



RS | Roeleveld-Sikkes Architects

Den Haag / Budapest

BEELDKWALITEITSPLAN WEIDEVENNE PURMEREND DEELPLAN V

COLOFON

Stedenbouwkundig plan in opdracht van:
- Gemeente Purmerend

Stedenbouwkundige:
BNA Architectenburo Rooleveld-Sikkens bv: Dick Sikkens/Arjen van Vulpen/Abel Saenz

In samenwerking met:

- Afdeling Stedenbouw: Cees Meinders/Jan Beentjes/Astrid Steggerda
- Projectbureau Gemeentewerken: Wim-Jan Schotten/Roland Theeuwen/Myron Jacobs
- Afdeling Plantsoenen: Toon de Groot
- Afdeling Civiele Werken: Rob de Vries
- Afdeling Verkeer en Vervoer: Peter Beumer
- Afdeling exploitatie: Bert Hoogman



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

INLEIDING EN PROGRAMMA	4
	5
CONCEPT	6
	7
STRUCTUUR VAN HET GEBIED	8
	9
WATER EN GROEN	10
	11
OPENBAAR GROEN	12
	13
RUIMTELIJKE ASSEN	14
	15
PROFIELEN VAN DE ASSEN	16
	17
WEGEN EN PARKEREN	18
	19
BRUGGEN	20
	21
FASERING	22
	23
SPELREGELS/VERKAVELING	24
	25
RANDEN KAVELS	26
	27
	28
	29

ARCHITECTUURATLAS

INLEIDING	30
	31
KAPPEN IN HET LANDSCHAP	32
	33
GELAAGDHEID IN HET ONTWERP VAN DE WONING	34
	35
PLASTICITEIT VAN DE GEVEL	36
	37
RELATIE MET HET WATER	38
	39
INRICHTING VAN DE KAVELS	40
	41
PARKEREN OP EIGEN TERREIN	42
	43
MATERIALEN	44
	45

PROCES

INLEIDING	46
	47
PROJECTMATIG ONTWIKKELDE KAVELS	48
	49



INLEIDING

Ten zuidwesten van Purmerend wordt de uitbreidingswijk Weidevenne gerealiseerd. Weidevenne bestaat uit vier wijkdelen met in het midden het centrumgebied. Aan elk van deze kwadranten is een thema verbonden, gebaseerd op de historie en de karakteristiek van het landschap.

Kwadrant IV, waar dit stedenbouwkundig plan deel van uitmaakt, heeft als thema "de eilanden". De ligging is aan de rand van Weidevenne op de grens van het veenweide landschap. Dit landschap en het achterliggend thema zij de basis geweest voor dit ontwerp.

Dit boek is opgebouwd uit drie delen:

- A: het stedenbouwkundig plan
- B: de architectuuratlas
- C: het proces

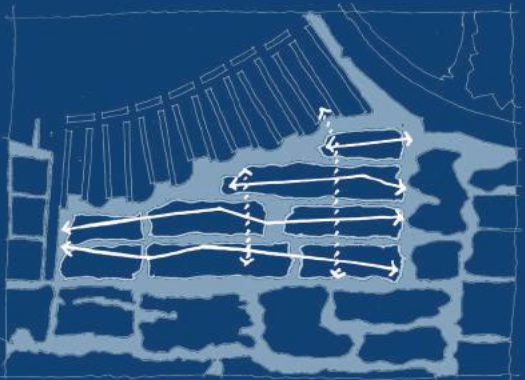
Het woningbouw programma voor dit deelplan is als volgt opgebouwd:

vrijstaand :	87 kavels
tweekap :	62 kavels
steigerwoningen:	45 kavels
accent:	6 kavels
totaal	200 kavels

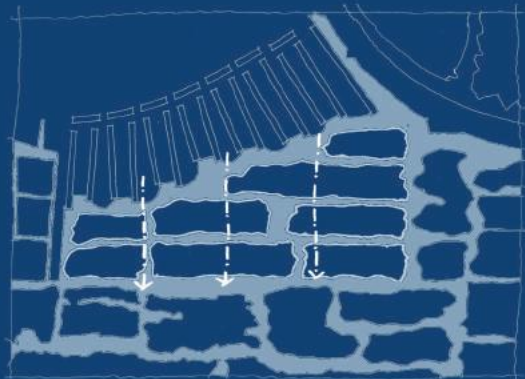
STEDENBOUWKUNDIG PLAN



voortzetting richting slagenlandscap



golvende wegenstructuur



drie structurerende assen

CONCEPT

Onze inspiratie:

- het landschap, een waterrijk gebied.
- het landschap om de kwaliteit van de woonomgeving te vergroten.

De eilanden:

- eilandenstructuur aansluitend op de structuur van het slagenlandscap.
- een groen en waterrijk gebied.
- bruggen zachte oevers, openbaar groen.

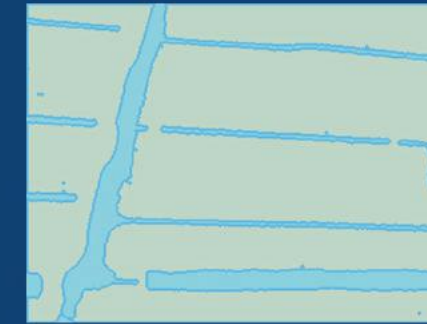
De wegenstructuur:

- golvende wegenstructuur.
- korte zichtlijnen.
- gevarieerd beeld/ zichtassen.

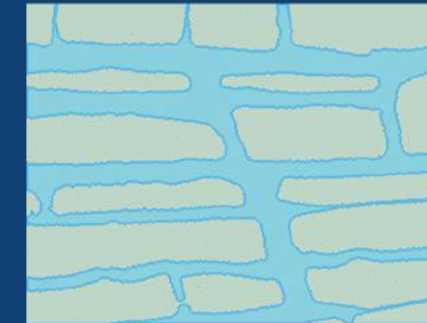
Het wonen:

- woningen ontworpen vanuit de situering.
water, groen, bezonning.
- woningen passend bij deze locatie.
- duurzaamheid van woning en woonomgeving.





TRANSFORMATIE
STROKEN



EILANDEN



STRUCTUUR VAN HET GEBIED

De structuur van het gebied

Deelplan V is het overgangsgedebied tussen de strakke verkaveling langs de radialen van Weidevenne en het Noordhollandse polderlandschap.

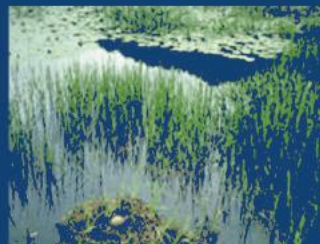
De eilanden van deelplan V zijn een vertaling van de structuur van het slagenlandschap. De kleine schaal van de eilanden geeft balans tussen de hoeveelheid water en land, waarbij de meeste woningen aan het water zijn gelegen. Om de eilanden naar de omgeving duidelijk te begrenzen is ervoor gekozen om op de koppen van de eilanden een dichtere bebouwing te realiseren.

Haaks op de richting van de eilanden zijn drie assen gemaakt. De assen vormen de verbinding tussen de eilanden onderling en creëren raakpunten met het aan noordzijde gelegen stedenbouwkundig plan.



WATER EN GROEN

- bepalen in grote mate het karakter van de wijk.
- de detaillering van de randen naar het water is essentieel.
 - zachte oever, lage beschoeiing, riet etc....
- het gebied ligt laag ten opzichte van het water, weinig nivoverschil.
- het water is (minimaal) ca 14 meter breed.
- de meeste kavels zijn met een kleine boot bereikbaar.
- de woningen zijn op het water en de omgeving georiënteerd, en dienen ontworpen te worden vanuit de situering.



WATER EN GROEN



1



2



3

- 1 bomen langs laan: wilg
- 2 bomen langs wegprofiel: berk
- 3 begroeiing langs as 2: hederabodembedekker en hederain frame

De steer langs het water wordt in grote mate bepaald door het riet en de oevers langs de kavels. Ook langs de wegen is groen zeer bepalend en belangrijk voor de kwaliteit van de woonomgeving. Openbaar groen wordt gerealiseerd in:

- A. het wegprofiel
- B. langs de assen

- A: gras of grastegels (bij parkeren) met ter plaatse van de kavelscheidingen onderling een berkenboom langs de weg (zie profielen).
- B: wilgen langs as 3, een groene laan (zie uitleg assen). waterplanten en een haag langs as 2 (zie uitleg assen).



assen haaks op de richting van de slagen

- fysieke verbindingen tussen de eilanden onderling.
- doorzicht haaks op de hoofdrijrichting.
- ruimtelijkheid, doorkijk de polder in.
- verbinding met de radialen van Weidevenne.

Elke as heeft een thema

As 1 = wateras, begrensd door een harde oever in de vorm van een smalle steiger.

As 2 = wegass, begrensd door waterplanten die vanuit het water op de oever groeien, gecombineerd met een beukenhaag.

As 3 = wegass, hoofdlaan in het gebied, waarlangs de eilanden worden ontsloten. De sfeer van een brede laan door bomen aan weerszijden.

Op de knikpunten van de radialen en de assen worden accentwoningen gerealiseerd.



AS 1
harde oever door steiger (prive)



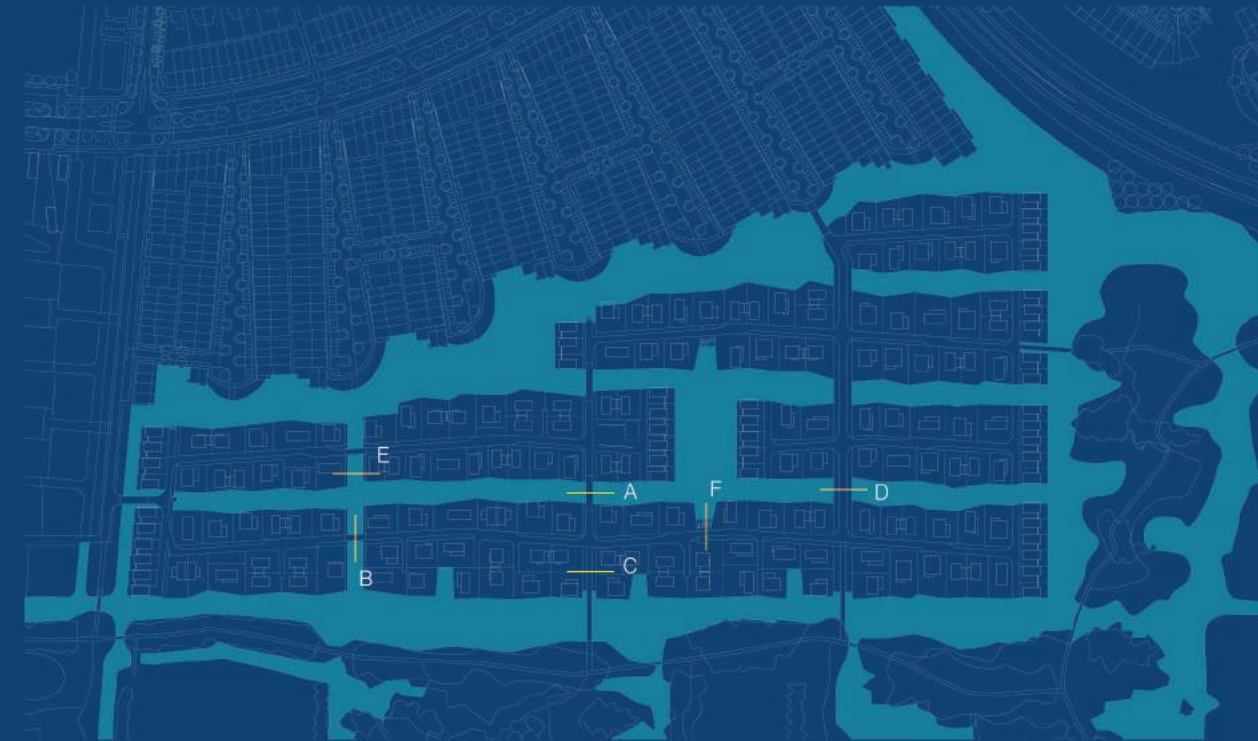
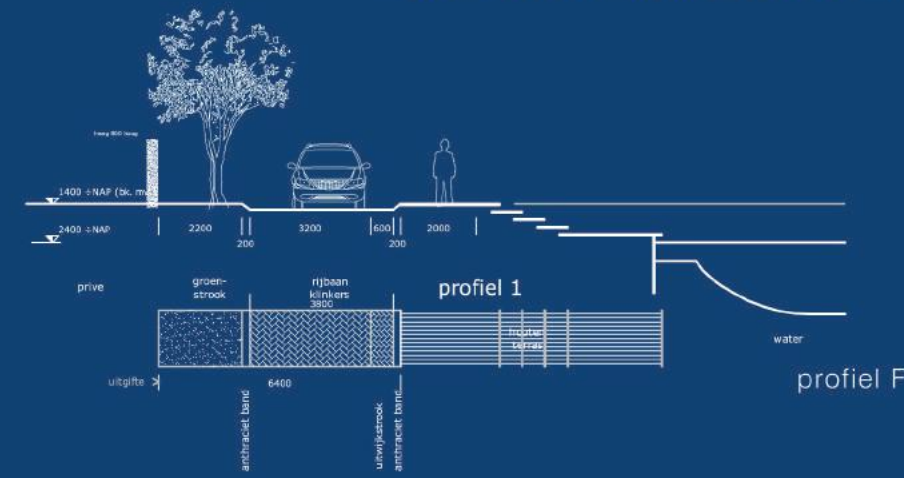
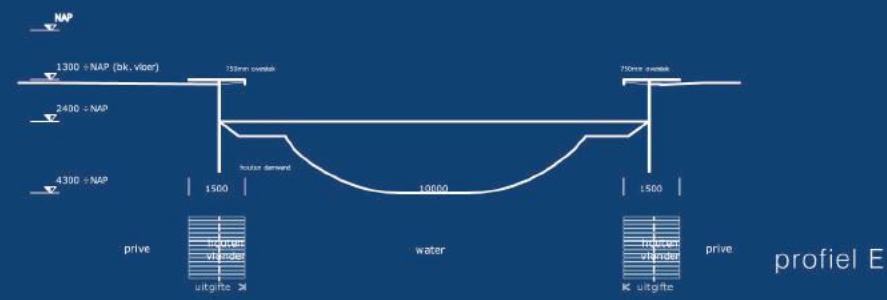
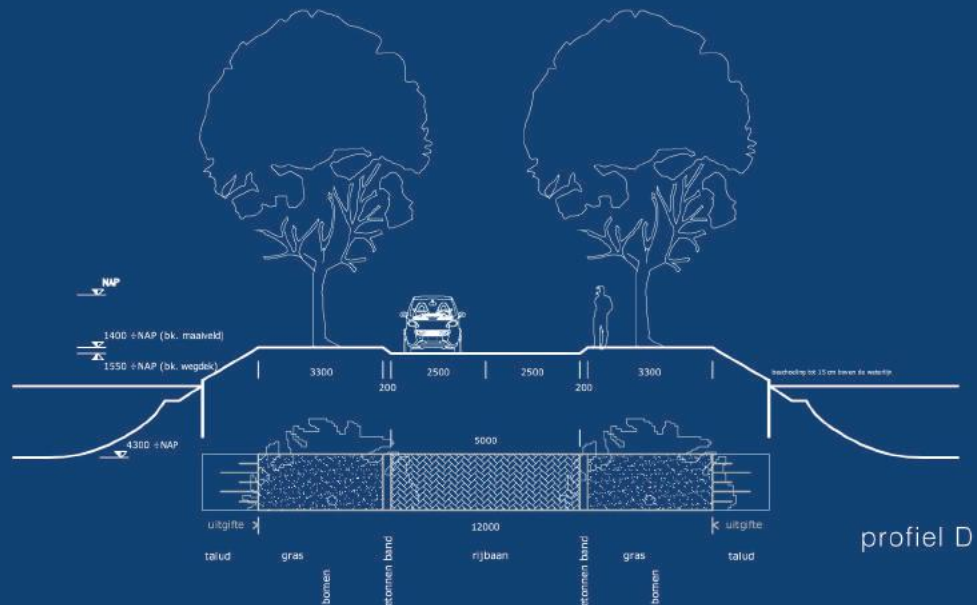
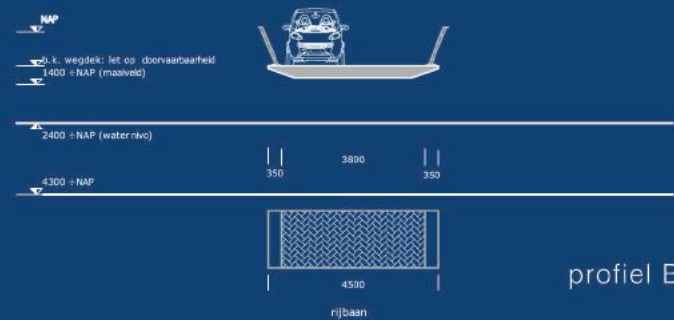
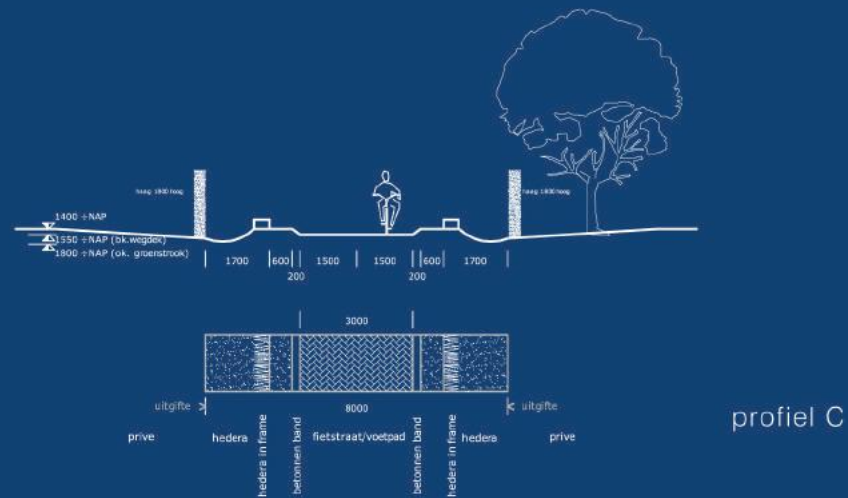
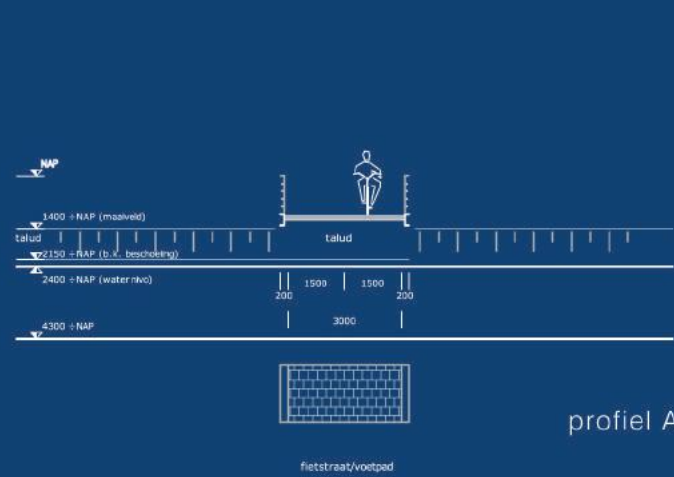
AS 2
bodembedekker en
bladhoudende haag
(openbaar)

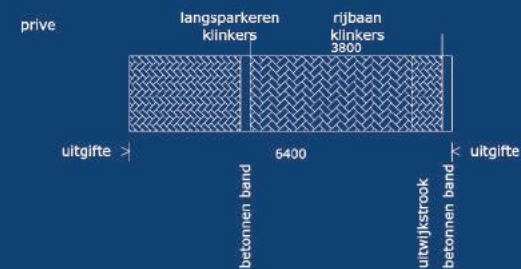
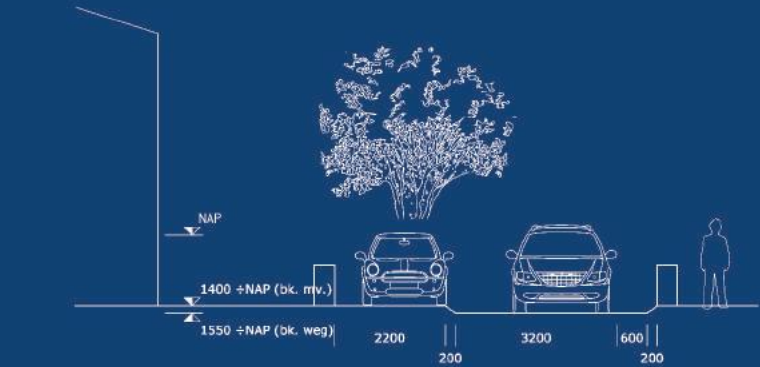


AS 3
laan met wilgen

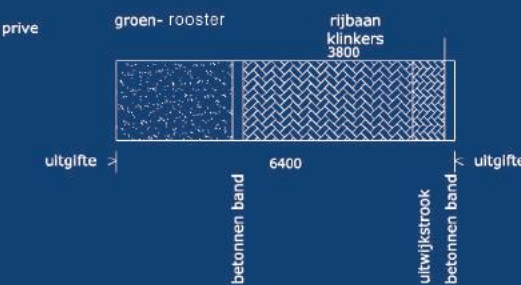
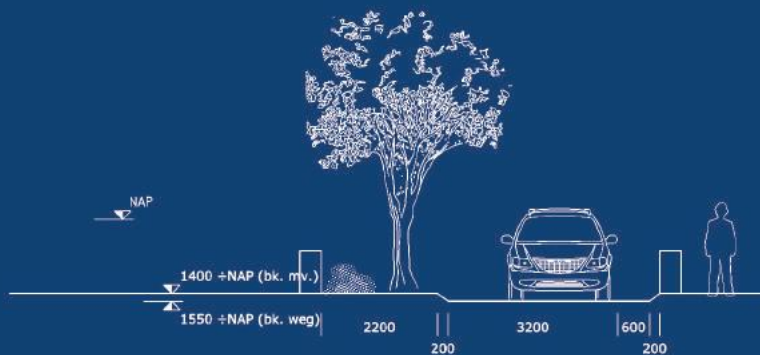


RUIMTELIJKE ASSEN

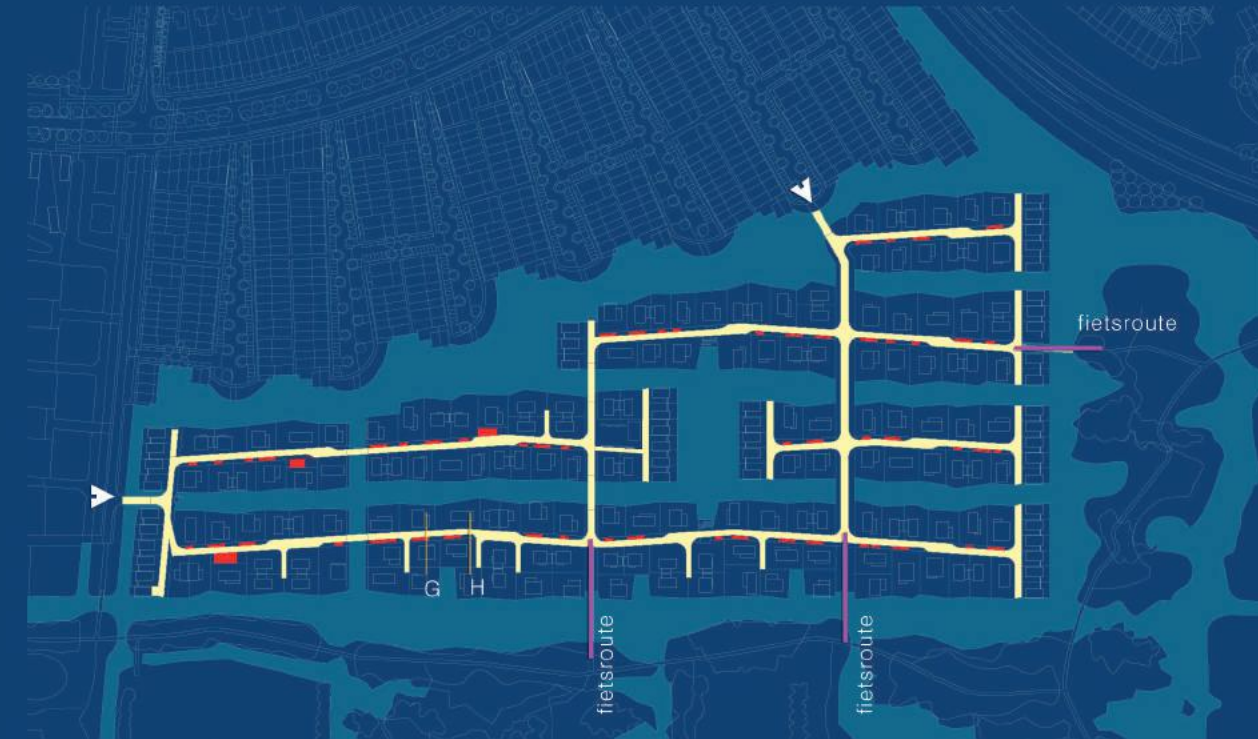




profiel G



profiel H



WEGEN EN PARKEREN

De wegen die in de lengterichting van de eilanden liggen zijn licht slingerend, passend bij de vrije vorm van de eilanden. Dit geeft kortere zichtlijnen en een gevarieerd beeld. Langs deze wegen komt afgewisseld links of rechts een 2,2 meter brede groenstrook, wat behalve een groen beeld ook een verkeersremmend effect heeft. In deze groenstrook kan op diverse plaatsen geparkeerd worden voor bezoekers (ca 0,5 pp per woning).

Drie assen doorsnijden de wegen haaks, waarvan er twee een verkeersverbinding zijn tussen de eilanden.

Op twee plaatsen is voor het verkeer de aansluiting gemaakt naar de rest van de woonwijk, aan de noordoostzijden en aan de westzijde. Voor fietsers en voetgangers zijn bovendien drie bruggen in het plan opgenomen, die een aansluiting naar het omliggend groengebied zijn.



In het plan zijn diverse verbindingen over het water opgenomen.

- A. brug voor voetgangers/fietsers.
- B. verkeersbrug.
- C. dijkconstructie met duiker.

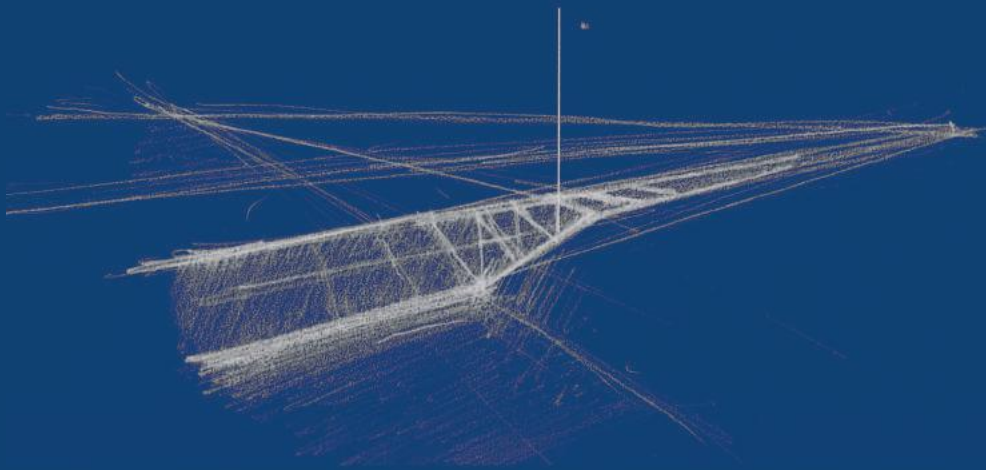
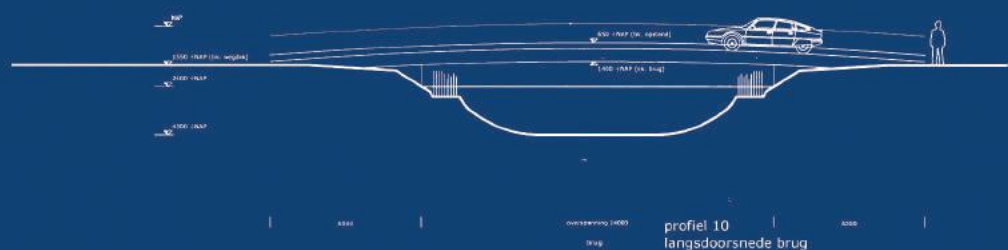
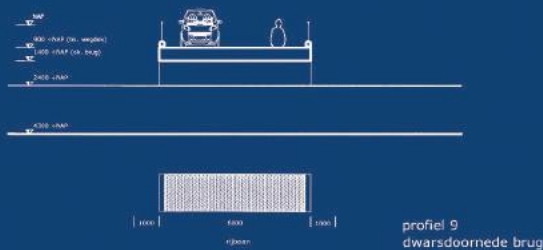
A: brug voor voetgangers en fietsers, doorvaarbaar, aansluitend op de hoofdfietsroutes in het plan.

B: verkeersbrug, uitgevoerd als een los lichtgebogen element, doorvaarbaar.

C: dijkconstructie met duiker voor de doorstroming van het water.



BRUGGEN

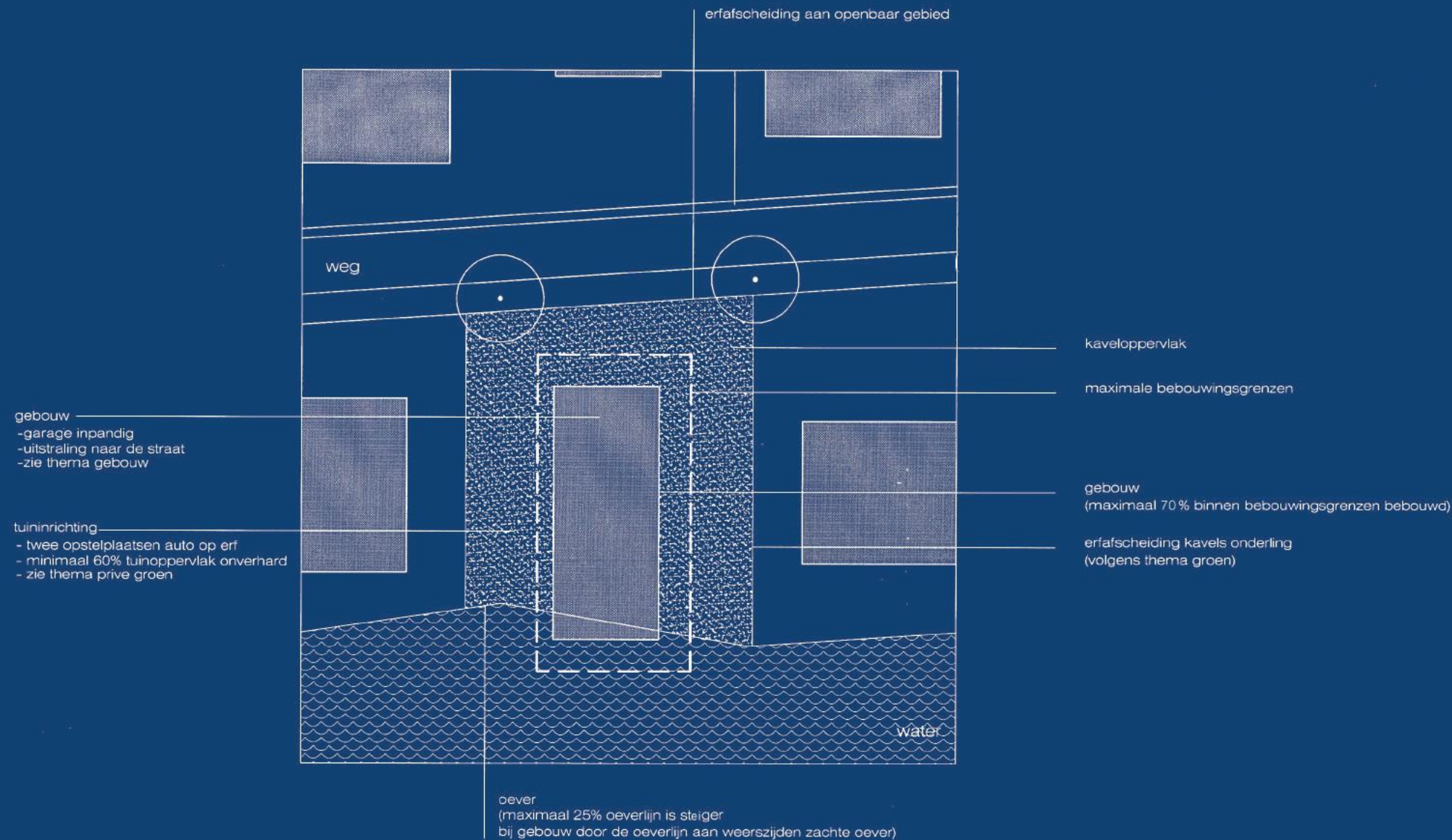


- fase 01
- fase 02
- fase 03
- fase 04

Het plan kan in vier aansluitende fasen gebouwd worden. De ontwikkeling van de woningen gebeurt in één keer, voorafgaand aan deze bouwfases. Om de woonkwaliteit in een vroeg stadium te garanderen is het van groot belang dat de infrastructuur, het groen en het water voor oplevering al gerealiseerd zijn.



FASERING



- 45 steigerwoningen
- 62 tweekap
- 48 vrijstaand vierkant
- 39 vrijstaand lange
- 6 accent woningen

Vanwege de aanzienlijke woningdichtheid in het plan is zorg voor afstemming tussen de woningen onderling noodzakelijk. Daarom zijn regels opgesteld over de posities van de woningen op de kavels en de inrichting van de kavels.

- Op elke kavel is aangegeven binnen welke contouren de gebouwen gerealiseerd moeten worden.
- Maximaal 70% van deze contouroppervlakte mag bebouwd worden. Dit is inclusief uitbreidingsopties en toekomstige uitbreidingen. Buiten de gebouwcontouren kan geen bebouwing gerealiseerd worden.
- De gegeven contouren wisselen per kavel, zodat variatie in de richting en de vorm van de woningen ontstaat. Dit schept ruimte in het plan en een gevarieerd beeld.
- Twee opstelplaatsen voor auto's dienen op eigen erf te komen, garage niet meegerekend.
- Garage of berging zijn inpandig, geen losse bijgebouwen.
- Minimaal 60% van het tuinoppervlak is onverhard (tuinoppervlak is kaveloppervlak min bebouwingsoppervlak).
- Maximaal 25% van de oeverlengte per kavel is steiger.
- De erfafscheiding van de kavels onderling is min 1,6 meter hoog en heeft een groen karakter (zie randen kavels).



SPELREGELS/VERKADELING

De erfafscheidingen

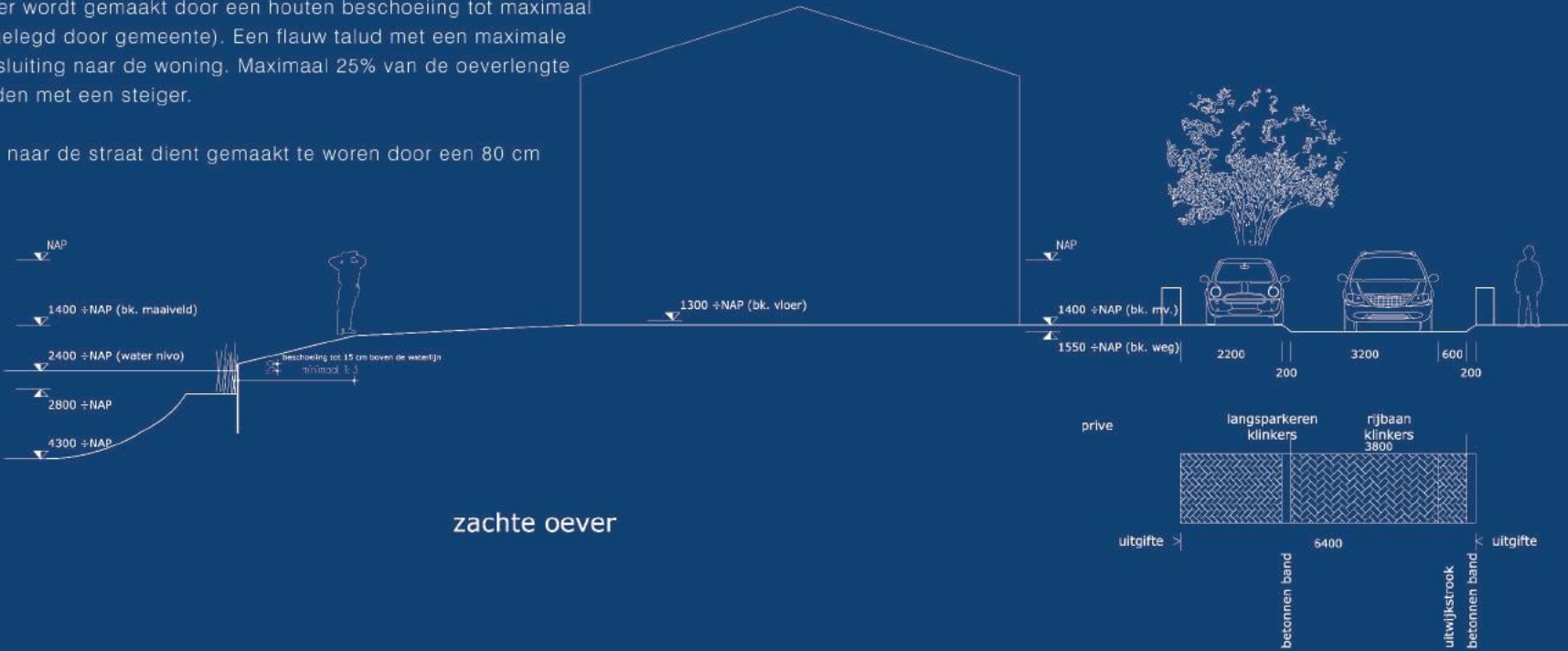
- A: de kavels onderling
- B: naar de waterrand
- C: naar de weg

A: De erfafscheidingen tussen de woningen onderling zijn tot maximaal 80 cm boven het maaiveld gesloten. Daarboven is de erfafscheiding minimaal 50% open. De erfafscheidingen hebben een groen karakter en zijn maximaal 1,6 mtr hoog. Op belangrijke hoeken naar de straat kan een hogeren erfafscheiding gevraagd worden, aangegeven in de bijbehorende tekening.

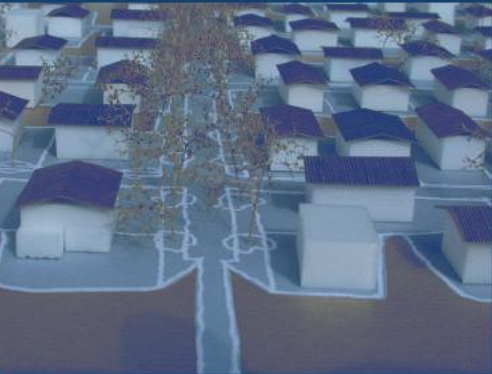
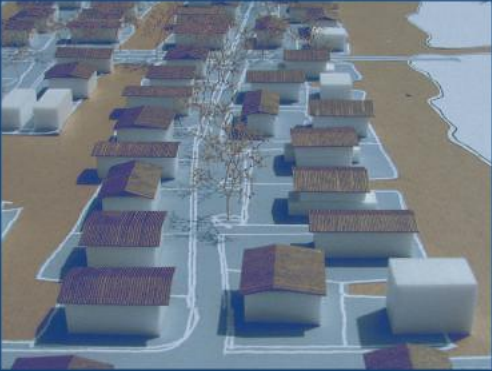
- materiaal:
- organisch karakter
 - natuurlijk – haag/plant/boom/water
 - geen standaard schuttingen

B: De overgang naar het water wordt gemaakt door een houten beschoeiing tot maximaal 15 cm boven het water (aangelegd door gemeente). Een flauw talud met een maximale helling van 1:5 vormt de aansluiting naar de woning. Maximaal 25% van de oeverlengte per kavel mag bebouwd worden met een steiger.

C: De overgang van de kavel naar de straat dient gemaakt te worden door een 80 cm hoge beukenhaag.



zachte oever



RANDEN KAVELS

- zachte oever (houten beschoeiing)
- harde oever (houten beschoeiing hoog)
- overgang weg - groene berm
- groene erfafscheiding (1600 mm hoog)
- beukenhaag (800mm hoog)
- beukenhaag (1800mm hoog)



rand kavel - weg

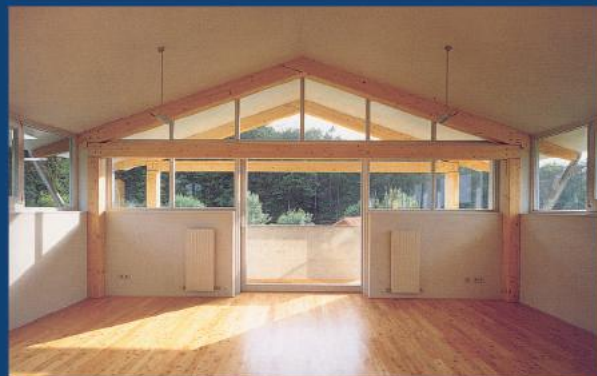


rand kavel - buren



rand kavel - water

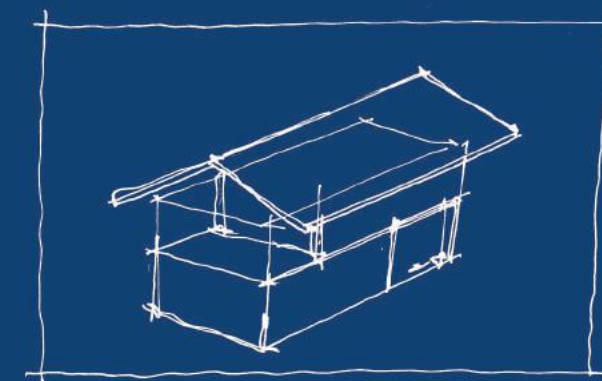




De woningen worden ontworpen als compacte eenvoudige objecten.
In deze objecten wordt een grote mate van verfijndheid nagestreefd, waarin o.a. een menselijke maat centraal staat.

Daarom:

- Alle woningen met een kap krijgen gelaagde opbouw, met een plint.
- Deze plint/basement is een integraal onderdeel van woningontwerp.
- Accenten aan de woning, zoals entree, erker en garage worden gekoppeld aan de plint.
- De overgangen tussen materialen onderling worden op zorgvuldig gedetailleerd.



GELAAGDHEID IN ONTWERP VAN DE WONING

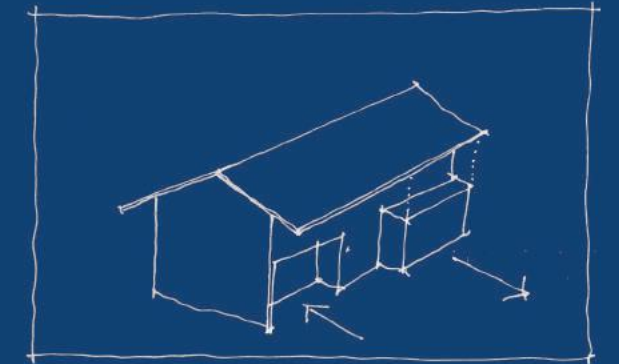




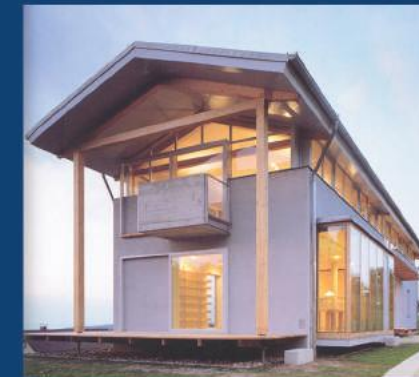
Naast de gelaagdheid van de gevel wordt een grote mate van plasticiteit van de woningen nagestreeft. De kap vormt de basis waaronder een plastisch object staat.

- A. diepe neggen.
- B. entree geaccentueerd, verdiept, buiten de gevel, etc.
- C. accenten worden als kaders naar buiten gedetailleerd.
- D. contrast tussen grote glasvlakken en gesloten delen (compositie van de gevel).

De accenten en uitbouwen worden gerealiseerd onder de dakoverstek en niet daarbuiten. Erkers en serres worden ontworpen in de stijl van het hoofdgebouw. Mogelijke uitbreidingen moeten vooraf worden mee ontworpen.



PLASTICITEIT VAN DE GEVEL





1

plek tussen woning en oever



2

woning langs oever



3

woning gedeeltelijk in het water



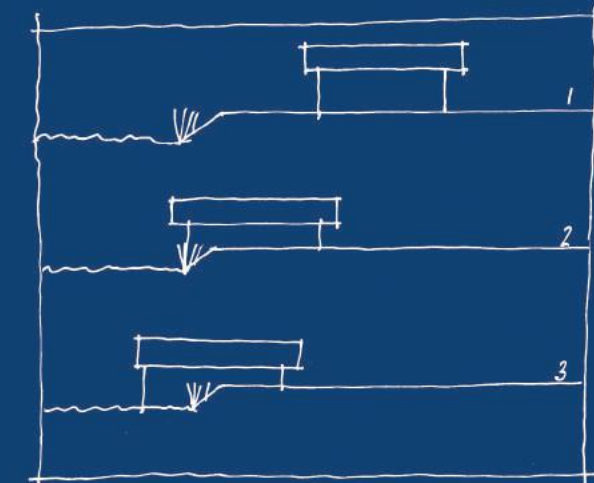
Het meerendeel van de woningen in het plan heeft een buitenruimte gesitueerd aan het water. Deze kwaliteit dient in de woningontwerpen tot uitdrukking te komen. Op verschillende manieren wordt contact met het water gemaakt.

1. Tuin aan het water: dunne rietkraag met maximaal 25 % oeverbreedte bebouwd door steiger (zie*).

2. Woning tot het water: woning georiënteerd op het water met een terras of een balkon.

3. Woning deels in het water: woning georiënteerd op het water met een lage steiger of een terras aan het water (oa steigerwoningen).

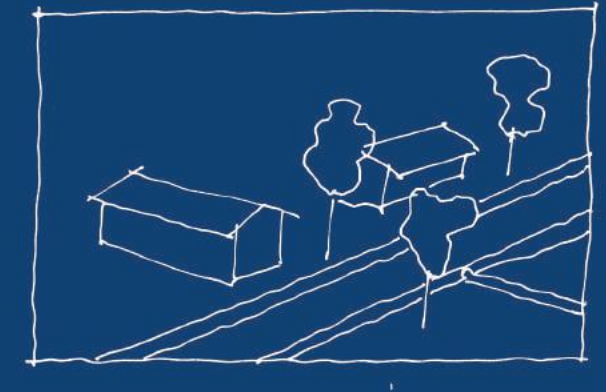
*Steigers aan het water mogen niet voorbij de erfgrens gebouwd worden. Maximaal 25 % van de oeverlengte mag bebouwd worden met een steiger.



RELATIE MET HET WATER

De sfeer langs de randen van de eilanden wordt bepaald door water en riet. Omdat in het straatprofiel weinig ruimte is voor openbaar groen, wordt een beroep gedaan op de toekomstige bewoners. Groen in de voortuin is essentieel en daarom:

- Aan straatzijde een erfafscheiding in de vorm van een 80 cm hoge bladhoudende haag, bijvoorbeeld buxus.
- Bewoners krijgen bij aankoop van de kavel/woning een keuze van 1 uit 3 bomen, welke aan te planten in de voortuin (door ontwikkelaar) en te onderhouden (door kavelkoper).
- Aan de straatzijde wordt maximaal over 3,5 meter breedte verharding op het eigen erf gerealiseerd (inrit-breedte).
- Maximaal 40% van het tuinoppervlak is verhard (bij vrijstaande woningen en tweekap).
- Eventuele steigers aan de waterzijde worden laag boven het water gebouwd, maximaal 50 cm boven het wateroppervlak.



INRICHTING VAN DE KAVELS



ZWEEDSE MEELBES



CATALPA



PRUNUS





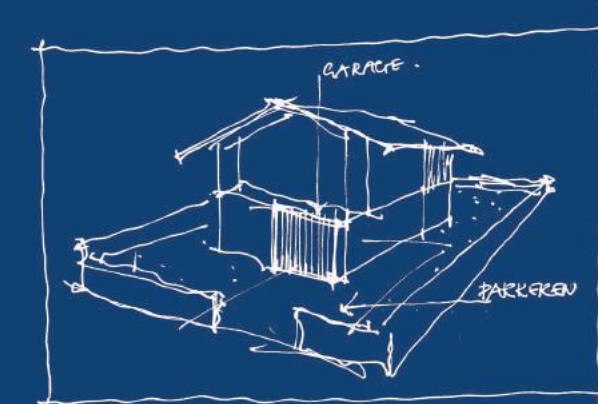
Per woning dienen twee opstelplaatsen voor auto's op eigen erf gerealiseerd te worden.

Deze opstelplaatsen worden gerealiseerd naast de woning, zodat voor- en achtertuin zoveel mogelijk autovrij zijn.

Garages zijn een integraal onderdeel van het woningontwerp en vallen binnen het volume.

Belangrijk zijn:

- de uitstraling van de woning naar straat, met woonprogramma aan de straatzijde.
- garage zijn een onderdeel van het gevelontwerp betreffende kleur, materiaal en detail.
- flexibel gebruik garage (werkruimte etc.) wordt gestimuleerd mits: het past binnen gevelontwerp.
- er voldoende extra bergruimte in de woning is.



PARKEREN OP EIGEN TERREIN





Tussen de woningen onderling is afstemming in materialisering. De toegepaste materialen voor gevelbekleding zijn hout en metselwerk, voor de daken een keramische pan.

Metselwerk:

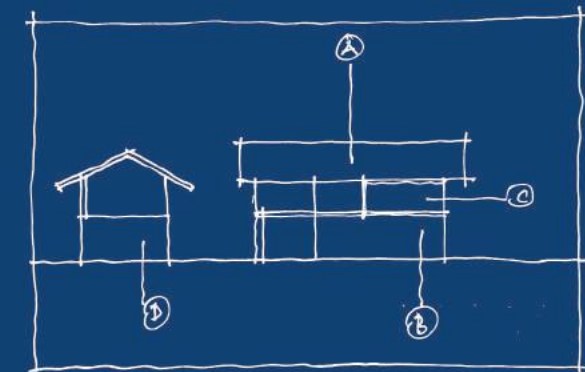
- een lichte steen.
- contrast grove steen/gladde steen voor accent/plint.
- zorgvuldige detaillering.
- spel plasticiteit – gladde voeg – verdiept - metselverbanden, etc.

Hout:

- warme kleuren.
- duurzaam (kunststof kan verkleuren).
- zorgvuldige detaillering.
- duurzame behandeling.

Keramische pan:

- vlakke pan.
- in onderling overleg keuze voor één kleur.
- 1 dakdoorvoer (schoorsteen!) ipv wirwar van pijpjes.



MATERIALEN

RS | Roeleveld-Sikkes Architects

Den Haag / Budapest

Parkstraat 99
2514 JH The Hague
The Netherlands

1074 Budapest
Rákóczi út 80. II./1.
Hungary

T +31 (0) 70 346 9508

T +36 1 327 0230

www.roeleveld-sikkes.eu
office@roeleveld-sikkes.eu