

BEELDKWALITEITSPLAN

in opdracht van
Gemeente Purmerend

Klein Where te Purmerend

6 oktober 2015



NEWS
ARCHITECTEN

INHOUD

1 Inleiding

2 Stedenbouwkundig Plan

3 Planfacetten

3.1 Bebouwingshoogte

3.2 Kappenplan

3.3 Gevels

3.4 Detaillering, materialisering en kleuren

3.5 Dijkwoningen

3.6 Erfafscheidingen



H1 INLEIDING

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor Klein Where te Purmerend, oktober 2015. Dit plan is de volgende stap in het ontwikkelingsproces van het stedenbouwkundig plan voor de hiernaast aangegeven locatie te Purmerend. Het is opgesteld door Mulleners + Mulleners architecten in opdracht van Gemeente Purmerend.

Opzet

Het voorliggend document bevat een korte weergave van het stedenbouwkundig plan, voorzien van een toelichting. Hierbij is het beoogde beeld van het gebied beschreven en weergegeven. De daarop afgestemde opzet en beeldkwaliteit van de gebouwen en erfafscheidingen is in woord en beeld uiteengezet.

Doel

Dit beeldkwaliteitsplan is een instrument dat de kwalitatieve uitgangspunten vastlegt met betrekking tot het te ontwikkelen vastgoed en de grenzen met de openbare ruimte. Met dit instrument kan sturing worden gegeven en de kwaliteit worden bewaakt.

Dit beeldkwaliteitsplan zal door de welstandscommissie als toetsingskader gebruikt worden. Het bevat voldoende criteria voor beoordeling van de bouwplannen.

Proces

Om voor deze locatie het plan vlot te trekken is er een plantraject opgezet dat maximaal gebruik maakt van de kennis van gemeente Purmerend. Hiervoor is met een werkgroep intensief overleg gevoerd over de kwaliteiten en mogelijkheden van de locatie. Ten tijde van het proces is continue getekend en gerekend aan de verbeteringen en aanpassingen aan het plan, om een maximale, bereikbare kwaliteit te realiseren.

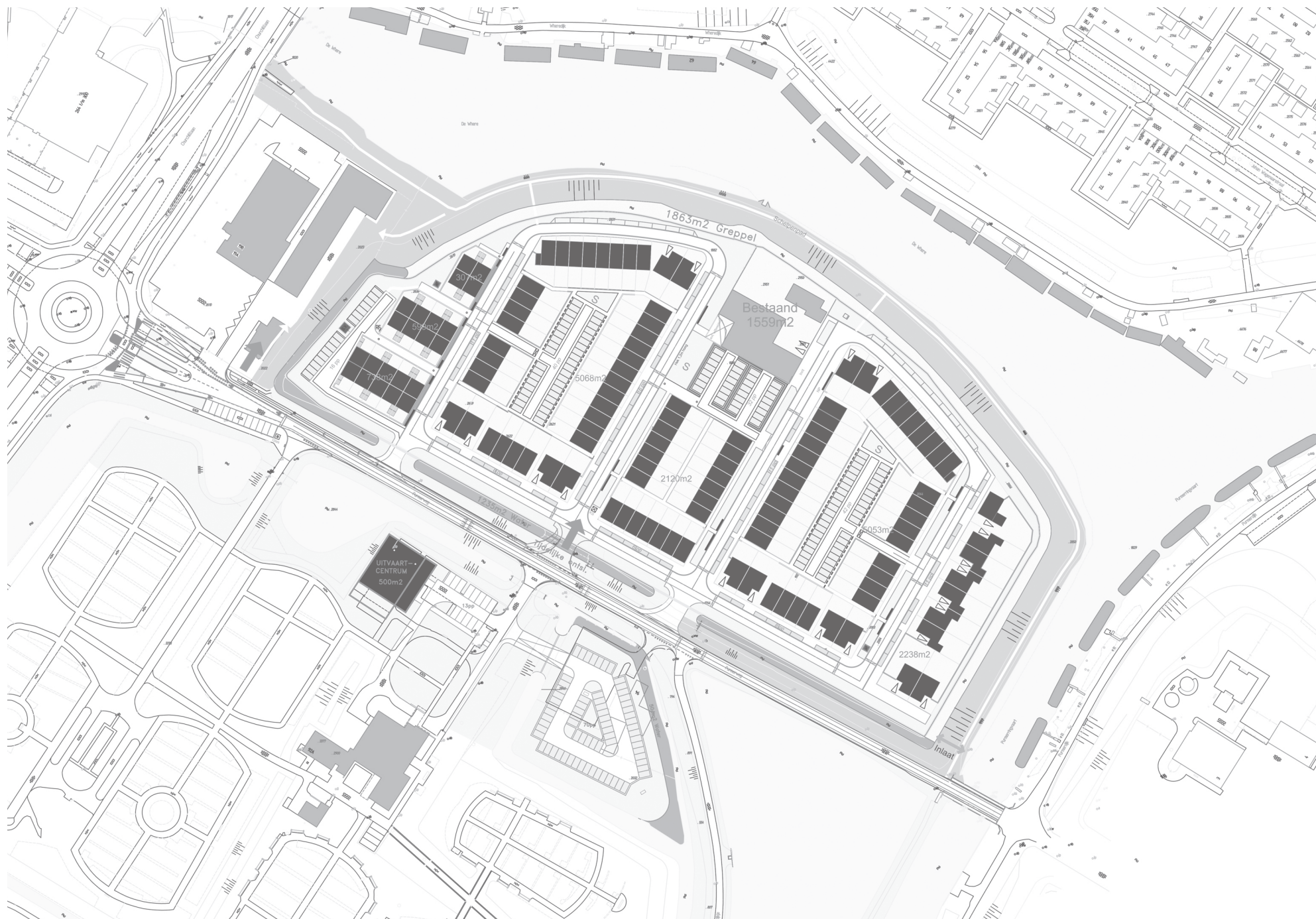
De resultaten van het onderzoek naar een marktgericht en flexibel plan zijn bij elkaar gekomen in dit boek.

Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk van dit document wordt het stedenbouwkundig plan kort toegelicht.

In het derde hoofdstuk wordt de beoogde beeldkwaliteit van de bebouwing afgebeeld en toegelicht.





H2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Klein Where

Het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan dit beeldkwaliteitsplan voor het naoorlogse bedrijventerrein De Where baseert zich op de ligging nabij de binnenstad en vooral de bijzondere ligging aan de Purmerringvaart en De Where. De straten zijn gericht op de dijk en het water. In elke straat is ruimte gemaakt voor een groene loper met bomen, zodat de ruimte van de Where in de straten getrokken wordt. Wonen in Klein Where is dus vrij leven in de natuur zónder de stad te hoeven missen.

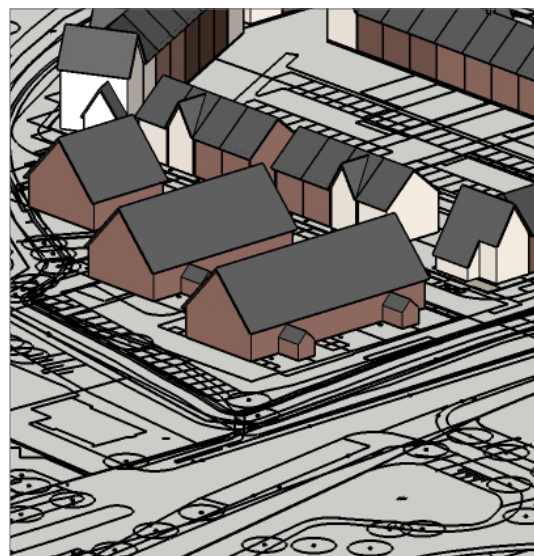
Het stedenbouwkundig ontwerp Klein Where is opgebouwd uit onder andere rug-aan-rug woningen, rijwoningen, dijkwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. In totaal komen er ongeveer 128 woningen in een dorpse setting. De woningen worden in gefaseerd ontwikkeld en gebouwd waarbij wordt begonnen aan de westzijde.

Hoofdpzet Beeldkwaliteit

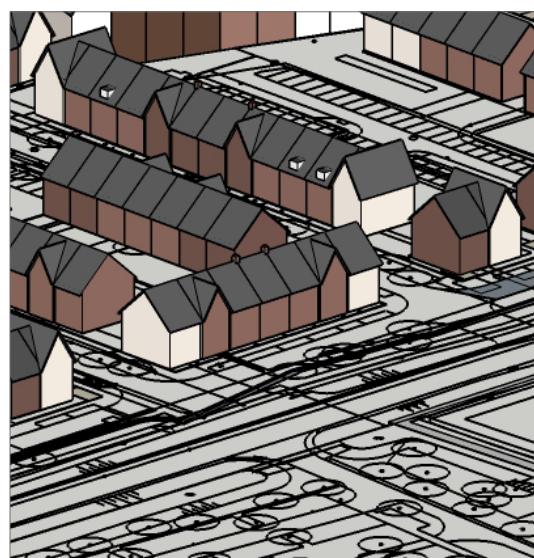
Klein Where ligt, zoals eerder gezegd nabij de binnenstad. Het vormt een eigen eenheid, zowel door de ligging ten opzichte van de buurten en wijken van Purmerend, als het feit dat het terrein daadwerkelijk een eiland is, aan alle zijden begrenst door water. Die eigenheid wordt met de beeldkwaliteit benadrukt door de woningen in één samenhangende architectuurstijl te ontwerpen: één familie. De architectuurstijl kenmerkt zich door overstekken. Het kappenlandschap is daardoor het grote bindende element van dit gebied. Het is belangrijk dat dit kappenlandschap eenheid brengt, maar net zo belangrijk dat ditzelfde eenduidige karakter niet saai wordt. Dit wordt voorkomen door het inzetten van dwarskappen en top- of kopgevels. Daarmee is de hoeveelheid top- of kopgevels en de globale locatie ervan zo'n beetje het belangrijkste element dat wordt vastgelegd in dit document. Verdere elementen die aan een goede beeldkwaliteit bijdragen zijn onder andere de opbouw van de gevels, de aan-, op- en uitbouwen en de detaillering, materialisering en kleuren van de woningen.



Verkaveling d.d. juni 2015



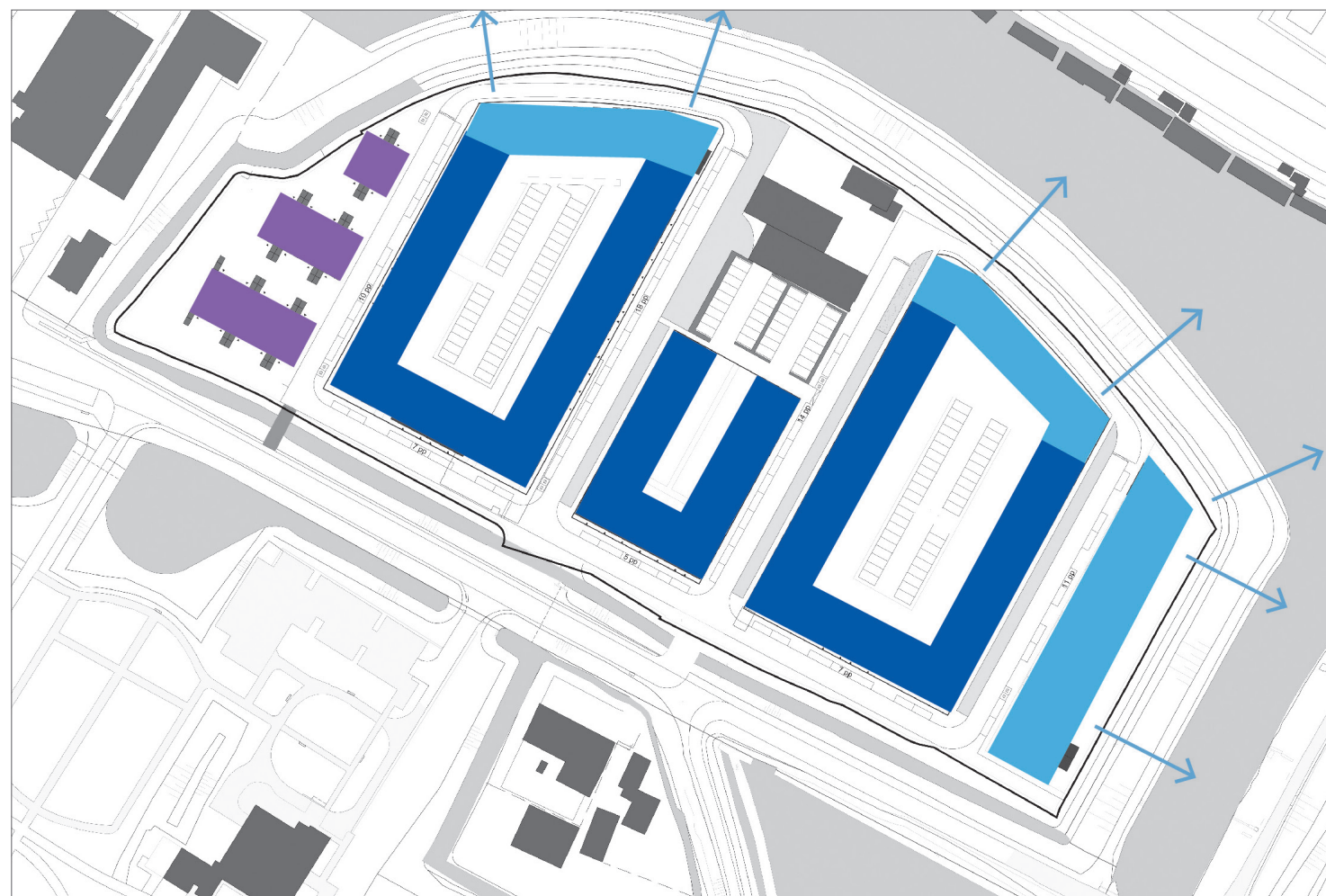
1.5 laag met kap



2 lagen met kap

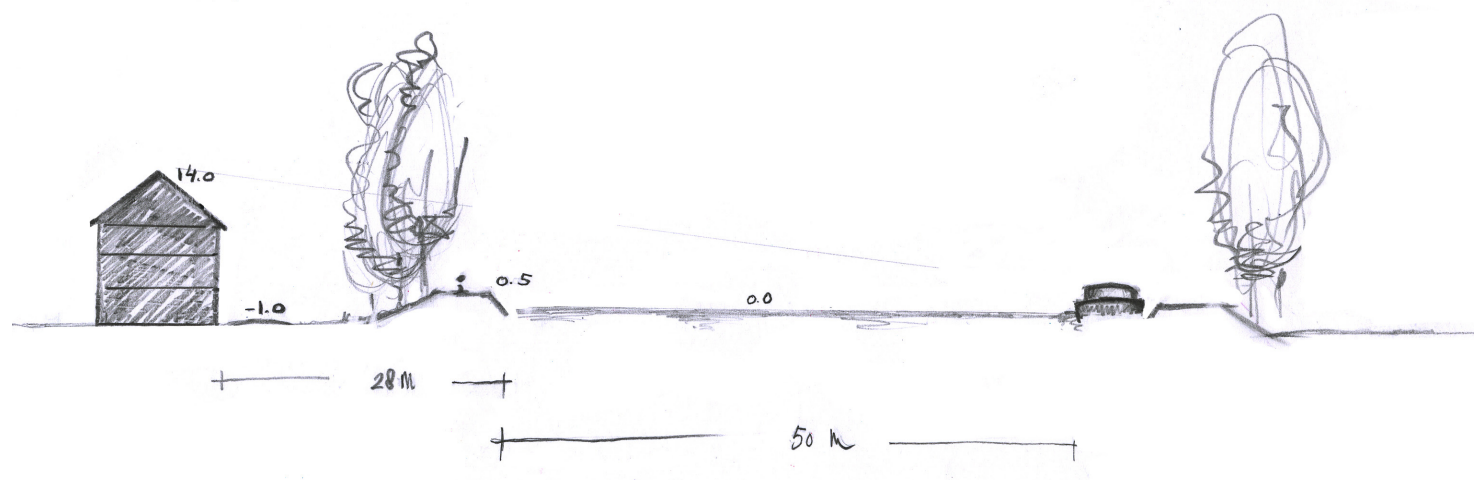


3 lagen met kap



BOUWHOOGTE

	1 - 1.5 LAGEN MET KAP goot lager dan 4.5m; nok ± 12 m
	2 LAGEN MET KAP goot op ± 6 m; nok ± 11 -12m
	3 LAGEN MET KAP goot op ± 9 m; nok ± 14 -15m



3 FACETTEN

3.1 BEBOUWINGSHOOGTE

Basishoogte

De basishoogte van de nokken in het plan is gesteld op 12 m. Deze hoogte biedt de mogelijkheid tot relatief steile kappen (minimaal 45°). Dit komt de ethetiek van het kappenlandschap ten goede. De goothoogte in het plan is gesteld op 6 (voor de rug-aan-rug-woningen op maximaal 4.5m).

Dijkwoningen

De woningen aan de Where en de Purmerringvaart hebben een maximale bouwhoogte van 15m. Deze hoogte biedt de kans om voor de woningen met uitzicht op het water alternatieve plattegronden te introduceren, zoals bijvoorbeeld wonen op de eerste verdieping, waarbij de keuken of bijvoorbeeld een werkplaats aan huis op de begane grond gerealiseerd wordt.

3.2 KAPPENPLAN

Kappenlandschap

Het is belangrijk dat het kappenlandschap eenheid brengt, maar net zo belangrijk dat ditzelfde eenduidige karakter niet saai wordt, zoals in de doorstreepte afbeelding op deze bladzijde. Deze saaie grooschaligheid wordt voorkomen door het inzetten van dwarskappen en top- of kopgevels. Hiervoor zijn een aantal regels opgesteld.

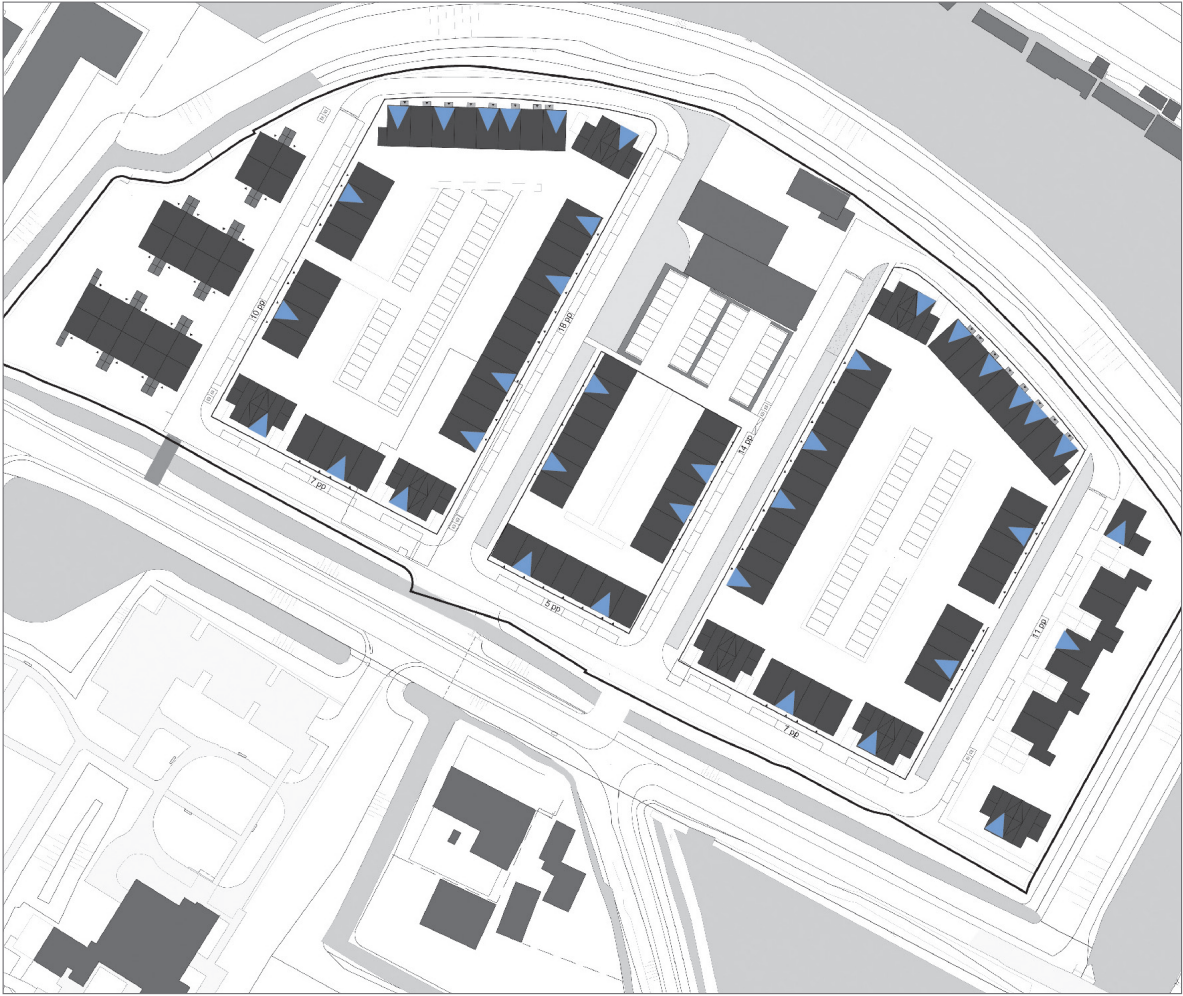
Regels

- Niet meer dan 4 beuken naast elkaar zonder dwarskap;
- Gelijmatige verdeling van koppen rekening over totale straatgevelwand;
- Dijkwoningrijen hebben meer dwarskappen dan overige woningrijen;
- Minimaal de helft van elk paar tweekappers heeft een dwarskap.

Bij het toewijzen van de koppen is het van belang de parcellering van de totaalgevelwand in het vizier te houden. De regels hiervoor zijn weergegeven in paragraaf 3.3.

Overstek

Het plan zal zich kenmerken door het dakoverstek. Dit dakoverstek moet minimaal 30 cm (excl. goot).



KAPPENPLAN



KOP- OF TOPGEVEL MET KAP

Indicatie van hoeveelheid en locatie kopgevels en dwarskappen.



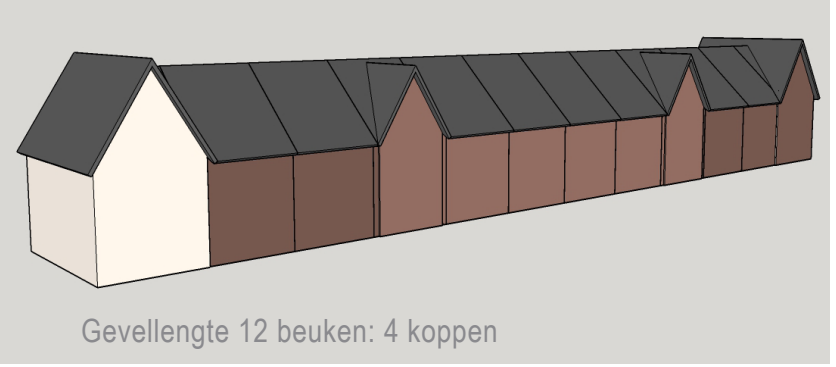
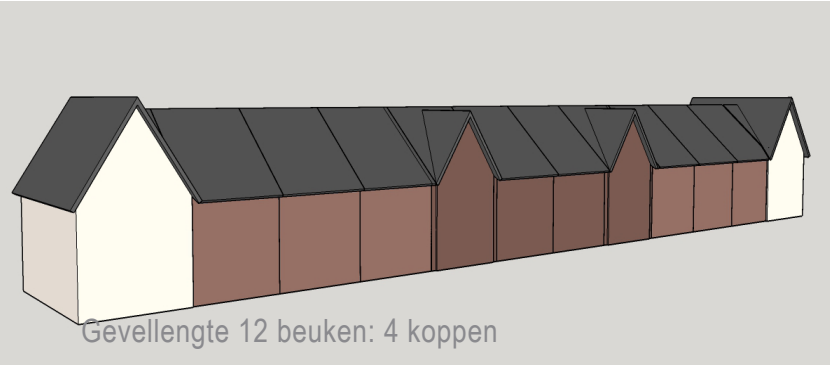
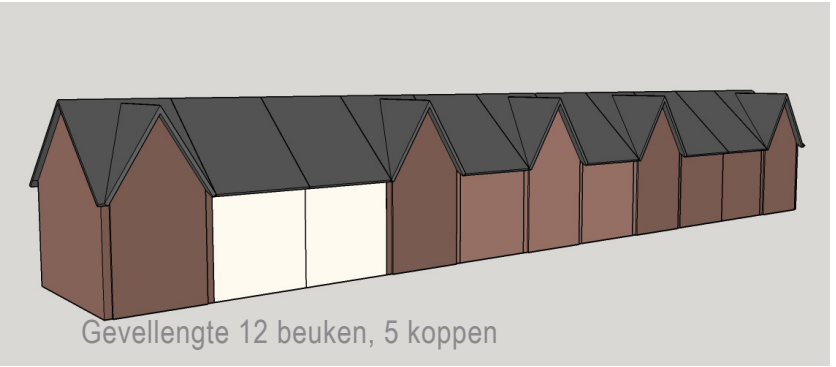
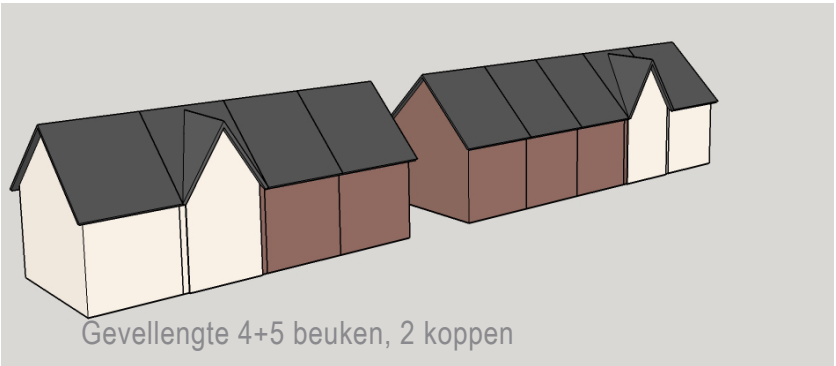
Rijwoning met ononderbroken gevel / kap van 7 beuken of meer is **te lang**



Rijwoning van 6 beuken moet onderbroken gevel / kap krijgen.

Rijen worden verdeeld door gevelkleuren (zie paragraaf 3.3). Dan geldt vervolgens het minimum benodigde koppen per 'groep' woningen

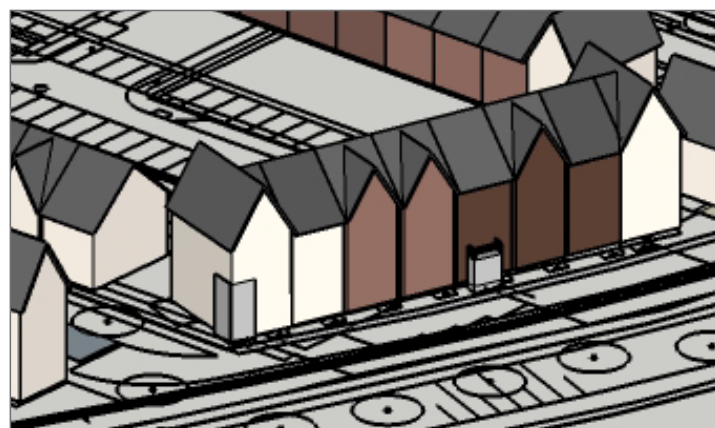
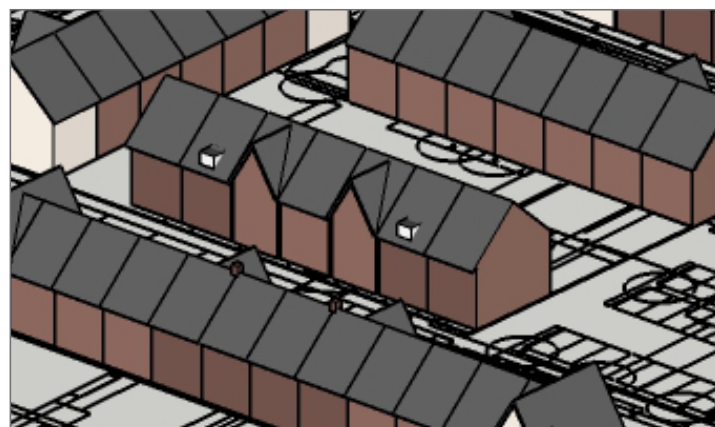
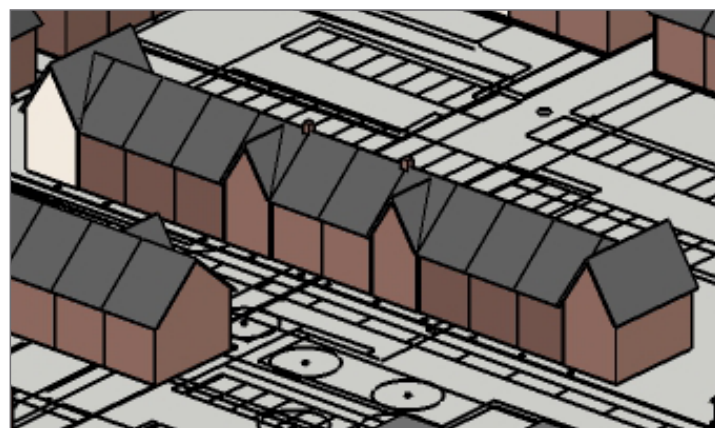
- 3 beuken in gelijke gevelkleur: minimaal 1 kop
- 4 beuken in gelijke gevelkleur: minimaal 2 koppen
- 5 beuken in gelijke gevelkleur: minimaal 1 kop
- 6 beuken in gelijke gevelkleur: minimaal 2 koppen
- 7 beuken in gelijke gevelkleur: te lang



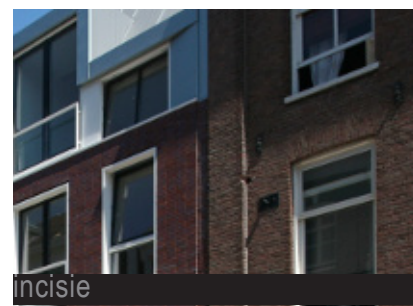


Gevelkleuren parcelleren straatwanden.

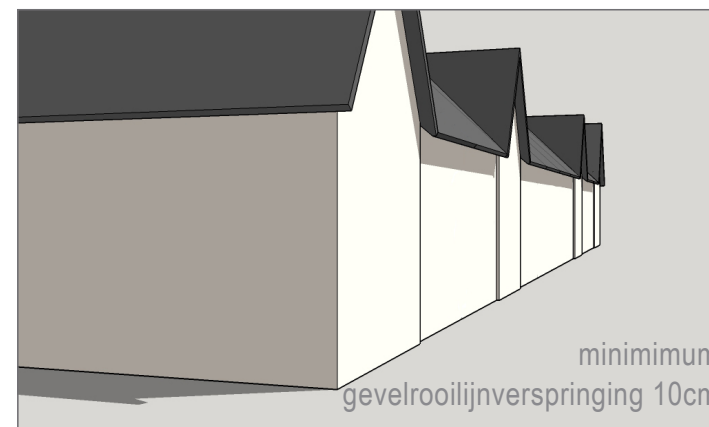
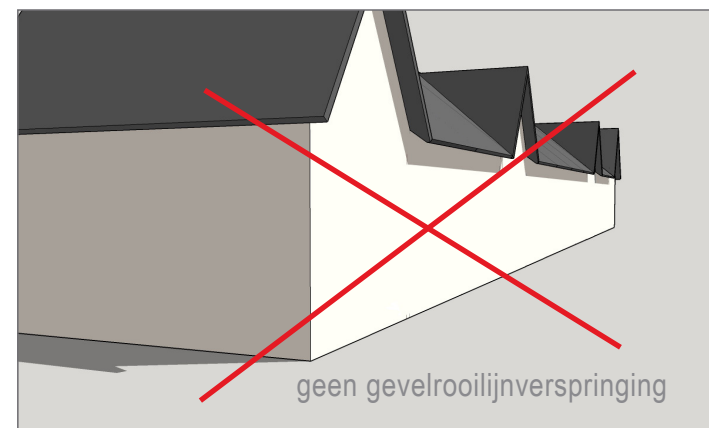
Gevelkleuren (3) parcelleren wanden



Ontworpen overgangen in kleur



Woningen 'uit' de gevel verlevendigen het straatbeeld



3.3 GEVELS

Parcellering door gevelkleur

Een lange rij wordt verdeeld in twee of meer groepen woningen door verschillende gevelkleuren te gebruiken. Welke en hoeveel gevelkleuren er zijn voorgeschreven is terug te vinden in de paragraaf materialisering.

De regels die voor deze parcellering van toepassing zijn, zijn de volgende:

- Niet meer dan 6 beuken naast elkaar in dezelfde gevelkleur;
- Speelse verdeling van gevelkleuren over de totale straatgevelwand;
- Dijkwoningrijen hebben meer parcellering dan overige woningrijen.
- Overgang van ene naar ander gevelkleur wordt goed ontworpen: d.m.v. verspringsing, incisie, verzonken standleiding of dilatatie worden de kleuren van elkaar gescheiden.

Verlevendiging straatbeeld

De woning zullen in perspectief ervaren worden. Door het toepassen van kopgevels wordt de doorgaande gootlijn doorbroken, waardoor het straatbeeld verlevendigt.

Dezelfde kop- en topgevels moeten verspringen t.o.v. de gevelrooilijn van aanliggende panden. Dit brengt relief in de gevelwand. In de afbeelding hiernaast is te zien dat zelfs bij een minimum van 10 cm de totale gevel van 12 woningen meer telbaar wordt, en levendiger.

Zijgevels grenzend aan openbare ruimte
Zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte dienen te worden ontworpen als een voorgevel, dus niet blind.

Strategische uitbouwen
Uitbouwen die grenzen aan de openbare ruimte zijn rondom ontworpen, en hebben geen blinde zijden. Bovendien doen de uit- en aanbouwen mee aan het spel van de daken. Daarom zit er op minstens 50% van de aanbouwen een zadeldak.



ZIJGEVELS EN UITBOUWEN



ZIJGEVEL AAN OPENBAAR GEBIED
GÉÉN BLINDE GEVEL



MET HOOFDMASSA MEE - ONTWERPEN
UITBOUW / BIJGEBOUW (GEEN OPTIE)



MET HOOFDMASSA MEE - ONTWERPEN
UITBOUW / BIJGEBOUW (GEEN OPTIE)



zijgevel ontwerpen als voorgevel



uit- aan- en opbouwen doen mee in het kappenlandschap





Detailtering overstek. Minimaal 30cm (excl. goot).



Detailtering ramen. Kenmerkende verticaliteit. Variatie in borstwering, neggemaat en kozijnaanzicht.

Voorbeeld minimaal geeiste detailtering kopgevel: 1 kop buiten gevelrooilijn aangrenzende panden



3.3 DETAILLERING EN MATERIALISERING

Gevelontwerp

Het ontwerp van de gevel maakt deel uit van de hele straatwand. Dit is vooral belangrijk bij het totaalontwerp van de woningen in een rij, maar ook bij de andere woningtypes moet er rekening gehouden worden met de omliggende gevels. Staccato herhaling is niet toegestaan.

In de gevel is hiërarchie tussen de gevelopeningen en tussen de verschillende gevels onderling.

De gevelindeling en verhoudingen van kozijnen wordt gekenmerkt door verticaliteit.

Detailtering

Vooraf de detailtering van alle “overgangen”, zoals van voorzijde kozijn naar glasvlak en van kozijn naar muurvlak zijn beeldbepalend. Er moet worden gezocht naar een spel met licht, waarbij de schaduwwerking in de gevel en de wisselwerking met oplichtende vlakken een rijk en boeiend beeld opleveren. Strakke, heldere vormgeving van kozijnen is het doel, echter eenvoud mag niet tot platgeslagen saaiheid leiden.

De raamverdeling, raamindeling en raamverhoudingen kenmerken zich door verticaliteit. Een aantal uitzonderingen op deze regel, als bijzonder element in de gevel is toegestaan.

Kleuren en materialen

De materialen die gebruikt mogen worden gebruikt zijn baksteen, stuc of gekeimde baksteen voor de gevels. Er wordt voor het gehele plan één bruinrode - rode baksteen gekozen. De plint zal in een donkere steen gemetseld worden.

Als uitzondering mag ook beton, glas of andere mooie, duurzaam verouderende materialen worden toegepast.

Er moeten keramische pannen worden toegepast. Of een pan met dezelfde beeldkwaliteit als een keramische. In kleine aantallen, als uitzondering mag lei, zink of felsdaken worden toegepast.

Bij het bepalen van de kleuren van de materialen wordt verwezen naar van zand, klei en veen afgeleide kleuren dus: aardetinten voor de van klei gebakken stenen.

De woningen zullen een donkerder plint krijgen.

Zonnepanelen

Wanneer is zonnepanelen worden toegepast moeten deze onderdeel uitmaken van het totaalontwerp.



Zelfde steen met een lichte en een donkere voeg. Wit gekeimde steen als derde kleur in het plan.



Eén donkere plintsteen in het hele plan



3.5 DIJKWONINGEN

Dijkwoningen: bouwhoogte 3 lagen met kap

In de eerste paragraaf van dit hoofdstuk zijn de woningen langs het dijkje al genoemd. Ze zijn bijzonder in dit plan, vanwege hun ligging. De dijkwoningen zijn hoger, zodat er mogelijkheden zijn voor alternatieve plattegronden, zoals een woonkamer op de eerste verdieping met uitzicht over de Where of de Purmerringvaart.

Bijzondere elementen gevels

Deze alternatieve plattegrond biedt mogelijkheden voor bijzondere elementen in de gevel, met name in de raamverdeling en raamverhoudingen.



woonkamer op de eerste verdieping en keuken op begane grond staan met elkaar in verbinding door een vide.



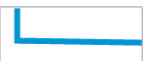


ERFAFSCHIEDINGEN

- 

HAAGJES EN BESTRAATTE PRIVÉSTROOK
- 

VOLWASSEN AANGEPLANTE HAAG (1,8M) IN ZIJTUIN
- 

VOLWASSEN AANGEPLANTE HAAG (0.7M) IN ZIJTUIN
- 

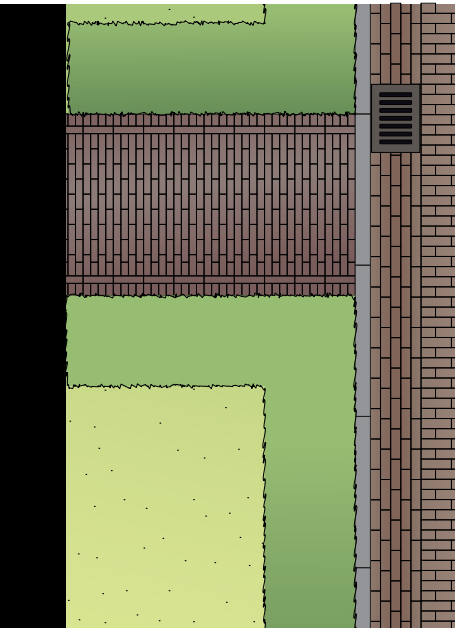
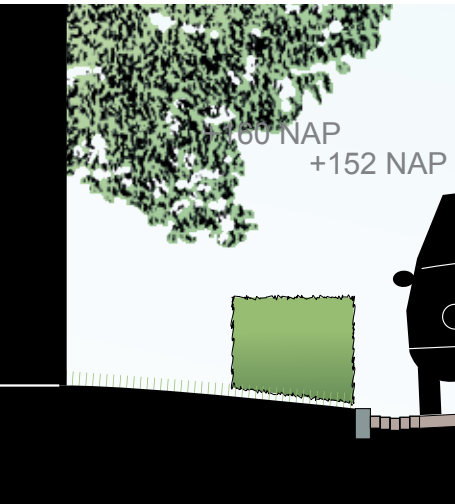
MET GROENBLIJVENDE KLIMPLANTEN
BEGROEID SCHERM
- 

MET GROENBLIJVENDE KLIMPLANTEN
BEGROEID SCHERM

3.6 ERFAFSCHEIDINGEN

De erfafscheidingen zijn in te delen in drie types. Alle erfafscheidingen kenmerken zich door het groene karakter ervan. De hagen en begroeide schermen dragen in sterke mate bij aan de groene sfeer in de nieuwe buurt.

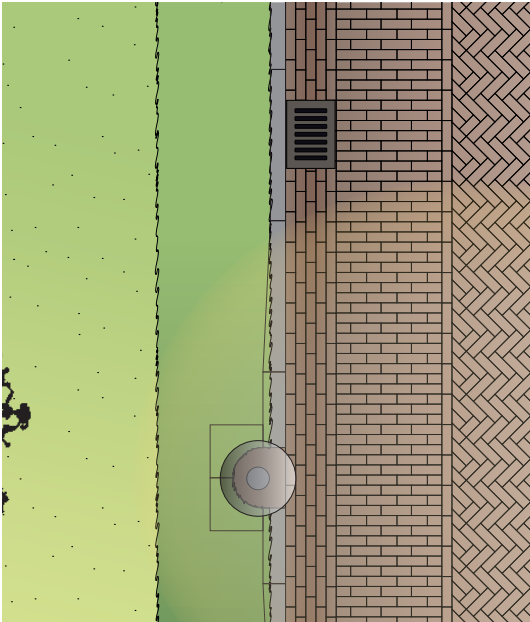
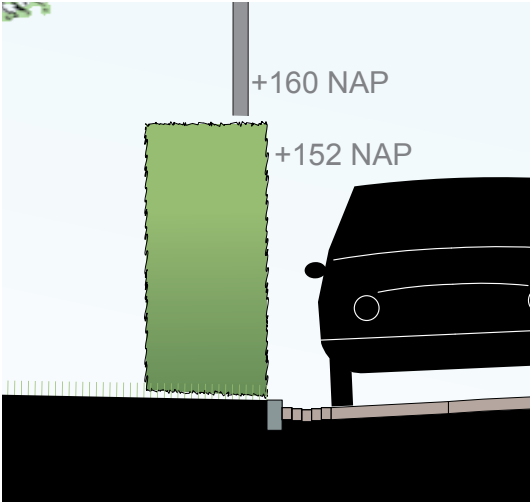
Haag in voortuin



Blokhag in voortuin hxb 0.8x0.5m



Haag in zijtuin



Brede, hoge haag in zijtuin (vrijstaande en/of twee-on-der-één-kap woningen); hxb 1.8x0.6m