Landsmeer **Purmerland**

Purmerland 42A-A

Beeldkwaliteitsplan

28 augustus 2023

atelier
DUTCH

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en doelstelling 3
Aanleiding 3
Doelstelling 3
Leeswijzer 3

2. Analyse plangebied en omgeving 4
Historische ontwikkeling 4
Ligging in omgeving 5
Plangebied 6
Landschap 7
Infrastructuur 8
Bebouwing 9

3. Beleidsanalyse 10
Leidraad landschap en cultuurhistorie 10
Bestemmingsplan Het Lint 2015 11
Groenstructuurkaart 11
Toekomstvisie Landsmeer 2025 11
Woonvisie 2016-2024 12
Beleidsregels Parkeernormen Gemeente Landsmeer 12
Parkeernota 2021-2025 12
Welstandsnota Landsmeer 2012 12

4. Variant 1: rijwoningen 13
Uitgangspuntenkaart 13
Bebouwingskorrel 14
Materialisering 15
Detaillering 16
Referenties 17
Erfafscheiding 18
Openbare ruimte 19

5. Variant 2: appartementen 20
Uitgangspuntenkaart 20
Bebouwingskorrel 21
Materialisering 22
Erfafscheiding 23
Voorbeeldplattegronden 25
Referenties 26
Openbare ruimte 27

6. Advies 28

1. Aanleiding en doelstelling

Aanleiding

Op 2 november 2021 heeft de Provincie Noord-Holland ingestemd met de notitie Lintbebouwing en een lijst van 22 probleemlocaties in dorpslinten. Vanwege het verbod op kleinschalige woningbouw in het werkingsgebied Landelijk Gebied van de MRA, doen zich namelijk (in specifieke gevallen) probleemsituaties in de lintbebouwing voor. Vaak gebeurt dit rond een gebied waar (compenserende) woningbouw de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid ter plekke aanzienlijk kan verbeteren. Voor al deze 22 opgenomen locaties neemt de Provincie een positieve grondhouding aan om een ontheffing te verlenen van de regels uit de OVNH2020 (Omgevingsverordening Noord Holland 2020). De locatie Purmerland 42A-A is in die lijst opgenomen. Om gebruik te maken van die ontheffing dient de gemeente een ontheffing aan te vragen op grond van artikel 13.4 OVNH2020.

Doelstelling

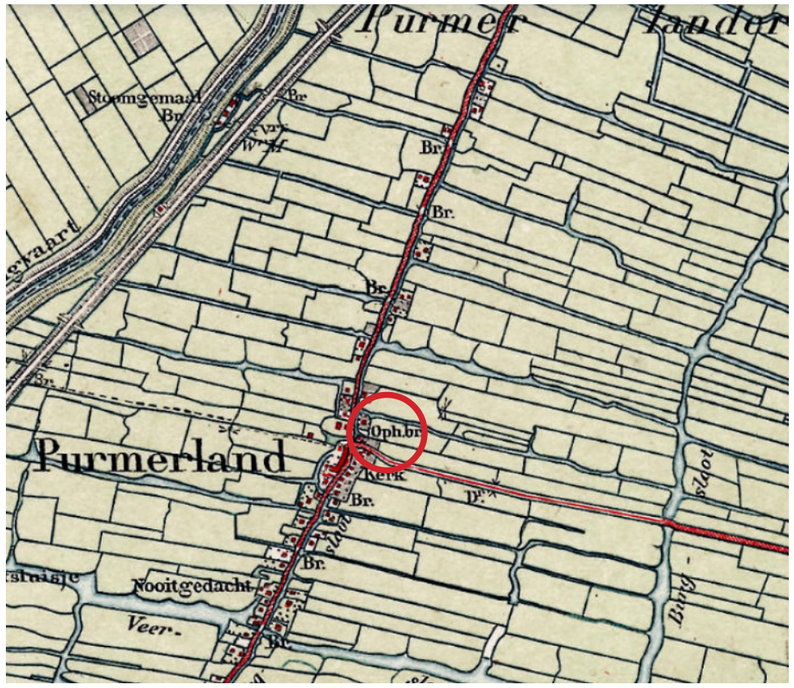
Om de bovenstaande ontheffing aan te kunnen vragen bij de Provincie – en uitgezonderd te worden van de regels van de OVNH2020 – dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld. De Provincie heeft behoefte aan een plan waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling voldoende ruimtelijke kwaliteit biedt aan de omgeving en waarmee de leefbaarheid aantoonbaar wordt verbeterd. Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is om de voorgestelde ontwikkeling van permanente woningbouw zorgvuldig in het plangebied in te passen om de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid te verbeteren.

Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk wordt omschreven hoe de huidige bebouwde omgeving in Purmerland eruit ziet. Er worden verschillende structuren op het gebied van landschap, verkeer en bebouwing omschreven. Het derde hoofdstuk betreft een beleidsanalyse van de bestaande vigerende beleidsstukken van de gemeente Landsmeer en het provinciaal beleid. Dit is relevant voor de beoogde woningbouwontwikkeling. In de hoofdstukken vier en vijf worden de verschillende varianten besproken die ruimtelijk het beste in de ontwikkellocatie Purmerland 42A-A passen. Hoofdstuk zes betreft een advies van Atelier Dutch voor de meest kansrijke en wenselijke variant.

2. Analyse plangebied en omgeving

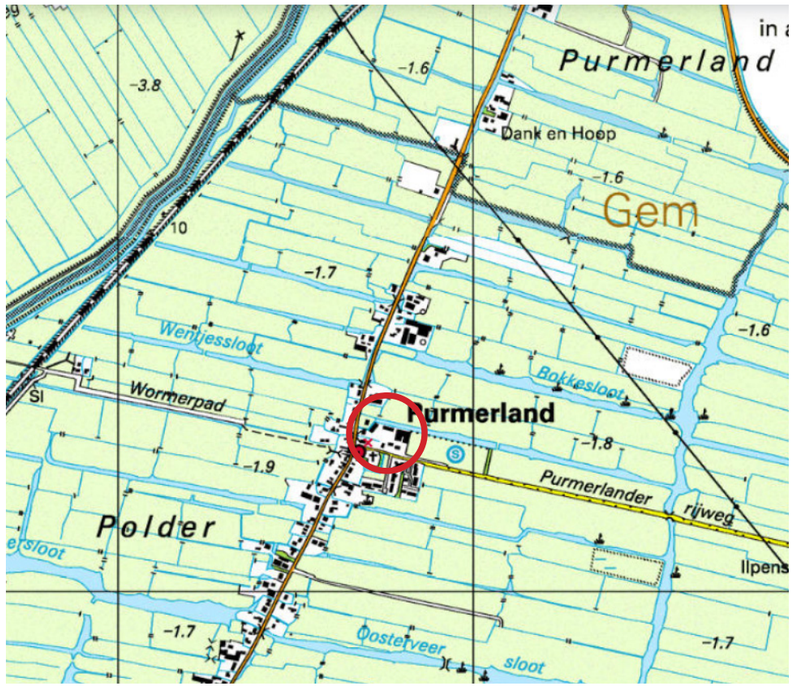
Historische ontwikkeling



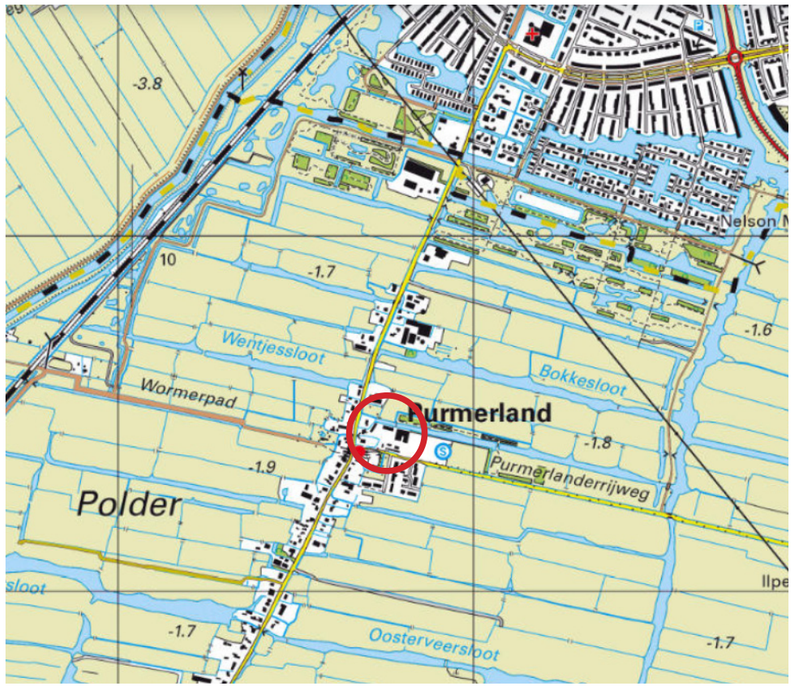
1900



1950



2000



2023

Ligging in omgeving



Plangebied













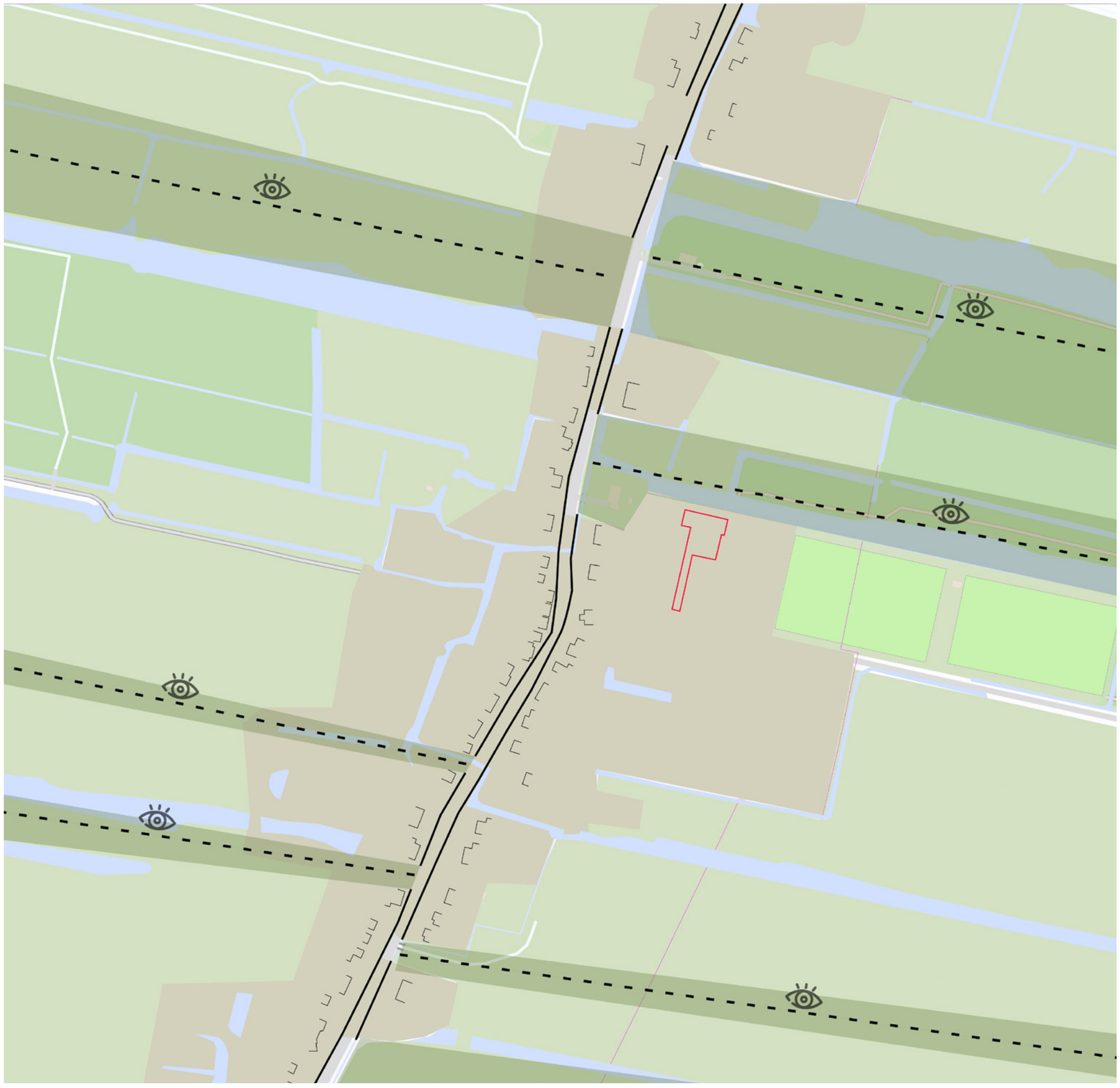



Landschap

Purmerland is een klein dorp dat deel uitmaakt van het lint tussen Landsmeer en Purmerend. Tussen de dorpen kent het lint voornamelijk open zichten over het achterliggende polderlandschap, dat zich kenmerkt door smalle, diepe kavels met tussenliggende poldersloten. Ter hoogte van dorpen als Den Ilp en Purmerland neemt de bebouwing aan het lint de overhand en zijn er kleinschalige doorzichten richting het landschap.

Het plangebied ligt in de bestaande dorpskern Purmerland. Direct ten noorden van het plangebied ligt een doorzicht over het polderlandschap heen.

De beoogde woningbouwontwikkeling heeft geen invloed op de aanwezige polderstructuur en doet daar dus geen afbreuk aan. De noordrand van het plangebied ligt aan dit historische polderlandschap en is zichtbaar vanaf het lint. Daarom is het van belang dat aan deze kant van het plangebied, de noordrand, een representatieve zijde wordt gecreëerd. De representatieve zijde is de belangrijkste zijde van een gebouw. Bij de rijwoningen is dit de voorkant omdat de toegang van de woningen hier zit en de achtertuinen privé zijn en ook vanuit de omgeving minder goed zichtbaar zullen zijn. Voor appartementen is de representatieve zijde waar de balkons zijn gesitueerd.



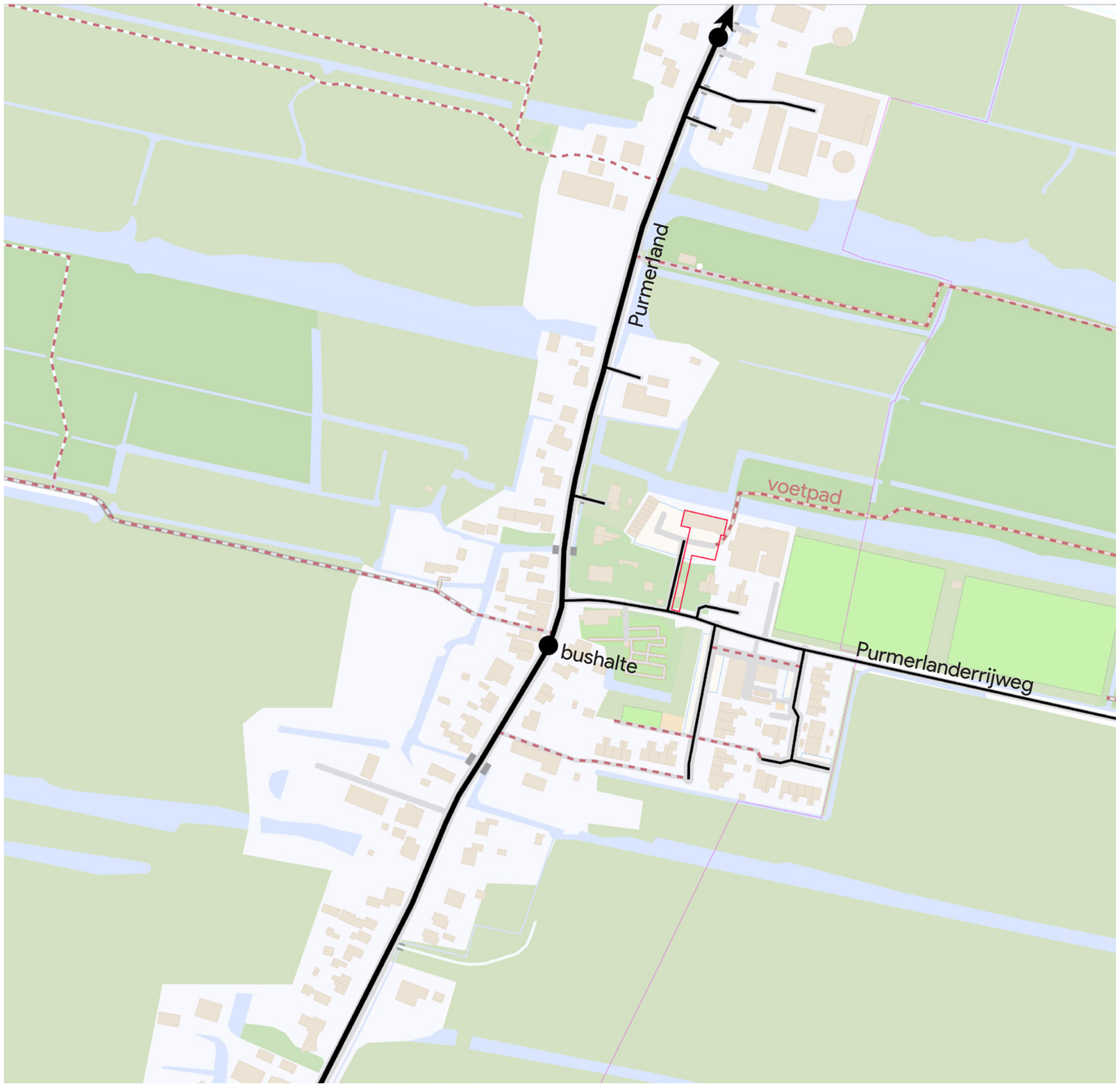
Infrastructuur

Het plangebied is ontsloten via de lintweg Purmerland en de Purmerlanderrijweg, die hier haaks op staat. Het plangebied is grotendeels geasfalteerd, met parkeerplaatsen rondom het bestaande dorpshuis en de bergingen.

Tussen de sporthal -die direct ten oosten van het plangebied ligt- en het dorpshuis, ligt een verscholen voetpad dat toegang biedt tot een wandelroute door het achterliggende polderlandschap. Deze verbinding wordt in stand gehouden.

Op loopafstand van het plangebied, aan de Purmerland, ligt een bushalte die Purmerland met Purmerend en Landsmeer verbindt. Deze bussen rijden tweemaal per uur.

Op basis van de bereikbaarheid van het plangebied, is het aannemelijk om bij de ontwikkeling van woningbouw te richten op de doelgroepen starters en jongeren – conform de Woonvisie Landsmeer. Deze doelgroep is praktischer ingesteld en mobieler en kunnen daardoor gemakkelijker te fiets of met de auto het plangebied in- en uittreden.



Bebouwing

De beoogde ontwikkeling c.q. bebouwing in het plangebied dient op te gaan in de bestaande omgeving. Om te voorkomen dat een afwijkende bouwstijl of materialisering wordt gehanteerd, is een inventarisatie gemaakt van de bebouwingsvormen in de directe omgeving van het plangebied. Hiervoor is de bebouwing aan het lint c.q. de Purmerland en in de dorpskern Purmerland bestudeerd.

Bouwstijl

Aan de Purmerland c.q. het lint, komt vrijwel uitsluitend bebouwing in een kleine korrel voor. Dit zijn voornamelijk vrijstaande woningen. Hier en daar komen twee-onder-één-kapwoningen voor. In het dorp Purmerland komen twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen, zoals bijvoorbeeld rechtsonder afgebeeld, voor.

De variatie in het straatbeeld wordt, binnen deze redelijk eentonige bebouwingskorrel, gecreëerd door afwijkende materialisering en kapvormen. Op de hiernaast getoonde afbeeldingen uit de directe omgeving is dat goed zichtbaar. Kenmerkend voor het polderlandschap zijn de rechtsboven afgebeelde stolpboerderijen met het herkenbare tentdak. Modernere woningen worden ook in afwijkende kapvormen, zoals schilddaken, zadeldaken en mansardedaken uitgevoerd.

Op basis van de eerste inventarisatie is daarom niet één beeldbepalende kapvorm vast te leggen waaraan de bebouwing in het plangebied dient te voldoen. Om niet geheel af te wijken van de bestaande kapvormen, is het gewenst dat de beoogde bebouwing uiteindelijk één van de hiernaast getoonde kapvormen heeft.

Materialisering

Middels de stippen in de afbeeldingen is de baksteenkleur van de woningen weergegeven. Deze stippen laten zien dat de bebouwing vooral donkere bakstenen in het rood/bruine kleurenpalet betreft. Verder komt er in de omgeving zeer sporadisch een afwijkende baksteenkleur voor, zoals wit gekeimde of geel/zandkleurig. Dit is echter een dusdanig klein aantal, dat geconcludeerd kan worden dat voor de beoogde ontwikkeling een baksteenkleur in het rood/bruine kleurenpalet gewenst is.

Purmerland nr 68



Purmerland nr 36



Purmerland nr 63



Purmerland nr 81



Gerbrand Katstraat nr 2



Purmerland nr 38



Purmerland nr 85

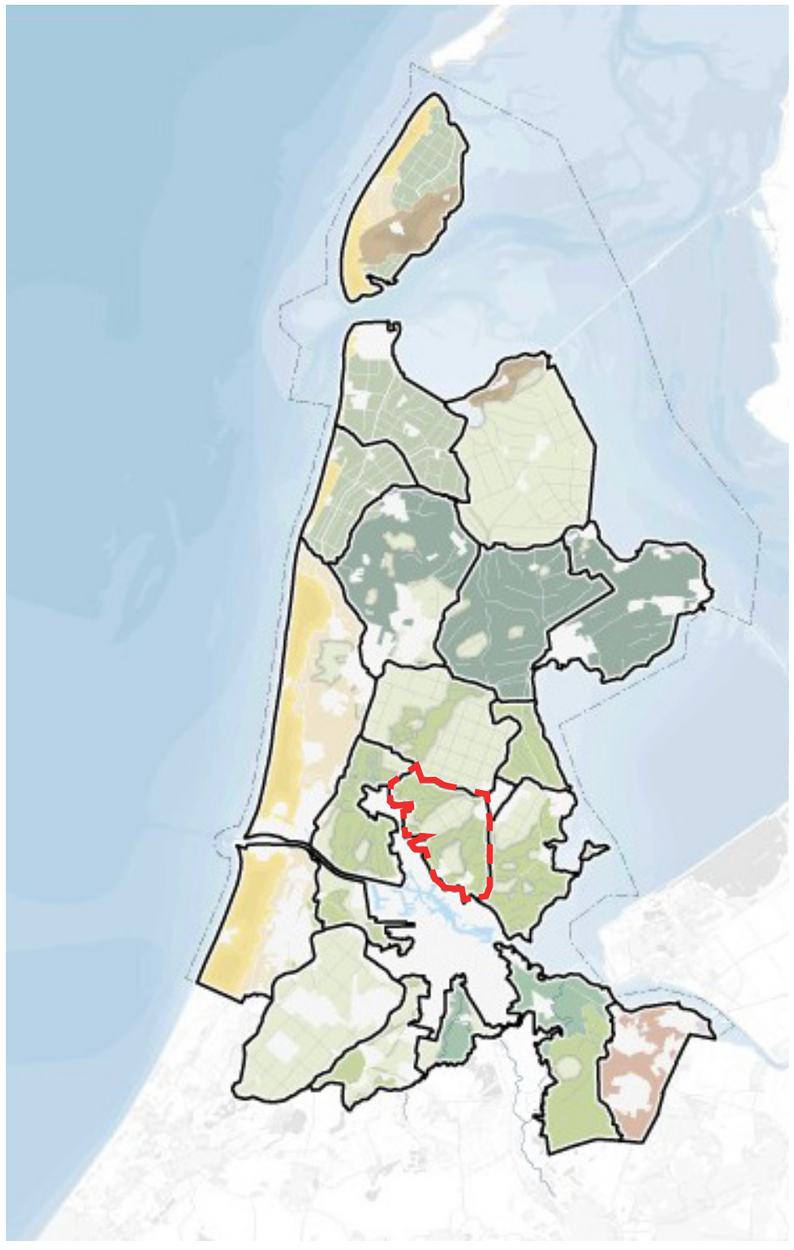


Purmerland nr 90a



3. Beleidsanalyse

Leidraad landschap en cultuurhistorie Provincie Noord-Holland



Noord-Holland is onderverdeeld in 20 gebieden, de zogenaamde ensembles. Purmerland valt binnen het ensemble Wormerland-Oostzaan. Dit gebied kenmerkt zich door het veenlandschap waarin de historische ontginningsstructuren duidelijk leesbaar zijn. Dwars door het gebied lopen verschillende linten die het gebied opknippen.

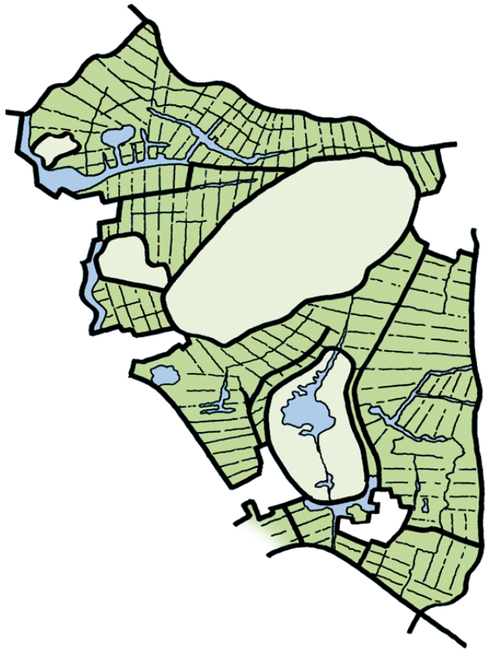
In het veenlandschap worden lange, smalle polders afgewisseld met waterpartijen. In het landelijk gebied hebben deze polderlandschappen de overhand. In de lintdorpen wordt kleinschalige bebouwing direct aan dit lint afgewisseld met doorzichten over het landschap.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient het behouden en versterken van deze ontginningsstructuren te allen tijden het uitgangspunt te zijn. Ontwikkelingen dienen in het verlengde van deze polderstructuren plaats te vinden en moeten de bestaande doorzichten niet belemmeren.

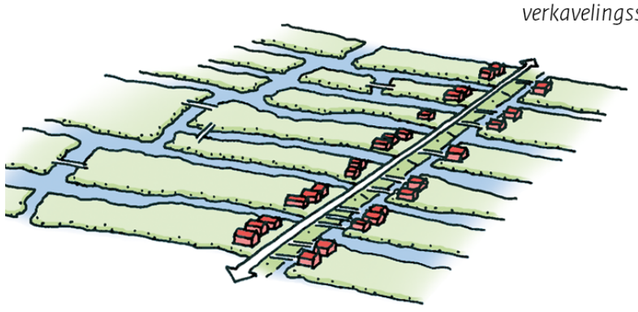


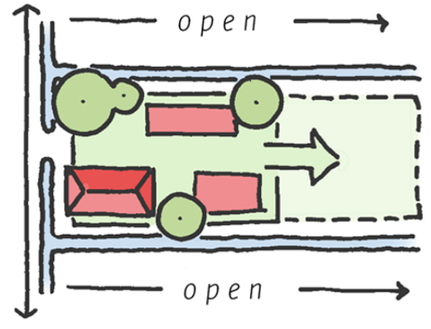
De langgerekte linten door het veen zijn het meest beeldbepalend

Behoud het slotenpatroon, voeg geen eilanden samen. Behoud de doorzichten vanaf het lint over de verkavelingssloten.



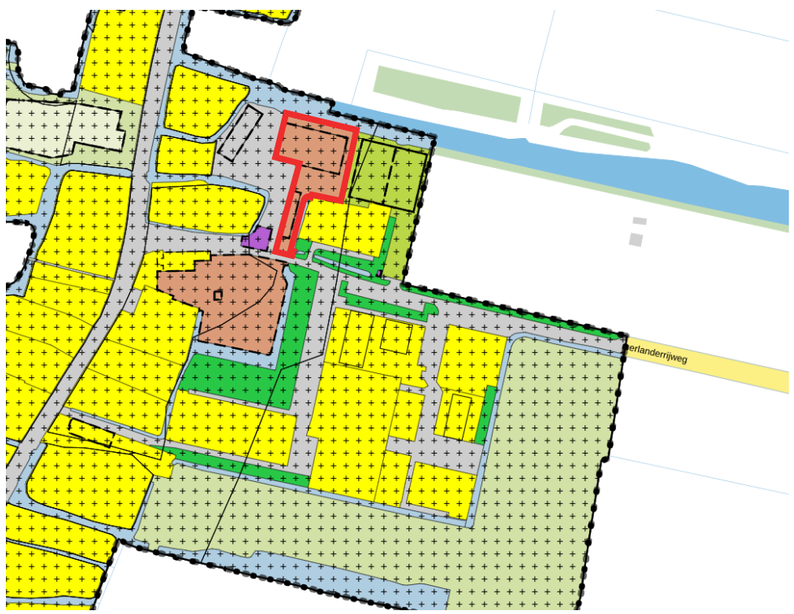
Waterrijk landschap met afwisselende verkavelingspatronen





Naar achteren uitbreiden in plaats van opzij

Bestemmingsplan Het Lint 2015



- Maatschappelijk
- Wonen
- Recreatie
- Bedrijf

Het plangebied heeft de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. Deze bestemming is hoofdzakelijk bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen. Ten oosten van het plangebied ligt de bestemming ‘Recreatie’ met de functieaanduiding ‘sporthal’. Ten zuidwesten van het plangebied ligt de enkelbestemming ‘bedrijf’ met de functieaanduiding ‘nutsvoorziening’. Verder is het plangebied omringd door de enkelbestemming ‘Verkeer’, ten behoeve van de aanwezige parkeerplaatsen en bergingen, en ‘Wonen’ in de vorm van twee twee-onder-één-kapwoningen.

Groenstructuurkaart



Kaart van: Gemeente Landsmeer

- Hoofdgroenstructuur
- Hoofdgroenstructuur derden
- Woonomgevingsgroen
- Projectontwikkeling
- Water
- Agrarisch buitengebied
- Natura2000
- Natuurnetwerk Nederland
- Markant object / Landmark
- Boom - beeldbepalend (bomenlijst)
- Boom - beeldbepalend (lijst 2019)

Toekomstvisie Landsmeer 2025

“We willen dat er een gebalanceerd woningaanbod ontstaat waar ruimte is voor jong én oud. Dit is van groot belang om het wonen en leven in Landsmeer kwalitatief goed te houden. De inzet is om betaalbare woonvoorzieningen voor jonge gezinnen én passende woningen voor senioren te realiseren.”

Woonvisie 2016-2024

“We willen een gedifferentieerd woningaanbod aanbieden. We willen de bestaande woningvoorraad vooral aanvullen met gelijkvloerse (gestapelde) woningen. Naast woningen in de vrije sector streven we naar een aanvulling van de woningvoorraad met middeldure-woningen en betaalbare starterswoningen. Naast starters en jongeren richten we ons vooral op ouderen en zorgbehoevenden. Ook willen we dat nieuwbouw zoveel mogelijk doorstroming teweeg brengt. Tot slot willen we dat de aanwezige (groene) kwaliteiten meer zichtbaar worden gemaakt vanuit de kernen, ofwel ‘naar buiten’ bouwen, het water omarmen en onze kernen in fysiek opzicht meer openen.”

Beleidsregels Parkeernormen Gemeente Landsmeer

Parkeernota 2021-2025

	Den Ilp / Purmerland
Koop, vrijstaand	2,3
Koop, 2-onder-een-kap	2,2
Koop, tussen/hoek	2,0
Koop, appartement (gemiddeld)	1,9
Huur, huis, vrije sector	2,0
Huur, huis, sociale huur	1,6
Huur, appartement, vrije sector	1,9
Huur appartement, sociale huur	1,4
Kamerverhuur zelfstandig	0,7
Kleine eenpersoonswoning	0,7
Serviceflat	1,2
Woonschip / woonwagen	2,0

Bij de herontwikkeling van het plangebied wordt gestreefd naar het gebruik van deelmobiliteit. De beoogde doelgroep jongeren/starters lenen zich voor de toepassing van deelmobiliteit. Conform de Parkeernota 2021-2025 kan een korting van maximaal 20% op de parkeereis worden toegepast. De ruimte die daardoor vrij komt, kan ingezet worden op het toevoegen van extra kwaliteit aan de leefomgeving.

Welstandsnota Landsmeer 2012

In de welstandsnota zijn verschillende gebieden omschreven. Purmerland 42A-A grenst aan de gebieden ‘Dorpscentrum Purmerland’ en ‘Dorpsuitbreidingen Purmerland’. De ontwikkeling wordt aan het welstandsbeleid voor deze deelgebieden getoetst.

Bebouwingskorrel
De gebouwen staan dicht op de weg en onderling dicht op elkaar, met een hoofdgevel die evenwijdig aan de straat loopt. Het aantal woningtypen varieert van vrijstaande woningen, stolpen tot kleine arbeiderswoningen. Van de bebouwing varieert de kapvorm en kaprichting. De entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

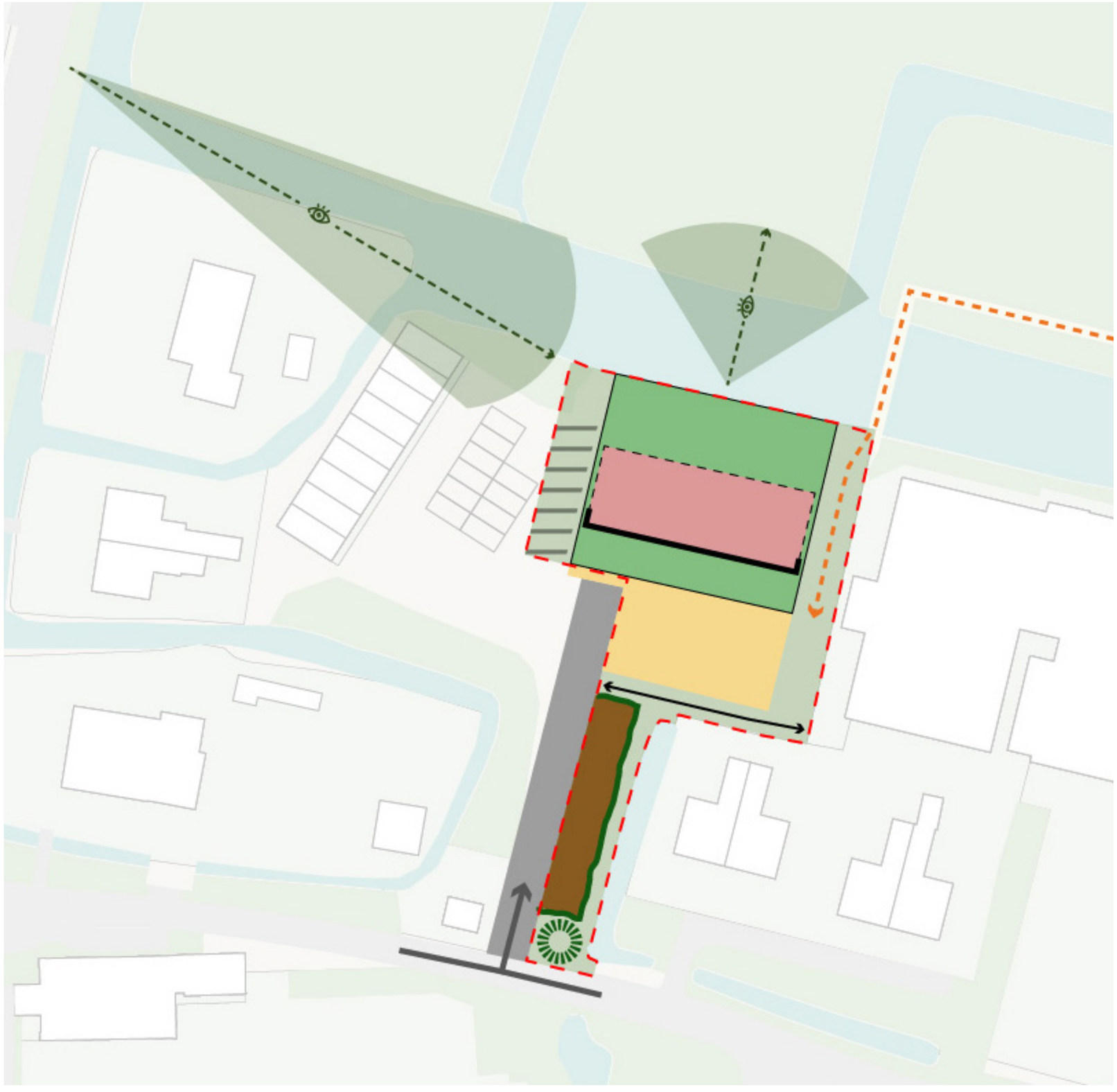
Materialisering
Gebruik kleuren die voor het gebied kenmerkend zijn, voornamelijk aardetinten en donkergroen. Ook dient er gebruik gemaakt te worden van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voorgevel, kozijnen en deuren), metselwerk en keramische dakpannen.Het gebruik van plaatmateriaal en kunststof is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en uitgevoerd. Kunststof dakranden, kunststofdeuren, kunststofkozijnen en aluminiumkozijnen zijn toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en uitgevoerd en detaillering past bij de architectuur.

Detaillering
De gebouwen hebben een standaarddetaillering met eenvoudig materiaalgebruik. Het materiaal bestaat uit steen, hout en gebakken pannen. Wanneer gebruik wordt gemaakt van kleur zijn groen en aardetinten de meest geëigende kleuren.

4. Variant 1: rijwoningen

Uitgangspuntenkaart

Deze variant betreft de ontwikkeling van minimaal vier en maximaal zes rijwoningen. De ontsluiting zal via de bestaande toegang tot het dorpshuis plaatsvinden. Het parkeren zal haaks op deze weg plaatsvinden. Door beplanting om de parkeerplaatsen heen te realiseren, zullen deze vanaf de Purmerlanderrijweg niet tot nauwelijks zichtbaar zijn. De entrees van de rijwoningen liggen aan de zuidzijde c.q. binnenzijde van het plangebied. Aan dezelfde zijde kan een autovrije zone worden gerealiseerd die in het teken van spelen en ontmoeten zal komen te staan. De achtertuinen worden aan de noordzijde – aan het water – gerealiseerd en hebben een uitzicht over het achterliggende polderlandschap. Vanaf het lint is een zichtlijn richting het plangebied. Aan de oostzijde van de rijwoningen is ruimte vrijgehouden om het bestaande voetpad richting het natuurgebied te behouden. Aan de westzijde wordt er ruimte vrijgehouden voor bestaand parkeren. De achtertuinen van de bestaande woningen moeten bereikbaar blijven in verband met een achteringang.



- Uitgiftevlak
- Woningen
- Representatieve zijde
- Zoekgebied parkeren (bij 4 tot 6 woningen)
- Groene omzooming parkeren
- Bestaande achtertuinen bereikbaar houden
- Ruimte vrijhouden i.v.m. bestaand parkeren
- Wandelroute
- Locatie nieuwe beplanting
- Ontsluiting plangebied
- Autovrije zone
- Zichtlijnen

Bebouwingskorrel

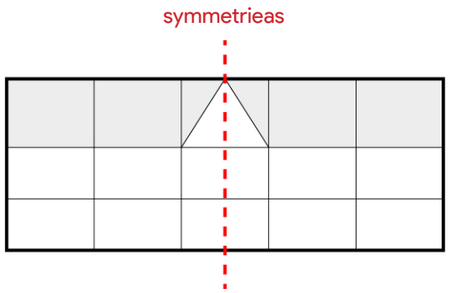
Woningaantallen
De bebouwingskorrel voor de rijwoningen betreft één volume, bestaande uit minimaal vier en maximaal zes woningen. Dit is afhankelijk van de uiteindelijk gekozen doelgroep (starters of jongeren). Dit is namelijk van invloed op de woninggrootte en de stramienmaat. De woninggrootte heeft invloed op de prijs van de woning; hoe meer woonoppervlakte, hoe duurder een woning.

Indien er wordt gekozen voor specifiek de doelgroep starters – die over het algemeen de vraag heeft naar middel-/dure segment woningen – wordt een stramienmaat van 5,1 m gehanteerd. Met deze stramienmaat passen er maximaal vijf woningen binnen het volume.

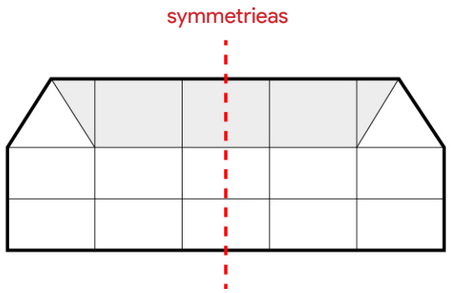
Indien er wordt gekozen voor de doelgroep jongeren – met als gevolg een goedkoper segment woningen – dan wordt een stramienmaat gehanteerd van 4,5 m. Met deze stramienmaat kunnen er maximaal zes woningen binnen het volume worden gerealiseerd.

Volume
Op basis van de ligging van de planlocatie, zowel binnen de dorpskern Purmerland als in het plangebied zelf, is een “statig” c.q. weerspiegelend volume gewenst. Dit kan mede gerealiseerd worden door het ontwikkelen van een symmetrisch volume. Op de schema’s hiernaast is afgebeeld hoe dit kan worden gerealiseerd bij zowel 4, 5 als 6 rijwoningen. Bij vijf woningen kan dit op twee manieren: de middelste woning heeft een (afwijkende) dwarskapvorm of beide hoekwoningen hebben een dwarskapvorm. Bij een rij van vier of zes woningen dienen allebei de hoekwoningen een dwarskapvorm te hebben. Naast dat dit een heldere symmetrie oplevert, wordt het volume ook voorzien van duidelijke uiteinden. Op de volgende pagina wordt de beoogde materialisering van de woningen omschreven.

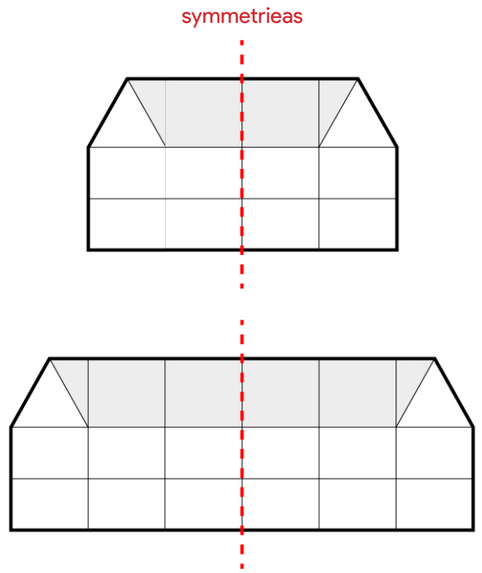
Bouwhoogten
De rijwoningen hebben een goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Dit komt neer op een woning van twee bouwlagen en een kap. Deze bebouwingskorrel sluit aan op de maat en schaal van de omgeving.



5 woningen
middelste woning heeft een dwarskap



5 woningen
hoekwoningen hebben een dwarskap



4 of 6 woningen
hoekwoningen hebben een dwarskap

Materialisering

In de eerdere analyse van het plangebied en de bebouwde omgeving, is geconcludeerd dat het wenselijk is om de bebouwing hoofdzakelijk uit te voeren binnen het donkere rood/bruine kleurenpalet. De onderstaande stippen c.q. kleuren betreffen de in de omgeving veel voorkomende kleuren. Deze baksteenkleuren zijn vertaald in het hiernaast zichtbare kleurenspectrum.

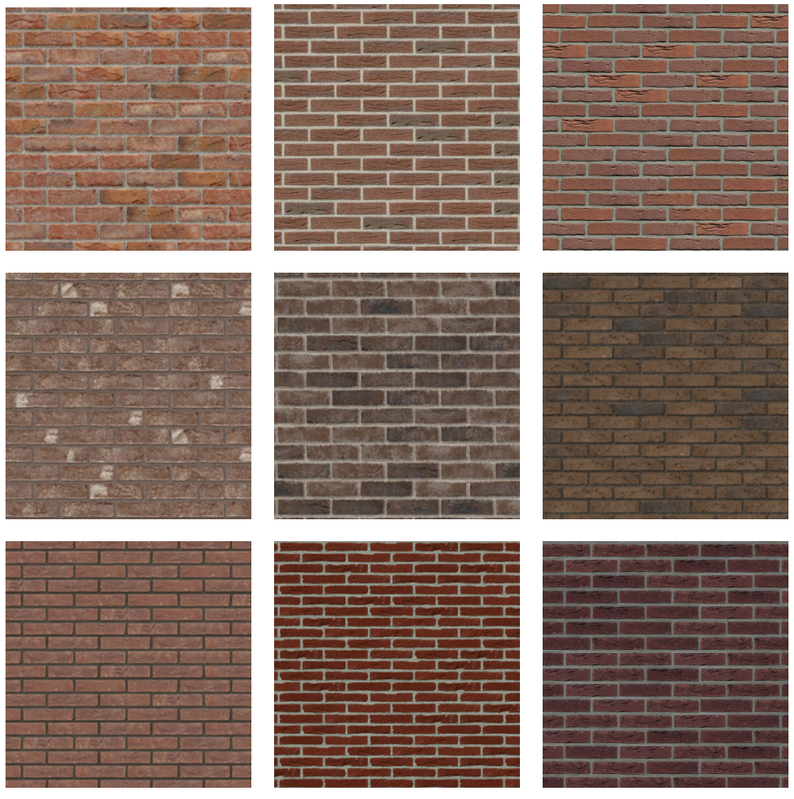


De hiernaast getoonde paletten geven een indicatie van de mogelijke materialen. Het is wenselijk om één van deze paletten te kiezen bij de verdere planvorming, omdat deze paletten binnen het kleurenspectrum vallen. Uitgangspunt is dat alle woningen in dezelfde kleur en hetzelfde materiaal uitgevoerd worden, zodat het woningblok een eenheid vormt.



Kleurenspectrum

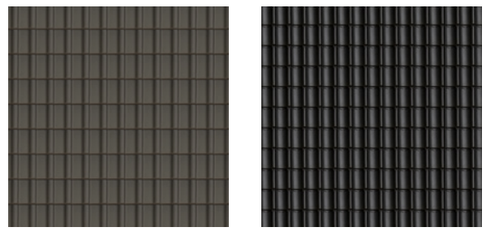
Voorbeeld materialenpaletten



De daken worden voorzien van zwarte dakpannen. Hieronder worden twee uitvoeringen van zwarte dakpannen weergegeven. Alternatieven zijn eveneens denkbaar, zolang deze zwart van kleur zijn. De zwarte uitvoering komt overeen met de bebouwde omgeving en wijkt derhalve niet af.

De plaatsing van zonnepanelen aan de zuidzijde van het dak (in verband met bezonning) wordt aangemoedigd. Deze dienen ook in een donker materiaal uitgevoerd te worden en in symmetrie te worden geplaatst zodat een rustig en zorgvuldig beeld ontstaat.

Dakbedekking, hoogwaardig materiaal (o.a. keramisch)



Detaillering

Dorpslandschappelijke woningen kenmerken zich op een aantal manieren. Naast de positie, bebouwingskorrel en de materialisering, is de detaillering van belang voor het dorpskarakter van de woningen. De woningen dienen te worden voorzien van een rijke detaillering. Op de hiernaast getoonde afbeeldingen zijn een aantal voorbeelden van rijke detaillering te zien. Dit soort rijke detaillering geeft een bepaalde “look” aan de woningen.

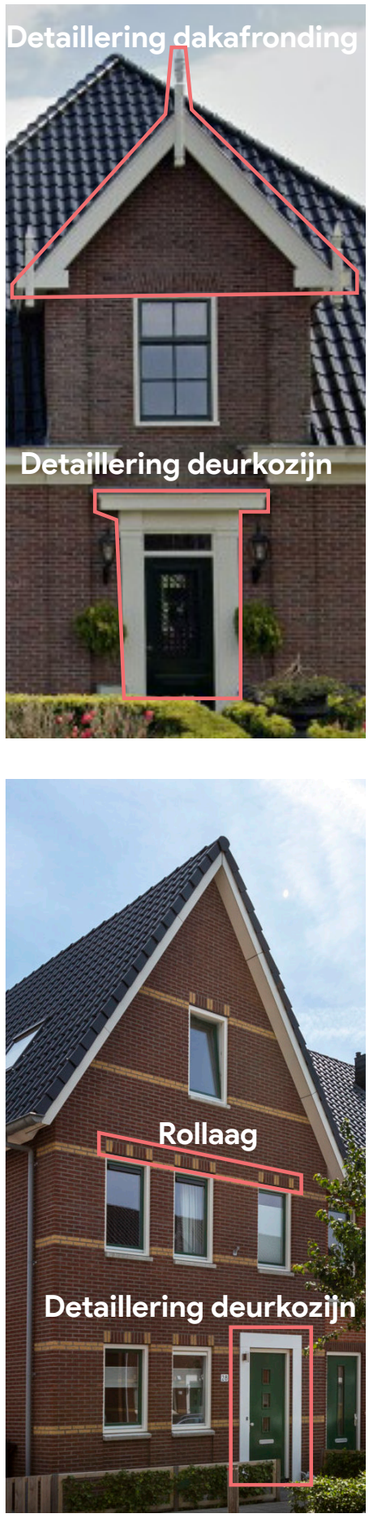
Onze interpretatie is dat woningen met een verdraaide kaprichting verplicht een rijke detaillering bij de dakafronding krijgen. Bijvoorbeeld door het toevoegen van een hout-accent. Door het toevoegen van dit accent sluit de detaillering aan op die vanuit de omgeving. Aan het lint is te zien dat dit vaker wordt toegepast (zoals in de referentiebeelden te zien). Door de toepassing van detaillering vormt de toekomstige bebouwing een eenheid met de bestaande bebouwing.

De ramen aan de zuidzijde van de woningen kunnen worden voorzien van een rollaag. Om de woningen te accentueren, dient de rollaag in een afwijkende baksteenkleur te worden gebruikt. Hierbij is het ook wenselijk om een afwijkend legpatroon te gebruiken

De woningen kunnen ook worden voorzien van een spekband. Het gebruik hiervan is, net als bij de rollaag, afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp. De achtergevel is zichtbaar vanaf het lint en vraagt om een juiste aansluiting voor detaillering met de bebouwing aan het lint. De keuze hiervoor en de bijbehorende materiaalkeuze wordt derhalve pas duidelijk bij het opstellen van het definitieve ontwerp.

De bebouwing sluit hierdoor niet alleen qua schaal en maat, maar ook qua vormgeving aan op de bestaande bebouwing in Purmerland. Dit is conform de Welstandsnota 2012 van de gemeente Landsmeer.

Purmerland nr 75







Purmerland nr 37



Referenties

Op basis van de analyse van het plangebied, de omgeving en provinciaal- en gemeentelijk beleid, zijn de volgende referenties gekozen:











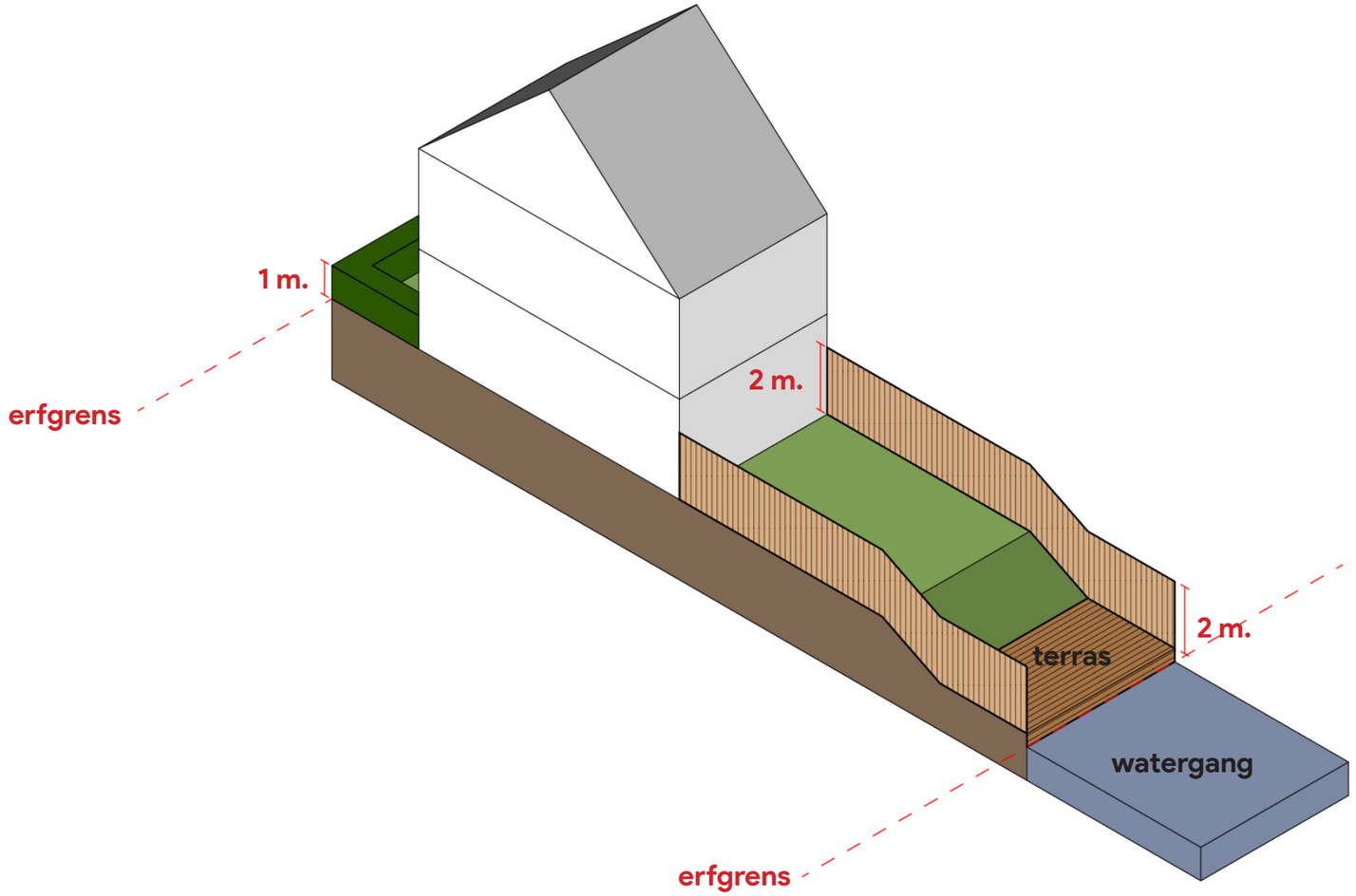




Erfafscheiding

De zuidzijde van de rijwoningen, oftewel de voorgevel, dient te worden voorzien van hagen met een maximale hoogte van één meter. Dit draagt bij aan de beoogde weerspiegelende sfeer van de woningen. Daarnaast versoepelt het de overgang tussen privégronden en het collectieve groen voor de woningen.

Aan de achterzijde, grenzend aan de bestaande openbare watergang, dienen de woningen te worden voorzien van twee meter hoge schuttingen als erfafscheiding. Er wordt geen schutting geplaatst aan de kant van de openbare watergang om de beeldkwaliteit van de tuinen – vanaf het perspectief van het lint maar ook van de bewoner – te bewaken en te waarborgen. Er worden tevens geen hagen geplaatst aan de kant van de openbare watergang omdat bij achterstallig onderhoud de kans op dichtslibben ontstaat. Aan de openbare watergang wordt een steiger/terras geplaatst, waardoor de interactie met het water wordt gezocht. Het landschappelijke karakter en de interactie met het water zijn in en rondom het plangebied belangrijke kenmerken.









Openbare ruimte

Parkeren
Het parkeren van voertuigen zal plaatsvinden aan de bestaande toegang van de planlocatie. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding. Dit draagt bij aan de groene identiteit en past binnen de bestaande omgeving. Tevens heeft dit een positieve invloed op de regenwaterafvoer. De parkeerplaatsen zullen daarnaast worden omzoomd met hagen van max. 1 meter hoog, waardoor het parkeren grotendeels uit het zicht zal plaatsvinden.

Autovrije zone
Het gebied voor de entrees van de rijwoningen zal een autovrije zone worden, die in het teken zal komen te staan van spelen en ontmoeten.

In deze zone kan bijvoorbeeld een speelvoorziening of een buitentafel worden geplaatst. Deze zone zal worden ingericht met lage beplanting, waarbij het aanbrengen van hoogteverschillen voor het opvangen van regenwater gewenst is. Losliggend in het groen worden paden naar de entrees van de rijwoningen gelegd.





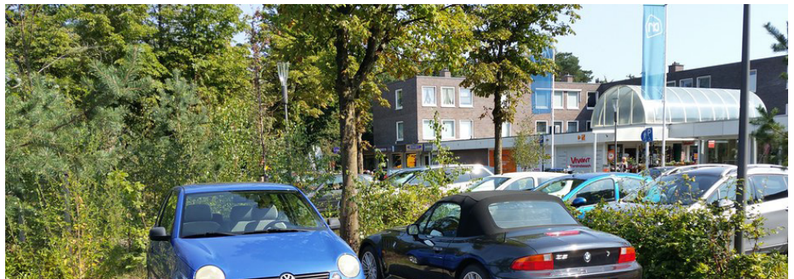










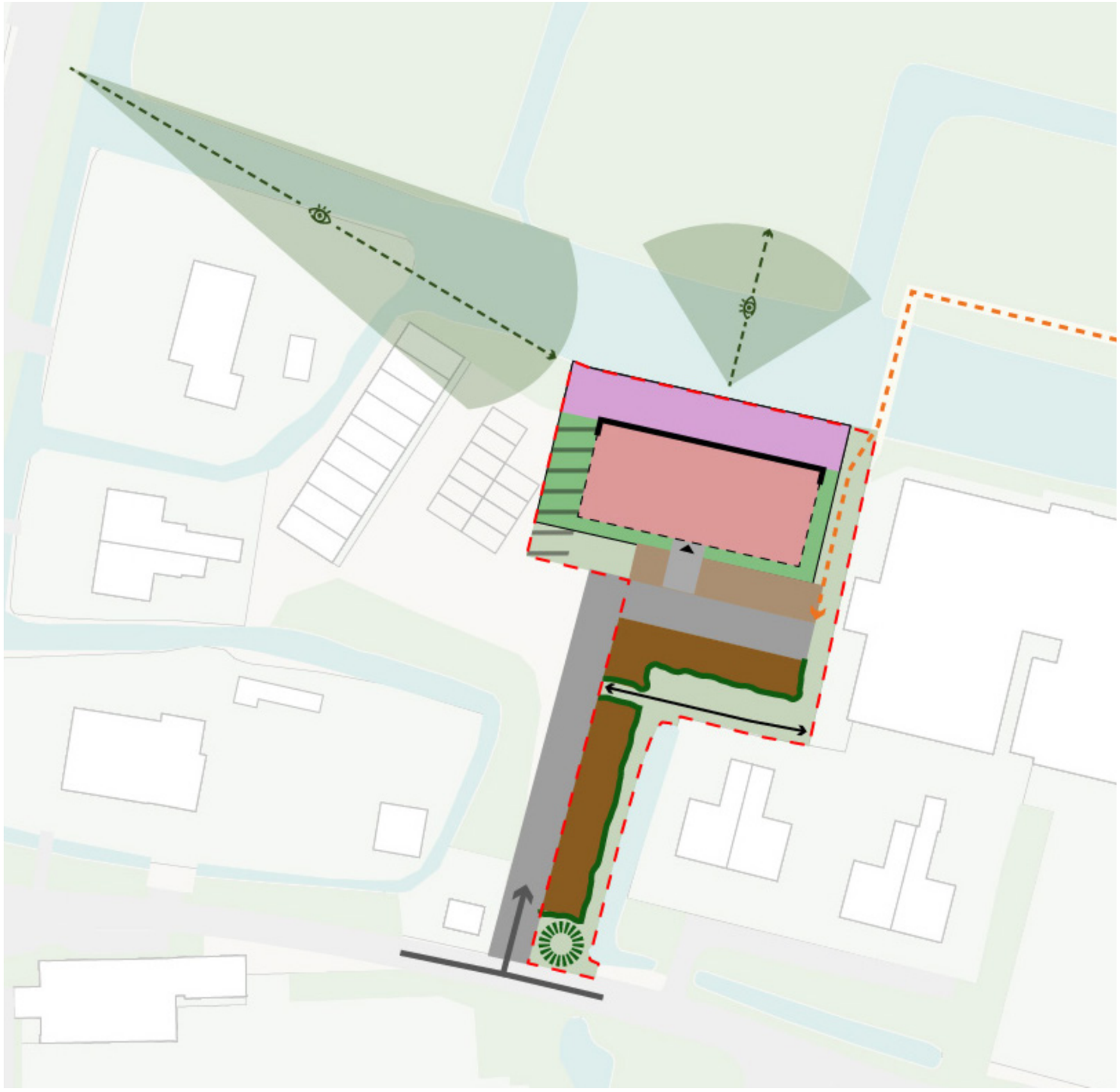




5. Variant 2: appartementen

Uitgangspuntenkaart

In deze variant wordt uitgegaan van de ontwikkeling van minimaal acht en maximaal vijftien appartementen. Het parkeren van voertuigen ligt aan de bestaande toegangsweg tot de planlocatie en aan de zuidzijde van de appartementen. Doordat, in tegenstelling tot variant 1, aan de zuidzijde van de appartementen parkeerplaatsen worden gerealiseerd, is er geen autovrije zone. Aan deze zijde zal ook de entree tot de appartementen worden aangelegd. De appartementen, die middels een galerij aan de zuidzijde zullen worden ontsloten, hebben de woon- en leefruimten aan de noordzijde (met uitzicht over het landschap). Aan de bestaande openbare watergang kan een collectieve tuin gerealiseerd worden waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Hierbij wordt opgemerkt dat bij deze variant de ontmoetingsplek aldus aan de noordzijde van de planlocatie ligt. Aan de oostzijde van de rijwoningen is ruimte vrijgehouden om het bestaande voetpad richting het natuurgebied te behouden. De achtertuinen van de bestaande woningen moeten bereikbaar blijven in verband met een achteringang.

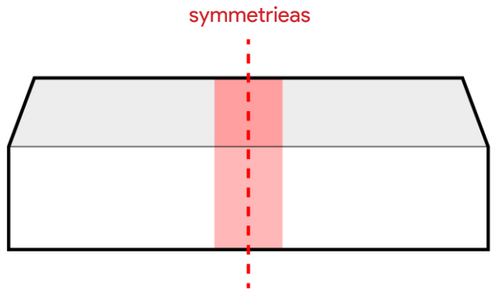


- Uitgiftevlak
- Woningen
- Representatieve zijde
- Collectieve tuin aan het water
- Zoekgebied parkeren (bij 12 appartementen)
- Zoekgebied parkeren (bij 15 appartementen)
- Groene omzooming parkeren
- Bestaande achtertuinen bereikbaar houden
- Ruimte vrijhouden i.v.m. bestaand parkeren
- Wandelroute
- Locatie nieuwe beplanting
- Ontsluiting plangebied
- Zichtlijnen

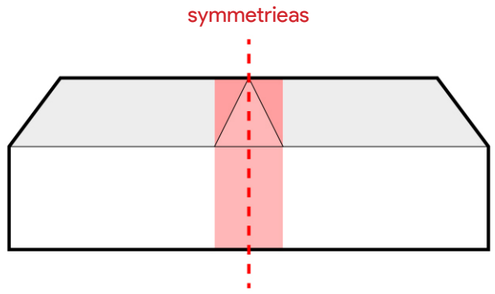
Bebouwingskorrel

Woningaantallen
De bebouwingskorrel voor de appartementen betreft één volume, bestaande uit minimaal acht en maximaal vijftien woningen. Dit is afhankelijk van de uiteindelijk gekozen doelgroep (starters of jongeren). Dit heeft namelijk invloed op de woninggrootte en de stramienmaat. De woninggrootte heeft invloed op de prijs van de woning; hoe meer woonoppervlakte, hoe duurder een woning. Indien er wordt gekozen voor specifiek de doelgroep starters – die over het algemeen de vraag heeft naar middel-/dure segment woningen – dan zal dit invloed hebben op het aantal realiseerbare appartementen. Appartementen in het goedkopere segment (bijvoorbeeld studio's) hebben een kleiner oppervlak, waardoor er meer wooneenheden binnen het bouwvlak kunnen worden gerealiseerd. De entree tot het appartementengebouw zal centraal in het volume komen te liggen. Dit is namelijk het stijgpunt waarbij de woningen op de eerste- en tweede verdieping bereikbaar zijn.

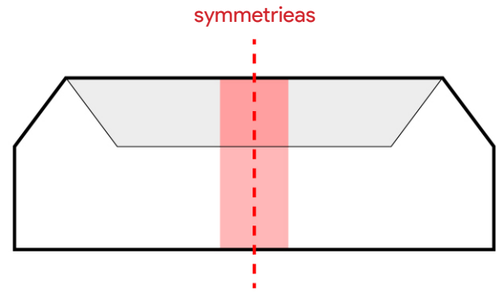
Volume
Op basis van de ligging van de planlocatie, zowel binnen de dorpskern Purmerland als in het plangebied zelf, is een "statig" c.q. weerspiegelend volume gewenst. Dit kan mede gerealiseerd worden door het ontwikkelen van een symmetrisch volume. Op de schema's hiernaast is afgebeeld hoe dit kan worden gerealiseerd.
De afbeeldingen hiernaast laten zien dat een steil dak (60°) of een flauwer dak (45°) wenselijk is. Bij een steil dak mag hooguit variatie in het dakvlak worden aangebracht door bijvoorbeeld het plaatsen van dakkapellen. Bij een flauwer dak kan óf op de hoeken óf centraal, ter hoogte van de entree/stijgpunt, gekozen worden voor een afwijkende kapvorm. Naast dat dit een heldere symmetrie oplevert, wordt het appartementengebouw ook voorzien van duidelijke uiteinden. Op de volgende pagina wordt de beoogde materialisering van de appartementen omschreven.



Optie 1
Steile dakhelling (60°). Geen afwijkende kapvormen. Dakkapellen toegestaan.



Optie 2A
Gemiddelde dakhelling (45°). Afwijkende kapvorm centraal in volume. Dakkapellen toegestaan.



Optie 2B
Gemiddelde dakhelling (45°). Afwijkende kapvormen aan uiteinden volume. Dakkapellen toegestaan.

Bouwhoogten
De appartementen hebben een goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Dit komt neer op een woning van twee bouwlagen en een kap. Deze bouwhoogte komt overeen met de bestaande omliggende bebouwing en wijkt daar niet van af.

De bebouwing sluit hierdoor niet alleen qua schaal en maat, maar ook qua vormgeving aan op de bestaande bebouwing in Purmerland. Dit is conform de Welstandsnota 2012 van de gemeente Landsmeer.

Materialisering

In de eerdere analyse van het plangebied en de bebouwde omgeving, is geconcludeerd dat het wenselijk is om de bebouwing hoofdzakelijk uit te voeren binnen het donkere rood/bruine kleurenpalet. De onderstaande stippen c.q. kleuren betreffen de in de omgeving veel voorkomende kleuren. Deze baksteenkleuren zijn vertaald in het hiernaast zichtbare kleurenspectrum.

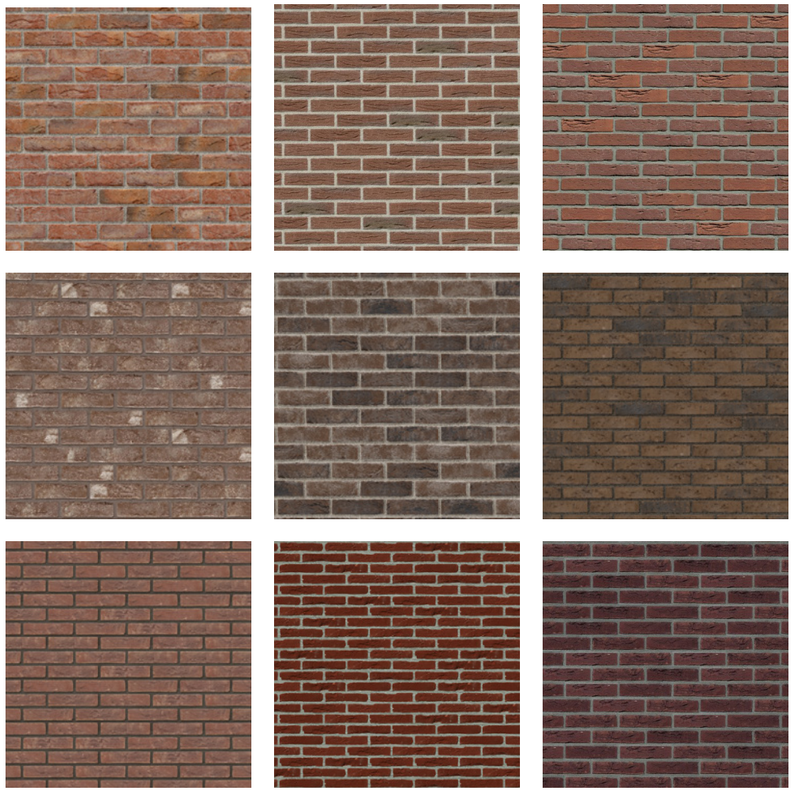


De hiernaast getoonde paletten geven een indicatie van de mogelijke materialen. Het is wenselijk om één van deze paletten te kiezen bij de verdere planvorming, omdat deze paletten binnen het eerdere kleurenspectrum vallen. Uitgangspunt is dat alle woningen in dezelfde kleur en hetzelfde materiaal uitgevoerd worden, zodat het woningblok een eenheid vormt.



Kleurenspectrum

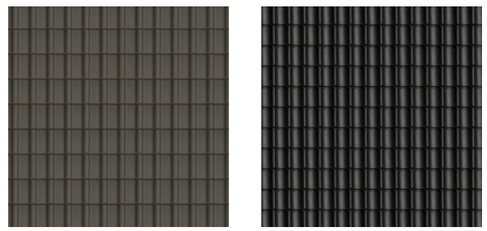
Voorbeeld materialenpaletten



De daken worden voorzien van zwarte dakpannen. Hieronder worden twee uitvoeringen van zwarte dakpannen weergegeven. Alternatieven zijn eveneens denkbaar, zolang deze zwart van kleur zijn. De zwarte uitvoering komt overeen met de bebouwde omgeving en wijkt derhalve niet af.

De plaatsing van zonnepanelen aan de zuidzijde van het dak (in verband met bezonning) wordt aangemoedigd. Deze dienen ook in een donker materiaal uitgevoerd te worden en in symmetrie te worden geplaatst zodat een rustig en zorgvuldig beeld ontstaat.

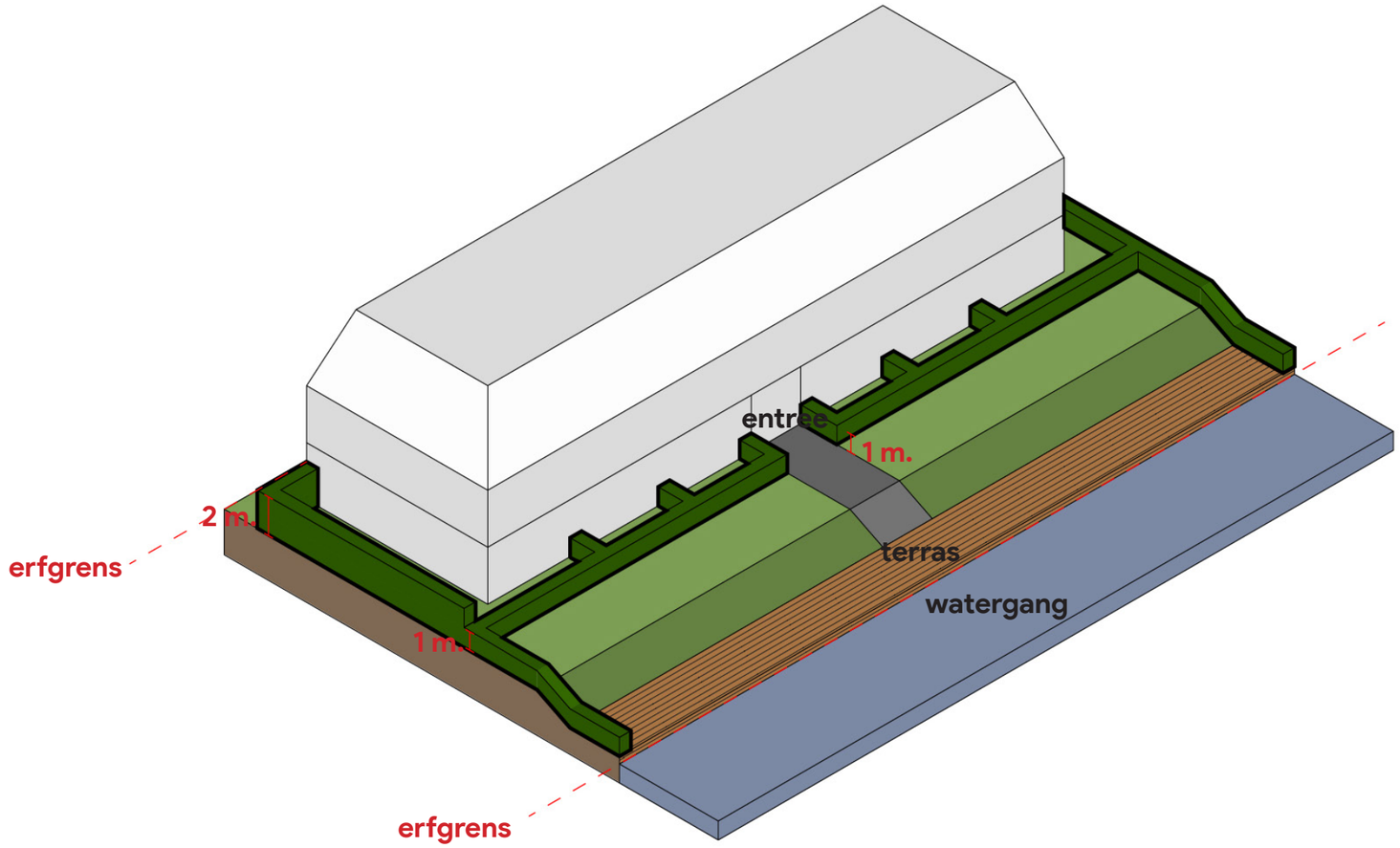
Dakbedekking, hoogwaardig materiaal (o.a. keramisch)



Erfafscheiding

Op de begane grond van het appartementengebouw zijn een aantal woningen, de entree naar de bovenliggende appartementen en de bergingsruimten gevestigd. Omdat het appartementengebouw een alzijdige oriëntatie heeft (dus aan de zuidzijde de entree en aan de noordzijde de collectieve tuin), is het van belang dat de erfafscheidingen hierop aansluiten. Er is daarom gekozen voor de toepassing van hagen met een hoogte van 2 meter aan de sporthal zijde, ter hoogte van de privétuin, en een hoogte van 1 meter voor de overige erfafscheidingen. Hiermee wordt de begrenzing van het gebouw en de privé- en collectieve tuinen duidelijk aangegeven, zonder dat het zicht vanuit het lint op het gebouw volledig wordt ontnomen.

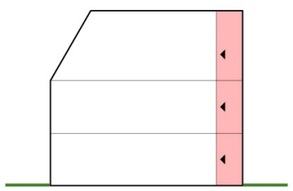
Aan de zijdelingse erfgrenzen wordt op de erfgrens een haag geplaatst om de overgang tussen privé- en openbaar terrein aan te duiden. Hierdoor ontstaat een begrensde binnentuin aan het water, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De entree wordt aan beide zijden geaccentueerd doordat de hagen een inkeping maken ter hoogte van de entree. De tuinen op de begane grond worden binnen het plangebied omzoomd door hagen, waardoor een duidelijke afbakening ontstaat. In tegenstelling tot de rijwoningen kunnen hier de hagen niet dichtslibben omdat deze niet direct aan / tegen de waterkant staan, waardoor het is toegestaan.



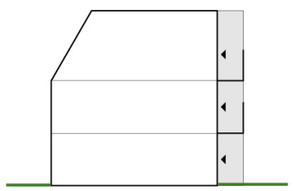




Ontsluiting appartementen
De appartementen worden middels een galerij aan de zuidzijde (dus binnenzijde) van het appartementengebouw ontsloten. Dit kan op twee manieren worden vormgegeven: inpandig of buitenpandig. Op onderstaande schema's is dit weergegeven. Indien de galerij inpandig wordt vormgegeven, dan maakt het deel uit van het hoofdvolume. Bij een buitenpandige ontsluiting komen de galerijen tegen de gevel aan te liggen.



Ontsluitingsmogelijkheid 1
- Galerijontsloten
- Inpandig



Ontsluitingsmogelijkheid 2
- Galerijontsloten
- Buitenpandig

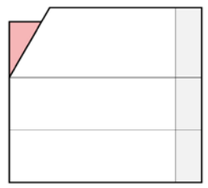
Buitenruimte
De buitenruimten voor de appartementen komen aan de noordzijde van het appartementengebouw te liggen.

Voor elke bouwlaag gelden andere regels met betrekking tot de buitenruimte.

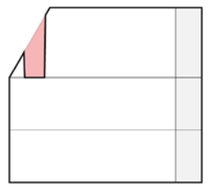
<u>Begane grond</u>
De appartementen op de begane grond hebben een tuin en zijn omzoomd met hagen van max. 1 meter hoog.

<u>Eerste verdieping</u>
De appartementen op de eerste verdieping hebben een uitpandig balkon met een maximale diepte van 2 meter. Alle balkons op de eerste verdieping hebben dezelfde afmetingen.

<u>Tweede verdieping</u>
Voor de bovenste bouwlaag, in de kap, gelden andere beeldkwaliteitseisen. De buitenruimte kan op twee manieren inpandig worden ingepast. Middels een loggia in het dak of een dakkapel met een Frans balkon (zie onderstaande schema's). Bij het uiteindelijk ontwerp wordt duidelijk welke keuze wordt gemaakt. Ook hierbij geldt dat de woningen voor de bovenstaande bouwlaag dezelfde uitvoering hebben.



Dakkapel



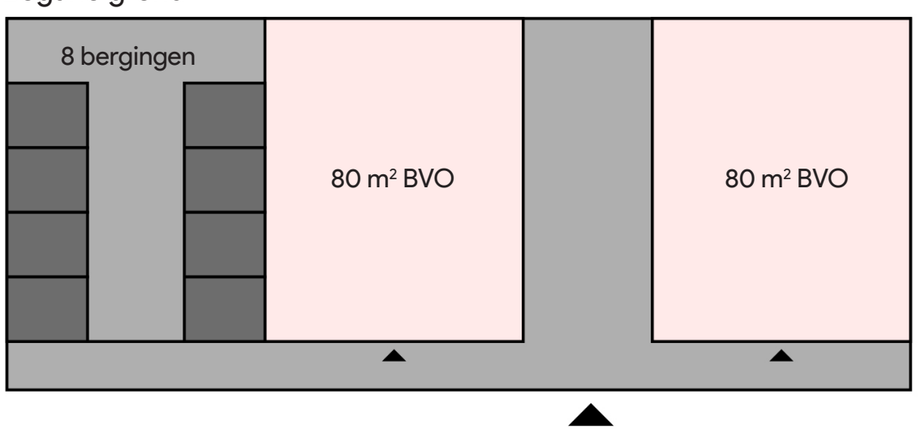
Loggia in balkon

Voorbeeldplattegronden

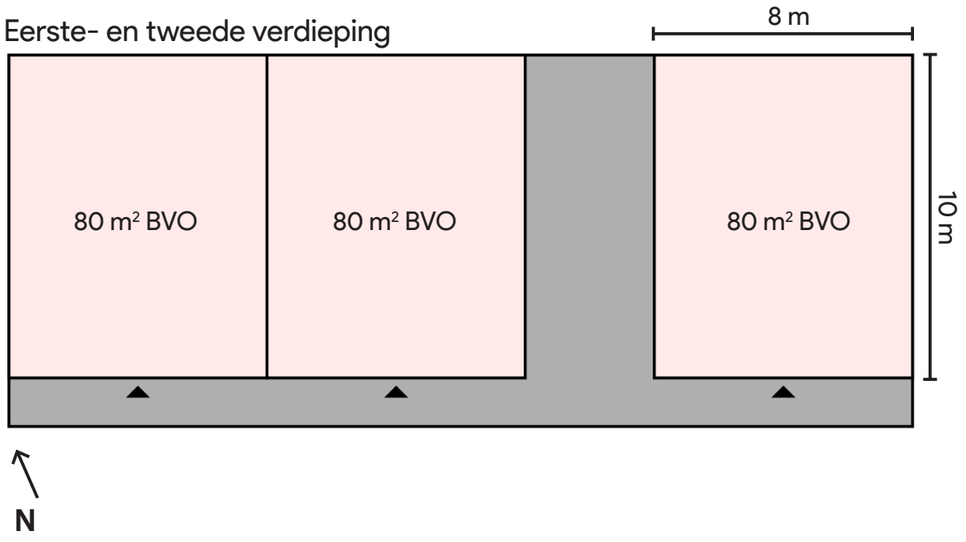
De hieronder afgebeelde voorbeeldplattegronden laten een indicatieve indeling zien.

8 appartementen

Begane grond

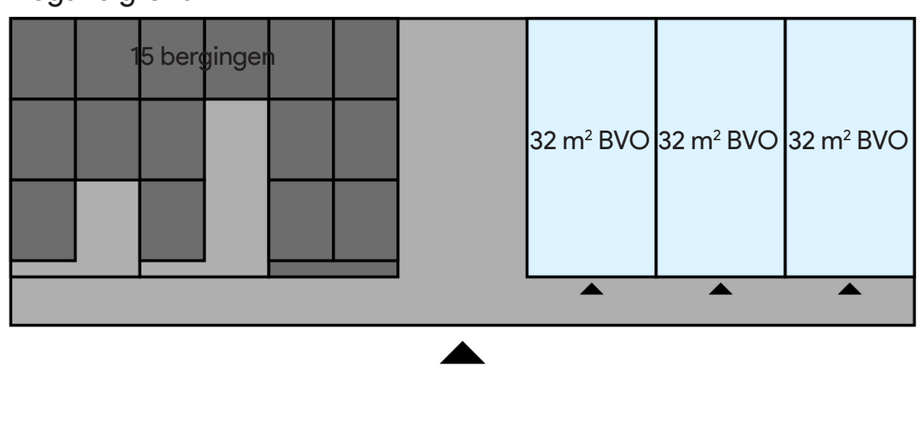


Eerste- en tweede verdieping

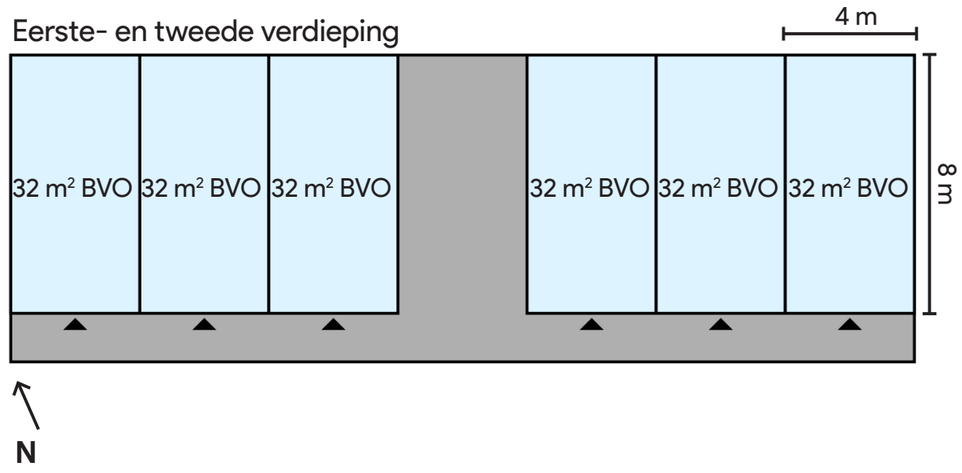


15 appartementen

Begane grond



Eerste- en tweede verdieping



Referenties

Op basis van de analyse van het plangebied, de omgeving en provinciaal- en gemeentelijk beleid, zijn de volgende referenties gekozen:



















Openbare ruimte

Parkeren

Het parkeren van voertuigen zal plaatsvinden aan de bestaande toegang van de planlocatie. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding. Dit draagt bij aan de groene identiteit en past binnen de bestaande omgeving. Tevens heeft dit een positieve invloed op de regenwaterafvoer. De parkeerplaatsen zullen daarnaast worden omzoomd met hagen van max. 1 meter hoog, waardoor het parkeren grotendeels uit het zicht zal plaatsvinden. Dit zorgt ervoor dat vanuit de Purmerlanderrijweg de parkeerplaatsen niet dominant in het zicht staan.

Collectieve tuin

Aan de bestaande openbare watergang kan een collectieve tuin gerealiseerd worden (met uitzicht over het landschap) waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De invulling van deze ruimte moet goed aansluiten op het landschappelijke karakter uit de omgeving. Dit betekent dat het niet volledig mag worden bestraat (uitwerking nader te bepalen).











6. Advies

Purmerland 42A-A is door de provincie Noord-Holland aangewezen als een probleemlocatie in een dorpslint. Voor deze locatie kan een ontheffing van de regels uit de OVNH2020 worden aangevraagd, mits de voorgestelde ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het lint oplevert. Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is om de voorgestelde ontwikkeling van permanente woningbouw zorgvuldig in het plangebied in te passen om de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid te verbeteren.

In de gemeente Landsmeer bestaat, zoals in vele gemeenten, een tekort aan woningen. Er is daarom voor de herontwikkeling van Purmerland 42A-A gekozen voor permanente woningbouw. Dit sluit aan bij de ambitie van de provincie om – specifieke gevallen aan het lint die worden beperkt door de provinciale beschermingsregimes – (compenserende) woningbouw toe te staan om de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid ter plekke aanzienlijk te verbeteren.
In haar visies[1] heeft de gemeente aangegeven te willen bouwen voor jongeren en starters. Woningbouw op deze locatie leent zich uitstekend voor deze twee doelgroepen. Er zijn namelijk geen voorzieningen, zoals een supermarkt of apotheek, op scharrelafstand. Dit maakt dat voor senioren het geen gewenste locatie is om te wonen. In de Woonvisie Landsmeer, p. 14, is het volgende opgenomen: “We zien en vinden dat de actieradius van de oudere doelgroep beperkt is (van ca. 150 meter) de “scharrelafstand” van een 75 plusser met zorgvraag) tot maximaal 400 meter). Betaalbare, veilige en toegankelijke woningen in de nabijheid van voorzieningen zijn gewenst”. De dichtstbijzijnde locaties met voorzieningen zijn Purmerend en Landsmeer.

Voor de ontwikkeling van dit beeldkwaliteitsplan is een analyse gemaakt van het plangebied en de omgeving. Op basis van deze analyse kan, wat betreft Atelier Dutch, de keuze worden gemaakt tussen vier tot zes rijwoningen of acht tot vijftien appartementen. In beide gevallen is ruimte gereserveerd voor parkeren. Voor het bepalen van de volumes en vormgeving van de rijwoningen dan wel appartementen is aansluiting gezocht bij de omgeving en de toepasselijke welstandseisen.

Ook is voor de ontwikkeling van dit beeldkwaliteitsplan het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland[2] en de gemeente Landsmeer geanalyseerd. Hieruit is gebleken dat het van belang is om het groene en waterrijke karakter van de omgeving te behouden en waar mogelijk te versterken. Ook is het van belang om de doorzichtlijnen (vanaf het lint) naar het achterliggende polderlandschap te behouden, zowel als de historische slotenpatronen.

Bij de realisatie van zowel de rijwoningen als de appartementen blijven de historische slotenpatronen behouden. De parkeerplaatsen krijgen een groen karakter door uitvoering in halfverharding en omzoming met maximaal één meter hoge hagen. De verbinding van de planlocatie met het water wordt versterkt door middel van een steiger aan de waterkant. Ook wordt de verbinding met het polderlandschap versterkt doordat vanuit de tuin(en) uitzicht over het polderlandschap ontstaat.

Bij de realisatie van rijwoningen zal de waterkant volledig worden uitgegeven en komt de representatieve zijde aan de binnen-/zuidzijde van het plangebied te liggen. De representatieve zijde is stedenbouwkundig gezien, de belangrijkste zijde. Bij de rijwoningen is dit aan de zuidzijde omdat hier de entrees van de woningen worden gerealiseerd en de achtertuinen worden omgeven door twee meter hoge schuttingen waardoor deze (vooral vanaf het lint) minder goed zichtbaar zullen zijn. Bij de appartementen is de noordzijde de representatieve zijde. Hoewel ook hier de toegang tot de appartementen aan de zuidzijde zit, zal de noordzijde de representatieve zijde zijn omdat de collectieve tuin, door de toepassing van slechts één meter hoge hagen, en de balkons goed zichtbaar zijn vanaf het lint.

Vanuit de wens om o.a. het groene karakter en de doorzichtlijnen (vanaf het lint) naar het achterliggende polderlandschap te behouden – conform het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland en de gemeente Landsmeer – adviseert Atelier Dutch aan de gemeente Landsmeer te kiezen voor de realisatie van acht tot vijftien appartementen.

1. Woon- en toekomstvisie Landsmeer.
2. Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (specifiek: ensemble Wormerland-Oostzaan); kernkwaliteiten (specifiek: BPL Oostzaner- en Ilperveld als onderdeel van het ensemble Wormerland-Oostzaan).

atelier
DUTCH

Architectuur
Stedenbouw
Landschap

De Steiger 24 | 1351 AB Almere
Postbus 1181 | 1300 BD Almere
T 036 - 533 34 24 |
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

28 augustus 2023

Bob Hartman
Sharon Corten
Rob van der Velden