

STEDENBOUWKUNDIG- EN LANDSCHAPPELIJK PLAN ONTWIKKELING MARKEN

De ontwikkeling van 2 nieuwe werven nabij S.V. Marken

DEFINITIEF - 14 april 2022

VERANTWOORDING

TITEL: Stedenbouwkundig- en Landschappelijk plan, Ontwikkeling Marken

SUBTITEL: De ontwikkeling van 2 nieuwe werven nabij S.V. Marken

OPDRACHTGEVER: HSB Ontwikkeling

PROJECTNUMMER: 369974

REVISIE: Definitief

DATUM: 14 april 2022

OPDRACHTNEMER: SWECO

AUTEUR: P. Vonk-Minke, stedenbouwkundig- ruimtelijk ontwerper
pascal.vonk-minke@sweco.nl



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 - INLEIDING

- 1.1 Aanleiding en opgave

HOOFDSTUK 2 - WERVEN OP MARKEN

- 2.1 Historisch perspectief
- 2.2 Landschappelijke kernmerken van een werf
- 2.3 Stedenbouwkundige kenmerken van een werf

HOOFDSTUK 3 - HUIDIGE LOCATIE

- 3.1 Het plangebied
- 3.2 zicht op de werven
- 3.3 Benutten van bestaande landschappelijke kwaliteiten

HOOFDSTUK 4 - PLANBESCHRIJVING

- 4.1 Planconcept - Hoofdstructuur
- 4.2 Stedenbouwkundig- en Landschappelijk plan
- 4.3 Westelijke werf
- 4.4 Oostelijke werf
- 4.5 Taluds en overgangen
- 4.6 Bereikbaarheid en routing
- 4.7 Woningbouw programma
- 4.8 Parkeren
- 4.9 Architectuur



1 Aanleiding en opgave

Het unieke beeld van 'kleine kernen in waardevolle cultuurhistorische landschappen' wordt sinds lange tijd beschermd en behouden. Ter bescherming van dit unieke beeld hebben op Marken de afgelopen 50 jaar geen (grootschalige) uitbreidingen plaatsgevonden. Hierdoor is de leefbaarheid en de doorstroming op het eiland onder druk komen te staan. De woningbehoefte op Marken is groot, met de komst van een gevarieerd woningbouwprogramma op twee nieuwe werven kan weer in deze behoefte worden voorzien.

HSB gaat 100 nieuwe woningen op Marken bouwen. De projectlocatie is gelegen nabij Sportvereniging Marken. Het huidige parkeerterrein en de twee oostelijk gelegen velden van het sportcomplex komen daarvoor in aanmerking.

Bij de ontwikkeling van deze nieuwe werven is het van belang dat:

- 1) *zij aansluiting vinden bij de ruimtelijke principes zoals deze cultuurhistorisch gevormd zijn,*
- 2) *zij kunnen voorzien in hedendaagse gemakken van toekomstige bewoners en*
- 3) *voldaan wordt aan de randvoorwaarden van het 'Robuust bouwen op Marken' (SKM100532119090517470).*

Met het realiseren van twee nieuwe werven op Marken wordt nadrukkelijk aansluiting gezocht bij een eeuwenoude traditie die teruggaat tot de 14 eeuw die niet alleen gericht is op duurzaamheid en veiligheid tegen watersnood, maar ook voorziet in een unieke fysieke leefomgeving met bijzondere sociale- en maatschappelijke eigenschappen.



Ansichtkaart
Marken

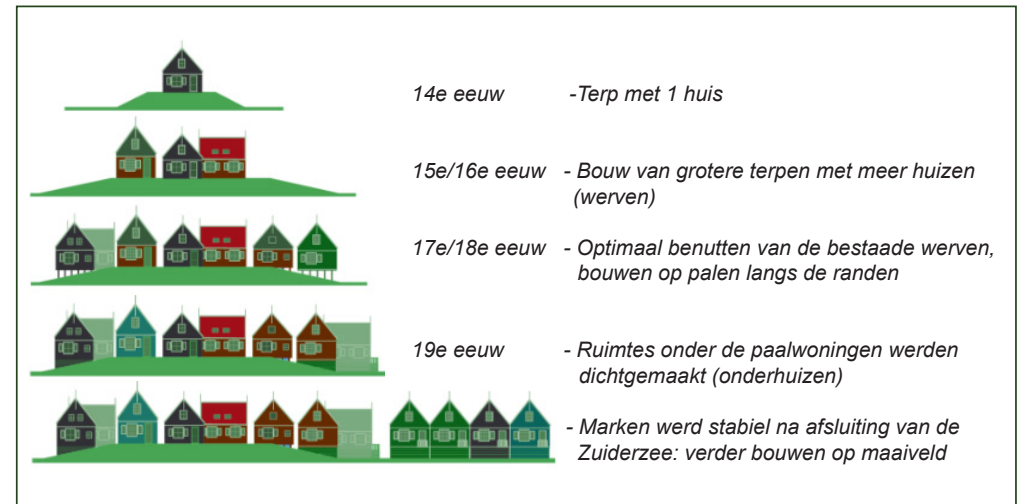


H2 - WERVEN OP MARKEN

2.1 Historische ontwikkeling

Het unieke beeld van de Marker werv heeft bij een bijzondere ontwikkeling doorstaan. Toen het IJsselmeer nog Zuiderzee was werd het eiland bij hevige windstormen geteisterd door overstromingen. Als voorzorg hietertegen bouwden de bewoners hun huis en later hele buurtschappen op hoge terpen. Deze werden op het eiland 'werven' werden genoemd. De verspreide werven vormen een bijzondere ruimtelijke compositie in het open landschap. De huizen op de werv staan, mede ter bescherming tegen de straffe wind, heel erg dicht op elkaar. De straatjes zijn soms maar 1,5 meter breed. Gemiddeld staan er op een historische werv tussen de 10 en 40 houten woningen, allen volgens traditionele houtskelet-bouw. Alleen de Kerkbuurt heeft er ongeveer 150. De werven zijn alléén op Marken te vinden, ze bepalen het unieke karakter van het eiland.

Het bouwen op werven wordt al sinds de 14 eeuw gedaan. Op naastgelegen kaartje is de historische ontwikkeling globaal weergegeven. Ook nieuwe woningen zullen volgens traditie op de Marker manier ontwikkeld worden.



Grotewerv



Moeniswerf



Rozewerv



Kets



Kerkbuurt



Landschapsbeeld 'Werven op Marken'

2.2 Landschappelijke kernmerken

'Gezicht Marken' is sinds 1971 een van Rijkswegen beschermd stadsgezicht. Deze richt zich op de stedenbouwkundige- en cultuurhistorische waardering van een gebied en wil het toekomstig functioneren daarvan veiligstellen. Dit betekent dat nieuwe werven aan de ruimtelijke principes van de oude werven moeten voldoen. Daarnaast moet de ontwikkeling vertaald worden naar de eisen van de huidige tijd. De Marker werf heeft zowel landschappelijke- als stedenbouwkundige kenmerken. De landschappelijke betreffen:

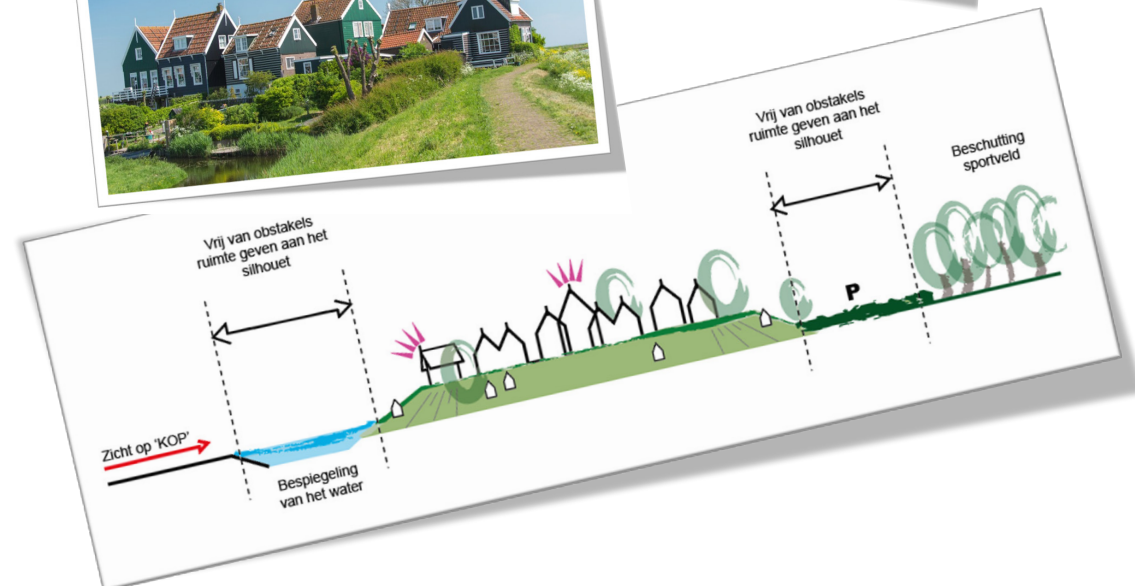
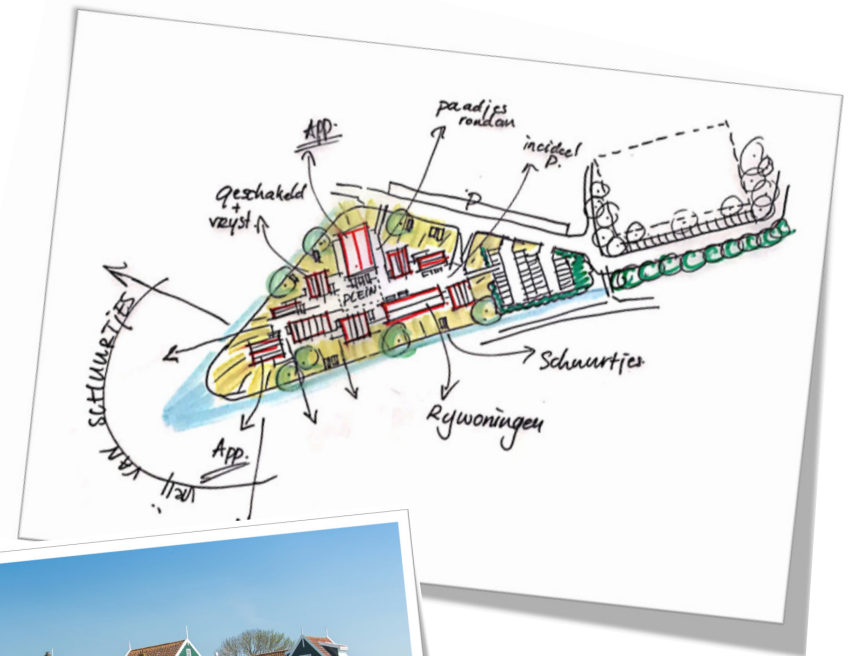
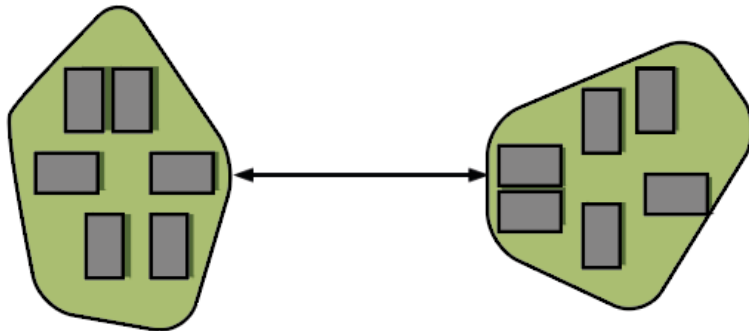
Het silhouet van de werf

Kenmerkend voor de werven op Marken is dat ze duidelijk te onderscheiden zijn als individuele clusters. Doordat de woningen dicht bij elkaar geplaatst zijn leest de werf als één geheel. De verschillende orientatie in bebouwing en nokhoogte geven de werf een karakteristiek silhouet.

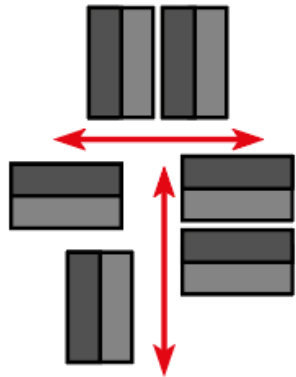


De onderlinge afstand bebouwingsclusters

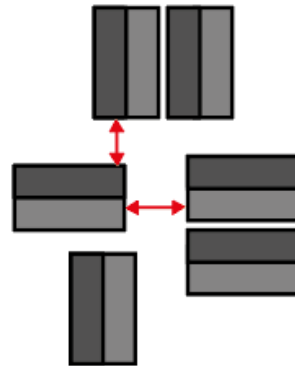
Om de werven te kunnen lezen als individuele clusters is het belangrijk dat deze ook vrij in het landschap liggen. De onderlinge afstand van de werven speelt hierbij een belangrijke rol. Ook de behandeling en de uitstraling van de tussliggende ruimte is hierbij bepalend.



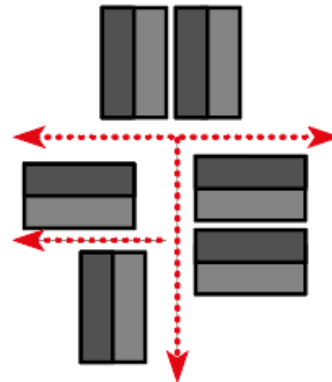
2.3 Stedenbouwkundige kenmerken



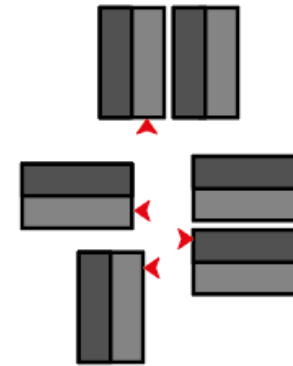
1. Kavelingsrichting:
De werven worden gekenmerkt door 2 dominante verkavelingsrichtingen, loodrecht op elkaar.



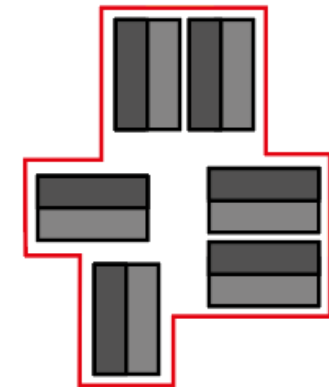
2. Onderlinge afstand:
De huizen staan dicht op elkaar. De smalle straatjes tussen de woningen zijn soms maar 1,5 m breed.



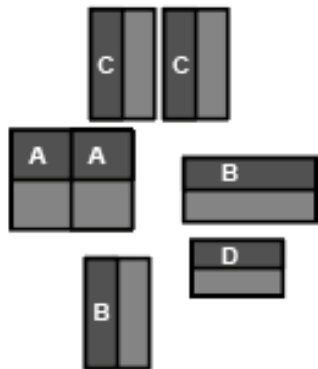
3. Relatie met het landschap:
Smalle steegjes vanuit het binnen gebied geven verschillende doorzichten richting het omliggende landschap.



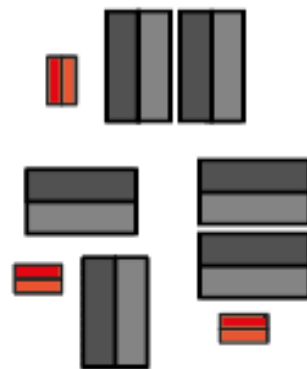
4. Ontsluiting vanuit binnen gebied: Woningen worden vanuit het binnen gebied, op de werf, ontsloten.



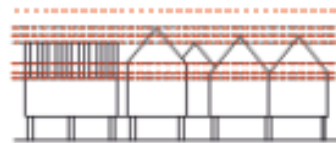
5. Omloop met tuin/terrassen:
Secundaire ontsluiting mogelijk vanuit een omloop buiten de woningen om (terras / toegang tot de tuin).



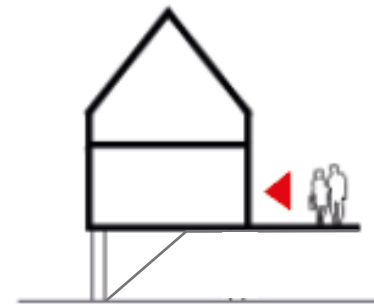
6. Combinatie van woningtypes:
Werven krijgen een gevarieerd beeld door afwisseling van verschillende woningtypen, mate van schakeling en verspringing in rooilijn.



7. Schuurtjes/bergingen:
Schuurtjes, opstallen en parkeren maken onderdeel uit van de informele structuur op de werf en volgen de structuur.



8. Goot- en nokhoogte:
Een speels silhouet door afwisseling in nok- en goothoogtes en naar buiten gerichte topgevels.



9. Entree woning op 1e laag:
De ontsluiting van de woning ligt op de 1e woonlaag (primaire functies op 1e en op 2e laag).

3.1 Het plangebied

Kenmerkend voor het beeld van een Marker werv is het aanzicht vanuit de weide omgeving. Van oorsprong lagen de werven solistisch in het open landschap. Het silhouet laat een 'klontje' woningen zien van verschillende typologieën met afwisselende nok- en goothoogtes.

Vanwege de vergoeding van het sportcomplex met de Minnebuurt is hier geen sprake meer van een 'solistische liging' van een werv. Toch is het silhouet vanuit enkele windrichtingen goed te ervaren. Onderstaand kaartje en foto's laten een aantal perspectieven zien van waaruit het zicht op de toekomstige werven goed te ervaren is.

3.2 Zicht op de werven

1. Zicht vanaf de Wallandweg op de punt van de westelijke werv: de punt markeert de entree van het nieuwe woongebied.
2. Zicht vanaf de bestaande entree van het gebied langs de voet van de westelijke werv.
3. Zicht vanaf de dijk (vanuit de richting van de Minnebuurt) op de oostelijke werv.
4. Zicht vanaf het Oosterpad (vanuit de richting van het Paard, de Vuurtoren) op het silhouet van de oostelijke werv.
5. Zicht vanaf het Oosterpad langs de zuidzijde van de westelijke werv.



3.3 Benutten van bestaande landschappelijke kwaliteiten

Bij de stedenbouwkundige invulling van de locatie worden zoveel mogelijk de bestaande en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving benut. Vanwege de hogere ligging van de buurtschappen is zicht vanuit de woning op de omgeving en het weidse landschap een grote kwaliteit.

De westelijke werf heeft een driehoekvormige lay-out waarvan de zuidelijke en westelijke zijde volledig aan het open landschap liggen. Vanaf de westelijke zijde van de werf is een directe zichtrelatie met de kerk van de Kerkbuurt en vanaf de zuidzijde is zicht op 2 historische werven (de Rozenwerf en de Grote werf). De scherpe punt in het zuidwesten biedt de kans om met imposante Marker bebouwing de entree van het gebied te markeren.

De oostelijke werf is gelegen langs de dijk. Vanaf deze werf is in noordelijke richting oneindig zicht over het Markermeer te ervaren. In oostelijke richting zal er vanuit de diverse woonkamers zicht zijn op 'Het Paard van Marken': de vuurtoren die op het meest oostelijke deel van het eiland, op ca. 1.500 m. afstand vanaf het plangebied gelegen is. Het Paard van Marken is te bereiken via het Oosterpad, dat langs de zuidzijde van beide werven ligt. Het is eveneens mogelijk het Paard te bereiken via het pad over de dijk. De zuidzijde van de oostelijke werf wordt begrensd met een dichte, beboste zone. De groene omhulling die dienst deed als windbreker voor de sportvelden fungeert nu als buffer richting de zuidelijk gelegen veehouderij.



1. Zicht op de kerk (Kerkbuurt)



2. Zicht op de Grote werf



3. Zicht over het Marker meer



4 Zicht op de vuurtoren

H4 - PLANBESCHRIJVING

4.1 Planconcept - Hoofdstructuur

De westelijke werf is geprojecteerd op de parkeerplaats van het sportcomplex. De oostelijke werf is geprojecteerd op de 2 oostelijke velden. Vanaf de Wallandweg worden de werven via de huidige entree van het sportpark ontsloten en verbonden met elkaar. De doorgaande weg fungeert samen met het begeleidende groen als buffer tussen het sportpark en de nieuwe buurtschappen.

Ondanks de uniekheid van elke werf hebben alle werven een zelfde, herkenbare opbouw en structuur. Het planconcept gaat uit van 2 compacte, helder afgebakende ruimtelijke eenheden met daarbij behorend een eigen parkeerplaats op maaiveld. Het beeld van de werven wordt bepaald door een clustering van verschillende woningtypen, dicht op elkaar verkaveld in 2 hoofdrichtingen. Grondgebonden woningen en appartementen wisselen elkaar af en worden volgens traditionele Hollandse houtskeletbouw gebouwd.

Tussen de woningen vormen pleintjes en steegjes een binnenwereld die alleen de werf toebehoort. De woningen worden vanuit het binnen gebied ontsloten. Subtiële verspringingen in bouwblokken geven de binnenwereld een speels- en intieme karakter mee. Rondom de werf zijn de tuinen gelegen (oude bleekveldjes). P



4.2 Stedenbouwkundig- en landschappelijk plan

Door de hoge ligging in het landschap manifesteren oorspronkelijke werven zich als individueel clusters in het open landschap. Het aanzicht van de werf (het silhouet) is vanuit de weide omgeving zichtbaar en zorgt voor een uniek beeld. De woningen op de werf zijn dicht op elkaar gebouwd waardoor het geheel als één compacte eenheid ervaarbaar is. De taluds zorgen voor een zachte landschappelijke overgang naar het omliggende open gebied. Vanwege de locatie nabij het sportcomplex is hier geen sprake van een volledige 'solistische' ligging. Toch is het silhouet vanuit diverse windrichtingen goed als één geheel ervaarbaar. Mede door afwisseling van verschillende goot- en nokhoogtes krijgt het het aanzicht een nonchalant en speels karakter.

Met het stedenbouwkundig- landschappelijk plan wordt aangesloten bij de oorspronkelijke kenmerken zoals deze behoren bij een Marker werf. De opbouw van beide werven is kleinschalig maar intensief. De woningen zijn dicht op elkaar gebouwd en verkaveld langs 2 dominante kavelingsrichtingen, loodrecht op elkaar. De hoeken van de werven worden verbijzonderd, dit uit zich in een verdraaide positie, een bijzondere gevel of het toepassen van bijzondere woningtypen zoals paalwoningen. Alle woningen worden vanuit het binnen gebied ontsloten. De woningen hebben direct achter de woning een privé terras van ca. 3 tot 5m. Delen van het talud worden in gebruik genomen als gezamenlijke tuin en worden in een mandeligheid gezamenlijk beheerd.



Westelijke werf



Oostelijke werf



4.3 Westelijke werf

Door de contour en de omvang van de westelijke locatie kan deze werf heel goed volgens oude ruimtelijke principes uitgewerkt worden. Eén enkele hoofdstraat, met één opgang, ontsluit in totaal 29 woningen. Alle woningen worden vanaf de werf via het binnengebied ontsloten. Omdat nagenoeg alle woningen langs de zijden van de werf liggen hebben allen uitzicht over het open landschap.

Het huis op de zuidelijke punt is met zijn kopgevel georiënteerd op de Walandweg. Dit deel van het plangebied manifesteert zich als 'de entree' van het gebied met de nieuwe werven.

4.4 Oostelijke werf

De oostelijke werf is aanzienlijk forser van formaat. Hierdoor is een buitenrand en een binnengebied ontstaan. Doormiddel van een rondgang zijn deze 2 (woon)zones gescheiden van elkaar.

De woningen langs de randen en op de hoeken en van het plangebied zijn gepositioneerd op een manier waarbij maximaal zicht op het weidse landschap te ervaren is. In het binnengebied wisselen woningen en schuurtjes elkaar af. Deze zijn via smalle steegjes bereikbaar waarlangs eveneens kleinschalige terrasjes gelegen zijn.



H4 - PLANBESCHRIJVING

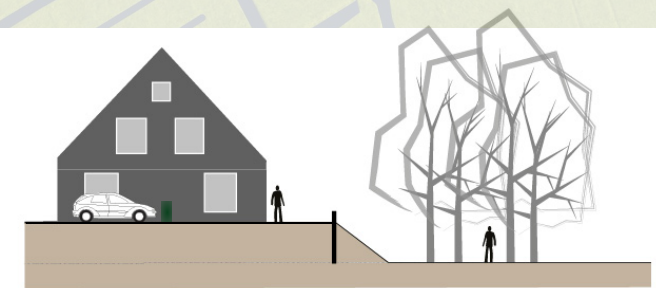
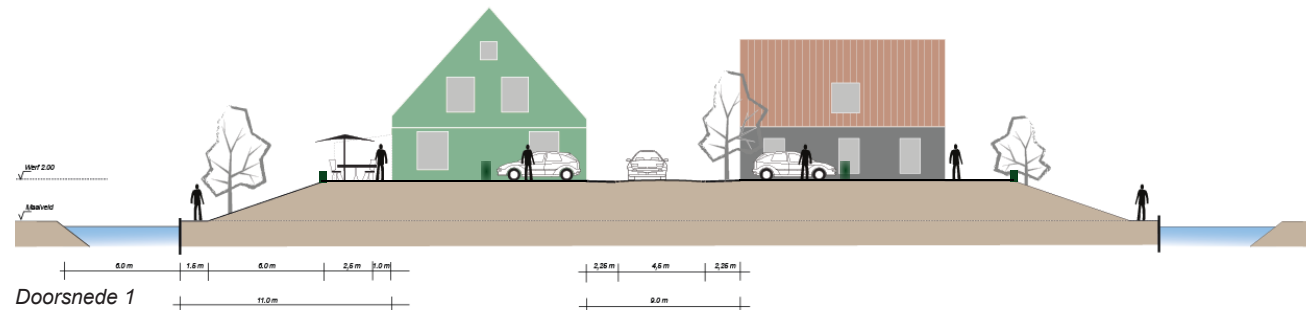
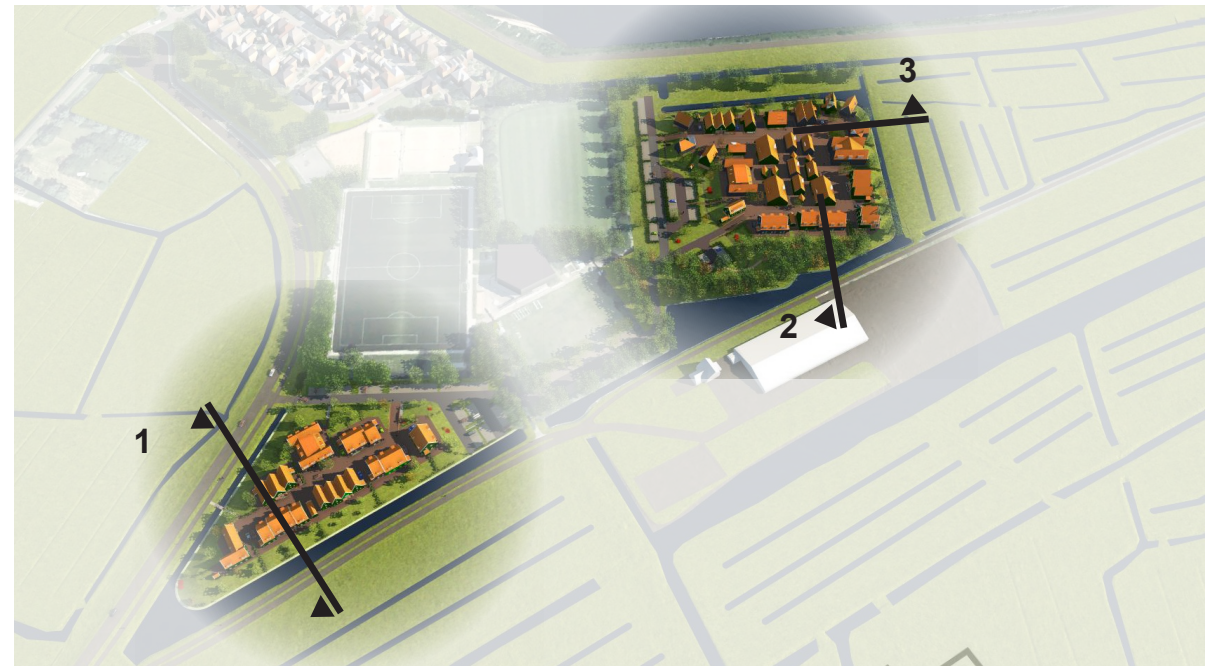
4.5 Taluds en overgangen

De werven liggen gemiddeld tussen de 1.80 m. en 2.00 m. boven NAP. De taluds zorgen voor een zachte, landschappelijke overgang richting het weidse landschap. De randen van de werven zijn divers en verschillen qua uitstraling. De taluds vragen om een vorm en een gebruik die bij de verschillende situaties past.

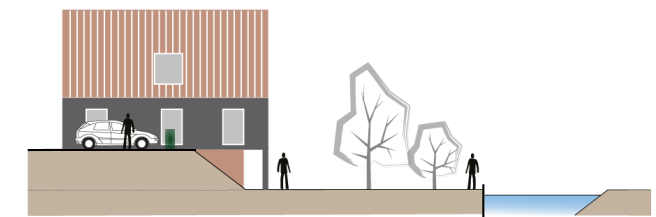
De taluds van de westelijke werf hebben een constante vormgeving. De opbouw van het profiel (doorsnede 1) bestaat uit een smal pad (grasstenen) van 1,0 m. langs de waterkant met beschoeiing. Het talud (overwegend gras) is gemiddeld 7 m. diep en heeft een helling van ca. 1:3. Direct achter de woningen is ruimte gereserveerd voor privé terrassen met een gemiddelde diepte van 3 tot 3,5 m. Deze kunnen afgeschermd worden met een lage haag of hekje. Tussen de woningen, ter hoogte van de parkeerplekken, worden hagen geplaatst ter voorkoming dat koplampen het open gebied inschijnen. Dit is voornamelijk van belang bij de oostelijke werf waaraan een vogelweidegebied is gelegen.

De taluds van de oostelijke werf zijn verschillend. De zuidzijde van de werf wordt begrensd door een forse bomenrand die de bestaande voetbalvelden beschutting gaf. Om ophoging dichtbij de bomen te voorkomen is hier gekozen voor een steiler talud met een kering op de grens van het terras (doorsnede 2). Deze zijde van de werf is vanuit de omgeving minder zichtbaar.

De vrijstaande woningen in de hoeken van de oostelijke werf kragen uit over het talud. Deze (paal)woningen hebben een extra (onder)verdieping op maaiveld van waaruit de privétuin direct toegankelijk is. De taluds in de hoeken van het plangebied zijn gelegen tussen de woningen (doorsnede 3).



Doorsnede 2



Doorsnede 3

4.6 Bereikbaarheid - Routing

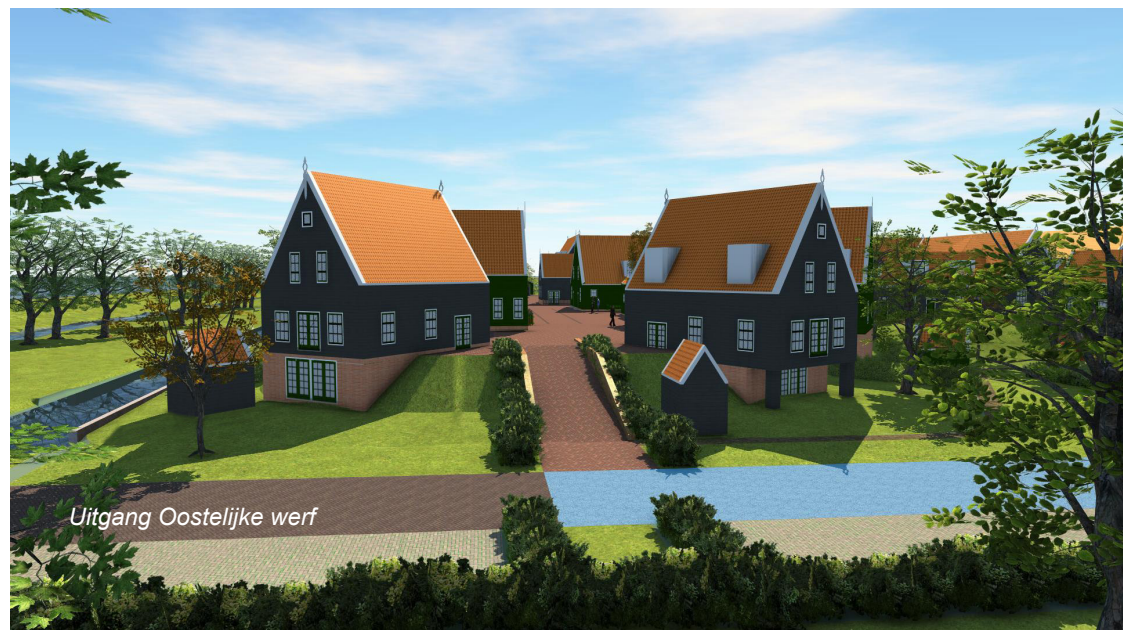
Vanaf de bestaande entree worden beide werven ontsloten. In beginsel is deze weg doodlopend, gemotoriseerd vervoer kan een rondrit over de oostelijke parkeerplaats maken en een rondgang over de oostelijke werf maken.

De westelijke werf is klein en heeft één enkele opgang voor gemotoriseerd vervoer. Auto's kunnen keren via de parkeerplek naast de woning. De werf heeft daarnaast een drietal opgangen voor voetgangers. Deze langzaam verkeer routes maken onderdeel uit van de smalle steegjes die de werven karakteriseren. Dit maakt het gemakkelijk voor bewoners om sneller bij de omringende parkeerplaatsen rondom de werf te komen. Op het centrale pleintje op de werf is ruimte voor een opstelplek voor calamiteitenvoertuigen. Een ambulance en een brandweerauto kunnen wel op de werf komen maar kunnen er niet keren. Zij zullen de werf achteruit weer afgaan. Het is voor de brandweer ook mogelijk om rondom de werf te staan nabij de voetgangersopgangen. De bestaande uitgang over het water naar het Oosterpad kan als calamiteitenroute gebruikt worden.

De oostelijke werf heeft een meer vierkante lay-out en heeft 2 opgangen voor gemotoriseerd vervoer. Hierdoor kan een rondgang over de werf gemaakt worden. Deze is bij voorkeur éénrichtingsverkeer waarvan de zuidelijke opgang de entree van de werf vormt. De weg die de werven verbindt gaat richting de dijk over in een wandelpad. Calamiteitenvoertuigen kunnen zowel een rondgang over de parkeerplaats als over de werf maken. Aan de west- en zuidzijde zijn diverse voetgangersopgangen gemaakt om de woningen (vanaf de parkeerplaatsen rondom) zo goed mogelijk bereikbaar te maken. Er zal tussen de werven een voetgangersverbinding gemaakt worden. Deze kan tussen de noordelijk gelegen parkeerplekken en het oefenveldje van S.V. Marken een plek krijgen.



H4 - PLANBESCHRIJVING



4.7 Woningbouw programma

Er zullen in totaal 100 woningen worden gerealiseerd. Daarvan zullen er 29 worden gebouwd op de westelijke werf en 71 op de oostelijke werf. Binnen dit aanbod wordt een verscheidenheid aan woningen aangeboden (sociaal, middelduur en duur). Daarmee wordt aangesloten bij het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in het bestemmingsplan en hetgeen is afgesproken in de privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

In het gevarieerde woningbouwprogramma is voor elke portemonnee een betaalbare woning aanwezig. Dit vertaalt zich niet alleen in het aanbod van woningen met verschillende prijsklassen maar ook in de verscheidenheid aan woningtypologieën. Naast de bekende vrijstaande-, geschakelde- en rijwoningen, worden op de werven ook kwadrantwoningen, Tiny-houses en gestapelde appartementen gerealiseerd. De verschillende typologieën spreiden zich uit over beide werven. Vanwege de sterk gereguleerde uitstraling van de woningen blijft het geheel één eenheid en zal verspreiding van typologieën minimaal zichtbaar zijn.

- 7 Vrijstaande woningen
- 10 Twee-onder-een-kapwoningen
- 31 Meer-onder-1-kapwoningen
- 12 Kwadrant woningen
- 26 Appartementen
- 14 Tiny houses



4.8 Parkeren

Het sportpark en de werven maken gebruik van dezelfde hoofdentree. Langs deze weg, die beide werven verbind met elkaar, zijn openbare parkeerplekken gesitueerd. Deze zijn ook te gebruiken voor bezoekers/gebruikers van de sport- vereniging. Hier is rekening gehouden met dubbel parkeergebruik. Langs de doorgaande weg is slechts aan één zijde (noorzijde) parkeermogelijkheden. Daarmee blijft de voet van de werf vrij en blijft het landschappelijke beeld van de werf in tact. Aan het tracé tussen de werven kan aan 2 zijden geparkeerd worden.

Beide werven hebben zeer nabij een eigen parkeerplaats op maaiveld. Deze behoort de woningen toe. Het is mogelijk om met de auto op de werf te komen, echter, niet alle woningen hebben een parkeerplaats op eigen terrein. De gewenste sfeer op de werf is intiem, informeel en kleinschalig. Het incidenteel parkeren op de werf versterkt deze sfeer. Om veilig en snel 'van-en-naar' de parkeerplaatsen te kunnen lopen zijn diverse voetgangersopgangen tussen de woningen gecreëerd. De parkeerplaatsen worden met groene hagen omzoomd om zodoende het landschappelijke beeld en daarmee de groene overgang maximaal uit te dragen.



Privé parkeerplaats Westelijke werf



Privé parkeerplaats in het groen



Parkeerplaats Oostelijke werf

4.9 Architectuur

Onderdeel van 'het karakteristiek' van een Marker werv is de eenheid in uitstraling van woningen volgens traditionele Hollandse houtskeletbouw. Ondanks de vele verschillen in typologie zijn alle woningen familie van elkaar. Door subtiele verspringingen in- en tussen de bouwblokken krijgt bijna elke woning een eigen karakter. Door deze verspringingen kunnen woningen, door de steegjes, nog net zicht hebben op het achterliggende landschap. Verspringende rooilijnen creëren een (georganiseerde) 'informele' sfeer. Subtiele verschillen in detaillering en afwisseling in nok- en goot hoogtes versterkt dit beeld.

De woningen, sommigen gedeeltelijk op palen, zijn uitgevoerd in diverse donkere kleuren en worden gekenmerkt door witgeverfde kozijnen, windveren, make-laars en waterborden. De glooiende, soms steile taluds die als gezamenlijke tuin worden gebruikt (oorspronkelijk 'bleekveldjes'), vormen een zachte overgang naar het open landschap. Hierin bevindt zich geen schuttingen en bijbehorende bouwwerken. Het silhouet van de werv wordt gevormd door een harmonieus architectonisch samenspel van stijkenmerken, hoogten, materialen en kleuren, dat geleidelijk overgaat in het landschap.



Straatbeelden westelijke werv



Straatbeelden westelijke werv

