

De Nieuwe Tuinderij Zuidoostbeemster

Oktober 2007



Inhoud

Inleiding	5	Literatuurlijst	71
Analyse (Zuidoost)beemster	9	Bijlage	73
Beemster	9	woningtypologieën	72
Zuidoostbeemster	15	woningcategorieën	74
Visie	18	ruimtelijke profielen	76
Stedenbouwkundig plan	21	parkeren	78
Deelgebieden	21	parkeertelling	79
Linten en buurten	22	waterberging	82
Ontsluitingsstructuur	26	bruggen	85
Water en groen	27	rooilijnen	86
Parkeren	30	kaprichting	87
Woonzorgcentrum	32	bouwhoogten	88
Groene randen	35	erfscheidingen	89
Reigersbos	36		
Landgoed	39		
Eindbeeld	41		
Beeldkwaliteitplan	43		
Algemeen	45		
Linten	46		
Buurten	55		
Boswonen	64		
Landgoed	67		
Groene rand Oostdijk	69		

Stedenbouwkundig plan schaal 1:2.000



plangrens De Nieuwe Tuinderij (bron: Google Earth)



Zuidoostbeemster circa 1900

Inleiding

Naast Middenbeemster is ook Zuidoostbeemster de komende jaren door de provincie Noord Holland aangewezen als uitbreidingslocatie. In het zuidelijk deel van Zuidoostbeemster zullen tot 2012 700-750 woningen gebouwd worden. In de toekomst zal het noordelijk deel uitgebreid worden met nog eens 450 woningen. SVP Architectuur en Stedenbouw heeft in opdracht van de gemeente Beemster het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan voor *De Nieuwe Tuinderij* gemaakt.

Locatie plangebied

De gemeente Beemster ligt in het groene, agrarische hart van Noord-Holland, vlakbij Amsterdam, Purmerend, Alkmaar en Hoorn. De A7, N243 en N244 vormen de belangrijkste ontsluitingswegen van de droogmakerij met de omgeving. Het plangebied ligt in Zuidoostbeemster, in de nabijheid van Purmerend en wordt begrensd door de Oostdijk, de A7, het Noorderpad en de Volgerweg.

Historie Beemster

In 1612 is de Beemster geheel drooggelegd en in 1999 is de droogmakerij vanwege de bijzondere verkaveling en het menselijk ingrijpen in het landschap door UNESCO uitgeroepen tot werelderfgoed. In de bijna 400 jaar ertussen heeft zich een rijke geschiedenis afgespeeld waarmee de Beemster als eerste belangrijke droogmakerij gezien kan worden.

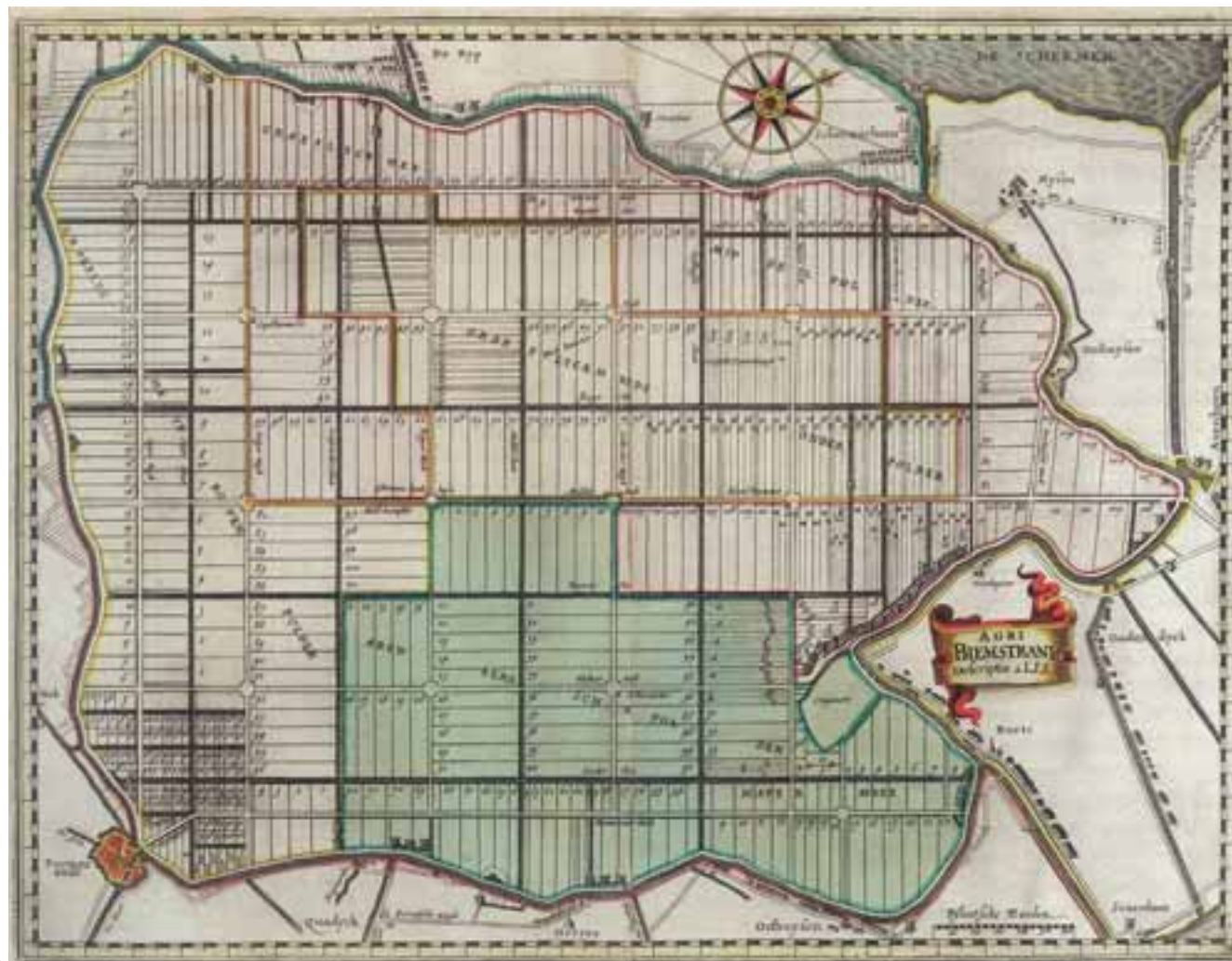
Vanaf de drooglegging vestigden zich er al snel rijke kooplieden uit Amsterdam die er luthoven en buitenplaatsen aanlegden. Namen als 'Komt en gaat in vrede', 'Niet zonder hoop' en 'Weltevreden' spreken tot de verbeelding. De meeste buitenplaatsen lagen in de 'Tuinhoek', zoals Zuidoostbeemster ook wel werd genoemd. Rond het begin van de 19e eeuw begonnen de buitenplaatsen langzaam plaats te maken voor tuinders en rentenierende veehouders die er hun eigen samenleving vestigden. Vooral tussen 1918-1940 verstedelijkte de Tuinhoek en werd Zuidoostbeemster steeds meer een dorpse uitloper van Purmerend. Echter, het oorspronkelijke karakter heeft Zuidoostbeemster nooit verloren. In een van de belangrijkste, door de mens ontwikkelde, landschappen speelt het verleden vandaag de dag nog steeds een rol in het dagelijkse leven. Dit omdat het nog steeds de basis vormt voor diverse economische en toeristische activiteiten. De vraag is hoe het toevoegen van circa 700 woningen kan bijdragen aan de ontwikkeling van het gebied, zonder afbreuk te doen aan de rijke historie.

Opbouw

Het voorliggende boekje bestaat uit twee delen. In het eerste deel zal het stedenbouwkundig plan uiteen worden gezet. Na een korte analyse van de Beemster als totaal wordt ingezoomd op het plangebied in Zuidoostbeemster. Na de analyse wordt de visie toegelicht, die ten grondslag ligt aan het stedenbouwkundig plan, waarna vervolgens wordt ingegaan op het ontwerp en de ontwerpprincipes. In het tweede deel wordt het beeldkwaliteitplan toegelicht. Voor de verschillende onderdelen van het ontwerp zijn richtlijnen opgesteld met betrekking tot het ruimtelijke beeld en de sfeer van de nieuw te ontwikkelen gebieden in Zuidoostbeemster. Dit beeldkwaliteitplan dient in de vervolgfasen als uitgangspunt voor de ontwerpers van de gebouwen en de openbare ruimte. Tot slot is in de bijlage een aantal thematische kaarten ter illustratie van de tekst opgenomen en achterin het boekje zit een uitvouwbare kaart van het stedenbouwkundig plan.



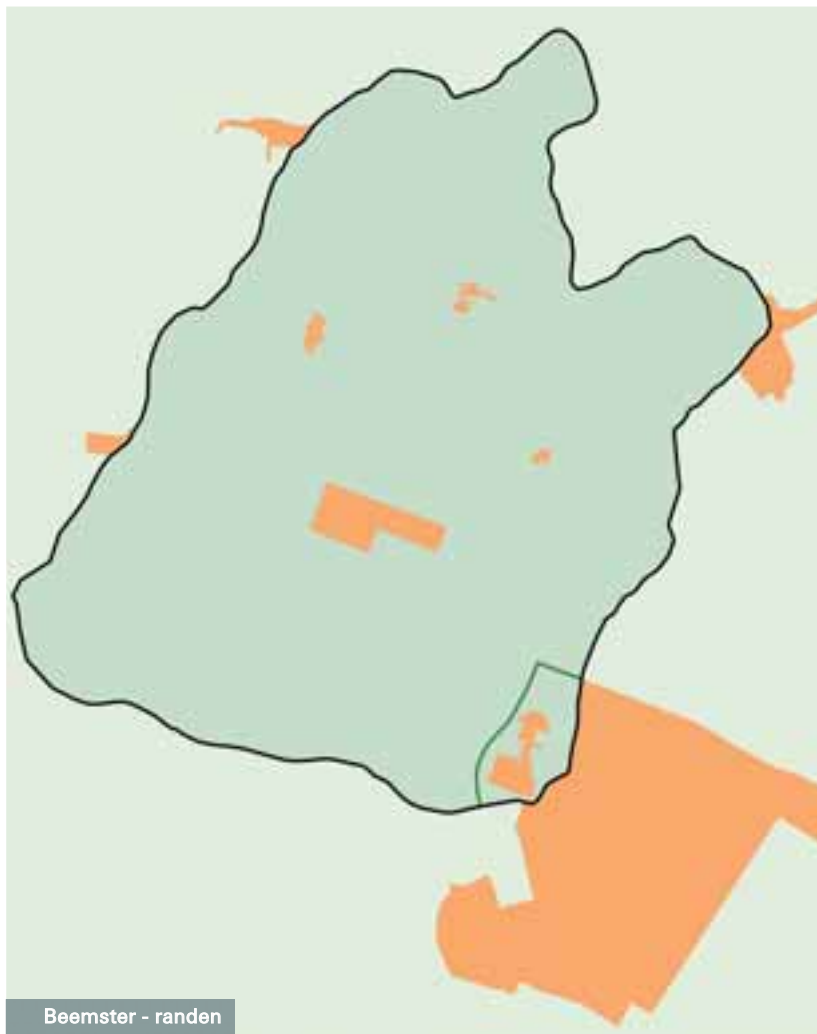
De Beemster circa 1607



kavelkaart Beemster 1625



luchtfoto Middenbeemster



Analyse (Zuidoost)beemster

Beemster

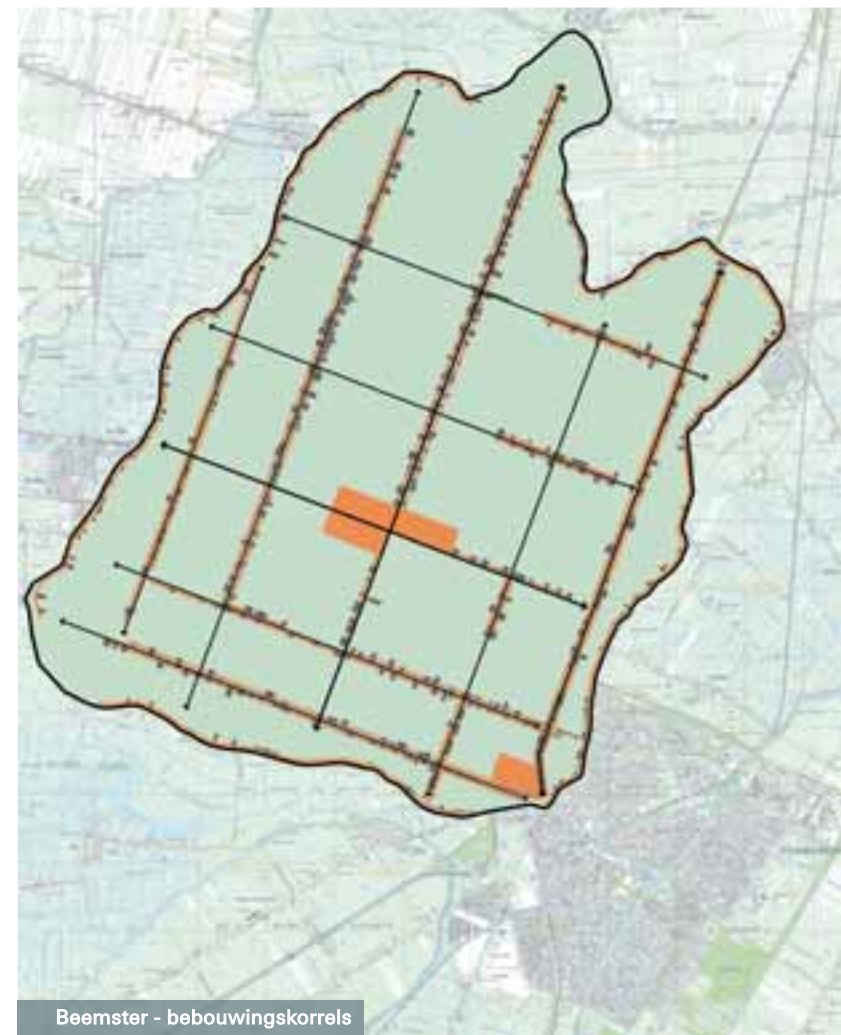
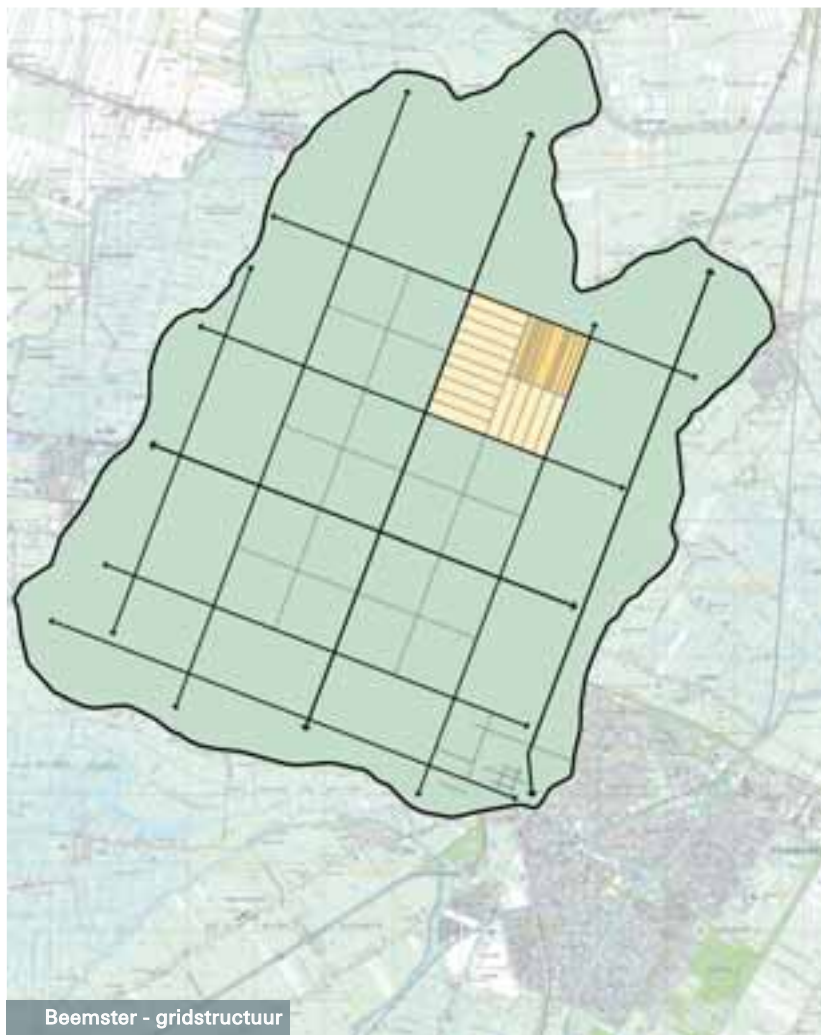
De Beemster heeft een sterke ruimtelijke identiteit. De droogmakerij is opgebouwd uit een aantal elementen die van klein tot groot een samenhangend geheel vormen. Karakteristiek zijn de openheid, rechtlijnigheid, het strakke ritme, de schaal, de begrenzing door de dijk, het groen langs de wegen en op de erven en de statige agrarische bebouwing van vroeger. Het is van belang deze samenhang van ruimtelijke kenmerken mee te nemen in de planvorming om de identiteit van de Beemster te behouden.

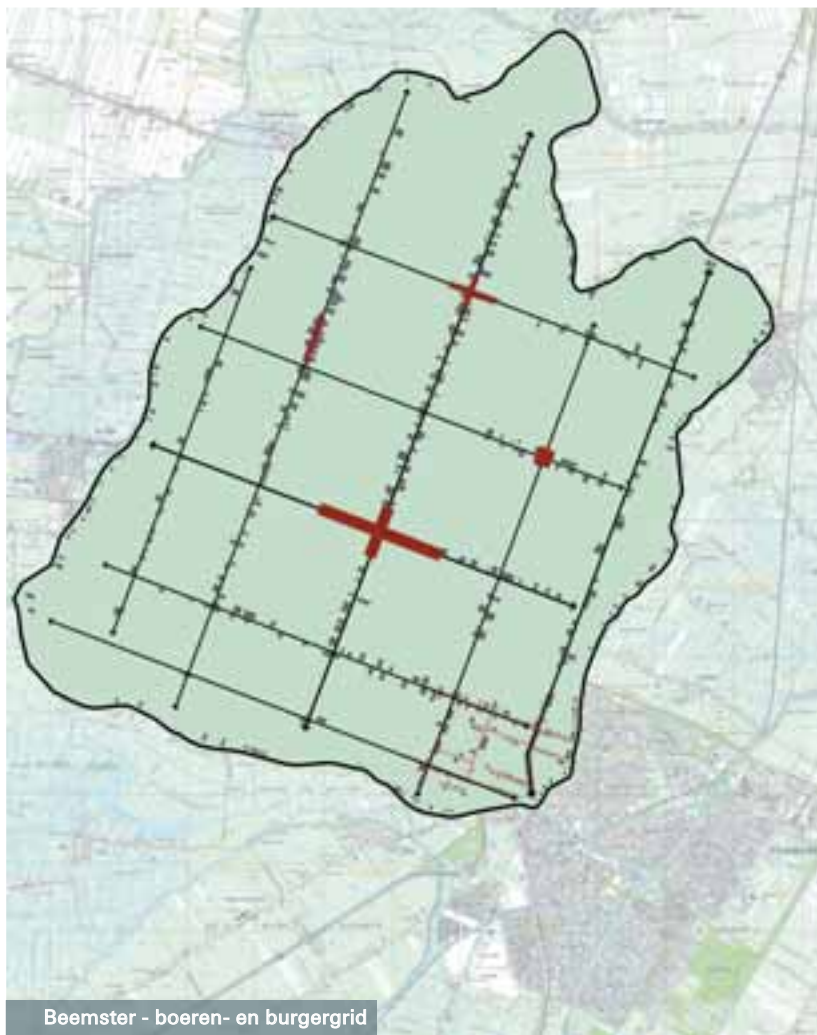
Contrast

De in Noord Holland gelegen Beemster neemt een bijzondere plek in het Nederlandse landschap in. Door de dijk met de Beemsterringvaart is het gebied een eiland, introvert en los van zijn omgeving. Nergens in de Beemster is gebouwd tot aan de dijk, hoewel de kern van Zuidoost-beemster al aardig dicht tegen Purmerend aan is gegroeid. De dorpen Schermerhorn, Oosthuizen en De Rijk, vroeger aan het meer gelegen, grenzen nu aan de ringdijk en Purmerend is uitgegroeid tot stad tegen de dijk.

Gridstructuur

Binnen de grillige contour van de ringdijk is de Beemster opgebouwd





Beemster - boeren- en burgergrid

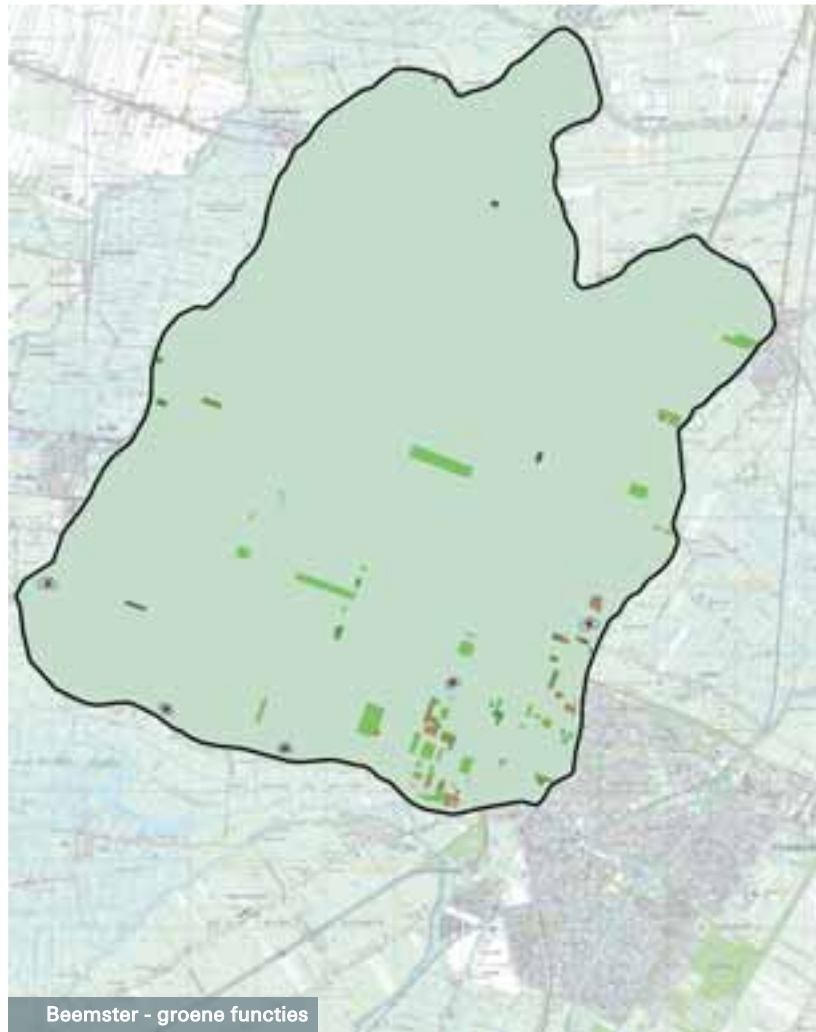
uit een heldere gridstructuur van wegen en waterlopen. Het grid is te verdelen in modules van 1.800x1.800 meter. Deze bestaan weer uit blokken van 900x900 meter, die weer verdeeld zijn in vijf kavels van 180x900 meter. De enige afwijkende lijnen in het grid zijn te vinden in Zuidoostbeemster: de knik in de Purmerenderweg en de bocht in de later aangelegde A7, zodat het Noordhollandsch Kanaal loodrecht gekruist kon worden. Ook neemt Zuidoostbeemster met haar, door de tuinderhistorie fijnmazig grid, een bijzondere positie in binnen de Beemster.

Boerengrid en burgergrid

Langs de gridstructuur zijn losse bebouwingskorrels ontstaan en een aantal kernen, waarvan de kernen Middenbeemster en Zuidoostbeemster de grootste zijn. Een aantal dorpen is opgezet als zogenaamd kruisdorp met bebouwing rond een assenkruis van lange lijnen die voortkomen uit de polderstructuur van de Beemster. De dorpen onderscheiden zich van de losse korrelstructuur van de Beemster door de combinatie van ruime burgerhuizen en bijzondere bebouwing. De ruim opgezette, grove bebouwingskorrels met grootschalige architectuur langs het grid van de droogmakerij vormen samen de linten en behoren tot het 'boerengrid'. Dit vormt een duidelijk contrast met het kleinschalige, compacte 'burgergrid' in Zuidoostbeemster, veroorzaakt door de schaalverkleining die door de tuindersfunctie in het gebied is aangebracht.

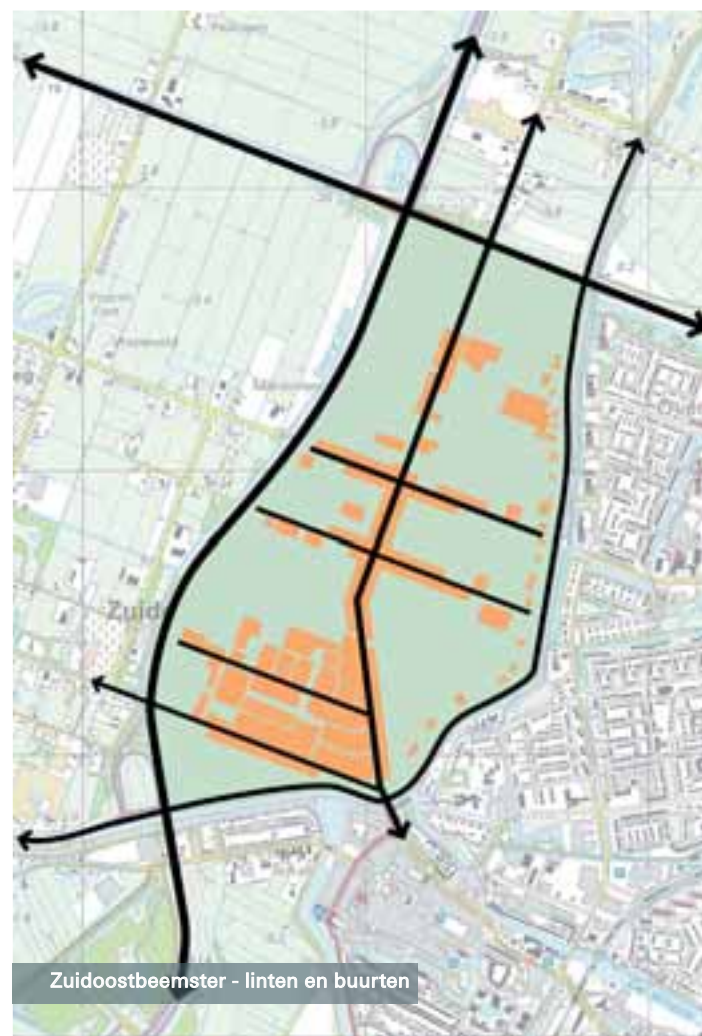


luchtfoto Zuidoostrbeemster (bron: Google Earth)



Functies

In de Beemster komen overwegend 'groene' functies voor die teruggrijpen naar het rijke verleden als 'lustpolder'. Naast kleinschalige stukjes bos komen kassen, boomgaarden en fruitteeltbedrijven voor. Vooral in Zuidoost-beemster, de 'Tuinhoek', liggen deze functies op korte afstand van elkaar.





beeld bestaand lint



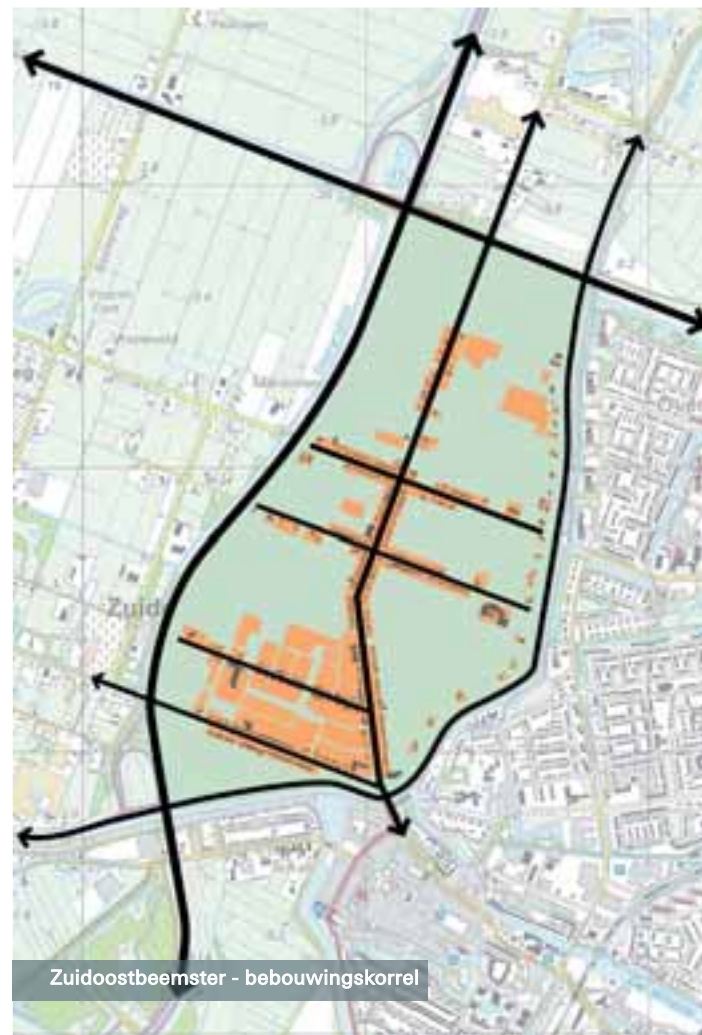
beeld bestaande buurt

Zuidoostbeemster

Zuidoostbeemster wijkt af van de rest van de Beemster vanwege de historische ontwikkeling, de eigen ruimtelijke structuur en de nieuw ontwikkelde grootschalige infrastructuur. Door het gevarieerde grondgebruik van boomgaarden, grasland, bouwland, tuinbouw en kassen ontstaat er een opeenvolging van open, halfopen en gesloten plekken. Binnen Zuidoostbeemster is een ruimtelijke tweedeling zichtbaar waarbij de Volgerweg de grens is tussen de kleinschalige structuur in het zuiden en de ruimere verkaveling in het noorden, ontstaan door de opkomst van de glastuinbouw.

Linten en buurten

Binnen Zuidoostbeemster is een duidelijk verschil in ruimtelijke opbouw en verschijningsvorm aanwezig tussen de linten en de buurten. De linten worden gevormd door de Purmerenderweg, Zuiderweg, het Zuider- en Noorderpad en de Volgerweg en hebben een zeer lineair karakter. Samen met de sloten en lijnvormig geplaatste knotbomen vormen deze wegen de belangrijkste hoofdstructuur van het gebied. De Zuidersloot is daarbij een belangrijk structuurbepalend element dat zelfs al op de Kopergravure uit de 17e eeuw stond. De linten zijn smal en hebben een informeel karakter. Kleinschalige, vrijstaande rentenierswoningen langs de linten, bereikbaar via bruggetjes, zorgen voor een gevarieerd beeld. De woningen geven diversiteit aan de straat met hun afwisselende verschijningsvorm, verschillende kleur, detaillering en materialisatie.





Zuidoostbeemster - groene functies

De in een periode van enkele decennia gebouwde buurten liggen ingeklemd tussen de linten. De ruimtelijke structuur van de buurten is gebaseerd op de gridstructuur van de Beemster. In tegenstelling tot de linten zijn de straten in de buurten niet altijd lineair maar is een veel meer orthogonale structuur aanwezig. De woonstraten zijn voornamelijk door de diepe voortuinen ruim en groen waarbij de auto zeer dominant aanwezig is. Verschillende woningtypen met maximaal zes tot zeven geschakelde woningen zorgen door de eenheid in kappen, materiaal en architectuur voor een samenhangend en rustig beeld in de buurten.

Randen

De randen in Zuidoostbeemster hebben een rommelig en groen karakter met een zeer gedifferentieerde invulling. In het westen domineert het geluidscherm langs de A7 het beeld. De rand langs de A7 heeft een agrarische invulling afgewisseld met maneges, paardenstallen, een kas, volkstuinjes en groene open velden. In het oosten springt de ringdijk, van circa 6 meter hoog, in het oog en is de hoogbouw van Purmerend goed zichtbaar. Langs de ringdijk ligt een transparant lint van ruime boerderijen met veel groen ertussen. Het Reigersbos, voormalig zwembad De Wilgenhoek, boomgaarden, maneges en groene open velden bepalen hier het beeld.

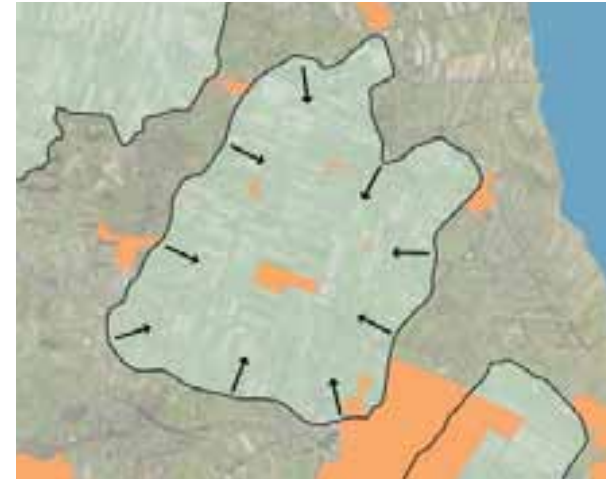
Visie

Door de scherpe contour van de ringdijk en de rationele invulling van de droogmakerij, staat de Beemster in contrast met de omgeving. Doordat de (kruis)dorpen een centrale ligging hebben binnen de Beemster en er niet tot aan de ringdijk is gebouwd wordt het eilandeffect nog meer versterkt. De Beemster kan gezien worden als een zelfstandig landschap.

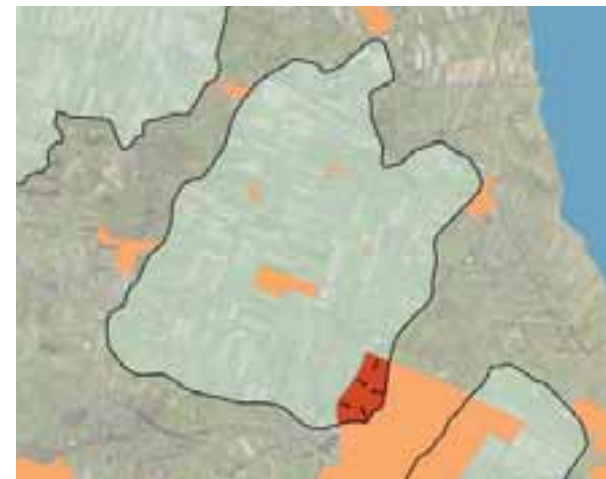
Binnen de Beemster vormt ook Zuidoostbeemster een op zichzelf staand gebied. Fysiek wordt het gescheiden van zijn omgeving doordat het wordt ingeklemd tussen de ringdijk, N244 en de A7, maar ook het ruimtelijke verschil tussen het grootschalige boerengrid van de Beemster en het kleinschalige burgergrid in Zuidoostbeemster zorgen voor een duidelijk contrast.

Om het contrast tussen polder en omgeving te behouden en de identiteit van de Beemster niet aan te tasten, dienen nieuwe uitbreidingen compact en bij de bestaande kernen gebouwd te worden. Zo blijven de groene open velden tussen de linten en de groene randen langs de ringdijk intact. Bovendien wordt zo voorkomen dat delen van de Beemster samensmelten met dorpen buiten de Beemster.

In het voorliggende plan voor Zuidoostbeemster is daarom met de bebouwing enige afstand tot de ringdijk gehouden zodat deze kern niet tegen Purmerend groeit. Een groene buffer langs de dijk, waar de bestaande boerderijen in zijn opgenomen, houdt de stad op afstand. Zuidoostbeemster wordt uitgebreid volgens het principe van linten en buurten. Variatie in een losse korrel langs bestaande en nieuwe linten en een compacte invulling met meer samenhang voor de gebieden hiertussen, de nieuwe buurten.

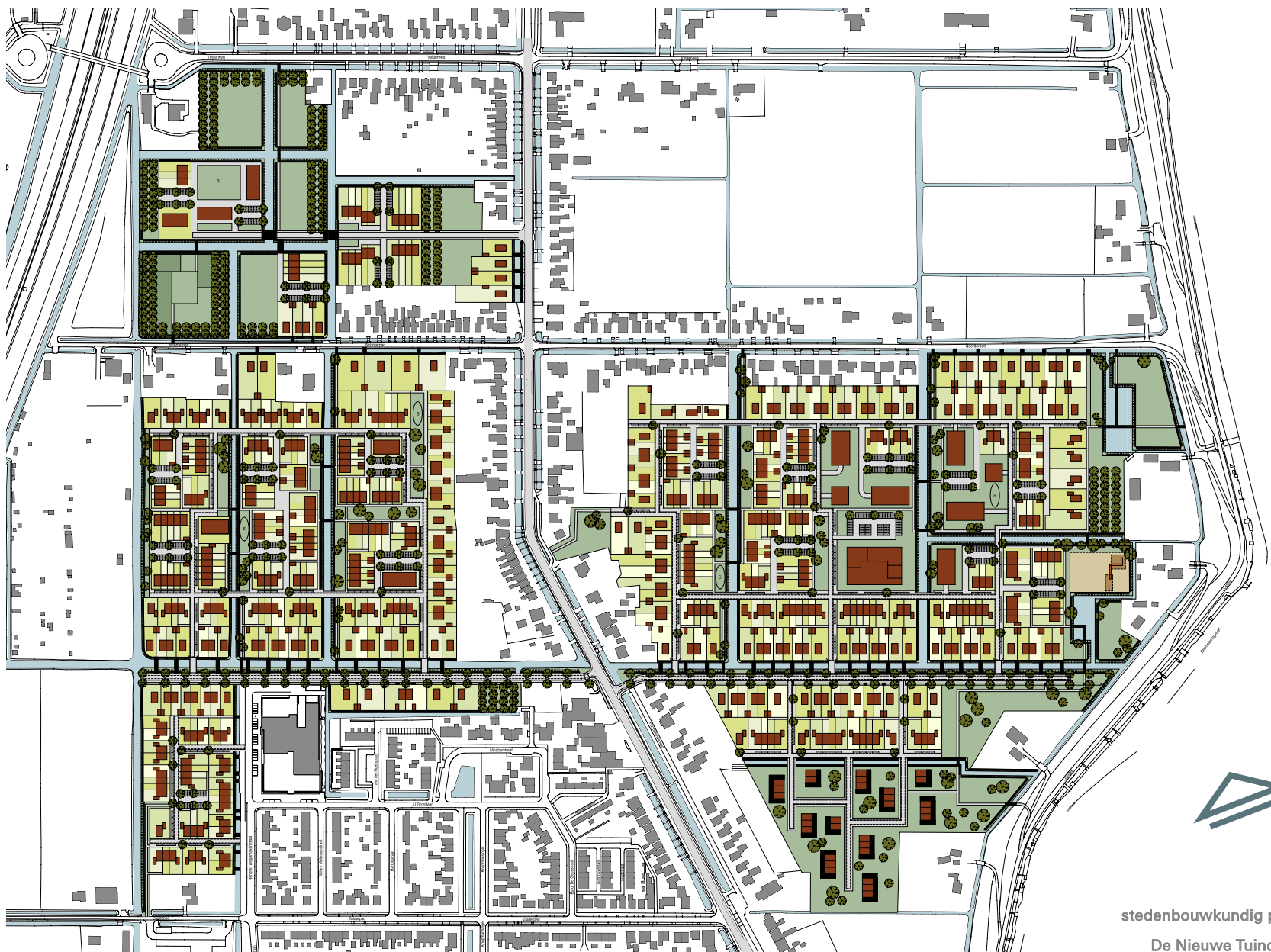


'eilandeffect' Beemster



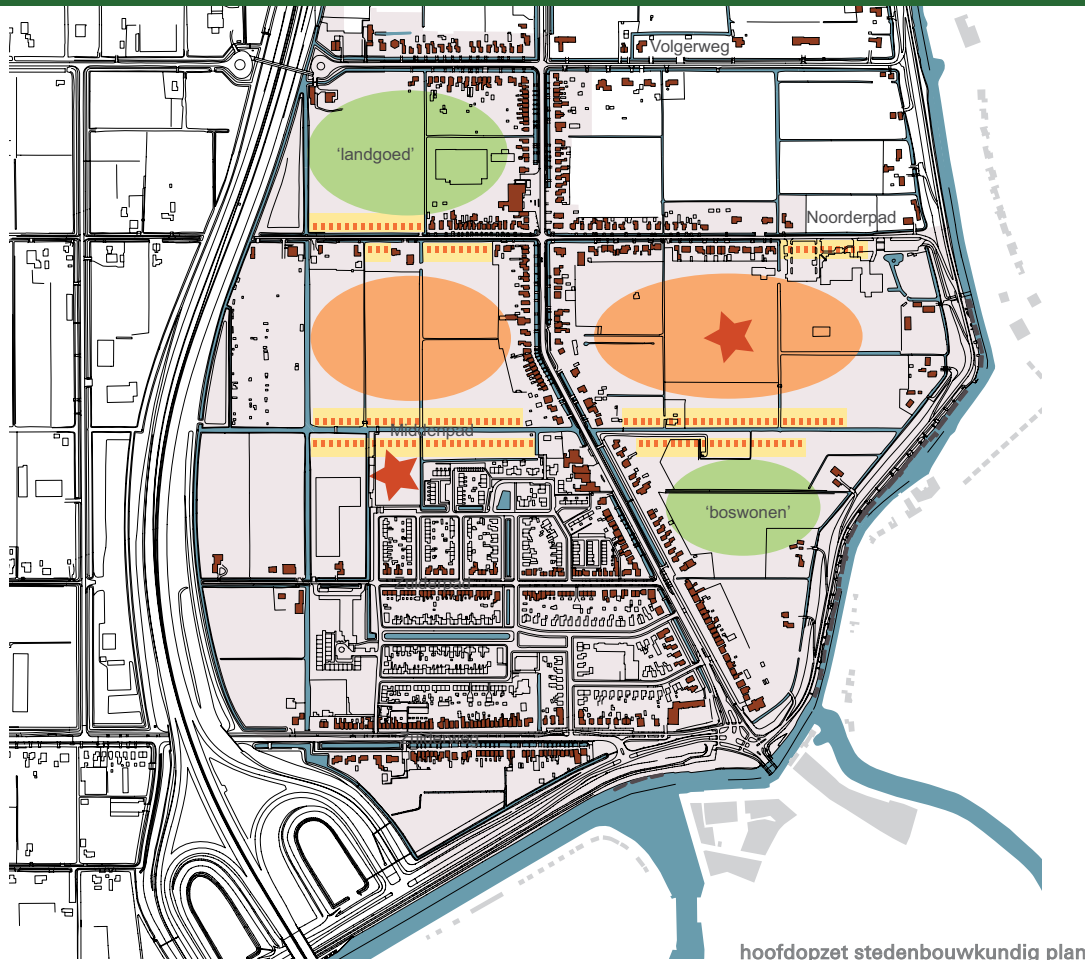
'eigen wereld' Zuidoostbeemster





stedebouwkundig plan
De Nieuwe Tuinderij

Stedenbouwkundig plan



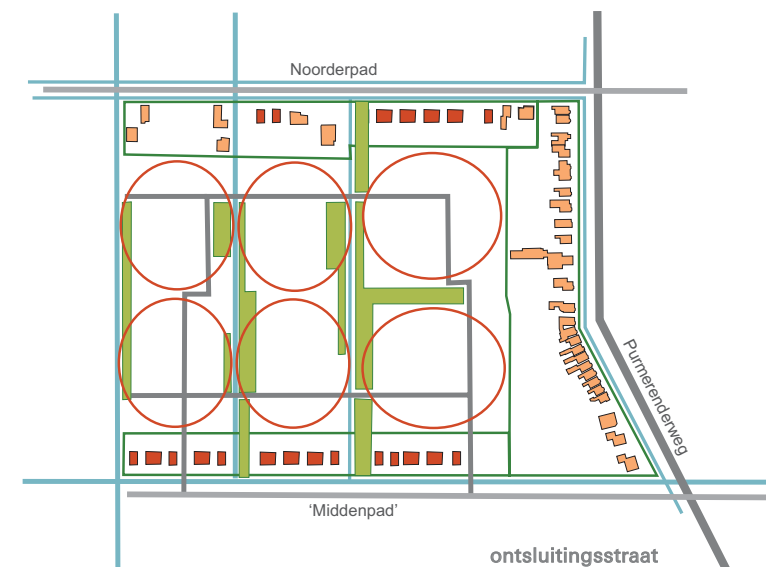
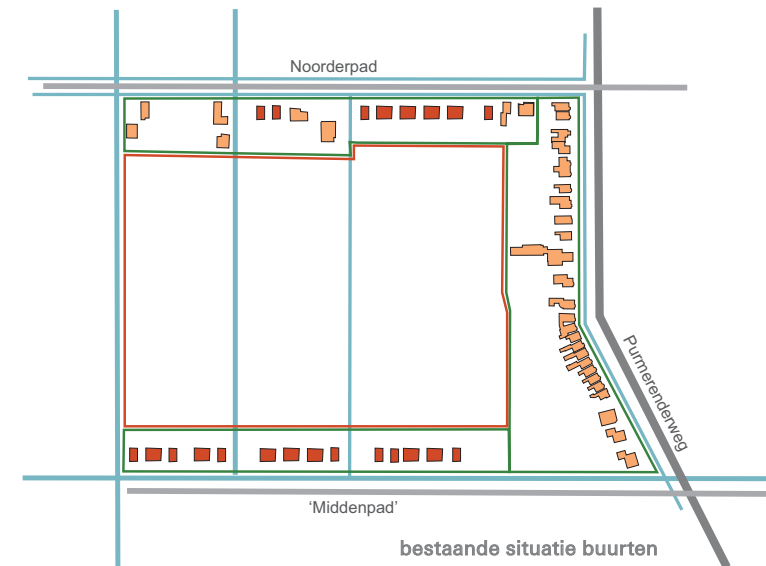
Deelgebieden

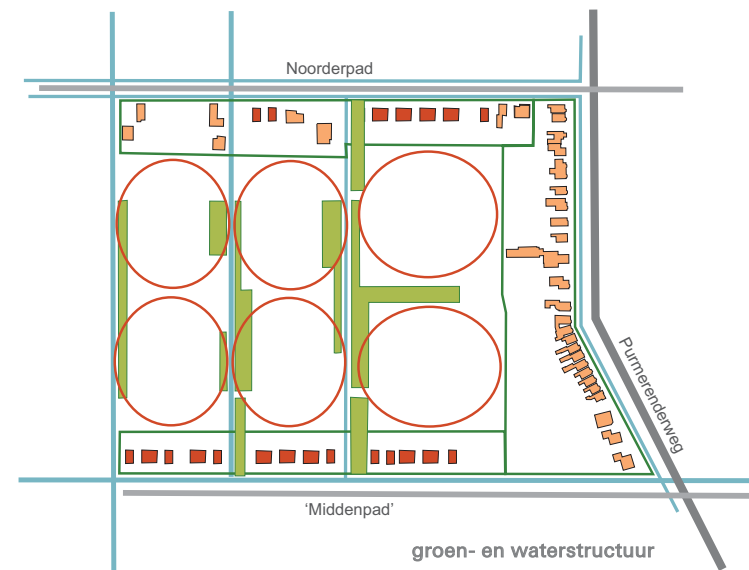
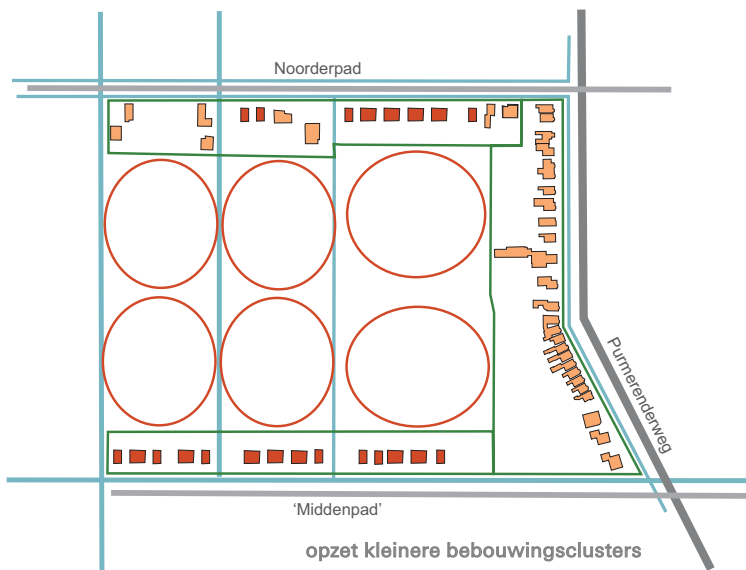
De hoofdpopzet van het stedenbouwkundig plan bestaat uit lineaire linten met daartussen orthogonaal opgezette buurten en naar de randen van de A7 en de ringdijk open groene gebieden. Binnen de buurten is op twee plaatsen aandacht voor een bijzonder thema. Ter plaatse van het Reigersbos, ten zuiden van de Zuidersloot, biedt het thema 'boswonen' ruimte aan een bijzondere woonvorm. In het noordwesten, tussen Noorderpad en Volgerweg, zal op de plaats van het vroegere landgoed Zwaansvliet het thema 'landgoed' vertaald worden naar een nieuwe invulling met woonbebouwing. In de buurten worden twee bijzondere voorzieningen toegevoegd, namelijk een multifunctioneel centrum ten westen van de Purmerenderweg en een woonzorgcentrum in het oosten.

Linten en buurten

In het ontwerp is het verschil tussen linten en buurten als uitgangspunt genomen. Daar waar 'gaten' in de bestaande linten zitten, wordt bebouwing in de vorm van losse korrels (vrijstaande woningen en tweekappers) toegevoegd. De nieuwe buurten zijn geconcentreerd tussen de linten. De randen naar de A7 en de Ringdijk blijven groen en onbebouwd. In de nieuwe buurten is een verkavelingsprincipe toegepast volgens de aanwezige orthogonale gridstructuur. Gezocht is naar een losse, ongedwongen structuur waarin geen sprake is van een hiërarchie. De hiërarchie en verschillen zijn aanwezig tussen de linten en de buurten.

De buurten bestaan uit kleinere bebouwingsclusters. Deze clusters worden van elkaar gescheiden door een openbare groenstructuur die is gekoppeld aan de bestaande watergangen in het gebied. Een mix van lange en korte bouwblokken die met de voor- of zijtuinen naar dit groen zijn gericht zorgt voor een extravert karakter van elk cluster. De woningen van elk cluster liggen volgens een orthogonaal patroon rond een centraal (pakeer)hof. De bebouwing is grotendeels grondgebonden en bestaat uit bouwvolumes van twee lagen met een kap.





Bestaande linten	Bestaande buurten
■ lineaire structuur ■ wonen aan water, ontsloten door bruggetjes ■ vrijstaande woningen, dicht naast elkaar en met de kap haaks op de weg ■ woningen van één tot twee lagen met een zadeldak of mansardekap, goot op max. 4 meter. ■ diversiteit in architectuur, kleur en materiaal ■ parkeren overwegend op eigen terrein ■ water als overgang openbaar - privé ■ informele straat: ■ smal profiel ■ geen stoepen ■ berm met bomen ■ steile groene taluds	■ orthogonale structuur ■ wonen aan de straat ■ diverse woningtypen met maximaal 6 à 7 woningen geschakeld, kap parallel aan straat ■ woningen van twee lagen met zadeldak, goot op circa 5,5-6 meter ■ samenhang in architectuur, kleur en materiaal ■ parkeren deels op eigen terrein, veel informeel langs de straat ■ water als onderdeel van de openbare ruimte ■ formele straat: ■ ruimtelijk profiel ■ stoepen ■ diepe voortuin ■ bomen langs de straat

analyse karakteristiek bestaande linten en buurten



impressie bestaand lint



impressie bestaande buurt



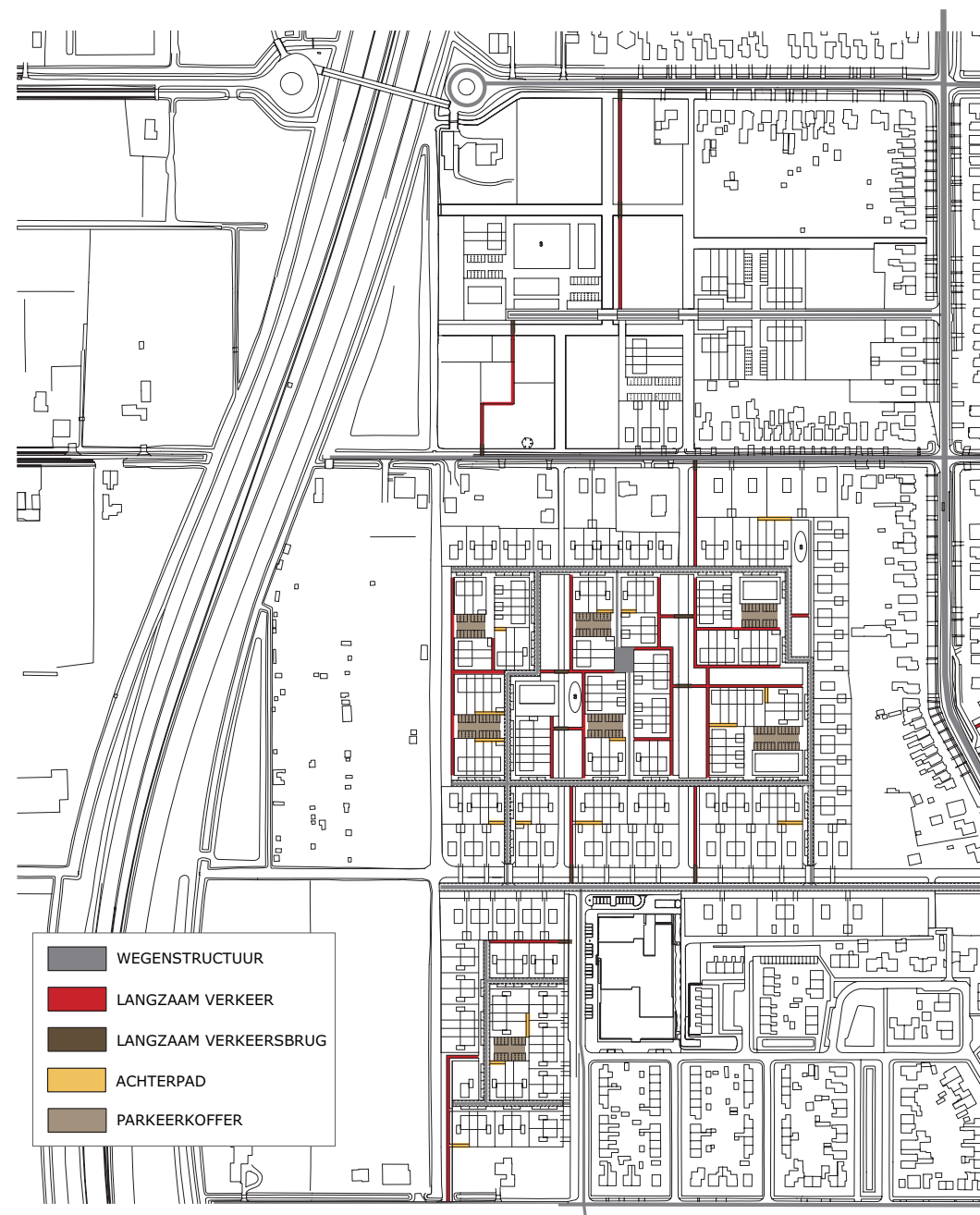
impressie bestaande groene rand

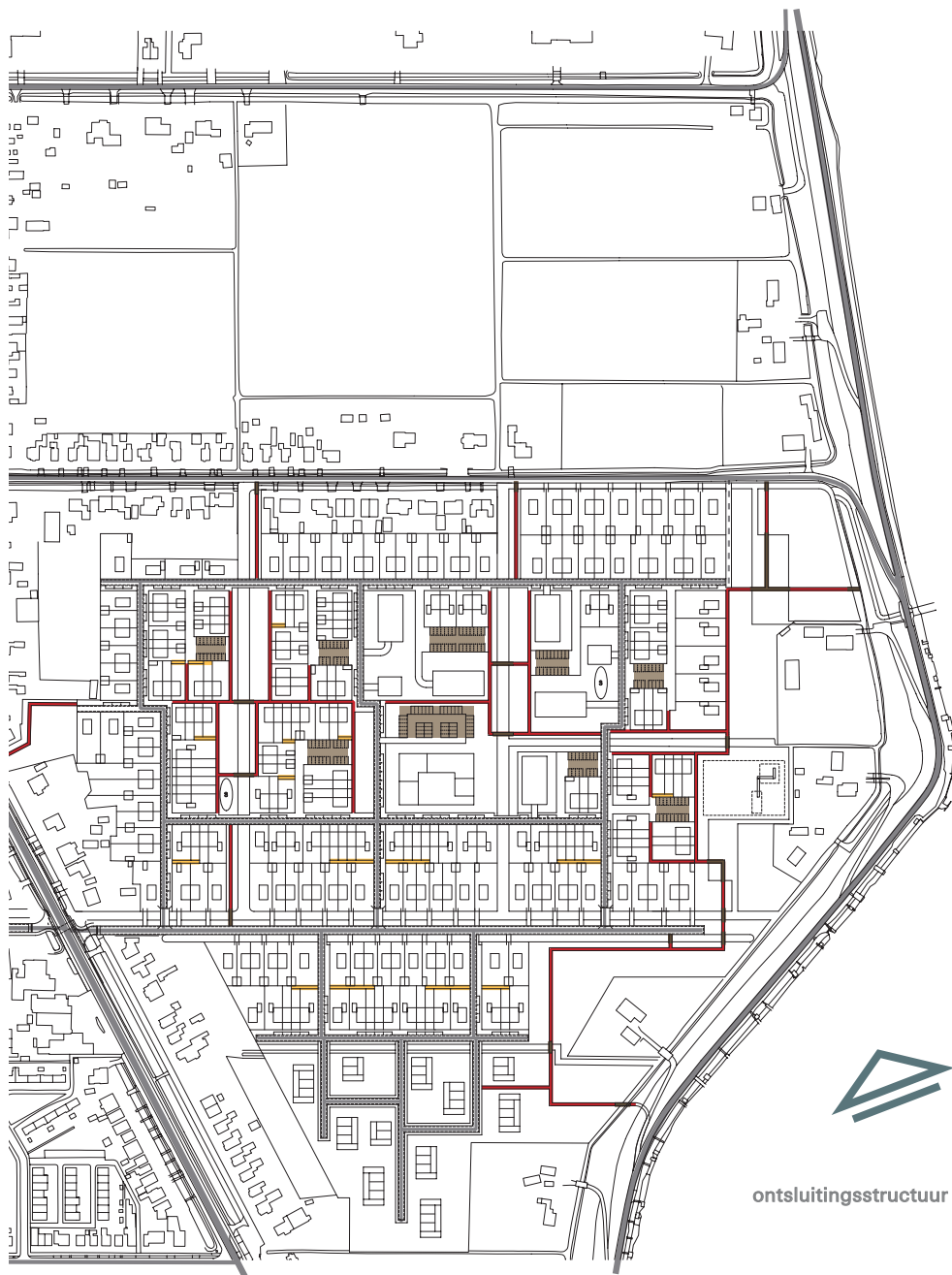
Ontsluitingsstructuur

Om de nieuwe woongebieden te kunnen ontsluiten wordt een nieuwe ontsluitingsweg, in dit boekje 'Middenpad' genoemd, aangelegd ten zuiden van de Zuidersloot. Deze ontsluitingsweg maakt ruimtelijk deel uit van het systeem van oostwest lopende linten en zal daarom in profiel verwant zijn aan de historische profielen. Ten zuiden van het 'Middenpad' is het door de aanwezigheid van een persleiding echter niet mogelijk om een sloot te maken. Een greppel die bij regenval voor waterberging kan zorgen, geeft hier hetzelfde ruimtelijke beeld. Bruggetjes naar voornamelijk vrijstaande woningen maken het karakter van een lint compleet.

Een heldere lusstructuur ontsluit de buurten vanaf het 'Middenpad' en koppelt alle clusters binnen de buurt aan elkaar. In de noord-zuid richting zorgt een bajonet in het straatprofiel voor korte zichten terwijl in de oost-west richting de straten juist lang zijn gehouden om vanuit de buurt het contact met de groene randen te behouden.

Een straat ligt nooit direct langs het water waardoor de auto niet domineert in de groene openbare ruimte en het groen alleen voor de wandelaar en fietser is. Voor de hoofdontsluiting in de buurten is gekozen voor een smal en informeel profiel op één niveau. Op deze manier wordt aangesloten bij het dorpse karakter. Subtiële verschillen in kleur, materiaal en legverbanden geven een overzichtelijk beeld voor de verschillende weggebruikers.





ontsluitingsstructuur

Om de bestaande linten niet te veel te belasten takken hier vanuit de buurt alleen langzaam verkeersroutes op aan. Deze langzaam verkeersroutes zijn opgenomen in de openbare groenstructuur langs het water. Samen met de informele achterpaden vormt het een netwerk van routes: het 'ommetje' in de buurt.

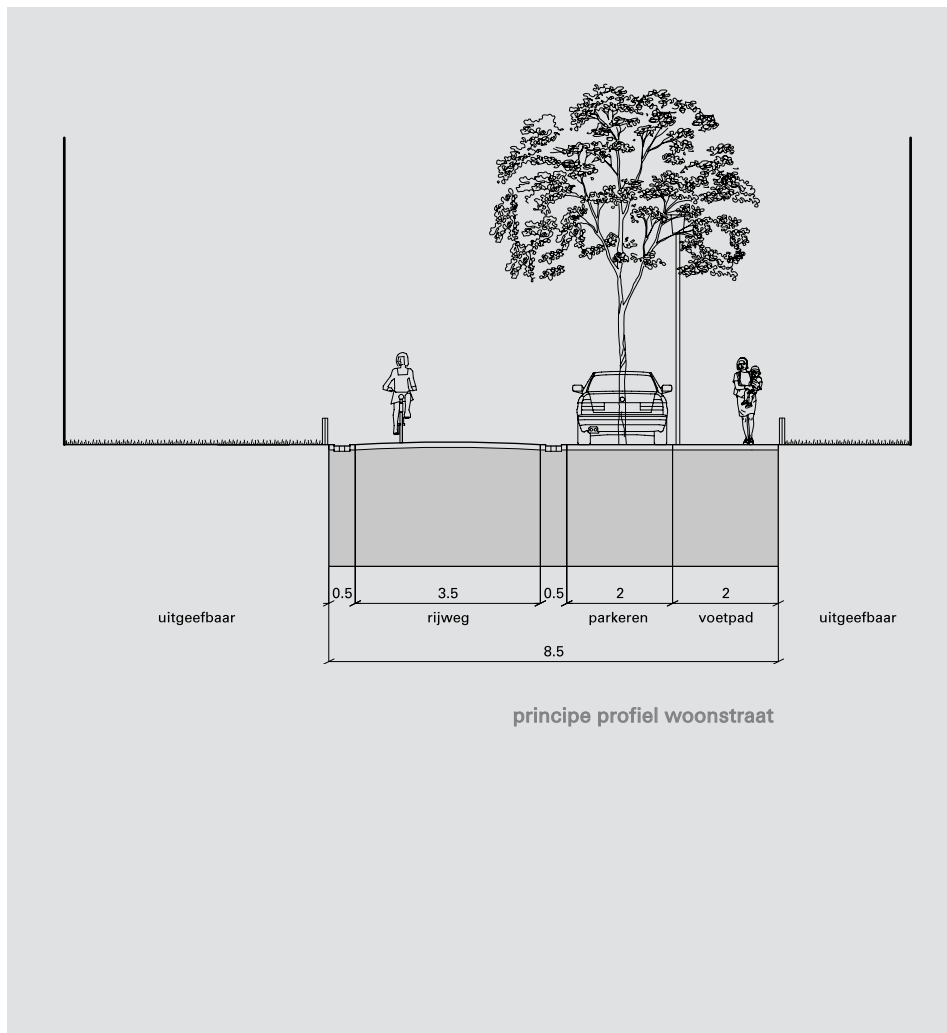
Water en groen

De bebouwingsclusters hebben zich gevoegd naar het bestaande water tussen de linten. Aan de bestaande watergangen, die zijn behouden en verbreed, is het openbare groen gekoppeld. Brede en smalle groene zones langs het water wisselen elkaar af zodat het beeld langs het water gevarieerd is. De aangrenzende gevels doen mee in dit ritme doordat sommige woningen op enige afstand van het water staan en andere juist een kavel aan het water hebben. Ook de afwisseling tussen voor- en kopgevels aan het water zorgt ervoor dat de watergangen, in tegenstelling tot de linten, nooit als strakke lijnen in de buurten worden ervaren. In de groenzones zijn af en toe speelplekken opgenomen die, door een systeem van langzaam verkeersroutes tussen de clusters, voor de hele buurt goed bereikbaar zijn.

In de buurt staan aan één zijde van de straat, tussen rijbaan en voetgangersstrook, bomen op onregelmatige afstand van elkaar tussen korte zones van langsparkeren. Deze boomstructuur benadrukt het principe van clusters en vormt weer een duidelijk contrast met de meer continue bomenrijen langs de linten. In de groenzones langs het water staan



impressie woonstraat de Buurten



referentie woonstraat (Aalsmeer - Nieuw Oostende)



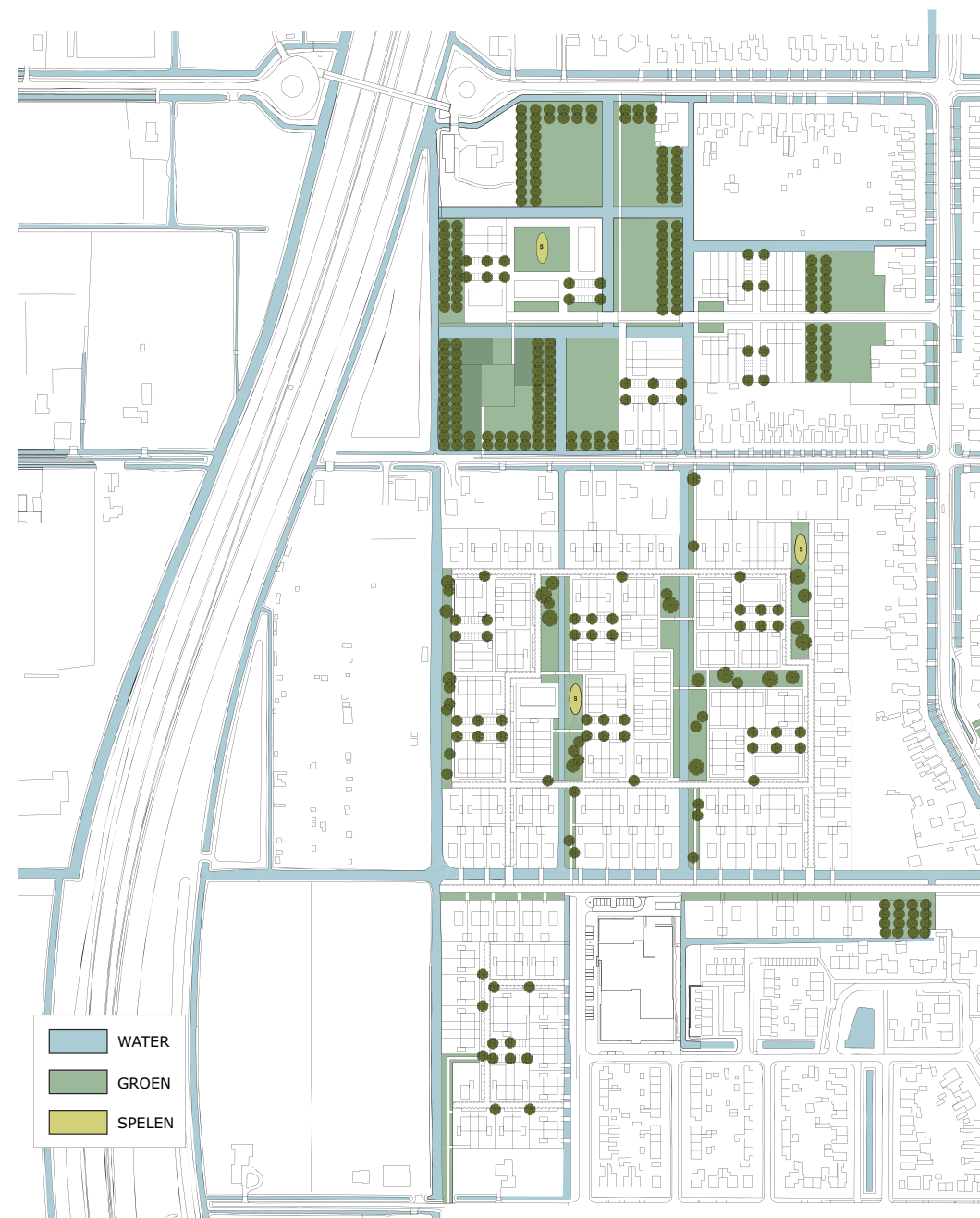
referentie woonstraat (Utrecht - Vleuterweide)

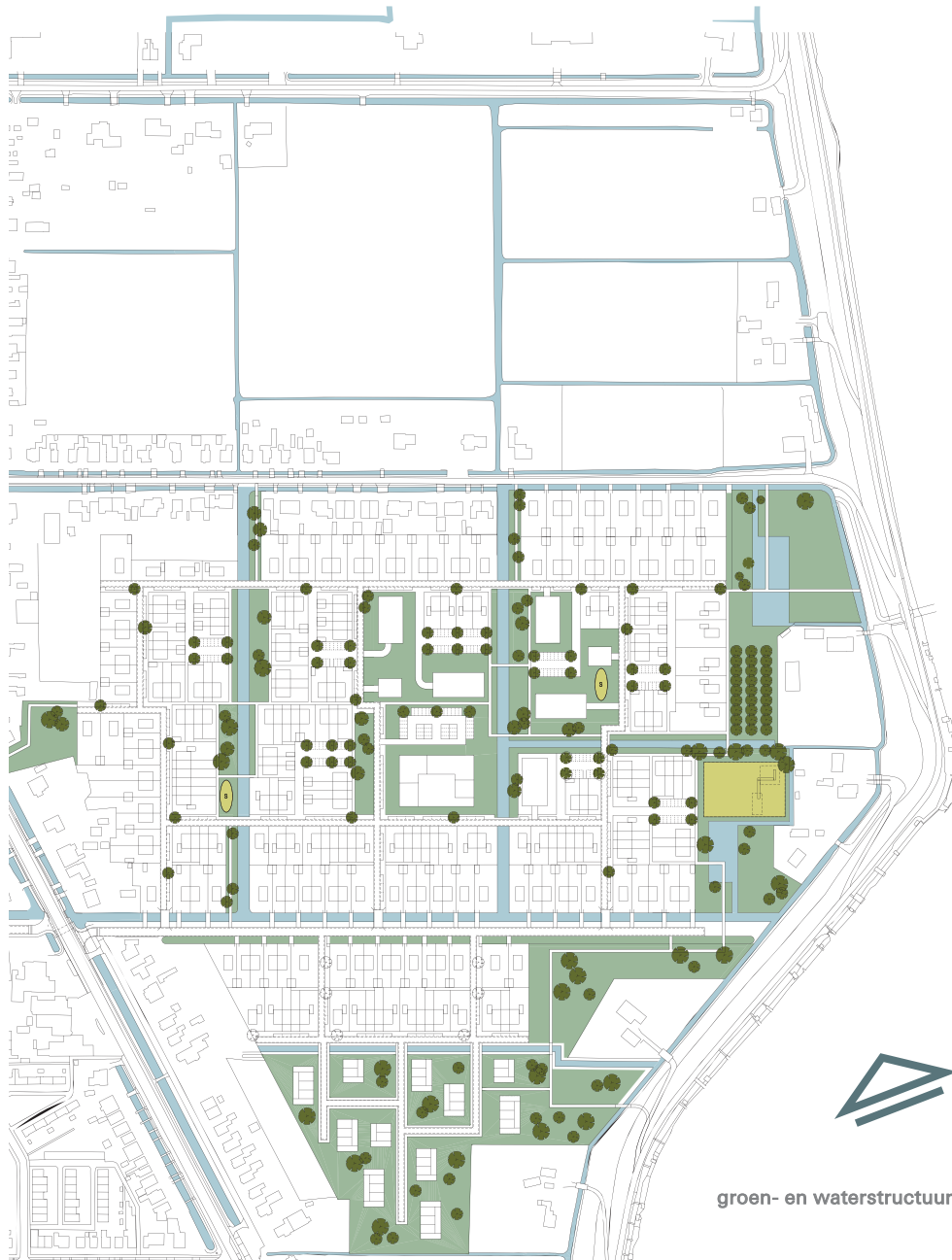
groepen van bomen van verschillende soorten en afmetingen bij elkaar om het natuurlijke karakter van de oever te benadrukken.

Naast de ruimtelijke inzet van water in het plan, heeft het water ook een technische functie in de vorm van berging. De bestaande sloten in het gebied zijn daarvoor verbreed naar een maat tussen de 6 en 8 meter, op het landgoed zijn watergangen toegevoegd en in de groene zone langs de Oostdijk wordt een aantal grotere bergingsvijvers gemaakt. Op deze wijze voldoet het plan aan de eisen vanuit het waterschap waarbij er 16% van het toegevoegde verharde oppervlak in het gebied moet worden gecompenseerd in de vorm van nieuw water. Voor het plan betekent dit dat van de 8 hectare aan nieuwe straten en dakvlakken circa 1,3 hectare wordt gecompenseerd als water. In de bijlage is dit in een tweetal kaartjes aangegeven. In de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal ook het precieze watersysteem een verdere uitwerking krijgen.

Parkeren

Om te voorkomen dat de vele auto's in de buurt het dorpsse, groene en ruimtelijke beeld te veel gaan domineren is voor het parkeren een aantal principiële keuzes gemaakt. Zoveel mogelijk woningen parkeren op eigen terrein. Dit kan zowel aan de voor- of achterzijde van de kavel worden opgelost en waar mogelijk moet door het ver naar achter plaatsen van de garages een opstelplek voor twee of meer auto's worden





groen- en waterstructuur

gemaakt. Het parkeren voor bewoners is voor de clusters verder intern opgelost in een parkeerhof. De parkeervelden zijn via de hoofdontsluiting te bereiken en grenzen aan de achterkanten van de rijwoningen zodat de auto's het beeld van de groene openbare ruimte niet verstoren. Omdat een deel van de woningen een parkeerplek krijgt aan de achterzijde van de woning, in parkeerkoffers of op eigen terrein, vraagt dit om specifieke oplossingen in de plattegrond van de woning. De woning krijgt als het ware twee voorzijden, één waar de voordeur zit en één waar de bewoners over het algemeen binnen zullen komen. In de uitwerking van de woning zal hier aandacht aan moeten worden besteed. Tot slot is langs de hoofdontsluiting voor bezoek slechts aan één zijde op een informele, kleinschalige wijze langsparkeren opgenomen. Bij de linten is er vanuit gegaan dat op eigen terrein minstens plek is voor 2 auto's. Dit om de smalle profielen zo veel mogelijk autovrij te houden.

Uiteraard zal er per cluster voldoende parkeren aanwezig moeten zijn. In de bijlage is een uitgebreide parkeertelling opgenomen. Voor een tweetal deelgebieden is nog een duidelijk tekort aan parkeren te zien. Dit probleem zal met behoud van appartementen moeten worden opgelost in de bouwmassa (dubbel grondgebruik). Een andere oplossing kan zijn om te kiezen voor een ander woningtype waardoor minder woningen of een andere parkeernorm de parkeertelling in balans brengen. In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt dit meegenomen.

Woonzorgcentrum

Binnen de verkaveling is aan de oostzijde van de Purmerenderweg het woonzorgcentrum opgenomen. Het woonzorgcentrum krijgt een centrale ligging binnen de buurt waardoor het hoofdgebouw voor heel Zuidoostbeemster goed bereikbaar is. Binnen het hoofdgebouw worden op de begane grond, naast de specifieke zorgvoorzieningen waaronder een restaurant en behandelruimten, bij voorkeur ook openbare voorzieningen voor de wijk opgenomen, bijvoorbeeld een huisarts, fysiotherapeut, kapsalon, etc.

Het woonzorgcentrum bestaat uit een hoofdgebouw, 24 intramurale zorgplekken en diverse zorggeschikte appartementen en grondgebonden woningen en wordt volgens hetzelfde verkavelingsprincipe van clusters ingepast. Op deze manier maakt het in ruimtelijk opzicht echt deel uit van de buurt. De appartementengebouwen rondom het hoofdgebouw bestaan uit drie woonlagen met een vierde laag in de kap op een verhoogde plint met half verdiept parkeren. Om de appartementen zorgvuldig op de grondgebonden woningen te laten aansluiten zijn deze grotere volumes in een grotere groene ruimte geplaatst. Daarnaast zijn de grotere langsgevels altijd naar dit groen gericht terwijl de kopgevels zich naar de aangrenzende bebouwing richten. Op deze manier krijgt de parkachtige centrale ruimte, waar bovendien de langzaam verkeersroute van de buurt door loopt, een heldere begeleiding van bebouwingswanden.

Het hoofdgebouw krijgt als bijzondere functie in de buurt een rol als stedenbouwkundig accent. Op de schaal van het gebouw betekent dit dat deze een andere kapvorm en -richting kan krijgen. Ook de toepassing van de kleur en het materiaal kan zorgen voor een accentwerking en tot slot kan een deel van het gebouw een grotere hoogte krijgen. Het gebouw bestaat uit een plint van twee bouwlagen waarboven, in een eigen structuur, appartementen worden gebouwd. Deze bovenbouw begeleidt in ruimtelijk opzicht de openbare ruimte aan de west- noord- en oostzijde met het hoogteaccent in de noordhoek. Aan de zuidzijde moet de bouwhoogte op een zorgvuldige wijze aansluiten op de grondgebonden woningen aan de overzijde van de straat.



impressie woonzorgcentrum in de Buurten



IJsselstein - Zenderpark - Park Hoge Biezen



Leeuwarden - Potmarge



IJsselstein - Zenderpark - Park Hoge Biezen

Groene randen

De westrand langs de A7 zal een ander karakter krijgen dan de oostrand langs de ringdijk. In het westen domineert het geluidsscherp van de snelweg. De groene ruimte tussen bebouwing en snelweg is ingevuld met een uit het plangebied te plaatsen kas en bestaande volkstuinen. Deze zone ligt buiten de plangrens.

De oostrand krijgt een nieuwe inrichting.

De groene rand zal overwegend openbaar zijn en bestemd worden voor recreatiedoeleinden. Langs de Oostdijk zorgt een groene buffer voor enige afstand tussen de nieuwe buurt en de ringdijk. De groenzone is flexibel in te richten met 'groene' functies als een boomgaard, speelmogelijkheden, een kinderboerderij en wateropvang.

Een langzaam verkeersroute in de groene rand zorgt ervoor dat de verschillende plekken in de rand met elkaar worden verbonden maar ook dat er een ommetje in en rond de buurt mogelijk is.

Reigersbos

Het huidige Reigersbos is niet tot nauwelijks toegankelijk voor recreatief gebruik. Het gebied ligt besloten achter de woningen aan de Purmerenderweg en bestaat uit een verzameling bomen en struiken waarbij soorten als essen en esdoorns overheersen. Langs de noordrand staat een lange rij populieren. Door de ruim aanwezige, zeer dichte onderbegroeiing is het gebied via smalle paden slechts moeilijk toegankelijk. Momenteel wordt de toegankelijkheid door de groei van bramenstruiken extra bemoeilijkt. Het gebied heeft een eigen waarde op het gebied van flora en fauna maar door zijn ontoegankelijkheid en aanwezige boomsoorten is het moeilijk inpasbaar in een toekomstige woonomgeving. Om te zorgen dat de plek van het Reigersbos als natuurwaarde blijft bestaan, maar in recreatief gebruik veel beter is te koppelen aan de groene zone langs de Oostdijk en het toekomstige gebruik als woongebied, is in het plan gekozen voor een bijzondere woonvorm met een nieuwe natuurlijke uitwerking.

Gedacht wordt aan wonen zonder privétuin in een collectieve, groene omgeving. De woningen krijgen een privé buitenruimte in de vorm van een veranda, terras of (verhoogd) dek en staan in een groen park met een inrichting die past bij een woonomgeving. Het parkeren zal zoveel mogelijk uit het zicht plaatsvinden. Door het gebied openbaar te maken kan heel Zuidoostbeemster ervan profiteren en gaat het onderdeel uitmaken van de groene rand langs de Oostdijk.



Kopenhagen - Diana's Have
(Tegnestuen Vandkunsten)



Hilversum - Trompendael
(Bart Duvekot Architecten)



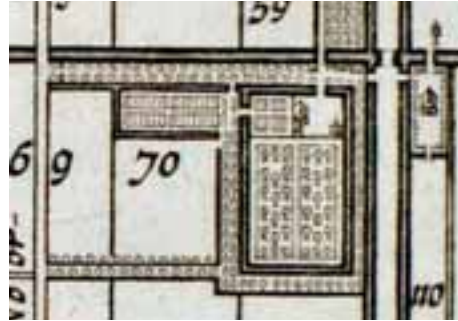
Almere - Stripheldenbuurt
(Onix Architecten)



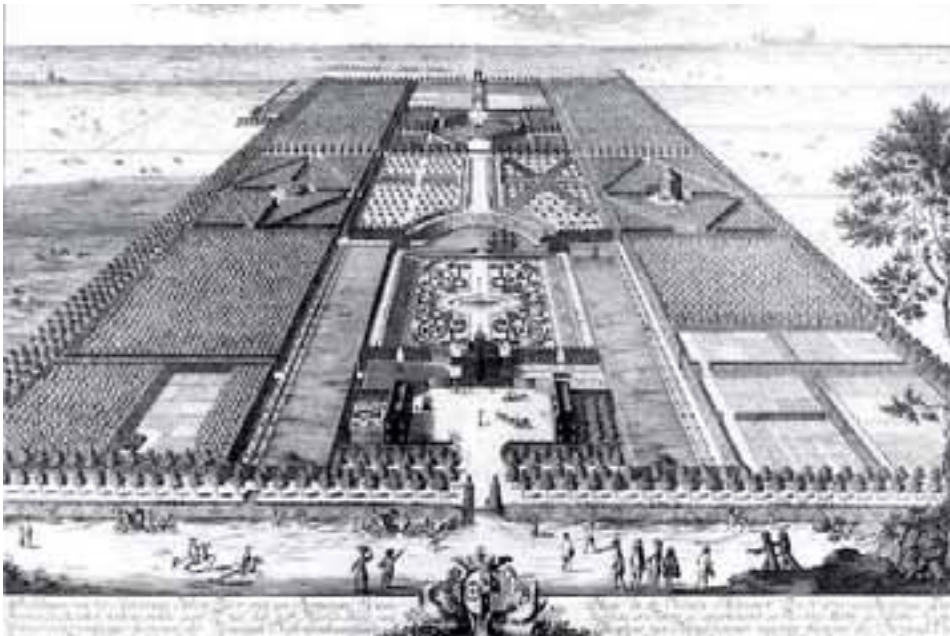
ruimtelijke impressie landgoed



landhuis Vredenburg



lusthof Zwaansvliet



referentie buitenplaats

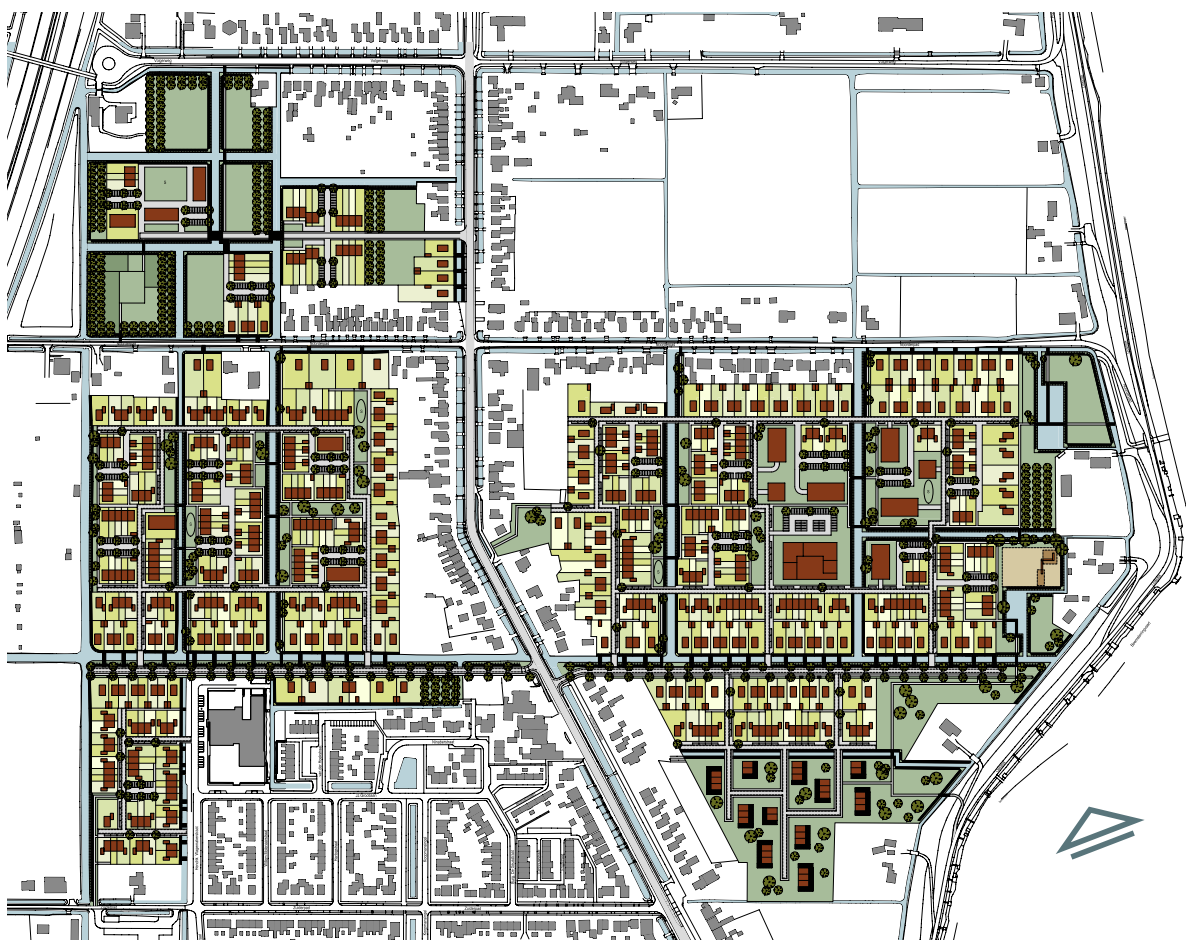
Landgoed

Voor de invulling van het landgoed is gekeken naar de kenmerken van de vroegere landgoederen. Vooral de principes van de landschap-pelijke inrichting van de landgoederen is meegenomen en vertaald in het huidige ontwerp. Het uiteindelijke plan zal in nauw overleg met de eigenaar(s) worden uitgewerkt waarbij onderstaand principe het uitgangspunt vormt.

Vanaf de Purmerenderweg geeft een lange hoofdas zicht tot op het achterland. Het 'hoofdgebouw' vormt daarbij niet het eindpunt van de as maar ligt juist parallel aan de as. Samen met de 'bijgebouwen' vormt het een hof. Het landgoed is ingedeeld in kamers die onderling gescheiden worden door bomenlanen en/of (deels nieuw) water. Tus-sen de bebouwing heeft elke kamer zijn eigen functie, variërend van boomgaard tot siertuin en van speelweide tot wilde tuin. Op deze ma-nier kunnen langs de hoofdas verschillende ruimten worden ervaren, van open tot half open tot gesloten. Het landgoed wordt aan de randen begeleid door bomenlanen die vroeger dienst deden als windsingel en nu zorgen voor een begeleidende groene wand langs het Noorderpad en de Volgerweg.



ruimtelijke impressie De Nieuwe Tuinderij



stedenbouwkundig plan De Nieuwe Tuinderij

Eindbeeld

De nieuwe invulling van Zuidoostbeemster geeft een evenwichtig beeld van een flexibele structuur die zich aanpast aan het rigide grid, kenmerkend voor de Beemster. Doordat aan beide zijden van de Purmerenderweg hetzelfde verkavelingssysteem is toegepast en aan beide zijden een bijzondere voorziening en thema is toegevoegd ontstaat er een balans in het hele plangebied. Daarbij springen de linten als hoofddraggers in het oog terwijl de buurten ertussen voor eenheid en rust zorgen. Samen met de groene randen vormt het een heldere en herkenbare opzet waarin de identiteit van de Beemster gewaarborgd blijft.

In het beeldkwaliteitplan wordt binnen het stedenbouwkundig plan een onderscheid gemaakt in de volgende plandelen:

Linten.

Dit zijn zowel de toe te voegen woningen aan bestaande linten Purmerenderweg, Zuiderweg, Zuiderpad, Noorderpad en Volgerweg als de bebouwing aan het nieuwe lint 'Middenpad' dat als nieuwe weg de nieuwe buurten gaat ontsluiten.

Buurten.

Dit zijn de gebieden ten oosten en westen van de Purmerenderweg gelegen tussen het nieuwe 'Middenpad' en Noorderpad inclusief de buurt ten westen van de Hendrik Wagemakerstraat.

Boswonen.

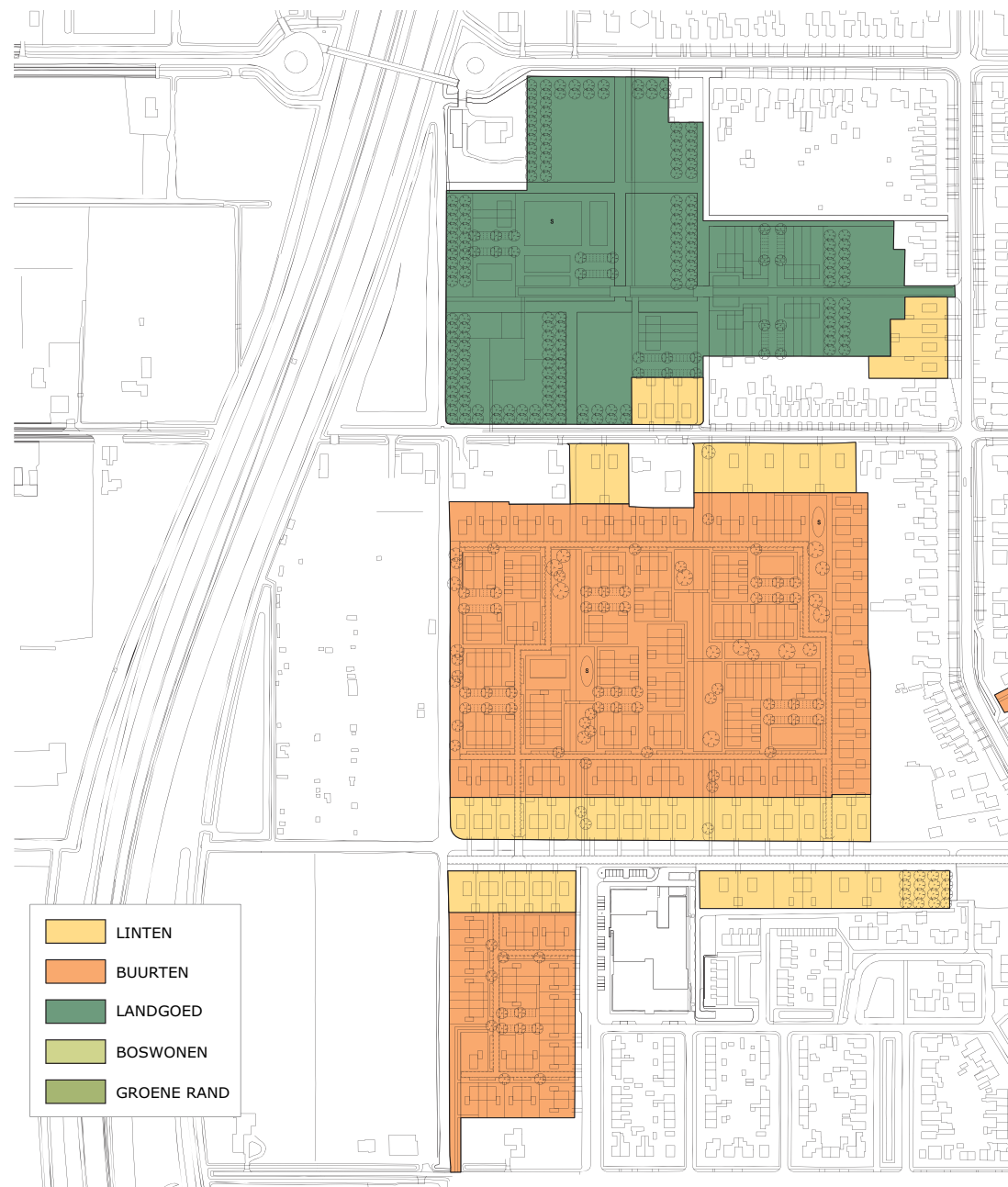
De invulling ter hoogte van het huidige Reigersbos ten zuiden van het nieuwe 'Middenpad'.

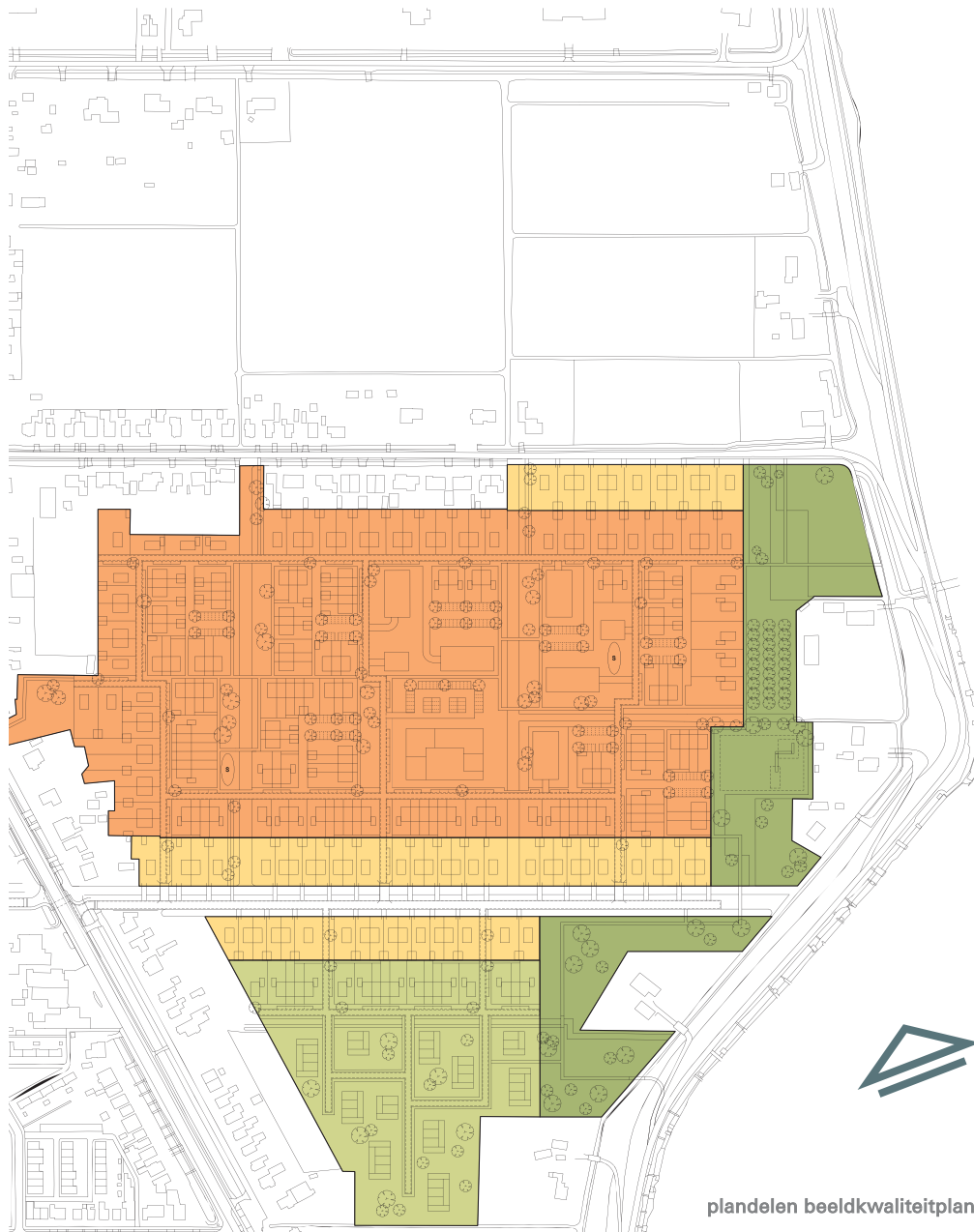
Landgoed.

Het nieuwe landgoed tussen het Noorderpad en de Volgerweg aan de westzijde van de Purmerenderweg.

Groene rand

De met recreatieve functies in te vullen rand langs de Oostdijk.





plandelen beeldkwaliteitplan

Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan geeft met het stedenbouwkundig plan als basis, in woord en beeld voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het architectonische ontwerp van de woningen en voor de inrichting van de openbare ruimte. Deze beschrijving dient dan ook als leidraad bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Per plandeel wordt in dit hoofdstuk een beschrijving gegeven van de beoogde beeldkwaliteit. In de bijlage is voor het gehele plan een aantal thematische kaarten opgenomen waarin elementen als rooilijnen, kapvormen, erfscheidingen, e.d. zijn gevisualiseerd.





Vijfhuizen - Stellinghof
(FARO Architecten)



Cuijk - Heeswijkse Kampen
(EGM Architecten)



Nieuwegein - Vreeswijk
(Arch. Jaco D. de Visser)



Broek op Langedijk - Twuyverhoek
(FARO Architecten)

Algemeen

De woningen die in Zuidoostbeemster gebouwd gaan worden, dienen zich op een zorgvuldige manier te voegen in de dorpse, bijna landelijke sfeer van de bestaande linten en buurten in het gebied. Dit betekent dat een woning van één of twee lagen met kap voor de gehele wijk het uitgangspunt is. Het is daarbij niet de bedoeling om op een krampachtige wijze de bouwstijl van de aanwezige bebouwing te kopiëren naar nu. De uitdaging voor de architecten dient te liggen in het interpreteren van de kenmerken van de typisch Zuidoostbeemsterse bebouwing en deze te vertalen naar een beeld, vormgeving en materiaalgebruik passend bij de plek maar vooral bij de huidige tijd. Historiserende architectuur, letterlijke verwijzingen naar bijvoorbeeld de jaren dertig of semi-romantische vertalingen van de landgoederen passen niet in dat beeld. Van de architecten wordt gevraagd een stoere, mooie en eenvoudige maar goed gedetailleerde woning te ontwerpen en vooral nieuw beeld toe te voegen aan Zuidoostbeemster: een eigentijdse interpretatie van een huis in de polder. De nadruk zal daarbij moeten blijven liggen op architectuur die zich voegt in een landelijke en dorpse omgeving. De uiteindelijke architectenkeus is uiteraard zeer bepalend voor het slagen van bovenstaande uitgangspunten.

Linten

De 'Linten' omvat zowel de toe te voegen woningen aan bestaande linten Purmerenderweg, Zuiderweg, Zuiderpad, Noorderpad en Volgerweg als de bebouwing aan het nieuwe lint 'Middenpad' dat als nieuwe weg de nieuwe buurten gaat ontsluiten.

Karakteristiek bestaande linten

De huidige linten zijn de continue dragers van de Beemster. Ze lopen van noord naar zuid en oost naar west en vormen samen met de sloten aan weerszijden de hoofdstructuur van de Beemster. De linten hebben een informeel karakter. De overgang van weg naar sloot wordt gevormd door een steil talud met knotbomen. In het profiel van de oostwestlinten is geen onderscheid in verkeersstromen: iedereen maakt gebruik van een strook asfalt van circa 4 -5 meter breed.

De bebouwing langs de linten in Zuidoostbeemster bestaat uit kleine, vrijstaande woningen met elk een individuele brug over de sloot. De woningen geven diversiteit aan de straat met hun afwisselende verschijningsvorm, verschillend kleur- en materiaalgebruik en detaillering. In massa kennen ze een grote mate van eenheid/gelijkheid, één bouwlaag met zadel- of mansardekap haaks op de straat. De kappen zijn soms zo steil dat er twee verdiepingen in passen.

Het hierboven beschreven karakter van de huidige linten is in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan vertaald naar de nieuwe woningen. Eenheid op de schaal van het bouwvolume en variatie op de schaal van de gevel, het kleur- en materiaalgebruik en de architectuur zijn uitgangspunt.





impressie Linten (Purmerenderweg)

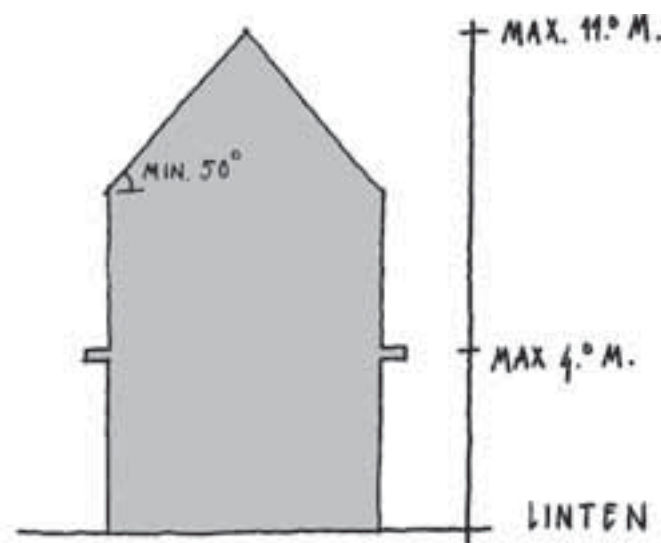
Uitgangspunten linten

De nieuwe bebouwing langs de linten bestaat uit een losse structuur van afwisselend vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Om het lintkarakter te versterken staan de woningen allemaal ongeveer op een zelfde rooilijn. Voortuinen met een diepte van circa 5 meter dragen bij aan het groene karakter van het ruimtelijke profiel. Bij de bestaande linten zal de rooilijn van de nieuwe woningen worden afgestemd op de rooilijn van de bestaande woningen zodat deze een eenheid vormen. De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens kan beperkt zijn om het kleinschalige beeld van dicht op elkaar staande woningen aan het lint te versterken.

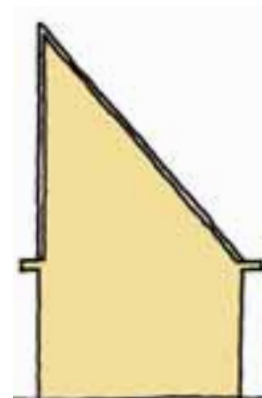
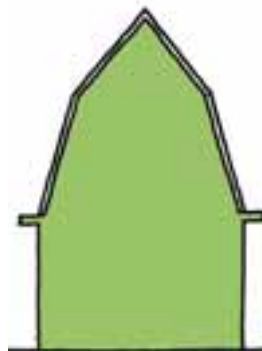
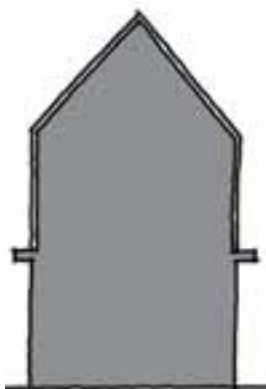
Dit deelgebied kent een grote diversiteit in onderlinge architectonische uitwerking van de woningen. Dit betekent dat nooit dezelfde woningen naast elkaar staan. Dit kan bereikt worden door (een deel van) de woningen aan de linten uit te geven als vrije kavels of in een projectmatige ontwikkeling de woningen door verschillende architecten te laten uitwerken. Het is daarbij niet ondenkbaar dat een ontworpen woning met een minimale onderlinge afstand van 5 kavels een aantal maal langs het lint terugkomt



plandeel Linten



principe doorsnede woningen Linten



mogelijke doorsnedes woningen Linten

Bouwvolume

- losse korrel
- individuele uitstraling
- één laag met een kap
- kap overwegend haaks op de weg
- goothoogte variabel, maximaal één meter boven eerste bouwlaag
- tweede en eventueel derde laag altijd in de kap
- nokhoogte op maximaal 11 meter
- dakhelling minimaal circa 50 graden
- verticale dakvlakken en mansardekappen toegestaan
- bij tweekappers hebben de individuele woningen elk een eigen kap haaks op de weg, maar sporadisch kan een tweekapper ook één (gedeelde) kap hebben parallel aan de weg

Gevels

- individuele uitstraling
- variatie binnen de gevels wenselijk
- deuren en raamopeningen niet steeds op dezelfde plek
- uitbouwen in de vorm van bijvoorbeeld entrees, erkers, balkons en dakopbouwen versterken het gevarieerde beeld
- bij een kap evenwijdig aan de straat dient een dakopbouw te worden aangebracht ter onderbreking van het grote dakvlak
- bij een kap haaks op de straat ligt de dakopbouw altijd minimaal één meter achter de voorgevelrooilijn

Materiaal- en kleurgebruik

- Variatie versterken door het toepassen van verschillende kleuren en materialen zowel binnen de woning als tussen de woningen onderling.
- Bestaande materialen zoals langs de linten: (bruin)rode of gele baksteen of wit gestuukte gevels met vanaf de eerste verdieping eventueel hout in diverse wat donkerdere kleuren. Het overige houtwerk in wit waarbij dakranden, deuren en kozijnen ook een afwijkende kleur kunnen hebben variërend in zwart, donkerblauw, donkergroen en donkerrood. Voor de daken oranje of grijze, bij voorkeur, keramische pannen.
- Nieuwe materialen en kleuren die aansluiten bij een vertaling van het linthuis naar de huidige tijd zijn ook mogelijk: bijvoorbeeld leien daken, andere soorten en kleuren gevelsteen, volledig houten woningen, beton, andere detaillering, etc.

Bij- en aanbouwen

- Bijgebouwen zo ver mogelijk achter op het kavel plaatsen zodat ze het ritme van woningen langs het lint niet onderbreken.
- Opstelplaats voor minstens twee auto's op eigen terrein, bij voorkeur achter de voorgevelrooilijn.
- Bij een kavel met de zijkant aan het openbare gebied staat bij voorkeur de woning en niet de garage.





referenties beeldkwaliteit bestaande Linten

- Bijgebouwen worden achter de achtergevel geplaatst en waar ze aan openbaar gebied grenzen worden ze geïntegreerd in de erfscheiding opgenomen.
- Uitbouwen in de vorm van bijvoorbeeld entrees, erkers, balkons en dakopbouwen versterken het gevarieerde beeld.
- Toepassen van een kap is bij de bijgebouwen wenselijk.
- Aandacht besteden aan opstelplek voor kliko's aan de achterzijde van de woning.

Erfscheidingsen

- Geen erfscheiding aan het water. Het water tussen de straat en de voortuin vormt een groene buffer tussen het openbaar en privé gebied en functioneert in dat opzicht als erfscheiding.
- Bij een kavel met de zijkant aan het openbare gebied een lage, groene erfscheiding in de vorm van een haag of begroeid hek. Naar de achterzijde van het perceel kan, voorbij de helft van de zijgevel van de woning, de haag overgaan in een hoge, groene variant om de privacy in de achtertuin te waarborgen.
- Erfscheidingsen als onderdeel van het woningontwerp.
- Bij een kavel aan het water wordt op de kavel een talud van 1:2 toegepast met een lage houten beschoeiing op de waterlijn.
- Vlonders en terrassen in de tuin liggen zo dicht mogelijk bij het waterpeil en vormen een eenheid met de houten beschoeiing.



impressie 'Middenpad'



Openbare ruimte

- Woningen worden deels ontsloten door de bestaande linten in het gebied.
- Nieuwe ontsluitingsweg, het 'Middenpad', zal als lineair element in zijn inrichting zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande linten maar door een intensiever gebruik en als veilige route naar de school wel een apart trottoir krijgen en beter geschikt zijn voor tweerichtingsverkeer.
- Rijbaan van zwart asfalt, suggestiestroken, een trottoir van tegels en groene bermen met steile taluds op de overgang naar een sloot aan weerszijden.
- Aan de zuidzijde van het profiel is de sloot uitgevoerd als greppel.
- In de groene bermen staan knotbomen aan weerszijden van het profiel op regelmatige afstand van elkaar.
- Bruggetjes naar kavels waar mogelijk per twee woningen.
- Bruggetje als variant op de zogenaamde 'plank over de sloot' met een simpele leuning. In het plan zullen een aantal verschillende bruggen worden uitgewerkt en bij het kavel meeverkocht.



impressie Buurten (Prinses Wilhelminasingel)



Buurten

De 'Buurten' omvat de woongebieden aan weerszijden van de Purmerenderweg die zijn gelegen tussen de bebouwing aan het bestaande Noorderpad en nieuwe 'Middenpad' inclusief de buurten westen van de Hendrik Wagemakerstraat.

Karakteristiek bestaande buurten

De bestaande buurten vormen informele woongebieden tussen de linten. Een orthogonale structuur van woonstraten met langere oostwestlijnen en korte noordzuidstraten zorgt voor een besloten sfeer. Het openbaar profiel is veelal smal met een rijbaan, aan weerszijden een smalle stoep en informeel parkeren op de rijbaan. Door de overwegend diepe voortuinen aan de straat voelt het totale profiel van gevel tot gevel toch zeer ruim aan. Het water en groen zijn altijd opgenomen in de openbare ruimte en grenzen in principe niet direct aan percelen. Het vormt daarmee een aparte structuur in de buurt die bepalend is voor het dorpse karakter.

De bebouwing in de buurten is gevarieerd, van vrijstaande woning, twee-onder-één-kapwoning tot korte en langere rijen van maximaal zes tot zeven woningen. Doordat de woningen overwegend uit twee lagen met kap evenwijdig aan de straat bestaan, ze alle in de jaren vijftig tot tachtig van de vorige eeuw zijn gebouwd en ze zijn uitgevoerd in rood-oranjekleurige baksteen is er een grote mate van samenhang binnen de buurten. De eenheid overheerst en de variatie zit in de subtiel architectonische verschillen en de wijze waarop woningen zich richten op de openbare ruimte.

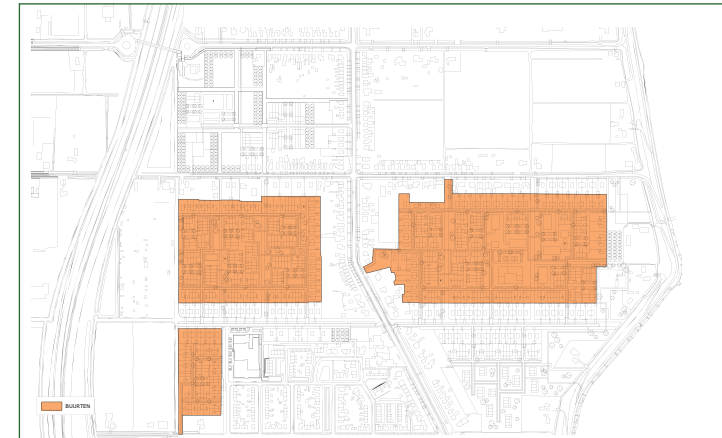
Het hierboven beschreven karakter van de huidige buurten is in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan vertaald naar de nieuwe woningen voor de nieuwe buurten. Eenheid en een grote mate van samenhang op de schaal van de buurt en het bouwvolume en subtiel verschillen op de schaal van de gevel, het kleur- en materiaalgebruik en de architectuur zijn uitgangspunt.

Uitgangspunten buurten

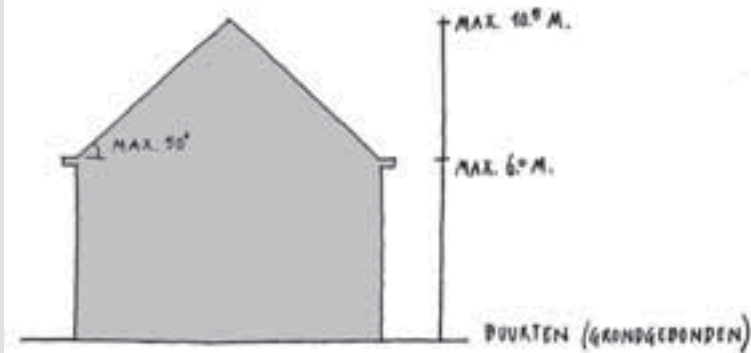
De bebouwing in de buurten is opgenomen in de orthogonale structuur van de Beemster waarbij een substructuur van kleinere clusters wordt gevormd door de groen- en waterstructuur. Een variatie aan korte en langere bouwblokken met afwisselend voor- of zijtuinen naar de openbare groene ruimte dragen bij aan deze structuur. Door de rooilijn tussen blokken onderling te laten verspringen worden lange rechte straatwanden voorkomen. De wisselende breedtes van het openbaar groen langs de sloten draagt tevens bij aan dit verspringende, orthogonale beeld.

De grotere bouwblokken van het woonzorgcentrum aan de oostzijde van de Purmerenderweg zijn in stedenbouwkundig opzicht in deze orthogonale structuur opgenomen. Door deze blokken altijd met de langsgevels naar de grotere maten van het openbare gebied te oriënteren en alleen de kortere kopgevels direct naar omliggende bebouwing, is de overgang tussen lage en hogere bebouwing in het gebied in volume zorgvuldig vormgegeven.

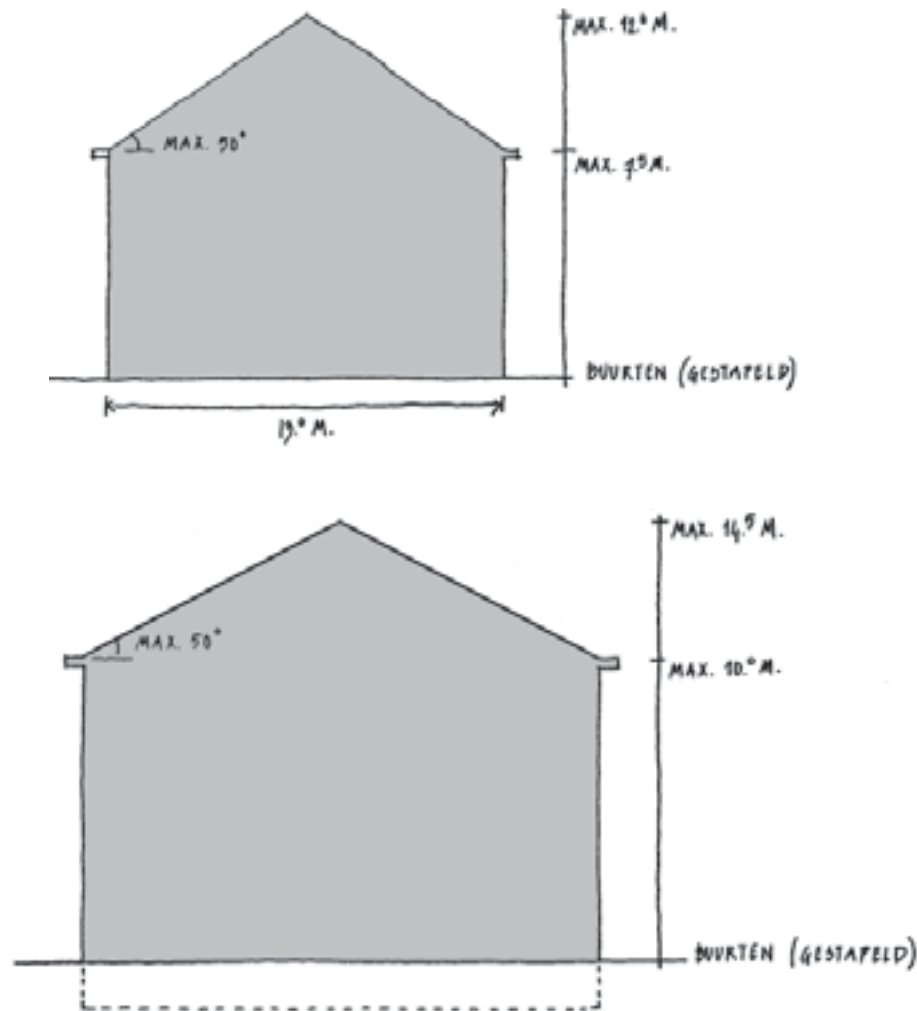
Om te zorgen dat de woningen in de buurten een grote mate van samenhang vertonen, zal het architectonische beeld van de woningen onderling ook een eenheid vormen. Dit betekent dat het aantal architecten binnen de buurt niet te groot zal zijn en dat het 'handschrift' van de verschillende architecten niet te ver uiteen ligt. De gebouwen van het woonzorgcentrum vormen een duidelijke eenheid met de rest van de buurt en in architectonisch 'handschrift' passen zij dan ook bij de rest. Dit geldt in mindere mate voor het hoofdgebouw dat als centrale voorziening in de wijk een prominente en herkenbare plek krijgt. Dit gebouw zal zich in massa, kapvorm en bouwhoogte duidelijk onderscheiden en op subtiële wijze mag dit in architectonische uitwerking en materiaalgebruik worden versterkt. Het gebouw krijgt bovendien in de noordhoek een stedenbouwkundig (hoogte) accent. Het verdient aanbeveling de entrees van de voorzieningen in de plint te koppelen



plandeel Buurten



principe doorsnede woningen Buurten



principe doorsnede appartementen Buurten

aan deze plek. Door één van de architecten uit de buurt het hoofdbouw te laten ontwerpen blijft de samenhang gewaarborgd.

Omdat binnen de buurten geen hiërarchie is, zal de eenheid het best tot zijn recht komen als de architecten gemixed over de clusters de bouwvolumes ontwerpen. Eenzelfde bouwblok kan binnen deze verdeling op meerdere plekken binnen de buurten terugkomen. Maar om architectonische buurtjes te voorkomen liggen er 'nooit' dezelfde ontworpen blokken naast elkaar. De openbare ruimte vormt het verbindend element binnen de buurten.

Bouwvolume

- bloklengte varieert van twee tot zeven woningen
- eenheid op de schaal van het bouwvolume
- zadeldaken
- kap evenwijdig aan bouwvolume
- duidelijk verschil tussen langs- en kopgevel
- goothoogte grondgebonden woningen op circa 6,0 meter
- nokhoogte grondgebonden woningen op maximaal 10,5 meter
- dakhelling maximaal circa 50 graden
- goothoogte appartementen met halfverdiept parkeren op circa 10,0 meter
- nokhoogte appartementen met halfverdiept parkeren op maximaal 14,5 meter

- goothoogte stedenbouwkundig accent in hoofdgebouw woonzorgcentrum op maximaal 13,0 meter
- nokhoogte stedenbouwkundig accent hoofdgebouw woonzorgcentrum op maximaal 17,5 meter
- kapvorm hoofdgebouw woonzorgcentrum nader te bepalen maar in samenhang met overige bebouwing

Omdat een grote mate van samenhang tussen de bouwmassa's wenselijk is om de eenheid in de buurt te versterken, vormt het kiezen van de uiteindelijke dakhelling en –vorm een belangrijke opgave voor de gezamenlijke architecten van de buurten.

Gevels

- samenhang in gevelbeeld binnen bouwvolume, individuele woning ondergeschikt
- geen grote variatie in de indeling van de gevels
- een bepaalde mate van ritmiek in gevelopeningen
- subtiele afwijkingen in de gevel door een voordeur van een hoekwoning in de zijgevel te plaatsen of af en toe een afwijkende maat van een kozijn te kiezen die het ritme op bijna onopvallende wijze doorbreekt zijn welkome variaties op het thema
- elementen als een continue gootlijn of een vast ritme van schoorstenen dragen op het schaalniveau van het bouwblok bij aan het meer seriematige beeld van de buurten





referenties beeldkwaliteit bestaande Buurten

- individuele uitbouwen aan de voorzijde in de vorm van bijvoorbeeld entrees, erkers, veranda's en dakopbouwen zijn toegestaan indien ze duidelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume
- geen blinde gevels bij kopgevels aan het openbare gebied

Omdat een deel van de woningen een parkeerplek krijgt aan de achterzijde van de woning, in parkeerkoffers of op eigen terrein, vraagt dit om specifieke oplossingen in de plattegrond van de woning. De woning krijgt als het ware twee voorzijden, één waar de voordeur zit en één waar de bewoners over het algemeen binnen zullen komen. In de uitwerking van de woning zal hier aandacht aan moeten worden besteed.

Rooilijnen

- rooilijnen zijn variabel om wandwerking van langsgevels te voorkomen
- woningen binnen een bouwblok staan op dezelfde rooilijn
- langs de hoofdontsluiting variërende rooilijn van drie tot zes meter, diepe voortuin draagt bij aan ruim en groen profiel
- langs looppaden en de groen- en waterstructuur ligt de rooilijn op circa 2 meter, het openbare groen kan als een verlengstuk van de tuin worden gezien
- hoekwoningen nooit op de erfgrans zodat de erfscheiding en zijtuin mede bepalend zijn voor een groen beeld

Materiaal- en kleurgebruik

- Eenheid en rust zijn het uitgangspunt.
- Alle bouwblokken uitvoeren met een reeks van materialen en kleuren die binnen een bepaalde bandbreedte samenhang vertonen.
- Buurten kunnen daarbij als architectonische eenheid in kleur en materiaal afwijken van de linten.
- Afhankelijk van de uiteindelijke architectenkeus en de door de architecten ontworpen woningen wordt de kleur- en materiaalkeus, onder supervisie van de stedenbouwkundige, definitief bepaald.

Bij- en aanbouwen

- Bijgebouwen in de vorm van bergingen, carports en garages zijn altijd ondergeschikt aan de woning en vooral aan het hoofdvolume van het bouwblok
- Woningen met de voorzijde grenzend aan de hoofdontsluiting hebben waar mogelijk een garage. Deze ligt minimaal 12 meter achter de voorerfgrens zodat een opstelruimte voor twee auto's op eigen terrein mogelijk is. Waar mogelijk dient de garage, eventueel los van het hoofdvolume, verder naar achteren te worden geplaatst zodat de opstelplaatsen zich achter de voorgevelrooilijn bevinden
- Waar geen ruimte is voor een garage naast de woning of waar

de woning niet direct aan de hoofdontsluiting grenst, wordt waar mogelijk een carport op het perceel geplaatst.

- De carport maakt deel uit van de erfscheiding en de eventueel aanwezige berging in de achtertuin en wordt door de architect in samenhang met de woning ontworpen.
- Overige bijgebouwen als bergingen achter de achtergevel van de woning plaatsen en integreren in de erfscheiding indien ze aan openbaar gebied grenzen.
- Individuele uitbouwen aan de voorzijde in de vorm van bijvoorbeeld entrees, erkers, veranda's en dakopbouwen zijn toegestaan indien ze duidelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume.
- Aandacht besteden aan opstelplek voor klike's aan de achterzijde van de woning.

Erfscheidingen

- Een groene of transparante scheiding in de vorm van een haag of een hek.
- Erfscheiding vormt binnen het plan een continu element op de overgang van het openbare naar het privégebied.
- Langs de ontsluitingsstraat continu beeld in de vorm van een laag hek.
- Langs de water- en groenstructuur een lage groene haag als onderdeel van het groen.

- Woningen met de zij- of achtertuin naar het openbaar gebied krijgen vanaf halverwege de zijgevel een duurzame, hoge, groene erfscheiding in de vorm van een hekwerk begroeid met een groen blijvende klimopsoort.
- Bij parkeren in de achtertuin de carport in samenhang met de erfscheiding en de berging ontwerpen door de architect.
- Bij een kavel aan het water wordt op het kavel een talud van 1:2 toegepast met een lage houten beschoeiing op de waterlijn.
- Vlonders en terrassen in de tuin liggen zo dicht mogelijk bij het waterpeil en vormen een eenheid met de houten beschoeiing.

Openbare ruimte

- Uitgangspunt is een rustige en eenduidige inrichting van het openbare gebied die een goede samenhang vormt met de uitvoering van de bebouwing.
- Informeel en dorps profiel woonstraat van 8,5 meter breed.
- Rij-, loop-, en parkeerzones op één niveau.
- Rijbaan met een fysieke maat van 4,5 meter, optisch versmallen door goot of rabatstrook om snelheid van het verkeer te remmen.
- Aan één zijde van de rijbaan ruimte voor langsparkeren en in deze zone kunnen tevens bomen, straatverlichting en klike-opstelplekken worden geplaatst.
- Bomen staan op onregelmatige afstand van elkaar om te voorko-

- men dat er een laaneffect als bij de linten ontstaat.
- Tussen parkeerstrook en kavels een loop- en uitstapzone.
- Gehele profiel uitvoeren in gebakken klinkers in een formaat en kleur die uiteindelijk past bij het materiaal- en kleurgebruik van de architectuur.
- Verschil in legverbanden, overgangen door middel van rabatstroken en subtiele kleurverschillen maken de zones voor verschillende gebruikers duidelijk.
- De auto is te gast.
- Straten naar de parkeerhoven en de parkeerhoven zelf corresponderen in kleur en materiaal met de inrichting van de woonstraat.
- Straten naar de parkeerhoven zijn ondergeschikt aan de woonstraat.
- Vrijliggende voetpaden in het gebied en de paden die deel uitmaken van het 'ommetje in de buurt' sluiten in kleur en materiaal aan bij de rest van de verharding in het openbare gebied.
- Groen in de openbare ruimte bestaat uit gras met her en der geplante bomen van verschillende soorten en afmetingen.
- Door verschillende niveaus en taluds wordt de uiteindelijke inrichting van de groenzones langs het water vormgegeven zodat een voetpad zowel laag langs het water of aan de bovenzijde van het talud kan liggen.
- Water zo goed mogelijk beleefbaar maken voor de bewoners en bezoekers van de wijk.



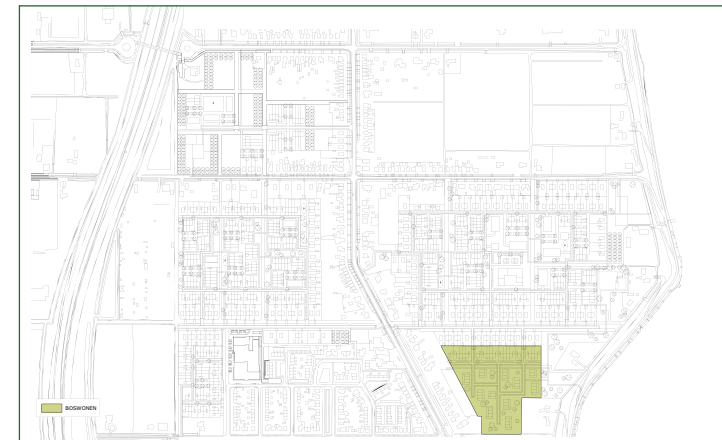
impressie water en groen in de Buurten



- Speelplekken in kleur en materiaal van de toestellen (geen schreeuwerige kleuren) en in de overgang naar de omgeving als onderdeel van de openbare ruimte vormgeven.
- De vormgeving van de auto-, en duiker- en voetgangersbruggen vormt een duidelijke eenheid die past bij de polder en Zuid-oost-beemster.

Boswonen

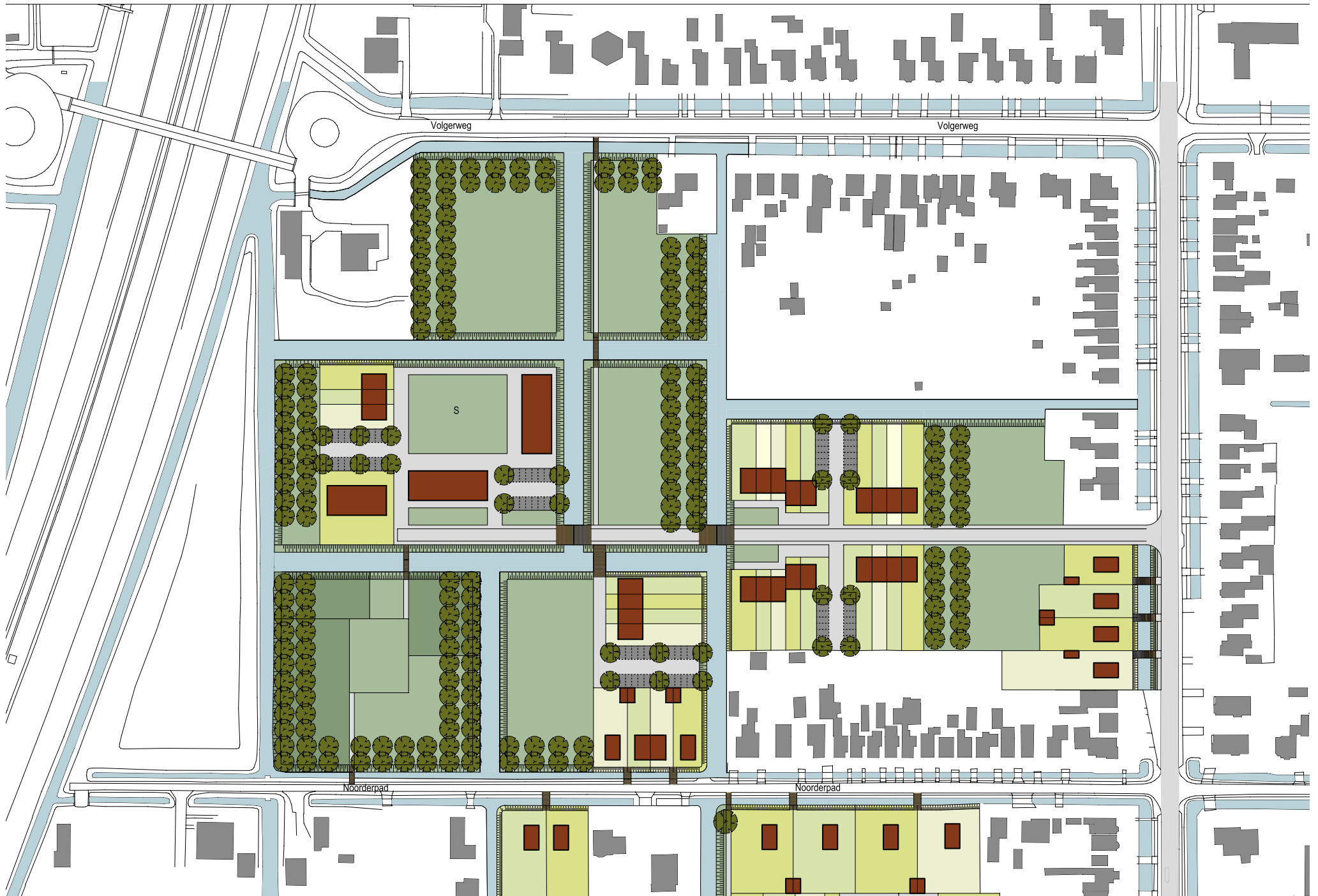
Het plandeel 'Boswonen' ligt ten zuiden van de bebouwing aan het 'Middenpad' ter hoogte van het huidige Reigersbos. Voor dit gebied geldt dat de bebouwing zich zal voegen in een 'nieuwe' landschappelijke context die in samenhang met de woningen wordt ontworpen. Het gebied vormt een eigen wereld achter het lint waarbij een grote mate van eenheid in architectuur en openbare ruimte het uitgangspunt is. De ruimtelijke structuur zal zich daarbij voegen in de orthogonale opzet van de Beemster. De openbare ruimte krijgt een openbaar en groen karakter waarbij auto's zo min mogelijk in het beeld aanwezig zijn. Voor de bebouwing geldt een maximale bouwhoogte van drie lagen met kap waarbij de goothoogte en kapvorm in de verdere uitwerking bepaald worden. Voor de bewoners wordt door dubbel grondgebruik het parkeren in de bebouwing opgenomen. Bezoek kan in de vorm van kleine clusters in het gebied parkeren. Doordat de woningen geen eigen tuin krijgen maar gebouwde buitenruimten gekoppeld aan de woning, blijft een maximaal oppervlak van het gebied beschikbaar als openbaar park. De buitenruimten zullen in type, uitwerking en vormgeving duidelijk deel uit moeten maken van de woning. De architectonische uitwerking en materialisatie van dit gebied hoeven geen samenhang te vertonen met andere gebieden binnen het plan. Van belang is dat er een buurt met een duidelijke samenhang gaat ontstaan. Het 'boswonen' zal dan ook door één architect, in nauw overleg met een landschapsarchitect worden vormgegeven. Ook de uiteindelijke straatprofielen, parkeeroplossing, materialisatie en detaillering in het openbaar gebied zal in samenhang met de woningontwerpen en de uitwerking van het landschappelijk ontwerp worden ontworpen.

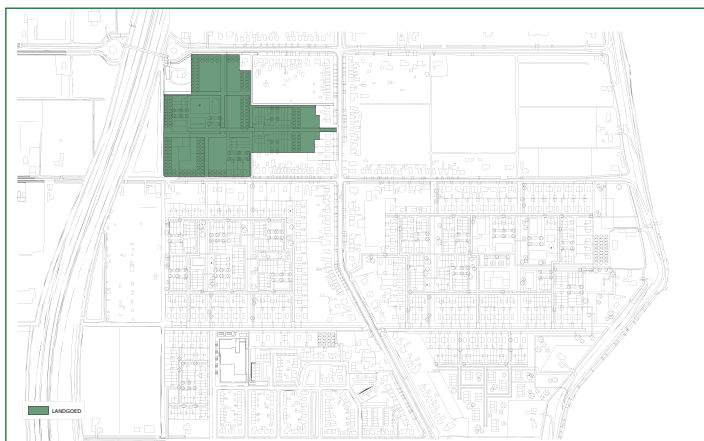


plandeel Boswonen



ruimtelijke impressie Boswonen





plandeel Landgoed

verkavelingsprincipe Landgoed

Landgoed

Het plandeel 'Landgoed' ligt ten zuiden van de Volgerweg aan de westzijde van de Purmerenderweg. Het gebied vormt in zowel ruimtelijk, landschappelijk als architectonisch opzicht een eenheid maar onderscheidt zich duidelijk van de omgeving. De landschappelijke opzet gaat uit van een systeem van open en gesloten velden met verschillende gebruiksmogelijkheden. De bebouwing is daarbij opgenomen in verschillende velden. De bebouwing bestaat uit een duidelijk hoofdhuis en verschillende bijgebouwen waarbij het hoofdhuis in bouwhoogte en verschijningsvorm kan afwijken van de overige bebouwing. Er geldt een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen met een vierde laag in de kap voor het hoofdgebouw en twee lagen met kap voor de rest van de bebouwing. Voor het hoofdgebouw kan gedacht worden aan een schilddak zodat verwantschap ontstaat met de historische landhuizen in het gebied. Voor de overige bebouwing zijn verschillende kapvormen mogelijk. In architectonische uitwerking zal net als voor de rest van de plandelen gezocht moeten worden naar een eigentijdse vertaling van het landgoed.

De openbare ruimte binnen het landgoed vertoont een grote samenhang met de ruimtelijke opzet en de architectonische uitwerking. In vormgeving en materialisatie kan dit gebied zich onderscheiden van de rest van de buurten. De uiteindelijke straatprofielen, parkeeroplossing, materialisatie en detaillering in het openbaar gebied zullen in samenhang met de woningen en de uitwerking van het landschappelijk ontwerp worden bepaald.



ruimtelijke impressie Groene Rand



Groene rand Oostdijk

- Parkachtige uitloper op de overgang van de woonwijk naar de dijk
- Opzet van het park is gebaseerd op de orthogonale structuur van de Beemster met een systeem van open en gesloten velden die door voetpaden aan elkaar worden gekoppeld.
- Voetpaden wijken in materialisatie af van de verharding in de wijk, gedacht kan worden aan schelpenpaden in combinatie met houten vlonders daar waar de vijvers voor de waterberging worden doorsneden of paden in asfalt zodat een scherpe doorsnijding van het groen ontstaat.
- Het groen bestaat uit verschillende soorten gras, van strak gemaaid en geschikt als speelplek tot ruiger, bloemrijk gras op meer besloten plekken.
- De waterpartijen vormen, volgens de orthogonale structuur van de Beemster open velden waarbij de randen door riet een besloten karakter kunnen krijgen.
- Bomen staan verspreid en kunnen een begeleiding vormen van voetpaden.
- Speelplek als eigen veld binnen het park vormgeven.
- In de groene rand mag ten behoeve van maatschappelijke doeleinden een kleinschalige bouwmassa worden opgenomen. Dit gebouw krijgt een maximale bouwhoogte van één laag en zal zich in architectuur, kleur en materiaal moeten voegen in het beeld van de groene rand.



Literatuurlijst

Zee van land

De droogmakerij als atlas van de Hollandse landschapsarchitectuur

W. Reh, C.M. Steenbergen, D. Aten

Uitgeverij Noord-Holland, 2005

ISBN 90-71123-82-0

Des Beemsters

Een ontwikkelingsvisie voor de Beemster op basis van de
eigen kwaliteiten

Een project van Bureau Venhuizen, 2005 (in samenwerking met diverse
anderen)

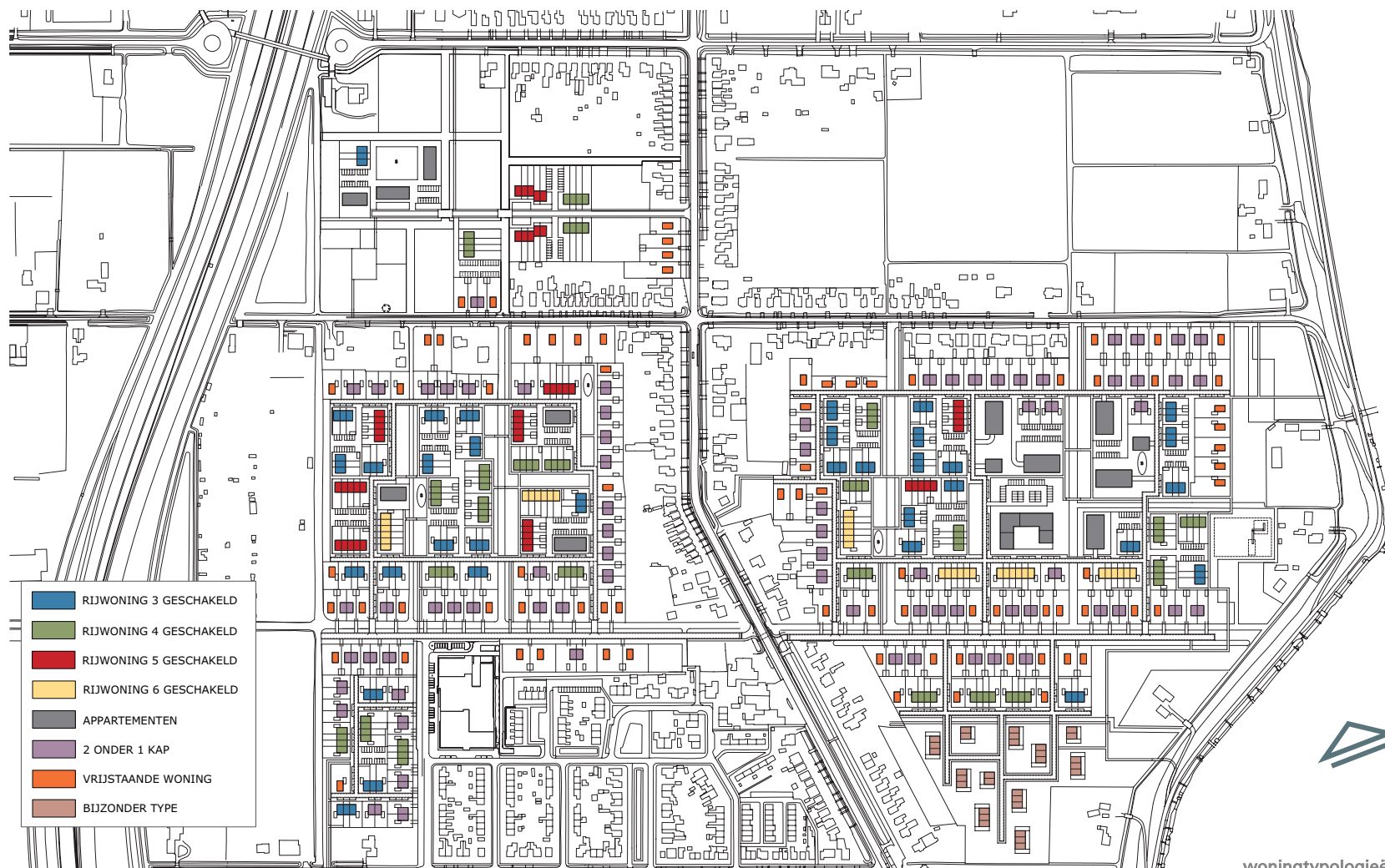
Bouwen voor Waterland

Verkenning van de invulling van het regionaal woningbouwprogramma
vanuit een landschappelijk en cultuurhistorisch perspectief

La4sale, 2004

Kleine Kernen Kookboek

La4sale, 2002



Woningaantallen naar typologie

De Nieuwe Tuinderij West

rijwoning 3 geschakeld	48
rijwoning 4 geschakeld	40
rijwoning 5 geschakeld	30
rijwoning 6 geschakeld	12
woning twee onder één kap	66
woning vrijstaand	28
appartementen	30

Totaal 254

De Nieuwe Tuinderij Landgoed

rijwoning 3 geschakeld	3
rijwoning 4 geschakeld	12
rijwoning 5 geschakeld	10
woning twee onder één kap	2
woning vrijstaand	6
appartementen	33

Totaal 66

De Nieuwe Tuinderij Oost

rijwoning 3 geschakeld	48
rijwoning 4 geschakeld	28
rijwoning 5 geschakeld	10
rijwoning 6 geschakeld	24
woning twee onder één kap	80
woning vrijstaand	41
appartementen	139

Totaal 370

De Nieuwe Tuinderij Boswonen

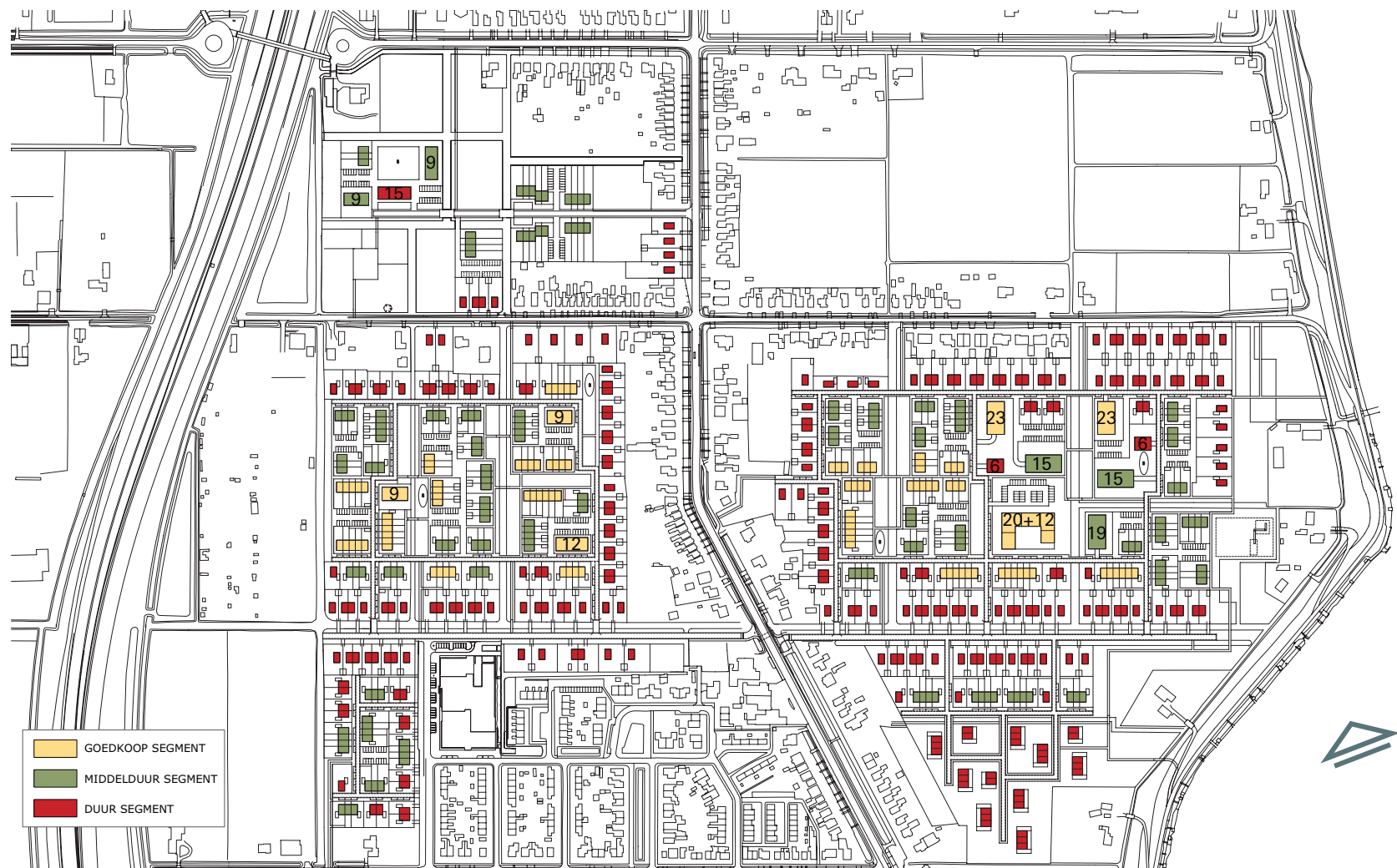
rijwoning 3 geschakeld	3
rijwoning 4 geschakeld	12
woning vrijstaand	3
bijzonder type	30

Totaal 48

De Nieuwe Tuinderij totaal 738

Bijlage

In deze bijlage zijn verschillende thematische kaarten opgenomen die dienen als illustratie bij de toelichting op het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan,



mogelijke verdeling woningcategorieën

Woningaantallen naar categorie

De Nieuwe Tuinderij West

goedkoop segment	80	32 %
<i>waarvan appartementen 30</i>		
midden segment	80	32 %
duur segment	94	37 %
Totaal	254	

De Nieuwe Tuinderij Landgoed

midden segment	43	65 %
<i>waarvan appartementen 18</i>		
duur segment	23	35 %
<i>waarvan appartementen 15</i>		
Totaal	66	

De Nieuwe Tuinderij Oost

goedkoop segment	126	34 %
<i>waarvan appartementen 66</i>		
<i>en zorgeenheden 0,5x24=12</i>		
midden segment	111	30 %
<i>waarvan appartementen 49</i>		
duur segment	133	36 %
<i>waarvan appartementen 12</i>		

Totaal 370

De Nieuwe Tuinderij Boswonen

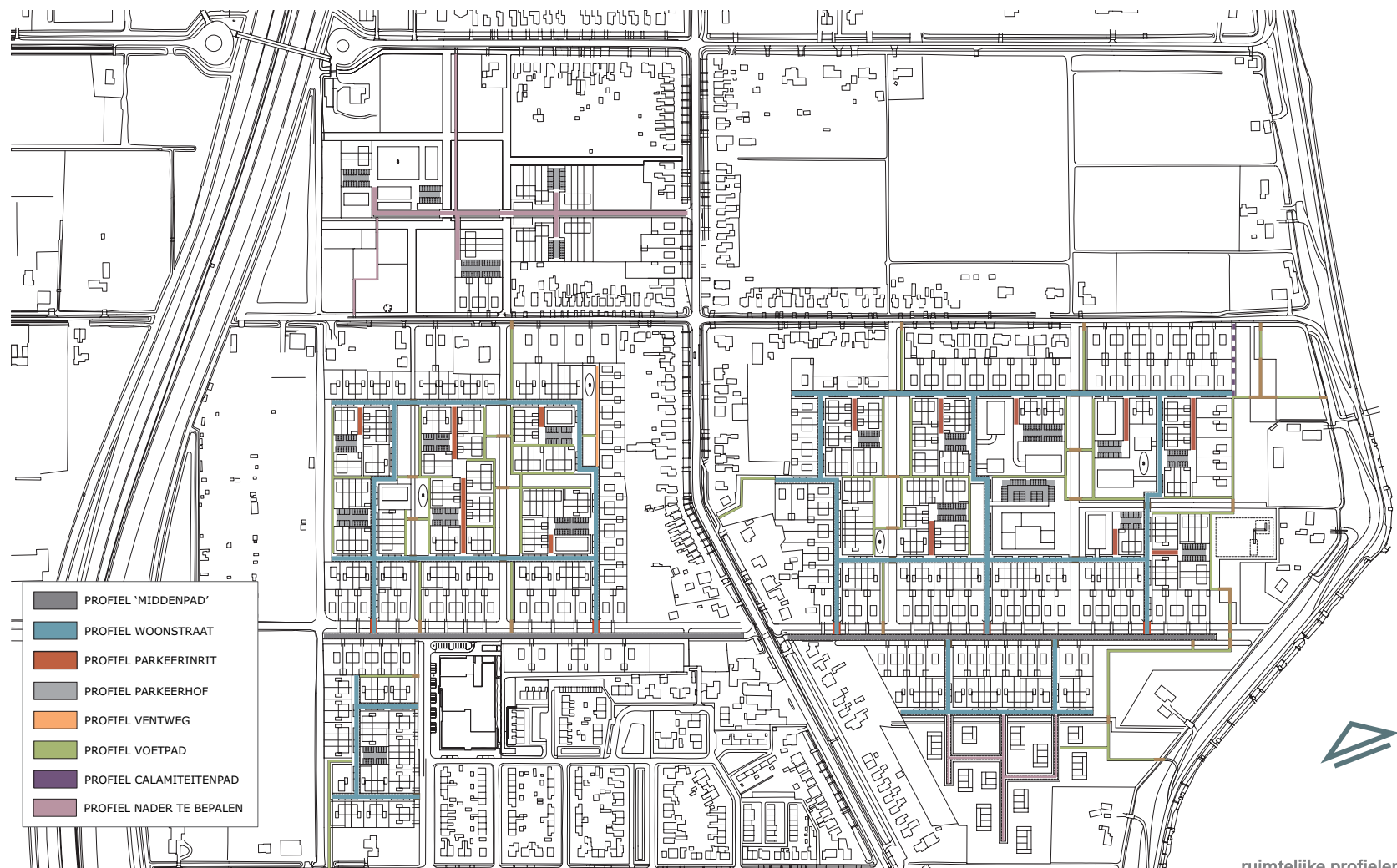
midden segment	15	31 %
duur segment	33	69 %

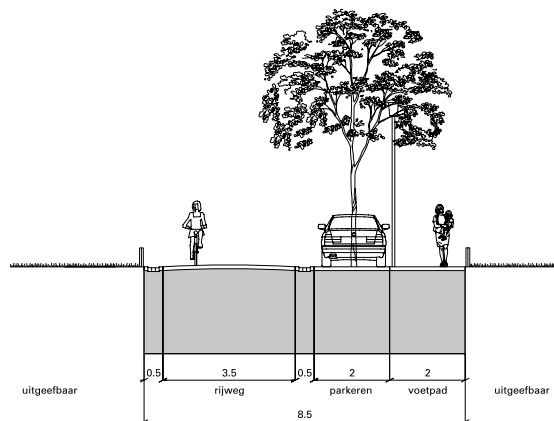
Totaal 48

Totaal De Nieuwe Tuinderij

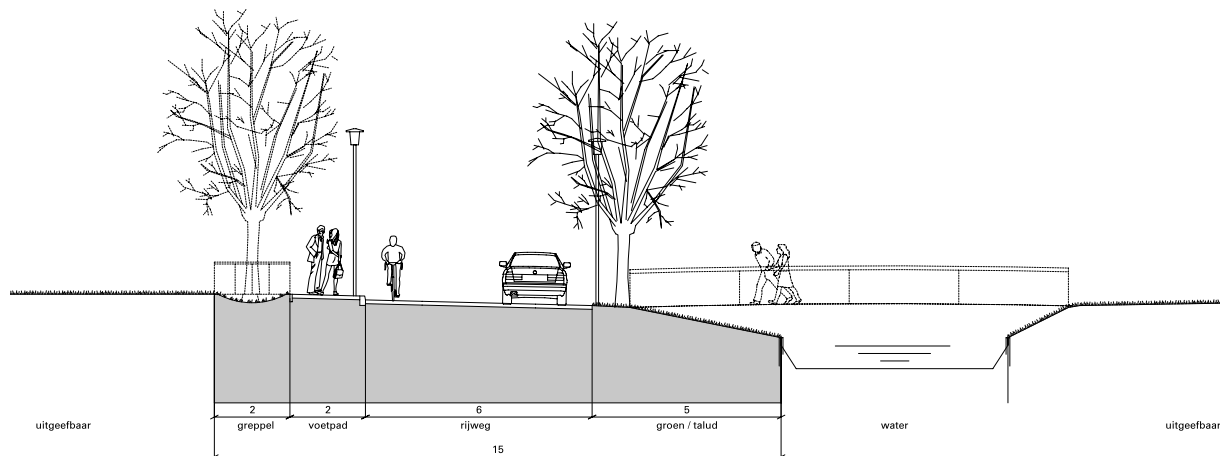
goedkoop segment	206	28 %
<i>waarvan appartementen 96</i>		
<i>en zorgeenheden 0,5x24=12</i>		
midden segment	249	34 %
<i>waarvan appartementen 67</i>		
duur segment	283	38 %
<i>waarvan appartementen 27</i>		

Totaal 738 100 %

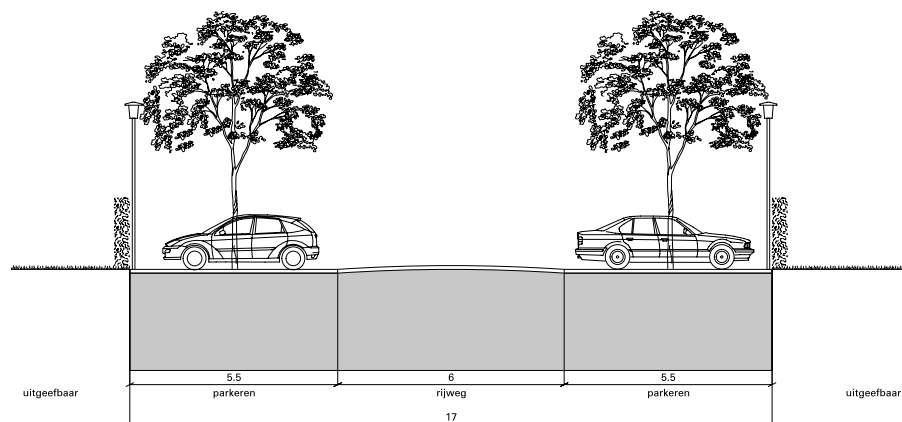




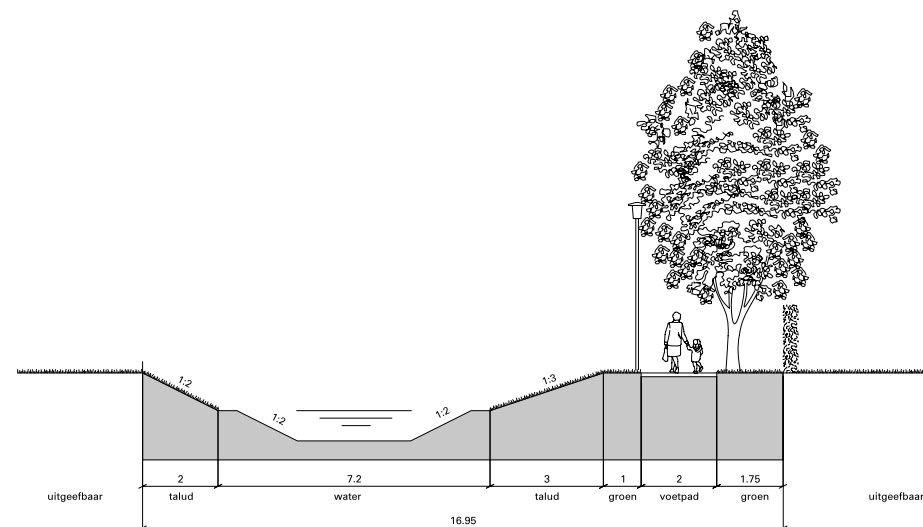
profiel woonstraat



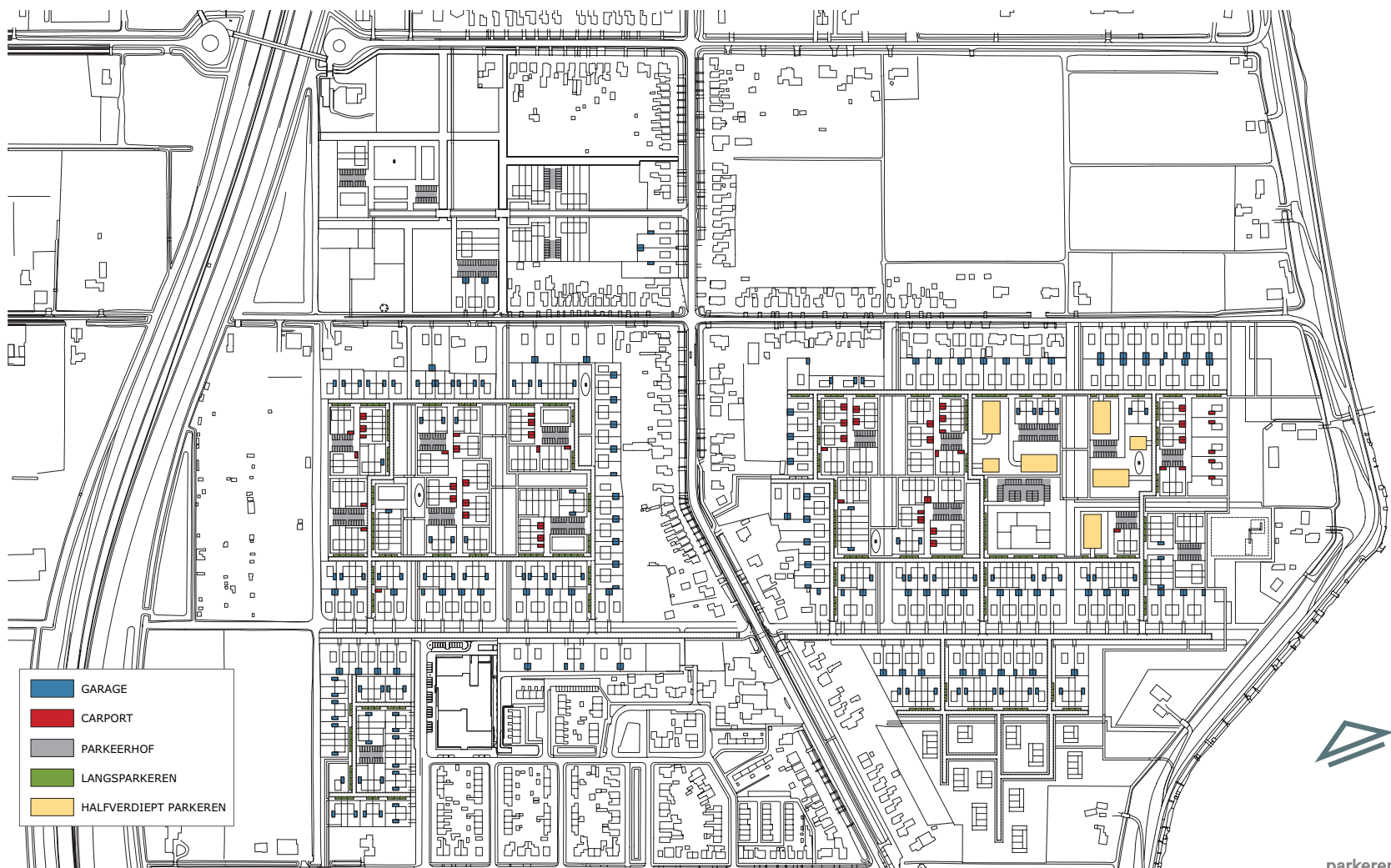
profiel 'Middenpad'



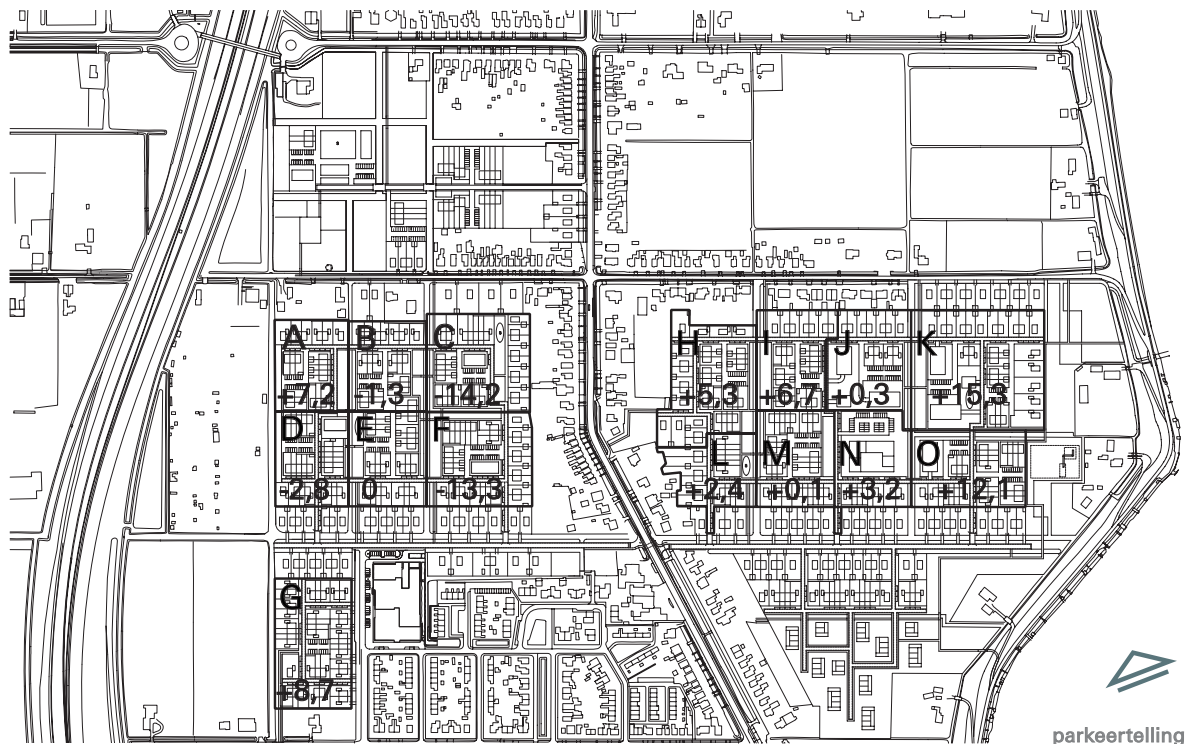
profiel parkeerhof



principe profiel watergang



parkeren



Cluster A

20 grondgebonden woningen

6 duur x 2,1 = 12,6

14 middenduur x 1,85 = 25,9

Totaal 38,5

langsparkerplaatsen 16

parkeerhof 15

garages met lange oprit 7 x 1,3 = 9,1

carport 7 x 0,8 = 5,6

Totaal 45,7

Overschot 7,2

Cluster B

21 grondgebonden woningen

7 duur x 2,1 = 14,7

14 middenduur x 1,85 = 25,9

Totaal 40,6

langsparkerplaatsen 6

parkeerhof 18

garages met lange oprit 7 x 1,3 = 9,1

carport 4 x 0,8 = 3,2

Totaal 39,3

Tekort 1,3

Cluster C

29 grondgebonden woningen

11 duur x 2,1 = 23,1

5 middenduur x 1,85 = 9,3

13 goedkoop x 1,6 = 20,8

9 appartementen

9 goedkoop x 1,6 = 14,4

Totaal 67,6

langsparkeerplaatsen 13

parkeerhof 16

garages met lange oprit 2 x 1,3 = 2,6

garages met dubbele oprit 9 x 1,8 = 16,2

carport 7 x 0,8 = 5,6

Totaal 53,4**Tekort 14,2****Cluster D**

23 grondgebonden woningen

1 duur x 2,1 = 2,1

6 middenduur x 1,85 = 11,1

16 goedkoop x 1,6 = 25,6

9 appartementen

9 goedkoop x 1,6 = 14,4

Totaal 53,2

langsparkeerplaatsen 20

parkeerhof 21

garages met lange oprit 6 x 1,3 = 7,8

carport 2 x 0,8 = 1,6

Totaal 50,4**Tekort 2,8****Cluster E**

23 grondgebonden woningen

15 middenduur x 1,85 = 27,8

8 goedkoop x 1,6 = 12,8

Totaal 40,6

langsparkeerplaatsen 6

parkeerhof 18

garages met lange oprit 6 x 1,3 = 7,8

carport 11 x 0,8 = 8,8

Totaal 40,6**Saldo 0****Cluster F**

30 grondgebonden woningen

12 duur x 2,1 = 25,2

12 middenduur x 1,85 = 22,2

6 goedkoop x 1,6 = 9,6

16 appartementen

16 goedkoop x 1,6 = 25,6

Totaal 82,6

langsparkeerplaatsen 18

parkeerhof 22

garages met lange oprit 7 x 1,3 = 9,1

garages met dubbele oprit 9 x 1,8 = 16,2

carport 5 x 0,8 = 4,0

Totaal 69,3**Tekort 13,3****Cluster G**

36 grondgebonden woningen

15 duur x 2,1 = 31,5

21 middenduur x 1,85 = 38,9

Totaal 70,4

langsparkeerplaatsen 24

parkeerhof 16

garages met lange oprit 19 x 1,3 = 24,7

garages met dubbele oprit 8 x 1,8 = 14,4

Totaal 79,1**Overshot 8,7**

Cluster H

36 grondgebonden woningen

15 duur x 2,1 = 31,5

10 middenduur x 1,85 = 18,5

10 goedkoop x 1,6 = 16,0

Totaal 66,0

langsparkeerplaatsen 21

parkeerhof 16

garages met lange oprit 3 x 1,3 = 3,9

garages met dubbele oprit 12 x 1,8 = 21,6

carport 11 x 0,8 = 8,8

Totaal 71,3

Overschot 5,3**Cluster I**

24 grondgebonden woningen

7 duur x 2,1 = 14,7

11 middenduur x 1,85 = 20,4

6 goedkoop x 1,6 = 9,6

Totaal 44,7

langsparkeerplaatsen 15

parkeerhof 15

garages met dubbele oprit 7 x 1,8 = 12,6

carport 11 x 0,8 = 8,8

Totaal 51,4

Overschot 6,7**Cluster J**

11 grondgebonden woningen

11 duur x 2,1 = 31,5

44 (zorg) appartementen

6 duur x 1,5 = 9,0

15 middenduur x 1,5 = 22,5

23 goedkoop x 1,5 = 34,5

Totaal 97,5

langsparkeerplaatsen 8

parkeerhof 28

garages met lange oprit 4 x 1,3 = 5,2

garages met dubbele oprit 7 x 1,8 = 12,6

parkeergarages onder app. 44

Totaal 97,8

Overschot 0,3**Cluster K**

27 grondgebonden woningen

18 duur x 2,1 = 37,8

9 middenduur x 1,85 = 16,7

44 (zorg) appartementen

6 duur x 1,5 = 9,0

15 middenduur x 1,5 = 22,5

23 goedkoop x 1,5 = 34,5

Totaal 120,5

langsparkeerplaatsen 21

parkeerhof 33

garages met lange oprit 2 x 1,3 = 2,6

garages met dubbele oprit 16 x 1,8 = 28,8

carport 8 x 0,8 = 6,4

parkeergarages onder app. 44

Totaal 135,8

Overschot 15,3**Cluster L**

16 grondgebonden woningen

6 duur x 2,1 = 12,6

4 middenduur x 1,85 = 7,4

6 goedkoop x 1,6 = 9,6

Totaal 29,6

langsparkeerplaatsen 16

garages met lange oprit 4 x 1,3 = 5,2

garages met dubbele oprit 6 x 1,8 = 10,8

Totaal 32

Overschot 2,4**Cluster M**

27 grondgebonden woningen

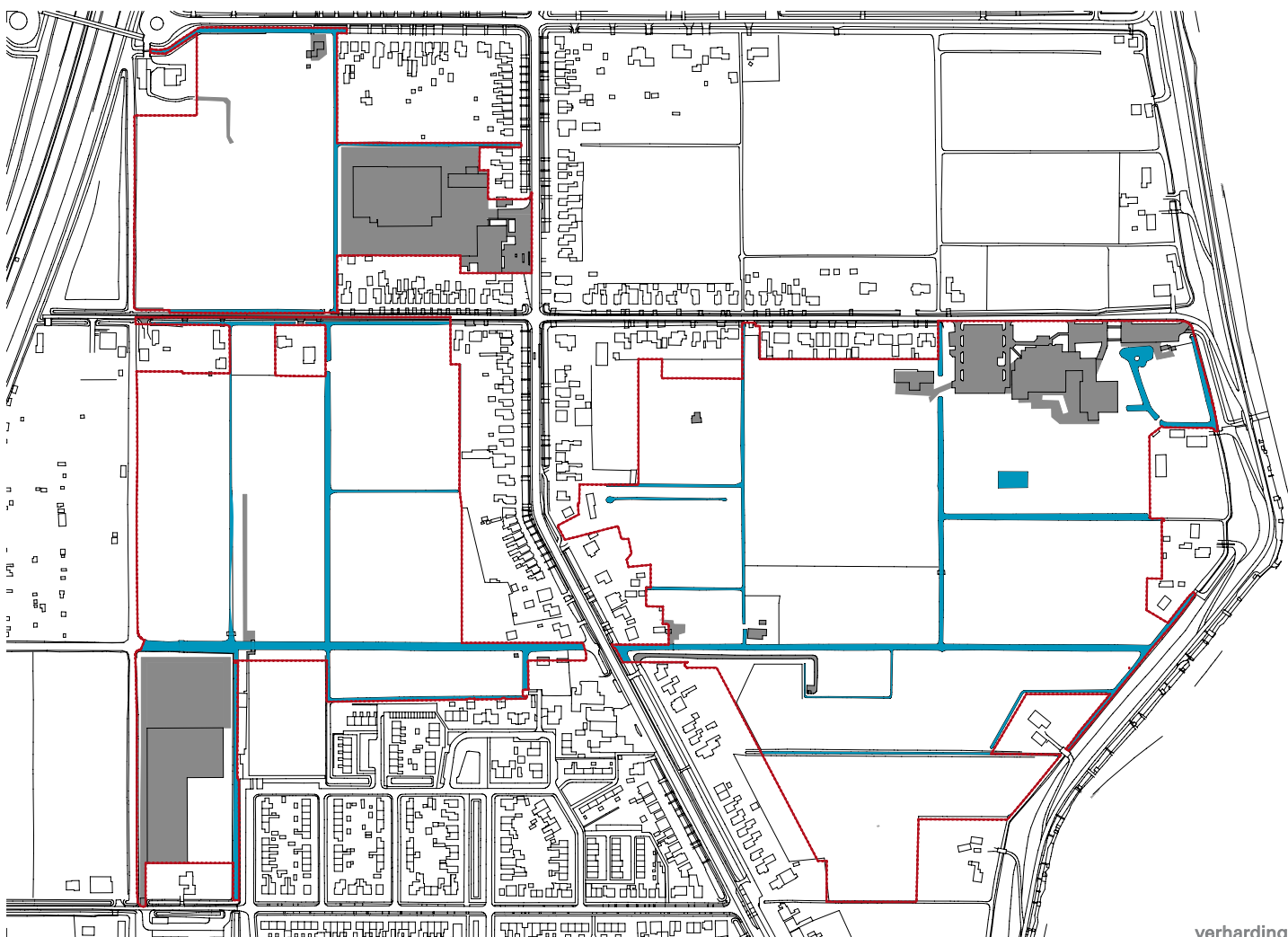
3 duur x 2,1 = 6,3

10 middenduur x 1,85 = 18,5

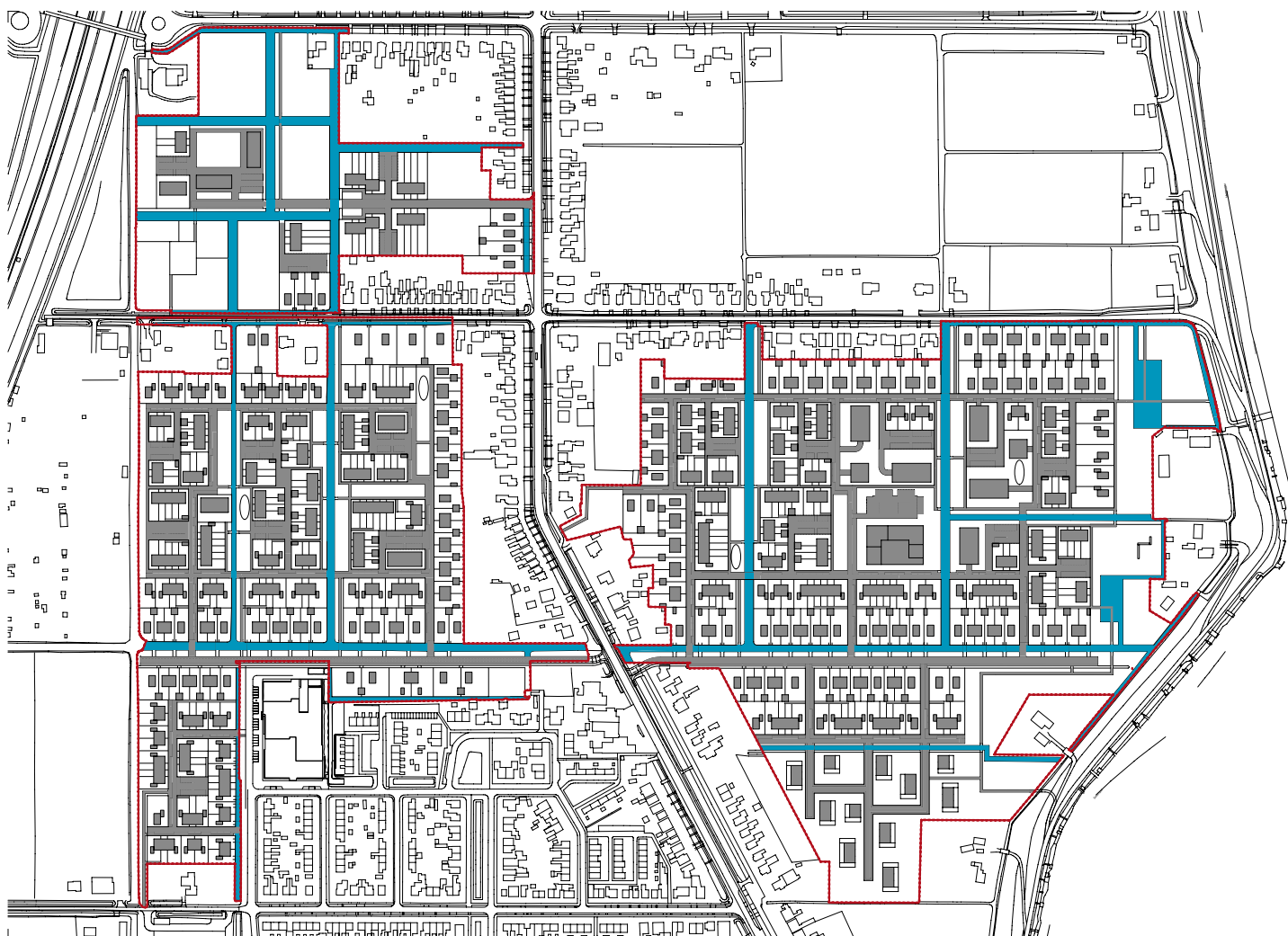
14 goedkoop x 1,6 =	22,4
<i>Totaal</i>	<i>47,2</i>
langsparkerplaatsen	11
parkeerhof	20
garages met lange oprit	7 x 1,3 = 9,1
carport	9 x 0,8 = 7,2
<i>Totaal</i>	<i>47,3</i>
Overschot 0,1	
Cluster N	
8 grondgebonden woningen	
2 duur x 2,1 =	4,2
6 goedkoop x 1,6 =	9,6
44 (zorg) appartementen	
24 zorgplekken x 0,3 =	7,2
20 extramurale zorg x 1,0 =	20,0
Hoofdgebouw zorgvoorzieningen	
20 plekken personeel + bezoek	20,0
<i>Totaal</i>	<i>61,0</i>
langsparkerplaatsen	19
parkeerhof	40
garages met lange oprit	4 x 1,3 = 5,2
<i>Totaal</i>	<i>64,2</i>
Overschot 3,2	

Cluster O	
25 grondgebonden woningen	
1 duur x 2,1 =	2,1
18 middenduur x 1,85 =	33,3
6 goedkoop x 1,6 =	9,6
19 (zorg) appartementen	
19 middenduur x 1,5 =	28,5
<i>Totaal</i>	<i>73,5</i>
langsparkerplaatsen	14
parkeerhof	44
garages met lange oprit	6 x 1,3 = 7,8
carport	1 x 0,8 = 0,8
parkeergarages onder app.	19
<i>Totaal</i>	<i>85,6</i>
Overschot 12,1	

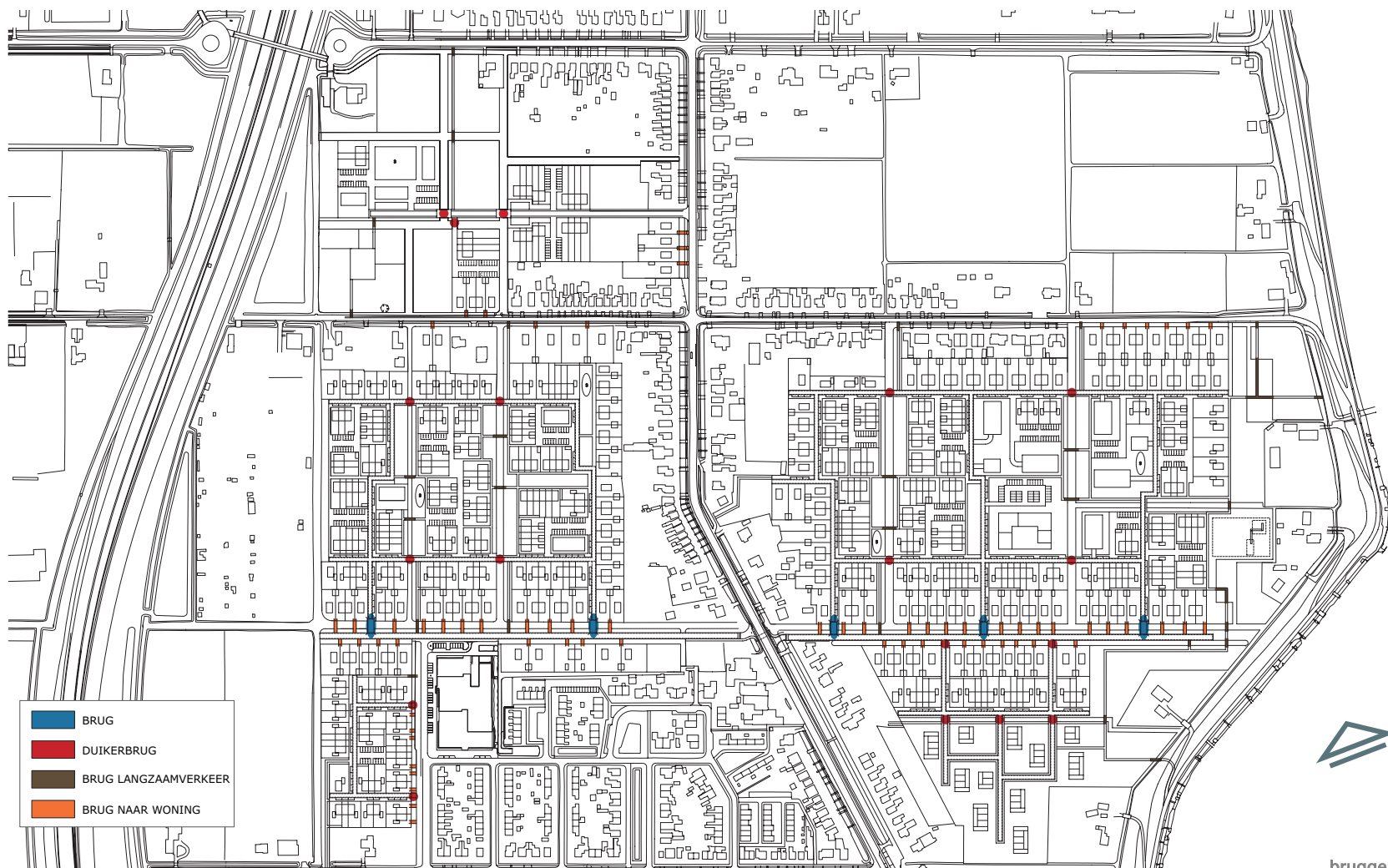
<i>Waterberging</i>	
Huidig verhard opp. plangebied	41.500 m ²
Nieuw verhard opp. plangebied	121.700 m ²
Toename verhard oppervlak	80.200 m ²
eis Waterschap	
16% van 80.200 m ² = 12.832 m ² water toevoegen	
Huidig wateropp. plangebied	19.150 m ²
Nieuw wateropp. plangebied	32.030 m ²
Toename wateroppervlak	12.880 m ²



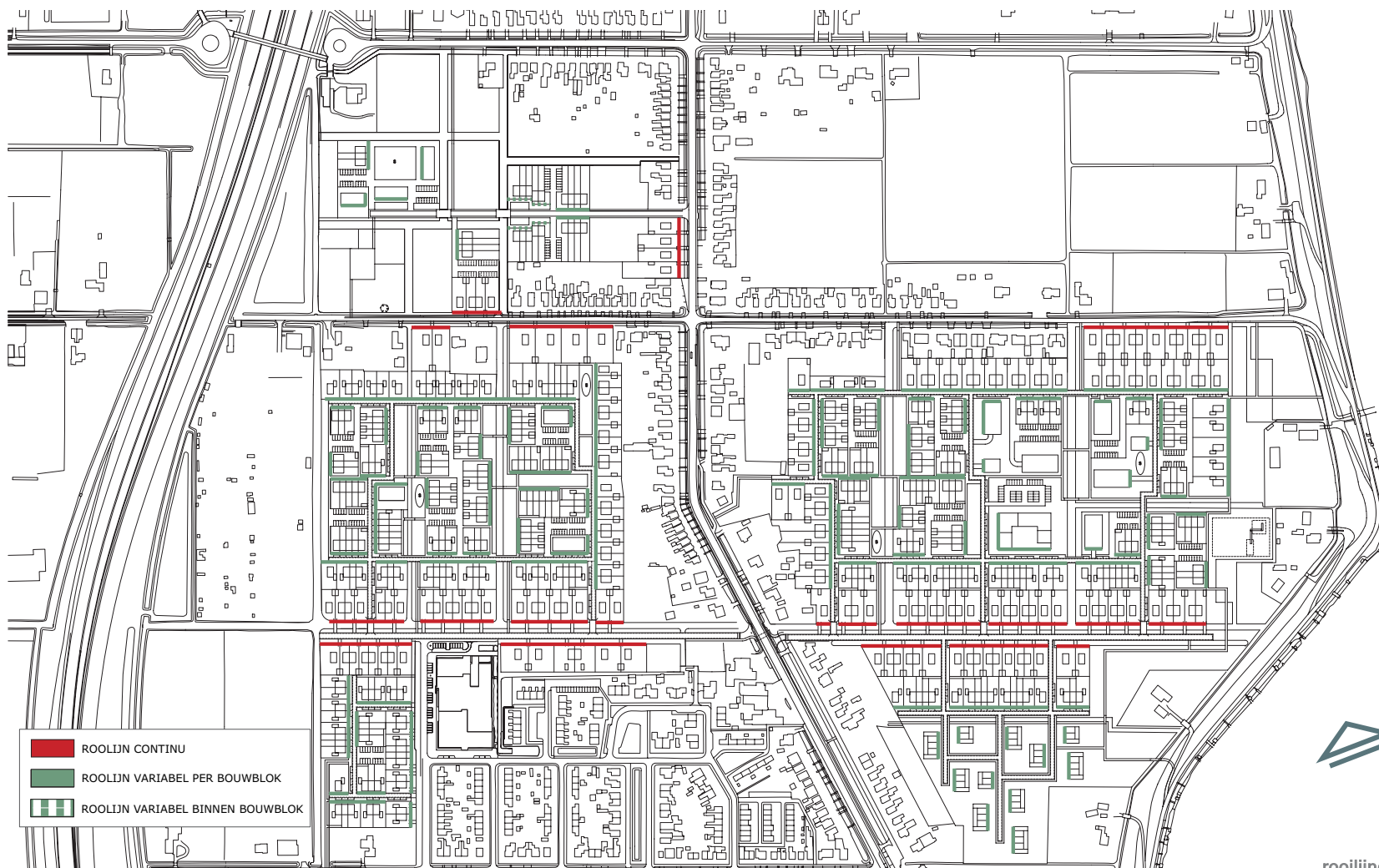
verharding en water in huidige situatie



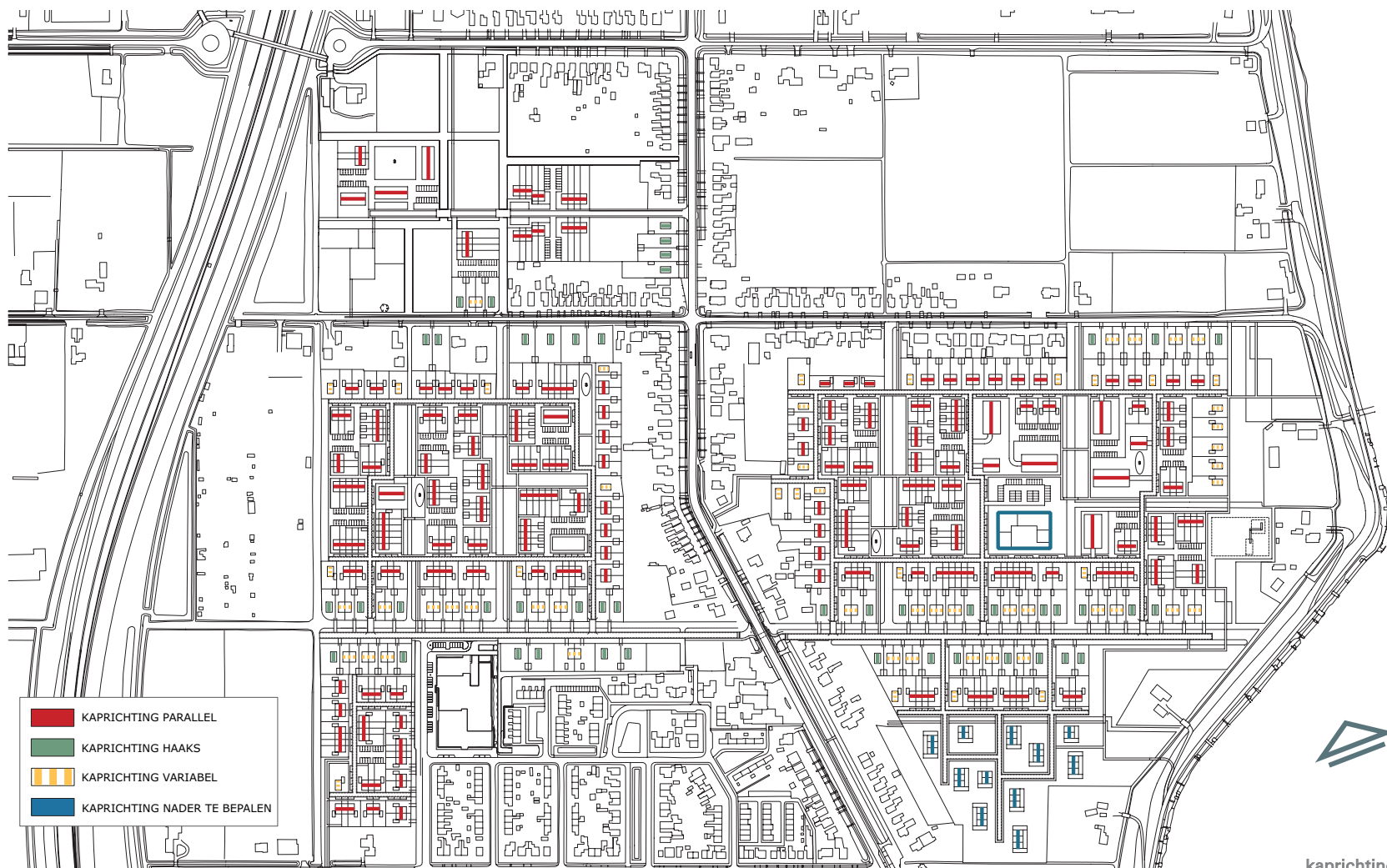
verharding en water in stedenbouwkundig plan



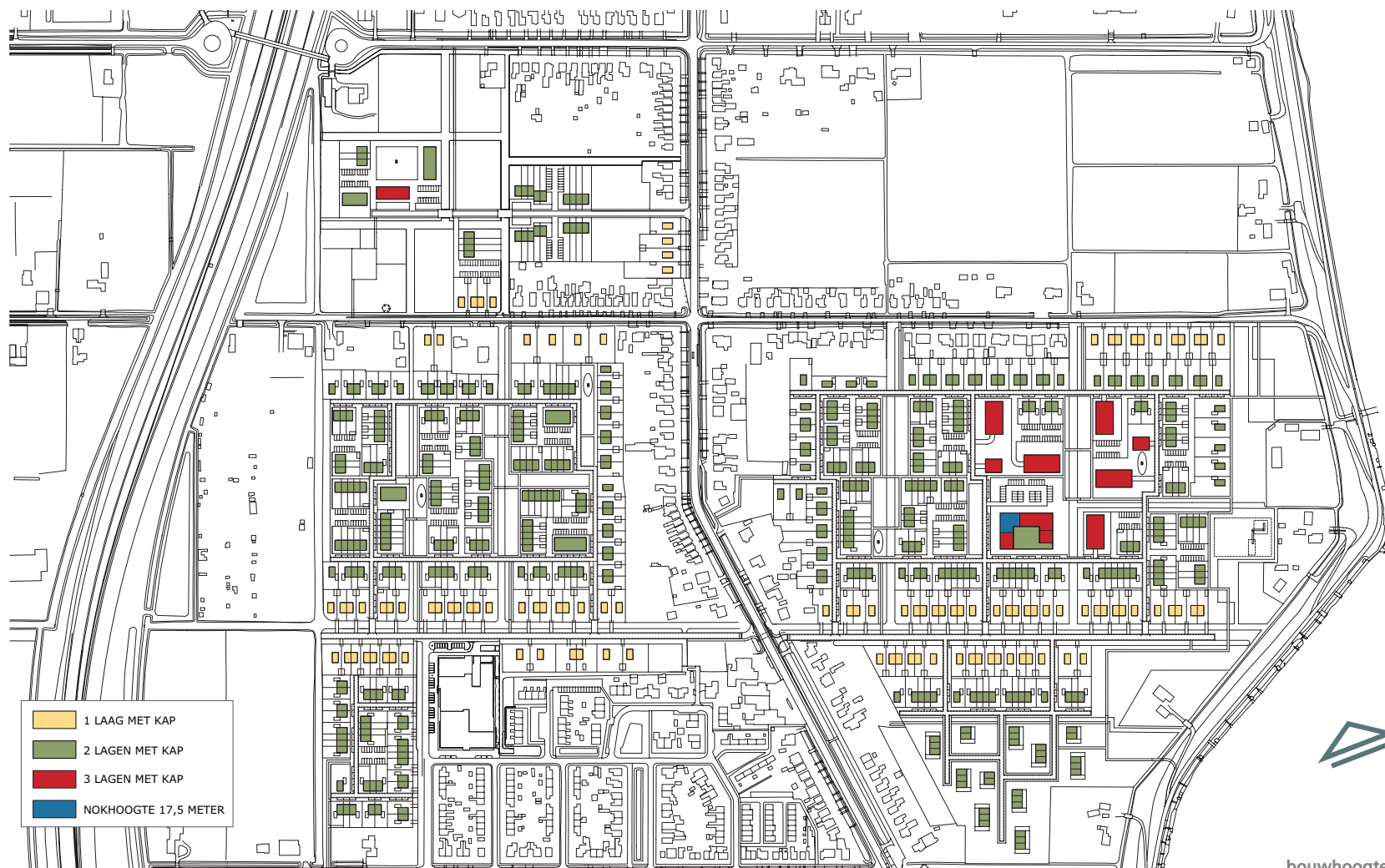
bruggen

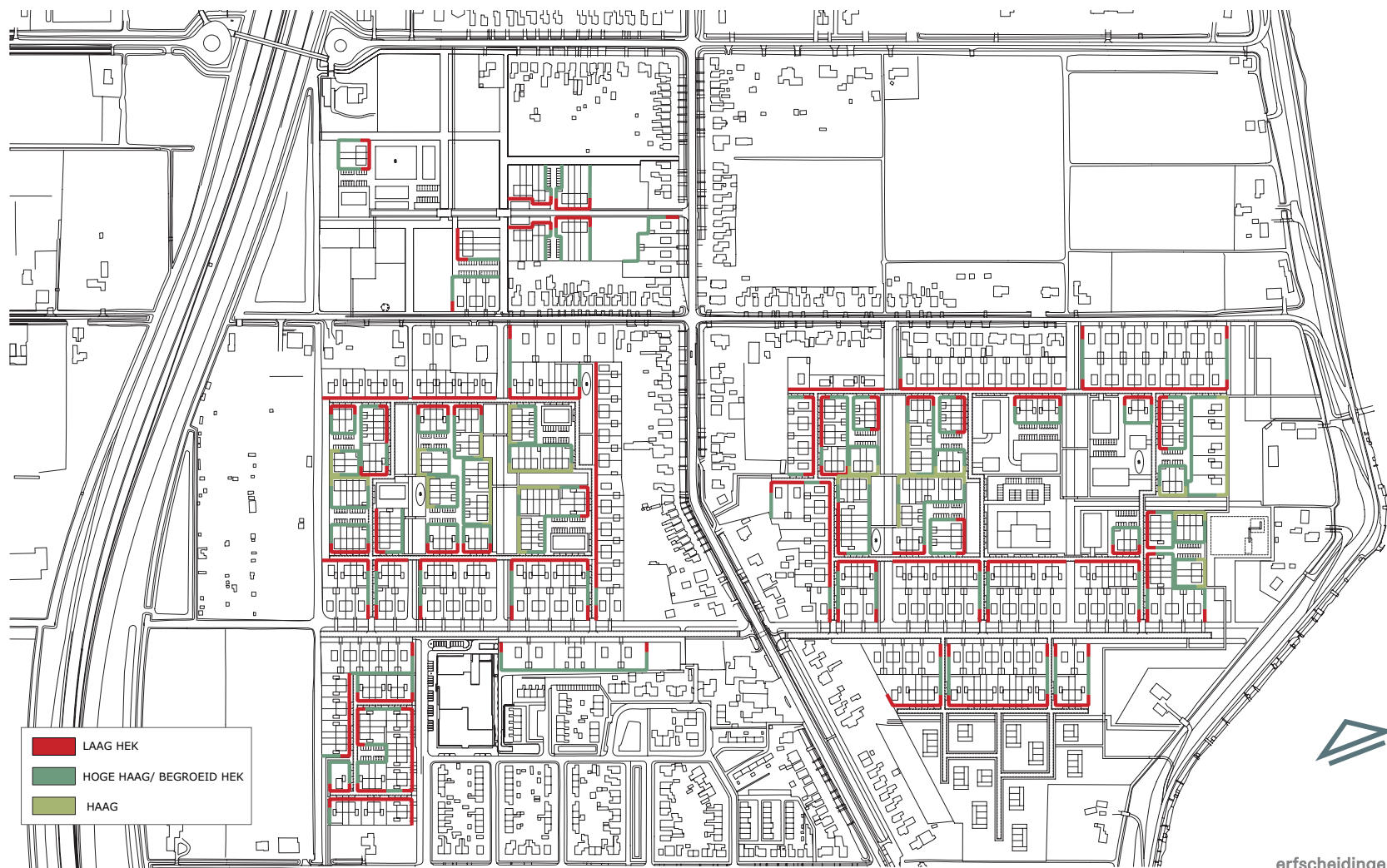


roolijnen



kaprichting





erfscheidingen

Colofon

Oktober 2007

Kenmerk 2244/R2007-01/MW

Projectnummer 2344

Ontwerp	SVP Architectuur en Stedenbouw Daniëlle Sauren Johan Galjaard Manon Witbraad
In samenwerking met	Gemeente Beemster (Projectgroep Woningbouw) Han Hefting Els Kroese Jan Dijkman Harry Roenhorst Kees Platteeuw Wim Jan Schotten

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder vooraf schriftelijke
toestemming van SVP Architectuur en Stedenbouw



SVP
architectuur en stedenbouw

't Zand 17
Postbus 465
3800 AL Amersfoort

telefoon: 033 470 11 88
fax: 033 470 06 11
e-mail: info@svp-svp.nl
internet: www.svp-svp.nl