



# Kop West VERBINDER VINEX-WIJK MET BINNENSTAD

Kop West is een gebied van 13 ha groot, gelegen tussen de binnenstad van Purmerend, de wijk Weidevenne en rijksweg A7. Het gebied is onderdeel van Weidevenne, een Vinex-wijk, waar in 1996 gestart is met de bouw. Met de ontwikkeling van Kop West ronden we deze Vinex-wijk af. Door de ligging van Kop West direct aan de binnenstad is gekozen voor een aansluiting met de historische binnenstad. Dit zie je vooral terug in de ruimtelijke structuur, “dorpse” sfeer en beeldkwaliteit van de buurt. Zo wordt een herkenbare brug geslagen tussen de historische binnenstad als ‘oude stad’ en Weidevenne als ‘nieuwe stad’. Het gebied kenmerkt zich door eenheid in verscheidenheid.

## STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Kop West bestaat uit drie deelgebieden, elk met een eigen sfeer. Een blauwe singel met brede groene oevers die door het gebied meandert verbindt de drie deelgebieden met elkaar.

### DRIE BUURTEN, DRIE SFEREN

- De ‘**Kroon**’, dit vormt de afronding (“de kroon”) van Weidevenne. Dit deelgebied bestaat uit 3 kloeke appartementsgebouwen in een parkachtige omgeving die aansluit bij de historische singel rondom de binnenstad. In dit gebied zijn de grote groengebieden geconcentreerd waar gerecreëerd en gespeeld kan worden.
- Het ‘**Buurtje**’. Dit deelgebied ademt de sfeer uit van de binnenstad, met smalle kronkelende straatjes, verborgen pleintjes, steegjes en autovrije straten, strakke rooilijnen en een pandgewijze opzet. Dit deelgebied bestaat uit een mix van zelfbouwkavels en projectmatige ontwikkelingen van zowel grondgebonden woningen als appartementen ontwikkeld. Aan de Neckerstraat zijn woon-werkwoningen gesitueerd.
- De ‘**Bolwerken**’ omzomen het buurtje. Ze zijn een knipoog naar de vroegere bolwerken. Het zijn gesloten blokken met een stevige en robuuste buitenkant en een intieme binnenkant met grote collectieve binnentuinen.

Deze 3 sferen samen dragen bij tot een levendige buurt, waar volop ruimte is voor bewoners om elkaar te ontmoeten.

*Zo wordt een herkenbare brug geslagen tussen de historische binnenstad als ‘oude stad’ en Weidevenne als ‘nieuwe stad’.*





*Zorgen voor een mix van grondgebonden woningen met een eigen gezicht en appartementen in een stedelijk milieu.*

## ONTWIKKELSTRATEGIE

Het plangebied dat in eigendom van de gemeente is, is uitgewerkt in de periode van de kredietcrisis. De gemeente heeft ervoor gekozen om dit laatste stukje Vinex-wijk organisch te ontwikkelen, met een mix van grondgebonden woningen en appartementen in een stedelijk milieu.

Organisch ontwikkelen houdt in dat er ruimte is voor kleinschalige initiatieven uit de markt en ontwikkeling door de bewoners zelf. Door actief in te zetten op zelfbouwkavels kwam de ontwikkeling van de grond. Omdat ontwikkelaars zich vanwege de crisis terugtrokken kreeg het "buurtje" haar gezicht door de verscheidenheid aan woningen en betrokkenheid van de toekomstige bewoners. De regie bleef bij de gemeente, die een actieve rol had in de ontwikkeling en begeleiding van de (zelf) bouwers door het opstellen van kavelpaspoorten, bouwplan- en bouwbegeleiding. Voor het gebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin op hoofdlijnen de spelregels werden aangegeven en die ook ter inspiratie heeft gediend. Dat de gemeente een hoge kwaliteit beoogde kwam ook terug in de tenders voor de plots door ontwikkelaars. De gemeente selecteerde daarbij op kwaliteit in plaats van geld. Voor het hele plangebied is een globaal bestemmingsplan opgesteld en voor eigen risico van de gemeente een grondexploitatie. De berekende plancapaciteit bedroeg bij de start ongeveer 550 woningen. Uiteindelijk zijn ruim 800 woningen gerealiseerd.

## ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

Het gebied behoorde vroeger tot de Zuiderpolder die al in de 17e eeuw werd bewoond. Bij de bouw zijn een aantal vondsten gedaan, die in het stadhuis van Purmerend zijn tentoongesteld. De straat Kromme Wijzend die door het gebied loopt verwijst naar het oude riviertje dat hier vroeger stroomde.

## BELEIDSKEUZES

Naast de ontwikkelstrategie zijn er een aantal bewuste beleidskeuzes gemaakt die bijdragen aan de dorpse sfeer met een stedelijk karakter.

### BEPERKT TOT GEMEENTELIJK EIGENDOM

Het plangebied dat is ontwikkeld was volledig eigendom van de gemeente. De gemeente heeft hiervoor een aantal kleine percelen verworven. Het gebied ten noordoosten van Kop West is buiten de ontwikkeling gelaten omdat de eigenaar zijn bedrijf wil behouden.

### DE AUTO IS TE GAST: PARKEREN VOORAL IN GEBOUWDE VOORZIENINGEN

Het moet een buurt worden waar de kinderen op straat kunnen spelen en de inwoners elkaar kunnen ontmoeten. De auto is te gast en het parkeren vindt plaats in gebouwde parkeervoorzieningen en in parkeerstraten achter de woningen. In het hele gebied is een parkeerregime ingevoerd.

### 11 VERSCHILLENDE BOUWVELDEN

Kop West heeft 11 verschillende **bouwvelden**. Door de organische manier van ontwikkelen kan de gemeente goed meebewegen met vraag vanuit de markt. De ontwikkeling begint net na de kredietcrisis in een herstellende bouwmarkt met zelfbouw door particulieren. De gemeente doet zelf de verkoop en begeleiding van het **zelfbouwproces**. Door middel van een kwaliteitsteam stuurt de gemeente op beeldkwaliteit. Door in de kavelpaspoorten te werken met bijzondere kavelbreedtes en voorwaarden om aaneengesloten te bouwen werden toekomstige bouwers gedwongen om meer dan standaard kwaliteit te leveren. Hierdoor is een stukje stad ontstaan dat qua variatie en korrel goed aansluit op de binnenstad.

*Hierdoor ontstaat een stukje stad dat qua variatie en korrel goed aansluit op de binnenstad.*





Door de zelfbouw zien we dat de sociale cohesie is versterkt. Het gebied krijgt meteen een ziel. Zelfbouwers zoeken elkaar op om ervaringen te delen en bouwprocessen samen af te stemmen. Zij hebben een eigen facebookgroep. Buren stemmen met elkaar bouwkundige aansluitingen af.

### WARMTEPLAN VOOR AFSPRAKEN RONDOM ENERGIEVOORZIENING

De gemeente heeft voor Kop West een warmteplan vastgesteld. Hierin is aangegeven op welke manier in dit gebied moet worden omgegaan met de aansluiting van gebouwen op de collectieve energievoorziening voor verwarming. Hier kan van worden afgeweken door te kiezen voor een gelijkwaardig alternatief, dat minimaal dezelfde energie- en milieuprestaties moet halen. Het gelijkwaardigheidsbeginsel is niet van toepassing op de kavels particulier opdrachtgeverschap. Een aantal woningen is uitgerust met een warmtepomp. Het overgrote deel is aangesloten op stadsverwarming. Kop West is daarmee aardgasvrij.

### KWALITEITSEISEN WEGEN MEE IN SELECTIE TENDERS

Kop West onderscheidt zich in de wijze van ontwikkelen doordat kwaliteitseisen bij de tenders voor 80% meewegen in de selectie. Daarbij kijken we heel goed naar het laten meewegen van kwaliteit op basis van een visie, in plaats van een heel uitgewerkt toetsingskader. De inhoud en ontwerpen van de winnende partij worden opgenomen als onderdeel van de contractvorming. Hierdoor kan de gemeente optimaal sturen, zowel tijdens de uitwerking als uitvoering tot aan oplevering.

### MEER WONINGEN DAN OORSPRONKELIJK BEPAALD

Na de kredietcrisis begint de wooncrisis. De organische opzet biedt ruimte voor verdichting. Dat heeft als resultaat dat we zo'n 850 woningen kunnen realiseren, waarvan bijna 30% sociaal. Dit ten opzichte van de oorspronkelijke hoeveelheid van zo'n 550 woningen. Dit alles met behoud van de ruimtelijke structuur en karakter.



- BOUWVELD
- TALUD BOLWERK
- GROEN
- VERBLIJFSGEBIED/ VOETPAD
- WATER
- BOMEN IN VERHARDING
- FIETSRUTE BESTAAND
- FIETSRUTE NIEUW
- ONTSLUITINGSWEG
- ERFTOEGANGSWEG
- ZOEKGEBIED BUSHALTE
- PARKEERPLAATSEN LANGS DE WEG
- BIJZONDERE PLEK

**WWW.KOPWEST.NL**  
**FACEBOOK.COM /**  
**WONENOPKOPWEST**

