



De Nieuwe Tuinderij oost

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan

november 2017

De Nieuwe Tuinderij oost

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan

november 2017





Inhoudsopgave

Inleiding

Locatie plangebied
Historie Beemster
Opbouw document

Analyse Zuidoostbeemster

Een eigen wereld
Zuidoostbeemster
Linten en buurten
Randen

Stedenbouwkundige visie

De Nieuwe Tuinderij Oost

Bijzondere elementen
Waterstructuur
Groenstructuur
Ontsluitingsstructuur
Bebouwingsstructuur
Wonen in het dorp

7

7

7

9

11

11

13

13

15

17

19

19

23

25

27

29

29

Beeldkwaliteitplan

Architectonisch beeld
Linten
Buurten

Beeldkwaliteit openbare ruimte

Wegen
Bruggen
Water
Bomen
Dijkpark
Spelen
Materialisering en straatmeubilair

31

31

33

35

38

38

49

49

51

51

51

53



Inleiding

In het dorp Zuidoostbeemster zullen circa 550 woningen worden gebouwd. SVP Architectuur en Stedenbouw heeft in opdracht van De Beemster Compagnie het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan voor De Nieuwe Tuinderij gemaakt. Dit plan bestaat uit een deel ten westen en een deel ten oosten van de Purmerenderweg. Het westelijke deel nadert inmiddels haar voltooiing. Voor het oostelijk deel is een aantal aanvullende randvoorwaarden gesteld, zoals een aangepaste plangrens en de wens om de bestaande bomen in te passen in de verkaveling. Dat heeft geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan.

Locatie plangebied

De 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. De Nieuwe Tuinderij ligt in Zuidoostbeemster, grofweg tussen het Noorderpad en de Zuidersloot. De Nieuwe Tuinderij Oost, het deel van De Nieuwe Tuinderij dat in dit rapport wordt beschreven, wordt begrensd door de Purmerenderweg, het Noorderpad, de Oostdijk en het Reigerbos.

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. Die ruim 400 jaar oude verkaveling, met zijn kenmerkende, gridstructuur gebaseerd op de destijds geldende idealen uit de renaissance, functioneert tot op de dag van vandaag en is de basis geweest van een rijke geschiedenis. Vanaf de drooglegging vestigden zich er al snel rijke kooplieden uit Amsterdam die er lusthoven 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.



Middenpad



De Nieuwe Tuinderij West

< plangebied De Nieuwe Tuinderij Oost



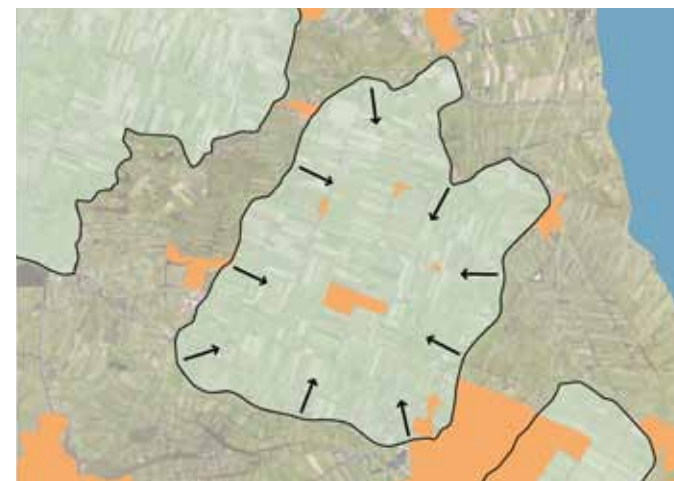
De Beemster circa 1607

< 17e-eeuwse kopergravure

Vooral tussen 1918-1940 verstedelijkte de Tuinhoek en werd Zuidoostbeemster steeds meer een dorpse uitloper van Purmerend. Echter, door de lage ligging achter de ringvaart, de agrarische omgeving en natuurlijk het monumentale landschap van de Beemster is het dorp haar oorspronkelijke karakter nooit verloren. De oorspronkelijke verkaveling, vastgelegd in de 17e-eeuwse kopergravure, vormt nog steeds de basis voor diverse economische en toeristische activiteiten en staat nu aan de basis voor de nieuwe woonbuurt De Nieuwe Tuinderij.

Opbouw document

Het voorliggende boekje bestaat uit twee delen. In het eerste deel zal het stedenbouwkundig plan voor De Nieuwe Tuinderij Oost uiteen worden gezet. Na een korte analyse van de Beemster wordt de visie toegelicht die ten grondslag ligt aan het stedenbouwkundig plan voor de gehele woonbuurt De Nieuwe Tuinderij. Daarna wordt het stedenbouwkundig plan van De Nieuwe Tuinderij Oost beschreven. In het tweede deel wordt het beeldkwaliteitplan voor De Nieuwe Tuinderij Oost 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 vervolgfases als uitgangspunt voor de ontwerpers van de bebouwing 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.



'eilandeffect' Beemster



'Tuinhoek' Zuidoostbeemster

< zicht vanaf de Ringdijk

Analyse Zuidoostbeemster

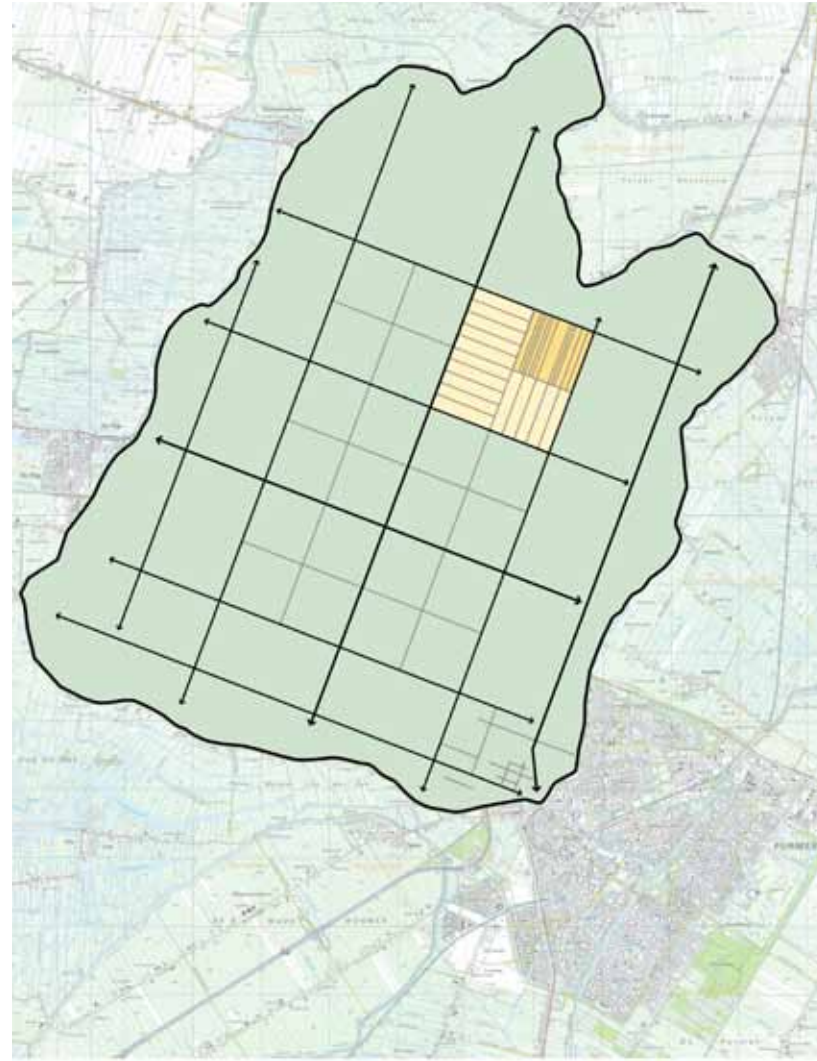
2

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, het monumentale, rechte lijnige grid begrensd door de natuurlijke vorm van de ringdijk, het ritme van de door bomen begeleide wegen en de open polder met zijn slotenpatroon en typisch Beemsterse bebouwing, bestaande uit grote stolpboerderijen en vrijstaande woningen langs de linten. Het is van belang deze samenhang van ruimtelijke kenmerken mee te nemen in de planvorming om de identiteit van de Beemster te behouden.

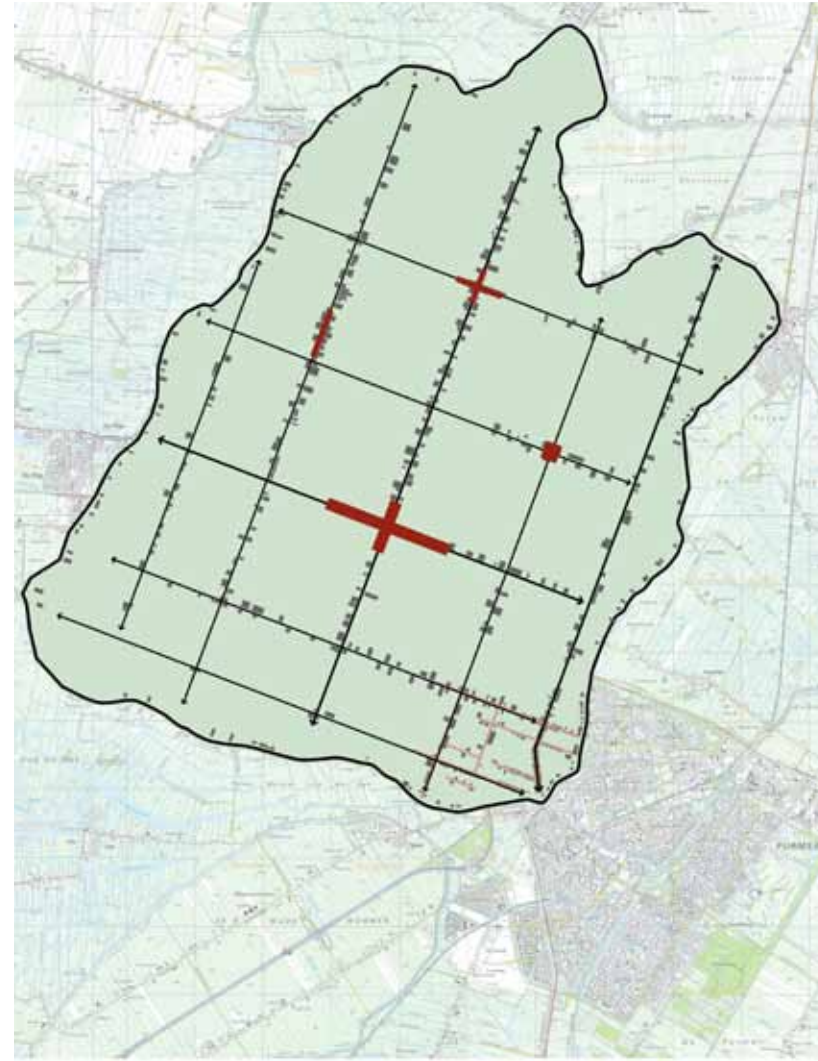
Een eigen wereld

Droogmakerij de Beemster ligt ca 4m lager dan zijn omgeving, heeft een zeer kenmerkend verkavelingspatroon en is scherp afgebakend door de ringdijk langs de boezemvaart. De Beemster ligt als een zelfstandig eiland, introvert en los van zijn omgeving, in het Noord-Hollandse landschap. Nergens in de Beemster is gebouwd tot aan de dijk, hoewel de kern van Zuidoostbeemster al aardig dicht tegen Purmerend aan is gegroeid. De kernen net buiten de Beemster, zoals Schermerhorn, Oosthuizen, De Rijk en Purmerend, lagen vroeger aan het meer en grenzen wel direct aan de ringdijk.

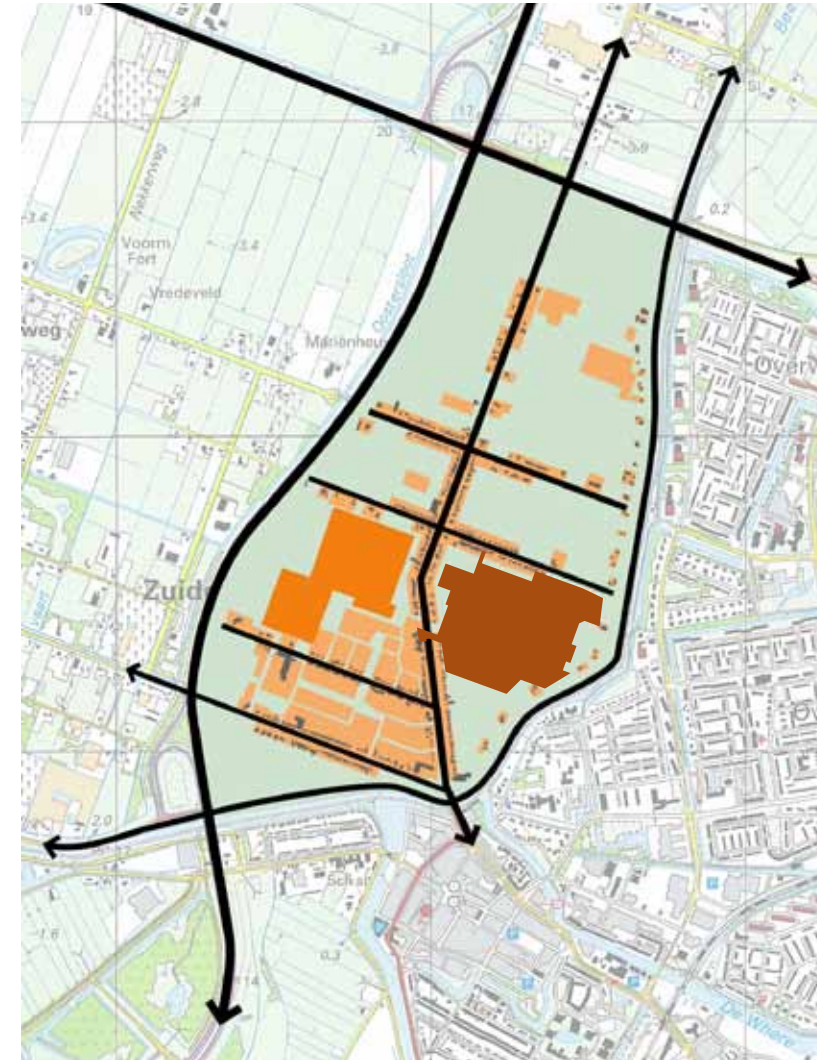
De verkaveling van de Beemster is opgebouwd uit een vierkante gridstructuur van kaarsrechte wegen en waterlopen. De enige afwijkingen daarop vinden we in Zuidoostbeemster, in de knik in de Purmerenderweg en de bocht in de later aangelegde A7. Het grid bestaat uit een systeem van poldermodules van circa 1.800x1.800 meter. In de rand van de Beemster is dit systeem aange-



gridstructuur in de Beemster: regelmatig in het midden, specifiek aan de randen



verstedelijking langs de linten, in de kernen en in de 'Tuinhoek'



Zuidoostbeemster met linten en buurten tussen de linten

past ten behoeve van een goede aansluiting op de ringdijk en het ommeland. In de zone grenzend aan de ringdijk staan de sloten altijd min of meer haaks op de dijk. Ook in de zuidoosthoek, met zijn relatief hoge ligging en vruchtbare grond, is gekozen voor een andere, kleinschaligere structuur gericht op tuinbouw. Dit gebied staat daarom ook bekend als de Tuinhoek.

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, bos, 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

De verstedelijking van Zuidoostbeemster geschiedde in eerste instantie langs de Purmerenderweg, Zuiderweg, het Zuider- en Noorderpad en de Volgerweg. Langs deze wegen, begeleid door sloten, (knot)bomen, verscheen lintbebouwing in de vorm van vrijstaande woningen, ontsloten via bruggetjes en met een kap haaks op de weg. Door hun afwisselende verschijningsvorm, detaillering en materialisatie kregen de linten, met hun monumentale rechtlijnigheid, toch een informele sfeer.



groenstructuur in de buurten

In de 20e eeuw verschenen tussen de linten verschillende woonbuurten. 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, al is de auto zeer dominant aanwezig. 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, volkstuintjes 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. Vanaf de ringdijk heb je een prachtig uitzicht over de laaggelegen polder. Direct achter de ringdijk liggen enkele ruime percelen met veel groen ertussen. Het Reigersbos, boomgaarden en een lint van volwassen bomen in het verder open veld bepalen hier het beeld.



dorp als los ruimtelijk element in landschap



structuur van linten, buurten en groene randen

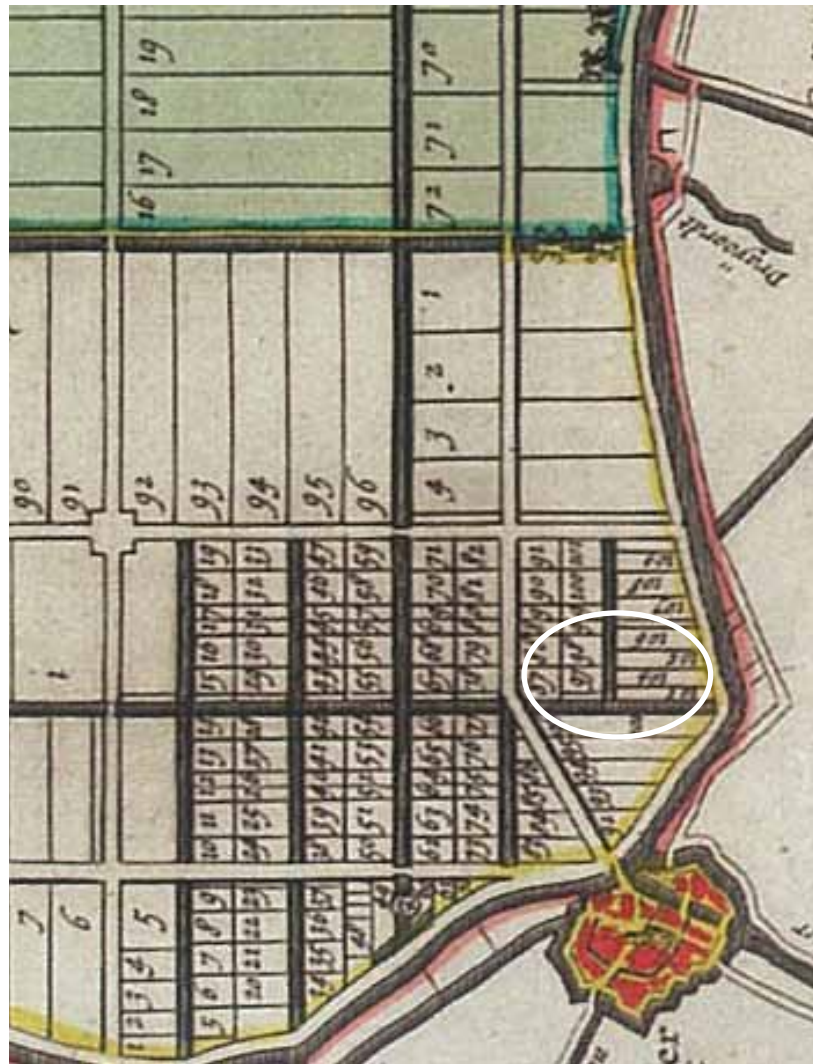
Stedenbouwkundige visie

Zoals de 400 jaar oude verkavelingsstructuur de basis vormde voor de bebouwingsstructuur van de Beemster, zo ligt deze nu ten grondslag aan het plan voor De Nieuwe Tuinderij als nieuwe woonbuurt tussen de linten. Het zelfstandige karakter van Zuidoostbeemster als een dorp in het polderlandschap wordt benadrukt door het dorp los te houden van zowel de snelweg als de ringdijk door middel van brede groenzones. Met name het 'dijkpark', een groene buffer langs de dijk waarin de bestaande boerderijen zijn opgenomen, voorkomt dat het dorp versmelt met Purmerend. De mogelijkheid voor een ommetje vanuit de buurt, waterberging, spelen en andere recreatieve functies vormen de ingrediënten voor dit dijkpark.

Langs de Zuidersloot, halverwege het Zuiderpad en het Noorderpad, vormt een nieuw lint de ruggengraat van De Nieuwe Tuinderij: het Middenpad. Het Middenpad rijgt beide delen aan weerszijden van de Purmerenderweg aan. Dit nieuwe lint krijgt een vergelijkbare uitstraling als de bestaande linten, waarbij het 'Beemsterhuis' met een lage goot, een steile kap haaks op de straat en een brug over de sloot het uitgangspunt vormt. Door hier vrije kavels uit te geven ontstaat een grote architectonische rijkdom, zoals we die ook zien langs de historische linten. In De Nieuwe Tuinderij West zijn langs het Middenpad enkele voorzieningen opgenomen, zoals een multifunctioneel centrum, een basisschool, een speeltuinvereniging en mogelijk een supermarkt gecombineerd met andere voorzieningen, waarmee dit nieuwe lint een functie voor het hele dorp vervult.

Tussen de linten liggen de 'buurten'. Deze woongebieden hebben een sterk groene en dorpse uitstraling door de vele groene (speel)plekken, een informele mix van woningtypes en, in het oostelijke deel, door de inpassing van de prachtige volwassen bomenstructuur.

De sloten haaks op de linten zijn opgenomen in een groen-blauw netwerk. De sloten behouden hun lineaire karakter. In de kopergravure zie je een duidelijke hiërarchie in het slotenpatroon, welke ook nu nog herkenbaar is in de breedte van de sloten. Deze hiërarchie is ook terug te vinden in het stedenbouwkundig plan van De Nieuwe Tuinderij. Langs de sloten zijn gevarieerde, natuurlijke groenzones opgenomen de oevers zijn grotendeels openbaar toegankelijk, zodat het water overal zichtbaar aanwezig is. Het 400 jaar oude watersysteem van de polder is daarmee een belangrijke kwaliteitsdrager voor de nieuwe woonbuurt geworden.



locatie De Nieuwe Tuinderij oost op kopergravure 1625



locatie De Nieuwe Tuinderij oost op topografische kaart 2015

De Nieuwe Tuinderij Oost

De Nieuwe Tuinderij Oost laat grote overeenkomsten zien met De Nieuwe Tuinderij West. Het Middenpad langs de Zuidersloot vormt ook in dit plandeel als een nieuw lint de ruggengraat van de buurt, met 'Beemster'-huizen erlangs. Het bestaande lint het Noorderpad krijgt ter plaatse van het voormalige zwembad De Wilgenhoek zijn oorspronkelijke profiel weer terug, met een sloot aan weerszijde en diezelfde 'Beemster'-huizen. Tussen deze linten liggen de buurten met een dorpse mix van verschillende woningtypologieën (vrijstaande woningen, tweekapper en rijwoningen). Het groen-blaue netwerk is gekoppeld aan de bestaande waterstructuur, welke al op de 17e-eeuwse kopergravure zichtbaar is.

Bijzondere elementen

Twee bijzondere elementen zorgen voor een duidelijk verschil met De Nieuwe Tuinderij West. Ten eerste de inpassing van een groot aantal bestaande volwassen bomen, die als een 'bomenlint' door de buurt zijn ingepast in het stedenbouwkundig plan. Deze prachtige bomen zorgen direct bij oplevering van de woonbuurt voor sfeer en een gevoel van authenticiteit.

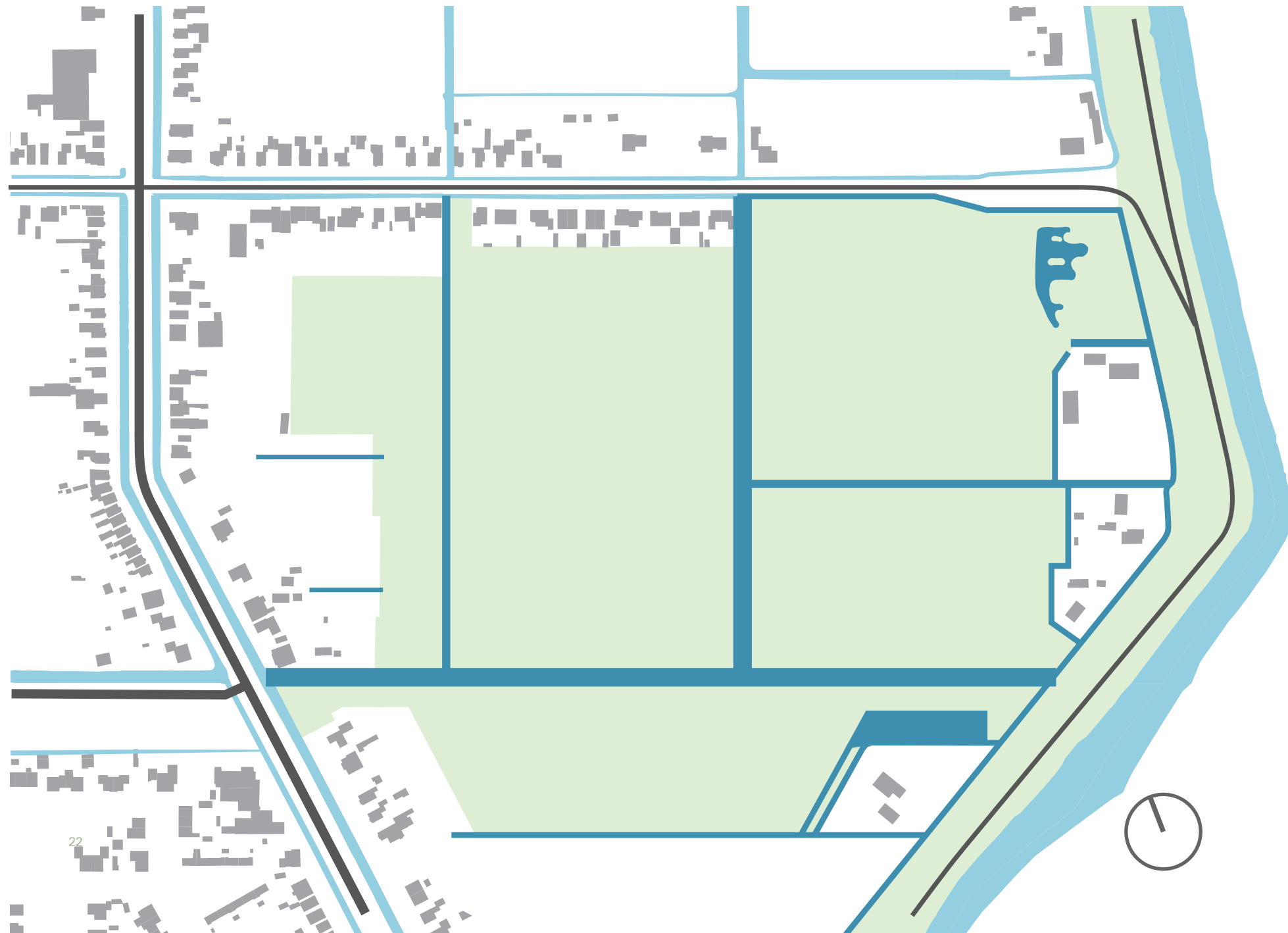
Het tweede element is de zone tussen de ringdijk en de hoofdwatergang tussen Middenpad en Noorderpad, waar het slotenpatroon van richting verandert. Zoals in hoofdstuk 2 beschreven kent de rand van de Beemster een afwijkende verkaveling ten behoeve van de aansluiting op de ringdijk en het ommeland. Ook in het plangebied van De Nieuwe Tuinderij Oost is deze randzone duidelijk herkenbaar in het slotenpatroon, doordat deze een kwart slag is gedraaid ten opzichte van de andere sloten.

In De Nieuwe Tuinderij Oost is deze verdraaiing aanleiding geweest om een subtiel onderscheid te maken. De buurt met noord-zuid gerichte slotenpatroon is wat dichter bebouwd en heeft een iets ander profiel dan de buurt tegen de dijk met oost-west gerichte sloten, waar ook het Dijkpark onderdeel van uitmaakt. Deze buurt heeft een lagere dichtheid en heeft groenere straatprofielen. Ook het gebied ten zuiden van het Middenpad hoort bij deze buurt.



INDICATIEF

< indicatief stedenbouwkundig plan De Nieuwe Tuinderij Oost



Waterstructuur

Het huidige slotenpatroon is nagenoeg hetzelfde als op de 17e-eeuwse kopergravure is te zien. De Zuidersloot, met haaks daarop de sloot die de zone langs de dijk begrensd, zijn de belangrijkste sloten in De Nieuwe Tuinderij Oost. Deze sloten krijgen in het plan een 8 meter breed profiel. De situering van de hoofdontsluiting langs deze sloten en de groene oevers begeleid door bomen onderstrepen de status van deze watergangen. Deze sloten begrenzen de verschillende buurten in De Nieuwe Tuinderij Oost.

De andere noord-zuid gerichte sloot is daaraan ondergeschikt, wat tot uitdrukking komt in een smaller profiel, achtertuinen aan het water en alleen een voetpad langs de openbare oever. De sloot is geen begrenzing maar onderdeel van de woonbuurt.

De bestaande woningen aan de Oostdijk worden van het Dijkpark gescheiden door een smalle sloot of greppel van 3m breed. Deze sloten voldoen weliswaar niet aan de kopergravure maar zijn dusdanig smal dat ze geen onderdeel uitmaken van, of afbreuk doen aan de hoofdwaterstructuur.

Het peil is in de hele buurt gelijk, namelijk -4,30 meter NAP, behalve bij de brug aan de Purmerenderweg. Hier is het peil 20 cm hoger. De peilscheiding wordt niet geïntegreerd met een brug of dam, maar blijft een zichtbaar element van de 'watermachine' waaraan de Beemster haar bestaan dankt.

In het plan is rekening gehouden met een waterbergingsseis van 11% van het toegenomen verhard oppervlak, inclusief de footprints van de nieuwe bebouwing. Aan deze wateropgave wordt voldaan door verbreding van de sloten en door grotere waterpartijen in het Dijkpark aan te leggen.

< waterstructuur: richting en hiërarchie van de sloten wordt versterkt



Groenstructuur

De groenstructuur in De Nieuwe Tuinderij Oost bestaat uit drie onderdelen: het groen gekoppeld aan de waterstructuur, het Dijkpark en het 'bomenlint' van bestaande bomen. Alle bestaande bomen zijn in kaart gebracht en geëvalueerd op kwaliteit en levensvatbaarheid. Deze prachtige, volwassen bomen geven het gebied een belangrijke groene kwaliteit die past bij de Beemster en die een cadeau is voor een nieuwe woonwijk. Het bomenlint heeft dan ook een prominente plek gekregen in het plan als structurerend element. Het lint is opgenomen in een gevarieerde groene zone van wisselende breedte dwars door het plangebied, uitmondend in het Dijkpark. Wandelpaden en een speelroute zorgen voor een snelle en aangename verbinding met het Dijkpark.

Het Dijkpark is vormgegeven als uitloopgebied van de woonbuurt en vormt een groene buffer tussen Zuidoostbeemster en de Oostdijk. Het park krijgt een gevarieerde inrichting met verschillende zones waarin ruimte is voor speelplekken voor verschillende leeftijden en voor waterberging. De inrichting van het Dijkpark is gebaseerd op de richting van de sloten in de dijkzone, haaks op de Oostdijk. Een deel van de bestaande bomen is opgenomen in het dijkpark.

Naast deze groenstructuur kent De Nieuwe Tuinderij Oost nog twee zelfstandige groene plekken, in de vorm van hoven. In de noord-west hoek zorgt een hof voor een accent in de wegenstructuur. Het andere hofje is autovrij en is een accent in de bebouwingsstructuur.

< groenstructuur, waarin zoveel mogelijk bestaande bomen behouden blijven.

Ontsluitingsstructuur

Het nieuwe Middenpad vormt de hoofdontsluiting van De Nieuwe Tuinderij Oost. De brug naar de Purmerenderweg is de ontsluiting van De Nieuwe Tuinderij Oost. Alleen ten behoeve van calamiteitenverkeer en langzaam verkeer zijn er aansluitingen op het Noorderpad en de Oostdijk voorzien.

Vanaf het Middenpad worden de buurten ten noorden en zuiden ervan ontsloten. De verschillende kavels aan het Middenpad worden middels bruggetjes en opritten direct vanaf het lint ontsloten. De structuur voor de auto in de buurt draagt bij aan de beleving van de historische kavelstructuur en het water en groen in de buurt. Van de drie wegen die de buurten vanaf het Middenpad ontsluiten is de weg langs de hoofdsloot de meest prominente dankzij het water, het groen en de bomen. Vanaf deze straat is zowel het bomenlint als de verandering in de kavelrichting naar de dijk goed zichtbaar.

Voor langzaam verkeer zijn er twee duidelijke routes opgenomen die het plangebied doorsnijden: een oost-west route gekoppeld aan het bomenlint en een noord-zuid route door het Dijkpark. Deze routes zijn grotendeels autovrij. In het Dijkpark is autoverkeer wel toegestaan, met name om de vuilnisophaaldienst te faciliteren, maar de auto is duidelijk te gast. Dit komt tot uiting in een afwijkend profiel van de wegen in het Dijkpark.

Legenda

-  autobrug met gemetseld landhoofd
-  autobrug zonder gemetseld landhoofd
-  dam
-  voetgangersbrug
-  privé-kavelbrug
-  zichtbare peilscheiding
-  Middenpad
-  ontsluiting buurt 1
-  ontsluiting buurt 2 (dijkzone)
-  voetgangersroute
-  ontsluiting voor nooddiensten

< ontsluitingstructuur met kunstwerken



Bebouwingsstructuur

Langs de linten staat een losse korrel van vrijstaande woningen en een enkele tweekapper. De kavels worden richting de dijk steeds breder. De bebouwing staat op één rooilijn. In de buurten bestaat de bebouwing uit een dorps mix van woningtypologieën. Vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen zijn gemengd door het hele plangebied. De bebouwing begeleidt de straten en omkadert de groenzones. Markante punten worden geaccentueerd door een vrijstaande woning, een gedraaide kap of een bijzondere kopgevel.

Er worden twee buurten onderscheiden op basis van de richting van de sloten. De buurten verschillen op subtiële wijze van elkaar, in de verkaveling en de inrichting van de openbare ruimte. In de eerste buurt komen relatief meer rijwoningen voor, in buurt 2 neemt het aandeel vrijstaande woningen en tweekappers toe. Buurt 2 is met zijn oost-west gerichte verkaveling sterker gericht op het Dijkpark. Door de diepte van de voortuinen naar de dijk toe langzaam te vergroten, wordt het perspectief op de dijk en het Dijkpark versterkt.

< indicatieve bebouwingsstructuur met verschillende buurten

Wonen in het dorp

Naast deze, bijna monumentale opzet van de hoofdstructuur in het plan, heeft het informele karakter van wonen in een dorp tevens een belangrijk uitgangspunt gevormd bij de verdere uitwerking en verfijning van het stedenbouwkundig plan. Dit informele karakter zit hem in een groene openbare ruimte, subtiële as-verspringingen in de straten, variatie in rooilijnen, verrassende doorzichten, besloten plekken en een gevarieerd beeld van de uiteindelijke bebouwing.



Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan geeft met het stedenbouwkundig plan als basis, in woord en beeld voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten voor het architectonisch ontwerp van de woningen en voor de inrichting van de openbare ruimte. Deze criteria gelden als toetsingskader voor de welstandscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen en de uiteindelijke aanvraag voor de Omgevingsvergunning. Daarnaast geldt dit beeldkwaliteitplan als uitgangspunt bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan in de verschillende deelgebieden en de uitwerking van de openbare ruimte in het inrichtingsplan en het groenplan. Voor zowel de linten als de buurten wordt in dit hoofdstuk een beschrijving gegeven van de beoogde beeldkwaliteit.

Architectonisch beeld

Voor de woningen in De Nieuwe Tuinderij Oost vormt het wonen in een dorps, landelijke sfeer met typisch Beemsterse architectonische kenmerken het uitgangspunt. Deze elementen worden vertaald naar het wonen van nu in een hoofdvolume van één of twee lagen met kap, voorzien van alle gemakken en mogelijke duurzame maatregelen die je in 2018 kunt verwachten.

In de bestaande bebouwing langs de linten is een aantal kenmerkende architectonisch elementen gedestilleerd die samen als een Beemsterse bouwstijl kunnen worden bestempeld. Deze stijl vormt het uitgangspunt voor de bebouwing langs zowel de linten als de buurten van De Nieuwe Tuinderij Oost. Deze elementen zijn:

< referenties beeldkwaliteit bestaande linten

- symmetrische opbouw
- dieldeling in de gevel
- horizontaliteit door plinten, rollagen en kroonlijsten
- hardstenen plint
- duidelijke gootlijn
- specifieke verhoudingen tussen begane grond en verdieping
- andere materialisering van begane grond en verdieping
- mee-ontworpen kopgevels
- specifieke details met rollagen, lateien, onderdorpels
- verbijzondering van de entree

De architecten worden uitgedaagd om met deze thema's en elementen een nieuw dorps landelijk beeld 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 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 dorps omgeving. De uiteindelijke architectenkeus is uiteraard zeer bepalend voor het slagen van bovenstaande uitgangspunten.

Beeldkwaliteitscriteria van de linten

Bouwwolume

- losse korrel van vrijstaande woningen, incidenteel tweekapper mogelijk
- vrije kavels met een individuele uitstraling
- het hoofdvolume staat in de rooilijn
- afstand tot zijdelingse perceelgrens minimaal 1m, nabij de dijk minimaal 3m
- één laag met een kap
- zadel- of mansardekap 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 meterdakkap
- dakhelling minimaal circa 50 graden
- verticale dakvlakken en mansardekappen toegestaan
- eventuele dakkapellen aan de voorzijde moeten mee-ontworpen zijn

Gevel en materiaalgebruik

- architectuur in Beemsterse bouwstijl, op een eigentijdse wijze vertaald
- tussen twee (nagenoeg) identiek gematerialiseerde en gedetailleerde woningen minimaal 5 andere woningen
- uitbouwen (erkers, balkons, dakopbouwen) versterken het gevarieerde beeld
- bij een kap haaks op de straat ligt de dakopbouw altijd minimaal één meter achter de voorgevelrooilijn
- overwegend (bruin)rode baksteen of wit gestuukte gevels, 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
- variatie versterken door het toepassen van verschillende kleuren en materialen zowel binnen de woning als tussen de woningen onderling
- daken in oranje, zwarte of grijze, keramische pannen

- nieuwe materialen en kleuren die aansluiten bij een vertaling van het linthuis naar de huidige tijd zijn ook mogelijk (leien daken, riet, andere soorten en kleuren gevelsteen, volledig houten woningen, beton, andere detaillering, etc.)

Bij- en aanbouwen

- bijgebouwen achter de rooilijn plaatsen zodat ze het ritme van woningen langs het lint niet onderbreken
- bij bijgebouwen in het zicht vanuit de openbare ruimte is een kap wenselijk
- aandacht voor opstelplek voor kliko's, zoveel mogelijk uit het zicht

Erfscheidingsen

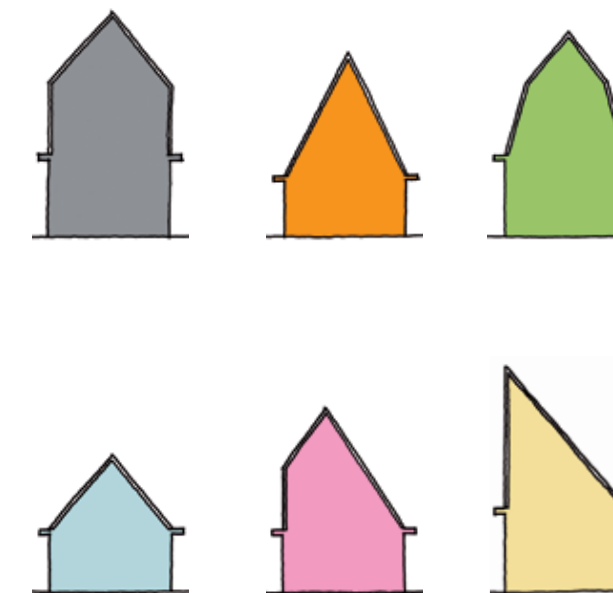
- geen erfscheiding aan het water. Het water tussen de straat en de voortuin vormt een groene buffer tussen het openbaar en privé gebied en functioneert in dat opzicht als erfscheiding.
- bij een kavel met de zijkant aan het openbare gebied een lage, groene erfscheiding in de vorm van een haag of begroeid 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
- erfscheidingen zijn onderdeel van het woningontwerp
- bij een kavel aan het water moet het talud van 1:2 worden gehandhaafd, ook bij achtertuinen grenzend aan het water
- houten beschoeiing op de waterlijn niet hoger dan 50cm boven waterpeil

Linten

Deze paragraaf beschrijft de beeldkwaliteit van de toe te voegen woningen langs het Noorderpad en het Middenpad in De Nieuwe Tuinderij Oost. De beeldkwaliteit is gebaseerd op de bestaande linten in Zuidoostbeemster, zoals de Purmerenderweg, het Noorderpad en het Zuiderpad. Deze 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 zijn de formele, rechte lijnen uit de 17e-eeuwse kopergravure. De overgang van weg naar sloot wordt gevormd door een steil talud met knobomen. In het profiel van de oost-west linten is geen onderscheid in verkeersstromen: iedereen maakt gebruik van een rijweg van circa 4-5 meter breed. De bebouwing langs deze linten bestaat uit vrijstaande woningen met een lage goot en een kap haaks op de straat. Elke woning is uniek, wat leidt tot een grote variatie in kleuren en details. Toch is er grote mate van samenhang door de strakke rooilijn, dezelfde typologie en baksteen als dominant materiaal.

Overeenkomstig dit beeld langs de bestaande linten zal ook de bebouwing langs de linten in de Nieuwe Tuinerij Oost bestaan uit vrijstaande woningen en een enkele tweekapper, ontsloten via een brug over de sloot. Alle woningen staan in de rooilijn. De woningen staan dicht op elkaar, met vaak slechts 1 a 2m tussen de zijgevels. Richting het buitengebied en de dijk worden de kavels groter waardoor een grotere diversiteit aan woningplattegronden mogelijk wordt. In massa kennen ze een grote mate van eenheid/gelijkheid – één bouwlaag met een steil zadel- of mansardekap haaks op de straat. De kappen zijn soms zo steil dat er twee verdiepingen in passen. Baksteen is het hoofdmateriaal.

Toch is elke woning net even anders door, binnen de hiervoor beschreven Beemsterse stijl, variatie in verschijningsvorm, kleur- en materiaalgebruik en detaillering. Dit geeft de linten, ondanks het lineaire karakter, de begeleiding door bomen en de rooilijn toch een informeel karakter.





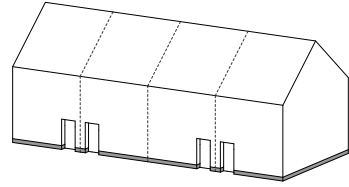
Buurten

De buurten omvat het woongebied tussen het Noorderpad en het Middenpad, tot aan de Oostdijk en het woongebied ten zuiden van het Middenpad tot aan het Reigersbos. Zoals ook de andere buurten tussen de linten van Zuidoost-beemster laten zien is samenhang en rust het uitgangspunt in de beeldkwaliteit van de buurten.

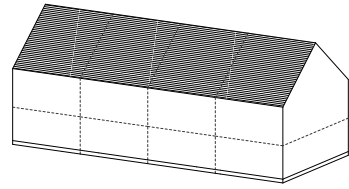
De buurten vormen informele woongebieden tussen de linten. De bestaande water- en groenstructuur vormen de basis voor de stedenbouwkundige verkaveling en bepalen de sfeer en het karakter. De bebouwing past bij dit groene, informele karakter door een dorpse mix van vrijstaande woning, twee-onder-één-kapwoningen en korte en langere rijen. Samenhang en rust in de architectuur zorgen ervoor dat het groen de boventoon blijft voeren. De architectuur is terughoudend en sober, maar rijk in de detaillering. Baksteen is het hoofdmateriaal. De eerder beschreven 'Beemsterse bouwstijl' vormt het uitgangspunt voor een eigentijdse architectuur die in de hele buurt zichtbaar is. Per (deel van de) straat staat de bebouwing veelal in de rooilijn. Rijkdom en variatie wordt gezocht in de 'dorpse mix' van woningtypologieën, in de wijze waarop woningen zich richten op de openbare ruimte en in subtiële architectonische verschillen.

< referenties 'Beemsterse' bouwstijl

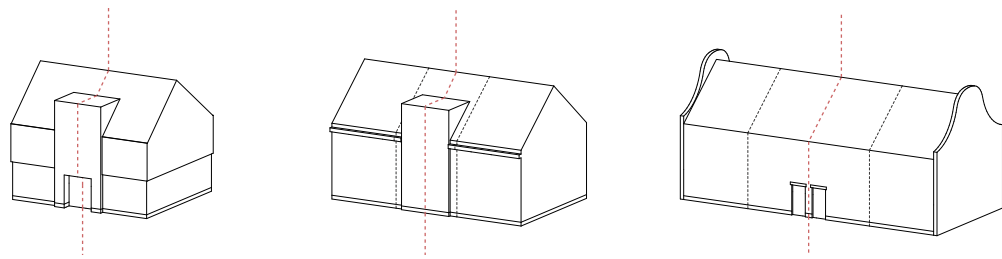
plint rondom de woning



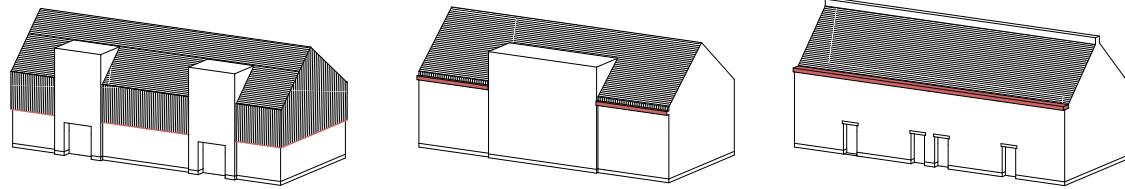
twee bouwlagen met een kap



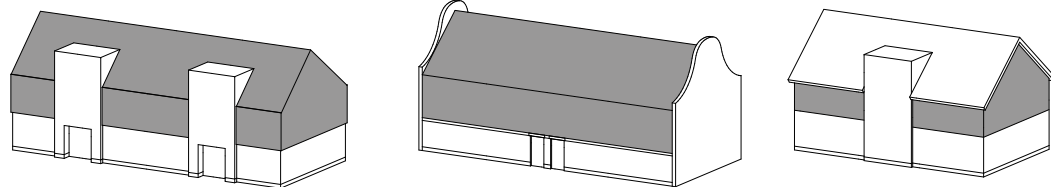
symmetrie in het hoofdvolume



duidelijke gootlijn



optisch verschalen door gebruik van twee materialen



Beeldkwaliteitscriteria van de buurten

Bouwwolume

- dorps mix van vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen
- korte rijwoningen. Op bijzondere plekke zijn incidenteel langere rijen toegestaan
- overwegend 2 lagen met (langs)kap. Incidenteel 1 laag met kap toegestaan
- accenten in de kap op markante punten toegestaan
- per (deel van de) straat staan de hoofdvolumes in de rooilijn
- nokhoogte op maximaal 11 meter
- verticale dakvlakken en mansardekappen toegestaan
- eventuele dakkapellen aan de voorzijde moeten mee-ontworpen zijn

Gevel en materiaalgebruik

- architectuur in Beemsterse bouwstijl zoals hierboven beschreven, op een eigentijdse wijze vertaald
- uitbouwen zoals erkers, balkons en dakopbouwen toegestaan op markante punten
- een 'pandje-pandje' uitstraling is in de buurten niet gewenst. Het bouwvolume van tweekappers en rijwoningen wordt als geheel ontworpen. Variatie per woning binnen een bouwvolume met twee of meer woningen is niet toegestaan
- materialisering overwegend in (bruin)rode baksteen. De gevelsteen moet qua kleur zijn afgestemd op de gebakken klinker van de bestrating
- accenten in keimwerk, hout of andere materialen zijn toegestaan
- het overige houtwerk in wit waarbij dakranden, deuren en kozijnen ook een afwijkende kleur kunnen hebben
- daken in donkergrijze, keramische pannen

Bij- en aanbouwen

- bijgebouwen worden achter de voorgevel geplaatst en waar ze aan openbaar gebied grenzen worden ze geïntegreerd in de erfscheiding opgenomen
- bij bijgebouwen in het zicht vanuit de openbare ruimte is het toepassen van een kap wenselijk
- aandacht besteden aan opstelplek voor kliko's, uit het zicht, zoveel mogelijk aan de achterzijde van de woning

Erfscheidings

- erfscheidingen grenzend aan openbaar gebied zijn onderdeel van het ontwerp
- bij een voortuin van ten minste twee meter diep vormt een lage haag de erfscheiding. Bij een zij- of achtererf 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
- bij een kavel aan het water moet het talud van 1:2 worden gehandhaafd, ook bij achtertuinen grenzend aan het water
- houten beschoeiing op de waterlijn niet hoger dan 50cm boven waterpeil

Beeldkwaliteit openbare ruimte

De openbare ruimte in De Nieuwe Tuinderij Oost, bestaande uit wegen, bruggen, water en groenzones met (deels bestaande) bomen, is gelijktijdig met het stedenbouwkundig plan vormgegeven. Rust, herkenbaarheid en de Beemsterse identiteit staan centraal. Dat betekent veel ruimte voor groen, een eenduidige en hoogwaardige materialisering, vlakke bruggen en een groenstructuur die de orthogonale (water)structuur van de Beemster ondersteunt. In dit hoofdstuk wordt van de verschillende onderdelen van de openbare ruimte de beeldkwaliteit beschreven.

Wegen

In De Nieuwe Tuinderij Oost zijn verschillende typen wegprofielen herkenbaar, waarmee het eigen karakter van de buurten wordt versterkt. Wel wordt overal dezelfde materialisering met een bruin-rode gebakken klinker voor allerijwegen en parkeervakken, wat zorgt voor een rustig beeld.

De linten, het Middenpad en het Noorderpad, sluiten aan op het karakteristieke Beemsterse beeld van wegen begeleid door sloten met zeer steile taluds en knotwilgen. Het Middenpad heeft aan één zijde een 8m brede sloot en een relatief steil talud van 1:2. In het talud staan knotwilgen, aan de andere kant van de weg staan grotere laanbomen. Aangezien het hier gaat om de hoofdontsluiting van de buurt is de weg 5,5m breed. Wel is ze smaller dan het Middenpad ten westen van de Purmerenderweg, waar diverse publieke voorzieningen aan liggen. Ook is het Middenpad hier bestraat met gebakken klinkers in plaats van asfalt aan de andere kant van de Purmerenderweg. Min of meer parallel aan het Middenpad loopt een persleiding. Deze leiding



< profielen (verkaveling indicatief)

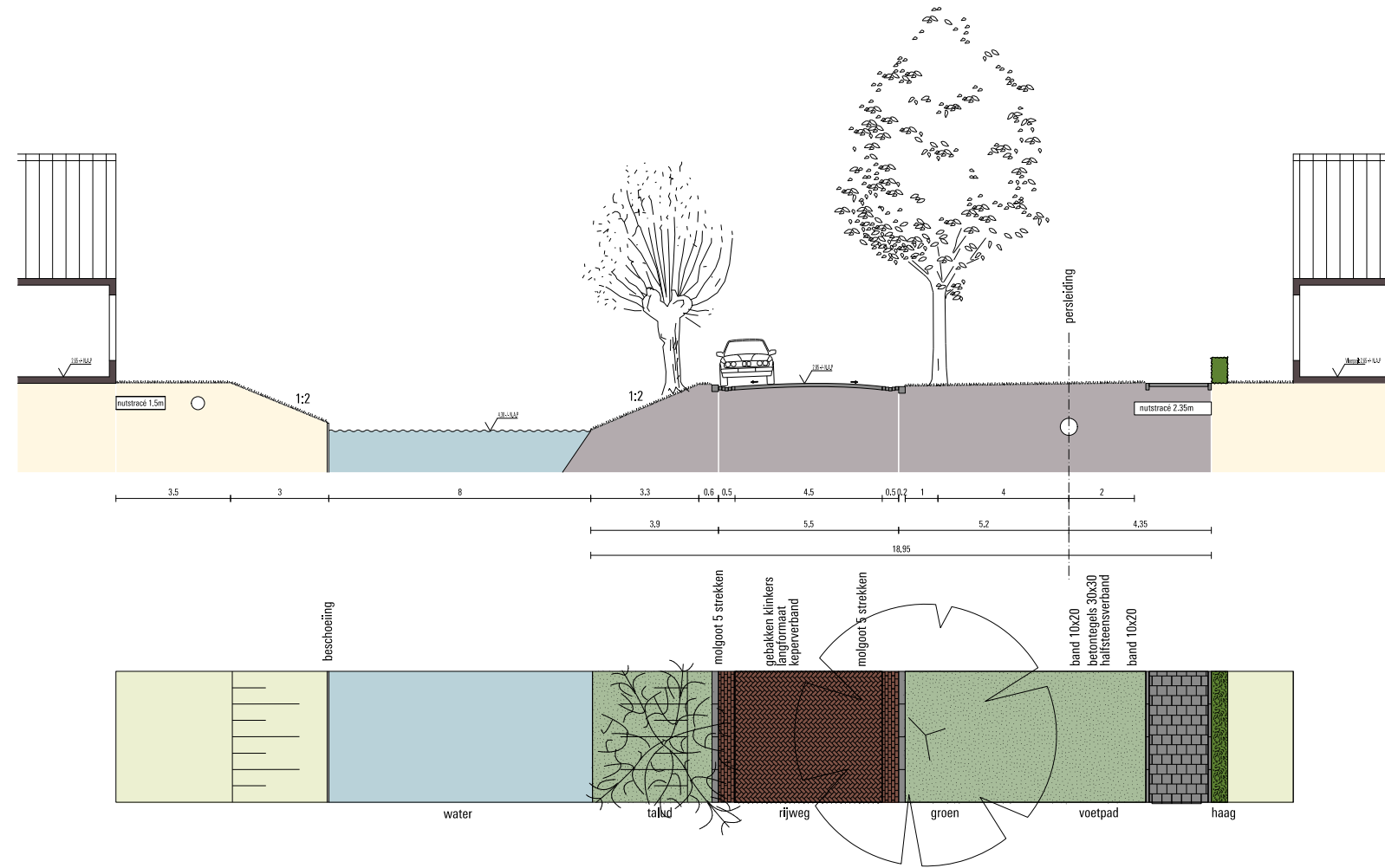
maakt een relatief breed profiel noodzakelijk en belemmert het plaatsen van bomen. De strook ten zuiden van het Middenpad is vormgegeven als een als een brede grasberm. Waar mogelijk worden bomen geplant ter begeleiding van de weg.

Langs het Noorderpad wordt de sloot hersteld die bij de aanleg van het inmiddels gesloopte zwembad is verdwenen. Door het talud van 1:2, de knotwilgen en de individuele bruggetjes naar de kavels sluit het profiel goed aan op de rest van het Noorderpad.

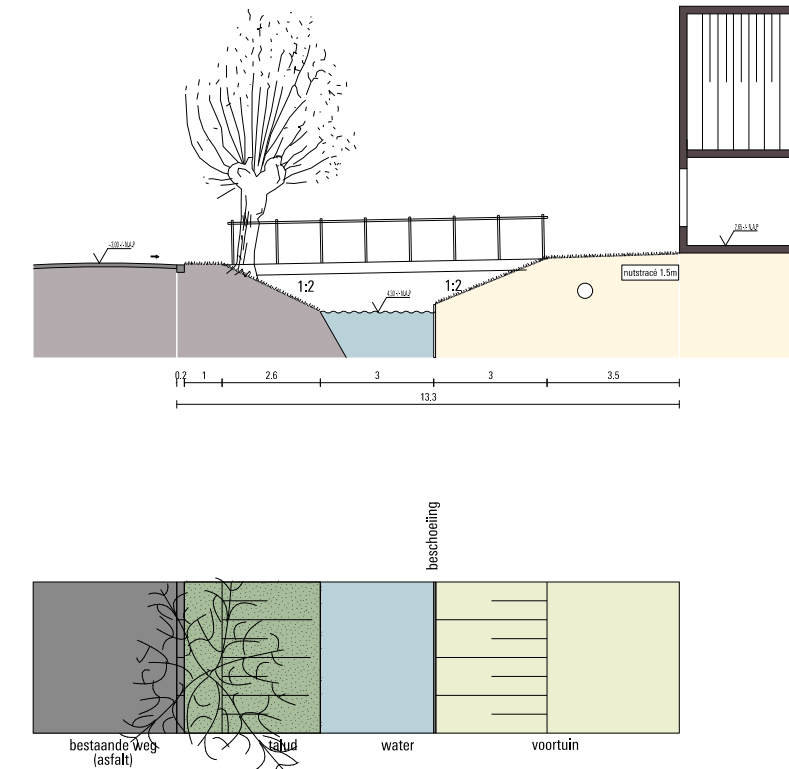
In de buurt met de noord-zuid gerichte sloten, tussen het Middenpad en het Noorderpad, zijn de straten gelijk aan de straten in De Nieuwe Tuinderij West, met aan één zijde een trottoir en een parkeerstrook, een 4,8m brede rijweg met molgoten en een groene berm. De berm heeft een wisselende breedte, waarbij in de brede berm af en toe een boom kan staan. De wegen worden dus niet begeleid door bomen, maar de groene bermen en de solitaire bomen geven wel een groen beeld in alle straten. In de bermen wordt niet geparkeerd, er zijn voldoende verharde, openbare parkeerplekken in de verkaveling opgenomen.

In de dijkzone met de oost-west gerichte sloten, inclusief het deel ten zuiden van het Middenpad, zijn de profielen landelijker en (nog) groener. Het oppervlak verharding is verminderd doordat de parkeerstrook is komen te vervallen. Dit is mogelijk door een lagere dichtheid en meer parkeren op eigen terrein. Langs alle wegen zijn brede bermen met bomen opgenomen, zodat alle wegen door bomen worden begeleid. Dit versterkt het lineaire karakter van dit plandeel richting het Dijkpark.

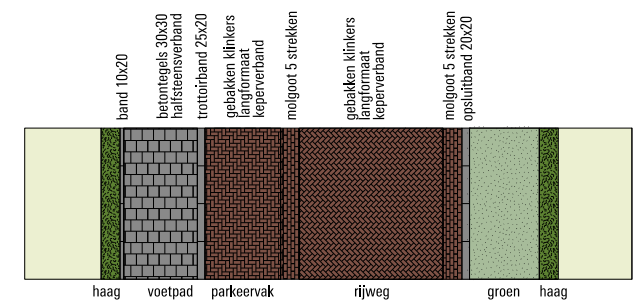
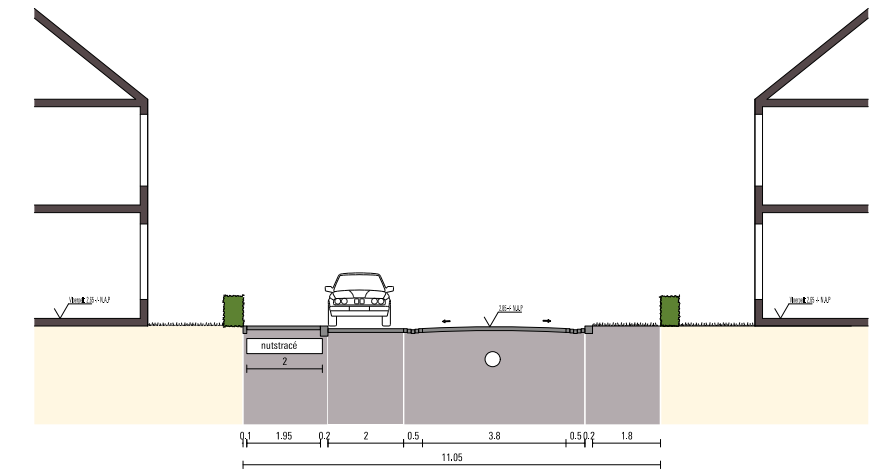
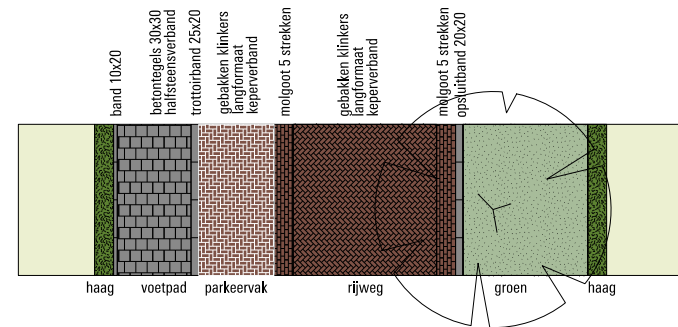
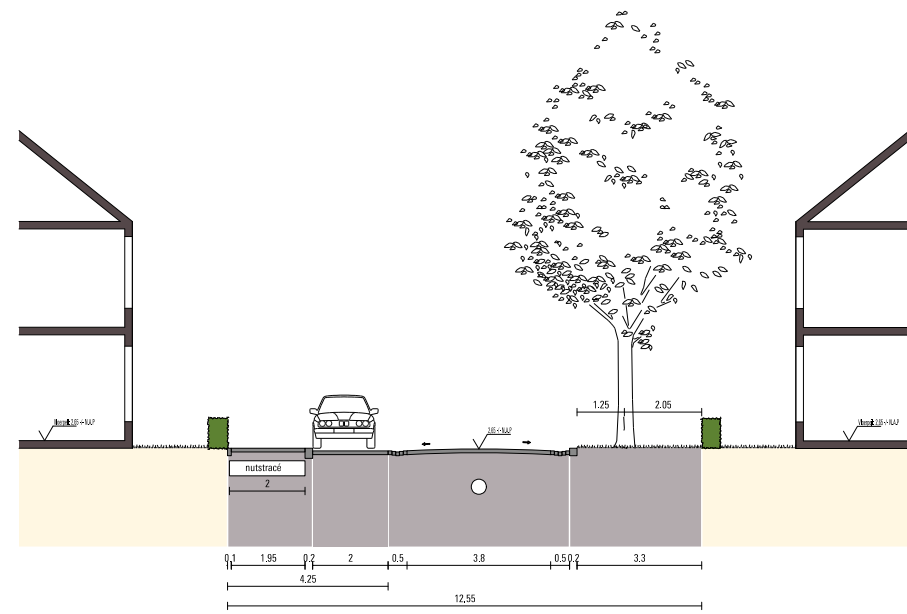
In het Dijkpark is het profiel nog verder vereenvoudigd. In het Dijkpark, welke primair een verblijfsfunctie heeft, is de auto te gast. Dat betekent een profiel zonder apart voetpad en parkeerstrook. De grasbermen langs de weg worden verstevigd zodat auto's eventueel kunnen uitwijken. Veel verkeer is hier immers niet te verwachten, de weg is vooral noodzakelijk vanwege de vuilnisophaaldienst.



< profiel 1A: Middenpad
 > profiel 1B: Noorderpad

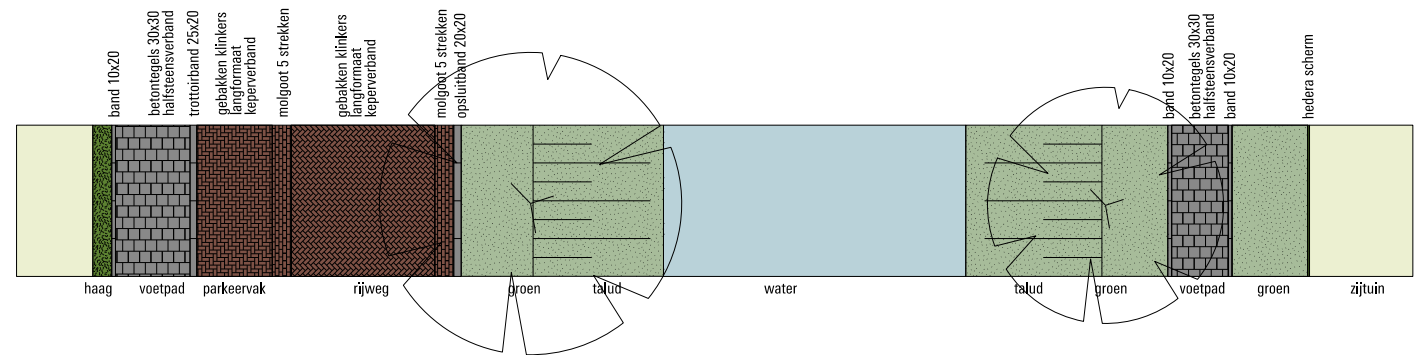
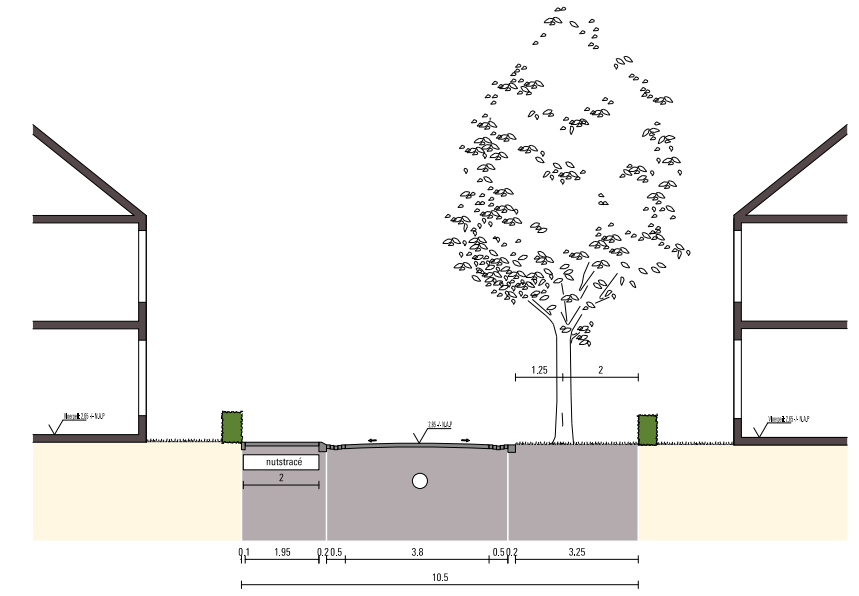
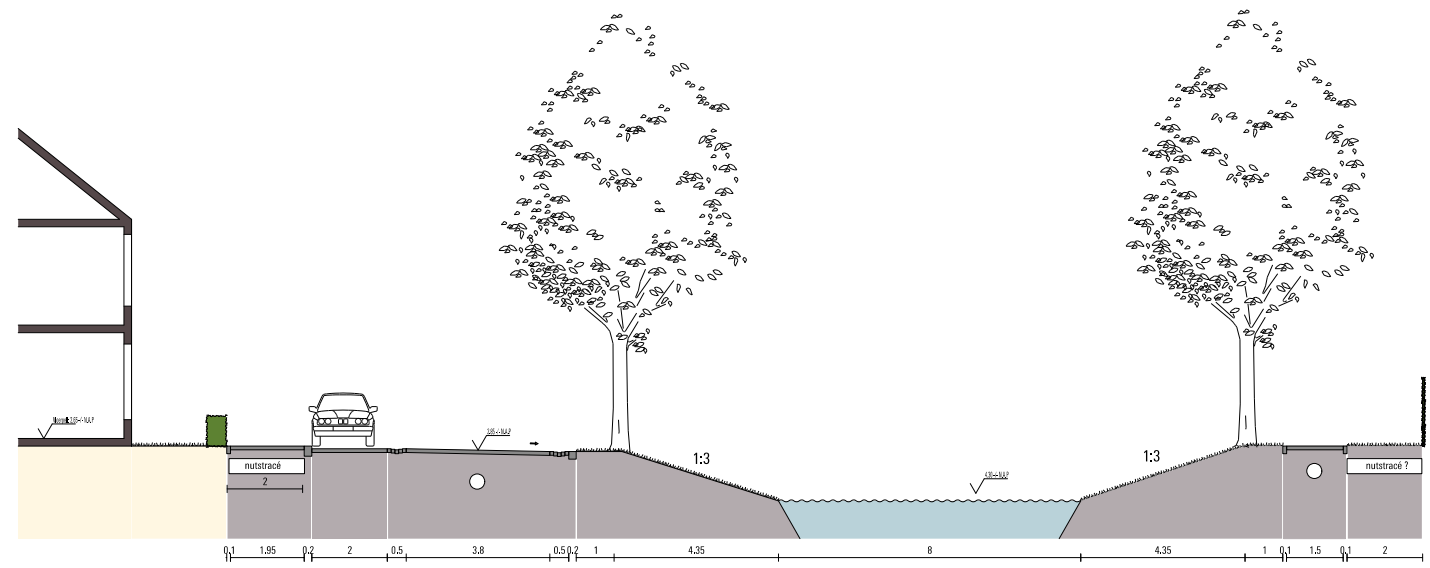


Profiel 1B: Noorderpad

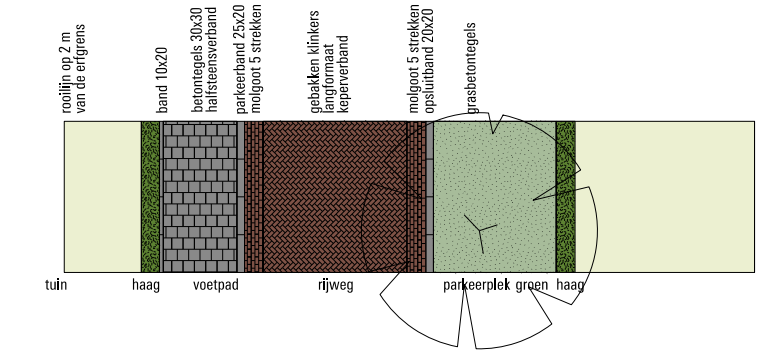


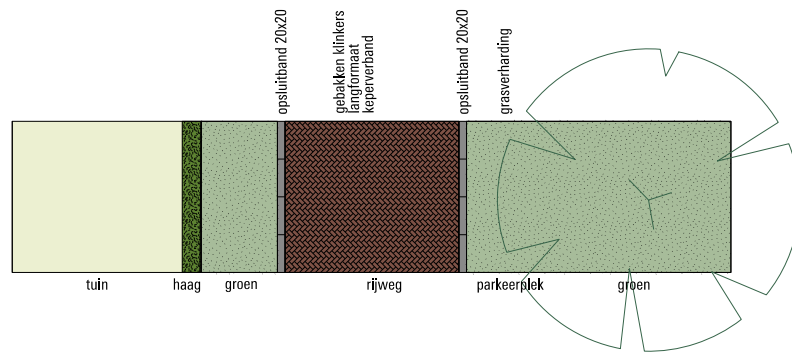
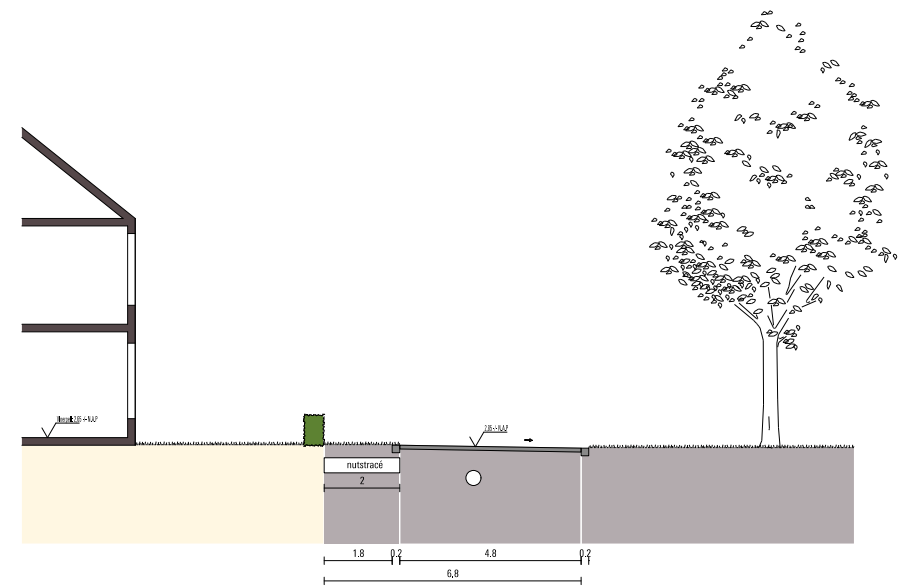
< profiel 2A: woonstraat met brede berm

> profiel 2B: woonstraat met smalle berm

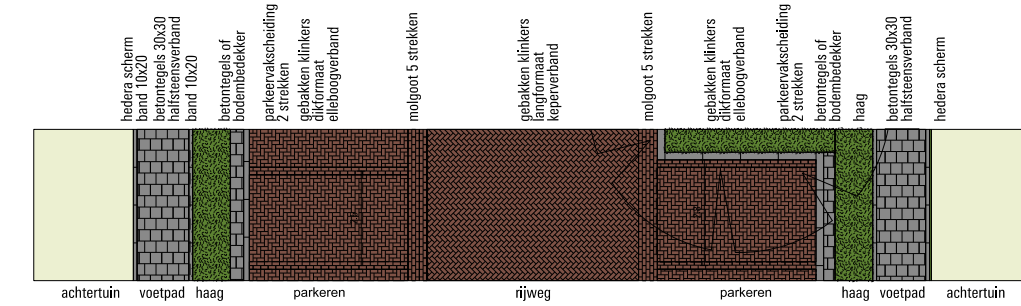
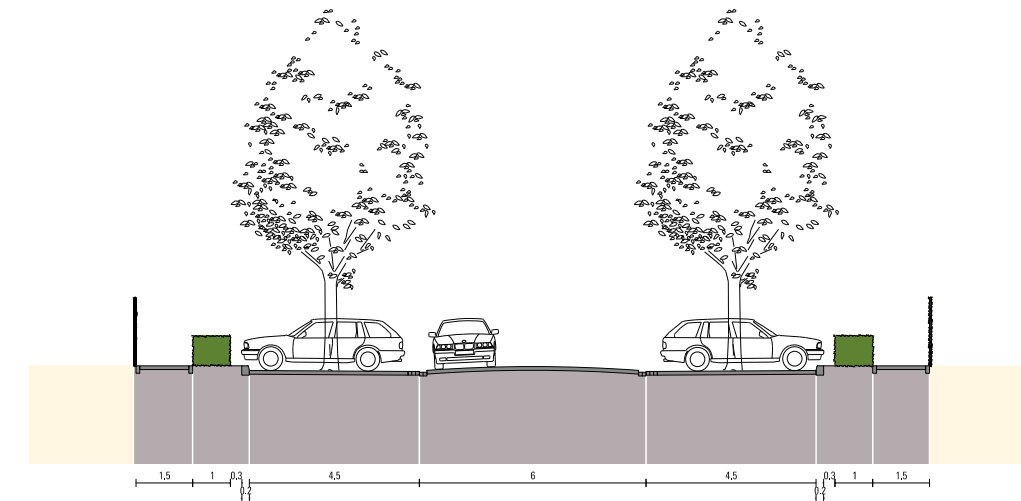


< profiel 2C: woonstraat naast watergang
 > profiel 3A: woonstraat in dijkzone





< profiel 3B: weg in Dijkpark
> profiel 4A: parkeercoffer





volledig gemetselde brug aan de Purmerenderweg



bruggen langs het Middenpad met gemetselde landhoofden en een stalen leuning



houten voetgangersbrug met witte leuning



overige bruggen hebben dezelfde leuning maar metselwerk ontbreekt voor een nog lichter, transparanter beeld.

Bruggen

Alle bruggen in de Nieuwe Tuinderij zijn uitgevoerd als vlakke, dus niet-getoogde bruggen, in aansluiting op het vlakke polderlandschap. De doorvaarhoogte dient voldoende hoog te zijn om varend onderhoud mogelijk te maken. De bruggen in De Nieuwe Tuinderij West en Oost zijn gelijk of sterk verwant aan elkaar in kleurstelling en materialisering. De autobridgen zijn zo smal mogelijk, met een rijbaan van 4,8m en aan één zijde een voetpad van circa 2m. De kavelontsluitingsbruggen zijn maximaal 3m breed. Ook de voetbruggen zijn zo smal mogelijk, maximaal 2,5m.

In Oost is een duidelijke hiërarchie van bruggen herkenbaar. De pas aangelegde brug aan de Purmerenderweg, de hoofdentree van de buurt, is de 'zwaarste', volledig gemetselde brug met hardstenen details. Vanaf het Middenpad geven twee bruggen en een dam (noodzakelijk vanwege de persleiding langs het Middenpad) toegang tot de buurten. Deze bruggen zijn gelijk aan de bruggen in West, met alleen gemetselde landhoofden, een antraciet stalen randligger en een ranke stalen leuning met een wit geschilderde houten handgreep bovenop. De andere autobridgen hebben dezelfde leuning, maar zijn slanker gedimensioneerd en hebben geen gemetselde landhoofden, waardoor het beeld transparanter is en de lijn van het water duidelijker zichtbaar blijft. De voetgangersbruggen zijn volledig in hout uitgevoerd, met diezelfde wit geschilderde leuning als de autobridgen hebben. De privé-kavelbruggen zijn zo slank en onopvallend mogelijk, met een slanke stalen constructie en leuning, in dezelfde antraciet-kleur als de openbare autobridgen. De witte ligger bovenop ontbreekt echter. De kleur wit is voorbehouden aan de openbare bruggen voor zowel voetgangers als auto's.

Daar waar dammen met duikers worden toegepast dienen duikers met een grote diameter te worden toegepast zodat het water zo goed mogelijk zichtbaar blijft.



De privé-kavelburg is zo slank mogelijk en heeft geen witte leuning

Water

De sloten in De Nieuwe Tuinderij zijn recht en niet met riet beplant, in aansluiting op het Beemsterse beeld van een agrarische en goed onderhouden polder. Alleen langs de privé oevers is een lage beschoeiing toegepast. Langs de openbare oevers is geen beschoeiing noodzakelijk. De taluds langs het water zijn 1:3, behalve langs de linten waar steilere taluds van 1:2 passen in het karakteristieke Beemsterse beeld. Onderhoud vindt in principe varend plaats. Daartoe zullen op enkele plaatsen boten te water moeten kunnen worden gelaten. Hiervoor biedt de verkaveling voldoende mogelijkheden.



Materialisering en straatmeubilair

De openbare ruimte wordt hoogwaardig gematerialiseerd en zodanig dat het groene, landelijke beeld wordt ondersteund. De gebakken klinker van de rijwegen en parkeerplekken vind je door het hele plangebied terug, maar kent net even een andere tint dan in West. De trottoirs zijn uitgevoerd in de kleur antraciet. De struinpaden zijn uitgevoerd in een halfverharding van bijvoorbeeld schelpen. Speeltoestellen zijn zoveel mogelijk uitgevoerd in hout of andere natuurlijke materialen en zijn sober in hun kleurstelling. Overig straatmeubilair zoals lichtmasten zijn gelijk aan De Nieuwe Tuinderij West.

- ^ rijweg en parkeervakken in gebakken klinker
- > struinpaden in halfverharding zoals schelpen, inrichtingselementen in natuurlijke materialen als hout.
- v trottoirs in de kleur antraciet



Colofon

Beemster

november 2017

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

