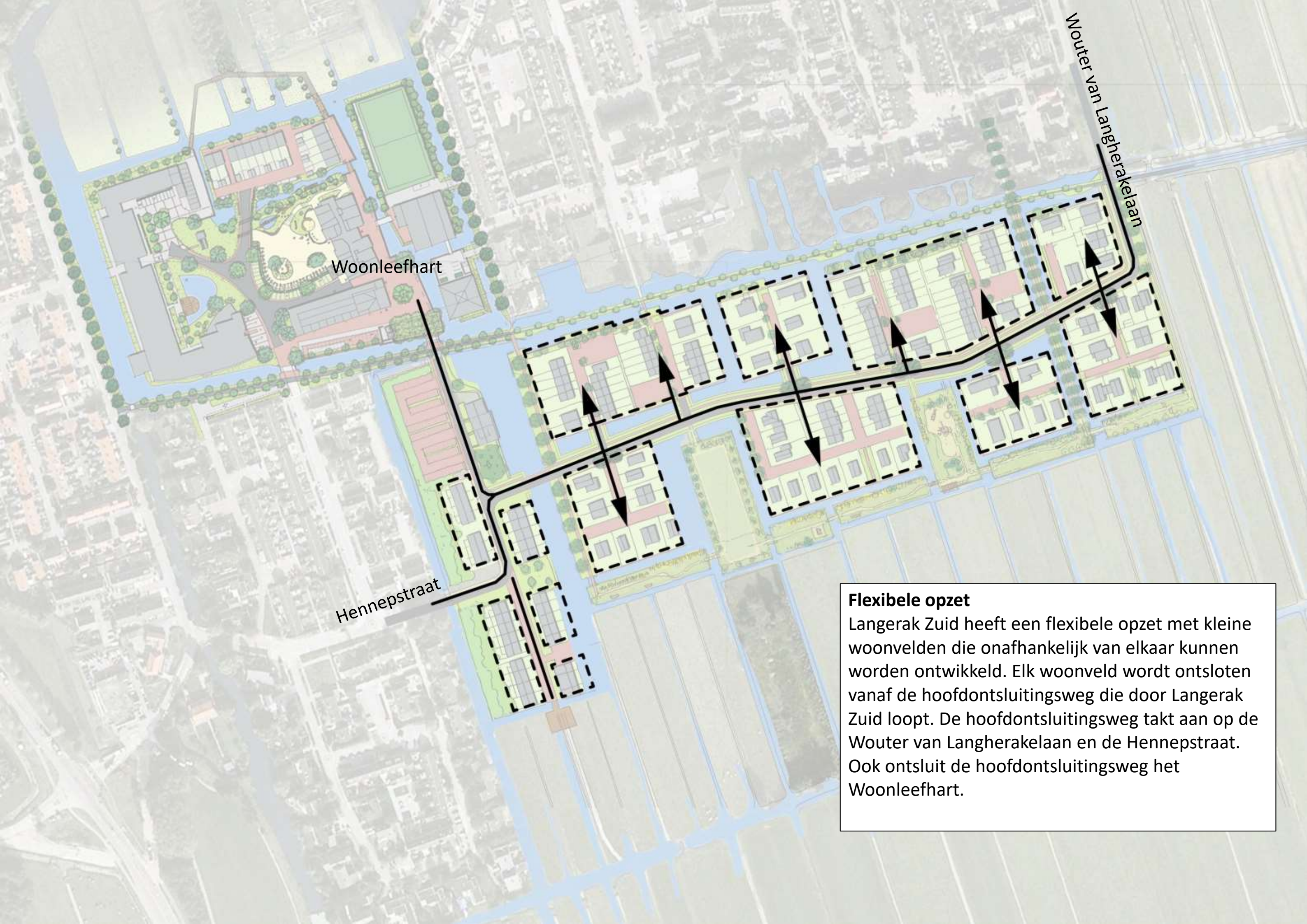


Hoofdopzet Langerak-Zuid 2

De hoofdopzet voor Langerak-Zuid kent twee duidelijk van elkaar te onderscheiden gebieden: een oostelijk en een westelijk deel. De scheiding tussen beide delen ligt in het verlengde van de Menno van Coehoorsingel.

Het oostelijke deel wordt opgevat als uitbreiding van de wijk Langerak. Langerak steekt als het ware de Tiendweg over. Het westelijke deel ligt in het verlengde van het Woonleefhart.

Het westelijke deel krijgt een openstructuur die doorloopt in het Woonleefhart



Woonleefhart

Wouter van Langherakelaan

Hennepstraat

Flexibele opzet
Langerak Zuid heeft een flexibele opzet met kleine woonvelden die onafhankelijk van elkaar kunnen worden ontwikkeld. Elk woonveld wordt ontsloten vanaf de hoofdontsluitingsweg die door Langerak Zuid loopt. De hoofdontsluitingsweg takt aan op de Wouter van Langherakelaan en de Hennepstraat. Ook ontsluit de hoofdontsluitingsweg het Woonleefhart.



Aansluiten op structuur polderlandschap

De structuur van woonvelden sluit aan op het bestaande polderlandschap. De polder wordt als het ware het plan ingetrokken doordat de polderlijnen (de watergangen) doorlopen in het plangebied. Door de grote open gehouden ruimtes tussen de woonvelden is er vanaf de hoofdontsluitingsweg uitzicht op het polderlandschap.

De Tiendweg blijft een vrij liggend pad met aan weerszijde water. De informele omranding aan de noordzijde wordt aan de zuidzijde doorgezet.



Menno van Coehoornsingel

Kasteellaan

Aansluiten op structuur Langerak
Door de Menno van Coehoornsingel en de Kasteellaan door te trekken in Langerak Zuid wordt ruimtelijk verankerd met Langerak.

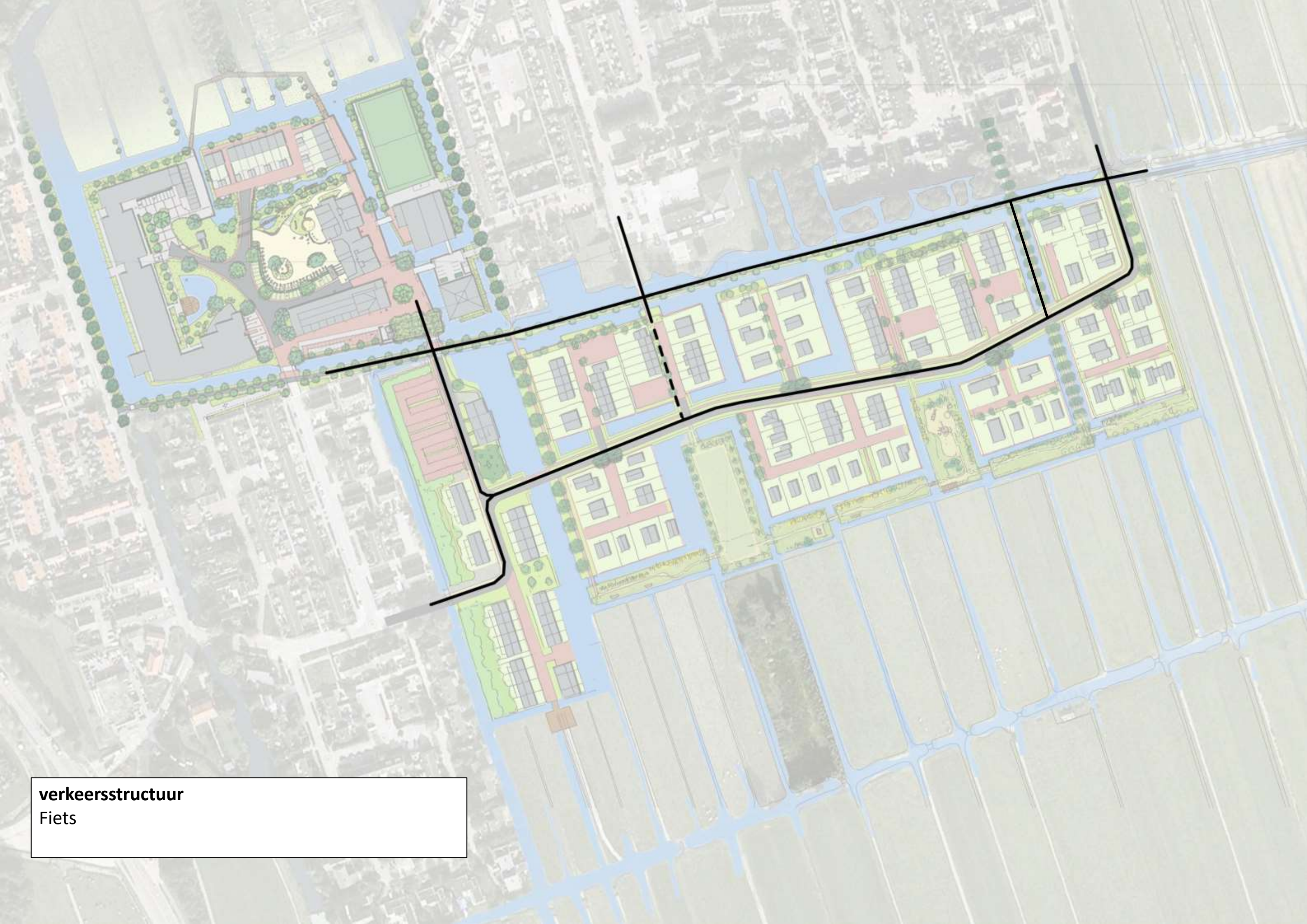


Woonvelden
De hier geschetste invulling van de woonvelden is indicatief. De uiteindelijke invulling is flexibel en kan per woonveld variëren. Per woonveld wordt een informele dorpsse verkavelingsopzet nagestreefd.

2. VERKEER EN ONTSLUITING

Een belangrijk onderdeel van Langerak-Zuid is de verbindingroute die aan de oostzijde aansluit op de Wouter van Langherakelaan en aan de westzijde aansluit op de Hennepstraat. Deze centrale verbindingroute krijgt niet alleen betekenis voor de nieuwe woningen in Langerak-Zuid, maar leidt ook tot een directe verbinding vanaf de Lekdijk en vanuit het oostelijk gedeelte van Langerak richting de voorzieningen in het Woonleefhart en richting de provinciale weg. Naast de auto, de fiets en de voetganger zal ook de bus gebruik maken van deze route. Arriva is voornemens om lijn 74 en scholierenrit 674 over de nieuwe verbindingroute te laten rijden.

Op alle wegen in Langerak-Zuid geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. De inrichting van het nieuwe woongebied wordt hierop afgestemd. Voor de fietser en voetganger zijn diverse langzaam verkeersroutes die de verschillende delen van Langerak-Zuid verbinden met Nieuwpoort en Langerak. Op meerdere plekken is een verbinding voor langzaam verkeer richting de Tiendweg gemaakt. Ook in de toekomst blijft dit deel van de Tiendweg afgesloten voor autoverkeer.



verkeersstructuur
Fiets



verkeersstructuur
Voetganger

verkeersstructuur
Autoverkeer



3. GROEN, WATER EN SPELEN

Water speelt een belangrijke rol in Langerak-Zuid zoals het altijd heeft gedaan in het veenweidegebied. De waterstructuur kenmerkt zich door open brede watergangen die het karakter van het veenweidelandschap benadrukken. Gezien de flexibiliteit van het ontwerp en de ontwikkeling wordt op korte termijn het polderpeil aangehouden en op lange termijn wordt een afzonderlijk peilgebied vastgesteld voor Langerak-Zuid. Rondom de eilanden worden natuurlijke oevers gemaakt zodat er een landschappelijke en geleidelijke overgang van tuin en water is. De natuurlijke oevers zijn gunstig voor de flora en fauna in het gebied. Soorten als heikikker, zwanenbloem en kleine modderkruiper profiteren hiervan. Om de waterstructuur goed leesbaar te maken worden de overgangen naar de wooneilanden met bruggen of duikerbruggen vormgegeven.

Kenmerkende landschapselementen en inheemse plantensoorten kenmerken de inrichting en vergroten het landelijk karakter van Langerak-Zuid. Bestaande noord-zuidgerichte groenstructuren uit het woongebied, zoals de Kasteellaan worden in het plangebied doorgezet, Daarnaast worden nieuwe groene lijnen toegevoegd, zodat een robuust groen raamwerk ontstaat. De entrees naar de wooneilanden worden gemarkeerd door een cluster van 4 bomen, geïnspireerd op de kenmerkende hovelingen langs de tiendwegen.

Binnen de woongebieden is in de korte woonstraatjes ruimte voor gebiedseigen groen, zoals een wilgenlaantje of elzenlaantje, gemengde hagen, etc. Ook collectieve moestuinen of een boomgaardje zijn mogelijk te ontwikkelen en versterken het landelijk karakter van het gebied.

De parkzone aan de zuidzijde vormt de overgangszone naar het open veenweide landschap en biedt ruimte aan natuur en is toegankelijk, om te spelen en te recreëren. De velden zijn ingezaaid met een bloemrijk mengsel die streekeigen beplanting toont. Op de eilandjes is ruimte voor natuurlijk spelen, zoals boomstammen, een plank over een sloot, hutten bouwen van wilgentakken. Spelen in Langerak-Zuid is voetballen op de polderweide en spelevaren in de sloten. De centrale polderweide is ook de plek waarop de buurtbewoners gezamenlijk een buurtbarbeque of een picknick kunnen organiseren.



Menno van Coehoorsingel

Kasteellaan

Parkzone zuidzijde

Ten zuiden van de woonvelden wordt een parkzone gerealiseerd. De parkzone bestaat uit, informeel ingerichte, met elkaar verbonden stukken bestaand weiland. In de twee grootste velden zijn speelplekken opgenomen. Er loopt een wandelroute door de parkzone die de doorgetrokken Menno van Coehoorsingel en de Kasteellaan met elkaar verbindt.

- Overgangszone naar het open veenweide landschap
- Riet, ruigte (bloemrijk kruidengrasmengsel), water
- Rust en ruimte voor natuur en recreatie
- Informele routes verbonden met het dorp ('ommetjes')
- Bruggetjes als verbinding
- Gebruik: voetballen polderweide
natuurlijk spelen (hutten bouwen,
klimmen, boomstammen, etc.)



polderparkzone Langerak



polderparkzone



The image shows an aerial view of a residential development site. A red dashed line outlines the perimeter of the new buildings. The buildings are arranged in a grid-like pattern with a central courtyard area. The site is surrounded by water channels and fields. Two blue arrows point to specific features: one points to a road intersection at the top right, and the other points to a water inlet structure at the bottom center.

Watersysteem en peilgebied

Het zal naar verwachting circa 10 jaar gaan duren voordat Langerak Zuid gereed is. Tijdens deze periode zal het watersysteem van de wijk aangesloten blijven op het agrarische peilgebied. Na gereedkomen van de wijk zal er een apart peilgebied worden gecreëerd met een waterinlaat ter hoogte van de Wouter van Langherakelaan en een overstort in de zuidwest hoek.

Speelvoorzieningen

In Langerak Zuid worden twee grote speelvoorzieningen gerealiseerd. Een speelvoorziening voor voor kinderen boven de 12 jaar en een gecombineerde speelvoorziening voor kinderen van 0 tot 6 en van 6 tot 12 jaar. De twee speelvoorzieningen liggen nagenoeg binnen een afstand van 300 meter van alle woningen in Langerak Zuid.

In aanvulling hierop kunnen in de woonvelden nog kleinere speelvoorzieningen worden gerealiseerd voor de kinderen van 0 tot 6 jaar.

0-6 en 6-12 jaar



Vanaf 12 jaar





0-6 jaar

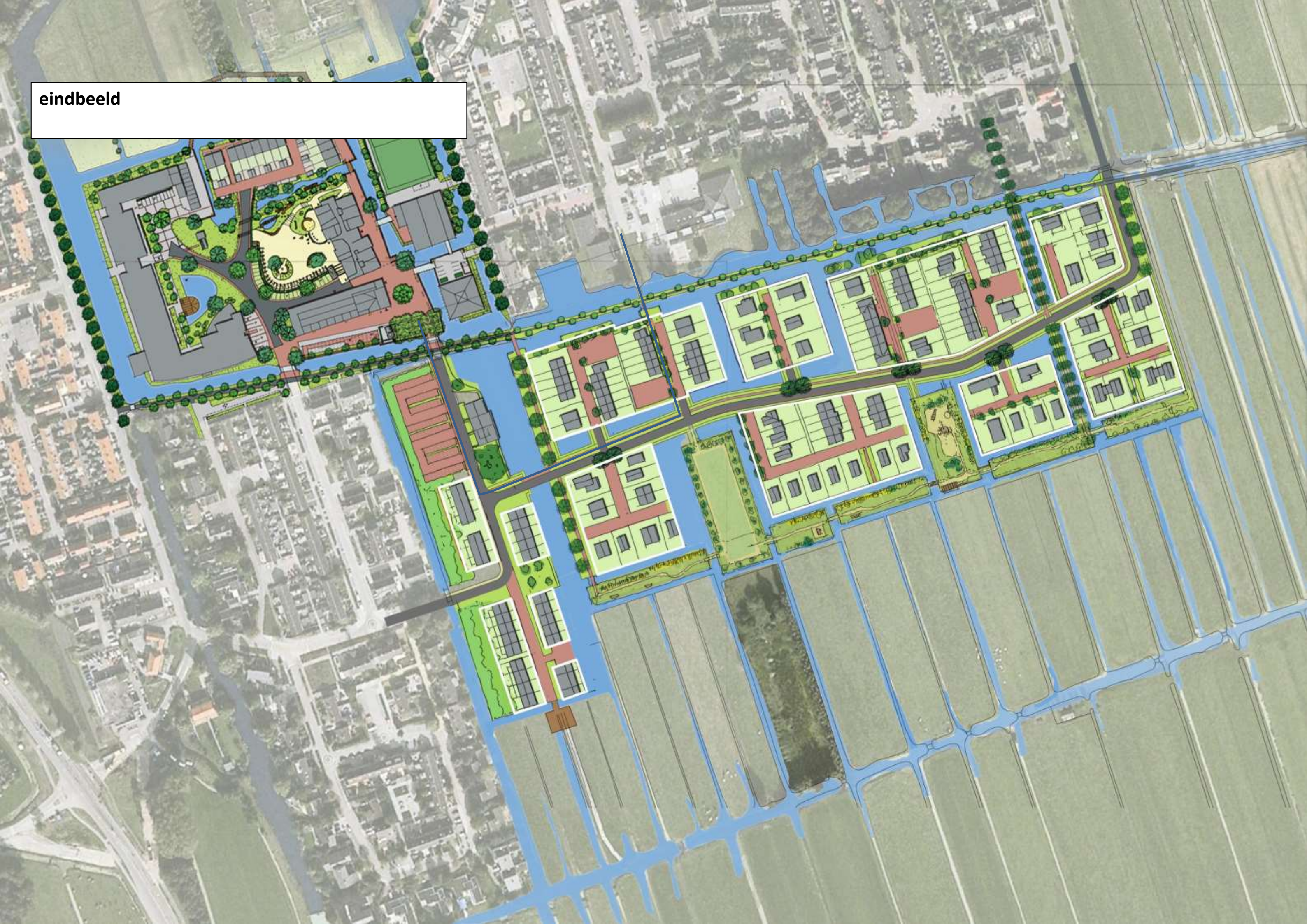


6-12 jaar



12 > jaar

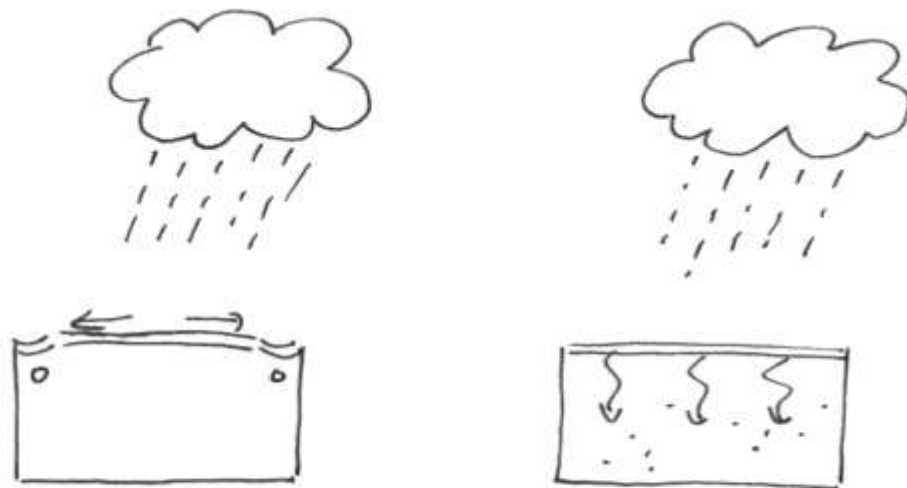
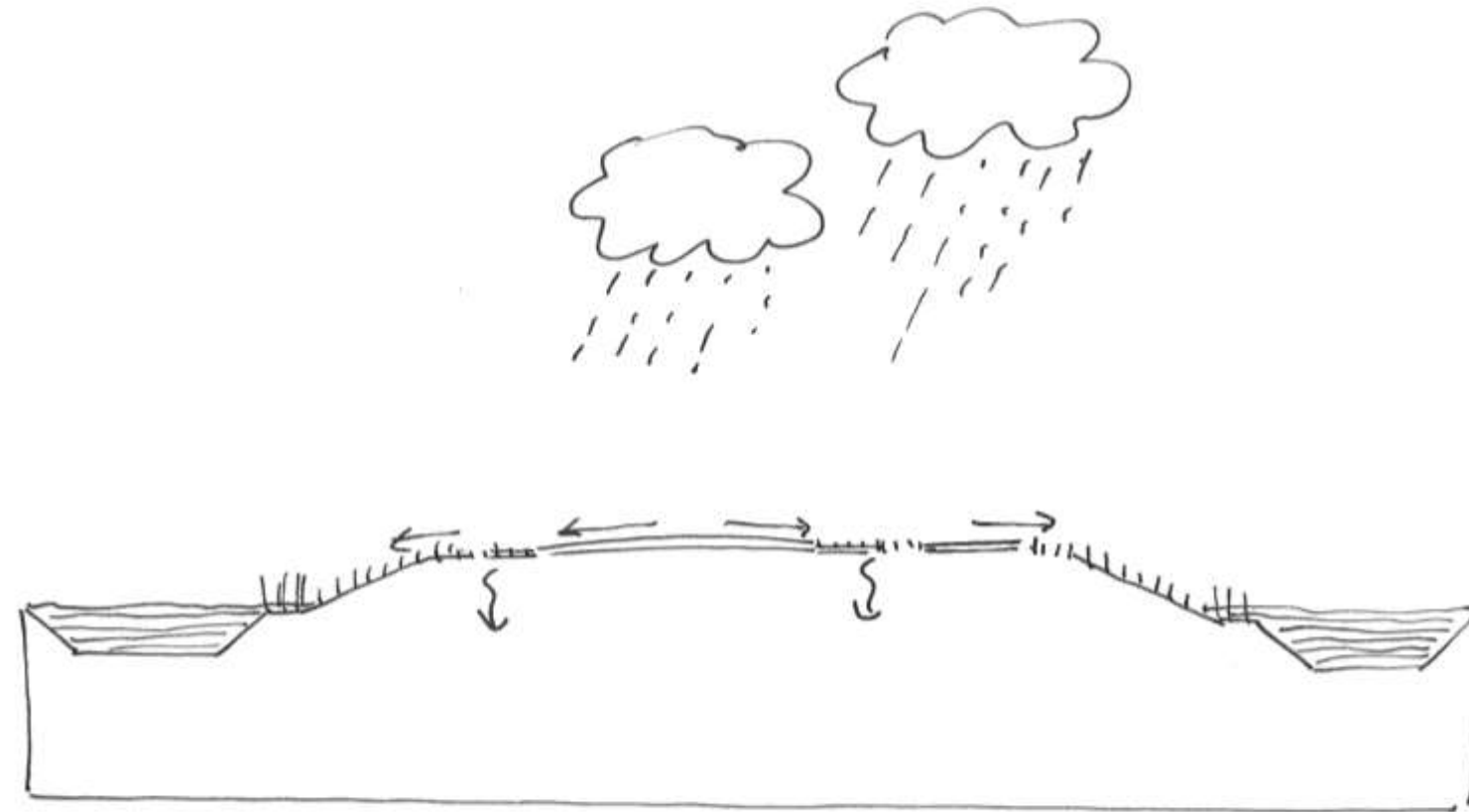
eindbeeld



Maximaal afkoppeling hemelwater op open water (bovengronds/ondergronds)

Minimaal oppervlakte verharding

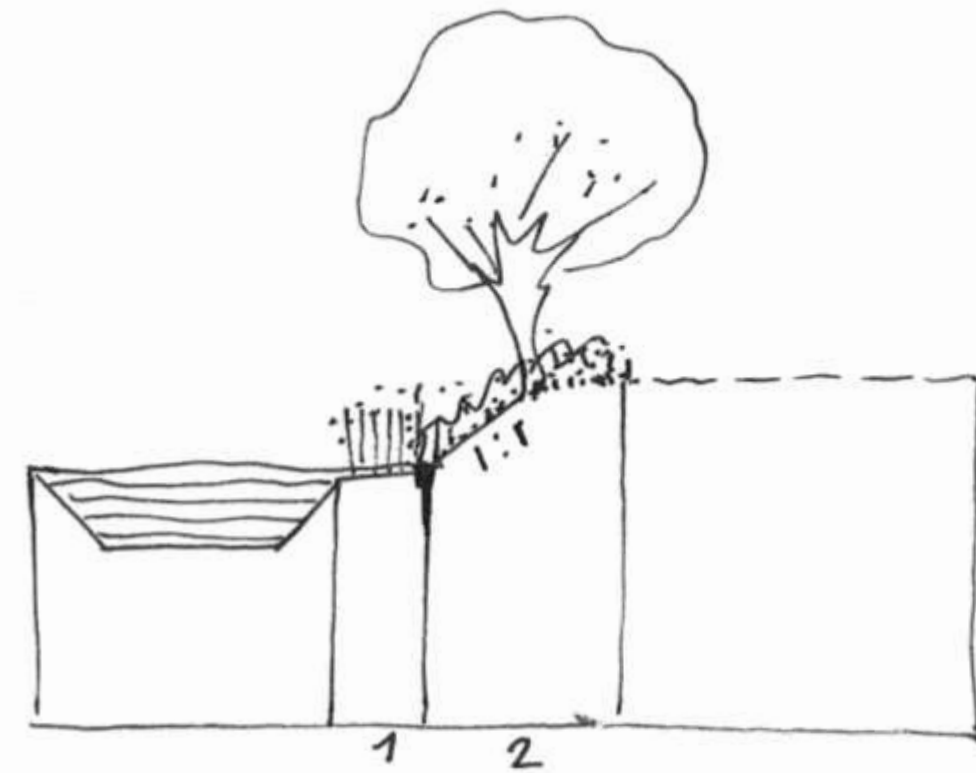
Waterdoorlatende verharding?



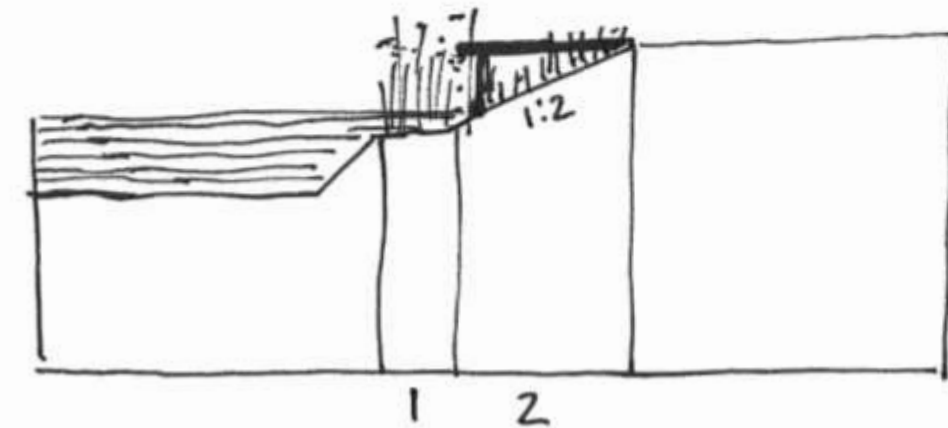
duurzaam watersysteem

Landschappelijke overgang

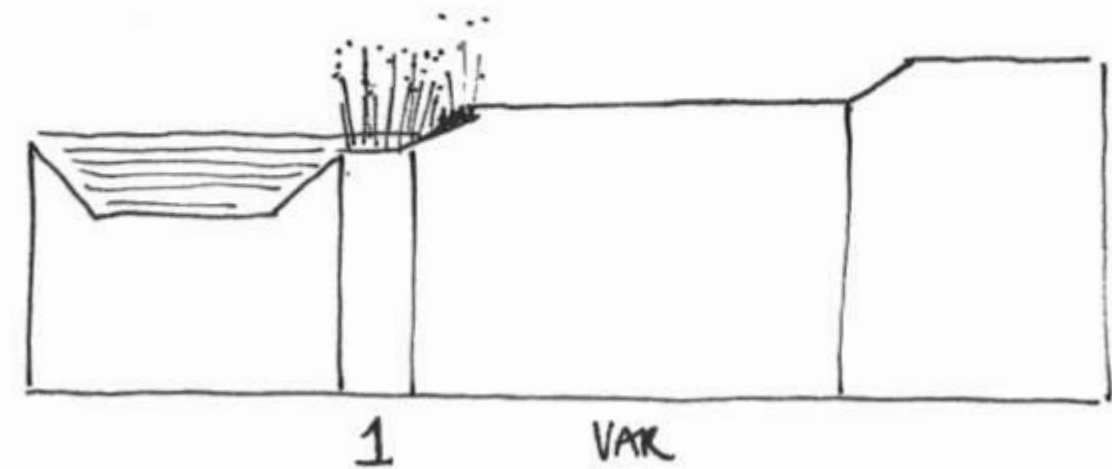
- geleidelijke en natuurlijke overgang minimaal ca. 3m onderdeel van de tuinen
- natuurvriendelijke oever (talud 1: 2 – 1:6)
- Talud met terraszone (niet over de hele lengte kavel)
- Eventueel onderwaterbeschoeiing



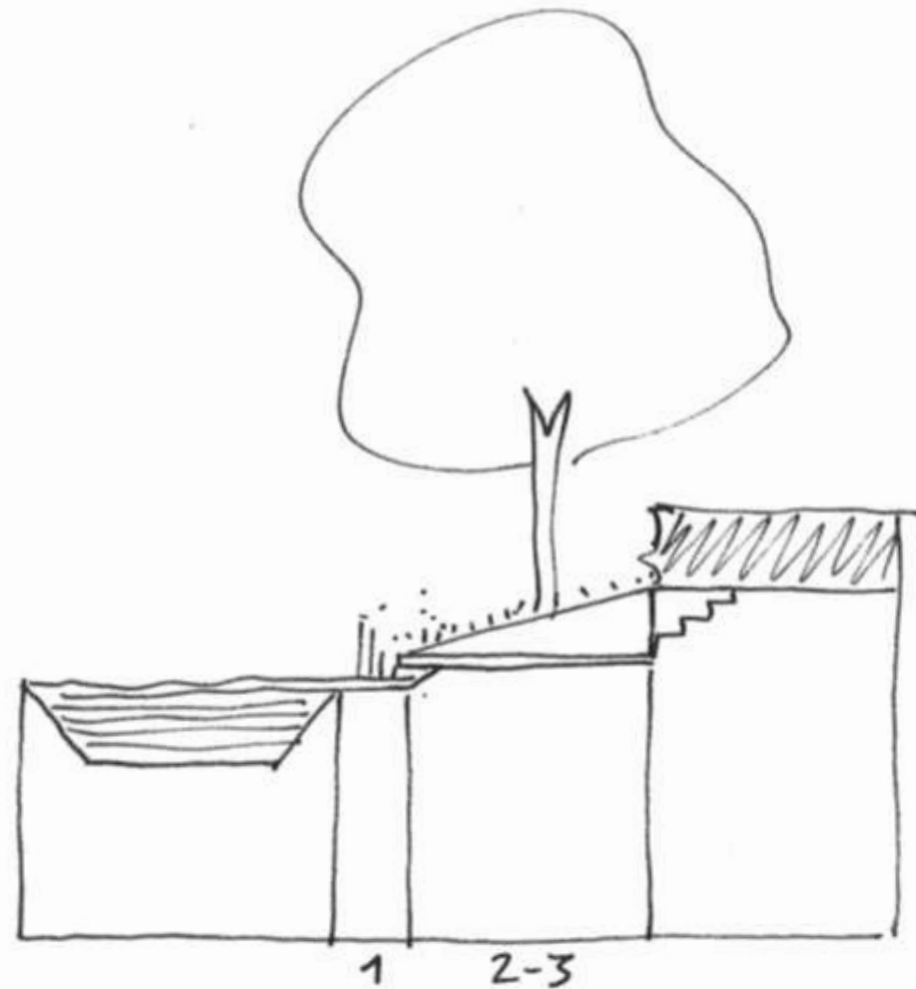
begroeid talud



natuurlijke oever met incidenteel terraszone



deels verlaagde tuin op polderniveau



natuurlijke oever met incidenteel verlaagde terraszone in talud

overgangszone land – water



referentiebeelden overgangszone land – water

4. PROFIELEN OPENBARE RUIIMTE

De inrichting van de openbare ruimte wordt hoogwaardig met een landelijke uitstraling. De centrale verbindingroute als nieuw polderlint vormt de drager van Langerak-Zuid. Het nieuwe polderlint krijgt een geknikt ruim wegprofiel met groene bermen met aan de noordzijde een informeel voetpad. Het polderlint wordt soms wel en soms niet begeleidt door water en heeft hierdoor een afwisselend en landelijk karakter.

Het nieuwe polderlint is hierdoor te ervaren als een landweg in de polder, die wordt gekruist door bomenlanen, groene routes, aansluitingen met de wooneilanden en waterlopen. Deze kruisingen worden bijzonder vormgegeven in het oppervlak van de weg, als wegversmalling door de beplantingen langs de groene routes aan weerszijden door te zetten zodat een groene poort ontstaat, door de entrees naar de wooneilanden te voorzien van bomen, beplanting en brugleuningen en de brug als natuurlijke vormgegeven snelheidsremmer. Deze markeringen hebben tevens een snelheidsremmend effect. Tussen de kruisingen ontstaan korte weggedeeltes, waardoor de snelheid beperkt kan blijven.

Parkeren gebeurt alleen op de wooneilanden, op eigen terrein, of in de woonstraatjes of parkeerhofjes, niet aan de erfonthoudingsweg.

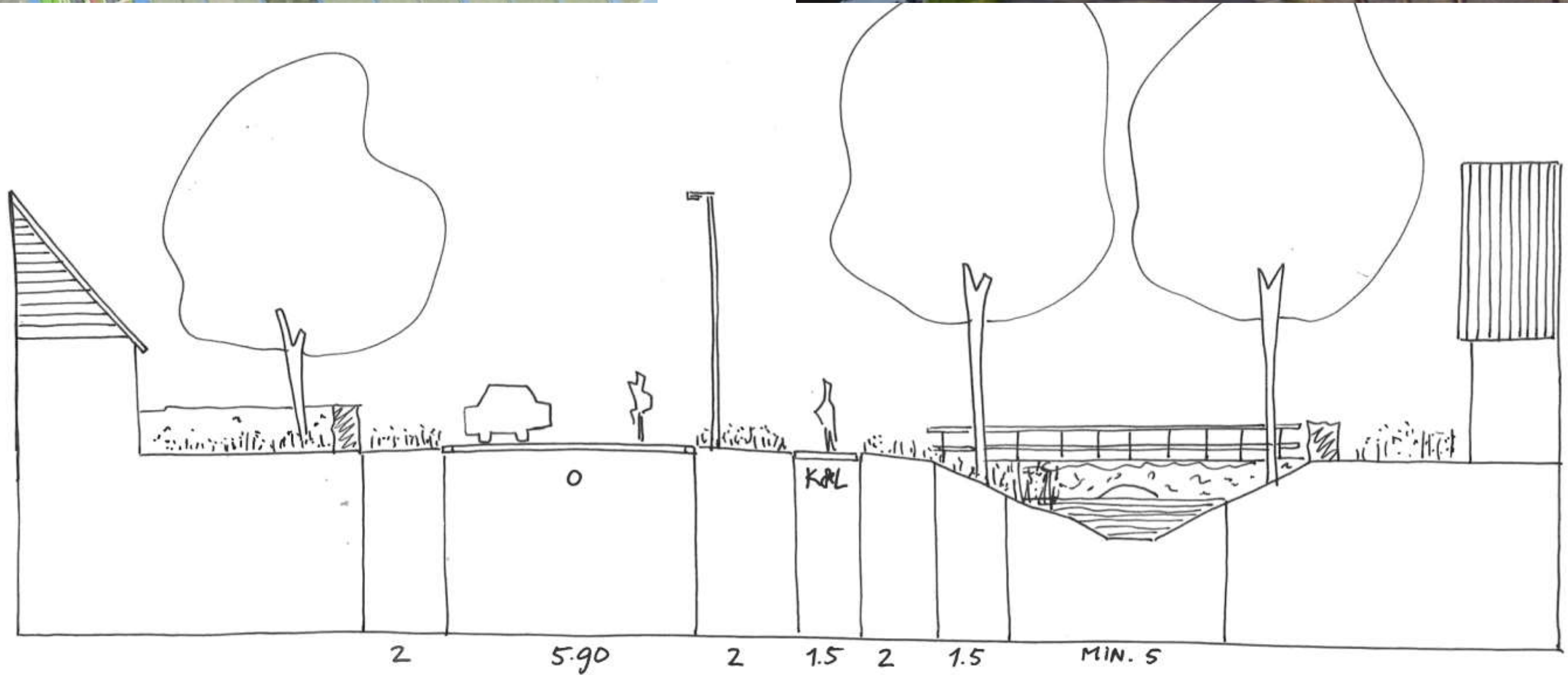
De parkeernorm is 2 pp/woning. De norm betreft zowel het parkeren voor bewoners als voor bezoekers. Er zijn diverse parkeeroplossingen denkbaar op de wooneilanden: op eigen erf in combinatie parkeren in de korte woonstraatjes langs de rijbaan of in collectieve parkeerhofjes.

De aansluitingen van de wooneilanden op het nieuwe polderlint dienen zorgvuldig te worden vormgegeven middels een brug of duikerbrug met leuning waarin de naam van het wooneiland is geïntegreerd. De entree wordt geaccentueerd door een cluster van bomen (hovelingen). De inrichting van de wooneilanden is informeel en divers, met een smalle wegbreedte met afwisselend extra ruimte voor collectief gebruik (speelplek, moestuin, boomgaardje, bezoekers parkeren). **De inrichting van kan door de bewoners zelf worden bepaald, maar de gemeente kan dit ook doen.**

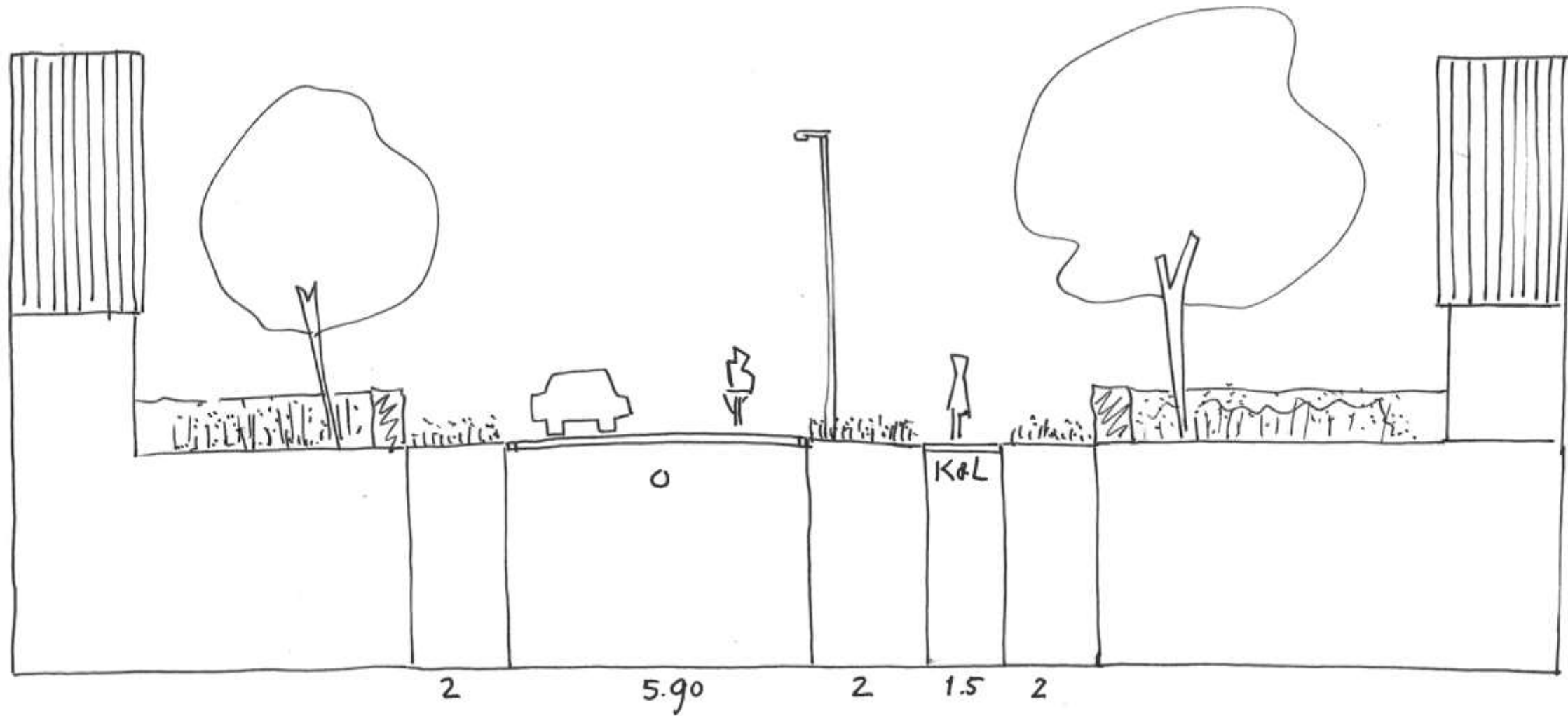
Het gebied kent vele sloten met natuurlijk oevers. Deze zijn nodig voor de waterhuishouding maar geven ook ruimte voor speelaanleiding. De eilanden krijgen rondom een natuurlijke oever met rietkraag en de onbebouwde eilanden worden als natuurlijke speelplekken ingericht.



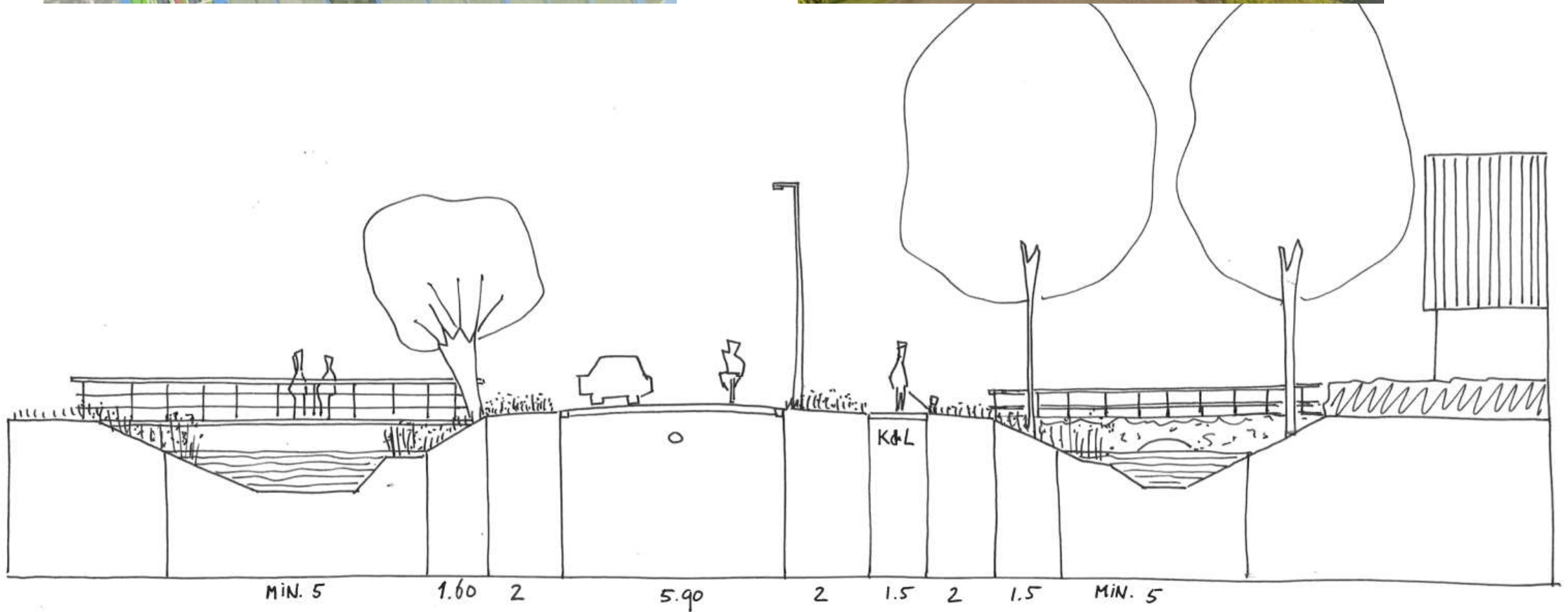
inspiratie polderlint



nieuw polderlint (één zijde watergang)



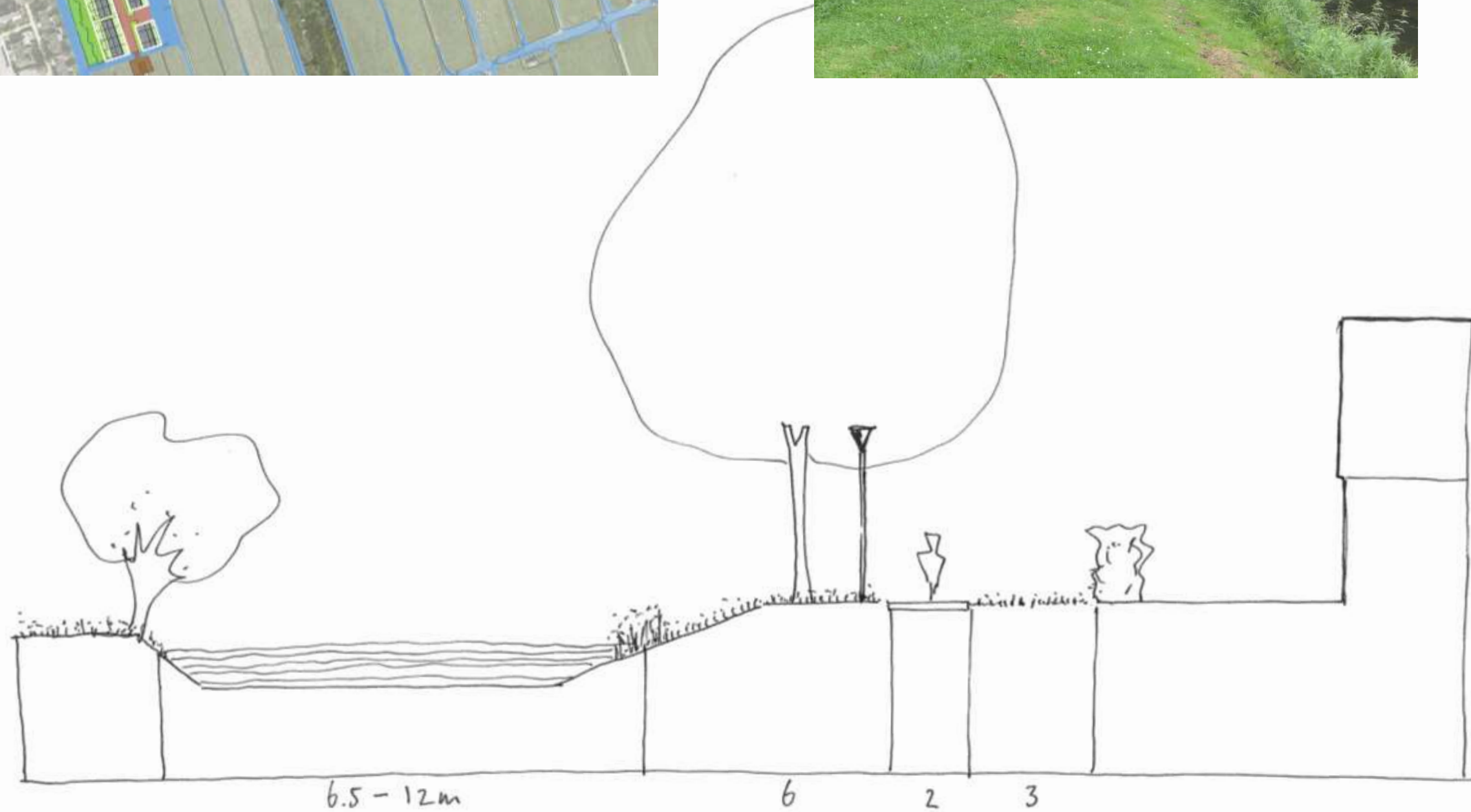
nieuw polderlint



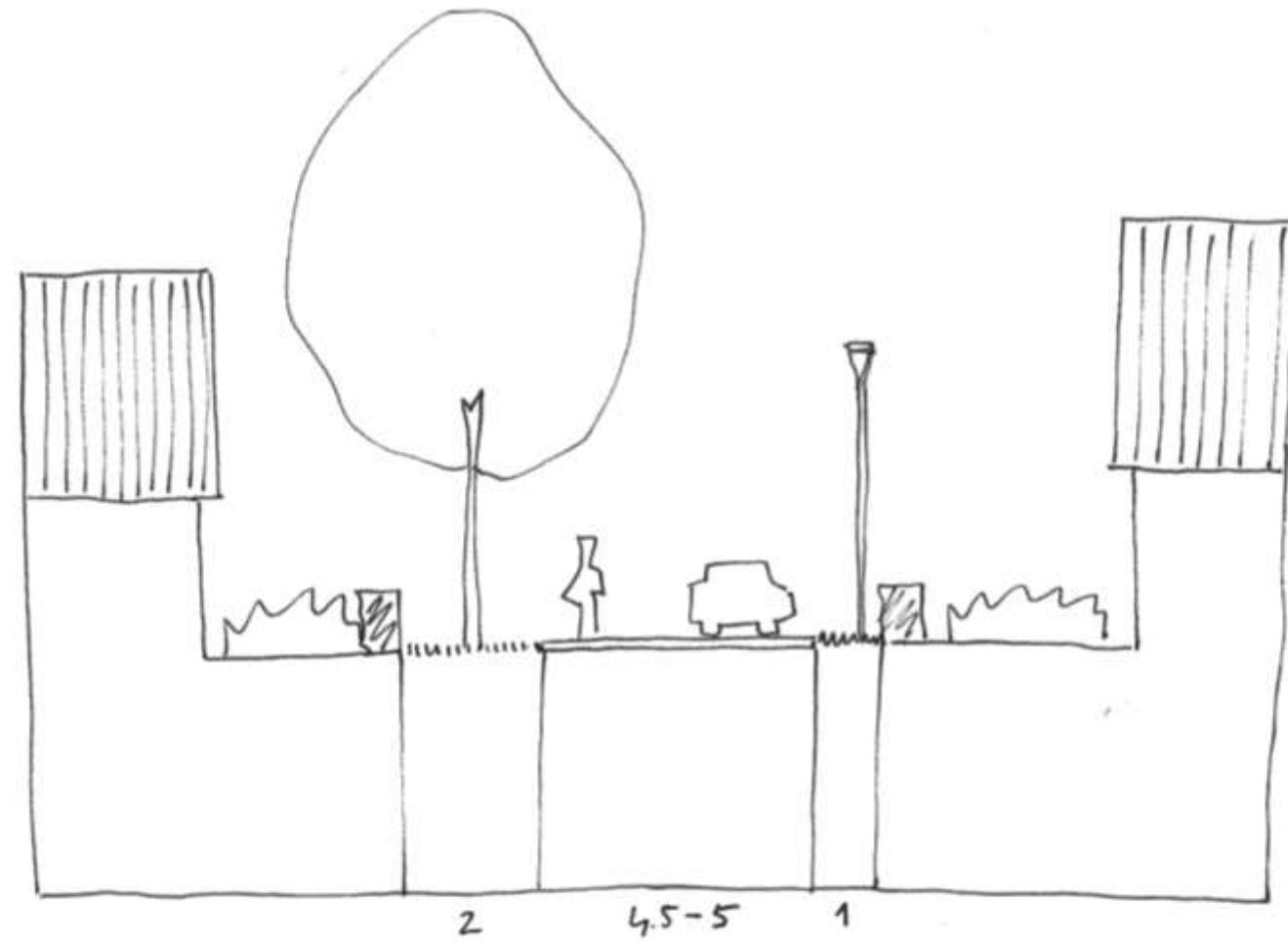
nieuw polderlint (weerszijden watergang)



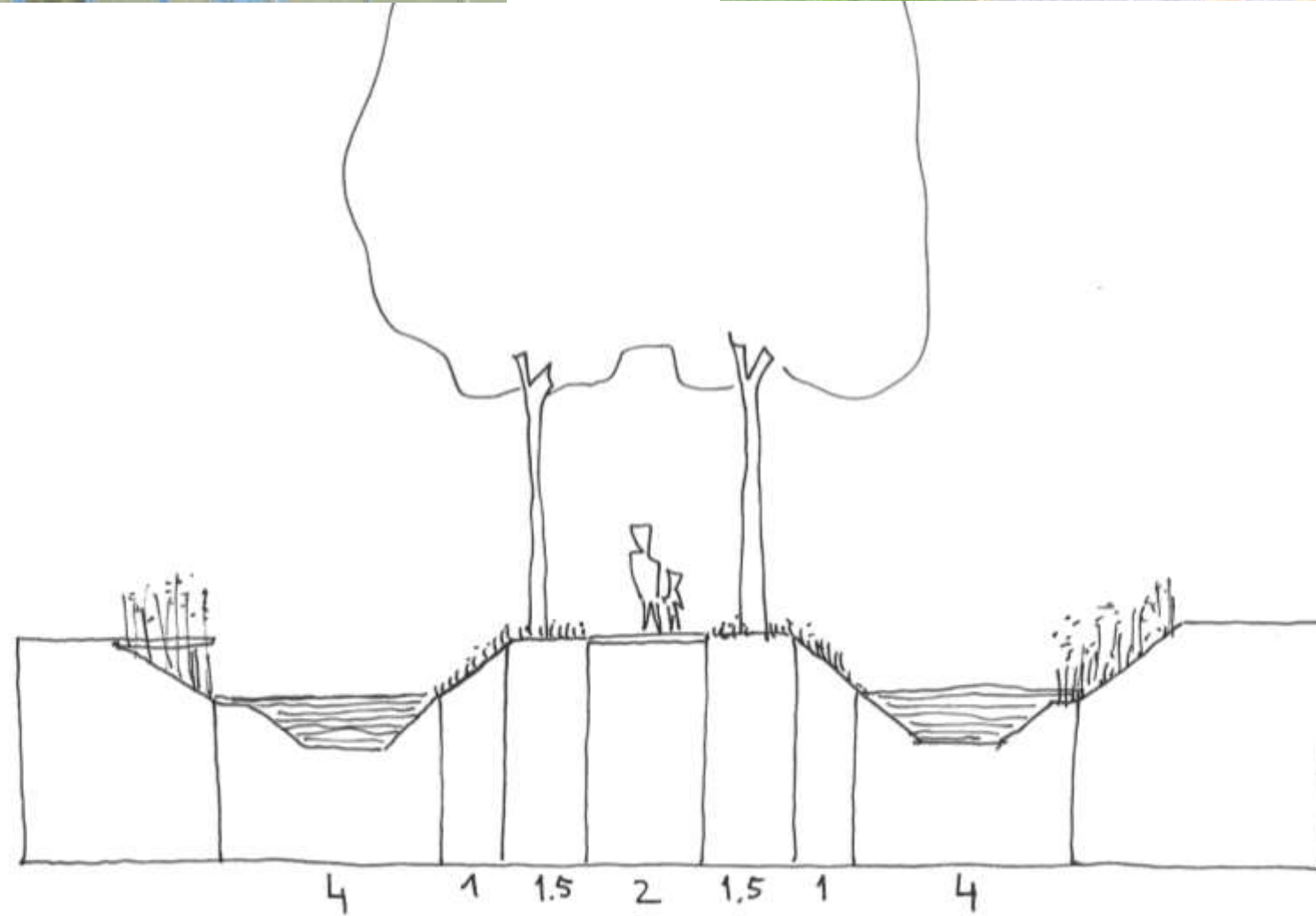
nieuwe lijnen toevoegen



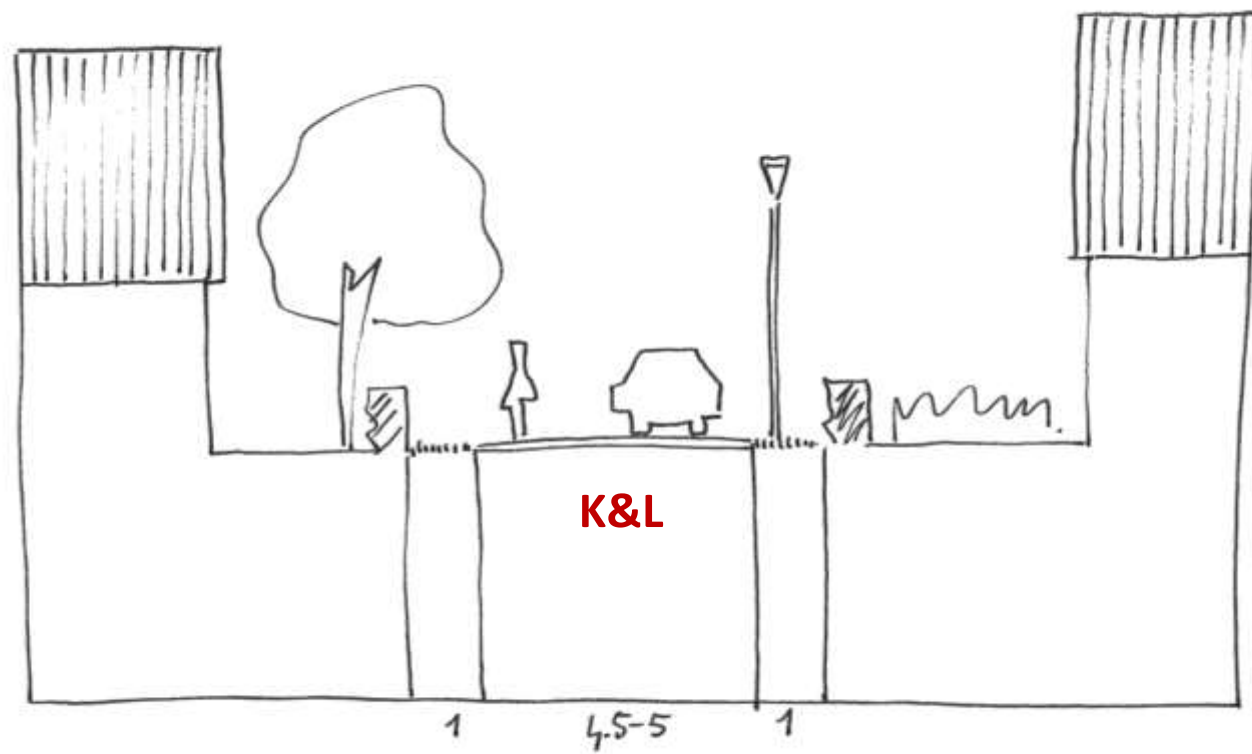
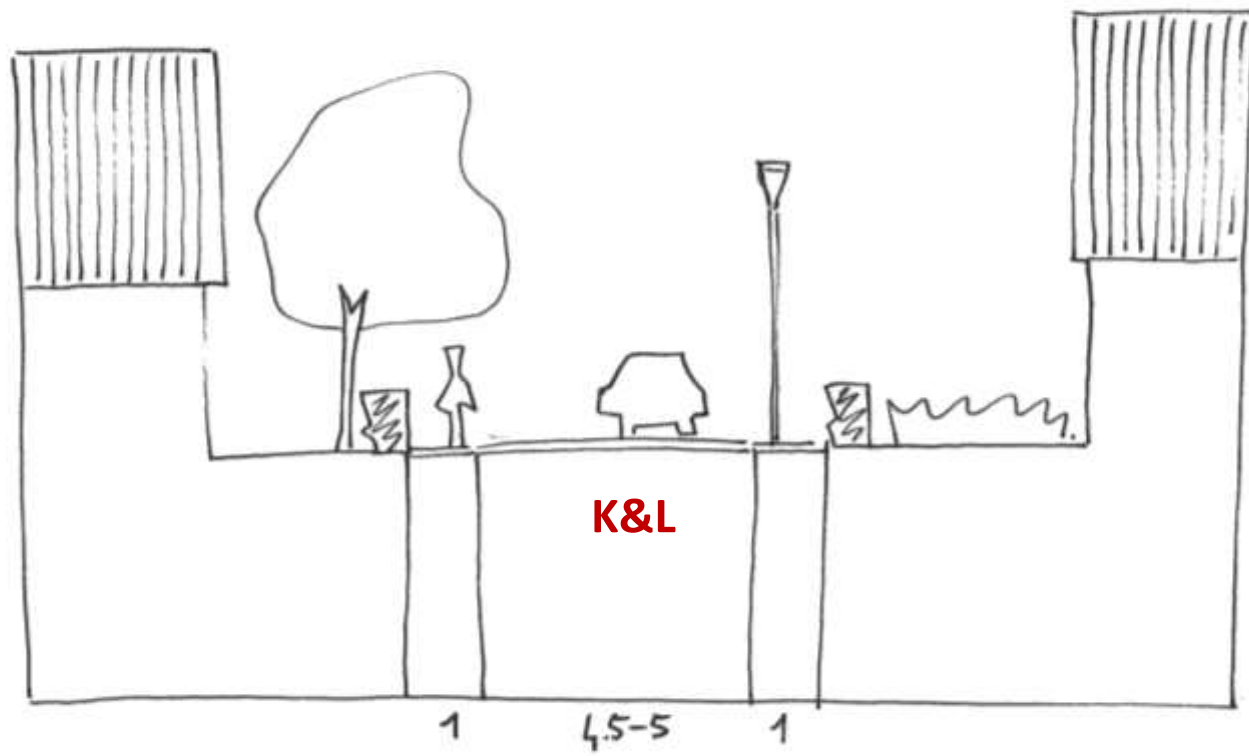
verlengen profiel Menno van Coenhoornsingel als voetpad



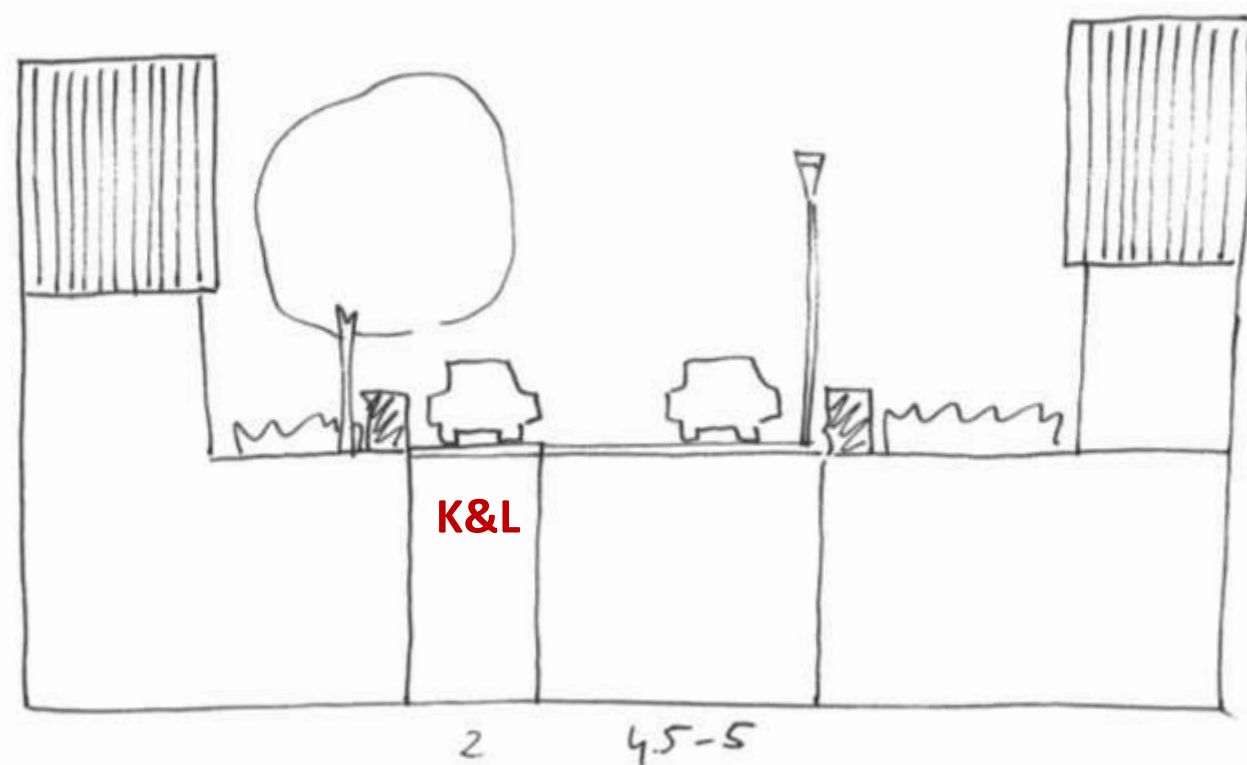
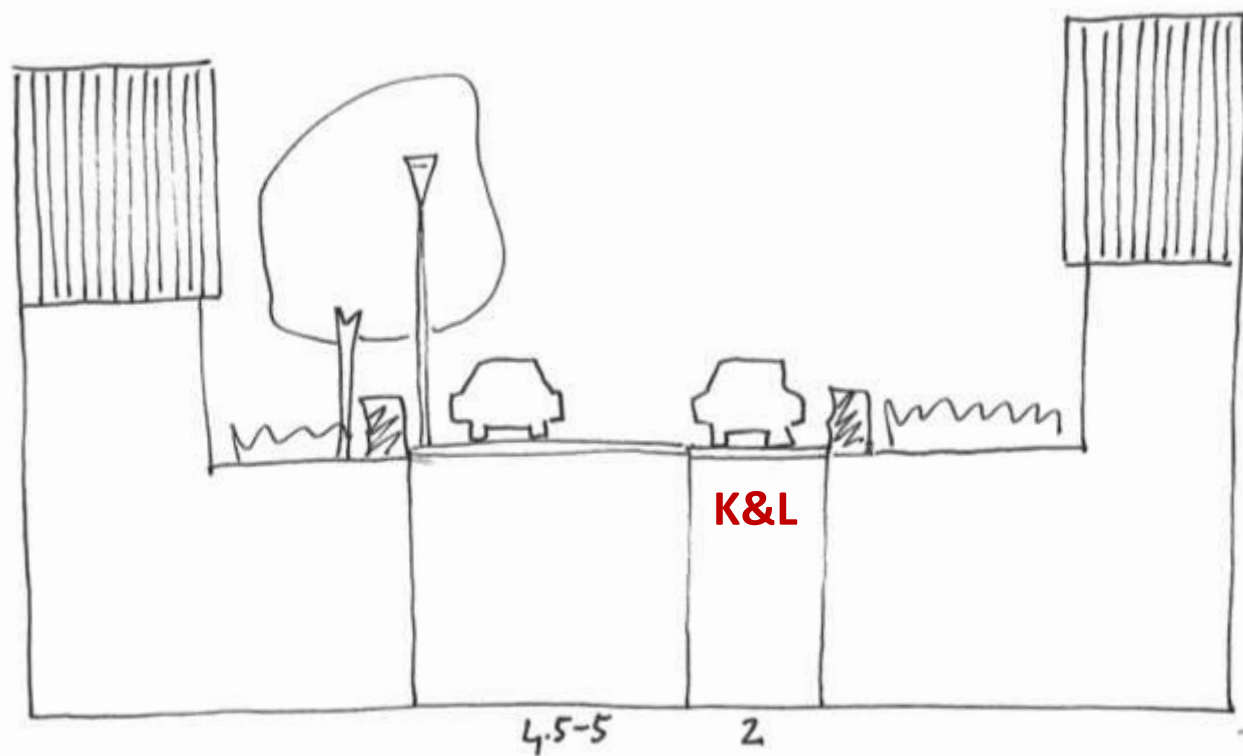
Profiel woonpad met bomenrij (es/els)



verlengen profiel Kasteellaan



denkbaar profiel woonpaden/erven



denkbaar profiel woonpaden/erven



parkeren bewoners en bezoekers



Afvalinzameling
De afvalinzameling vindt plaats middels het klike-systeem. Het legen van de klike's gebeurt met zijladers. Voor de klike's worden aanbiedplaatsen geïntegreerd bij de entrees naar de wooneilanden langs het doorgaande polderlint (verstevigde grasberm). Voor het restafval worden er nog een aantal ondergrondse voorzieningen opgenomen in de groene berm langs de erftoegangsweg (loopafstand 200 meter).



5. BEELDKWALITEIT

begeleidende tekst bij dit onderdeel

Aanzet beeldkwaliteit

De woonvelden

De objecten

Ten aanzien van de beeldkwaliteit wordt er een onderscheid gemaakt tussen de woonvelden ten oosten- en de objecten ten westen van de de Menno van Coehoorsingel. De beelden op de volgende pagina's vormen een eerste aanzet voor het nog op te stellen beeldkwaliteitplan.

De woonvelden

- dorpse architectuur;
- gekapte volumes;
- Informele clustering geïnspireerd op boerderijkavels;
- onderscheid tussen hoofdgebouw en bijgebouwen.
- Varatie in goothoogte





De woonvelden

Inspiratiebeelden voor de woningen in de zuidrand met uitzicht over het polderlandschap



De objecten

- Schuurvolumes
- Objectmatig ontworpen bouwvolumes

