



Middenbeemster **Plan De Keyser**

Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitplan fase 1

25 oktober 2016

SVP

architectuur en stedenbouw



woningen Rijperweg 't Landje'

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Leeswijzer	5
De Beemster	7
Poldermodule	7
Middenbeemster	9
Plan De Keyser	11
Hoofdstructuur	11
Fase 1	11
Stedenbouwkundig plan fase 1	15
Plan De Keyser	15
Fase 1	17
Deelplan 3	19
Woningbouwontwerp fase 1	21
Dorpse karakter	21
Toetsingscriteria deelplan 1 (voorheen fase 1A)	23
Toetsingscriteria deelplan 2	25
Toetsingscriteria deelplan 3	29
Beeldkwaliteitplan in uitvoering	33



zicht over Middenweg



zicht op locatie De Keyser



zicht op Marktplein

Inleiding

In Middenbeemster worden momenteel tot maximaal 480 woningen gebouwd. De locatie voor deze opgave ligt aan de zuidoostkant van Middenbeemster, in het enige tot nu toe onbebouwde kwadrant van dit kruisdorp. Door ook dit 'vierde kwadrant' te bebouwen komt het geografisch middelpunt van het dorp opnieuw te liggen waar het 400 jaar geleden is ontworpen: op de kruising van de Middenweg en de Rijperweg. De ontwikkeling heeft de naam De Keyser meegekregen.

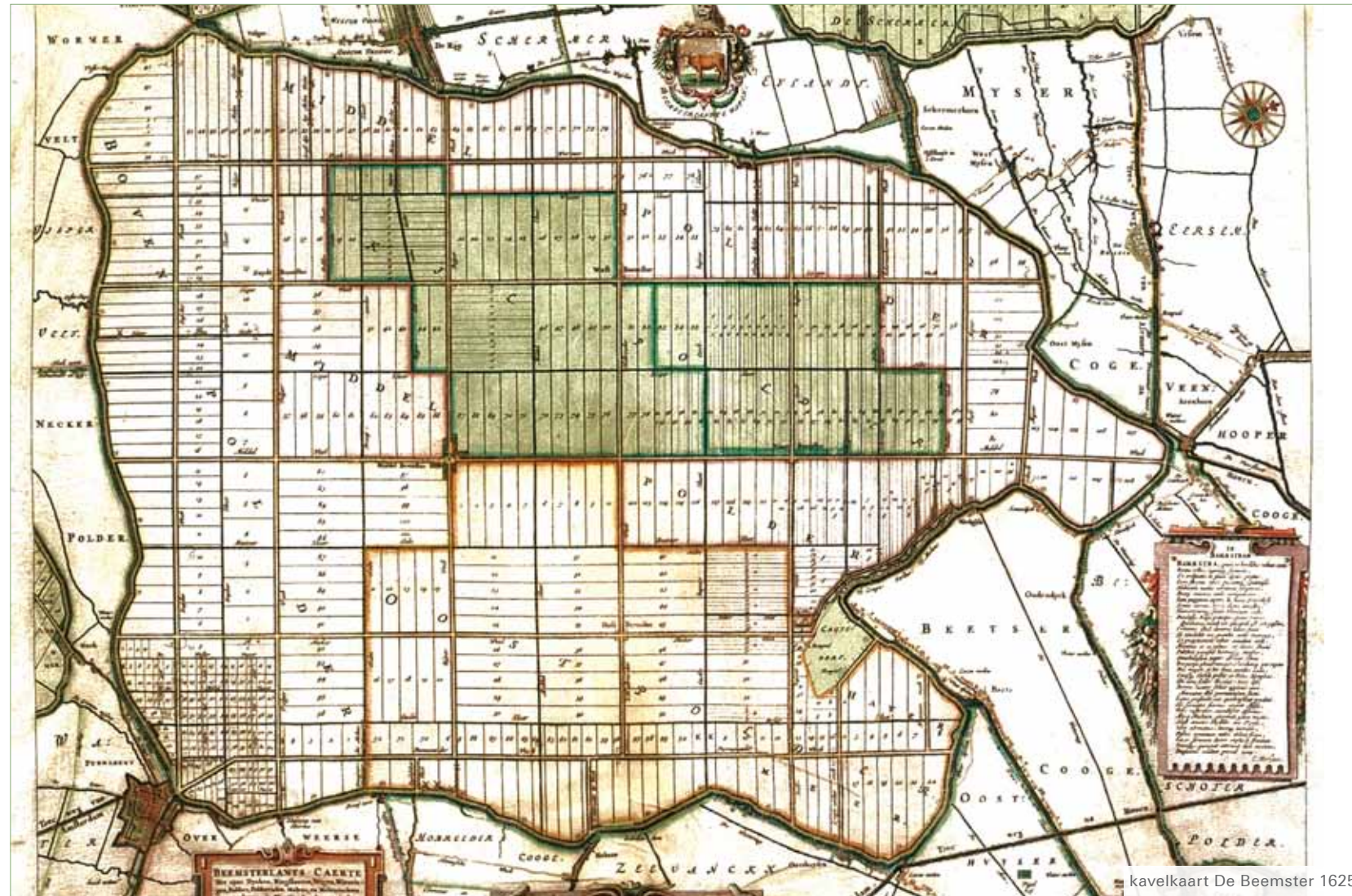
Fase 1 beslaat de eerste 3 kwadranten rond het historische kruispunt en bestaat uit deelplan 1 (voorheen fase 1A en inmiddels opgeleverd), deelplan 2 (momenteel in aanbouw) en deelplan 3 aan de Middenweg.

Deelplan 1 is in 2014, middels een selectie waarin o.a. afvaardiging welstand en gemeentebestuur betrokken waren, gewonnen door de combinatie KBK Bouwgroep en Just Architects. De woningen in dit deelplan worden, in aansluiting op het historische hart van Middenbeemster, gekenmerkt door historische elementen en typisch Beemsterse materialen en kleuren met onder andere veel hout.

In deelplan 2 is ervoor gekozen om de woningen ook met Just en KBK te realiseren. Het beeldkwaliteitplan voor deelplan 2 sluit op onderdelen aan op deelplan 1 maar heeft voor de architectuur een meer eigentijdse vertaling gekregen. Deelplan 3 zal hier op aanhaken waarbij een deel van de woningen uit deelplan 2 zullen terugkomen. In voorliggend beeldkwaliteitplan worden de basisideeën voor de drie deelgebieden en de toetsingscriteria voor verschillende schaalniveaus van het plan toegelicht.

Leeswijzer

In dit beeldkwaliteitplan wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op de ontstaansgeschiedenis en de kenmerken van **DE BEEMSTER**. In hoofdstuk 3 staat hoe de principes van De Beemster van invloed zijn geweest op de hoofdstructuur van **PLAN DE KEYSER**. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het stedenbouwkundig plan van **FASE 1** toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de ruimtelijke ideeën voor de drie deelgebieden vertaald naar toetsingscriteria voor het **WONINGBOUWONTWERP**. Tot slot wordt in het laatste hoofdstuk **BEELDKWALITEIT IN UITVOERING** een korte toelichting gegeven op het vervolgproces.



kavelkaart De Beemster 1625



sfeerbeelden polder De Beemster

De Beemster

De keuze voor een vierkante gridstructuur voor de Beemster kwam aan het begin van de 17e eeuw allerm minst uit de lucht vallen. Het droogleggen van de Beemster werd, naast een speculatieve operatie, ook opgevat als een 'hogere' opdracht, die met nuchterheid, standvastigheid en soberheid ter hand moest worden genomen.

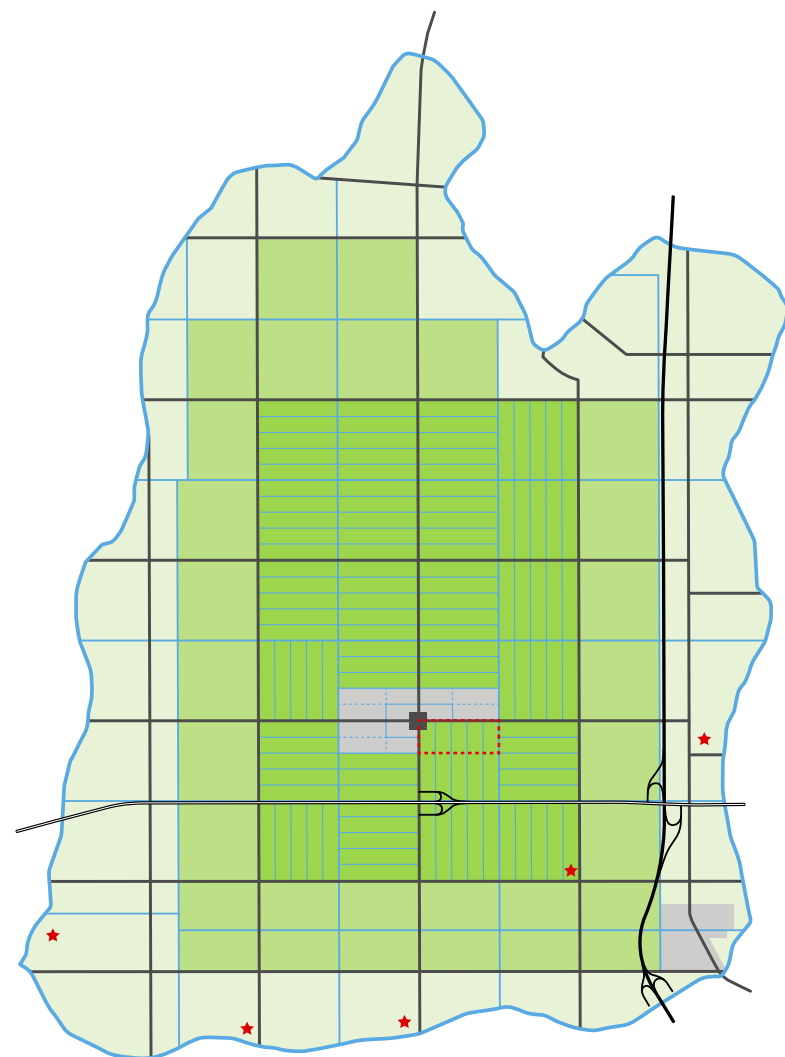
Vanuit Italië was de renaissance overgewaaid naar Nederland, met de oude Romeinse architect Vitruvius als belangrijkste inspiratiebron voor de (tuin)architectuur. Vitruvius introduceerde in zijn boek de begrippen Firmitas (stevigheid), Utilitas (bruikbaarheid) en Venustas (schoonheid). In een goed gebouw zouden deze drie aspecten in balans moeten zijn, aldus Vitruvius. Venustas werd geïnterpreteerd als een harmonieuze en rationele ordening der elementen. Geometrie en symmetrie werden beschouwd als de meest zuivere, want op mathematische gronden gebaseerde ontwerpmethoden. Vandaar het vierkant als basisvorm. Maar ook de andere twee begrippen zijn duidelijk zichtbaar in de Beemster. Firmitas kreeg in de Beemster gestalte in de waterbeheersing, Utilitas in de

optimalisatie van de verkaveling voor agrarische gebruik.

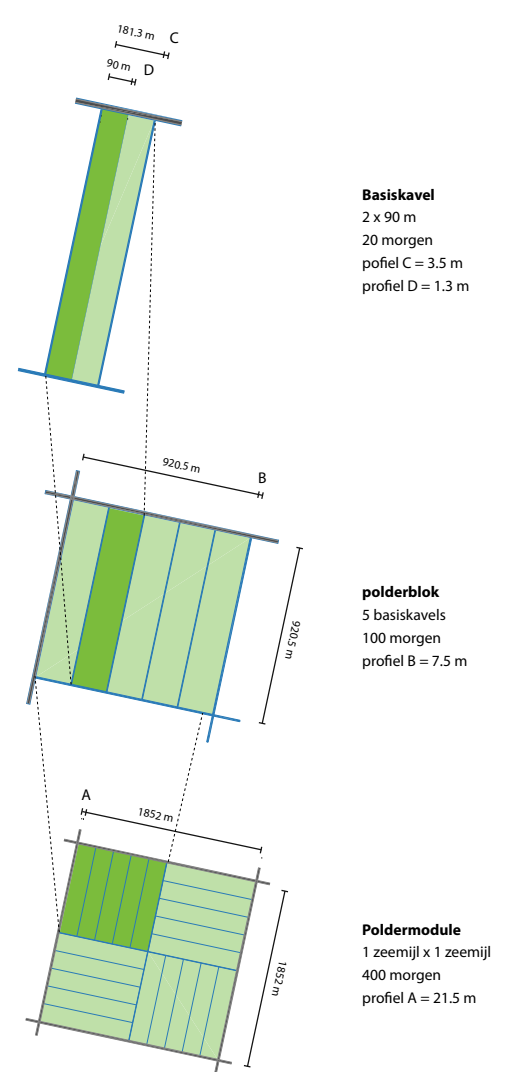
Drooggemalen in 1612, in de hoogtijdagen van de Gouden Eeuw, werd deze polder een toonbeeld van landwinning. Niet alleen de schaal van het project en het technische hoogstandje waarmee het water werd weggemalen spraken tot de verbeelding, ook de ontginning van het nieuwe land was een revelatie. Nog nooit was een polder zo ver doorontworpen vanuit het ideaal van menselijke beheersing van ruimte en natuur. Niet alleen God kon het paradijs scheppen, de mens kon er ook wat van! Een prestatie die indertijd veel opzien baarde, wellicht vergelijkbaar met de landing van de eerste mens op de maan eeuwen later. De Beemster heeft daarmee grote invloed gehad op latere droogmakerijen, in Nederland en daarbuiten.

Poldermodule

Het centrale deel van de droogmakerij is opgebouwd uit zes poldermodules – vierkanten van 1.852 bij 1.852 meter (een Engelse zeemijl), uitgezet langs een symmetrieas door het midden van



wegen- en slotenpatroon in De Beemster



poldermodule, polderblok en basiskavel

Basiskavel
2 x 90 m
20 morgen
profiel C = 3.5 m
profiel D = 1.3 m

polderblok
5 basiskavels
100 morgen
profiel B = 7.5 m

Poldermodule
1 zeemijl x 1 zeemijl
400 morgen
profiel A = 21.5 m

de Beemster. Elke poldermodule bestaat uit vier gelijk geprofileerde en door bomen begeleide polderwegen. De waterstructuur bestaat uit gelijksoortige vierkanten van brede hoofdsloten, maar is een halve module verschoven ten opzichte van de wegenstructuur. Elke poldermodule wordt zodoende begrensd door wegen en doorsneden door hoofdsloten, die de module in vier gelijke polderblokken van circa 900 x 900 meter verdelen.

Op dat schaalniveau wordt het vierkant losgelaten, om pragmatische redenen – Venustas wordt ondergeschikt aan Utilitas en Firmitas. De polderblokken worden door smallere sloten in vijf landbouwkavels verdeeld van elk 20 ‘morgen’ groot, een toentertijd gebruikelijke agrarische oppervlakte. De richting van de sloten is waarschijnlijk bepaald op basis van een optimale afwatering en daarmee op het natuurlijke reliëf van de voormalige meerbodem. De landbouwkavels zijn later door een extra slootje veelal in tweeën gesplitst vanwege de ontwatering.

De kleinste maat die we terugvinden in de Beemster is daarmee een hart op hart maat van 92,25 meter. De originele kopergravure van het ontwerp van de Beemster laat echter alleen de oorspronkelijke, iets bredere kavelsloten met een hart op hart afstand van 185 meter zien. Aan deze kavelsloten wordt daarom meer belang gehecht dan aan de later gegraven ‘subsloten’.

Middenbeemster

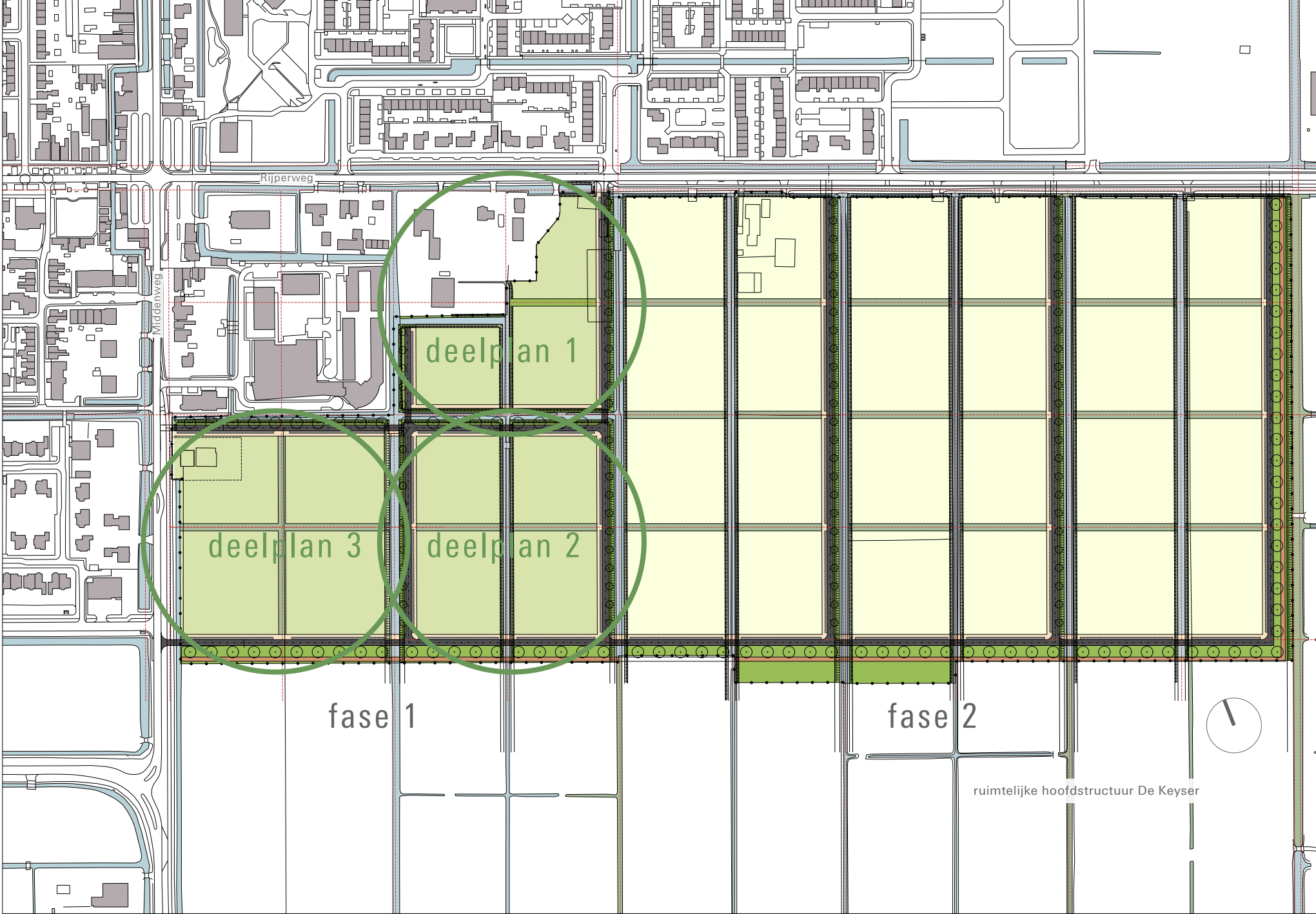
Langs de polderwegen, op de koppen van de landbouwkavels, werden de typische vierkante stolpboerderijen gebouwd. Hierdoor ontstonden kilometers lange, uiterst ijle bebouwingslinten. Op negen kruispunten van polderwegen waren clusters van bebouwing voorzien rond een dorpsplein. Uiteindelijk is Middenbeemster het enige kruisdorp dat volgens dit plan is aangelegd.

Het dorp Middenbeemster is ontworpen op het kruispunt van de Middenweg en de Rijperweg in de vorm van een plein met losse bebouwing langs de randen en de grote kerk van Hendrik de Keyser in de zuidoost hoek. Met name in de tweede helft van de vorige eeuw is het dorp sterk gegroeid, maar niet volgens een overkoepelend ordeningsprincipe zoals dat wel voor de Beemster is bedacht. Wel hebben de drie kwadranten van het dorp gelijke afmetingen en een min of meer doorlopende dubbele bomenrij als overgang naar het agrarische landschap eromheen. Ook is een binnencarré herkenbaar rond het centrum, al heeft dat binnencarré niet overal dezelfde profilering en kwaliteit.

De bebouwing van De Keyser vormt een logische voltooiing van het dorp, dat daarmee alsnog haar oorspronkelijke symmetrische opzet krijgt. Het enige waarin het Plan De Keyser afwijkt van de andere kwadranten is haar verkavelingsrichting – de kavelsloten staan niet haaks op de Middenweg maar op de Rijperweg. De zuidzijde van het kwadrant kent daardoor geen duidelijke begrenzing naar het landschap door middel van een kavelsloot. Hier zal in het ontwerp voor het gebied een antwoord op moeten komen.



luchtfoto Middenbeemster (bron: Google)



Plan De Keyser

Voor De Keyser is op basis van de principes uit De Beemster een hoofdstructuur opgezet. Deze hoofdstructuur is gebaseerd op de exacte hart-op-hart afstand van 92,25 meter tussen de bestaande sloten. Voor de stramienlijnen van dit orthogonale grid zijn de functie en kwaliteit in de hoofdstructuur vastgelegd.

Hoofdstructuur

In de hoofdstructuur van De Keyser is de 'Beemsterse' kwaliteit die in de polderwegen van de polder duidelijk herkenbaar is, overgenomen. Het Beemstergrid is glashelder, kent geen doodlopende wegen of onderbrekingen en is voor alle verkeer toegankelijk. De wegen en sloten lijken door te lopen tot in het oneindige en de continuïteit van de lijn is daarvoor van groot belang. Voor de hoofdstructuur in De Keyser zullen de stramienlijnen dan ook altijd duidelijk zichtbaar en beleefbaar moeten zijn. Er is daarbij een onderscheid gemaakt tussen de hoofdlijnen, gebaseerd op de 180 x 180 maatvoering zoals deze op de kopergravure uit de zeventiende eeuw is weergegeven, en de sublijnen die hier precies tussen in liggen. De hoofdlijnen zijn altijd openbaar en toe-

gankelijk en kennen een sterke continuïteit in het profiel met voorgevels van bebouwing. De sublijnen kunnen afhankelijk van de plek in het plan van kleur verschieten en hoeven niet altijd openbaar toegankelijk te zijn. Wel blijven ze altijd zichtbaar en herkenbaar. De sublijnen kunnen worden ingevuld als weg, voetpad, groenzone, sloot, rij bomen of een combinatie van deze elementen. Het raster is hiermee niet neutraal. Door de kwaliteit van de lijnen strak te regisseren, ontstaat er ruimte voor variatie binnen de bouwvelden van circa 90 x 90 meter.

Fase 1

De eerste bouwfase van De Keyser loopt tot de tweede hoofdsloot gerekend vanaf de Middenweg en beslaat circa 11 van de hierboven genoemde bouwvelden. Er zijn drie lijnen die uitkomen op de Middenweg en er is, door de aanwezigheid van bestaande bebouwing, op één plek een verbinding met de Rijperweg mogelijk.

De hoofdstructuur van fase 1 bestaat uit een orthogonaal grid met hoofdlijnen en sublijnen. De hoofdlijnen liggen vanaf de Rijperweg en



zicht over sloot noordrand Middenbeemster



zicht over Kerkhoflaan Middenbeemster



zicht op Marktplein Middenbeemster

sloten

Lijnen

continuïteit

openbare ruimte

kwaliteit

bomenrijen

langzaam verkeer

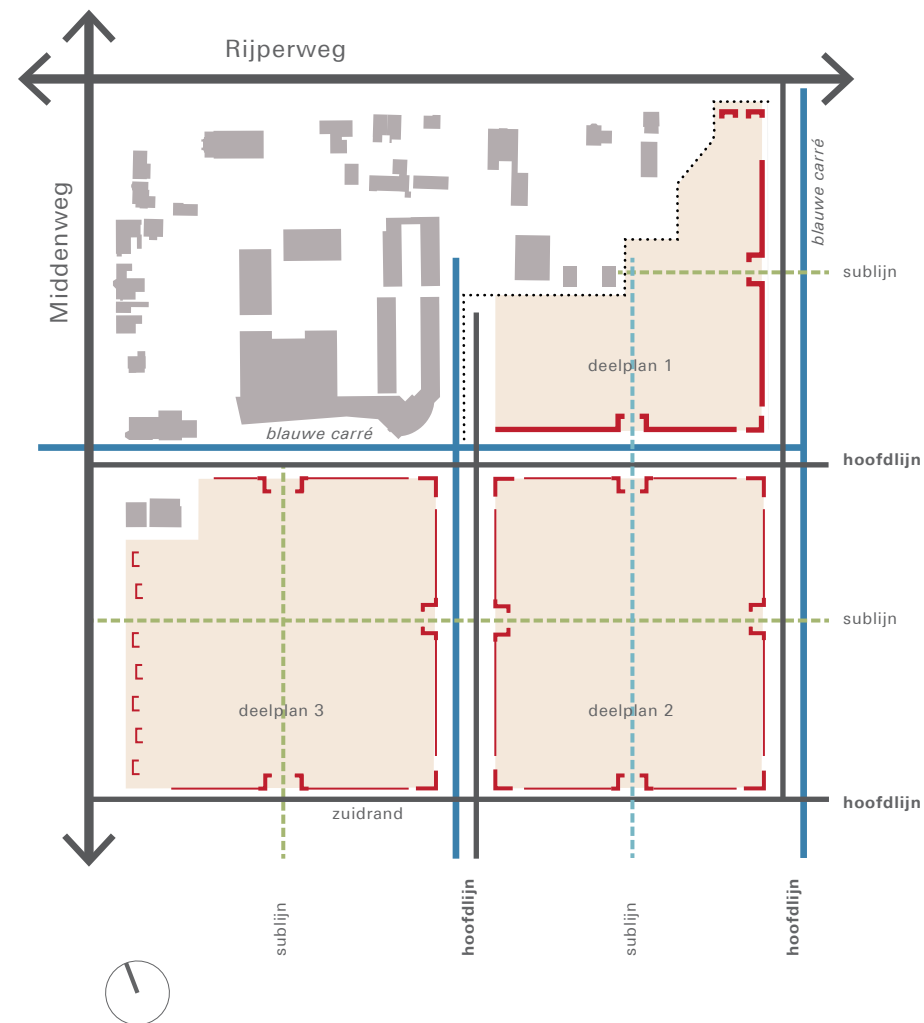
kopergravure-sloten

dorps

groene zone

ORTHOOGONALE STRUCTUUR

doorzichten tot in het 'oneindige'



principe hoofdstructuur fase 1 De Keyser

Middenweg op een onderlinge afstand van circa 180 meter en bestaan, met uitzondering van de zuidrand, uit een bestaande sloot gecombineerd met een straat voor autoverkeer in twee richtingen, een trottoir en langsparkeren. De profielen zijn daarmee ruim, formeel en groen, passend bij het monumentale en tegelijkertijd landelijke karakter van de polderwegen. De bebouwing langs de hoofdlijnen staat op éénzelfde rooilijn en de woningen zijn met de voorzijde op deze lijnen georiënteerd.

De sublijnen liggen precies tussen de hoofdlijnen in. Langs de sublijnen is de rooilijn variabel en mogen ook zij- en achtertuinen liggen. Ook hoeven de sublijnen niet continu geprofileerd te zijn: ze kunnen van kleur verschieten door soms als weg, dan weer als voetpad en verderop als groenzone te fungeren. De sublijnen moeten wel altijd herkenbaar en zichtbaar blijven binnen het plan.

Het blauwe carré zoals dat in het Beeldkwaliteitplan Vierde Kwadrant (maart 2009) is benoemd, maakt deel uit van de hoofdstructuur van fase 1. De randen van dit carré worden gevormd door twee hoofdlijnen.

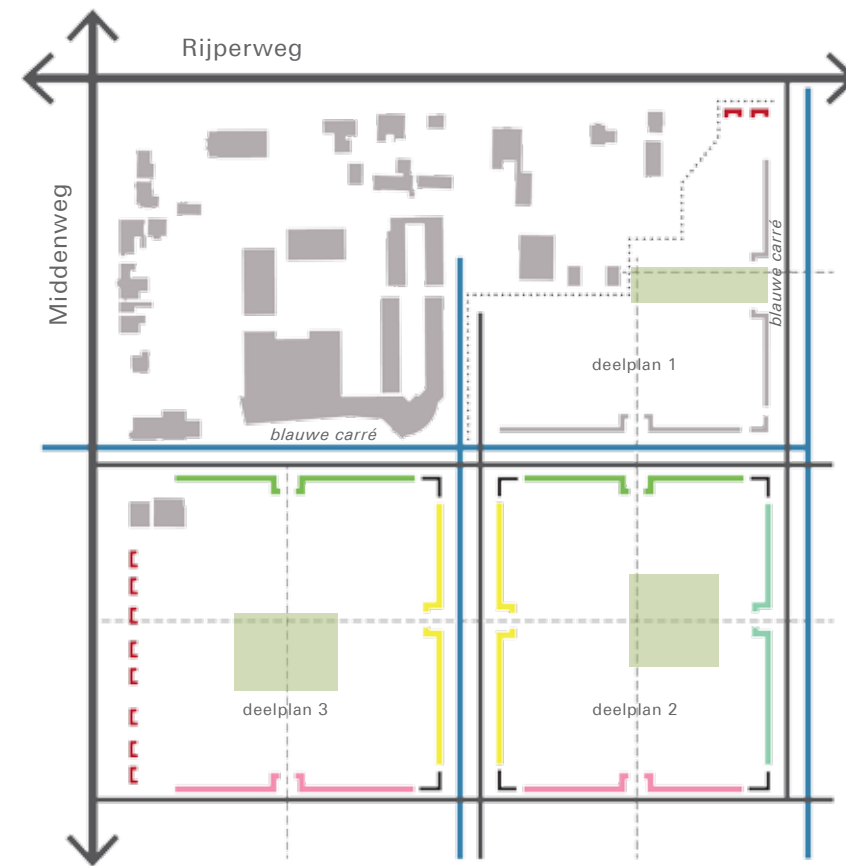
Op de plekken waar een hoofdlijn een andere lijn van de hoofdstructuur kruist, reageert de bebouwing en 'springt ze even uit de band'. Dit kan bijvoorbeeld door een sprong in de rooilijn, een andere kaprichting en/of een afwijkende kleur dakpan of materialisatie. Het is aan de architect om hier een passend voorstel voor te doen.

De weidsheid van de polder en de monumentaliteit van de polderlijnen moet een goede aansluiting vinden bij de maat en de schaal van het dorp. Voor het wonen zijn thema's als geborgen, informeel, menselijke maat en intimiteit van belang. Het vinden van een balans tussen de grootsheid van de polder en de intimiteit van het dorpse woonmilieu, vormt in De Keyser een belangrijke uitdaging.

3



impressie bouwplannen deelplannen 1 en 2 De Keyser



samenhang in beeld langs hoofdlijnen fase 1



Stedenbouwkundig plan fase 1

4

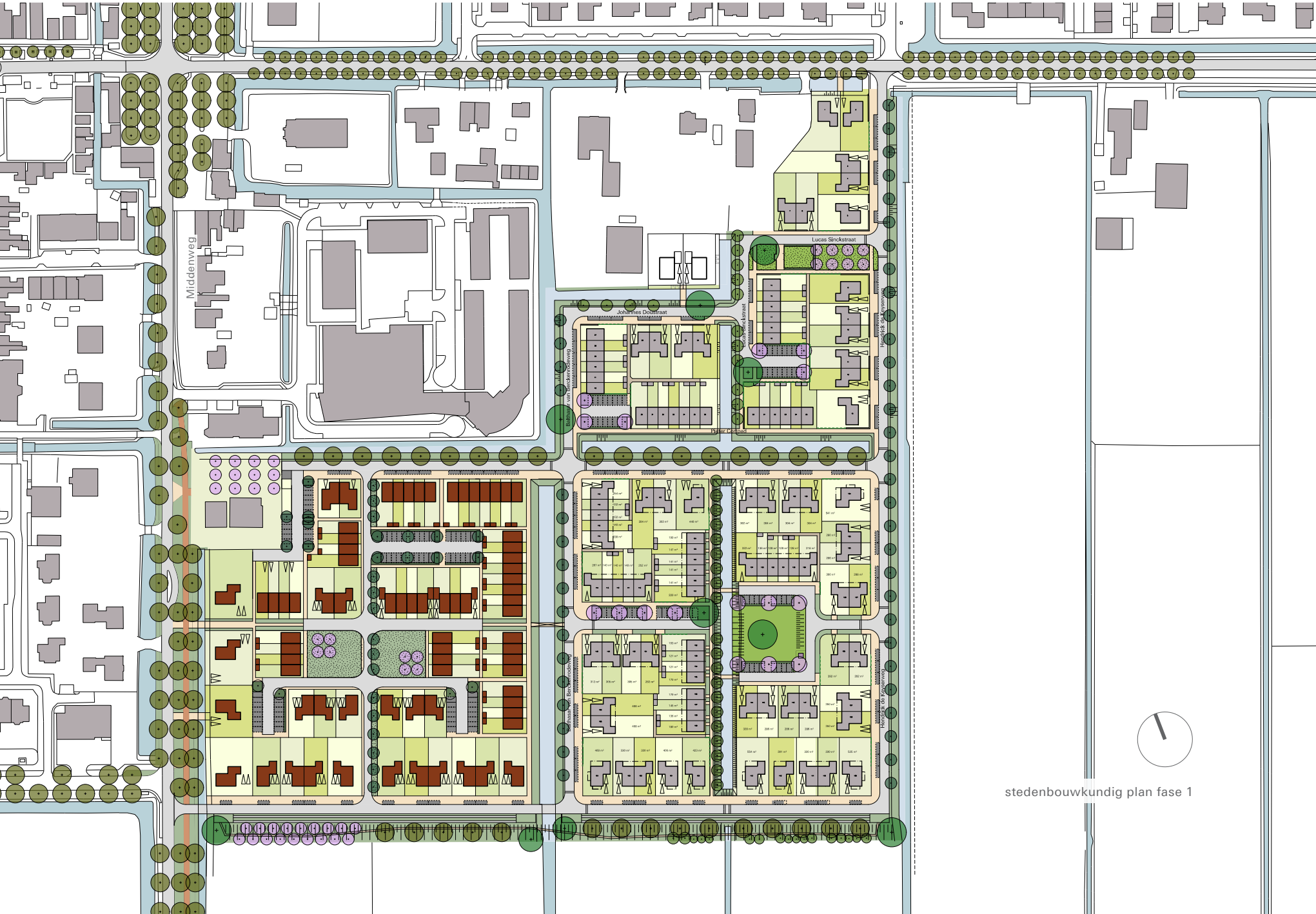
De locatie van fase 1 ligt ten zuiden van het kruispunt Middenweg-Rijperweg en wordt begrensd door twee hoofdlijnen. Fase 1 bestaat uit een drietal poldermodules waarvan er één binnen het blauwe carré ligt.

Plan De Keyser

De Keyser zal enerzijds aansluiting krijgen bij de maat en de schaal van het wonen in Middenbeemster. En anderzijds moet de weidsheid van de polder en de monumentaliteit van de polderlijnen zichtbaar en voelbaar blijven in de wijk. In het stedenbouwkundig plan komt het karakter van de polder tot uitdrukking doordat de bebouwing langs de hoofdlijnen in een strakke rooilijn is gepositioneerd. Het dorps karakter komt tot uitdrukking in de groene, dorps opzet van de buurt. Het vinden van een balans tussen de monumentaliteit van de polder en de dorps karakteristiek van Middenbeemster, vormt een belangrijk opgave voor het woningbouwontwerp.

Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de hoofdstructuur. Ter plaatse van de hoofdlijnen is het profiel sterk lineair met evenwijdig aan de watergangen een doorgaande, rechte bomenrij. In de buurten vormt een groene plek het centrale hart op het kruispunt van twee sublijnen. Hier krijgt de openbare ruimte een meer informele inrichting. De bewoners kunnen hun auto op eigen terrein, langs de straat of in parkeercoffers parkeren. Er is voor bezoek altijd in de nabijheid van de woning voldoende gelegenheid voor parkeren. De inrichting van het openbaar gebied is in detaillering en materialisatie voor de gehele fase gelijk.



stedenbouwkundig plan fase 1



Bebouwing

De bouwblokken staan zo op de kavels dat er ruime voor- en zijtuinen resteren die met een groene erfscheiding bijdragen aan het dorps beeld van het wonen.

De bebouwing langs de hoofdlijnen staat op een rechte rooilijn ter begeleiding van deze hoofdstructuur. Op de plek waar deze hoofdlijn een andere lijn kruist, reageert de bebouwing door 'uit de band te springen'. Dit kan bijvoorbeeld door een andere rooilijn, kaprichting of kleur of materiaal te kiezen.

De bebouwing in de buurt vormt een sterk ensemble rond de centrale groene ruimte. Er is sprake van een sterke samenhang in zowel bouwvolume, kapvorm, rooilijn en kleur- en materiaalgebruik.

Fase 1

Fase 1 bestaat uit drie poldermodules die in samenhang worden ontworpen en ontwikkeld. Deelplan 1 ligt binnen het blauwe carré en beslaat geen volledig kwadrant. Dit deelplan is gericht op het 'afmaken' van het dorp. De woningen in deelplan 1 hebben, in aansluiting op het historisch hart van Middenbeemster, een historiserende architectuurstijl gekregen met typisch Beemsterse materialen en kleuren. De woningen zijn inmiddels gebouwd en de eerste bewoners hebben hun sleutel ontvangen.

Deelplan 2 en 3 liggen buiten het blauwe carré en zullen veel meer als aparte clusters herkenbaar zijn. Elke deelplan vormt een eigen, samenhangende compositie met een onderscheid tussen de rand en het 'binnenwerk'. Het 'binnenwerk', daar waar de sublijnen kruisen, vormt in elk deelplan, een eigen wereld. De architectuur van de woningen krijgt in deelplan 2 en 3 een meer eigentijdse vertaling van de typisch Middenbeemsterse bebouwing. Voor deelplan 2 is de paal voor de eerste bouwfase inmiddels geslagen en nagenoeg alle woningen zijn verkocht.



impressie rand deelplan 2 De Keyser

Deelplan 3

Deelplan 3 kent meer variatie in bebouwing in zowel de randen als de binnenwereld. Drie randen zullen in architectuur en kleur- en materiaalgebruik aansluiten op deelplan 2. De rand naar de Middenweg kent echter een eigen beeld. Deze vier of vijf percelen zullen als vrije kavel worden aangeboden en hier zal een eigen beeldkwaliteitplan en/of zullen kavelpaspoorten voor worden geschreven.

De *binnenwereld* van deelplan 3 zal samen met Just Architects, de architect van de andere woningen in fase 1, worden uitgewerkt. Het belangrijkste uitgangspunt is dat de binnenwereld duidelijk anders moet zijn dan de randen en dat er in samenhang met de centrale plek een totaalbeeld moet worden gemaakt in het hart van het deelplan. Hierbij kan, net als in deelplan 2, weer gedacht worden aan een samenhangend hofje, maar ook aan een heel andere, wellicht modernere architectuur of misschien wel een (boeren)erf met juist een variatie aan bebouwing. Het dorpse karakter van De Keyser met de in dit hoofdstuk beschreven kenmerken, vormt voor deze invulling het uitgangspunt.



samenhang in architectuur



zorgvuldig gedetailleerde volumes



individualiteit van de woning



Woningbouwontwerp fase 1

In dit hoofdstuk worden de ideeën zoals ze in de hoofdstructuur van De Keyser en de verkeling van fase 1 zijn bedacht, doorvertaald naar principes voor het woningontwerp van de drie deelplannen. Voor de woningen worden op verschillende schaalniveaus thema's toegelicht en steeds met een aantal passende referentiebeelden geïllustreerd. De toetsingscriteria van deelplan 1 en 2 zijn reeds in eerdere beeldkwaliteitplannen beschreven maar worden in dit document gebundeld zodat er een totaalbeeld en toetsingskader voor heel fase 1 ontstaat.

Dorpse karakter

Het dorpse karakter van De Keyser speelt ook bij het ontwerp van de woningbouw een belangrijke rol. De bebouwing zal zorgvuldig op de dorpse sfeer van Middenbeemster moeten aansluiten waarbij typisch Beemsterse thema's kunnen worden vertaald naar een eigentijds woningontwerp. Zowel de stedenbouwkundige composities van het Marktplein en het hofje aan de Leeghwaterstraat als de architectonische verschijningsvorm van de historische (erf)bebouwing aan de Middenweg en

de Rijperweg kunnen hiervoor als inspiratie dienen. In deelplan 1 is historiserende architectuur toegepast, voor deelplan 2 en 3 geldt dat er een meer eigentijdse vertaling van de historische Middenbeemsterse architectuur wordt gemaakt. Om binnen het dorp wel de gewenste samenhang te behouden zullen het bouwvolume, de kapvorm en een deel van de detaillering overeenkomen in het totale plan.

Een dorpse uitstraling kan op verschillende manieren in het woningontwerp tot uitdrukking worden gebracht. Belangrijke thema's daarbij zijn:

- een samenhangende dorpse mix met verschillende woningtypen en diversiteit in het ontwerp van de verschillende bouwblokken maar daarnaast een grote mate van samenhang; de dorpsaannemer is herkenbaar.
- heldere, zorgvuldig gedetailleerde bouwblokken waardoor elk bouwvolume een afgerond geheel vormt door bijvoorbeeld een duidelijke dakrand rond het bouwblok of de kopgevels te behandelen als *tweede* voorgevel;
- individuele herkenbaarheid van de woning zodat deze voor bewoners specifiek is en de



begeleidende bebouwing



dorpse maat en schaal

wijk voor bezoekers leesbaar wordt (bij het witte huis rechtsaf, of ik woon in het huis met de groene veranda);

- dorpse maat en schaal waarbij elementen als op-, en aanbouwen een belangrijke bijdrage leveren aan de gelaagdheid van het bouwblok en de individuele herkenbaarheid van de woning.
- een zorgvuldige detaillering met aandacht voor metselwerk, gevelontwerp en overstekken versterken het dorpse karakter.

Toetsingscriteria deelplan 1 (voorheen fase 1A)

Rooilijn deelplan 1

De positie van de bebouwing op de kavel is medebepalend voor de beleving van het ruimtelijke profiel en de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

- De bebouwing langs de hoofdlijnen heeft een duidelijk begeleidend karakter van deze lange, doorgaande lijnen en staat daartoe op een gelijke rooilijn. De woningen die als schakel fungeren op een kruispunt met een andere structuurlijn, mogen subtiel buiten deze rooilijn worden geplaatst.
- De vrijstaande woning op de hoek van de lijnen langs de buitenrand vormt een zeer belangrijke schakel in de totale rand. De positie van deze woning ten opzichte van de aangrenzende woningen in de rand dient zorgvuldig en in

samenhang met bijvoorbeeld de oriëntatie van de woning, de positie van de entree en de overgang van het openbaar gebied naar de tuin te worden bepaald.

- De overige woningen in de buurt mogen op een variabele rooilijn worden geplaatst. Een sprong in de rooilijn binnen de bouwblokken met rijwoningen is één van de middelen om bij te dragen aan het dorpse karakter.

Bouvvolumes deelplan 1

De bebouwing van De Keyser heeft een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met kap. Elk bouwblok is daarbij herkenbaar en (lijkt) uniek en vormt in beeld een afgerond volume. De herkenbaarheid van de individuele woning speelt een belangrijke rol maar elke woning blijft daarbij onderdeel van het grotere geheel; zowel het bouwvolume als de buurt als totaal. De woningen van fase 1a vormen samen een sterk samenhangend geheel.

- Balans zoeken tussen de dorpse mix en de gewenste samenhang in beeld door bijvoorbeeld te kiezen voor één dakvorm of kaphelling.
- Alle bouwblokken zijn op zichzelf staande volumes met een alzijdige detaillering. De kopgevels en het dak dienen een zorgvuldig ontworpen beëindiging te zijn van het totale

volume door bijvoorbeeld een duidelijke dakrand rond het bouwblok of de kopgevels te behandelen als *tweede* voorgevel.

- De bebouwing langs de drie hoofdstructuurlijnen heeft een duidelijk begeleidend karakter van deze lange, doorgaande lijnen. Dit kan tot uitdrukking komen door duidelijk zichtbare langskappen, begeleidende gevels of lijnvormige elementen als dakranden of goten.
- De bebouwing dient ter plaatse van de kruising van een hoofdlijn met een andere structuurlijn, 'uit de band te springen'. Dit kan bijvoorbeeld door de rooilijn te laten verspringen, de kaprichting te wijzigen, de goot te verhogen of in kleur- en/of materiaalgebruik een accent aan te brengen.
- Binnen de bouvvolumes dient de individuele woning op een subtiele wijze herkenbaar te zijn. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van individuele op- en aanbouwen, door spiegeling of geleiding aan te brengen in de gevel, door een keer een nok van de kap te draaien of door te spelen met kleur.
- Alle woningen zijn georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimte. Bij kopgevels die grenzen aan het openbaar gebied dient de woning een duidelijke dubbele oriëntatie te krijgen met voldoende gevelopeningen over de totale gevel.



bandbreedte kleuren en materialen



overgang openbaar - privé

Dit kan betekenen dat de voordeur in de kopgevel wordt geplaatst of dat een overhoeks raam wordt toegepast. Er dient sprake te zijn van een tweede 'voorgevel' in plaats van een eindgevel.

Architectuur en detaillering deelplan 1

De bouwvolumes zijn in de architectonische uitwerking familie van elkaar en een bandbreedte van kleuren en materialen draagt hieraan bij. Dit betekent dat er duidelijke keuzes gemaakt moeten worden over architectuurstijl, ontwerptheema's, detaillering en materialisatie zodat de samenhang die kenmerkend is voor een dorp, ook voor De Keyser tot uitdrukking komt.

- Het traditionele huis met een kap en een zorgvuldige detaillering vormt het uitgangspunt. Dit kan ook een eigentijdse vertaling zijn van de in Middenbeemster aanwezige bebouwing.
- Aandacht voor dakranden en eventuele overstekken.
- Aandacht voor detaillering in metselwerk en eventueel andere gevelmaterialen.

Kleur- en materiaalgebruik deelplan 1

Met het kleur- en materiaalgebruik zal gezocht moeten worden naar een sfeer en stijl die aansluit bij het dorpse karakter van Middenbeemster. De dorpse mix maar ook de herkenbaarheid van de

individuele woning en de gewenste samenhang in de buurt kunnen met een zorgvuldig kleur- en materiaalgebruik zichtbaar worden.

- Basismateriaal baksteen in het oranje/rode palet, incidenteel een witte gevel mogelijk als licht accent.
- Duidelijke aanleidingen voor het toepassen van een andere kleur gevelsteen in zelfde bouwblok, bijvoorbeeld bij een sprong in de rooilijn of een duidelijke geleding in de gevel.
- Verschillende kleuren dakpannen mogelijk, niet geglaazuurd. Zonnepanelen zijn toegestaan in het dakvlak, bij voorkeur geïntegreerd in de (antracietkleurige) pan.

Erfscheidings deelplan 1

De overgangen van privé naar openbaar zijn van belang voor de uitstraling van de woonbuurt. Daarnaast speelt de positie van de erfscheiding met name bij de kopwoningen een belangrijke rol bij de relatie tussen woning en openbaar gebied.

- De keuze voor het type erfscheidings maakt deel uit van het woningontwerp.
- Een groene erfscheiding heeft vanuit de dorpse karakteristiek een sterke voorkeur.
- Bij de rijwoningen aan de zuidrand dient, als onderdeel van het woningontwerp, een ondiepe stoepenzone te worden aangelegd geschikt

voor het plaatsen van bloempotten en een bankje.

- Op de plek waar zij- en achtertuinen grenzen aan het openbaar gebied dient een specifieke, duurzame oplossing te worden toegepast.
- Bij plek waar de twee kopgevels met hun achtertuin grenzen aan de parkeercoffer verdient specifieke aandacht.

Toetsingscriteria deelplan 2

Rooilijn deelplan 2

De positie van de bebouwing op de kavel is medebepalend voor de beleving van het ruimtelijke profiel en de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

- De bebouwing langs de hoofdlijnen heeft een duidelijk begeleidend karakter van deze lange, doorgaande lijnen en staat daartoe op een gelijke rooilijn. De woningen die als schakel fungeren op een kruispunt met een andere structuurlijn, mogen subtiel buiten deze rooilijn worden geplaatst.
- De woningen in de buurt, rond het hofje, vormen een duidelijk ensemble rond de openbare ruimte. De eenduidige rooilijn van de bouwblokken benadrukt dit.

Bouwvolumes deelplan 2

De bebouwing van De Keyser heeft een maximale

bouwhoogte van twee bouwlagen met kap. Elk bouwblok is daarbij herkenbaar en (lijkt) uniek en vormt in beeld een afgerond volume. De herkenbaarheid van de individuele woning speelt een belangrijke rol maar elke woning blijft daarbij onderdeel van het grotere geheel; zowel het bouwvolume als de buurt als totaal. De woningen van deelplan 2 vormen samen een sterk samenhangend geheel. Maar ook de samenhang met de bouwvolumes in deelplan 1 is herkenbaar.

- Balans zoeken tussen de dorpse mix en de gewenste samenhang in beeld door bijvoorbeeld te kiezen voor één dakvorm of kaphelling.
- Alle bouwblokken zijn op zichzelf staande volumes met eenzijdige detaillering. De kopgevels en het dak dienen een zorgvuldig ontworpen beeindiging te zijn van het totale volume door bijvoorbeeld een duidelijke dakrand rond het bouwblok of de kopgevels te behandelen als *tweede* voorgevel.
- De bebouwing langs de hoofdstructuurlijnen heeft een duidelijk begeleidend karakter van deze lange, doorgaande lijnen. Dit kan tot uitdrukking komen door duidelijk zichtbare langskappen, begeleidende gevels of lijnvormige elementen als dakranden of goten.
- De bebouwing dient ter plaatse van de kruising van een hoofdlijn met een andere structuur-

lijn, ‘uit de band te springen’. Dit kan bijvoorbeeld door de rooilijn te laten verspringen, de kaprichting te wijzigen, de goot te verhogen of in kleur- en/of materiaalgebruik een accent aan te brengen.

- Binnen de bouwvolumes dient de individuele woning op een subtiele wijze herkenbaar te zijn. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van individuele op- en aanbouwen, door spiegeling of geleiding aan te brengen in de gevel, door een keer een nok van de kap te draaien of door te spelen met kleur.
- Alle woningen zijn georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimte. Bij kopgevels die grenzen aan het openbaar gebied dient de woning een duidelijke dubbele oriëntatie te krijgen met voldoende gevelopeningen over de totale gevel. Dit kan betekenen dat de voordeur in de kopgevel wordt geplaatst of dat een overhoeks raam wordt toegepast. Er dient sprake te zijn van een tweede ‘voorgevel’ in plaats van een eindgevel.

Architectuur en detaillering deelplan 2

De bouwvolumes zijn in de architectonische uitwerking familie van elkaar en een bandbreedte van kleuren en materialen draagt hieraan bij. Ook mag er een sterke relatie zijn met de architec-

tuur van deelplan 2, maar dan in een duidelijke herkenbare meer eigentijdse vertaling. Zo kunnen bepaalde details en materialen en ook bepaalde kleuren van deelplan 1 terugkomen in deelplan 2, zodat de samenhang die kenmerkend is voor een dorp, ook voor De Keyser tot uitdrukking komt.

- Het traditionele huis met een kap en een zorgvuldige detaillering vormt het uitgangspunt in een eigentijdse vertaling van de in Middenbeemster aanwezige bebouwing.
- Aandacht voor dakranden en eventuele overstekken.
- Aandacht voor detaillering in metselwerk en eventueel andere gevelmaterialen.

Kleur- en materiaalgebruik deelplan 2

Met het kleur- en materiaalgebruik zal gezocht moeten worden naar een sfeer en stijl die aansluit bij het dorpse karakter van Middenbeemster en de woningontwerpen van deelplan 1. De dorpse mix maar ook de herkenbaarheid van de individuele woning en de gewenste samenhang in de buurt kunnen met een zorgvuldig kleur- en materiaalgebruik zichtbaar worden.

- Basismateriaal baksteen in het oranje/rode palet, incidenteel een witte gevel mogelijk als licht accent.
- Duidelijke aanleidingen voor het toepassen van

een andere kleur gevelsteen in zelfde bouwblok, bijvoorbeeld bij een sprong in de rooilijn of een duidelijke geleiding in de gevel.

- Verschillende kleuren dakpannen tussen de bouwblokken mogelijk, niet geglazuurd. Zonnepanelen zijn toegestaan in het dakvlak, bij voorkeur geïntegreerd in de (antracietkleurige) pan.

Erfscheidings deelplan 2

De overgangen van privé naar openbaar zijn van belang voor de uitstraling van de woonbuurt.

Daarnaast speelt de positie van de erfscheiding met name bij de kopwoningen een belangrijke rol bij de relatie tussen woning en openbaar gebied.

- De keuze voor het type erfscheidingen maakt deel uit van het woningontwerp.
- Een groene erfscheiding heeft vanuit de dorpse karakteristiek een sterke voorkeur.
- Bij de rijwoningen langs de sloot in het hofje dient, als onderdeel van het woningontwerp, een ondiepe stoepenzone (circa 70 cm) te worden aangelegd geschikt voor het plaatsen van bloempotten en een bankje.
- Op de plek waar zij- en achtertuinen grenzen aan het openbaar gebied dient een specifieke, duurzame oplossing te worden toegepast.

Toetsingscriteria deelplan 3

Rooilijn deelplan 3

De positie van de bebouwing op de kavel is medebepalend voor de beleving van het ruimtelijke profiel en de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

- De bebouwing langs de hoofdlijnen heeft een duidelijk begeleidend karakter van deze lange, doorgaande lijnen en staat daartoe op een gelijke rooilijn. De woningen die als schakel fungeren op een kruispunt met een andere structuurlijn, mogen subtiel buiten deze rooilijn worden geplaatst.
- De woningen in de buurt, rond het groen, vormen een duidelijk ensemble rond de openbare ruimte. De samenhang binnen het ensemble komt tot uitdrukking in een specifieke ruimtelijke compositie rond of met de groene ruimte. Dit kan een hof maar ook een erf of een andere ruimtelijke compositie zijn.

Bouwvolumes deelplan 3

De bebouwing van De Keyser heeft een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met kap. Elk bouwblok is daarbij herkenbaar en (lijkt) uniek en vormt in beeld een afgerond volume. De herkenbaarheid van de individuele woning speelt een belangrijke rol maar elke woning blijft daarbij onderdeel van het grotere geheel; zowel het bouw-

volume als de buurt als totaal. De woningen van deelplan 2 en 3 vormen samen een sterk samenhangend geheel. Maar ook de samenhang met de bouwvolumes in deelplan 1 is herkenbaar.

- Balans zoeken tussen de dorpse mix en de gewenste samenhang in beeld door bijvoorbeeld te kiezen voor één dakvorm of kaphelling.
- Alle bouwblokken zijn op zichzelf staande volumes met eenzijdige detaillering. De kopgevels en het dak dienen een zorgvuldig ontworpen beeindiging te zijn van het totale volume door bijvoorbeeld een duidelijke dakrand rond het bouwblok of de kopgevels te behandelen als *tweede* voorgevel.
- De bebouwing langs de hoofdstructuurlijnen heeft een duidelijk begeleidend karakter van deze lange, doorgaande lijnen. Dit kan tot uitdrukking komen door duidelijk zichtbare langskappen, begeleidende gevels of lijnvormige elementen als dakranden of goten.
- De bebouwing dient ter plaatse van de kruising van een hoofdlijn met een andere structuurlijn, ‘uit de band te springen’. Dit kan bijvoorbeeld door de rooilijn te laten verspringen, de kaprichting te wijzigen, de goot te verhogen of in kleur- en/of materiaalgebruik een accent aan te brengen.
- Binnen de bouwvolumes dient de individue-

le woning op een subtiele wijze herkenbaar te zijn. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van individuele op- en aanbouwen, door spiegeling of geleding aan te brengen in de gevel, door een keer een nok van de kap te draaien of door te spelen met kleur.

- Alle woningen zijn georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimte. Bij kopgevels die grenzen aan het openbaar gebied dient de woning een duidelijke dubbele oriëntatie te krijgen met voldoende gevelopeningen over de totale gevel. Dit kan betekenen dat de voordeur in de kopgevel wordt geplaatst of dat een overhoeks raam wordt toegepast. Er dient sprake te zijn van een tweede 'voorgevel' in plaats van een eindgevel.

Architectuur en detaillering deelplan 3

De bouwvolumes zijn in de architectonische uitwerking familie van elkaar en een bandbreedte van kleuren en materialen draagt hieraan bij. Er is in deelplan 3 een sterke relatie met de architectuur van deelplan 2. In de uitwerking kan een subtiel verschil in architectuur de twee deelplannen herkenbaar maken.

- Het traditionele huis met een kap en een zorgvuldige detaillering vormt het uitgangspunt in een eigentijdse vertaling van de in Middenbeemster aanwezige bebouwing.

- Aandacht voor dakranden en eventuele overstekken.
- Aandacht voor detaillering in metselwerk en eventueel andere gevelmaterialen.
- In het binnengebied van deelplan 3 kan op basis van het ruimtelijk concept een specifieke architectonische uitwerking worden gekozen. Hiermee kan het verschil tussen rand en binnenwereld worden benadrukt. De samenhang binnen het deelplan en de eenheid in architectuur en materialisatie zijn daarbij wel bepalend.

Kleur- en materiaalgebruik deelplan 3

Met het kleur- en materiaalgebruik wordt naar een sfeer en stijl gezocht die aansluit bij het dorps karakter van Middenbeemster. Ook de samenhang met deelplan 1 en 2 dient in de keus voor kleuren en materialen voorop te staan. De dorps mix maar ook de herkenbaarheid van de individuele woning en de gewenste samenhang in de buurt kunnen met een zorgvuldig kleur- en materiaalgebruik zichtbaar worden.

- Basismateriaal baksteen in het licht oranje/donker rode palet, in de buitenrand is incidenteel een witte/lichte gevel mogelijk als accent.
- Duidelijke aanleidingen voor het toepassen van een andere kleur gevelsteen in zelfde bouwblok, bijvoorbeeld bij een sprong in de rooilijn

of een duidelijke geleding in de gevel.

- Verschillende kleuren dakpannen mogelijk tussen bouwblokken onderling, niet geglazuurd. Zonnepanelen zijn toegestaan in het dakvlak, bij voorkeur geïntegreerd in de (antracietkleurige) pan.
- In het binnengebied van deelplan 3 kan op basis van het ruimtelijk concept en de architectuur worden gekozen voor een sterk eigen kleur- en materiaalgebruik binnen het palet.

Erfscheidings deelplan 3

De overgangen van privé naar openbaar zijn van belang voor de uitstraling van de woonbuurt. Daarnaast speelt de positie van de erfscheiding met name bij de kopwoningen een belangrijke rol bij de relatie tussen woning en openbaar gebied.

- De keuze voor het type erfscheidings maakt deel uit van het woningontwerp.
- Een groene erfscheiding heeft vanuit de dorps karakteristiek een sterke voorkeur.
- Op de plek waar zij- en achtertuinten grenzen aan het openbaar gebied dient een specifieke, duurzame oplossing te worden toegepast.
- Indien bergingen grenzen aan het openbaar gebied dan maken ze deel uit van de erfscheiding.
- Indien bergingen grenzen aan het openbaar

gebied dan dan moet de materialisatie zorgvuldig aansluiten bij de groene erfscheidings.

Hierbij kan gedacht worden aan een donkere kleur hout of donker materiaal met houtlook.

- Indien bergingen grenzen aan het openbaar gebied maar niet op de erfgrans staan, dan moet de groene erfscheiding worden doorgetrokken.
- In het binnengebied van deelplan 3 kan op basis van het ruimtelijk concept en de architectuur worden gekozen voor een specifieke erfscheiding.



zicht over watergang blauwe carré ter hoogte van woonzorgcentrum Middelwijck

Beeldkwaliteitplan in uitvoering

6

Het voorliggende ruimtelijk kader en beeldkwaliteitplan geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor fase 1 van De Keyser in Middenbeemster. Het ruimtelijk beleid voor de locatie bestaat uit het bestemmingsplan en de door het (op basis van dat bestemmingsplan) vastgestelde uitwerkings- en wijzigingsplan De Keyser fase1a en uitwerkings- en wijzigingsplan De Keyser fase1b, en dit beeldkwaliteitplan.

De functie van het voorliggende beeldkwaliteitplan is drieledig.

- Het beeldkwaliteitplan vormt tezamen met het bestemmingsplan voor deze locatie het beleidskader, waarbinnen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid met betrekking tot de gewenste structuur en beeldkwaliteit zijn vastgelegd.
- Het beeldkwaliteitplan dient het ontwerp- en uitvoeringskader te vormen dat de bedoeling van het in het bestemmingsplan geformuleerde beleid overbrengt naar het uitwerkingsniveau van de architectuur en de inrichting van de (openbare) ruimte. Het dient de leidraad te vormen bij de op de uitvoering gerichte uitwerking van het bouw- en inrichtingsplan.
- Het beeldkwaliteitsplan dient tevens het toetsingskader te vormen bij de gemeentelijke- en welstandstechnische beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen en als toetsingskader voor het beheer van de openbare ruimte.

De Welstandsnota betreft een zowel intern als extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsadvisering, waarmee de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg uiteen zet. Het voorliggende Beeldkwaliteitplan dient een onderdeel te zijn van de welstandsnota.

