

Kavelpaspoorten

Vrije kavels deelplan 9

Middenbeemster

29 april 2021

SVP

Colofon

Publicatiedatum
29 april 2021

In opdracht van
De Beemster Compagnie

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van SVP te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Voorbehoud
Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Kavelpaspoorten

Vrije kavels deelplan 9
Middenbeemster

Kavels De Keyser

De Beemster is een bijzondere polder. Zelfs zo bijzonder dat het in 1999 door UNESCO is uitgeroepen tot Werelderfgoed. Wat De Beemster zo bijzonder maakt is dat het totale ontwerp, met onder andere het vierkante patroon van wegen en waterlopen, de continuïteit van de Ringdijk, het dorp Middenbeemster precies in het midden en de wegen met laanbeplanting, uniek en samenhangend is en bovendien goed bewaard is gebleven. Bij alle ontwikkelingen in De Beemster moeten deze zogenaamde kernkwaliteiten van De Beemster worden behouden of versterkt.

Dat geldt dus ook voor De Keyser en daarom heeft de gemeenteraad voor deze ontwikkeling een beeldkwaliteitplan vastgesteld. In dat plan staat beschreven aan welke kwaliteiten het toekomstig beeld van de wijk moet voldoen en op welke manier dat wordt bereikt. Het bijzondere vierkante grid van de polder, met hoofd- en sublijnen, is in het beeldkwaliteitplan vertaald naar een ruimtelijk kader voor de woonwijk. En er zijn uitgangspunten en criteria vastgelegd voor de toekomstige woningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze criteria bepalen bijvoorbeeld dat elke woning een kap moet hebben, dat de voorgevels van woningen langs de belangrijkste sloten in dezelfde lijn moeten staan en dat op de belangrijkste hoeken van het vierkante grid herkenbare accenten in het plan moeten komen. Met dit kader en de uitgangspunten sluit de ontwikkeling van De Keyser op een goede manier aan op, en past het in het unieke ontwerp van, De Beemster.

Dit alles betekent dat ook de woningen die in deelgebied 9 in particulier opdrachtgeverschap worden ontworpen, moeten voldoen aan de uitgangspunten en de criteria. Voor elk kavel is daarom een kavelpaspoort opgesteld waarin de specifieke uitgangspunten uit het beeldkwaliteitplan voor dat kavel zijn samengevat. Het kavelpaspoort biedt de koper van een kavel en de architect een duidelijk overzicht van de criteria waaraan het ontwerp van de woning moet voldoen. Dit zijn ook de criteria waarop de welstandscommissie het bouwplan beoordeeld en de uiteindelijke Omgevingsvergunning verleend.

Voor de woningen aan de rand van de wijk, op de prominente plek aan de Beetsersloot, gelden daarbij striktere criteria dan voor de woningen aan de binnenzijde van de wijk. En dit geldt ook voor de woningen die op de belangrijkste hoeken van het grid zijn gesitueerd en dus een herkenbaar accent moeten vormen.

In samenhang met de woningen die in deelgebied 9 door BPD worden ontwikkeld, is voor de kavels de kleur van de woningen voorgeschreven, dus of deze in een okergele of een roodbruine kleurstelling moet worden uitgevoerd.

Op deze manier ontwikkelen we een nieuw woongebied in De Beemster waarbij de kernkwaliteiten worden behouden die deze polder zo uniek en bijzonder maken!



locatie De Keyser in Middenbeemster met deelplan 9 (bron luchtfoto: Google)

Inhoudsopgave

Inleiding **9**
Leeswijzer 9

De Beemster **11**
Firmitas, Utilitas en Venustas 11
Ruimtelijke opbouw 11

Middenbeemster **15**
Relatie met het landschap 15
Kavelrichtingen 15
Dorpsranden 15
Assen van het dorp 17

Ruimtelijke kader De Keyser **19**
De Beemstermaat 19
Hoofdlijnen noord-zuid 20
Hoofdlijnen oost-west 21
Sublijnen 22
Kruispunten in het grid 23
Beeldkwaliteitplan De Keyser 25

Kavelpaspoorten **27**
Kavelpaspoort kavel 901 33
Kavelpaspoort kavel 902 37
Kavelpaspoort kavel 903 41
Kavelpaspoort kavel 904 43
Kavelpaspoort kavel 905 47
Kavelpaspoort kavel 906 49
Kavelpaspoort kavel 907 51
Kavelpaspoort kavel 931 53
Kavelpaspoort kavel 934 57
Kavelpaspoort kavel 935 59
Kavelpaspoort kavel 936 61

Inleiding



zicht over Rijperweg



zicht op deelgebied 3 De Keyser

< bouw van De Keyser, gezien vanuit het zuidoosten

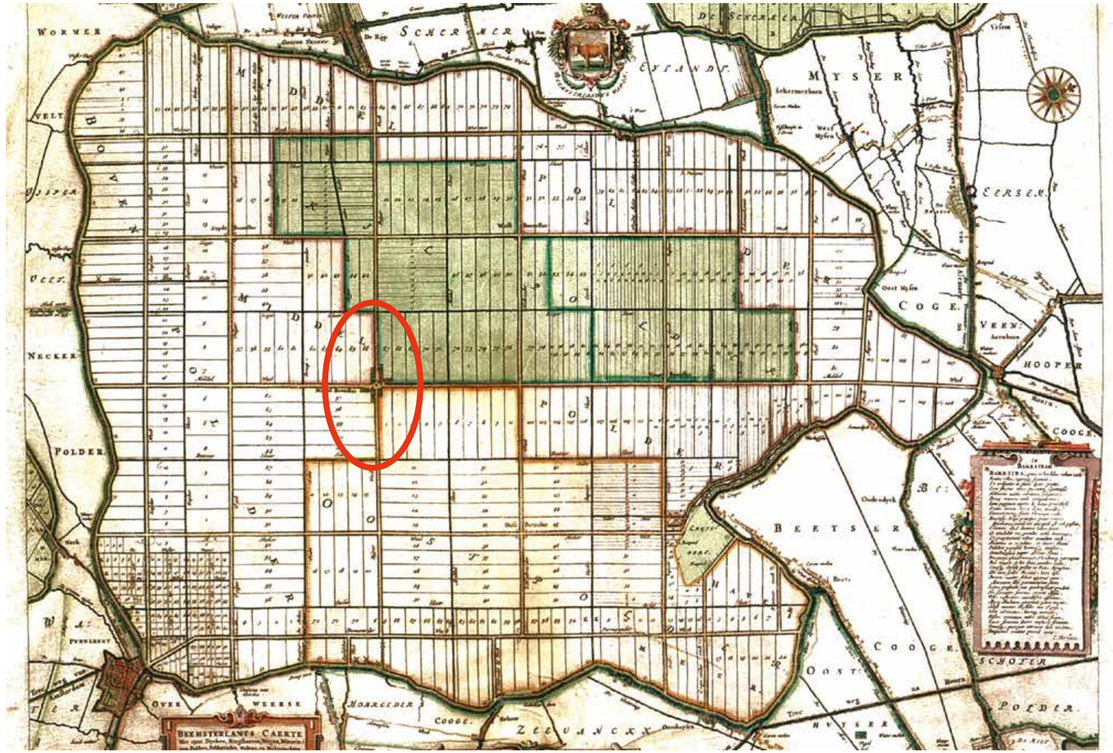
De Keyser is een nieuwe woonwijk die momenteel aan de zuidoostkant van Middenbeemster wordt gerealiseerd. In deelgebied 9, aan de oostrand van de wijk, wordt een aantal kavels aangeboden voor particulier opdrachtgeverschap. Voor elk kavel is in voorliggend document een kavelpaspoort opgesteld. In elk paspoort zijn voor dat specifieke kavel de uitgangspunten vanuit het bestemminsgsplan, het beeldkwaliteitplan en het stedenbouwkundig plan samengevat. Het betreft daarbij beeldkwaliteitcriteria voor het ontwerp van de woning en de inrichting van het perceel.

Omdat De Beemster door Unesco is uitgeroepen tot werelderfgoed, zijn voor De Keyser specifieke ontwerpcriteria vastgelegd. Deze zorgen ervoor dat de bijzondere waarden van de droogmakerij ook onderdeel worden van de nieuwe wijk. De woningen moeten passen binnen de historische, landschappelijke en ruimtelijke context van De Beemster. Ook voor de particuliere kavels gelden specifieke ontwerpcriteria. Omdat elk kavel een eigen plek inneemt in het polderraster en een deel van de kavels op beeldbepalende plekken in de wijk ligt, is voor elk kavel een eigen kavelpaspoort opgesteld.

Leeswijzer

In voorliggend document wordt eerst de historische, landschappelijke en ruimtelijk context van De Beemster en Middenbeemster beschreven. Daarna wordt het ruimtelijk kader zoals dat voor De Keyser is opgesteld, toegelicht. Vervolgens is dit kader vertaald naar de beeldkwaliteitcriteria voor de particulier kavels. Tot slot is per kavel een kavelpaspoort opgenomen. Hierin staat in woord en beeld wat de uitgangspunten en criteria voor de invulling van het kavel en het ontwerp van de woning zijn.

Het kavelpaspoort vormt het toetsingskader voor de Welstandscommissie bij de beoordeling van de Aanvraag Omgevingsvergunning.



historische kaart Beemster met Middenbeemster

De Beemster

Droogmakerij De Beemster is een bijzondere polder vanwege zijn rijke cultuurhistorische waarde. Om die reden is de gehele polder, als enige in Nederland, door UNESCO uitgeroepen tot werelderfgoed. De geschiedenis van De Beemster begint als het meer in 1612 wordt drooggemalen. Dat gebeurt aan de hand van een verkavelingsplan dat niet alleen met een technische en waterhuishoudkundige bril is ontworpen, maar ook in esthetische zin een buitengewone kwaliteit had.

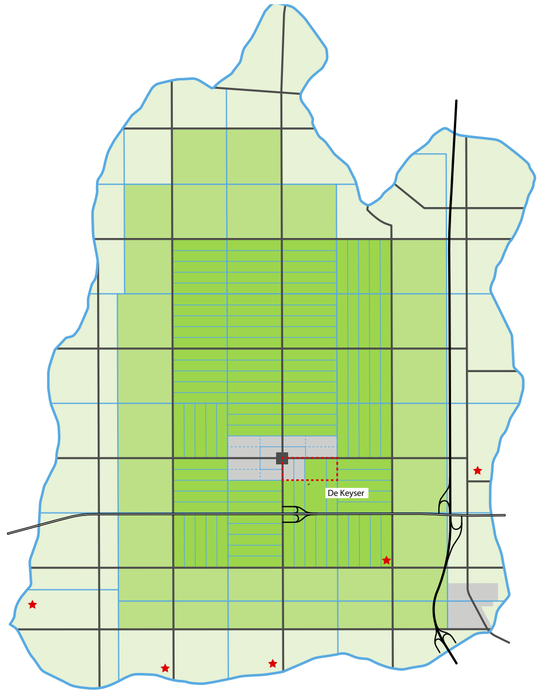
Firmitas, Utilitas en Venustas

Het droogleggen van De Beemster is in eerste instantie een speculatieve operatie, opgezet door de rijke koopmanselite uit Amsterdam. Tegelijkertijd ziet diezelfde elite de droogleging ook als een 'hogere' opdracht, waarvoor men de nieuwste inzichten op wetenschappelijk én kunstzinnig gebied wilde inzetten. Wat betreft de kunsten was vanuit Italië 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. Dat verklaart de gridstructuur van De Beemster. Deze is opgebouwd uit zuivere vierkanten en is symmetrisch van opzet, met de Middenweg als symmetrieas. Ook de andere twee begrippen van Vitruvius 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. Het ontwerp voor De Beemster werd vastgelegd in een kopergravure.

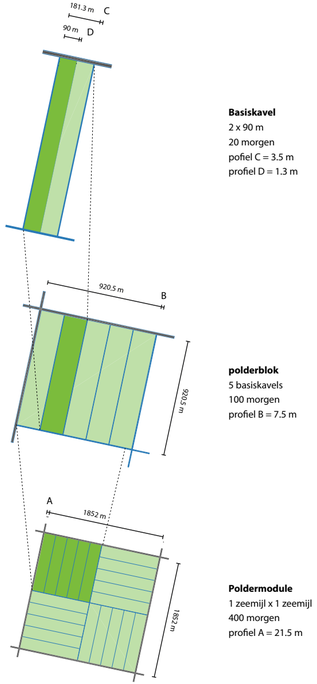
De Beemster werd al direct na de drooglegging een toonbeeld van landwinning. Niet alleen de schaal van het project en het technische hoogstandje waarmee het water werd weggemalen spraken tot de verbeelding, ook de ontginning van het nieuwe land was een revelatie. Nog nooit was een polder zo ver doorontworpen 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.

Ruimtelijke opbouw

De Beemster heeft een sterke ruimtelijke identiteit. De droogmakerij is opgebouwd uit een aantal elementen die van klein tot groot een samenhan-



poldergrid Beemster



Basiskavel
2 x 90 m
20 morgen
profiel C = 3.5 m
profiel D = 1.3 m

polderblok
5 basiskavels
100 morgen
profiel B = 7.5 m

Poldermodule
1 zeemijl x 1 zeemijl
400 morgen
profiel A = 21.5 m

opbouw poldermodule

gend geheel vormen. Karakteristiek zijn de openheid van het landschap, de monumentale rechtlijnigheid van wegen en sloten en voorname stolpboerderijen met siertuinen ervoor. De dijk rond de polder volgt de oorspronkelijke, natuurlijke randen van het meer, wat schitterend contrasteert met het kaarsrechte cultuurlandschap.

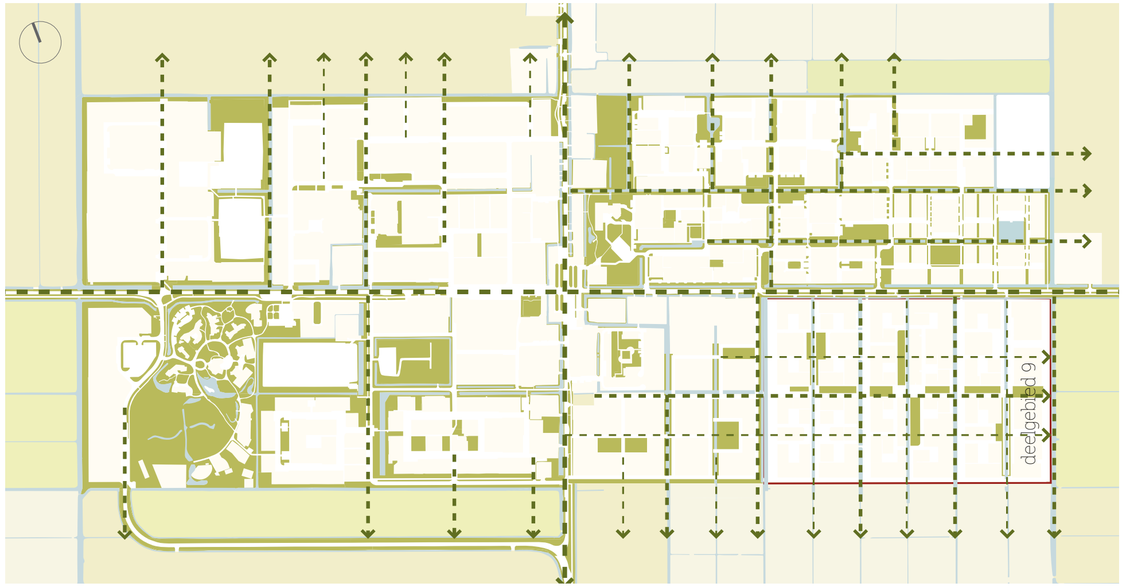
Het centrale deel van de droogmakerij is opgebouwd uit zes zogenaamde poldermodules – vierkanten van 1.852 bij 1.852 meter (een Engelse zeemijl), uitgezet langs een symmetrieas door het midden van De Beemster (de huidige Middenweg). Elke poldermodule bestaat uit vier gelijk geprofileerde en door bomen begeleide polderwegen. De bomen langs de wegen zorgen ook in de derde dimensie voor een duidelijke begrenzing van de poldermodule, als een landschappelijke kamer. 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 het schaalniveau van de polderblokken 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 kavelsloten tussen de landbouwkavels liggen op circa 185 meter van elkaar. De landbouwkavels zijn later door een extra slootje veelal in tweeën gesplitst vanwege de ontwatering. Deze 'subsloot' is in principe smaller dan de kavelsloot.

De kleinste maat die we terugvinden in De Beemster is daarmee de maat tussen de kavelsloot en de subsloot, met 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, niet de later gegraven subsloten. Aan deze kavelsloten wordt daarom meer belang gehecht.

Opvallend is de onregelmatige wijze waarop de polderblokken zijn verkaveld: in noord-zuidrichting of in oost-westrichting. 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 richting is dus bepaald door waterhuishoudkundige principes, niet door ruimtelijke ordeningsprincipes.

Langs de polderwegen, op de koppen van de landbouwkavels, werden de typische, wederom vierkante stolpboerderijen gebouwd. Hierdoor ontstonden kilometers lange, uiterst ijle bebouwingslinten. Ook werden er vele landgoederen gebouwd, vooral in Zuidoostbeemster dat door zijn hogere ligging als tuindersgebied werd aangelegd en een fijnmazigere verkaveling kent. Hier, tegen Purmerend aan en dus goed bereikbaar, lieten Amsterdamse kooplieden fraaie buitens aanleggen. Verder waren in het oorspronkelijke ontwerp van De Beemster op negen kruispunten van polderwegen zogenaamde kruisdorpen voorzien. Ook deze dorpen moesten een symmetrische opzet krijgen, met een dorpsplein in het midden, op het kruispunt. Uiteindelijk is Middenbeemster het enige kruisdorp dat volgens dit plan is aangelegd.



relatie met landschap

Middenbeemster

Het historische en sociaal-economische hart van Middenbeemster bevindt zich nog steeds rond het dorpsplein, op de kruising van de Middenweg en de Rijperweg. Hier staat ook de kerk van Middenbeemster, die met haar torenspits het hart van het dorp markeert. Middenbeemster is met name in de tweede helft van de vorige eeuw sterk gegroeid. In eerste instantie alleen ten westen van de Middenweg, later is ook het kwadrant ten oosten van de Middenweg en ten noorden van de Rijperweg ontwikkeld. Met de ontwikkeling van De Keyser in het vierde kwadrant van Middenbeemster krijgt het dorp een logische voltooiing omdat het dorp daarmee als geheel wederom een symmetrische opzet krijgt.

Relatie met het landschap

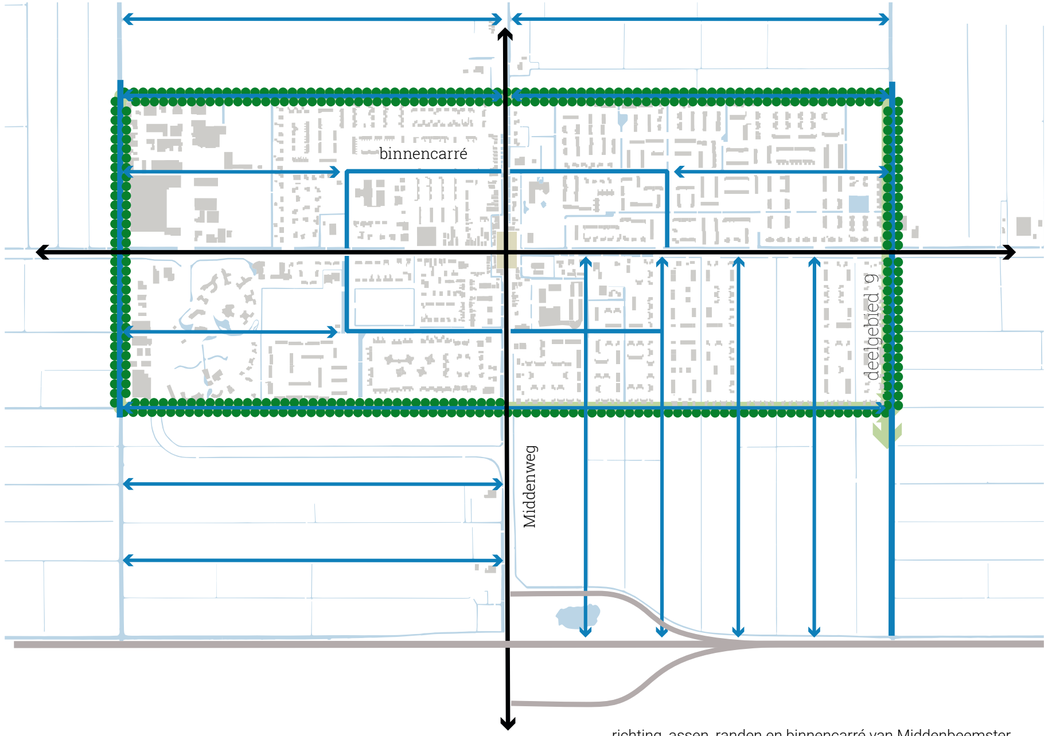
Middenbeemster ligt als een strak omkaderd dorp in het weidse landschap van De Beemster. Het voegt zich in het landschapspatroon van De Beemster. Zo lopen sloten door vanuit het landschap in het dorp en is het gebouwd volgens de orthogonale structuur van De Beemster. Maar Middenbeemster vormt ook een sterk contrast met de uitgestrektheid van het landschap. Als je het dorp nadert vormen de bebouwingsranden met opgaande beplanting in het verticale vlak steeds meer een onderbreking van deze openheid.
Vanuit het dorp is het omringende landschap op enkele plekken zichtbaar, namelijk langs de assen waar je over de velden wegkijkt en op enkele plekken in de woonwijken waar lange lijnen doorlopen tot buiten. Vanuit de omgeving zie je Middenbeemster al op afstand liggen. Met name de kerk, als hoogste punt, springt eruit. De langgerekte vorm van het dorp en de lage bebouwing voegen zich goed in het open karakter van de droogmakerij.

Kavelrichtingen

In Middenbeemster zijn drie van de vier kwadranten in oost-westrichting verkaveld. Het vierde kwadrant met het plangebied van dit beeldkwaliteitplan, is als enige in noord-zuidrichting verkaveld. De precieze oorzaak hiervan is niet bekend maar het heeft waarschijnlijk te maken met de afwatering en de niet gelijke hoogte van de voormalige bodem van het Beemstermeer. De verkavelingsrichting is een waardevol element in het ontwerp van de droogmakerij. In de drie eerder bebouwde kwadranten van Middenbeemster is deze richting en de bijhorende maatvoering niet meer overal herkenbaar.

Dorpsranden

De begrenzing van het dorp, en daarmee de overgang tussen dorp en landschap, is wisselend van karakter en kwaliteit. De rand van het noordwestkwadrant is over de hele lengte openbaar toegankelijk en min of meer continue beplant met een enkele of dubbele rij bomen. Nader je het dorp vanaf de westkant dan zijn achterkanten van bedrijfshallen en loodsen de eerste ontmoeting met Middenbeemster. Deze rand is niet openbaar maar wel voorzien van een enkele bomenrij. Langs de zuidrand bepalen achterkanten van woningen



richting, assen, randen en binnencarré van Middenbeemster

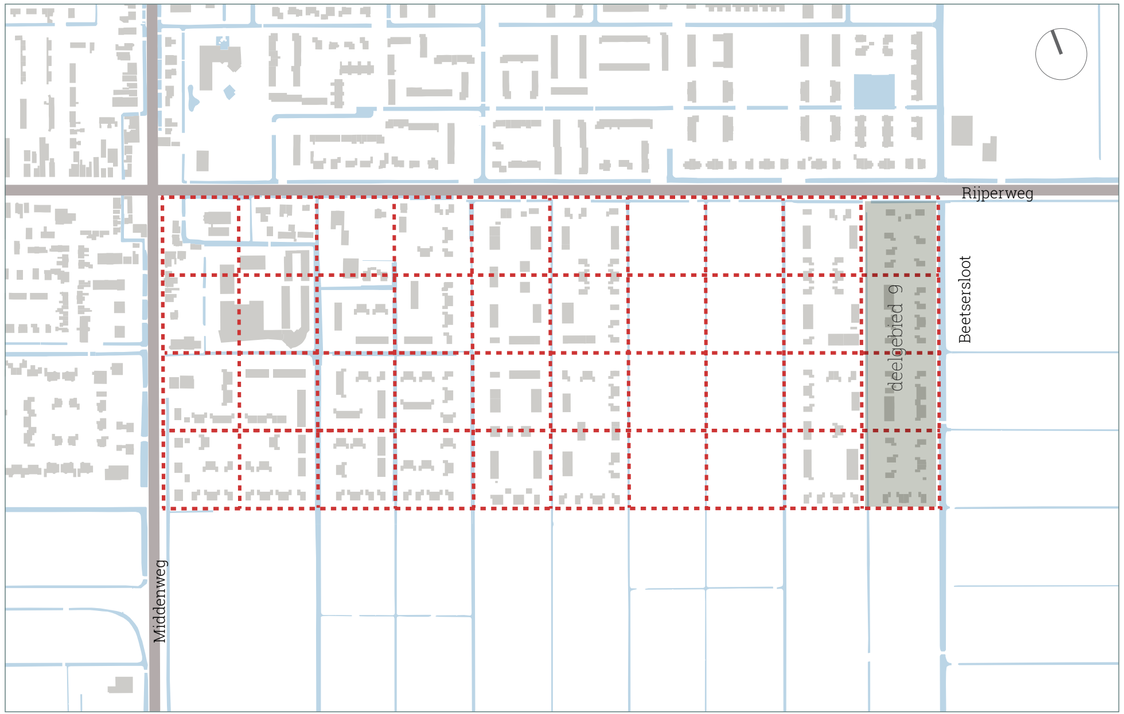
het beeld. De verschillende buurten zijn allen naar binnen gericht waardoor er weinig relatie tussen buurt en landschap is. De rand is grotendeels openbaar en voorzien van bomen. Ook in het noordoostkwadrant zijn de woningen grotendeels met de achterkant naar het landschap gericht. De rand is vrij gefragmenteerd: delen zijn openbaar toegankelijk met een weg of een voetpad, andere delen zijn privaat en de randen zijn niet continue beplant.

Assen van het dorp

De Middenweg en Rijperweg zijn de assen van Middenbeemster en hebben elk een eigen karakter. Het oorspronkelijke profiel van deze wegen bestond uit een rijbaan met aan beide zijden een enkele rij bomen en een sloot. Bebouwing langs de wegen bestond van oorsprong uit boerderijen en vrijstaande woningen, ontsloten via individuele bruggetjes en georiënteerd op de weg. Helaas is dit profiel bijna overal verdwenen in Middenbeemster. Door ventwegen en vrijliggende fietspaden is het wegprofiel breder geworden, de sloten erlangs zijn verlegd of zelfs deels gedempt en de latere woningen zijn soms met hun achterkant naar de weg gesitueerd.

De Middenweg kent nog veel oorspronkelijke bebouwing. Omdat drie van de vier kwadranten van Middenbeemster een oost-west gerichte verkaveling kennen en de bebouwing altijd op de kop van het kavel werd geplaatst vinden we de oudste bebouwing terug langs de Middenweg. Ten noorden van het kruispunt heeft bebouwing aan de Rijperweg een kleine korrel. Ten zuiden wordt de bebouwing gekenmerkt door grote monumentale panden op ruime afstand van elkaar en van de weg. De diepe siertuinen bepalen hier het beeld aan de weg, die tevens de hoofdentree van het dorp vormt vanaf de N244.

Ook de Rijperweg kent een duidelijke tweedeling. Het westelijke deel heeft veel winkels en horeca. De sloten langs de Rijperweg zijn hier gedempt om plaats te maken voor een ruimer wegprofiel met parkeren. Verder naar het westen wordt het profiel groener en keert de sloot (deels) terug. Het oostelijk deel van de Rijperweg is groener en landelijker. Dit deel van de Rijperweg kent nog over de gehele lengte aan beide zijden een sloot. Alleen ten oosten van de Hendrik de Keyserweg is de sloot vanwege de komst van een vrijliggend fietspad een stukje verlegd.
Tot in de jaren zeventig waren alleen de kerk en enkele boerderijen op de koppen van de kavels aan de zuidzijde van Rijperweg gebouwd. Vanaf de jaren tachtig van de vorige eeuw is ook de noordzijde bebouwd. Deze bebouwing kent een losse korrel van vrijstaande woningen en tweekappers. De woningen worden niet direct vanaf de weg ontsloten maar via een ventweg of via de buurt. De woningen die vanuit de buurt worden ontsloten liggen met de achtertuinen naar de Rijperweg, soms zelfs met schuttingen afgezoomd. Ook de woningen van de recente nieuwbouwwijk ‘Leeghwater’ hebben een achtertuin aan de kant van de Rijperweg. De achtergevel is weliswaar aangeduid als ‘pronkzijde’, maar het blijven achtertuinen langs de historische as van dit kruisdorp.



stramienlijnen hoofdstructuur De Keyser

Ruimtelijke kader De Keyser

De kernwaarden van De Beemster hebben een belangrijke rol gespeeld bij de hoofdopzet van De Keyser. Met name het gridpatroon, de betekenis van de verschillende lijnen, de maatvoering tussen de lijnen, de positie van de bebouwing aan de lijnen, de positie, structuur en het karakter van het dorp Middenbeemster en de ervaarbaarheid van de grote openheid zijn bij het opstellen van het kader steeds aan de orde geweest. Het ruimtelijk kader legt een structuur vast waarin, mét de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk, betekenis en kwaliteit wordt gegeven aan de lijnen van het grid. Vervolgens doet het kader uitspraken over hoe de woningen ten opzichte van dit grid zijn gesitueerd. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de hoofdstructuur van De Keyser.

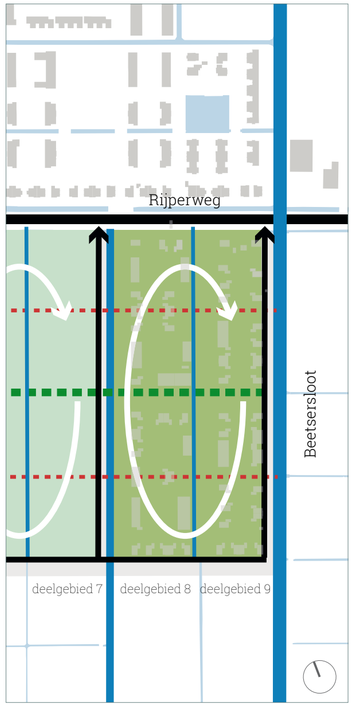
De Beemstermaat

De 'Beemstermaat' is gebaseerd op de kleinste maat die je aantreft in De Beemster: de hart-op-hart maat van 92,5 meter tussen de sloten. Dit is geen gangbare maat in de Nederlandse stedenbouw. In een studie naar de Beemstermaat is onderzocht op welke wijze een stedenbouwkundige verkavelingsprincipes kan worden gemaakt binnen deze agrarische maat. Door het plan te confirmeren aan de bijzondere maat en de vierkante gridstructuur, die zo specifiek zijn voor De Beemster als werelderfgoed, voegt de nieuwe ontwikkeling zich op een goede wijze in het landschap, met behoud van het noord-zuid gerichte slotenpatroon.

In de studie naar De Beemstermaat zijn naast de verkaveling binnen de vierkante gridstructuur ook uitgangspunten opgesteld voor het grid zelf. De kwaliteit van De Beemster schuilt immers grotendeels in de kwaliteit van de stramienlijnen van het grid: de kaarsrechte, met bomen beplante wegen.

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. Het is deze continuïteit van de lijn die het grid haar monumentaliteit geeft.
Uit de studie kwamen twee belangrijke conclusies naar voren.

1. Het is goed mogelijk een passende, dorpse verkaveling te maken binnen de 'Beemstermaat' van 92,5 meter. Het resultaat is een unieke gridstructuur die typisch is voor De Beemster.
2. Een onderscheid tussen hoofd- en sublijnen is de meest geschikte manier om de kwaliteit van de gridlijnen zelf te kunnen garanderen. Het bleek niet mogelijk om binnen de kleinste maat van 92,5 x 92,5 meter een verkaveling te maken die naar buiten is gericht, georiënteerd op de gridlijnen. Er ontstaan dan altijd aan minstens 2 zijden achterkantsituaties langs de gridlijnen die de kwaliteit van de lijn ondermij-



hoofdstructuur deelgebied 9 (‘Beemstermaat’)

nen. Door het aanwezige onderscheid tussen hoofd- en sublijnen te benutten, kan dit worden ondervangen. De hoofdlijnen zijn gebaseerd op de kavelsloten uit de kopergravure.

Uitgangspunten voor de hoofdstructuur van De Keyser:

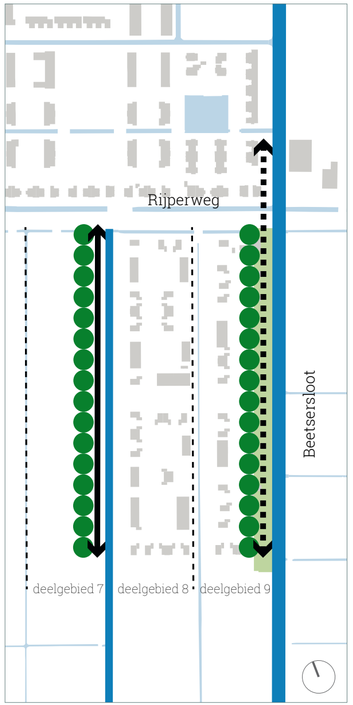
- vierkante gridstructuur met een stramien van 92,5 x 92,5 meter;
- de stramienlijnen liggen in het hart van de sloten, zodat het water de basis vormt van de ruimtelijke structuur;
- de noord-zuidrichting van de sloten geeft het grid een duidelijke richting;
- er komt een smallere sloot langs de zuidrand om de agrarische kavels te begrenzen. Deze sloot is ondergeschikt in het raster;
- het waterpeil blijft gelijk zodat de sloten ononderbroken doorlopen in het open landschap;
- alle sloten blijven gehandhaafd, ook de later gegraven subsloten die niet op kopergravure staan en er is een onderscheid tussen de hoofdlijnen, gebaseerd op de kavelsloten uit de kopergravure, en de sublijnen, gebaseerd op de later gegraven subsloten.

De hoofdstructuur voor De Keyser bestaat uit een vierkante gridstructuur met hoofd- en sublijnen, gebaseerd op de waterstructuur. De hoofdlijnen zijn gekoppeld aan de kavelsloten en beslaan daarmee de grotere maat van 185x185 meter, de kleinste maat die zichtbaar is op de kopergravure. De hoofdlijnen zijn monumentaal van karakter met een sterke continuïteit in het profiel. De bebouwing langs deze hoofdlijnen staat in een rechte, vaste rooilijn.

De sublijnen zijn informeler en smaller en de functie en vormgeving is, afhankelijk van de plek, verschillend. Het kan een weg zijn, maar ook een voetpad, groenzone, sloot, rij bomen of een combinatie van deze elementen. De sublijnen blijven echter altijd open, zichtbaar en herkenbaar. De bebouwing langs deze sublijnen kan op een gevarieerde rooilijn staan.

Hoofdlijnen noord-zuid

De hoofdlijnen in noord-zuid richting vallen samen met de kavelsloten uit de kopergravure. Deze lijnen bieden direct zicht op, en lopen via de sloten door in, het open landschap. Het uitgangspunt voor deze lijnen is dat ze een echt Beemsters karakter moeten krijgen. Dat betekent een sterk monumentale uitstraling met een ruim profiel en continue rij bomen aan één of twee kanten. De bebouwing is aan beide zijden met de voorzijde naar de kavelsloot gericht en ondersteunt het monumentale en lineaire karakter van de lijn. De bebouwing staat in één rooilijn en telt maximaal 2 lagen met kap.



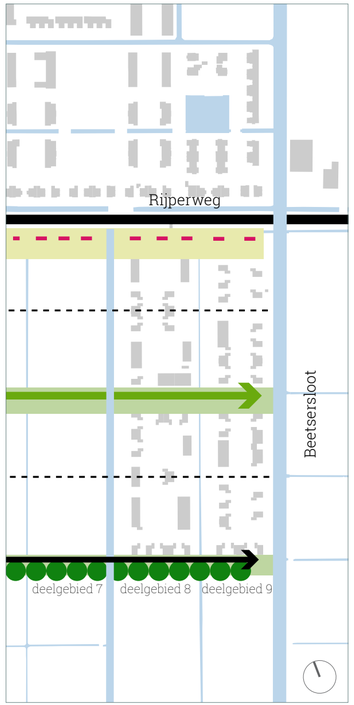
noord-zuid lijnen hoofdstructuur

Landschappelijke oostrand
De meest oostelijke noord-zuidlijn, langs de Beetsersloot, is de rand van de wijk én het dorp en heeft daarmee een bijzondere status. Deze rand wordt het gezicht van Middenbeemster en laat het landelijke, groene karakter van het dorp tot uitdrukking komen. Een goede overgang tussen buurt en landschap is het uitgangspunt. De rand is openbaar met een groene zone met een stevige bomenrij en sluit aan op het wandelpad aan de overzijde van de Rijperweg langs de wijk Leeghwater. De bebouwing sluit aan bij het groen landelijke karakter en is met de voorgevel georiënteerd op de openbare groene rand. De bebouwing staat in één rooilijn en telt afwisselend 1 of 2 lagen met kap.

Hoofdlijnen oost-west

De drie hoofdlijnen in oost-westrichting hebben elk een ander karakter voortkomend uit de plek in het raster en de relatie met de omgeving. Hieronder worden ze alle drie afzonderlijk beschreven.

Rijperweg
De Rijperweg, een van de twee hoofdassen van Middenbeemster, wordt gekenmerkt door losse bebouwing op ruime, groene kavels. De oorspronkelijke bebouwing is vaak monumentaal van karakter met een formele, symmetrische pronkzijde aan de weg. De bebouwing in De Keyser sluit hierop aan. De bebouwing langs de Rijperweg is op de weg georiënteerd en kent een losse korrel van vrijstaande woningen en tweekappers in maximaal 2 lagen met kap. De kavels zijn relatief breed waardoor er langs het lint sprake is van een afwisselend beeld met doorzichten naar het achterliggende gebied. In fase 2 wordt het karakter naar het oosten langzaam steeds landelijker. Dit kan door grotere kavels toe te passen zodat de bebouwing verder uit elkaar staat, door diepere voortuinen en/of door de bebouwing een meer landelijkere uitstraling te geven met een lagere bouw- en goothoogte. De bebouwing sluit aan bij het individuele karakter van de bebouwing langs dit historische gegroeide lint.



oost-westlijnen hoofdstructuur

Middellijn

De middelste hoofdlijn in oost-westrichting heeft geen historische of landschappelijke basis, maar komt voort uit het uitgangspunt van het vierkante grid als basis voor de ontwikkeling van De Keyser. Kenmerkend voor deze oost-westlijn is dat ze in het midden van de toekomstige wijk ligt. Door deze ligging vormt het een verbindend element in de wijk, die als centrale ontmoetings- en verblijfsplek betekenis krijgt met zijn eigen, interne kwaliteit. De inrichting wordt hier, door de ruimte groen en autoluw in te richten, op afgestemd. Het wordt een plek voor spelen en ontmoeting met een minder formeel karakter dan de hoofdlijnen in noord-zuidrichting. De bebouwing versterkt dit karakter. Langs de middellijn bestaat de bebouwing uit een dorpse mix van vrijstaande woningen, tweekappers en overwegend korte rijen in maximaal 2 lagen met kap. Deze lijn kent geen voorgeschreven rooilijn. Sprongen in de gevellijn zijn wenselijk, passend bij het meer informele karakter van de ruimte. Richting het oosten wordt de sfeer groener en landelijker, zodat een goede overgang van de buurt naar het landschap wordt gemaakt.

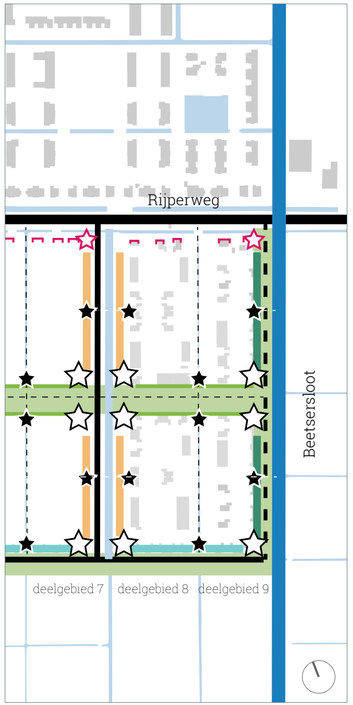
Landschappelijke zuidrand

Langs de zuidrand wordt het karakter en het beeld van fase 1 voortgezet. Het profiel van de Hendricus de Goedeweg wordt doorgetrokken, evenals de brede groenzone met een gevarieerde parkachtige inrichting met verschillende boomsoorten en een wandelpad ten zuiden van de weg. De bebouwing is met de voorgevel georiënteerd op het open landschap en bestaat uit vrijstaande woningen en tweekappers in 2 lagen met kap. De voorgevels van de woningen staan in één rooilijn.

Sublijnen

De sublijnen zijn minder formeel dan de hoofdlijnen. In noord-zuidrichtlng zijn de sublijnen aanwezig in de vorm van sloten. Deze blijven gehandhaafd en zijn onderdeel van de woonbuurt. Dat kan op velerlei manieren: met uitgeefbare of openbare oevers, in meer of mindere mate natuurlijk ingericht en meer of minder zichtbaar vanuit het openbaar gebied. Daarmee is een grote variatie aan woonsferen mogelijk.

In oost-westrichting zijn de sublijnen wel herkenbaar, maar niet persé als openbare, onbebouwde lijn. Deze lijnen hebben geen landschappelijke of historische basis, maar komen voort uit het uitgangspunt van het vierkante grid als basis voor de ontwikkeling van De Keyser. Het herkenbaar maken van het grid is het doel en dat kan op verschillende manieren. Het kan een groenzone, voetpad of straat zijn, maar de sublijn kan ook als bebouwingsaccent herkenbaar worden gemaakt in de bebouwingsrand langs de noord-zuidlijn. In dat geval is de sublijn dus bebouwd, maar blijft het



ruimtelijk kader fase 2 De Keyser

ritme van het grid wel zichtbaar en herkenbaar. De continuïteit van de noord-zuidlijnen in het raster wordt hierdoor sterker en de rechthoekige polderverkaven worden beter herkenbaar zonder het gridpatroon van De Beemster uit het oog te verliezen.

Kruispunten in het grid

Op de kruispunten van de hoofdstructuur worden accenten in de bebouwing of in de stedenbouwkundige verkaveling aangebracht (sterretjes in het ruimtelijk kader op pagina 30). Er worden in het plan drie typen accent onderscheiden – langs de Rijperweg, op kruispunten van de hoofdlijnen en op kruisingen van hoofd- en sublijnen.

De accenten langs de Rijperweg markeren de toegangen tot de wijk. Bij elke aansluiting van de wegen op de Rijperweg dient aan één zijde van de noord-zuid sloot een bebouwingsaccent te worden gerealiseerd. Deze accenten dienen als oriëntatiepunt bij de entree van de wijk. De manier waarop de toegang wordt geaccentueerd kan variëren, zodat de toegangen tot de wijk elk hun eigen karakter krijgen en van elkaar verschillen. Het kan bijvoorbeeld een extra groot kavel zijn, refererend aan een boerenerf, waar het bouwvolume expres uit de rooilijn staat. Of het kan gaan om een subtiele afwijking in het bouwvolume zelf, met een bijzondere kapvorm of een afwijkende materialisering. Het bouwvolume heeft twee representatieve gevels: een gericht op de Rijperweg en een op de wijktoegangsweg. Maar de gevel gericht op de Rijperweg is de dominante gevel.

Op kruisingen van de hoofdlijnen zijn de hoeken van de woonbuurten verbijzonderd. Dat kan stedenbouwkundig door af te wijken van de rooilijn, door het bouwvolume een kwartslag te draaien of door de hoek juist open te houden en te kiezen voor een groene inrichting. Ook kan het gaan om een subtiele afwijking in het bouwvolume zelf, met een bijzondere kapvorm of een afwijkende materialisering. Het bouwvolume heeft twee representatieve gevels gericht op de hoofdlijnen. Naast de bebouwing vindt ook een markering plaats in de inrichting van de openbare ruimte. Door het kruispunt een afwijkende inrichting te geven krijgt de bijzonder plek in het grid een accent en kan deze tevens dienst doen als verkeersremmer.

Op de kruisingen van hoofd- en sublijnen zijn de accenten subtieler: een kleine afwijking van de rooilijn, een subtiel afwijkend kleur- of materiaalgebruik of een verbijzondering van de kopgevel of het dak.









Beeldkwaliteitplan De Keyser

Voor de planontwikkeling van De Keyser zijn in het verleden een tweetal beeldkwaliteitplannen (bkp) opgesteld; een bkp voor fase 1 en een bkp voor fase 2. Deelgebied 9 ligt in fase 2 dus dat beeldkwaliteitplan vormt het uitgangspunt voor de kavelpaspoorten.

In fase 1 is voor het deelgebied tegen de dorpskern de keus gemaakt voor historiserende Beemster architectuur. Voor de rest van fase 1 is een eigentijdse vertaling van deze Beemster architectuur het uitgangspunt geweest. Zowel in architectuur, bouwvolume, detaillering en kleur- en materiaalgebruik komt dit tot uitdrukking.

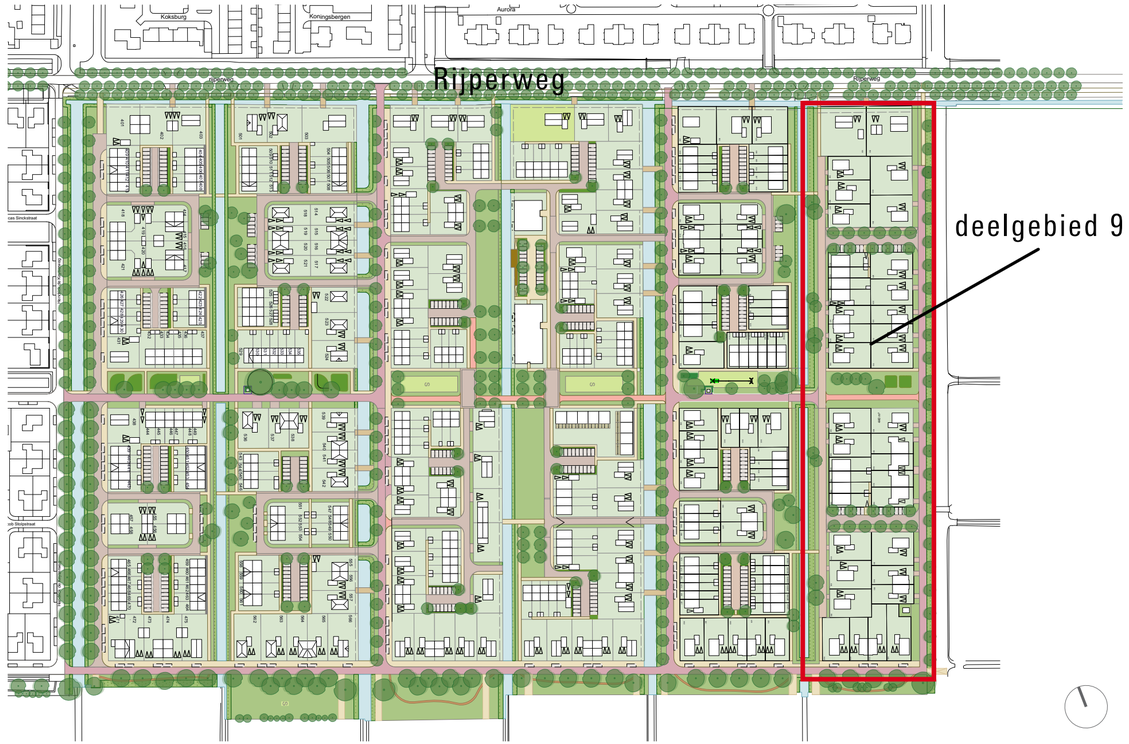
In fase 2 wordt een nieuwe, iets modernere laag aan de dorpse ontwikkeling van Middenbeemster toegevoegd. De architectuur heeft nog meer aansluiting op het nu. Van de architecten wordt gevraagd een stoere, mooie en eenvoudige maar goed gedetailleerde woning te ontwerpen en daarmee een nieuwe beeldlaag toe te voegen aan Middenbeemster. De nadruk ligt daarbij op architectuur die zich voegt in een landelijke en dorpse omgeving en die is geInspireerd op architectonische kenmerken uit De Beemster. Ook voor de vrije kavels in deelgebied 9 is dit het uitgangspunt.

Architectuur in een landelijke en dorpse omgeving kan op verschillende manieren in het woningontwerp tot uitdrukking worden gebracht. Belangrijke thema's voor Middenbeemster zijn:

- Heldere bouwvolumes;
- Balans zoeken tussen de dorpse mix en de gewenste samenhang in beeld door bijvoorbeeld te kiezen voor één dakvorm of kaphelling;
- Individuele herkenbaarheid van de woning zodat deze voor bewoners specifiek is en de wijk voor bezoekers leesbaar wordt (bij het witte huis rechtsaf, of ik woon in het huis met de groene veranda);
- Dorpse maat en schaal waarbij elementen als op-, en aanbouwen een belangrijke bijdrage leveren aan de gelaagdheid van het bouwblok en de individuele herkenbaarheid van de woning;
- Een combinatie van materialen waarbij onder andere metselwerk, keimwerk en hout elkaar afwisselen en aanvullen.
- Een zorgvuldige detaillering met aandacht voor materiaalgebruik, gevelontwerp en overstekken versterken het dorpse karakter.

Voor de woningen in fase 2 zijn toetsingscriteria opgesteld en referentiebeelden opgenomen voor de thema's rooilijnen, bouwvolumes, architectuur en detaillering, kleur- en materiaalgebruik en erfscheidingen. De criteria zijn hierna per kavel vertaald naar de kavelpaspoorten.

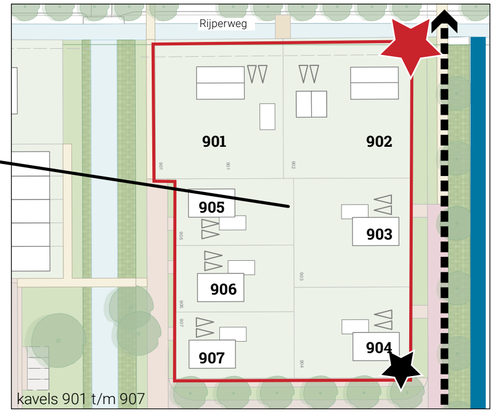




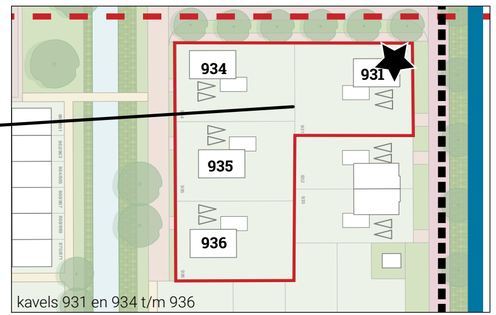
Kavelpaspoorten kavels deelgebied 9



particuliere kavels en ruimtelijk kader De Keyser



kavels 901 t/m 907



kavels 931 en 934 t/m 936

Beeldkwaliteit vrije kavels deelgebied 9

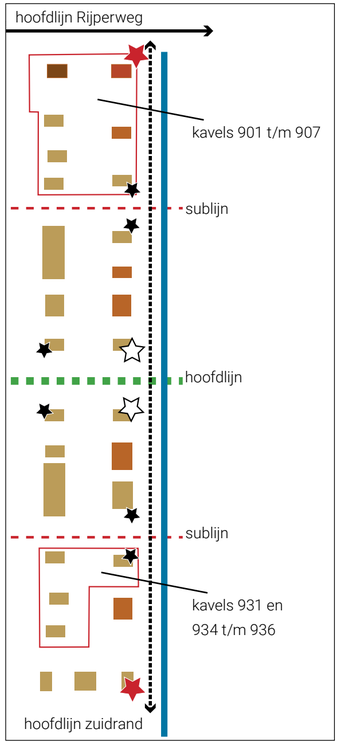
Voor deelgebied 9 is een stedenbouwkundig plan opgesteld en wordt een groot deel van de woningen ontworpen door Heren 5 Architecten. Binnen dit plan zijn tevens 11 kavels aangewezen voor particulier opdrachtgeverschap. Het ontwerp van de woningen op, en de inrichting van, deze vrije kavels moet goed aansluiten bij de waarden van De Beemster (Unesco wereld-erfgoed) en samen met de rest van het deelgebied een geheel vormen. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan zoals dat voor De Keyser is opgesteld geldt hiervoor als uitgangspunt. Op basis hiervan is voor elk kavel een kavelpaspoort opgesteld. In dit paspoort worden de uitgangspunten, randvoorwaarden en ontwerpcriteria verwoord en verbeeld. Het kavelpaspoort vormt voor welstand het toetsingskader bij de Aanvraag Omgevingsvergunning van de woningen.

In de vorige hoofdstukken zijn de waarden van De Beemster en de kenmerken van Middenbeemster beschreven. Vervolgens is toegelicht hoe dit is vertaald naar het ruimtelijk kader van De Keyser. De kavels in deelplan 9 maken deel uit van dit kader. Door de ligging op bijzondere plekken in het ruimtelijk kader gelden specifieke criteria. Deze zijn hieronder en in het betreffende kavelpaspoort weergegeven. Ook zijn in het kavelpaspoort voor de kavels in de toekomstige dorpsrand van Middenbeemster, specifiekere criteria opgenomen. Deze criteria dragen bij aan de samenhang in de dorpsrand maar schrijven tevens op welke wijze en waar de variatie en accenten kunnen plaatsvinden.

Specifieke criteria ruimtelijk kader

Voor de particulier kavels in deelgebied 9 gelden de volgende specifieke criteria vanuit het ruimtelijk kader van De Keyser:

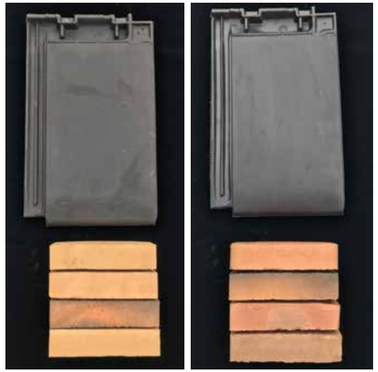
- **Kavels 901 en 902** liggen aan de Rijperweg, een polderlijn van De Beemster. De bebouwing heeft hier een individueel karakter en is gevarieerd in architectuur, bouwhoogte, kapvorm en kleur- en materiaalgebruik. De rooilijnen zijn wisselend en naar de rand van het dorp neemt de kavelgrootte en voortuindiepte toe en de bouwhoogte af.
- **Kavel 902** markeert aan de Rijperweg de hoek van de wijk en de entree van het dorp. Deze markante plek komt in de positie van de woning op het kavel tot uitdrukking en moet in het ontwerp van de woning zichtbaar worden.
- **Kavels 903, 904 en 931** liggen aan de buitenrand van het plan, aan de Beetstersloot, een hoofdlijn van het ruimtelijk kader. De bebouwing is met de voorzijde naar de kavelsloot gericht en ondersteunt het monumentale en lineaire karakter van de lijn. De bebouwing staat in een rechte rooilijn en heeft maximaal twee lagen met kap. Aan deze buitenrand mag het meer landelijke karakter van de plek in het woningontwerp naar voren komen, bijvoorbeeld door een lagere goot- of bouwhoogte. Het materiaal- en kleurgebruik van deze woningen is gelijk aan de projectmatig ontworpen woningen.
- **Kavels 904 en 931** zijn aan een kruising van een hoofdlijn met een sublijn gesitueerd. Deze markante positie moet in de situering van de woning op





Kleurenpalet woningen deelgebied 9 met twee aardse kleurtinten (met uitzondering van Rijperweg):

- de accentwoningen langs de hoofdlijn en alle woningen langs de sublijn in een donkergele baksteen
- overige woningen langs de hoofdlijn in een genuanceerd rode baksteen
- voor de daken zijn twee donker getinte typen pan uitgekozen, bij elke kleur gevelsteen hoort een eigen kleur dakpan.



het kavel en in het ontwerp van de woning tot uitdrukking komen.

- **Kavels 905, 906, 907, 934, 935 en 936** liggen aan een sublijn. De rooilijn langs deze lijn is variabel en de bebouwing sluit aan op de informele sfeer van deze subsloot. In kleur- en materiaalgebruik zoeken deze woningen de aansluiting met de projectmatig ontworpen woningen langs dezelfde lijn.

Architectuur vrije kavels

De woningen in deelgebied 9 van De Keyser moeten uitstralen dat ze een nieuwe toevoeging zijn aan het dorp. Dat betekent dat de architectuur en de toepassing en detaillering van materialen hedendaags en modern moet zijn. De kleur van het metselwerk, en/of het hout in de gevel, is aards en bestaat uit een palet van roodgetint en geelbruin. Voor de woningen in de buitenrand schrijven we een zelfde steen voor als de woningen die door Heren 5 Architecten zijn ontworpen. Voor de woningen aan de sublijn, tegenover deelgebied 8, zoekt de kleur van de baksteen en de materiaalkeus de aansluiting bij de roogetinte steen van de projectmatig ontworpen woningen. De twee woningen aan de Rijperweg vormen een toevoeging aan deze historische lijn van Middenbeemster. Ze sluiten hierdoor minder aan bij het beeld van deelgebied 9 maar juist bij het gevarieerde beeld van de Rijperweg. Wel stralen ook deze woning uit dat ze een 21e eeuwse toevoeging zijn aan de rijke geschiedenis van deze plek. Voor alle woningen geldt dat wit als basiskleur voor de gevels niet is toegestaan.

Representatie en detaillering

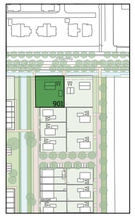
De woningen in deelgebied 9 moeten een representatieve uitstraling krijgen en goed passen binnen de dorpse sfeer van De Keyser en in het bijzonder binnen dit deelgebied. Dat wordt bereikt door een goed ontwerp met duurzame materialen, voldoende plasticiteit in de gevels en een zorgvuldige detaillering. Plasticiteit is belangrijk voor het beeld, de levendigheid en de schaduwwerking in een gevel en kan verschillende uitwerkingen krijgen. Enkele voorbeelden zijn het aanbrengen van rollagen, verschillende metselverbanden of variatie in voegen in de gevel, het aanbrengen van een trasraam (plint in de gevel), de plek van de kozijnen in de gevel bewust kiezen zodat juist diepe neggen of een bloemkozijn ontstaat, de entree verbijzonderen door metselwerk of een luifel of door detaillering aan dakranden en goten. Afhankelijk van het ontwerp van de woning, de gekozen architectuurstijl en de detaillering moet de plasticiteit een goede en passende vertaling moeten krijgen.



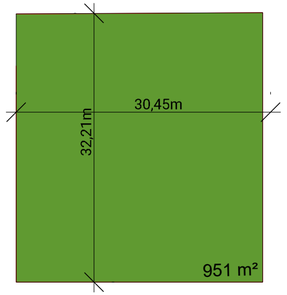
voorbeelden van plasticiteit in de gevel

Zonnepanelen

Om te voldoen aan de energie-eisen zullen zonnepanelen deel uitmaken van het woningontwerp. Het is belangrijk de positie van deze panelen direct mee te nemen in het ontwerp en ze zoveel mogelijk te integreren in het dakvlak. Donkere panelen met donkere randen zijn daarbij het minst opvallend.

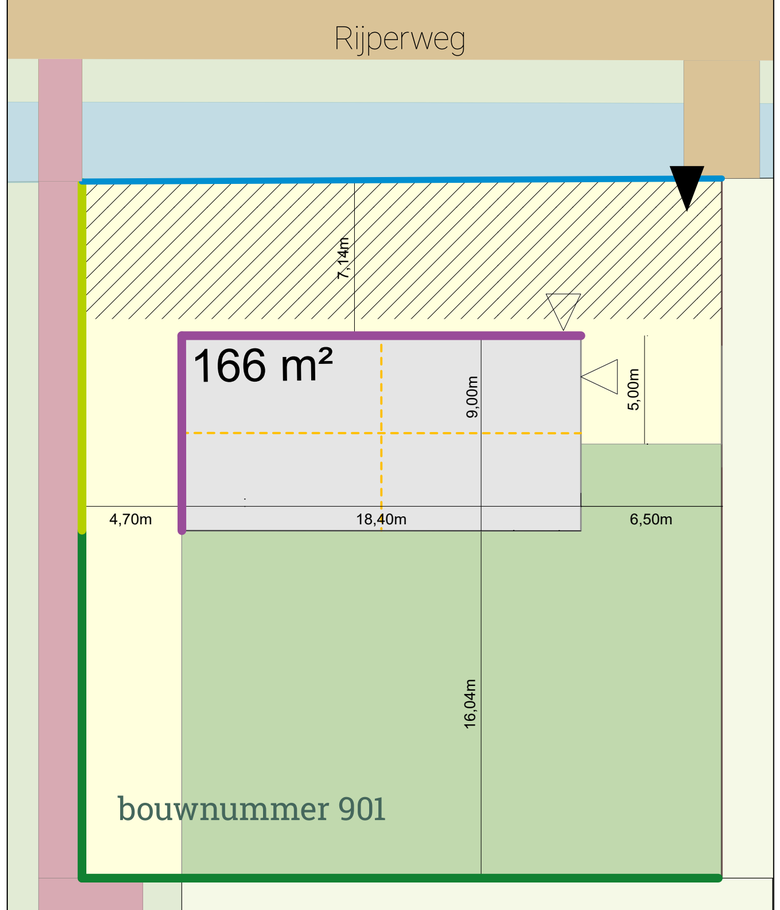


Situatie



Afmetingen kavel 901

Inrichting kavel, schaal 1:200 >



Kavelpaspoort kavel 901 (1)

Inrichting kavel

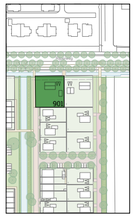
- voorgevel presenteert zich naar de Rijperweg;
- positie voorgevel is vrij maar evenwijdig aan de straat en niet voorbij aangegeven rooilijn, conform bouwvlak bestemmingsplan en rekening houdend met kabels en leidingen;
- de voorgevel en de zijgevel grenzend aan openbaar gebied hebben een representatieve uitstraling (gevel voorzien van gevelopeningen, plasticiteit in gevelontwerp, zorgvuldige detaillering);
- voor de minimale afmetingen van de voor- zij en achtertuin, zie de hiernaast afgebeelde tekening;
- minimaal twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein;
- groene erfscheidingen toepassen, voortuin aan water met groene beplanting op talud, aan zijkant perceel een lage haag (60-100 cm hoog) tot lijn van achtergevel en daar waar achtererf grenst aan openbaar gebied een groene erfscheiding (maximaal 2,0 meter hoog);
- de erfscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied worden door De Beemster Compagnie aangebracht;
- het talud en de houten beschoeiing aan voorzijde moeten worden gehandhaafd. De beschoeiing mag niet hoger dan 50 cm boven waterpeil worden opgetrokken;
- opstelplek voor kliko's uit het zicht plaatsen.

Legenda

- voortuin - kabels en leidingen strook
- bouwvlak
- achtertuin, bijbehorende bouwwerken toegestaan
- representatieve voor- en zijgevel
- nokrichting hoofdvolume
- groene erfscheiding, max 2,0 m hoog
- groene erfscheiding, 0,6 - 1,0 m hoog
- beschoeiing
- entree kavel
- entree-zijde woning

Hoofdvolume

- hoofdvolume binnen bouwvlak bouwen;
- maximaal twee bouwlagen met kap;
- goothoogte maximaal 7,0 meter;
- nokhoogte maximaal 11,0 meter;
- zadel-, schild- of mansardekap toegestaan, enkelvoudige kapvorm;
- nokrichting vrij maar evenwijdig aan langste gevel;
- onderbreking goot centraal in voorgevel toegestaan, maximaal 1/3 van de gevelbreedte.



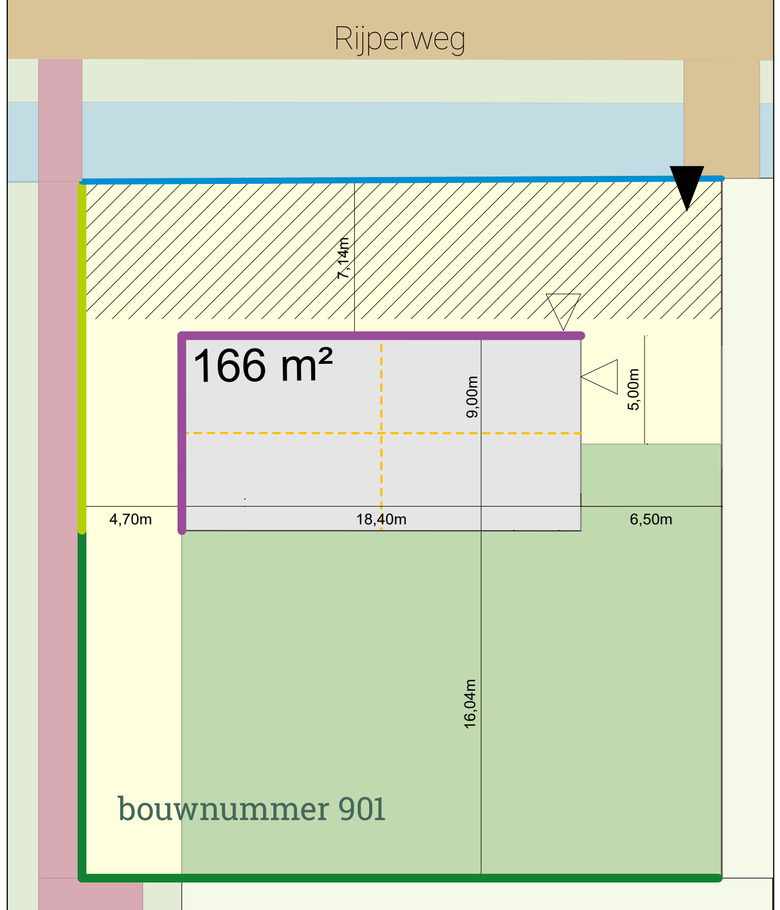
Situatie



Legenda

- voortuin - kabels en leidingen strook
- bouwvlak
- achtertuin, bijbehorende bouwwerken toegestaan
- representatieve voor- en zijgevel
- nokrichting hoofdvolume
- groene erfscheiding, max 2,0 m hoog
- groene erfscheiding, 0,6 - 1,0 m hoog
- beschoeiing
- entree kavel
- entree-zijde woning

Inrichting kavel, schaal 1:200 >



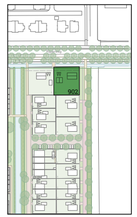
Kavelpaspoort kavel 901 (2)

Architectuur en materialisatie

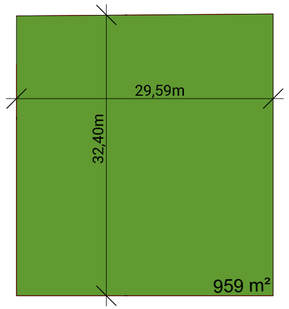
- architectuur voegt iets toe aan het gevarieerde architectuurbeeld langs deze historische lijn in De Beemster;
- architectuur sluit aan bij het nú, met dorps-landelijke elementen geïnspireerd op architectonische kenmerken in De Beemster;
- representatieve gevel naar de Rijperweg (gevel voorzien van gevelopeningen, plasticiteit in gevelontwerp, zorgvuldige detaillering);
- materialisatie en kleur moeten passen in De Beemster waarbij een combinatie van baksteen en hout mogelijk is, witte gevels zijn niet toegestaan;
- hout als onderdeel van de gevel is in kleur passend bij de Beemster;
- overig houtwerk is overwegend wit of grijs, waarbij dakranden, deuren en ramen ook een andere kleur kunnen hebben;
- daken in oranje, zwarte of grijze, keramische pannen, niet glimmend.

Bijbehorende bouwwerken en opbouwen

- bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen het groen aangegeven gebied, garage, berging, tuinhuis, etc. los van het hoofdvolume en altijd voorzien van een kap;
- bijbehorende bouwwerken zijn aan de entreezijde van het kavel toegestaan vanaf 5,0 meter achter de voorgevel in verband met parkeren op eigen terrein achter deze lijn;
- afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zij erfgrens grenzend aan naastgelegen perceel is 0 meter of minimaal 1,0 meter;
- alle bijbehorende bouwwerken hebben een kap: goothoogte maximaal 3,0 meter, nokhoogte maximaal 5,0 meter. Nokrichting evenwijdig aan de langste zijde van het bouwwerk;
- uitbouwen zoals erkers, balkons en dakopbouwen versterken het gevarieerde beeld en zijn toegestaan aan de voorzijde;
- uitbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdvolume.

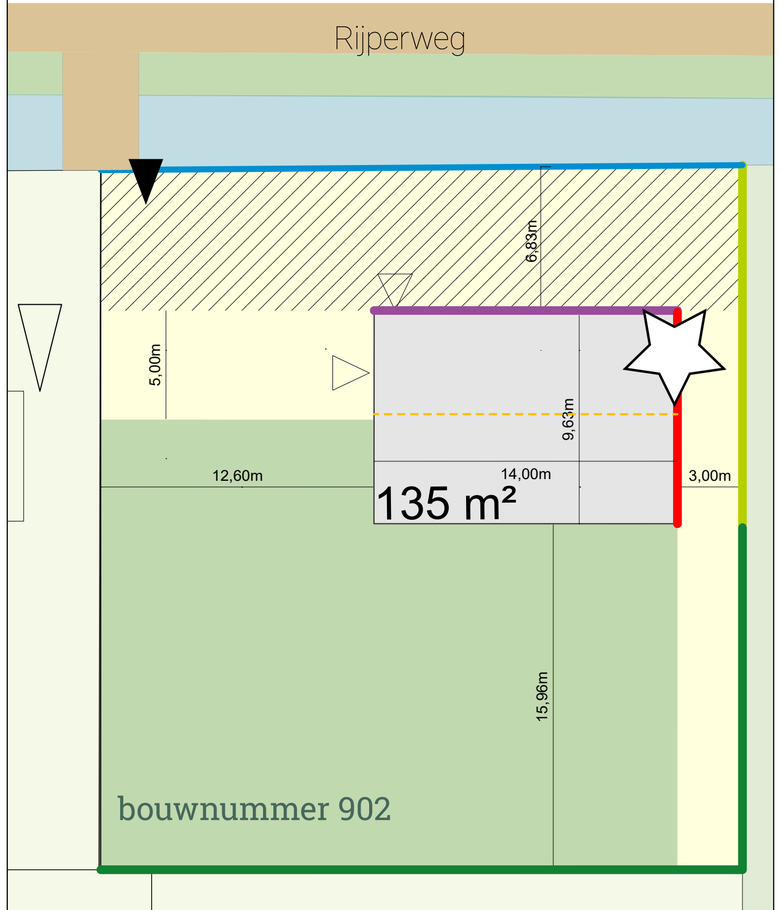


Situatie



Afmetingen kavel 902

Inrichting kavel, schaal 1:200 >



Kavelpaspoort kavel 902 (1)

Markante positie ruimtelijk kader

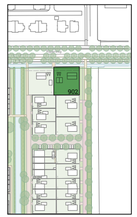
- kavel 902 vormt een accent op het kruispunt van twee hoofdlijnen uit het ruimtelijk kader en tevens de entree van het dorp;
- de grotere maat van het kavel en de positie van de oostgevel in de rooilijn langs de hoofdlijn markeren deze plek;
- het ontwerp van de woning, het kleur- en materiaalgebruik en de inrichting van het perceel dragen bij aan het markeren van deze bijzondere plek.

Legenda

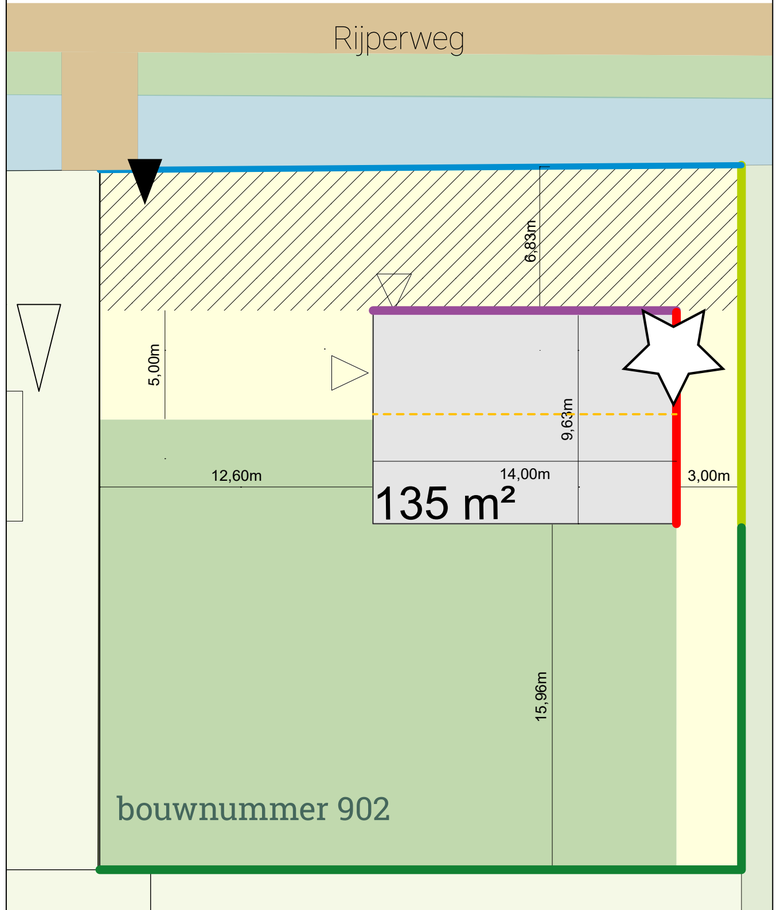
- markante positie in ruimtelijk kader
- voortuin - kabels en leidingen strook
- bouwvlak
- achtertuin, bijbehorende bouwwerken toegestaan
- representatieve voorgevel
- vaste rooilijn representatieve gevel
- nokrichting hoofdvolume
- groene erfscheiding, max 2,0 m hoog
- groene erfscheiding, 0,6-1,0 m hoog
- beschoeiing
- entree kavel
- entree-zijde woning

Inrichting kavel

- de woning presenteert zich naar de Rijperweg én het open landschap aan de oostzijde;
- positie voorgevel is vrij maar evenwijdig aan de Rijperweg en niet voorbij aangegeven rooilijn, conform bouwvlak bestemmingsplan en rekening houdend met kabels en leidingen;
- positie oostgevel moet in de aangegeven vaste rooilijn worden gebouwd;
- de voorgevel en de (zij)gevel grenzend aan openbaar gebied hebben een representatieve uitstraling (gevel voorzien van gevelopeningen, plasticiteit in gevelontwerp, zorgvuldige detaillering);
- voor de minimale afmetingen van de voor-, zij- en achtertuin, zie de hiernaast afgebeelde tekening;
- minimaal twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein;
- groene erfscheidingen toepassen, voortuin aan water met groene beplanting op talud, aan zijkant perceel een lage haag (60-100 cm hoog) tot lijn van achtergevel en vanaf deze lijn een groene erfscheiding tot maximaal 2,0 meter hoog toegestaan;
- de erfscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied worden door De Beemster Compagnie aangebracht;
- het talud en de houten beschoeiing aan voorzijde moeten worden gehandhaafd. De beschoeiing mag niet hoger dan 50 cm boven waterpeil worden opgetrokken;
- opstelplek voor kliko's uit het zicht plaatsen.



Situatie



Legenda

- markante positie in ruimtelijk kader
- voortuin - kabels en leidingen strook
- bouwvlak
- achtertuin, bijbehorende bouwwerken toegestaan
- representatieve voorgevel
- vaste rooilijn representatieve gevel
- nokrichting hoofdvolume
- groene erfscheiding, max 2,0 m hoog
- groene erfscheiding, 0,6-1,0 m hoog
- beschoeiing
- entree kavel
- entree-zijde woning

Inrichting kavel, schaal 1:200 >

Kavelpaspoort kavel 902 (2)

Hoofdvolume

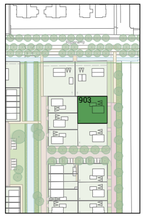
- hoofdvolume vormt, door de markante positie in het ruimtelijk kader, een accent;
- hoofdvolume binnen bouwvlak bouwen;
- maximaal twee bouwlagen met kap;
- goothoogte maximaal 7,0 meter, nokhoogte maximaal 11,0 meter;
- afgeplat tentdak, zadel-, schild- of mansardekap toegestaan, enkelvoudige kapvorm;
- nokrichting evenwijzig aan Rijperweg, evenwijdig aan langste gevel;
- onderbreking goot centraal in voor, en zijgevel toegestaan, max. 1/3 van de gevel.

Architectuur en materialisatie

- materialisatie en kleur dragen bij aan de markante positie in het ruimtelijk kader;
- architectuur voegt iets toe aan het gevarieerde architectuurbeeld langs deze historische lijn in De Beemster;
- architectuur sluit aan bij het nú, met dorps-landelijke elementen geïnspireerd op architectonische kenmerken in De Beemster;
- representatieve gevel naar de Rijperweg én het open landschap aan de oostzijde (gevel voorzien van gevelopeningen, plasticiteit in gevelontwerp, zorgvuldige detaillering);
- materiaal en kleur moeten passen in De Beemster waarbij een combinatie van baksteen en hout mogelijk is, witte gevels zijn niet toegestaan;
- hout als onderdeel van de gevel is in kleur passend bij de Beemster;
- overig houtwerk is overwegend wit of grijs, waarbij dakranden, deuren en ramen ook een andere kleur kunnen hebben;
- daken in oranje, zwarte of grijze, keramische pannen, niet glimmend.

Bijbehorende bouwwerken en opbouwen

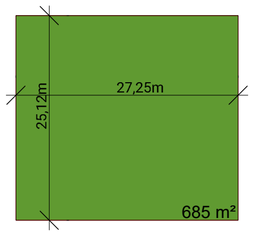
- bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen het groen aangegeven gebied, garage, berging, tuinhuis, etc. los van het hoofdvolume en altijd voorzien van een kap;
- bijbehorende bouwwerken zijn aan de entreezijde van het kavel toegestaan vanaf 5,0 meter achter de voorgevel in verband met parkeren op eigen terrein achter de voorgevel;
- afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zij erfgrens grenzend aan naastgelegen perceel is 0 meter of minimaal 1,0 meter;
- alle bijbehorende bouwwerken hebben een kap: goothoogte maximaal 3,0 meter, nokhoogte maximaal 5,0 meter. Nokrichting evenwijdig aan de langste zijde van het bouwwerk;
- uitbouwen zoals erkers, balkons en dakopbouwen versterken het gevarieerde beeld en zijn toegestaan aan de voorzijde;
- uitbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdvolume.



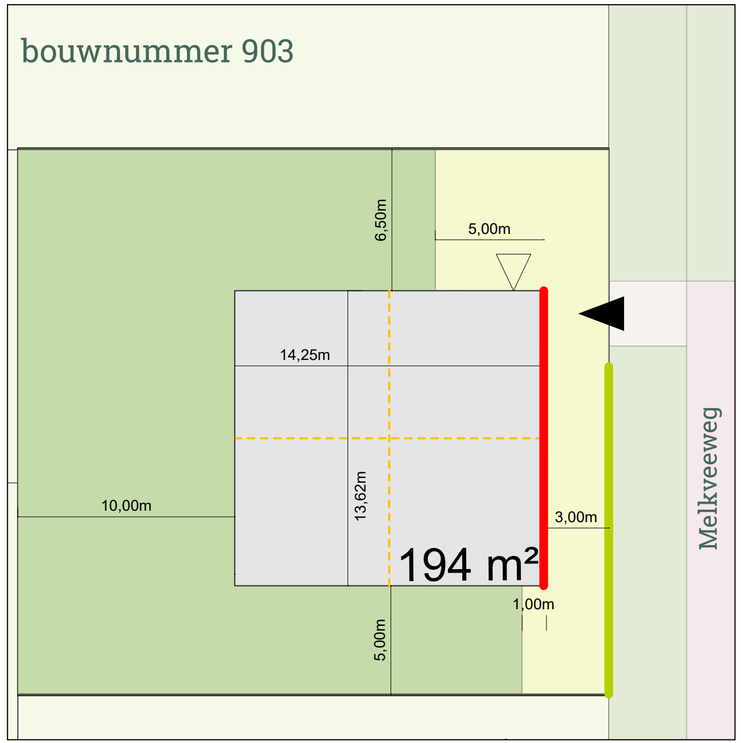
Legenda

- voortuin
- bouwvlak
- achtertuin, bijbehorende bouwwerken toegestaan
- representatieve voorgevel in vaste rooilijn
- nokrichting hoofdvolume
- groene erfscheiding, max. 0,8 m hoog
- entree kavel
- entree-zijde woning

Situatie



Afmetingen kavel



Inrichting kavel, schaal 1:200 >

Kavelpaspoort kavel 903

Inrichting kavel

- bebouwing staat in de rooilijn op 3,0 m van de erfgrens;
- voor de minimale afmetingen van de voor-, zij- en achtertuin, zie de hiernaast afgebeelde tekening;
- minimaal twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein;
- lage, groene erfscheiding aan voorzijde, 60-100 cm hoog;
- de erfscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied worden door De Beemster Compagnie aangebracht;
- opstelplek voor kliko's uit het zicht.

Hoofdvolume

- hoofdvolume binnen bouwvlak plaatsen;
- hoofdvolume georiënteerd op en evenwijdig aan de straat;
- maximaal twee bouwlagen met kap;
- goothoogte maximaal 7,0 meter;
- nokhoogte maximaal 11,0 meter;
- zadel- schild, of mansardedak toegestaan, enkelvoudige kapvorm;
- nokrichting haaks of evenwijdig op de straat;
- onderbreking goot centraal in voorgevel toegestaan, maximaal 1/3 van de gevelbreedte.

Architectuur en materialisatie

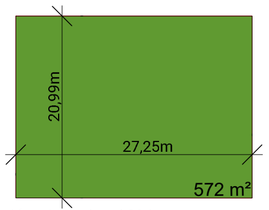
- architectuur voegt iets toe aan het gevarieerde architectuurbeeld langs deze historische lijn in De Beemster;
- architectuur sluit aan bij het nú en is niet historiserend, met dorps-landelijke elementen geïnspireerd op architectonische kenmerken in De Beemster;
- representatieve gevel naar de straat (gevel voorzien van gevelopeningen, plasticiteit in gevelontwerp, zorgvuldige detaillering);
- materiaal en kleur moeten passen in De Beemster waarbij naast baksteen als basis ook hout mogelijk is, witte gevels zijn niet toegestaan;
- baksteen sluit in type en kleur aan op de roodbruine baksteen van de projectmatig ontworpen woningen.
- eventueel hout als onderdeel van de gevel past in kleur bij de tint van de baksteen;
- overig houtwerk is overwegend wit of grijs, waarbij dakranden, deuren en ramen ook een andere kleur kunnen hebben;
- de dakpan sluit aan bij de donkere pan van de projectmatig ontworpen woningen, pannen zijn keramisch en niet glimmend.

Bijbehorende bouwwerken en opbouwen

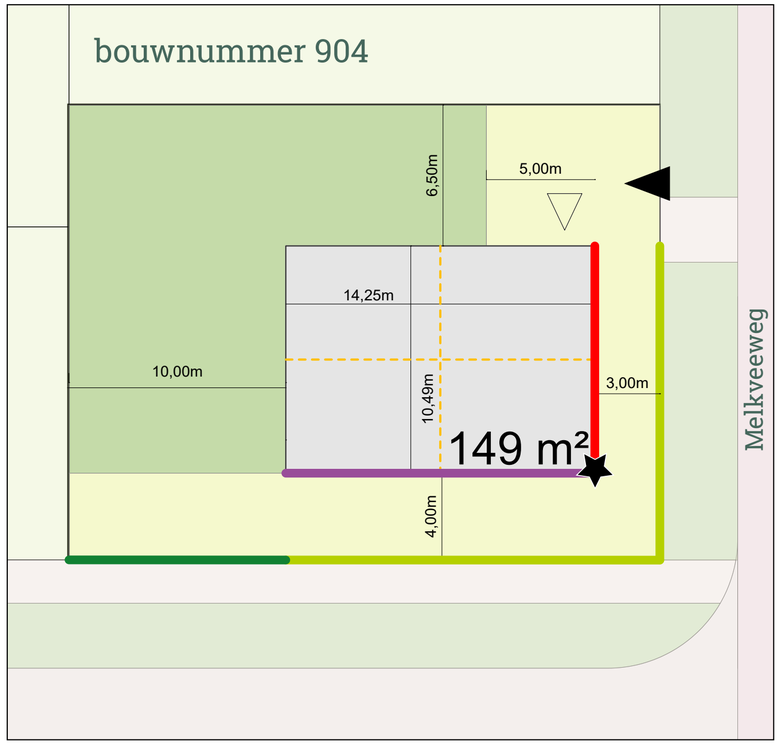
- bijbehorende bouwwerken zijn aan de entreezijde van het kavel toegestaan vanaf 5,0 meter achter de voorgevel in verband met parkeren op eigen terrein achter deze lijn;
- bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen het groen aangegeven gebied;
- afstand tot de zij erfgrens grenzend aan naastgelegen perceel is 0 meter of minimaal 1,0 meter;
- vrijstaande bijgebouwen bij voorkeur een kap: goothoogte maximaal 3,0 meter, nok maximaal 5,0 meter. Nokrichting evenwijdig aan de langste zijde van het bijgebouw.
- uitbouwen zoals erkers, balkons en dakopbouwen zijn toegestaan aan de voorzijde maar ondergeschikt aan het hoofdvolume.



Situatie



Afmetingen kavel 904



Inrichting kavel, schaal 1:200 >

Kavelpaspoort kavel 904 (1)

Markante positie ruimtelijk kader

- kavel 904 vormt een subtiel accent op het kruispunt van een hoofd- en een sublijn uit het ruimtelijk kader;
- de positie van het bouwvolume markeert deze plek;
- het ontwerp van de woning, het kleur- en materiaalgebruik en de inrichting van het perceel dragen bij aan het subtiel markeren van deze bijzondere plek.

Legenda

- subtiele markering positie in ruimtelijk kader
- voortuin
- bouwvlak
- achtertuin, bijbehorende bouwwerken toegestaan
- representatieve voorgevel in vaste rooilijn
- representatieve zijgevel
- nokrichting hoofdvolume
- groene erfscheiding, max 2,0 m hoog
- groene erfscheiding, 0,6-1,0 m hoog
- entree kavel
- entree-zijde woning

Inrichting kavel

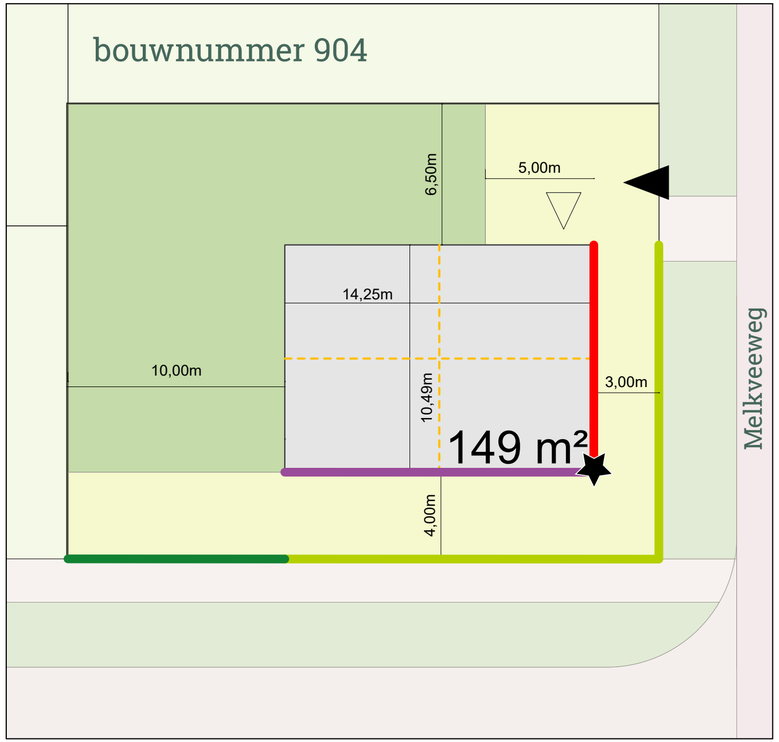
- bebouwing staat in de rooilijn op 3,0 m van de erfgrens;
- voor de minimale afmetingen van de voor-, zij- en achtertuin, zie de hiernaast afgebeelde tekening;
- minimaal twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein;
- lage, groene erfscheiding aan voorzijde, 60-100 cm hoog;
- lage, groene erfscheiding aan zijkant tot lijn achtergevel en vanaf deze lijn een groene erfscheiding van maximaal 2,0 meter hoog toegestaan;
- de erfscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied worden door De Beemster Compagnie aangebracht;
- opstelplek voor kliko's uit het zicht.

Hoofdvolume

- hoofdvolume vormt, door de markante positie in het ruimtelijk kader, een accent;
- hoofdvolume binnen bouwvlak plaatsen;
- hoofdvolume georiënteerd op en evenwijdig aan de straat;
- voor- en zijgevel hebben een representatieve uitstraling (gevel voorzien van gevelopeningen, plasticiteit in gevelontwerp, zorgvuldige detaillering);
- maximaal twee bouwlagen met kap;
- goothoogte maximaal 7,0 meter;
- nokhoogte maximaal 11,0 meter;
- zadel- schild, of mansardedak toegestaan, enkelvoudige kapvorm;
- nokrichting haaks of evenwijdig op de straat;
- onderbreking goot centraal in voor- en zijgevel toegestaan, maximaal 1/3 van de gevelbreedte.



Situatie



Legenda

- subtiele markering positie in ruimtelijk kader
- voortuin
- bouwvlak
- achtertuin, bijbehorende bouwwerken toegestaan
- representatieve voorgevel in vaste rooilijn
- representatieve zijgevel
- nokrichting hoofdvolume
- groene erfscheiding, max 2,0 m hoog
- groene erfscheiding, 0,6-1,0 m hoog
- entree kavel
- entree-zijde woning

Inrichting kavel, schaal 1:200 >

Kavelpaspoort kavel 904 (2)

Architectuur en materialisatie

- materialisatie en kleur dragen bij aan de subtiele markante positie in het ruimtelijk kader;
- architectuur voegt iets toe aan het gevarieerde architectuurbeeld langs deze historische lijn in De Beemster;
- architectuur sluit aan bij het nú en is niet historiserend, met dorps-landelijke elementen geïnspireerd op architectonische kenmerken in De Beemster;
- representatieve gevel naar de straat (gevel voorzien van gevelopeningen, plasticiteit in gevelontwerp, zorgvuldige detaillering);
- materiaal en kleur moeten passen in De Beemster waarbij een combinatie van baksteen en hout mogelijk is, witte gevels zijn niet toegestaan;
- baksteen sluit in type en kleur aan op de oker getinte baksteen van de projectmatig ontworpen woningen.
- eventueel hout als onderdeel van de gevel past in kleur bij de tint van de baksteen;
- overig houtwerk is overwegend wit of grijs, waarbij dakranden, deuren en ramen ook een andere kleur kunnen hebben;
- de dakpan sluit aan bij de donkere pan van de projectmatig ontworpen woningen, pannen zijn keramisch en niet glimmend.

Bijbehorende bouwwerken en opbouwen

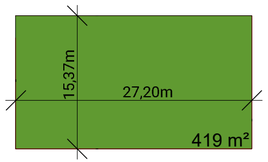
- bijbehorende bouwwerken zijn aan de entreezijde van het kavel toegestaan vanaf 5,0 meter achter de voorgevel in verband met parkeren op eigen terrein achter deze lijn;
- bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen het groen aangegeven gebied;
- afstand tot de zij erfgrens grenzend aan naastgelegen perceel is 0 meter of minimaal 1,0 meter;
- vrijstaande bijgebouwen bij voorkeur een kap: goothoogte maximaal 3,0 meter, nok maximaal 5,0 meter. Nokrichting evenwijdig aan de langste zijde van het bijgebouw.
- uitbouwen zoals erkers, balkons en dakopbouwen zijn toegestaan in de voor- en zijgevel maar zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.



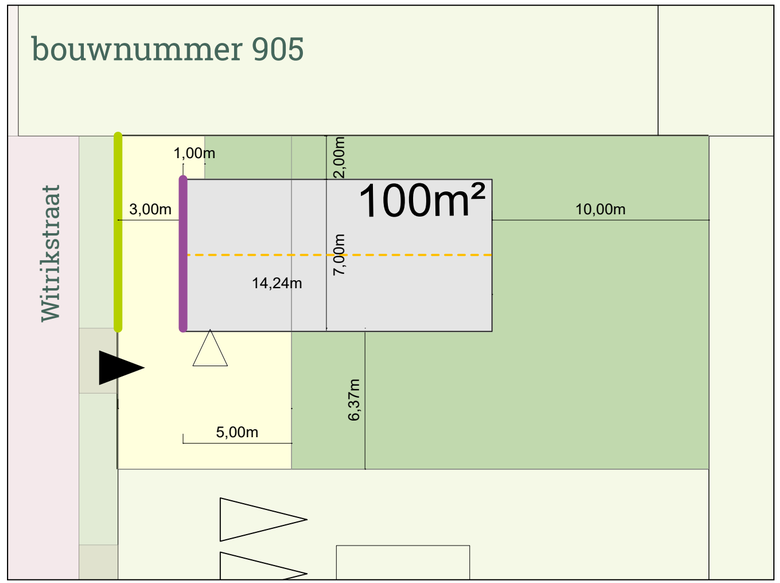
Legenda

- voortuin
- bouwvlak
- achtertuin, bijbehorende bouwwerken toegestaan
- representatieve voorgevel, min. 3,0 m voortuin
- nokrichting hoofdvolume
- groene erfscheiding, 0,6 -1,0, m hoog
- entree kavel
- entree-zijde woning

Situatie



Afmetingen kavel 905



Inrichting kavel, schaal 1:200 >

Kavelpaspoort kavel 905

Inrichting kavel

- positie voorgevel is vrij maar evenwijdig aan de straat en niet voorbij aangegeven rooilijn;
- voor de minimale afmetingen van de voor-, zij- en achtertuin, zie de hiernaast afgebeelde tekening;
- minimaal twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein;
- lage, groene erfscheiding aan voorzijde, 60-100 cm hoog;
- de erfscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied worden door De Beemster Compagnie aangebracht;
- opstelplek voor kliko's uit het zicht.

Hoofdvolume

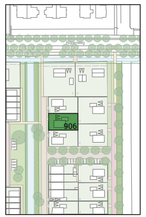
- hoofdvolume binnen bouwvlak plaatsen;
- hoofdvolume georiënteerd op en evenwijdig aan de straat;
- maximaal twee bouwlagen met kap;
- goothoogte maximaal 7,0 meter;
- nokhoogte maximaal 11,0 meter;
- zadel- schild, of mansardedak toegestaan, enkelvoudige kapvorm;
- nokrichting haaks op de straat;
- onderbreking goot centraal in voorgevel toegestaan, maximaal 1/3 van de gevelbreedte.

Architectuur en materialisatie

- architectuur sluit aan bij het nú en is niet historiserend, met dorps-landelijke elementen geïnspireerd op architectonische kenmerken in De Beemster;
- representatieve gevel naar de straat (gevel voorzien van gevelopeningen, plasticiteit in gevelontwerp, zorgvuldige detaillering);
- materiaal en kleur moeten passen in De Beemster waarbij een combinatie van baksteen en hout mogelijk is, witte gevels zijn niet toegestaan;
- baksteen sluit in type en kleur aan op de oker getinte baksteen van de projectmatig ontworpen woningen.
- eventueel hout als onderdeel van de gevel past in kleur bij de tint van de baksteen;
- overig houtwerk is overwegend wit of grijs, waarbij dakranden, deuren en ramen ook een andere kleur kunnen hebben;
- de dakpan sluit aan bij de donkere pan van de projectmatig ontworpen woningen, pannen zijn keramisch en niet glimmend.

Bijbehorende bouwwerken en opbouwen

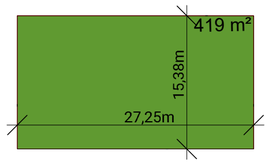
- bijbehorende bouwwerken zijn aan de entreezijde van het kavel toegestaan vanaf 5,0 meter achter de voorgevel in verband met parkeren op eigen terrein achter deze lijn;
- bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen het groen aangegeven gebied;
- afstand tot de zij erfgrens grenzend aan naastgelegen perceel is 0 meter of minimaal 1,0 meter;
- vrijstaande bijgebouwen bij voorkeur een kap: goothoogte maximaal 3,0 meter, nok maximaal 5,0 meter. Nokrichting evenwijdig aan de langste zijde van het bijgebouw.
- uitbouwen zoals erkers, balkons en dakopbouwen zijn toegestaan aan de voorzijde maar ondergeschikt aan het hoofdvolume.



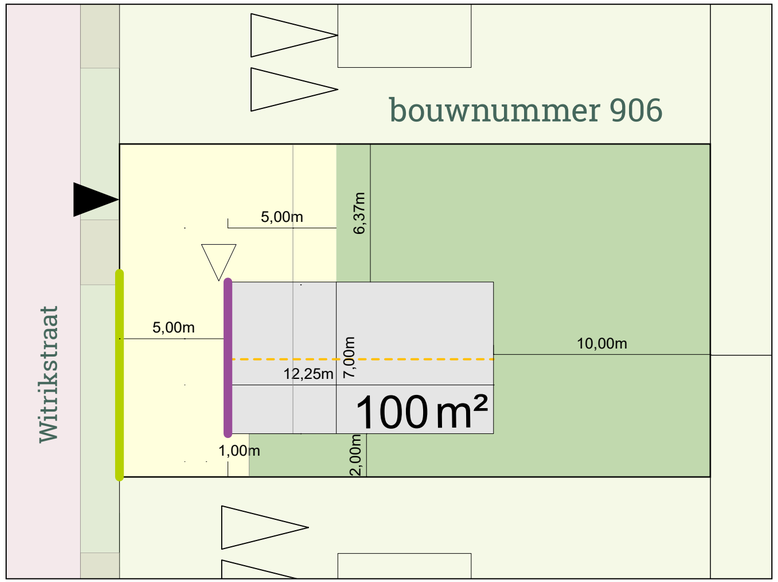
Legenda

- voortuin
- bouwvlak
- achtertuin, bijbehorende bouwwerken toegestaan
- representatieve voorgevel, min. 5,0 m voortuin
- nokrichting hoofdvolume
- groene erfscheiding, 0,6 - 1,0 m hoog
- entree kavel
- entree-zijde woning

Situatie



Afmetingen kavel 906



Inrichting kavel, schaal 1:200 >

Kavelpaspoort kavel 906

Inrichting kavel

- positie voorgevel is vrij maar evenwijdig aan de straat en niet voorbij aangegeven rooilijn;
- voor de minimale afmetingen van de voor-, zij- en achtertuin, zie de hiernaast afgebeelde tekening;
- minimaal twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein;
- lage, groene erfscheiding aan voorzijde, 60-100 cm hoog;
- de erfscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied worden door De Beemster Compagnie aangebracht;
- opstelplek voor kliko's uit het zicht.

Hoofdvolume

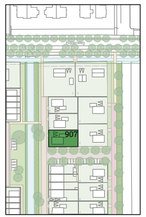
- hoofdvolume binnen bouwvlak plaatsen;
- hoofdvolume georiënteerd op en evenwijdig aan de straat;
- maximaal twee bouwlagen met kap;
- goothoogte maximaal 7,0 meter;
- nokhoogte maximaal 11,0 meter;
- zadel- schild, of mansardedak toegestaan, enkelvoudige kapvorm;
- nokrichting haaks op de straat;
- onderbreking goot centraal in voorgevel toegestaan, maximaal 1/3 van de gevelbreedte.

Architectuur en materialisatie

- architectuur sluit aan bij het nú en is niet historiserend, met dorps-landelijke elementen geïnspireerd op architectonische kenmerken in De Beemster;
- representatieve gevel naar de straat (gevel voorzien van gevelopeningen, plasticiteit in gevelontwerp, zorgvuldige detaillering);
- materiaal en kleur moeten passen in De Beemster waarbij een combinatie van baksteen en hout mogelijk is, witte gevels zijn niet toegestaan;
- baksteen sluit in type en kleur aan op de oker getinte baksteen van de projectmatig ontworpen woningen.
- eventueel hout als onderdeel van de gevel past in kleur bij de tint van de baksteen;
- overig houtwerk is overwegend wit of grijs, waarbij dakranden, deuren en ramen ook een andere kleur kunnen hebben;
- de dakpan sluit aan bij de donkere pan van de projectmatig ontworpen woningen, pannen zijn keramisch en niet glimmend.

Bijbehorende bouwwerken en opbouwen

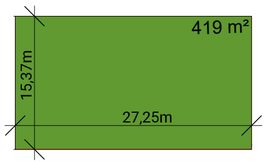
- bijbehorende bouwwerken zijn aan de entreezijde van het kavel toegestaan vanaf 5,0 meter achter de voorgevel in verband met parkeren op eigen terrein achter deze lijn;
- bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen het groen aangegeven gebied;
- afstand tot de zij erfgrens grenzend aan naastgelegen perceel is 0 meter of minimaal 1,0 meter;
- vrijstaande bijgebouwen bij voorkeur een kap: goothoogte maximaal 3,0 meter, nok maximaal 5,0 meter. Nokrichting evenwijdig aan de langste zijde van het bijgebouw.
- uitbouwen zoals erkers, balkons en dakopbouwen zijn toegestaan aan de voorzijde maar ondergeschikt aan het hoofdvolume.



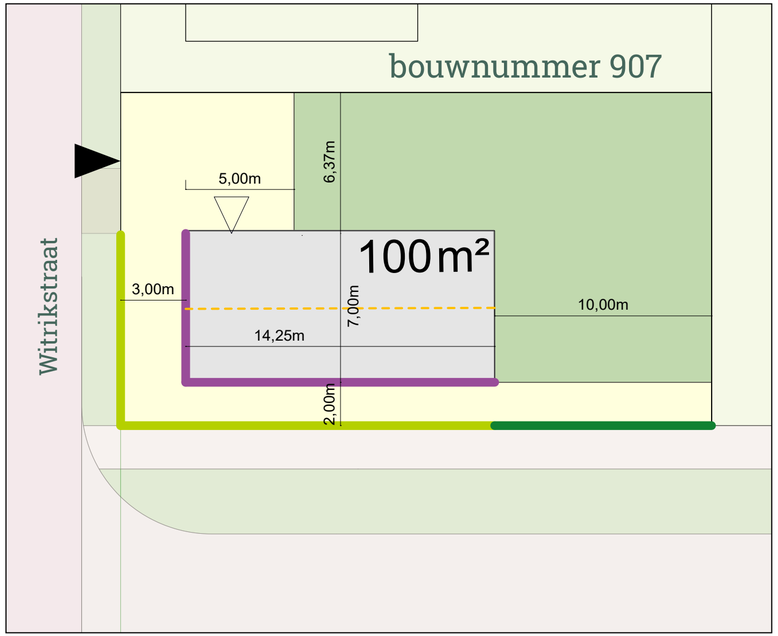
Situatie

Legenda

- voortuin
- bouwvlak
- achtertuin, bijbehorende bouwwerken toegestaan
- representatieve voor- en zijgevel
- nokrichting hoofdvolume
- groene erfscheiding, max 2,0 m hoog
- groene erfscheiding, 0,6 - 1,0 m hoog
- entree kavel
- entree-zijde woning



Afmetingen kavel 907



Inrichting kavel, schaal 1:200 >

Kavelpaspoort kavel 907

Inrichting kavel

- bebouwing staat in de rooilijn op 3,0 m van de erfgrens;
- voor de minimale afmetingen van de voor-, zij- en achtertuin, zie de hiernaast afgebeelde tekening;
- minimaal twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein;
- lage, groene erfscheiding aan voorzijde, 60-100 cm hoog;
- lage, groene erfscheiding aan zijkant tot lijn achtergevel en vanaf deze lijn een groene erfscheiding van maximaal 2,0 meter hoog toegestaan;
- de erfscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied worden door De Beemster Compagnie aangebracht;
- opstelplek voor kliko's uit het zicht.

Hoofdvolume

- hoofdvolume binnen bouwvlak plaatsen;
- hoofdvolume georiënteerd op en evenwijdig aan de straten;
- voor- en zijgevel hebben een representatieve uitstraling (gevel voorzien van gevelopeningen, plasticiteit in gevelontwerp, zorgvuldige detaillering);
- maximaal twee bouwlagen met kap;
- goothoogte maximaal 7,0 meter;
- nokhoogte maximaal 11,0 meter;
- zadel- schild, of mansardedak toegestaan, enkelvoudige kapvorm;
- nokrichting haaks op de straat;
- onderbreking goot centraal in voor- en zijgevel toegestaan, maximaal 1/3 van de gevelbreedte.

Architectuur en materialisatie

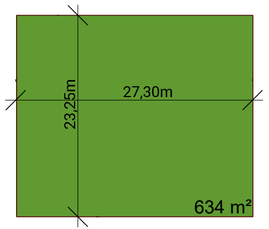
- architectuur sluit aan bij het nú en is niet historiserend, met dorps-landelijke elementen geïnspireerd op architectonische kenmerken in De Beemster;
- representatieve gevel naar de straat (gevel voorzien van gevelopeningen, plasticiteit in gevelontwerp, zorgvuldige detaillering);
- materiaal en kleur moeten passen in De Beemster waarbij een combinatie van baksteen en hout mogelijk is, witte gevels zijn niet toegestaan;
- baksteen sluit in type en kleur aan op de oker getinte baksteen van de projectmatig ontworpen woningen.
- eventueel hout als onderdeel van de gevel past in kleur bij de tint van de baksteen;
- overig houtwerk is overwegend wit of grijs, waarbij dakranden, deuren en ramen ook een andere kleur kunnen hebben;
- de dakpan sluit aan bij de donkere pan van de projectmatig ontworpen woningen, pannen zijn keramisch en niet glimmend.

Bijbehorende bouwwerken en opbouwen

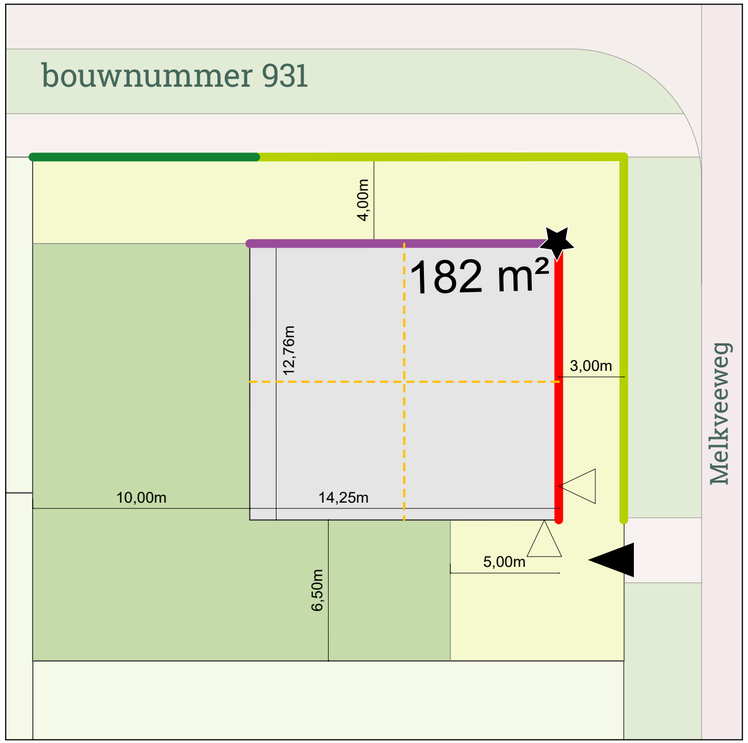
- bijbehorende bouwwerken zijn aan de entreezijde van het kavel toegestaan vanaf 5,0 meter achter de voorgevel in verband met parkeren op eigen terrein achter deze lijn;
- bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen het groen aangegeven gebied;
- afstand tot de zij erfgrens grenzend aan naastgelegen perceel is 0 meter of minimaal 1,0 meter;
- vrijstaande bijgebouwen bij voorkeur een kap: goothoogte maximaal 3,0 meter, nok maximaal 5,0 meter. Nokrichting evenwijdig aan de langste zijde van het bijgebouw.
- uitbouwen zoals erkers, balkons en dakopbouwen zijn toegestaan in de voor- en zijgevel maar zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.



Situatie



Afmetingen kavel



Inrichting kavel, schaal 1:200 >

Kavelpaspoort kavel 931 (1)

Subtiele markante positie ruimtelijk kader

- kavel 931 vormt een subtiel accent op het kruispunt van een hoofd- en een sublijn uit het ruimtelijk kader;
- de positie van het bouwvolume markeert deze plek;
- het ontwerp van de woning, het kleur- en materiaalgebruik en de inrichting van het perceel dragen bij aan het subtiel markeren van deze bijzondere plek.

Legenda

- subtiele markering positie in ruimtelijk kader
- voortuin
- bouwvlak
- achtertuin, bijbehorende bouwwerken toegestaan
- representatieve voorgevel in rooilijn
- representatieve zijgevel
- nokrichting hoofdvolume
- groene erfscheiding, max 2,0 m hoog
- groene erfscheiding, 0,6 - 1,0 m hoog
- entree kavel
- entree-zijde woning

Inrichting kavel

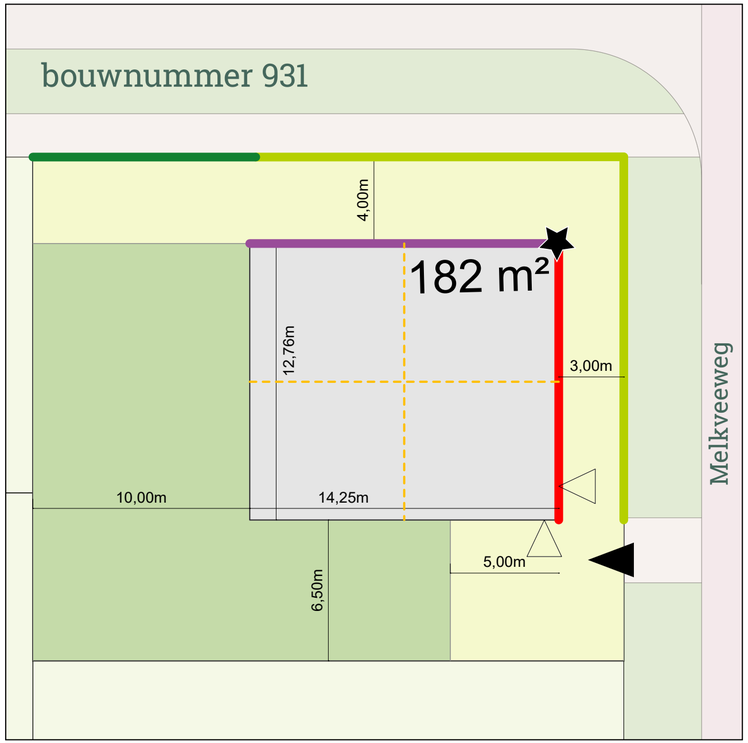
- bebouwing staat in de rooilijn op 3,0 m van de erfgrens;
- voor de minimale afmetingen van de voor-, zij- en achtertuin, zie de hiernaast afgebeelde tekening;
- minimaal twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein;
- lage, groene erfscheiding aan voorzijde, 60-100 cm hoog;
- lage, groene erfscheiding aan zijkant tot lijn achtergevel en vanaf deze lijn een groene erfscheiding van maximaal 2,0 meter hoog toegestaan;
- de erfscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied worden door De Beemster Compagnie aangebracht;
- opstelplek voor kliko's uit het zicht.

Hoofdvolume

- hoofdvolume vormt, door de markante positie in het ruimtelijk kader, een accent;
- hoofdvolume binnen bouwvlak plaatsen;
- hoofdvolume georiënteerd op en evenwijdig aan de straten;
- voor- en zijgevel hebben een representatieve uitstraling (gevel voorzien van gevelopeningen, plasticiteit in gevelontwerp, zorgvuldige detaillering);
- maximaal twee bouwlagen met kap;
- goothoogte maximaal 7,0 meter;
- nokhoogte maximaal 11,0 meter;
- zadel- schild, of mansardedak toegestaan, enkelvoudige kapvorm;
- nokrichting haaks of evenwijdig op de straat;
- onderbreking goot centraal in voor- en zijgevel toegestaan, maximaal 1/3 van de gevelbreedte.



Situatie



Legenda

- subtiele markering positie in ruimtelijk kader
- voortuin
- bouwvlak
- achtertuin, bijbehorende bouwwerken toegestaan
- representatieve voorgevel in rooilijn
- representatieve zijgevel
- nokrichting hoofdvolume
- groene erfscheiding, max 2,0 m hoog
- groene erfscheiding, 0,6 - 1,0 m hoog
- entree kavel
- entree-zijde woning

Inrichting kavel, schaal 1:200 >

Kavelpaspoort kavel 931 (2)

Architectuur en materialisatie

- materialisatie en kleur dragen bij aan de subtiele markante positie in het ruimtelijk kader;
- architectuur voegt iets toe aan het gevarieerde architectuurbeeld langs deze historische lijn in De Beemster;
- architectuur sluit aan bij het nú en is niet historiserend, met dorps-landelijke elementen geïnspireerd op architectonische kenmerken in De Beemster;
- representatieve gevel naar de straten (gevel voorzien van gevelopeningen, plasticiteit in gevelontwerp, zorgvuldige detaillering);
- materiaal en kleur moeten passen in De Beemster waarbij een combinatie van baksteen en hout mogelijk is, witte gevels zijn niet toegestaan;
- baksteen sluit in type en kleur aan op de oker getinte baksteen van de projectmatig ontworpen woningen.
- eventueel hout als onderdeel van de gevel past in kleur bij de tint van de baksteen;
- overig houtwerk is overwegend wit of grijs, waarbij dakranden, deuren en ramen ook een andere kleur kunnen hebben;
- de dakpan sluit aan bij de donkere pan van de projectmatig ontworpen woningen, pannen zijn keramisch en niet glimmend.

Bijbehorende bouwwerken en opbouwen

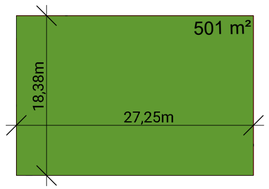
- bijbehorende bouwwerken zijn aan de entreezijde van het kavel toegestaan vanaf 5,0 meter achter de voorgevel in verband met parkeren op eigen terrein achter deze lijn;
- bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen het groen aangegeven gebied;
- afstand tot de zij erfgrens grenzend aan naastgelegen perceel is 0 meter of minimaal 1,0 meter;
- vrijstaande bijgebouwen bij voorkeur een kap: goothoogte maximaal 3,0 meter, nok maximaal 5,0 meter. Nokrichting evenwijdig aan de langste zijde van het bijgebouw.
- uitbouwen zoals erkers, balkons en dakopbouwen zijn toegestaan in de voor- en zijgevel maar zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.



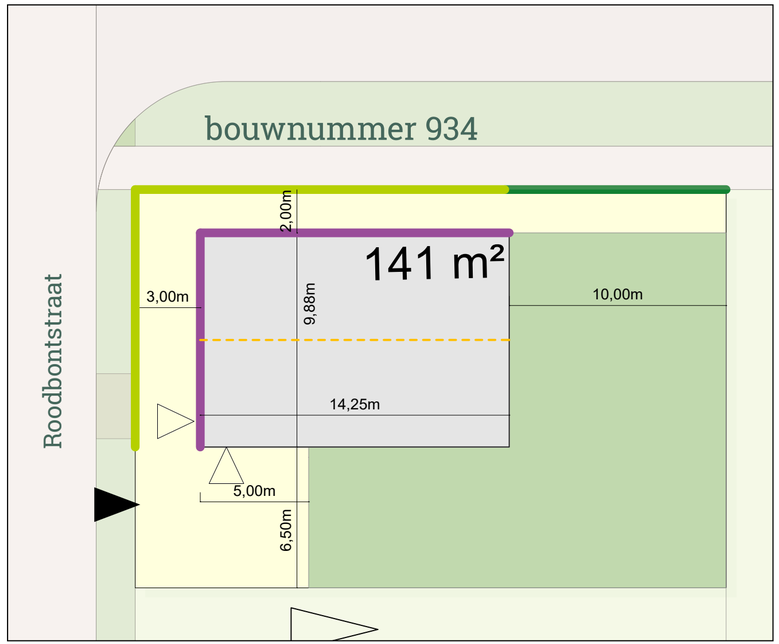
Situatie

Legenda

- voortuin
- bouwvlak
- achtertuin, bijbehorende bouwwerken toegestaan
- representatieve voor- en zijgevel
- nokrichting hoofdvolume
- groene erfscheiding, max 2,0 m hoog
- groene erfscheiding, 0,6 - 1,0 m hoog
- entree kavel
- entree-zijde woning



Afmetingen kavel



Inrichting kavel, schaal 1:200 >

Kavelpaspoort kavel 934

Inrichting kavel

- positie voorgevel is vrij maar evenwijdig aan de straat en niet voorbij aangegeven rooilijn;
- voor de minimale afmetingen van de voor-, zij- en achtertuin, zie de hiernaast afgebeelde tekening;
- minimaal twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein;
- lage, groene erfscheiding aan voorzijde, 60-100 cm hoog;
- lage, groene erfscheiding aan zijkant tot lijn achtergevel en vanaf deze lijn een groene erfscheiding van maximaal 2,0 meter hoog toegestaan;
- de erfscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied worden door De Beemster Compagnie aangebracht;
- opstelplek voor kliko's uit het zicht.

Hoofdvolume

- hoofdvolume binnen bouwvlak plaatsen;
- hoofdvolume georiënteerd op en evenwijdig aan de straat;
- voor- en zijgevel hebben een representatieve uitstraling (gevel voorzien van gevelopeningen, plasticiteit in gevelontwerp, zorgvuldige detaillering);
- maximaal twee bouwlagen met kap;
- goothoogte maximaal 7,0 meter;
- nokhoogte maximaal 11,0 meter;
- zadel- schild, of mansardedak toegestaan, enkelvoudige kapvorm;
- nokrichting haaks op de straat;
- onderbreking goot centraal in voor- en zijgevel toegestaan, maximaal 1/3 van de gevelbreedte.

Architectuur en materialisatie

- architectuur sluit aan bij het nú en is niet historiserend, met dorps-landelijke elementen geïnspireerd op architectonische kenmerken in De Beemster;
- representatieve gevel naar de straten (gevel voorzien van gevelopeningen, plasticiteit in gevelontwerp, zorgvuldige detaillering);
- materiaal en kleur moeten passen in De Beemster waarbij een combinatie van baksteen en hout mogelijk is, witte gevels zijn niet toegestaan;
- baksteen sluit in type en kleur aan op de oker getinte baksteen van de projectmatig ontworpen woningen.
- eventueel hout als onderdeel van de gevel past in kleur bij de tint van de baksteen;
- overig houtwerk is overwegend wit of grijs, waarbij dakranden, deuren en ramen ook een andere kleur kunnen hebben;
- de dakpan sluit aan bij de donkere pan van de projectmatig ontworpen woningen, pannen zijn keramisch en niet glimmend.

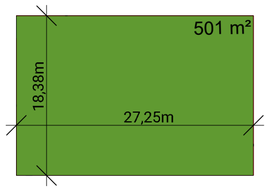
Bijbehorende bouwwerken en opbouwen

- bijbehorende bouwwerken zijn aan de entreezijde van het kavel toegestaan vanaf 5,0 meter achter de voorgevel in verband met parkeren op eigen terrein achter deze lijn;
- bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen het groen aangegeven gebied;
- afstand tot de zij erfgrens grenzend aan naastgelegen perceel is 0 meter of minimaal 1,0 meter;
- vrijstaande bijgebouwen heeft bij voorkeur een kap: goothoogte maximaal 3,0 meter, nok maximaal 5,0 meter. Nokrichting evenwijdig aan de langste zijde van het bijgebouw.
- uitbouwen zoals erkers, balkons en dakopbouwen zijn toegestaan in de voor- en zijgevel maar zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.

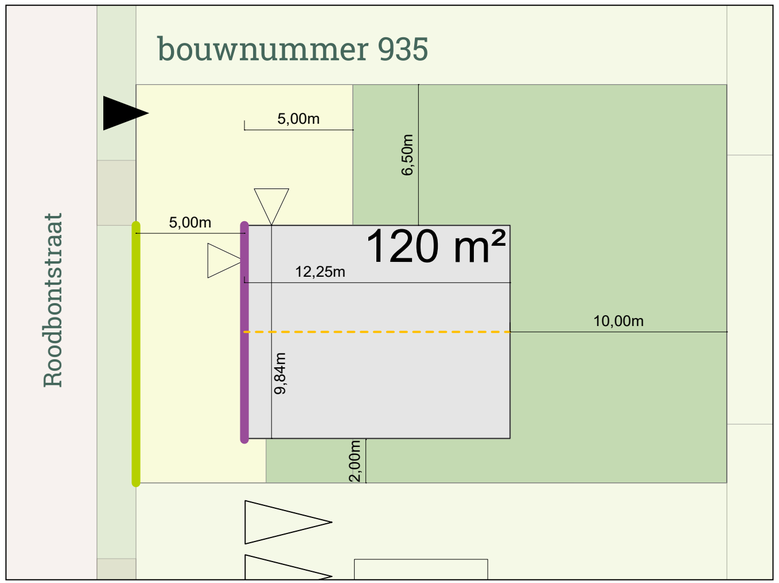


Legenda
- voortuin
- bouwvlak
- achtertuin, bijbehorende bouwwerken toegestaan
- representatieve voorgevel, min. 5,0 m voortuin
- nokrichting hoofdvolume
- groene erfscheiding, 0,6 - 1,0 m hoog
- entree kavel
- entree-zijde woning

Situatie



Afmetingen kavel



Inrichting kavel, schaal 1:200 >

Kavelpaspoort kavel 935

Inrichting kavel
- positie voorgevel is vrij maar evenwijdig aan de straat en niet voorbij aangegeven rooilijn;
- voor de minimale afmetingen van de voor-, zij- en achtertuin, zie de hiernaast afgebeelde tekening;
- minimaal twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein;
- lage, groene erfscheiding aan voorzijde, 60-100 cm hoog;
- de erfscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied worden door De Beemster Compagnie aangebracht;
- opstelplek voor kliko's uit het zicht.

Hoofdvolume
- hoofdvolume binnen bouwvlak plaatsen;
- hoofdvolume georiënteerd op en evenwijdig aan de straat;
- maximaal twee bouwlagen met kap;
- goothoogte maximaal 7,0 meter;
- nokhoogte maximaal 11,0 meter;
- zadel- schild, of mansardedak toegestaan, enkelvoudige kapvorm;
- nokrichting haaks op de straat;
- onderbreking goot centraal in voorgevel toegestaan, maximaal 1/3 van de gevelbreedte.

Architectuur en materialisatie
- architectuur sluit aan bij het nú en is niet historiserend, met dorps-landelijke elementen geïnspireerd op architectonische kenmerken in De Beemster;
- representatieve gevel naar de straat (gevel voorzien van gevelopeningen, plasticiteit in gevelontwerp, zorgvuldige detaillering);
- materiaal en kleur moeten passen in De Beemster waarbij een combinatie van baksteen en hout mogelijk is, witte gevels zijn niet toegestaan;
- baksteen sluit in type en kleur aan op de oker getinte baksteen van de projectmatig ontworpen woningen.
- eventueel hout als onderdeel van de gevel past in kleur bij de tint van de baksteen;
- overig houtwerk is overwegend wit of grijs, waarbij dakranden, deuren en ramen ook een andere kleur kunnen hebben;
- de dakpan sluit aan bij de donkere pan van de projectmatig ontworpen woningen, pannen zijn keramisch en niet glimmend.

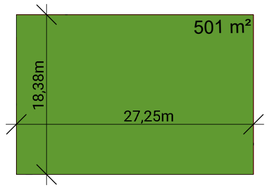
Bijbehorende bouwwerken en opbouwen
- bijbehorende bouwwerken zijn aan de entreezijde van het kavel toegestaan vanaf 5,0 meter achter de voorgevel in verband met parkeren op eigen terrein achter deze lijn;
- bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen het groen aangegeven gebied;
- afstand tot de zij erfgrens grenzend aan naastgelegen perceel is 0 meter of minimaal 1,0 meter;
- vrijstaande bijgebouwen heeft bij voorkeur een kap: goothoogte maximaal 3,0 meter, nok maximaal 5,0 meter. Nokrichting evenwijdig aan de langste zijde van het bijgebouw.
- uitbouwen zoals erkers, balkons en dakopbouwen zijn toegestaan aan de voorzijde maar ondergeschikt aan het hoofdvolume.



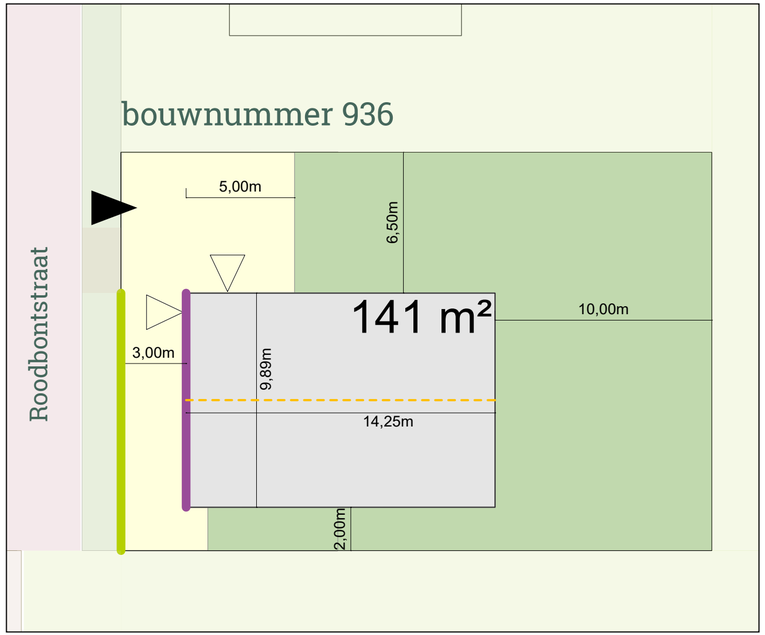
Situatie

Legenda

- voortuin
- bouwvlak
- achtertuin, bijbehorende bouwwerken toegestaan
- representatieve voorgevel, min. 3,0 m voortuin
- nokrichting hoofdvolume
- groene erfscheiding, 0,6 -1,0 m hoog
- entree kavel
- entree-zijde woning



Afmetingen kavel



Inrichting kavel, schaal 1:200 >

Kavelpaspoort kavel 936

Inrichting kavel

- bebouwing staat in de rooilijn op 3,0 m van de erfgrens;
- voor de minimale afmetingen van de voor-, zij- en achtertuin, zie de hiernaast afgebeelde tekening;
- minimaal twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein;
- lage, groene erfscheiding aan voorzijde, 60-100 cm hoog;
- de erfscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied worden door De Beemster Compagnie aangebracht;
- opstelplek voor kliko's uit het zicht.

Hoofdvolume

- hoofdvolume binnen bouwvlak plaatsen;
- hoofdvolume georiënteerd op en evenwijdig aan de straat;
- maximaal twee bouwlagen met kap;
- goothoogte maximaal 7,0 meter;
- nokhoogte maximaal 11,0 meter;
- zadel- schild, of mansardedak toegestaan, enkelvoudige kapvorm;
- nokrichting haaks of evenwijdig op de straat;
- onderbreking goot centraal in voorgevel toegestaan, maximaal 1/3 van de gevelbreedte.

Architectuur en materialisatie

- architectuur voegt iets toe aan het gevarieerde architectuurbeeld langs deze historische lijn in De Beemster;
- architectuur sluit aan bij het nú en is niet historiserend, met dorps-landelijke elementen geïnspireerd op architectonische kenmerken in De Beemster;
- representatieve gevel naar de straat (gevel voorzien van gevelopeningen, plasticiteit in gevelontwerp, zorgvuldige detaillering);
- materiaal en kleur moeten passen in De Beemster waarbij een combinatie van baksteen en hout mogelijk is, witte gevels zijn niet toegestaan;
- baksteen sluit in type en kleur aan op de oker getinte baksteen van de projectmatig ontworpen woningen.
- eventueel hout als onderdeel van de gevel past in kleur bij de tint van de baksteen;
- overig houtwerk is overwegend wit of grijs, waarbij dakranden, deuren en ramen ook een andere kleur kunnen hebben;
- de dakpan sluit aan bij de donkere pan van de projectmatig ontworpen woningen, pannen zijn keramisch en niet glimmend.

Bijbehorende bouwwerken en opbouwen

- bijbehorende bouwwerken zijn aan de entreezijde van het kavel toegestaan vanaf 5,0 meter achter de voorgevel in verband met parkeren op eigen terrein achter deze lijn;
- bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen het groen aangegeven gebied;
- afstand tot de zij erfgrens grenzend aan naastgelegen perceel is 0 meter of minimaal 1,0 meter;
- vrijstaande bijgebouwen heeft bij voorkeur een kap: goothoogte maximaal 3,0 meter, nok maximaal 5,0 meter. Nokrichting evenwijdig aan de langste zijde van het bijgebouw.
- uitbouwen zoals erkers, balkons en dakopbouwen zijn toegestaan aan de voorzijde maar ondergeschikt aan het hoofdvolume.