



De Nieuwe Tuinderij oost

Kavelpaspoorten en beeldkwaliteit fase 4

april 2021

De Nieuwe Tuinderij oost

Kavelpaspoorten en beeldkwaliteit fase 4

april 2021





Inhoudsopgave

Inleiding	7	Beeldkwaliteit Muscatstraat (kavel 71-72)	22
Kavelpaspoorten	7	Buurten	22
Leeswijzer	7	Erfscheidingsen	22
Beemsterse identiteit	9	Kavelpaspoort kavel 68 De Drie Merenweg	24
De Nieuwe Tuinderij	11	Kavelpaspoort kavel 69 De Drie Merenweg	26
Locatie plangebied	11	Kavelpaspoort kavel 70 De Drie Merenweg	28
Stedenbouwkundige visie	11	Kavelpaspoort kavel 71 Muscatstraat	30
De Drie Merenweg	13	Kavelpaspoort kavel 72 Muscatstraat	32
Duurzaamheid	15		
Groen en landschap	15		
Water	15		
Energie	15		
Vrije kavels	16		
Bouwregels in het bestemmingsplan	16		
Samenhang en variatie	17		
Beeldkwaliteit De Drie Merenweg (kavel 64-70)	18		
'Beemster huis'	18		
Beemsterse bouwstijl	18		
Eigentijdse interpretatie van Beemsterse huis	21		
Erfscheidingsen	21		



Inleiding

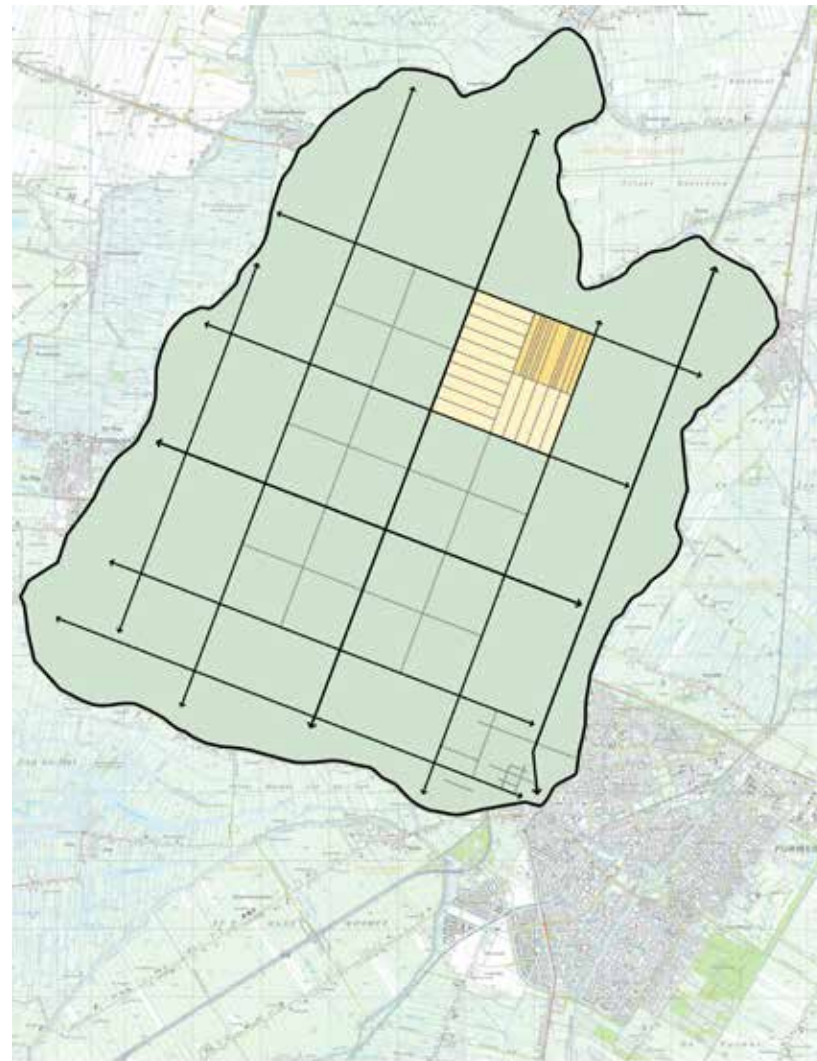
In het dorp Zuid-oostbeemster wordt door De Beemster Compagnie de woonbuurt De Nieuwe Tuinderij Oost ontwikkeld. De woningen langs de Drie Merenweg worden deels als vrije kavels uitgegeven en door particulieren naar eigen ontwerp worden ontwikkeld. Aan alle woningen in De Nieuwe Tuinderij, ook aan de vrije kavels, worden bepaalde randvoorwaarden gesteld, vastgelegd in een bestemmingsplan en een bijbehorend beeldkwaliteitplan. Dan gaat het over zaken als de maximale bouwhoogte en de rooilijn, maar ook over materialisering, oriëntatie en situering van bijgebouwen. De gemeente toetst of de bouwaanvraag voldoet aan de eisen uit het bestemmingsplan, de welstandscommissie toetst of de bouwaanvraag voldoet aan het beeldkwaliteitplan.

Kavelpaspoorten

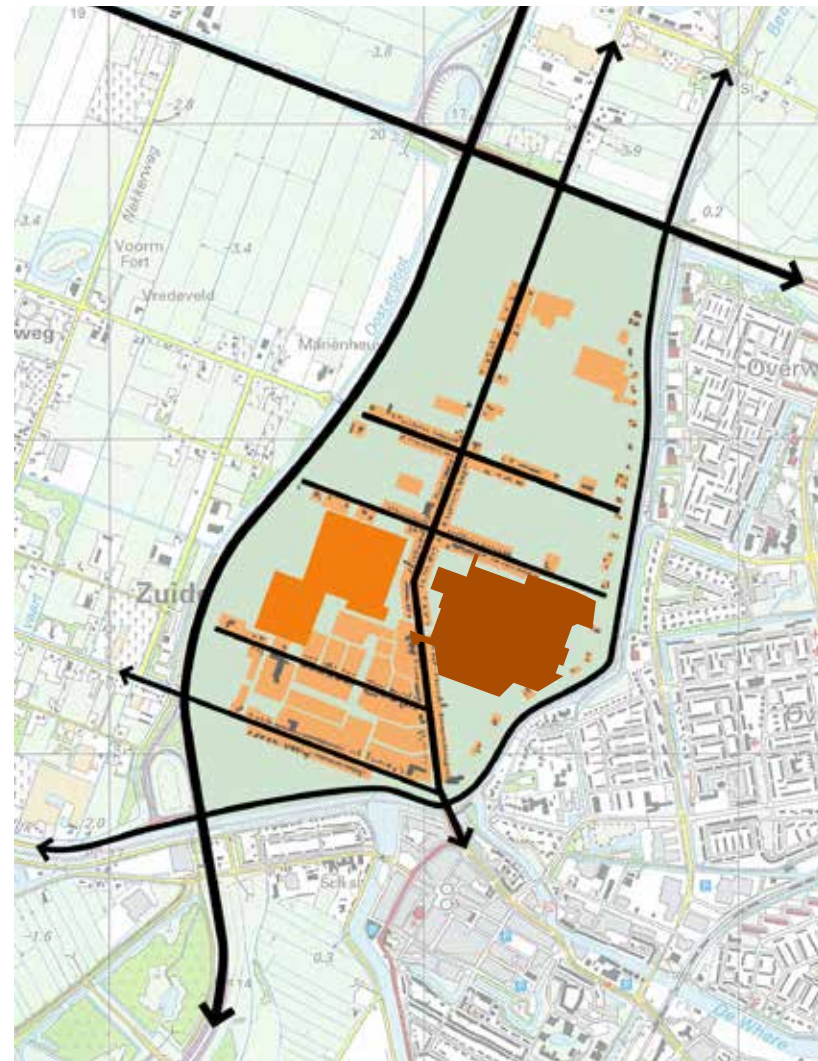
De voor de vrije kavels relevante informatie uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan is verzameld in zogeheten 'kavelpaspoorten', waarin de randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen helder en duidelijk worden beschreven. Een kavelpaspoort bestaat uit tekeningen van het kavel en van de positionering en dimensionering van het bouwvlak, en uit een tekstuele beschrijving van de eisen met betrekking tot de inrichting van het kavel, het hoofdvolume van de woning, de gevelindeling, de materialisering en detaillering en eventuele bijgebouwen en op- en aanbouwen.

Leeswijzer

Voor een goed begrip van de De Nieuwe Tuinderij Oost, waar de vrije kavels onderdeel van uitmaken, wordt in dit document eerst een korte toelichting gegeven op het stedenbouwkundig plan. De ligging van de buurt in het door UNESCO als werelderfgoed bestempelde landschap van de Beemster en de stedenbouwkundige opzet van de buurt met zijn dorpsse sfeer en groene kwaliteit hebben het uitgangspunt gevormd voor het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. Daarna wordt ingezoomd op de vrije kavels, waarbij voor elk vrij kavel een apart kavelpaspoort is opgesteld.



De Beemster met zijn typische monumentale gridstructuur.



Zuidoostbeemster met De Nieuwe Tuinderij Oost en West tussen de linten Noorderpad en Zuiderpad.



De Beemster: monumentale, met bomen beplante polderwegen



Zuidoostbeemster: typische lintbebouwing langs de Purmerenderweg

Beemsterse identiteit

De Beemster heeft een sterke ruimtelijke identiteit. De openheid van het landschap, het ritme van de door bomen begeleide wegen en de typisch Beemsterse bebouwing zijn karakteristiek voor de Beemster.

Zuidoostbeemster neemt binnen de Beemster een eigen positie in en kent een fijnmazigere structuur. Door de nabijheid van Purmerend en de korte afstand tot Amsterdam vestigden veel rijke kooplieden hier hun buitenplaatsen, later gevolgd door kleinere woningen langs de wegen. Zo verstedelijkte deze hoek en ontstond het dorp Zuidoostbeemster. De wegen met hun lintbebouwing (hierna te noemen de 'linten'), zoals de Purmerenderweg en het Noorderpad, zijn een belangrijke inspiratiebron geweest voor het plan De Nieuwe Tuinderij.

De linten

De lintbebouwing langs de oude wegen in Zuidoostbeemster bestaat overwegend uit kleine, vrijstaande woningen met een kap haaks op de straat. Ze worden ontsloten via individuele bruggetjes over de sloot. Elke woning is anders, maar er is ook een grote samenhang voelbaar. Alle woningen staan op een duidelijke rooilijn, de meeste woningen tellen één bouwlaag en hebben een steile kap haaks op de weg. Door de afwisselende verschijningsvorm, detaillering en materialisatie van de woningen kregen de monumentale polderwegen toch een informele sfeer.



Zuidoostbeemster als zelfstandig dorp in de polder, bestaanden uit linten, buurten en groene randen

< Plangebied De Nieuwe Tuinderij Oost (witte lijn) met locatie vrije kavels (rode lijn).

De Nieuwe Tuinderij

Locatie plangebied

De Nieuwe Tuinderij ligt grofweg tussen het Noorderpad en het Zuiderpad. De Nieuwe Tuinderij Oost wordt begrensd door de Purmerenderweg, het Noorderpad, de Oostdijk en het Reigerbos. Het Middenpad, aangelegd bij de ontwikkeling van De Nieuwe Tuinderij West, wordt onder de naam De Drie Merenweg doorgetrokken aan de oostkant van de Purmerenderweg. Dit lint is de hoofdontsluitingsweg en een structuurdrager van De Nieuwe Tuinderij.

Stedenbouwkundige visie

De 400 jaar oude verkavelingsstructuur, die de status van UNESCO wereld-erfgoed heeft, vormt de basis voor het plan voor De Nieuwe Tuinderij. De bestaande linten en watergangen bepalen de structuur van de buurt. Het 'dijkpark', een groene zone langs de dijk waarin de bestaande boerderijen zijn opgenomen, voorkomt dat het dorp versmelt met Purmerend. Zo wordt het zelfstandige karakter van Zuidoostbeemster benadrukt.

Het Middenpad en De Drie Merenweg vormen samen een nieuw lint, halverwege de bestaande linten Zuiderpad en Noorderpad. Dit lint vormt de ruggengraat van De Nieuwe Tuinderij. Het karakteristieke beeld van de linten in Zuidoostbeemster komt hier terug. Aan weerszijde van het lint liggen de buurten. De buurten hebben een dorps uitstraling met vele groene (speel) plekken en met een mix van woningtypes. Een rij bestaande, volwassen bomen is zorgvuldig ingepast in de verkaveling.



De Drie Merenweg

De Drie Merenweg krijgt een vergelijkbare uitstraling als de bestaande linten: een lineaire, door een sloot en bomen begeleide weg met vrijstaande woningen erlangs. Hier worden vrije kavels uitgegeven, waardoor elk huis anders is en er een zeer gevarieerd beeld ontstaat. Tegelijkertijd wordt er gestreefd naar een samenhangend straatbeeld, net als langs de bestaande linten het geval is. Alle woningen staan in de rooilijn, hebben een lage goot met een steile kap haaks op de straat en worden aan de noordzijde van de straat ontsloten door een privé-brug over de sloot. De woningen in de buurten achter de linten hebben een hoge goot en worden direct vanaf de straat ontsloten.



De Nieuwe Tuinderij West

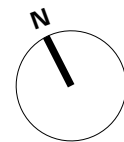


Middenpad met vrije kavels

< Verkaveling De Nieuwe Tuinderij Oost met rood omkaderd de vrije kavels fase 4. De verkaveling is indicatief, deze kan nog wijzigen.



— representatieve
gevel in de
rooilijn



schaal 1:1000

Duurzaamheid

De Wereldcommissie voor milieu en ontwikkeling omschrijft duurzaamheid als "ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden, zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen". Dit is een breed begrip waar je met allerlei thema's en onderdelen van een gebiedsontwikkeling op aan kan haken. Voor De Nieuwe Tuinderij oost is een aantal thema's gekozen die in het stedenbouwkundig plan specifiek zijn uitgewerkt. Of waarvoor voorwaarden zijn geschapen voor een uitwerking op lagere schaalniveaus (inrichtingsplan en bouwplanontwikkeling). Deze thema's zijn groen en landschap, water en energie.

Groen en landschap

De landschappelijke structuur met zijn sloten en orthogonale opzet vormt de basis van het stedenbouwkundig plan. Het groen in de buurt heeft een robuuste maat en er zijn een groot aantal bestaande bomen ingepast. Het toepassen van verschillende soorten beplanting en hagen draagt bij aan de biodiversiteit in de buurt. Zowel in de openbare ruimte als in de woningbouw worden nestmogelijkheden geplaatst voor vogels en vleermuizen. Bij het gebruik van het groen in de wijk, zoals bij speelplekken en wandelpaden, wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen. Bewoners kunnen ook zelf een belangrijke bijdrage leveren aan een duurzame woonbuurt, onder andere bij de inrichting van de tuin. Denk aan het beperken van de hoeveelheid verharding, het plaatsen van insectenhoeven en een composthoop aanbrengen die nestruimte voor egels biedt en het opvangen van water in een regenton.

Water

Het hemelwater wordt in De Nieuwe Tuinderij zoveel mogelijk vastgehouden en afgevoerd binnen de buurt. De hoeveelheid verharding in de straten is

door een relatief smalle rijbaan beperkt. Met molgoten en klinkerverharding in de straten en de parkeerkeffers kan het regenwater makkelijk kan infiltreren in de bodem. Water wordt tot slot ook ingezet als een leuk en leerzaam thema in speelplekken voor kinderen. Ook bij de inrichting van de tuin kunt u uw steentje bijdragen door de verharding te beperken en hemelwater op te vangen in een regenton en gebruiken in droge periodes.

Energie

De woningen in De Nieuwe Tuinderij Oost krijgen geen gasaansluiting en zullen zo energiezuinig mogelijk worden uitgevoerd. Dit betekent dat er zonnepanelen worden toegepast en dat de woningen goed geïsoleerd zijn en voldoende kierdichting hebben om warmteverlies te beperken. In het stedenbouwkundig plan hebben veel woningen een dakvlak op het zuiden-zuidwesten. Deze oriëntatie is geschikt voor zonnepanelen. Ook is het mogelijk om aan te sluiten op stadsverwarming.

Nieuwbouwwoningen die na 2021 worden opgeleverd moeten volgens het Bouwbesluit bijna energieneutraal zijn (BENG). Onder de huidige bouwweisen (EPC=0,4) is het relatief eenvoudig om met veel PV-panelen naar een energieneutrale woning te gaan. Onder de BENG-eisen moet het ontwerp echter verder worden aangepast en is onder meer een zwaardere isolatie vereist van de woningschil.

Ook op buurtniveau wordt met het toepassen van LED-verlichting in de straatverlichting zuinig met energie om gegaan.

Vrije kavels

Bouwregels in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen het hoofdgebouw of hoofdvolume en bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen). Gebouwde erfscheidingen vallen onder bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden zijn de volgende regels vastgelegd in het bestemmingsplan:

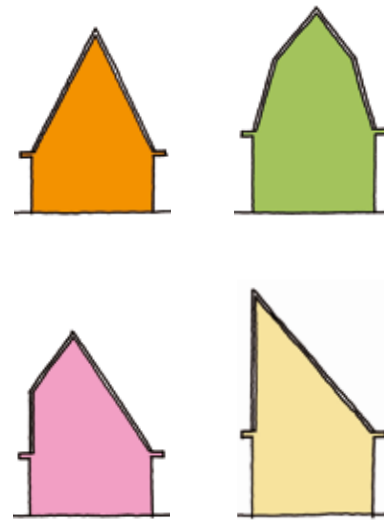
- woningen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
- een woning bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met een kapverdieping;
- De tweede bouwlaag zit in de kap;
- de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 4 meter;
- de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 meter.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken zijn de volgende regels vastgelegd in het bestemmingsplan:

- bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze zijn opgenomen in de artikelen 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) genoemde situaties;
- in afwijking van het bepaalde in lid b. zijn bijbehorende bouwwerken ook toegestaan in de zijtuinen die grenzen aan openbaar gebied, voor zover deze bouwkundig verbonden zijn aan het hoofdgebouw en waar bij de breedte niet meer dan 4 meter bedraagt loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, zijn de volgende regels vastgelegd in het bestemmingsplan:

- de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen mag vanaf 1 meter achter de voorgevel, of het verlengde daarvan, niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.



De woningen bestaan uit 1 laag met kap haals op de straat, maar de kapvorm is vrij.

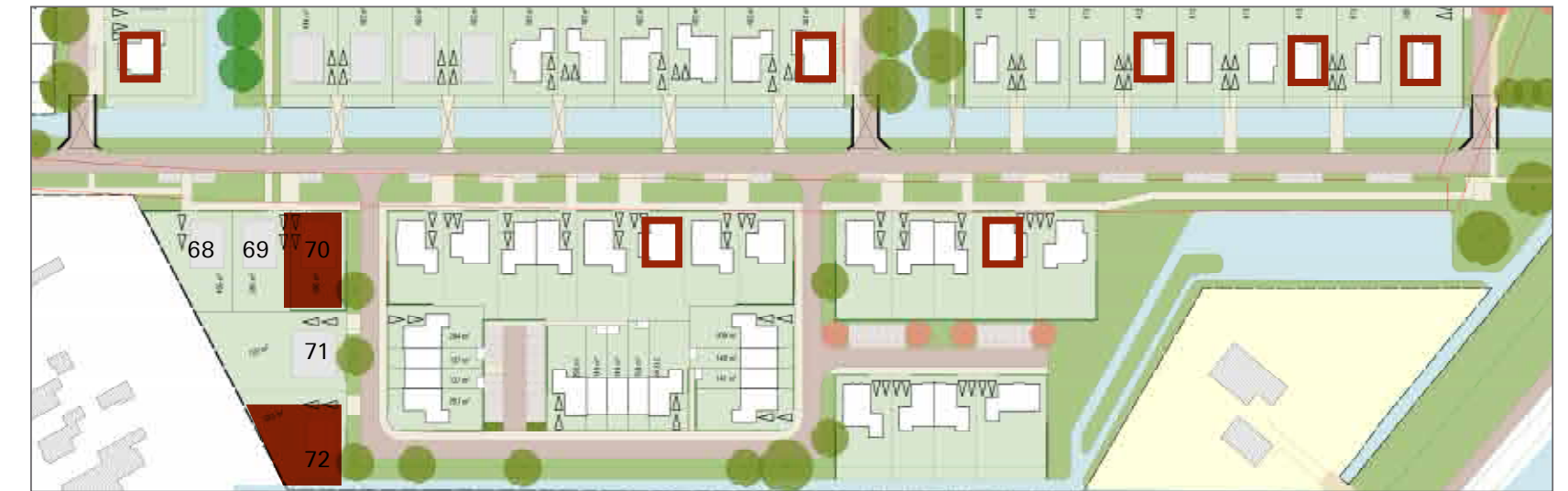
Samenhang en variatie

In De Nieuwe Tuinderij wordt gestreefd naar samenhang op buurtniveau en variatie op woningniveau. De woningen zijn zeer gevarieerd en rijk gedetailleerd, maar door de rust in bouwmassa, materialisering en kleurgebruik is er tegelijkertijd sprake van samenhang. Dat geldt voor zowel de linten als de buurten.

Het beeld dat overheerst in Zuidoostbeemster is dat van bakstenen woningen in rood-bruine tinten. Een wit gekeimde of gestuukte gevel vormt af en toe een opvallende onderbreking. Datzelfde beeld wordt nagestreefd langs De Drie merenweg. Aangezien er al een aantal woningen langs deze weg in wit zijn of worden uitgevoerd, zijn wit gekeimde of gestuukte gevels als hoofdmateriaal in fase 4 alleen toegestaan op de vrije kavels 70 en 72. Zo wordt een voldoende gevarieerd straatbeeld langs De Drie Merenweg gewaarborgd.



Op de aangegeven kavels zijn witte gevels toegestaan



De rood omkaderde woningen zijn of worden (hoofdzakelijk) in wit uitgevoerd. Ook op de kavels 70 en 72 zijn witte gevels toegestaan (maar niet verplicht).

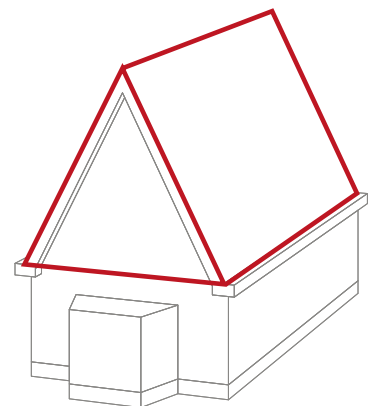
Beeldkwaliteit De Drie Merenweg

kavel 64-70

'Beemster huis'

De woningen langs de bestaande linten zijn hoofdzakelijk van één en hetzelfde type. Dit type woning hebben we het 'Beemster huis' gedoopt, omdat het zo typerend is voor de lintbebouwing in Zuidoostbeemster. Binnen dit type is een grote verscheidenheid in detaillering, materialisering, gevelindeling etc. mogelijk, maar de hoofdkenmerken zijn gelijk:

- één bouwlaag met kap haaks op de straat
- eenduidig, helder leesbaar hoofdvolume zonder verdraaiingen in de kaprichting
- zadeldak, mansardekap of andere kapvorm met nokrichting haaks op de weg
- een steile dakhelling (bij zadeldaken)



Beemsterse bouwstijl

Naast de kenmerken in bouwmassa zijn er ook een aantal stijlkenmerken die typerend zijn voor de Beemster en samen als een 'Beemsterse bouwstijl' kunnen worden bestempeld. Deze kenmerken zijn:

- rijk gedetailleerde voorgevel of 'pronkgevel', georiënteerd op de straat
- horizontaliteit door plinten, rollagen en kroonlijsten
- duidelijke gootlijn en daklijn
- baksteen als hoofdmateriaal, incidenteel wit gestuukte of gekeimde gevels
- daken in niet-glimmende, keramische pannen in zwart, antraciet of oranje
- andere materialisering van begane grond en verdieping
- verbijzondering van de entree in de voorgevel (pronkgevel)
- toepassen van erkers of andere verbijzonderingen aan de voorzijde



De Beemsterse bouwstijl wordt gekenmerkt door rijk gedetailleerde pronkgevels. Erkers en uitgebouwde of juist terugliggende raampartijen en een vaak terugliggende voordeur zorgen voor plastic en diepte in de gevel. Dat wordt nog verder aangevuld met bijzondere metselwerk details, een verbijzondering van de daklijsten en een fraai vormgegeven voordeur. De nieuwe bebouwing moet op deze punten verwijzen naar de Beemsterse bouwstijl.



Het hoofdvolume is eenvoudig van vorm en telt 1 bouwlaag met een steile kap. De vorm van de kap is vrij, maar de richting is haaks op de straat. Het dak is bekleed met dakpannen. Riet als dakbedekking is ook toegestaan. Zonnepanelen en dakkapellen zijn meeontworpen met het dakvlak.

Het hoofd materiaal is baksteen. Op specifieke plekken is ook een witte gevel toegestaan. Aanvullend kunnen andere materialen zoals hout en natuursteen worden gebruikt bij wijze van accent.



Eigentijdse interpretatie van Beemsterse huis

De architecten worden uitgedaagd om met deze kenmerken een nieuw 'Beemsters huis' te maken dat recht doet aan de Beemster, maar ook aan de eenentwintigste eeuw. Het is niet de bedoeling om op een krampachtige wijze de bouwstijl van de bestaande 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. Van de architecten wordt gevraagd een mooie en eenvoudige maar goed gedetailleerde woning te ontwerpen. Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar de representatieve gevel aan de straatzijde, de zogeheten 'pronkgevel'. Deze dient rijk gedetailleerd te zijn, bijvoorbeeld met een erker, bijzondere metselwerkdetails en een fraai gedetailleerde voordeur. Bij de hoek kavels 64 en 70 is niet alleen de pronkgevel gericht op De Drie Merenweg representatief, maar dient ook de zijgevel die grenst aan openbaar gebied een representatief karakter te hebben.

Erfscheidings

Voor de erfscheidingen op perceelgrenzen aan openbaar gebied gelden eisen met betrekking tot de beeldkwaliteit. Zijdelingse erfgronden langs openbaar gebied dienen groen en natuurlijk te zijn. Aan de voorzijde van de woning is dit een beukenhaag van 80cm hoogte. Aan de achterzijde en op de zijerfgrens vanaf 3m achter de rooilijn is een hoge erfscheiding (tot 2 meter) in de vorm van een begroeid scherm toegestaan. Op de achtererfgrens wordt door De Beemster Compagnie een scherm met hедера geplaatst.

Bij de woningen aan de noordzijde van De Drie Merenweg vormt een sloot de erfscheiding. De oevers zijn voorzien van een lage houten beschoeiing en een talud in de voortuin. Het talud en de beschoeiing dienen in stand te worden

gehouden, de beschoeiing mag tot een hoogte van maximaal 1 meter worden opgetrokken. De diepe groene voortuinen langs de linten zijn vaak prachtige groene siertuinen. Aan de waterkant wordt af en toe een klein terras aangelegd onderaan het talud, dicht bij het water. Vlonders of steigers die buiten de beschoeiing over het wateroppervlak steken zijn niet toegestaan.



Een met hederas begroeid scherm als hoge erfscheiding (max 2m) op de zijerfgrens, vanaf 3m achter de rooilijn



Een beukenhaag aan de voorzijde van de woning van 80cm hoogte.



Voorbeeld van groene voortuinen met een lage vlonder aan het water

Beeldkwaliteit Muscatstraat

kavel 71-72

Buurten

Achter de kavels aan weerszijde van De Drie Merenweg liggen de buurten van De Nieuwe Tuinderij. De vrije kavels nr. 71 en 72 behoren dus tot de buurten en niet tot het lint. De woningen in de buurten hebben een hoge goot op maximaal 6 meter en de kap staat niet haaks, maar overwegend parallel aan de straat. Qua bouwstijl zijn ook deze woningen, net als die aan De Drie Merenweg, geïnspireerd op de Beemsterse bouwstijl, maar met een eigentijdse interpretatie (zie pagina 19-23).

De afbeeldingen hiernaast laten woningen zien die in de buurten van De Nieuwe Tuinderij Oost zijn ontwikkeld. De samenhang binnen de buurten is een belangrijk uitgangspunt geweest in het beeldkwaliteitsplan voor de buurten. Zoals de beelden laten zien zijn de woningen zeer gevarieerd en rijk gedetailleerd, maar door de rust in bouwmassa, materialisering en kleurgebruik is er tegelijkertijd sprake van samenhang. Voorkomen moet worden dat de twee vrije kavels aan de Muscatweg als 'vreemde eend in de bijt' te zeer afwijken van de rest van de buurt. Het wordt daarom sterk aangeraden om de beelden op deze pagina's als inspiratiebron te gebruiken.

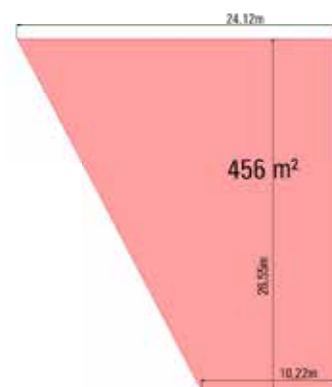
Erfscheidings

Voor de erfscheidingen op perceelgrenzen aan openbaar gebied gelden eisen met betrekking tot de beeldkwaliteit. Aan de voorzijde wordt een beukenhaag voorgeschreven van 80cm hoogte. Op de achtererfgrens is door De Beemster Compagnie een scherm met hederaplantst. Zie afbeeldingen op pagina 21.

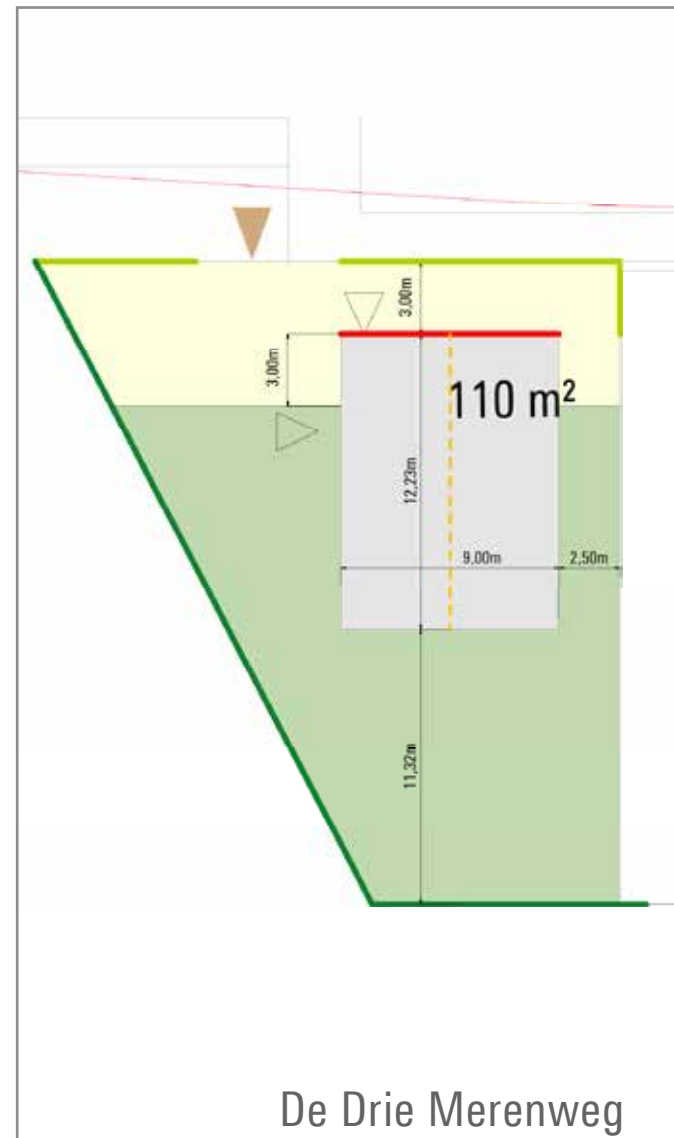




Situatie



Afmetingen kavel



Legenda

- voortuin
- auto-toegang
- bouwvlak
- achtertuin, aanbouwen en bijgebouwen toegestaan
- representatieve gevel in rooilijn
- nokrichting
- groenscherf, 2,0 m hoog
- haag, max. 0,8 m hoog

Inrichting kavel, schaal 1:300

Kavelpaspoort kavel 68 De Drie Merenweg

Inrichting kavel

- bebouwing staat in rooilijn op 3,0m van de erfgrens;
- minimale afmetingen voor- zij- en achtertuin conform tekening inrichting kavel;
- hoofdvolume georiënteerd op De Drie Merenweg;
- autotoegang vanaf De Drie Merenweg;
- minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein;
- opstelplek voor kliko's uit het zicht.

Hoofdvolume

- één bouwlaag met kap;
- hoofdvolume binnen bouwvlak plaatsen
- voorgevel maximaal 7,5 meter breed;
- Vanaf 3 meter achter de rooilijn mag hoofdvolume breder zijn;
- goothoogte maximaal 4,0 meter;
- nokhoogte maximaal 11 meter;
- tweede en eventueel derde laag altijd in de kap;
- zadel- mansarde- of andere kapvorm toegestaan;
- nokrichting altijd haaks op de weg, geen nokverdraaiing toegestaan;
- dakhelling bij zadeldak minimaal 50 graden;
- verticale dakvlakken van maximaal 1 meter hoogte toegestaan;
- onderbreking goot van maximaal 1/3 van de gevelbreedte toegestaan ten behoeve van dakopbouw in zijgevel.

Architectuur en materialisering

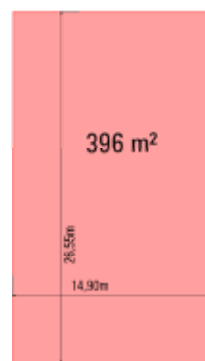
- architectuur in 'Beemsterse bouwstijl', op een eigentijdse wijze vertaald;
- representatieve, rijk gedetailleerde 'pronkgevel' aan De Drie Merenweg, met tenminste een erker en/of een voordeur;
- overwegend bruinrode of antracietgrijze baksteen, vanaf de eerste verdieping eventueel hout (kleurgebruik naar eigen inzicht maar wel in harmonie);
- wit gestuukte gevels zijn niet toegestaan;
- het overige houtwerk in wit of grijs, waarbij dakranden, deuren en kozijnen ook een afwijkende kleur kunnen hebben;
- daken in oranje, zwarte of grijze, keramische pannen, niet glimmend;
- nieuwe materialen en kleuren die aansluiten bij een vertaling van het 'Beemster huis' naar de huidige tijd zijn mogelijk, zoals leien daken, riet, andere soorten en kleuren gevelsteen, volledig houten woningen, beton, andere detaillering, etc.

Op- en aanbouwen en bijgebouwen

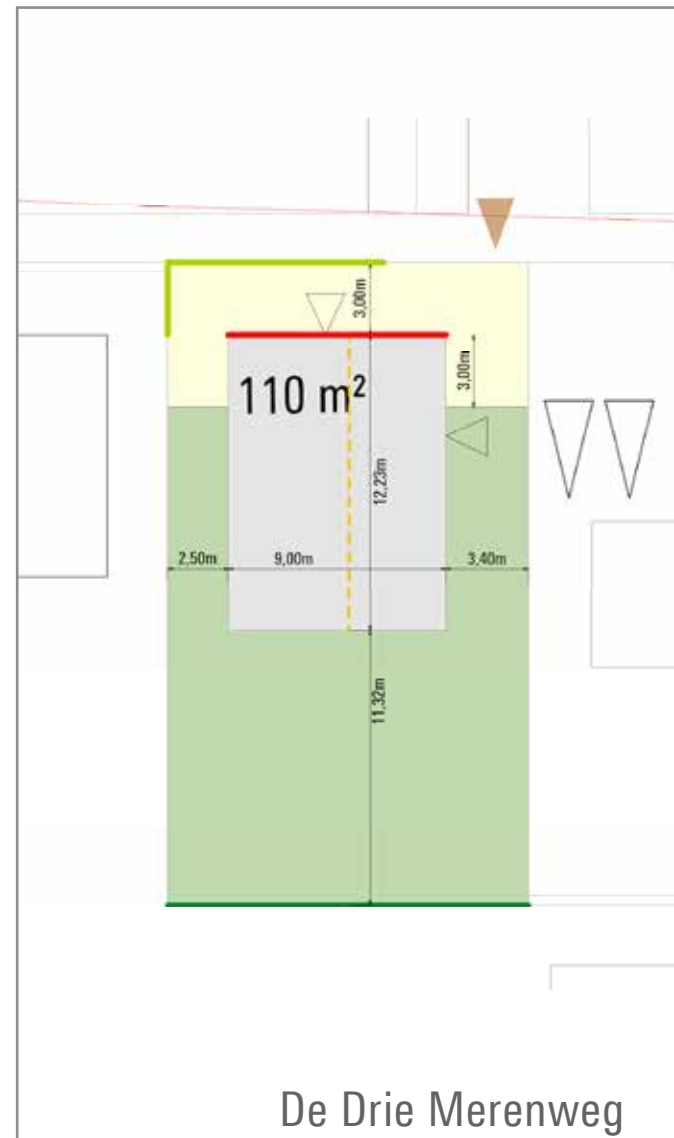
- uitbouwen zoals erkers, balkons en dakopbouwen versterken het gevarieerde beeld en zijn toegestaan aan de voorzijde;
- overige op- of aanbouwen evenals losstaande bijgebouwen zijn toegestaan vanaf 3 meter achter de rooilijn;
- aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdvolume;
- goothoogte bij aanbouwen is maximaal 4 meter, de eventuele nokhoogte is minimaal 1 meter lager dan de nok van het hoofdvolume;
- bouwhoogte bijgebouwen is maximaal één bouwlaag met kap, goot maximaal 3,0 meter, nok maximaal 5 meter.



Situatie



Afmetingen kavel



Legenda

- voortuin
- auto-toegang
- bouwvlak
- achtertuin, aanbouwen en bijgebouwen toegestaan
- representatieve gevel in rooilijn
- nokrichting
- groenscherm, 2,0 m hoog
- haag, max. 0,8 m hoog

Inrichting kavel, schaal 1:300

Kavelpaspoort kavel 69 De Drie Merenweg

Inrichting kavel

- bebouwing staat in rooilijn op 3,0m van de erfgrens;
- minimale afmetingen voor- zij- en achtertuin conform tekening inrichting kavel;
- hoofdvolume georiënteerd op De Drie Merenweg;
- autotoegang vanaf De Drie Merenweg;
- minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein;
- opstelplek voor kliko's uit het zicht.

Hoofdvolume

- één bouwlaag met kap;
- hoofdvolume binnen bouwvlak plaatsen
- voorgevel maximaal 7,5 meter breed;
- Vanaf 3 meter achter de rooilijn mag hoofdvolume breder zijn;
- goothoogte maximaal 4,0 meter;
- nokhoogte maximaal 11 meter;
- tweede en eventueel derde laag altijd in de kap;
- zadel- mansarde- of andere kapvorm toegestaan;
- nokrichting altijd haaks op de weg, geen nokverdraaiing toegestaan;
- dakhelling bij zadeldak minimaal 50 graden;
- verticale dakvlakken van maximaal 1 meter hoogte toegestaan;
- onderbreking goot van maximaal 1/3 van de gevelbreedte toegestaan ten behoeve van dakopbouw in zijgevel.

Architectuur en materialisering

- architectuur in 'Beemsterse bouwstijl', op een eigentijdse wijze vertaald;
- representatieve, rijk gedetailleerde 'pronkgevel' aan De Drie Merenweg, met tenminste een erker en/of een voordeur;
- overwegend (bruin)rode baksteen gevels, vanaf de eerste verdieping eventueel hout (kleurgebruik naar eigen inzicht maar wel in harmonie);
- wit gestuukte gevels zijn niet toegestaan;
- het overige houtwerk in wit of grijs, waarbij dakranden, deuren en kozijnen ook een afwijkende kleur kunnen hebben;
- daken in oranje, zwarte of grijze, keramische pannen, niet glimmend;
- nieuwe materialen en kleuren die aansluiten bij een vertaling van het 'Beemster huis' naar de huidige tijd zijn mogelijk, zoals leien daken, riet, andere soorten en kleuren gevelsteen, volledig houten woningen, beton, andere detaillering, etc.

Op- en aanbouwen en bijgebouwen

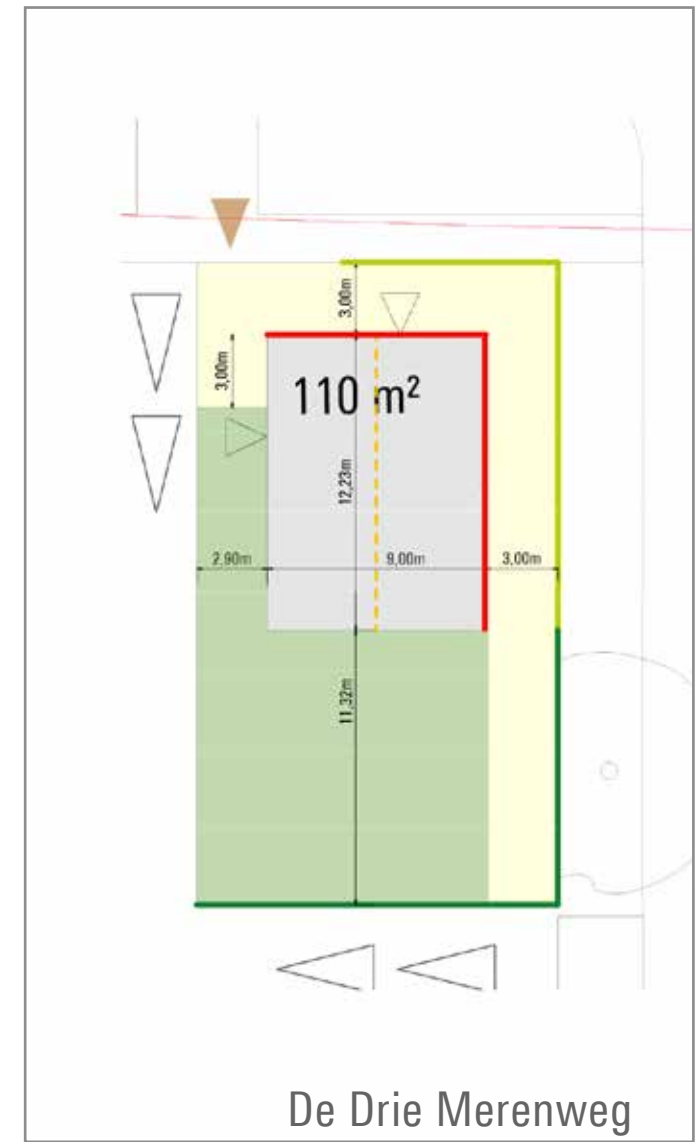
- uitbouwen zoals erkers, balkons en dakopbouwen versterken het gevarieerde beeld en zijn toegestaan aan de voorzijde;
- overige op- of aanbouwen evenals losstaande bijgebouwen zijn toegestaan vanaf 3 meter achter de rooilijn;
- aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdvolume;
- goothoogte bij aanbouwen is maximaal 4 meter, de eventuele nokhoogte is minimaal 1 meter lager dan de nok van het hoofdvolume;
- bouwhoogte bijgebouwen is maximaal één bouwlaag met kap, goot maximaal 3,0 meter, nok maximaal 5 meter.



Situatie



Afmetingen kavel



De Drie Merenweg



Legenda

- voortuin
- auto-toegang
- bouwvlak
- achtertuin, aanbouwen en bijgebouwen toegestaan
- representatieve gevel in rooilijn
- nokrichting
- groenscherm, 2,0 m hoog
- haag, max. 0,8 m hoog

Inrichting kavel, schaal 1:300

Kavelpaspoort kavel 70 De Drie Merenweg

Inrichting kavel

- bebouwing staat in rooilijn op 3,0m van de erfgrans;
- minimale afmetingen voor- zij- en achtertuin conform tekening inrichting kavel;
- hoofdvolume georiënteerd op De Drie Merenweg;
- autotoegang vanaf De Drie Merenweg;
- minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein;
- opstelplek voor kliko's uit het zicht.

Hoofdvolume

- één bouwlaag met kap;
- hoofdvolume binnen bouwvlak plaatsen
- voorgevel maximaal 7,5 meter breed;
- Vanaf 3 meter achter de rooilijn mag hoofdvolume breder zijn;
- goothoogte maximaal 4,0 meter;
- nokhoogte maximaal 11 meter;
- tweede en eventueel derde laag altijd in de kap;
- zadel- mansarde- of andere kapvorm toegestaan;
- nokrichting altijd haaks op de weg, geen nokverdraaiing toegestaan;
- dakhelling bij zadeldak minimaal 50 graden;
- verticale dakvlakken van maximaal 1 meter hoogte toegestaan;
- onderbreking goot van maximaal 1/3 van de gevelbreedte toegestaan ten behoeve van dakopbouw in zijgevel.

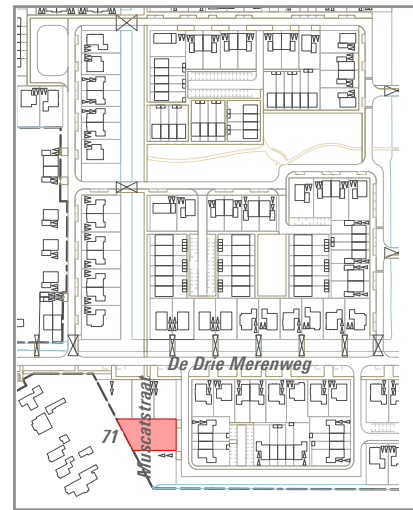
Architectuur en materialisering

- architectuur in 'Beemsterse bouwstijl', op een eigentijdse wijze vertaald;

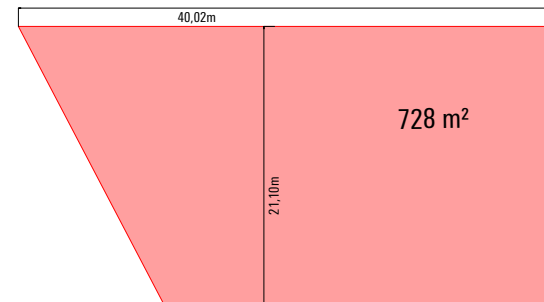
- representatieve, rijk gedetailleerde 'pronkgevel' aan De Drie Merenweg, met tenminste een erker en/of een voordeur;
- Ook gevel aan de Muscatweg is zichtbaar vanuit openbaar gebied en dient tevens een representatief karakter te hebben met voldoende grote raamopeningen;
- overwegend (bruin)rode baksteen of wit gestuukte gevels, vanaf de eerste verdieping eventueel hout (kleurgebruik naar eigen inzicht maar wel in harmonie);
- het overige houtwerk in wit of grijs, waarbij dakranden, deuren en kozijnen ook een afwijkende kleur kunnen hebben;
- daken in oranje, zwarte of grijze, keramische pannen, niet glimmend;
- nieuwe materialen en kleuren die aansluiten bij een vertaling van het 'Beemster huis' naar de huidige tijd zijn mogelijk, zoals leien daken, riet, andere soorten en kleuren gevelsteen, volledig houten woningen, beton, andere detaillering, etc.

Op- en aanbouwen en bijgebouwen

- uitbouwen zoals erkers, balkons en dakopbouwen versterken het gevarieerde beeld en zijn toegestaan aan de voorzijde;
- overige op- of aanbouwen evenals losstaande bijgebouwen zijn toegestaan vanaf 3 meter achter de rooilijn;
- aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdvolume;
- goothoogte bij aanbouwen is maximaal 4 meter, de eventuele nokhoogte is minimaal 1 meter lager dan de nok van het hoofdvolume;
- bouwhoogte bijgebouwen is maximaal één bouwlaag met kap, goot maximaal 3,0 meter, nok maximaal 5 meter.



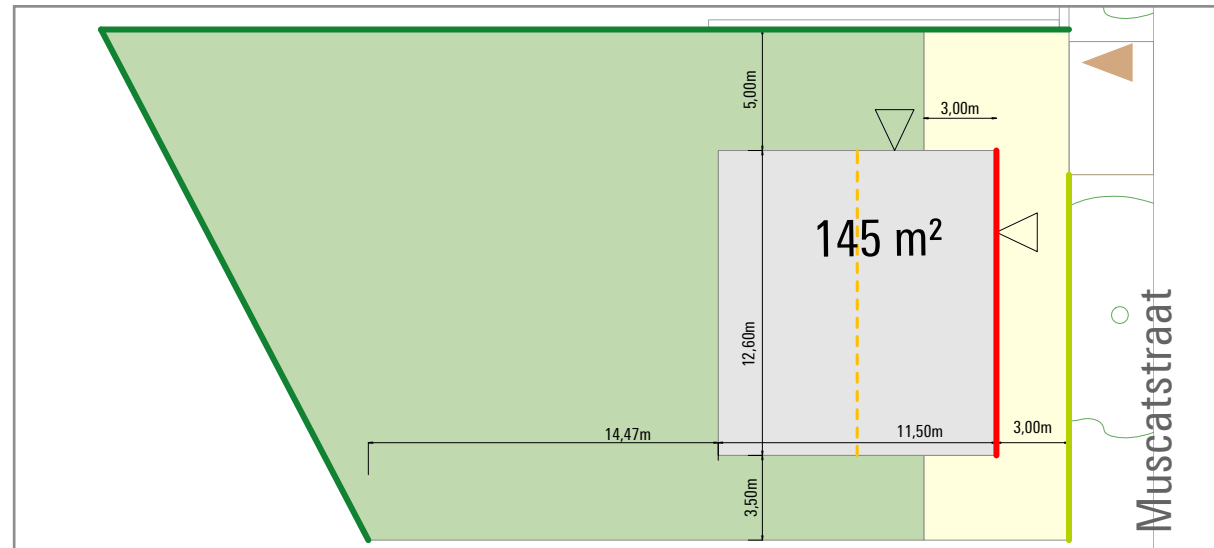
Situatie



Afmetingen kavel

Legenda

- voortuin
- auto-toegang
- bouwvlak
- achtertuin, aanbouwen en bijgebouwen toegestaan
- representatieve gevel in rooilijn
- nokrichting
- groenscherm, 2,0 m hoog
- haag, max. 0,8 m hoog



Inrichting kavel, schaal 1:300

Kavelpaspoort kavel 71 Muscatstraat

Inrichting kavel

- bebouwing staat in rooilijn op 3,0m van de erfgrens;
- minimale afmetingen voor- zij- en achtertuin conform tekening inrichting kavel;
- hoofdvolume georiënteerd op Muscatstraat;
- autotoegang vanaf de Muscatstraat;
- minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein;
- opstelplek voor kliko's uit het zicht.

Hoofdvolume

- twee bouwlagen met kap;
- hoofdvolume binnen bouwvlak plaatsen
- voorgevel maximaal 12,6 meter breed;
- goothoogte maximaal 6,0 meter;
- nokhoogte maximaal 11 meter;
- Eventueel derde laag altijd in de kap;
- nokrichting parallel op de weg, nokverdraaiing toegestaan;
- onderbreking goot van maximaal 1/3 van de gevelbreedte toegestaan ten behoeve van dakopbouw in voorgevel.

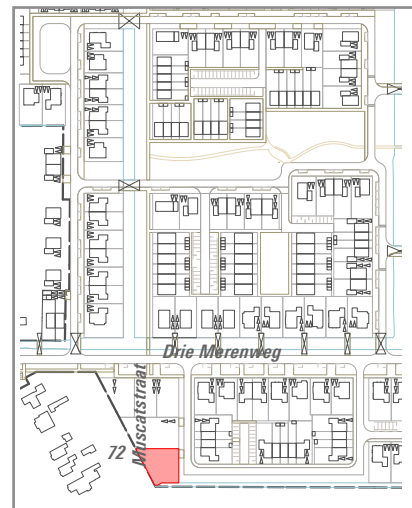
Architectuur en materialisering

- architectuur in 'Beemsterse bouwstijl', op een eigentijdse wijze vertaald;
- representatieve voorgevel aan Muscatstraat, met tenminste een erker en/of een voordeur;

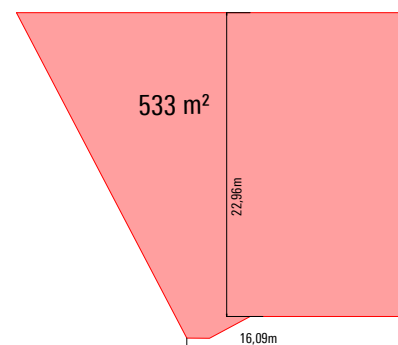
- overwegend antracietgrijze baksteen, vanaf de eerste verdieping eventueel hout (kleurgebruik naar eigen inzicht maar wel in harmonie);
- wit gestuukte gevels zijn niet toegestaan;
- het overige houtwerk in wit of grijs, waarbij dakranden, deuren en kozijnen ook een afwijkende kleur kunnen hebben;
- daken in oranje, zwarte of grijze, keramische pannen, niet glimmend;
- nieuwe materialen en kleuren die aansluiten bij een vertaling van het 'Beemster huis' naar de huidige tijd zijn mogelijk, zoals leien daken, riet, andere soorten en kleuren gevelsteen, volledig houten woningen, beton, andere detaillering, etc.

Op- en aanbouwen en bijgebouwen

- uitbouwen zoals erkers, balkons en dakopbouwen versterken het gevarieerde beeld en zijn toegestaan aan de voorzijde;
- overige op- of aanbouwen evenals losstaande bijgebouwen zijn toegestaan vanaf 3 meter achter de rooilijn;
- aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdvolume;
- geen verplichte kaprichting bij aanbouwen en bijgebouwen;
- goothoogte bij aanbouwen is maximaal 4 meter, de eventuele nokhoogte is minimaal 1 meter lager dan de nok van het hoofdvolume;
- bouwhoogte bijgebouwen is maximaal één bouwlaag met kap, goot maximaal 3,0 meter, nok maximaal 5 meter.



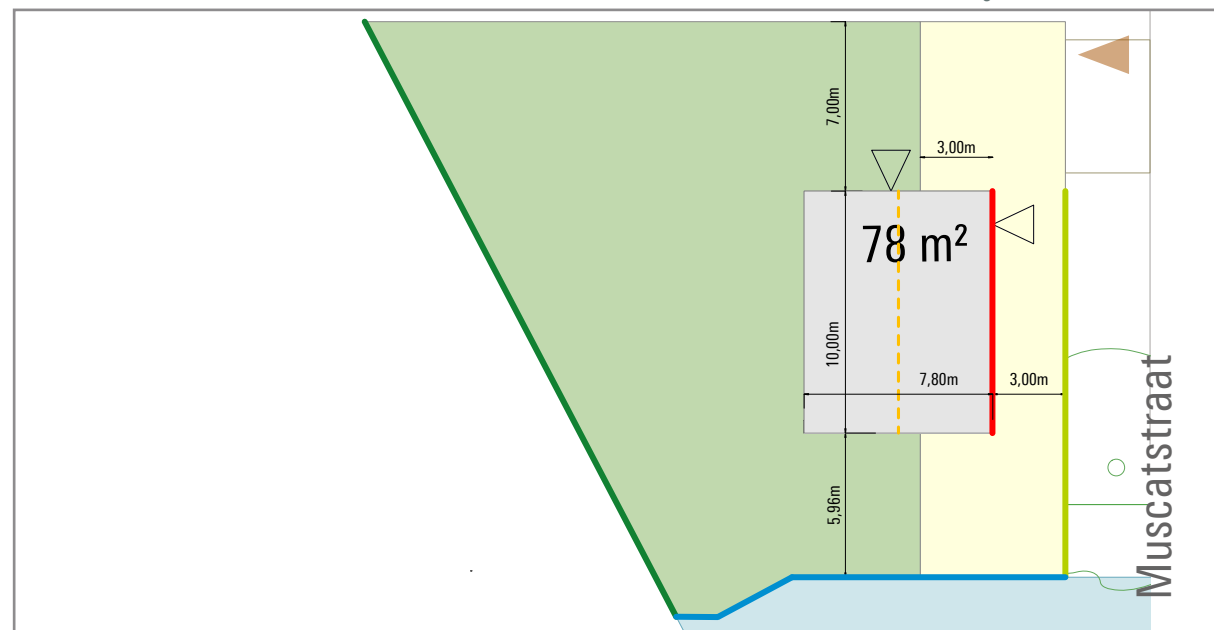
Situatie



Afmetingen kavel

Legenda

- voortuin
- auto-toegang
- bouwvlak
- achtertuin, aanbouwen en bijgebouwen toegestaan
- representatieve gevel in rooilijn
- nokrichting
- groenscherm, 2,0 m hoog
- haag, max. 0,8 m hoog
- lage beschoeiing (moet in stand worden gehouden)



Inrichting kavel, schaal 1:300

Kavelpaspoort kavel 72 Muscatstraat

Inrichting kavel

- bebouwing staat in rooilijn op 3,0m van de erfgrens;
- minimale afmetingen voor- zij- en achtertuin conform tekening inrichting kavel;
- hoofdvolume georiënteerd op Muscatstraat;
- autotoegang vanaf de Muscatstraat;
- minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein;
- het talud en houten beschoeiing moeten worden gehandhaafd. De beschoeiing mag niet hoger dan 50cm boven waterpeil worden opgetrokken;
- opstelplek voor kliko's uit het zicht.

Hoofdvolume

- twee bouwlagen met kap;
- hoofdvolume binnen bouwvlak plaatsen
- voorgevel maximaal 10 meter breed;
- goothoogte maximaal 6,0 meter;
- nokhoogte maximaal 11 meter;
- Eventueel derde laag altijd in de kap;
- nokrichting parallel op de weg, nokverdraaiing toegestaan;
- onderbreking goot van maximaal 1/3 van de gevelbreedte toegestaan ten behoeve van dakopbouw in zijgevel.

Architectuur en materialisering

- architectuur in 'Beemsterse bouwstijl', op een eigentijdse wijze vertaald;

- representatieve voorgevel aan Muscatstraat, met tenminste een erker en/of een voordeur;
- overwegend antracietgrijze baksteen of wit gestuukte gevels, vanaf de eerste verdieping eventueel hout (kleurgebruik naar eigen inzicht maar wel in harmonie);
- het overige houtwerk in wit of grijs, waarbij dakranden, deuren en kozijnen ook een afwijkende kleur kunnen hebben;
- daken in oranje, zwarte of grijze, keramische pannen, niet glimmend;
- nieuwe materialen en kleuren die aansluiten bij een vertaling van het 'Beemster huis' naar de huidige tijd zijn mogelijk, zoals leien daken, riet, andere soorten en kleuren gevelsteen, volledig houten woningen, beton, andere detaillering, etc.

Op- en aanbouwen en bijgebouwen

- uitbouwen zoals erkers, balkons en dakopbouwen versterken het gevarieerde beeld en zijn toegestaan aan de voorzijde;
- overige op- of aanbouwen evenals losstaande bijgebouwen zijn toegestaan vanaf 3 meter achter de rooilijn;
- aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdvolume;
- geen verplichte kaprichting bij aanbouwen en bijgebouwen;
- goothoogte bij aanbouwen is maximaal 4 meter, de eventuele nokhoogte is minimaal 1 meter lager dan de nok van het hoofdvolume;
- bouwhoogte bijgebouwen is maximaal één bouwlaag met kap, goot maximaal 3,0 meter, nok maximaal 5 meter.

Colofon

Beemster

april 2021

Projectnummer 2344C

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

