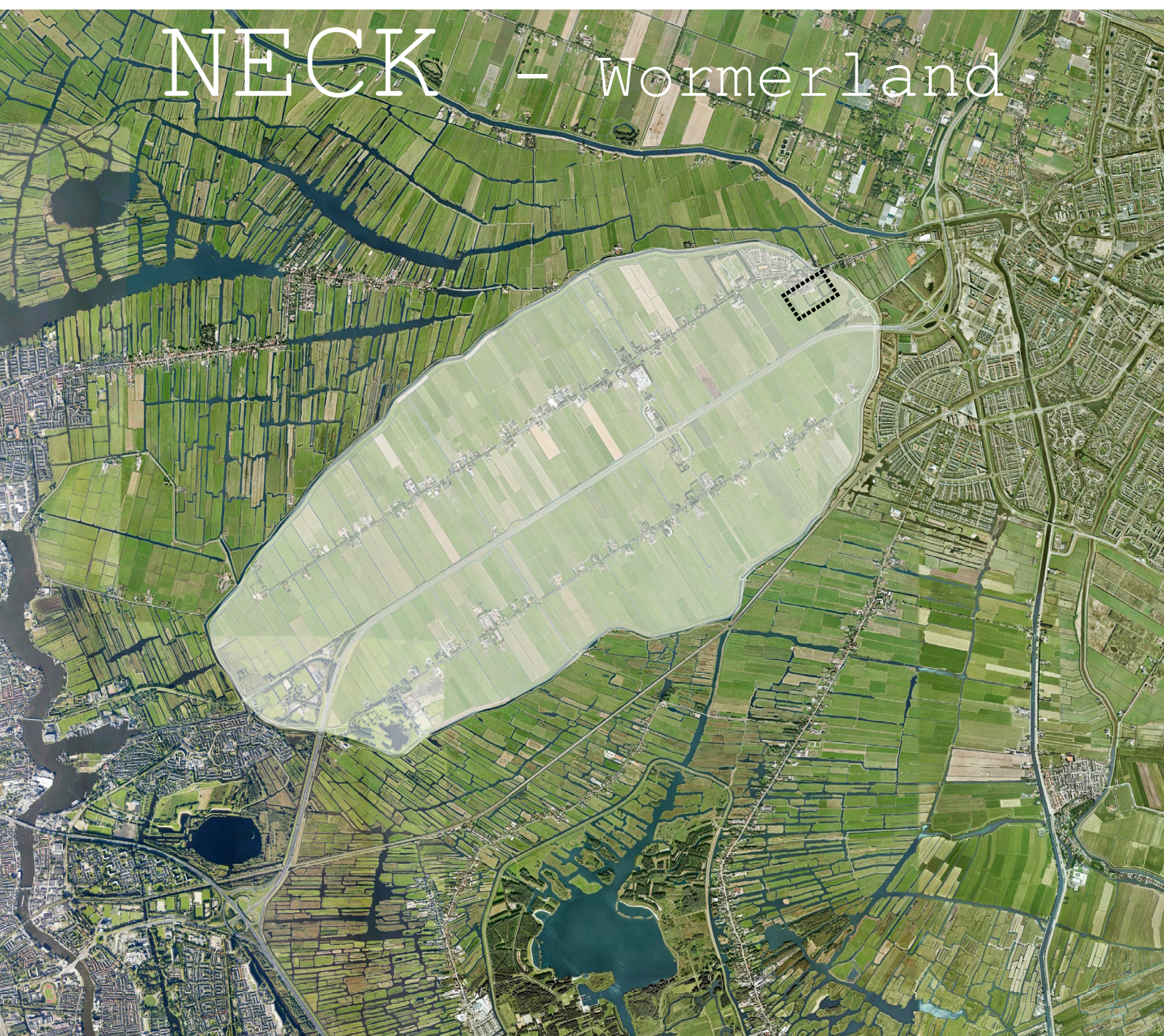


NECK – Wormerland



stedebouwkundig ontwerp

beeldkwaliteit

groenplan

versie november 2016

Colofon

Gemeente Wormerland

Koetserstraat 3
1531 NX Wormer

Postadres

Postbus 20

1530 AA Wormer

T :: 075 651 21 00

antwoord@over-gemeenten.nl

www.wormerland.nl



BPD ontwikkeling

Regio Noord-West

- Martijn Hemmer

Leidsevaart 588

2014 HT Haarlem

T :: 023 530 66 03

ontwikkeling@bpd.nl

www.bpd.nl



RRog stedenbouw en landschap

Pilotenstraat 6a

1059 CJ Amsterdam

- Richard Colombijn

- Renzo Veenstra

- Eric Jan Bijlard

T :: 020 676 55 03

info@rrog.nl

www.rrog.nl



NECK - Wormerland

Inhoudsopgave

Voorwoord	005
Opgave	007
Neck en de Locatie	009
Inpassing van de nieuwe ontwikkeling in groter verband	011
Visie	013
Stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit	015
Stedenbouw	019
Beeldkwaliteit	025
- Woningbouw	027
- Sportcomplex	037
Groenplan	039
Landschappelijke inpassing nieuwe ontsluitingsweg	039



Voorwoord

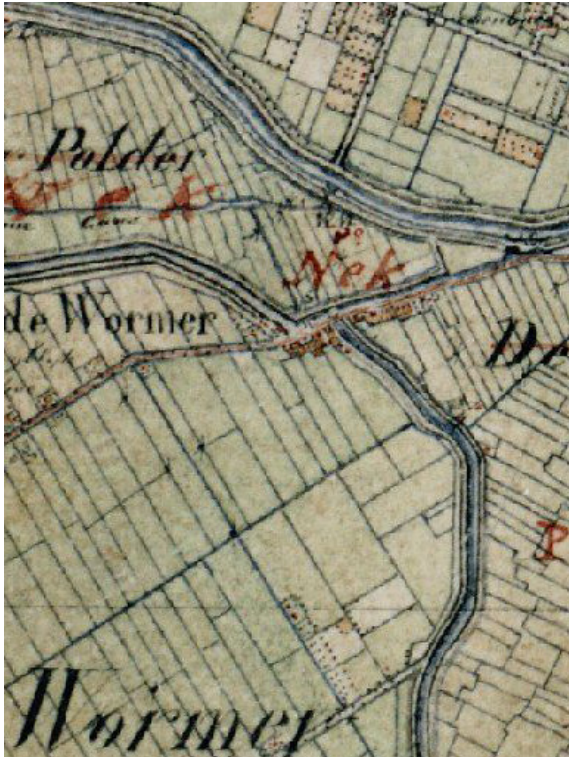
Voor u ligt het aangepaste stedenbouwkundig ontwerp, beeldkwaliteit en groenplan voor de planontwikkeling Neck-Zuid te gemeente Wormerland, versie november 2016.

Door het college van B&W is op 24 september 2013 het voorontwerp bestemmingsplan Neck Zuid vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 63 woningen, 2 sportaccommodaties, sportvelden, een ontsluiting van het gebied, jeu de boules banen, parkeerplaatsen, de bijbehorende onder- en bovengrondse voorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

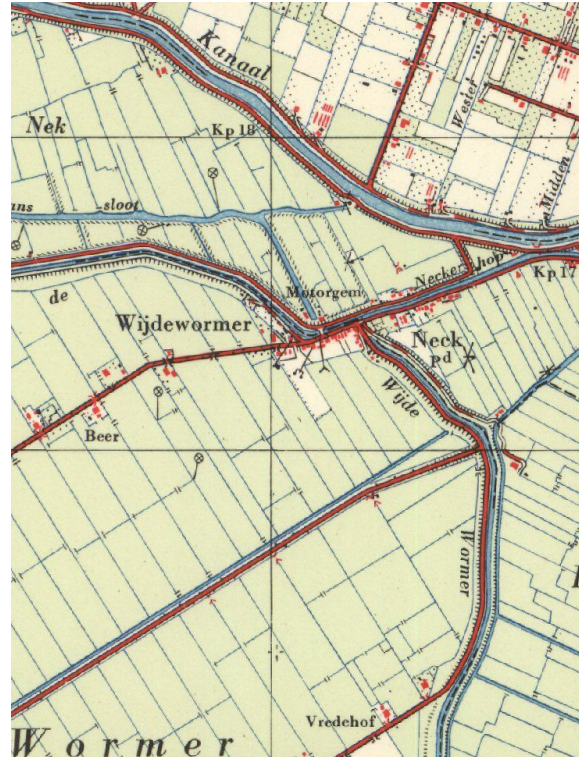
Op 29 januari 2014 is de planvorming in de vergadering ARO besproken. De ARO erkent de noodzaak van een nieuwe ontsluitingsweg. De suggesties ten aanzien van deze ontsluitingsweg en de geprojecteerde woningbouw wordt in voorliggende document ten aanzien van beeldkwaliteit behandeld.

Op 17 juni 2014 is de planvorming in de welstandscommissie WZNH behandeld. Naar de mening van de commissie is sprake van een zorgvuldig stedenbouwkundig plan, helder en eenvoudig, passend op de locatie en landschappelijk goed ingepast in de omgeving, met een goede weergave van de gewenste sfeer en kernpunten.

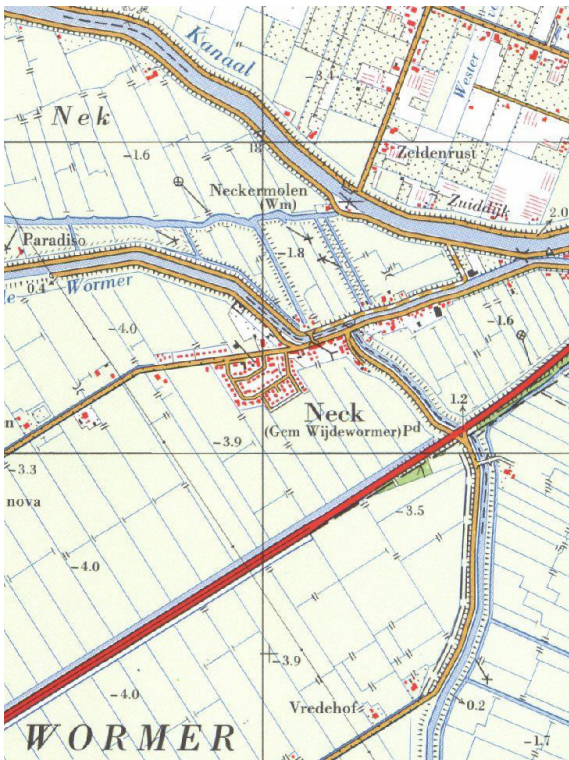
Op 19 april 2016 is het plan besproken in de ARO. Er waren drie aandachtspunten: de groene omzoming van het plan, de rangschikking van de woningen en de ontsluiting voor autoverkeer. De opmerkingen over de groene omzoming en de woningen zijn verwerkt in het ontwerp. De ontsluiting voor autoverkeer blijft na een heroverweging lopen via de oude provincialeweg. De ARO-variant, via de Munnikdijkweg, vervalt daarmee.



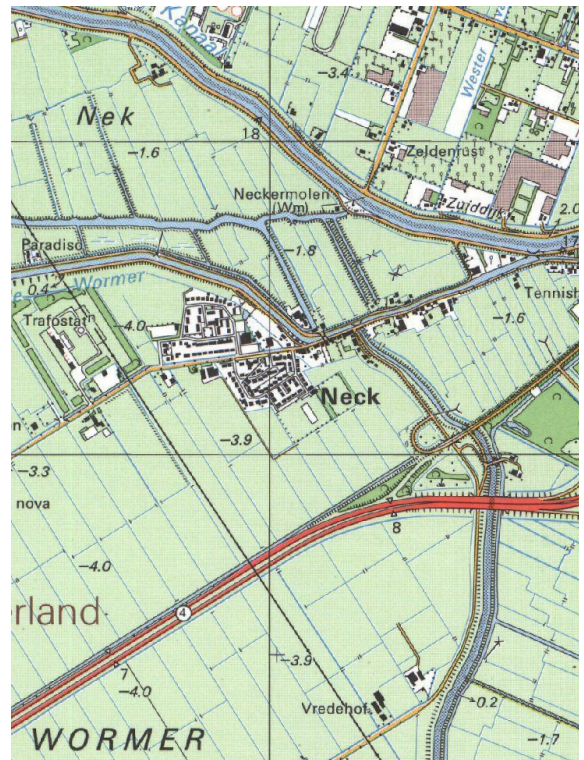
situatie Neck - 1830-1850



situatie Neck - 1950



situatie Neck - 1971



situatie Neck - 1994

Opgave

De opgave bestaat uit het maken van een stedenbouwkundig ontwerp voor de zuidwestzijde van het dorp Neck. De insteek van deze opgave is de revitalisering van het dorp. Een revitalisering biedt mogelijkheden de woningvoorraad te verbreden en het verenigingsleven een nieuwe impuls te geven. Het idee bij deze opgave is het bouwen van een aantal woningen in combinatie met het reconstrueren van het sportpark. De ontwikkeling vindt voor een belangrijk deel plaats op het bestaande sportpark.

Een absoluut uitgangspunt bij deze ontwikkeling is dat de bestaande wegen in het dorp niet extra mogen worden belast met autoverkeer. Daarom is het niet mogelijk een ontsluiting voor autoverkeer door het dorp te maken. Het nieuwe plandeel krijgt een eigen ontsluiting.

Onderdeel van de opgave is een landschappelijke inpassing. Daarom wordt een geïntegreerd ontwerp gevraagd met een helder groenplan.



Luchtfoto Neck met aanduiding projectgebied

Neck en de locatie

De Wijde Wormer is ontstaan in 1626. Oorspronkelijk was de Wormer een door vissers en handelsslui bevaren meer. Men ging ter visvangst vanaf het dorp Neck. Het dorp vissersdorp Neck bestond reeds in de 12-e eeuw. Neck is waarschijnlijk ouder dan het dichtbij gelegen Purmerend. Algemeen wordt aangenomen dat Neck of Nek een heuvel of welving is geweest die uit het water oprees en waarop men toen is gaan wonen. Het dorp ontwikkelde zich als een langgerekt dijkdorp. De bedijking van de Wijde Wormer was de genadeslag voor het vroeger zo welvarende Neck. Neck viel uiteen in twee delen. Een gedeelte van het dorp viel in de bedijking van de nieuwe polder. De rijkste Neckers vestigden zich in het bedijkte gedeelte. Van het oorspronkelijke Neck is niets meer over. De meeste huizen die er staan zijn van de laatste anderhalve eeuw.

Het dorp Neck heeft zich in de loop der jaren uitgebreid vanaf de dijk en in het verlengde daarvan, de Noorderweg. Eerst in de zestigerjaren in zuidelijke richting en later in noordelijke richting tussen de dijk en de Noorderweg.

De bebouwingkarakteristiek van Neck is dorps. De bebouwing is weliswaar uit verschillende perioden maar oogt overal kleinschalig. Langs de dijk en de Noorderweg is de bebouwing divers, de buurtjes bestaan over het algemeen uit meer eenduidige bebouwing.

De exacte locatie voor de planontwikkeling bevindt zich aan de zuidwestzijde van het dorp. De locatie is goed zichtbaar vanaf de rijksweg A7. Aan de noordoostkant sluit het plangebied direct aan op de bestaande bebouwing van Neck.



Luchtfoto Wijde Wormer



Zicht op de dijk

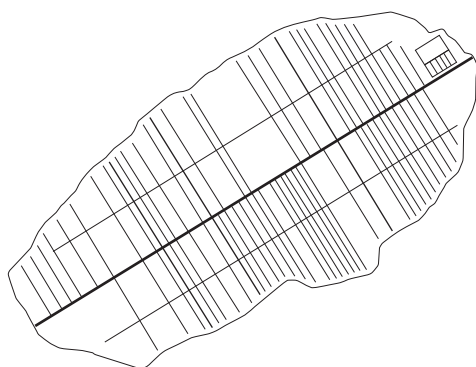


Zicht op de droogmakerij

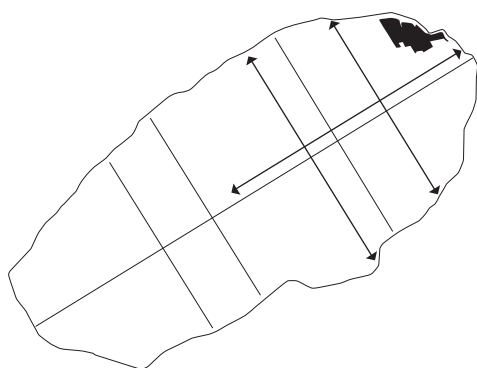
Inpassing van de nieuwe ontwikkeling in groter verband



Dijk en dijkzone



Droogmakerij en structuur



Zicht en dorp

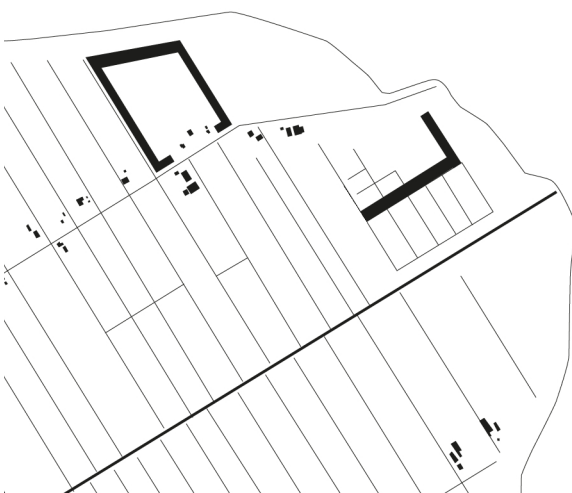
In de Wijde Wormer ligt het typische landschap van de droogmakerij. Dit landschap heeft een karakteristiek ordeningsprincipe. Na de drooglegging werd een strak en rechthoekig landschap verkaveld dat diende voor een agrarisch gebruik. De essentie van de landschap van de droogmakerij is een slingerende, rondlopende dijk die een gebied, bestaande uit een rechthoekige kavelstructuur omsluit. De huidige Wijde Wormer vormt nog altijd een prachtige landschappelijke eenheid. In de loop der jaren zijn de polderwegen verdicht en zijn de dorpen bescheiden uitgebreid, toch is de sfeer en het beeld van de eeuwenoude droogmakerij altijd nog aanwezig. Zelfs de A7 doet hier nauwelijks afbreuk aan. Bijzonder in de Wijde Wormer is dat de dijk vrijwel overal zichtbaar is. Het contrast tussen de lopende vormen van de dijk en de rechte structuur van de kavels en de polderwegen, is essentieel en vormt de basis voor het stedenbouwkundig ontwerp en het groenplan voor de nieuwe woningbouwlocatie in Neck. Zo is bij het ontwerp gekozen voor een duidelijk onderscheid tussen datgene wat onderdeel uitmaakt van de dijk, de dijkzone en datgene dat hoort bij de rechthoekige agrarische structuur van de droogmakerij. Hierbij is het handhaven van de open zichten vanuit het landschap op de dijk en andersom belangrijk. Met het respecteren van deze zichten en het versterken van het contrast tussen grillige dijkzone en de rechthoekige structuur blijft de karakteristiek van droogmakerij intact.



Dijk en dijkzone



Zicht op oude dorp



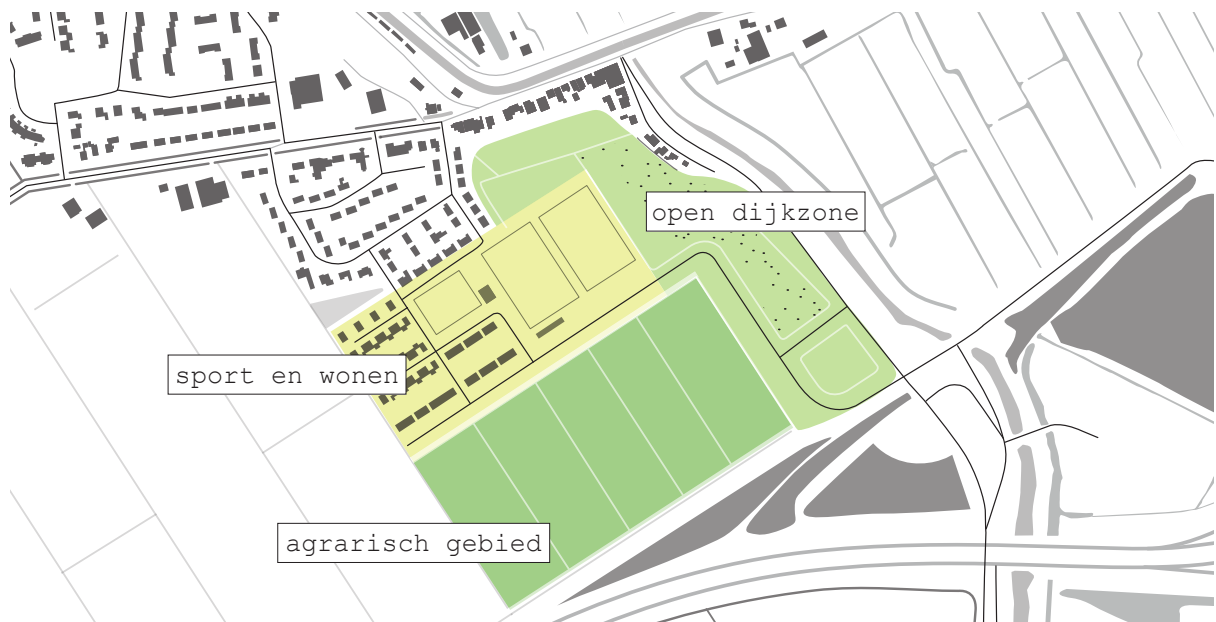
Droogmakerij en structuur



Zicht op oude dorp

Visie

De nieuwe ontwikkeling aan de zuidwestzijde van Neck krijgt vorm in een rechthoekige structuur passend bij het typisch landschap van de droogmakerij. De woningen, sportvelden en het groen voegen zich in het ordeningsprincipe van het landschap. Het nieuwe deel van Neck blijft bewust los liggen van de dijk. Hiervoor wordt een strook langs de dijk open gehouden. Ter hoogte van deze open dijkzone is het zicht op de achterkanten van de oude dijkbebouwing essentieel. Deze bestaande kwaliteiten in het gebied moeten behouden blijven. Voor de toekomst is het van groot belang dat de dijkzone open blijft. Het verdichten van deze zone zou een negatief effect hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De dijkzone moet haar agrarische functie behouden. Wanneer de agrarische functie in de toekomst vervalst is de functie van openbaar groen passend. Iedere vorm van bebouwing in de dijkzone dient te worden vermeden. Binnen de functie openbaar groen kan gedacht aan een meer natuurlijke inrichting met wellicht een recreatief gebruik. Ten zuiden van de locatie blijft een goed stuk agrarisch land liggen. Op deze manier ontstaat er aan de zuid- westzijde van Neck een driedeling in het gebied; een nieuw stuk dorp met sportvelden, een open dijkzone en een te behouden stuk agrarisch gebied.



Driedeling



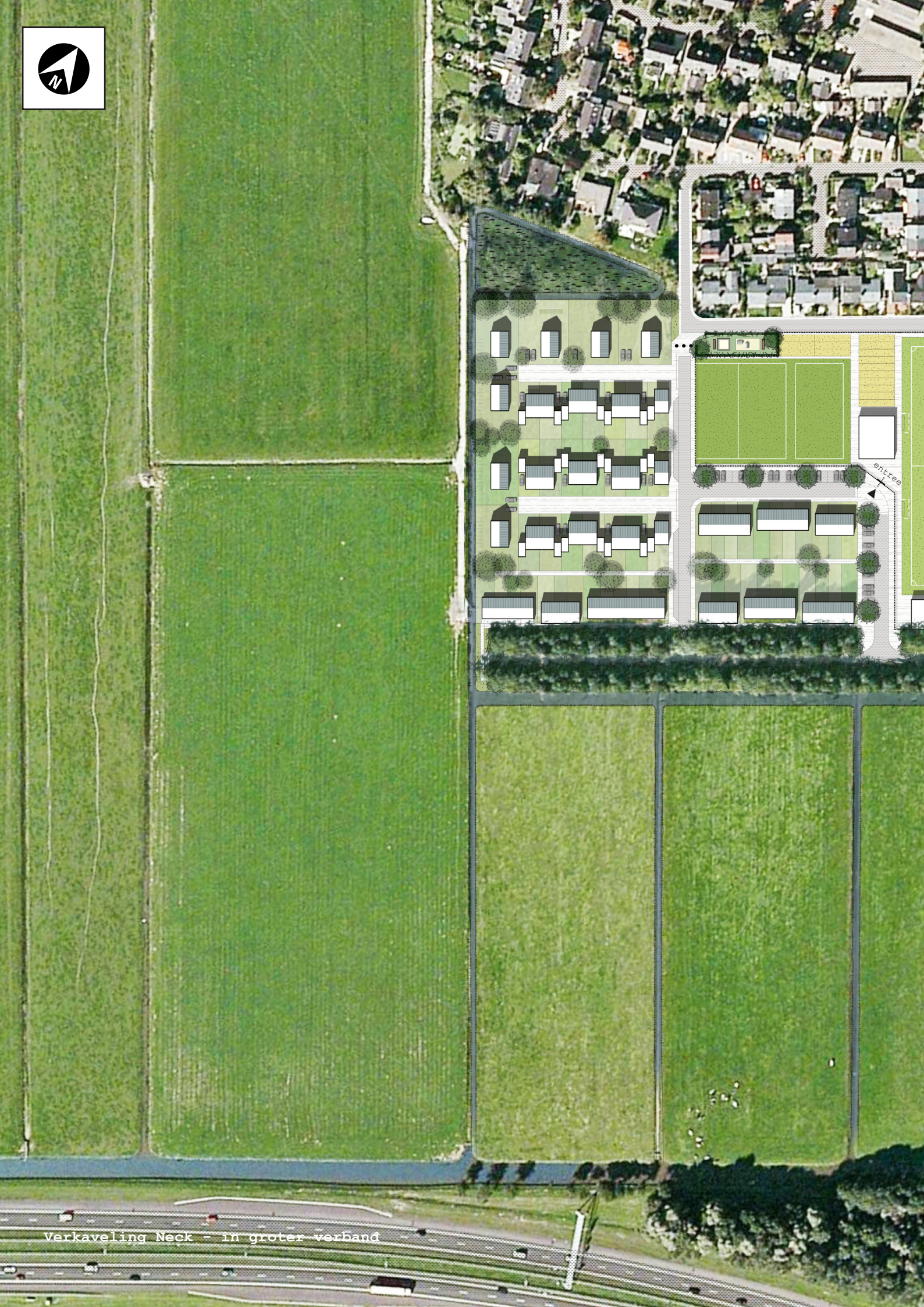
Structuurbeeld dorp met hierin het ontwerp



Ontwikkeling als onderdeel van Neck - in groter verband

Stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkeling omvat een dorpsuitbreiding met circa 63 woningen en een reconstructie van het sportpark. De reconstructie van het sportpark bestaat uit het aanleggen van, twee nieuwe voetbalvelden waarvan één veld in kunstgras, twee korfbalvelden, een trainingsveld en 14 jeu de boules banen. Voor beide verenigingen komen nieuwe verenigingsgebouwen. Omdat de ontwikkeling als het ware los in de ruimte ligt, is gekozen de ruimtelijke opzet aan te sluiten bij de structuur van de droogmakerij. Met deze orthogonale opbouw voegt het plan zich in de lijnen van de kavelstructuur. Het volgen van deze lijnen heeft als voordeel dat er in het gebied talloze, karakteristieke zichtlijnen naar het landschap ontstaan. De woningbouw sluit zo veel mogelijk aan bij de huidige bebouwing van Neck zuidoost. Er is gekozen voor een compacte bebouwing waarbij de nieuwe sportvelden waar mogelijk zijn gesitueerd op de huidige sportvelden. De structuur van de droogmakerij wordt versterkt door een landschappelijke beplanting. Deze landschappelijke beplanting biedt het woongebied een zekere geborgenheid en schermt het gebied van de A7 af. De dorpsrand krijgt, gezien vanaf de A7, een groene aanblik. De locatie wordt ontsloten met een nieuwe weg, via de aansluiting op de Oude Provincialeweg, naar de Munnikdijkweg. Met deze keuze blijft het zicht langs de dijk op de oude kern van Neck open. Er komen geen extra grondlichamen in de dijkzone. De weg ligt vrij in het landschap zonder laanbepplantingen waardoor het zicht vanaf de dijk in zuidwestelijke richting naar het landschap open blijft.



Verkaveling Neck - in groter verband



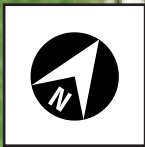
entree



	Woonblok met tuinen
	Rijweg verharding
	Trottoir verharding
	Kunstgras
	Natuurgras
	Jeu de boules
	Water
	Bomenrij
	Groen (natuurlijk)

Stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van een rechthoekig stratenpatroon. De woningen volgen de oostwest-richting van de linten in de Wijde Wormer. In de straten verspringen de rooilijnen waardoor het straatbeeld aansluit bij het huidige beeld in het dorp Neck. De vrijstaande woningen liggen aan de westrand van het plangebied en liggen in het verlengde van de bestaande vrijstaande woningen ten noorden van het plangebied. De rijwoningen vormen een nieuwe dorpsrand aan de zijde van de A7. Er zijn in het plan 7 vrijstaande woningen, 3 geschakelde vrijstaande woningen, 18 twee-onder-éénkapwoningen en 35 rijwoningen. Van de 63 woningen wordt 30 % ontwikkeld in de betaalbare categorie. De kantine voor de korfbalclub en de jeu de boules-vereniging ligt centraal in het plangebied. Deze plek krijgt een buurtfunctie waar mensen elkaar kunnen treffen. De voetbalkantine staat met opzet aan de rand van het plangebied om mogelijke overlast te minimaliseren. De huidige tribune van de voetbalvereniging DZS wordt verplaatst naar een locatie tussen de twee voetbalvelden. Een centraal gelegen weg verbindt de locatie met het dorp. Autoverkeer kan niet richting het dorp rijden maar moet via de Munnikdijkweg. Fietzers en wandelaars kunnen uiteraard wel via de aangrenzende woonbuurt naar het dorpscentrum van Neck rijden of lopen. Ter hoogte van het voetbalveld is het mogelijk om aan weerszijde van de weg, tussen de bomen, te parkeren. Er is een ruime hoeveelheid aan parkeerplaatsen waardoor bij thuiswedstijden van DZS geen parkeerprobleem ontstaat. De voetbalvereniging krijgt een eigen ingang aan de zijde van de buurtontsluitingsweg.





entree

entree

B



A Profiel ter hoogte van de woningen



B Profiel ter hoogte van sportveld





Karakteristieke bebouwing Neck - Ringdijk / Noorderweg



Rijwoningen langs de Noorderweg



Bebouwing Pieter Slootenweg Neck - aangrenzende buurt

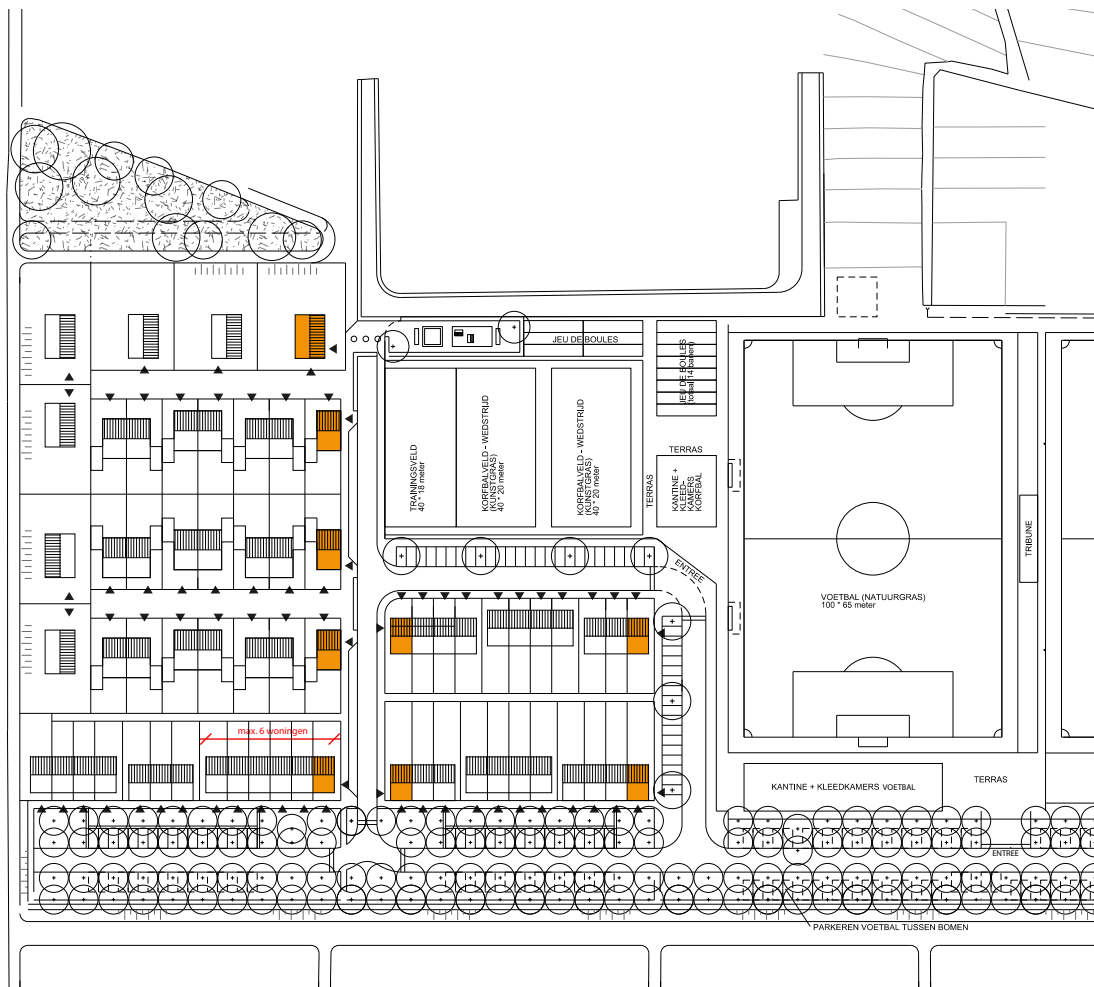
Beeldkwaliteit

Met de vernieuwing van het sportcomplex van Neck en de nieuw te bouwen woningen, verandert het aanzien van de zuidkant van Neck. In het stedenbouwkundig ontwerp is een nieuwe buurt bedacht die aansluiting vindt bij de stedenbouwkundige opzet van het aangrenzende gebied; de buurt tussen de Wildschutweg en de Leeghwaterstraat. De nieuwe buurt is te benaderen via de nieuw aan te leggen infrastructuur. Waar het gebied voorheen enkel via 'kruip-door-sluip-door' te benaderen was, is het buurtje in feite een nieuwe voorkant van Neck.

Het is uitgangspunt om de nieuw te bouwen woningen te ontwerpen als onderdeel van het dorp Neck. Het gaat dan om het waarborgen van de dorpse kwaliteiten van Neck en het realiseren van een nieuw leefgebied met ruimtelijke kwaliteit.

Tegelijkertijd mag de buurt worden opgezet als een eigentijdse invulling. Het is een 'buurt op zichzelf'.

In dit beeldkwaliteitsplan zijn uitgangspunten geformuleerd om tot een dorpse bebouwing te komen.



Legenda

- Hoekwoning
- Voorzijde woning



Beeldkwaliteit - woningbouw -

Stedenbouwkundige opzet

Door de nieuwe woningbouw verandert het beeld van de dorpsrand van Neck. Uitgangspunt is dat het een **dorps-**rand blijft. Om de dorpse opzet van Neck te waarborgen is een aantal stedenbouwkundige regels bepaald:

- De woningen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met een kap.
- In de straten verspringen de rooilijnen.
- De woningen hebben voortuinen.
- De rijwoningen mogen niet te lang worden. Daarom bestaan ze uit maximaal 6 woningen, aaneengeschakeld.
- De woningen oriënteren zich op de straat. Dit betekent dat de representatieve zijde naar de straat is gericht.
- Hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie.
- Er wordt geen gesloten gevel op de openbare ruimte gericht.





een selectie van kappen in Neck



woningen hebben kappen



samengestelde kappen toegestaan



individuele verbijzondering in kap

Architectonische opbouw

Er is geen voorgeschreven architectonische bouwstijl. Uitgangspunt is dat de woningen passen bij het dorpse karakter van Neck. Om deze reden zijn er een drietal regels voor de architectonische opbouw opgesteld:

- Alle woningen hebben kappen. Lessenaarskappen zijn uitgesloten.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.
- Individuele verbijzondering is toegestaan, mits dit in de dakvorm tot uiting komt.





woningen uit metselwerk of een combinatie van metselwerk en hout



metselwerk of gecombineerd met hout



keramische pannen



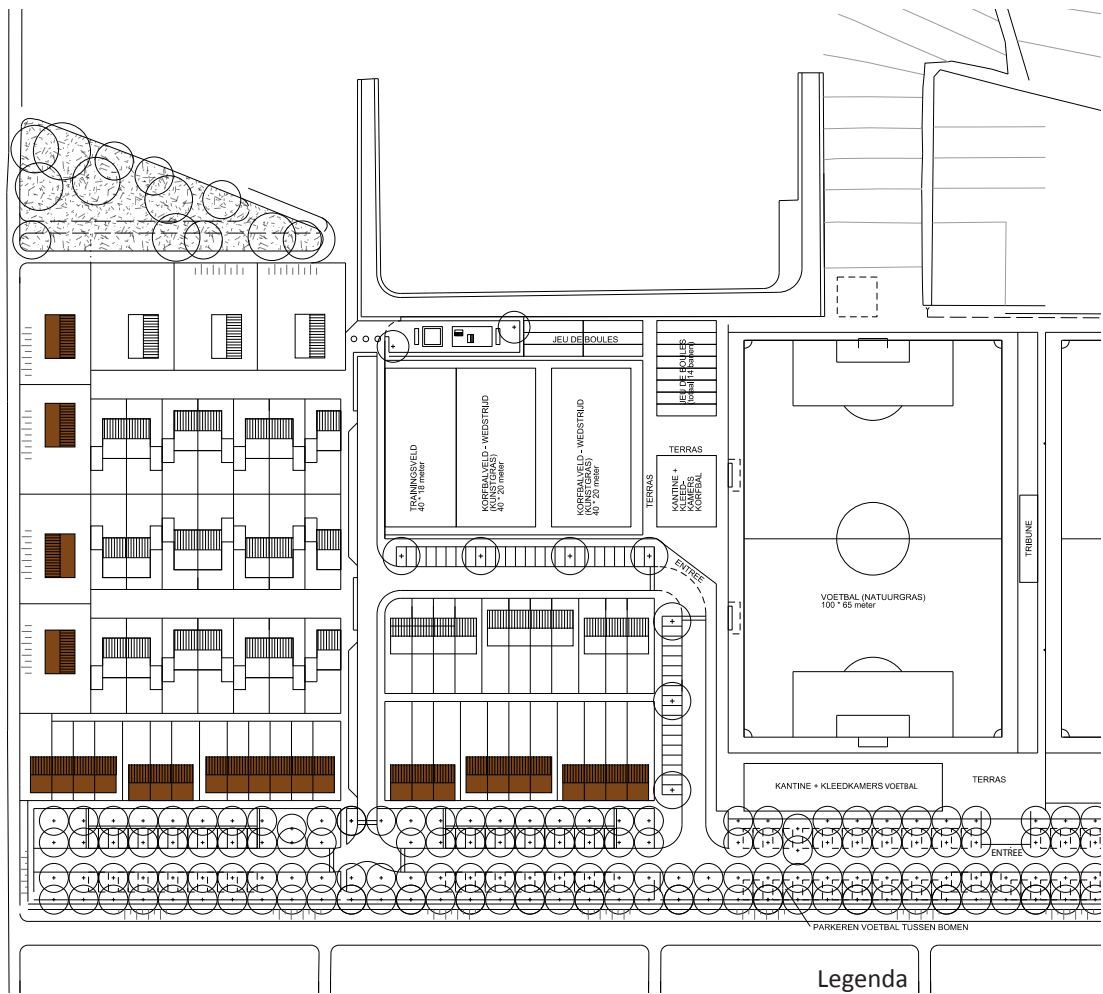
combinatie met hout

Materiaalgebruik

In het materiaalgebruik wordt aansluiting gezocht bij de bestaande woningen van Neck. De woningen zijn over het algemeen in metselwerk uitgevoerd. Karakteristiek zijn de woningen met houten betimmeringen. In het plan worden deze karakteristieken mogelijk gemaakt, dan wel geregeld:

- De woningen bestaan uit hoofdzakelijk metselwerk of uit metselwerk gecombineerd met hout.
- De daken worden uitgevoerd met keramische pannen.
- Per hoofdvolume wordt één materiaal toegepast. Houten betimmering als toegevoegd materiaal is toegestaan.





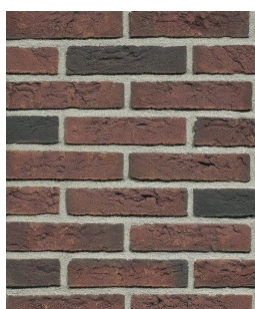
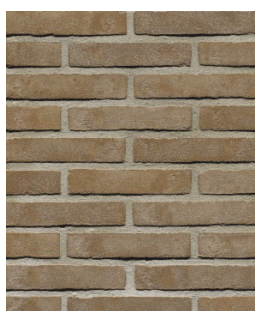
Donker gekleurd metselwerk



zo niet!



zo wel!



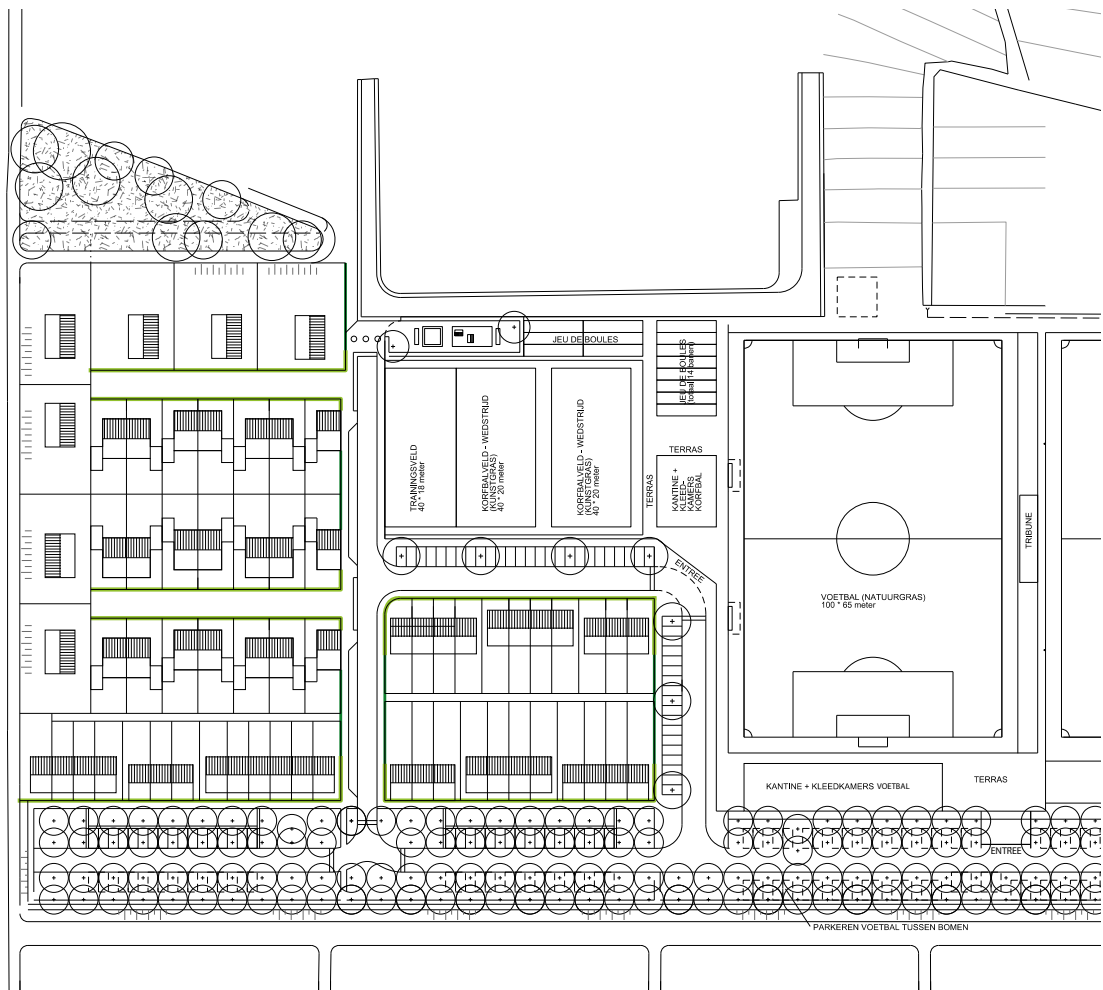
Kleurgebruik

Kleurvariatie binnen het plan is toegestaan.

Om stedenbouwkundige en architectonische samenhang te waarborgen zijn er regels.

- De woningen aan de zijde van het landschap worden in donkergekleurd metselwerk uitgevoerd.
- Er worden in het plan maximaal twee kleuren dakpannen toegepast, namelijk grijze/zwarte en 'oranje', vergelijkbaar met het straatbeeld van de Noorderweg in Neck.
- Per hoofdvolume wordt één kleur metselwerk toegepast. Het metselwerk mag genuanceerd worden uitgevoerd.
- Per hoofdvolume wordt één kleur dakpan toegepast.
- De kleurstelling van het metselwerk varieert van geelbruin, via roodachtig tot aan antraciet grijs, zogenaamde aardetinten. (vergelijkbaar met nevenstaand kleurpallet). Wit, geel, oranje en signaalkleuren zijn niet toegestaan.
- Eventuele houten betimmering dient qua kleurpallet aan te sluiten bij de kleurstelling van het metselwerk.
- De bemonstering van de materialen (waaronder het voegwerk) dient in samenhang met het gehele plan plaats te vinden. Het is toegestaan om in detaillering of in subvolumes te werken met alternatieve materialen.





Legenda

- Hoge erfafscheiding
- Lage erfafscheiding



hoge erfafscheiding (beplant hekwerk)



lage erfafscheiding (haag)



gecombineerde erfafscheiding

Erfbegrenzing

De erfgrenzen tussen het openbaar gebied en de privéterreinen bestaan uit hoge en lage erfafscheidingen welke hoogwaardig worden uitgevoerd. Op nevenstaande tekening is de locatie weergegeven.

Achtertuinten en zijtuinen van de woningen grenzend aan het openbaar gebied worden voorzien van hoogwaardige 'gebouwde' groenvoorzieningen. Deze groenvoorzieningen vormen een ontworpen integraal beeld met de woningen. Ter plekke van achter- en zijtuinen zijn ze minimaal 1.80m hoog.

De groenvoorzieningen bestaan uit stevige hekwerken, met om de 50cm geplante klimop. De hekwerken zijn gemaakt van houten staanders, spijlen of hoogwaardig transparant gaaswerk. De hekken zijn geplaatst in een minimaal 50cm diepe sleuf gevuld met teelaarde.

Aan de voorzijde van de woningen worden lage erfafscheidingen voorzien. De opgave is dat er een samenhangend ontwerp wordt gemaakt voor de erfafscheidingen, afgestemd met de woningbouw. Deze opgave is onderdeel van de werkzaamheden van de architect.



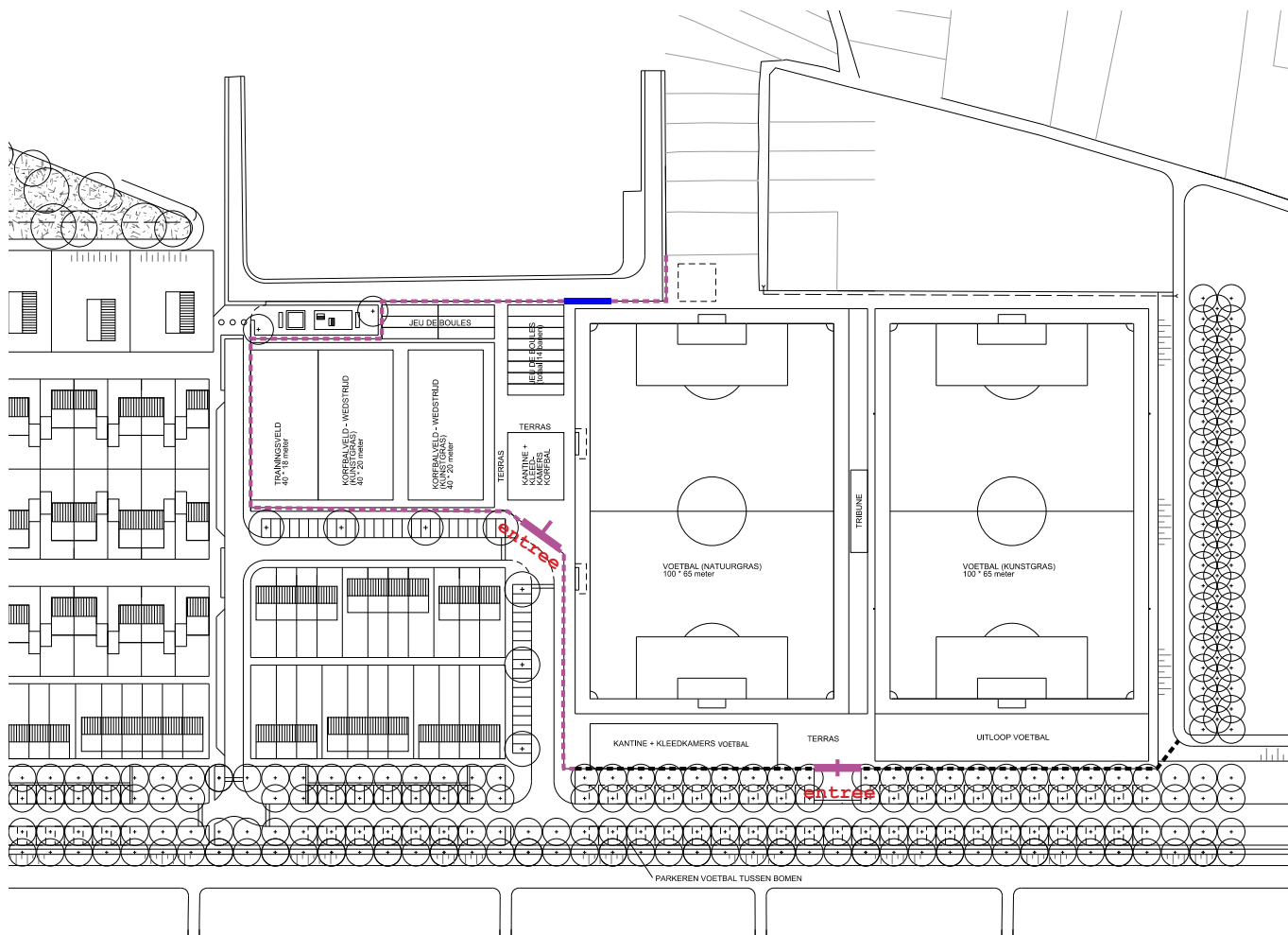
erfafscheiding langs Noorderweg



voorbeeld bestaande erfafscheiding



gietijzeren hekwerk



Legenda

- Hekwerk langs openbaar gebied
- Hekwerk in beplanting
- Mogelijkheid voor calamiteitentoeegang
- Toegang voor calamiteiten



uniform hekwerk



transparante ballenvanger



geen signaalkleurig gebouw

Beeldkwaliteit - sportcomplex -

De bouwwerken, ballenvangers en hekwerken van het sportcomplex bepalen mede de uitstraling van het gebied. Om deze reden gelden ook voor deze onderdelen van het plan beeldkwaliteitsregels:

- De hekwerken worden uitgevoerd in hoogwaardige materialen. Hekwerken in de beplanting mogen afwijkend worden behandeld.
- De bouwwerken van het sportcomplex worden niet in signaalkleuren uitgevoerd.
- Het gebruik van vlaggen, bebording en reclame-uitingen wordt terughoudend toegepast.



afwijkend hekwerk in beplanting toegestaan



terughoudende bebording



terughouden gebruik vlaggenmasten e.d.



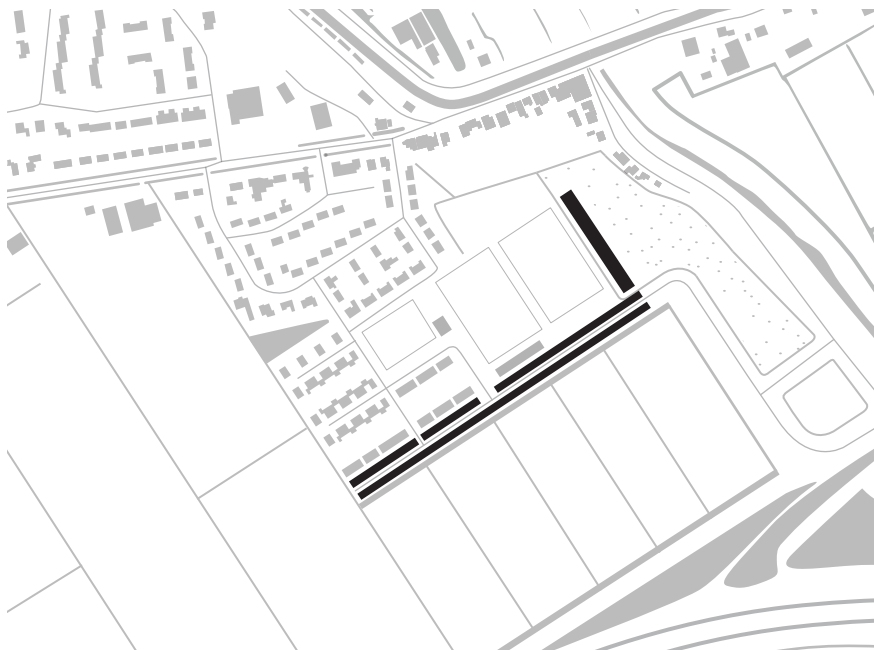
Groenplan

Aan de zuid- en oostzijde komt een nieuwe landschappelijke beplanting. De schaal en maat van de groenelementen sluit aan bij de schaal en maat van de droogmakerij. De dorpsrand wordt begeleidt met een nieuwe laan en op de overgang naar het oude dorp van Neck komt een groensingel. De laan bestaat uit vier bomenrijen en staat in de lijn van de geometrie van de droogmakerij. Gekozen is voor een windbestendige, landschappelijke boom: de populier (als hoofdsoort: *Populus x canadensis* 'Robusta'). Bij het sportterrein wordt onder de populieren een stevige randbepanting aangelegd. Tussen de populieren worden de parkeerplaatsen voor de voetbalvereniging gesitueerd. Daar waar de woningen staan is geen onderbepanting opgenomen zodat er vanuit de woningen een vrij uitzicht op het open landschap blijft bestaan. Aan de buitenzijde ligt onder de populieren een smal voetpad. Met dit voetpad wordt het mogelijk langs de dorpsrand te wandelen. Buiten de laan en de groene singel komt er geen opgaande beplanting. Het zicht vanaf de dijk op het open landschap moet zo veel mogelijk open blijven.

Landschappelijke inpassing nieuwe ontsluitingsweg

Voor de ontsluiting van de woningen en het sportterrein wordt een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd. Deze weg verbindt het dorp met de Munnikdijkweg en de Provincialeweg. Langs de woningen en het sportveld wordt de weg aan weerszijde begeleid door de genoemde laan met vier boomrijen. Daar waar de weg parallel loopt aan de dijk blijft het zicht vrij, hier komen zeer bewust geen bomen. Het contrast tussen het open landschap van de droogmakerij en het bebouwd gebied is een karakteristiek van dit landschap. Het zorgvuldig kiezen van de beplantingen en het respecteren van de open zichten horen daarbij.

Bomenrijen



Populus x canadensis 'Robusta'



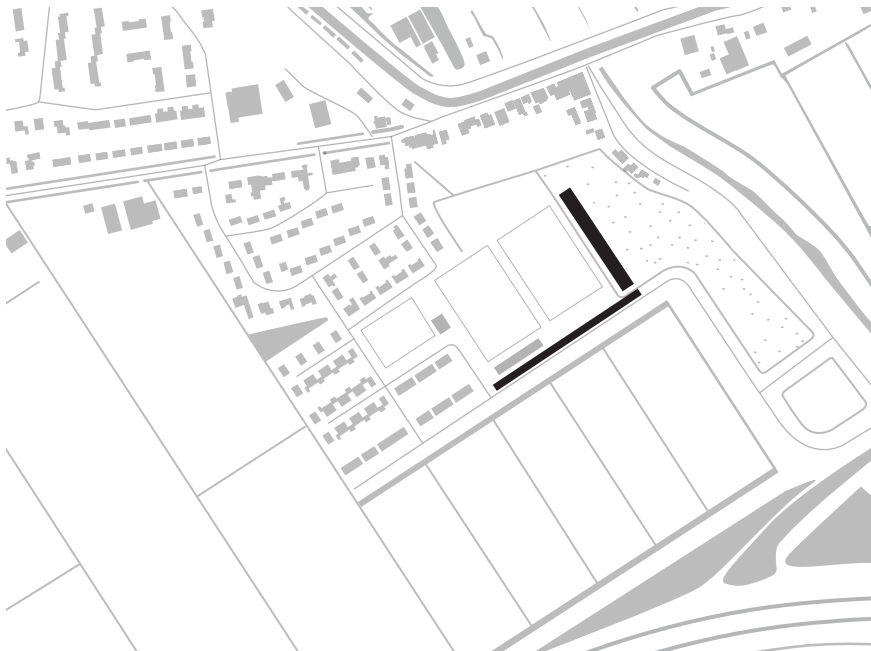
Plas / dras gebied



Betula Pubescens (zachte berk)



Onderbeplanting



Amelanchier lamarckii
(Krenteboompje)
Cornus mas
(Gele kornoelje)
Corylus avellana
(Hazelaar)
Elaeagnus angustifolia
(Olijfwilg)
Euonymus europaeus
(Kardinaalsmuts)
Prunus spinosa
(Sleedoorn)
Sambucus nigra
(Vlierbes)
Viburnum opulus
(Gelderse roos)

Elaeagnus angustifolia (Olijfwilg)

Corylus avellana (Hazelaar)



Straatbeplanting



Alnus spaethii 'Spaeth' (Els)



