

Beeldkwaliteitsplan Wheermolen-Oost

De raad van de gemeente Purmerend,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 december 2022,

BESLUIT:

1. Het Beeldkwaliteitsplan Wheermolen-Oost (bijlage 1) vast te stellen

INLEIDING

Wheermolen-Oost is een buurt waar in de komende tien jaar veel gaat gebeuren. Flats worden gerenoveerd of gesloopt en vervangen door nieuwbouw, riolering wordt vervangen en straten heringericht, er worden fietsstraten gemaakt en het Dwarsgouwgebied wordt omgevormd tot een stadspark. Mogelijk zal ook het wijkwinkelcentrum Makado in de toekomst vernieuwd worden. Het gaat om ca. 1000 nieuw te bouwen woningen en om ca 25% van alle openbare ruimte die vernieuwd wordt. Deze transformatie is zo omvangrijk dat conform de nota omgevingskwaliteit criteria voor de beeldkwaliteit van deze ontwikkelingen hier wenselijk zijn. Daarom hebben gemeente Purmerend en woningcorporatie Intermaris, als belangrijkste ontwikkelende partijen in dit gebied, opdracht gegeven aan stedenbouwkundig bureau Urhahn om dit beeldkwaliteitsplan te maken.

Bij het maken van het beeldkwaliteitsplan voor Wheermolen- Oost zijn, naast de ontwikkelende partijen, ook de inwoners van het gebied betrokken. De klankbordgroep van bewoners speelde hierbij een belangrijke rol. Zij gaven tijdens een excursie naar verschillende nieuwbouwprojecten in de regio aan welke kenmerken van gebouwen en openbare ruimte volgens hen goed zouden passen bij Wheermolen-Oost. In gesprek met de stedenbouwkundige van Urhahn ontstond zo een concept beeldkwaliteitsplan. Vervolgens kregen alle bewoners van de buurt de mogelijkheid om hun voorkeuren aan te geven met behulp van een digitale enquête-vorm waarbij uit diverse beelden gekozen kon worden, de swipocratie. Hiervan maakten meer dan 300 bewoners gebruik. Op basis van de input uit deze swipocratie is het beeldkwaliteitsplan verder uitgewerkt en aangepast waarbij onder andere groene daken en groene gevels als gewenste elementen opgenomen zijn.

Dit beeldkwaliteitsplan, dat op 2022 door de Raad is vastgesteld, is een uitwerking van het toetsingskader zoals beschreven in de nota omgevingskwaliteit. Voor de begeleiding en beoordeling van de ruimtelijke aspecten van de bouwplannen wordt het kwaliteitsteam Wheermolen-Oost aangesteld. Het kwaliteitsteam bestaat uit vertegenwoordigers namens de gemeente, een gedelegeerde namens de welstandscommissie en een stedenbouwkundige van bureau Urhahn. Ontwikkelende partijen zullen hun plannen voorbereiden in overleg met het kwaliteitsteam waarbij dit beeldkwaliteitsplan als toetsingsinstrument gebruikt zal worden. Uiteindelijk zal de welstandscommissie op basis van een advies van het kwaliteitsteam de bouwplannen beoordelen.

Bouvvelden met laagbouwmilieus

De bouvvelden met laagbouwmilieus worden binnen dit BKP buiten beschouwing gelaten. De Nota Omgevingskwaliteit 2020 biedt voldoende richtlijnen voor beoordeling van eventuele gebouwaanpassingen binnen deze gebieden.



Bij het ontwerp van de wijk is de oorspronkelijke waterweg behouden, en wordt het gebied begrenst door de Purmerringvaart, het spoor en de Churchillaan. De Churchillaan doorkruist het gebied en vormt de belangrijke toegangsader.

Middelhoogbouw van vier lagen is gepland langs de randen van de buurten, en een sterke structuur van vier verschillende buurten ontstaat. Het wijkwink centrum wordt in dit plan gemarkeerd door een aantal hoogteaccenten van zeven bouwlagen.

1 IDENTITEIT

Tussen 1964 en 1971 wordt aan de oostzijde van Purmerend de wijk Wheermolen ontwikkeld. Naast Overwhere is Wheermolen de eerste grote naoorlogse uitbreiding van Purmerend. Om de grote woningvraag op te vangen wordt er een mix van eengezinswoningen en appartementen in middelhoogbouw en in hoogbouw gebouwd. Het gedachtegoed van het Nieuwe Bouwen vormde een belangrijk vertrekpunt: er werd gestreefd naar licht, ruimte en weidsheid in de stedelijke ruimte. Woningen werden georiënteerd op de zon en gepositioneerd als objecten in het groen. Repetitie in de architectuur gaf de mogelijkheid om te standaardiseren en het bouwproces sneller en goedkoper te maken.



Wijkwinkelcentrum Makado opende in 1972 zijn deuren, en was geïnspireerd op het overdekte, Amerikaanse shopping mall model.

KLEINSTEDELIJKE HERBERGZAAMHEID

Er was een relatief grote verscheidenheid gepland in de wijk, met maar liefst acht variaties aan eengezinswoningen. Het oorspronkelijk plan van bureau Wieger Bruin Vink van der Kuylen poogt 'stedelijke herbergzaamheid' tot stand te brengen met geclusterde woningen, gesitueerd rondom hofjes en pleintjes. Dat heeft geresulteerd in een dorps karakter voor de laagbouw met een fijnmazig stratenpatroon, korte bloklengtes, voortuinen en achtertuinen. Naast privétuinen kenmerkt de wijk zich door brede, groene straatprofielen en semi-privaat groen, dit geeft de wijk een groen en landschappelijk karakter. Met kleine wandelpaden, trottoirs en de auto aan de voorzijde van de woning nodigt de structuur uit tot ontmoeting.

De wens was dat met deze opzet een sterk gemeenschapsgevoel zou ontstaan binnen de wijk. De aanwezigheid van voorzieningen geclusterd in de buurt moest daar een bijdrage aan leveren. Makado vormde het wijkwinkelcentrum.

Buurtvoorzieningen werden juist in de wijk gepland, langs de randen van de buurten of in de binnenruimtes van de woonhoven.

Wijkwinkelcentrum Makado bestaat nog steeds, maar de buurtcentra en het wonen boven winkels zijn in de buurt nooit echt van de grond gekomen. Er was ophef over het ontbreken van een ontmoetingscentrum binnen de wijk, waarna buurtcentrum 't Noot is gebouwd.



De gesloten plinten van de middelhoogbouw en hoogbouw geven een onveilig gevoel op straat.

VAN MIDDELHOOGBOUW NAAR HOOGBOUW

Nog tijdens het proces werd het aantal woningen dat gebouwd moest worden verhoogd, wat heeft geresulteerd in het vervangen van delen van de middelhoogbouw langs de Purmerringvaart door hoogbouw. Waar dat in Wheermolen-West nog gepaard ging met een ruimere opzet om letterlijk meer ruimte te bieden aan de hogere flats, was dat langs de Purmerringvaart in Wheermolen-Oost niet het geval. De verhoging van de middelhoogbouw naar hoogbouw in de planfase van Wheermolen betekende een sterke frictie met de bedoelingen en ontwerpprincipes van Vink. De rand van Wheermolen-Oost kreeg daarmee een ander karakter dan het oorspronkelijke ontwerp, en een grootstedelijk aanzicht. De overgang van middelhoogbouw naar hoogbouw is abrupt, en het contrast tussen de eengezinswoningen en de hoge flats langs de Wheredijk is groot.

De schaal van de hoogbouw en de middelhoogbouw is groot, met schijven die langer zijn dan de stroken van de laagbouw. Daarmee domineren ze het straatbeeld. De hoogbouwflats zijn gebouwd in een tijd dat de auto aan populariteit won.

Toegankelijkheid voor verkeer was belangrijker dan de aansluiting van het gebouw op maaiveld, wat heeft geresulteerd in garageboxen op de begane grond en gesloten plinten.



De samenhang binnen de buurt is groot door repeterende typologieën.

EEN SOBERE WIJK

De wijk is een kind van zijn tijd. Bouwen was gericht op snelheid en standaardisatie wat heeft geresulteerd in een sobere architectuur met veel herhaling, waar het soms moeilijk oriënteren is. De hoogbouwflats de Rode Garrels, de Groene Citer en de Blauwe Gouwezee onderscheiden zich door een ander kleurgebruik. Door de repetitie van gebouwen vertoont de wijk wel veel samenhang.

2 VOORTBORDUREN OP DE IDENTITEIT

Het bijzondere aan Wheermolen-Oost is het dorpse karakter naast de grootstedelijke bebouwing. Beiden bieden specifieke woonkwaliteit, maar het contrast tussen hoog en laag is groot. Door een nieuwe laag toe te voegen kan de identiteit van Wheermolen-Oost worden versterkt. De voordelen van het 'dorpse' en het 'stedelijke' kunnen worden gecombineerd: het dorpse gevoel van elkaar kennen binnen de wijk met voorzieningen en hoogwaardige openbare ruimte die bij een stedelijke leefruimte horen.

In de ontwikkelvisie is die identiteit samengevat in drie kernwaarden: gezellig, gezond en gemengd.

De wijk is steeds heterogener geworden, en met de komst van de auto zijn buurt- en wijkfuncties minder belangrijk geworden. De basis is gelegd voor een wijk die uitnodigt tot ontmoeting. We moeten er nu voor zorgen dat we dat niet kwijtraken, maar die basis verstevigen.

EEN GEZELLIGE WIJK

In Wheermolen-Oost wordt gewerkt aan het terugbrengen van de menselijke maat, met plekken voor ontmoeting. Buurtvoorzieningen zijn ondersteunend aan het dagelijkse leven, en zijn gemakkelijk met de fiets of te voet te bereiken. Ze zijn uitnodigend, herkenbaar en toegankelijk. Ze nodigen uit tot een ommetje en tot het ontmoeten van andere mensen.

Wijkwinkelcentrum Makado kan hierin een sleutelrol vervullen, net als het hoogwaardig inrichten van de openbare ruimte.

Gemeenschapsgevoel binnen de buurt en de wijk was een belangrijk uitgangspunt bij het ontwerp voor Wheermolen-Oost. De opkomst van de auto maakte de buurt als schaalniveau minder van belang. Daarnaast werd de buurt steeds heterogener van samenstelling, wat het gemeenschapsgevoel zoals beoogd bemoeilijkte. De collectieve voorzieningen binnen de buurt zijn nog maar in beperkte mate aanwezig.

Inmiddels heeft buurtkamer Triton de buurtfunctie overgenomen. Hoewel dit ontmoetingscentrum voor de hele wijk toegankelijk is, is het met name gericht op senioren en het ligt voor de buurt excentrisch. De basisschool Wheermolen is een belangrijke functie in het hart van de buurt.

Elkaar op een laagdrempelige manier ontmoeten gebeurt in wijkwinkelcentrum Makado. Makado is een introvert en gesloten gebouw, wat weinig uitnodigend is. De ontmoetingsfunctie en de dagelijkse boodschap voor de buurt zijn essentieel, het meer openen en uitnodigender maken van Makado is van groot belang voor de leefbaarheid in de buurt.

Het collectieve is nog steeds belangrijk voor een levendige en leefbare buurt. Naast basisfuncties zoals supermarkt en school vraagt dat om verblijfskwaliteit op straat. Openbare ruimte die uitnodigt tot een praatje en tot spelen en bewegen.

PRINCIPES



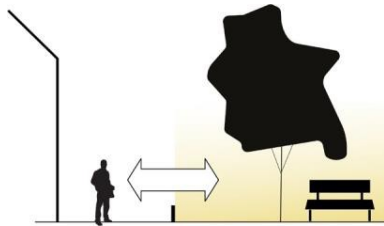
Menselijke maat is het uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen

Er wordt ontworpen aan interactie in de openbare ruimte met een goede aansluiting van bebouwing op de openbare ruimte. Plintfuncties zijn aantrekkelijk en transparant. Er wordt gewerkt aan een schaalverkleining van de bebouwing.



Bereikbare voorzieningen

Basisvoorzieningen zijn in de wijk te vinden. Er is ruimte voor ontmoeting in de wijk door toevoegen én behoud van publieke en commerciële functies in de wijk. Voorzieningen zijn lopend en fietsend goed te bereiken via veilige routes. Sport- en speelplekken in de openbare ruimte zijn toegankelijk en nodigen uit. Schoolpleinen zijn toegankelijk buiten schooltijd.



Betere verbindingen met de openbare ruimte

Er grenzen geen achterkanten aan de openbare ruimte. Waar mogelijk grenst semi-privaat groen aan voorkanten van bebouwing en is ingericht als gebruiksgroen. Er zijn rechtstreekse verbindingen naar de landschappelijke structuren in de wijk en zicht vanuit de buurt naar de Purmerringvaart.

De kwaliteiten van een eigen tuin en hoogwaardig publiek groen kunnen naast elkaar bestaan. Juist het publieke groen is van groot belang in een verdichtende buurt. De kwaliteit en de gebruiksvriendelijkheid hiervan moeten op orde zijn.

EEN GEZONDE WIJK

In Wheermolen-Oost biedt de openbare ruimte tegenwicht aan de verdichting. De publieke ruimte draagt bij aan een klimaatadaptieve buurt waar water kan worden opgevangen en groen verkoeling biedt. De openbare ruimte nodigt uit tot beweging en ontmoeting.

Ten tijde van de bouw van Wheermolen-Oost werd de stad begrensd door de Purmerringvaart. Inmiddels is de stad verder uitgedijd. Waar voorheen de flats de rand van de stad waren, zijn ze nu nog 'slechts' de rand van de wijk aan een majesteuze polderstructuur. De Purmerringvaart biedt nog steeds uitzicht

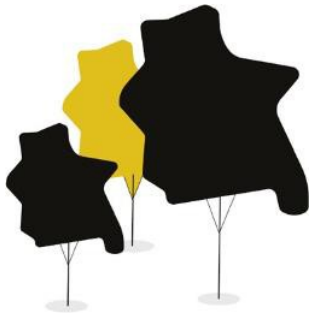
en woonkwaliteit: hoewel de hoogbouwflats niet meer direct uitkijken over de polder is er nog steeds het gevoel in een groene en uitgestrekte omgeving te wonen. Het is belangrijk deze kwaliteit te behouden, beter te verbinden met de buurt en beter bruikbaar te maken. De herontwikkeling biedt de kans de lange flats te doorbreken en vanuit de buurt zicht op de dijk te geven. Zichtlijnen naar zowel water als park kunnen het gevoel van nabijheid en de toegankelijkheid ervan vergroten en zorgen voor een betere verbinding met de landschappelijke kwaliteiten die de wijk te bieden heeft. Het Dwarsgouwpark, nu nog een verzameling groen en recreatieve functies, en de dijk langs de Ringvaart zijn plekken om te sporten en spelen.

De verschillende straatprofielen geven ruimte voor specifieke inrichting per straat. De Doctor Albert Schweitzerlaan is de centrale groene straat die verbindt met het park en ruimte biedt voor spelen, de Vrouwestrandstraat en Hannie Schaftstraat hebben een belangrijke functie als doorgaande fietsroute. De profielen worden op dit gebruik ingericht om fietsen, wandelen en bewegen aan te moedigen.

Waar achterkanten tegenover voorkanten zijn gesitueerd, met name grenzend aan semi-privaat groen, is privacy belangrijker geworden dan het dorpse gevoel. Door de positie van achtertuinen met hoge schuttingen die grenzen aan de semi- private ruimte nodigen de publieke ruimtes niet uit tot gebruik door de directe omwonenden.

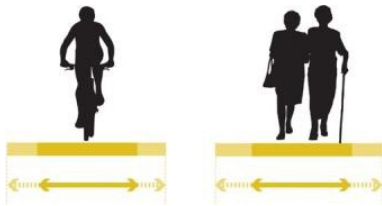
Met een goede overgang van de bebouwing op de buitenruimte is de sociale veiligheid beter gewaarborgd.

PRINCIPES



Werken aan een robuuste groenstructuur

Langs de randen van de wijk wordt gewerkt aan een robuuste groenstructuur die toegankelijk is voor alle buurt-, wijk- en stadsbewoners. Het groen moet aantrekkelijk en uitnodigend worden vormgegeven en beter met elkaar verbonden, zodat de mogelijkheid tot het maken van een ommetje gaat ontstaan.



Meer ruimte voor de voetganger en de fietser

Er wordt gewerkt aan goede straatprofielen voor de trage weggebruiker. Er is een heldere hiërarchie in straatprofielen met meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Doorgaande fietsstraten worden toegevoegd in de wijk die snelle verbindingen naar het (wijk)centrum vormen.



Een kindvriendelijke omgeving

Er is speciale aandacht voor kinderen in de wijk. Speelplekken zijn schoon, interessant en groen ingericht en dagen kinderen uit. Speelplekken en voorzieningen voor kinderen, zoals de basisschool, zijn te bereiken via veilige, kindvriendelijke routes zodat kinderen al vroeg zelfstandig kunnen zijn.

De wijk is gebouwd in een tijd dat standaardisatie en snelheid belangrijker was dan verscheidenheid. Dat is terug te zien in een sobere bouwstijl, met veel herhaling, die kenmerkend zijn voor de wijk. Nieuwe bebouwing zal daar aansluiting bij moeten vinden, maar mag ook een nieuwe, onderscheidende laag toevoegen.

EEN GEMENGDE WIJK

In Wheermolen-Oost kun je wonen in een appartement of in een eengezinswoning. De laagbouw en de hoogbouw hebben ieder hun eigen kwaliteiten, samen vormen ze het karakter van Wheermolen-Oost. Bij de ontwikkellocaties is er oog voor de menselijke maat, een goede aansluiting op de openbare ruimte en worden de grote schaalverschillen tussen laag en hoog verkleind door het toevoegen van een nieuwe schaal.

Een gemengde wijk met samenhang

De positionering van de middelhoogbouw en hoogbouw markeert een onderverdeling van de wijk in verschillende woonbuurten. De middelhoge flats staan als objecten in de ruimte, en doen dienst als begrenzing van de laagbouwvelden. Hoewel de hoogbouw was bedoeld als onderdeel van de buurt zorgt juist die voor een sterke scheiding tussen laagbouw en hoogbouw. Met het werken aan de ontwikkellocaties wordt er een tussenlaag met een eigen karakter in volume en architectuur toegevoegd aan de wijk. Hierdoor worden laag- en hoogbouw dicht bij elkaar worden gebracht en wordt het woningaanbod diverser.

Hoogbouw als markering

De laatste decennia is het denken over hoogbouw veranderd: hoogbouw niet meer aan de rand als markering, maar juist op de plek waar de bereikbaarheid met openbaar vervoer goed is en waar voorzieningen zijn. Hoogbouw bij het station en langs de Churchillaan in Wheermolen-Oost beantwoordt aan de vraag om knooppunten te versterken.

Woonkwaliteit op orde

Wonen in hoogbouw biedt mooie vergezichten en betaalbaar wonen. Woonkwaliteit staat voorop bij de hoogbouw: appartementen zijn verzekerd van een goed uitzicht en hebben een volwaardige eigen buitenruimte. Waar de hoogbouw nu (nog) wordt gekenmerkt door dichte plinten, zijn in de nieuwbouw en bij renovatie portieken en plinten veilig en transparant. Fietsen, scootmobielen en scooters moeten eenvoudig te bereiken en te parkeren zijn op de begane grond.

PRINCIPES



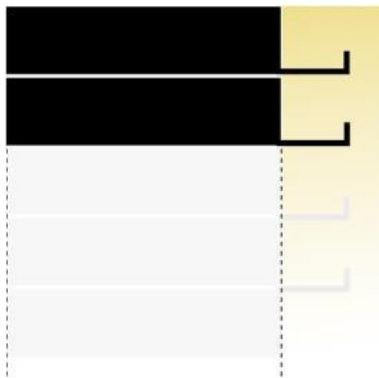
Introductie van een tussenschaal

Met het toevoegen van nieuwe bebouwing worden de hoog- en laagbouw beter op elkaar afgestemd door het toevoegen van een tussenschaal. Ontwikkellocaties worden ingezet voor het toevoegen van nieuwe types en het aantrekken van diverse doelgroepen.



Hoogbouw bij voorzieningen en knooppunten

Hoogbouw wordt niet meer toegevoegd langs de randen van de wijk maar om knooppunten en voorzieningen te markeren en levendigheid toe te voegen. In plaats van de wijk af te sluiten van zijn omgeving door hoogbouw moet hoogbouw de functie dienen om verbindingen aan te gaan, door middel van zichtassen bijvoorbeeld.



Appartementen bieden kwaliteit met eigen buitenruimte

Nieuwe (hoogbouw)ontwikkelingen worden beter afgestemd op de openbare ruimte. Beleving vanuit hoogbouw is door goede zichtlijnen en groene omgeving gewaarborgd. Iedereen heeft een eigen buitenruimte, ook in appartementen.

3 BUITENRUIMTE

Wheermolen-Oost is een groene wijk, met inmiddels volwassen groen. De wijk is ruim opgezet met groene straatprofielen, water en een park in de buurt. In Wheermolen-Oost komen de kwaliteiten van een eigen tuin én goede openbare ruimte samen. Een groen en robuust netwerk zorgt voor rustige plekken in de buurt, afstand tot de bestaande bebouwing en zorgt er ook voor dat de klimaatopgave het hoofd kan worden geboden. Voldoende divers en kwalitatief groen draagt bij aan een gezonde biodiversiteit in de wijk. De openbare ruimte is daarnaast een belangrijke ontmoetingsplek voor wijkbewoners. Om een praatje te kunnen maken voor de deur, elkaar tegen te komen terwijl de hond wordt uitgelaten of om in het park af te spreken met de kinderen. Werken aan een robuust en gezond groenblauw systeem is dan ook een belangrijk uitgangspunt in het toekomstbestendig maken van de wijk.

RAAMWERKSTRUCTUUR

De openbare ruimte structuur en de vormgeving van Wheermolen-Oost zijn in eerste instantie bepaald door het blauwe netwerk van waterwegen en de spoorlijn. De wijk is vervolgens opgebouwd en opgedeeld door een netwerk van ontsluitingswegen. Het groene netwerk is gekoppeld aan delen van het blauwe en het grijze netwerk. Tezamen vormen ze de raamwerkstructuur. Deze raamwerkstructuur verdeelt de openbare ruimte structuur van Wheermolen-Oost in drie niveaus: wijkstructuur, buurtstructuur, en woonstraten.





WIJKSTRUCTUUR

De wijkstructuur is gericht op samenhang. Het is een herkenbare, goed vindbare en continue structuur. De wijkstructuur verbindt verschillende groene en blauwe structuren in de wijk en stimuleert het maken van een ommetje in de buurt. De wijkstructuur is niet alleen voor de wijkbewoners, maar ook een fijne plek voor mensen uit de omgeving. De wijkstructuur is verbonden met landschappelijke lijnen op stadsniveau. Recreatief gebruik van dit groen wordt gestimuleerd door het toevoegen van recreatieve

wijkfuncties zoals een sportveldje op aangewezen plekken. Eventuele specials in de openbare ruimte zijn onderdeel van de wijkstructuur. De wijkstructuur bestaat uit het Dwarsgouwpark, de ringvaart, spoorzone, waterlichaam Achterom en de Churchillaan.



BUURTSTRUCTUUR

De buurtstructuur kenmerkt zich door groenbeleving en openheid. Het zijn belangrijke zichtlijnen die gekoesterd worden. De groene invulling van deze structuur draagt bij aan de leesbaarheid van de buurt. Er is speciale aandacht voor fietsers en voetgangers.

Buurtfuncties zoals speelplekken of hondenuitlaatplekken zijn gesitueerd aan deze buurtstructuur. De buurtstructuur bestaat uit de groene buurtstraten Doctor Albert Schweitzerlaan, Hannie Schaftstraat, Henri Dunantstraat, Vrouwenzandstraat en Anne Franklaan. De buurtstructuur zorgt ervoor dat de buurt goed verbonden is met de wijkstructuur en maakt water en park toegankelijk voor de buurt.



WOONSTRATEN

De woonstraten zijn bedoeld voor direct omwonenden. Ze zijn minder gericht op openheid en groenbeleving, meer op rust en prettige straatprofielen. Gekoppeld aan de woonstraten zijn kleine, groene plekken te vinden. Ervoor zorgen dat deze groene plekken groen blijven met voldoende sociale controle is een belangrijke opgave.



GEBRUIK

De wijkstructuur en de buurtstructuur kenmerken zich door ruime, brede profielen waar de hoogste dichtheid aan bebouwing te vinden is. Op die manier profiteren veel wijkbewoners van de nabijheid van groen. Levendigheid en reuring zijn met name aan deze structuren te vinden, op aangewezen plekken. Daarnaast dient de openbare ruimte andere doelen: een bijdrage leveren aan ecologie en biodiversiteit en zorgen voor een klimaatbestendige omgeving die hittestress voorkomt, een ruimte die in staat is om water te bergen en piekbuien op te vangen.

Zo wordt er bijvoorbeeld extra aandacht besteed aan waterberging, zowel door uitbreiding van het oppervlaktewater als door een slimme inrichting van de openbare ruimte die water langer vast kan houden. Dit kan zowel door zichtbare als onzichtbare ingrepen. Ruimte wordt gezocht in verbreding van de oevers en natuurlijke inrichting daarvan. Naast oppervlaktewater zorgen bomen en ander groen voor schaduw en verkoeling op warme dagen.

Om te zorgen voor een goede balans tussen de verschillende functies van de openbare ruimte in de wijk wordt de openbare ruimte onderverdeeld in drie categorieën:

Openbare ruimte met accent op verblijf:

Ontmoeting, activiteit, sport en spel staat centraal. Deze ruimtes bevinden zich in de nabijheid van een groot aantal gebruikers, zoals de ruim opgezette buurtstraten en de groene ruimtes van de wijkstructuur. De inrichting van deze ruimtes is kindvriendelijk met sport- en spelaanleidingen, (honden)ontmoetingsplekken en moestuinen. Het aanwezige groen is bruikbaar om te verblijven, te spelen of actief aan groen te werken. Daarnaast is het groen fijn om naar te kijken vanuit de omringende woningen. Het beeld wordt bepaald door open en overzichtelijke ruimtes met bomen in gemaaide grasvelden en een diversiteit aan sierbeplanting.

Openbare ruimte met accent op klimaat:

In tegenstelling tot de ruimtes met accenten op verblijf zijn dit ruimtes die blauwgroene verbindingen vormen tussen grotere groene ruimtes. Het betreft met name functioneel- en zichtgroen. Het zijn bijvoorbeeld beperkte ruimtes langs wegen, fiets- en wandelpaden. Deze ruimtes hebben een sterke klimaatadaptieve en waterbergende functie. Waar mogelijk worden deze ruimtes groen ingericht en blijven bomen zo veel mogelijk behouden of worden aangeplant.

Veiligheid en overzicht is belangrijk in deze ruimtes en naast bomen wordt het beeld dan ook bepaald door lagere beplanting en zowel gemaaide als natuurlijke grasvelden. Waar voldoende ruimte is kunnen wadi's en greppels worden ingezet als zichtbare klimaat adaptieve maatregelen.

Openbare ruimte met accent op ecologie (natuur):

In deze zones bepaalt ecologisch beheer het beeld. Dit zijn hoofdzakelijk gebieden waar rust en enige mate van stilte te vinden is en waar de natuur zijn (vrije) gang kan gaan. Op een aantal plekken aan de randen van de wijk - waar verkeersruimte op afstand is en waar relatief weinig bezoekers komen - kan natuur meer ruimte krijgen. Ook midden in de wijk liggen relatief besloten ruimten die als stapstenen in een netwerk kunnen fungeren. Deze ruimtes vervullen de rol van verbindende schakels in de bestaande stedelijke 'ecologische' zones met als doel de biodiversiteit te verrijken. Maatregelen zoals het aanbrenge van reliëf en toepassen van een verscheidenheid aan inheemse boom- en plantsoorten trekken bijen, vlinders, vogels en andere dieren aan. Door bewust minder paden te realiseren blijven deze gebieden wel toegankelijk maar ook rustig. Honden blijven hier aangeliend.



1. PARK

Het Dwarsgouwgebied is een verzameling groene functies zoals volkstuinen, schooltuinen en een heemtuin waar al veel groen en grote bomen aanwezig zijn. Verblijfsrecreatie wordt hier een belangrijke functie. Hier kan gedacht worden aan speelplekken, ligweides, wandelroutes, e.d. Dit vormt een basis voor het omvormen van dit gebied tot een aantrekkelijk park voor de wijk. Het park krijgt herkenbare en zichtbare entrees. De voetganger en de fietser zijn hier hoofdgebruiker. Dit is terug te zien in de gebruikte verhardingsmaterialen. Het park biedt ruimte voor zowel mens als dier. Een zonering in rust en activiteit zorgt ervoor dat beiden hier hun plek kunnen vinden. Naast zoveel mogelijk behoud van de inmiddels volwassen beplanting is er bij de inrichting aandacht voor het verbeteren van de waterkwaliteit en verrijken van biodiversiteit door gebruik van inheems, gevarieerd en gelaagd groen. Daarnaast biedt het park kansen voor meer oppervlaktewater om de capaciteit van het watersysteem in peilgebied Overwhere te vergroten.



Doorontwikkelen van Park Dwarsgouw naar volwaardig park. Het park krijgt een zichtbare entree, met een logische en herkenbare toegang tot het park. Sport- en horecavoorzieningen kunnen een plek vinden in het park.





Toegang tot het park is herkenbaar

2. RINGVAART, SPOORZONE EN ACHTEROM

Dit zijn lineaire groenblauwe landschapselementen die structurerend zijn voor de wijk. Ze verbinden grote groene ruimte met elkaar en zorgen voor samenhang en eenheid binnen de wijk. De Purmerdijk en de Wheredijk zijn belangrijke recreatieve routes en verbinden de wijk met de (stedelijke) parken Leeghwaterpark, Dwarsgouw en Kooimanpark. De dijk is een belangrijk landschapselement en dient leesbaar te blijven in het stedelijk landschap. Ook Stekeldijk (verlengde Doplaan) is van cultuurhistorische betekenis. De continuïteit van deze groenblauwe structuur biedt ruimte aan een inrichtingselement gericht op recreatie, zoals een hardloopondje. Daarnaast is er ruimte voor andere functies als verblijf, natuur en ruimtebeleving. Er is veel potentieel om de biodiversiteit en waterkwaliteit in deze zone te verhogen. Inheemse soorten en een gevarieerde en gelaagde beplanting – zowel in soort als in hoogte worden toegepast. De gelaagdheid in beplanting is afgestemd op leesbaarheid van de landschapselementen. De sloot parallel aan de dijk heeft een belangrijke waterbergende functie voor heel Wheermolen-Oost.





Purmerringvaart wordt ecologische en recreatieve zone



Hoofdstructuur is ingericht met oog voor biodiversiteit (maaibeleid, hoge grassen)



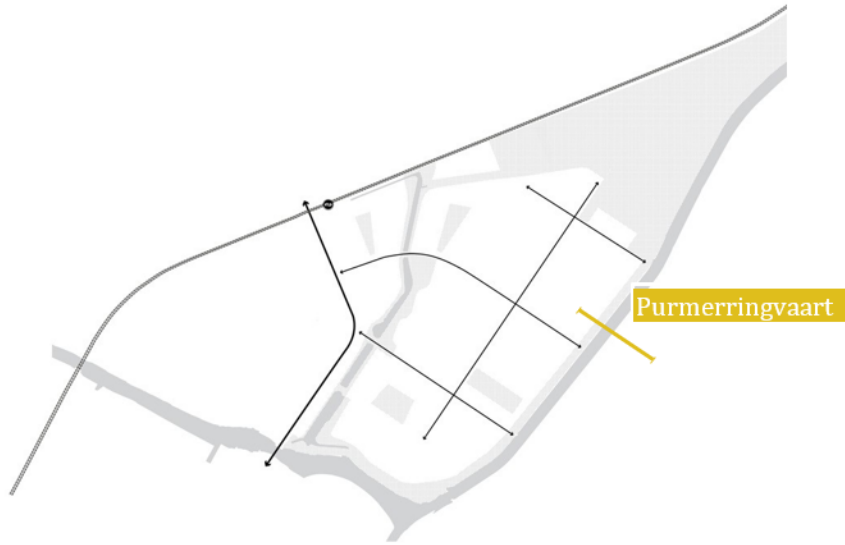
Waterkwaliteit is op orde



Water is waar mogelijk toegankelijk



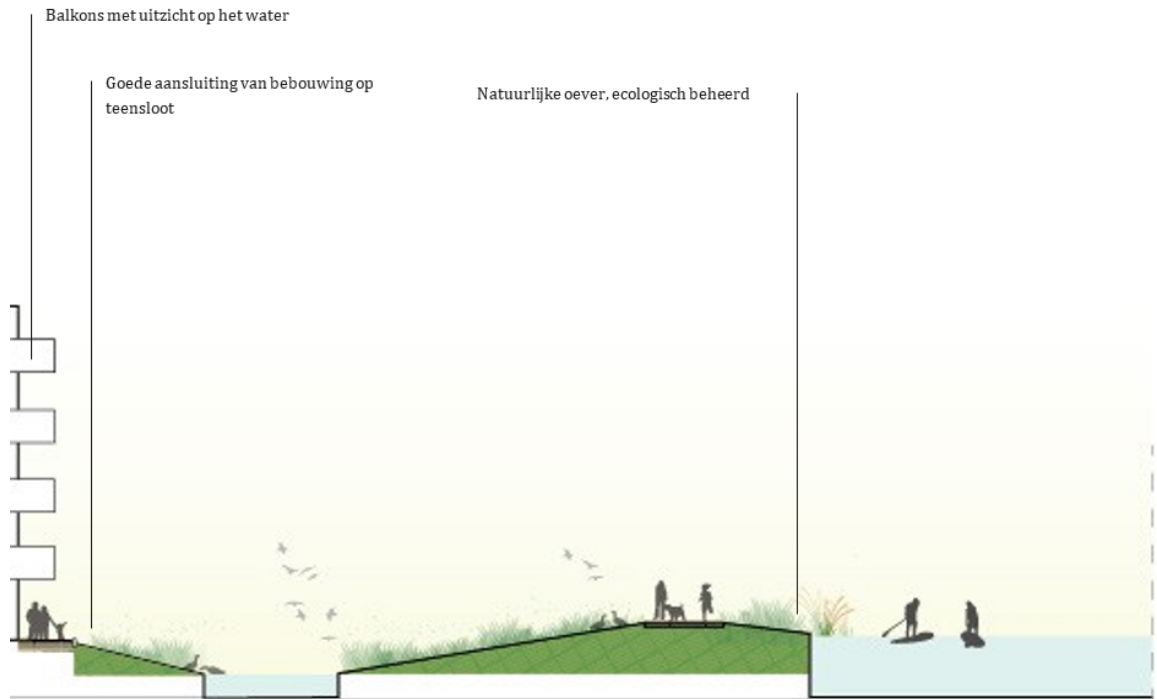
Wonen aan het water



DOORSNEDE PURMERRINGVAART

Ogen op straat door appartementen
op de begane grond





Het bouwblok wordt zo gepositioneerd t.o.v. de teensloot dat de leefbaarheid en de verblijfskwaliteit aan de waterzijde wordt verbeterd. Bebouwing is op een goede manier aangesloten op de buitenruimte en heeft een directe toegang naar deze zijde.

3. WIJKONTSLUITINGSWEG CHURCHILLAAN

De Churchillaan is een doorgaande verkeersader die functioneert op stadsniveau en verschillende wijken met elkaar verbindt. Wijkwinkelcentrum Makado en de ontwikkeling van Boeierstraat sluiten aan op deze stedelijke hoofdstructuur. De Churchillaan wordt doorontwikkeld tot wijkstraat met een prettige invulling voor voetgangers en fietsers. Doorstroming van verkeer blijft een belangrijke functie. Het toevoegen van ogen op straat met adressen en open gevels zijn hier een belangrijk uitgangspunt bij de nieuwe ontwikkelingen.

Groen en met name bomen geven kleur en schaduw en bieden kansen voor natuurlijke verbindingen met andere wijken en vervolgens naar het buitengebied. Het groen langs de Churchillaan verbindt Wheermolen tevens visueel met de rest van de stad.

Wijkwinkelcentrum Makado behoudt een belangrijke functie als wijkvoorzieningencentrum op de huidige positie in de wijk. Speciale aandacht gaat naar de verblijfsfunctie en de ruimte voor sociale interactie rondom het centrum. Bij de ontwikkeling van de Boeierstraat wordt rekening gehouden met eventueel een tunnel bij het spoor. Waar hoogte accenten worden toegevoegd in Boeierstraat is er aandacht voor voldoende vrije ruimtes rondom de gebouwen.

Churchillaan is belangrijke, stedelijke
verbindingsstraat en biedt ruimte voor wijkfuncties.
Voorkant wijkwinkelcentrum Makado ligt aan
Churchillaan. Makado blijft een belangrijke
positie behouden als wijkvoorzieningencentrum.
Commerciële voorzieningen en horeca zijn hier
denkbaar.



De churchillaan is een belangrijke
verbindingsweg naar het centrum en is prettig
ingericht voor voetgangers en fietsers. Dat vraagt
om adressen aan de straat en een goede aansluiting
op maaiveld.



Hoge plint met ruime openbare ruimte voor terrassen rondom wijkwinkelcentrum Makado

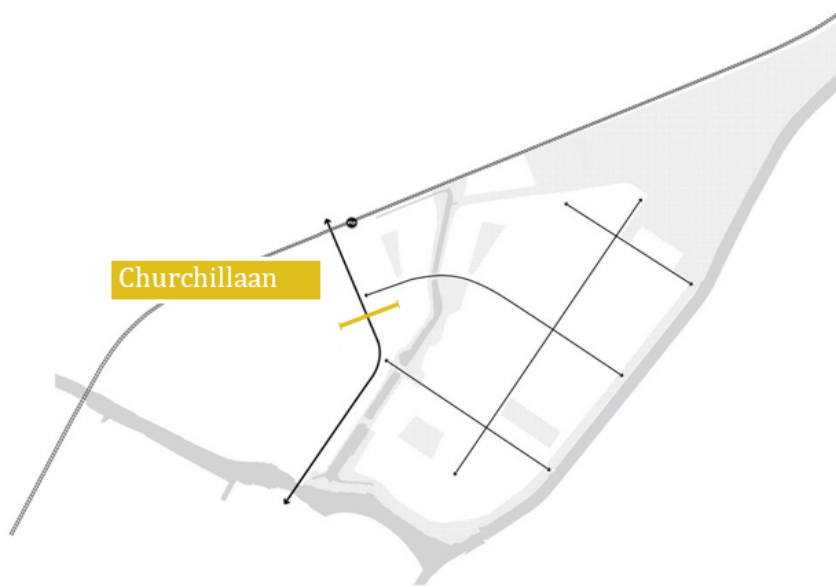


Gevels zijn open aan de straat en nodigen bezoekers uit naar binnen te gaan

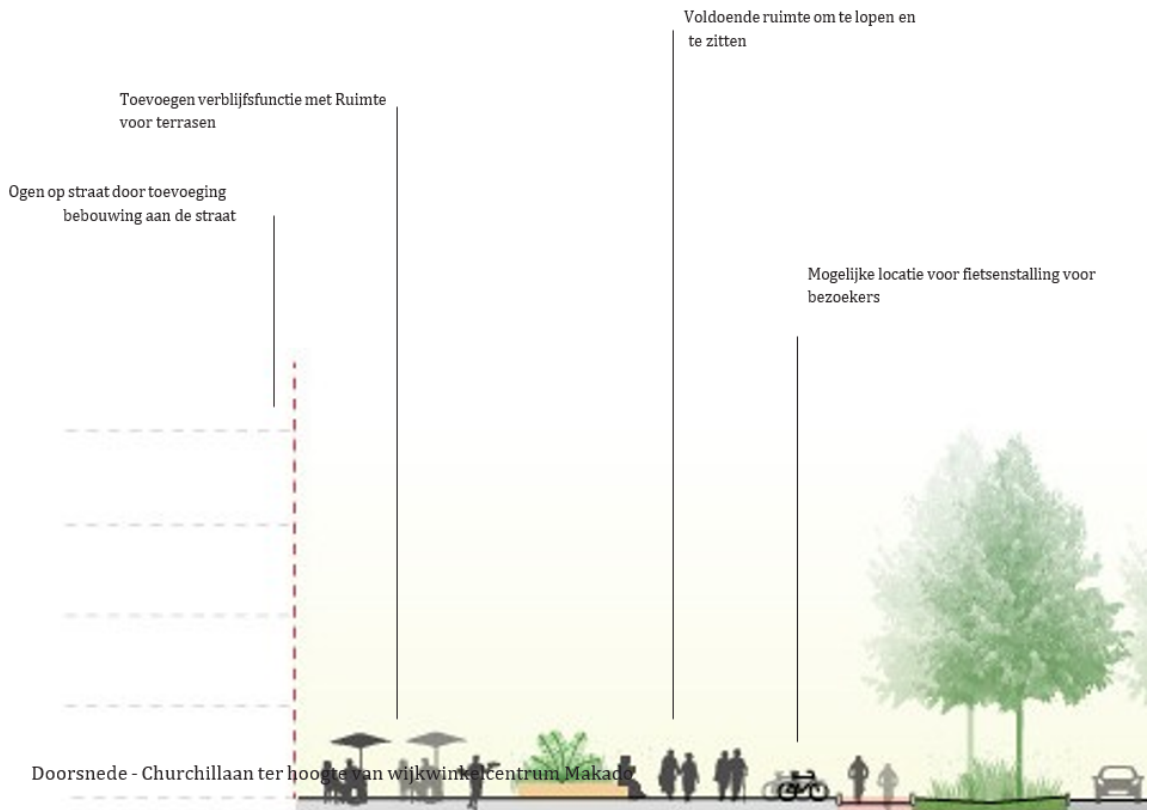




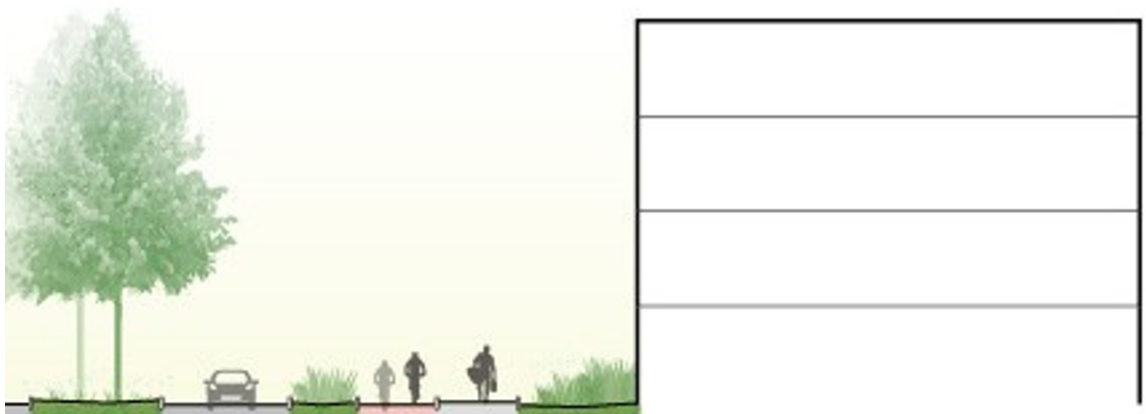
Wonen boven voorzieningen zorgt voor sociale veiligheid



DOORSNEDE CHURCHILLAAN



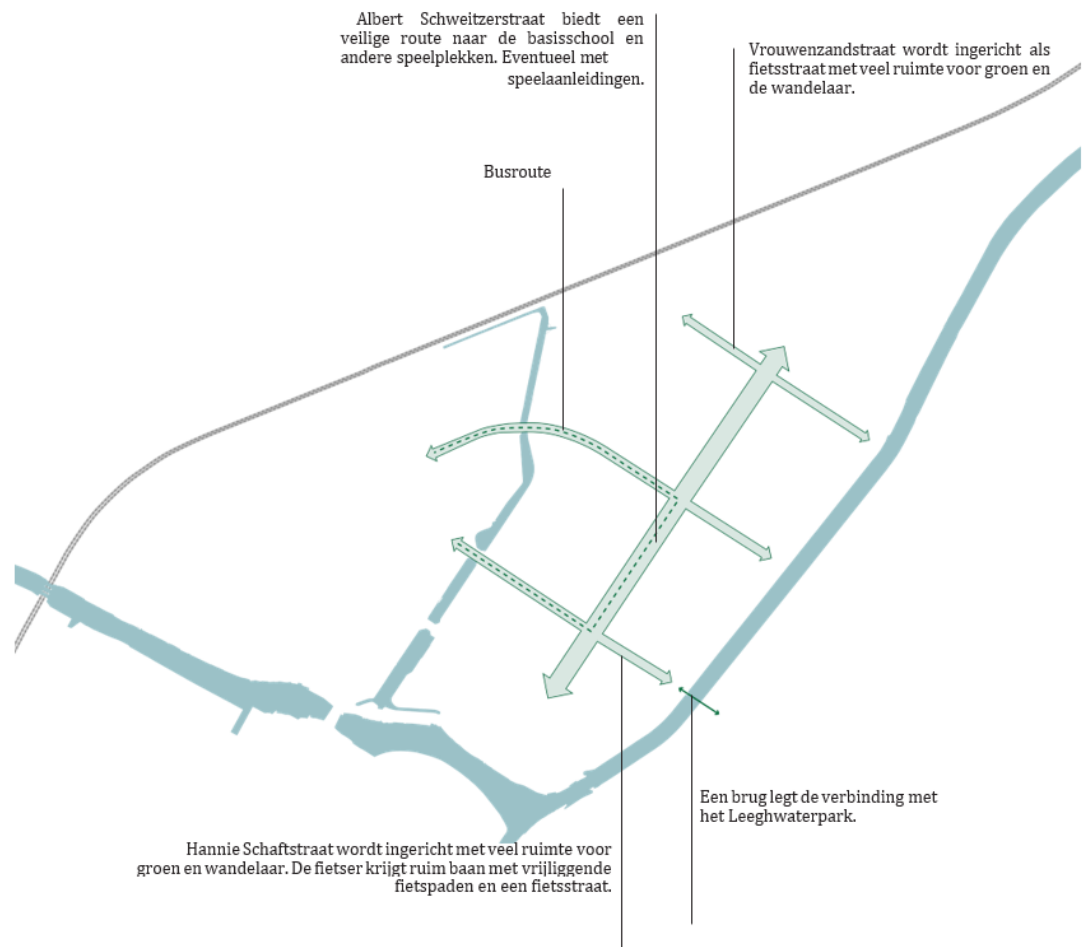
De Churchillaan is onderdeel van de stedelijke hoofdinfrastructuur en heeft een belangrijke functie in de doorstroming. Nieuwe bebouwing langs de straat biedt de mogelijkheid om bebouwing op een andere manier te adresseren en ervoor te zorgen dat er ogen op straat zijn. Het brede profiel van de straat biedt ruimte aan een verblijfsfunctie.



4. GROENE BUURTSTRATEN

De groene buurtstraten zijn belangrijke dragers van de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van de buurt en hebben de stedenbouwkundige functie om de wijk in kleinere buurten te geleiden. Ze verbinden de buurt met de robuuste groene randstructuur en kenmerken zich door een breed profiel en een groene uitstraling die de hoge dichtheid aan bebouwing compenseert. Dit grijze en groene netwerk biedt snelle en veilige verbindingen tussen de voorzieningen in de buurt zoals het wijkwinkelcentrum Makado, het park, de ringvaart en de ontmoetingsplekken zoals speelplekken en honden uitlaatzones. De buurtstraten bieden ruimte voor alle verkeersgebruikers, maar er is speciale aandacht voor de langzame weggebruiker - de fietser en de voetganger. De straatinrichting biedt ruimte voor beleving

en interactie zodat men uitgenodigd wordt om op een beweegvriendelijke manier de buurt te gebruiken. Groene voortuinen zijn een belangrijk element langs de buurtstraten in de wijk.





Speelplekjes en speelaanleidingen in de buurt. Speelplekken zijn groen ingericht. Schoolplein is toegankelijk na schooltijd.



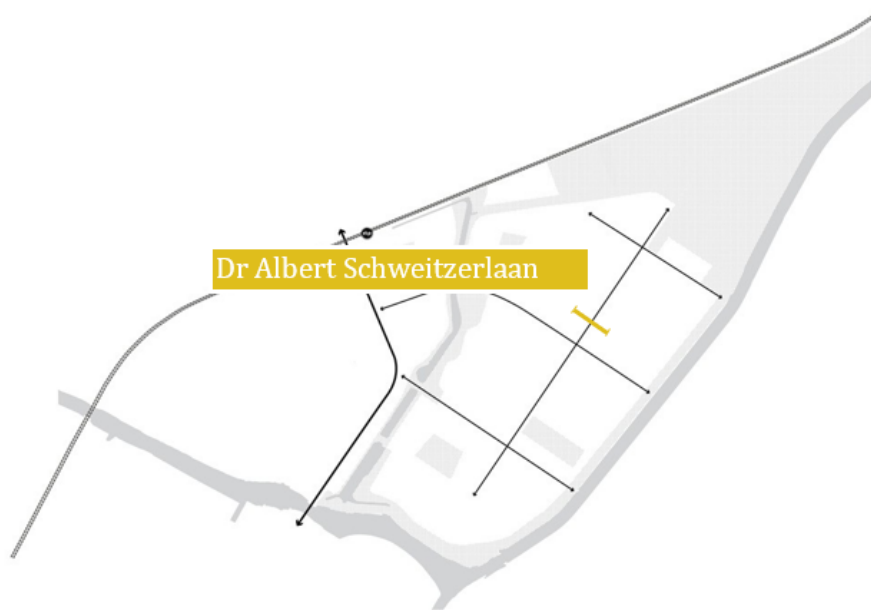
Oversteek naar Leeghwaterpark



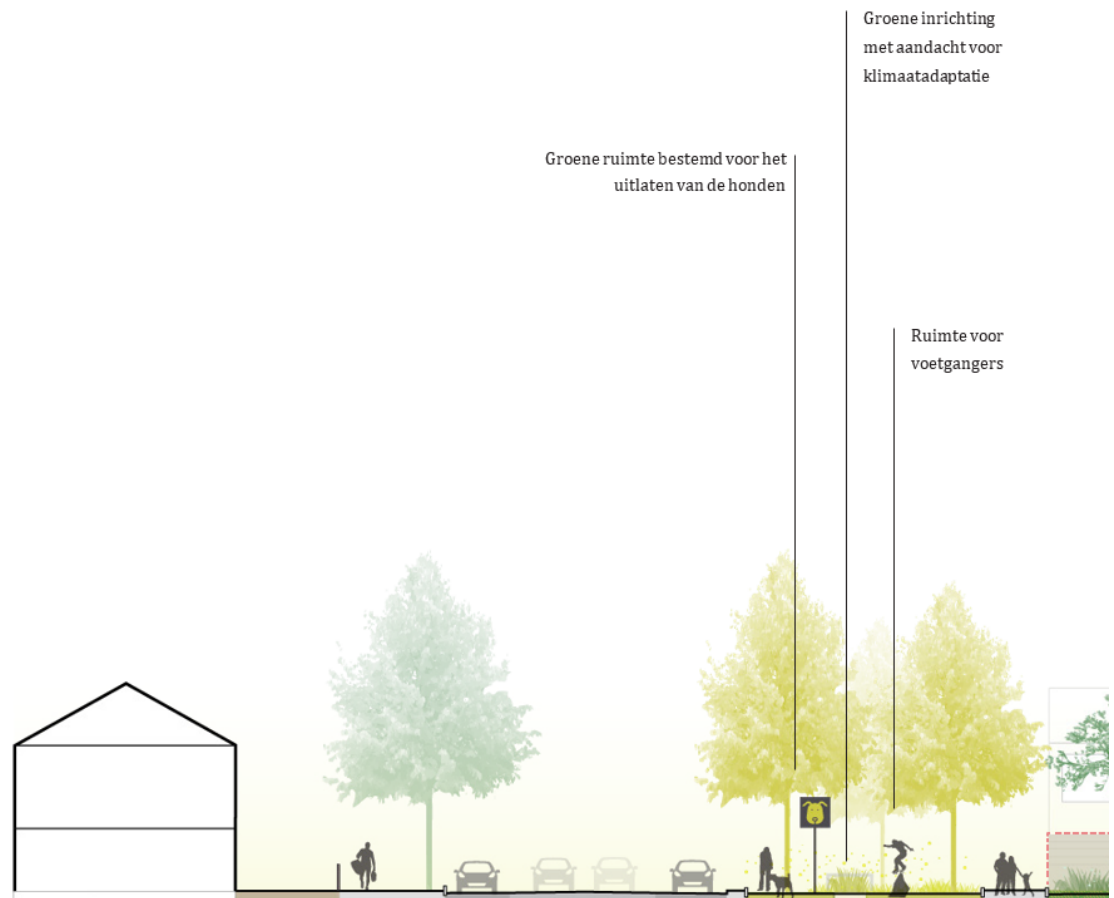
Goede adressering aan de straat



Veel ruimte voor voetgangers en fietsers



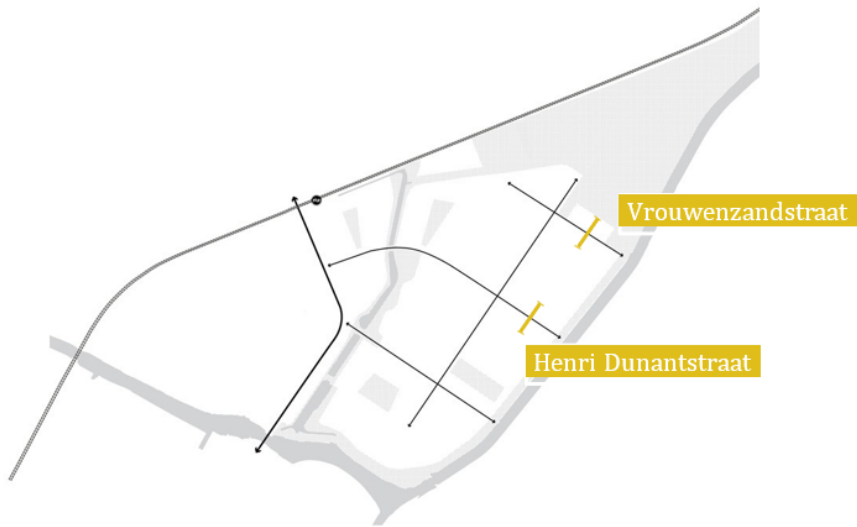
DOORSNEDE DOCTOR ALBERT SCHWEITZERLAAN



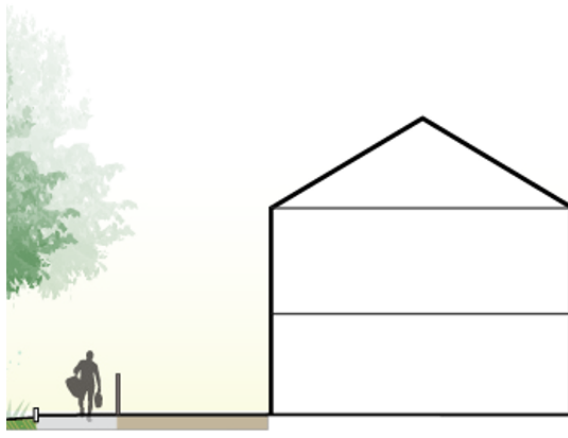
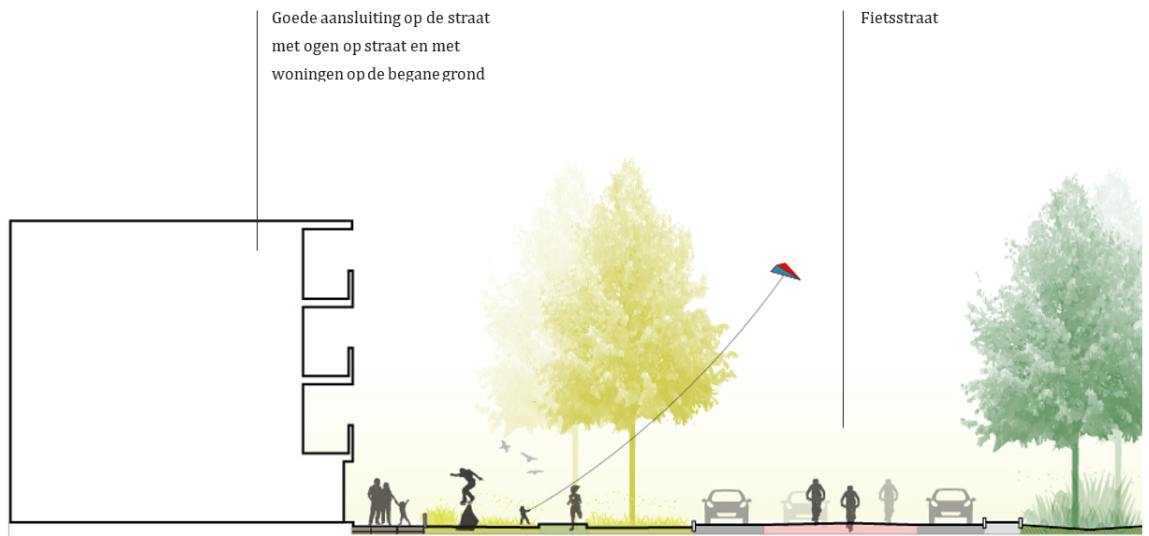
Doorsnede - Doctor Albert Schweitzerlaan

De Doctor Albert Schweitzerlaan is een brede laan met veel groen. Op sommige stukken rijdt de bus over de laan, hier wordt in de inrichting rekening mee gehouden. Veiligheid van andere weggebruikers wordt daarbij gegarandeerd. Met een nieuwe inrichting van de straat wordt er meer ruimte gemaakt voor fietsers en voetgangers. Een groene inrichting van de straat draagt tevens bij aan een klimaatadaptieve inrichting. Zo wordt de straat aantrekkelijk en nodigt hij uit voor een ommetje in de buurt. Via de andere buurtstraten is de Doctor Albert Schweitzerlaan verbonden met het groene raamwerk.

Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen in de toekomst wordt rekening gehouden met zichtrelatie tussen groene ruimte en de woning



DOORSNEDE VROUWENZANDSTRAAT & HENRI DUNANTSTRAAT



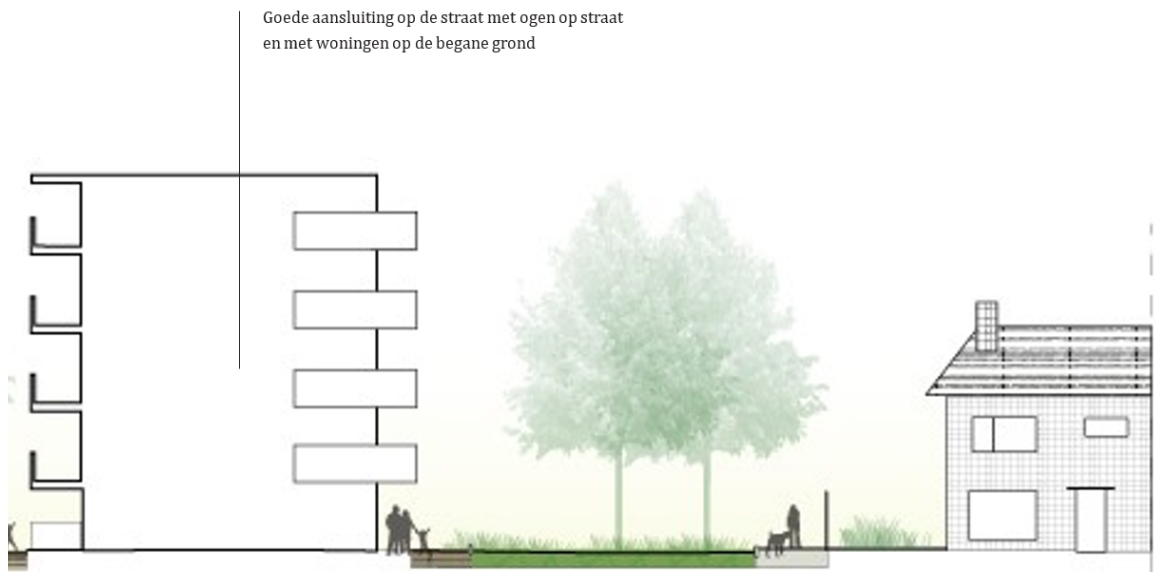
Doorsnede - Vrouwestrandstraat

De vrouwestrandstraat transformeert naar een fietsstraat. De auto blijft welkom, maar de fiets krijgt meer ruimte. Nieuwe bebouwing aan de Vrouwestrandstraat heeft goede adressen aan de straat en er wordt gewoond op de begane grond. Zo blijft de sociale veiligheid geborgd.



Doorsnede - Henri Dunantstraat

Nieuwe bebouwing aan de Henri Dunantstraat is goed aangesloten op de straat. Er zijn entrees op de begane grond en woningen hebben een klein terrasje. Er wordt meer ruimte gemaakt voor voetgangers.



5. GROENE ONTMOETINGSPLEKKEN

Woonstraten

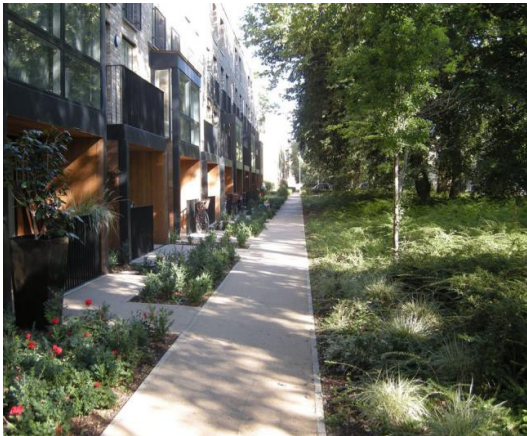
In de woonstraten is door de parkeerdruk weinig ruimte over voor groen. Klimaatadaptatie wordt zowel zichtbaar als onzichtbaar toegepast door bijvoorbeeld waterberging onder lichtgekleurde verharding en eventueel groene parkeerplaatsen. Hier wordt het project 'bomen in voortuinen' ingezet om zoveel mogelijk een groen straatbeeld te realiseren.

Groene ontmoetingsplekken

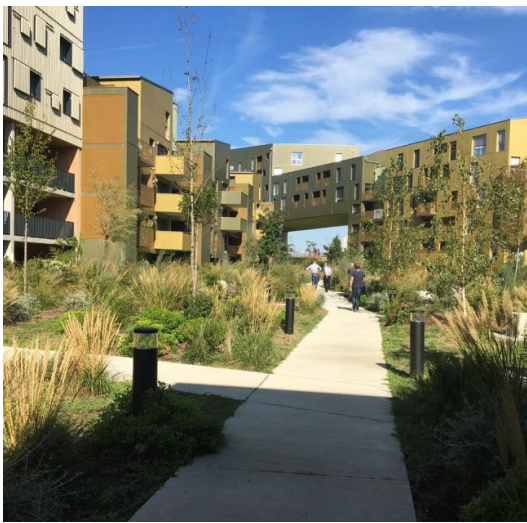
Verspreid over de wijk zijn vele plekken en pleinen die zich goed lenen voor allerlei functies zoals spelen, sporten, relaxen of honden uitlaten. Deze ruimtes variëren in schaal en maat. De functie en inrichting moet passen bij het schaalniveau en de positie in de buurt. Plekken gekoppeld aan de wijkstructuur lenen zich voor meer reuring en een functie op wijkniveau. Kleine verborgen ruimtes binnen de woonbuurten staan vooral ter beschikking aan de direct omwonenden. Het accent in de inrichting kan verschillen bij ieder plek. Zowel recreatie als natuur en klimaat krijgen de ruimte. Meer verborgen plekken kunnen een rol krijgen als ecologische stapstenen in het ecologische systeem van de buurt. Participatie kan een belangrijke rol spelen bij de verdere uitwerking van deze plekken.

De bestaande groene ontmoetingsplekken zijn niet altijd op een goede manier aangesloten op de bebouwing, met achterkanten naar het groen en beperkte sociale controle.

Waar nieuwe ontwikkelingen voorzien in groene ontmoetingsplekken zijn deze ruimtes publiek toegankelijk en groen ingericht. Deze ruimtes dragen bij aan een klimaatbestendige buitenruimte. Vanuit de woningen op de begane grond is er een directe toegang tot de groene ruimte, om gebruik van de ruimte te stimuleren en om veiligheid op straat te garanderen. Bij appartementen op hogere verdiepingen geldt dat er een visuele relatie is.



Door voorkanten aan de semi-private groene ruimtes te positioneren is de sociale veiligheid beter gewaarborgd.



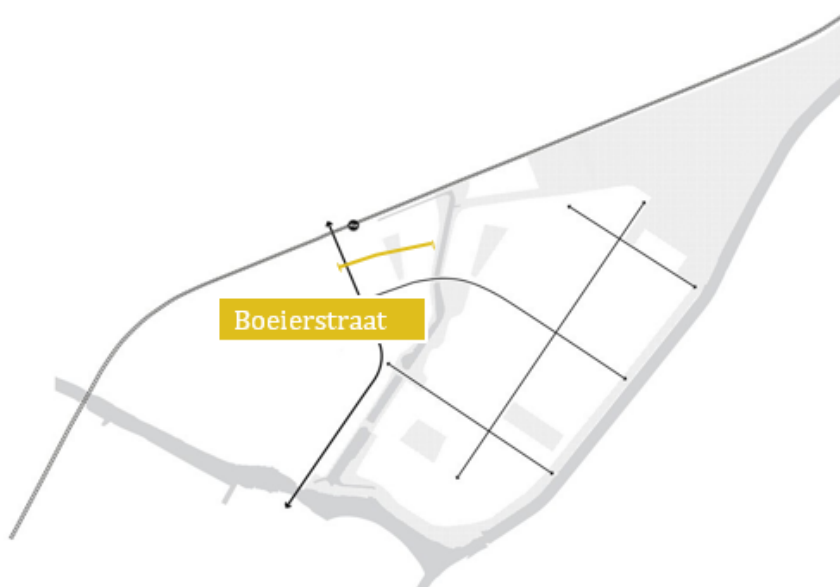
Binnentuinen zijn groen, ook bij ondergronds parkeren.

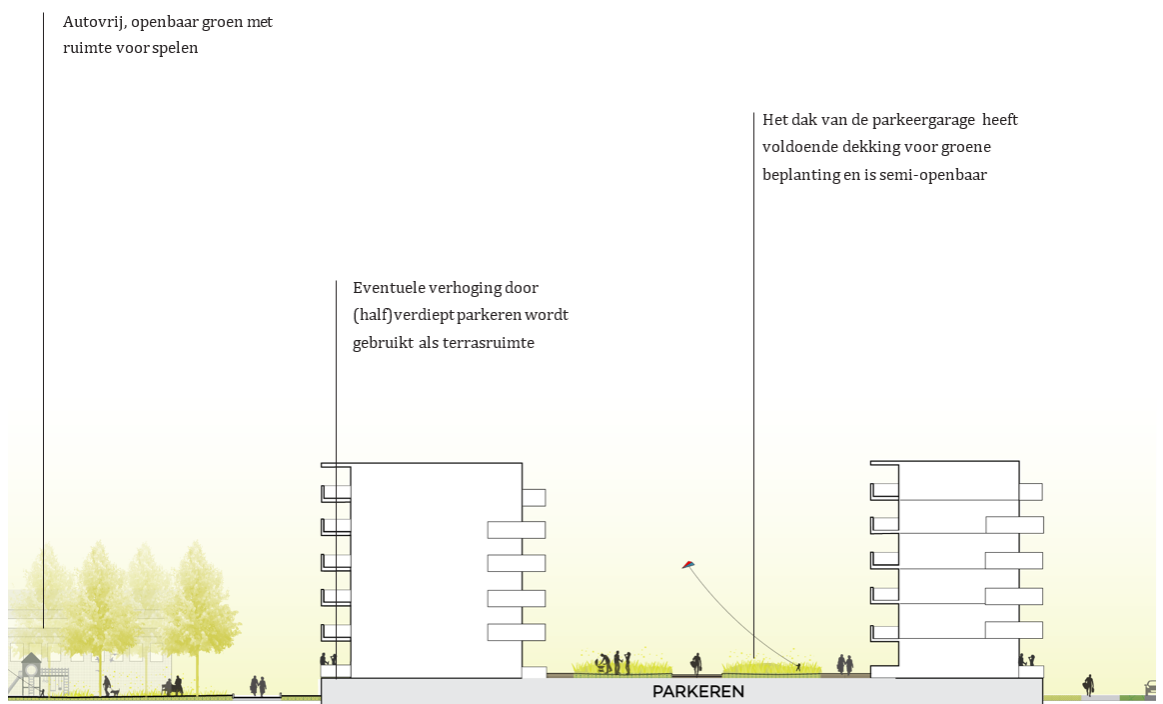
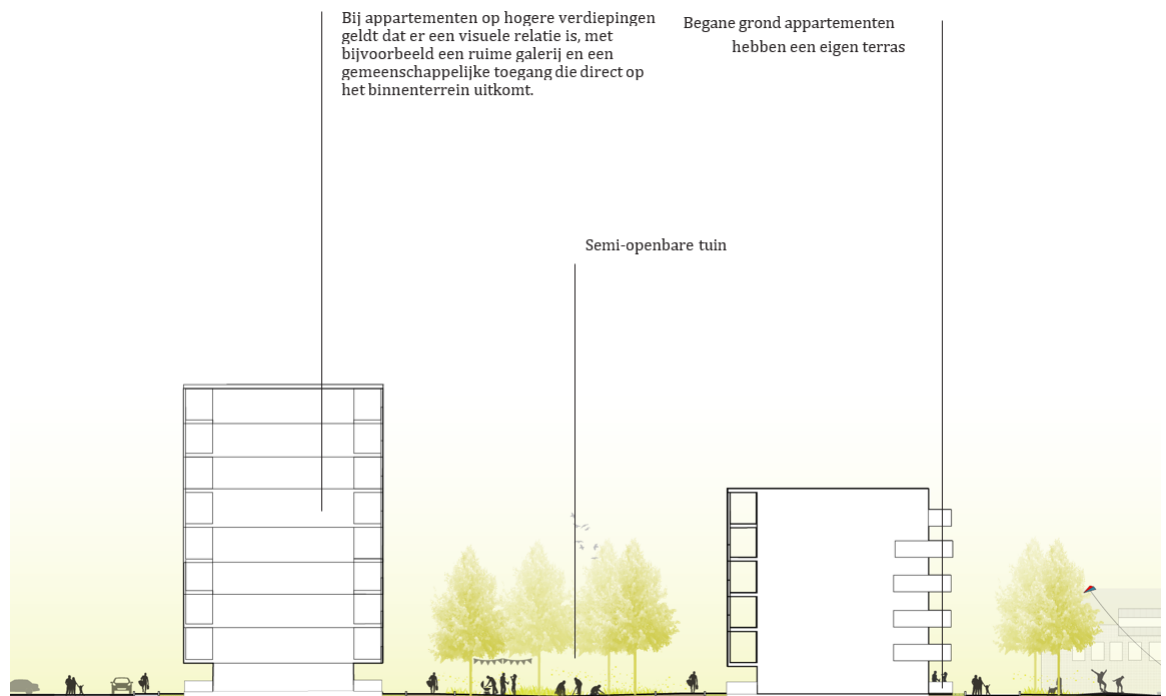




Er is een visuele relatie tussen de appartementen op de verdieping en de openbareruimte.

DOORSNEDE BOEIERSTRAAT





Doorsnede - Boeierstraat

Een gezamenlijke parkeeroplossing aan de Boeierstraat zorgt ervoor dat er ruimte overblijft voor verblijfsplekken. Deze plekken zijn groen ingericht en zijn zoveel mogelijk publiek toegankelijk. Groene ruimtes binnen de bouwblokken zijn semi-openbaar. Met voordeuren en terrassen aan deze groene ruimtes is de bebouwing goed aangesloten op de openbare ruimte. De groene ruimtes zorgen voor lucht en licht tussen de hogere bebouwing.

MATERIALISERING

KLIMAATBESTENDIGE EN NATUUR- INCLUSIEVE INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE

Intensivering van zowel de woningaantallen als gebruik van de ruimte gaat gepaard met een duurzaamheidsopgave en de wens voor een toekomstbestendige inrichting van de openbare ruimte. Voor Wheermolen-Oost is de ambitie vastgelegd om een Greenlabel A te behalen voor de nieuw in te richten openbare ruimte en de nieuwe woongebouwen en de te renoveren flats. Dat betekent een breed palet aan aandachtspunten zoals gebruik van duurzame materialen die hergebruikt kunnen worden, aankoop van biologisch gekweekte bomen en struiken, energiezuinige verlichting etc. Maar ook het betrekken van de bewoners hierbij en het werken aan een leefbare en gezonde wijk.

De teloorgang van biodiversiteit in groen moet aangepakt worden. De ruime opgezette groenstructuur in de wijk biedt voldoende aanknopingspunten om de verschillende doelstellingen te bereiken. De kwaliteit van de inrichting wordt verbeterd, er worden soorten toegevoegd en er wordt gewerkt aan aangepast beheer om de robuustheid en biodiversiteit te versterken. De nieuwe inrichting houdt rekening met de klimaatverandering. Dit betekent tegengaan van hittestress en opvangen van water tijdens hevige regenbuien. Bomen en ander groen zorgen voor schaduw en verkoeling, terwijl rekening wordt gehouden met zonnepanelen op daken.

Om duurzaamheid en innovatie een plek te geven is ruimte voor een aantal ontwikkelingen. Toekomst van de mobiliteit vraagt om nieuwe elementen in de openbare ruimte zoals laadvoorzieningen. Er wordt ingezet om bijvoorbeeld de laadmogelijkheden te koppelen met huidige lichtmasten. Dit bespaart op veel 'vervuiling' in de openbare ruimte door de hoeveelheid geplaatste objecten.

Het huidige bodem- en watersysteem wordt ingezet als sturend voor de inrichtingsprincipes. Dat betekent:

- Ruimte bieden voor (regen)water door aanpassing van oeverstructuren gekoppeld met natuurlijke beschoeiingen, aanleg nieuwe gescheiden rioolstelsel en drainage systeem, waterberging onder de nieuwe parkeervakken en de weg met aangepaste bestratingsmaterialen. Ook mogelijk verwijderen van de onnodige verharding waar dat zich voordoet.
- In de grotere groene ruimten wadi's maken waar bij hevige regenval het water tijdelijk naar toe kan stromen. Wadi's worden aangelegd met een goede bodem voor infiltratie en drainagesysteem. Een aangepast groenbeheersysteem zorgt voor beter functioneren van wadi en vergroten ecologische waarde. (Stepping-stones voor insecten)
- Verbeteren waterkwaliteit door toevoegen beschutting, verbreden en natuurlijke inrichting van oevers, verbeteren doorstroming oppervlaktewater (verbreden bestaande duikers) om opwarming van water te beperken en toepassen van geschikt oeverbeheer.
- Zo veel mogelijk gezonde volwassen bomen met toekomstwaarde behouden om o.a. hittestress te beperken en zorg te dragen voor goede regenwater infiltratie. Een inventarisatie van de huidige bomen en de kwaliteit daarvan wordt gebruikt om de te behouden bomen te bepalen.
- Diverse soorten aan nieuwe bomen planten met voldoende groeiruimte voor gezonde groei. De variatie in soorten zorgt ervoor dat eventuele ziekten zich minder makkelijk verspreiden.
- Aanbieden van een kleine boom voor aanplant in de voortuinen van eengezinswoningen aan straten waar te weinig ruimte is voor straatbomen.
- Met de bewoners van de eengezinswoningen in gesprek gaan over minder verharding in de privétuinen zodat ook hier het water in de grond kan trekken.
- Verharding in lichte kleuren, waar mogelijk halfverharding en inzet van groene parkeerplaatsen dragen bij aan het tegengaan van hittestress en het sneller afvoeren van water bij piekbuien.



Wadi's zorgen voor waterberging



Verharding in een lichte kleur voorkomt opwarming



Oververs hebben natuurlijke beschoeiing en worden ecologisch beheerd



Variatie in plantensoorten

SPECIALS

Wheermolen-Oost is een van de woonwijken van Purmerend. De gemeente gaat voor deze woonwijken uit van een gemiddelde kwaliteit inrichting zoals beschreven in de Handboek Inrichting Openbare ruimte versie 2021.

Doordat een groot deel van de inrichting in heel Purmerend met dezelfde materialen gemaakt wordt is het onderhoud en waar nodig vervangen eenvoudiger en goedkoper. Met de herinrichting van Wheermolen-Oost sluiten wij aan bij de kwaliteiten en de materialen van de openbare ruimte in Wheermolen-West om eenheid in de wijk uitstraling te behouden.

Om de buurt een herkenbare identiteit te geven wijkt het materiaalgebruik op een aantal plekken af van de standaard inrichting. Het gaat hier om plekken met een bijzondere positie in de buurt of een bijzondere functie: specials. De inrichting van de specials hebben onderling een verband en worden in samenhang uitgewerkt met dezelfde vormtaal die specifiek is voor Wheermolen-Oost. De omgeving van Makado als centrale ontmoetingsplek van de wijk, de omgeving van Boeierstraat en stationsomgeving, een nieuwe fiets-voetgangersbrug van de Hannie Schaftstraat over de Wheredijk naar het Leeghwaterpark, omgeving OBS Wheermolen inclusief basketbalveldje, kruispunt van Hannie Schaftstraat en Henri Dunantstraat met de Doctor Albert Schweitzerlaan, de aansluiting park en buurt en de entreegebieden rondom de bestaande en nieuw te bouwen woonflats zijn mogelijkheden om specials toe te passen. Op deze plekken kan afgeweken worden van de standaard materialen en inrichtingselementen zoals bankje, picknicktafels, bestrating of een kunstwerk.



4 BEBOUWING

De combinatie van hoge galerijflats en eengezinswoningen zorgt voor een te grote schaa sprong tussen de laagbouw en hoogbouw. Dat fysieke verschil zorgt ook voor sociale afstand. Met de introductie van de tussenschaal wordt gewerkt aan meer samenhang en het verzachten van de overgang tussen hoog- en laagbouw. In de tussenschaal staat de menselijke maat centraal: contact met de straat vanaf je balkon, goede aansluiting van het gebouw op de straat, heldere openbare ruimtes tussen de middelhoogbouw en de laagbouw.

TUSSENSCHAAL

De schaa sprongen in de wijk zijn enorm. De eengezinswoning met kapje naast een enorm flatgebouw voelt uit verhouding. De hoge flatgebouwen zijn een gegeven, en zullen in elk geval voorlopig blijven staan. De middelhoge gebouwen maken plaats voor nieuwe ontwikkelingen, en bieden de mogelijkheid om een nieuwe schaal te introduceren: de tussenschaal. De tussenschaal is niet lager dan de huidige middelhoogbouw, maar heeft een kleinere blokmaat. Daarmee brengt de tussenschaal laag- en hoogbouw dichterbij elkaar. Het terugbrengen van een menselijke maat is het uitgangspunt; in massa; in adressering en oriëntatie; en in materialisatie en detaillering.

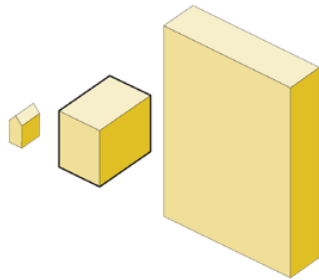
De nieuwe ontwikkelingen zijn verspreid over de wijk. Door het introduceren van beeldkwaliteitsregels voor alle nieuwe ontwikkelingen wordt samenhang binnen de verschillende ontwikkelingen gewaarborgd. Op die manier wordt een nieuwe, herkenbare laag geïntroduceerd en wordt er tevens gewerkt aan samenhang op het niveau van de wijk.

MASSA

De tussenschaal kenmerkt zich door een bouwhoogte van vier tot zes lagen en verkleining van de blokmaat. Daarmee ontstaat meer openheid en een betere verbinding met de omgeving en de landschappelijke structuren om de wijk heen.

Er wordt gezocht naar eenheid binnen de bebouwing door te werken met ensembles. Wanneer een strook of een (open) bouwblok wordt vervangen door meerdere gebouwen spreken we van een ensemble. Binnen een ensemble is sprake van dezelfde architectuurtaal. De nieuwe bebouwing wordt getypeerd

door meer variatie in hoogte en breedte. Zo ontstaat een afwisselend ensemble met variatie in woningtypes.



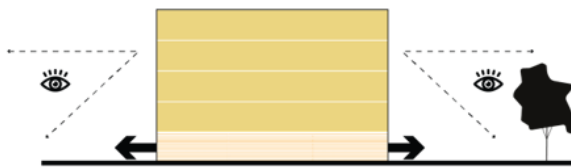
Massa | Blokmaat

ADRESSERING & ORIËNTATIE

Op dit moment is de aansluiting van de gebouwen op de begane grond niet goed vormgegeven. Door bergingen en garageboxen op de begane grond zijn er op veel doodse plekken. Er zijn geen 'ogen op straat' en daarmee staat de sociale veiligheid en leefbaarheid onder druk.

De stedenbouwkundige positie van de huidige en de nieuwe flatgebouwen – objecten in het groen - vraagt juist om eenzijdige oriëntatie van de bebouwing. Daarmee wordt er gezorgd voor voldoende sociale controle. Bij de nieuwe ontwikkelingen is dit een belangrijk uitgangspunt.

Er wordt gewerkt aan een goede aansluiting op maaiveld met buitenruimtes, galerijen en voordeuren aan de straat. Nieuwe ontwikkelingen hebben geen achterkanten, en galerijen zijn zo ontworpen dat ze niet voelen als de achterzijde van het gebouw. Zijgevels worden mee ontworpen om blinde zijgevels te voorkomen.

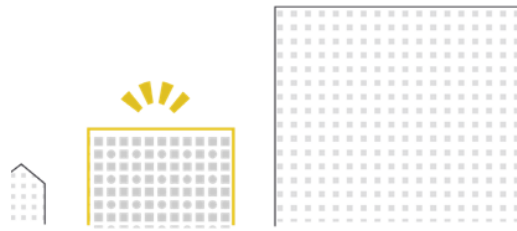


Adressering & oriëntatie | Goede aansluiting op maaiveld met buitenruimtes, galerijen en voordeuren aan de straat

ARCHITECTUURTAAL

De huidige architectuur van Wheermolen-Oost is ingetogen en bescheiden. De wijk kenmerkt zich door eenvoudige baksteenarchitectuur met veel herhaling en sobere detaillering. De geleding is horizontaal, met brede balkons en raampartijen die breder zijn dan hoog.

De nieuwe bebouwing is in zijn geheel herkenbaar als een nieuwe tijdslaag in de wijk. Deze nieuwe laag zorgt voor variatie en afwisseling in de wijk. Er is sprake van aansluiting bij de architectuurtaal van de wijk door materiaalgebruik en detaillering die sober en zorgvuldig is.



Architectuurtaal | Herkenbare architectuurtaal

MASSA

BOUWHOOGTES

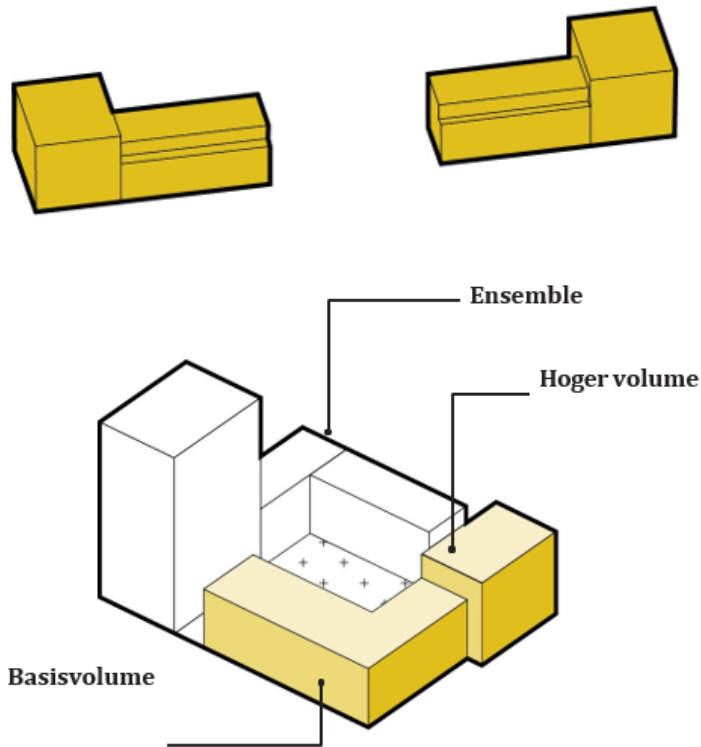


De bouwhoogtes sluiten aan op de context en de aangrenzende bebouwing. De menselijke maat staat centraal, waarbij de tussenschaal wordt geïntroduceerd die een goede overgang vormt tussen de bestaande laag- en hoogbouw.

- Basishoogte: middelhoogbouw in 4-6 lagen
- Hoogteaccenten: 6-8 lagen op strategische plekken in de wijk
- Toren: 8-15 lagen bij het station of wijkwinkelcentrum, in lijn met de hoogbouwvisie van Purmerend

ENSEMBLE

Wanneer een strook of een (open) bouwblok wordt vervangen door meerdere gebouwen spreken we van een ensemble. Samenhang en eenheid binnen het ensemble is het uitgangspunt. Een ensemble heeft een sterke herkenbare identiteit en is als een geheel ontworpen. Binnen het ensemble wordt één architectuurtaal gehanteerd. Eventuele grondgebonden woningen zijn ook onderdeel van het ensemble. De gebouwen binnen het ensemble kunnen in kleur, in detaillering en in specifieke elementen van elkaar verschillen, bijvoorbeeld wanneer er sprake is van andere functies op de begane grond.



- Een ensemble is als een samenhangend geheel ontworpen en heeft dezelfde architectuurtaal.
- Binnen het ensemble is er variatie in hoogte wat zorgt voor diversiteit.
- Hoogteaccenten zijn vormgegeven als deel van het volume met dezelfde architectuurtaal.
- Variatie in gebouwdiepte zorgt voor een interessant gevelbeeld en menselijke maat aan de straat.



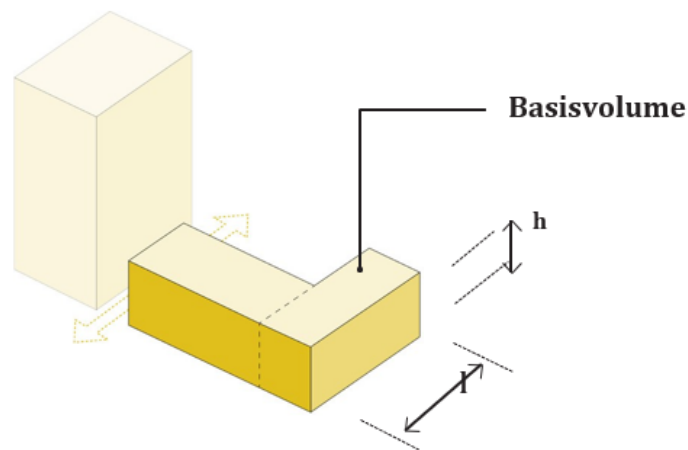


Verschillende gebouwen zijn samen als één ensemble ontworpen. Ze zijn herkenbaar als ensemble door massa en architectuurtaal.

VOLUME

De wijk typeert zich door strokenbouw: geen individuele woningen, maar rijen in laagbouw, middel-hoogbouw en hoogbouw. Nieuwe bebouwing aan de wijk zoekt aansluiting bij deze typologie. Gebouwen zijn heldere volumes: langer dan hoog. De stroken worden bij nieuwbouw opgeknipt. Hierdoor ontstaan doorzichten naar de ringvaart en het park en meer variëteit en afwisseling, zowel in gebouwlengte als in bouwhoogte. Gebouwen zijn uit één stuk, ook als er sprake is van hoogteverschillen.

De hoogte van het basisvolume is afhankelijk van de context maar uitgangspunt is zoeken naar een menselijke maat en een schaal die past bij de omgeving. Verspringingen in de gevel zijn toegestaan, maar zijn ondergeschikt aan het basisvolume van het gebouw. Een extra laag kan bijvoorbeeld worden vormgegeven als een setback.



- Gebouwen zijn heldere volumes uit één stuk.
- De lengte van volumes wordt beperkt tot 70 meter
- Een ensemble is samengesteld uit meerdere stroken, waarbij geen gesloten blok ontstaat.
- Verspringen in de gevelijn zijn gewenst, zowel horizontaal als verticaal. De verspringen zijn ondergeschikt aan het bouwvolume.



De basisvolumes zijn leesbaar als stroken.

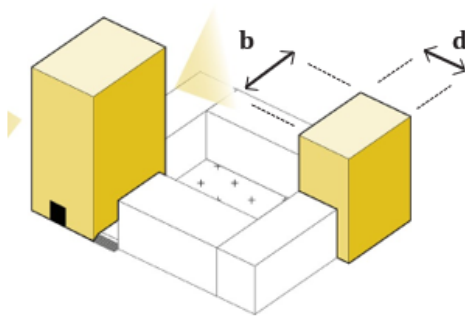


Een gebouw is leesbaar als een aaneenschakeling van stroken.

VARIATIE IN HOOGTE

Variatie in hoogte zorgt voor variatie in het horizontale beeld van de blokken. Er kan hoger gebouwd worden op specifieke plekken waar ruimte en uitzicht is. Een hoogteaccent staat op de grond en kan

verspringen ten opzichte van het basisvolume. Hoogteaccenten zijn gepositioneerd op de hoeken en reageren daarmee op de context. Hoogteaccenten zijn slank om de strokenbouw te accentueren.



- Hogere gebouwdelen zijn compositorisch onderdeel van het gebouw.
- Hogere gebouwdelen staan op de hoeken en hebben een te onderscheiden volume dat op de grond staat.
- Tussen 6 en 8 lagen is de footprint van het hoge deel maximaal 1/3 van de totale footprint.
- Boven 8 lagen is de footprint maximaal 600 m² en breder dan diep.
- Hoogteaccenten zijn alzijdig.



Hoogteaccenten vormen een op zichzelfstaand gebouwdeel.





Hoogteaccenten staan op de grond en zijn compositorisch onderdeel van het gebouw.

VERSPRINGINGEN

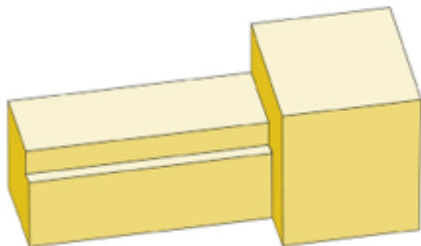
Verspruingen in de gevellijn, zowel horizontaal als verticaal, verlevendigen het gevelbeeld. Het draagt bij aan de leesbaarheid van het gebouw.

Met de verspruingen worden interessante ruimtes gevormd met meer intimiteit en beschutting – wat raakt aan de oorspronkelijke ontwerpprincipes van Bruin en Vink die hechtten aan kleinstedelijke herbergzaamheid.

Horizontale verspruingen in het volledige gevelvlak zijn mogelijk tussen verschillende gebouwvolumes.

Horizontale verspruingen zoals setbacks en loggia's zijn mogelijk binnen het gebouwvolume.

Verticale verspruingen zijn alleen mogelijk bij een hoogteaccent of een toren.



- Horizontale en verticale verspruingen zijn gewenst.
- Horizontale verspruingen zijn mogelijk binnen het gebouwvolume in de vorm van setbacks of loggia's.
- Horizontale verspruingen in het volledige gevelvlak zijn mogelijk bij hoogteaccenten.
- Verspruingen kunnen per gebouwdeel verschillen.
- Verticale verspruingen zijn alleen mogelijk bij een hoogteaccent of een toren.



Horizontale verspringen in het volledige gevelvlak zijn mogelijk tussen gebouwdelen.



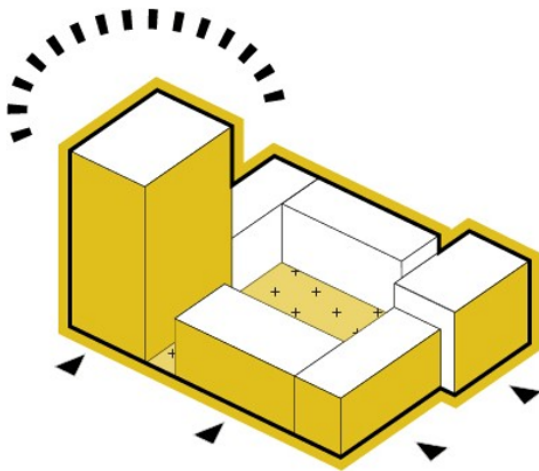
Horizontale verspringen zoals setbacks en loggia's zijn mogelijk binnen het gevelvlak.



Verticale verspringen zijn een hoogteaccent of een toren.



Ooghoogte perspectief Boeierstraat vanaf kruising Meteorenweg - Churchilllaan



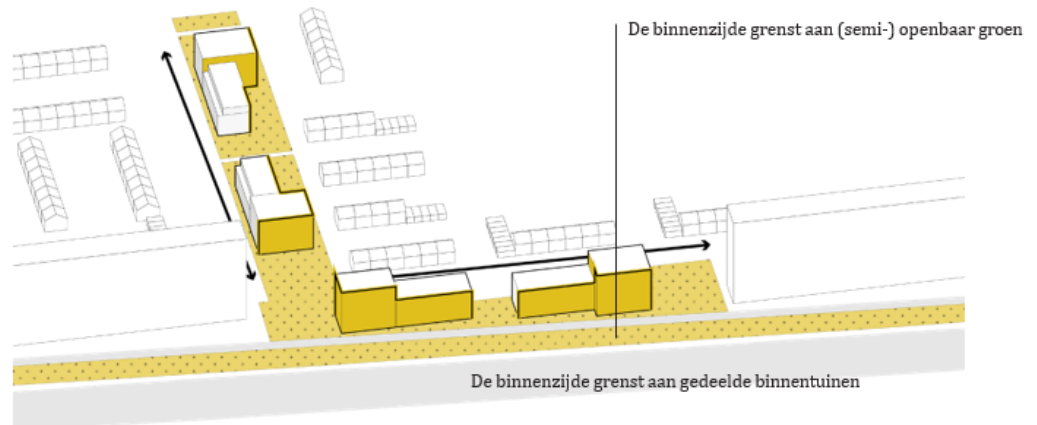
ADRESSERING & ORIËNTATIE

BINNENZIJDEN & BUITENZIJDEN

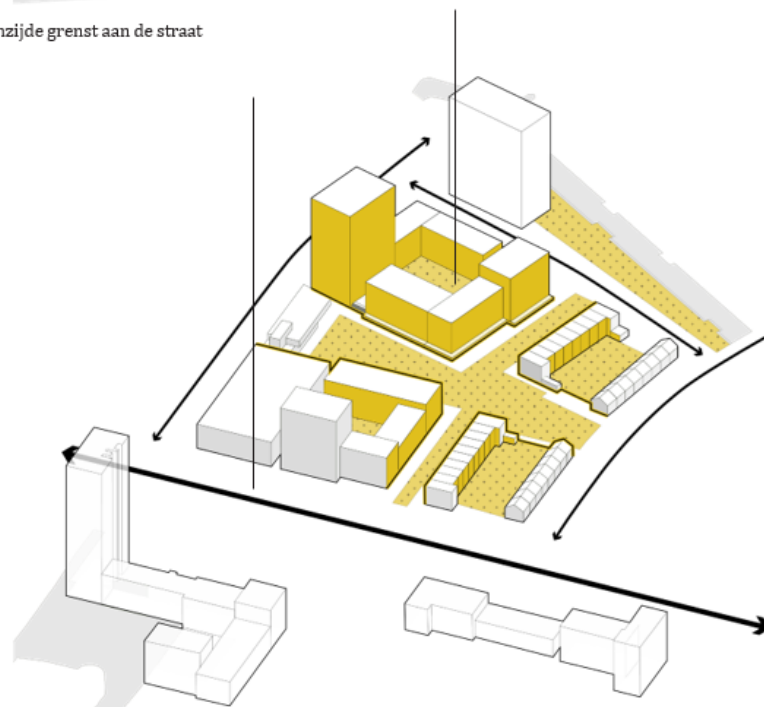
Stroken sluiten aan op zijkanten van laagbouw, of hebben een dubbel adres door de ligging tussen straat en ringvaart of tussen straat en park. Dat vraagt om een alzijdige oriëntatie van gebouwen. Er wordt daarom gesproken over een buitenzijde en een binnenzijde. De buitenzijde ligt aan de straat, de binnenzijde grenst aan (semi-) openbaar groen of aan een gedeelde binnentuin.

Beiden voelen als een voorkant, maar er gelden op sommige gebieden andere spelregels. Zo is er aan de binnenzijde bijvoorbeeld meer mogelijk op het gebied van balkons, (beperkte) privé-tuinen en terrassen.

- Er wordt onderscheid gemaakt tussen de buitenzijde en binnenzijde van de ontwikkeling.
- De buitenzijde grenst aan de straat
- De binnenzijde grenst aan (semi-)openbaar groen of aan een gedeelde binnentuin.



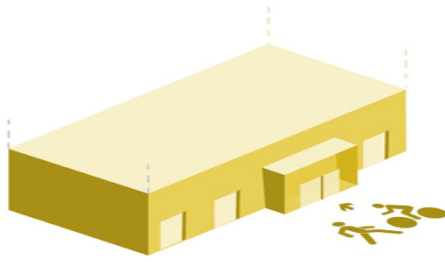
De buitenzijde grenst aan de straat



ADRESSERING

De aansluiting op maaiveld laat in de bestaande situatie op veel plekken te wensen over, met dichte plinten op begane grondniveau. De renovatie van de hoogbouwflats en de herontwikkeling van de middelhoge flats biedt ruimte voor een open plint in menselijke maat. In de nieuwe situatie zijn woningen op een goede manier aangesloten op maaiveld, zodat er voldoende sociale controle is op straat.

De gezamenlijke entrees van de gebouwen liggen aan de buitenzijde. Er zijn daarnaast zoveel mogelijk woningen gepositioneerd op de begane grond, deze woningen hebben hun eigen entree aan de straat. Eventuele entrees voor auto- of fietsparkeergarages liggen ook aan de buitenzijde.



- Gezamenlijke entrees liggen aan de buitenzijde.
- Entrees voor parkeergarages en voor inpandig fietsparkeren liggen aan de buitenzijde.
- De begane grond wordt zoveel als mogelijk geprogrammeerd met woningen of andere actieve functies.
- Blinde gevels worden beperkt.
- Woningen op de begane grond hebben een eigen (voor)deur: primair aan de straat, secundair aan een binnentuin.

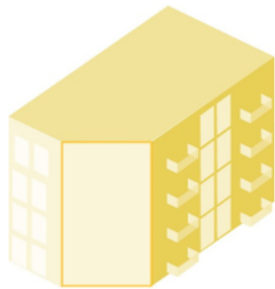




Entrees liggen aan de buitenzijde van het ensemble.
De begane grond heeft zoveel mogelijk woningen.
Woningen grenzend aan de binnenzijde hebben een eigen toegang tot de binnentuin / semi-openbaar groen.

ORIËNTATIE

Uitgezonderd de eengezinswoningen hebben de nieuwe bouwblokken altijd een dubbele oriëntatie. Er is nergens meer sprake van een achterkant of een dode gevel, met name op de begane grond. Galerijen zijn zo ontworpen dat ze niet voelen als een achterkant. Zijgevels zijn mee ontworpen met raampartijen en slimme hoekoplossingen.



- Bebouwing is alzijdig, ook de torens.
- Galerijen zijn niet als een achterzijde ontworpen.

- De galerij is in principe aan de binnenzijde van het ensemble gepositioneerd, tenzij de zonoriëntatie om een andere invulling vraagt.
- Galerijen en corridors zijn zo gepositioneerd dat gebouwhoeken geen blinde gevels opleveren.
- Zijgevels zijn mee ontworpen om blinde gevels te voorkomen.



Galerijen en corridors zijn zo gepositioneerd dat gebouwhoeken altijd woningen zijn, en geen logistieke ruimte.

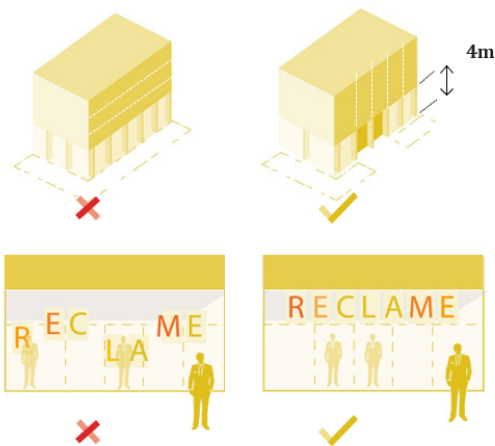


Galerijen zijn zo ontworpen dat ze niet voelen als een achterzijde en meeontworpen met het gebouw.

NIET-WOON PROGRAMMA

Wijkwinkelcentrum Makado maakt deel uit van het BKP. De regels voor dit deel zijn met name gericht op een eventuele toekomstige transformatie van het wijkwinkelcentrum. Daarbij is de essentie dat het wijkwinkelcentrum een gezicht naar buiten krijgt en geen naar binnen gekeerde doos is.

Voorzieningen zijn gepositioneerd op de begane grond van gebouwen, en toegankelijk en transparant. De functies hebben hun entree aan de buitenzijde van het blok - aan de straat. De functies zijn herkenbaar als niet-woonfuncties door verdiepingshoogte en gevelbeeld. Het is belangrijk dat de plint zich niet losmaakt van het gebouw. De ritmiek van de gevel loopt daarom door in de plint.



Eventuele logistieke functies, zoals laden, lossen of bevoorrading zijn inpandig geregeld. Deze inpandige laad- en losplekken zijn mee-ontworpen met het gebouw, en een vanzelfsprekend onderdeel van de gevel.

- Bij voorzieningen heeft de begane grond een bruto verdiepingshoogte van tenminste 4 meter
- Voorzieningen hebben een eigen entree aan de straat, aan de buitenzijde van het ensemble
- Gevels waar niet-woon functies zijn ondergebracht zijn zoveel mogelijk open en transparant.
- De plint maakt zich niet los van de architectuur van de bovenbouw.
- Niet-woon functies zijn direct vanaf maaiveld te betreden zonder hoogteverschil.
- Logistieke functies zijn inpandig en mee-ontworpen met het gebouw.

Reclame uitingen

- Gevelreclame is ondergeschikt aan de architectuur en evenwijdig aan de gevel.
- Reclame-uitingen zijn beperkt tot de begane grond.



Niet-woonfuncties zijn herkenbaar in de plint. Ramen en entrees lopen door tot de grond.



Gevelreclame is toegestaan evenwijdig aan de gevel.

ENTREES

Een hoogwaardige entreepartij draagt bij aan de kwaliteit van het gevelbeeld. Goede entrees zorgen voor een goede leesbaarheid van het gebouw en een levendig en interessant beeld op ooghoogte.

Woningentrees

De liften en trappenhuizen van de ensembles zijn onderdeel van de architectuur en aan de buitenzijde niet specifiek afleesbaar. De centrale entrees op maaiveld zijn gepositioneerd aan de straat/buitenzijde van het gebouw op een goed vindbare en herkenbare plek. Bij hoogteverschillen wordt rekening gehouden met een goede toegang voor mindervaliden. Entrees zijn transparant en onderscheiden zich in architectuurtaal, ze zijn een verbijzondering in de gevel. Gezamenlijke entrees hebben een minimale hoogte van de volledige plintheogte, en zijn liefst nog hoger voor een aangename ontvangst. Brievenbussen en intercom zijn mee ontworpen en vormen een integraal onderdeel van de entreepartij.

Binnen het gebouw worden trappen gelijkwaardig naast liften en goed zichtbaar vanuit de entree gepositioneerd om beweging te bevorderen.

De woningen op de begane grond hebben hun eigen voordeur aan de straat. Woningen die op de binnenzijde georiënteerd zijn hebben - als het niet anders kan - een voordeur aan de binnenzijde.

Wanneer er sprake is van gedeelde binnenterreinen is er aan de binnenzijde een gemeenschappelijke toegang die direct op het binnenterrein uitkomt voor appartementen op hoger gelegen verdiepingen.

- Liften en trappenhuizen zijn onderdeel van de architectuur en niet als los element vormgegeven
- De centrale entree op maaiveld is vindbaar, herkenbaar en minimaal zo hoog als de volledige plint.
- Woningen op de begane grond hebben een eigen entree.
- Binnenterreinen hebben een gemeenschappelijke toegang voor appartementen op hoger gelegen verdiepingen.



Gezamenlijke entrees zijn een verbijzondering van het gevelbeeld en zijn transparant en herkenbaar.



Woningen op de begane grond hebben een eigen entree.

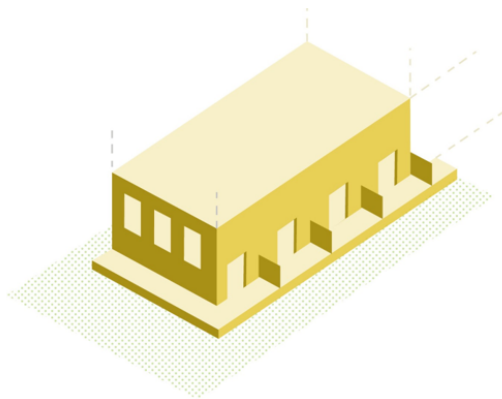
PARKEREN

Het toevoegen van woningen leidt tot een groei in het aantal geparkeerde auto's en fietsen. Werken aan een goede oplossing voor fiets- en autoparkeren is van belang om een prettige woonomgeving te kunnen realiseren. Er wordt gewerkt met verschillende parkeeroplossingen, afhankelijk van de ontwikkellocatie. Er wordt onderscheid gemaakt tussen parkeren op maaiveld, (half)verdiept parkeren en een parkeergebouw.

Op aangewezen plekken is een gebouwde parkeervoorziening noodzakelijk in de vorm van een (half)verdiepte parkeervoorziening of een parkeergebouw met meerdere verdiepingen.

Parkeren op maaiveld

Parkeren in de openbare ruimte mag zo min mogelijk ten koste gaan van de kwaliteit op straat. Waar nodig wordt ruimte gemaakt voor parkeren op straat. Straten zijn zo groen mogelijk ingericht met aandacht voor klimaatadaptiviteit en biodiversiteit.



- Een parkeerbak mag half-verdiept zijn, mits de maximale hoogte tussen maaiveld en bovenkant parkeerbak 1m bedraagt (exclusief dakbedekking). Het hoogteverschil kan worden gebruikt voor terrassen van de woningen.
- Eventuele natuurlijke ventilatie is mee ontworpen in het gevelbeeld.

(Half)verdiept parkeren

Op aangewezen plekken is een gebouwde parkeervoorziening in de vorm van een (half) verdiepte parkeerbak nodig om voldoende parkeerplekken te kunnen maken. Deze parkeerplekken kunnen worden toegewezen aan specifieke woningen. De parkeerbak mag gebouwd worden in halfverdiepte vorm, mits de bovenzijde van de bak ten hoogste 1 meter boven maaiveldniveau bedraagt (exclusief dakbedekking). Het hoogteverschil dat ontstaat kan worden ingezet voor het maken van terrassen. De impact op het gevelbeeld wordt tot het minimum beperkt. Wanneer er wordt gekozen voor natuurlijke ventilatie zijn de ventilatieopeningen onderdeel van het gevelbeeld en als zodanig ontworpen. De ingang naar de parkeergarage en de hellingbaan zijn inpandig. De ontsluiting naar de straat (hek of poort) is zorgvuldig ontworpen en past bij de architectuur van het gebouw. Er wordt bij ondergronds parkeren rekening gehouden met een groene inrichting door te voorzien in voldoende dakbedekking.



De ingang en hellingbaan van een (half)verdiepte parkeergarage zijn inpandig en zorgvuldig ontworpen.

Parkeergebouw

In de Boeierstraat en aan de Pampusstraat/ Vrouwenzandstraat komen mogelijk parkeergebouwen. Het parkeergebouw is een vrijstaand gebouw met parkeerplekken voor bewoners en voor de buurt. De begane grond van het parkeergebouw wordt ingevuld met publieke functies, bijvoorbeeld sport of recreatie. Het dak kan hiervoor ook worden ingezet. De entree van het parkeergebouw is helder vormgegeven en herkenbaar als entree. Voorzieningen van de parkeergarage zoals hellingbaan, slagbomen en kaartverkoop zijn inpandig. De voetgangersentree is herkenbaar vanaf de straat en goed vindbaar. De voetgangersentree en -uitgang zijn niet gekoppeld aan de auto-entree voor de veiligheid van de bezoekers.

- De begane grond van het parkeergebouw is bestemd voor niet-woon functies en heeft een bruto verdiepingshoogte van 4 meter.
- Bij het parkeergebouw zijn de toegangspoort of hellingbaan inpandig en is een eventuele afsluiting meeontworpen.
- De voetgangersentree van het parkeergebouw is niet gekoppeld aan de entree voor auto's en is vormgegeven als een verbijzondering van de gevel.
- De gevel kan een eigen uitstraling hebben, los van de andere bebouwing, bijvoorbeeld door de toepassing van groen.

Fietsparkeren

Het fietsparkeren voor bewoners wordt opgelost in de bebouwing. Er is ruimte in individuele bergingen of een gezamenlijke fietsenstalling. Gezamenlijke fietsenstallingen hebben een eigen entree die goed bereikbaar is vanaf de straat (niet noodzakelijk de buitenzijde) en gedeeltelijk transparant is. Het fietsparkeren voor bezoekers wordt in de openbare ruimte opgelost.

- Fietsparkeren wordt inpandig opgelost en is aan de gevel transparant.
- Voor bezoek dient men rekening te houden met fietsparkeren in de openbare ruimte.



Bergingen en fietsparkeren zijn geclusterd in het gebouw en leveren geen dode gevels op.

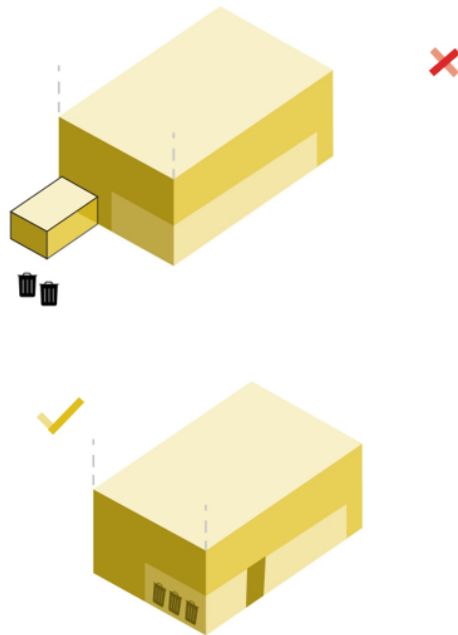
NEVENRUIMTEN

Bergingen

Bergingen zijn gekoppeld aan de woning of geclusterd in het gebouw. Bergingen leveren geen blinde gevels aan de straat op. Indien blinde gevels onvermijdelijk zijn dan zijn ze zorgvuldig ontworpen met en zo gepositioneerd dat het geen onveilig gevoel oplevert.

Technische ruimtes

In principe wordt er in nieuwe bebouwing ruimte gereserveerd voor technische ruimten zoals trafovoorzieningen of schakelstations om deze inpandig op te kunnen lossen. Deze technische ruimten zijn van buitenaf bereikbaar. Bij voorkeur worden deze functies niet op de hoek geplaatst. Net als logistieke functies zijn deze mee ontworpen met het gebouw.



- Bergingen zijn zo gepositioneerd dat ze geen blinde gevels opleveren.
- Technische ruimten en trafo's worden inpandig opgelost en niet op hoeken gepositioneerd.



Bergingen zijn geclusterd in het gebouw en leveren geen dode gevels op.



Er wordt ruimte gereserveerd om technische ruimtes inpandig op te lossen.

BUITENRUIMTEN

Iedere woning is in het bezit van een buitenruimte. Buitenruimtes zijn zoveel als mogelijk goed georiënteerd op de zon. Positionering van de balkons of leefgalerij hangt niet af van binnen- of buitenzijde, maar van de gunstigste oriëntatie op de zon en op uitzicht. De positie van de logistieke ruimte is hieraan ondergeschikt.

Gebouwen zijn alzijdig vormgegeven. De positie en de vormgeving van de buitenruimtes speelt daarin een belangrijke rol. Buitenruimtes zijn mee ontworpen en voelen als vanzelfsprekend onderdeel van het gebouw. Galerijen zijn hoogwaardig vormgegeven. Op de begane grond is ruimte voor terrassen binnen de footprint van het gebouw.

Verschillende oplossingen maken op een logische manier deel uit van het geheel.



- Iedere woning is in het bezit van een eigen buitenruimte
- Balkons en galerijen zijn een vanzelfsprekend onderdeel van het gebouwvolume.
- Balkons en galerijen wisselen elkaar af in het gevelbeeld voor een interessante en levendige gevel.



Balkons en galerijen kunnen worden afgewisseld in het gevelbeeld voor een interessant beeld.

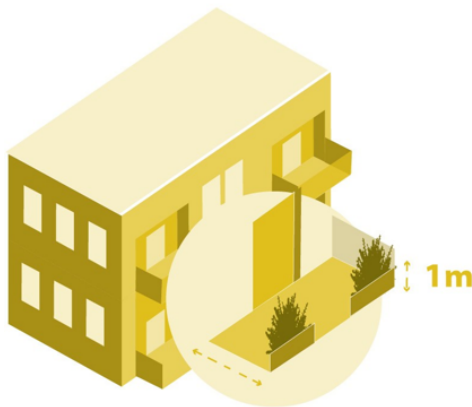


Balkons en galerijen zijn een vanzelfsprekend onderdeel van het bouwvolume.

Terrassen

Op de begane grond zijn terrassen of marge zones voorzien die of bij de woning horen.

De buitenruimte is direct vanuit de woning toegankelijk. De erfafscheiding tussen terras en straat of binnentuin is maximaal 1 meter hoog en vormgegeven als onderdeel van de gevel, vormgegevens als onderdeel van de groene inrichting van de hoven of groen. In het geval van een marge zone is er geen sprake van een erfafscheiding met de straat.



- Woningen op de begane grond hebben een eigen buitenruimte in de vorm van een terras of margezone.
- Er is aan de buitenzijde / aan de straat geen erfafscheiding, wel is een scheiding aan de zijkanten tussen de woningen mogelijk. Deze zijn maximaal 1 meter hoog, en worden mee-ontworpen met de woning.
- Woningen die grenzen aan een gezamenlijke binnentuin kunnen een terrasruimte hebben van maximaal 4 meter diep. Erfafscheidingen zijn maximaal 1 meter hoog en groen ingericht.

- Als een parkeerbak halfverdiept wordt aangelegd kan de hoogte die ontstaat worden gebruikt om de terrassen op te maken. De terrassen zijn maximaal 2 meter diep en zijn zo ontworpen dat ze een zichtrelatie met de straat behouden.
- Een terras op de begane grond is mee ontworpen met de bebouwing of met de groene inrichting van de hoven. Erfafscheidingen zijn maximaal 1 meter hoog en bij voorkeur groen.



Het hoogteverschil bij een (half) verdiepte garage kan worden ingezet voor terrassen.



Afscheidingen zijn maximaal 1 meter hoog en zijn mee ontworpen met de gevel en zo mogelijk groen



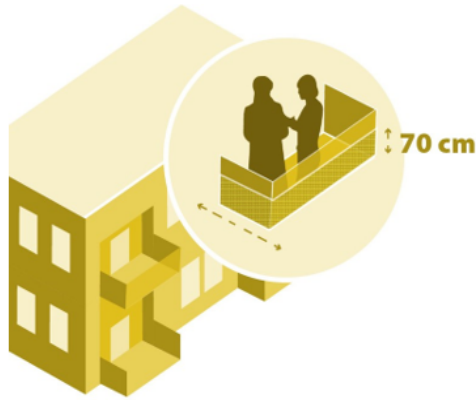
Privé-buitenruimtes die grenzen aan de binnentuin zijn maximaal 4 meter diep.

Balkons

Balkons zijn mee ontworpen en voelen als vanzelfsprekend onderdeel van het gebouwvolume. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de binnenzijde en buitenzijde van het ensemble. Aan de buitenzijde is de

uitkraging beperkt, eventueel in combinatie met een loggia. Verspringingen in de gevel zoals loggia's verlevendigen het gevelbeeld. Aan de binnenzijde kan een balkon verder uitkragen. Waar de situatie zich niet leent voor een balkon (bijvoorbeeld door de positionering langs het spoor, ivm geluidsoverlast) worden buitenruimtes gekoppeld aan de galerijen in de vorm van een leefgalerij.

Balkons zijn massief met eenzelfde materiaal als de gevel of ze zijn transparant met staal of transparant glas in combinatie met een massieve borstwering van minimaal 70cm aan alle zijden.



- Balkons worden meeontworpen en zijn onderdeel van het volume of ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Balkons aan de buitenzijde hebben een beperkte uitkraging boven een hoogte van min. 3.50 m.
- Transparante balkons hebben een massieve borstwering in gevelmateriaal tot 70 cm hoogte.
- Zichtbare delen, zoals onderkanten van balkons, worden meeontworpen met de gevel.



Buitenruimtes zijn mee ontworpen en zijn een vanzelfsprekend onderdeel van het gebouwvolume.



Aan de buitenzijde zijn uitkragende balkons toegestaan van maximaal 1 m, evt in combinatie met een loggia.



Aan de binnenzijde zijn geen restricties voor uitkragende balkons.

Galerijen

Galerijen zijn hoogwaardig vormgegeven. Aan de buitenzijde zijn galerijen inpandig en vormgegeven als onderdeel van het gevelvlak. Aan de binnenzijde kan sprake zijn van uitkragende galerijen. Waar passend zijn galerijen breed genoeg om te gebruiken als terrasruimte voor de bewoners.

Op die manier ontstaat er bij de galerijflats een tweezijdige oriëntatie, die door de bewoners toegeëigend kan worden en waar ontmoetingen plaats kunnen vinden.



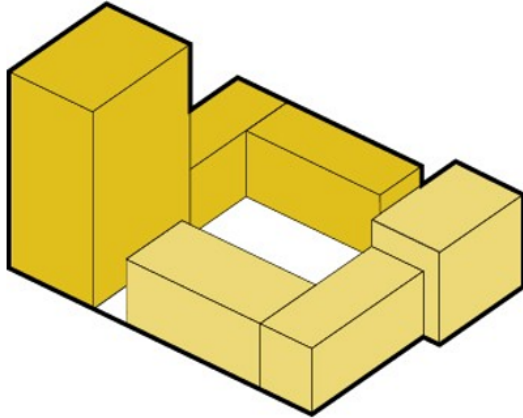
- Galerijen aan de buitenzijde zijn inpandig en vormgegeven als onderdeel van het gevelvlak.
- Galerijen zijn extra breed en voelen aan als buitenruimte.
- Zichtbare delen, zoals onderkanten van galerijen, worden meeontworpen.



Waar mogelijk vormen galerijen ook terrasruimte voor bewoners.



Galerijen zijn vormgegeven als onderdeel van het gevelvlak.



MATERIALISATIE & DETAILLERING

ARCHITECTUURTAAL

De architectuur van de jaren zestig en zeventig waarin Wheermolen-Oost is opgetrokken is introvert, bescheiden en eerlijk. De wijk typeert zich door baksteenarchitectuur met een eenvoudige detaillering en een sterke horizontale geleiding. Herhaling en heldere taal zorgen voor een grote samenhang binnen de wijk.

De architectuurtaal van de nieuwe bebouwing refereert hieraan. Er wordt gezocht naar balans tussen bestaande en nieuwe bebouwing. De nieuwe ontwikkelingen zijn gebouwen van hoge kwaliteit met hoogwaardige materialisering. Afwisseling in het gevelbeeld komt door afwisseling in details, zoals vormgeving van balkons. Verschil in materiaalgebruik is beperkt.





Nieuwe ontwikkelingen zijn van hoge kwaliteit met hoogwaardige materialisering.

MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK

De voorkeur gaat uit naar baksteenarchitectuur in warme, lichte kleuren. Andere natuurlijke materialen zoals groene gevels en hout zijn mogelijk mits ze goed aansluiten op de context en passen binnen de architectuurtaal. Kleurgebruik is ingetogen. Er wordt geen gebruik gemaakt van sterk gemêleerde baksteen met grote contrasten.

Materialen verouderen mooi. Bij de keuze voor materiaalsoort wordt duurzaamheid en onderhoud meegewogen.

- Voorkeur voor baksteen, andere natuurlijke materialen zijn mogelijk mits ze niet detoneren in de context.
- Kleurgebruik is licht en ingetogen, geen gemêleerde baksteen met grote contrasten.
- Duurzaamheid en onderhoud worden meegewogen is de materiaalkeuze.





Kleurgebruik is ingetogen met warme en lichte kleuren. Voorkeur gaat uit naar baksteenarchitectuur.



Afwijkend materiaalgebruik is in beperkte mate denkbaar, bijvoorbeeld bij toepassing van groene gevels.

VARIATIE BINNEN EEN ENSEMBLE

Binnen een ensemble is de architectuurtaal gelijk, maar zijn kleur en materiaal variaties tussen de gebouwen denkbaar. Verschillen zijn niet te groot en materiaal- en kleurgebruik past bij elkaar en binnen de architectuurtaal. Eenheid binnen het ensemble is het uitgangspunt. Bij voorkeur is er tussen de gebouwen sprake van één kleur- of materiaal familie (ton sur ton). Per gebouwdeel is de materiaalkeuze en kleurgebruik bij voorkeur hetzelfde maar kunnen er nuanceverschillen zitten in kleur en detaillering,

bijvoorbeeld wanneer de functies op de begane grond afwijken van de functies erboven. In beperkte mate is afwijkend materiaalgebruik toegestaan, bijvoorbeeld bij het toepassen van een groene gevel.

- Binnen een ensemble kunnen verschillende gebouwen een ander materiaal- of kleurgebruik hebben mits dit past binnen de architectuurtaal en contrasten niet te groot zijn.
- Materiaalgebruik binnen een gebouw is bij voorkeur gelijk.
- Verschillende gebouwdelen kunnen verschillen in detaillering, passend bij de typologie.
- Binnen het gebouwdeel zijn nuanceverschillen toegestaan in kleurgebruik en detaillering.



Binnen een ensemble kunnen verschillende gebouwen een ander materiaal- of kleurgebruik hebben



Materiaalgebruik binnen een gebouw is bij voorkeur gelijk



Verschillende gebouwdelen kunnen verschillen in detaillering en kleurnuance, passend bij de typologie

DETAILLERING

Nieuwe bebouwing is vriendelijk met aandacht voor details. Er is sprake van zorgvuldige detaillering: hoogwaardige kozijnen, dakranden, balustrades.

Kleine detailverschillen zijn belangrijk voor de maat en schaal van de bebouwing, en voor de menselijke maat. Er wordt dieptewerking nagestreefd in de gevel met horizontale en verticale verspringingen, het gebruik van loggia's en de toepassing van inpandige galerijen. Uitstekende delen zoals balkons worden mee-ontworpen met de gevel en zijn onderdeel van het gebouw. Zijgevels worden meegenomen in het ontwerp en worden vormgegeven als zichtgevel. Er is geen sprake van een blinde gevel, maar er zijn ramenvlakken, buitenruimtes of mooie detaillering. Dit kan ook een groene gevel zijn. Hemelwaterafvoer zijn bij voorkeur geïntegreerd in de gevel. Technische ruimtes op het dak zijn zorgvuldig ontworpen en zijn een vanzelfsprekend onderdeel van het gebouw.

- Er is sprake van zorgvuldige detaillering.
- Er wordt dieptewerking in de gevel nagestreefd.
- Luifels, rolluiken en verlichting zijn mee ontworpen als onderdeel van de architectuur.
- Zijgevels worden meegenomen in het ontwerp met buitenruimtes, detaillering of raamvlakken.
- Hemelwaterafvoer is bij voorkeur geïntegreerd in de gevel.
- Ontsluitingskernen die zichtbaar zijn in de gevel zijn zorgvuldig ontworpen.





Er wordt dieptewerking in de gevel nagestreefd.



Hoeken zijn zorgvuldig ontworpen. Blinde zijgevels worden voorkomen.

DAKEN

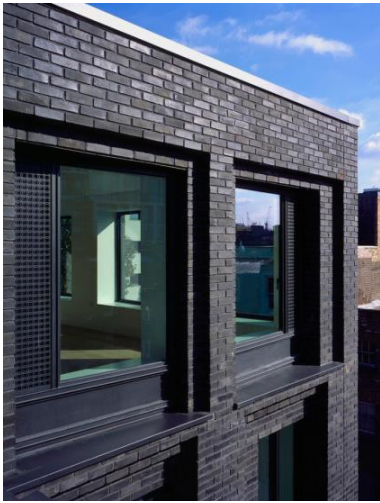
Daken van appartementen zijn in principe plat om ze functioneel te kunnen inzetten voor plaatsing van zonnepanelen en/of groen dak en aan te sluiten bij de architectuurtaal van de wijk. Daarnaast kunnen daken op die manier een bijdrage leveren aan wateropvang en waterberging.

Daarbij is het mogelijk om het dak in te zetten als ontmoetingsruimte voor de bewoners, zoals een dakterras of een gedeelde moestuin. Schuine daken zijn in beperkte mate mogelijk mits het past binnen de architectuurtaal van het ensemble, het ensemble nog steeds leesbaar is als eenheid en het aansluit bij de omgeving. Eventuele dakopbouwen zoals technische ruimtes zijn zorgvuldig meeontworpen met het dakoppervlak.

Grondgebonden woningen kunnen een schuin dak hebben. Eventuele zonnepanelen zijn meegenomen in het ontwerp en een vanzelfsprekend onderdeel van het dakoppervlak. Ook hier zijn technische ruimtes meeontworpen met het dakoppervlak.

- Daken van appartementen zijn in principe plat en worden functioneel ingezet voor zonnepanelen of groen.
- Daken in het zicht worden mee ontworpen.
- Zonnepanelen zijn vanaf de straat niet zichtbaar en worden achter een dakrand geplaatst die is mee ontworpen met de gevel.
- Technische ruimten op het dak worden mee ontworpen en zijn een vanzelfsprekend onderdeel van het bouwvolume.
- Bij een eventueel dakterras is de borstwering mee- ontworpen met de gevel, of staat de afscheiding een stukje terug van de gevellijn zodat deze niet te zien is vanaf de begane grond.

- Een gebouw heeft een continue dakrand op één hoogte, wat refereert aan het modernistische karakter van de wijk.



Daken zijn bij voorkeur plat. Gebouwen hebben één continue dakrand op een hoogte.



Bij een dakterras is de borstwering meeontworpen met de gevel.

NATUURINCLUSIEF BOUWEN

Er wordt aandacht besteed aan natuurinclusief bouwen door de inzet van groene daken en eventueel groene gevels. Nestkasten worden geïntegreerd in de gevel. In de buitenruimte wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van inheems groen. Er wordt gewerkt met een gelaagdheid in beplanting, om aantrek-

kelijk te zijn voor zoveel mogelijk bestjes en insecten. Er wordt gewerkt met ruigte en een afwisseling in grassen, kruidgewassen en heesters. Waar mogelijk worden grote bomen toegevoegd.

- Nestkasten worden geïntegreerd in de gevel.
- Daken zijn groen wanneer ze niet functioneel worden gebruikt.
- Groene gevels dragen bij aan de biodiversiteit in de wijk.
- Waar mogelijk vleermuisvriendelijke verlichting.
- Waar mogelijk wordt een open of half-open verharding toegepast, zoals bijvoorbeeld grastegels.
- Zoveel mogelijk gebruik maken van inheems groen.
- Aanbrengen van gelaagdheid in beplanting.



Daken zijn groen wanneer ze niet functioneel worden gebruikt.



Groene gevels dragen bij aan de biodiversiteit in de wijk.



Nestkasten worden geïntegreerd in de gevel.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 26 januari 2023

*De griffier,
R.J.C. van der Laan*

*de voorzitter,
E. van Selm*