

# DE STAD VAN DE TOEKOMST

---

HIER EN NU

*DE STAD  
VAN DE  
TOEKOMST*



KM

## CASUS PURMEREND

20 JANUARI 2021



# Inhoud

---

- 01 Probleemstelling
- 02 Agenda
- 03 Ontwerpprincipes deelnemende ontwerpteam
- 04 Uitwerking van de ontdekkingen
- 05 Lessen voor de toekomst



# 01 Probleemstelling

---

## Bedrijventerrein De Koog:

Bedrijventerrein De Koog ligt aan de noordkant van Purmerend, en aan het spoor. Op dit terrein zitten veel kleine bedrijven, het is een soort broedkamer. Het terrein wordt doorsneden door de Van IJsendijkstraat. De bedrijven ten zuiden hiervan hebben gedeeltelijk zware milieucategorieën. Ten noorden ervan bevinden zich veel consumentgerichte bedrijven en is een transformatie tot gemengd woon-werk-milieu mogelijk. De gemeente werkt momenteel aan een 'Pilot transformatie de Koog', waar bedrijven zich kunnen melden die zelf woningen op hun bedrijfslocatie willen ontwikkelen. Er wordt vanuit de bedrijven belangstelling getoond. De voorwaarde hiervoor is dat de bedrijvigheid niet belemmert wordt en de eigenaar van het bedrijf de woningen zelf ontwikkelt.

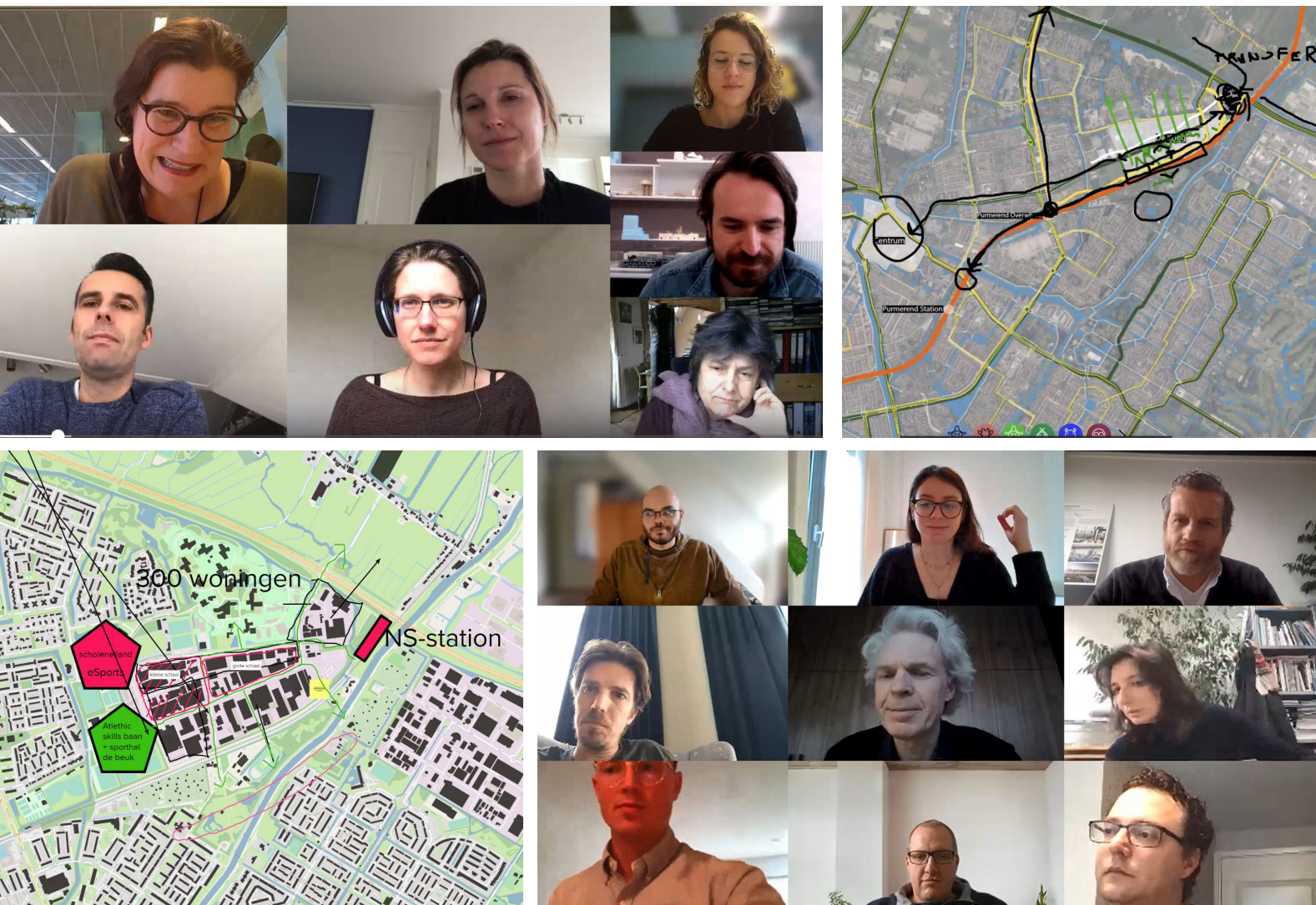
Vlak naast De Koog ligt de campus van Esports (lees: elektronische sport)- school H20. Hier worden game-ontwikkelaars opgeleid en studenten creatieve technologie. Deze school is een wereldleider op dit gebied, en wil uitgroeien tot een echte campus.

## De beide stations:

Het hoofdstation van Purmerend ligt verkeerdt, te ver van de binnenstad. De gemeente wil het graag verplaatsen naar het Noorden (ter hoogte van de Waterlandlaan vlakbij de Where). Dit is een belangrijke kantoorlocatie en biedt ook een betere verbinding met de binnenstad. Als het hoofdstation verplaatst wordt, is het logisch om ook station Purmerend Overwhere oostwaards te verschuiven (naar de N244), met als doel aan de provinciale weg een groot transferium te plaatsen voor automobilisten die met de trein naar Amsterdam willen gaan.

## Vraagstelling:

- Als het stationsgebied rondom het nieuwe hoofdstation de stedelijke knoop wordt, wat is dan de functie van het nieuwe station/transferium Overwhere?
- Hoe ziet de mobiliteitsknoop Overwhere er in de toekomst uit en hoe leg je verbindingen voor fietsers en voetgangers met het transformerende bedrijventerrein de Koog en met de Esport campus die daar aan het ontstaan is?
- Hoe ziet een multifunctioneel en gemengd woon/werkterrein De Koog er uit? Welke functies moet je daar versterken? Welke mix maken? Hoe geef je vraagstukken zoals klimaatadaptatie een plek daar?
- En wat is de volgordelijkheid van de verschillende stappen en ingrepen?



## Deelnemers

### Gemeente Purmerend:

Harm-Jan Stalman, Arne Swart, Diana Himmelbauer, Tom Schilder, Sjors Onneweer, Eric Griffioen, Oscar van Dijk, Alicia Schoo, Milou van Putten, Julius Betist, Juliette Veldt

### BNA Onderzoek:

Jutta Hinterleitner, Manon Mastik

### Vereniging Deltametropool:

Paul Gerretsen, Lea Soret, Thomas Dillon

### Ontwerpteams:

Roy Plevier (Hoope Plevier Architecten) en Danny Edwards (Blau stedenbouw en landschap)  
Mauro Parravicini (Mauro Parravicini architects) en Marta Roy (Kartonkraft)

# 02 Agenda en werkwijze

---

## 13:00 start workshop

Voorstelronde, toelichting op de casus door gemeente Purmerend (zie *01 probleemstelling*), presentatie van de ontwerpprincipes (zie *03 ontwerpprincipes*) door de twee deelnemende ontwerpteams

## 14:00 aan de slag - ronde 1

De gemeentelijke en gebiedsexperts werden over de twee sessies verdeeld.

**Sessie 1: Mobiliteit als gezonde verbinder** (onder de leiding van Mauro Parravicini en Marta Roy). Deze sessie zoomt in op de verbinding tussen De Koog en het centrum van Purmerend. Welke mogelijkheden zijn er om deze verbinding zo in te richten dat de beide gebieden elkaar aanvullen en versterken? Welke rol spelen de groene elementen zoals sportvelden en volkstuinjes hier in? Kan de verbinding ook een drager worden voor beweging en gezondheid?

**Sessie 2: Een gezonde functiemix in samenwerking met het gebied** (onder de leiding van Roy Plevier en Danny Edwards)

Deze sessie zoomt in op de ontwikkeling van een gemengd woon-werkmilieu op het huidige bedrijventerrein De Koog. Naar welk programma werk je toe? Hoe faseer je de ontwikkelingen? En op welke manier kunnen de partijen die hier zitten onderdeel worden van het proces en er een bijdrage aan leveren?

## 15:00 Wisseling groepen

De workshopdeelnemers werkten telkens een uur aan een van de twee onderwerpen en switchten halverwege de middag.

Zie *04 Uitwerking van de ontdekkingen* voor de uitkomsten van deze werksessies

## 16:00 plenair gesprek, reflectie op de werksessies, en conclusies

Zie *05 Lessen voor de toekomst*

## 17:00 einde

# 03 De ontwerpprincipes

## Een gezonde functiemix in samenwerking met het gebied

Door: Roy Plevier (Hoope Plevier Architecten) en Danny Edwards (Blau stedenbouw landschap)

Het ontwerpteam heeft in het 'De stad van de toekomst' - traject een werkwijze ontwikkeld die helpt stad te maken met de mens centraal. In de INcity die het team ontwierp, stonden begrippen zoals integreren, inclusief, in natura, in beweging, incentive, intermenselijk, interactief en in ontwikkeling centraal. Voor de casus Purmerend kiest het team twee aandachtsgebieden, die tijdens de workshop helpen te onderzoeken hoe je een gezonde functiemix kunt bewerkstelligen in samenwerking met de mensen in het gebied.

**Intermenselijk:** Dit concept houdt een mix in van publiek en privé, een mix van groot en klein en vooral veel aandacht op het publieke domein, dat is ingericht als verblijfsruimte voor de mensen in het gebied

**Inclusief:** Dit concept houdt in dat er kleinere ontwikkelingen kunnen gebeuren door de tijd heen, met verschillende karakters, functies en typologieën, georganiseerd vanuit verschillende eigenaars.

### INCLUSIEF



### INTERMENSELIJK



# Mobiliteit als slimme en efficiënte verbinding

Het stellen van condities als raamwerk voor ontwikkeling

Door: Mauro Paravicini en Marta Roy

## Mobiliteitsreserve + groen-blauw netwerk

In het voorbeeld Fellenoord, waar het team tijdens De stad van de toekomst aan werkte, wordt parallel aan de spoorlijn een verhoogde baan voor voetgangers en fietsers ingevoegd. Deze verbindt de verschillende typen OV met elkaar en biedt plek voor andere functies, verblijf, ontmoeting, water en groen.

De verhoogde baan is een integraal onderdeel van het hui-

dige station, maar tegelijkertijd een reservering voor toekomstige mobiliteitsvoorzieningen (op de korte en lange termijn). Door water als kwalitatief element terug te brengen in de publieke ruimte, wordt het belang van waterbeheer zichtbaar en wordt klimaatadaptatie beleefbaar. In het testgebied Fellenoord wordt het mobiliteitsnetwerk uitgebreid met een groen-blauw netwerk.



# 04 Uitwerking van de ontdekkingen

## Ontdekking 1: Start met Placemaking

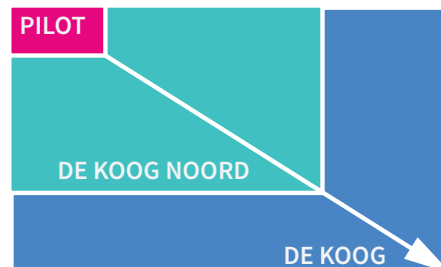
De Koog heeft een nieuw imago nodig. Start zo vroeg mogelijk met placemaking: Een Koogfestival, een Open Dag van bedrijven, incidentele pop-up activiteiten zoals Rollende Keukens etc. Organiseer zo pioniers en draagvlak voor de ontwikkeling.



## Ontdekking 2: Gebruik pilots West (en in de toekomst ook Oost) als vliegwiel

De westhoek kent een mix van kavelgrootten, ligt kansrijk nabij de Esport campus en traditionele sportfaciliteiten en vormt het gezicht naar de stad. De gemeente is hier al een pilot gestart. Maak dit gebied het vliegwiel voor de transformatie van De Koog. Concentreer hier bedrijvigheid rond het thema E-campus.

In de toekomst kan ook voor de Oostkan van het pilot-terrein een thema worden gekozen, bijvoorbeeld IT of Food. Stimuleer bijpassende woonvormen voor ondernemende 1-2 persoons huishoudens.



## Ontdekking 3: Ontwikkel op basis van bestaand eigendom en gedeelde waarden

De bestaande eigendomsstructuur vormt een robuuste drager voor de gewenste functiemix van kleinere en grotere programma's. Formuleer met eigenaren gedeelde waarden en doelen, zodat perceelsgewijze ontwikkeling toch resulteert in gemeenschappelijke kwaliteit: Zoals de inrichting van de openbare ruimte, ontmoetingsplekken, parkeren en de afstemming van bouwactiviteiten.

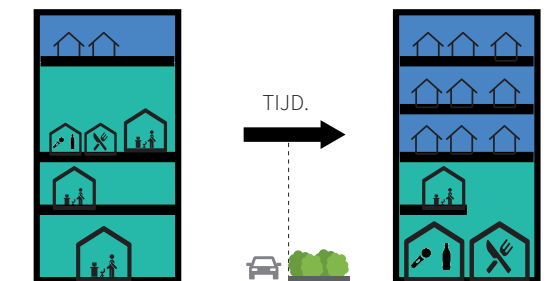


#### Ontdekking 4: Maak functiemix een permanent proces

Zet in op modulaire bouwsystemen. Dit waarborgt blijvende toekomstwaarde door afwisselend gebruik van gebouwen voor verschillende functies.

Doe hetzelfde in de openbare ruimte: een parkeerbox kan ook als drager voor groen of als terras dienen en kan tijdelijke programma's dragen.

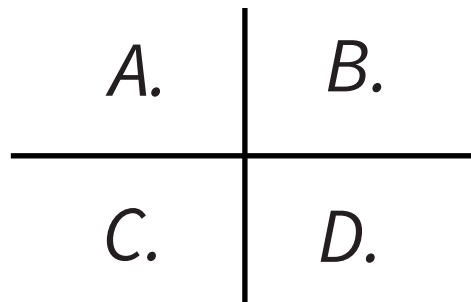
De gemeente kan door zelf ambitie en dynamiek te tonen, vertrouwen scheppen.



#### Ontdekking 5: Leg niet teveel vast, en denk steeds twee stappen vooruit

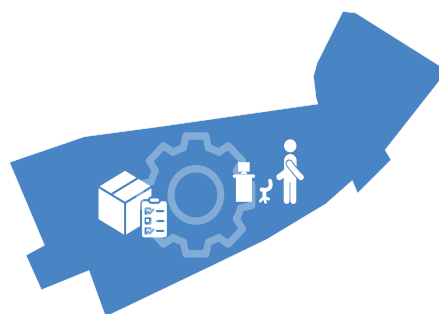
Zoom vanuit het heden steeds uit naar de toekomst van heel De Koog. Wordt er als het proces vordert een veranderende rol van de gemeente gevraagd?

Stel daarom nú enkele denkbare toekomstscenario's op, elk op basis van een andere set spelregels. Dat maakt wenselijke en onwenselijke uitkomsten snel zichtbaar. En ook de manier om daarop tijdig te anticiperen.



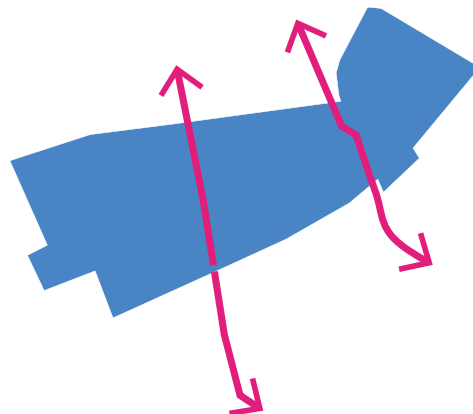
#### Ontdekking 6: Behoud de Incubator-functie en werkgelegenheid, zorg voor betaalbare vierkante meters

De gemeente wil behoud van werkgelegenheid plus vernieuwende economische peilers. Dan moeten ondernemers kunnen experimenteren met producten en diensten. Daarvoor zijn goedkope vierkante meters essentieel. Stuur dus op het behoud van een aandeel betaalbare bedrijfsruimte.



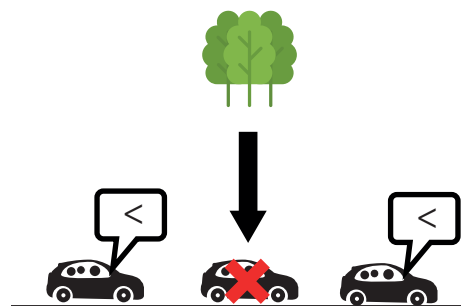
### Ontdekking 7: Maak van De Koog een verbinder

Een doorgaande dwarsverbinding via de Kwadijkerkoog-weg maakt het geheel van Overwhere, De Koog en Purmer-Noord toekomstbestendiger. Door de barrières van spoor en kanaal te doorbreken worden programma's op De Koog betekenisvoller voor omwonenden.



### Ontdekking 8: Voer een modern stedelijk parkeerbeleid

Zet vanaf het begin in op een lage parkeernorm voor woningbouw. Dure parkeeroplossingen maken betaalbare woningbouw en experimentele bouwvormen onmogelijk en belemmeren een hoogstedelijke, experimentele functiemix. Zoek de oplossing eerder in maatwerk in vergunningen.



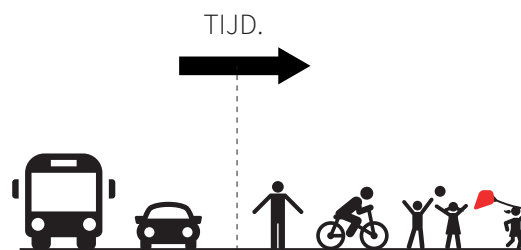
### Ontdekking 9: INnatura - stimuleer (openbaar) groen

De Koog lijdt aan hittestress door gebrek aan groen. Stimuleer daarom eigenaren om bij herontwikkeling groen te realiseren: Op daken, aan gevels en op maaiveld. Doe als gemeente hetzelfde: Benut in de openbare ruimte plekken waar je NU bomen kunt planten. Ontsluit ook de groenzone rond het kanaal beter.



#### Ontdekking 10: INbeweging - pas mobiliteit aan op de functiemix

In woongebieden is Healthy Living de opkomende standaard. Wonen introduceren op een bedrijventerrein is niet meteen evident. Bijvoorbeeld kinderen en vrachtvervoer botsen bijna letterlijk. Meng gezinnen pas in de functiemix als een deel van de Koog daarop is aangepast, niet vanaf het begin.



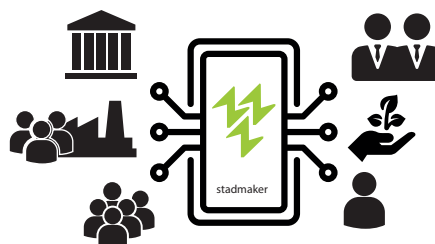
#### Ontdekking 11: INcentiveren - vermijd harde regels, werk met incentives

Vermijd harde regels zoveel mogelijk. Schrijf geen vaste verhouding wonen-werken voor. Verbied niet overal wonen in plinten. Werk juist met incentives. Beloon ontwikkelaars die een publieke plek, aanpasbare bouwstructuur, groen, goedkope bedrijfsruimte of experimenteel initiatief realiseren met extra vierkante meters wonen.



#### Ontdekking 12: INtermenselijk - voeg ontmoetingsplekken toe aan het gebied, betrek stakeholders

Een hoogstedelijk interactiemilieu en totstandkomingsproces vereisen ontmoetingsplekken. Trek proactief horecaondernemers die eigentijdse kwaliteit bieden, maar creëer ook een digitaal platform voor De Koog, waar iedere betrokkene, elke activiteit en elk idee en beleidsstuk te vinden is: Ten behoeve van kruisbestuiving en feedbackloops.

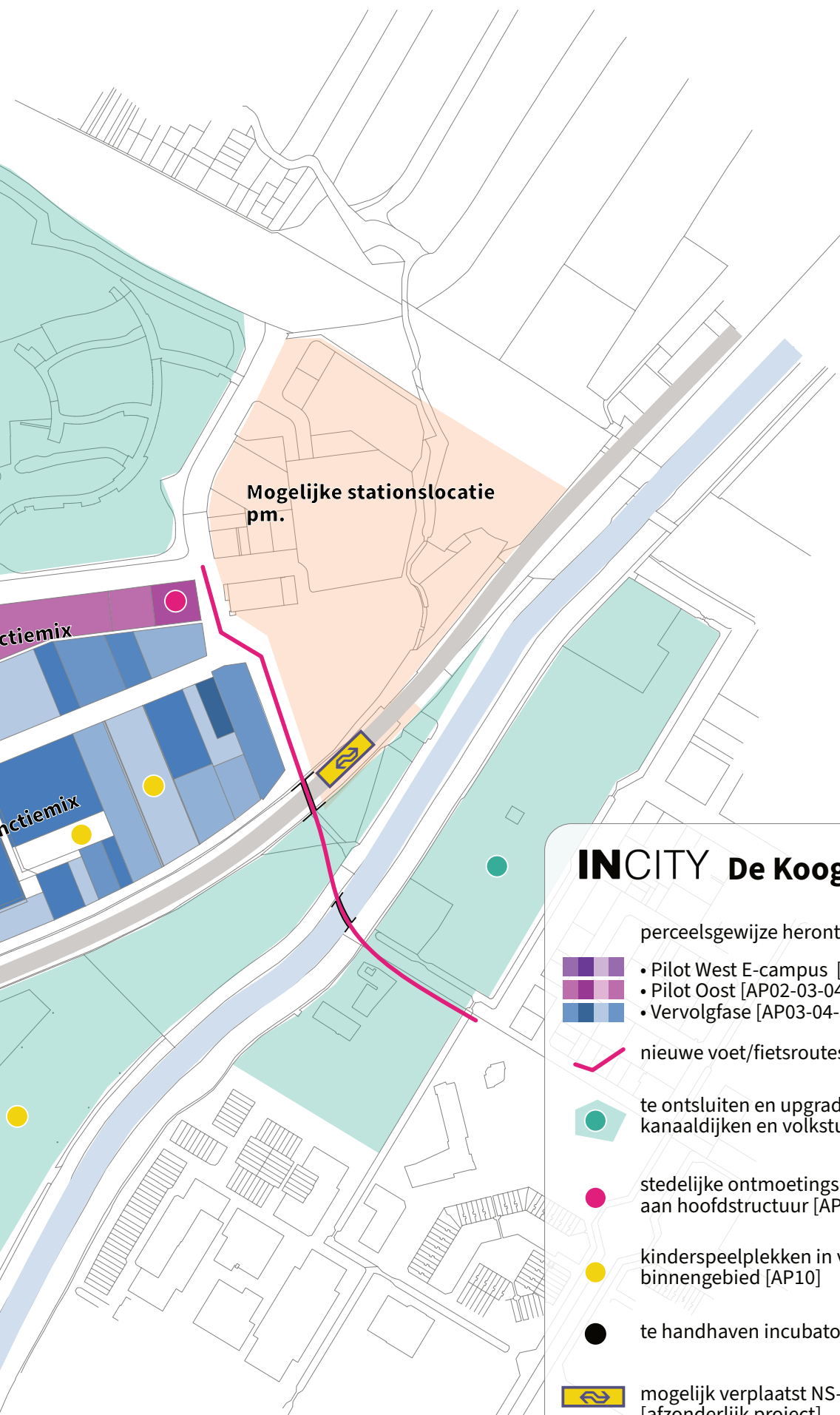




Pilot West  
E-campus

Pilot Oost  
Experimentele fun...

Vervolgfase: Hoogstedelijke fun...



## INCITY De Koog

perceelsgewijze herontwikkeling



- Pilot West E-campus [AP02-03-04-05-08-09-11]
- Pilot Oost [AP02-03-04-05-08-09-11]
- Vervolfase [AP03-04-05-08-09-11]



nieuwe voet/fietsroutes [AP07]



te ontsluiten en upgraden zones van groen, kanaaldijken en volkstuinjes [AP09]



stedelijke ontmoetingsplekken  
aan hoofdstructuur [AP12]



kinderspeelplekken in verkeersluw  
binnengebied [AP10]



te handhaven incubatorspace pm. [AP06]



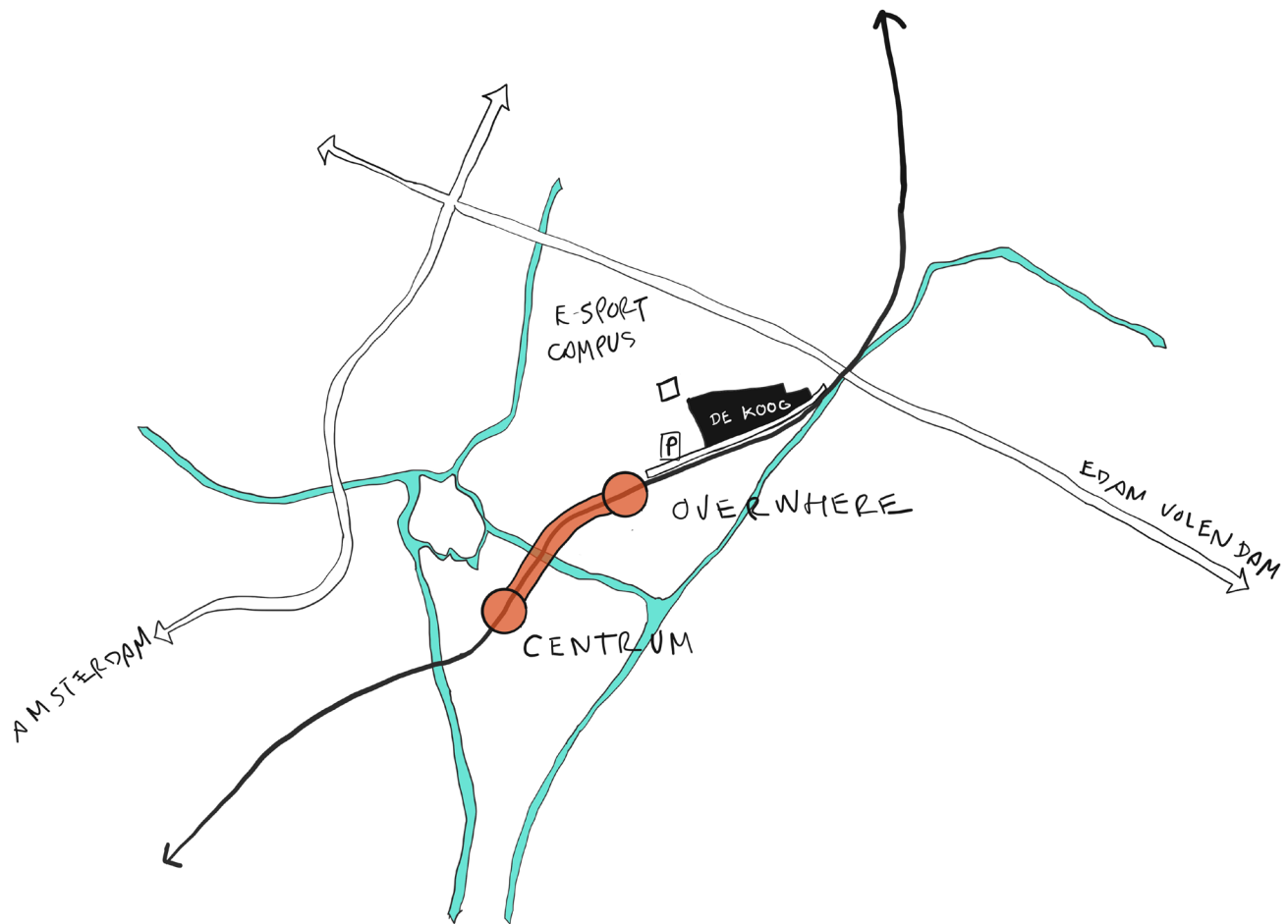
mogelijk verplaatst NS-station  
[afzonderlijk project]

**Ontdekking 13: Beide Stations (Centrum en Overwhere) worden verplaatst, er ontstaat een regionale knoop, die complementair is aan het centrumstation.**

Het centrale station van Purmerend krijgt in de toekomst nog meer dan nu de functie van lokale knoop. Het station Purmerend Overwhere kan op het moment dat het wordt verplaatst naar de oostkant en naar de N244, een regionale hub worden die Edam-Volendam helpt te ontsluiten, vanwaar mensen met de auto, de bus of de fiets zouden kunnen komen.

De twee verkeersknopen kunnen dan ook op verschillende manieren geprogrammeerd worden: stedelijke functies bij Purmerend Centraal, en bij Overwhere een park and ride transferium voor de regio, overstap van OV naar fiets of boot voor toeristen, en een fijn station voor de bewoners van de nieuwe woningbouwontwikkelingen die hier gaan plaatsvinden, en de studenten en werknemers van de E-sports campus.





#### Ontdekking 14: Ruggegraat van het mobiliteitsnetwerk van Purmerend

Het gebied kan ook zonder de verplaatsing van station Overwhere worden verbeterd. Bij een scenario zonder nieuwe knoop, zou een gecombineerd lineair mobiliteitssysteem tussen de stations Purmerend en Overwhere ontwikkeld kunnen worden.

In de ruimte rond het spoor worden parkeren en mobiliteit ontwikkelt. Hier ontstaat een langgerekt transferium waar wordt overgestapt, hier komen betere verbindingen voor fiets en bus (o.a. een HOV busbaan). Kortom: hier kan de ruggegraat van het mobiliteitsnetwerk van Purmerend komen te liggen.

### Ontdekking 15: Ontvlechten vervoersmobiliteiten, verbeteren OV en aaneenrijgen fietsroutes.

Purmerend is nu een autostad met veel autovervoer binnen de gemeentegrenzen. Er is sprake van knelpunten in het langzaamvervoersnetwerk en beperkingen in het OV, die een transitie naar meer langzaam vervoer en OV in de weg zitten. Zo is het OV systeem nu voornamelijk gericht op vervoer van en naar Amsterdam en minder binnen de gemeente. Fietzers hebben last van frequente kruispunten, en van een te geringe capaciteit van doorgaande fietsroutes, ook naar de omliggende dorpen en polders. Als het aantal woningen in Purmerend toeneemt, is het belangrijk hier iets aan te doen.

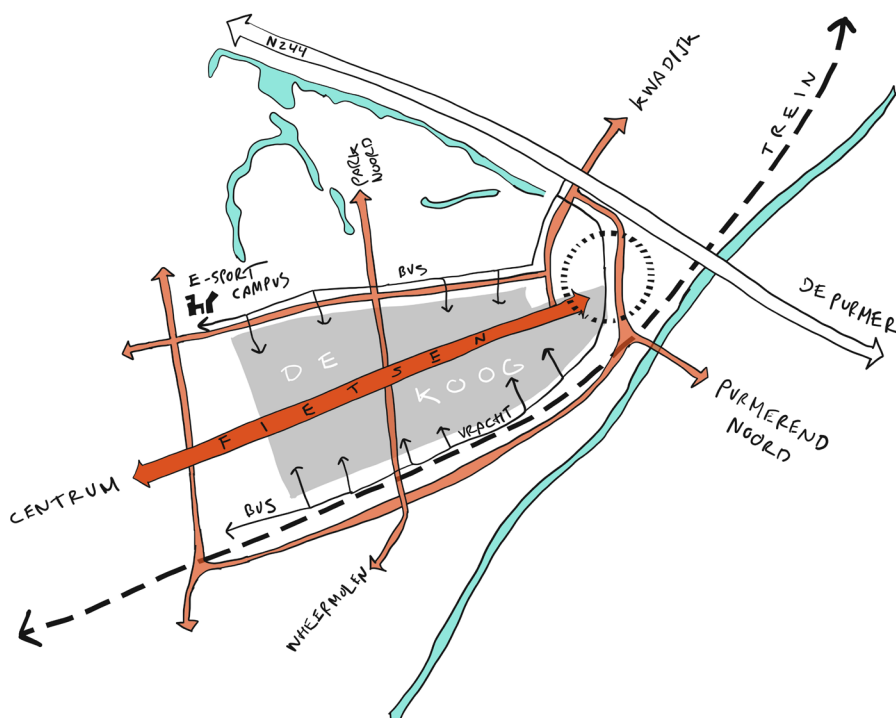
In de Koog zelf zou een keuze voor een vrachtdontsluiting langs het spoor mogelijkheden kunnen bieden om bedrijfsverkeer daarheen te leiden. De bedrijven met zwaar verkeer die blijven, zitten voornamelijk aan het spoor. Zo ontstaat ook de ruimte om de Van IJssendijkstraat te transformeren in een fietsroute naar de stad. Op deze route zijn auto's te gast.

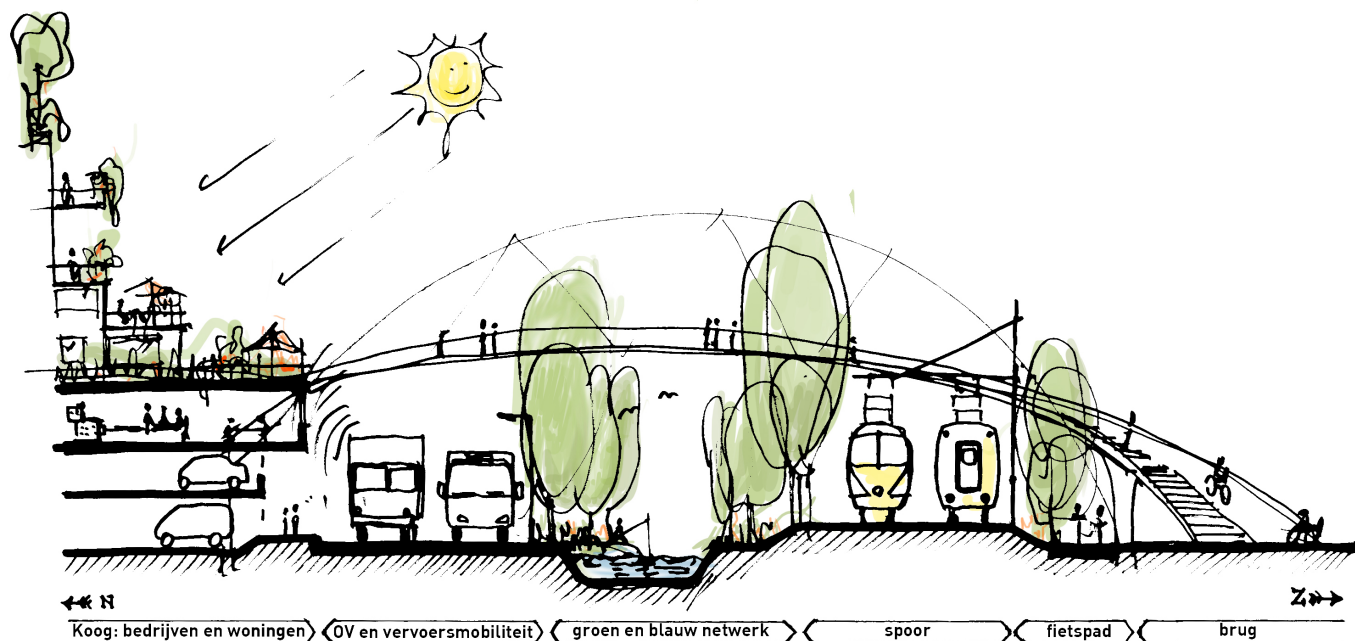
Ook aan de zuidzijde van het spoor is een nieuwe fietsroute voorzien. Samen versterken deze twee routes de verbinding van De Koog met de binnenstad. Het is belangrijk om de routes ook onderling te verbinden/ aan een te rijgen door noord-zuidverbindingen over het spoor heen te leggen.

### Ontdekking 16: Logistieke uitdagingen en aansluiting op N244

De bedrijvigheid in De Koog vraagt ook in de toekomst om een snelle en flexibele afhandeling van vrachtvervoer. Vervoer over water is niet kansrijk, omdat de verschillende peilen en capaciteit in de waterwegen dit lastig maken. Het realiseren van een route parallel aan het spoor, mogelijk gecombineerd met HOV, heeft als voordeel dat er ook gekeken kan worden naar de oprit van de N244 en inpassing van het nieuwe OV knooppunt (het nieuwe verplaatste Overwhere station).

Met een hoofdonsluiting voor vrachtverkeer langs het spoor kan de centrale as in De Koog worden vrijgespeeld. Deze ingreep helpt het gebied, maar maakt de spoorbarrière groter.





### Ontdekking 17: Veilige en verbindende openbare ruimte

De ambitie om dit gebied te transformeren naar een gemengd gebied, vraagt ook om een visie op de inrichting van de openbare ruimte, met name de kwaliteiten voor de voetganger. Door de hogere verblijfstijd en traagheid van voetgangers worden factoren zoals sociale veiligheid bijvoorbeeld belangrijker. De afwaardering van de Van IJssendijkstraat zou een goede eerste stap zijn om de Koog toegankelijker te maken voor voetgangers.

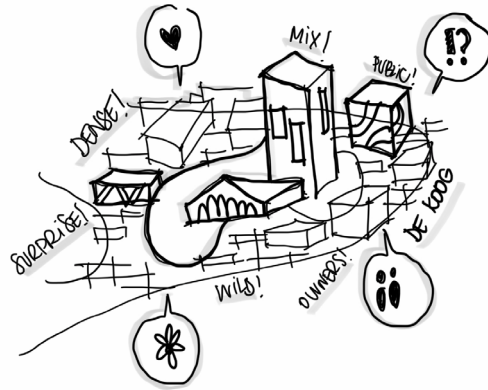
Het is ook de vraag hoe je het voetgangersnetwerk tussen de noord- en de zuidkant van het spoor verbindt. Op dit moment is het spoor een barrière, die door een weg waar ook vrachtvervoer komt kunnen worden versterkt. Door te werken met een verhoogd maaiveld boven op de bedrijvigheid en verbindingen over het spoor, zou hier een aantrekkelijk gebied ontwikkeld kunnen worden, dat goed verbonden is met de wijken Wheermolen and Purmer Noord.



# 05 Lessen voor de stad van de toekomst

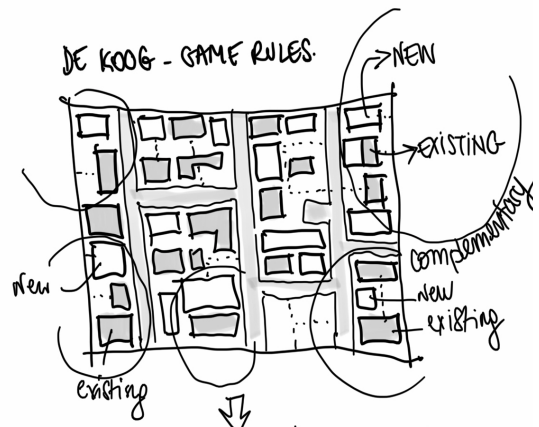
## 1. Definieer de stip op de horizon

De Koog kan een gemengd stedelijk gebied in hoge dichtheid worden, op een manier die net iets frisser, wilder, verrassender en stoerder is dan elders in Purmerend. Visualiseer en communiceer de gedroomde toekomst in aansprekende streefbeelden, doe daarin uitspraken over de functiemenging, over de architectuur van gebouwen, de openbare ruimte, de opzet van het ontwikkelproces en de rol van de eigenaren in het gebied en de gemeente.



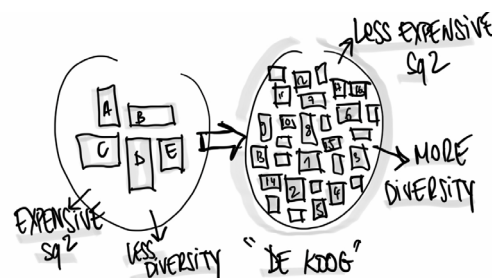
## 2. Spelregels én vrijheid in invulling

De nieuwe Koog is kan een gebied worden waar start-ups zich thuis voelen en waar werkgelegenheid ontstaat en blijft. Dit milieu is gebaat bij vrijheid van handelen door eigenwijze initiatiefnemers. Maar in de gewenste complexe functiemix is iedereen ook gebaat bij rechtszekerheid en het vermijden van onnodige conflictsituaties. Een globale plankaart helpt de grotere doelen vast te leggen, een set spelregels op kavel-, blok- en gebiedsniveau kan de samenwerking met en tussen de eigenaren in het gebied helpen stroomlijnen.



## 3. Kleinschaligheid als motor

De kracht van de ontwikkelstrategie voor De Koog zit in de diversiteit. Deze is gebaat bij kleinschaligheid. Door hier op te sturen en door betaalbare vierkante meters bedrijfsruimte te koesteren in het gebied, kan hier het gewenste gemengde milieu hier floreren.



## 4. Werken aan de regionale en de lokale knooppuntfunctie op de korte en lange termijn

Het aanhaken van het fietsnetwerk kan morgen van start gaan. Voor het omleggen van wegen en het verplaatsen van stations is een lange termijn perspectief nodig. Door de korte- en langetermijn perspectieven te koppelen, en flexibiliteit in te bouwen voor onverwachte ontwikkelingen, kan Purmerend intern beter gaan functioneren en zijn rol als regionale knoop blijven vervullen.

