

BEELDREGIEPLAN

KWADIJKERPARK

PURMEREND

Versie 2.0

KWADIJKERPARK PURMEREND

Juni 2022,
In opdracht van:



Ptolemaeuslaan 80
3502 HB Utrecht
T. +31(0) 30 6097222
info@am.nl
www.am.nl



ROCHDALE

Bos en Lommerplein 303
1040 AR Amsterdam
T. +31(0) 20 215 00 00
www.rochdale.nl

Gemaakt door:

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN

Funenpark 1-D
1018 AK Amsterdam
Nederland
T. +31(0)20-419.41.69
bureau@strootman.net
www.strootman.net

RROG

stedenbouw en landschap
Pilotenstraat 6-A
1059 CJ Amsterdam
Nederland
T. +31(0) 20 676 5503
info@rrog.nl
www.rrog.nl



Stationsstraat 21
1541 LE Koog aan de Zaan
Nederland
T. +31(0) 75 647 4999
www.fkgarchitecten.nl

Inhoud

1

Stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen 4

2

Beeldkwaliteit buitenruimte 16

3

Beeldkwaliteit woningen en woongebouwen 38

1

Stedenbouwkundig plan
op hoofdlijnen

1

Inleiding

In het noorden van Purmerend ligt het Kwadijkerpark, een terrein dat in de jaren 80 in de polder ten noorden van de stad is ontwikkeld als instellingsterrein. Het terrein kenmerkt zich als een veilige, besloten groene ruimte, waar bewoners en verzorgers in alle rust kunnen leven en werken. Na ruim 30 jaar wordt het verouderde terrein herontwikkeld, waarbij de Prinsentichting met het bouwen van een aantal nieuwe zorggebouwen aan de rand van het terrein weer vele jaren mee kan. Met deze ambitie ontstaan er ook kansen voor het terrein zelf: een fantastisch park waarin kan worden gewoond en geleefd, en een park waar ook bewoners van de omliggende wijken van gebruik kunnen maken!

Huidige parkkwaliteit

Het Kwadijkerpark heeft een sterke relatie met de naastgelegen wijk Molenkoog in de vorm van een groenblauwe parkstructuur. Het groen en de waterpartijen in het Kwadijkerpark sluiten aan op het water en groen in de omgeving. In het terrein zelf is een grote afwisseling van boomgroepen en open ruimten aanwezig. Het park is een mooi vormgeven gebied met zwerige paden, groepen met grote bomen van verschillende soorten, en idyllische plekken.

De ontwerp-opgave

De Prinsentichting, gebruiker van het Kwadijkerpark, heeft het beleid eind jaren '90 gewijzigd van een gesloten inrichting naar een instelling waar de cliënten zoveel mogelijk onderdeel zijn van de dagelijkse samenleving en heeft een reorganisatie ondergaan. Het gevolg van deze beleidswijziging is dat nieuwbouw voor de Prinsentichting naar de randen van het park zijn verplaatst en de verouderde woon- en zorggebouwen van de Prinsentichting in het plangebied worden geïmagineerd. Het vrij komen van ruimte in het park is aanleiding om het Kwadijkerpark een nieuwe impuls te geven, met woningbouw en een kwaliteitsverbetering van het park. De uitdaging die wij voor ons zien is het maken van een stedenbouwkundig plan waarbij het park als vertrekpunt wordt genomen.

Park als vertrekpunt

Het Kwadijkerpark beschikt met het aanwezige groen over een grote kwaliteit, die wij als sturende zien voor de nieuwe inrichting. Deze kwaliteit is het vertrekpunt voor het stedenbouwkundig ontwerp. De nieuwe woningen zijn in samenhang met de parkstructuur ontworpen, zodanig dat er mooie ruimtereeksen ontstaan die de bewoners en de bezoekers in staat stellen het gebied te ontdekken. Het park wordt daarnaast versterkt door er nieuwe bomen aan toe te voegen, en het maaiveld een

zachte invulling te geven, met veel mogelijkheden voor infiltratie van regenwater, bloemenvelden en kleinschalige speelaanleidingen. Vanaf de entrees en de randen van het terrein zijn er mooie doorzichten ontworpen door het park. Daarnaast is gekeken naar visuele verbindingen vanuit de omgeving naar de centraal gelegen open ruimten. De huidige paden zijn smal en hebben een slingerend verloop, waarmee de basis voor een romantisch park is gelegd met doorkijkjes en prachtige plekken. Deze karakteristieke park-sfeer blijft behouden, waarmee een unieke woonbuurt aan Purmerend wordt toegevoegd. Een groene buurt waarin wordt gewoond en geleefd en waar ook bewoners van de omliggende buurt gebruik van kunnen maken.

Eerdere planvorming

Een deel van de huidige situatie komt voort uit een eerdere planvorming, zoals het gegraven water centraal gelegen in het gebied en een deel van de ringweg. Het uitgangspunt was dit water aan te sluiten op de waterpartijen rond het gebied en de ringweg te behouden in de nieuwe planvorming. Een groot deel van de ringweg is reeds voorbelast en de gebouwen van de Prinsentichting staan langs de ringweg gesitueerd. Een ander gevolg van deze eerdere planvorming is dat de groene sfeer vooral in het westelijk plandeel te vinden is. In het oostelijk plandeel is naar aanleiding van het eerdere ontwerp het merendeel van de houtopstanden verdwenen.



Kwadijkerpark als onderdeel van een grotere groenstructuur

1

Stedenbouwkundige opzet

Stedenbouwkundige opzet

Het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp is gebaseerd op het inpassen van de houtopstanden, het doorgraven van de waterstructuur en het afmaken van de ringweg. De houtopstanden en het water vormen een groenblauwe draagstructuur waarbinnen de woningbouw een plek krijgt. De woningen zijn op een argeloze manier tussen het groen geplaatst. Door uit te gaan van op zich zelf staande bouwclusters op terpen blijft de parksfeer behouden. De terpen liggen circa 60 centimeter hoger dan het huidige maaiveld waar de bomen staan. Deze clustervormige bebouwing is ook gekozen omdat dit de sociale structuur van de buurt versterkt en ontmoeting tussen mensen stimuleert. Mensen zijn meer bij elkaar betrokken.

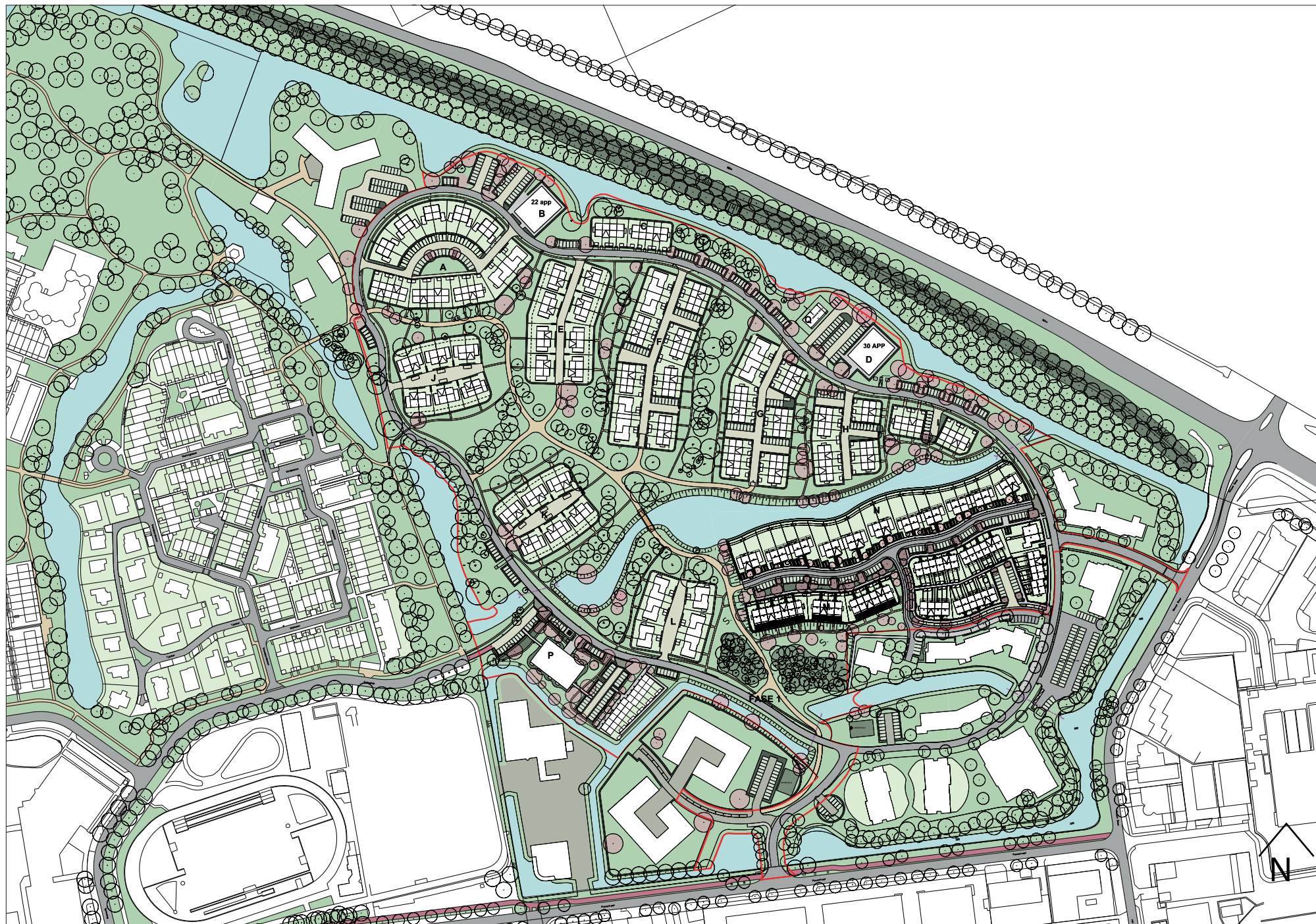
Onderdeel van de groenblauwe draagstructuur zijn de wandelpaden en één breder centraal gelegen parkpad voor voetgangers en fietsers. De paden verbinden verblijfsplekken die mede als doel hebben de huidige bewoners van de Prinsenchurching in contact te brengen met de nieuwe bewoners waarmee we een harmonieuze samenleving beogen met activiteiten zoals; spelen, picknicken, bootje varen en een kinderboerderij en verblijfsplekken met bankjes. In de ruimtelijke opbouw van het gebied zit een noordzuid gerichte hoofdas. Het is een strook met

het meeste groen en is relatief open. Op de plek waar de as het water kruist komt een brug. De brug is een markant oriëntatiepunt in het gebied.

Bij de stedenbouwkundige opzet is onderscheid gemaakt tussen het oostelijk deel ten zuiden van het water en de rest van het gebied waar de beplantingen nog dominant aanwezig zijn. In het oostelijk deel is een meer traditionele verkavelingsopzet gekozen en in de rest van het gebied is een bijzondere stedenbouwkundige typologie toegepast. Bij een traditionele verkaveling liggen de voortuinen aan de weg-zijde en grenzen de achtertuinen aan het water of aan elkaar. In de rest van het plangebied is een bijzondere stedenbouwkundige typologie gebruikt. Hier hebben de woningen in feite twee voorzijden, één aan de rijweg en één aan de kant van het park. De zijde aan de kant van het park is zo ontworpen dat vanuit de leefruimte in de woning en de buitenruimte goed zicht op het park is met toch voldoende afscherming voor privacy.

In het ontwerp is veel aandacht besteed aan de overgang van het park naar de private tuinen. De woningen hebben een ruim terras. Enkele Twee-onder-één-kapwoningen hebben een terras in combinatie met een stukje laaggelegen tuin. Om die privacy te garanderen, wordt de tuinzijde aan het

park omgeven met een haag in combinatie met een gaashekwerk. De haag is vanuit het terras gezien 1,0 meter hoog zodat men zittend vanaf het terras nog zicht heeft op het park. Door een onderhoudsplicht in het koopcontract op te nemen is het groene beeld vanuit het park gegarandeerd. Op deze manier is het beeld van de buitenranden van de terpen en de bouwclusters stringent bepaald. Daarentegen wordt aan de binnenzijde van de terpen het beeld minder stringent gereguleerd. Dit is immers een semi-openbaar gebied. Bijgevoegd is een kaartbeeld waarop de overgangen tussen de privéruimten en het park zijn aangegeven. Om goed aan te sluiten bij de grillige parkstructuur is de bebouwing geplaatst in bouwclusters met korte rijtjes en knikkende rijwegen. Deze speelse kant van het ontwerp zorgt voor de gewenste schaalverkleining. Verder wordt de verkleining van de schaal bereikt door de woningtypen waar mogelijk te mengen. Een zekere menging van woningtypen, en een verspringing van rooilijnen levert een aantrekkelijk straatbeeld op. Alle woningen krijgen kappen. De gestapelde woningbouw en een aantal eengezinswoningen voor de sociale doelgroepen zijn aan de rand van het plan gesitueerd. Drie woongebouwen met een maximale hoogte van vier bouwlagen met een kap zijn oriëntatiepunten langs de ringweg.



1

Stedenbouwkundige opzet

Woningbouwprogramma en doelgroep

Naast de 256 wooneenheden voor de cliënten van de Prinsentichting komen er 340 nieuwe woningen, waarvan 100 woningen in de sociale categorie. Van de sociale woningen zijn er 89 gestapelde woningen en 11 grondgebonden woningen. Van de 240 vrije sector-woningen zijn er 138 rijwoningen, 28 levensloopbestendige woningen en 72 Twee-onder-één-kapwoningen. Twee modelwoningen zijn reeds gebouwd.

De doelgroep bestaat uit groepsgeoriënteerde mensen die graag een goede balans tussen werk en gezin hebben. Deze doelgroep komt graag in contact met anderen en steekt makkelijk de helpende hand uit. Het is een doelgroep die past bij een plan met een uitnodigende collectieve openbare ruimte.

De doelgroep voor de sociale huur bestaat uit een variëteit aan huishoudens voor wie het wonen in een groene omgeving aan de rand van de stad aantrekkelijk is. We realiseren woningen voor grote en kleine gezinnen, maar ook kleine woningen voor mensen die net gescheiden zijn. Om Purmerend extra aantrekkelijk te maken voor mensen die werkzaam zijn in cruciale doelgroepen hebben Kwadijkerpark CV, Gemeente en in overleg met de Prinsentichting een voorrangsregeling afgesproken voor mensen die werkzaam zijn in Purmerendse

zorginstellingen. (De gemeente organiseert daartoe met corporatie Rochdale een experiment in de zin van artikel 2.5.2 van de Huisvestingsverordening Purmerend 2018. Dit experiment zal twee jaar duren en aan het einde van het 2e jaar geëvalueerd worden).

Duurzaamheid en klimaatadaptief

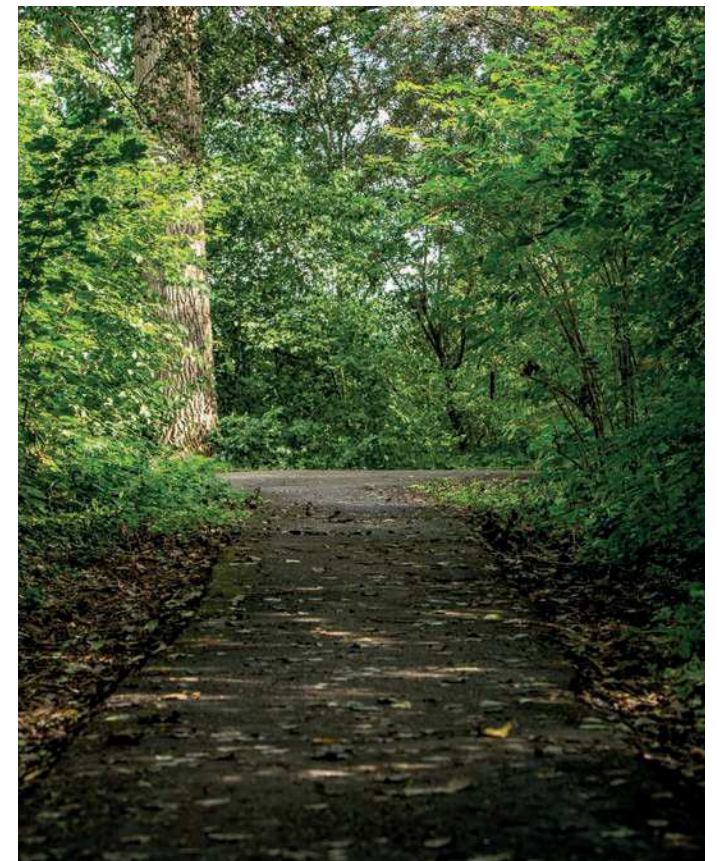
Het gebied wordt klimaatadaptief ingericht. De ecologische waarde van het park is belangrijk voor de leefomgeving van mens en dier en er wordt ook veelvuldig gebruik van gemaakt. Het zoveel mogelijk in stand houden en versterken van deze prachtige omgeving als openbaar park is dan ook uitgangspunt voor de uitwerking van het plan.

Het bestaande groen wordt ecologisch versterkt door te sturen op een grotere diversiteit in leeftijd van bomen, en zodanig bomen toe te voegen, dat er in de toekomst voldoende schaduw aanwezig is in het gebied. Op die manier wordt de openbare ruimte door de aanwezigheid van veel bomen bestendig tegen hitte.

Door de veranderende klimaatomstandigheden is het noodzaak om voldoende waterberging binnen het Kwadijkerpark te realiseren. Binnen de exploitatiegrenzen van het Kwadijkerpark wordt 17% van het toegevoegd verhard oppervlak voorzien van waterberging. Om het hemelwater te

reguleren wordt een drainagestructuur aangelegd, bestaande uit een netwerk van in het grondwater gelegen drainagebuizen die in natte periodes het water afvoeren naar het oppervlaktewater en in droge periodes juist water weer aanvoeren om de bestaande bomen van water te voorzien. Dit netwerk wordt gekoppeld aan de ophogingen voor de woningen en de wegen in het gebied zodat de groeiomstandigheden van de bestaande bomen zo min mogelijk worden aangetast. De waterpartijen in het gebied hebben voldoende oppervlak voor de opvang van het water.

Het nieuwe ontwerp voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking waarmee de behoefte aan de woningen zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin is aangetoond. Daarnaast is aangetoond dat er sprake is van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De woningen worden gasloos uitgevoerd en aangesloten op de collectieve stadsverwarming Purmerend die gebruik maakt van de energieopwekking in de duurzame gecertificeerde biomassa-centrale. Dit wordt vertaald naar de nieuwe BENG norm, d.w.z. beperking van de energiebehoefte van de woning, beperking van het gebruik van fossiele energie en stimulering van het gebruik van hernieuwbare energie.



Bestaande groenstructuur is waar mogelijk ingepast in het stedenbouwkundig plan

1

Stedenbouwkundige opzet

Verkeer

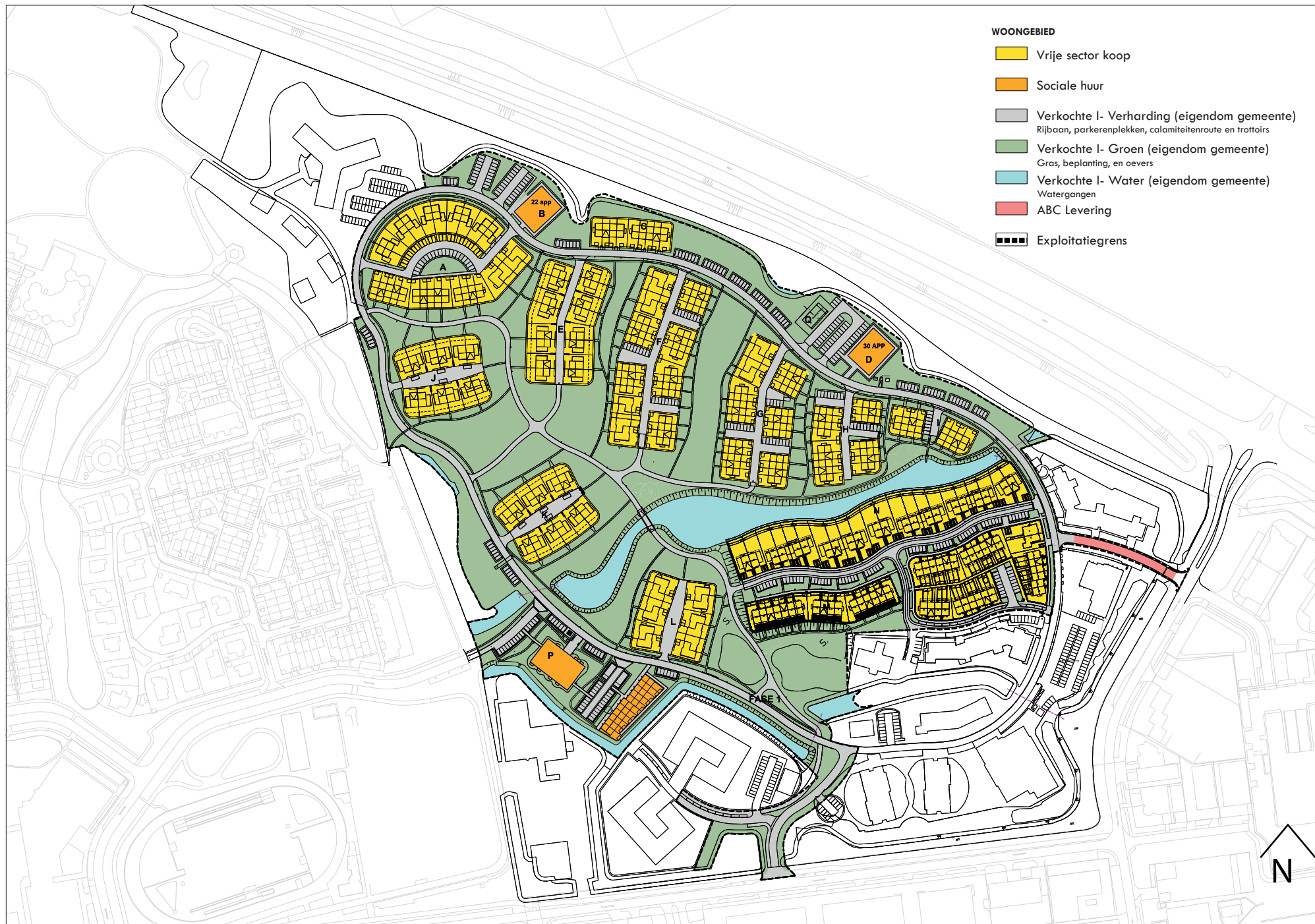
In het park is de auto te gast. De ringweg heeft twee aansluitingen, één aansluiting bij de Flevostraat en één aansluiting bij de Nieuwe Gouw, nabij de OV busverbindingen. De aangrenzende woonbuurt Molenkoog, wordt verbonden met het Kwadijkerpark via een langzaamverkeer-verbinding die tevens aansluit op het fietsnetwerk van Purmerend. Midden in het gebied ligt een verbreed parkpad. Dit pad verbindt de gebouwen van de Prinsentichting en kan gebruikt als wandel- en fietspad. De overige parkpaden kunnen worden gebruikt om te wandelen. Er wordt onderzocht of (elektrische) deelauto's moeten worden ingezet en er zullen circa 10 laadpalen (= ca 5%) worden geplaatst bij de openbare parkeerplaatsen. De ontwikkelaar introduceert een deelautoconcept, maar legt het volledig aantal parkeerplaatsen aan op grond van de parkeernorm, zonder reductie op de parkeervraag als gevolg van het deelautosysteem.

Om te voorkomen dat de geparkeerde auto te veel de openbare ruimte domineert is gekozen het parkeren te verspreiden en te kiezen voor meerdere vormen van parkeren. Om het zicht op het park vanaf de ringweg niet te verstoren is gekozen geen parkeerplaatsen aan de binnenzijde van de ring

te maken. Alle twee-onder-één-kapwoningen en levensloopbestendig woningen parkeren minimaal één auto op het eigen erf. De rijwoningen parkeren voor een groot deel in de zogenaamde parkeerkoffers (kleine parkeerterreinen) en langs de rondweg. De parkeerkoffers liggen enigszins verstopt tussen de woningen. Alle geparkeerde auto's langs de ringweg staan in korte parkeerstrookjes die groen en landschappelijk worden ingepast.

Beheer van het gebied

Het totale gebied kent drie beheervormen. De gemeente krijgt het beheer over de wegen en het openbaar groen. De Prinsentichting heeft het beheer van de gebouwen van de Prinsentichting en de als tuinen aangeduide terreinen en de tuinen om de nieuwe woningen worden privaat beheerd. De hagen rond de terpen worden door de bewoners zelf beheerd. Gevraagd wordt de hagen af te knippen op de hoogte van de gaashekwerken. Op deze manier ontstaat er een eenduidig beeld op de overgangen tussen openbaar en privé. Op één plek in het gebied is ruimte gereserveerd voor een energie-erf. Dit relatief kleine terrein komt in beheer van de energieleverancier.



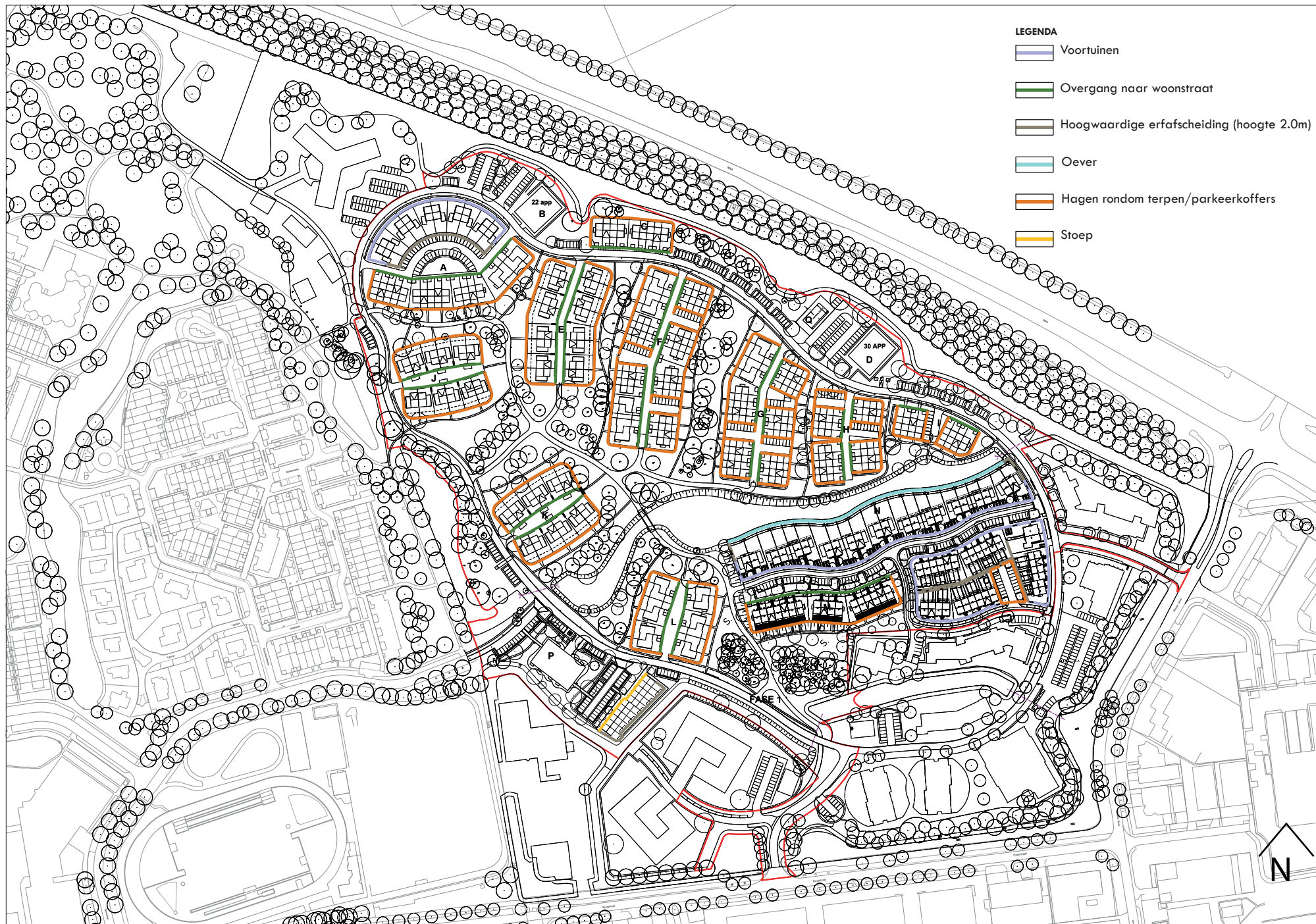
1

Stedenbouwkundige opzet

Communicatie

De samenwerkingsovereenkomst die AM en woningcorporatie Rochdale (samen de ontwikkelcombinatie Kwadijkerpark CV/BV) hebben gesloten met Prinsenchurch en de gemeente Purmerend staat aan de basis van deze gebiedsontwikkeling. Kwadijkerpark wordt in een co-creatie met partijen ontwikkeld. Iedere stap die wordt gezet wordt teruggekoppeld naar de Prinsenchurch en het projectteam van de gemeente Purmerend en op gezette tijden gecommuniceerd naar de Buurt. De herontwikkeling is gestart met een uitgebreide marktanalyse die in workshops met gemeente en Prinsenchurch zijn besproken en in concepten zijn uitgewerkt. Iedere partij brengt daarbij eigen kennis en ervaring in. Door goed te luisteren en goed samen te werken groeit het draagvlak voor deze ontwikkeling. Met elkaar zijn de kernwaarden voor de ontwikkeling bepaald en vastgelegd in het DNA voor Kwadijkerpark waar alle partijen mee zijn gaan werken en wat geleid heeft tot een bijzonder plan. Deze plannen zijn gepresenteerd aan de belanghebbenden uit de Molenkoog en omgeving, de opgehaalde reacties zijn in de planvorming verwerkt. Nu de plannen concreter zijn, zal gestart worden met de placemaking. Via de website www.kwadijkerpark.nl

en activiteiten die rond en in het park worden georganiseerd zal de ontwikkeling van het Kwadijkerpark, evenals de verschillende stakeholders die hierbij zijn betrokken, steeds zichtbaarder gaan worden.



2

Beeldkwaliteit buitenruimte

2

Inleiding

De beeldkwaliteit van de buitenruimte van het Kwadijkerpark is erop gericht dat de parksfeer van overal in het terrein voelbaar is. Het bestaande groen vormt hiervoor het vertrekpunt, en deze wordt aangevuld met een nieuwe inrichting die zich ten alle tijden voegt in de parksfeer, en er bij voorkeur aan bijdraagt. Woongebied en een openbaar toegankelijk park versmelten met elkaar. Om dit voor elkaar te krijgen zijn duidelijke richtlijnen nodig voor de inrichting van het gebied. Aan de hand van vijf thema's lichten we deze richtlijnen voor de beeldkwaliteit verder toe.

Legenda

-  Parkachtig glooiend maaiveld: bloemrijk gras met uitgemaide delen
-  Opgaande beplanting / struiklaag aan de randen van het terrein, langs het water, met af en toe openingen naar het water toe.
-  Water, in verbinding met water in de omgeving
-  Rietsoever
-  Bestaande bomen, ingemeten: toekomstbomen behouden.
-  Nieuwe bomen aanplanten: los plantverband: in groepjes, solitaire, in aanvulling op bestaande bomen. Hoofdzakelijk op hogere terreindelen. Parkachtige soorten, nader te bepalen.
-  Wooncluster met haag op de grans van openbaar naar privé en in achterstraten en langs parkeercoffers. Haag circa 1,20-1,80 hoog, eenduidig in soort en beheer.
-  Hoofdpad in het park, in verbinding met de omgeving, en geschikt voor cliënten van de Prinsentichting. Geënceneerd pad d.m.v. beplanting, open en gesloten, zichtlijnen, accenten.
-  Smal wandelpad: halfverharding of maaipad. Verbinding tussen woonclusters en hoofdpaden. Ommetjes naar park in omgeving.
-  Zitelement/trap aan het einde van woonstraat, met oriëntatie op het park.
-  Zitplek of informele speelplek: informeel spelen, gekoppeld aan centrale route en soms kleinschalig in groene vinger
-  Centrale brug over het water. Accent in het midden van het park. Van opvallende detaillering, kleur, vorm etc. Zichtlijnen vanuit de entree en de rondweg.
-  Duikerbrug. De rondweg kruist de centrale waterpartij met een duikerbrug.



2

De bestaande parkstructuur wordt gekoesterd en als één geheel ontwikkeld

- Een groot deel van het terreinoppervlak blijft behouden als parkstructuur. Dat wil zeggen: ingericht met beplanting, gras/bloemenvelden, paden, water, meubilair.
- In het Kwadijkerpark is een groot aantal bomen aanwezig: overwegend inheemse soorten zoals zomereik, gewone es, hollands linde etc. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden. Voortbouwend op het al aanwezige rijke bomenbestand, zullen daarnaast nieuwe bomen worden aangeplant die het parkkarakter van het terrein gaan versterken: divers in soortkeuze, met ook mogelijkheden voor bijvoorbeeld accenten in bloei en bladkleur. In het beplantingsontwerp wordt daarnaast aandacht gegeven aan ziektegevoeligheid van bomen (essentaksterfte, eikenprocessierups, iepenziekte etc.).
- In een nader uit te werken beplantingsontwerp staat ook een voorstel voor de struiklaag. Met de struiklaag worden parkruimtes gevormd, waarmee afwisseling en af en toe zicht op het water wordt bewerkstelligd. Daarnaast worden op strategische plekken nieuwe struiken toegevoegd, om privacy te kunnen bieden aan de woningen (terras aan parkzijde).
- Vanaf de rondweg is tussen de woonclusters vrij zicht op het park het uitgangspunt.
- Alle parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden omgeven met hagen.
- De openbare parkruimte kent alleen een gemeenschappelijk gebruik. Privégebruik in de vorm van vaste ingebruikname van het park is dus niet toegestaan. De inrichting van de openbare ruimte moet ontmoeting, deling en beweging stimuleren
- De randen van het terrein worden langs het water ingericht met veel opgaande beplanting c.q. struiken, met af en toe openingen naar het water toe.



Voortbouwend op het al aanwezige bomenbestand



Voortbouwend op het al aanwezige bomenbestand



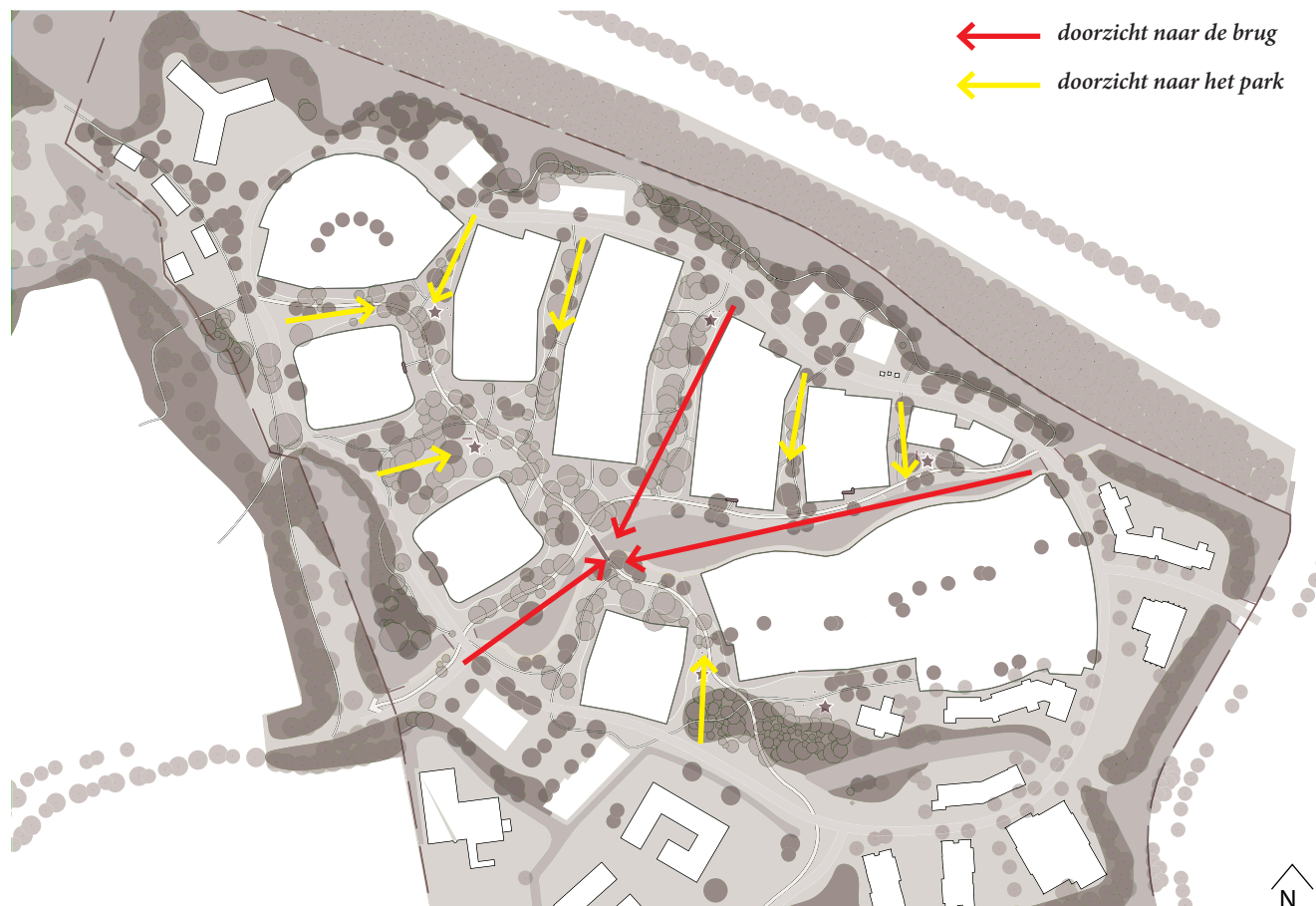
Accenten in bloei toevoegen



Smalle wandelpaden in halfverharding



Parkeerplaatsen omkaderen met hagen



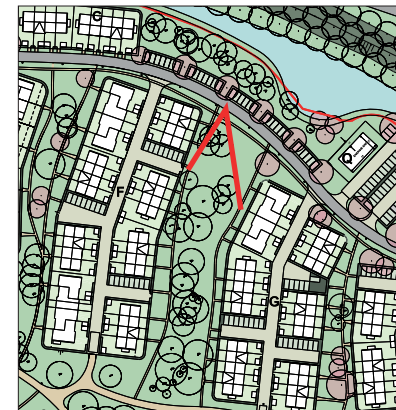
Doorzichten naar het park



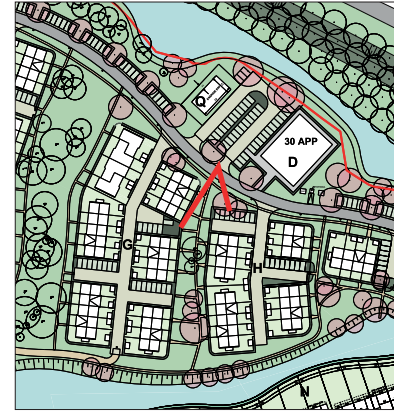
Licht glooiend parklandschap maken



Accenten in bijzondere boomsoorten toevoegen



Impressie groene ruimte tussen woonterpen F en G



Impressie groene ruimte tussen woonterpen G en H

2

Waterstructuur en parklandschap vormen één samenhangend geheel

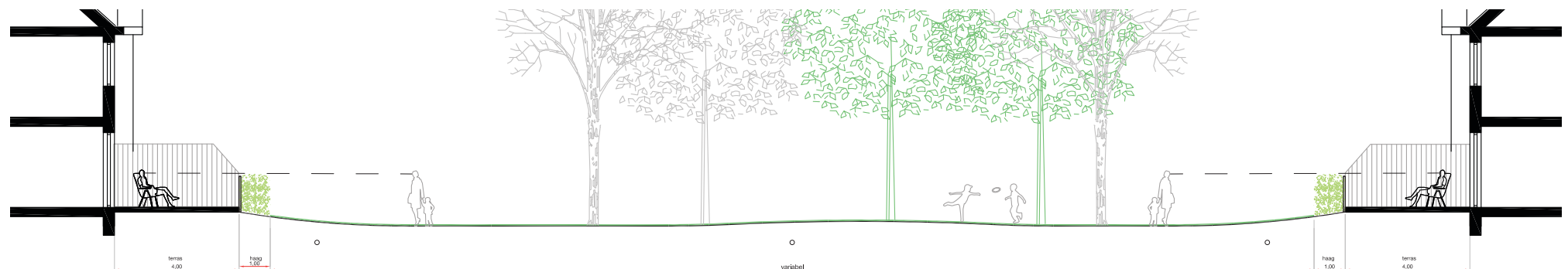
- In Kwadijkerpark kan stagnerend grondwater voor hoge grondwaterstanden zorgen. Water afvoer en toevoer wordt georganiseerd via een drainage stelsel, een netwerk van buizen onder het oppervlak. Dit drainage stelsel is aangesloten op het oppervlaktewater, waardoor afwatering mogelijk is en water toevoer bij droogte.
 - De nieuwe waterpartij in het hart van het park is aan 2 zijden verbonden met het omliggende water van de Molenkoog. De waterpartij is wisselend in breedte (kreekachtig, voortbouwend op de vormtaal van bestaande waterlopen), met één grotere verbreding in het hart van het park.
 - De kruisingen van het Prinsenpad met de waterstructuur wordt vormgegeven en beleefbaar gemaakt door een brug. Deze brug heeft een centrale plek in het plan en is zichtbaar vanaf de rondweg op minimaal drie plekken.
- Deze brug wordt vormgegeven als opvallende blikvanger (getoogd, een opvallende kleur is hier toegestaan (bijvoorbeeld wit, duurzame materialisatie).
- De kruising van de rondweg met de waterstructuur wordt vormgegeven met een duikerbrug.
 - De inrichting van het park is licht glooiend, met hoogteverschillen van circa 0,6 meter daar waar bestaande bomen dat toestaan. Er mag geen worteldruk ontstaan door de ophoging met grond. In het reeds bouwrijp gemaakte plandeel (deelgebieden M,N en O) zijn geen behoudenswaardige bomen meer aanwezig. Daar zijn inrichtingsmogelijkheden groter, maar sluit de inrichting ook aan op de licht glooiende en parkachtige inrichting.



Tuinen met rietoever



Referentie: brug als blikvanger



Afwatering van dakvlak in achtertuin via drainage systeem. Glooiend maaiveld in het park (alleen op open plekken)

2

Een natuur inclusieve inrichting van het park

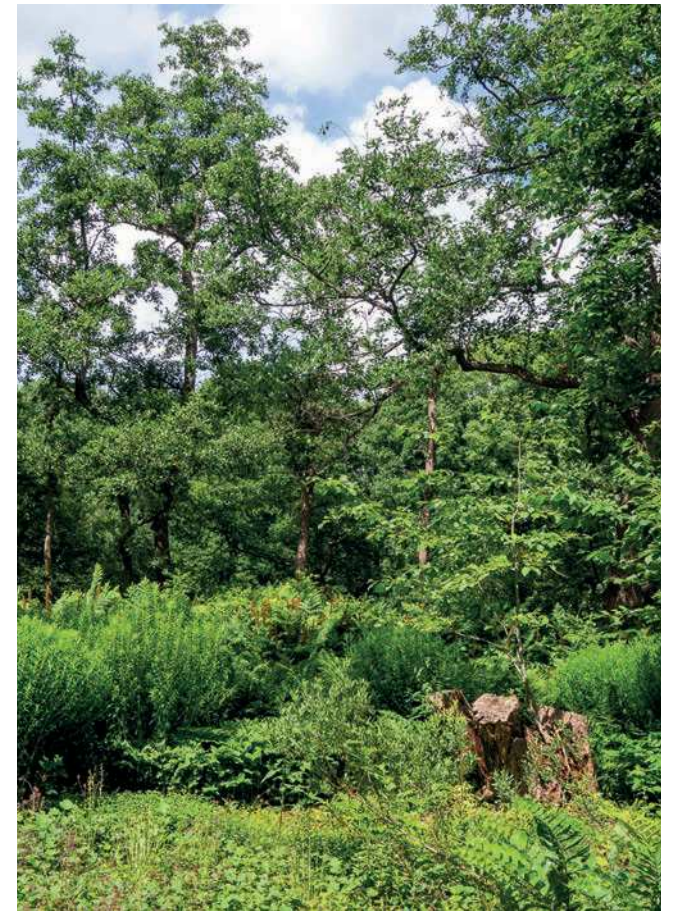
- De inrichting van het maaiveld wordt vormgegeven met een zo groen mogelijke inrichting (beplanting, gras etc.). Gras wordt beheerd in een combinatie van bloemrijk gras en intensief gemaaid gras (paden en plekken).
- Nieuwe wandelpaden hebben een 'zachte materialisatie' (halfverharding, maaipaden e.d.) en worden vormgegeven met een smal profiel. Dat zorgt ook voor een betere infiltratie van regenwater. De hoofdontsluiting voor langzaam verkeer door het park wordt vormgegeven als centraal parkpad van maximaal 3,5m breed, waar ook de bewoners van de Prinsentichting van gebruik kunnen maken. Het parkpad is daarnaast te gebruiken als calamiteitenroute naar de woningen. Voor het parkpad wordt een stenige verharding toegepast, zodat de transportkarren en fietsers er overheen kunnen.
- Er wordt terughoudend omgegaan met verlichting. Alleen langs de rondweg, de hoofdroute voor langzaamverkeer in het park en in de woonstraten wordt openbare verlichting toegepast.
- Om biodiversiteit en natuurinclusiviteit te bevorderen, worden in het park vleermuiskasten/zwaluwkasten/bijenkasten geplaatst.



Smalle wandelpaden van halfverharding



Bloemrijk gras en gemaaide paden



Struiklaag ontwikkelen met heemvegetatie



Bloemrijk gras



Intensieve delen worden gemaaid



Natuurinclusiviteit: bijenstal in de weide



Natuurinclusiviteit: vleermuiskasten



Natuurinclusiviteit: zwaluw nestmogelijkheid

2

Verhardingen en meubilair voegen zich in het parklandschap

- Speelplekken zijn informeel en bij voorkeur van natuurlijke materialen: boomstammen, stapstenen etc. zonder rubberen valondergronden, geen primaire kleuren gebruiken.
- Kleurgebruik van het straatmeubilair is terughoudend.
- Aan het einde van iedere woonstraat op een terp komt een brede trap/verbijzondering, met een pad naar het centrale wandelpad in het park. De parkeerkoffers in de woonterpen lopen geleidelijk af richting het park, en zijn ook met een pad verbonden met het park.
- Woonstraten zijn zo smal mogelijk (6m breed), K&L en riolering liggen onder de weg.
- Ophaalplaatsen voor afval komen aan de binnenkant van de ringweg te liggen aan het einde van de woonstraten.
- Materialisering van de openbare ruimte sluit aan op parkkarakter van het gebied en sluit aan op kleurgebruik woningen: zo min mogelijk verharding/bebouwing, maar veel ruimte voor groen en water; zachte oevers, groene overgangen tussen openbaar en privé.
- Materialisering van de het parkeren op verschillende plekken in het plan sluit aan bij

het parkkarakter van het gebied en sluit aan op het kleurgebruik en materiaal van de aangrenzende verharding. Aan de rondweg ligt het parkeren in het park en heeft een gebonden halfverharding de voorkeur. Een gebonden halfverharding zoals bijvoorbeeld Stab-up van Ecodynamic, heeft een stabiele, sterke en flexibele ondergrond, geen losse delen en daardoor geen steenslag. In de woonstraten sluit de materialisering van de parkeerkoffers aan bij de materialisering van de weg in gebakken klinkers.



Ingetogen bruggen



Mooie houten parkbankjes



Parkeerkoffers van gebonden halfverharding of gebakken klinkers



Informele spelaanleidingen toevoegen



Speelplekken vervaardigd uit de natuur



Tribuneachtig zitobject op het einde van woonstraten



Doorzichten naar het park



Informele spelaanleidingen toevoegen



Boomstammen als spelaanleiding

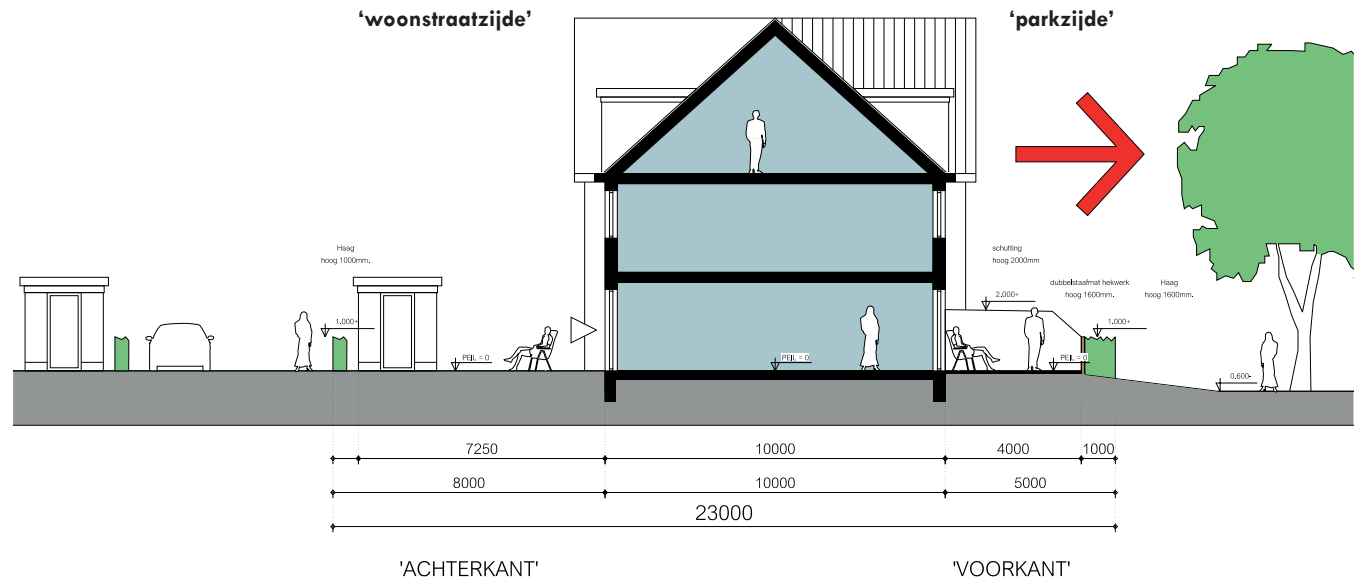
2

Kavelgrenzen dragen bij aan het parkkarakter

- Als erfafscheiding wordt een gemengde haag toegepast die bijdraagt aan de beleving van de parksfeer.
- De inrichting is zo groen mogelijk: hagen, halfverharding en waar mogelijk bomen.
- Privékavels aan het water hebben op de erfrens een rietoever van 1,5m breed. De beschoeiing is onderdeel van de tuin (privé), de rietoever is in onderhoud bij waterschap voor een eenduidig oeverbeeld.
- Tuinen aan het water mogen door bewoners worden voorzien van een steiger van maximaal 1m breed, achter het riet.
- Vanaf de waterrand zijn de eerste 1,5m geen opstellen of schuttingen hoger dan 1,2m toegestaan.
- Alle kavels worden naar het park toe voorzien van een hekwerk met dubbelstaafmat met aan de parkzijde een haag ter afscherming van de privétuin.
- Verhoogde terrassen en bijbehorende schuttingen worden uitgevoerd in gelijke stijl en materialisatie als de woning, voor een rustiger samenhangend beeld.
- Tuinen met een lager gelegen tuin (tweekappers) hebben aan de parkzijde een erfscheiding naar de naastgelegen woningen in de vorm van een haag. Ze dragen zodoende dus bij aan de parksfeer. De hagen zijn 1,6m hoog, zodat een zittend persoon op het terras over de haag kan kijken, en er tegelijkertijd privacy mogelijk is.
- De hagen en het hekwerk mogen niet gewijzigd of aangepast worden, dit is vastgelegd in de koopovereenkomst. De hagen zijn eigendom en worden onderhouden door de bewoners.
- Hagen worden in de ontwikkeling worden aangeplant, en wel van zodanige grootte en volheid dat zo spoedig mogelijk dichtheid en daarmee privacy en ondoordringbaarheid wordt bereikt.
- Volgroeide hagen hebben een hoogte van 1,6m aan de parkzijde.
- In de erfrens aan de parkzijde wordt een doorgang door de haag voorzien in de vorm van een hekje en een smal wandelpaadje naar het park.
- Invulling en vormgeving van erf grenzen tussen privékavels onderling aan de kant van de woonstraat zijn vrij te kiezen door bewoners. De grenzen tussen privétuinen en de woonstraat worden voorzien van een bij de architectuur passende berging en een haag van circa 1,2m hoog. De haagsoort sluit aan bij de haag aan de parkzijde.



Haag als mooie grens tussen park en privétuin



Principe voor grenzen openbaar-privé: 'voorkant' naar het park, 'achterkant' naar de woonstraat'



Haag als mooie grens tussen park en privétuin



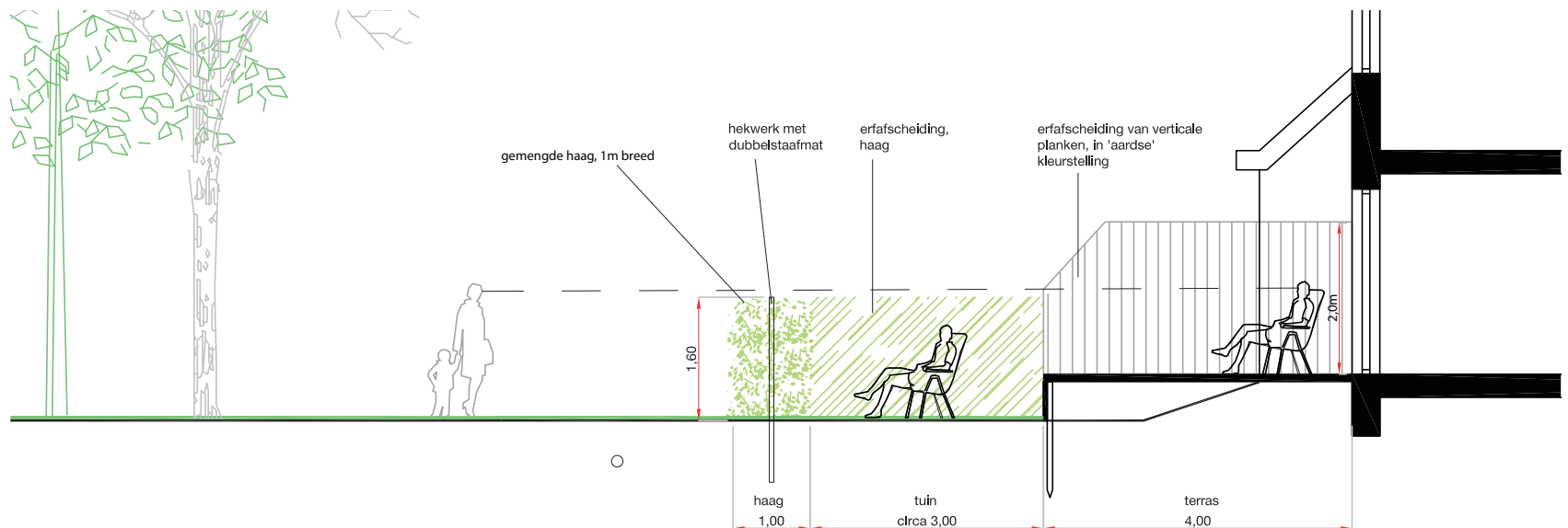
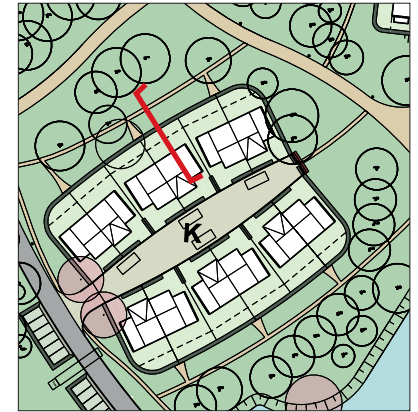
Hekwerk aan tuinzijde van de haag voor privacy en ijkpunt voor haaghoogte



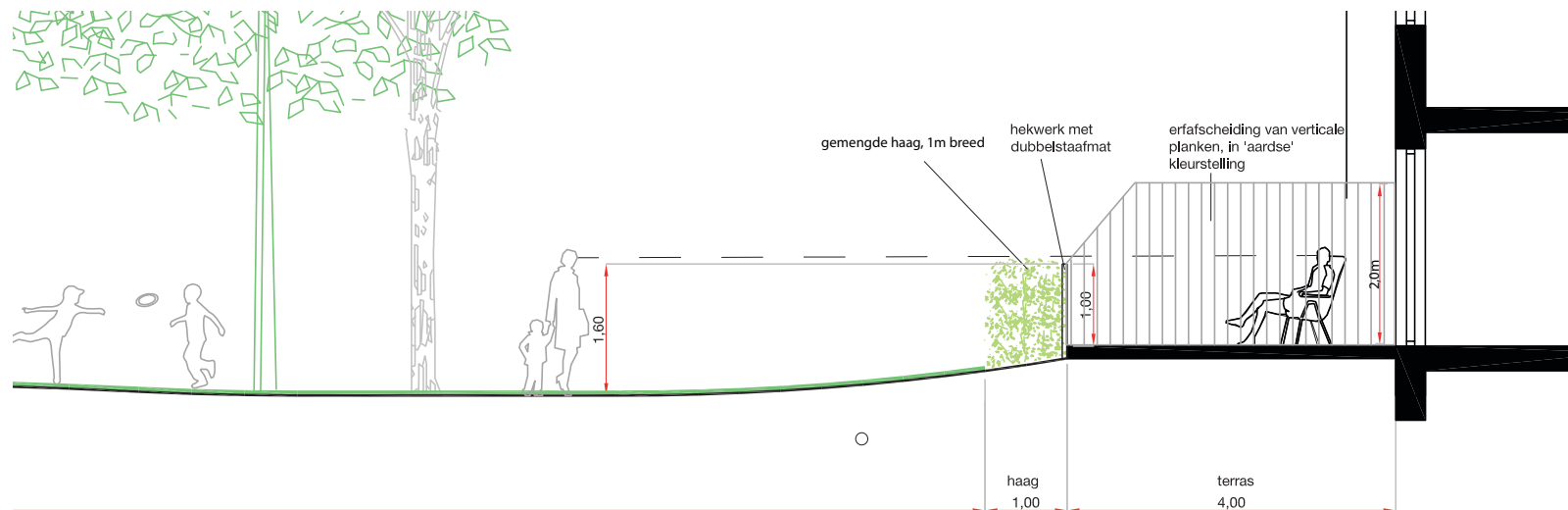
Dichte haag met een of meer soorten en van ecologische waarde

2

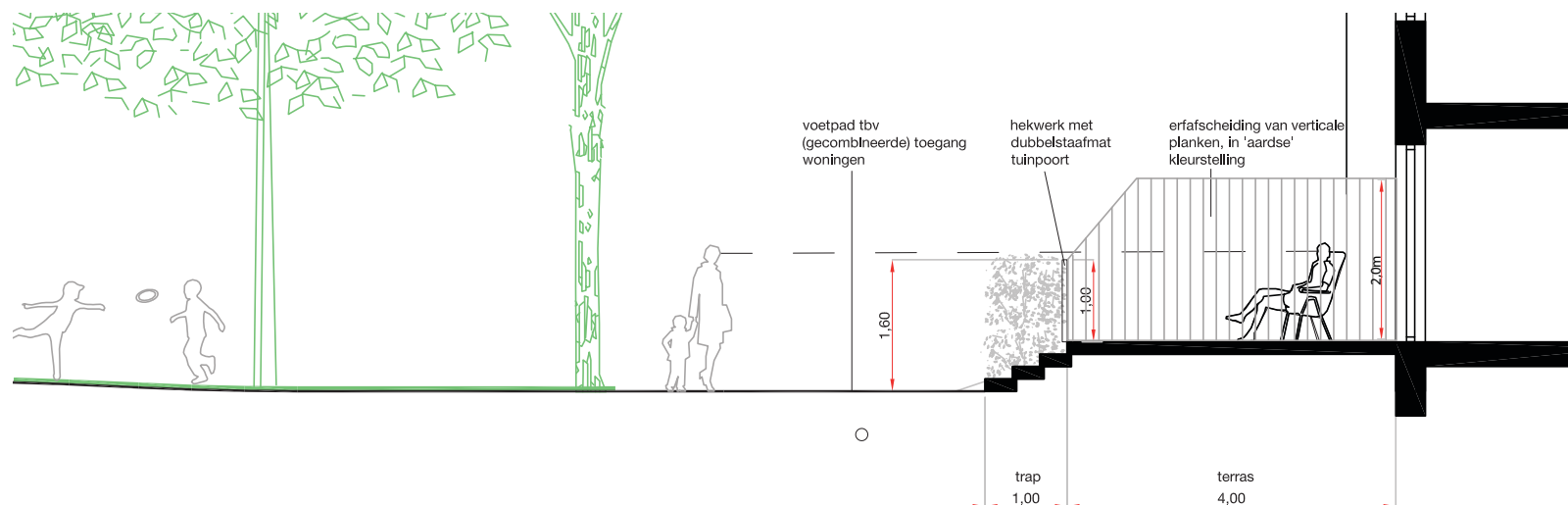
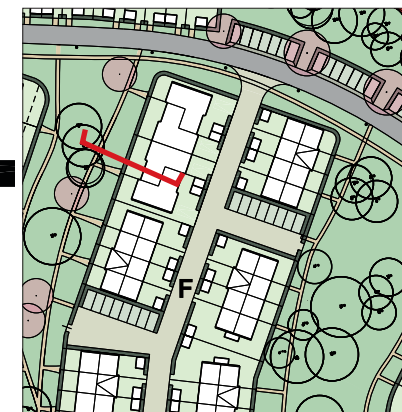
Grenzen tussen privé-tuinen en park



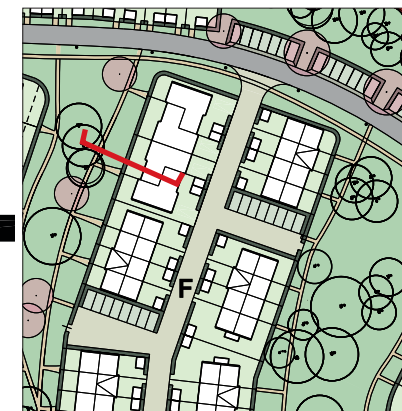
Principe doorsnede parkzijde 2nd kap woningen met terras, laag tuingedeelte, hekwerk en haag



Principedoorsnede parkzijde voor de levensloop bestendige woningen met terras, hekwerk en haag

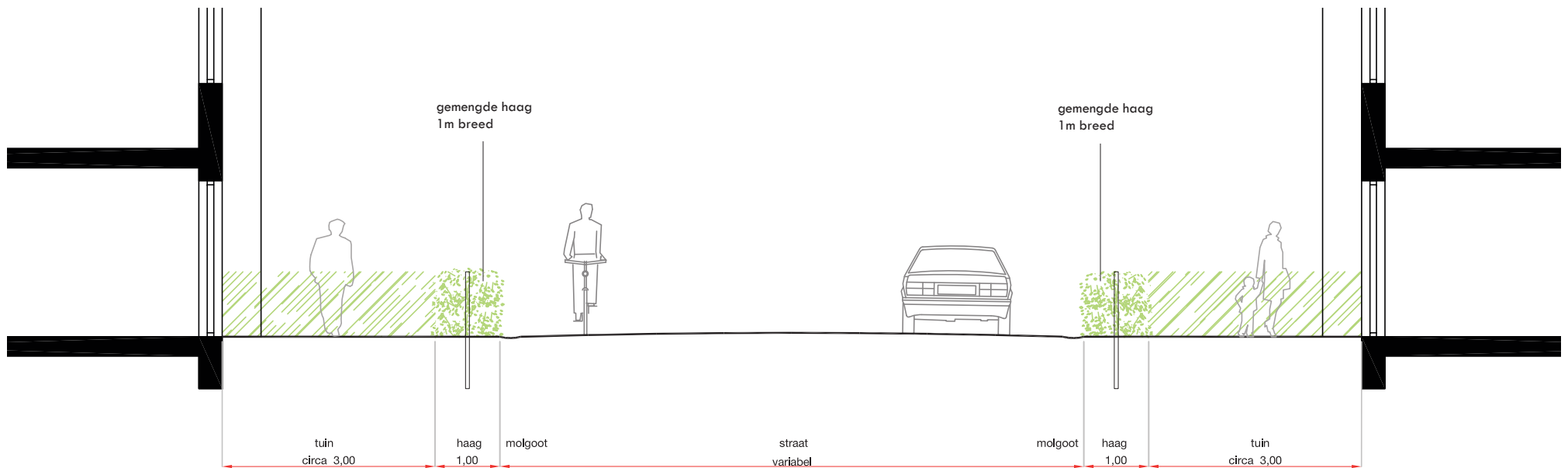


Principe doorsnede parkzijde voor de levensloop bestendige woningen terras, poort en trapje



2

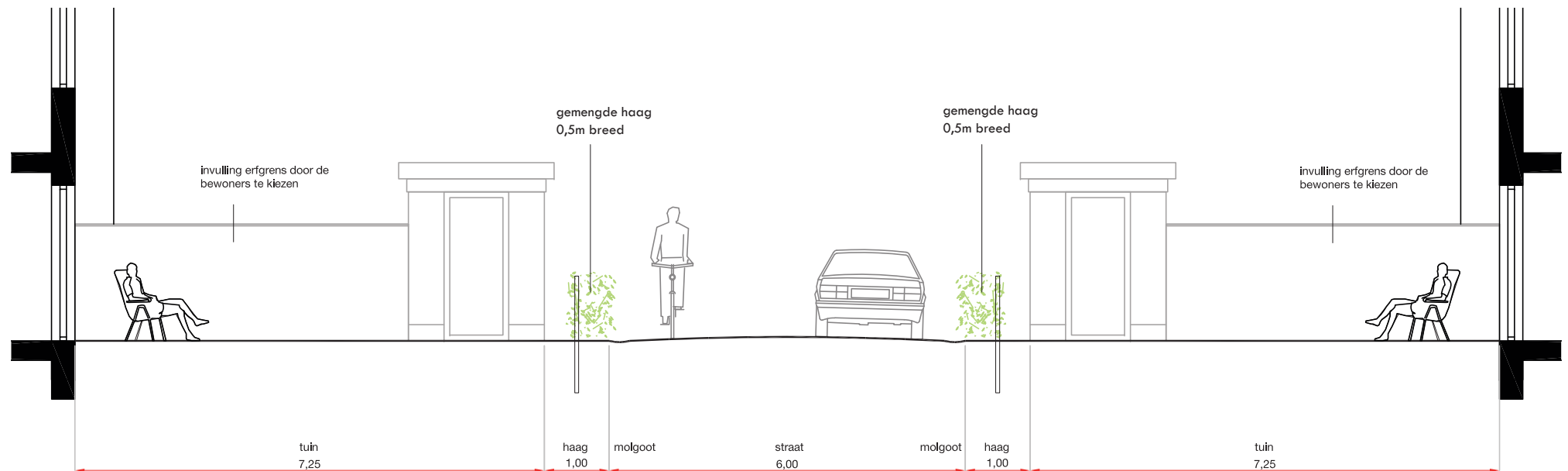
Grenzen tussen privétuinen en woonstraten



Principedoorsnede straatzijde 2[^]kap woningen bouwveld J, K en L



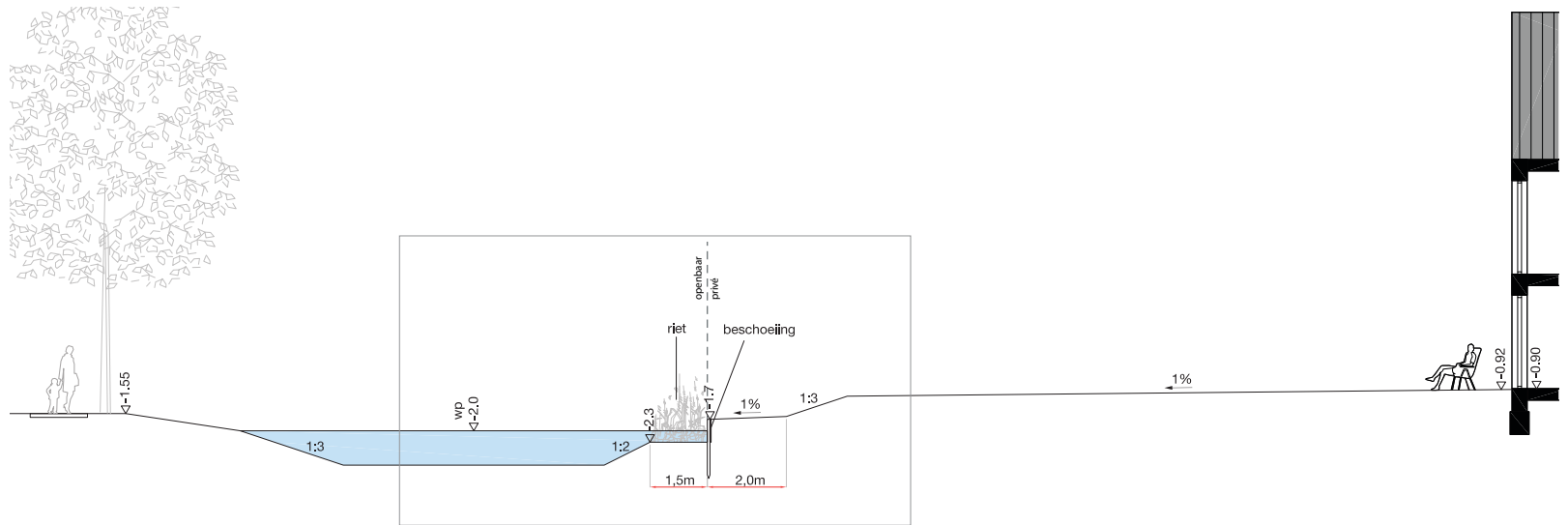
Referentie: haag als erfafscheiding straatzijde



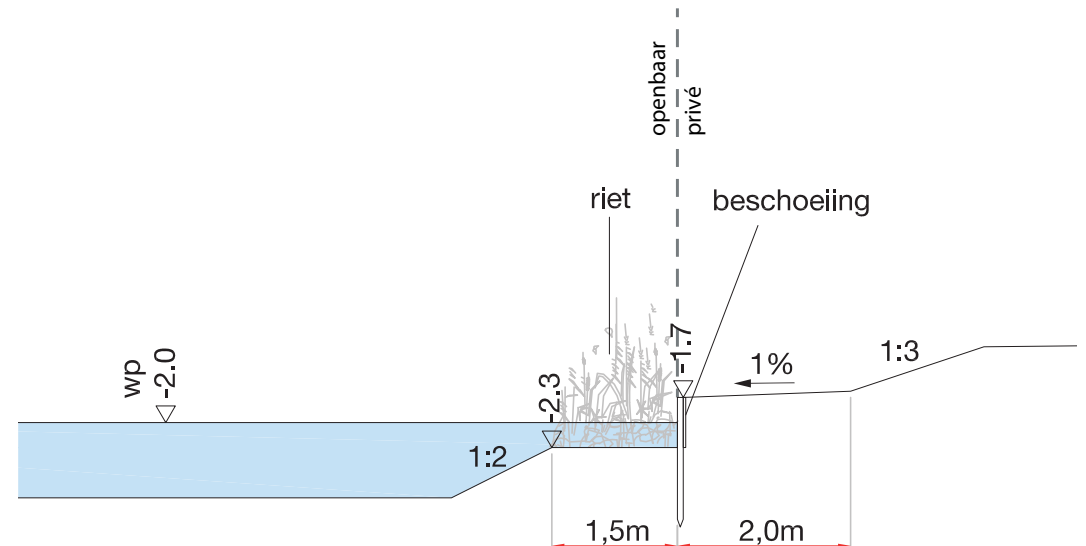
Principedoorsnede straatzijde eengezinswoningen bouwveld E, F, G, H en I (nadere afstemming met bergingen nog noodzakelijk)

2

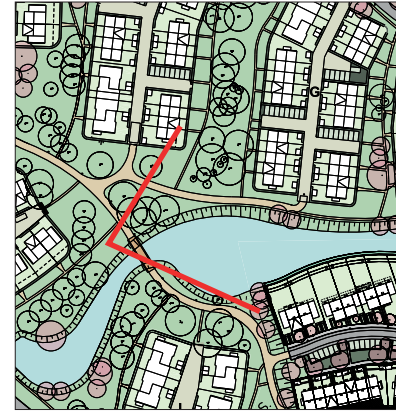
Grenzen tussen privétuinen aan het water en park



Referentiebeeld van rietvoer met tuinen erachter



Principeprofiel voor de rietover langs de privétuinen



3

Beeldkwaliteit woningen
en woongebouwen

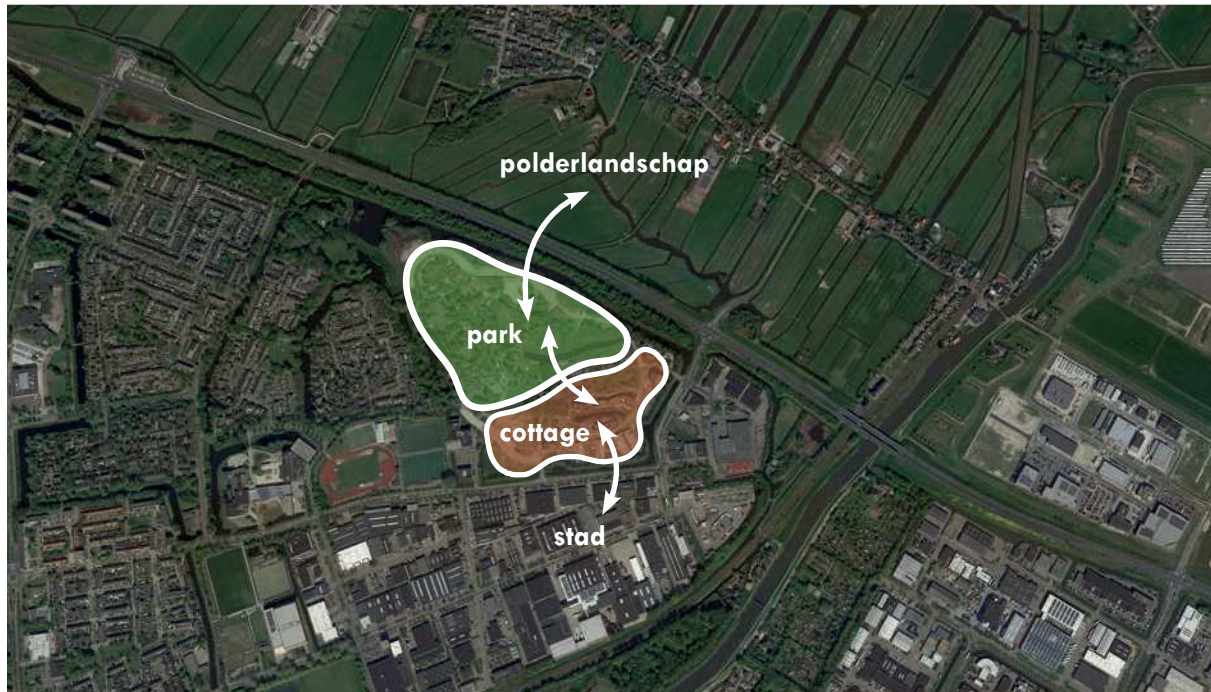
3

Inleiding

De architectuurstijl van het Kwadijkerpark is geïnspireerd op de landelijke architectuur die voorkomt in de nabije omgeving. De stijl is enerzijds terug te vinden in de bestaande gebouwen van de Prinsenchurching aan de rand van het park met een Cottage stijl, anderzijds in de Waterlandse architectuur buiten het parkgebied.

Gemeenschappelijke kenmerken van de Waterlandse en de Cottage stijl worden toegepast in het nieuwe plan. Hiermee ontstaat er een gemeenschappelijke landelijke stijl in het Kwadijkerpark. De vorm van de gevels en kappen en het gebruik van lokaal eigen materialen zoals metselwerken en hout (look) maakt dat de architectuur aansluit op de landelijke omgeving.

De ruimtelijke ordening van het park, met mooie waterpartijen en statige bomen vraagt om een duurzame harmonie tussen bebouwing, groen en water. De nieuwe woningen worden om deze reden in samenhang met het park ontworpen. De architectuur krijgt een terughoudende beeldtaal waarbij de gebouwen ondergeschikt blijven aan het landschap. Het kleurgebruik is gedekt in aardetinten, afgeleid van lokaal eigen kleuren. Gekozen is voor een traditie innoverende stijl die uitgaat van gebouwen met een traditionele uitstraling in een eigentijdse jas. De nieuwe woningen verschillen in vorm en kleur maar vormen toch één geheel. Het toekomstige Kwadijkerpark wordt ervaren als een eenheid met een eigen herkenbare identiteit door de groenblauwe draagstructuur en door de uniforme uitstraling van de architectuur.



Inspiratie voor de architectuur: polderlandschap + cottigestijl Prinsenstichting (boven), groene kwaliteiten (onder)

3

Deelgebieden

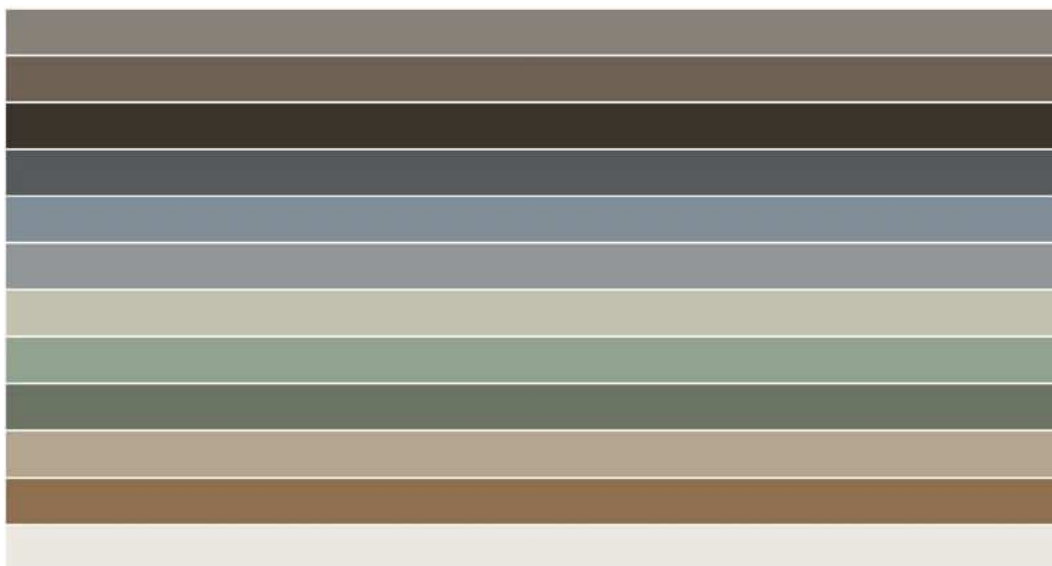
Wat betreft woningtypologie en de daarmee samenhangende architectonische kwaliteit wordt het plan opgedeeld in 2 gebieden met eigen herkenbare karakteristieken. De deelgebieden zijn als volgt te benoemen:

- Grondgebonden woningen geïnspireerd op Waterlandse huizen
- Woongebouwen geïnspireerd op Waterlandse pakhuizen en Waterlandse schuren



3

Kleuren



De kleuren en (hoofd)materialen worden in beide deelgebieden toegepast uit onderstaand schema. Het betreffen hoogwaardige, duurzame materialen met aardetinten.

Materialen



Baksteen



Hout (look)



Keramische
Dakpannen

Grondgebonden woningen

A.1 Algemeen

De architectuurstijl van de grondgebonden woningen is geïnspireerd op de landelijke architectuur die voorkomt in de nabije omgeving. De stijl is enerzijds terug te vinden in de bestaande gebouwen van de Prinsentichting aan de rand van het park met een Cottage stijl, anderzijds in de Waterlandse architectuur buiten het parkgebied.

Gemeenschappelijke kenmerken van de Waterlandse en de Cottage stijl worden toegepast in de nieuwbouw van de woningen. Hiermee ontstaat er een gemeenschappelijke landelijke stijl in het Kwadijkerpark. Samenhang is bijvoorbeeld te vinden in de toepassing van metselwerk en houten topgevels, zadeldaken met donkere dakpannen, dakkapellen, verticale gevelopeningen en wit lijstwerk met lichte versieringen. Wat de nieuwe woningbouwontwikkeling uniek maakt in de omgeving is de landschappelijke ligging in het weelderige groen van het park. Om de gebouwen in het park ondergeschikt te maken aan het groen zodat de natuur dominant blijft in de gebiedsbeleving, worden de woningen voorzien van zachte aardetinten die opgaan in de natuurlijke omgeving. Hiermee

wordt afgeweken van de hardere kleurstelling in de bestaande gebouwen van de Prinsentichting aan de buitenrand en krijgt de bebouwing in het park een eigen herkenbare identiteit. Daar waar de beide gebieden samenvallen, zoals bijvoorbeeld aan de oostelijke randweg, kunnen de kleuren dichter bij elkaar gebracht worden zodat het bestaande en het nieuwe plangebied vloeiend in elkaar overlopen.

A.2 Bouwvolume

- De woningen bestaan uit één of twee lagen met een kap.
- Overwegend wordt een zadeldak toegepast. Ook kan een mansardekap of plat dak voorkomen.
- De nokrichting is hoofdzakelijk evenwijdig aan de weg (langskap). Ook komen kappen haaks op de weg voor (dwarskappen).

A.3 Materiaalgebruik

- Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen die blijvend kwaliteit uitstralen en mooi verouderen. De woningen bestaan hoofdzakelijk uit gemetselde gevels en gevels met hout(uitstraling).
- Ook kan natuursteen of kunststeen voorkomen als plint. Evenals een stukwerk plint.

A.4 Kleurgebruik

- De woningen voegen zich in het parkachtige karakter van het gebied.
- Het kleurgebruik van het hoofdmateriaal van de woningen (steen, hout(uitstraling), dakpan) is terughoudend en bestaat voornamelijk uit gedekte aardtinten. Het kleurgebruik is lokaal en plaats eigen.
- Er worden geen primaire of te opvallende kleuren toegepast.
- De kozijnen en het lijstwerk worden uitgevoerd in (gebroken) wit. De ramen en deuren vormen een samenhangend geheel met het hoofdmateriaal in gedekte kleurstelling.

A.5 Detaillering

- De woningen zijn zorgvuldig, rijk en eigentijds gedetailleerd.
- Er worden zowel lijstgevels als topgevels toegepast en daarvan afgeleide varianten.
- De rijke detaillering uit zich bijvoorbeeld in de toepassing van plastisch vormgegeven topgevels en gevelijsten.
- Kenmerkende ornamentiek is terug te vinden in bijvoorbeeld dakoverstekken, makelaars, pilasters en luiken.

A.6 Losstaand bouwwerk

- Losstaande bouwwerken bij de park georiënteerde woningen zoals een berging, tuinhuis of carport maken onderdeel uit van het architectonisch geheel of de landschappelijke context.

A.7 Aangebouwd bouwwerk

- Aanbouwen bij de parkgeoriënteerde woningen, zoals een aan- of uitbouw, erker en garage, maken onderdeel uit van het architectonisch geheel.

A.8 Dakkapellen

- Dakkapellen maken onderdeel uit van het architectonisch geheel en worden uitgevoerd volgens vooraf ontworpen trendsetter.

A.9 Duurzaamheid

- Bij toepassing van voorzieningen ten behoeve van duurzaamheid zoals zonnecollectoren, zonnepan-len of isolatiemaatregelen passen deze binnen het architectonisch concept van de woning en/of de stedenbouwkundige of landschappelijke context.

A.10 Erfscheidingen tussen de woningen

- De erfscheidingen tussen de woningen maken onderdeel uit van het architectonisch geheel en/of de landschappelijke context .

Kenmerken

- metselwerk en hout (top) gevels
- zadeldaken met donkere dakpannen
- dakkapellen
- verticale gevel openingen
- wit lijstwerk en witte versiering
- zachte kleurstelling
- luiken
- makerlaars



3

Kenmerken

- Metselwerk en houten (top) gevels
- Zadeldaken met donkere dakpannen
- Dakkapellen
- Verticale gevelopeningen
- Wit lijstwerk en witte versieringen
- Schoorstenen
- Harde kleurstelling buitenrand / zachte kleurstelling binnen gebied
- Omlijsting gevelopeningen





Lijstwerk, dakranden en makelaar



Aardetinten, accentueren gevelopeningen



Houten gootlijsten, dakkappellen, aardetinten



Verticale gevelopeningen, Luiken



Horizontale gootlijn, topgevel en accentueren gevelopeningen

3

Woongebouwen

B.1 Algemeen

De architectuurstijl van de woongebouwen is geïnspireerd op de landelijke architectuur die voorkomt in de nabije omgeving. De stijl is enerzijds terug te vinden in de bestaande gebouwen van de Prinsenchurching aan de rand van het park met een Cottage stijl, anderzijds in de Waterlandse architectuur buiten het parkgebied waar grootschalige pakhuizen en schuren als inspiratie gebruikt worden.

Gemeenschappelijke kenmerken van de Waterlandse en de Cottage stijl worden toegepast in de nieuwbouw van de woongebouwen. Hiermee ontstaat er een gemeenschappelijke landelijke stijl in het Kwadijkerpark. Samenhang is bijvoorbeeld te vinden in de toepassing van metselwerk en houten topgevels, zadeldaken met donkere dakpannen, dakkapellen, verticale gevelopeningen en wit lijstwerk met lichte versieringen. Wat de nieuwe woningbouwontwikkeling uniek maakt in de omgeving is de landschappelijke ligging in het weelderige groen van het park. Om de gebouwen in het park ondergeschikt te maken aan het groen zodat de natuur dominant blijft in

de gebiedsbeleving, worden de woongebouwen voorzien van zachte aardetinten die opgaan in de natuurlijke omgeving. Hiermee wordt afgeweken van de hardere kleurstelling in de bestaande gebouwen van de Prinsenchurching aan de buitenrand en krijgt de bebouwing in het park een eigen herkenbare identiteit.

B.2 Bouwvolume

- De woongebouwen bestaan uit 3-4 lagen met een kap.
- Overwegend wordt een zadeldak toegepast.
- Buitenruimten zoals balkons en loggia's maken onderdeel uit van de architectuur versterken de ritmiek van de gevel.

B.3 Materiaalgebruik

- Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen die blijvend kwaliteit uitstralen en mooi verouderen. De gebouwen bestaan hoofdzakelijk uit gevels met hout (uitstraling) en baksteen.
- Ook kan natuur- of kunststeen voorkomen als plint. Evenals een stukwerk plint.
- De kozijnen zijn van hout(uitstraling) of kunststof met een houtprofilering.

B.4 Kleurgebruik

- De woongebouwen voegen zich in het parkachtige karakter van het gebied.
- Het kleurgebruik van het hoofdmateriaal van de gebouwen (steen, hout(uitstraling), dakpan) is terughoudend en bestaat voornamelijk uit gedekte aardtinten.
- Er worden geen primaire of te opvallende kleuren toegepast.
- De kozijnen en het lijstwerk worden uitgevoerd in (gebroken) wit. De ramen en deuren vormen een samenhangend geheel met het hoofdmateriaal in gedekte kleurstelling.

B.5 Detaillering

De woongebouwen zijn zorgvuldig, rijk en eigentijds gedetailleerd.

Er worden zowel lijstgevels als topgevels toegepast en daarvan afgeleide varianten.

De rijke detaillering uit zich bijvoorbeeld in de toepassing van plastisch vormgegeven topgevels en gevellijsten.

Kenmerkende ornamentiek is terug te vinden in bijvoorbeeld de dakoverstekken, makelaars, pilasters, hijsbalken en luiken.

B.6 Losstaand bouwwerk

Losstaande bouwwerken zoals een berging, tuinhuis of carport maken onderdeel uit van het architectonisch geheel of de landschappelijke context.

B.7 Aangebouwd bouwwerk

Aanbouwen, zoals een erker, maken onderdeel uit van het architectonisch geheel.

B.8 Dakkapellen

Dakkapellen maken onderdeel uit van het architectonisch geheel.

B.9 Duurzaamheid

Bij toepassing van voorzieningen ten behoeve van duurzaamheid zoals zonnecollectoren, zonnepanelen of isolatiemaatregelen passen deze binnen het architectonisch concept van het woongebouw en/of de stedenbouwkundige of landschappelijke context.

B.10 Erfscheidingen buitenruimten op maaiveld

De erfscheidingen van de buitenruimten op maaiveld maken onderdeel uit van het architectonisch geheel of de landschappelijke context

3

Kenmerken

- Eenvoudige sobere hoofdvorm
- Hout(uitstraling) en metselwerk gevels
- Lijstwerk topgevel
- Zadeldak
- Verticale gevelopeningen
- Laad- en losdeuren
- Hijsbalk





Houten gevel met zadeldak



Omlijsting topgevel



Kappen en laaddeuren



Eenvoudige hoofdvorm(en), aardetinten



Gevel ritmiek, balkons onderdeel architectuur

Woongebouwen noord – (eigentijdse) interpretatie