



DEFINITIEF MASTERPLAN HAVENPLEIN
Broek op Langedijk

d.d. 1 oktober 2021

Colofon

Dit Definitief Masterplan is gemaakt in opdracht van de gemeente Langedijk op basis van ideeën en wensen van omwonenden en overige belanghebbenden en is vervaardigd door:



Urbis | bureau voor stadsontwerp
Crooswijksesingel 50 -i
3034 CJ Rotterdam
T 010 217 5353
info@urbis.nl
www.urbis.nl



Gemeente Langedijk
Bosgroet 2, Zuid-Scharwoude
T 0226 33 44 33
info@gemeentelangedijk.nl
www.gemeentelangedijk.nl

Oktober 2021

U kunt geen rechten ontleen aan de inhoud van dit plan.

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Samenvatting	7
Inleiding	7
1. Analyse	
1.1 Historie	8
1.2 Inventarisatie	13
1.3 Grote schaal	17
1.4 Kleine schaal	19
2. Planproces	
2.1 Participatie	24
2.2 Enquête	24
2.3 Ontwerpateliers	25
2.4 Modellenstudie	25
2.5 Puzzelen	30
2.6 Voorkeursmodel	31
3. Stedenbouwkundig Plan	
3.1 Visie en ontwikkelingsmogelijkheden	33
3.2 Gebiedsontwikkeling	34
3.3 Definitief Stedenbouwkundig Plan	36
3.4 Inrichtingsplan	39
3.5 Beeldkwaliteitsplan	61
4. Vervolg	77
Bijlagen	
I Programma van Eisen	78





Topontwerp voor Havenplein

Het Havenplein heeft eigenlijk al heel lang een opknappbeurt nodig. Als je om je heen kijkt, zie je lege gebouwen, verouderde bestrating en een plein dat wordt gedomineerd door geparkeerde auto's. Het Havenplein is zowel vanaf de Dorpsstraat als vanaf het water gezien gedateerd. Als je aankomt rijden met de auto dan zie je een onoverzichtelijke parkeerplaats en als dat met de boot gebeurt dan zie je een gebouwtje met sanitaire voorzieningen.

Het huidige Havenplein is functioneel, maar heeft geen élan. Het nodigt niet uit om aan te meren en de mooie dingen van Langedijk te ontdekken, zoals het Oosterdelgebied en Museum BroekerVeiling. Maar het heeft wel de potentie om een heel mooi gebied te worden. Het Havenplein kan het visitekaartje worden van Langedijk en een prachtige plek om aan te wonen.

Verfraaiing van het Havenplein stond al jaren op de gemeentelijke agenda, maar was door financiële tegenwind op de lange baan geraakt. In 2017 heeft de raad aangegeven dat dit project nu echt prioriteit moest krijgen en heeft daarvoor indertijd budget beschikbaar gesteld. En in maart 2019 zijn we gestart met een participatieproces om samen met omwonenden en andere belanghebbenden een ontwerp te maken voor een mooi en levendig Havenplein.

Ik ben supertrots op het participatietraject. In mijn optiek hebben we het optimaal aangepakt. We zijn namelijk begonnen met een leeg vel papier en als gemeente niet met een kant-en-klaar plan op de proppen gekomen, waarvan de omwonenden nog iets mochten vinden. Op dat vel papier stonden alleen vragen: Wat vindt u belangrijk? Wat zijn uw wensen? Waaraan moet het Havenplein voldoen? Hoe kunnen we het Havenplein en omgeving verfraaien? Het is voor bewoners namelijk van essentieel belang dat ze mogen meepraten over hun eigen leefomgeving.



Broek op Langedijk van bovenaf

Het participatieproces is begeleid door stedenbouwkundig bureau Urbis. De medewerkers van Urbis hebben de expertise om mensen te inspireren, ideeën op te halen en die naar een hoger level te brengen. Tijdens meerdere sessies en in goede harmonie met alle belanghebbenden hebben we gezamenlijk toegewerkt naar het meest gedragen plan. Uiteraard kun je het nooit iedereen 100% naar de zin maken, maar we zijn toch een heel eind gekomen.

Er ligt nu een prachtig ontwerp voor een multifunctioneel plein. In het plan voor het Havenplein zie ik terug wat omwonenden hebben aangedragen. Er komt een mooie horecagelegenheid op de kop van de haven, meer groen langs de kades en ruimte voor woningbouw. Daarnaast wordt het parkeren elegant ingepast en het gebouw met sanitaire voorzieningen verhuist naar het Sluiswachtershuis, dat ook wordt opgeknapt. Wellicht komt er zelfs een horecagelegenheid of B&B achter het Sluiswachtershuis. Ook is er hier ruimte voor andere recreatieve voorzieningen, zoals de verhuur van kano's en fluisterbootjes.

Economisch gezien hebben we de wind mee om het ontwerp voor het Havenplein uit te kunnen voeren. Ondernemers tonen momenteel veel investeringsbereidheid. Dus ik hoop dat we hen hiermee inspireren.

Kortom, het toekomstige Havenplein biedt omwonenden, passanten en bezoekers een prachtige aanblik, zowel vanaf het land als vanaf het water. Het wordt een heel fijne plek om te wonen, te bezoeken en te recreëren.

Ik wil iedereen die aan dit topontwerp heeft bijgedragen van harte bedanken!

Ad Jongenelen,
Wethouder gemeente Langedijk



Wethouder Ad Jongenelen nodigt belanghebbenden uit om mee te denken over de herinrichting van het Havenplein



Samenvatting

Broek op Langedijk is een pittoresk dijkdorp in Noord-Holland, dat deel uitmaakt van de gemeente Langedijk. Vanaf de tweede helft van de twintigste eeuw is het dorp in fors tempo uitgebreid met wegen, een bedrijventerrein en diverse woonwijken. Ondanks de uitbreidingen aan weerszijden van het dijklint dringt het water nog steeds tot diep in het dorp door en bepaalt het voor een belangrijk deel de identiteit van Broek op Langedijk.

De nabijheid van het waterrijke landschap is voelbaar en zichtbaar met als hoogtepunten Museum BroekerVeiling en het Oosterdelgebied. Het dijklint en de waterlijnen vormen de bijzondere kracht van het dorp, maar een centraal ontmoetingspunt of levendig dorpsplein ontbreekt. Het Havenplein lijkt met zijn setting, omvang en het huidige gebruik voor jaarlijkse evenementen als Koningsdag, de Sinterklaasintocht en het vijfjaarlijkse Koolsail over de juiste ingrediënten te beschikken voor een dergelijk gezellig plein.

Maar juist op het Havenplein is het voor Broek op Langedijk zo karakteristieke evenwicht tussen dorp, groen en water verstoord. Het plein heeft een wat vervallen en verouderde aanblik. Gebouwen staan leeg, er staan vuilcontainers, de bestrating is verouderd en het straatbeeld wordt bepaald door geparkeerde auto's. Vanaf het plein kun je niet naar het water kijken en andersom ook niet. Het zicht wordt belemmerd door de snackbar en een gebouwtje met sanitaire voorzieningen. De intrinsieke kwaliteiten van het Havenplein zijn niet meer herkenbaar. Een situatie die vraagt om verandering, want het havengebied heeft de potentie om zich te ontwikkelen tot een bijzondere cultuurhistorische en levendige plek.

Het Masterplan voor het Havenplein gebruikt de sluimerende potentie van het gebied door verstoringe lagen af te pellen. Samen met bewoners en andere belanghebbenden zijn tijdens drie 'ontwerpateliers' de essentie en kracht van het Havenplein zichtbaar gemaakt. Het vernieuwde Havenplein is multifunctioneel en tegelijkertijd overzichtelijk en verkeersveilig. Het biedt niet alleen voldoende ruimte om te parkeren (zonder dat de geparkeerde auto's het beeld bepalen) en de traditionele feesten te vieren, maar ook om elkaar te ontmoeten en te recreëren in een uitnodigende, groene setting.

Vanuit het dorp gezien is het Havenplein een bijzondere plek aan het dorpslint. Vanaf het water gezien is het een gemoedelijke, gezellige en authentieke haven met ligplaatsen voor passanten en de karakteristieke historische vloot. Het resultaat is een levendig dorpsplein aan het water. Een prachtige plek om te wonen of te bezoeken.

Inleiding

Voor u ligt het Definitief Masterplan 'Havenplein' in Broek op Langedijk. Dit plan toont de ruimtelijke ontwikkeling van het plein. Het geeft de kaders aan van de uitwerking van de gebouwen en de omgeving. In dit document zijn ook het Inrichtingsplan en Beeldkwaliteitsplan opgenomen en dient daarmee als basis en toetsingskader tijdens de realisering van het project.

Achtergrond

Voor de bewoners van Broek op Langedijk is het Havenplein een belangrijk deel van het dorp. De huidige omstandigheden geven meer dan voldoende aanleiding om de verouderde en vervallen situatie aan te pakken. Gebouwen staan leeg, de bestrating is verouderd en het plein staat vaak vol met auto's.

De herinrichting van het Havenplein en omgeving beoogt het creëren van een aantrekkelijk woon- en recreatiemilieu. Om dit te bereiken wordt een deel van de aanwezige bebouwing en de omgeving herontwikkeld. Het betreft het voormalige bandencentrum, de garageboxen, de snackbar, het douche- en toiletgebouw en het sluiswachtershuis. Maar ook de haven en het plein krijgen een geheel nieuwe inrichting met meer groen en een uitnodigende uitstraling.

Participatie

Om het Havenplein te transformeren tot het levendige hart van Broek op Langedijk zijn de inbreng en betrokkenheid van bewoners en ondernemers noodzakelijk. Daarom omvatte het ontwerptraject drie participatieavonden, de zogenaamde 'ontwerpateliers'. Tijdens deze avonden zijn aan de hand van inspiratiebeelden de - soms uiteenlopende - wensen, belangen en ideeën geïnventariseerd en besproken. Met behulp van puzzelstukken konden de deelnemers hun voorkeuren aangeven. Deze voorkeuren zijn, voor zover passend binnen het Programma van Eisen, meegenomen in de visie op het Havenplein en in het Definitief Masterplan. Het resultaat is een plan waarin de bewoners zich herkennen en dat daardoor op een groot draagvlak kan rekenen.



Historisch beeld van de oude Haven voor de demping

1. Analyse

1.1 Historie

Het landschap

In de 7e en 8e eeuw heette het gebied waarin Broek op Langedijk is gelegen Geestmerambacht, een drassige wildernis met meren en moerasbos en daardoorheen een stelsel van veenriviertjes. De zee stroomde er af en toe binnen. Eigenaar graaf Dirk II gaf het gebied als geschenk aan het klooster St Adelbert te Egmond. Waarschijnlijk werd in opdracht van deze monniken rond 1200 een 7,5 km lange dijk gelegd tussen Vroonen (tegenwoordig Sint-Pancras) en Oudkarspel. De Langedijk werd aangelegd om het water van de Heerhugowaard tegen te houden en vormde tevens de ontginningsbasis van een wegverbinding tussen de huidige dorpen in Langedijk. Langs de dijk vestigden mensen zich op ruime afstand van elkaar in vissershutten en boerderijen. Men ontgon het landschap vanaf de dijk door middel van een strokenverkaveling. Zo ontstond in het jaar 1063 het dorp Broek op Langedijk. De benaming 'Broek' verwijst naar de moerasgronden van het Geestmerambacht.

Eilandenrijk

In de 16e en 17e eeuw werden bijna alle meren van West-Friesland drooggelegd voor landwinning. Met de ontginning van de polder werden de sloten verbreed, de kavels versmald en bouwde men watermolens langs de dijken. Het opgegraven slib diende vaak om het land op te hogen. Hierdoor ontstond over het gehele grondgebied een eilandenrijk.

Broek op Langedijk is van oudsher langs de dijk ontstaan, eerst aan de oostzijde van de dijk en later aan de westzijde. Vervolgens ging men op de dichtstbijzijnde eilanden bouwen. De eilanden waren bereikbaar via bruggetjes over de Voorburggracht, die een belangrijke vaarweg was voor het transport van landbouwproducten. Toen het transport over de weg toenam, werd de Voorburggracht gedempt en als weg ingericht. Hiermee verdwenen ook de bruggetjes en kreeg het dorpslint een ander aanzien. Het lint werd dichter en langer en is een ononderbroken geheel geworden vanaf de Broekerhoek tot en met Zuid-Scharwoude en verder richting Oudkarspel.

Afwisseling

Haaks op het dorpslint zijn op sommige plaatsen langs (voormalige) uitvalswegen en/of belangrijke watergangen dwarslinten gebouwd. Deze bebouwing is van recentere datum en vaak kleinschaliger en minder groots dan de bebouwing in het dorpslint. De gevels van de woningen langs het Havenplein en de Prins Hendrikkade staan dicht op de straat en er zijn ook enkele grote bedrijfspanden gebouwd. Langs deze straat is dan ook afwisselend sprake van klein- en grootschalige bebouwing met en zonder kap, terwijl de bouwhoogte wel grotendeels hetzelfde is. Langs de Sluiskade staat de bebouwing op een grotere afstand van de weg en op ruimere kavels. Het biedt ook doorzichten naar het achterliggende (buiten)gebied.

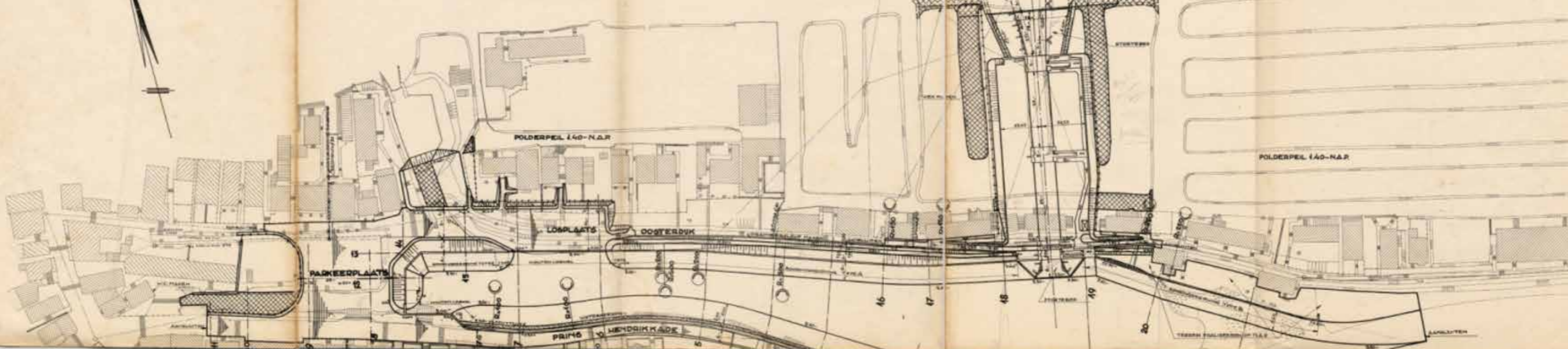
De functie van de haven bestond vroeger vooral uit het vervoer van tuinbouwgewassen. Langs de wanden is bebouwing ontstaan die vergelijkbaar is met de bebouwing langs de dijk en op de hierachter gelegen eilanden (het Tuindersdorp en het Dijkdorp). De haven is begin jaren '70 deels gedempt en een havenplein geworden. Tegenwoordig heeft de haven vooral een recreatieve functie. Aan de west- en noordzijde van de haven kunnen recreatievaartuigen afmeren aan een steiger of langs de kade. De kade biedt een weids uitzicht over het kanaal. De uitstraling van de havenbebouwing en het havenplein is niet bijzonder. Dat komt mede door een visuele scheiding tussen de pleinruimte en de haven.

Planmatige ontwikkelingen

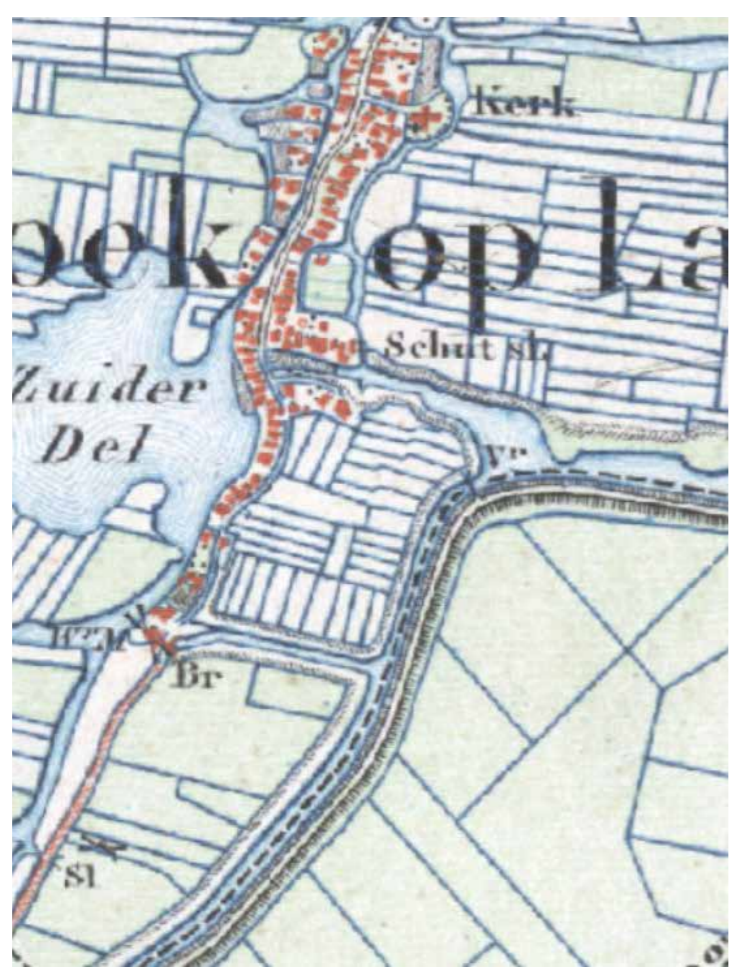
Na de demping van de Voorburggracht, de ruilverkaveling van vaarpolder naar rijpolder en het verdwijnen van de vele bruggetjes is de aanblik van het dorp aanzienlijk veranderd. Achter het lint hebben planmatige ontwikkelingen plaatsgevonden, bijvoorbeeld de ontwikkeling van de Oranjebuurt tussen het kanaal en het dorpslint. De grootste veranderingen in het landschap vonden na 1950 plaats. Hierbij gaat het vooral om infrastructuur, verstedelijking en herinrichting van het landschap.



Historisch beeld van de Dorpsstraat en de Broekerveiling van bovenaf



Historisch beeld van de haven voor de demping, met de oude en nieuwe sluis



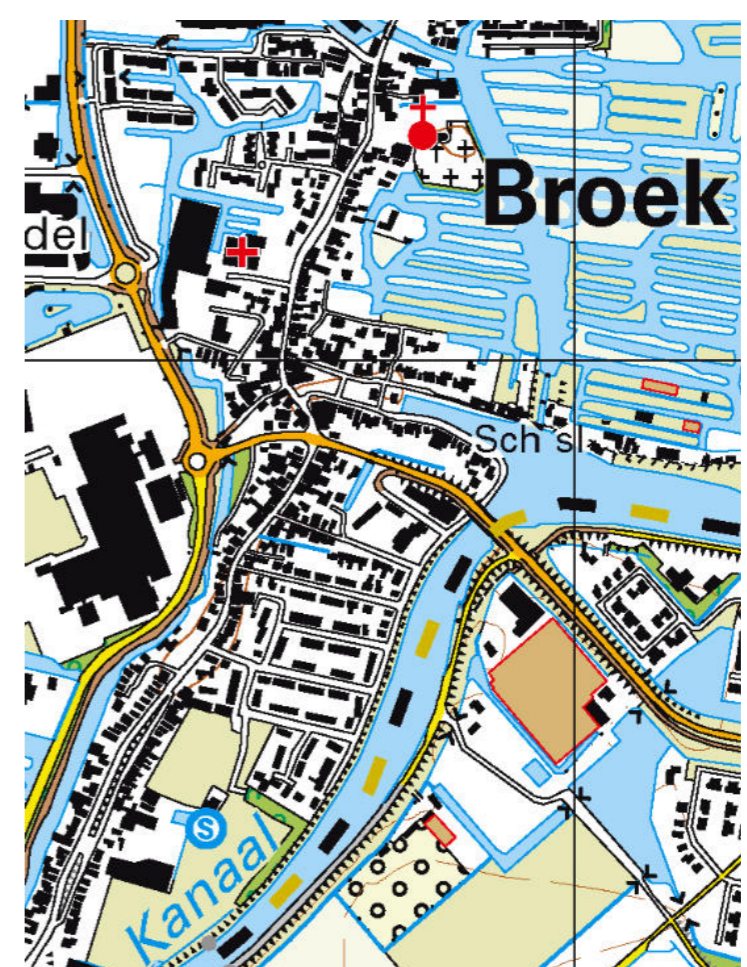
1880

Historisch kaartbeeld van het Dorpslint en de oude haven



1950

Historisch kaartbeeld van de Broekerveiling, dwarslint en oude haven



2017

Historisch kaartbeeld van de haven en de nieuwe sluis



Historisch beeld van de Prins Hendrikkade met de haven (voor demping). Enkele woningen en bedrijfspanden zijn zichtbaar



Historisch beeld van de oude sluis richting Havenplein

Van vaar- naar rijpolder

In 1964 viel het besluit om de vaarpolder te veranderen in een rijpolder. Met de ruilverkaveling in 1968-1979 is de polder heringericht en is er een volledig nieuw landschap(-sbeeld) ontstaan. Alleen het oostelijk deel van Broek op Langedijk heeft nog het karakter van een vaarpolder behouden: het Oosterdelgebied. Op een deel van deze eilanden zijn later woningen gebouwd. De meeste sloten werden gedempt, waardoor veel van de oorspronkelijke bruggetjes overbodig werden. De Voorburggracht veranderde in een belangrijke verkeersader. De net genoemde ruilverkaveling maakte ook in Langedijk op relatief grote schaal woningbouw mogelijk. De verkaveling ging volgens een grootschalig blokpatroon. Van de vele molens die er ooit waren voor droogmaling, zijn er twee overgebleven in de gemeente. Een molen staat aan de Oosterdijk in Broek op Langedijk.

De 21e eeuw is de periode van bewustwording. Een van de uitgangspunten van de Structuurvisie Langedijk 2012-2030 is het creëren van bufferzones die vanuit het landelijk gebied doordringen tot in de oorspronkelijke lintstructuur. Op deze wijze wordt de relatie tussen bebouwing en de landschappelijke basis versterkt.



Historische beeld van de bouw van de sluis met rechts de monding van de passantenhaven



Historisch beeld van de Sluiskade



Historisch beeld van de Prins Hendrikkade met de haven (voor demping).

1.2 Inventarisatie

Kwaliteiten

Het havenplein en omgeving is een zeer interessant gebied. Het is een dwarslint aan de historische Dorpsstraat met een haven, die een weids uitzicht biedt over het kanaal en doorzichten naar het Oosterdelgebied. Het gebied heeft een herkenbare identiteit als onderdeel van het afwisselende, dorpse karakter van Langedijk.

De grote kwaliteit van het plangebied vormt de ligging tussen de fijnkorrelige Dorpsstraat met zijn pittoreske bebouwing, de haven met het weidse zicht op het kanaal en het Oosterdelgebied. De bebouwingswand langs het Havenplein heeft een kleinschalige en authentieke 'dorpse' uitstraling met daartussen enkele grootschalige bedrijfspanden.

De sluis, de museale scheepshelling en de scheepstimmerwerkplaats van Ruys versterken de authentieke havensfeer. Dit geldt ook voor de grasdijk en de aanlegsteigers langs de Sluiskade, waar regelmatig de historische sloep 't Kofschip ligt aangemeerd.

Achter de woningen en de sluis ligt het prachtige eilandrijk verborgen van het Oosterdelgebied. Op de Sluiskade begint ook de mooie wandelroute 'het Eerstelingenpad', dat langs het Oosterdelgebied loopt.

Er is sprake van verspreid eigendom (de garageboxen en het voormalige bandencentrum zijn in handen van dezelfde ontwikkelaar, het grasveldje is gemeentegrond). Dit biedt mooie ontwikkelkansen.

Op de kop van de haven heb je een prachtig uitzicht over het water. Een grand café op de kop van de haven kan voor bewoners en bezoekers van Langedijk een verrijking betekenen.

Knelpunten

De aansluiting tussen de Dorpsstraat en het Havenplein wordt geflankeerd door garageboxen en het leegstaande bedrijfspand van het voormalige bandencentrum. Dit vormt geen uitnodigende en representatieve entree. Op het grasveldje stond in het verleden een supermarkt. Deze locatie heeft nog geen nieuwe invulling gekregen en wordt door de buurtjeugd gebruikt als speelveldje.

Gesloten gevels

De noordwand van het Havenplein bestaat uit de gesloten zijgevels van de garageboxen en de trafo. Deze wand is te laag om de pleinruimte goed te 'kaderen'. Hier is een hogere bebouwingswand gewenst. Daarbij kan men vanaf de Dorpsstraat de haven niet zien. De snackbar en het gebouwtje met sanitaire voorzieningen blokkeren het zicht tussen het Havenplein en de haven.

Stenige inrichting Havenplein

De inrichting van het Havenplein is stenig, versleten, rommelig en versnipperd. Er ligt een scala aan bestratingmaterialen. Het Havenplein nodigt nu niet uit om er lang te vertoeven. Het ligt verscholen achter de Dorpsstraat en is allesbehalve levendig, geparkeerde auto's nemen veel ruimte in beslag. Het aanwezige groen bestaat uit enkele essen aan de Dorpsstraat, twee linden bij de snackbar, de linden en populieren op de kop van de haven en de berken en dennen langs de Sluiskade. Her en der zie je wat groensnippers. De grasdijk langs de Sluiskade is het enige groene element met structuurwaarde. Ook hier staan veel auto's geparkeerd.

Rommelige zuidkant

De zuidkant van de haven heeft een rommelig aanzien: privésteigers - verschillend in vorm, afmetingen en materialen - liggen verspreid aan de verwilderde graskade. Je kunt aan deze zijde niet langs de haven wandelen. De haven biedt onvoldoende voorzieningen en afmeerplaatsen. Het kanaal vormt een barrière in de oost-westverbindingen voor vooral het langzame verkeer. De fietsroute langs de Uitvalsweg heeft lange en steile hellingen en is ook wat omgeving betreft weinig aantrekkelijk.

Welstandsnota

Volgens de Welstandsnota 2013 Gemeente Langedijk valt dit plangebied onder bijzonder welstandsgebied 2: Dwarsverbindingen. Het gaat daarbij om gebieden waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk is. In deze gebieden moet het welstandstoezicht een bijdrage leveren aan de bestaande en/of gewenste kwaliteit. De dorpslinten, de dwarsverbindingen en de eilanden zijn benoemd als bijzondere welstandsgebieden. Dit is grotendeels gebaseerd op de huidige ruimtelijke en architectonische kwaliteit.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Broek op Langedijk heeft het Havenplein de bestemming 'Verkeer', de garageboxen de bestemming 'Gemengd', het voormalige bandencentrum de bestemming 'Bedrijf', de snackbar de bestemming 'Horeca' en het gebouw met sanitaire voorzieningen de bestemming 'Maatschappelijk'. Voor de woningen aan het Havenplein en de Prins Hendrikkade geldt de bestemming 'Wonen - Vrijstaand'. De goot- en bouwhoogte mogen hier niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 8,5 m bedragen. Voor enkele woningen geldt de bestemming 'Wonen - Dubbel' en 'Wonen - Rij'. Voor deze woningen geldt voor de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 m en 10,5 m.

Archeologische waarde

Het Havenplein, de garageboxen, het voormalige bandencentrum, de snackbar, het sanitaire gebouw en de woningen aan het Havenplein hebben 'Waarde – Archeologie 2'. Voor de woningen aan de Prins Hendrikkade en Sluiskade is dat 'Waarde – Archeologie 5'. De aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden. Voor bouwwerken moet - voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend - door de aanvrager een archeologisch onderzoek worden overgelegd. Op grond daarvan kan men vervolgens vaststellen of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord. Uiteraard moet een bureau, dat is gespecialiseerd in archeologische monumentenzorg, het onderzoek verrichten en een verslag opstellen.



Authentieke Dorpsstraat, gevarieerde kleinschalige bouwmassa

Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'

De woningen rondom de haven aan de Prins Hendrikkade en de Sluiskade hebben de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering', de aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing. In afwijking van wat er bij andere bestemmingen is bepaald, mag op of in de gronden binnen de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' alleen worden gebouwd als dat voor de waterkering is en als het om bestaande gebouwen en bouwwerken gaat die geen gebouwen zijn. Bij eventuele plannen voor wijziging moet vooraf overleg plaatsvinden met het hoogheemraadschap.

Uit bovenstaande analyse blijkt dat verplaatsing van aanwezige functies gewenst is. Het bestemmingsplan moet dan worden aangepast.



Schaalvergroting van de passantenhaven naar het kanaal



GRASDIJK EN STEIGERS

KWALITEITEN



ARCHITECTUUR



DORPSSTRAAT



BEDRIJVGHEID



LANDSCHAP



GROEN- EN WATERSTRUCTUUR



ONZICHTBAARHEID

KNELPUNTEN



STENIG



ZICHTBLOKADE



ACHTERKANTEN



LEEGSTAND

1.3 Grote schaal

Schalen en relaties

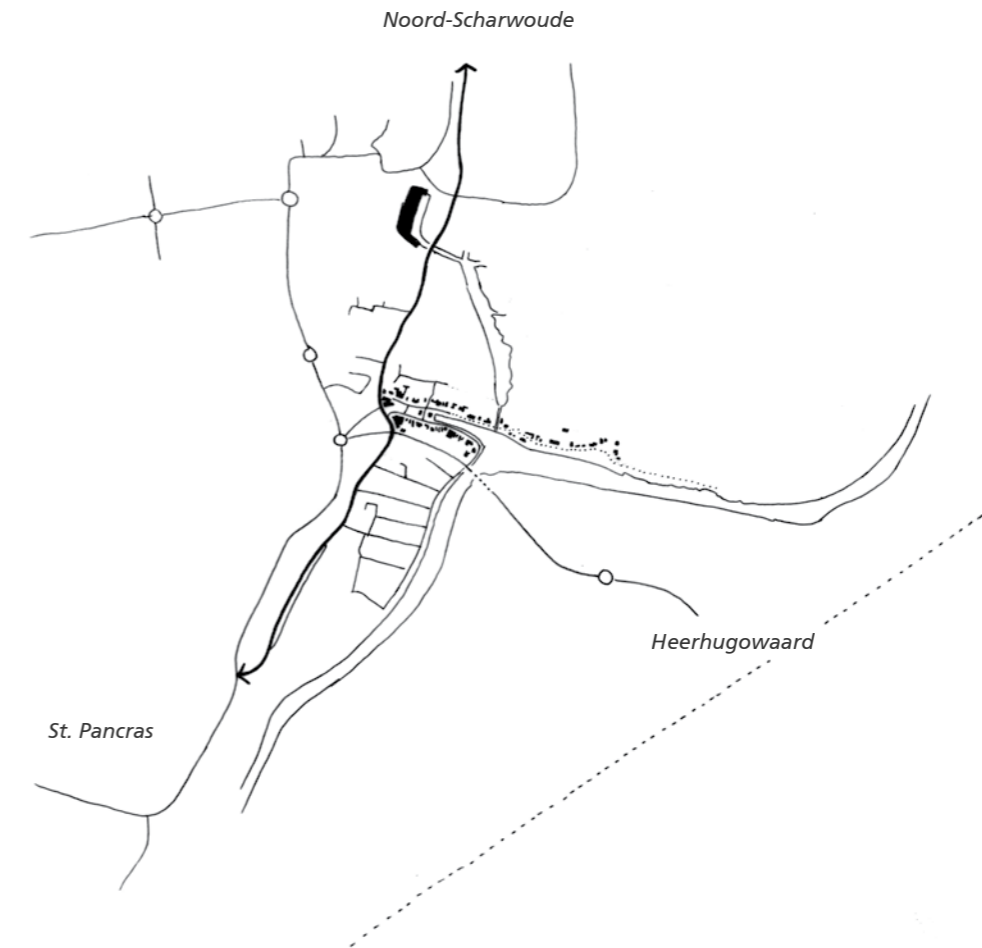
Het Havenplein en de haven liggen op het kruispunt van verschillende schalen. Het plangebied ligt tussen de fijnkorrelige Dorpsstraat en de grote schaal van het kanaal Alkmaar Omval-Kolhorn met de brug via de Uitvalsweg naar Heerhugowaard. Wat verkaveling en bebouwing betreft, heeft het bedrijventerrein Zuiderdel de grootste schaal. Met de klok meedraaiend om het plangebied heen, wordt de schaal via de woongebieden steeds fijner.

Routing

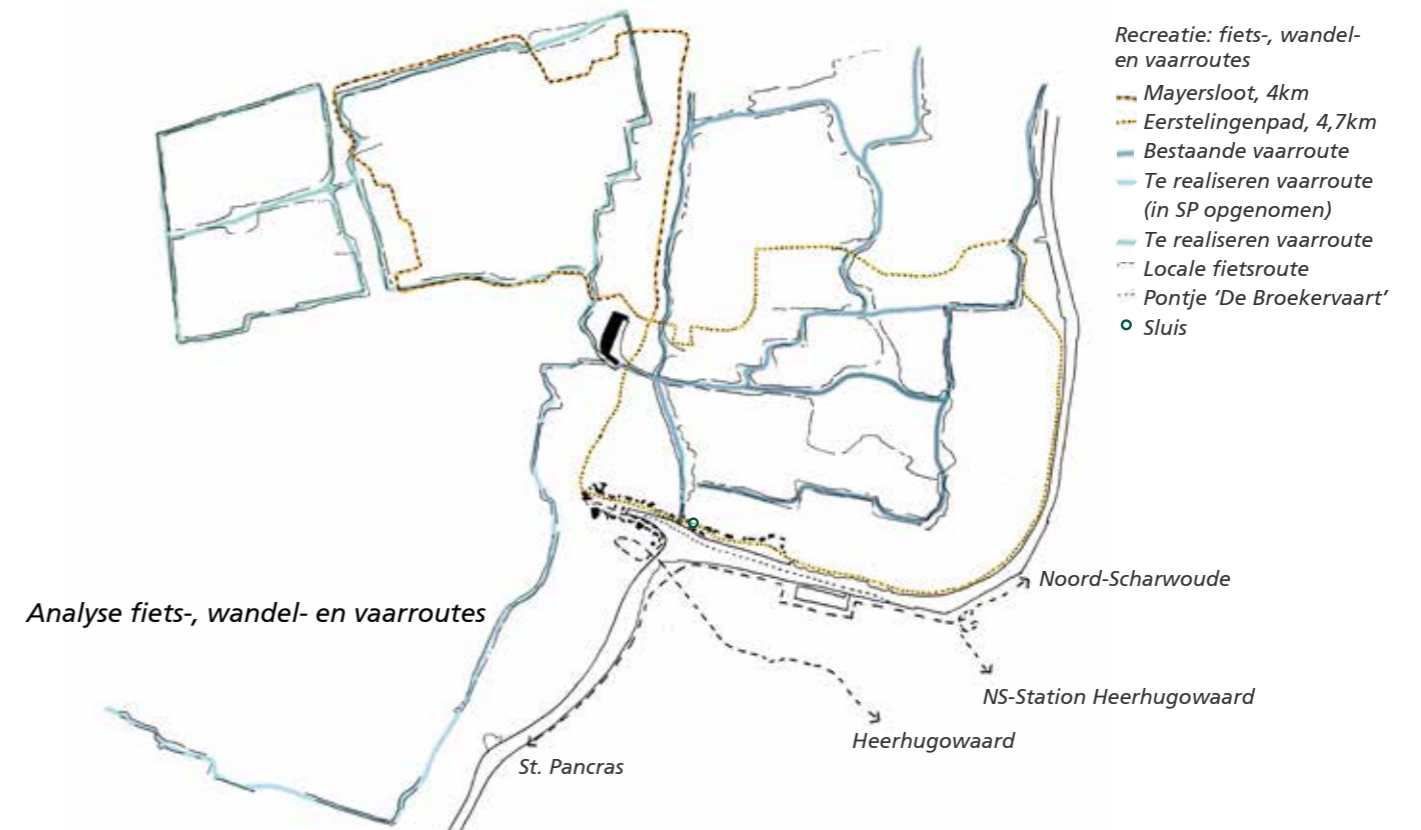
Het Havenplein ligt haaks op het dorpslint van de Dorpsstraat, dat onderdeel is van het historische dijklint tussen Sint Pancras en Noord-Scharwoude. Iets ten zuiden van het plangebied ligt de brug over het kanaal, die via de Uitvalsweg de verbinding vormt met Heerhugowaard en het NS-station.

De haven ligt in de bocht van het kanaal Alkmaar Omval-Kolhorn en maakt deel uit van het sloepennetwerk, onder andere van de sloepenroute Medemblik-Alkmaar. In de zomermaanden vaart tijdens evenementen het pontje 'De Broekervaart' tussen Heerhugowaard en de haven van Broek op Langedijk. De sluis geeft via het water toegang tot het Oosterdelgebied, een uniek natuurgebied met talloze eilandjes, en uiteraard ook tot het Museum BroekerVeiling.

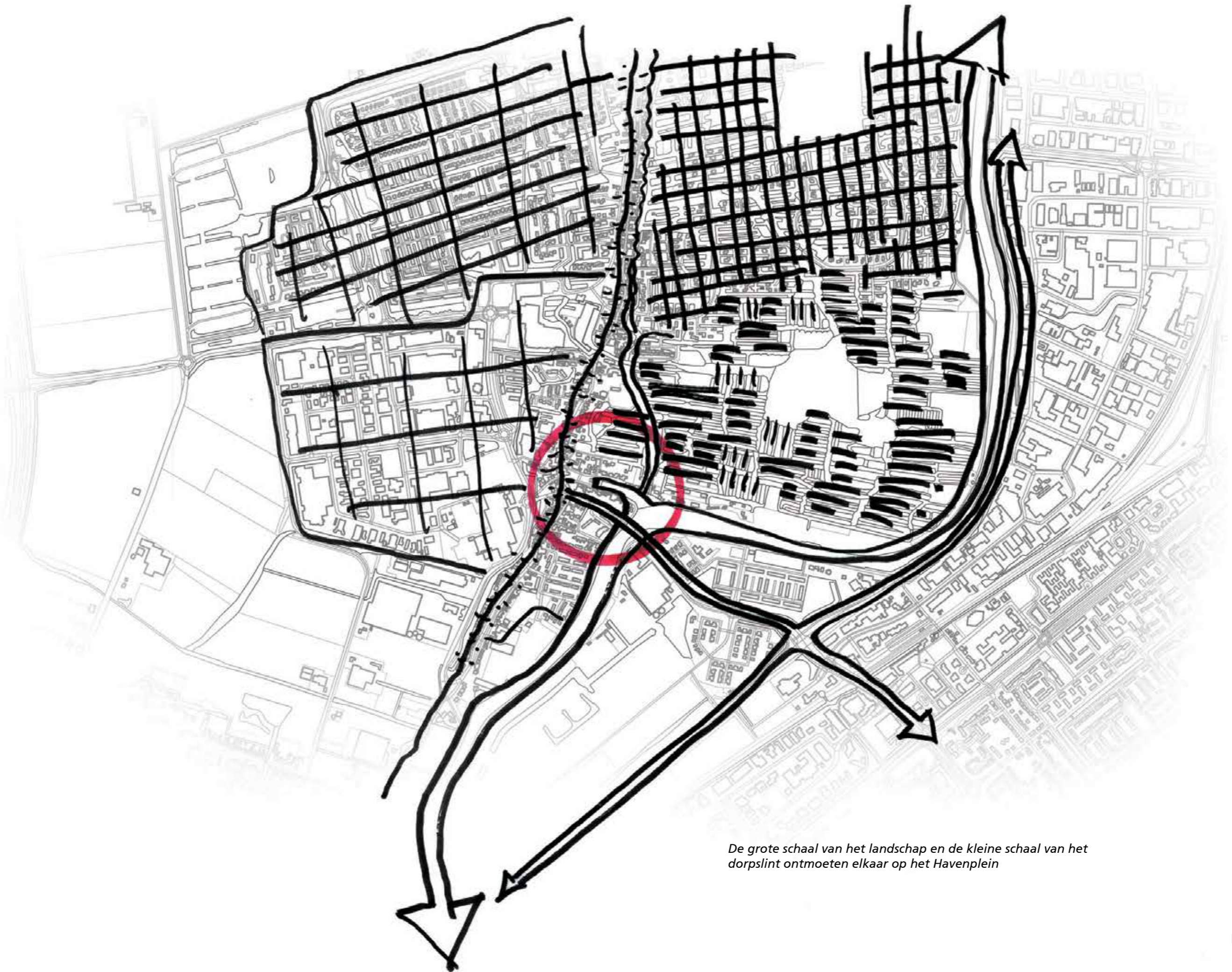
De haven van Broek op Langedijk is een kleine passantenhaven. Door het plangebied lopen ook (recreatieve) fiets- en wandelroutes. De Prins Hendrikkade maakt onderdeel uit van een drukke fietsroute richting Heerhugowaard, waar onder andere veel scholieren gebruik van maken.



Analyse routing



Analyse fiets-, wandel- en vaarroutes



De grote schaal van het landschap en de kleine schaal van het dorpslint ontmoeten elkaar op het Havenplein

1.4 Kleine schaal

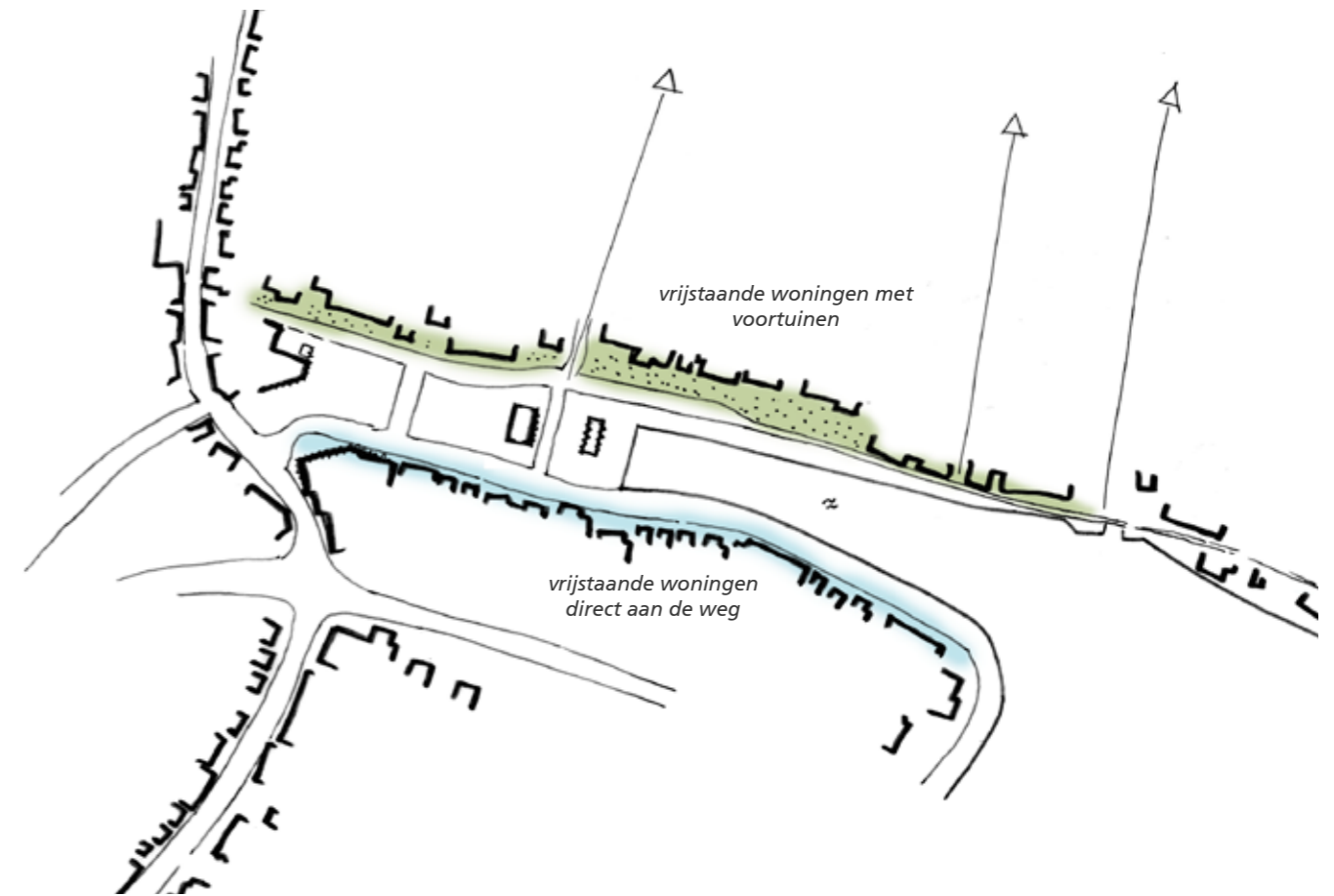
Bebouwing

De wanden aan de noord- en zuidzijde van het Havenplein bestaan uit vrijstaande woningen in 1-2 lagen met kap. Ze stammen uit verschillende bouwperiodes en vertonen verschillende bouwstijlen. Deze mix geeft de wanden een vriendelijke, charmante, dorpse sfeer. Dit effect wordt nog versterkt door de voortuinen van de woningen aan de noordzijde die daardoor op wat ruimere afstand van de weg liggen.

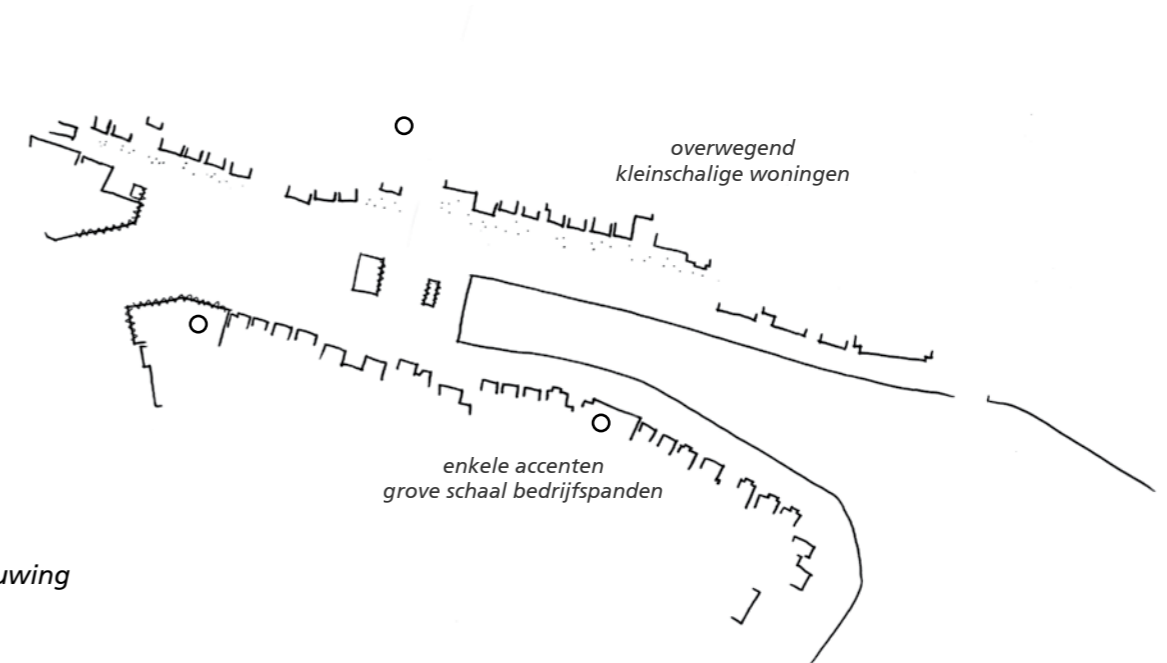
Tussen de kleinschalige woningen bevinden zich een paar (havengerelateerde) bedrijfsgebouwen. Vooral de ambachtelijke scheepstimmerwerf van Ruys versterkt de 'havensfeer'. 's Zomers, als het druk is in de haven, heeft het bedrijf veel aanloop. Ruys heeft de vloot van Museum BroekerVeiling in onderhoud, waarmee een directe functionele link gelegd is met het andere cultuurhistorische deel van Langedijk'. De enige detailhandel is Anja's Boetiek, een kledingzaak aan de Prins Hendrikkade, die vooral door de vele aanloop in de zomermaanden bijdraagt aan de levendigheid van de kade.

De locaties aan weerszijden van de entree naar het Havenplein, bij de Dorpsstraat, zijn aangemerkt als ontwikkellocaties. De garageboxen en de trafo staan met gesloten wanden aan de pleinruimte. De hal aan de overzijde staat leeg sinds autobandenhandel BOL Profielcentrum naar het bedrijventerrein is verhuisd. Daarnaast staat een vervallen pand dat momenteel in gebruik is als woning. Het pand naast de hal aan de Dorpsstraat wordt ook betrokken bij de herontwikkeling. De schaal van deze panden is veel grover dan die van de bebouwing aan het Havenplein en de Dorpsstraat. Herontwikkeling biedt kans om op een interessante manier deze grove schaal van bedrijfspanden te mixen met de kleine schaal van de dorpse woningen. Bovendien kan deze bebouwing de uitstraling en sfeer van het Havenplein versterken en de haven zichtbaar en voelbaar maken vanaf de Dorpsstraat.

Op de kop van de haven staan twee gebouwen: snackbar 't Haventje en een toilet- en douchegebouw voor havenpassanten. Beide gebouwen missen uitstraling en blokkeren het zicht tussen het Havenplein, de haven en het kanaal. De horeca op het Havenplein bestaat uit een snackbar met een bargedeelte. De openingstijden zijn van 12 uur 's middags tot 's avonds laat. De bezoekers vinden het over het algemeen een fijne snackbar met een goede service, maar ervaren de sfeer als oubollig. Het gebouw heeft weinig uitstraling en architectonische kwaliteit. Drie zijden zijn gesloten; de voorkant met het terras richt zich op het Havenplein en de achterkant is naar het water gekeerd.



Analyse wanden van het Havenplein



Analyse bebouwing

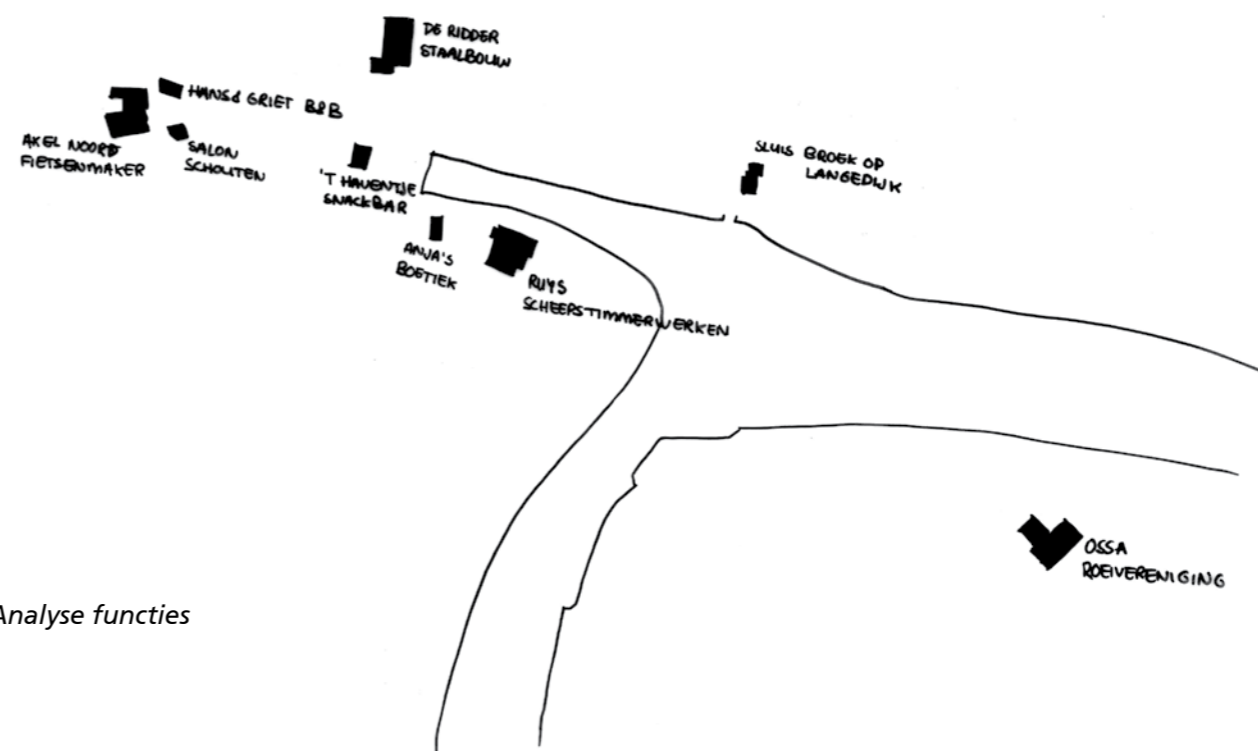
Bouwhoogte

De bebouwing aan het dorpslint is zeer gevarieerd in architectuur, maar vertoont wel samenhang door het continue karakter met relatief kleinschalige bouwmassa's. Er is sprake van een verspringend bebouwingspatroon met vooral vrijstaande bebouwing die haaks op het lint staat. Een groot deel van de bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak, een mansardekap of pultdak. Vooral waar verdichting plaatsvindt in de dorpscentra of bij kruisingen met water is er sprake van enkele grotere bouwmassa's van twee of drie bouwlagen met kap, zoals de voormalige bandenhandel.

Langs de verbindingswegen en/of belangrijke watergangen zijn, in een latere periode dan de dorpslinten, kleinere bebouwingslinten met vooral woningen en boerderijen ontstaan. Het gaat hier onder andere om de Prins Hendrikkade en Sluiskade. De bebouwing bestaat overwegend uit één of twee bouwlagen met een kap in diverse uitvoeringen. De ruimtelijke karakteristiek van deze verbindingen is anders dan die van de linten, doordat in veel gevallen de bebouwing zich op een grotere afstand van de weg en op ruimere kavels bevindt. De dwarsverbindingen zijn daardoor minder verdicht en met hier en daar doorzichten naar het achterliggende (buiten)gebied. De bebouwing stamt uit verschillende tijdspannen en is over het algemeen minder groots dan de bebouwing in de dorpslinten.



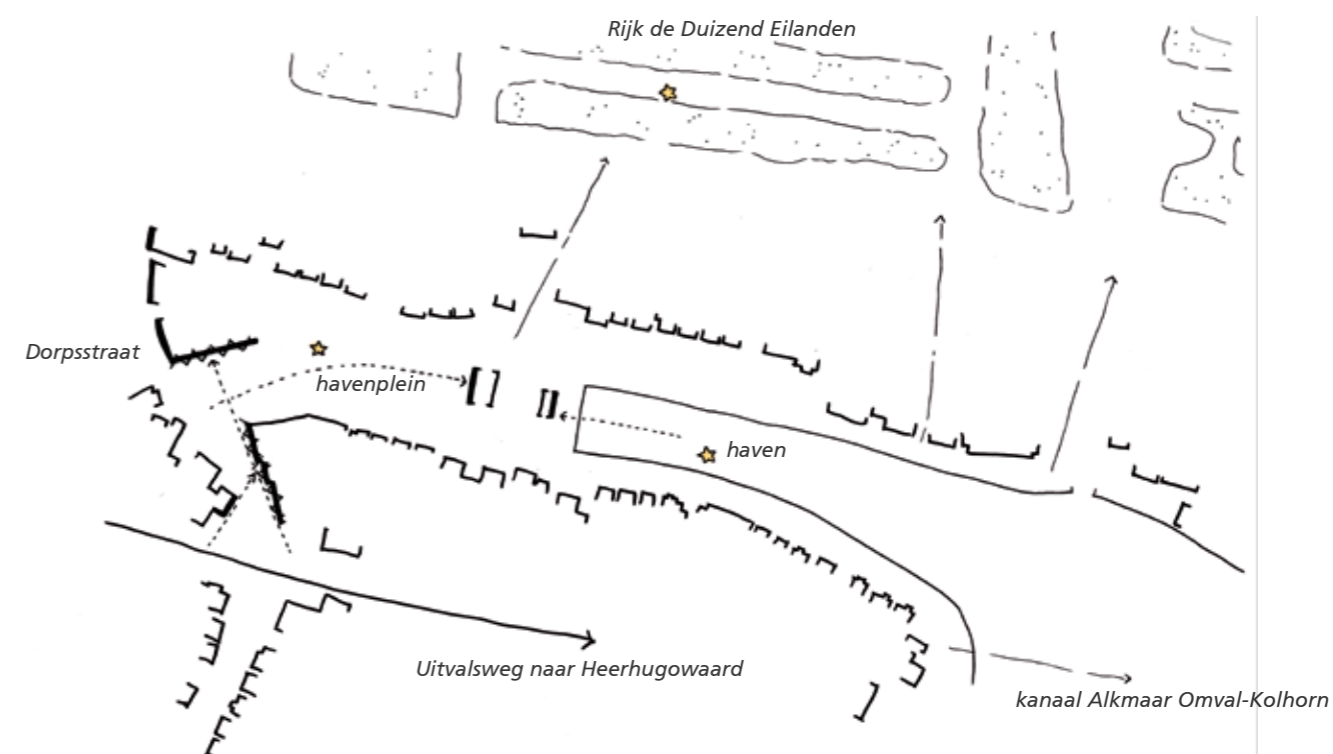
Analyse bebouwingseleeftijd



Analyse functies

Zichtlijnen

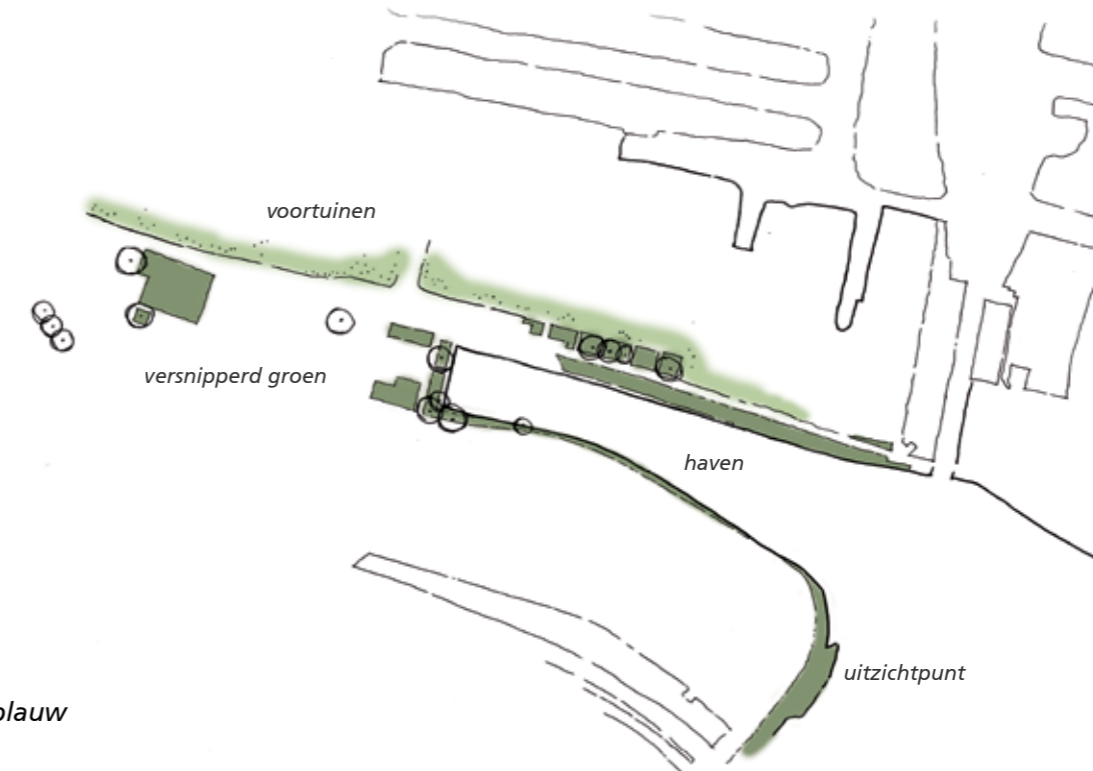
Er is al eerder aangegeven dat de zichtrelatie tussen de Dorpsstraat, het Havenplein en de haven is verstoord. De haven is niet zichtbaar vanaf de Dorpsstraat. De zichtrelatie wordt geblokkeerd door twee gebouwen: de snackbar en het gebouw met sanitaire voorzieningen. Vanaf het Havenplein en de Sluiskade zijn er wel mooie doorkijkjes naar het unieke Oosterdelgebied.



Analyse zichtlijnen

Buitenruimte

De buitenruimte heeft geen duidelijke omkadering, de ruimte van het Havenplein oogt niet als één geheel en loopt naar alle kanten weg. Er is geen ruimtelijke of functionele relatie tussen de Dorpsstraat en het Havenplein. De inrichting van de buitenruimte is rommelig en versnipperd. Op het Havenplein ligt een lappendeken van verschillende versleten bestratingsmaterialen. De waterkering langs de Prins Hendrikkade steekt boven het maaiveld uit, wat door de bewoners als lelijk wordt ervaren. Ook het groen is versnipperd, een groenstructuur ontbreekt. De haven, het water en het weidse uitzicht op het landschap vormen de grote kracht van het plangebied, maar deze kwaliteit wordt nauwelijks benut. Er is geen mogelijkheid om dicht langs het water te lopen, er is slechts een smalle steiger aan de noordzijde. Ook ontbreekt het aan zitplekken aan het water, alleen op de kop van de haven staan twee zitbanken. Er wordt geen gebruik gemaakt van het fraaie zicht dat je vanaf de bocht van de Prins Hendrikkade op de sluis en op het kanaal hebt.



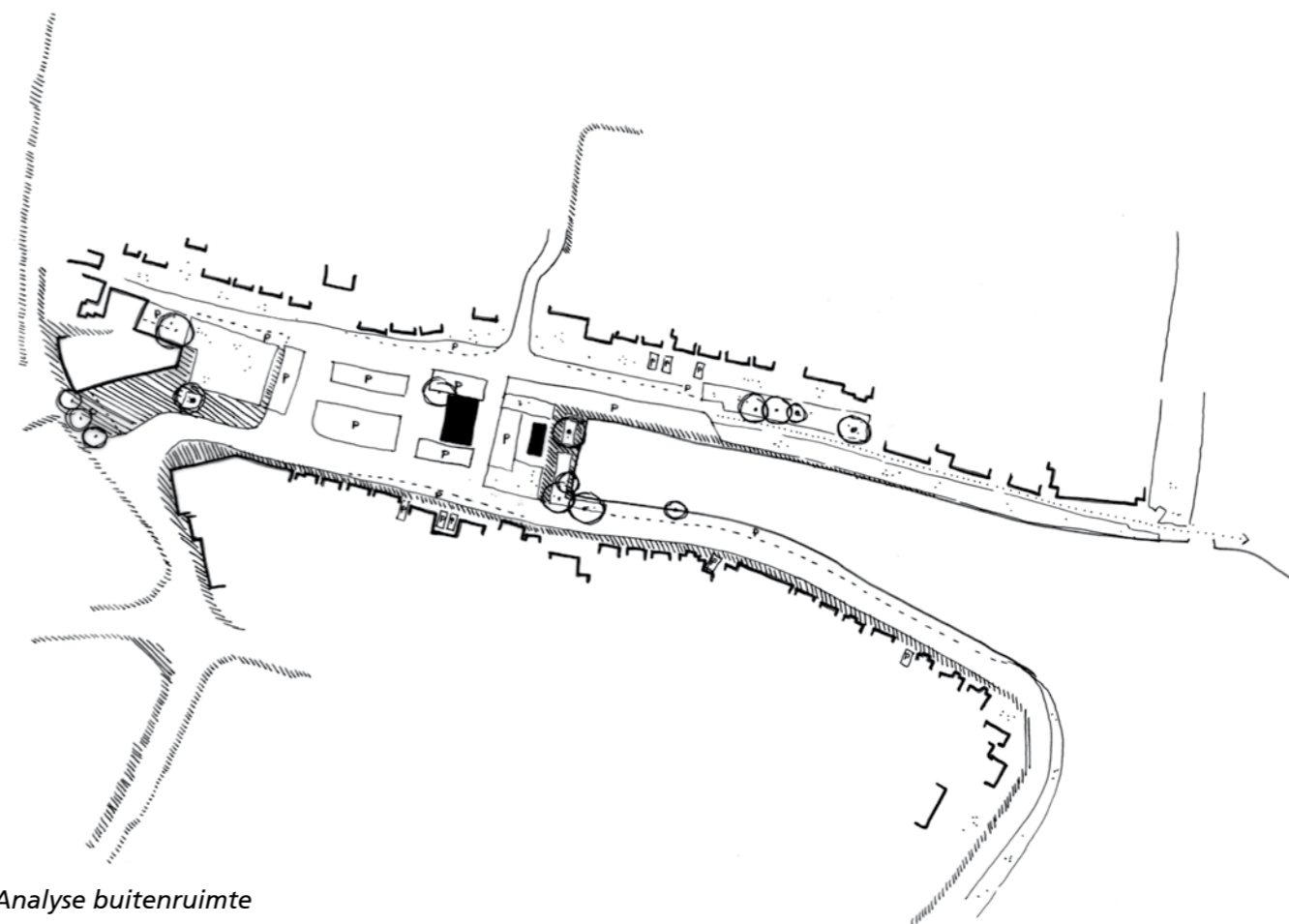
Analyse groen/blauw

Parkeren

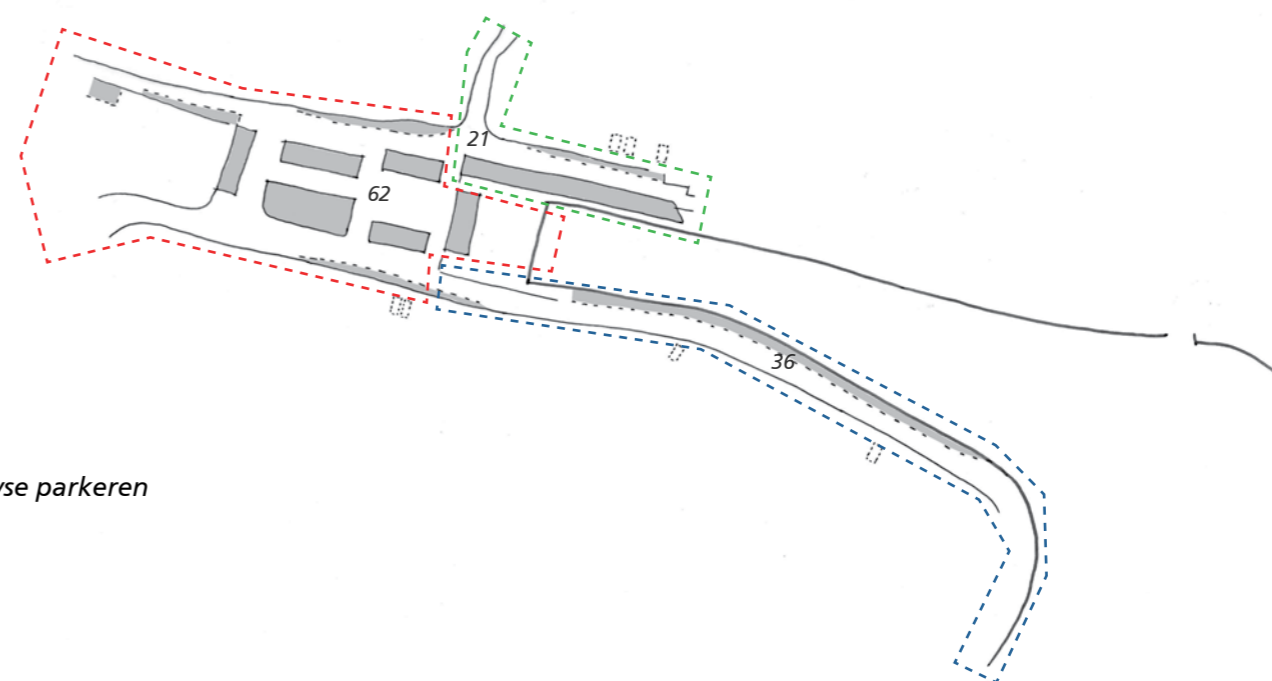
Het *Parkeeronderzoek en verkeerstelling Havenplein* (Sweco, oktober 2019) geeft aan dat het gebied ruimschoots voorziet in openbare parkeerplaatsen om aan de parkeerbehoefte te voldoen. Tijdens het drukste moment stonden er 92 voertuigen geparkeerd op de aanwezige 119 openbare parkeerplaatsen. Met andere woorden: tijdens het drukste moment waren er nog 27 ongebruikte openbare parkeerplaatsen. Indien daar nog eens ook de ongebruikte parkeerplaatsen (12) op eigen terrein worden betrokken blijven er tijdens de piek 39 ongebruikte parkeerplaatsen over. Desondanks oogt het parkeren rommelig. Dit heeft onder andere te maken met de onduidelijke markering en versnippering.

Rekening houdend met de huidige behoefte, het beter gebruik van parkeren op eigen terrein en de gewenste maximale parkeerdruk, dient het stedenbouwkundig model circa 100 tot 110 openbare parkeerplaatsen te bevatten. Deze parkeerplaatsen moeten goed zijn gemarkeerd, zodat duidelijk is waar wel en niet mag worden geparkeerd.

Het onderzoeksgebied kent één doorgaande route voor het gemotoriseerde verkeer. De Prins Hendrikkade verbindt het Havenplein, de Sluiskade, het Eilandpad en een aantal zijstraten met de Dorpsstraat. Ondanks het feit dat de Prins Hendrikkade de enige ontsluitingsroute is voor het gemotoriseerde verkeer, is de weg vooral een veelgebruikte fietsroute tussen Langedijk en Heerhugowaard. Op een gemiddelde werkdag is het aantal fietsers vijfmaal zo groot als het aantal auto's. De verkeerssituatie leent zich er in absolute en relatieve zin voor (aantal fietsers versus aantal auto's) om dit deel van de Prins Hendrikkade als fietsstraat in te richten (met de auto te gast). De Prins Hendrikkade blijft ook als fietsstraat gecategoriseerd als een erftoegangsweg.



Analyse buitenruimte



Analyse parkeren



Impressie van het tweede Ontwerpatelier



Impressie van het eerste Ontwerpatelier

2. Planproces

2.1 Participatie als drager van het planproces

Als de verborgen kwaliteiten van het Havenplein zichtbaar worden gemaakt, kan dit gebied het levendige hart worden van Broek op Langedijk. Om ervoor te zorgen dat dit echt bereikt wordt met het Havenplein, een plek dus waar de Langedijkers zich thuis voelen en met plezier wonen en recreëren, dan is het belangrijk om de mening van de bewoners daarover te horen. De gemeente Langedijk hecht daarom grote waarde aan de inbreng van de bewoners in het ontwerpproces voor het Havenplein. Om de betrokkenheid van bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden te borgen, zijn er drie participatieavonden georganiseerd ('ontwerpateliers'). Door de bewoners en andere belanghebbenden zo nauw bij de planvorming te betrekken, is een breed gedragen ontwerp tot stand gekomen voor de verfraaiing en herinrichting van het Havenplein en omgeving.

2.2 Enquête

In september 2018 hield de gemeente Langedijk onder ongeveer honderd huishoudens aan het Havenplein en omgeving een enquête met verschillende vragen over hoe de bewoners het plein ervaren. 53 bewoners stuurden de enquête ingevuld terug. Uit de antwoorden bleek dat bijna 90% van de respondenten positief stond tegenover het plan van de gemeente om het Havenplein en omgeving herin te richten. Van de 53 respondenten gaven er 38 aan daarover mee te willen denken.



2.3 Ontwerpateliers

Eerste Ontwerpatelier

Het eerste Ontwerpatelier vond plaats op 13 maart 2019. De grote opkomst (circa 80 personen) tekent de grote betrokkenheid van de bewoners. Wethouder Jongenelen benadrukte in zijn openingswoord dat het proces wordt ingegaan met een leeg vel. Het doel van de avond was om zoveel mogelijk informatie en ideeën van de bewoners en andere belanghebbenden te krijgen.

Als eerste werd door bureau Urbis een analyse van het projectgebied en van de (ruimere) omgeving gegeven: de historische ontwikkeling, de schaal en betekenis van het Havenplein binnen de grotere context van Langedijk en de kwaliteiten en knelpunten per thema. Vervolgens kregen de bewoners aan de hand van inspiratiebeelden de kans om na te denken over de ontwikkelingsmogelijkheden van het Havenplein. Daarna gingen zij in vier groepen uiteen om van gedachten te wisselen over de toekomstige inrichting van het plein. Dat gebeurde aan de hand van vier thema's: verkeer en parkeren, plein, bebouwing en haven. De resultaten van de levendige discussies in de groepen werden daarna plenair gepresenteerd.

De bladen vol stickers laten zien dat bepaalde referentiebeelden (bijvoorbeeld een groene haven met authentieke sfeer, een mooi plein dat uitnodigt tot verblijven) bijna unaniem hoog werden gewaardeerd, terwijl de meningen over andere onderwerpen (type horeca, detailhandel) juist erg uiteenliepen.

2.4 Modellenstudie

Op basis van de resultaten van het eerste Ontwerpatelier maakte bureau Urbis drie verschillende modellen, die tijdens het tweede Ontwerpatelier werden gepresenteerd. De drie modellen spelen in op de breed gedeelde wensen, zoals de vervanging van het voormalige bandencentrum en de garageboxen door woningen, voldoende parkeergelegenheid, fijne verblijfsplekken en een aantrekkelijke haven met een grandcafé op de kop. De verschillen tussen de modellen zitten in de nadere uitwerking van de diverse thema's.

Bladen vol stickers tijdens het eerste Ontwerpatelier





Impressies van het eerste Ontwerpatelier: bewoners en ondernemers discussiëren over wensen en mogelijkheden



Model 1 Recreatieve haven

In het model 'Recreatieve haven' markeert het appartementengebouw op de locatie van het voormalige bandencentrum de toegang tot het Havenplein. Aan de noordzijde trekt een horecapleintje met een groene inrichting de aandacht; het leidt de bezoeker op een vanzelfsprekende manier richting de haven. Bij dit model ligt de focus op een aantrekkelijke inrichting van de haven met twee horecagelegenheden en een verblijfsplein aan het water. De vingerpielen bieden zoveel mogelijk ligplaatsen voor kleine tot middelgrote sloepen. Het pontje De Broekervaart meert aan bij de Sluiskade. Hiervandaan wandelen bezoekers naar het sluisgebouw om een bootje te huren of naar het plein om aan het water een kopje koffie te drinken. De parkeerplaatsen op het plein worden aan het oog onttrokken door een haag en leibomen. Losse boomgroepen begeleiden de verblijfsplekken. Bomen langs de Prins Hendrikkade geven beschutting aan de haven. Het gras van de dijk langs de Sluiskade loopt door in de vorm van grasstenen in de parkeervakken. Door deze voorzieningen wordt het Havenplein een uiterst aantrekkelijke locatie voor zowel bewoners als recreanten.



Model 1 Recreatieve haven

Referentiebeelden model 1



Model 2 Havenplein

Model 'Havenplein' wordt aan de kant van de Dorpsstraat ingeleid door woningen. Aan de noordzijde van het plein sluit een rijtje eengezinswoningen aan op de bebouwing langs het dorpslint. Aan de zuidzijde wordt de toegang naar de haven gemarkeerd door appartementen van drie lagen met een accent van vier lagen. Hieronder bevindt zich een parkeergarage voor de bewoners. In dit model valt vooral het grote verblijfsplein op. Door de parkeerplaatsen langs de randen te leggen komt er ruimte vrij voor een groot centraal gelegen plein met een directe relatie met de haven. De losse hagen langs het plein houden de geparkeerde auto's uit het zicht. Het plein wordt van gevel tot gevel op trottoirniveau gelegd. Het bestratingsmateriaal op het plein verschilt van dat van de wegen. Hierdoor wordt duidelijk dat voetgangers hier belangrijker zijn dan de auto's. Die zijn hier te gast. Een losse strooiing van verschillende boomsoorten geeft het plein een groene sfeer en zorgt op warme dagen voor schaduw. Deze bomenrijen worden doorgetrokken langs de haven. Het plein krijgt aan weerszijden een horecagelegenheid. De nieuwbouw die in de plaats komt van de garageboxen vormt in combinatie met de woningen op een plint van horeca een aantrekkelijke pleinwand. Het pontje De Broekervaart krijgt een aanlegplaats aan de brede wandelsteiger langs de Prins Hendrikkade. Deze steiger nodigt uit om aan het water te zitten en loopt vanaf de bocht in de Prins Hendrikkade door naar het plein. Op de kop van de haven steekt een grandcafé het water in. Een verlaagd terras op het water biedt uitzicht over de haven en de aangemeerde sloepen. Het sluisgebouw met lunchroom biedt in de aangrenzende natuurspeeltuin speelplezier voor kinderen. Het geheel zorgt voor een instant vakantiegevoel.



Model 2 Havenplein

Referentiebeelden model 2



GROEN PLEIN



WATER OP HET PLEIN



WANDELSTEIGER AAN ZUIDZIJDE



HORECA OP HET WATER



NATUURLIJKE SPEELTUIN

Model 3 Groene haven

In het model 'Groene Haven' bestaat de aansluiting op de Dorpsstraat uit eengezinswoningen die de schaal van het dijklint oppakken. Onder de locatie van het voormalige bandencentrum ligt een garage die voorziet in de vereiste parkeerruimte voor de woningen. Op de kop van het plein vormt een appartementengebouw van 2,5 laag een wand aan een open ruimte. Deze ruimte bestaat uit een groene speelplek, een pocketpark, parkeervoorzieningen en een plein met horeca aan de haven. De horeca schermt het parkeerterrein visueel af en vormt met het terras tegelijkertijd een aantrekkelijke entree vanaf het water. Zitgelegenheid op de kop van de haven biedt uitzicht op het water. Door de parkeerplaatsen langs de Sluiskade te verplaatsen naar de zijde van de woningen, ontstaat langs de haven een aantrekkelijke wandelroute. Het pontje De Broekervaart heeft een eigen steiger bij de sluis. Hiervandaan wandelen bezoekers over de brede steiger naar het plein. In het sluisgebouw bevindt zich een B&B. De Prins Hendrikkade wordt deels fietsstraat. Dit verlaagt de rijnsnelheid en verhoogt de veiligheid voor fietsers. Bomenrijen flankeren de haven en verbinden de haven met de Dorpsstraat.



Model 3 Groene haven

Referentiebeelden model 3



2.5 Puzzelen

Tweede Ontwerpatelier

Het tweede Ontwerpatelier vond plaats op 19 juni 2019. De opkomst was ook deze keer groot. Na de inleiding van wethouder Jongenelen werd terugblik op het eerste Ontwerpatelier en werden de resultaten en conclusies van die eerste participatieavond gepresenteerd. Daarbij kwam de kanttekening dat niet alle genoemde wensen en ideeën vanuit technisch of financieel oogpunt realiseerbaar waren. Vervolgens werden de drie inspiratiemodellen gepresenteerd. De modellen vormen ieder op zich een samenhangend geheel, maar op onderdelen is uitwisseling mogelijk. Om de bewoners actief te betrekken bij de verschillende oplossingsrichtingen en om de consequenties van de keuzes inzichtelijk te maken, waren de modellen opgeknipt in puzzelstukken. Met deze puzzelstukken kon binnen de modellen worden geschoven.

Bij het puzzelen golden de volgende spelregels:

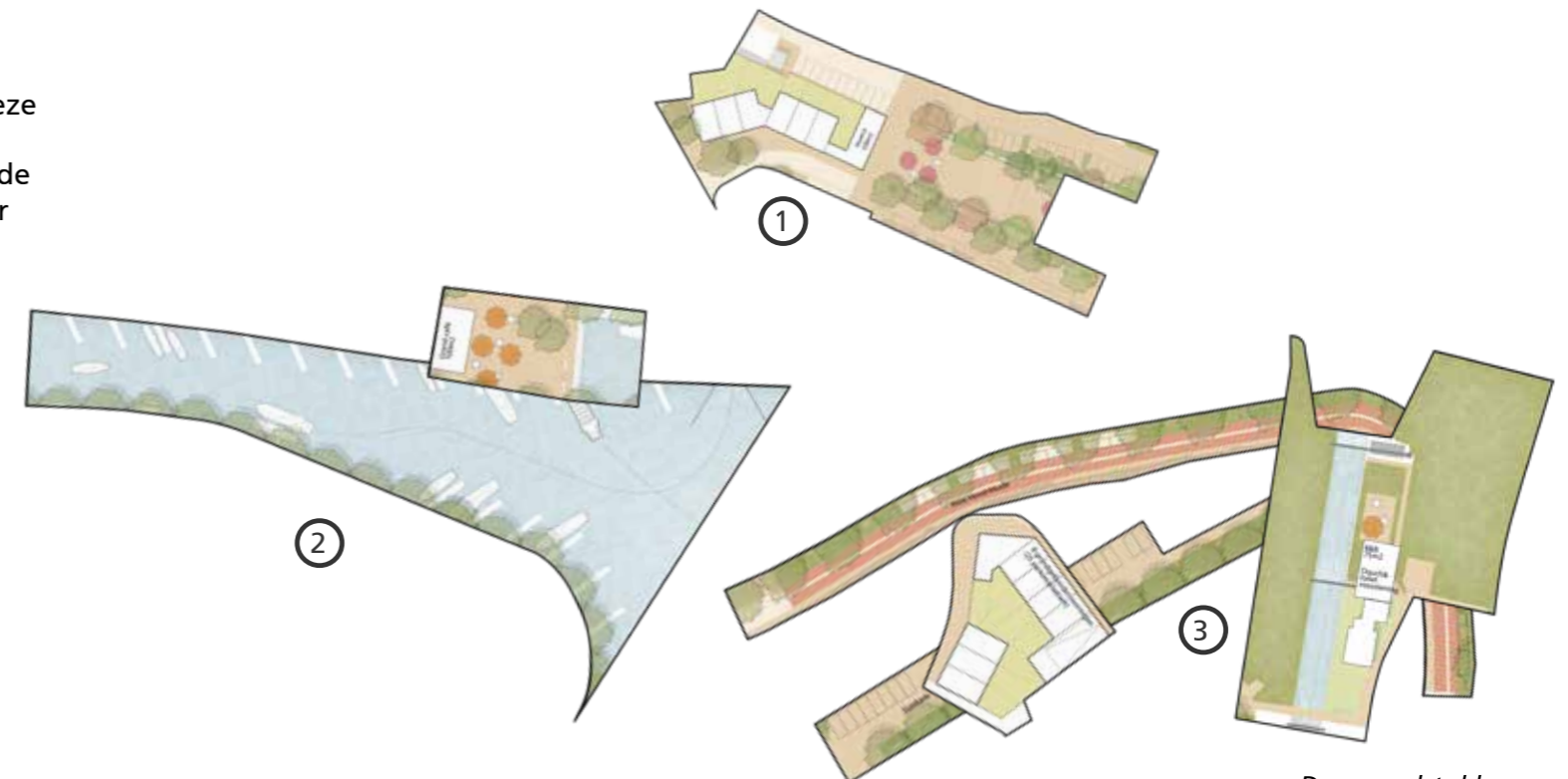
1. Kies een plein als basis voor het nieuwe ontwerp
2. Kies een haven en een aansluiting tussen plein en haven
3. Kies de overige puzzelstukken

De puzzelstukken zijn niet zomaar uitwisselbaar. Aan de deelnemers werd gevraagd een samenhangend eindresultaat te creëren.

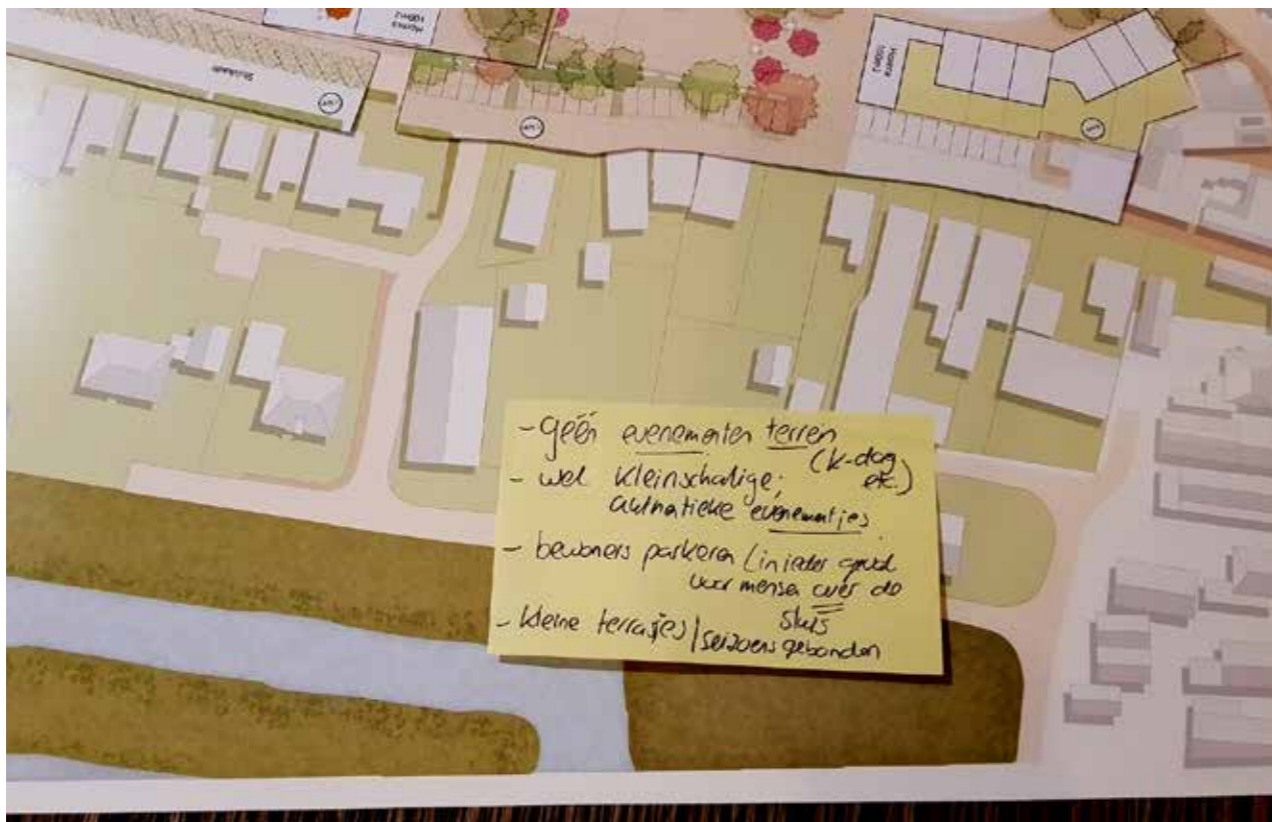
De deelnemers gingen in vier groepen uiteen, waarbij zij probeerden de verschillende puzzelstukken te combineren tot één voorkeursmodel. Tijdens deze sessie merkten de bewoners dat de (soms) tegenstrijdige belangen en wensen het lastig maken om tot één samenhangend plan te komen. Aan het eind van de avond presenteerden de groepen hun voorkeursmodel of hun voorkeuren voor bepaalde deeloplossingen.



Puzzel totaalbeeld



De puzzelstukken



Puzzelen tijdens het tweede Ontwerpatelier

2.6 Voorkeursmodel

Verzameling puzzelstukken

Het voorkeursmodel dat uit de ontwerpateliers naar voren is gekomen, vormt eigenlijk een verzameling puzzelstukken. Het is nog geen samenhangend en doordacht ontwerp. Het is tot stand gekomen op basis van individuele keuzes, wensen en belangen.

Het voorkeursmodel

Tijdens het tweede Ontwerpatelier gaven de meeste bewoners de voorkeur aan:

- Uitnodigender uitstraling;
- Parkeren op het Havenplein, langs de havenzijde Sluiskade en de Prins Hendrikkade. Zoveel mogelijk 'inpakken' met groen;
- Zorgen voor voldoende parkeerplaatsen;
- Keerlus voor geparkeerde auto's op de Sluiskade;
- Eenrichtingsverkeer op het Havenplein, auto te gast;
- Prins Hendrikkade wordt fietsstraat doortrekken tot Dorpsstraat, auto te gast;
- Fietsparkeerplekken;
- Individuele aanlegsteigers vervangen door wandelsteiger langs het water van de Prins Hendrikkade;
- Aandachtspunt recht van aanleg langs de Prins Hendrikkade;
- Een uitzichtpunt in de bocht van de Prins Hendrikkade;
- Vergroenen, meer groen/ bomenrij op het plein en langs de kades;
- Meer zitplekken;
- Haven mag niet kleiner worden;
- Authentieke sfeer, historische vloot;
- Pontje regulier laten varen en de museale helling erbij betrekken;
- Grandcafé aan de kop van de haven met terras aan het water;
- Kleinschalige horeca (b.v. ijssalon) nabij Dorpsstraat;
- Gebouw met sanitaire voorzieningen afbreken en deze voorzieningen verplaatsen naar het Sluiswachtershuis;
- Sluiswachtershuis opknappen en uitbreiden met voorzieningen (o.a. B&B, verhuur van kano's / fluisterbootjes en een speelplek);
- Ruimte voor woningbouw op plek van garages en oude bandencentrum;
- Klein hoogteaccent mogelijk (oude bandencentrum);

De onderdelen waar de meeste voorkeur naar uit ging, zijn uitgewerkt tot het Definitief Masterplan, dat zijn neerslag vindt in het Beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsplan.



Voorkeursmodel vanuit de participatie



*Impressie vogelvlucht richting het kanaal
(voorbeelduitwerking van het Stedenbouwkundig Plan)*

3. Stedenbouwkundig Plan

3.1 Visie en ontwikkelingsmogelijkheden

Om tot een totaalontwerp te komen, is het voorkeursmodel afgezet tegen het Programma van Eisen (zie bijlage) en gekeken wat het gebied volgens de eerdere analyses en visie nodig heeft. Wat is de identiteit van het gebied, wat zijn de karakteristieke kenmerken en hoe kunnen we die versterken? Wat zijn de kernkwaliteiten en hoe kunnen we de knelpunten verbeteren? De herstructurering van het havengebied moet passen binnen de identiteit van het gebied, die verwijst naar de herkenbare eigenheid van het gebied, zoals speciale landschappelijke kenmerken, opvallende bebouwing, kenmerkende functies, referenties aan de historie en beeldbepalende elementen.

Kansen en ruimte voor ontwikkeling

Behoud en versterk de herkenbaarheid van de randen (bebouwing)

- Doorzetten van de diversiteit aan kleinschalige 'dorpse' bebouwing langs de Dorpsstraat;
- Creëren van een herkenbaar entree naar het Havenplein en de haven, verdichting bij de kruising Dorpsstraat/Havenplein, inzetten op grotere bouwmassa met accent (locatie voormalige bandenhandel);
- Zorgen voor begeleidende kleinschalige bebouwing (1-2 bouwlagen met kap) langs het Havenplein, met enkele grootschalige bedrijfspanden (onder andere timmerwerkplaats Ruys).

Zorg voor een herkenbaar 'hart' (plein)

- Verbijzondering van het Havenplein (de enige pleinruimte bij het lint) en versterken van de verblijfskwaliteit;
- Creëren van een centrale levendige plek voor ontmoeting, verrijken van het Havenplein met een horecapaviljoen aan het water, dat zich richt op dag- en avondbezoek;
- Maak één geheel van de buitenruimte met een uitnodigende uitstraling, meer groen en bomen, zitplekken, speelplek voor kinderen en ruimte voor evenementen;
- Eventueel toevoegen van kleinschalige daghoreca (zoals een ijssalon) aan de Dorpsstraat;
- Zorgen voor klimaatadaptatie: o.a. goede afwatering bijvoorbeeld door waterdoorlatende verharding (geen grasstenen) en schaduw door bomen.

Versterken van de authentieke havensfeer (haven)

- Maak de oude haven (voor demping aan het begin van de jaren '70) zichtbaar;
- Behoud en versterk de havensfeer (de sluis, de museale scheepshelling, de scheepstimmerwerf van Ruys en de historische vloot);
- Versterk de recreatieve haven, creëer goede (haven-)voorzieningen en afmeerplaatsen;
- Vervang individuele aanlegsteigers door een wandelpromenade direct langs de haven;
- Zorg voor een 'vakantiegevoel', uitnodigende uitstraling, onder andere door meer verblijfsplekken en een doorgaande bomenrij langs de haven en het plein;
- Creëer een aantrekkelijk sluisgebied door uitbreiding van het Sluiswachtershuis met douche-/toilet- en havenvoorzieningen met daarbij een B&B, botenverhuur en speeltuin.

3.2 Gebiedsontwikkeling

Relaties en doorzichten versterken

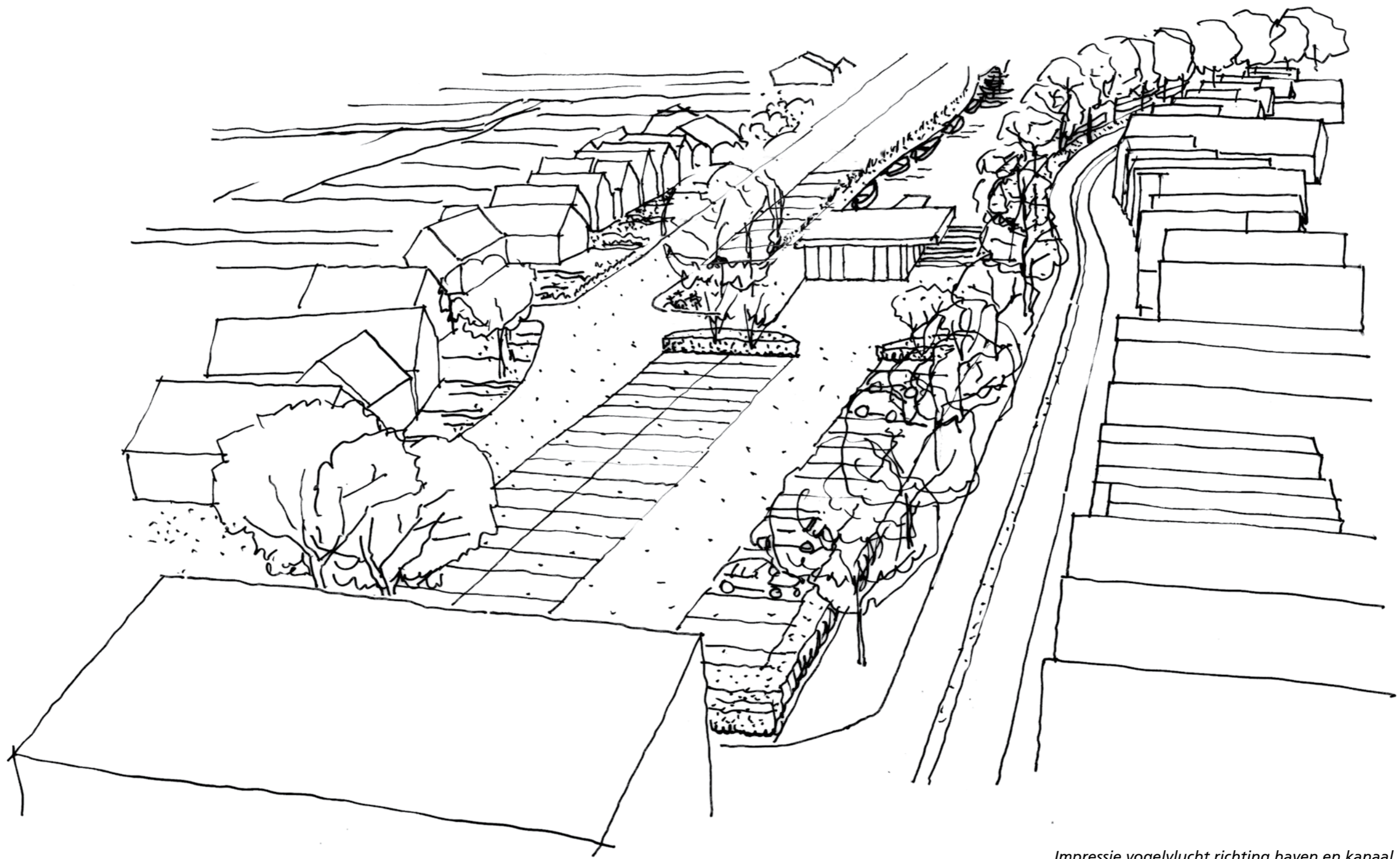
- Behoud en versterk de oost-west en noord-zuid relatie met doorzichten door het gebied, het weidse uitzicht over het Kanaal Alkmaar-Kolhorn en de relatie met het achterliggend Oosterdelgebied en Museum Broeker Veiling;
- Versterk de relatie met het NS-Station in Heerhugowaard en winkelcentrum Middenwaard (het kanaal vormt een barrière in oost-west verbindingen met name voor langzaam verkeer);
- Creëer een uitzichtpunt in de bocht van de Prins Hendrikkade;
- Versterk de relatie tussen de haven en omgeving, onder andere door aan te geven dat het kanaal onderdeel uitmaakt van het sloepennetwerk en door het pontje 'De Broekervaart' tussen de haven en Heerhugowaard regulier te laten varen.

Verkeer en parkeren

- Omvormen van de Prins Hendrikkade tot fietsstraat vanaf de Prinses Marijkestraat tot aan de Dorpsstraat. Maak de aansluiting op de Dorpsstraat haakser en overzichtelijker (de huidige aansluiting is gevaarlijk).
- Richt de Prins Hendrikkade in als de doorgaande route voor gemotoriseerd verkeer; auto te gast op de fietsstraat en het Havenplein. Zorg voor duidelijke verkeersstromen door eenrichtingsverkeer op het Havenplein.
- Langs de Prins Hendrikkade parkeergelegenheid realiseren aan de havenzijde;
- Centraal parkeren op het Havenplein, parkeerplaatsen worden ingepakt met groen;
- Realiseer parkeergelegenheid aan de havenzijde Sluiskade, met een steeklus voor geparkeerde auto's;
- Beter gebruik maken van parkeren op eigen terrein;
- Het stedenbouwkundig model dient circa 100 tot 110 openbare parkeerplaatsen te bevatten. Deze parkeerplaatsen moeten duidelijk worden gemarkeerd, zodat duidelijk is waar wel of niet mag worden geparkeerd;
- Het oplossen van het parkeren dient te voldoen aan de vastgestelde parkeernormen van de gemeente Langedijk. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen zal afhankelijk zijn van de keuze van type programma en het aantal woningen. Enkele parkeerplaatsen zijn beschikbaar in het openbaar gebied voor de nieuwe ontwikkeling (gemeentelijke parkeerbalans is leidend), de overige parkeerbehoefte dient op eigen perceel te worden opgelost, in een gebouwde parkeervoorziening of uit het zicht op eigen erf;
- Op Prins Hendrikkade 15 is het bedrijf Ruys Scheepstimmerwerken gevestigd. Bij de herinrichting rekening houden met een aanrijroute voor vrachtauto's over het Havenplein richting Prins Hendrikkade;
- Inpassen fietsparkeerplekken op het plein.

Gebiedsontwikkeling heeft de laatste jaren een dynamischer karakter gekregen. Flexibiliteit en faseerbaarheid zijn belangrijk. Het is belangrijk grip te houden op de (eind-)kwaliteit van de gebiedsontwikkeling en tegelijkertijd ruimte te bieden aan veranderende omstandigheden. Bij duurzame ontwikkelingen speelt een groot aantal onderwerpen een rol: energie, milieukwaliteit en gezondheid; dorps- en landschappelijke structuren; historie en identiteit; vitaliteit, flexibiliteit, mobiliteit en ruimtegebruik. De meest duurzame plannen scoren hoog in samenhang op al deze onderwerpen.

Dit ontwerp zorgt op stedenbouwkundig niveau voor samenhang en structuur in het havengebied, heeft een duidelijke hiërarchie in ruimte en gebruik en maakt een flexibele invulling mogelijk. Het kan veranderingen in de tijd opnemen en zorgt daardoor voor voldoende flexibiliteit tijdens de uitvoeringsperiode van het project.



*Impressie vogelvlucht richting haven en kanaal
(voorbeelduitwerking van het Stedenbouwkundig Plan)*

3.3 Definitief Stedenbouwkundig Plan

Het Stedenbouwkundig Plan voorziet in een kwaliteitsslag voor het Havenplein en omgeving. Het ontwerp is gebaseerd op de schaa sprong die reeds in het gebied aanwezig is en die wordt versterkt. Het entreegebied wordt verduidelijkt door de rafelige locaties aan de Dorpsstraat te vervangen door twee heldere bouwblokken. De bouwblokken volgen twee nieuwe rooilijnen, die voortkomen uit de bestaande bebouwingsstructuur. Deze openen zich naar de Dorpsstraat, waardoor er bij de entree van het Havenplein ruimte ontstaat voor een cafetaria of ijssalon. Belangrijk is het realiseren van een volledige bebouwingswand met uitstraling aan het Havenplein, waarachter het parkeren wordt opgelost.

De relatief grote parkeervraag en de benodigde ruimte voor evenementen worden met elkaar in balans gebracht. In het ontwerp wordt uitgegaan van éénsoortige bestrating, die in gedifferentieerde kleuren wordt uitgevoerd. Dit 'tapijt' geeft samen met het optillen van het Havenplein naar trottoirniveau een het gevoel van 'de auto te gast'. De duidelijk gemarkeerde parkeerplaatsen worden omgeven door een stevige, groene haag. De haag wordt begeleid door een bomenrij, die onderdeel uitmaakt van een langere bomenlijn langs de Prins Hendrikkade tot aan de bocht bij het kanaal. De snackbar en het toiletgebouwtje worden verplaatst. De sanitaire voorzieningen worden opgenomen in het Sluiswachtershuis. Hiermee komt ruimte vrij voor een grandcafé aan de kop van de haven.

Ruimtelijk effect

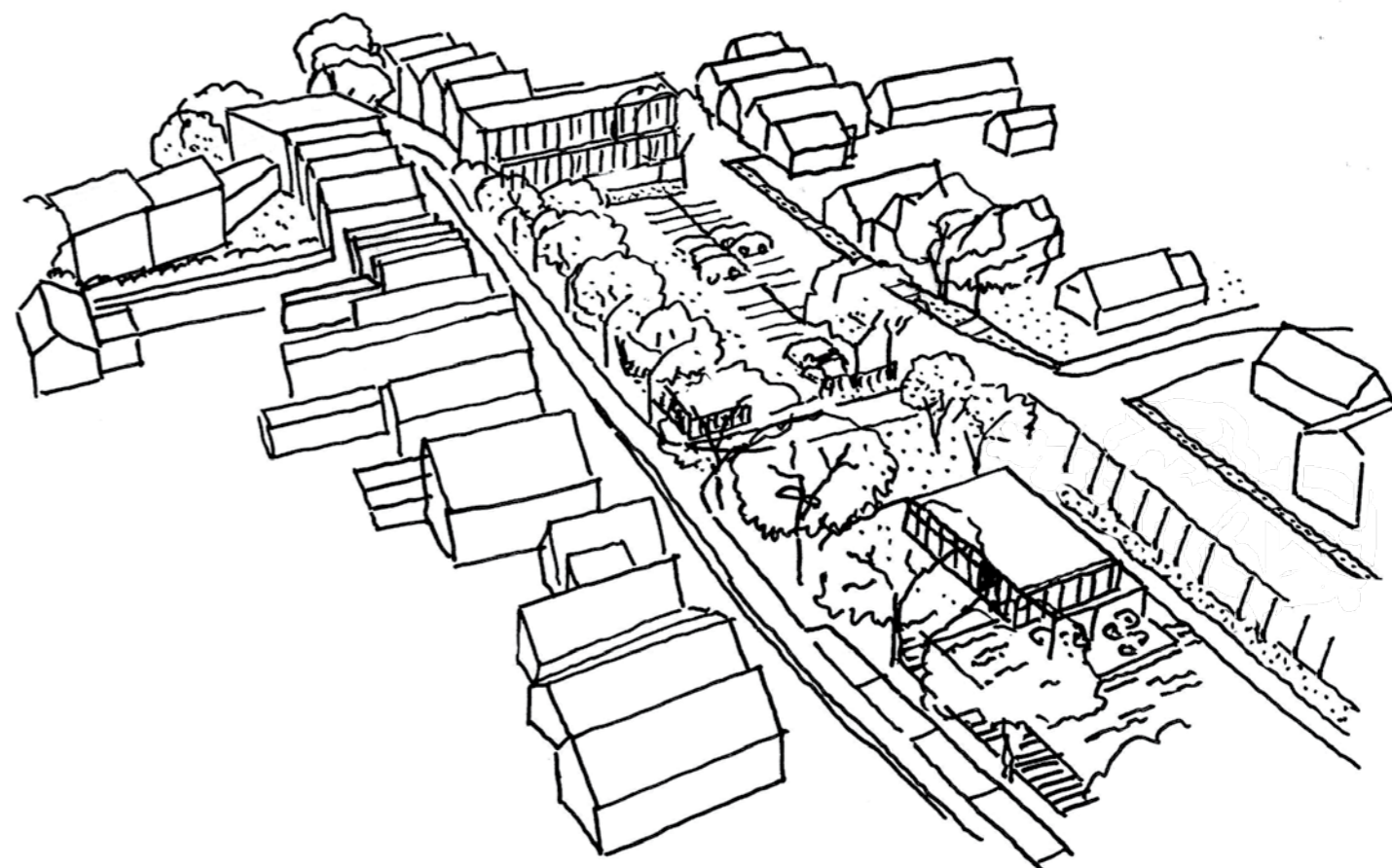
Een belangrijk aandachtspunt is de afstemming tussen de twee 'nieuwe koppen' van het plein, het grandcafé en het 2-laags woongebouw aan de overzijde. Vanuit deze ruimtelijke opzet van het Havenplein wordt de blik geleid naar de haven en de oevers. De noord- en zuidoever verschillen in karakter, profiel en inrichting. Het doorgaande karakter van de Prins Hendrikkade wordt benadrukt door een bomenrij. Aan de Sluiskade schermt een middelhoge haag met kleine meerstammige heesters de voortuinen van de woningen af van het parkeren. Aan beide zijden van de haven wordt een doorlopende aanlegsteiger voorgesteld.

Sluiswachtershuis

Het Sluiswachtershuis vormt de overgang van de dorpse wereld naar het eilandenrijk. De attentiewaarde van het gebouw wordt vergroot en het gebouw krijgt een meer recreatieve functie. Voorgesteld wordt om het Sluiswachtershuis te bestemmen als douche-/toilet- en havenvoorziening met daarbij een B&B, botenverhuur en speeltuin. Hiermee wordt ook een relatie gelegd met de naastgelegen museale schuitenhelling. Verder krijgt het pont 'De Broekervaart' een aanlegplaats nabij de sluis en wordt de route tussen het Havenplein en het Sluiswachtershuis verduidelijkt.



*Impressie entree vanuit de Dorpsstraat
(voorbeelduitwerking van het Stedenbouwkundig Plan)*



*Impressie vogelvlucht richting de Dorpsstraat
(voorbeelduitwerking van het Stedenbouwkundig Plan)*



Legenda Stedenbouwkundige plankaart

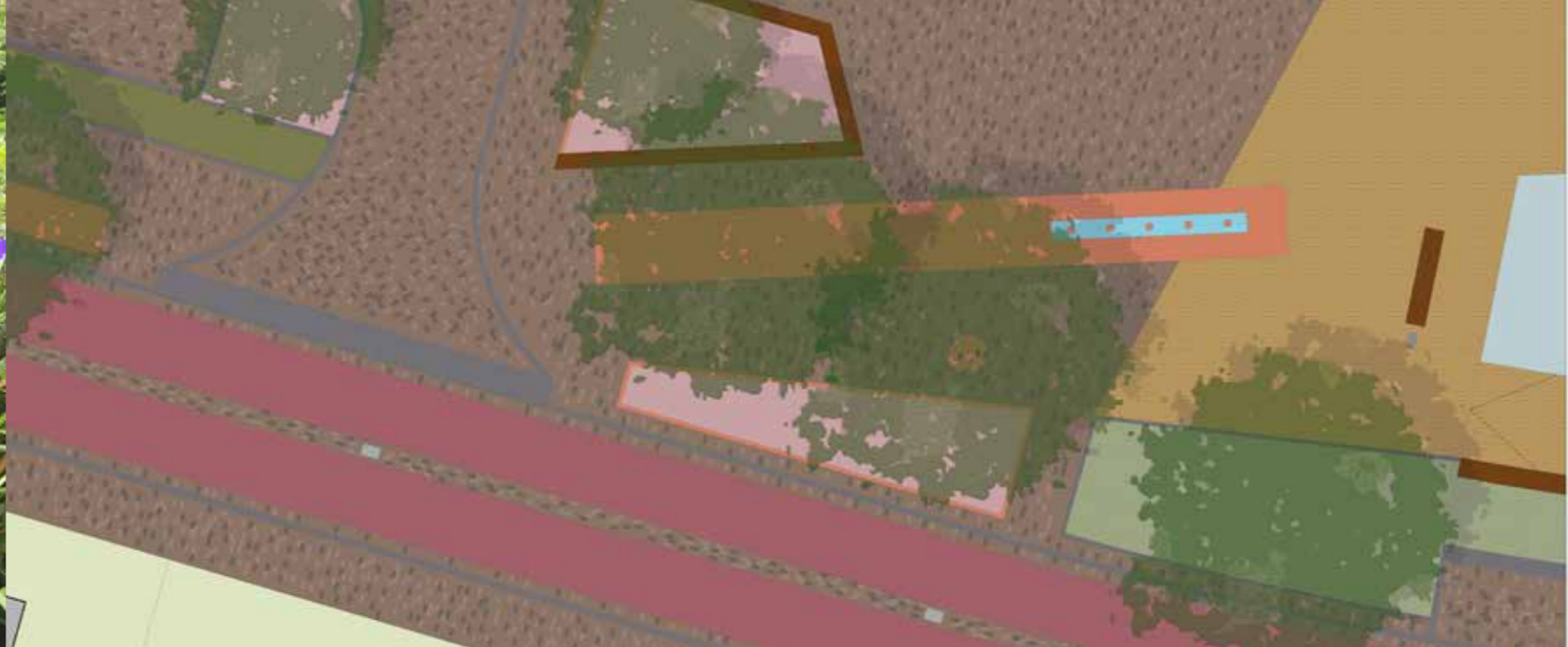
- | | | | | |
|--|-------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------|-------------|
| | Masterplangrens | | Straat |
1:1.000 |
| | Bestaande bebouwing | | Steiger | |
| | Kavel | | Evenementen tent (15m x 25m) | |
| | Zone nieuwe bebouwing | | Trafogebouw | |
| | Vaste rooilijn en oriëntatie, levendige gevel met uitstraling | | Boom | |
| | Mogelijkheid tot inpassen parkeren op maaiveld onderdeel van het gebouw | | Fietsnietjes | |
| | Accent | | Pontje Broekervaart | |
| | Shared space | | Steeklus | |
| | Fietsstraat | | Uitzichtpunt | |
| | Voetgangersgebied | | | |



Voorbeelduitwerking 1 van het Stedenbouwkundig Plan



Voorbeelduitwerking 2 van het Stedenbouwkundig Plan



3.4 Inrichtingsplan

In het inrichtingsplan is de versnipperde en stenige ruimte getransformeerd naar een levendig dorpsplein aan het water, waarin de grote schaal van het landschap en de kleine korrel van het dorpslint samenkomen.

Het Plein

Uitgangspunt voor het ontwerp is het creëren van een uitnodigend centraal ontmoetingsplein voor Broek op Langedijk, dat past bij de schaal en sfeer van het dorp. Door verplaatsing van de sanitaire voorzieningen en de snackbar wordt de zichtrelatie tussen de Dorpsstraat en de haven versterkt en ontstaat ruimte voor een groene verblijfsplek en horeca aan het water. Over het gehele plangebied komt een tapijt van gebakken klinkers (gelijk aan die in de Dorpsstraat), waar de voetganger domineert en de auto te gast is. Het Havenplein wordt in zijn geheel opgetild naar trottoirniveau, zodat een doorgaande looproute op 1 niveau tussen de Dorpsstraat en de haven ontstaat. Het plein biedt de nodige ruimte voor de grote jaarlijkse evenementen. Hiervoor is ook een ondergronds elektrapunt opgenomen. Het westelijk deel van het plein herbergt parkeerplaatsen (het ontwerp gaat uit van 111 duidelijk gemarkeerde parkeerplaatsen verdeeld over het plangebied). Het plein voorziet in 2 laadpalen voor elektrische auto's die t.z.t. kunnen worden uitgebreid en in 3 mindervalidenparkeerplaatsen. Een brede gemengde haag houdt de geparkeerde auto's uit het zicht en zorgt voor een segmentering tussen het evenementen-/parkeerdeel en het verblijfsplein aan het water.

Het straatmeubilair is robuust met een verfijnde afwerking. De zitelementen bij het horecapaviljoen op de kop van de haven en bij de daghoreca aan de Dorpsstraat bestaan uit een CorTen-stalen bak met houten zitrand in combinatie met meerstammige heesters en bloeiende beplanting. Op de kop van de haven komt een stoere bank van upcyclede meerpalen die 2-zijdig te gebruiken is en zicht biedt op de haven en op de fontein die een speels element vormen in het lijnenspel van CorTen-stalen boomroosters (Bamboo van Streetlife). Het plein wordt voorzien van bijzondere hoge lichtmasten (Xeon van Eclatec) die aansluiten bij de sfeer van de haven. Deze werpen een golvend lichtpatroon (Woven light van Daglicht en Vorm) op het plein dat zorgt voor een feeëriek sfeer en doet denken aan een golvend watervlak. Op een subtiele manier wordt zo gerefereerd aan de contouren van de haven vóór de demping.



Legenda inrichtingsplan

- - - Plan-/ werkgrens
- Rood asfalt
- Gemêleerde gebakken klinkers
- waterdoorlatende verharding
- Trottoirband breed
- Bloemrijk gras
- Gemengde haag
- Plantenbakken met gemengde vaste planten
- Nieuw te planten bomen
- Bestaande bomen
- Steiger
- Zitbank
- Inrichting nader uit te werken
- Evenementenlocatie
- S** Natuurlijk spelen

N
1:1.000

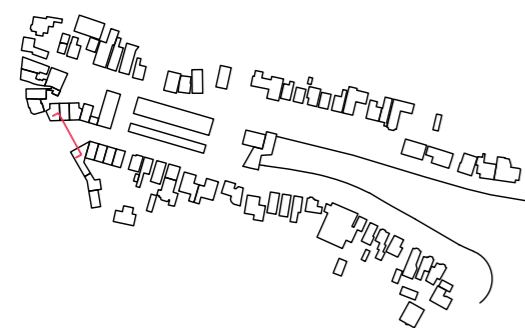
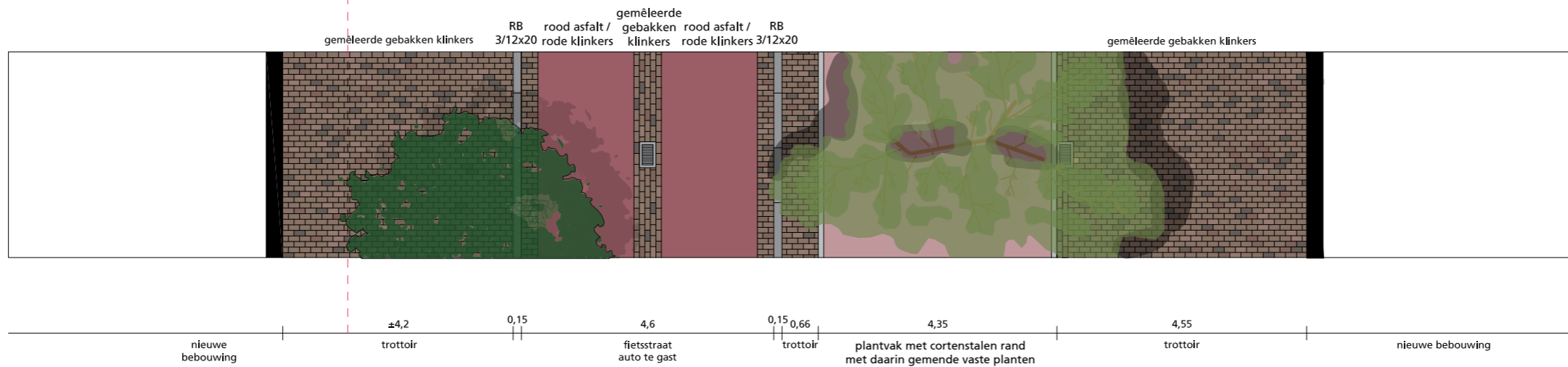
langzaamverkeersbrug
(concept Visie Westdijk 2021.03.29)

Inrichtingsplan

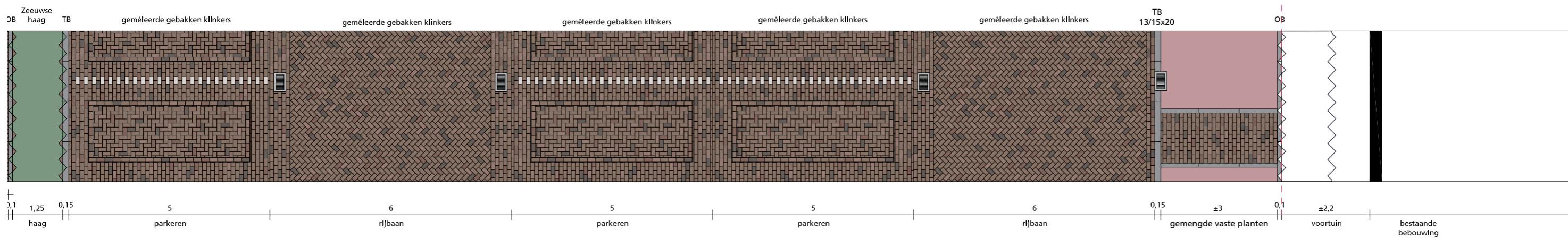
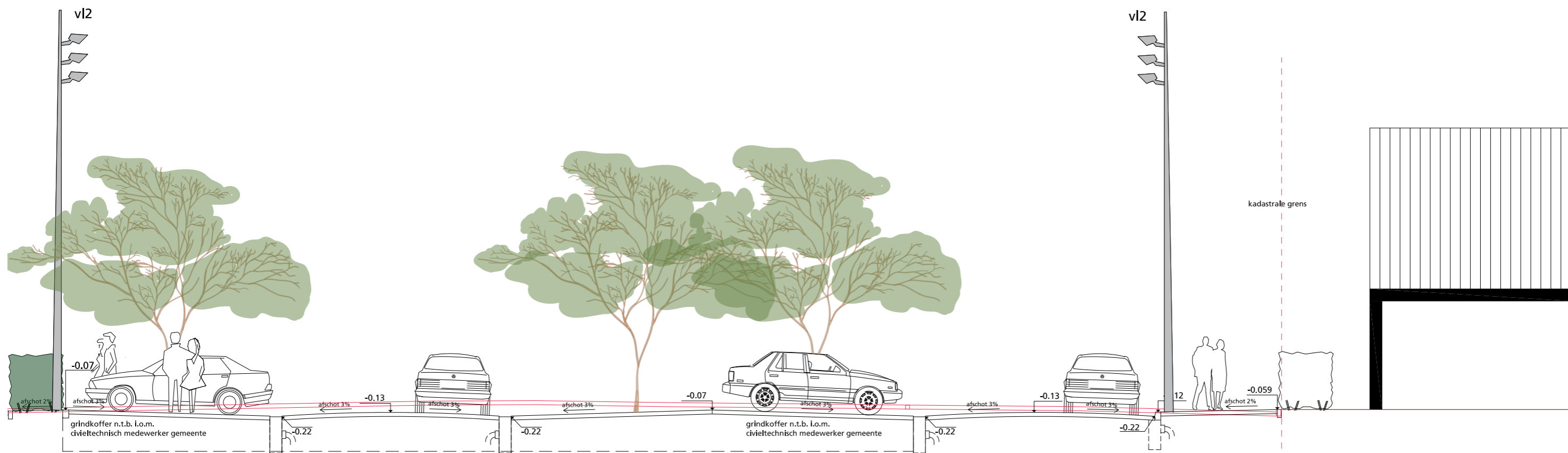
detail aansluiting fietsstraat op Havenplein schaal 1:100



Detail inrit Havenplein, schaal 1:100

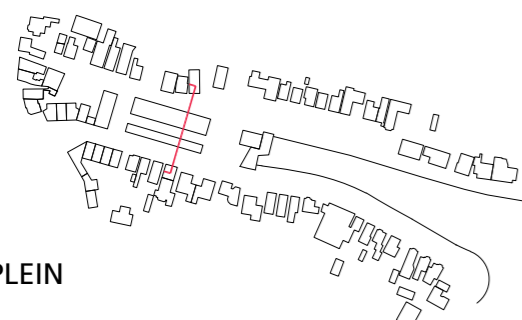


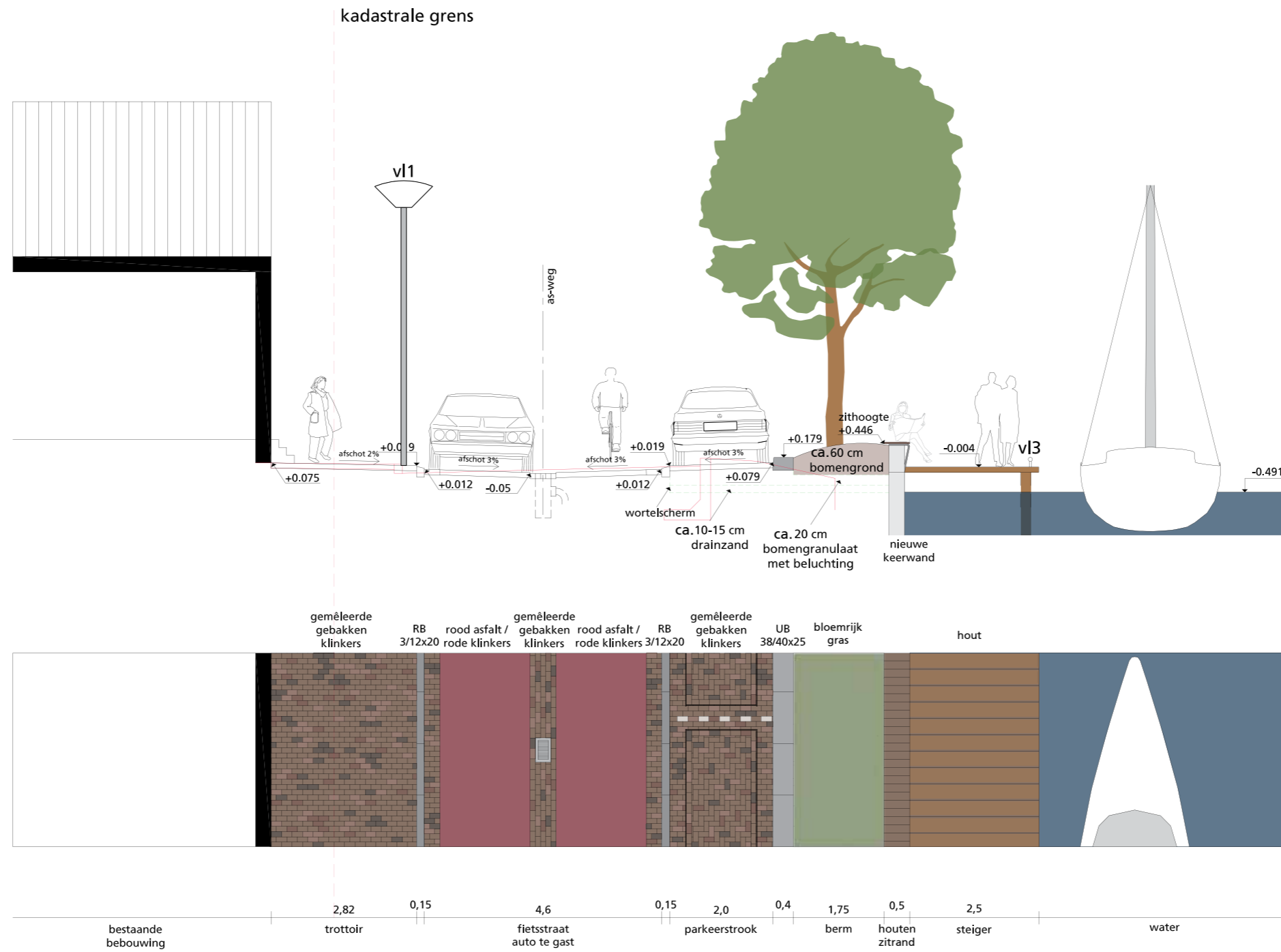
Doorsnede entree bij Dorpsstraat, schaal 1:100



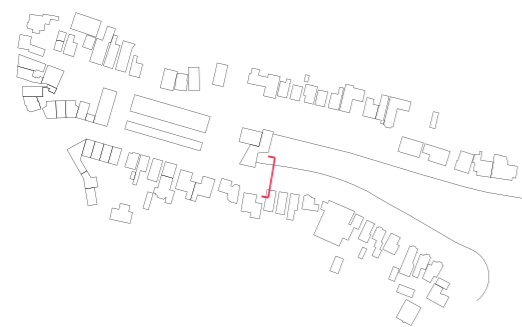
Doorsnede Havenplein, schaal 1:100

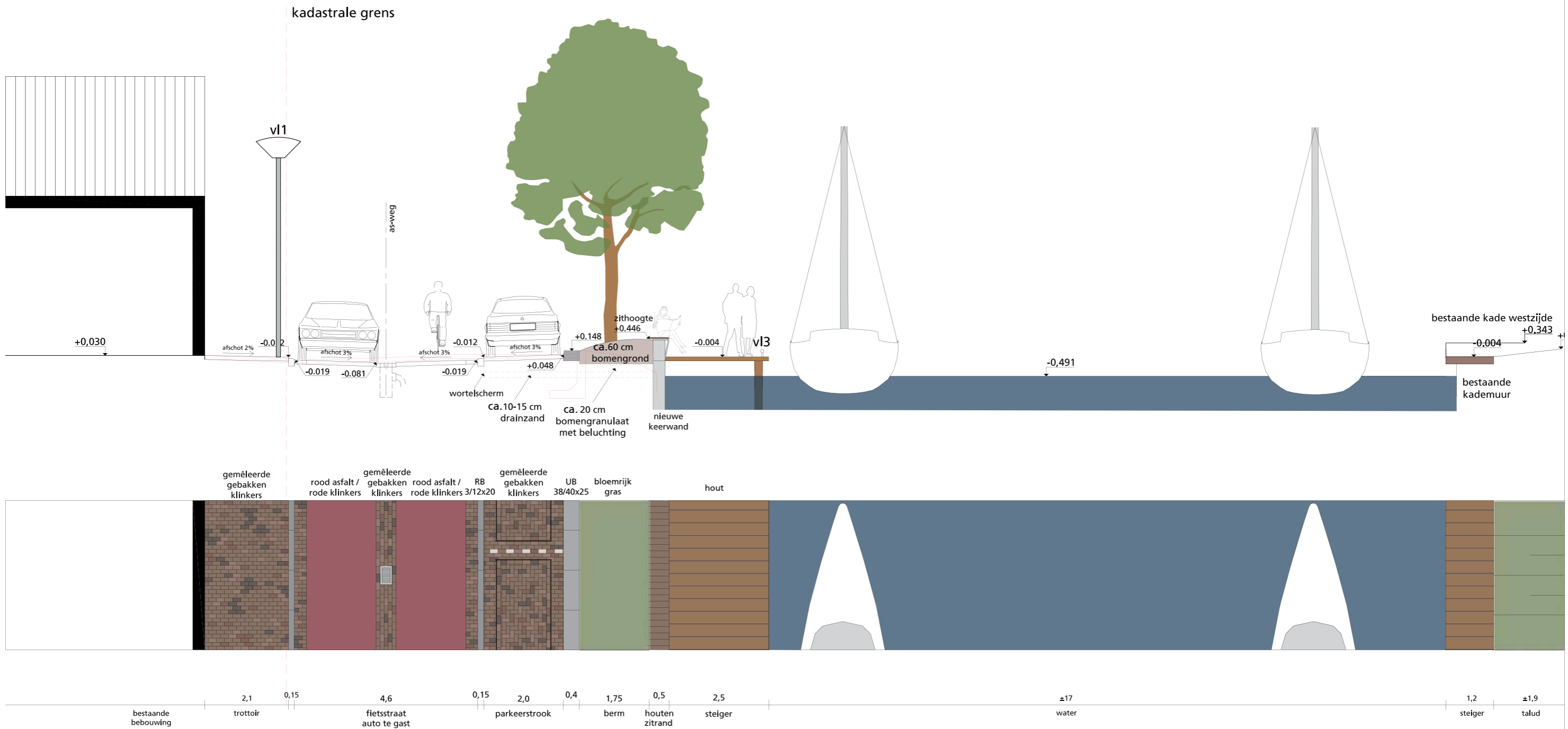
HAVENPLEIN



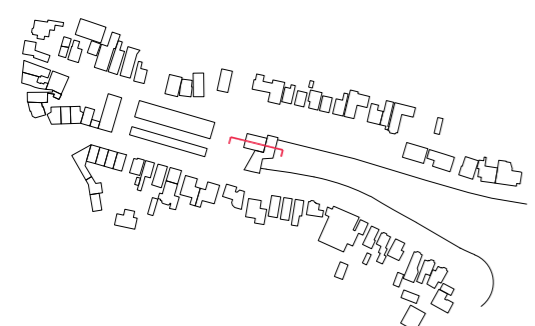
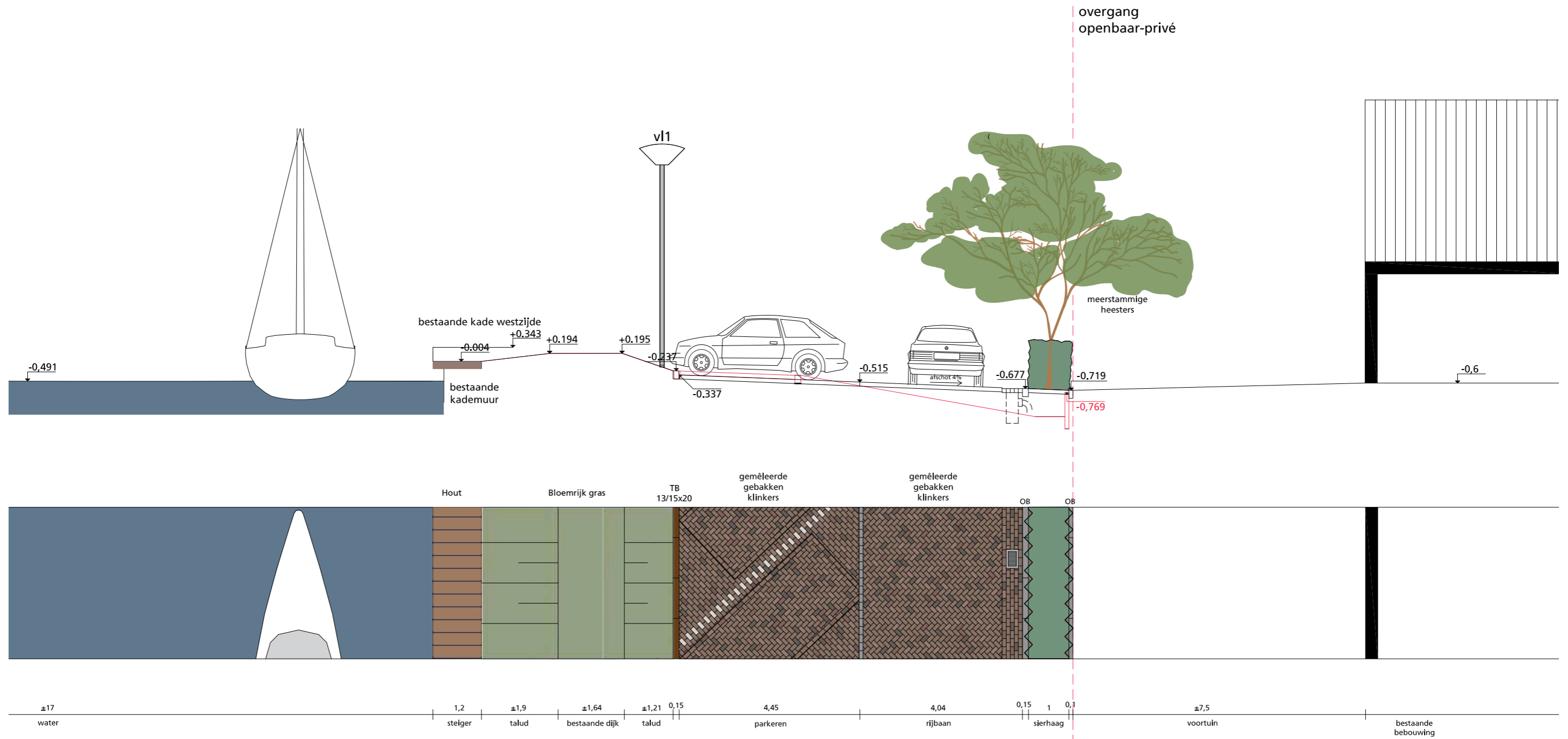


Doorsnede Prins Hendrikkade en haven, schaal 1:100

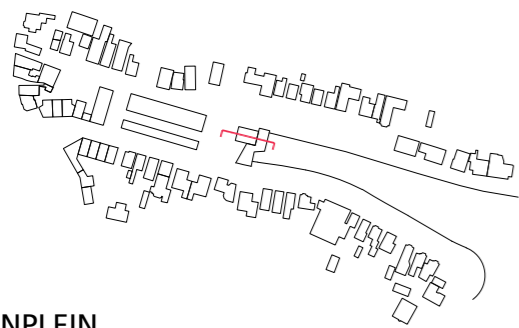
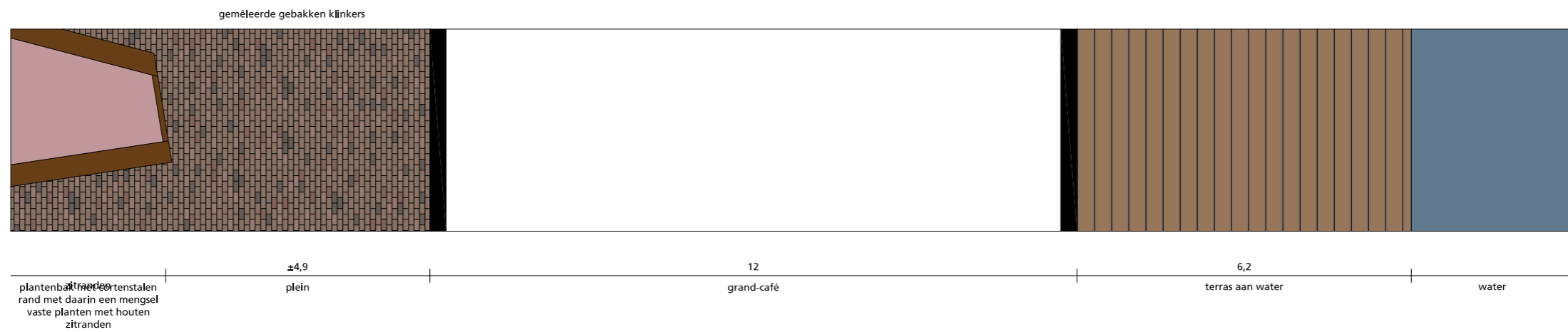




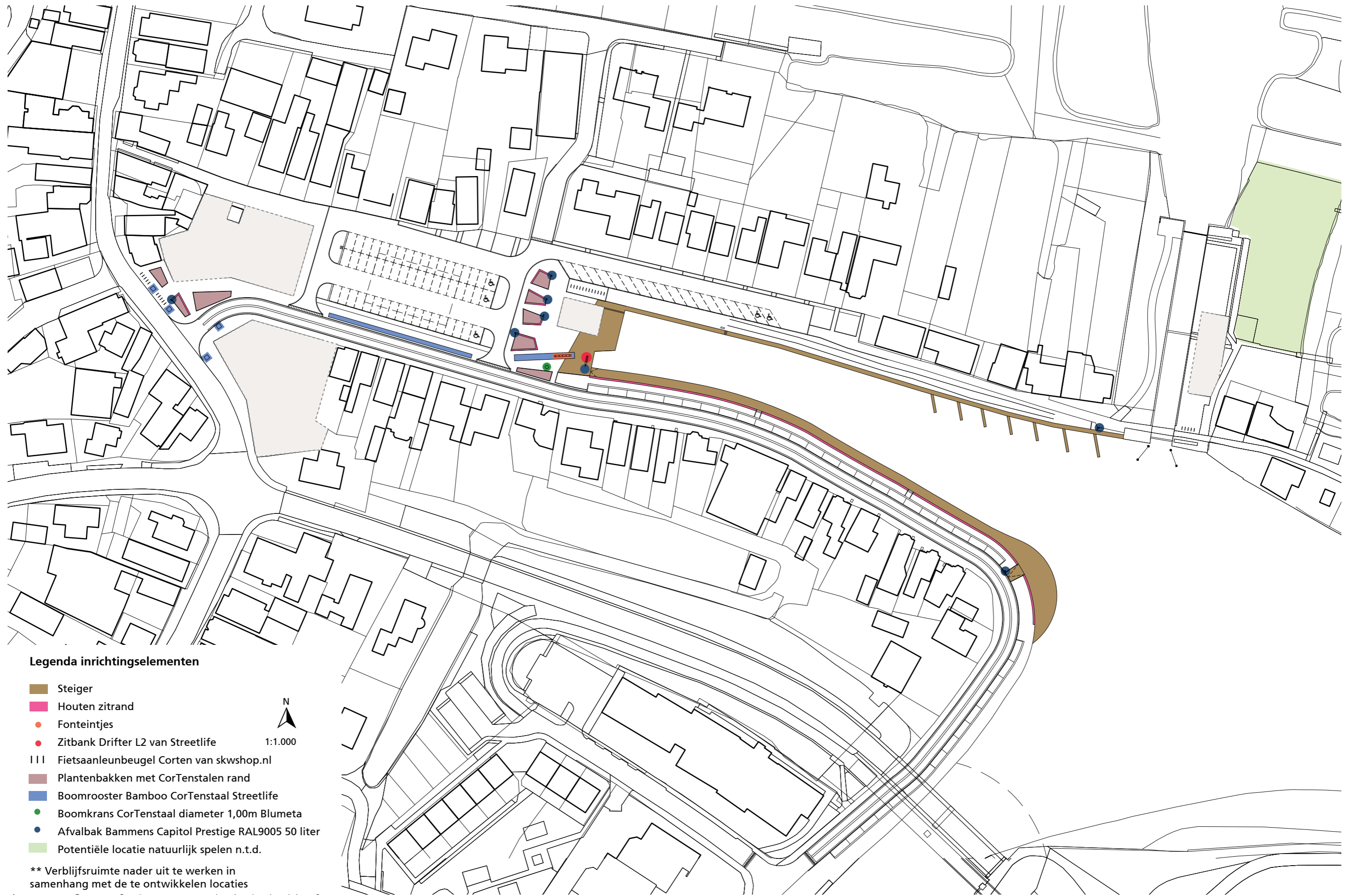
Doorsnede Prins Hendrikkade en haven, schaal 1:100



Doorsnede Sluiskade en haven, schaal 1:100



Doorsnede grandcafé, schaal 1:100



Legenda inrichtingselementen

- Steiger
- Houten zitrand
- Fonteintjes
- Zitbank Drifter L2 van Streetlife
- Fietsaanleunbeugel Corten van skwshop.nl
- Plantenbakken met CorTenstalen rand
- Boomrooster Bamboe CorTenstaal Streetlife
- Boomkrans CorTenstaal diameter 1,00m Blumeta
- Afvalbak Bammens Capitol Prestige RAL9005 50 liter
- Potentiële locatie natuurlijk spelen n.t.d.

N
1:1.000

** Verblifruimte nader uit te werken in samenhang met de te ontwikkelen locaties



Natuurlijk spelen bij de sluis



Wandelsteiger



Zitrand CorTen-staal met hout



Bank Streetlife Drifter



Fietsnietjes CorTen-staal SWKShop



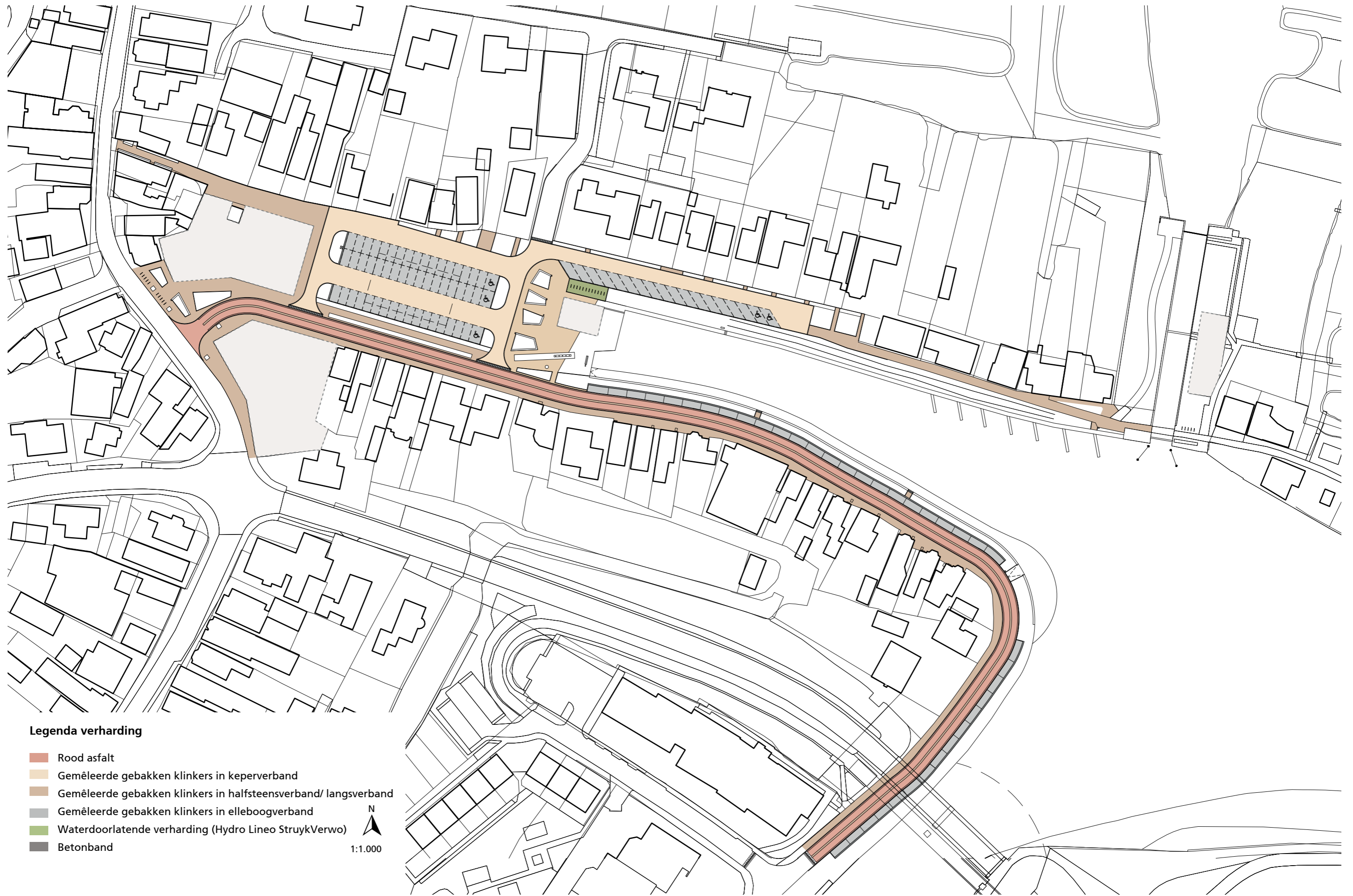
Boomrooster CorTen-staal Streetlife Bamboo



Fonteinjes



Afvalbak Bammens Capitol



Legenda verharding

- Rood asfalt
- Gemêleerde gebakken klinkers in keperverband
- Gemêleerde gebakken klinkers in halfsteensverband/ langverband
- Gemêleerde gebakken klinkers in elleboogverband
- Waterdoorlatende verharding (Hydro Lineo StruykVerwo)
- Betonband

N
1:1.000

Verharding

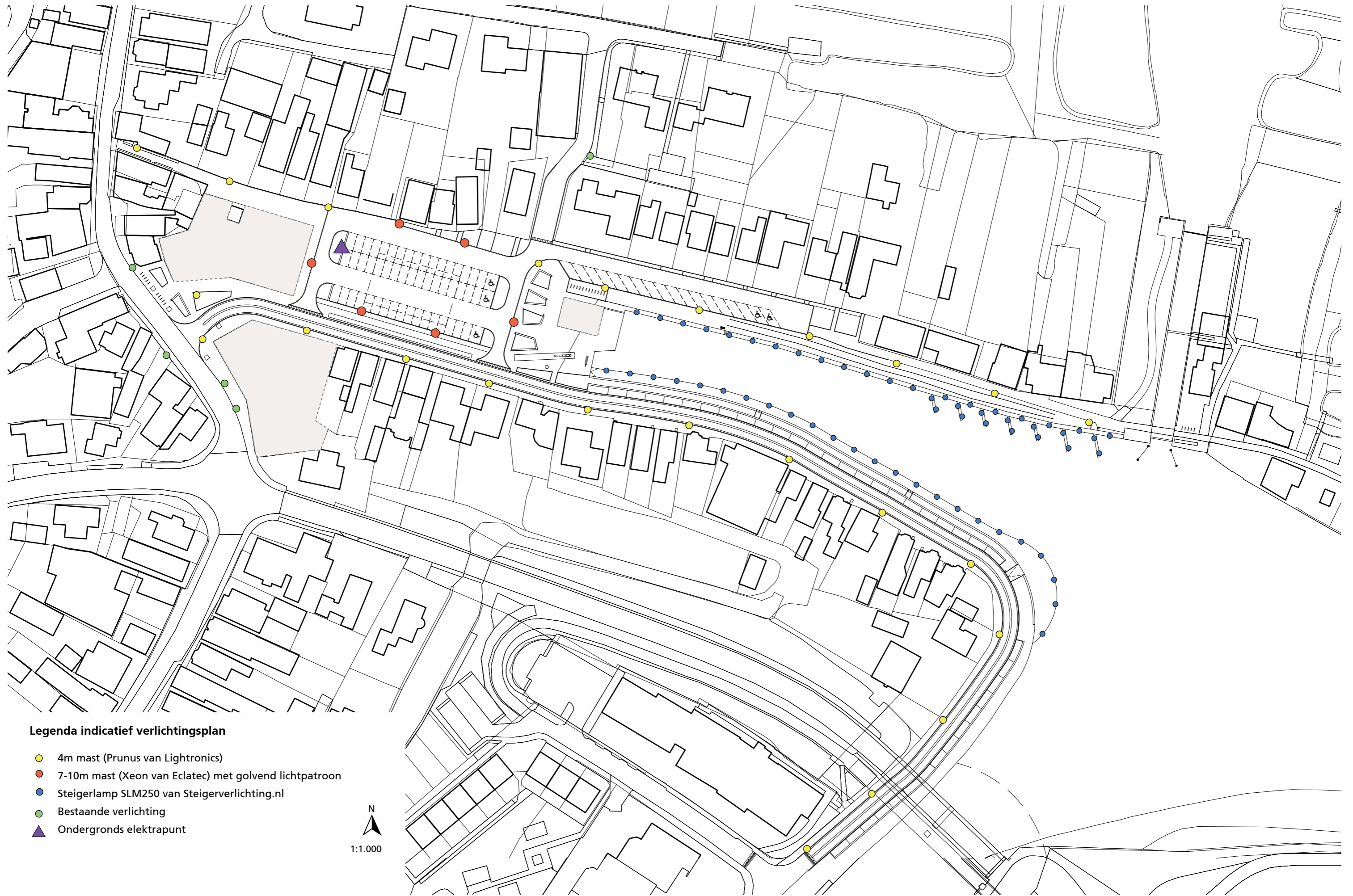
Door het hele plangebied wordt een tapijt van gemêleerde gebakken klinkers uitgerold. Dit zorgt voor eenheid en rust in het beeld, straalt warmte en kwaliteit uit, sluit aan bij de verblijfsfunctie van het gebied en verbindt het Havenplein en de haven met de Dorpsstraat. De Prins Hendrikkade wordt omgevormd naar fietsstraat.

Het hele gebied wordt opgetild naar trottoirniveau, met uitzondering van de fietsstraat. Een verzonken betonband geeft op een subtiele manier de contouren van de rijloper op het plein aan. In het hele gebied is de auto te gast, de voetganger en fietser zijn hier het belangrijkste.

De fietsstraat bestaat uit 2 stroken rood asfalt met een klinkergoot in het midden en rabatstroken van eveneens gemêleerde gebakken klinkers aan weerszijden. De fietsstraat wordt begeleid door fietsvriendelijke rijwielpadbanden (met een schuine zijde).

De bloemrijk grasdijk aan de Sluiskade loopt via waterdoorlatende stenen geleidelijk over in het Havenplein.





Legenda indicatief verlichtingsplan

- 4m mast (Prunus van Lightronics)
- 7-10m mast (Xeon van Eclatec) met golvend lichtpatroon
- Steigerlamp SLM250 van Steigerverlichting.nl
- Bestaande verlichting
- ▲ Ondergronds elektrapunt

N
1:1.000

Verlichting en elektra

De verlichting in het plangebied bestaat uit de standaard verlichtingsarmaturen van de gemeente (Prunus van Lightronics). Het plein wordt voorzien van bijzondere hoge lichtmasten (Xeon van Eclatec) die lijken op zeilmasten en aansluiten bij de sfeer van de haven. Deze werpen een golvend lichtpatroon (Woven light van Daglicht en Vorm) op het plein dat zorgt voor een feeëriek sfeer en doet denken aan een golvend watervlak. Op een subtiele manier wordt zo gerefereerd aan de contouren van de haven vóór de demping. Op de lange doorlopende steigers aan weerszijden van de haven worden bolders geplaatst waarin de verlichting geïntegreerd is. Deze lichten op een subtiele (niet verblindende) manier de looproutes over de steigers aan. Ten behoeve van de jaarlijkse grote evenementen (zoals Koningsdag) wordt een ondergronds elektrapunt voorzien op het parkeerplein (nabij de locatie van de grote feesttent). Elektrapunten verspreid langs de steigers verhogen het comfort voor passanten.

De lichtmasten en armaturen sluiten aan bij de stijl van het Stationsplein Heerhugowaard. Daarmee wordt de link tussen beide kernen aan weerszijden van het kanaal Alkmaar Omval-Kolhorn versterkt.

Verblijven en beleving



Bestemmingsverkeer



Groen

Het plangebied is momenteel erg stenig. Met het oog op klimaatbestendigheid en het versterken van de biodiversiteit vindt in relatie met het Stationsgebied van Heerhugowaard vergroening plaats. In het inrichtingsplan komen drie beplantingslagen: een kruid-, heester- en boomlaag. Dit komt niet alleen het beeld en de beleving ten goede, maar biedt ook kansen voor versterking van de biodiversiteit. Er komt een krachtige boomstructuur die de haven verbindt met het plein. De huidige bomen worden waar mogelijk deels behouden en ingepast in het ontwerp. Waar dat niet mogelijk is, wordt onderzocht of het wenselijk en mogelijk is om ze te verplanten.

De 3 aanwezige bomen aan de zuidzijde van het paviljoen zijn ingepast in het ontwerp. Of de bomen ook daadwerkelijk behouden kunnen worden moet blijken uit nader onderzoek naar de gezondheid van de bomen. Een strip van Cortenstalen boomroosters (Bamboo van Streetlife) begeleidt de loop richting terras en wandelsteiger. In deze strip is één van de bomen opgenomen evenals een waterelement met fontein, dat een speelse toevoeging vormt die jong en oud zal aantrekken.

Voor het bepalen van een geschikte boomsoort heeft een bomenstudie plaatsgevonden (zie de onderzochte soorten hiernaast).

Gekozen is voor de *Fraxinus ornus Louisa Lady*. Dit is een boom van de 2e grootte die voldoet aan de eisen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, jaarrond een mooi beeld oplevert en een waardplant is voor bijen en vlinders. De boom is resistent tegen de ziekte esentaksterfte, is windvast en verdraagt zowel natte als droge omstandigheden. Deze bomen worden langs het Havenplein en tot de bocht van de Prins Hendrikkade aangeplant. Vanaf de bocht voegen we knotwilgen toe die verderop ook langs het kanaal staan. De essen markeren de haven, ook voor het waterverkeer. De berm wordt ingezaaid met een bloemrijkgrasmengsel specifiek geschikt voor deze locatie.

De beplanting bij de zitplekken op het plein en bij de aansluiting met de Dorpsstraat is kleinschaliger en bestaat uit meerstammige heesters in Cortenstalen bakken met bloeiende vaste planten en siergrassen die een rijk gevarieerd beeld opleveren. Een gemengde geschoren haag (zogenaamde Zeeuwse haag) pakt de parkeerplaatsen op het plein aan drie zijden in. Langs de Sluiskade wordt de strook tussen de tuinen en de rijloper eveneens ingeplant met een Zeeuwse haag met daarin (bij akkoord van het Hoogheemraadschap) meerstammige heesters. De dijk vormt hier een beeldbepalend element en wordt ingezaaid met een bloemrijkgrasmengsel specifiek geschikt voor deze locatie. Deze groenstrook trekken we door tot het Havenplein. Daar gaat de grasdijk over in een strook waterdoorlatende verharding voorzien van Corten-stalen fietsnietjes.

De soortkeuze van de beplanting wordt bepaald door het gewenste beeld, de ruimtelijke mogelijkheden, standplaatscondities en versterking van de biodiversiteit (verschillende soorten beplanting; bessen en nestelgelegenheid voor vogels, nectar en stuifmeel voor insecten).

Bomenstudie haven



Tilia cordata Rancho winterlinde



Ulmus vada Wanoux iep



Acer campestre Huibers Elegant, veldesdoorn



Alnus incana Aurea witte els

Geselecteerde boomsoort: *Fraxinus ornus Louisa Lady* (op de foto's: blad, bloei en herfstkleur)





Meerstammige heesters bij de zitplekken: *Acer griseum*



Meerstammige heesters bij de zitplekken:
Syringa vulgaris 'Mme Lemonine'



Kleurrijke vaste planten en siergrassen in bakken met zitranden



Zeeuwse haag langs het parkeerplein en op de overgang privé-openbaar langs de Sluiskade



Bloemrijk grasmengsel voor de berm langs de Prins Hendrikkade en de dijk langs de Sluiskade



Gemengde vaste planten en siergrassen



Meerstammige heesters: *Prunus serrula*



Legenda bomen- en beplantingsindicatie

- Boom 2e grootte Fraxinus ornus Louisa Lady
- meerstammige heesters
- Bestaande bomen
- Bloemrijk gras
- Zeeuwse haag
- Gemengde vaste planten



1:1.000



Haven Broekhorn



Passantenhaven Broek op Langedijk

Haven

De haven in Broek op Langedijk ligt aan het Kanaal Alkmaar-Kolhorn, dat wordt gebruikt door recreatievaart en beroepsvaart. Het kanaal maakt onderdeel uit van het sloepen netwerk, onder andere van de sloepenroute Medemblik-Alkmaar.

Vergelijking met haven Broekhorn

De haven van Broekhorn bevindt zich aan de overzijde van het kanaal. Broekhorn is een moderne jachthaven met een efficiënte strakke lay-out en vele voorzieningen. Alle ligboxen zijn voorzien van elektra- en watertappunten. De haven van Broek op Langedijk biedt momenteel slechts een aantal basisvoorzieningen, zoals een douche- en toiletgebouw, een watertappunt en vier elektrapalen met meerdere aansluitingen. In het ontwerp wordt meer comfort geboden met meer elektrapunten verspreid langs de hele haven. Het sanitairgebouw wordt verplaatst naar het sluisgebouw waar de voorzieningen eventueel kunnen worden uitgebreid met een wasmachine en -droger, een aftappunt voor een chemisch toilet, een vuilwaterpomp en wifi.

Vloot

De vloot fluctueert door het jaar heen in aantallen en afmetingen, met juli als drukste maand en pieken tijdens evenementen als Koolsail. Uit een inventarisatie blijkt dat de meeste sloepen die aanmeren in de haven kleiner zijn dan 7 x 3 m. Met name historische boten zoals 't Kofschip en de Westfries zijn groter. Dit betekent dat de toekomstige haven, net als nu, variatie in afmetingen van ligplaatsen moet bieden.

Ligplaatsen

De steiger langs de Sluiskade wordt verbreed van 0,90m naar 1,20m en doorgetrokken tot aan de sluis. De vingerpielen worden vervangen en zodanig geplaatst dat er schepen van verschillende afmetingen kunnen aanmeren. Nabij de sluis is plek voor grotere schepen zoals het pont de Broekervaart. Een

verbinding tussen de steiger en het woonpad zorgt voor een comfortabele loop richting het Havenplein.

De versnipperde privésteigers langs de Prins Hendrikkade worden vervangen door een 2,50m brede doorgaande wandelsteiger vanaf het Havenplein tot de bocht bij het kanaal.

De huidige keerwand wordt vervangen door een nieuwe damwand die bekleed wordt met een CorTen-stalen dekschort en -sloof ineen, voorzien van een houten zitting over de gehele lengte. De rvs-bolders (Steigerverlichting type SLM250) vervullen een dubbelfunctie: ze zijn geschikt om boten aan te meren en vormen tegelijkertijd bijzondere verlichtingselementen.

Een tweetal doorsteekjes in de berm sluit met korte trappen aan op de wandelsteiger en zorgt voor een verbinding met de Prins Hendrikkade.

Voorkeursmodel Haven

Uit de participatie kwam het volgende voorkeursmodel naar voren:

- Meer en betere havenvoorzieningen;
- Ruimte behouden voor historische vloot;
- Authentieke sfeer behouden en versterken;
- Wandelsteiger langs de Prins Hendrikkade in plaats van verschillende privésteigers;
- Een uitzichtpunt in de bocht van de Prins Hendrikkade;
- Verplaatsen sanitaire voorzieningen;
- Bomenrij langs de kades;
- Zitplekken langs de haven en in bocht Prins Hendrikkade;
- Grandcafé met terras aan het water op de kop van de haven.

Duurzaamheid

In de zomer van 2021 is het Ambitiedocument Duurzaam Langedijk vastgesteld. Hierin benoemt de Gemeente Langedijk de opgaven waarmee ze een bijdrage aan de afspraken uit het nationaal Klimaatakkoord kan leveren.

De opgaven zijn ingedeeld in 3 pijlers:

1. Energietransitie
2. Circulaire economie
3. Klimaatadaptatie & Biodiversiteit

Hieronder benoemen we hoe het Definitief Masterplan Havenplein invulling geeft aan de opgaven onder punt 1 en 3.

1. Energietransitie

- Mobiliteit: Langedijk stimuleert de ontwikkeling van elektrisch rijden en bouwt aan een oplaadnetwerk. Op het Havenplein worden 2 laadpalen geplaatst, die in de toekomst uitgebreid kunnen worden tot een laadplein.
- Energieopwekking en -besparing: om de doelstelling '2035 CO2-neutraal' te behalen is nog een flinke toename in de hoeveelheid duurzame energieopwekking nodig. Op gebouwniveau wordt de inpassing van zonnepanelen op de daken van de ontwikkellocaties gestimuleerd. Voor bestaande woningen bestaan verschillende subsidiemogelijkheden voor verduurzaming van woningen van isolatie tot de plaatsing van zonnepanelen. Daarnaast vindt momenteel onderzoek plaats naar de mogelijkheden van aquathermie: de winning, opslag en distributie van warmte en koude uit water, in dit geval het oppervlaktewater van de haven. Hierbij worden met water gevulde buizen aan de kademuur bevestigd. Deze buizen zouden dan aan de nieuwe kademuur langs de Prins Hendrikkade komen.
- Energiebesparing: de openbare verlichting wordt vervangen door LED-armaturen.

3. Klimaatadaptatie & Biodiversiteit

- Klimaatadaptatie focust op het verzachten van de gevolgen van klimaatverandering. De vergroening die het Definitief Masterplan Havenplein voorstaat helpt bij het verminderen van hittestress. De beplanting zorgt voor verdamping en daarmee verkoeling. De nieuwe en te behouden bomen zorgen bovendien voor prettige schaduwplekken terwijl het ook mogelijk blijft om zitplekken in de zon te vinden op het Havenplein en langs de haven. De plantvakken geven regenwater de gelegenheid om in de bodem te zakken, waardoor het kostbare water langer voor het gebied beschikbaar blijft en de piekbelasting op het riool bij hevige regenbuien vermindert. Dit effect wordt nog sterker wanneer ze als 'regentuinen' worden uitgevoerd.

Hierbij wordt het water bovengronds naar het plantvak geleid, waar het via een goot in een drainbuis loopt die op een grindbed onderin het plantvak ligt. De herprofilering van de Prins Hendrikkade creëert extra waterberging. In de huidige situatie ligt de weg 'op 1 oor' waarbij de kolken aan de woningzijde liggen. Door dit om te zetten naar een afwatering in de as van de weg, ontstaat extra tijdelijke bergingsruimte voor de opvang van piekbuien. Daarnaast loont het de moeite om onderzoek te verrichten naar de technische en financiële mogelijkheid van een waterberging in de Prins Hendrikkade (bv in de vorm van kratten onder de parkeerplaatsen). De mogelijkheid voor een waterberging onder het Havenplein komt eveneens voor nader onderzoek in aanmerking, ondanks de inschatting dat ontgraven hier niet wenselijk is met het oog op het aanwezige puin (gebruikt bij de demping van de haven in de jaren '70) en de chemische verontreiniging in de bodem (ten gevolge van voormalige bedrijvigheid in het gebied).

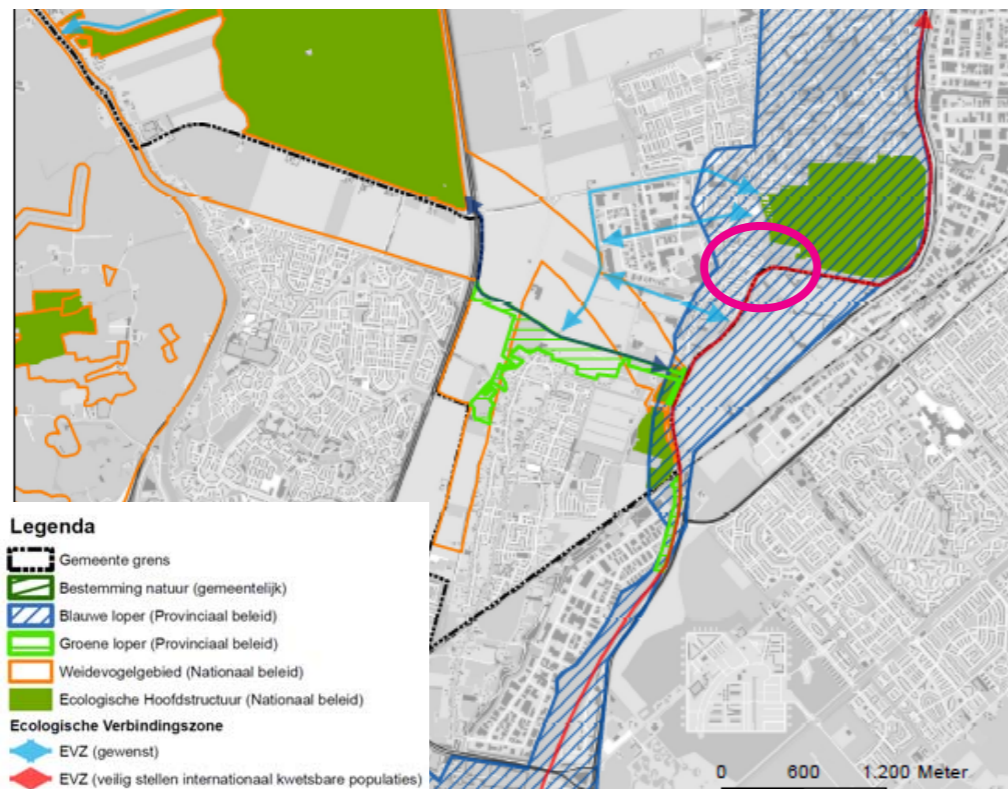
- Bomen dragen bij aan een betere luchtkwaliteit door de opname van stikstof, CO2 en fijnstof en de productie van zuurstof.
- Ter bevordering van de biodiversiteit worden de berm langs de Prins Hendrikkade en het dijklichaam langs de Sluiskade ingezaaid met een insectenvriendelijk bloemrijk grasmengsel van Biodivers of Cruydhoeke afgestemd op de locatie en de positie in de ecologische verbindingzones. De nieuwe bomenlijn langs de Prins Hendrikkade bestaat uit essen (*Fraxinus ornus* Louisa Lady) die een waardplant zijn voor bijen en vlinders. Een grotere variatie aan insecten is ook gunstig voor het vogelbestand. De meerstammige heesters worden niet alleen geselecteerd op beeld maar ook op de waarde voor fauna (nectar, vruchten). De bloeitijden van de vaste planten en bollen zijn zodanig afgestemd dat zij het gehele seizoen nectar en stuifmeel bieden. Om echt insectvriendelijk te zijn is de beplanting natuurlijk ook biologisch zijn, dat wil zeggen: gekweekt zonder chemische bestrijdingsmiddelen. Op de kaarten hiernaast is te zien wat de verbindende betekenis kan zijn van de dorpsnatuur op Havenplein en langs de haven in de ecologische structuur van Langedijk.

Daarnaast draagt het ontwerp ook bij aan de **sociale duurzaamheid**.

- Sociale cohesie: de zitplekken in het groen bij de Dorpsstraat, op de kop van de haven en langs de wandelsteiger bieden de bewoners nieuwe plekken voor informele ontmoetingen en rustpunten tijdens een rondwandeling. Het Havenplein is beter ingericht om de jaarlijks terugkerende grote evenementen te faciliteren: er is ruimte voor de grote feesttent en een elektrapunt. De haag zorgt voor een functionele scheiding tussen het evenemententerrein en de doorgaande route.
- Gezondheid: het ontwerp nodigt uit tot bewegen en ontmoeten. De wandelsteiger biedt vanaf het Havenplein een aantrekkelijke wandeling naar het uitzichtpunt in de bocht van de Prins Hendrikkade, maar vormt ook voor

de buurt ten zuiden van de Prins Hendrikkade een mooie verbinding naar de wandelroute Oosterdijk. Geen onderdeel van dit inrichtingsplan, maar wel essentieel om te benoemen is de langzaamverkeersbrug die in de concept Visie Westdijk 2021.03.29 een korte en prettige verbinding tussen Langedijk en (station) Heerhugowaard vormt. De verwachting is dat een betere fietsverbinding mensen zal verleiden eerder voor de fiets te kiezen in plaats van de auto.

- Inclusiviteit: de Prins Hendrikkade wordt omgevormd naar een fietsstraat en het Havenplein krijgt een tapijt van gebakken klinkers op 1 nivo vanaf de Dorpsstraat tot aan de wandelsteiger. Deze inrichting geeft aan dat de auto te gast is, en geeft de ruimte aan kwetsbare verkeersdeelnemers zoals fietsers en voetgangers, ouderen en jongere kinderen. De inrichting op 1 niveau biedt een obstakelvrije route aan mindervaliden.



Bestaande natuurgebieden plus gebieden vastgelegd in ruimtelijk beleid (Ecologische Structuurvisie Langedijk 2012-2022)



Ecologische structuurkaart (Ecologische Structuurvisie Langedijk 2012-2022)

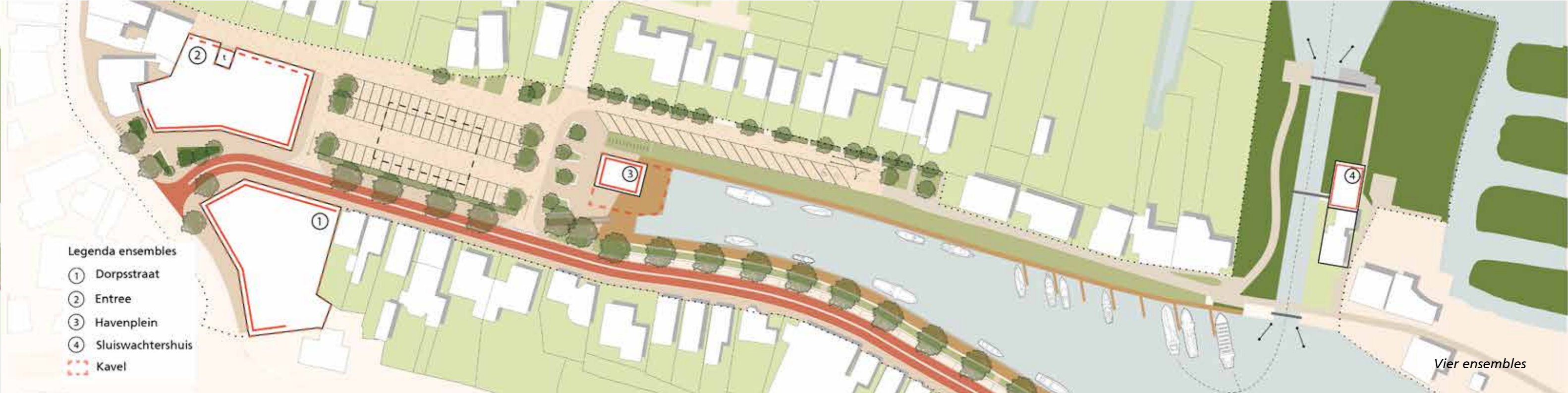


Legenda Randvoorwaardenkaart

- Masterplangrens
- ① Ensemble 'Dorpsstraat'
- ② Ensemble 'Entree'
- ③ Ensemble 'Havenplein'
- ④ Ensemble 'Sluiswachtershuis'
- - - - - Kavel
- Zone nieuwe bebouwing
- Vaste rooilijn en oriëntatie, levendige gevel met uitstraling
- - - - - Mogelijkheid tot inpassen parkeren op maaiveld onderdeel van het gebouw
- ▶ Hoofdentree
- ⊙ Wonen
- ⊙ Horeca
- ⊙ Grand café
- ⊙ T Terras
- ⊙ S Spelen
- ⊙ D&T Douche- en toiletgebouw
- ⊙ 10/2,5 Max. nokhoogte (m) | aantal bouwlagen
- ✱ Accent in de hoogte
- ⊙ T Trafogebouw
- ⊙ Shared space
- Eenrichtingsverkeer
- ⊙ Steeklus
- ⊙ Kabels en leidingen (deels) omleggen
- ⊙ Uitzichtpunt



Randvoorwaardenkaart



3.5 Beeldkwaliteitsplan

Samenhang in de buurt

Het nieuwe ontwerp van de buitenruimte en de ontwikkelingen van vier vastgoedlocaties wordt ingepast in een bestaande buurt. Om aan te kunnen sluiten op de bestaande bebouwing, moet rekening worden gehouden met onder andere de dorpse uitstraling van de omliggende woningen, de overwegend bakstenen gevels in aardetinten en incidenteel lichte en antracietkleurige woningen. Verbijzonderingen in hout in donkere kleuren en pannendaken (afwisselend antraciet en oranje gekleurd) zijn een inspiratiebron geweest voor de gewenste beeldkwaliteit.

Kenmerken dorpseigen architectuur

De materialen en het kleurgebruik van de nieuwe woningen moeten passen bij de aanwezige woningen aan het Havenplein en in de Dorpsstraat. De ambitie is om deze dorpse kwaliteiten te behouden en te versterken. Kenmerken van de dorpseigen architectuur zijn:

- De 'kleine korrel' van de bebouwing is een belangrijk uitgangspunt. Elke woning of rij van woningen is herkenbaar en zorgt voor afwisseling op de kleine schaal. De herkenbaarheid van de 'kleine korrel' ontstaat door afwisseling in kleur, nokrichting, rooilijn, goothoogte, materiaal en verfraaiing in detaillering.
- Tegelijkertijd zijn de woningen familie van elkaar. Meestal zijn de woningen van baksteen en hebben ze een kap met de nok overwegend haaks op de straat, over het algemeen komen aardse tinten voor met witte kozijnen.
- In de Dorpsstraat en het havengebied bestaat een 'geësceneerde toevaligheid'. Soms hebben deze gebouwen een bijzondere functie (bijvoorbeeld de voormalige zuurkoolfabriek en de bebouwing van Stichting Veldzorg) of een bijzondere plek aan het einde van een zichtlijn. Deze gebouwen wijken af in kleur- of materiaalgebruik of hoogte en kapvorm. Ze vormen een uitzondering op de familie.
- In het havengebied zijn tussen de woonbebouwing enkele grootschalige bedrijfspanden gebouwd en bevinden zich grote schuren en loodsen. Bij de kruising Dorpsstraat /Havenplein (zijde Prins Hendrikkade) vormen nu enkele

stoere, grove bedrijfspanden het beeld. Achter de Dorpsstraat liggen enkele karakteristieke koorschuren aan het water, die in veel gevallen omgebouwd zijn tot woning. De afwisseling van grote maten en kleinschalige bebouwing is kenmerkend voor het Langedijks DNA en de grofkorrelige bebouwing zoals het pand van de voormalige bandenhandel is inspirerend voor nieuw ontwerp.

Vier ensembles

We onderscheiden vier ensembles: de 'Dorpsstraat', de 'Entree', het 'Havenplein' en het 'Sluiswachtershuis'. Er zijn algemene beeldkwaliteitsregels die gelden voor het gehele plangebied. Aanvullend hierop heeft elk ensemble zijn eigen beeldkwaliteitsregels om de samenhang binnen het ensemble te waarborgen. Bij het dorpse karakter past de herkenbaarheid van de individuele woning en een 'kleinschalig' karakter met daartussen enkele grove, stoere bedrijfspanden.

De volgende elementen dragen bij aan het dorpseigen karakter:

- Afwisselende beukmaten (bij aaneengesloten bebouwing); kleinschalige bebouwing met smalle beuk en grove bebouwing refererend naar bedrijfspanden met een brede beuk;
- Verticale gevelgeleding, ondersteund door verticale raamindeling;
- Gebouw met een kap, als uitzondering kan een plat dak worden toegepast;
- De vormgeving van appartementen past bij de dorpse geleding;
- Lage goothoogte (= knikpunt tussen wand- en dakvlak) bij de ensembles 'Dorpsstraat', 'Entree' en 'Sluiswachtershuis'. De hoogte bij het ensemble 'Havenplein' is maximaal 1 laag plat, maximaal 4 m;
- Het dak voor de ontwikkeling bij het Sluiswachtershuis heeft ook een kap. Hier is de nokhoogte maximaal 9 m, namelijk 1 bouwlaag met kap.

Oriëntatie en entrees

Om de sociale veiligheid en levendigheid zo groot mogelijk te maken, is het belangrijk 'ogen op de straat' te hebben. Dit betekent dat de voordeuren aan de straat liggen en de woningen zich oriënteren op de straten en openbare ruimten. Dit wordt versterkt door grote raampartijen en woonruimten die zich richten op de omgeving. Door aandacht te besteden aan kopgevels (geen blinde kopgevels) wordt de kleinschaligheid van de buurt versterkt.

De kop van de Dorpsstraat aan de kruising met de Papenhorn-Uitvalsweg krijgt een bijzondere kopgevel.

Architectuur

De woningen van de ensembles 'Dorpstraat' en 'Entree' hebben een eigentijdse vertaling van de dorpseigen architectuur, een moderne uitstraling met veel afwisseling in de gevels en met extra aandacht voor verfijnde detaillering. Dit blijkt bijvoorbeeld uit gevarieerde metselwerkverbanden en accenten van hout of baksteen.

Daarnaast refereert de bebouwing aan de Dorpsstraat. Dit is terug te zien in de afwisselende beukmaat en parcellering en/of sterke puntdaken - waarbij de kap overwegend loodrecht op de gevel staat.

In het materiaalgebruik wordt uitgegaan van een afwisselend palet van baksteen in aardetinten, met incidenteel lichte en antracietkleurige woningen. Hout in donkere kleuren wordt toegepast en keramische pannendaken, die afwisselend antraciet en oranje gekleurd zijn. De witte details geven de woningen een fris accent passend bij de bebouwing in de Dorpsstraat en het havengebied. Ook kan worden toegepast:

- Wit gekeimd of gestuukt.
- Dakbedekking: leien (grijs), begroeide daken of (behandeld) zink.
- Geveldelen gemaakt van duurzaam hout.

Het ensemble 'Havenplein' met het horecapaviljoen vormt een verbijzondering aan de haven. Het paviljoen krijgt een eigentijdse uitstraling in een industriële architectuur. Het 'Sluiswachtershuis' kent een rustieke architectuur, wat blijkt uit de toegepaste materialen, zoals staal, glas en hout.



Aansluiting op de omgeving

Havengebied als voorbeeld van dorpse afwisseling



Puntdaken, zadeldaken en mansardekappen



Oriëntatie overhoeks met 'terugkijkend raam'

Omschrijving van de bebouwing in de omgeving

- Puntdaken, zadeldaken en mansardekappen;
- Variatie in de gevels: voornamelijk bakstenen gevels, maar ook houten gevels, houten sierlijsten en gestucte gevels komen voor;
- Individualiteit; dorps karakter;
- Veelgebruikte kleuren zijn blauw, gebroken wit en rood;
- Hoogte: 1 tot 2 lagen met kap of incidenteel plat.



Kleur- en materiaalgebruik



Oriëntatie op straat

Schaalvergroting door bedrijfsmatige bouw achter het lint



Grove schaal van bedrijfspanden gecombineerd met kleine schaal van de dorpse woningen. Deze menging van bebouwingsschalen is kenmerkend voor Langedijk. De schaal van de voormalige bandenhandel geeft inspiratie voor de ontwikkellocaties.

Combinatie hout en baksteen, inspiratie bebouwing grove schaal



Koolschuur



Werf



Loods / stoere bedrijfspanden



Stichting Veldzorg

Aansluiten bij bestaande kleurenpalet



Baksteen in aardetinten, met incidenteel licht/wit gestuukt en antracietkleurige woningen aangevuld met hout in donkere tinten of houtkleur afwisselende dakkleur



Pannen



Rijkdom aan details



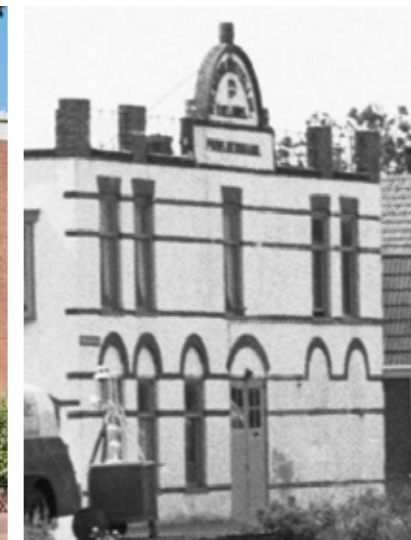
Hout (achtige) met witte accenten



Stuc



Baksteen in aardetinten



Referentie grove schaal bebouwing passend in het dorpse beeld

Algemene regels

Zonnepanelen

- Zonnepanelen worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het ontwerp van de bebouwing;
- Zonnepanelen worden afgestemd op het dak en de dakkleur.



Zonnepanelen zijn afgestemd op dakkleur en indien mogelijk geïntegreerd in het ontwerp

Overgang openbaar-privé

De woningen staan direct met hun voordeur aan de stoep. Hierdoor wordt aangesloten op de omgeving en tevens het karakter van een haven versterkt. Het is toegestaan, indien voldoende ruimte beschikbaar blijft voor rolstoelen en kinderwagens, een bankje en/of bloempotten te plaatsen langs de gevel.



Aansluiting op de omgeving



Gevel aan de straat

Erfinrichting

In het ontwerp van de woningen worden de opstelplaatsen voor klike's mee-ontworpen, zodat de klike's zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken. Een speciaal aandachtspunt is een mogelijke zijtuin. De erfafscheiding van deze zijtuin wordt deels met groen en deels gebouwd vormgegeven, opgemetseld met dezelfde baksteen als de woningen. Voor de aanplanting zou gedacht kunnen worden aan klimop.



Erfafscheiding



Begroeiide pergola

Terrassen

- Geen terrasschermen;
- Terrasbegrenzing door middel van wegdeknagels of markering in afwijkende kleur steen;
- Meubilair met een hoogwaardige uitstraling, terughoudend in kleurgebruik en in materiaal staal en hout.



Wegdeknagels



Meubilair hoogwaardige uitstraling

Ensemble 'Dorpsstraat'

Op de kruising van de Dorpsstraat en Prins Hendrikkade vormt het ensemble 'Dorpsstraat' een bijzondere locatie gezien het huidige en historische gevelbeeld. Zichtbaar is de schaalvergroting door bedrijfsmatige bouw op de kruising van het Havenplein met de Dorpsstraat. De schaal van de bedrijfsmatige panden is grover dan die van de dorpse woningen aan het Havenplein en de Dorpsstraat. Herontwikkeling biedt kans om op een interessante manier deze grove schaal van bebouwing te mixen en af te stemmen op de kleine schaal van de dorpse woningen en bij te laten dragen aan de uitstraling en sfeer van het Havenplein en de Dorpsstraat. Deze completerende bebouwingsstructuur tussen de Dorpsstraat en het Havenplein geeft een levendig 'gezicht' aan het kruispunt met de Uitvalsweg. Qua uitstraling sluit de nieuwe bebouwing aan op de omgeving, maar dan in een moderne, dorpse architectuur. De woningen hebben 2 lagen en een kap tot maximaal 2 lagen met een terugliggende halve 3e laag plat afgedekt. Het accent op de hoek met de Dorpsstraat heeft maximaal 2,5 laag met een kap tot 3 lagen met een terugliggende halve 4e laag plat afgedekt. Het hoogteaccent ligt terug ten opzichte van de gevelrooilijn, zodat het ensemble in evenwicht is met de woningen aan de overzijde van de Dorpsstraat. De woningen zijn georiënteerd op de openbare straat. Van belang is in de uitwerking dat er geen blinde gevels ontstaan richting de straat. De gevel aan de kruising met de Uitvalsweg en de Dorpsstraat vraagt een bijzondere uitwerking. Speciale aandacht gaat uit naar het parkeren op eigen terrein. Bergingen worden aan de achterzijde ingepast en komen niet in beeld van de openbare ruimte.

Om het kruispunt en de entree naar de Dorpsstraat meer herkenbaarheid en uitstraling te geven, krijgt de bebouwing een kwalitatief hoogwaardige architectuur. Dit zal worden gezocht in een verzorgde moderne dorpse vormgeving, duurzame materialen en met traditionele accenten, zoals de daken en een fijne detaillering, aansluitend op de omgeving. Wel is van belang dat de bebouwing een meer moderne, robuuste uitstraling krijgt, aansluitend op



Legenda

- Kavel
 - Zone nieuwe bebouwing
 - W Wonen
 - $\frac{10}{2,5}$ Max. nokhoogte (m) | aantal bouwlagen
 - * Accent in de hoogte
 - Vaste rooilijn en oriëntatie, levendige gevel met uitstraling
 - ▶ Hoofdentree
- parkeerbehoefte op eigen terrein, in een gebouwde parkeervoorziening of uit het zicht op eigen erf



Referentiebeelden van de omgeving



identiteit en herkenbaarheid

het havenkarakter. Daarmee wordt gezocht naar aansluiting op de meer klassieke (jaren '30) bouwstijl van de bestaande omgeving, bijvoorbeeld door vergelijkbare baksteenpatronen en reliëfs toe te passen. Een verticale parcellering, met interessante mix van een brede beuk 'knipoo' naar de bedrijfspanden versus de smallere beuk van de individuele woning, geeft het ensemble een dorpschaal. Puntsgewijs leidt dit tot de volgende uitgangspunten waaraan de woningen moeten voldoen:

Architectuur

- Aansluiten op de bebouwingsritmiek van de oorspronkelijke bebouwing;
- Moderne architectuur met dorps kwaliteiten, met herkenbaarheid van de individuele woning;
- De gebouwen vertonen architectonische samenhang, er is veel afwisseling, maar er zijn ook overeenkomsten. Verschillen worden gemaakt in textuur, kleur, materiaal en vorm, bijvoorbeeld door verspringende raampartijen en materialisatie van de gevel;
- Het hoofdmateriaal is een afwisselend palet van baksteen in aardetinten, met incidenteel lichte en antracietkleurige woningen en hout;
- Overige materialen voor detaillering zijn natuurlijke materialen, zoals hout en glas. Witte details geven de woning een fris accent (kunststof plaatmateriaal is niet toegestaan);
- De opbouw van de gevel is verticaal; bijvoorbeeld door verspringing in de gevel, de nokhoogte of richting;
- Aan de straatzijde wordt niet gewerkt met uitstekende balkons. Wel zijn loggia's toegestaan, bijvoorbeeld een inpandig balkon;
- De woningen hebben op de begane grond de keuken of de woonkamer aan de gevel voor meer contact met de straat;
- Geen blinde kopgevels en zichtbare bergingen vanaf het openbaar gebied.

Dak

- Elk gebouw heeft een kap, als uitzondering kan een plat dak worden toegepast;
- Maximale bouwhoogte is twee lagen met kap of 2,5 lagen met een plat dak (2 volle lagen en 1 halve laag terugliggend) (max. 10 m nokhoogte);
- Accent op de hoek met de Dorpsstraat met max. 2,5 lagen met kap, of 3,5 lagen met een plat dak (3 volle lagen en 1 halve laag terugliggend) (max. 12 m nokhoogte).
- De goothoogte is laag en zoekt aansluiting bij de bestaande bebouwing in de omgeving.

Programma

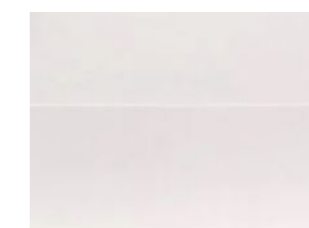
- Het woningbouwprogramma is flexibel: grondgebonden woningen en/of appartementen;
- Het oplossen van het parkeren dient te voldoen aan de vastgestelde parkeernormen van de gemeente Langedijk. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen zal afhankelijk zijn van de keuze van type programma en het aantal woningen. Enkele parkeerplaatsen zijn beschikbaar in het openbaar gebied voor de nieuwe ontwikkeling (gemeentelijke parkeerbalans is leidend), de overige parkeerbehoefte dient op eigen perceel te worden opgelost, in een gebouwde parkeervoorziening of uit het zicht op eigen erf;
- Parkeergarages bij voorkeur onder maaiveld.

NCS S 0300-N	NCS S 0500-N	NCS S 1005-Y20R	NCS S 0603-Y20R	NCS S 6005-Y50R
NCS S 1505-Y50R	NCS S 1505-Y90R	NCS S 2005-Y60R	NCS S 3010-Y40R	NCS S 4005-Y80R
NCS S 1030-Y80R	NCS S 3020-Y50R	NCS S 3040-Y50R	NCS S 4040-Y50R	NCS S 4550-Y70R
NCS S 3030-Y80R	NCS S 5020-Y80R	NCS S 5030-Y80R	NCS S 5040-Y80R	NCS S 7020-Y90R

Kleurstellingen van de gevels



Baksteen



Stuc



hout (achtige)



Witte accenten

Materiaalgebruik van de gevels ensemble 'Dorpsstraat' en ensemble 'Entree'



Voorbeelduitwerking 1

- 7-8 grondgebonden woningen + parkeren



Voorbeelduitwerking 2

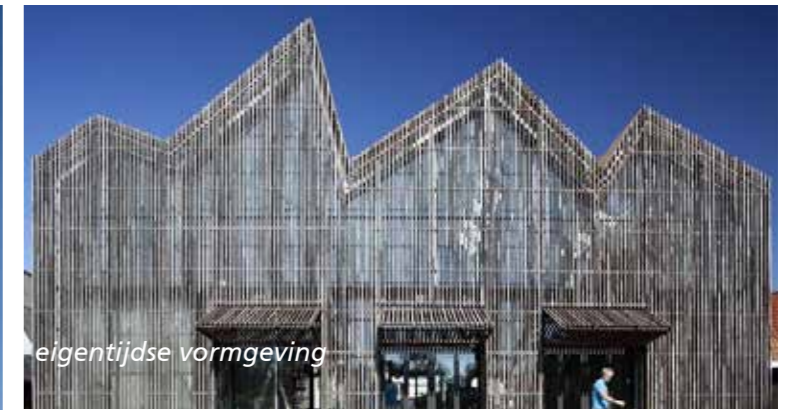
- 13 appartementen met bergingen op bg en parkeren in kelder



kleine schaal dorpse woningen



Verticaliteit in gevel



eigentijdse vormgeving



Fijne detaillering



referentie grove schaal bebouwing passend in het dorpse beeld



een verwijzing naar dit pand, inspirerend voor nieuw ontwerp



havengerelateerd materiaalgebruik



Herkenbaarheid individuele woning



Ensemble 'Entree'

Het woningbouwprogramma is flexibel, waarbij de meest westelijke woning gecombineerd kan worden met kleinschalige horeca, zoals een ijssalon. Mocht hier aanbod voor zijn, dan zal de eengezinswoning van type veranderen naar een appartement. De bebouwing is opgebouwd uit twee bouwlagen met kap. Aan het Havenplein staat een kopgebouw met allure in twee verdiepingen. Voor het dak kan gekozen worden voor diverse dakvormen, behalve wolfseinden. Afhankelijk van de keuze van het type programma kan het parkeren in een gebouwde parkeervoorziening worden opgelost of aan de achterzijde (noordzijde) van de bebouwing, achter de doorgetrokken gevel aan het Havenplein en omhuld door begroeide pergola's of geïntegreerd in de bebouwing. De architectuur van de woningen wordt afgestemd op het ensemble 'Dorpsstraat'. Puntsgewijs leidt dit tot de volgende uitgangspunten waaraan de woningen moeten voldoen:

Architectuur

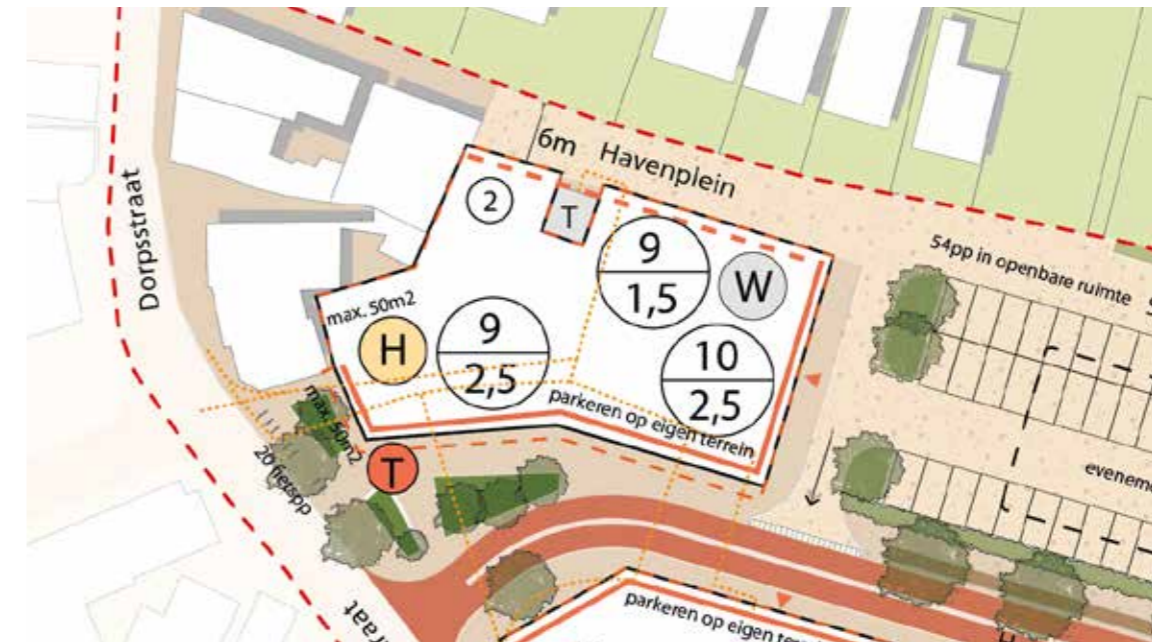
- Aansluiten op de bebouwingsritmiek van de oorspronkelijke bebouwing;
- Moderne architectuur met dorps kwaliteiten, met herkenbaarheid van de individuele woning;
- De gebouwen vertonen architectonische samenhang, er is veel afwisseling, maar er zijn ook overeenkomsten. Verschillen worden gemaakt in textuur, kleur, materiaal en vorm, bijvoorbeeld door verspringende raampartijen en materialisatie van de gevel;
- Het hoofdmateriaal is een afwisselend palet van baksteen in aardetinten, met incidenteel lichte en antracietkleurige woningen en hout;
- Overige materialen voor detaillering zijn natuurlijke materialen, zoals hout en glas. Witte details geven de woning een fris accent (kunststof plaatmateriaal is niet toegestaan);
- De opbouw van de gevel is verticaal, bijvoorbeeld door verspringing in de gevel, de nokhoogte en/of richting;
- Aan de straatzijde wordt niet gewerkt met uitstekende balkons. Wel zijn loggia's toegestaan; bijvoorbeeld een inpandig balkon;
- De woningen hebben op de begane grond de keuken of de woonkamer aan de gevel voor meer contact met de straat;
- Geen blinde kopgevels en zichtbare bergingen vanaf het openbaar gebied.

Dak











- Elk gebouw heeft een kap, als uitzondering kan een plat dak worden toegepast;
- Maximale bouwhoogte is 2 lagen met kap of 2,5 lagen met een plat dak (2 volle lagen en 1 terugliggend) (max. 10 m nokhoogte).
- De goothoogte is laag en zoekt aansluiting bij de bestaande bebouwing in de omgeving.

Programma

- Het woningbouwprogramma is flexibel: grondgebonden woningen en/of appartementen;
- Het oplossen van het parkeren dient te voldoen aan de vastgestelde parkeernormen van de gemeente Langedijk. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen zal afhankelijk zijn van de keuze van type programma en het aantal woningen. Enkele parkeerplaatsen zijn beschikbaar in het openbaar gebied voor de nieuwe ontwikkeling (gemeentelijke parkeerbalans is leidend), de overige parkeerbehoefte dient op eigen perceel te worden opgelost, in een gebouwde parkeervoorziening of uit het zicht op eigen erf;
- Parkeergarages bij voorkeur onder maaiveld.
- Kleinschalige daghoreca op de begane grond van het blok op de kop, zijde Dorpsstraat. Bijvoorbeeld een ijssalon met een terras van maximaal 50m².



Legenda

	Kavel		Trafogebouw
	Zone nieuwe bebouwing		Vaste rooilijn en oriëntatie, levendige gevel met uitstraling
	Wonen		Mogelijkheid tot inpassen parkeren op maaiveld onderdeel van het gebouw
	Horeca max. 50m ²		Hoofdentree
	Terras max. 50m ²		parkeerbehoefte op eigen terrein, in een gebouwde parkeervoorziening of uit het zicht op eigen erf
	Max. nokhoogte (m) aantal bouwlagen		



Voorbeelduitwerking 1 en 2

- 3 grondgebonden woningen
- 4 appartementen
- 1 kleine commerciële unit
- parkeerplaatsen op eigen erf op maaiveld





Moderne architectuur met dorps kwaliteiten

Geen blinde gevels aan de openbare ruimte

Fijne detaillering



Fijne detaillering



Woningen individueel afleesbaar



Woningen individueel afleesbaar



Ensemble 'Havenplein'

Het horecapaviljoen aan het Havenplein vormt de verbinding tussen de haven en het plein. Het onderscheidt zich van de woningen door zijn industriële uitstraling, die de havensfeer versterkt. Het gebouw bestaat uit 1 bouwlaag met een plat dak en wordt uitgevoerd met natuurlijke materialen, zoals staal, hout en glas. Het paviljoen heeft geen achterkanten of geheel gesloten gevels. De entree ligt aan het plein en bevindt zich aan de zuidzijde van het paviljoen. Er komen twee terrassen: een vlonderterras op het water en een terras op het plein, waarmee het paviljoen naar beide zijden een representatieve en uitnodigende uitstraling krijgt. De terrassen zijn zichtbepalend en krijgen geen terrasschermen. De nieuwe horeca maakt gebruik van de reeds toegerekende parkeerplaatsen van de oorspronkelijke horeca in het openbaar gebied. Puntsgewijs leidt dit tot de volgende uitgangspunten waaraan het paviljoen moeten voldoen:

Architectuur

- Robuust en eigentijds;
- Open en uitnodigend;
- Alle opslag inpandig. Geen zichtbare bergingen vanaf openbaar gebied;
- Alzijdig;
- Hoofdmaterialen zijn staal en glas, eventueel aangevuld met hout (kunststof plaatmateriaal is niet toegestaan);
- Er is een vlonderterras op het water toegestaan van maximaal 100m² en een terras aan de zuidzijde van het gebouw op het plein van maximaal 35m².
- Er wordt een goede plek voor de opstelplaatsen voor klike's bedacht, zodat deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

Dak

- Maximale bouwhoogte is één laag met een plat dak (max. 4 m);
- Een groen dak is toegestaan.

Programma

- Grandcafé van max. 100 m²;
- Er hoeven geen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is reeds aanwezig in openbaar gebied vanuit het bestaande programma.



Staal

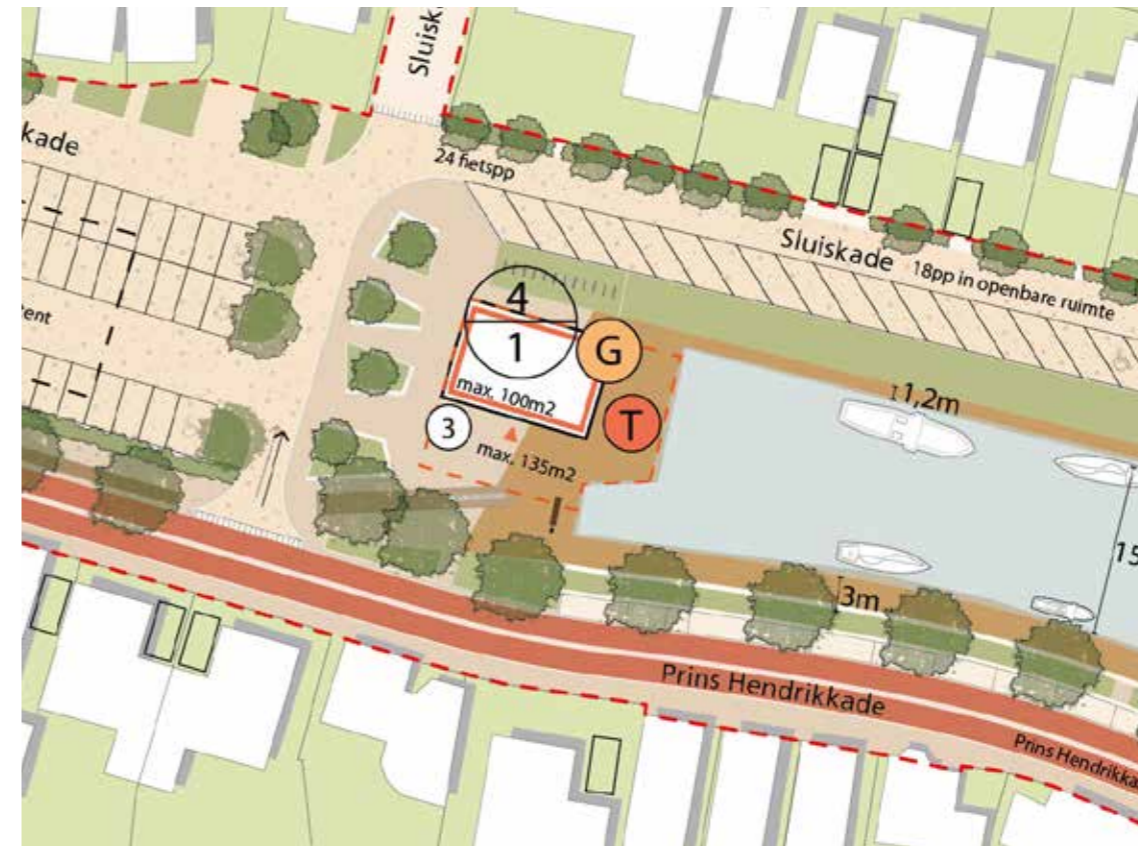


Hout



Glas

Kleurstellingen en materiaalgebruik van de gevels



Legenda

- Kavel
- Zone nieuwe bebouwing
- Grand café max. 100m²
- Terras max. 135m²
- Max. nokhoogte (m) | aantal bouwlagen
- Vaste rooilijn en oriëntatie, levendige gevel met uitstraling
- Hoofdentree

NCS S 1005-Y70R	NCS S 1510-Y70R	NCS S 3010-Y70R	NCS S 4010-Y70R	NCS S 7010-Y70R
NCS S 0300-N	NCS S 0603-Y20R	NCS S 1000-N	NCS S 1500-N	NCS S 2500-N
NCS S 9000-N	NCS S 8500-N	NCS S 8000-N	NCS S 7000-N	NCS S 6000-N



Robuuste industriële uitstraling



Natuurlijke materialen



Natuurlijke materialen



Rust en eenheid



Gebouw individueel afleesbaar



Transparant

HAVENPLEIN



Refereert naar het karakter van een haven



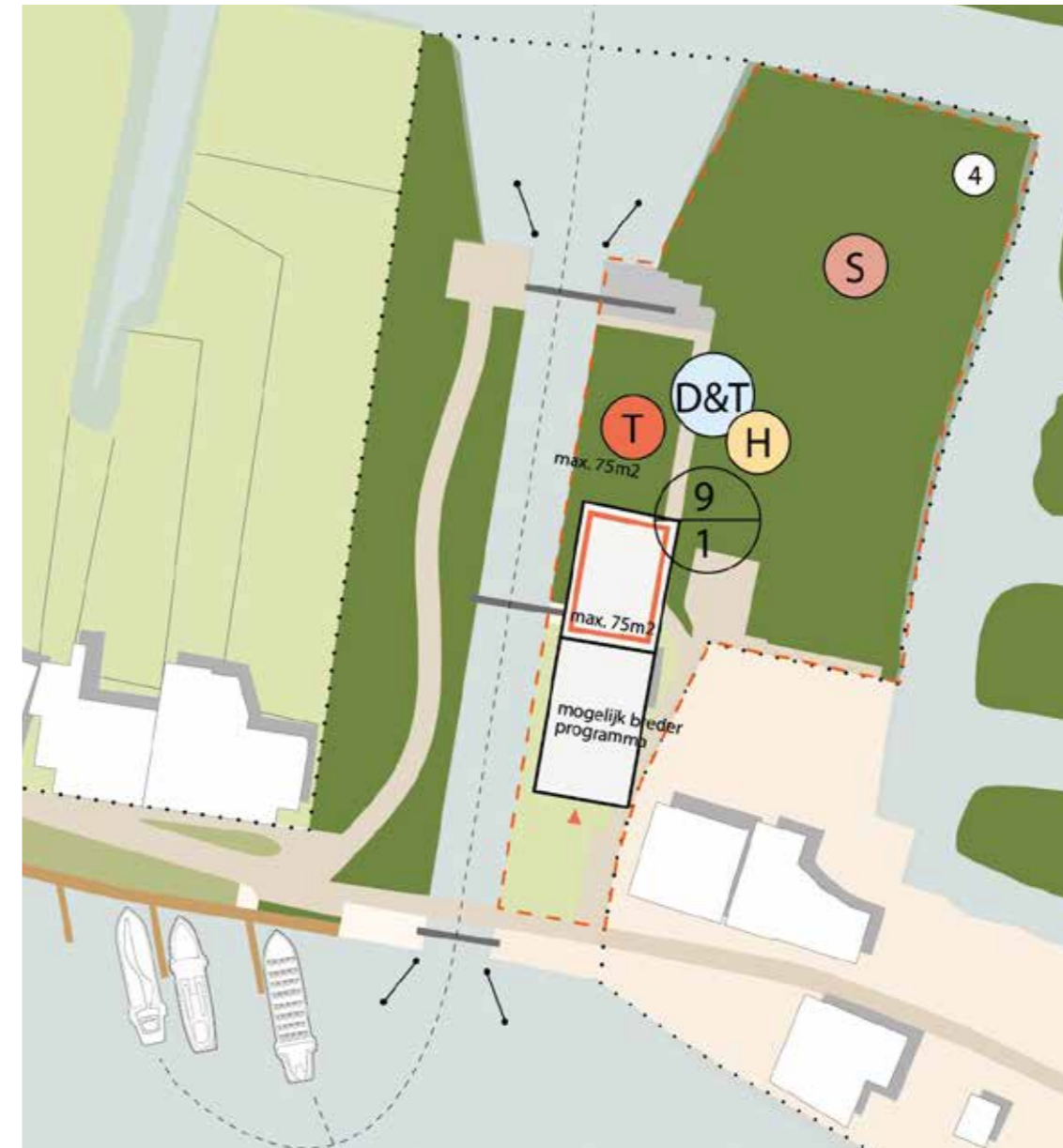
Fijne detaillering

Ensemble 'Sluiswachtershuis'

Het huidige gebouw met sanitaire voorzieningen op de kop van de haven blokkeert de zichtrelatie tussen het Havenplein en de haven. Door de functie te verplaatsen naar het Sluiswachtershuis worden de sluis en de museale schuithelling nadrukkelijker betrokken bij de haven. Naast de douche- en toiletvoorziening komt hier ruimte voor andere sociale functies, zoals kleinschalige horeca met een terras van 75m², botenverhuur en/of B&B. Deze uitbreiding bevindt zich aan de achterzijde van het Sluiswachtershuis. Het ensemble 'Sluiswachtershuis' biedt verder mogelijkheden voor groen en recreatieve functies, zoals een natuurlijke speeltuin.

De opties voor het Sluiswachtershuis zijn transformatie of nieuwbouw. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de huidige hoofdvorm en het gevelbeeld van het Sluiswachtershuis. Door het traditionele Sluiswachtershuis uit te breiden met een moderner bouwvolume, ontstaat een zeer bijzonder Sluiswachtershuis, bestaande uit twee bouwelementen die elkaar versterken. De entree dient via het Sluiswachtershuis te gaan.

Sluiswachtershuis



Legenda

- Kavel
- Zone nieuwe bebouwing
- H Horeca
- T Terras max. 75m²
- S Spelen
- D&T Douche- en toiletgebouw
- 9
1 Max. nokhoogte (m) | aantal bouwlagen
- Vaste rooilijn en oriëntatie, levendige gevel met uitstraling
- ▶ Hoofdentree

Uitbreiding Sluiswachtershuis

Het nieuwe gebouw ligt achter het Sluiswachtershuis en biedt uitzicht op het Oosterdelgebied. De uitbreiding wijkt in uitstraling en architectuur af van het Sluiswachtershuis en is duidelijk afleesbaar als nieuwe toevoeging. De architectuur is rustig en heeft een rustiek en landschappelijk karakter. Dit uit zich in het materiaalgebruik: hout, staal en glas. De kleurstelling is donker in de richting van bruin-antraciet of geheel zwart. Het gebouw biedt zicht op het landschap in de vorm van een groot raam/glazen achtergevel. Puntsgewijs leidt dit tot de volgende uitgangspunten waaraan de aanbouw moeten voldoen:

Architectuur

- De bebouwing heeft een hoogwaardige architectuur, verfijnde detaillering en onderscheidt zich van het bestaande Sluiswachtershuis;
- Het gebouw vertoont architectonische samenhang en rust. Gezocht wordt naar een materiaal en textuur die het hele gebouw bedekt;
- Geen blinde gevels;
- Het gebouw heeft een accent bijvoorbeeld een groot raam, een kader, of een vooruitspringend of terugliggend deel;
- De materialisatie bestaat uit een robuust en donker materiaal, zonder lichte contrasten (m.u.v. accenten);
- Hout of staal is het hoofdmateriaal: formaat en type van het materiaal zijn, in overleg, nader te bepalen;
- Ondergeschikte materialen zijn natuurlijk, zoals hout of glas (kunststof plaatmateriaal is niet toegestaan);
- De kleur van het gebouw is donker; een warme donkere kleur zoals bruin-antraciet of zwart;
- De uitbreiding is gekoppeld aan het huidige Sluiswachtershuis, bijvoorbeeld via een glazen overloop;
- Het gebouw opent zich naar het landschap aan de noordzijde;
- De entree dient via het Sluiswachtershuis te gaan.

Dak

- Maximale bouwhoogte is één laag met een kap (max. 9 m nokhoogte);
- De goothoogte is laag en sluit aan bij het Sluiswachtershuis;
- Kappen worden bij voorkeur gedekt met materiaal gelijk aan gevelmateriaal of antracietkleurige keramische dakpannen;
- Een groen dak is toegestaan;
- De dakhelling is steil (circa 50 graden).

Programma

- Horeca en/of b&b;
- Douche- en toiletvoorzieningen;
- Er hoeven geen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is reeds aanwezig in het openbaar gebied vanuit het bestaande programma.

NCS S 3010-Y70R	NCS S 2010-Y70R	NCS S 1005-Y70R	NCS S 2005-Y70R	NCS S 3000-N
NCS S 0510-Y30R	NCS S 0520-Y30R	NCS S 0530-Y30R	NCS S 2030-Y30R	NCS S 2050-Y30R
NCS S 9000-N	NCS S 8500-N	NCS S 8000-N	NCS S 7000-N	NCS S 6000-N



hout



staal



baksteen

kleurstellingen van de gevels



Rustiek en landschappelijk karakter



Natuurlijke materialen en fijne detaillering



Verschillende gevelmaterialen



Natuurlijke materialen



Refereert naar het karakter van een haven



Moderne architectuur

4. Vervolg

Van Definitief Masterplan naar uitwerking inrichtingsplan

Dit Definitief Masterplan 'Havenplein' is het resultaat van een getrappt participatieproces. De wensen en belangen van bewoners en ondernemers, mits passend binnen de kaders van het door de gemeente opgestelde Programma van Eisen, zijn vertaald naar het Ontwerp buitenruimte. Dit Ontwerp wordt voorgelegd aan het College van B&W. Na vaststelling door B&W volgt de uitwerkingsfase.

Naar waarschijnlijkheid zal de planontwikkeling van de 4 locaties over langere termijn en gefaseerd plaatsvinden, maar omdat de contouren en Stedenbouwkundige Randvoorwaarden vastliggen, kan het Inrichtingsplan voor de buitenruimte technisch worden uitgewerkt inclusief bijgestelde raming. Hierin ligt het ontwerp in plattegrond, profielen en materialen definitief vast.

Ontwikkellocaties

Het Definitief Masterplan zorgt voor structuur en samenhang binnen het Havenplein-gebied en biedt tegelijkertijd de ruimte en flexibiliteit die nodig is om een gefaseerde ontwikkeling van de vier ensembles mogelijk te maken: Dorpsstraat, Entree, Havenplein en Sluiswachtershuis. Binnen de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden wordt in samenspraak met ontwikkelende partijen een goede invulling aan de vier ensembles gegeven. Wanneer de planvorming voor de ensembles in de loop der tijd definitief vorm heeft gekregen, kan in de Technisch Ontwerp fase de definitieve gedetailleerde aansluiting tussen buitenruimte en nieuwbouw worden vastgelegd.

Realisatie

De realisatie van het totale plan is niet afhankelijk van de planontwikkeling van de locaties afzonderlijk, maar kan gefaseerd plaatsvinden binnen de gestelde kaders en vastgestelde ontwerpen.

De (geleidelijke) transformatie van het Havenplein geeft niet alleen een enorme kwaliteitsimpuls aan het gebied, maar zorgt ook voor een betere aanhechting aan zowel het dorpslint als het waterlint. Maar bovenal versterkt het de eigen identiteit van deze gastvrije waterentree van Broek op Langedijk. Een identiteit waarin de bewoners en ondernemers in het gebied zichzelf herkennen.

Bijlage

I Programma van Eisen

Doel van het ontwerp

Het doel is het ontwikkelen van het Havenplein als cultuurhistorisch en levendig hart van Broek op Langedijk. Het wordt het visitekaartje van Langedijk met een aantrekkelijk en gezellig verblijfs- en ontmoetingsgebied. De nieuwe functionele en duurzame inrichting van het openbaar gebied wordt in samenhang bedacht met de mogelijkheden van vastgoed(her)ontwikkeling en een goed functionerende haven.

Gemeentelijke kaders en Visie Langedijk ontwikkelt met water

De haven en omgeving ontwikkelt zich tot een aantrekkelijke woon-, vestigings- en verblijfsplaats voor bewoners, bedrijven en bezoekers. Het project draagt bij en moet voldoen aan de volgende doelstellingen/eisen van Langedijk ontwikkelt met water en de gemeentelijke kaders.

De basis op orde

- In balans ontwikkelen van de functies wonen en recreatie

Ruimte voor recreatie en toerisme

- Ruimte bieden voor recreatieve voorzieningen en functies op en langs het water
- Ruimte bieden aan culturele activiteiten en evenementen op en om het havengebied
- Inpassen van horeca dat past binnen het horecabeleid van Langedijk
- Uitnodigend voor Langedijkers, passanten en toeristen
- Aandacht voor overnachten

Duurzaamheid als drijfveer

- Klimaatbestendig inrichten (zie ook PVE Openbare Ruimte van de gemeente Langedijk)*
- Vergroenen waar mogelijk
- Aandacht voor oplaadpunten elektrisch vervoer (auto, fiets, boot) bij (horeca-)voorzieningen en overstappunten
- Inspelen op beleving van kinderen en ouderen
- Aandacht voor (varend) erfgoed (zoals de koolvletten)

Identiteit en sfeer

- Behouden en toegankelijk maken van cultuurhistorische identiteit; tuindersgeschiedenis in een waterrijke omgeving
- Uitdragen van het dorpse (kleinschalig, gezellig) en landelijke (water, landschap) karakter van Langedijk

Meer ruimtelijke kwaliteit

- Hoogwaardige kwaliteit, niveau A inrichten openbaar gebied en beheer
- Aansluiten op welstandsnota Welstandsnota Langedijk 2012. Het plangebied valt binnen 'bijzonder welstandsgebied' waar extra aandacht voor ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd. De herontwikkellocaties aan de Dorpsstraat moeten voldoen aan de eisen voor 'Dorpslinten', voor de (her)ontwikkellocaties aan het Havenplein gelden de eisen voor 'Dwarsverbindingen'. Dit betekent o.a. aansluiten op de ligging, massa, hoofdvorm en materiaalgebruik van de oorspronkelijke of omliggende bebouwing, tenzij er sprake is van een bijzondere stedenbouwkundige situatie die afwijking daarvan mogelijk maakt.
- Versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de wanden, verplaatsen van bedrijven mogelijk maken
- Functionele invulling, massa en beeldkwaliteit van de ontwikkellocaties gericht op versterking van het uitnodigende, zichtbare, herkenbare karakter van haven en Havenplein

Verkeer en parkeren

- Woningen moeten bereikbaar zijn voor hulpdiensten en bewoners
- Rekening houdend met de huidige behoefte, beter gebruik van parkeren op eigen terrein en de gewenste maximale parkeerdruk dient het stedenbouwkundig model circa 100 tot 110 openbare parkeerplaatsen te bevatten. Deze parkeerplaatsen dienen duidelijk te zijn gemarkeerd, zodat duidelijk is waar wel of niet mag worden geparkeerd.
- Het oplossen van het parkeren dient te voldoen aan de regels van het bestemmingsplan Parapluplan Parkeernormen en normen laad- en losvoorzieningen Langedijk. In dit bestemmingsplan wordt verwezen naar de Nota Parkeernormen die op 13 december 2016 is vastgesteld. Hierin is per soort en type woning aangegeven hoeveel parkeerplekken benodigd zijn. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen zal daarom ook afhankelijk zijn van de keuze van type programma en het aantal. Enkele parkeerplaatsen zijn beschikbaar in het openbaar gebied t.b.v. de nieuwe ontwikkeling (parkeerbalans is leidend), de overige parkeerbehoefte dient op eigen perceel te worden opgelost.
- Verkeers-elementen moeten voldoen aan de CROW
- Verkeersveiligheid moet gewaarborgd zijn
- Verbetering van de bereikbaarheid voor fietsers
- Toegankelijkheid voor langzaam verkeer

Haven en water

- Versterken haven als toeristisch recreatief knooppunt
- Zichtbaar en beleefbaar maken van water
- Waar mogelijke optimalisering van het aantal ligplaatsen voor passanten
- Versterking van historische beleving door waterbus of pontverbinding tussen station Heerhugowaard en Havenplein
- Versterken verblijfskwaliteit en recreatieve functies in de haven
- Heroverwegen locaties voor havenvoorzieningen, zoals: douche, wasmachine, wc e.d.
- Randvoorwaarden voor de waterkering van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier waarborgen

Verbonden met de regio

- Benutten van de ligging aan het kanaal
- Waar mogelijk realiseren van verbindingen buiten/binnen water en waterland overstappunt
- Knooppunt in het regionale-recreatieve netwerk
- Bijdrage leveren aan een bruisend OV-knooppunt.
- Herstellen van de ruimtelijke relatie van de Dorpsstraat met de Haven, zichtbaar maken van de haven vanaf de Dorpsstraat
- Versterken ruimtelijke relatie tussen Museum BroekerVeiling (de oudste vaarveiling van Europa) en haven
- Behouden van de doorzichten naar het landschap
- Waar mogelijk zichtbaar maken van de haven vanaf de brug naar Heerhugowaard (dit vraagt om ingrepen die buiten de plangrenzen vallen)
- Ruimtelijke en functionele relatie met haven Broekhorn en stationsgebied Heerhugowaard

Langedijk op de kaart

- Ontwikkeling van een nieuw, herkenbaar Havenplein, ruimte aan het water met mogelijkheden voor evenementen, festiviteiten (zoals de aankomst van Sinterklaas, de viering van Koningsdag en 1x per 5 jaar de Koolsail) en recreatie (spelen, zitten, ontmoeten)
- De haven en het Havenplein transformeren tot een uitnodigende entree van Langedijk vanaf het water

