

Middenbeemster **Plan De Keyser** fase 2

Beeldkwaliteitplan appartementen deelplan 7

27 juli 2020



SVP

architectuur en stedenbouw



Inhoudsopgave

Inleiding	5
Appartementen PGB	7
Perceel PGB	7
Bouwvolumes	8
Kleur- en materiaalgebruik	8
Inrichting perceel	9
Criteria appartementen	11
Toetsingscriteria appartementen De Keyser	11

< postbodepad langs binnencarré in fase 1 De Keyser



locatie De Keyser in Middenbeemster met deelplan 7 (bron luchtfoto: Google)

Inleiding

In Middenbeemster wordt woonwijk De Keyser ontwikkeld, een wijk met circa 590 woningen. De eerste fase (deelgebied 1 t/m 3) is nagenoeg afgerond. En voor fase 2 zijn het bestemmingsplan en 'Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitplan Plan De Keyser fase 2' op 9 juli 2019 door de gemeenteraad van Beemster vastgesteld. Fase 2 bestaat uit zes deelgebieden. Deelplan 4 is in verkoop, deelplan 5 is geheel verkocht en de bouw start binnenkort, deelplan 8 gaat na de zomer in verkoop en voor deelplan 9 is het stedenbouwkundig plan in ontwikkeling.

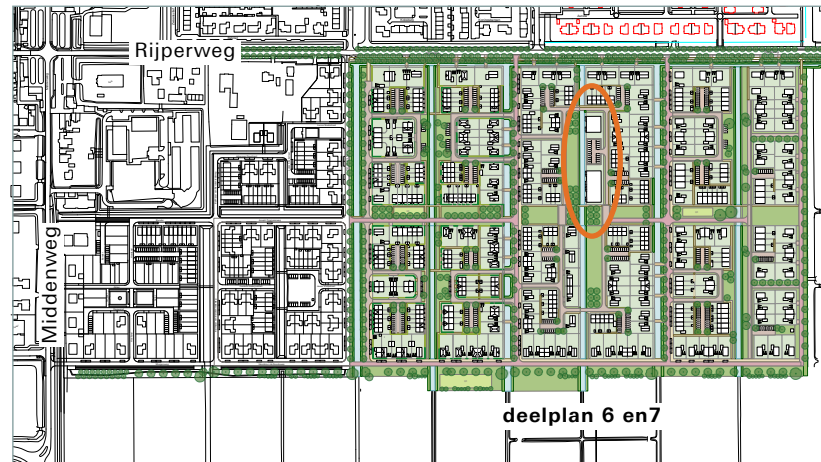
Het afgelopen jaar is er overleg geweest tussen de gemeente Beemster, De Beemster Compagnie en de Protestantse Gemeente Beemster (PGB). Deze laatste partij is eigenaar van een stuk grond in fase 2 en wil graag appartementen realiseren voor senioren in de middenhuur. Het overleg heeft geresulteerd in het ruilen van grond waardoor de PGB eigenaar wordt van een perceel in deelplan 7. Op deze locatie mag de PGB in totaal 18 appartementen realiseren in twee bouwvolumes, met 22 parkeerplaatsen.

Naast afspraken over de realisatie van twee appartementengebouwen heeft de gemeenteraad, in het kader van de Dorpsontwikkelingsvisie Middenbeemster, opdracht gegeven om binnen deelplan 6 en 7 op zoek te gaan naar een locatie voor een nieuwe school. Dit betekent dat het stedenbouwkundig plan voor deze deelplannen hierop zal worden aangepast. Het perceel voor de appartementen wordt al wel ontwikkeld. De woonkwaliteit en bereikbaarheid van de appartementen moet uiteraard zowel in de tijdelijke situatie als in het nieuwe plan worden gewaarborgd.

Omdat het huidige bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan niet voorzien in de ontwikkeling van appartementen moet er een herziening plaatsvinden. Voorliggend beeldkwaliteitplan vormt, samen met het 'Ruimtelijke kader en beeldkwaliteitplan Plan De Keyser fase 2' (door de gemeenteraad vastgesteld op 9 juli 2019) voor de welstandscommissie het toetsingskader bij de Aanvraag Omgevingsvergunning. In het eerdere beeldkwaliteitplan staat een uitgebreide toelichting op de historie van De Beemster, het dorp Middenbeemster en het ruimtelijk kader voor De Keyser als totaal. Hierin zijn ook de kernkwaliteiten van de UNESCO Werelderfgoederen De Beemster én de Stelling van Amsterdam meegenomen. In voorliggend beeldkwaliteitplan zijn op basis hiervan de criteria voor de appartementen in deelplan 7 verwoord.

Het beeldkwaliteitplan is gelijktijdig opgesteld met het voorlopig ontwerp van de gebouwen. Op deze wijze is integraal onderzocht hoe de volumes op een passende maar onderscheidende manier passen in de buurt. Passend in maat en schaal, onderscheidend in architectuur, kleur en materiaal.

In hoofdstuk 2 wordt een toelichting gegeven op de situering van het perceel, de relatie met de omgeving, de positie van de bouwvolumes en de inrichting van het perceel. Vervolgens zijn in hoofdstuk 3 de toetsingscriteria opgenomen voor het ontwerp van het bouwplan.



stedenbouwkundig plan De Keyser met perceel appartementen PGB
(stand van zaken maart 2020)



perceel appartementen Protestantse Gemeente Beemster in deelplan 7

Appartementen PGB

In deelplan 7 is in het stedenbouwkundig plan een kavel opgenomen voor de appartementen van de Protestantse Gemeente Beemster (PGB). Het ensemble van gebouwen en groen is een bijzondere in de buurt. De volumes zijn alzijdig, staan in een open groene ruimte en zijn in volume net iets groter dan de reguliere woningbouw. Het bijzondere karakter van de wijk wordt versterkt door de gebouwen ook in architectuur, detaillering, kleur en materiaalgebruik onderscheidend te maken binnen de buurt. Door in maat en schaal de balans met de groene, dorpse woonbuurt aan te gaan vallen ze niet uit de toon.

Perceel PGB

Het perceel van de PGB ligt in het noordelijk deel van deelplan 7 aan de subsloot, in een centrale groene ruimte. Deze ruimte vormt een bijzondere plek in de buurt, een parkachtig ensemble. De twee bouwvolumes voor de appartementen versterken met hun ontwerp het bijzondere karakter van deze plek in de buurt. Ze zijn in volume, architectuur en materialisatie onderscheidend.

Het perceel is langgerekt en biedt plaats aan twee bouwblokken met respectievelijk 6 en 12 appartementen en een parkeerterrein voor 22 parkeerplaatsen. De rest van het perceel krijgt een groene inrichting. Het perceel is vanaf de woonstraat aan de oostzijde toegankelijk. Met de auto is hier het parkeerterrein bereikbaar. En vanaf het openbaar trottoir zijn de centrale entrees van de appartementengebouwen bereikbaar. Aan de waterzijde zijn de bouwblokken aan het talud van de sloot gesitueerd.

De situering van de volumes in het groen vraagt om een alzijdige benadering van de bouwblokken. Aan alle gevels worden daarom woonfuncties en buitenruimten gesitueerd. Aan het water mogen de buitenruimten deels buiten de gevel steken. Ook delen van het dak kunnen gebruikt worden als buitenruimte.

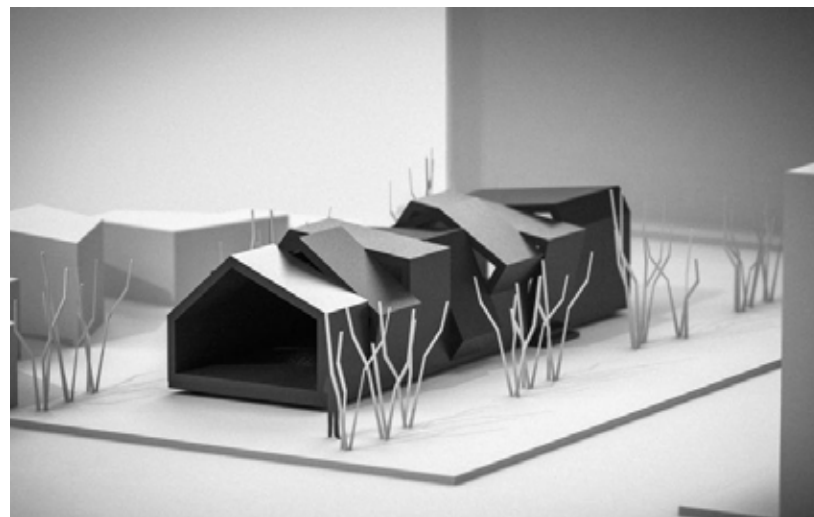
Bouwvolumes

Vanuit de eenvoudige volumes van authentieke boerenschuren in de Beemster is een eigen vertaling gemaakt naar de appartementengebouwen. Er is gekozen voor twee heldere volumes met een verfijnde detaillering. De gebouwen zijn alzijdig vormgegeven en staan op een vloerplaat in het groen. De gevelopeningen en buitenruimten vormen scherpe uitsneden in de vier gevels. Door de verschillende positionering, afmetingen en uitsneden van de gevelopeningen en buitenruimten krijgen de volumes een maat en schaal die past bij de groene, dorpse woonbuurt.

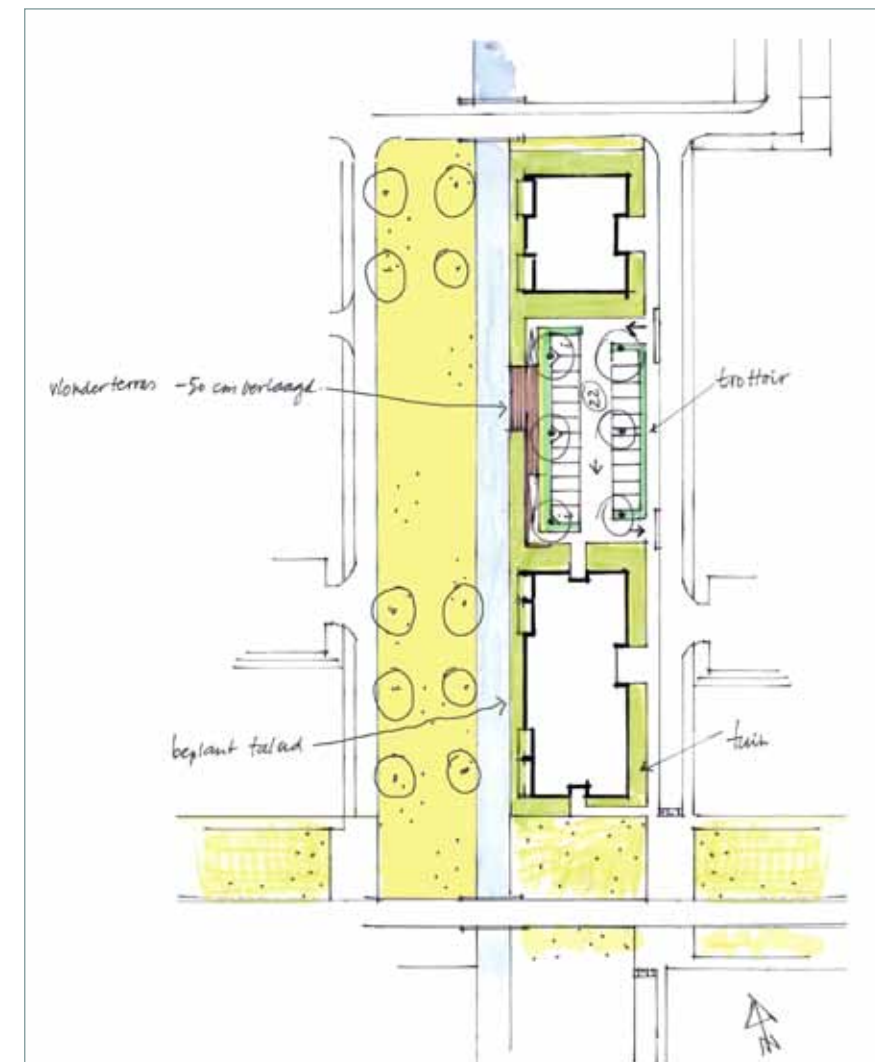
Het dak draagt als vijfde gevel bij aan de alzijdigheid en versterkt het onderscheidend karakter van het volume in de wijk. De kapvorm, uitsnedes ten behoeve van buitenruimten en/of kloeke dakopbouw dragen bij aan een verbijzondering van het bouwvolume. De randvoorwaarden van UNESCO, alle bebouwing heeft een kap en de bouwhoogte is maximaal twee bouwlagen met een kap, krijgen hierin een passende vertaling.

Kleur- en materiaalgebruik

Het onderscheidend karakter wordt versterkt door een duidelijke eigen kleurstelling en materialisatie te kiezen. Door de gebouwen uit te voeren in een lichte bruin- of grijs tint, onderscheiden zij zich van de meer roodbruine en bruingrijze tinten van de omliggende woningen. Voor de materialen wordt gedacht aan een steen in een bijzonder formaat of (combinaties met) hout. Voor het dak draagt een materiaal anders dan pannen bij aan het onderscheidende karakter.



referentiebeeld onderscheidend bouwvolume



Inrichting perceel

Het perceel krijgt een groene inrichting. De tuin wordt ingericht met bodembedekkers, solitaire heesters en kleine bomen. Ook langs de oever worden op het talud onderhoudsvrije bodembedekkers geplant. Aan het water wordt ruimte gemaakt voor een houten vlonder die met een zitplek dient als ontmoetingsplek voor de bewoners. Het parkeerterrein wordt ingericht met een halfopen verharding. En de overgangen van het perceel naar het openbaar gebied is subtiel en groen.



Criteria appartementen

De twee appartementengebouw onderscheiden zich als ensemble van de reguliere grondgebonden woningen in de wijk. In volume zijn ze groter, in gevel ontwerp zijn ze alzijdig, in architectuur zijn ze modern, in detaillering verfijnd, de kleur is anders en het materiaalgebruik eigen. Het ontwerp is onderscheidend maar zet zich niet af tegen de buurt. *'De bijzondere neef wordt liefdevol opgenomen in de familie'*.

Toetsingscriteria appartementen De Keyser

Situering bebouwing

- De bouwblokken staan evenwijdig aan het orthogonale grid van De Beemster.
- De bouwblokken staan evenwijdig aan de subsloot waarbij het talud doorloopt langs het water.

Bouvvolumes

- De bebouwing van De Keyser heeft een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met kap.
- De goothoogte van de appartementen is maximaal 7 meter en de nok maximaal 11,5 meter.
- De grotere schaal van het volume krijgt in het gevelontwerp, de materialisatie en de detaillering een gelaagdheid waardoor het plan zich voegt in de groene dorpse sfeer van De Keyser.
- Dit kan door voor de begane grond een ander materiaal of toepassing van materiaal te kiezen dan voor de verdieping maar dit is geen must.

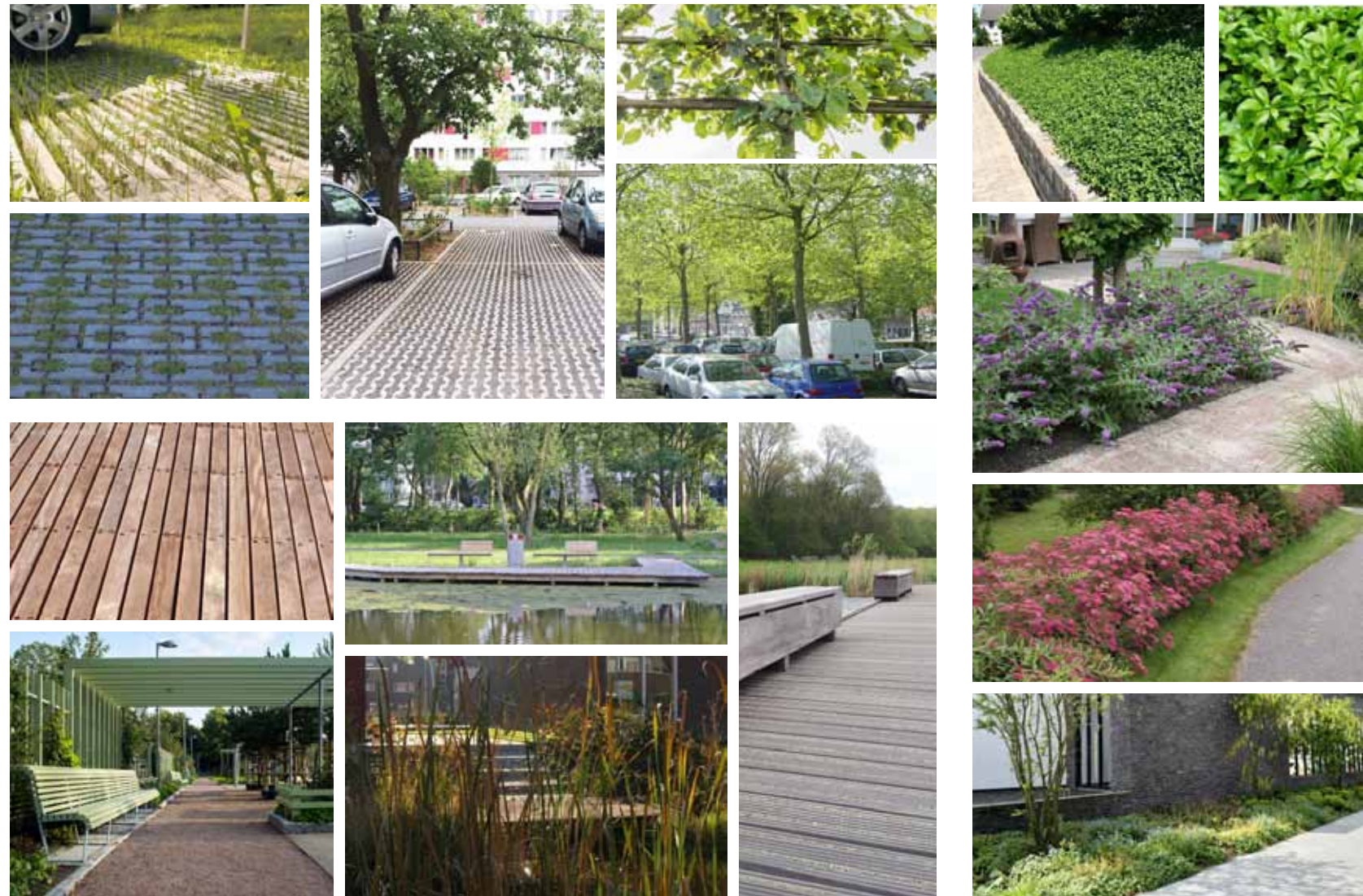
- De bouwvolumes zijn als geheel ontworpen waarbij de individuele appartementen niet afleesbaar zijn van de gevel.
- De bouwblokken zijn alzijdige volumes waarbij de vier gevels allemaal een woonfunctie hebben en/of buitenruimten kunnen bevatten.
- Het dakvlak is onderdeel van het alzijdige volume.
- Het dak draagt door de vorm, uitsnedes en/of (kloeke) dakopbouwen bij aan het onderscheidende karakter van het volume in de buurt.
- De entree vormt een duidelijk herkenbaar element in de gevel.
- De buitenruimten zijn binnen het bouwvolume opgenomen met uitzondering vande waterzijde, daar ze buiten de gevel steken.

Architectuur en detaillering

- De architectuur van de appartementen onderscheid zich van de eigentijdse dorpse architectuur van de grondgebonden woningen door een moderne en verfijnd gedetailleerde vormgeving.
- De materialisatie en kleurstelling draagt hieraan bij.
- De twee bouwvolumes zijn in de architectonische uitwerking identiek.
- De gevelopeningen en buitenruimten vormen scherpe uitsnedes in de vier gevels.
- Zorgvuldige detaillering in metselwerk en/of andere gevelmaterialen.
- Aandacht voor de plint, dakranden, buitenruimten, dakkappen.
- Geen dak doorsteek in de vorm van liftschachten.
- De rookkanalen, ventilatie, etc. moeten architectonisch integraal in het ontwerp zijn meegenomen.



referenties kleur en materialisatie appartementengebouwen deelplan 7 De Keyser



Kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik draagt bij aan het onderscheidende karakter van de appartementengebouwen en is licht en fris van kleur.
- Voor het materiaal kan gedacht worden aan hout in een modern jasje, als verwijzing naar het hout dat van oudsher in Noord-Holland en de Beemster wordt toegepast.
- Of een bijzondere gevelsteen in een maatvoering en kleurstelling die duidelijk anders is dan de roodbruine en bruingrijze tinten van de grondgebonden woningen.
- Dakbedekking die past bij de moderne uitstraling van het ontwerp. Gedacht kan worden aan gepatineerd zink, aluminium of vlakke pannen met een grotere maat.
- Eventuele zonnepanelen mee-ontwerpen en integreren in het dakvlak.

Erfscheidingen

- De tuin van de appartementen maakt deel uit van een grotere groene ruimte in de buurt. Dit komt tot uitdrukking in de overgang van het perceel naar het openbaar gebied. Aan de twee straatzijden grenst het groen van de tuin op een informele wijze aan het openbaar trottoir. Aan de zuidzijde gaat de tuin op een natuurlijke manier over in het groen van de centrale parkzone. En aan het water wordt het groene talud gecombineerd met hangende terrassen van de woningen en een lager gelegen vlonder als collectieve plek van de bewoners.
- Het tuinontwerp zal integraal met de erfscheidingen en de vlonder worden opgesteld.

< referenties inrichting perceel

Colofon

Middenbeemster

27 juli 2020

Projectnummer 2729D

Ontwerp

SVP Architectuur en Stedenbouw

In samenwerking met

VURB Architects

Adviesbureau Haver Droeze

In opdracht van

De Beemster Compagnie

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

SVP Architectuur en Stedenbouw

't Zand 17

Postbus 465

3800 AL Amersfoort

telefoon: **033 470 11 88**

e-mail: **info@svp-svp.nl**

internet: **www.svp-svp.nl**