

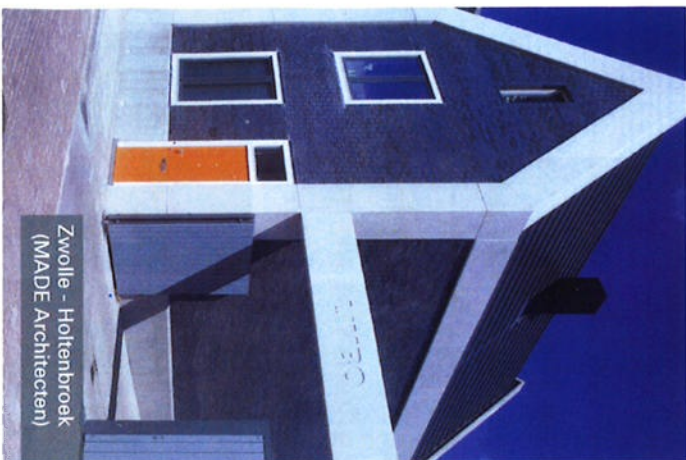
De Nieuwe Tuinderij Zuidoostbeemster

Beeldkwaliteitplan De Linten, oktober 2007



Een 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. In dit beeldkwaliteitplan wordt alleen het plandeel De Linten behandeld: de vrije kavels langs het Middenpad en het Noorderpad.



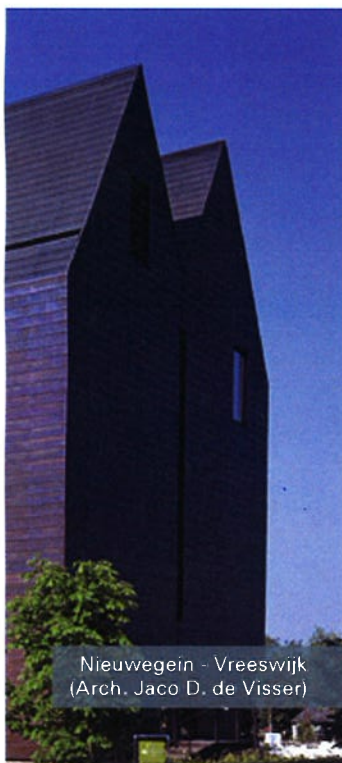




Vijfhuizen - Stellinghof
(FARO Architecten)



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. 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 Purmerendweg, 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 zadelf- 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)

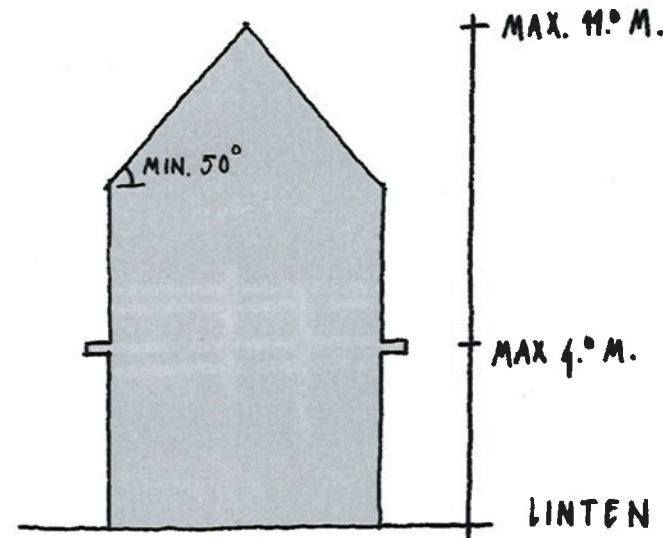
Uitgangspunten linten

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.

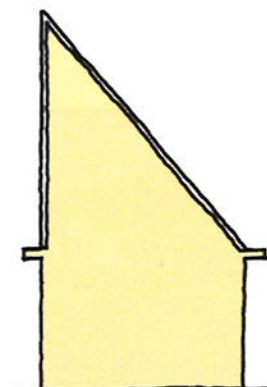
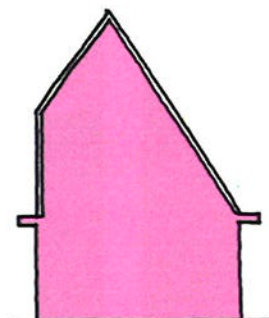
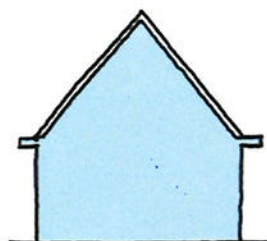
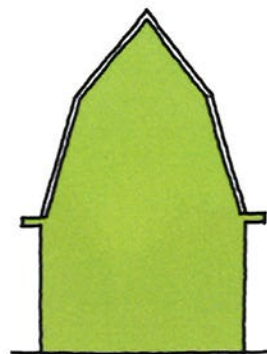
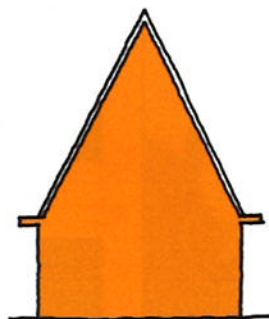
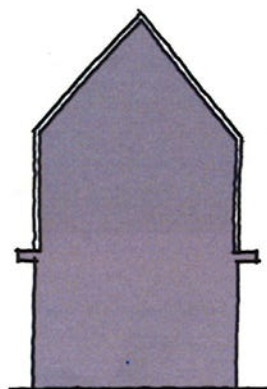
Dit deelgebied kent een grote diversiteit in onderlinge architectonische uitwerking van de woningen. Dit betekent dat nooit dezelfde woningen naast elkaar staan. Dit kan bereikt worden door (een deel van) de woningen aan de linten uit te geven als vrije kavels of in een projectmatige ontwikkeling de 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 klike'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.