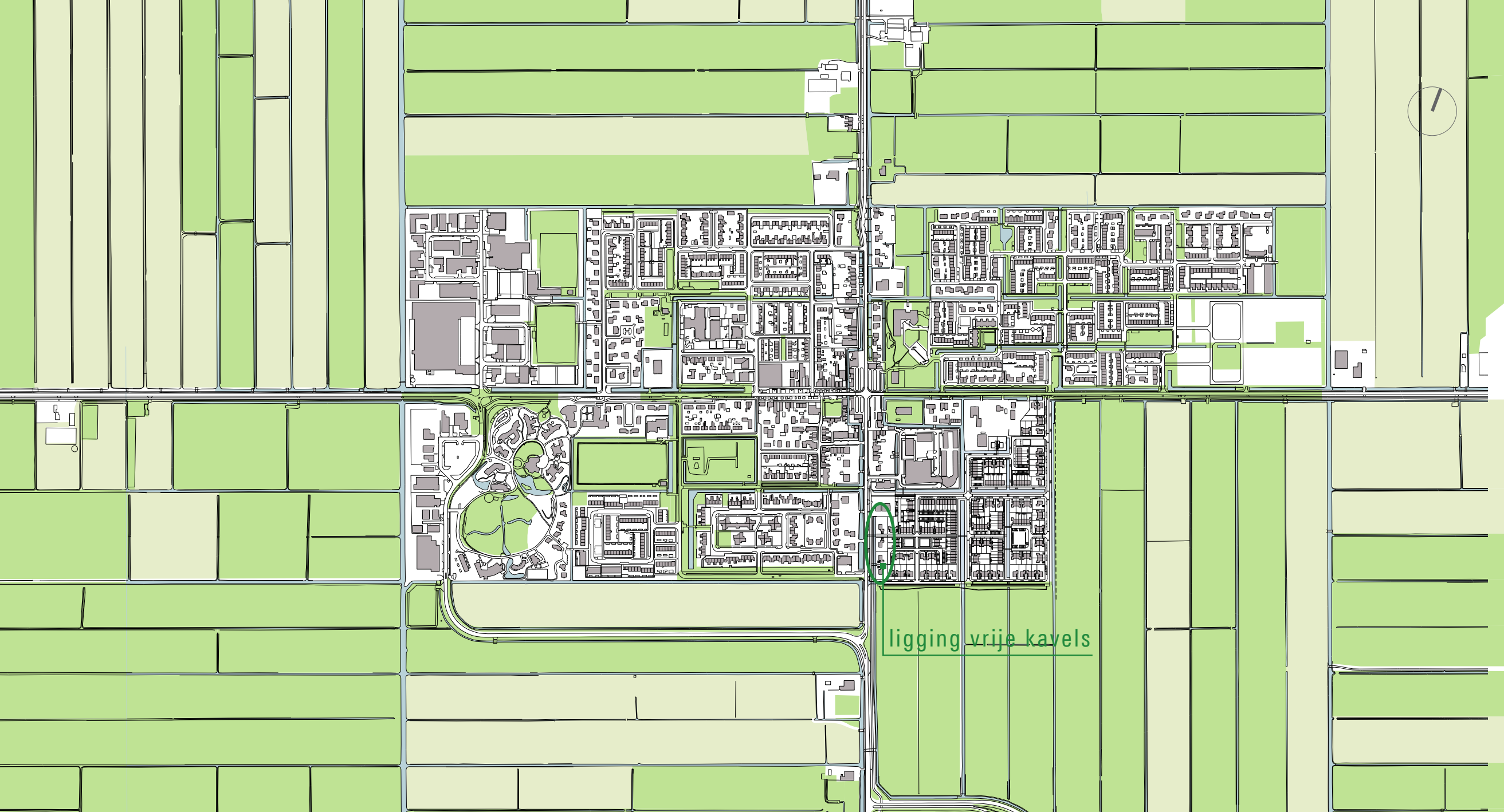


Kavelpaspoorten en beeldkwaliteit Middenweg

Middenbeemster
oktober 2017

SVP

architectuur en stedenbouw



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	5
Leeswijzer	5
BEEMSTER EN MIDDENBEEMSTER	7
Middenbeemster	9
Plan De Keyser	9
Vier kavels Middenweg	11
RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK MIDDENWEG	13
Ruimtelijke opbouw Middenweg	13
RUIMTELIJKE CRITERIA KAVELS	23
Situering op kavel	23
Beeldkwaliteit	25
KAVELPASPOORT KAVEL 1 MIDDENWEG	27
KAVELPASPOORT KAVEL 2 MIDDENWEG	29
KAVELPASPOORT KAVEL 3 MIDDENWEG	31
KAVELPASPOORT KAVEL 4 MIDDENWEG	33

INLEIDING

In Middenbeemster worden momenteel in de eerste fase van plan De Keyser circa 200 woningen gebouwd. De locatie ligt aan de zuidoostkant van Middenbeemster, in het enige recent nog onbebouwde kwadrant van dit kruisdorp. Aan de Middenweg is binnen de ontwikkeling een viertal kavels opgenomen die voor particulier opdrachtgeverschap op de markt worden gebracht.

De vier kavels liggen op een zeer prominente plek in zowel de polder als het dorp. Daarom is het belangrijk dat zowel het ontwerp van de woning, de positionering van de woning op de kavel en de overgang van het kavel naar het openbaar gebied past binnen de historische, landschappelijke en ruimtelijke context van de plek. In voorliggend document wordt deze context helder beschreven. Vervolgens wordt per kavel, in een zogenaamd kavelpaspoort beschreven welke criteria gelden voor het ontwerp van kavel en woning.

De criteria gelden in het kader van de Aanvraag Omgevingsvergunning als toetsingskader voor welstand.

Leeswijzer

In dit beeldkwaliteitplan staat in hoofdstuk 2 een toelichting op de ontstaansgeschiedenis van de Beemster en het dorp Middenbeemster waarbij de historische, landschappelijke en ruimtelijke structuur worden beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de karakteristiek van de Middenweg in zowel ruimtelijke als architectonische zin aan de orde. In hoofdstuk 4 zijn de belangrijkste conclusies vanuit de ruimtelijke context opgenomen die als uitgangspunt voor de ontwikkeling van de vier kavels gelden. En tot slot staan in hoofdstuk 5 per kavel de criteria waaraan het ontwerp van de woning en het kavel moet voldoen. Dit gebeurt aan de hand van een aantal thema's zoals bebouwingspercentages, bouwvoorschriften, architectonische uitgangspunten, overgang openbaar-privé en ontsluiting.



locatie De Keyser met deelplan 1, 2 en 3 in Middenbeemster (bron: Google)

BEEMSTER EN MIDDENBEEMSTER

De keuze voor een vierkante gridstructuur voor de Beemster kwam aan het begin van de 17e eeuw allerm minst uit de lucht vallen. Het droogleggen van de Beemster werd, naast een speculatieve operatie, ook opgevat als een ‘hogere’ opdracht, die met nuchterheid, standvastigheid en soberheid ter hand moest worden genomen.

Vanuit Italië was de renaissance overgewaaid naar Nederland, met de oude Romeinse architect Vitruvius als belangrijkste inspiratiebron voor de (tuin) architectuur. Vitruvius introduceerde in zijn boek de begrippen Firmitas (stevigheid), Utilitas (bruikbaarheid) en Venustas (schoonheid). In een goed gebouw zouden deze drie aspecten in balans moeten zijn, aldus Vitruvius. Venustas werd geïnterpreteerd als een harmonieuze en rationele ordening der elementen. Geometrie en symmetrie werden beschouwd als de meest zuivere, want op mathematische gronden gebaseerde ontwerpmiddelen. Vandaar het vierkant als basisvorm. Maar ook de andere twee begrippen zijn duidelijk zichtbaar in de Beemster. Firmitas kreeg in de Beemster gestalte in de waterbeheersing, Utilitas in de optimalisatie van de verkaveling voor agrarische gebruik.

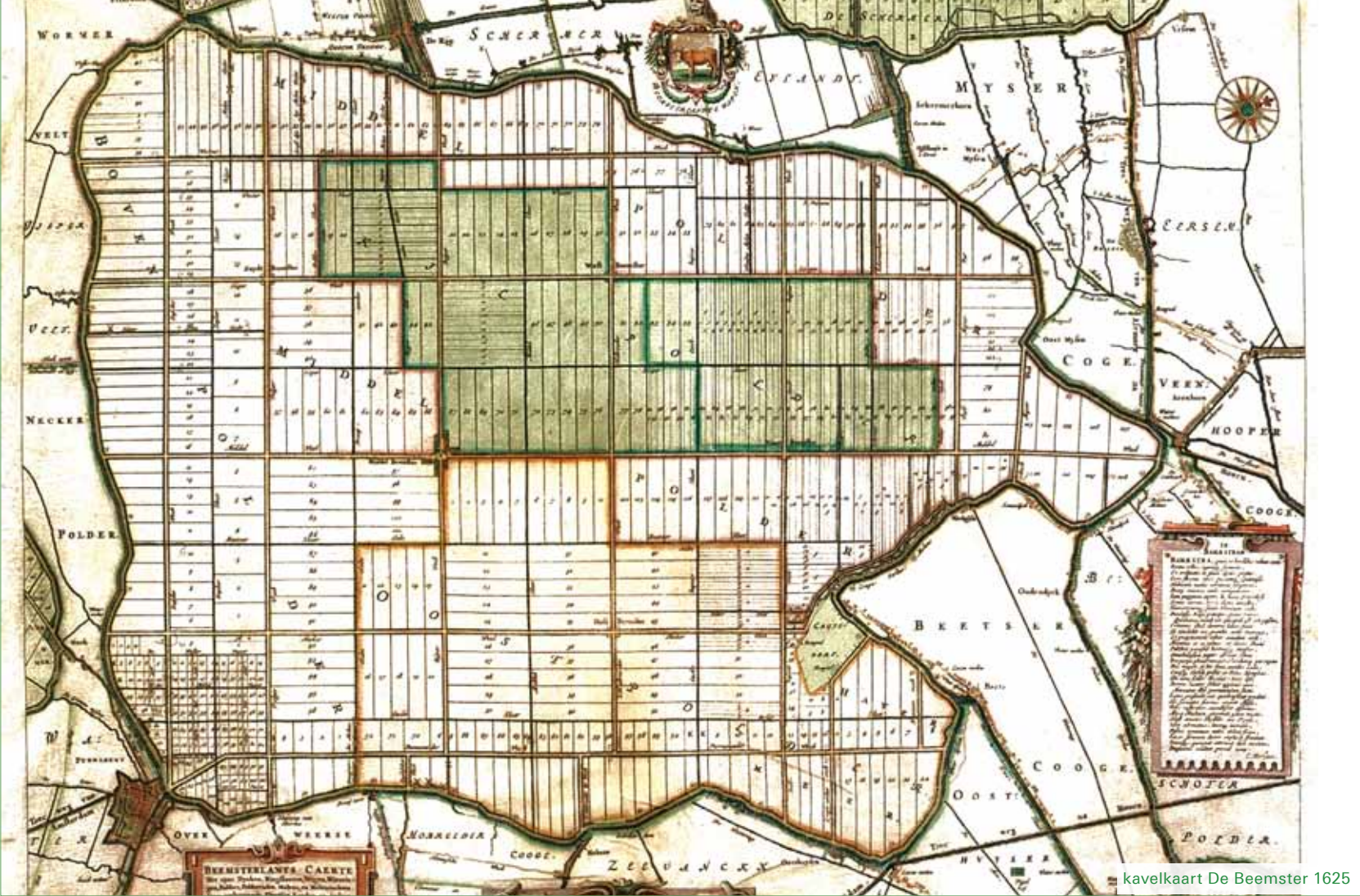
Drooggemalen in 1612, in de hoogtijdagen van de Gouden Eeuw, werd deze polder een toonbeeld van landwinning. Niet alleen de schaal van het project en het technische hoogstandje waarmee het water werd weggemalen spraken tot de verbeelding, ook de ontginning van het nieuwe land was een revelatie. Nog nooit was een polder zo ver doorontworpen vanuit het ideaal van menselijke beheersing van ruimte en natuur. Niet alleen God kon het paradijs

scheppen, de mens kon er ook wat van! Een prestatie die indertijd veel opzien baarde, wellicht vergelijkbaar met de landing van de eerste mens op de maan eeuwen later. De Beemster heeft daarmee grote invloed gehad op latere droogmakerijen, in Nederland en daarbuiten.

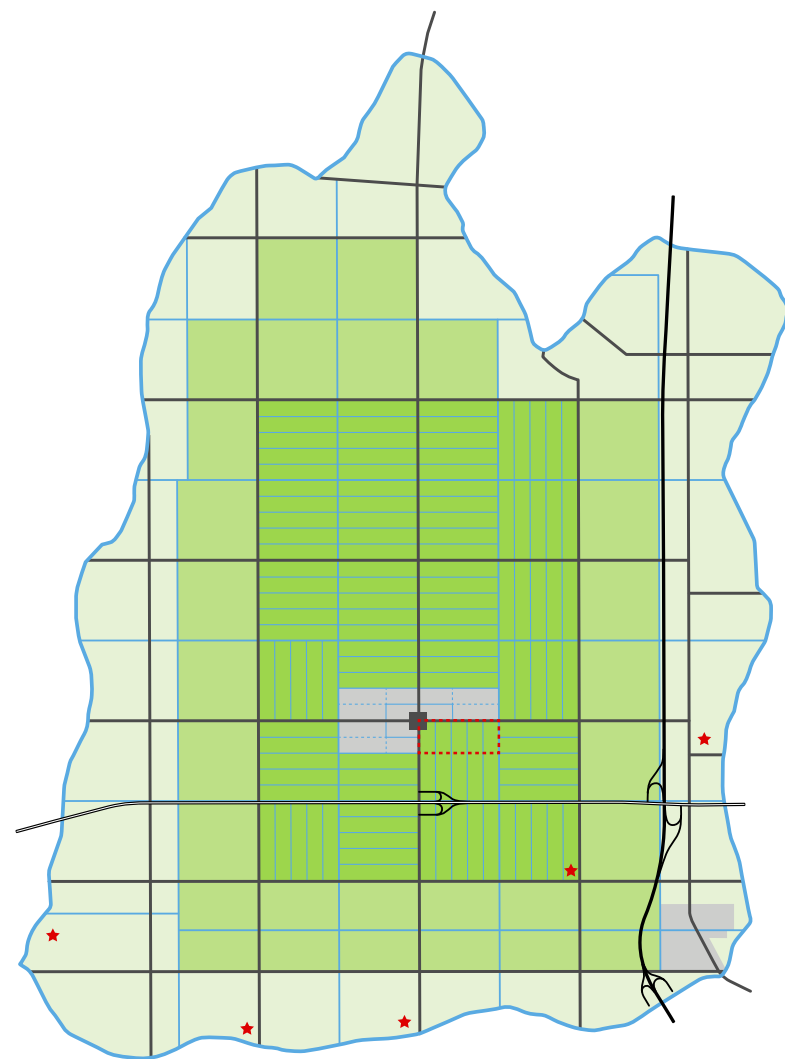
Poldermodule

Het centrale deel van de droogmakerij is opgebouwd uit zes poldermodules – vierkanten van 1.852 bij 1.852 meter (een Engelse zeemijl), uitgezet langs een symmetrie-as door het midden van de Beemster. Elke poldermodule bestaat uit vier gelijk geprofileerde en door bomen begeleide polderwegen. De waterstructuur bestaat uit gelijksoortige vierkanten van brede hoofdsloten, maar is een halve module verschoven ten opzichte van de wegenstructuur. Elke poldermodule wordt zodoende begrensd door wegen en doorsneden door hoofdsloten, die de module in vier gelijke polderblokken van circa 900 x 900 meter verdelen.

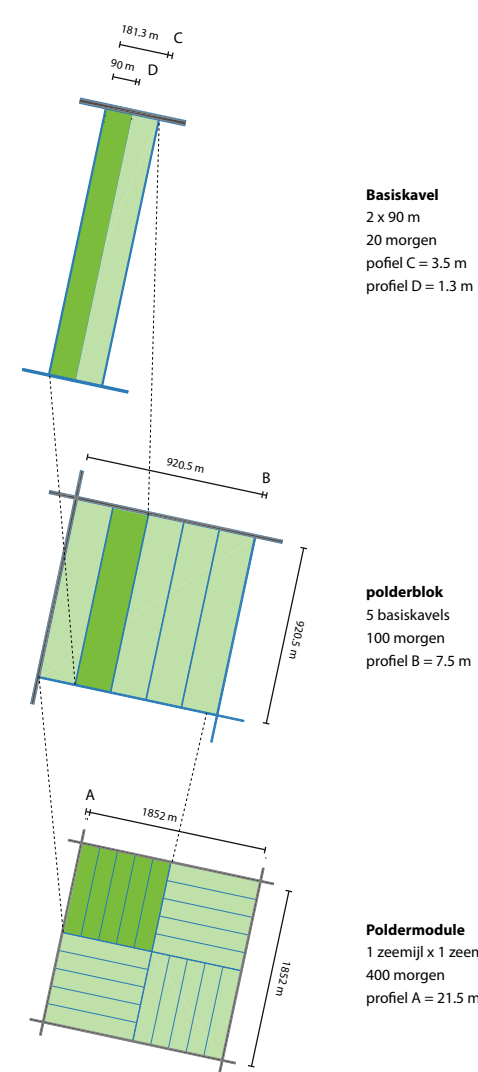
Op dat schaalniveau wordt het vierkant losgelaten, om pragmatische redenen – Venustas wordt ondergeschikt aan Utilitas en Firmitas. De polderblokken worden door smallere sloten in vijf landbouwkavels verdeeld van elk 20 ‘morgen’ groot, een toentertijd gebruikelijke agrarische oppervlakte. De richting van de sloten is waarschijnlijk bepaald op basis van een optimale afwatering en daarmee op het natuurlijke reliëf van de voormalige meerbodem. De landbouwkavels zijn later door een extra slootje veelal in tweeën gesplitst vanwege de ontwatering.



kavelkaart De Beemster 1625



wegen- en slotenpatroon in De Beemster



poldermodule, polderblok en basiskavel



Plan De Keyser Middenbeemster

De kleinste maat die we terugvinden in de Beemster is daarmee een hart op hart maat van 92,25 meter. De originele kopergravure van het ontwerp van de Beemster laat echter alleen de oorspronkelijke, iets bredere kavelsloten met een hart op hart afstand van 185 meter zien. Aan deze kavelsloten wordt daarom meer belang gehecht dan aan de later gegraven 'subsloten'.

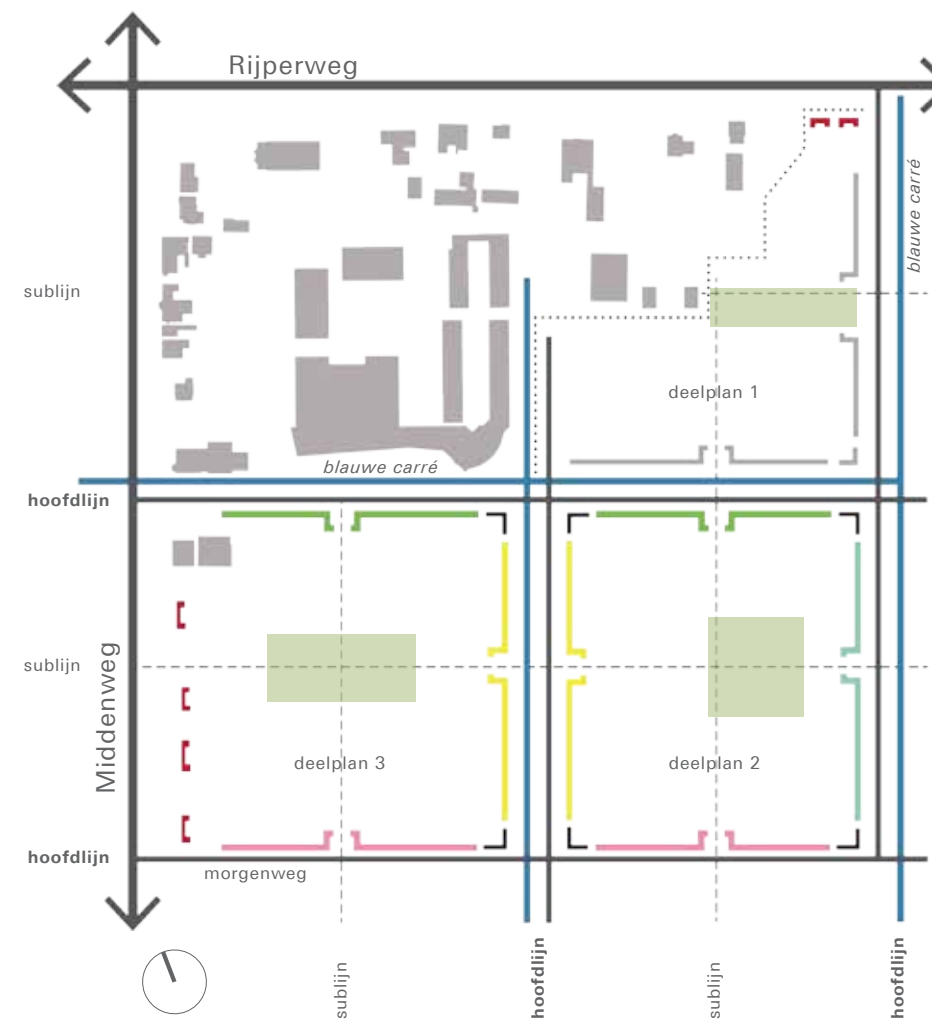
Middenbeemster

Langs de polderwegen, op de koppen van de landbouwkavels, werden de typische vierkante stolpboerderijen gebouwd. Hierdoor ontstonden kilometers lange, uiterst ijle bebouwingslinten. Op negen kruispunten van polderwegen waren clusters van bebouwing voorzien rond een dorpsplein. Uiteindelijk is Middenbeemster het enige kruisdorp dat volgens dit plan is aangelegd.

Het dorp Middenbeemster is ontworpen op het kruispunt van de Middenweg en de Rijperweg in de vorm van een plein met losse bebouwing langs de randen en de grote kerk van Hendrik de Keyser in de zuidoost hoek. Met name in de tweede helft van de vorige eeuw is het dorp sterk gegroeid, maar niet volgens een overkoepelend ordeningsprincipe zoals dat wel voor de Beemster is bedacht. Wel hebben de drie kwadranten van het dorp gelijke afmetingen en een min of meer doorlopende dubbele bomerij als overgang naar het agrarische landschap eromheen. Ook is in de hoofdstructuur van het dorp een binnencarré herkenbaar rond het centrum, het zogenaamde groene carré.

Plan De Keyser

De bebouwing van De Keyser vormt een logische voltooiing van het dorp, dat daarmee alsnog haar oorspronkelijke symmetrische opzet krijgt. Een belangrijke afwijking in Plan De Keyser ten opzichte van de andere kwadranten is haar verkavelingsrichting – de kavelsloten staan niet haaks op de Middenweg maar op de Rijperweg. De zuidzijde van het kwadrant kent daardoor geen dui-



hoofdstructuur wegen, water en bebouwing deelplannen fase 1

delijke begrenzing naar het landschap door middel van een kavelsloot. In het ontwerp is wel gekozen voor een beëindiging in de vorm van een landschap-pelijke rand met een stevige bomenrij die de overgang van het dorp naar de open polder markeert.

In de hoofdstructuur van De Keyser is de 'Beemsterse' kwaliteit die in de polderwegen van de polder duidelijk herkenbaar is, overgenomen. Het Beemstergrid is glashelder, kent geen doodlopende wegen of onderbrekingen en is voor alle verkeer toegankelijk. De wegen en sloten lijken door te lopen tot in het oneindige en de continuïteit van de lijn is daarvoor van groot belang.

Voor de hoofdstructuur in De Keyser zullen de stramienlijnen dan ook altijd duidelijk zichtbaar en beleefbaar moeten zijn. Er is daarbij een onderscheid gemaakt tussen de hoofdlijnen, gebaseerd op de 180 x 180 maatvoering zoals deze op de kopergravure uit de zeventiende eeuw is weergegeven, en de sublijnen die hier precies tussen in liggen. De hoofdlijnen zijn altijd openbaar en toegankelijk en kennen een sterke continuïteit in het profiel met voorgevels van bebouwing. De sublijnen kunnen afhankelijk van de plek in het plan van kleur verschieten en hoeven niet altijd openbaar toegankelijk te zijn. Wel blijven ze altijd zichtbaar en herkenbaar. De sublijnen kunnen worden ingevuld als weg, voetpad, groenzone, sloot, rij bomen of een combinatie van deze elementen. Het raster is hiermee niet neutraal, net als het raster van De Beemster zelf. Door de kwaliteit van de lijnen strak te regisseren, ontstaat er ruimte voor variatie binnen de bouwvelden van circa 90 x 90 meter.

Vier kavels Middenweg

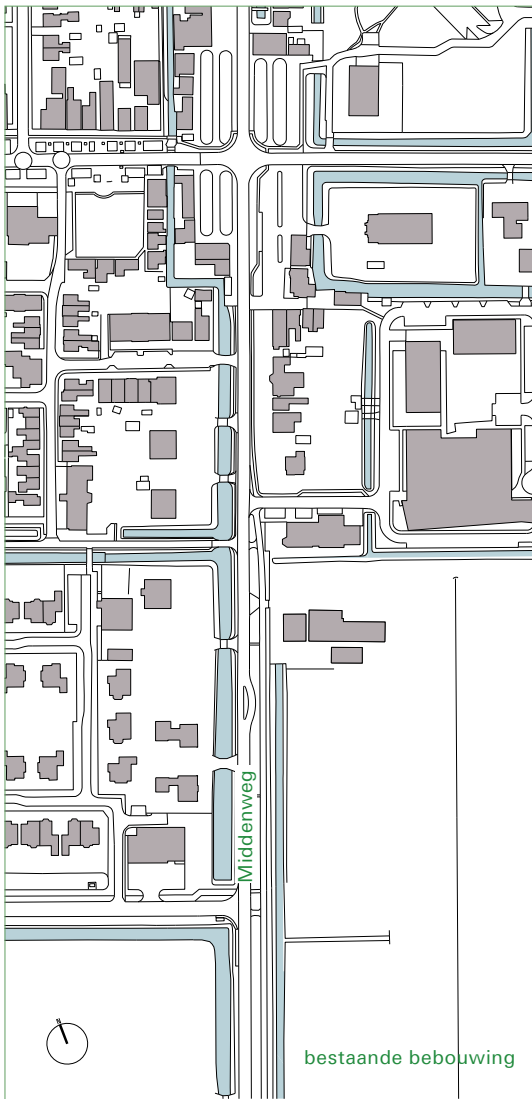
De vier kavels zijn gesitueerd aan de Middenweg tussen de boerderij op nummer 188 en de Morgenweg, de nieuwe straat langs de dorpsrand.



ruimtelijk profiel Middenweg: van de openheid van de polder naar de beslotenheid van het dorp



ruimtelijk beeld van polder naar plein: buiten het blauwe carré 1 laag met kap, daarbinnen 2 lagen met kap, op het marktpluin weer 1 laag met kap



3

RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK MIDDENWEG

De Middenweg is één van de twee hoofdwegen die het ‘kruis’ vormen van het kruisdorp Middenbeemster. De bebouwing langs de Middenweg markeert de overgang van de losse boerenerven in de polder naar het dorpsplein ter plaatse van de kruising.

Ruimtelijke opbouw Middenweg

De Middenweg vormt de toegang tot het dorp waarover bezoekers en bewoners vanuit de weidsheid van de polder de beslotenheid van het dorp binnenkomen. Het profiel van de Middenweg bestaat in oorsprong uit een rijbaan met groene bermen, bomenrijen en een brede bermsloot aan de westzijde en een smalle aan de oostzijde. Dit profiel is de afgelopen decennia aangepast waarbij de grootste ingreep de aanleg van een vrijliggend fietspad aan de oostzijde van het profiel is. Dit fietspad ligt op de plek van de voormalige sloot waarmee de sloot nu verder van de rijbaan aflight.

Het ruimtelijk profiel van het Middenpad verkleurt van breed landelijk aan de buitenrand tot smal dorps net voor het kruispunt. Bij de entree van het dorp zijn de voortuinen diep, de kavels breed en heeft de bebouwing een link met het agrarisch karakter in het buitengebied in de vorm van eenlaagse volumes met een schilddak. Binnen het groene carré neemt de afmeting tussen de bebouwing af en de schaal van de bouwvolumes toe. Formele villa’s van twee bouwlagen met een kap in een groene, parkachtige tuin dicteren hier het beeld aan de Middenweg. En tot slot verandert het beeld naar en rond het marktpluin naar een meer dorpslandelijk beeld met een compacte structuur waarbij de bebouwing soms zelf tegen elkaar aan is gebouwd en de bouwhoogte weer afneemt naar één bouwlaag met een kap.

Op de volgende pagina’s is een reeks foto’s opgenomen van de bebouwing aan weerszijden van de Middenweg.

Bouwhoogte

De bouwhoogte rond het marktpluin is één bouwlaag met een langs- of schilddak evenwijdig aan de voorgevel. Richting de open polder maar nog binnen het groene carré, neemt de bouwhoogte toe naar



oostzijde Middenweg van noord naar zuid

binnen groene carré: overwegend 2 lagen met kap

buiten groene carré: 1 laag met kap



westzijde Middenweg van zuid naar noord

buiten groene carré: 1 laag met kap

binnen groene carré: overwegend 2 lagen met kap

westzijde Middenweg van zuid naar noord

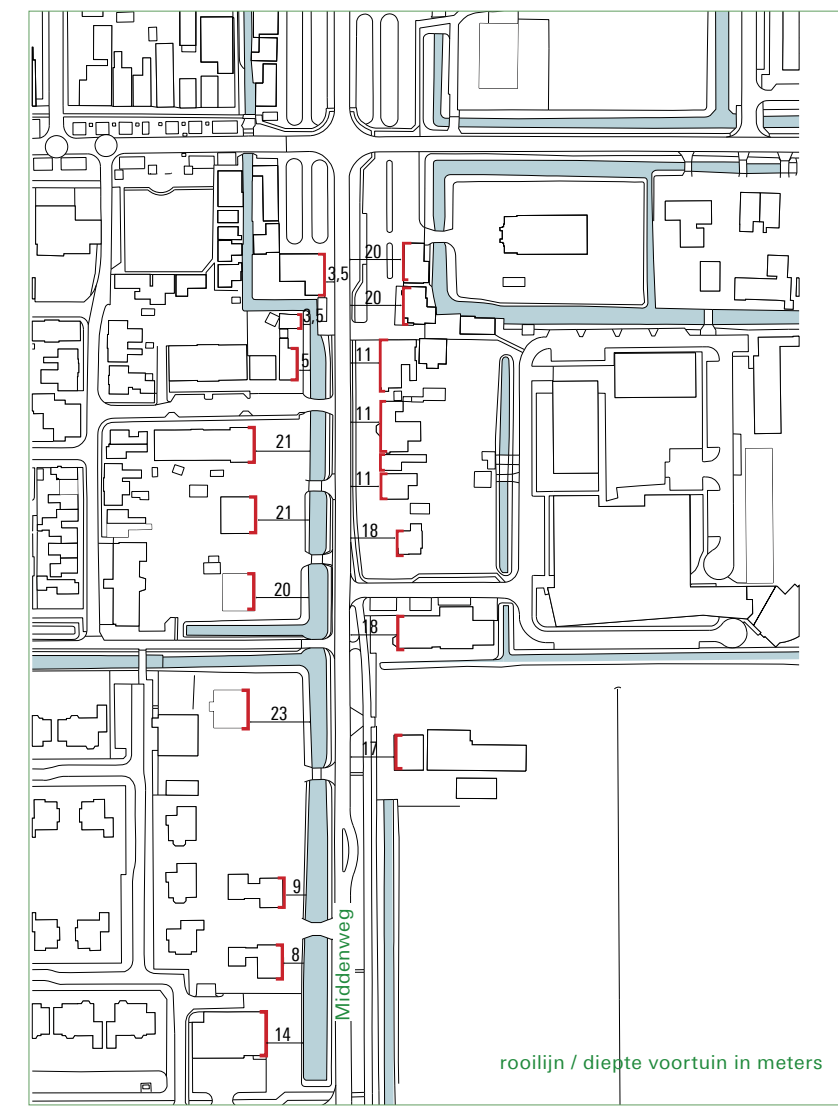
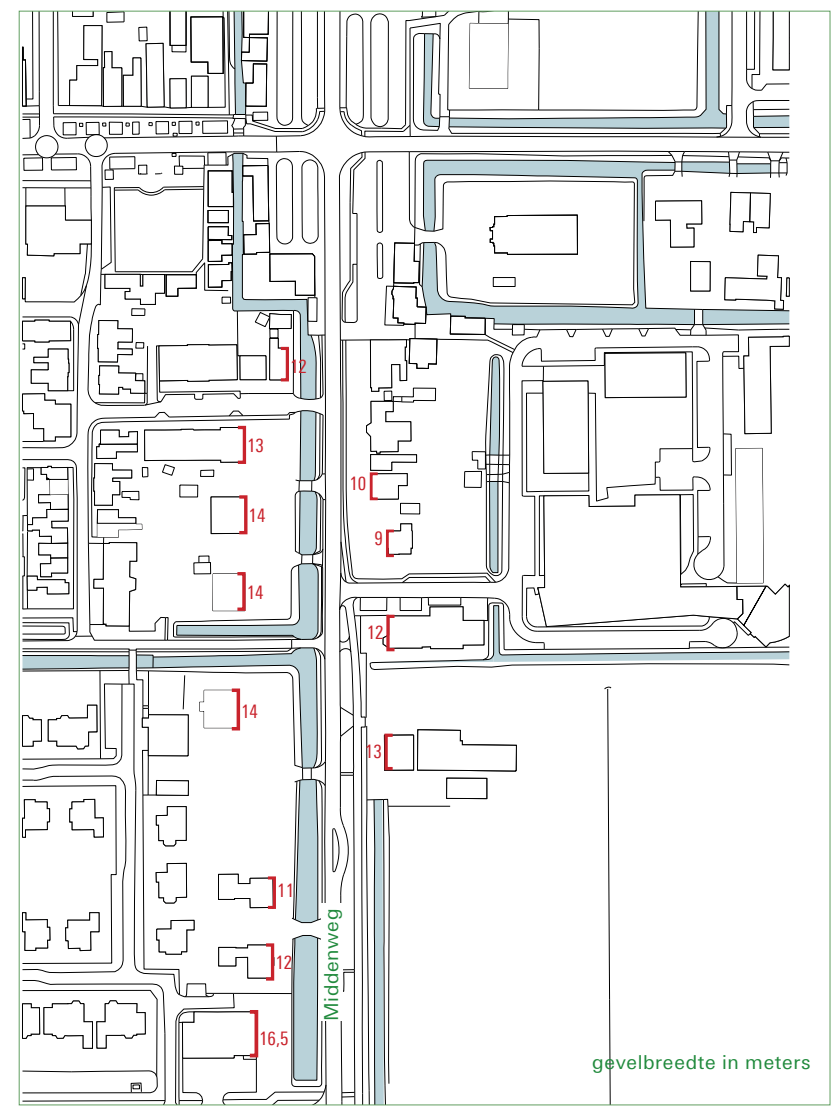
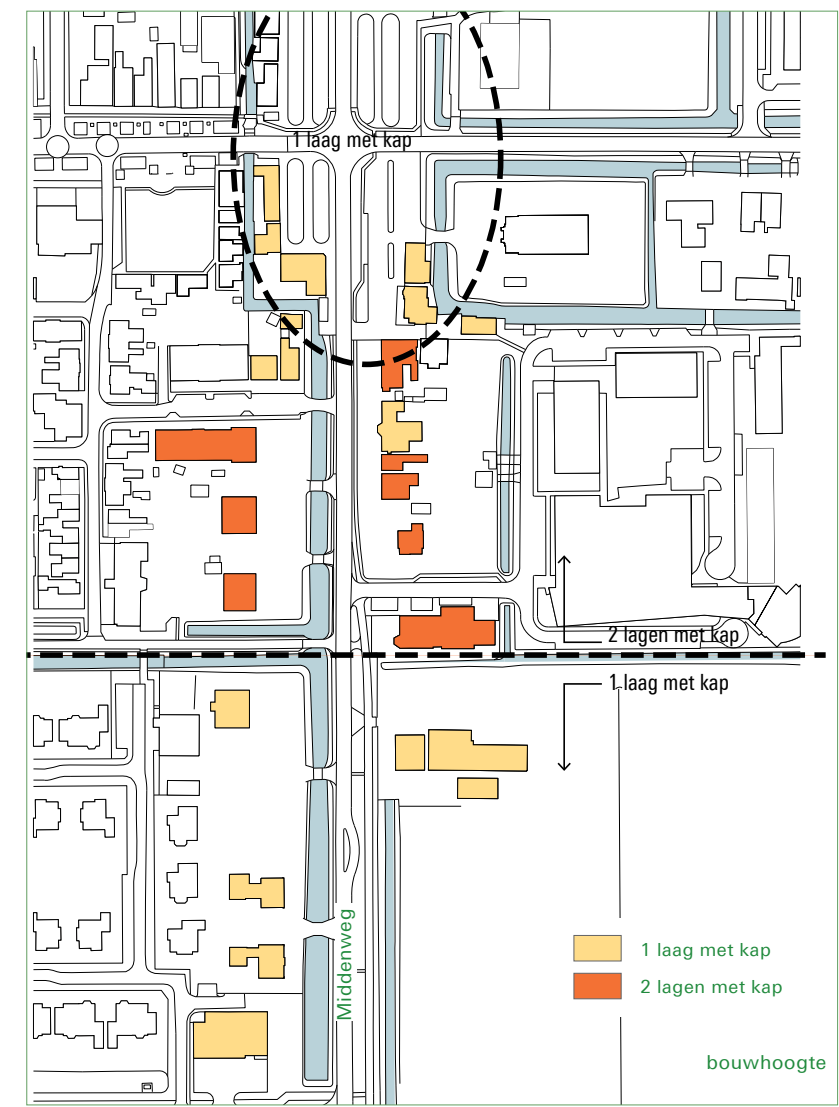
twee forse bouwlagen met kap. Naar de open polder neemt de bouwhoogte weer af naar één laag met kap. De bouwvolumes zijn hoofdzakelijk voorzien van een schilddak. De begane grondlaag heeft, met uitzondering van de bebouwing rond het Marktpllein, een hoge verdiepingshoogte van circa 4 meter. Ook de kappen van de verschillende bouwvolumes hebben een grote hoogte van circa 4 tot 6 meter.

Gevelbreedte

De bebouwing langs de Middenweg wordt gekenmerkt door woningen met een duidelijke 'pronkgevel' naar de weg. Deze gevels zijn overwegend symmetrisch waarbij de afmeting van de gevels over het algemeen breed is, 10-14 meter. Tussen de verschillende bouwvolumes zitten ruime maten die een groene invulling als tuin hebben waarbij grote bomen bijdragen aan het volgroeide, historische karakter.

Rooilijnen

Net als de brede zijtuinen, hebben ook de voortuinen langs de Middenweg een ruime maat. Met name aan de westzijde, waar de brede bermsloot ligt en de formele villa's staan, zijn de voortuinen zeer diep en soms ook zeer fromeel ingericht. Aan de oostzijde neemt de voortuindiepte richting de open polder langzaam toe. Tegenover de vier te ontwikkelen kavels staan twee 'nieuwbouw' woningen die een relatief ondiepe voortuin hebben gekregen.



Bijgebouwen en aanbouwen

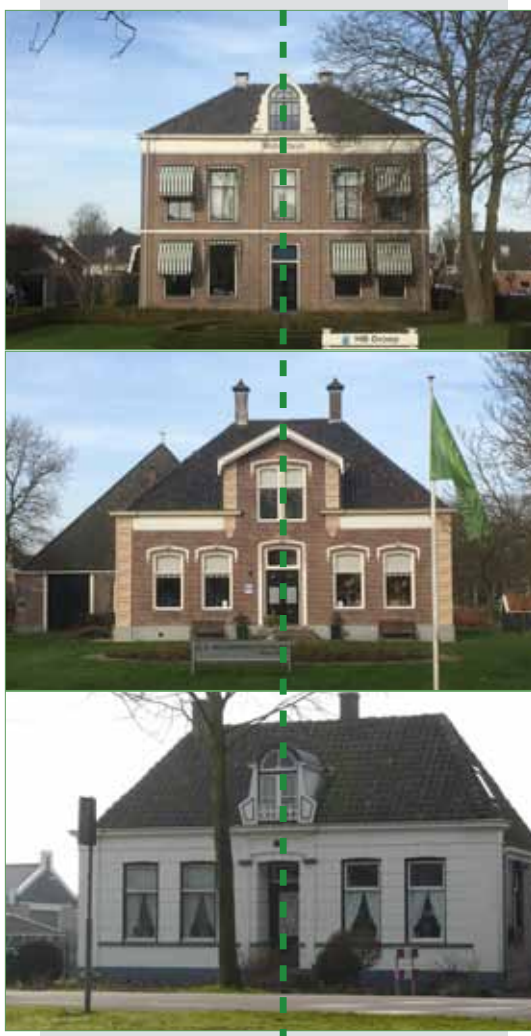
De hoofdvolumes zijn eenvoudig en helder opgebouwd, zonder aanbouwen aan de voorgevel en zijgevels. Eventuele bijgebouwen zoals garages zijn losstaand en zijn nagenoeg niet zichtbaar vanaf de Middenweg. Ze zijn achter de hoofdvolumes gesitueerd en daarmee duidelijk ondergeschikt. In bouwvolume (met kap) en architectonisch beeld en materialisatie sluiten de bijgebouwen wel heel goed aan bij de sfeer en het karakter van de Middenweg.

Architectonische kenmerken Middenweg

De bebouwing aan het zuidelijk deel van de Middenweg in Middenbeemster is, op het eerste oog, zeer divers en gevarieerd. In de vorige paragraaf is beschreven wat de variatie in bouwhoogte, gevelbreedte en voortuindiepte betekent voor het ruimtelijk beeld van de straat. In deze paragraaf wordt de architectuur beschreven. Ook de architectonische uitwerking oogt gevarieerd maar in alle gebouwen is een aantal thema's en elementen te onderscheiden die bijdragen aan grote mate van samenhang.

Symmetrie

De 'pronk'gevels naar de Middenweg zijn over het algemeen zeer symmetrisch van opzet. In de brede gevels zit de voordeur in het midden met aan weerszijden twee raamkozijnen. De symmetrie wordt boven de voordeur vaak doorgezet in een dakopbouw. Bovenop de symmetrische kap is op beide hoeken vaak een schoorsteen geplaatst.



symmetrie



onderbreking gootlijn



verticaliteit en horizontaliteit



materialisatie en detaillering



Onderbreking gootlijn

Bij de woningen van één bouwlaag met kap wordt de goot veelal onderbroken door een dakopbouw in het midden van de gevel. Soms wordt deze onderbreking gecombineerd met een balkon, een groot raam of een bijzonder vormgegeven kozijn.

Verticaliteit en horizontaliteit

Binnen het gevelontwerp zijn zowel horizontale als verticale elementen zichtbaar. De verticaliteit benadrukt, ook bij de éénlaagse bebouwing met kap, de symmetrie en de formalele opbouw: de verbijzondering van de entreepartij, statige verticale ramen, schoorstenen op het dak. De horizontale elementen zoals de plint, de goot (met kroonlijst) maar ook kroonlijsten boven de ramen en de onderverdeling in de ramen benadrukken de opbouw en de geleding in de gevel.

Materialisatie en detaillering

De materialisatie van de woningen bestaat hoofdzakelijk uit metselwerk met een detaillering van pleisterwerk en hout(snijwerk). Een roodbruine steen wordt gecombineerd met witte elementen en donkergrijze dakpannen. De architectuur wordt verder gekenmerkt door een rijke detaillering.



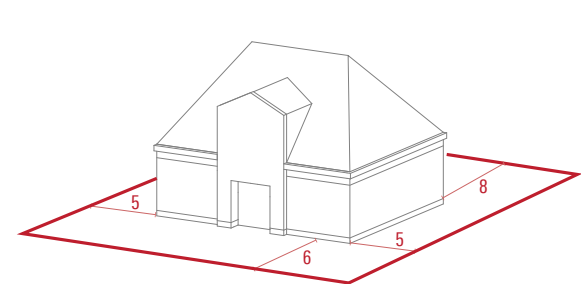
- Legenda
- suggestie bebouwing
 - kavels
 - groen
 - water
 - trottoir
 - speelplek
 - rooilijn
 - 401 bouwnummer
 - erfscheiding lage haag ca. 80 cm hoog
 - erfscheiding hekwerk met heder max. 2m hoog
 - parkeerplaats op eigen terrein
 - talud
 - openbare brug voor langzaamverkeer en ter ontsluiting 2 kavels
 - privé kavelbrug
 - bomen

RUIMTELIJKE CRITERIA KAVELS

Uit de ruimtelijke en architectonische analyse van de bebouwing aan de Middenweg is een aantal kenmerken naar voren gekomen. Deze kenmerken zijn voor de nieuwe woningen vertaald in criteria voor zowel de plaatsing van de woning op het kavel als voor het woningontwerp. In dit hoofdstuk zijn de algemene criteria voor de vier kavels beschreven. In het volgende hoofdstuk worden deze in zogenaamde kavelpaspoorten, per kavel, specifiek toegelicht.

Situering op kavel

- de bebouwing staat in de rooilijn op 6,0 meter van de erfgrens (waterkant)
- de afstand tussen de hoofdvolumes is ruim door een voldoende brede zijtuin van minimaal 5,0 meter
- elke woning heeft een pronkgevel naar de Middenweg en is op deze weg georiënteerd
- de pronkgevel heeft een breedte van minimaal 10 meter en maximaal 14 meter
- het kavel op de hoek aan de Morgenweg heeft een tweede pronkzijde naar deze weg
- eventuele bijgebouwen zoals garages zijn losstaand, duidelijk ondergeschikt aan het hoofdvolume en zijn achter het hoofdvolume geplaatst
- eventuele aanbouwen zijn alleen toegestaan aan de achterzijde
- parkeerplekken op het kavel zijn open, een poort als afscheiding van de parkeerplekken is niet toegestaan

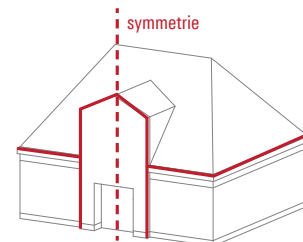


bouwvlak:

- rooilijn op 6 meter uit erfgrens (waterkant)
- min. 5 meter uit zij-erfgrens blijven
- min. 8 meter uit achtererfgrens blijven

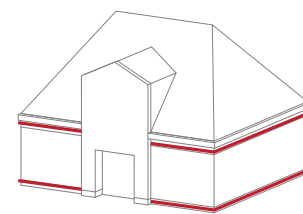


verhouding tussen breedte voorgevel, goothoogte en nokhoogte past bij bestaande bebouwing Middenweg

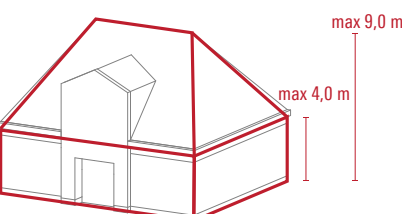


symmetrie

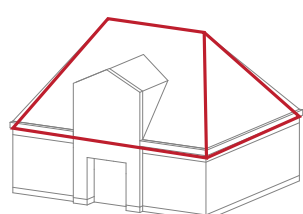
doorbreking gootlijn en/of verspringing rooilijn



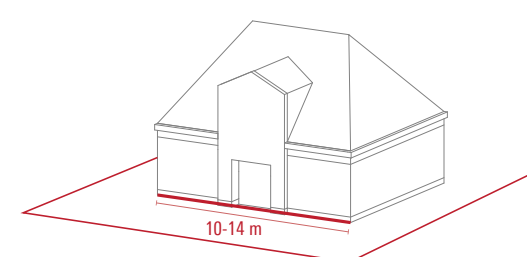
horizontaliteit



1 laag met kap



schilddak



min. 10 meter, max. 14 meter breed bouwvolume



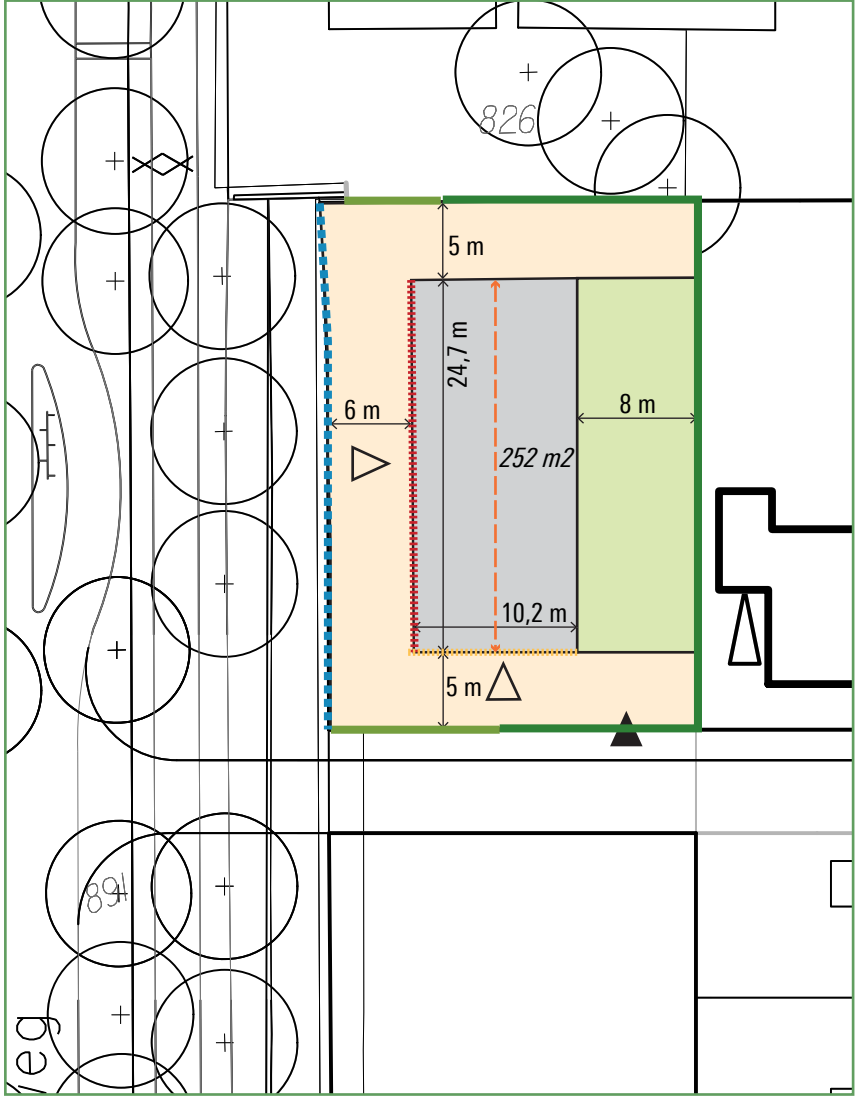
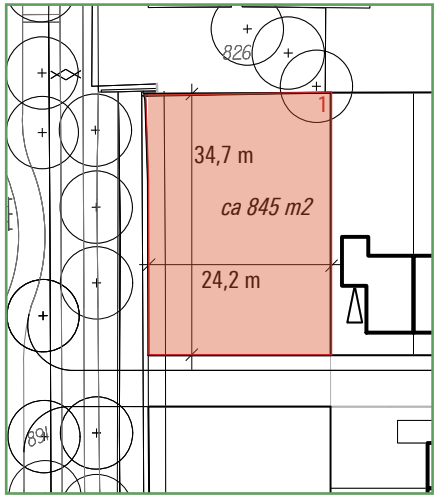
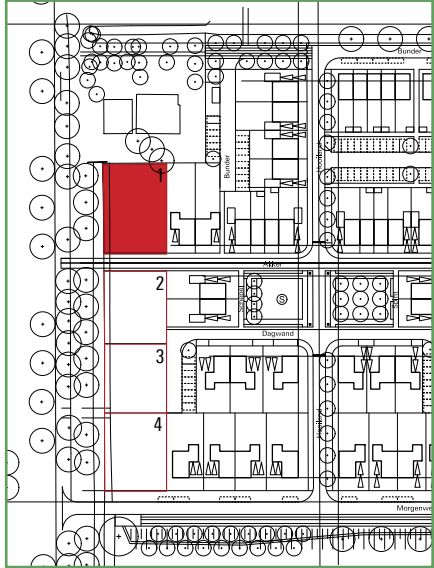
verdeling raampartijen



moderne interpretatie

Beeldkwaliteit

- het hoofdvolume heeft maximaal 1 bouwlaag met (hoge) kap
- het hoofdvolume laat zich lezen als een eenduidig en helder volume dat niet wordt ontsierd door aan- of uitbouwen, dakkapellen en dergelijke
- ook eventuele bijgebouwen zijn helder van vorm en voorzien van een kap
- eventuele dakopbouwen en dakkapellen zijn mee-ontworpen
- dakkapellen aan de voorzijde zijn niet toegestaan
- juiste verhouding tussen goot- en nokhoogte en breedte voorgevel, passend bij de classicistische architectuur van bestaande bebouwing aan dit deel Middenweg
- de pronkgevel is symmetrisch opgebouwd
- horizontale geleding: door middel van kroonlijst, plint, onderdorpels en lateien
- doorbreking van de gootlijn door verbijzondering boven entree met dakopbouw
- raamopeningen pronkgevels die zich verhouden in 3:2 op de begane grond en 2:2 op de verdieping
- materialisatie: roodbruine baksteen en antraciete dakpan. De pronkgevel mag afwijkend gematerialiseerd zijn, bijvoorbeeld met een (deels) wit gepleisterde of gekeimde gevel
- detaillering in wit pleisterwerk, wit hout(snijwerk) of andere kleur baksteen
- een moderne interpretatie van de architectonische kenmerken zoals hier beschreven is mogelijk, mits passend in haar omgeving
- ook een afwijkende materialisering is bij een moderne interpretatie toegestaan



Kavel 1

- tuin
- bouwwlak
- erf, bijgebouwen toegestaan
- auto-toegang kavel
- hoofdentree woning
- pronkzijde 1
- pronkzijde 2
- nokrichting
- hek met hедера, 2,0 m hoog
- groene erfscheiding, max. 0,8 m hoog
- lage beschoeiing (moet in stand worden gehouden)

KAVELPASPOORT KAVEL 1 MIDDENWEG

Inrichting kavel

- bebouwing staat in rooilijn op 6,0 meter van de erfrens (waterkant)
- zijtuindiepte minimaal 5,0 meter, geen bebouwing toegestaan;
- achtererf minimaal 8,0 meter, bijgebouwen toegestaan;
- hoofdvolume georiënteerd op Middenweg, pronkgevel;
- bijgebouwen achter het hoofdvolume plaatsen;
- autotoegang via de Akker, achter het hoofdvolume minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein;
- De Beemster Compagnie plaatst lage beschoeiing met talud langs sloot, groen talud inclusief de lage beschoeiing moet behouden blijven;
- groene erfscheiding (bijv. hagen of hekwerk met hедера) aan zijkanten perceel, circa 0,8 meter hoog van voorzijde tot noklijn en maximaal 2,0 meter hoog vanaf noklijn tot achterzijde. De Beemster Compagnie plaats hekwerk met hедера op achtererfrens.

Hoofdvolume

- één bouwlaag met kap, nokhoogte maximaal 11,0 meter, goothoogte maximaal 4,0 meter;
- kapvorm is schilddak met nokrichting evenwijdig aan Middenweg;
- schilddak heeft geen afgeplatte nok, hellingshoek tussen 45 en 60 graden;
- gevel naar Middenweg tussen 10 en 14 meter breed;
- verhouding tussen goot- en nokhoogte en breedte voorgevel moet passen bij verhoudingen van bestaande bebouwing aan dit deel Middenweg;
- symmetrische opbouw hoofdvolume;
- 5 raamassen in gevel naar Middenweg, 3 raamassen in gevel de Akker;
- goot wordt onderbroken door dakopbouw in gevel naar Middenweg;
- hoofdvolume binnen bouwwlak plaatsen, max 60 % bebouwen.

Gevelindeling

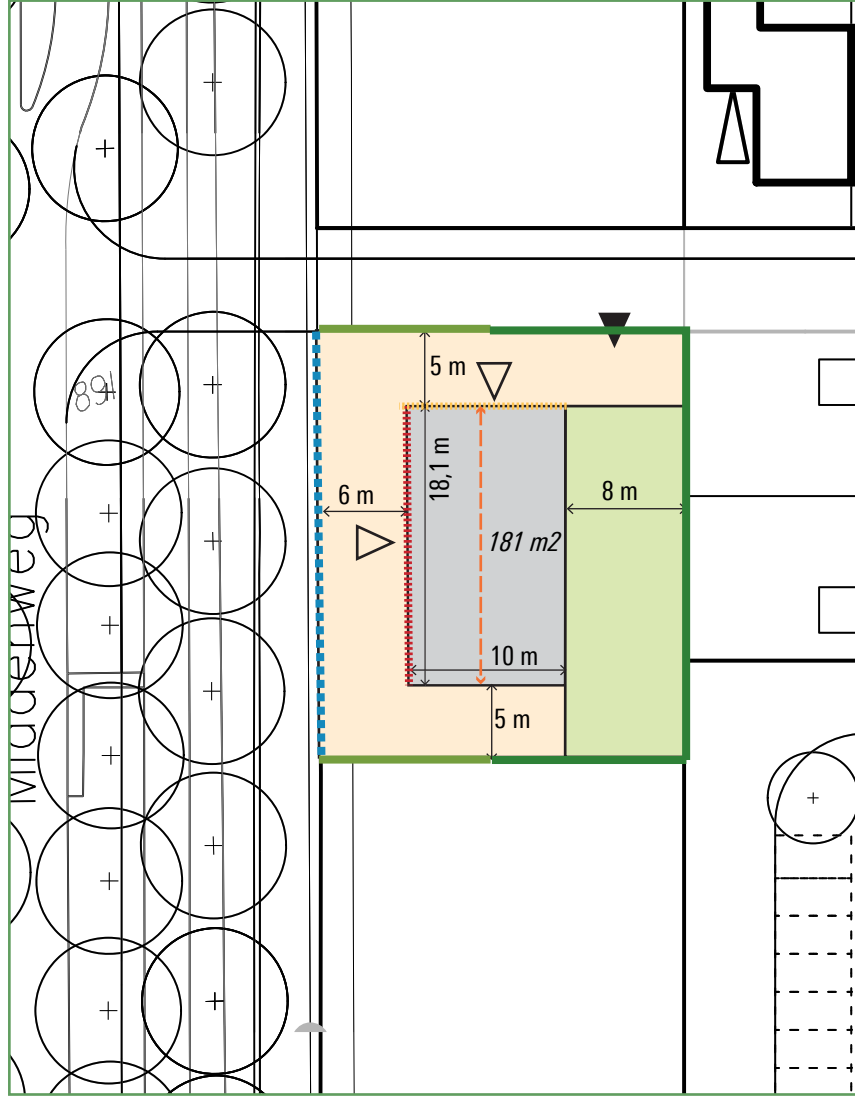
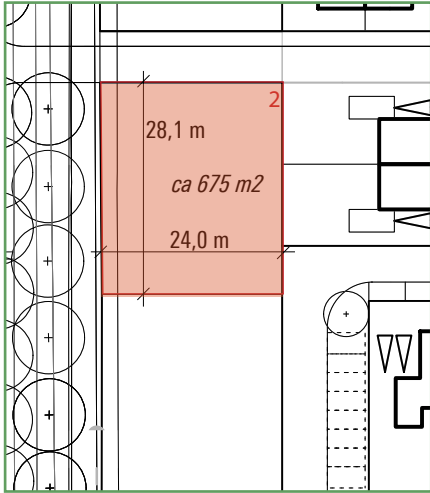
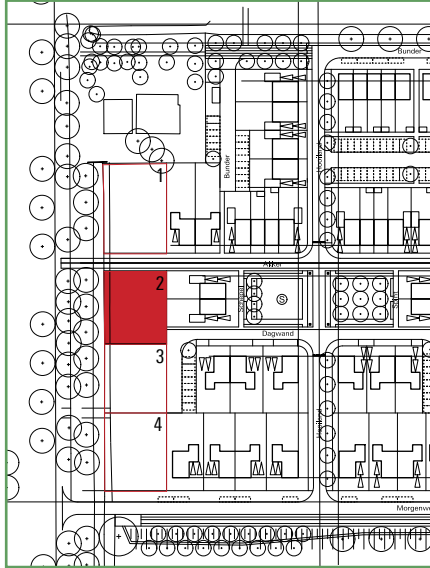
- pronkgevel naar Middenweg;
- symmetrische gevelindeling naar Middenweg, centrale positie entree of openslaande deuren naar tuin;
- horizontale elementen als plint, goot, kroonlijst, onderdorpels en lateien toepassen;
- verticaliteit door onderbreking goot, verbijzondering entree, dakopbouw, verhouding in ramen en/of schoorstenen;
- centrale dakopbouw als onderdeel van middenportaal;
- representatieve gevel naar de Akker, eventueel met entree en voldoende raamopeningen.

Materialisatie en detaillering

- basismateriaal: roodbruine baksteen en antraciete kermische matte pan;
- detaillering: wit pleisterwerk, wit hout(snijwerk) of andere kleur baksteen;
- detaillering straalt rijkdom uit en geeft de woning chique, frisse accenten;
- een moderne interpretatie is mogelijk, mits passend in de omgeving.

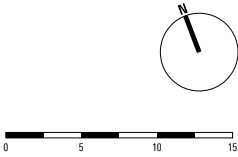
Bijgebouwen en op- en aanbouwen

- bijgebouwen staan minimaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn, binnen het aangegeven bouwwlak of 'erf';
- bouwhoogte bijgebouwen is maximaal één bouwlaag met kap, goot maximaal 3,0 meter, nok maximaal 4,5 meter;
- dakopbouw is prominent aanwezig als onderdeel van centraal middenportaal;
- aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdvolume.



Kavel 2

- tuin
- bouwvlak
- erf, bijgebouwen toegestaan
- auto-toegang kavel
- hoofdentree woning
- pronkzijde 1
- pronkzijde 2
- nokrichting
- hek met hедера, 2,0 m hoog
- groene erfscheiding, max. 0,8 m hoog
- lage beschoeiing (moet in stand worden gehouden)



KAVELPASPOORT KAVEL 2 MIDDENWEG

Inrichting kavel

- bebouwing staat in rooilijn op 6,0 meter van de erfrens (waterkant)
- zijtuindiepte minimaal 5,0 meter, geen bebouwing toegestaan;
- achtererf minimaal 8,0 meter, bijgebouwen toegestaan;
- hoofdvolume georiënteerd op Middenweg, pronkgevel;
- bijgebouwen achter het hoofdvolume plaatsen;
- autotoegang via de Akker, achter het hoofdvolume minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein;
- De Beemster Compagnie plaatst lage beschoeiing met talud langs sloot, groen talud inclusief de lage beschoeiing moet behouden blijven;
- groene erfscheiding (bijv. hagen of hekwerk met hедера) aan zijkanten perceel, circa 0,8 meter hoog van voorzijde tot noklijn en maximaal 2,0 meter hoog vanaf noklijn tot achterzijde. De Beemster Compagnie plaats hekwerk met hедера op achtererfrens.

Hoofdvolume

- één bouwlaag met kap, nokhoogte maximaal 11,0 meter, goothoogte maximaal 4,0 meter;
- kapvorm is schilddak met nokrichting evenwijdig aan Middenweg;
- schilddak heeft geen afgeplatte nok, hellingshoek tussen 45 en 60 graden;
- gevel naar Middenweg tussen 10 en 14 meter breed;
- verhouding tussen goot- en nokhoogte en breedte voorgevel moet passen bij verhoudingen van bestaande bebouwing aan dit deel Middenweg;
- symmetrische opbouw hoofdvolume;
- 5 raamassen in gevel naar Middenweg, 3 raamassen in gevel de Akker;
- goot wordt onderbroken door dakopbouw in gevel naar Middenweg;
- hoofdvolume binnen bouwvlak plaatsen, max 75 % bebouwen.

Gevelindeling

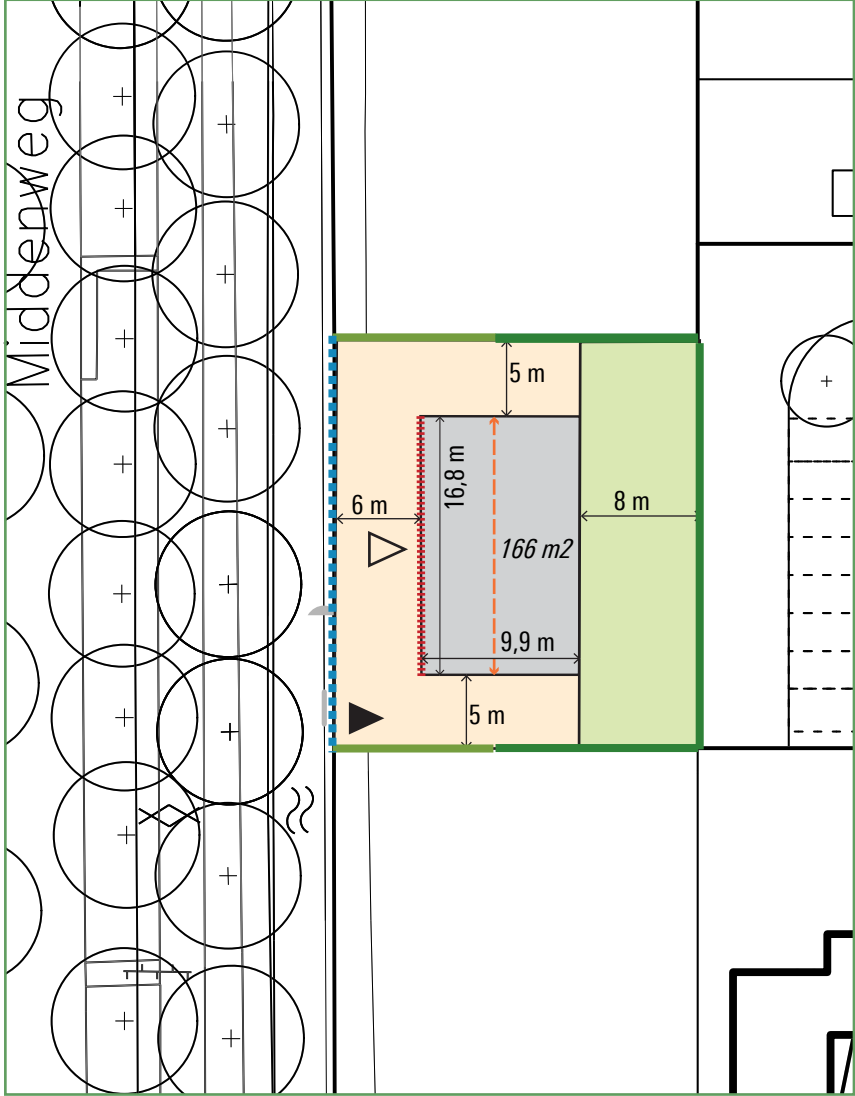
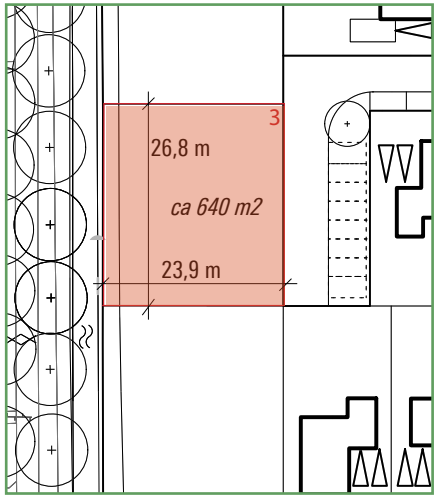
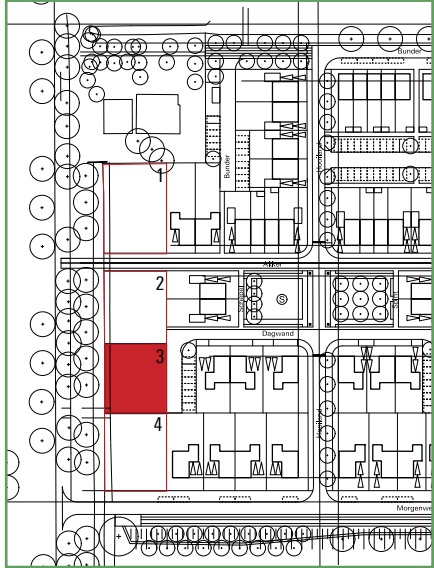
- pronkgevel naar Middenweg;
- symmetrische gevelindeling naar Middenweg, centrale positie entree of openslaande deuren naar tuin;
- horizontale elementen als plint, goot, kroonlijst, onderdorpels en lateien toepassen;
- verticaliteit door onderbreking goot, verbijzondering entree, dakopbouw, verhouding in ramen en/of schoorstenen;
- centrale dakopbouw als onderdeel van middenportaal;
- representatieve gevel naar de Akker, eventueel met entree en voldoende raamopeningen.

Materialisatie en detaillering

- basismateriaal: roodbruine baksteen en antraciete kermische matte pan;
- detaillering: wit pleisterwerk, wit hout(snijwerk) of andere kleur baksteen;
- detaillering straalt rijkdom uit en geeft de woning chique, frisse accenten;
- een moderne interpretatie is mogelijk, mits passend in de omgeving.

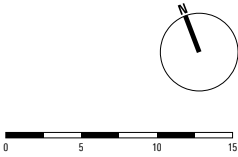
Bijgebouwen en op- en aanbouwen

- bijgebouwen staan minimaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn, binnen het aangegeven bouwvlak of 'erf';
- bouwhoogte bijgebouwen is maximaal één bouwlaag met kap, goot maximaal 3,0 meter, nok maximaal 4,5 meter;
- dakopbouw is prominent aanwezig als onderdeel van centraal middenportaal;
- aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdvolume.



Kavel 3

- tuin
- bouwvlak
- erf, bijgebouwen toegestaan
- auto-toegang kavel
- hoofdentree woning
- pronkzijde 1
- pronkzijde 2
- nokrichting
- hek met hедера, 2,0 m hoog
- groene erfscheiding, max. 0,8 m hoog
- lage beschoeiing (moet in stand worden gehouden)



KAVELPASPOORT KAVEL 3 MIDDENWEG

Inrichting kavel

- bebouwing staat in rooilijn op 6,0 meter van de erfrens (waterkant)
- zijtuindiepte minimaal 5,0 meter, geen bebouwing toegestaan;
- achtererf minimaal 8,0 meter, bijgebouwen toegestaan;
- hoofdvolume georiënteerd op Middenweg, pronkgevel;
- bijgebouwen achter het hoofdvolume plaatsen;
- autotoegang via gemeenschappelijke brug vanaf Middenweg, minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein achter de voorgevel;
- De Beemster Compagnie plaatst lage beschoeiing met talud langs sloot, groen talud inclusief de lage beschoeiing moet behouden blijven;
- groene erfscheiding (bijv. hagen of hekwerk met hедера) aan zijkanten per ceel, circa 0,8 meter hoog an voorzijde tot noklijn en maximaal 2,0 meter hoog vanaf noklijn tot achterzijde. De Beemster Compagnie plaats hekwerk met hедера op achtererfrens.

Hoofdvolume

- één bouwlaag met kap, nokhoogte maximaal 11,0 meter, goothoogte maximaal 4,0 meter;
- kapvorm is schilddak met nokrichting evenwijdig aan Middenweg;
- schilddak heeft geen afgeplatte nok, hellingshoek tussen 45 en 60 graden;
- gevel naar Middenweg tussen 10 en 14 meter breed;
- verhouding tussen goot- en nokhoogte en breedte voorgevel moet passen bij verhoudingen van bestaande bebouwing aan dit deel Middenweg;
- symmetrische opbouw hoofdvolume;
- 5 raamassen in gevel naar Middenweg;
- goot wordt onderbroken door dakopbouw in gevel naar Middenweg;
- hoofdvolume binnen bouwvlak plaatsen, max 75 % bebouwen.

Gevelindeling

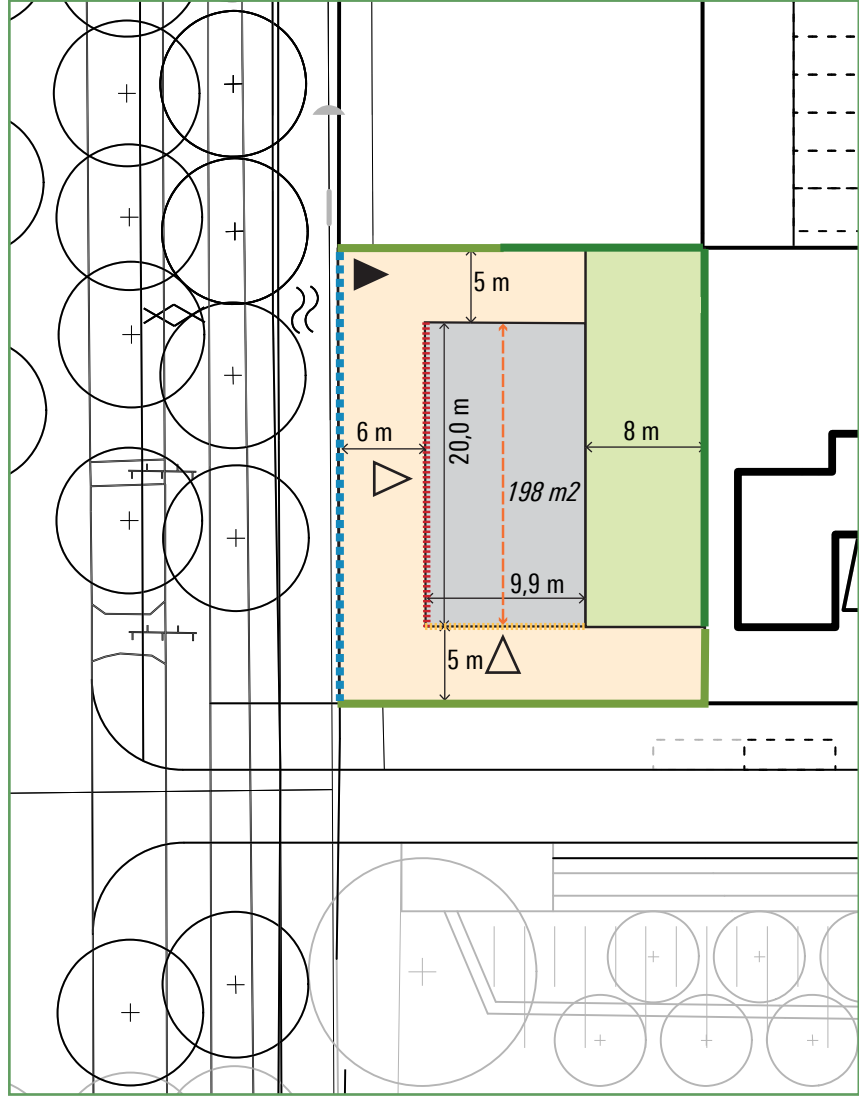
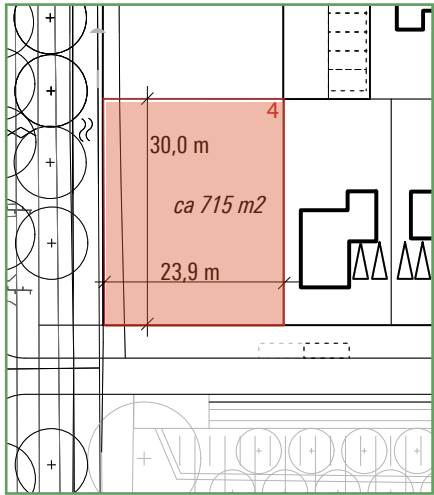
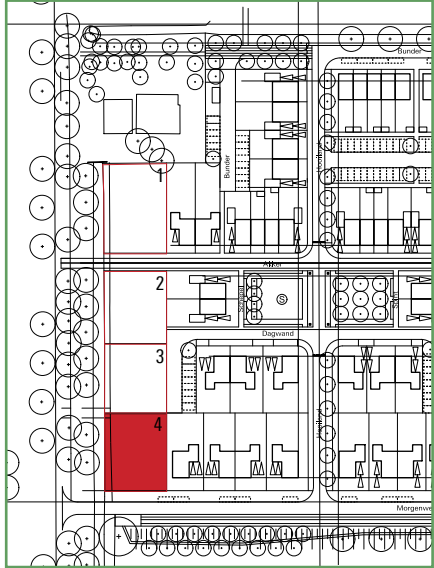
- pronkgevel naar Middenweg;
- symmetrische gevelindeling naar Middenweg, centrale positie entree of openslaande deuren naar tuin;
- horizontale elementen als plint, goot, kroonlijst, onderdorpels en lateien toepassen;
- verticaliteit door onderbreking goot, verbijzondering entree, dakopbouw, verhouding in ramen en/of schoorstenen;
- centrale dakopbouw als onderdeel van middenportaal.

Materialisatie en detaillering

- basismateriaal: roodbruine baksteen en antraciete kermische matte pan;
- detaillering: wit pleisterwerk, wit hout(snijwerk) of andere kleur baksteen;
- detaillering straalt rijkdom uit en geeft de woning chique, frisse accenten;
- een moderne interpretatie is mogelijk, mits passend in de omgeving.

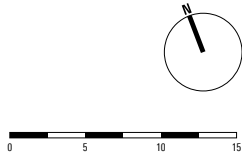
Bijgebouwen en op- en aanbouwen

- bijgebouwen staan minimaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn, binnen het aangegeven bouwvlak of 'erf';
- bouwhoogte bijgebouwen is maximaal één bouwlaag met kap, goot maximaal 3,0 meter, nok maximaal 4,5 meter;
- dakopbouw is prominent aanwezig als onderdeel van centraal middenportaal;
- aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdvolume.



Kavel 4

- tuin
- bouwvlak
- erf, bijgebouwen toegestaan
- auto-toegang kavel
- hoofdentree woning
- pronkzijde 1
- pronkzijde 2
- nokrichting
- hek met hедера, 2,0 m hoog
- groene erfscheiding, max. 0,8 m hoog
- lage beschoeiing (moet in stand worden gehouden)



KAVELPASPOORT KAVEL 4 MIDDENWEG

Inrichting kavel

- bebouwing staat in rooilijn op 6,0 meter van de erfrens (waterkant)
- zijtuindiepte minimaal 5,0 meter, geen bebouwing toegestaan;
- achtererf minimaal 8,0 meter, bijgebouwen toegestaan;
- hoofdvolume georiënteerd op Middenweg, pronkgevel;
- bijgebouwen achter het hoofdvolume plaatsen;
- autotoegang via gemeenschappelijke brug vanaf Middenweg, minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein achter voorgevel;
- De Beemster Compagnie plaatst lage beschoeiing met talud langs sloot, groen talud inclusief de lage beschoeiing moet behouden blijven;
- groene erfscheiding (bijv. hagen of hekwerk met hедера) aan zijkanten perceel, circa 0,8 meter hoog van voorzijde tot noklijn en maximaal 2,0 meter hoog vanaf noklijn tot achterzijde. De Beemster Compagnie plaats hekwerk met hедера op achtererfrens.

Hoofdvolume

- één bouwlaag met kap, nokhoogte maximaal 11,0 meter, goothoogte maximaal 4,0 meter;
- kapvorm is schilddak met nokrichting evenwijdig aan Middenweg;
- schilddak heeft geen afgeplatte nok, hellingshoek tussen 45 en 60 graden;
- gevel naar Middenweg tussen 10 en 14 meter breed;
- verhouding tussen goot- en nokhoogte en breedte voorgevel moet passen bij verhoudingen van bestaande bebouwing aan dit deel Middenweg;
- symmetrische opbouw hoofdvolume;
- 5 raamassen in gevel naar Middenweg, 3 raamassen in gevel Morgenweg;
- goot wordt onderbroken door dakopbouw in gevel naar Middenweg én in gevel naar Morgenweg;

- hoofdvolume binnen bouwvlak plaatsen, max 80 % bebouwen.

Gevelindeling

- pronkgevel naar Middenweg én Morgenweg;
- symmetrische gevelindeling naar Middenweg, centrale positie entree of openslaande deuren naar tuin;
- horizontale elementen als plint, goot, kroonlijst, onderdorpels en lateien toepassen;
- verticaliteit door onderbreking goot, verbijzondering entree, dakopbouw, verhouding in ramen en/of schoorstenen;
- centrale dakopbouw als onderdeel van middenportaal.

Materialisatie en detaillering

- basismateriaal: roodbruine baksteen en antraciete kermische matte pan;
- detaillering: wit pleisterwerk, wit hout(snijwerk) of andere kleur baksteen;
- detaillering straalt rijkdom uit en geeft de woning chique, frisse accenten;
- een moderne interpretatie is mogelijk, mits passend in de omgeving.

Bijgebouwen en op- en aanbouwen

- bijgebouwen staan minimaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn, binnen het aangegeven bouwvlak of 'erf';
- bouwhoogte bijgebouwen is maximaal één bouwlaag met kap, goot maximaal 3,0 meter, nok maximaal 4,5 meter;
- dakopbouw is prominent aanwezig als onderdeel van centraal middenportaal aan Middenweg én als onderdeel van gevel naar de Morgenweg;
- aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdvolume.

Colofon

Middenbeemster

oktober 2017

Projectnummer 2729B

Ontwerp

SVP Architectuur en Stedenbouw

Opdrachtgever

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

The logo for SVP Architectuur en Stedenbouw, featuring the letters 'SVP' in a bold, dark teal, sans-serif font.

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**