

ILPENDAM - herontwikkeling locatie Ilpenhof



AUGUSTUS 2014



Inhoudsopgave

1	Inleiding Aanleiding	3
2	De locatie Impressie van het gebied	4
3	Historische & landschappelijke context Identiteit van de plek Op de kruising van een dam en een dijk De Purmer Trambaan en Noordhollands Kanaal Ontwikkeling van de nieuwbouwwijk DNA van de locatie Conclusie	6
4	Schatkaart Kansen voor structuurverbetering Visie in beeld: schatkaart	10
5	Stedenbouwkundig richtbeeld Programma Structuur Verkavelingsvoorstel Bijzondere elementen Parkeren en verkeer Impressie stedenbouwkundig richtbeeld Doorkijk naar de architectuur Uitwerking verkavelingsplan Situering nieuwe Ilpenhof in de omgeving	12

1 Inleiding

Aanleiding

Voor het terrein van het voormalige verzorgingshuis Ilpenhof in Ilpendam is een plan ontwikkeld voor de realisatie van een wijksteunpunt en seniorenappartementen. De randvoorwaarden hiervoor zijn vastgesteld in het spve Ilpenhof (2010).

Woonzorg Nederland, als eigenaar van het terrein, heeft vervolgens aangegeven dat deze ontwikkeling niet meer haalbaar is, en heeft het terrein ter verkoop aangeboden. Het leegstaande gebouw is ondertussen sterk verwaarloosd, wat de uitstraling van dit deel van het dorp niet ten goede komt.

USP Vastgoed heeft in 2012 een initiatiefplan ingediend om de mogelijkheden voor de ontwikkeling van woningbouw op dit terrein af te tasten.

Het college van B&W heeft in het voorjaar van 2014 het licht op groen gezet voor woningbouwplannen op de locatie De Ilpenhof in Ilpendam.

Het plan van USP Vastgoed bestaat uit 20 woningen. Zeven woningen vallen binnen het sociale koopsegment waarbij de verkoopprijs onder de €200.00,- is. Dit is 35% van het plan. 15% procent van het plan, twee hoekwoningen en een grote tussenwoning, heeft een goedkope vrije sector prijs tussen €200.00,- en €250.00,-. De resterende woningen hebben een marktconforme verkoopprijs.

Het plan voldoet niet aan het oorspronkelijke spve zoals voor de herontwikkeling van de Ilpenhof is opgesteld (vastgesteld door de raad 24 maart 2011).

Voorliggend document kan worden gezien als het nieuwe ruimtelijke kader voor de herontwikkeling van de planlocatie.



2 De locatie

Impressie van het gebied

De locatie ligt binnen de bebouwde kom, in de uitbreidingswijk van Ipendam. De wijk is vanaf de jaren '50 stapsgewijs ontstaan achter de karakteristieke lintbebouwing langs het Noordhollands kanaal. De projectmatige ontwikkelingen zijn nu nog goed herkenbaar in het groot aantal rijtjeswoningen, maar er zijn ook vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen aanwezig. De structuur is soms helder met duidelijke zichtlijnen (zoals over de Lepelaarstraat), soms getrapt en onduidelijk (zoals de Reigerstraat). De wijk wordt vanuit het oude dorp ontsloten via een brug over de Dorre IJp. De Lepelaarstraat volgt het water en het groen aan de Dorre IJp, om vervolgens centraal door de wijk te gaan, langs het bejaardencentrum IJpenhof. Parallel aan de provinciale weg liggen nog twee kleinere toegangswegen, de Gruttostraat en de Fuitstraat.

De wijk bestaat voornamelijk uit karakteristieke grondgebonden woningen met een voor- en achtertuintje waarbij het parkeren op eigen perceel of op straat plaats vindt.

De brede school (met twee basisscholen, een kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, peuterspeelzaal, een gymzaal en een bibliotheek) en de IJpenhof (een voormalig verzorgingshuis met bejaardenwoningen). wijken zowel schaal en maat als in functie af van de overige bebouwing in de wijk.

De openbare ruimte op de locatie heeft een basiskwaliteit, met een eenvoudig wegprofiel van rijweg en trottoir. In de wijk zijn enkele grasveldjes aanwezig die als speelplek dienst doen. Deze plekken hebben momenteel weinig uitstraling.



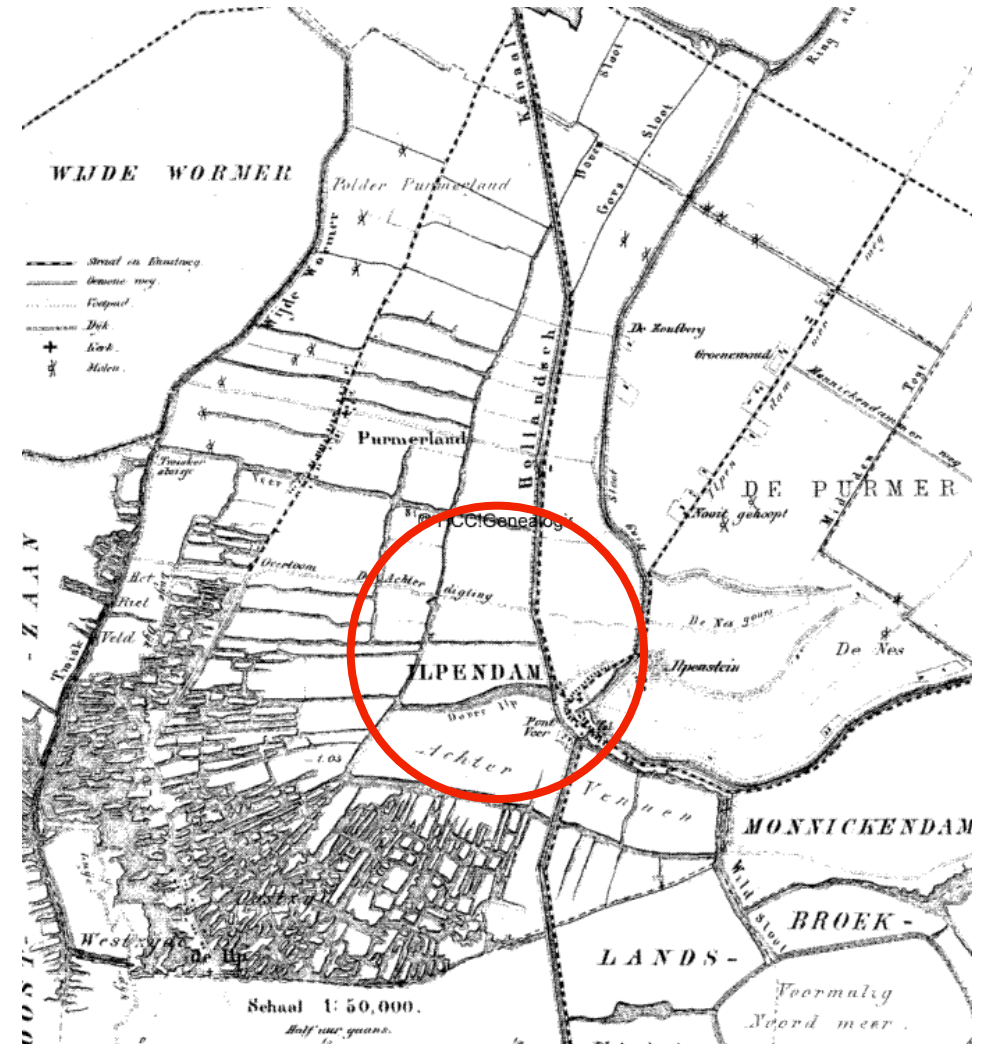


3 Historische & landschappelijke context

Identiteit van de plek

De identiteit van de plek bepaalt in belangrijke mate welke ontwikkelingen op deze locatie verantwoord zijn. Deze plek is ontstaan op een van oudsher natte ondergrond, waaraan mensen hebben gekneed (ontginning van de polder, aanleg van dijken en afwateringssloten) en waarop mensen hebben gebouwd (bebouwing, ontsluitingsroutes). In Ilpendam zijn rond de Ilpenhof de volgende historische en landschappelijke structuren nog goed herkenbaar: de lintbebouwing, het Noordhollands kanaal en de Dorre Ilp.

Dit hoofdstuk beschrijft dit “DNA van de plek” aan de hand van een analyse van de landschappelijke en cultuurhistorische identiteit van de locatie, de ruimtelijke kwaliteit ter plekke en ligging en beleving van de locatie in een ruimere omgeving.



Op de kruising van een dam en een dijk

Het grote ongerepte en drassige veengebied dat nu Waterland heet, werd vanaf de tiende eeuw in delen drooggelegd. In de twaalfde en dertiende eeuw werd het gebied geteisterd door enorme overstromingen. Zo ontstonden grote binnenmeren die in open verbinding stonden met de Zuiderzee. De veenpolders hielden last van de bedreigende hoge waterstanden, waardoor in de openwaterverbindingen dammen en langs de binnenmeren dijken ontstonden. Op het kruispunt van de dam in de Dorre IJp en de dijken langs de Purmer, is IJpendam ontstaan. De bebouwing was als lint langs de westelijke oever van het meer gevestigd. Water was in deze tijd de belangrijkste transportweg.

Herkenbaar voor identiteit van IJpendam:

- *Lintbebouwing met aan weerszijden van de dijk water.*
- *De Dorre IJp.*

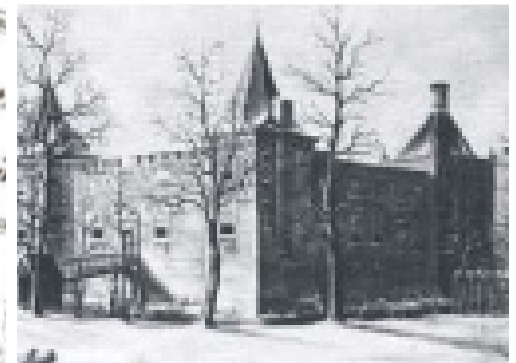


De Purmer

In de 17e eeuw werd de waterhuishouding geregeld door middel van grote verbeterde windmolens langs de dijk. Met deze techniek is het binnenmeer de Purmer drooggelegd en is de huidige polder ontstaan en in cultuur gebracht. Op enkele plaatsen in de polder vestigen rijke landheren en edelen zich in nieuwe buitenplaatsen, waaronder Zwanenburg, Leeuwendeel en kasteel IJpenstein. Alle buitenplaatsen zijn inmiddels gesloopt of vervangen door een boerderij.

Herkenbaar voor identiteit van IJpendam:

- *Open poldergebieden met hun karakteristieke verkavelingspatroon rondom het dorp.*
- *De plek van het kasteel IJpenstein.*



Trambaan en Noordhollands Kanaal

Door de aanleg van de tramweg en het graven van het Noordhollands Kanaal, wordt IJpendam verbonden met de omgeving. Langs deze nieuwe infrastructurele lijnen vinden uitbreidingen van het dorp plaats.

Herkenbaar voor identiteit van IJpendam:

- *Nieuwe lintbebouwing langs het Noordhollands Kanaal.*



Ontwikkeling van de nieuwbouwwijk

Met de komst van de provinciale weg ter vervanging van de functie van de tramweg ontstaat er een druk op woningbouw in IJpendam. Vooral in de jaren zestig en zeventig is IJpendam uitgebreid met diverse projectmatige ontwikkelingen ten noorden van (achter) het dorpslint. Deze nieuwe ontwikkelingen wijken in opzet sterk af van de structuur van de historische lintbebouwing.

Herkenbaar voor identiteit van IJpendam:

- *De noordelijke uitbreidingen worden met een brug in de Aalduikerweg verbonden met het historisch lint.*
- *In de uitbreidingswijk zijn de projectmatige ontwikkelingen door architectuur, materiaal en kleurgebruik als scherven van verschillende bouwperiodes herkenbaar.*
- *De uitbreidingswijk heeft een gegroeide, onduidelijke structuur.*



DNA van de locatie

Binnen de wijk vormen de Ilpenhof (een voormalig verzorgingshuis met bejaardenwoningen) en de brede school (met twee basisscholen, een kinderdagverblijf, buitenschoolseopvang, peuterspeelzaal, een gymzaal en een bibliotheek) bijzondere elementen.

De gebouwen wijken zowel schaal en maat als in functie af van de overige bebouwing in de wijk: ze vormen bijzondere elementen (bakens) in de structuur van het dorp.

Het gebied van de Ilpenhof heeft ruimtelijke kwaliteit door de hoeveelheid bestaande, hogere, beplanting. Zowel langs het water als langs de straat.

De kwaliteit van de huidige bebouwing is beperkt, deze zal gesloopt worden.

De locatie van deze “bakens” is min of meer willekeurig in de wijk en ingegeven door de functie met bijbehorende bebouwingswensen.



Conclusie

- Van de historische en landschappelijke structuren in Ilpendam heeft alleen het water van de Dorre IJ invloed op de identiteit van de plek. De Dorre IJ scheidt de lintbebouwing van de uitbreidingswijk van Ilpendam. De planlocatie vormt in ruimtelijk opzicht de rand van de wijk maar heeft geen relatie met het water.
- De mix van plekken met gebouwde ontwikkelingen, elk in een eigen stijl is karakteristiek voor de uitbreidingswijk van Ilpendam.
- De huidige bebouwing op de planlocatie sluit niet aan op de karakteristieke ruimtelijke structuur in de wijk met grondgebonden woningen met wandvorming langs de straat.
- Op de planlocatie vormt de situering en de orientatie van de gebouwen een knelpunt: deze naar binnen gekeerde structuur komt niet overeen met de nieuw gewenste functie (grondgebonden wonen).

4 Schatkaart

Kansen voor structuurverbetering

Met de transformatie van het voormalige zorgcomplex naar een woonbuurt zal de uitstraling van de plek ingrijpend veranderen.

Randvoorwaarden en kansen voor de ontwikkeling op deze locatie zijn op basis van de identiteit van de plek gelegen in:

Schaalniveau van de landschappelijke context

- De Dorre Iip is zowel een scheidend als een verbindend element in het dorp. Herkenbaarheid en zichtbaarheid van het water is belangrijk.

Schaalniveau van de structuurlijnen

- Met name de westzijde van het plangebied heeft een rechte wand. Structuurverbetering in het gebied is mogelijk door het completeren van straatwanden (structuur aanhelen waar mogelijk).
- Ontwikkelingen moeten aansluiten op (langzaamverkeers) routes in de buurt, en deze waar mogelijk versterken.

Schaalniveau van de planlocatie

- De lapjesdeken van projectmatige ontwikkelingen in de uitbreidingswijk van Iipendam wordt met dit project versterkt: de nieuwe woningen hebben in uitstraling samenhang maar verschillen van de oudere woningen in de omgeving.
- In het gebied zijn veel groenelementen aanwezig, deze kunnen in de planontwikkeling worden meegenomen.

Conclusie: er liggen kansen voor structuurverbetering in het gebied.

Visie in beeld: Schatkaart

De schatkaart geeft een beeld van de ruimtelijke randvoorwaarden vanuit de landschappelijke context, aanwezige structuren en de identiteit van de plek, en de kansen voor de ontwikkelingen.

SCHATKAART

1. Historische waterstructuur De Dorre IJp met aan zuidzijde het oude dorp met de lintbebouwing (*structuurlijn*).
2. Noordhollands Kanaal met Provinciale weg en lintbebouwing (*structuurlijn*).
3. Karakteristieke historische lintbebouwing; diversiteit aan verschijningsvormen.
4. Uitbreidingswijken
 - a. bestaat voornamelijk uit karakteristieke grondgebonden woningen met een voor- en achtertuintje en waarbij het parkeren op eigen perceel of op straat plaats vindt.
 - b. enkele bijzondere objecten; een brede school, verzorgingshuis met bejaardenwoningen. Afwijkend in maat en schaal van de rest van de bebouwing in de wijk.
5. Bebouwingsstructuur volgt over het algemeen de wegenstructuur.
6. Karakteristieke bebouwingsrichting Ilpenhof.
7. Netwerk van langzaamverkeersroutes in de wijk.
8. Waardevolle groene dooradering van de wijk.



5 Stedenbouwkundig richtbeeld



Programma

Het programma gaat uit van 20 woningen: 35% sociale woningbouw (7 woningen) als rijwoning, 15% goedkope vrije sector (3 woningen, hoekwoning of grote tussenwoning). De overige 50% bestaat uit 10 twee-onder-een-kap woningen middelduur.

Structuur

Uitgangspunt voor de herontwikkeling van de planlocatie Ilpenhof is dat de woningbouw zich voegt binnen de structuur en uitstraling van de wijk.

1. Het stedenbouwkundig plan voegt zich in structuur van de omliggende wijk door de uitwerking van de planlocatie als min of meer gesloten bebouwingblok met woningen langs de straat en met prive (binnen-) tuinen.
2. De typologie van de woningen sluit aan bij de karakteristiek van de grondgebonden woningen in de omgeving: 2 lagen met een kap, een voor- en achtertuintje en het parkeren op eigen erf of op straat. Door de uitstraling van de woningen is het buurtje binnen de wijk goed herkenbaar.
3. Het aanhelen van de bestaande bebouwingsstructuur gebeurt door het afmaken van de bebouwingswand aan de westzijde en het doortrekken van een route (met begeleidende bebouwing) aan de zuidzijde.
4. In het stedenbouwkundige plan is langs de Dorre Ilp een losse bebouwingskorrel aan het water voorzien die reageert op de karakteristieke historische lintbebouwing van De Noord.
5. In het plan wordt zoveel mogelijk bestaand groen gehandhaafd, of teruggeplant.



Verkavelingsvoorstel

Ligging in de omgeving

- De nieuwbouw sluit aan op de parcellering en korrel-groote van de omliggende bestaande bebouwing.
- De N-Z richting bestaande bebouwing langs de Lepelaarsstraat en het pleintje aan de Reigerstraat is uitgangspunt voor de wandvorming in het plan.
- Aan de zuidzijde liggen de nieuwe woningen aan het water van de Dorre IJp en sluit aan op de naastliggende woningen aan het water van de Reigerstraat. Langs het water wordt nieuw groen teruggeplant.
- De weg krijgt een eenvoudig profiel (eenrichtings-verkeer met langsparkeren en stoep. Doodlopende straten worden voorkomen. De doorsteek voor langzaamverkeer bij het "pleintje" blijft bestaan. Doorgaand verkeer is niet mogelijk.
- Het parkeren wordt geheel binnen het projectgebied opgelost. In het openbaar gebied zijn 23 nieuwe parkeerplaatsen voorzien.
- Langs de Lepelaarstraat wordt voorzien in de herplant van nieuwe bomen.

Karakter van de bebouwing

- De sfeer van de bebouwing onderscheidt zich van de omliggende woningen. maar zet zich daar niet tegen af.
- De bebouwing bestaat uit twee lagen met een kap.
- De bebouwing langs de Lepelaarstraat versterkt de wandvorming langs deze weg (rijenwoningen).
- De overige woningen zijn al dan niet versprongen 2-onder-een-kap woningen.
- De detaillering van de woningen is zorgvuldig en divers. Uitgangspunt is het gebruik van natuurlijke materialen (baksteen, hout, gebakken pannen) en traditioneel kleurgebruik.

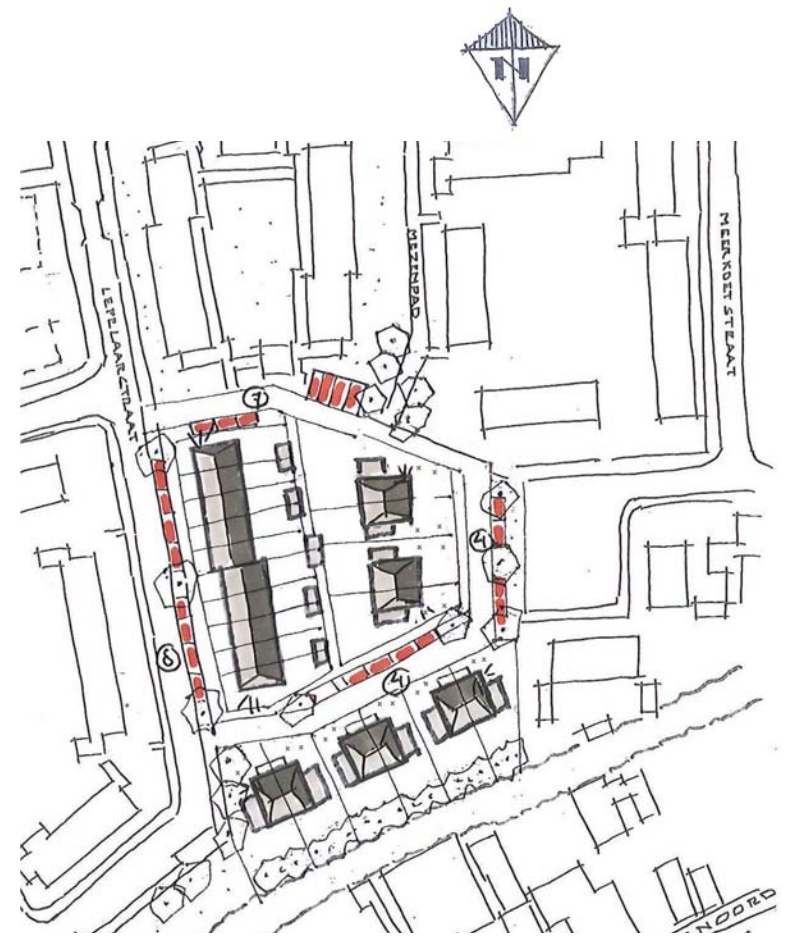


Bijzondere elementen



- Bestaande groen- en waterpartijen zorgen voor een deel voor de uitstraling van het buurtje.
- De detaillering van de woningen is divers en zorgvuldig. Blinde gevels worden voorkomen.
- Aandacht voor groene (zij-)erfafscheidingen, passend in het dorpse milieu, is gewenst.

Parkeren en verkeer



- In openbaar gebied zijn 23 nieuwe parkeerplaatsen voorzien.
- Voor de 2-onder-1-kap woningen is het uitgangspunt dat twee parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd.
- De weg zal als eenrichtingsweg rondgaand zijn, voor het langzaamverkeer blijft de bestaande doorsteek naar het "pleintje" gehandhaafd.

Impressie stedenbouwkundig richtbeeld



Doorkijk naar de architectuur

Plan Ilpenhof bestaat uit traditioneel gebouwde woningen met hedendaagse elementen, passend binnen de bescheiden en landelijke uitstraling van de buurt.

Deze landelijke uitstraling met traditioneel kleuren en materiaalgebruik is als volgt uitgewerkt door architect De Wolff & partners:

- keramische dakpannen
- gebakken machinale handvorm stenen
- goed geïsoleerde vloer, wanden en daken
- alle woningen voldoen aan het bouwbesluit

Materiaal schema

metselwerk gevelsteen	baksteen
metselwerk accentvlakken	baksteen
metselwerk plint	baksteen
raamdorpelstenen	keramiek
raamdorpelstenen	beton
dakpannen	keramiek

Kleurenschema

metselwerk gevelsteen	genuanceerd
metselwerk accentvlakken	rood bruin
metselwerk plint	rood bruin
raamdorpelstenen	antraciet
raamdorpelstenen	neutraal
dakpannen	antraciet



IMPRESSIE VAN DE RIJENWONINGEN



IMPRESSIE VAN DE
TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN



Uitwerking verkavelingsplan



Situering nieuwe Ilpenhof in de omgeving





USP Vastgoed bv

Zuiderkoggeweg 19
1607 MV Hem
Postbus 50
1606 ZH Venhuizen
t 0228 - 545 025
f 0228 - 542 224
info@uspbv.nl
www.uspbv.nl



HzA stedenbouw & landschap

Schuijteskade 14
1621 DE Hoorn
t 0229 - 216757
f 0229 - 210952
info@hzabv.nl
www.hzabv.nl