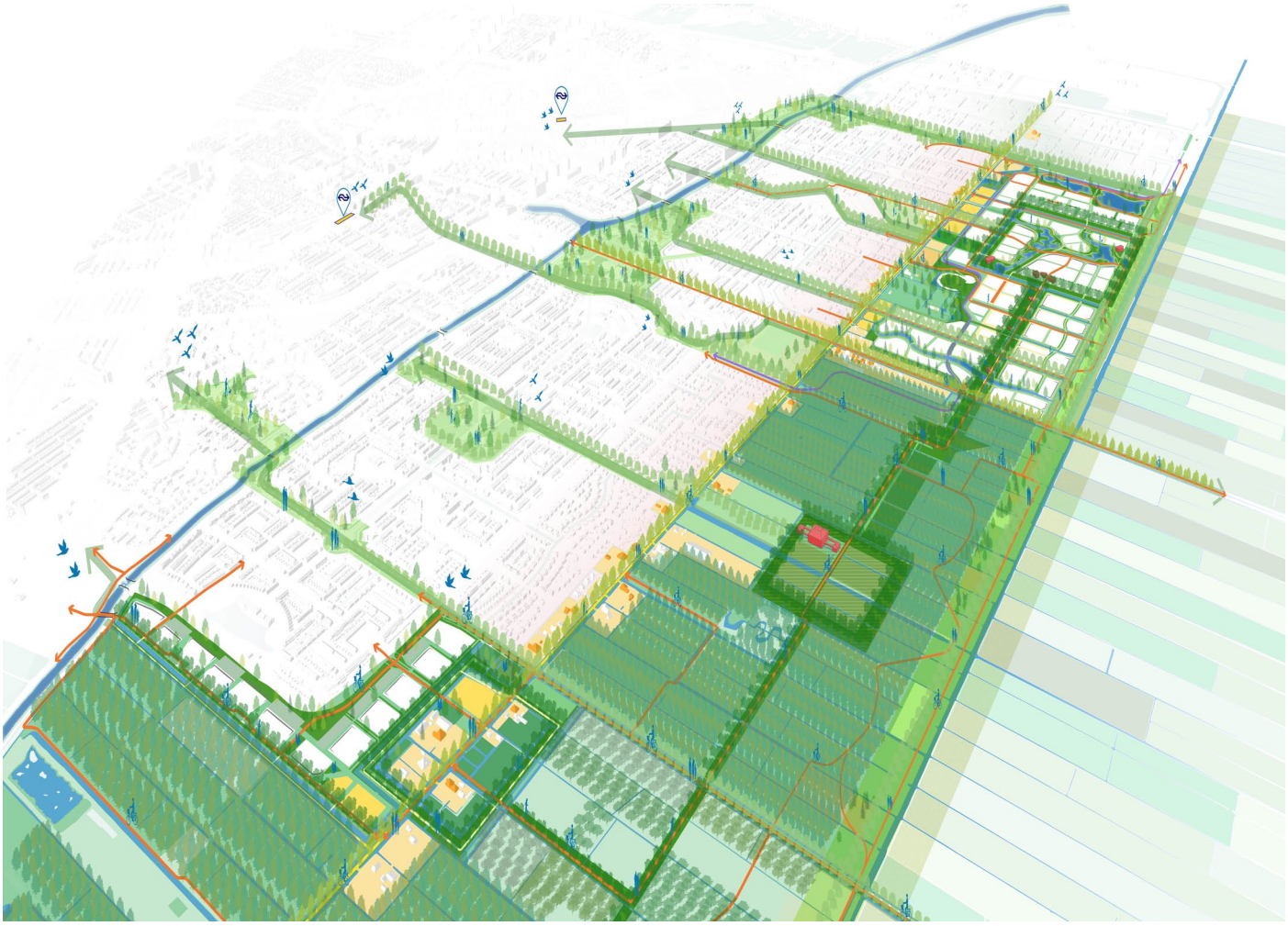
16 Oktober 2025

Gemeente Purmerend
BPD

BEELDKWALITEIT OP HOOFDLIJNEN



Inhoudsopgave

Purmerend Oostflank PLANCONCEPT

Visie Oostflank Purmerend **5**
Het ruimtelijk raamwerk **7**
De nieuwe groenstructuur van het raamwerk **8**

De basis voor beeldkwaliteit

Samenwerken **10**

Ruimtelijk raamwerk
1 Groen, water en toekomstbestendigheid 12
2 Cultuurhistorie 14
3 Duurzame mobiliteit 15

4 Principes beeldkwaliteit

1) Groen tot in de haarvaten **18**

2) Voorbereid op de toekomst **20**

3) Verblijven en ontmoeten centraal **21**

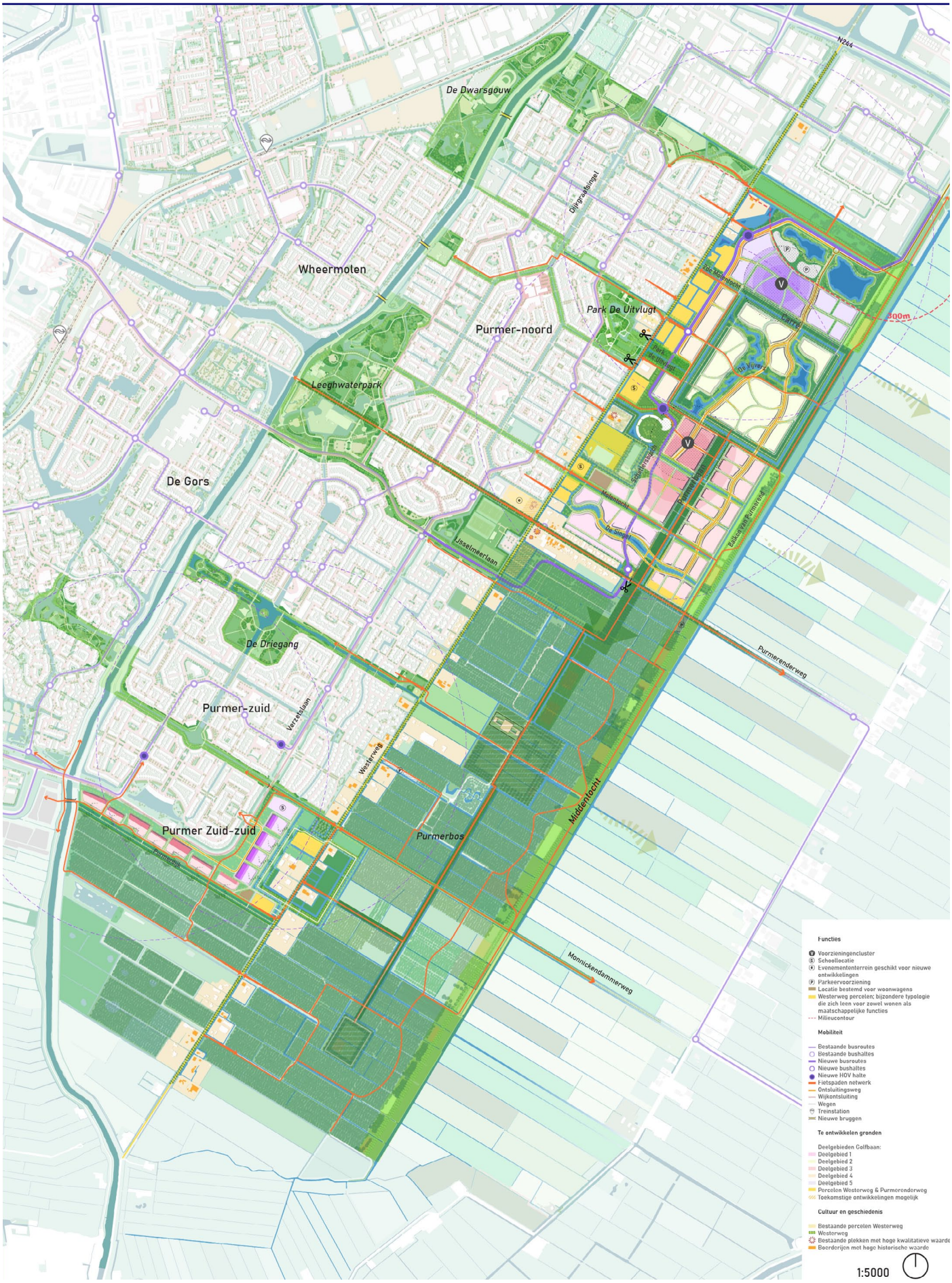
3.1 De openbare ruimte geeft kwaliteit 22
3.2 Veilige routes en parkeergelegenheid 23

4) Een rijk pallet aan diverse woonmilieus **24**

4.1 Centrum Purmerhout en Carrébuurt 26
4.2 Groenbuurt 27
4.3 De Singels 28
4.4 Golfbuurt 29
4.5 Het Groene Lint 30
4.6 De Erven 31
4.7 Purmerbroek 32
4.8 Carré van het Groenewoud 33

Biobased en modulair 34

Raamwerkkaart Oostflank Purmerend



Visie Oostflank Purmerend

Het ontwerpproces voor de Oostflank startte enkele jaren geleden en heeft geleid tot de Visie Oostflank Purmerend (vastgesteld op 25 april 2024). Deze visie is inmiddels vertaald naar een gebiedsontwikkelingsprogramma, dat de verdere ruimtelijke en inhoudelijke invulling van dit grootschalige woningbouwproject richting geeft. In dit gebied komen tussen de 5.000 tot 5.800 woningen. De Oostflank bestaat uit Purmer-Zuid Zuid, het Purmerbos en het golfbaanterrein. Met deze ontwikkeling wordt voorzien in de urgente behoefte aan nieuwbouw in Purmerend.

Een groot deel van de woningen zal bestaan uit sociale en betaalbare woningen, waarvoor veel vraag is. De woningverdeling wordt als volgt vormgegeven: 30% sociale huurwoningen, 40% middeldure huur en/ of betaalbare koopwoningen en 30% woningen in de vrije sector. Hiermee ontstaat een evenwichtige mix die aansluit bij de uiteenlopende woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners.

Naast woningbouw wordt er nadrukkelijk ingezet op het versterken van de natuur en het realiseren van meer mogelijkheden voor recreatie. Ook worden voorzieningen ontwikkeld die passen bij de nieuwe woonwijken, zodat de woongebieden uitgroeien tot complete wijken.

Bij de verdere uitwerking van de plannen worden de belangen van de huidige bewoners en ondernemers zorgvuldig meegewogen. Tegelijkertijd wordt veel aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarden van de Oostflank. Het gebied kent een rijk verleden dat sterk verbonden is met de drooglegging van de Purmerpolder en het kenmerkende polderlandschap. Deze geschiedenis is nog altijd zichtbaar in de structuur van sloten, kavels, dijken en oude boerderijen. Ook de landschappelijke relatie tussen stad en polder wordt gekoesterd en vormt een belangrijk uitgangspunt binnen de planvorming. Het doel is om deze cultuurhistorische eigenschappen niet alleen te behouden, maar waar mogelijk zichtbaar en beleefbaar te maken voor bewoners en bezoekers.

Voor de toekomstige bewoners wordt ingezet op duurzame mobiliteit, volgens het principe ‘prioriteit voor wandelen en fietsen’. Daarnaast wordt gezorgd voor goede hoogwaardige openbaarvervoersverbindingen, en het stimuleren van deelmobiliteit. De nieuwe woongebieden krijgen toegankelijke voorzieningen op loop- en fietsafstand.

Om de waterkwaliteit te verbeteren en om beter bestand te zijn tegen piekbuien wordt het grondwaterpeil verhoogd tot het stedelijk peil. Hierdoor wordt ook verzilting tegengegaan . Schoon water uit natuurgebieden en stedelijke gebieden mag daarbij niet vermengd worden met agrarisch water.

Daarnaast wordt gewerkt aan de verbetering van groen- en recreatiegebieden, om te voldoen aan de groeiende behoefte aan

recreatie én ter compensatie van natuurwaarden die mogelijk verloren gaan door woningbouw en intensiever ruimtegebruik. De openbare ruimte wordt zodanig ingericht dat deze uitnodigt tot bewegen en ontmoeten.

> *"De Oostflank wordt een woonmilieu waar groen, natuur, wonen en vrijetijdsbeleving elkaar versterken. Een gezonde en diverse plek."*

Er zijn hiervoor in de visie voor de Oostflank vijf leidende principes geformuleerd:

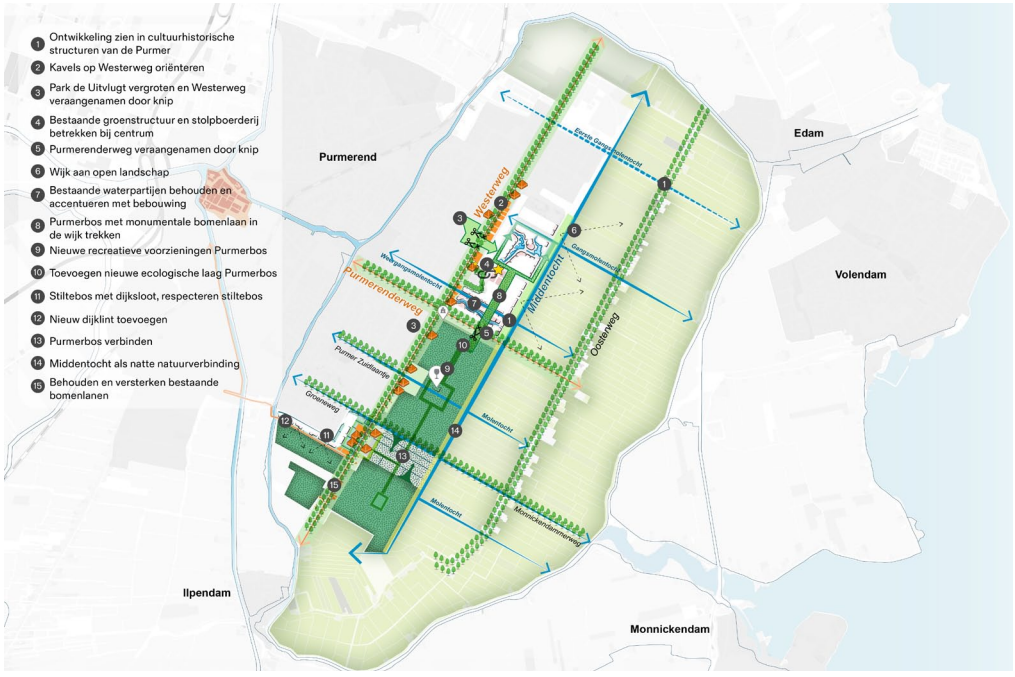
1. Bestaande kwaliteiten versterken
2. Water en bodem sturend
3. Natuurinclusief ontwikkelen
4. Toekomstgerichte mobiliteit
5. Wonen en voorzieningen voor iedereen.

In het afgelopen jaar is verder gewerkt aan al deze principes. Aan de hand van drie verschillende modellen zijn de principes zowel afzonderlijk als in samenhang met elkaar getoetst. Dit heeft geleid tot een voorkeursmodel dat verder is uitgewerkt in het ruimtelijk raamwerk voor de verdere gebiedsontwikkeling die de komende jaren zal plaatsvinden.

De ontwikkeling van de Oostflank zal enkele decennia in beslag nemen. Om te zorgen voor een duurzaam stedelijk landschap is gekozen voor een werkwijze van grof naar fijn. Voordat er stedenbouwkundige plannen en bouwplannen op deelgebiedsniveau worden uitgewerkt, wordt eerst een ruimtelijk raamwerk voor de gehele Oostflank opgesteld.

De groenstructuur fungeert als contramal voor de verstedelijking en vormt de basis voor de verdere ontwikkeling van de natuurwaarden in het gebied. Bij een consequente uitwerking kan de natuur zo ver reiken dat zij tot aan de voordeur van iedere woning in het gebied aanwezig is.

Het ruimtelijk raamwerk

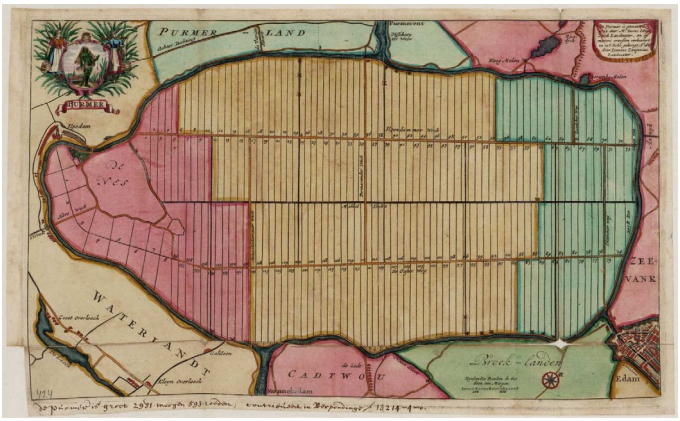


Bestaande kwaliteiten versterken

Het ruimtelijk raamwerk biedt houvast voor de verdere gebiedsontwikkeling en vormt de basis voor de identiteit en samenhang van de Oostflank als geheel en de verschillende onderdelen.

De huidige identitieit van de Oostflank is onlosmakelijk verbonden met de ontginning van de polder, die een cultuurhistorisch waardevolle ontwikkelingslaag in het landschap is — in dit geval de droogmakerij De Purmer: nieuw land dat in 1622 werd drooggelegd dankzij een ingenieus systeem van molens en molengangen, op een hoogte van vier meter onder zeeniveau.

De droogmakerij wordt gekenmerkt door lange lijnen, rechthoekige polderblokken en een watersysteem waarin de Middentocht, de



De Purmerpolder van 1622

molengangen, de Westerweg en de Purmerenderweg, met hun laanbeplantingen en stolpboerderijen, sinds de drooglegging beeldbepalende elementen zijn. Daarnaast wordt de identiteit van het gebied gevormd door grootschalige ontwikkelingen uit de 20e eeuw, zoals de woonwijken Purmer-Noord en -Zuid, het stadsbos (oorspronkelijk aangelegd als productiebos) en de golfbaan, die samen bijna de helft van de droogmakerij beslaan. Deze stedelijke laag heeft nieuwe leefpatronen aan de polder toegevoegd, met karakteristieke elementen zoals waterpartijen in de golfbaan, buitenwonen, parken, en lanen en waterlopen in het Purmerbos en de woonwijken.

De verschillende ontwikkellingen in het landschap hebben zich over elkaar heen ontwikkeld en zijn in de Oostflank op dit moment slecht met elkaar verbonden. In het raamwerk wordt een nieuwe laag van landschappelijke elementen toegevoegd die de verbinding legt tussen de aanwezige groengebieden, woonmilieus en tijdslagen in het gebied. Zo worden Purmer Noord en Zuid duurzaam verbonden met het Purmer bos, de groenzone langs de Middentocht en de Purmer ringvaart. De nieuwe woongebieden op de golfbaan en Purmer Zuid-zuid worden door het raamwerk verbonden met het Purmerbos terwijl tegelijkertijd ook duidelijk de grens tussen bebouwing en landschap wordt gedefinieerd.

De Westerweg heeft van oudsher een erfstructuur met daaraan boerderijen, en biedt ruimte om, aansluitend op deze structuur, nieuwe programma's

toe te voegen die hierbij aansluiten. Door de Westerweg op te waarderen als wandel- en fietsroute, ontstaat een nieuwe regionale fietsverbinding richting Ilperdam en Amsterdam-Noord. Landschappelijk wonen en lagere dichtheden in erfvorm kenmerken de toekomstige ontwikkeling van de Westerweg. In de nieuwe woonwijk op de golfbaan is een fijnmazig netwerk van fiets en wandelverbindingen. Dit netwerk sluit feilloos aan op de bestaande wandel- en fietsstructuren in de omringende gebieden. Bewoners van de nieuwe wijk kunnen op deze manier direct en sociaal veilig lopend en met de fiets hun weg naar voorzieningen in Purmer Noord en de binnenstad.

Ook de Purmerenderweg zal worden opgewaardeerd om de bewoners daar een prettigere leefomgeving te bieden. De weg is alleen voor voetgangers en fietsers nog een doorgaande weg.
Langs de Middentocht kan men het prachtige open agrarische landschap van de Purmer beleven. Qua natuurwaarde is deze zone beperkt. Dat komt door abrupte overgang tussen water en land. Een grotere differentiatie tussen droge en natte gebieden vergroot de biodiversiteit in de zone langs de Middentocht, maakt een nieuwe ecologische verbinding tussen de Purmerringvaart, het Ilperveld en de Polder Zeevang. Het raamwerk voor de Oostflank krijgt hierdoor niet alleen betekenis voor de nieuwe woongebieden in de Oostflank maar verankert de gemeente Purmerend met het landschap van de Purmer en Waterland.

De groei van het aantal woningen en inwoners leidt tot een toenemend gebruik van bestaande recreatievoorzieningen, zoals het Purmerbos. Om deze druk op te vangen en de natuurwaarden te compenseren, breiden we het Purmerbos uit. Dit doen we door het open agrarische gebied tussen de twee nu nog gescheiden bosdelen in te richten als een nieuw natuur- en recreatiegebied. Zo ontstaat één groot, aaneengesloten bosgebied. Daarnaast zal de komende jaren ook moeten worden geïnvesteerd in de afwatering van de gronden in het bos, zodat er ook bomen gepland kunnen worden die ouder kunnen worden, waardoor ook de natuurwaarden en belevingswaarde van het bos verbeteren.

De nieuwe groene structuur van het raamwerk

De nieuwe structuur van brede groenzones met laanbomen verbindt buurten en groengebieden, maar heeft ook een eigen karakter. Daarmee draagt zij bij aan een sterke identiteit voor de Oostflank. Deze structuur bestaat uit brede bomenlanen, die zijn ingericht voor wandelen, fietsen en andere vormen van recreatie . De nieuwe groenstructuur versterkt bovendien de natuurwaarden en de biodiversiteit in de wijk.

De landschappelijke ontwerpprincipes zijn geïnspireerd op de traditie van landgoedaanleg zoals die in de 17e eeuw werd toegepast in de droogmakerijen. Deze inspiratie is vertaald naar een structuur van vier zogeheten carrés (vierkanten). Deze carrés markeren specifieke plekken in het gebied en zorgen, door hun schaal en maatvoering, voor een natuurlijke overgang van de grootschalige polderstructuur naar de kleinschaligheid van de buurten.
De carrés zijn onderling verbonden door lanen. In de lengterichting (noord-zuid) verbinden deze lanen de voormalige golfbaan met het Purmerbos.

In de breedterichting (oost-west) sluiten ze aan op bestaande structuren uit Purmerend-Zuid, zoals de Groene Laan. Deze structuren, vergezeld van wandel- en fietsroutes, zorgen ervoor dat de Oostflank op een vanzelfsprekende manier wordt verankerd in de Purmer.
Het eerste carré omlijst de voormalige golfbaan en definieert deze als een herkenbaar ruimtelijk element. Het bestaande waterpatroon aan de binnenzijde blijft behouden en geeft het omliggende woongebied een eigen identiteit. De aangrenzende woonwijken sluiten aan op het carré of op een van de dwarsverbindingen. Hierdoor krijgt elke woonbuurt een eigen karakter, terwijl ze altijd onderdeel blijven van het grotere geheel van lange lijnen en onderlinge samenhang.

Dit geldt ook voor Purmer-Zuid. Hier zorgt een carré rond de Westerweg ervoor dat de woonvelden langs de Verzetslaan ruimtelijk verbonden zijn met de Westerweg en het Purmerbos. Fysiek wordt Purmer Zuid-zuid alleen met voet- en fietspaden verbonden met de Westerweg.

In het Purmerbos bevinden zich bovendien twee carrés die ruimte bieden om recreatieve functies in het bos met elkaar te koppelen. Ook deze carrés zijn geïntegreerd in andere onderdelen van het plan.

De overgang tussen bos en nieuwe woonbebouwing is multifunctioneel: enerzijds moet deze een goede uitloop bieden voor bewoners van de aangrenzende woonbuurt, aangezien het Purmerbos een van de belangrijkste kwaliteiten van deze locatie is. Anderzijds is het belangrijk dat bewoners niet direct het bos in lopen, om de recreatiedruk in dit kwetsbare deel van het bos te beperken. Een nieuw groen wandellint vormt de verbinding tussen de Westerweg en de Purmerringvaart. Een nieuwe brug over de ringvaart verbindt dit gebied met de Vurige Staart en de binnenstad. Het wandellint fungeert daarnaast als waterscheiding tussen het stedelijk water en het waterpeil in het bos.

De verschillende woonbuurten die in het raamwerk zijn opgenomen, krijgen elk een eigen karakter, mede door hun uiteenlopende ligging binnen het landschappelijke raamwerk en hun relatie tot het openbaar vervoer.

In grote lijnen zijn de bebouwingsdichtheden langs de bestaande linten Westerweg, Purmerenderweg en Groeneweg lager. Langs het nieuwe lint in Purmer-Zuid, tussen de Westerweg en de ringvaart, is ook de bebouwingshoogte beperkt.

Langs de Verzetslaan en op de voormalige golfbaan, dicht bij de HOV-haltes, zijn de bebouwingsdichtheden hoger en wordt er meer gestapeld gebouwd. Deze gestapelde bouw biedt een goed uitzicht op de nieuwe lanenstructuren en ligt op de tweede rij, gezien vanaf het omliggende polderlandschap en de bestaande woongebieden.

DE BASIS VOOR BEELDKWALITEIT

Samenwerken

Ruimtelijk raamwerk

1) Groen, water en toekomstbestendigheid

2) Cultuurhistorie

3) Duurzame mobiliteit

Samenwerken

Alle principes gaan over alle schaalniveaus

De voorgestelde principes voor de beeldkwaliteit gelden op alle schaalniveaus, dat wil zeggen dat deze van toepassing zijn op de grote schaal van de polder de Purmer via de openbare ruimte tot aan de architectuur van de woningen en de plattegronden zelf.

Door consequent op alle schaalniveaus de prinicipes door te werken ontstaat er ruimtelijke samenhang en meerwaarde in het plan.

Voorwaarde Kwaliteitsborging is Teamwerk en integraal denken

De Oostflank zal de komende decennia getransformeerd worden. In de planvorming wordt gewerkt van grof naar fijn maar de afstemming tussen verschillende fases van planvorming bepaalt het succes. Overlap in de verschillende schaalniveaus is cruciaal. Daarmee ontstaat samenhang tussen landschap/stedenbouw/mobiliteit/ bouwtechniek en gebiedspromotie.

De kwaliteitsbewaking vindt plaats met een kwaliteitsteam. Hierin zitten een aantal deskundigen en een gedelegeerd lid van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit, die voor langere tijd betrokken zijn en adviseren over de ruimtelijke kwaliteit. Deze samenstelling moet ervoor zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit van de schaal van de wijk en buurt tot aan het ontwerp van de woningen via kwaliteitsteam en adviescommissie soepel verloopt/is geborgd.



samenwerken in teamverband

Ruimtelijk raamwerk



De bestaande kwaliteiten van de huidige Purmerpolder

1) Groen, water en toekomstbestendigheid

De huidige identiteit van de Oostflank is nauw verweven met de rijke cultuurhistorische gelaagdheid van het landschap. In dit gebied worden natuur- en recreatiegebieden versterkt en zorgvuldig verbonden met de openbare ruimten van de nieuwe woonwijken. Deze ruimten worden zo ontworpen dat ze uitnodigen tot beweging, ontmoeting en verblijf, waardoor een levendige en gezonde leefomgeving ontstaat. Tegelijkertijd wordt het watersysteem in de Oostflank verbeterd.



Het Ruimtelijk raamwerk: verbonden met het landschap van de Purmerpolder



Recreatie aan open landschap



Boswandeling in een laan



Bestaande kwliteiten benutten

Ruimtelijk raamwerk

2) Cultuurhistorie

De droogmakerij De Purmer werd in 1622 drooggelegd met behulp van een ingenieus systeem van molens en molengangen, op een diepte van ruim vier meter onder zeeniveau. Het gebied wordt gekenmerkt door strakke lijnen en rechthoekige polderblokken, typerend voor de rationele indeling van de droogmakerij. Sinds de drooglegging vormen de Middentocht, de molengangen, de Westerweg en de Purmerenderweg – met hun karakteristieke laanbeplantingen en stolpboerderijen – beeldbepalende elementen in het landschap.

De waardevolle lange lijnen krijgen een belangrijke plek in het plan als vooral recreatief gebruikte lommerrijke lanen die maximaal zijn verbonden met de groengebieden en de bestaande en nieuwe woonwijken. Historische hoofdwatergangen worden hersteld, als groene watergang in het plan opgenomen, en voorzien van hoofdfietsstructuren. Bovendien worden vergezichten over het agrarisch landschap geënsceneerd.



Monumentale vergezichten in open agrarisch gebruikt landschap: het toekomstig décor voor recreatieve wandel- en fietstochten, en de voorkant van de nieuwe woonwijken

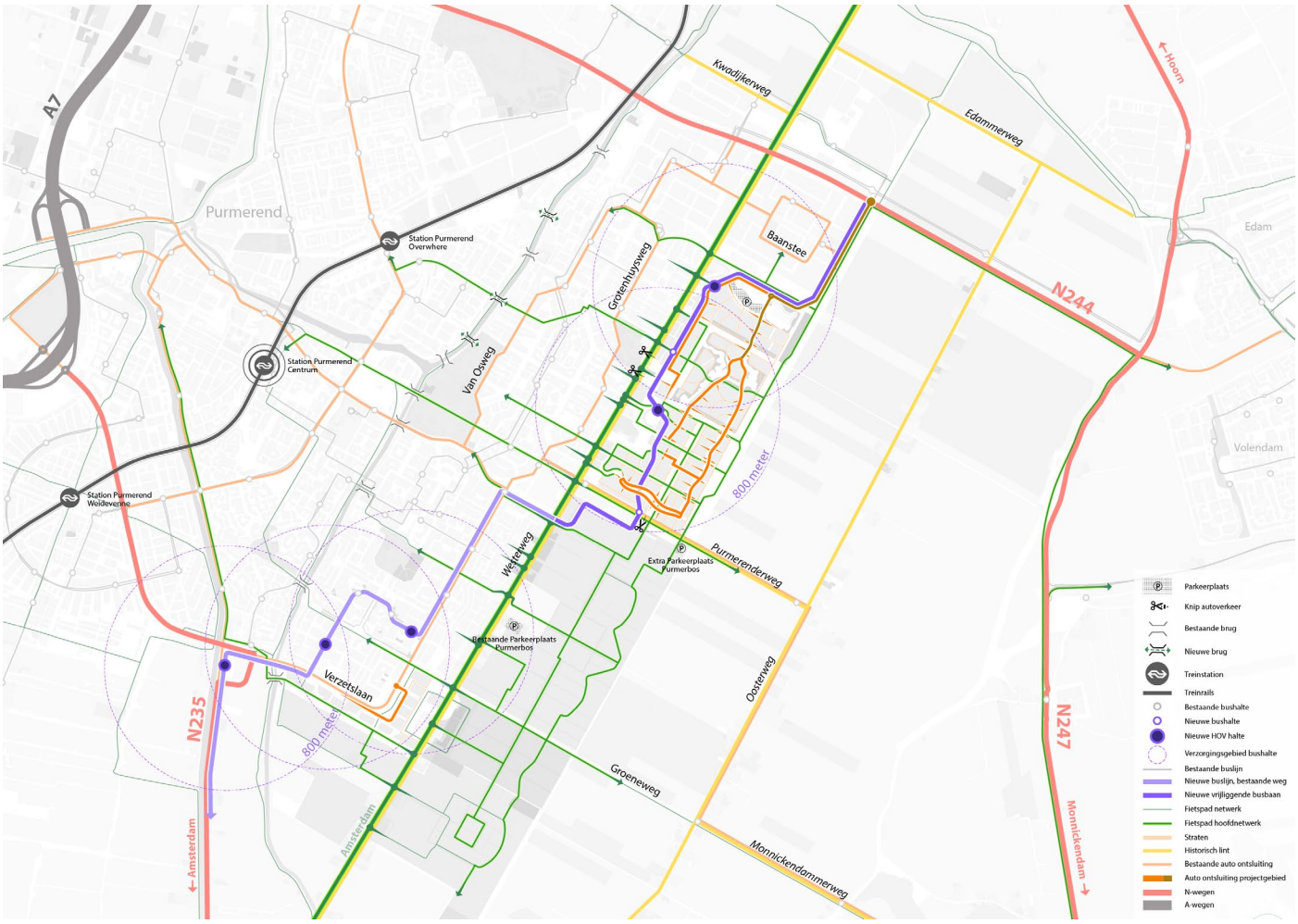


Stolpboerderij aan de Westerweg: de historische structuur zal worden gebruikt als hoofdfietsroute en de bestaande en de nieuwe wijken met elkaar verbinden

Ruimtelijk raamwerk

3) Duurzame mobiliteit

Voor toekomstige bewoners wordt ingezet op duurzame mobiliteit, waarbij het principe ‘prioriteit voor wandelen en fietsen’ centraal staat. Het mobiliteitsnetwerk wordt aangevuld met hoogwaardige bus- en ov-verbindingen en het faciliteren van (deel)autogebruik. Nieuwe woongebieden worden zodanig ingericht dat voorzieningen op fietsafstand goed bereikbaar zijn. De hoofdontsluiting voor autoverkeer richting het Golfbaanterrein wordt gerealiseerd via de route langs het bedrijventerrein De Baanstee.



Multimodaal netwerk voor de Oostflank gebaseerd op wandelen, fietsen en ov



Fietsen en ov centraal



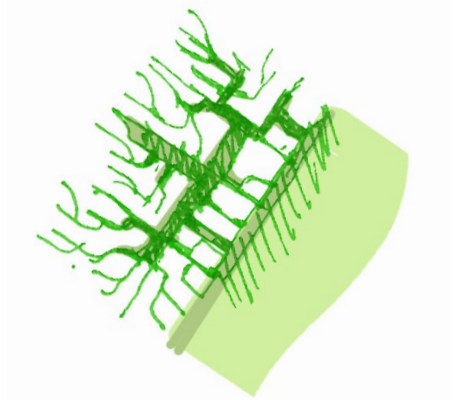
Eerste keuze: lopen of fietsen



Mobility - hub met voorzieningen

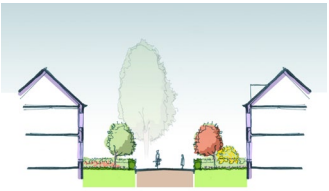
4 PRINCIPES BEELDKWALITEIT

1. Groen tot in de haarvaten
2. Voorbereid op de toekomst
3. Verblijven en ontmoeten centraal
4. Een rijk pallet aan diverse woonmilieus



Ontwerpprincipe groennetwerk: samenhangende sfeerbeleving, van groene voortuinen en woonstraten, via buurtstraten, lanen en plantsoenen, tot aan het landschap.

Groene voorbeeldadressen



a) Groene voortuinen, lommerrijke woonstraatjes



b) Voortuinen en lanen begeleiden wijkstraten



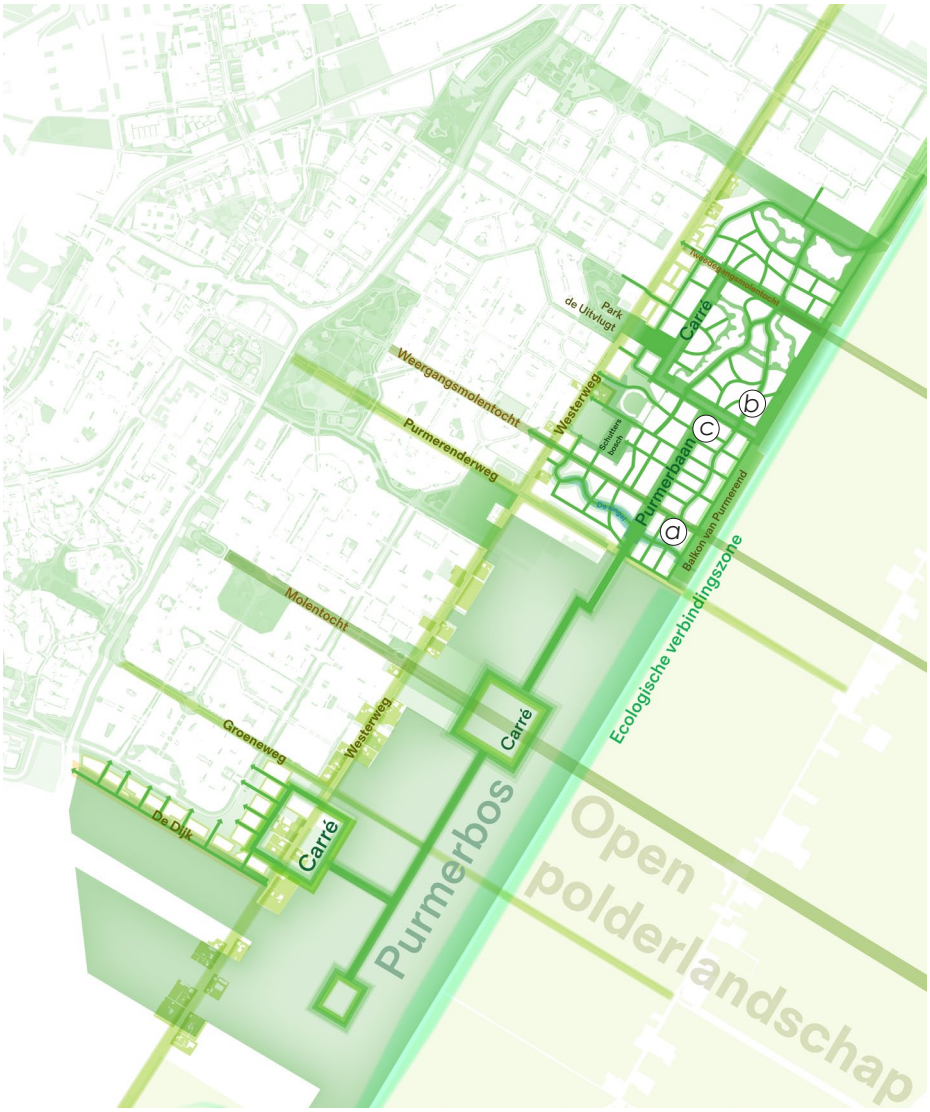
c) Wonen aan het landschap

1) Groen tot in de haarvaten

Wat de Oostflank typeert, is de diepe verwevenheid met het omliggende landschap, in de breedste zin van het woord. Denk aan de polder die in 1622 is gevormd met de Westerweg, de Purmerenderweg, de molengangen en de tochten, maar ook aan het jonge landschap van het Purmerbos en dat van de golfbaan.

Deze verbinding wordt versterkt door het koesteren en herinrichten van historische lijnen én door de aanleg van robuuste nieuwe boslanen, zoals de carréstructuren en banen die het Purmerbos verbinden en verankeren met bestaande en nieuwe wijken.

Door een zorgvuldig ontwerp van groen, water en ecologie op het schaalniveau van de stad, de wijk, de buurt en de straat reikt het groen letterlijk tot aan de voordeur.
De aandacht voor overgangsruimten, groen en natuurlijke materialen maakt de Oostflank niet alleen aantrekkelijk voor mensen maar ook voor planten en dieren.



Sterke verwevenheid van de leefomgeving met het groen



De nieuwe woonwijk ontleent zijn identiteit en adresvorming aan het groen

Formeel en informeel groen in woonwijken



Hagen, bomen en voortuinen zijn middelen om het groen in straten door te trekken



Informeel groen vormt het decor van het wonen



Brede groenstroken met bomen verbinden buurt met bos

2) Voorbereid op de toekomst

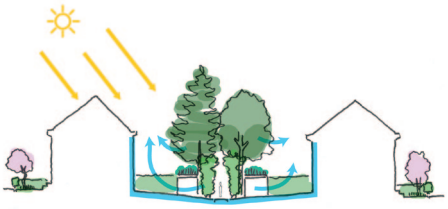
De Oostflank is op haar toekomst voorbereid in de meest duurzame betekenis van het woord.

In de Oostflank zetten we in op duurzame en robuuste systemen. Het klimaatadaptieve watersysteem kan bufferen bij piekpuien, maar zorgt ook dat zoute kwel in de lage polder wordt tegengegaan.

Het voorkomen van hitte en droogte stress en energie opwekking in de wijk worden tot in het detail doorgedacht en meegenomen in de uit ontwikkeling van de wijk.

Uitgangspunt is een groene buurt met veel bomen. De openbare ruimte wordt zo ontworpen dat water zoveel als mogelijk aan de bodem wordt gegeven. Zelfs bij erfgrenzen en achterpaden wordt nagedacht hoe deze kunnen bijdragen aan de natuurlijke diversiteit en de doelstellingen.

Verder streven we naar circulair gebruik van bio-based materialen, zoals hout. En duurzame energieopwekking.

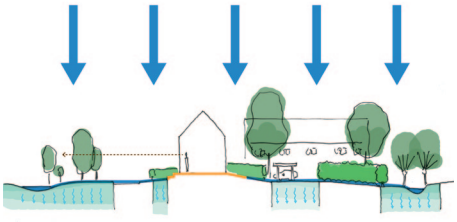


Achterpaden en binnenterreinen dragen bij aan verbeterd verblijfsklimaat, gaan hittestress tegen

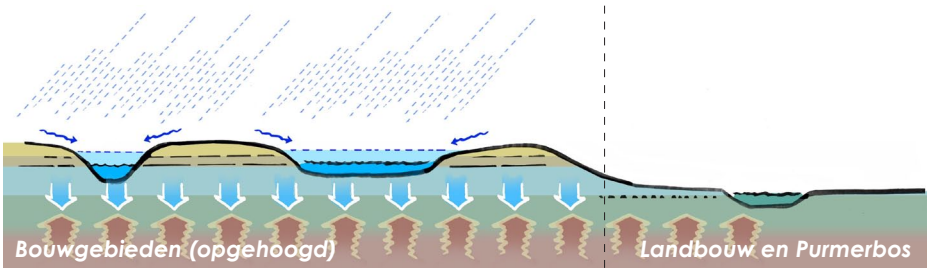


Opbouw van het klimaatadaptive straatbeeld

- *Tuinbeplanting ondersteund de biodiversiteit en zorgt voor schaduw en verdamping*
- *Groenstroken bevorderen de regenwaterpassage*
- *Bomenclumps zorgen voor schaduw en verdamping van water*
- *Lage en hoge hagen van gemengde soorten ondersteunen de biodiversiteit*



Verhoogd vloerpeil, waterafvoer en infiltrerend oppervlak



Klimaatadaptief watersysteem

3) Verblijven en ontmoeten centraal

Hoewel de auto niet volledig wordt verbannen, verdwijnt met name het geparkeerde voertuig uit het straatbeeld. Door parkeerplekken op afstand te organiseren wordt lopen binnen de wijk gestimuleerd.

De openbare ruimte in de Oostflank is ingericht om bewegen, ontmoeten en verblijven te stimuleren. Van speelplekken tot bankjes en bruggen worden terloopse ontmoetingen mogelijk gemaakt.

De kwaliteit van de openbare ruimte vormt de drager van het plan, en komt tot uiting in de inrichting én de manier waarop architectuur bijdraagt aan het collectieve domein.

Bijzondere plekken en details tonen de aandacht voor het publieke leven en dragen bij aan de verbondenheid van bewoners met elkaar en met hun omgeving.



Gebruik door alle jaargetijden heen



De blauw-groene structuur als voorkant





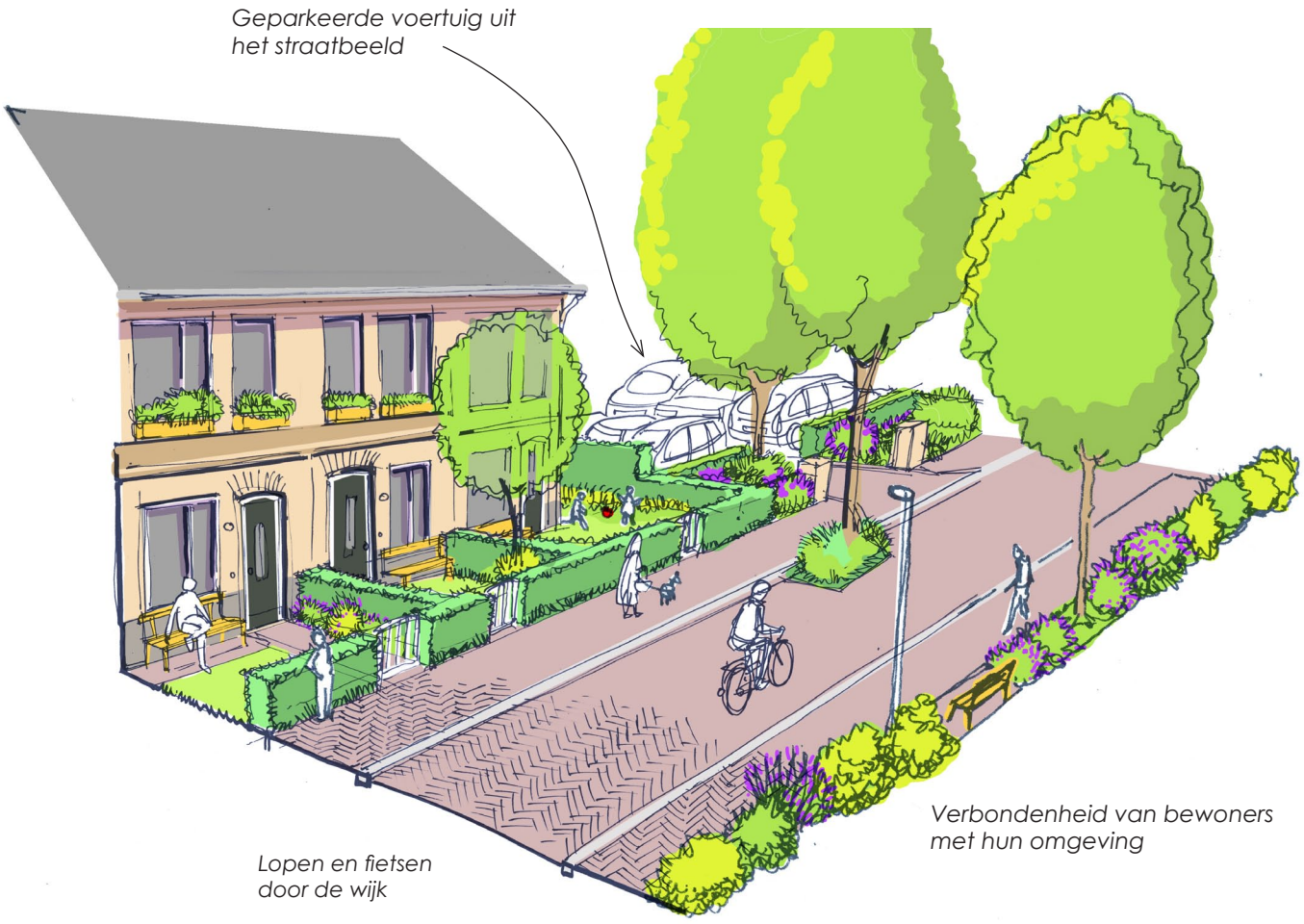
Verkeersluw karakter, groen en royale overgangszone zorgen voor ontmoeting van buurtbewoners in de straat

3) Verblijven en ontmoeten centraal

3.1) De openbare ruimte geeft kwaliteit aan het wonen, en omgekeerd

"Ik woon in een mooie straat."
Een groot raam of een erker stelt bewoners in staat om te genieten van het uitzicht op de straat. De straat krijgt haar waarde door goede entrees en overgangsruimten en de zichtbare aanwezigheid van bewoners, wat bijdraagt aan een levendig en leefbaar gevoel.

De overgangen tussen openbaar en privé zijn zorgvuldig vormgegeven: ze bieden privacy, maar nodigen ook uit tot verblijven – bijvoorbeeld voor de deur of in de voortuin.



Gevels, plattegronden en overgangsruimten dragen bij aan de beleving van het collectieve domein

3.2) Veilige routes en geclusterde parkeergelegenheid

Veilige routes

In de Oostflank ligt de nadruk op lopen en fietsen. Voor veel bewoners geldt bovendien: om bij de auto te komen, moet men een stukje door de buurt wandelen. Parkeerplaatsen worden geconcentreerd aangelegd. Deze parkeerplekken blijven mettertijd netjes en raken niet in verval. Hierbij is veel aandacht voor sociale veiligheid en de kwaliteit van de routes ernaartoe.

Er zijn voldoende 'ogen en oren' in de buurt, de verlichting is op orde draagt bij aan een veilige leefomgeving van oud tot jong en de inrichting is groen en verzorgd.



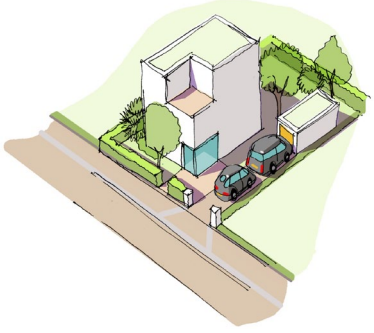
Veilge routes door de wijk:
woonstraten met ogen en oren op straat



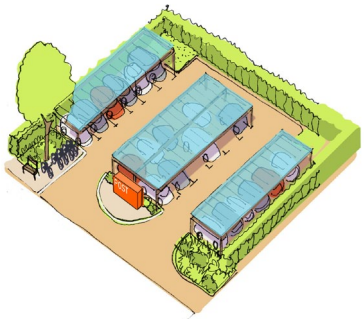
Altijd groen dicht bij huis, buitenruimte voor alle generaties

Geclusterde parkeergelegenheid

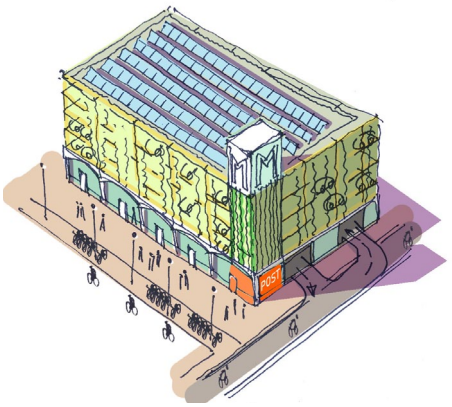
Een groot deel van de parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers wordt gerealiseerd in geclusterde, gezamenlijke mobility hubs. Afhankelijk van het type woning worden deze hubs vormgegeven als gebouwde voorzieningen of als geclusterde oplossingen op maaiveldniveau. De mobility hubs bieden extra mobiliteitsvoorzieningen, zoals deelfietsen of deelauto's, fietsreparatieplekken en pakketwanden. De parkeergelegenheden op percelen voor vrijstaande woningen of tweekappers worden zo veel mogelijk achter de voorgevelrooilijn uit het zicht georganiseerd.



Op eigen terrein achter de rooilijn



Maaiveld - hubs

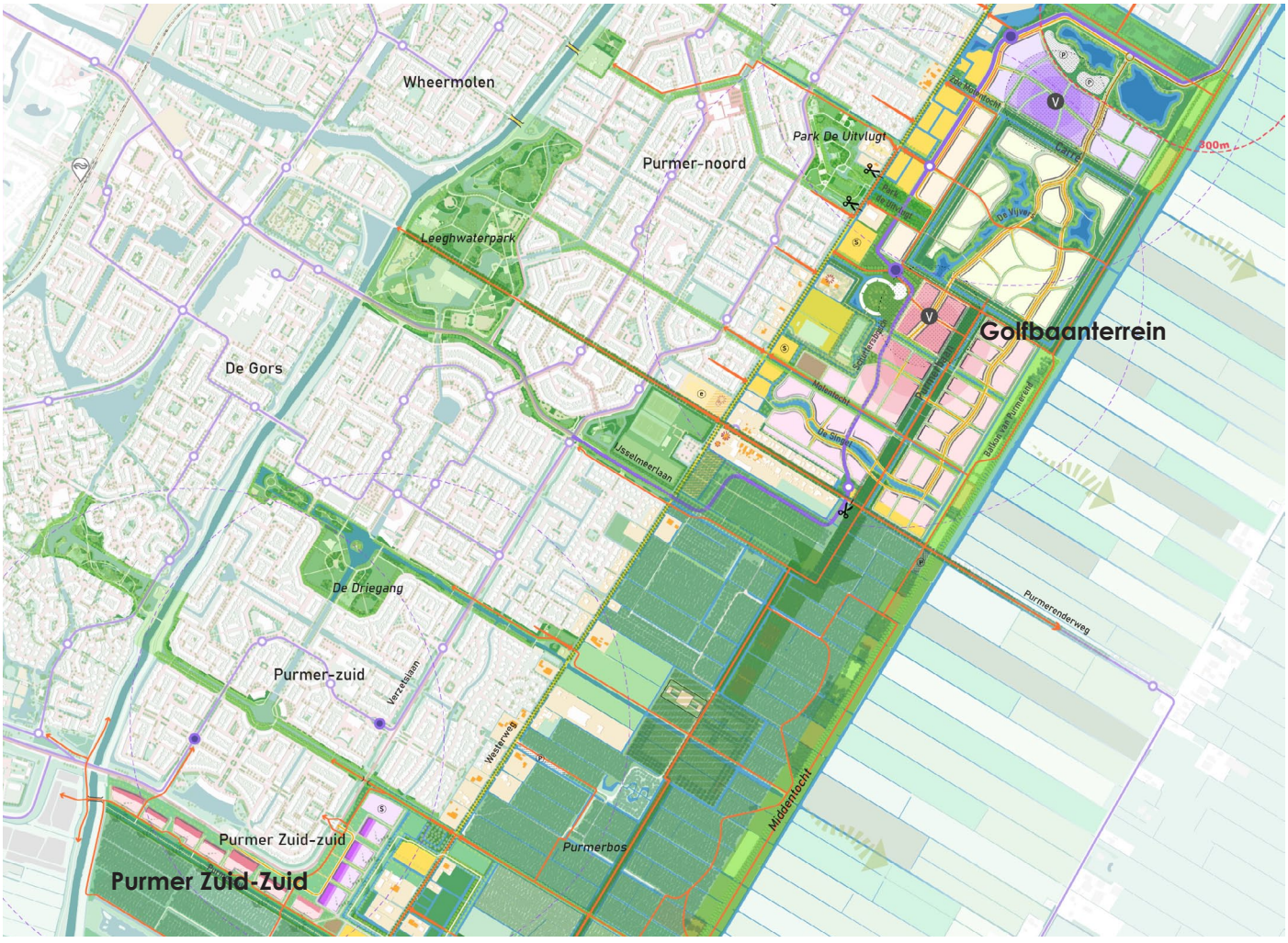


Gebouwde mobility hubs

4) Een rijk pallet aan verschillende woonmilieus

De buurten in de Oostflank hebben allemaal een onderscheidend karakter waardoor er een rijk palet aan woonmilieus ontstaat. De identiteit daarvan wordt bepaald door het landschappelijk raamwerk.

De bebouwing in de Oostflank is compact, maar biedt ruimte voor variatie. Er ontstaan diverse buurten die recht doen aan hun ruimtelijke context en aan uiteenlopende woonbehoeften.
Langs bestaande linten zoals de Westerweg, Groeneweg en Purmerenderweg ligt de nadruk op lagere dichtheden, passend bij het landschappelijke en historische karakter. Op andere plekken is de dichtheid juist hoger, met concentraties van voorzieningen en een sterke oriëntatie op het omliggende landschap.



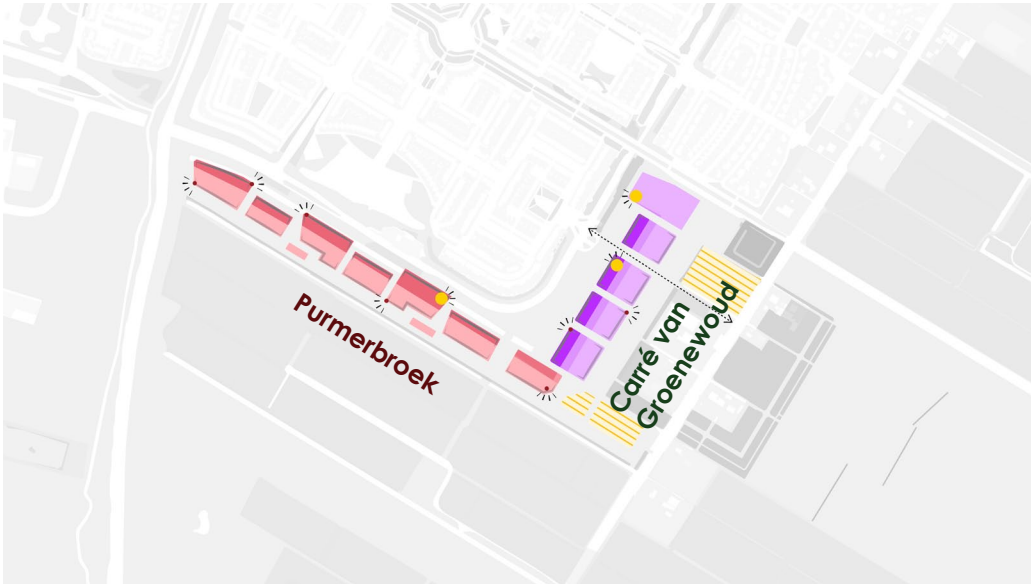
Overzicht van de verschillende woonbuurten in de Oostflank



Principeopbouw van de bouwhoogten van op het Golfbaanterrein: lage randen, meer hoogte in het centrum



Overzicht van de buurten op het Golfbaanterrein



Overzicht van de buurten in Purmer Zuid-Zuid

4.1 Centrum Purmerhout en Carrébuurt – Stedelijke dichtheid met groene adempauzes

Bij het ontwerp staat een stedelijk woonmilieu met hoge dichtheid centraal en een daarbij behorend voorzieningenniveau zoals winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Pleinruimtes en groene binnenterreinen vormen belangrijke verblijfskwaliteiten en dienen zorgvuldig te worden vormgegeven als collectieve ruimtes. De ruime groenstructuur van de Purmerbaan en Carré zorgen voor een goed uitzicht vanuit de appartementen. Commerciële plinten activeren de begane grond en vragen om transparantie en levendigheid in de gevels. Parkeren wordt zoveel mogelijk geconcentreerd opgenomen in het stedelijk weefsel in de vorm van hubs of binnen bouwblokken. Daarnaast is er naast de buurt op loopafstanden parkeergelegenheid voorhanden voor bewoners en bezoekers. Binnen de buurten staat de openbare ruimte in het teken van verblijven.





Adressen en uitzicht op het groen



Parkeren deels in mobilityhub



Stedelijk wonen in een sfeervolle omgeving

4.2 Groenbuurt – Landschappelijke oriëntatie en statige uitstraling

Deze woonbuurt kenmerkt zich door een prachtige ligging tussen de Purmerbaan en de Middentocht. Woningen direct gelegen aan deze ruimtes vieren het uitzicht op het groen. De bewoners uit het midden van de buurt lopen door middel van speels ontworpen, groene en autoluwe straatjes direct in de natuur. Langs de Purmerbaan wordt gestreefd naar een statige en formele gevelwand, met hoogwaardige materialisatie en ritmiek. De bebouwing kent variatie in typologie, van compacte laagbouw tot vrijstaande woningen en appartementen, waarbij schaal en maat zorgvuldig op elkaar worden afgestemd.





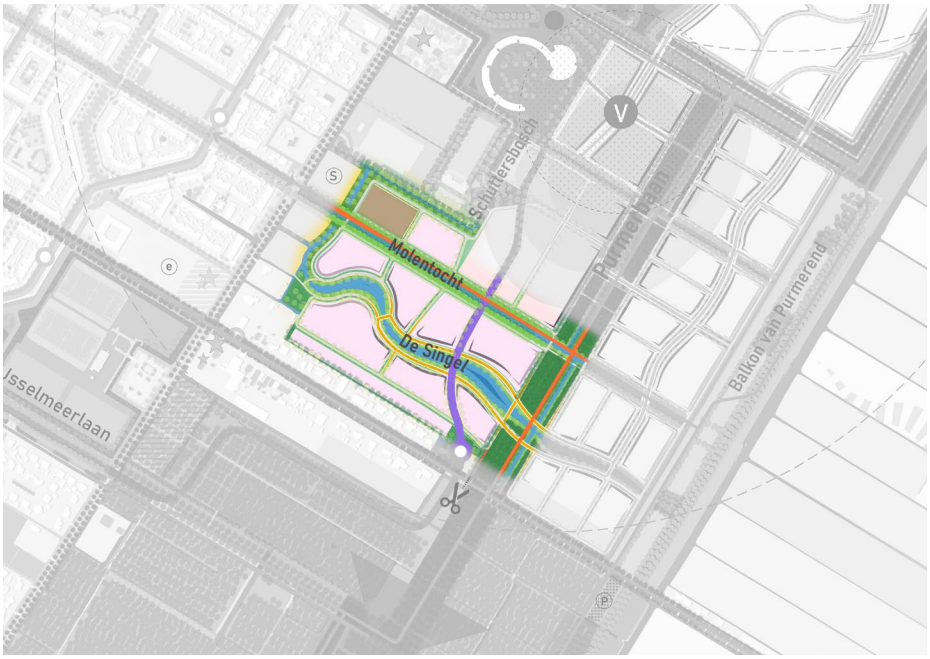
Woningen hebben een nadrukkelijke oriëntatie naar het landschap



Samenhang en ritmiek

4.3 De Singels – Wonen aan het water: van de voormalige singel en de Molengang

Vanuit de buurt loop je gemakkelijk naar de historische lanen als de Westerweg en de Purmerenderweg. De beeldkwaliteit van deze buurt leunt op de relatie tussen wonen en water. Woningen liggen aan het water, met zicht op de kreek of de Molengang. Tuinen die grenzen aan het water moeten zorgvuldig worden ontworpen vanwege hun zichtbaarheid vanaf de openbare ruimte. Ontwerpprincipes voor overtuinen en erfafscheidingen zijn van belang om het open karakter te behouden. De architectuur is divers, passend bij het suburbane karakter, met aandacht voor overgangen tussen privé en publiek.

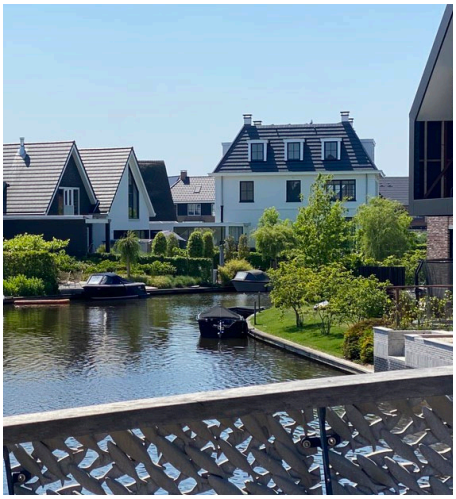




Rijwoningen in tussenstraatjes



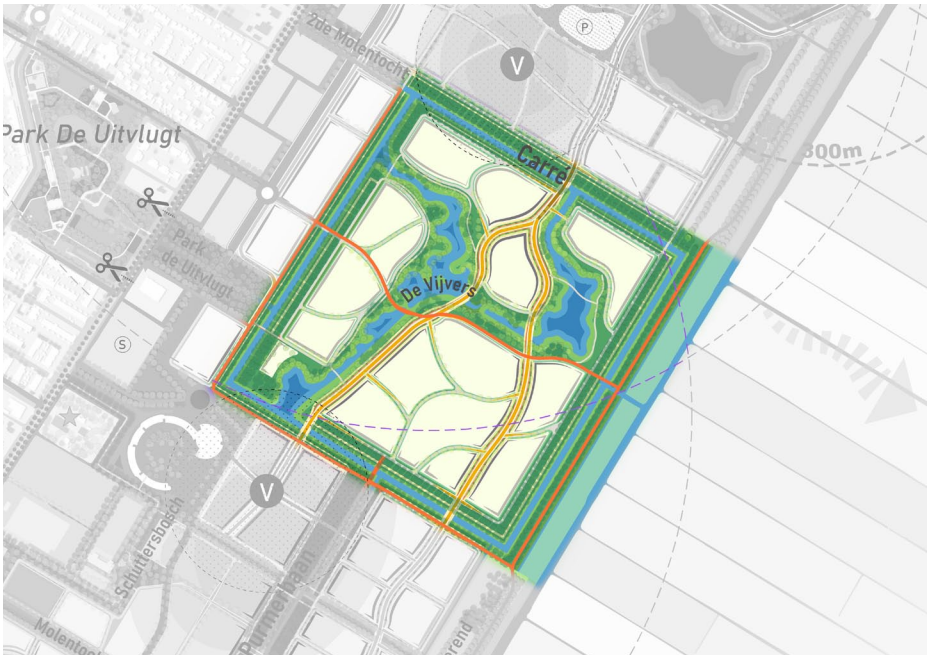
Watergangen met overtuinen



Bebouwing beweegt met de singel mee. Deels tuinen aan het water, deels openbare ruimte aan het water

4.4 Golfbuurt – Organisch wonen tussen water en groen

De bestaande landschapsstructuur van het Golfbaanterrein met meanderende lijnen en bomen vormt de basis voor het ontwerp. Woonstraten zijn intiem en kronkelen op een natuurlijke manier richting een centrale, groene ruimte met vijvers. De bebouwing aan de randen moet zorgvuldig worden georiënteerd om de monumentale vorm van het Carré te versterken. Variatie in woningtypen is gewenst, mits ingepast in het speelse karakter van de buurt. Aandacht voor langzaam verkeer en verkeersveiligheid is essentieel bij de inrichting van de ontsluitingswegen.





De buurt bestaat uit een mix van vrijstaande woningen, rijwoningen en appartementen aan het water, en in kronkelige straatjes rondom grote vijvers en groen



Kronkelige woonstraatjes

4.5 Het Groene Lint – Ritmiek langs formele lijnen

De buurt wordt gekarakteriseerd door twee langgerekte lanen. Bebouwing ondersteunt deze lijnen en draagt bij aan een eenduidig en ritmisch straatbeeld. De architectuur dient zich te voegen naar de formele uitstraling, met een samenhangend gevelbeeld. Geluidbelaste zijden vragen om slimme oplossingen in de opzet van woningen en tuinoriëntatie. Binnen de typologische mix is consistentie in schaal, materialisatie en detaillering belangrijk.





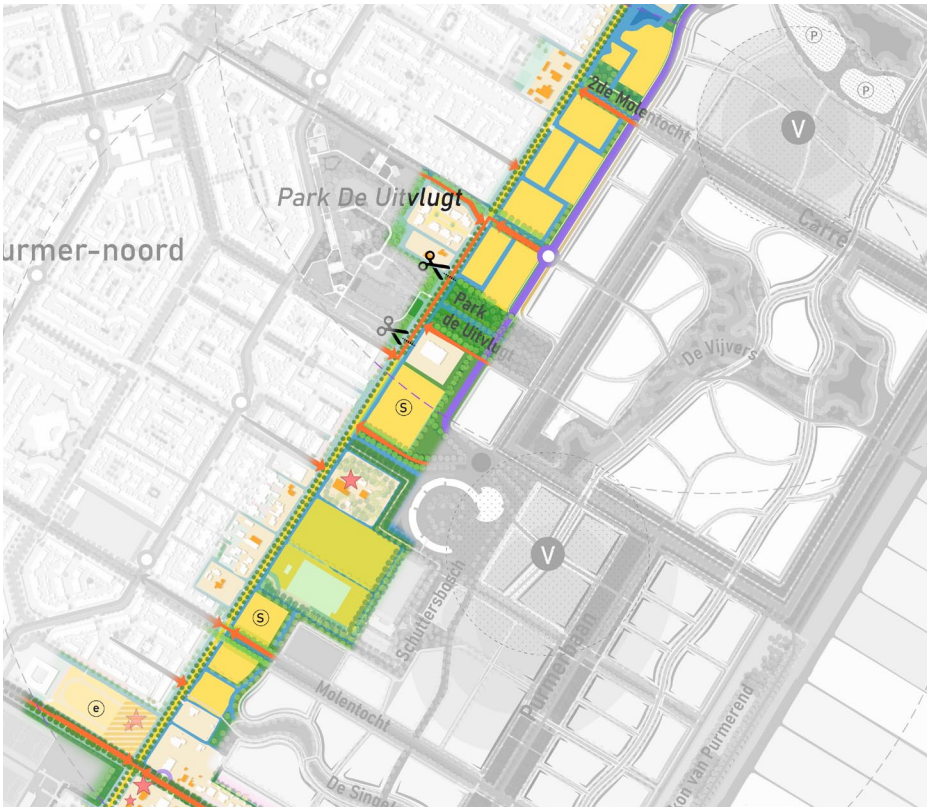
Schaalsprong, mix van rijwoningen en appartementen



Repetitie en rust, bebouwing met groene voortuinen en lange lijnen

4.6 De Erven – Wonen aan de Westerweg

De opzet van de buurt sluit aan op de maat en schaal van de historische bebouwing op grote erven langs de Westerweg. Kavels worden via bruggetjes ontsloten, waarmee ze visueel onderdeel blijven van het lint. Ruime voortuinen, groene erfscheidingen en de aanwezigheid van grote bomen dragen bij aan een landelijk karakter. Architectuur is ingetogen en gevarieerd, passend binnen het dorps beeld. Het versterken van het groene beeld op eigen terrein is een belangrijk uitgangspunt.





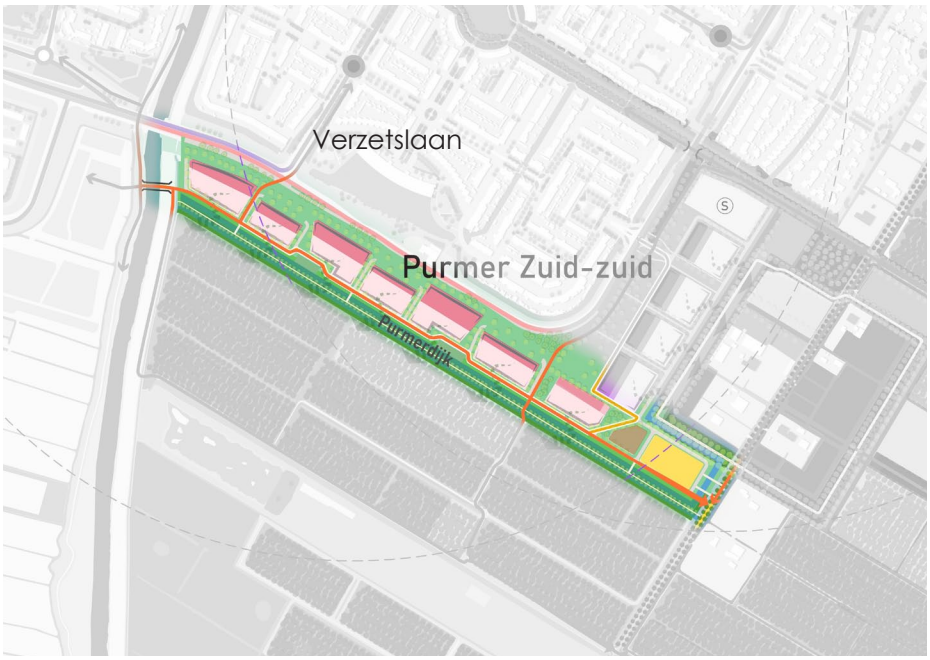
De schaal, maat en groene inrichting van bestaande percelen geeft de toon voor voor de inrichting van nieuwe percelen



Losse verkaveling in het groen rond een gezamenlijk erf voert de boventoon

4.7 Purmerbroek – Gelaagd wonen aan de bosrand

De verkaveling is compact en kent een mix aan woningtypen. De overgang naar het aangrenzende natuurgebied wordt landschappelijk vormgegeven, met een oplopende bebouwingshoogte van bos naar Verzetslaan. De architectuur volgt deze gelaagdheid in massa en expressie. De openbare ruimte richt zich op verblijfskwaliteit voor voetgangers en fietsers, waarbij de overgang naar het natte bos wordt begeleid door een groene zoom – zonder fysieke doorgang naar het natuurgebied Purmerdijk.





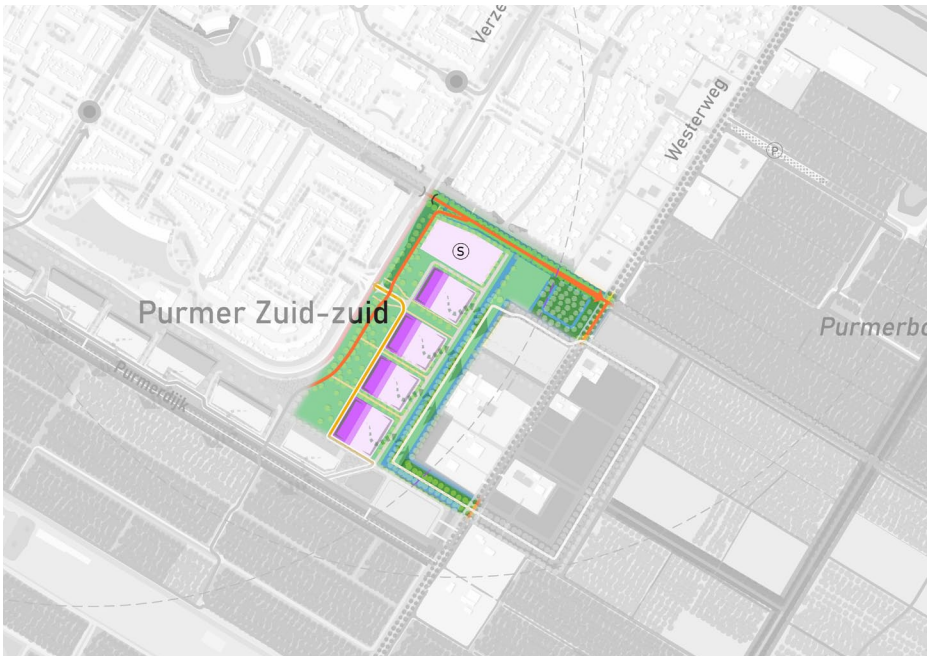
Oriëntatie van de appartementen aan de binnenzijde van het groene hofje op het landschap



Impressie dijkje met wilgenpad: Het dijkje is alleen vanuit de woonbuurt bereikbaar en garandeerd rust voor de natuur in de Purmerdijk.

4.8 Carré van het Groenewoud – Stedelijk wonen aan het groen

Deze buurt vormt een compact stedelijk ensemble rondom een centraal groengebied. De bebouwing is georiënteerd op het carré en versterkt de samenhang van de openbare ruimte. Aan de Verzetslaan is een hogere dichtheid gewenst, terwijl richting het Groenewoud de korrel fijner wordt. Historische boerderijen aan de Westerweg worden ingekaderd door de nieuwe bebouwing, en verdienen een respectvolle architectonische benadering. De school op de hoek oriënteert haar buitenruimten op het landschap, en vormt een belangrijk publieke baken.




Wonen in stedelijke dichtheid aan het groen. Appartementen op de begane grond staan in verbinding met het landschap


Openbaar en privé groen verbonden met de landschappelijke omgeving



Prefab modulair - eengezins


Prefab modulair - Waterdorp Vathorst


Prefab modulair - portiek


Prefab modulair - hoekoplossing

Binnen de woonbuurten wordt gewerkt met biobased en fabrieksmatige producten. Ruim een vijfde van de nieuwe woningen zal biobased worden uitgevoerd zoals overeengekomen in de greendeal MRA. De veelal fabrieksmatige en modulaire bouwmethoden vergen een nauwe afstemming tussen producent en stedenbouwkundig plan waardoor industrieel bouwen bijdraagt aan de hoge standaard zoals die voor de Oostflank geldt en rekenschap geeft van de beperkingen die gepaard gaan met gestandaardiseerde bouwproducten.

Repetitie van fabrieksmatig bouwen gebruiken als ruimtelijke kwaliteit voor een aangenaam straatbeeld

Fabrieksmatig bouwen kenmerkt zich door herhaling en standaardisatie. Dit betekent dat gebouwen vaak bestaan uit repeterende elementen, wat leidt tot een herkenbare en consistente gevelstructuur. In plaats van een beperking, vormt deze repetitie juist een kracht: Regelmaat en repetitie worden bewust ingezet als onderdeel van het straatbeeld. In combinatie met zorgvuldig ontworpen groenstructuren, zoals voortuinen, achtertuinen, pleinen, zichtlijnen en verspringende rooilijnen, ontstaat een groene en rustige ruimtelijke beleving. Deze aanpak roept de sfeer op van historische tuindorpen, waar intimiteit en geborgenheid hand in hand gaan met overzichtelijkheid en sociale samenhang.

Collectieve samenhang boven individualisme

In tegenstelling tot het streven naar een pandsgewijs, individueel straatbeeld, wordt fabrieksmatig bouwen juist ingezet om een gevoel van collectieve identiteit op te roepen. De herhaling en uniformiteit dragen bij aan samenhang en herkenbaarheid binnen de wijk. Variatie wordt subtiel aangebracht op niveau van details, niet in de hoofdmassa.

Stedenbouwkundige verkaveling en orthogonaliteit

Binnen het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van orthogonaliteit in de onderlinge positionering van woningen en bouwblokken. Hoekverdraaiingen worden opgenomen in de bouwvelden tussen in zich orthogonale stroken van rijwoningen: op strategische plekken wijken hoekpercelen af van de orthogonaliteit om zichtlijnen te versterken of bijzondere kopgebouwen te markeren. Deze hoekverdraaiingen worden zorgvuldig opgevangen in de vormgeving van de betreffende koppercelen, zonder de bouwkundige standaardisatie te doorbreken.

Rijen als ruimtelijke bouwstenen met een kop en een staart

De rijwoningen zijn gegroepeerd in reeksen van gemiddeld 6 tot 14 woningen. De compositie en onderlinge positionering van deze rijen bepalen in hoge mate de kwaliteit van de openbare ruimte. Door slim te schakelen en af te stemmen, ontstaan structuren die zowel coherent als gevarieerd aanvoelen.

Specifieke aandacht gaat uit naar de vormgeving van kopwoningen aan de randen van bouwvelden. Deze zijn, binnen de mogelijkheden van industrieel bouwen, overhoeks ontworpen. Dit betekent dat de uitstraling van de voorgevel wordt doorgetrokken naar de zijkant. Raampartijen en soms ook entrees aan de kopgevels zorgen voor levendigheid en sociale interactie op de hoeken van straten.

Detail en afwerking

Tot slot is er veel aandacht voor de afwerking van de woningen. De keuze van bakstenen, dakgoten, voordeuren, deurbellen en buitenverlichting wordt nauwkeurig op elkaar afgestemd. Deze accessoires versterken het repetitieve karakter van de bouw en dragen bij aan een hoogwaardige en verzorgde uitstraling van het geheel.



Schets ruimtelijke intimiteit en repetitie