

Segesta Groep
Vastgoed met meerwaarde

Nieuwbouw

Supermarkt en woningen

Koninginneweg 75-89, 1716 DG Opmeer

Voorontwerp (VO)

1453

20-11-2025

BA BREDDELS ARCHITECTEN

Breddels Architecten
J. Duikerweg 13
1703 DH Heerhugowaard

072 - 57 60 600
architect@breddels.nl
www.breddels.nl



Segesta Groep

Locatie Koenisterrein

Opmeer

BA BREDDELS ARCHITECTEN

1453 Nieuwbouw — Voorontwerp (VO)

Supermarkt en woningen — **20-11-2025**

Koninginneweg 75-89, 1716 DG Opmeer — **2**



Segesta Groep
Vastgoed met meerwaarde

Situatie plangebied

BA BREDDELS ARCHITECTEN

1453 Nieuwbouw
Supermarkt en woningen
Koninginneweg 75-89, 1716 DG Opmeer

Voorontwerp (VO)
20-11-2025
3

2 Koenis terrein in de omgeving

Om te komen tot de juiste kaders voor herontwikkeling van Koenis terrein wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de positie van het Koenis terrein in de omgeving. Vanuit die positionering worden de onderdelen benoemd waarbij het Koenis terrein als verbindende schakel in de directe omgeving en als meerwaarde van de omgeving kan dienen in de toekomst. De omliggende gebieden zijn:

- Kleinschalig (historische) linten
- Nieuw centrum
- Planetenbuurt
- Koenis terrein (als verbindende schakel van de omgeving)

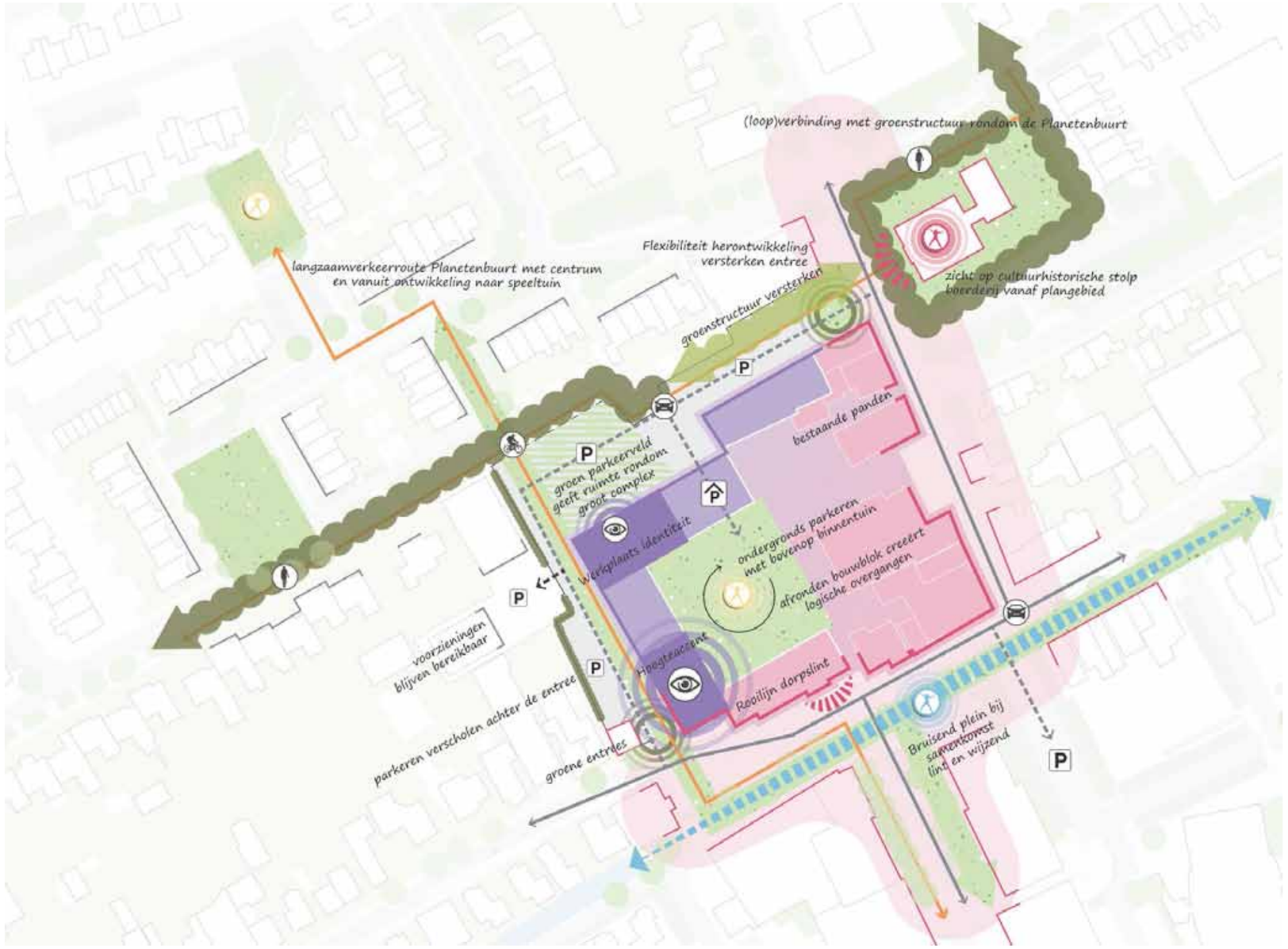


Figuur 4: Gebieden rondom Koenis terrein

4 Stedenbouwkundig concept

Het stedenbouwkundig concept is een vertaling van de stedenbouwkundige kaders voor herontwikkeling naar de belangrijkste uitgangspunten/ doelen:

- Karakter kleinschalig dorpslint koesteren.
- Eigenheid Koenis behouden.
- Verbinding met de omgeving.
- Leefbare straten.



Figuur 28: Stedenbouwkundig concept



1. Bestaande groenstructuur



2. Bestaande groenstructuur



3. Bestaande groenstructuur



* Mogelijkheid karhaven - *afstemming gemeente Opmeer*

Verbinding woonwijk

3.

2.

1. *

Versterken groenstructuur

Hoogteaccent

kleinschalig lint

historische linten

Zichtlijn vanuit het centrum

N

W

O

Z

Segesta Groep

Vastgoed met meerwaarde

Bestaande groenstructuur

Voorstel behoud en groenstructuur / mogelijkheid meeontworpen karhaven in het groen

BA BREDDELS ARCHITECTEN

1453 Nieuwbouw

Supermarkt en woningen

Koninginneweg 75-89, 1716 DG Opmeer

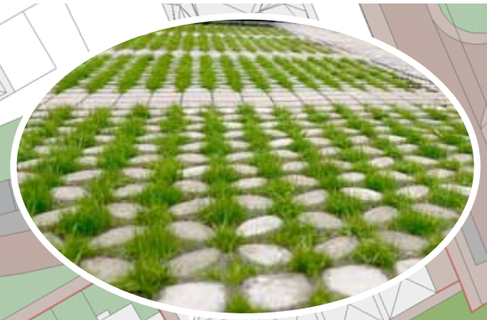
Voorontwerp (VO)

20-11-2025

6



Laad- loszone industriële identiteit



Groen parkeren



Spoor in bestrating



Stoep als perron



Groene straten



Delftse stoep
Verbindingsstraat conform inrichting Koningin-neweg voorzien van groen parkeren



Koninginneweg / pleinruimte conform inrichting BKP centrumplan Opmeer-Spanbroek

De eerste gesprekken met de civiele uitwerker en landschapper hebben plaatssgevonden en deze worden meegenomen bij de verdere uitwerking en inrichting van de openbare ruimte.

N
W O
Z

Segesta Groep
Vastgoed met meerwaarde

Uitgangspunten openbare ruimte Koenis locatie

BA BREDDELS ARCHITECTEN

1453 Nieuwbouw — Voorontwerp (VO)
Supermarkt en woningen — **20-11-2025**
Koninginneweg 75-89, 1716 DG Opmeer — **7**



Stedenbouwkundige wand Koninginneweg



Zicht vanuit westelijke richting



Zicht vanuit oostelijke richting



Samenhang Koninginneweg

1453 Nieuwbouw
Supermarkt en woningen
Koninginneweg 75-89, 1716 DG Opmeer

Voorontwerp (VO)
20-11-2025
9



Segesta Groep
Vastgoed met meerwaarde

Samenhang Koninginneweg

Balkon studie - verspringende rooilijn

BA BREDDELS ARCHITECTEN

1453 Nieuwbouw
Supermarkt en woningen
Koninginneweg 75-89, 1716 DG Opmeer

Voorontwerp (VO)
20-11-2025
10



De silo en het agro- industriële achtergebied

Segesta Groep
Vastgoed met meerwaarde

BREDDELS ARCHITECTEN

1453 Nieuwbouw
Supermarkt en woningen
Koninginneweg 75-89, 1716 DG Opmeer

Voorontwerp (VO)
20-11-2025
11















Segesta Groep
Vastgoed met meerwaarde

De silo en het agro- industriële achtergebied

BA BREDDELS ARCHITECTEN

1453 Nieuwbouw
Supermarkt en woningen
Koninginneweg 75-89, 1716 DG Opmeer

Voorontwerp (VO)
20-11-2025
12

Silogebouw

- Landing vooruitgeschoven rode blok op de grond
- Meer hoogte verschil
- Zijgevel verticale geleding
- Balkons op een andere positie



Verspringende kozijnen / conform bestaand















Binnenhof / Schadenberg Groen

Segesta Groep
Vastgoed met meerwaarde

BA BREDDELS ARCHITECTEN

1453 Nieuwbouw
Supermarkt en woningen
Koninginneweg 75-89, 1716 DG Opmeer

Voorontwerp (VO)
20-11-2025
15

Waarschuwen en toehappen
De tegels zijn bedoeld als een soort pictogrammen. In het artikel ‘HAAN EN HOND in den muur van onze Hoogspanningshuisjes’, in 1933 verschenen in het door het PEN uitgegeven tijdschrift ‘Alles Electrisch! In huis en Bedrijf’, wordt ingegaan op de vraag ‘waartoe die tegels dienen en welke toch hun betekenis is’. De auteur stelt dat ‘het betreden van deze gebouwtjes door niet ter zake deskundigen levensgevaarlijk is’. Dit wordt ‘onderstreept door de in de muren gemetselde Haan en Hond. De haan staat daar om zijn waarschuwing uit te kraaien: mij is dit huis ter BEWAKING toevertrouwd, geen onbevoegde mag hier binnentreden, en aan de andere zijde komt de hond met zijn nog verder strekkende taak: mij is dit huis ter VERDEDIGING toevertrouwd en ik sta gereed die verdediging op mij te nemen.’ De haan waarschuwt, de buldog hapt toe als je de waarschuwing negeert. Niet alleen maar een fraaie versiering dus!







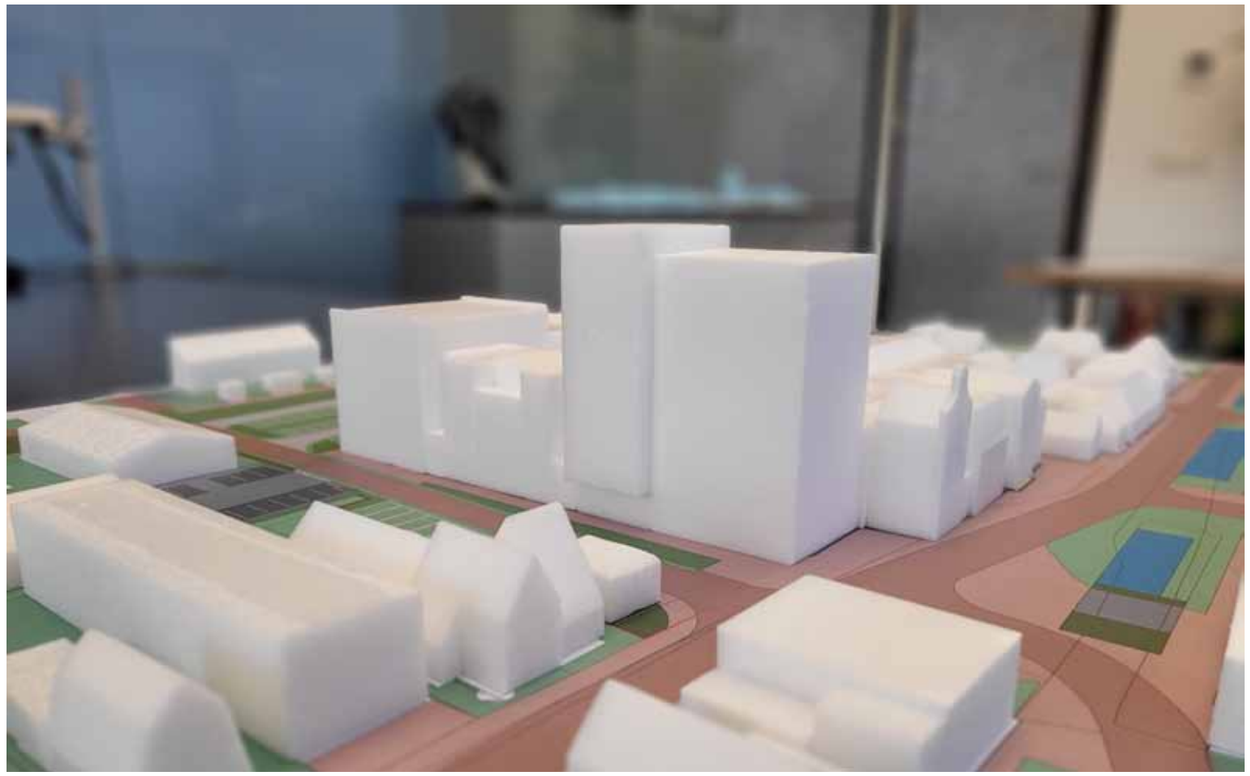


Segesta Groep
Vastgoed met meerwaarde

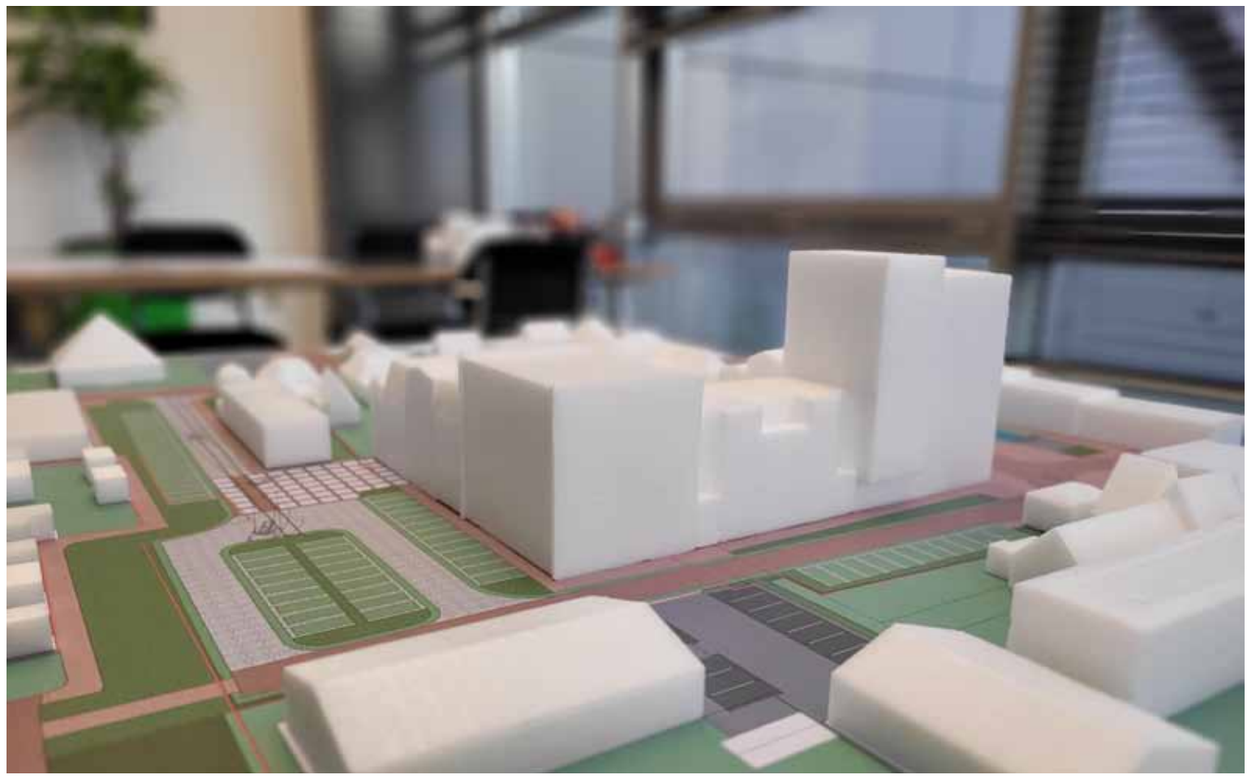
Samenhang stationsgebouw “Perron Opmeer”

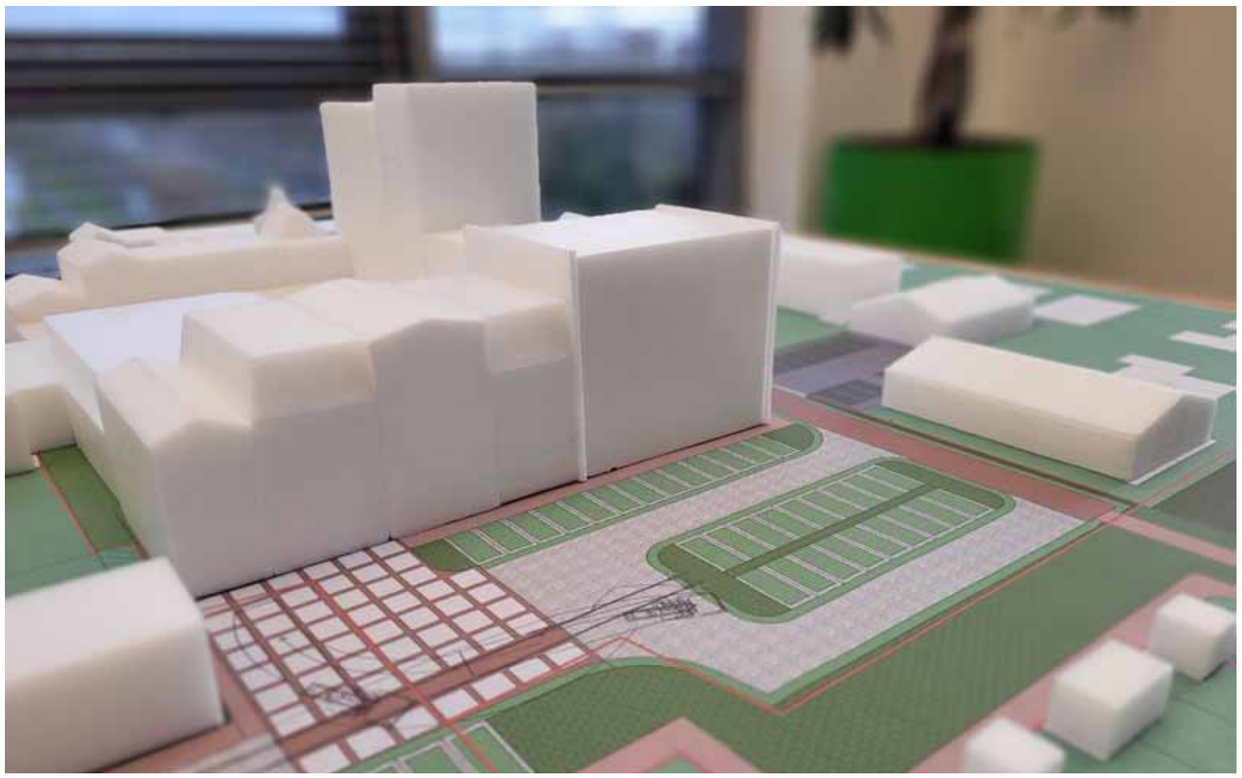
Uitgangspunt is dat Segesta beide plandelen gelijk gaat realiseren.

BA BREDDELS ARCHITECTEN









Segesta Groep
Vastgoed met meerwaarde

Maquette

Stedenbouwkundige maquette Koenis locatie

BA BREDDELS ARCHITECTEN

1453 Nieuwbouw
Supermarkt en woningen
Koninginneweg 75-89, 1716 DG Opmeer

Voorontwerp (VO)
20-11-2025