

Beeldkwaliteitskader Bredius

*Stedenbouwkundig en landschappelijk kader voor
gebiedsontwikkeling Brediusgronden*



Gemeente Muiden ism Rijksvastgoedbedrijf

september 2015

Beeldkwaliteitskader Bredius

*Stedenbouwkundig en landschappelijk kader voor
gebiedsontwikkeling Brediusgronden*

Gemeente Muiden ism Rijksvastgoedbedrijf

september 2015

1. INLEIDING	4
2. ANALYSE	6
3. PROGRAMMA	16
4. RUIMTELIJK RAAMWERK	17
5. SAMENGEVAT	26
6. BEELDKWALITEIT	28

1. INLEIDING

De locatie Bredius in Muiden gaat transformeren van een weiland ingeklemd tussen de snelweg A1 en de Trekvaart, naar een gemengd gebied ingebed in een landschappelijke setting waar gerecreëerd, gewoond en gewerkt gaat worden. Bovendien gaat de directe omgeving van Bredius ingrijpend veranderen door de verplaatsing van de A1 met een aquaduct onder de Vecht, de ontwikkeling van een ecologische verbindingzone (de zogenoemde Waterlandtak), de ontwikkeling van het Krijgsman terrein en van de Bloemendalerpolder. Bredius komt daarmee in een totaal nieuw daglicht te staan en krijgt een prominente positie in Muiden - het is het eerste wat je van Muiden ziet als je de snelweg af komt rijden.

Aanleiding voor deze transformatie van Bredius is dat de voetbalvelden op de Krijgsman locatie moeten worden verplaatst om de ontwikkeling van dit gebied mogelijk te maken

Wat is een beeldkwaliteitskader

Een beeldkwaliteitskader brengt waardevolle kenmerken en kwaliteiten van een gebied in beeld, met als doel de identiteit van een gebied te versterken. Het kan gaan om het behouden en versterken van een bestaande identiteit of het realiseren van een nieuwe identiteit. Het geeft een samenhangend pakket van ambities, richtlijnen en maatregelen zowel voor de bebouwing, de openbare ruimte en de samenhang ertussen. Basis hiervoor zijn de bestaande ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten. De beeldkwaliteit van een gebied is hetgeen men visueel kan waarnemen, de verschijningsvorm(en) en de uiterlijke kenmerken van een gebied in de bebouwde maar ook onbebouwde omgeving. Behalve een heldere en samenhangende ruimtelijke structuur zijn identiteit en belevingswaarden van groot belang voor een goede beeldkwaliteit. Met identiteit wordt een herkenbare eigenheid van een gebied bedoeld waarin het zich onderscheidt van andere gebieden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan specifieke landschappelijke kenmerken, beleving en gebruik van de openbare ruimte en karakteristieke bebouwing.

Doel beeldkwaliteitskader

In het beeldkwaliteitskader wordt het beoogde ambitieniveau verder uitgewerkt en geconcretiseerd zonder dat er sprake is van een vastomlijnd plan. De waardevolle kenmerken en kwaliteiten van het gebied en de relatie met de omgeving worden in beeld gebracht en er wordt een samenhangend pakket van ambities, richtlijnen en maatregelen gepresenteerd voor zowel de bebouwing, de landschappelijke inrichting, de openbare ruimte als de samenhang ertussen.

De belangrijkste ruimtelijke richtlijnen en kaders worden ook uitgewerkt in de regels, de verbeelding en de toelichting van het bestemmingsplan. Een deel van de kaders zal verder met de welstand worden besproken. Dat geldt met name voor materiaalgebruik, vormen, verhoudingen en kleuren.

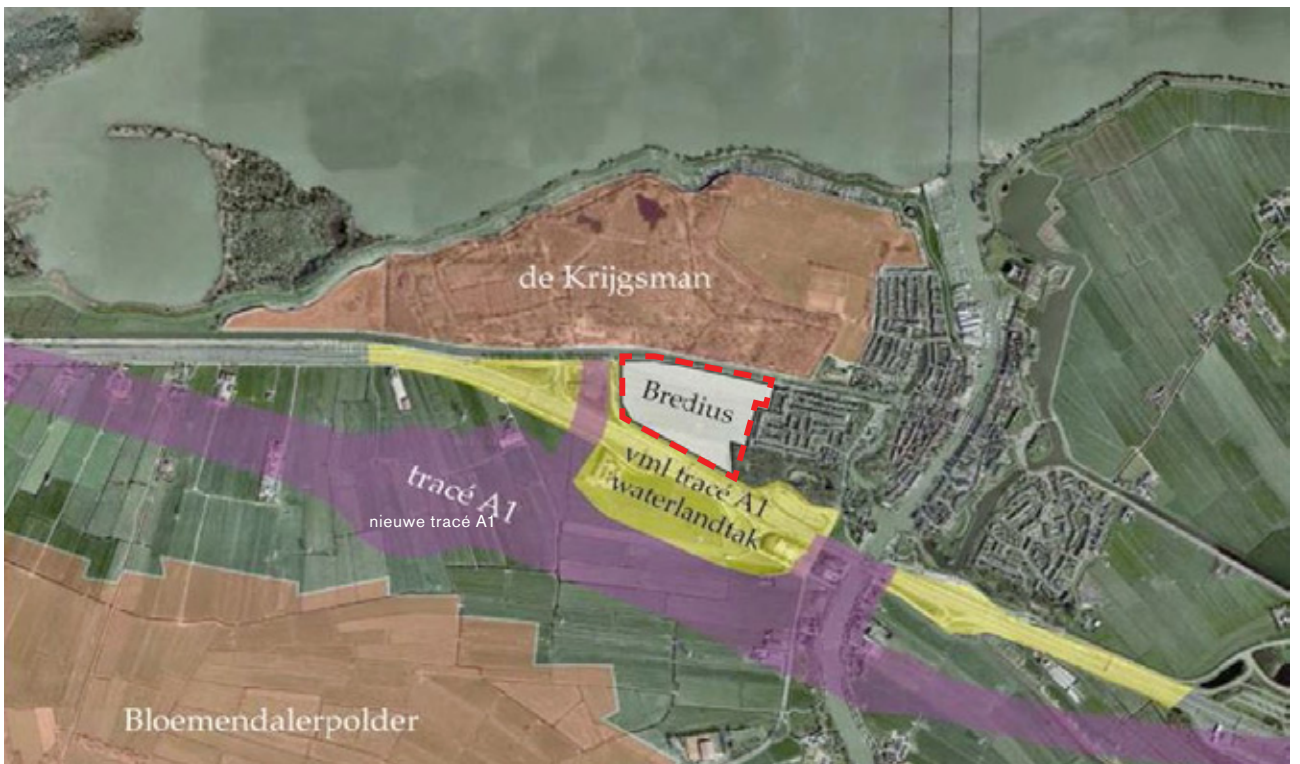
Het kwaliteitskader zal ook als inspiratiebron dienen voor geïnteresseerde ontwikkelaars en zal ook gebruikt worden bij het toetsten van de plannen.

Leeswijzer

In het hoofdstuk Analyse wordt de cultuurhistorie en het landschap van de locatie beschreven en de relatie tot alle ontwikkelingen die zich rondom Bredius afspelen. Het hoofdstuk Programma beschrijft een aantal uitgangspunten zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig kader Brediusgronden, waarvan dit beeldkwaliteitskader een uitwerking is. Het hoofdstuk Ruimtelijk raamwerk beschrijft het stedenbouwkundige en landschappelijke raamwerk waarbinnen Bredius ontwikkeld gaat worden. Het hoofdstuk Beeldkwaliteit gaat ten slotte in op gewenste sfeer, uitstraling en verschijningsvorm van de belangrijkste onderdelen van het raamwerk en haar mogelijke invulling.



Locatie Bredius in de huidige situatie



Bredius locatie in de context van nieuwe ontwikkelingen

2. ANALYSE

Veranderend Landschap

Het aanzien van Muiden gaat de komende jaren sterk veranderen. Door de verlegging van de A1 en het aquaduct onder de Vecht komt Muiden weer vrij in het landschap te liggen en wordt de Vecht beter zichtbaar. De Waterlandtak, een ecologische verbindingszone van het Naardermeer tot het IJmeer, garandeert een open landschap met een natuurlijk karakter aan de zuidwestzijde van Muiden. Tegelijkertijd wordt de voormalige kruitfabriek Krijgsman, aan de overzijde van de Trekvaart getransformeerd tot woonwijk. En ook in de Bloemendalerpolder verrijst een groot woongebied.

Als kernkwaliteit van de polders in Muiden wordt de openheid van het landschap, rijke flora en fauna en waardevolle historische elementen genoemd. Het plangebied Bredius maakt onderdeel uit van de Bloemendalerpolder met zijn typische oorspronkelijke verkaveling in langwerpige en rechthoekige percelen. De polder is aan te merken als veenweidelandschap en wordt gekenmerkt door haar openheid. De historische begrenzing en verkaveling in langwerpige en rechthoekige percelen is nog grotendeels intact.



Kavelpatroon Bloemendalerpolder



Ruimtelijk raamwerk Bloemendalerpolder

Ruimtelijke kwaliteit

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie heeft de provincie haar visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit vastgelegd. De provincie omschrijft ruimtelijke kwaliteit met name aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap en de cultuurhistorie. Het uitgangspunt van het cultuurhistorisch ruimtelijk beleid is dan ook 'ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit', ook omschreven in De Nota Cultuurhistorie en Landschap, beleidskader van de gemeente Muiden. Aan de hand van met name de Leidraad en de Nota worden de randvoorwaarden voor een verantwoorde ontwikkeling op de Brediusgronden ter hand genomen. Ook door de bijzondere ligging van de locatie worden hoge eisen gesteld aan de ontwikkeling van de Brediusgronden, zowel ruimtelijk, functioneel als wat betreft de beeldkwaliteit.



Nu: ingeklemde locatie



Straks: locatie in landschappelijke setting

Cultuurhistorie

De gronden van de Bredius ten westen van de Vestingstad Muiden zijn al eeuwen als cultuurgrond in gebruik. Op tal van oude kaarten is de voormalige landschappelijke structuur goed herkenbaar. Kenmerkend is de Muidertrekvaart en de langgerekte oost-west gerichte kavelstructuur, gescheiden door een stelsel van sloten en hier en daar een dwarsslot als verbinding. De parkachtige aanleg van het stadsbos (Muiderbos) rond de begraafplaats kende ooit het begin van een voorzetting van de bosstructuur met vijverpartij westwaarts.

De Provincie omschrijft voor dit deel van het veenrivierengebied twee belangrijke structuurdragers: de Muidertrekvaart en de grote militaire structuren Nieuwe Hollandse Waterlinie en Stelling van Amsterdam. Het versterken van de linies biedt voor de gemeente vele kansen en zorgt tevens voor een waardevol open landschap. Recreatie en toerisme vormen een impuls voor de lokale economie.



1926 met daarop de verboden Kringen



Historische kaart 1726



Vestingstad Muiden omstreeks 1830



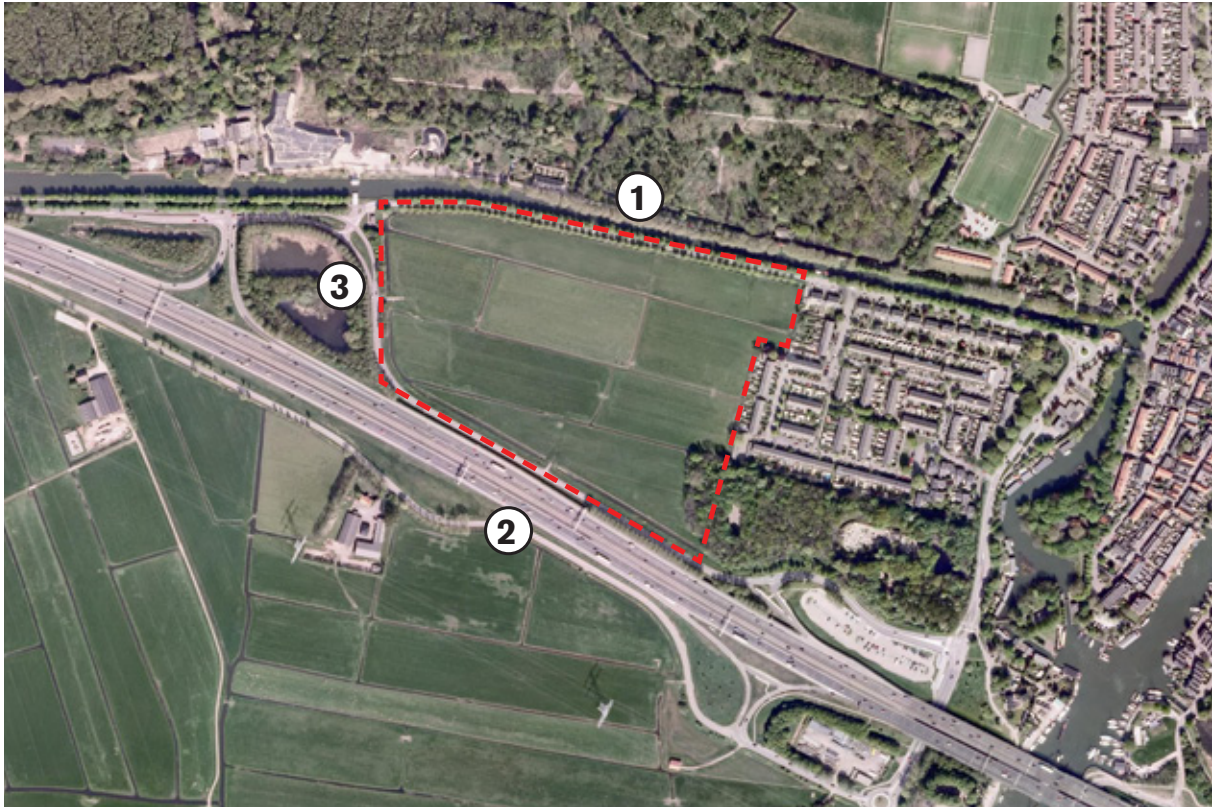
Locatie geprojecteerd op historische kaart 1920

Randen

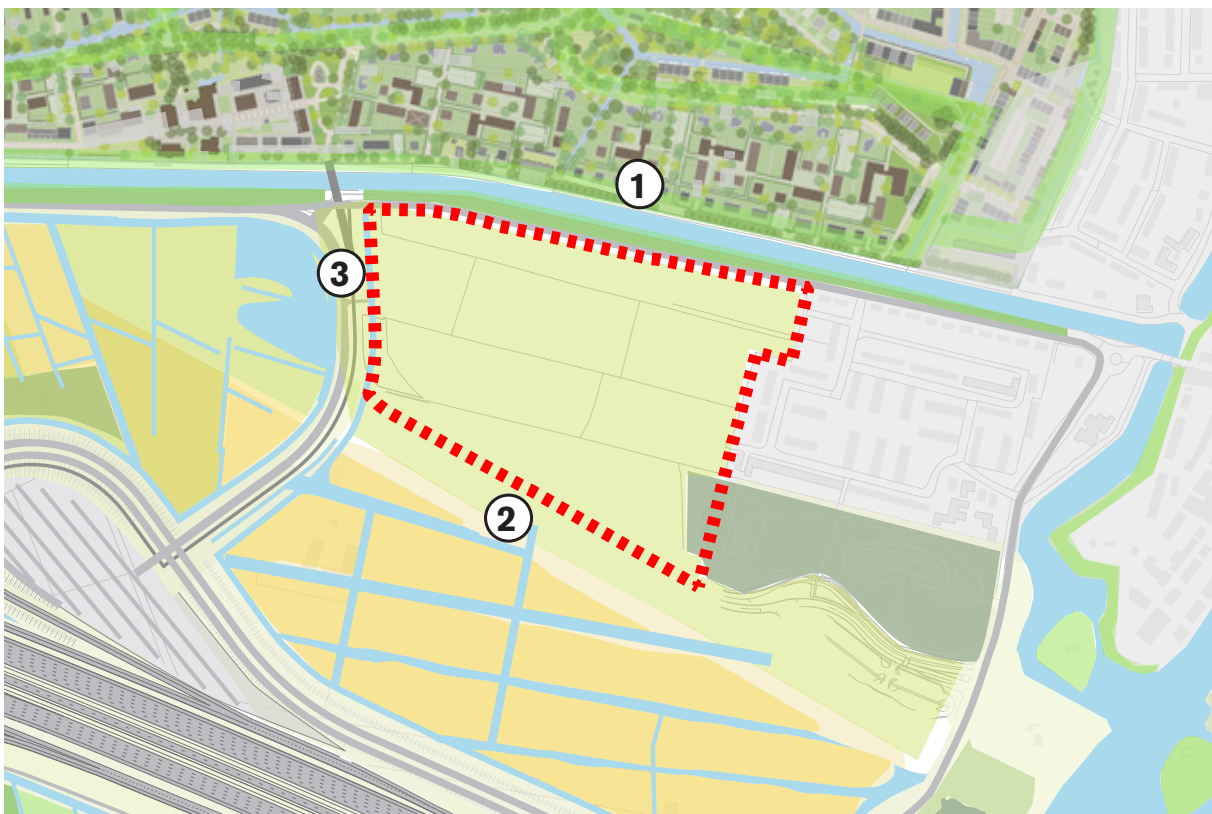
Voor Bredius betekent dit dat haar randen aan drie zijden ingrijpend gaan veranderen. Waar de locatie nu is ingeklemd tussen A1/Maxisweg en de Muidertrekvaart ① (en de nog ontoegankelijke Krijgsman aan de noordkant), grenst zij straks aan de Waterlandtak ② en woonbuurt De Krijgsman. De Maxisweg verdwijnt langs de zuidzijde van de locatie, terwijl de weg aan de westzijde juist wordt geherprofileerd als dé ontsluitingsweg ③ voor zowel Bredius als de Krijgsman, de Maxis en een deel van Muiden. Dat betekent dat Bredius een zeer prominente positie gaat krijgen bij de entree van Muiden en komend vanaf de snelweg de eerste aanblik van Muiden vormt.

Aantrekkelijke positionering

Daarmee wordt Bredius een zeer aantrekkelijke locatie voor verschillende functies. Met een directe aansluiting op de A1 (vlakbij Amsterdam) en een goede positie in het recreatieve netwerk is de locatie uitstekend ontsloten. Het ligt op loopafstand van het historische centrum met haar levendige haven en Muiderslot. De bijzondere landschappelijke ligging tussen Trekvaart en Waterlandtak bepaalt de sfeer van het gebied.



Huidige locatie



Locatie met plannen Waterlandtak, de Krijgsman en A1

Beelden huidige situatie Plangebied en omgeving



Zicht op Brediusgronden



Teensloot aan de Amsterdamsestraatweg

Maxisweg



Bredius



Geluidsschermen A1 / Maxisweg



Muidertrekvaart

Muidertrekvaart



Amsterdamsestraatweg - bestaande woningen

Amsterdamsestraatweg - dijk langs Muidertrekvaart



Brug naar de Krijgsman



Entree de Krijgsman



Sloot langs Maxisweg



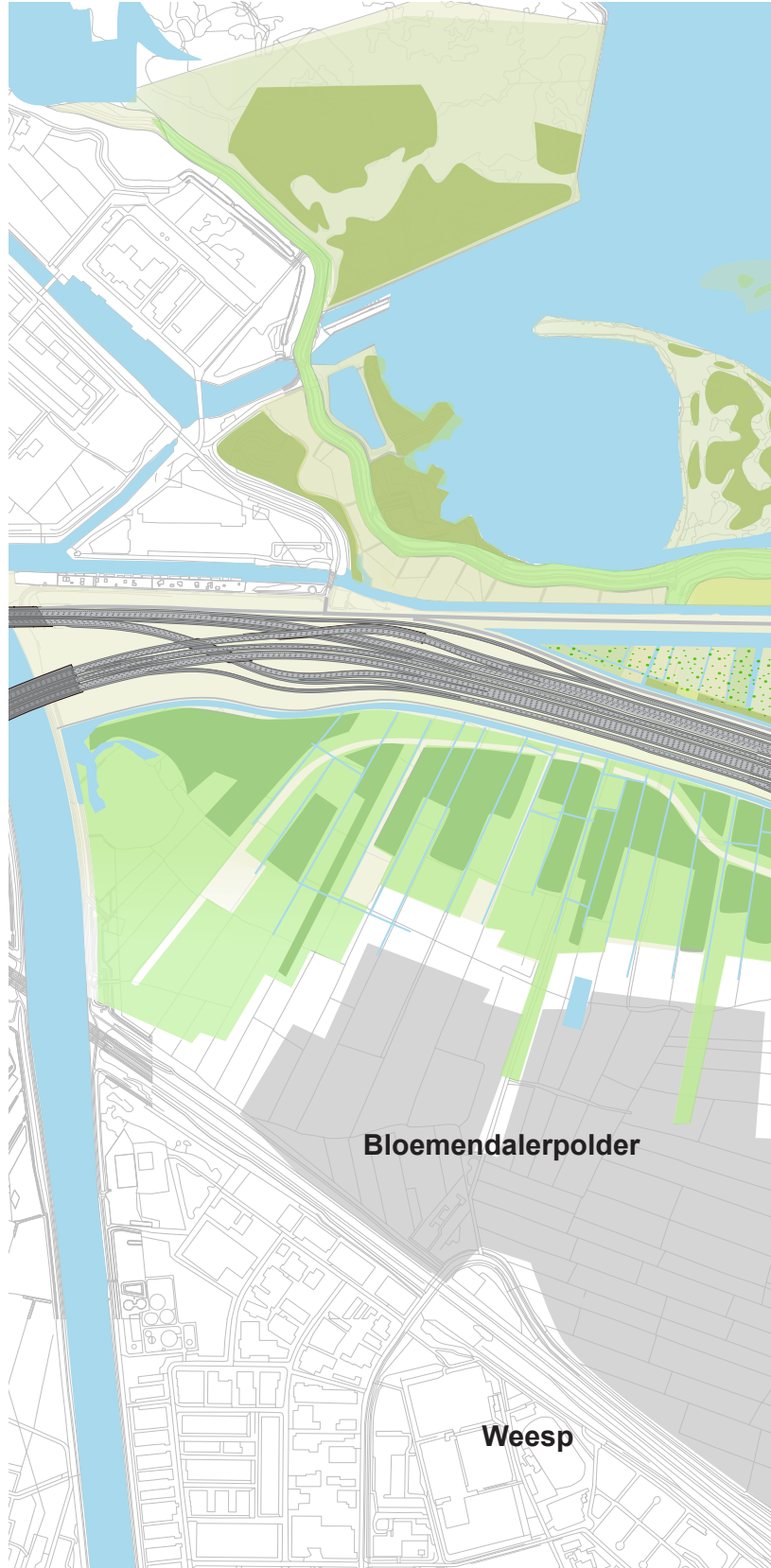
Sfeer Waterlandtak



Westbatterij aan IJmeerdijk



Muiderslot met haven



Bloemendalerpolder

Weesp

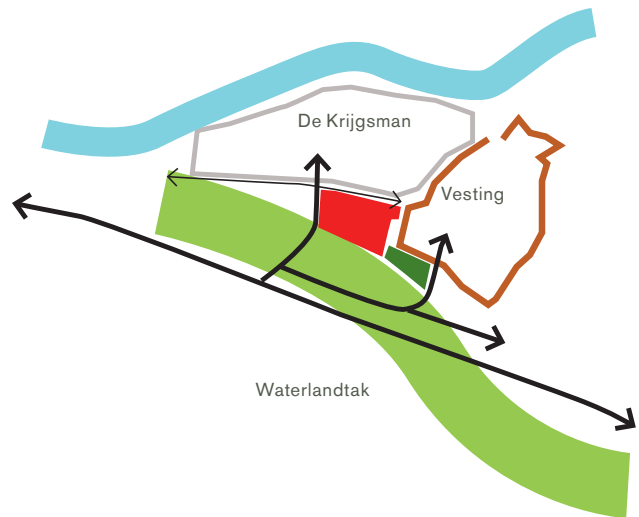
Bredius in toekomstige context



Basiskwaliteiten

Landschappelijke kwaliteit

De Bredius is een spil in een veranderend landschap. Op de grens van bebouwd gebied en tegen het Muiderbos gelegen. Uit oogpunt van de openheid en de typerende begrenzing van dit gebied zal de zuidelijke grens van het plangebied zo veel mogelijk 'open' (vrij van bebouwing) worden gehouden en wordt aansluiting gezocht bij de Waterlandtak. Langs de open randen wordt een natuurlijke setting nagestreefd. De structuur van de sloten en de Trekvaart vormen de onderlegger van de planontwikkeling. De plaatsing van de gebouwen volgt deze orthogonale structuur. De inrichting van de openbare ruimte volgt eveneens deze structuur, zowel wat betreft het slotenbeloop, de nieuwe groenstructuur als de inrichting van de parkeerplaatsen. De orthogonale structuur geeft samenhang aan het gebied en is overal voelbaar en te beleven, zowel van binnenuit als van buitenaf door interessante doorzichten bij de randen van het plan.

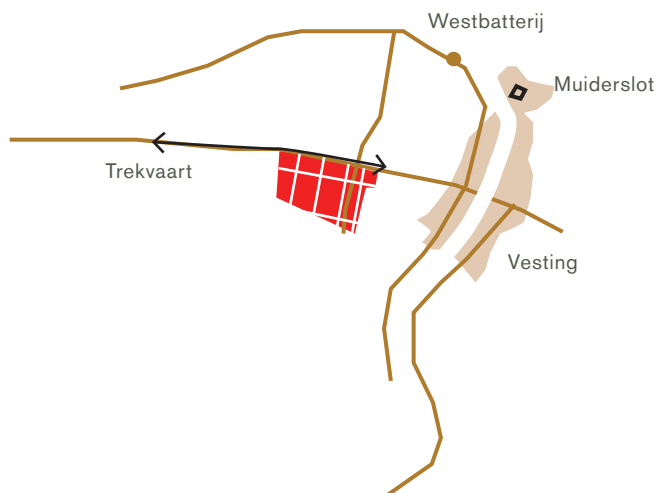


- Verkaveling als basis
- Open landschap
- Aansluiting waterlandtak

Cultuurhistorie

Op loopafstand van Stelling van Amsterdam en van historisch centrum vestingstad Muiden met levendige haven en Muiderslot.

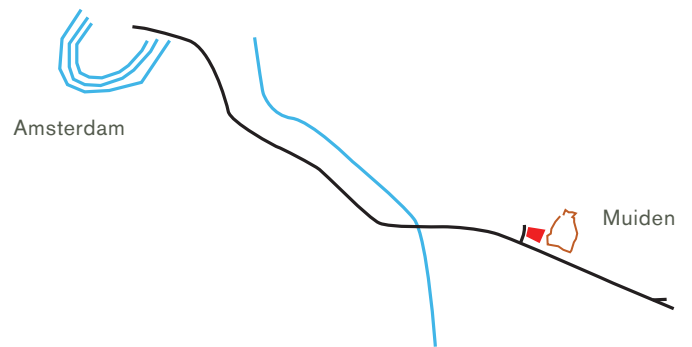
Het versterken van de linies zorgt voor een beleefbaar en bruikbaar cultuurhistorisch erfgoed en biedt tevens een kwaliteitsimpuls voor de ruimtelijke omgeving. In de eerste 600 meter van de verboden kring zal op subtiële wijze worden verwezen naar de kenmerken van de verboden kringen (bijvoorbeeld houten details, zichtlijnen ter plaatse van 600 meter grens). Om aan te sluiten op de historische context zal het hotel buiten de 600 metergrens van de vesting worden geplaatst.



- Trekvaart als sterk element
- Subtiel inspelen op de linies
- Orthogonaliteit in verkavelingsstructuur

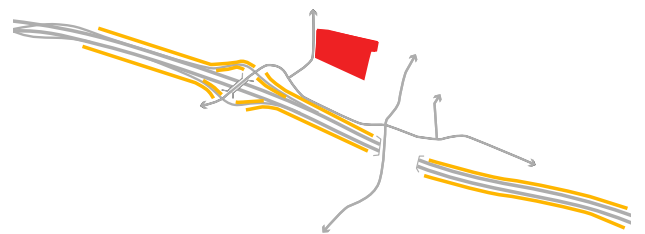
Bereikbaarheid

De locatie Bredius ligt op een strategische en makkelijk bereikbare afstand van Amsterdam. Door de directe verbinding met de A1 vergt de afstand tussen Muiden en het centrum van Amsterdam betrekkelijk weinig reistijd. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de bezoekers aantallen van het Muiderslot en de Stelling van Amsterdam, zoals die zich toont in Muiden, aanzienlijk zijn.

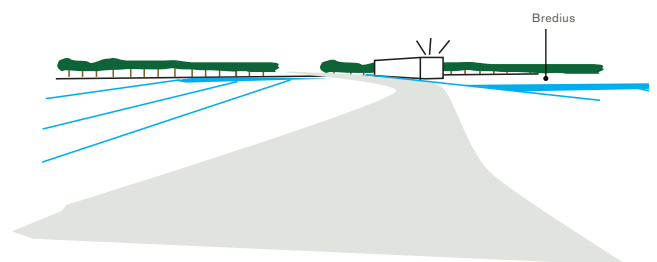


Visitekaartje voor Muiden aan de afslag van de A1

Naast een verbreding van de snelweg A1, wordt ook het tracé naar het zuiden verlegd. Om de geluidsoverlast voor de (toekomstige) woningen in de Bloemendalerpolder en Muiden te beperken worden geluidschermen aangelegd van aanzienlijke hoogte, waardoor de Bredius locatie niet te ervaren is vanaf de nieuwe weg. Na het nemen van de nieuwe en in de toekomst enige afslag Muiden komt de locatie in beeld. De toekomstige bebouwing op de Bredius is daarmee als het ware het visitekaartje van Muiden. De locatie zelf is een spil in het veranderende landschap en een interessante schakel tussen de toekomstige Waterlandtak en het historische centrum van Muiden.



Het grootste gedeelte van de automobilisten gaat aan de zuidkant de locatie voorbij richting Vesting Muiden, Weesp of Muiderberg. Een ander deel gaat naar het noorden, de Krijgsman en de Maxis.



3. PROGRAMMA

Algemeen

In het bestemmingsplan worden onderstaande gegevens nader ingevuld

HotelPlus

Het bruto vloeroppervlakte van de hotelfunctie is maximaal 15000m² (exclusief parkeren, inclusief leisure, congres etc). De maximale hoogte bedraagt 22 meter.

Voetbalcomplex

2 voetbalvelden in fase 1. De ligging van deze beide velden vormt een hard gegeven. Ruimtereservering voor een 3^e veld. Het toekomstige hoofdveld (derde veld) heeft een maat van 69x105 meter. De overige velden 64 x 100 meter. Ook moet er ruimte zijn voor een kantine, kleedkamers en opslag (Programma van Eisen).

Sporthal

Afmetingen 24x48, dan wel 22 x 44 meter. Onderzoeken mogelijkheid combinatie met voetbalclub of eventueel met HotelPlus.

Woningen

Maximaal 50 woningen. Verschillende woningtypes mogelijk. Maximaal 12 meter hoog.

Groen

Buffer van groen van minimaal 50 meter uit de hartlijn van de kavelsloot aan de achterzijde van de bestaande woningen aan De Kogge.

Water

Los van de sloten aan de oost/west/zuidzijde moeten er door het plangebied nog 2 verbindingen worden gemaakt: één oost/west en één noord/zuid. Watercompensatie: rekening houden met een percentage van 10% open water van het oppervlakte verhard terrein. Voor kunstgrasveld geldt 5% compensatie.

Parkeren

Hotel

Voor het hotel en de hieraan gerelateerde functies wordt uitgegaan van 400 parkeerplaatsen en 35 extra voor parkeren voor sportvelden en sporthal.

Voetbalcomplex

Voor het parkeren bij de sportvelden wordt uitgegaan van 35 parkeerplaatsen.

Woningen

In het plan worden bij maximale bebouwing van het toegestane programma 50 woningen gerealiseerd. Voor alle woningen geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Daarbij inbegrepen is 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers, waarvoor in het openbaar gebied voldoende ruimte moet worden geboden.

Ontsluiting

De autoontsluiting van hotel, sportvelden en woningen vindt plaats via de Maxisweg in de zuidwestelijke hoek van het plangebied. Woningen kunnen vanaf de Amsterdamsestraatweg worden ontsloten.

Gas en water

Ruimte voor leidingentrace (oost-west) door plangebied vanwege verplaatsing uit het gebied zelf, in overleg met nutsbedrijven. Geen bebouwing in een strook 2,5 meter naast de leiding.

Route bus

Inpassing reservering nieuwe route bus.

Milieu

Geen woningbouwprogramma binnen 48 dBa lijn. Wordt die overschreden kan een ontheffing aangevraagd worden. Afstand tussen nieuwe woningbouw en sportvelden minimaal 30 meter, tenzij door maatregelen kan worden aangetoond dat kan worden volstaan met kleinere afstand.

4. RUIMTELIJK RAAMWERK

Speerpunten uit de voorgaande analyse en programma zijn:

Openheid - orthogonaliteit

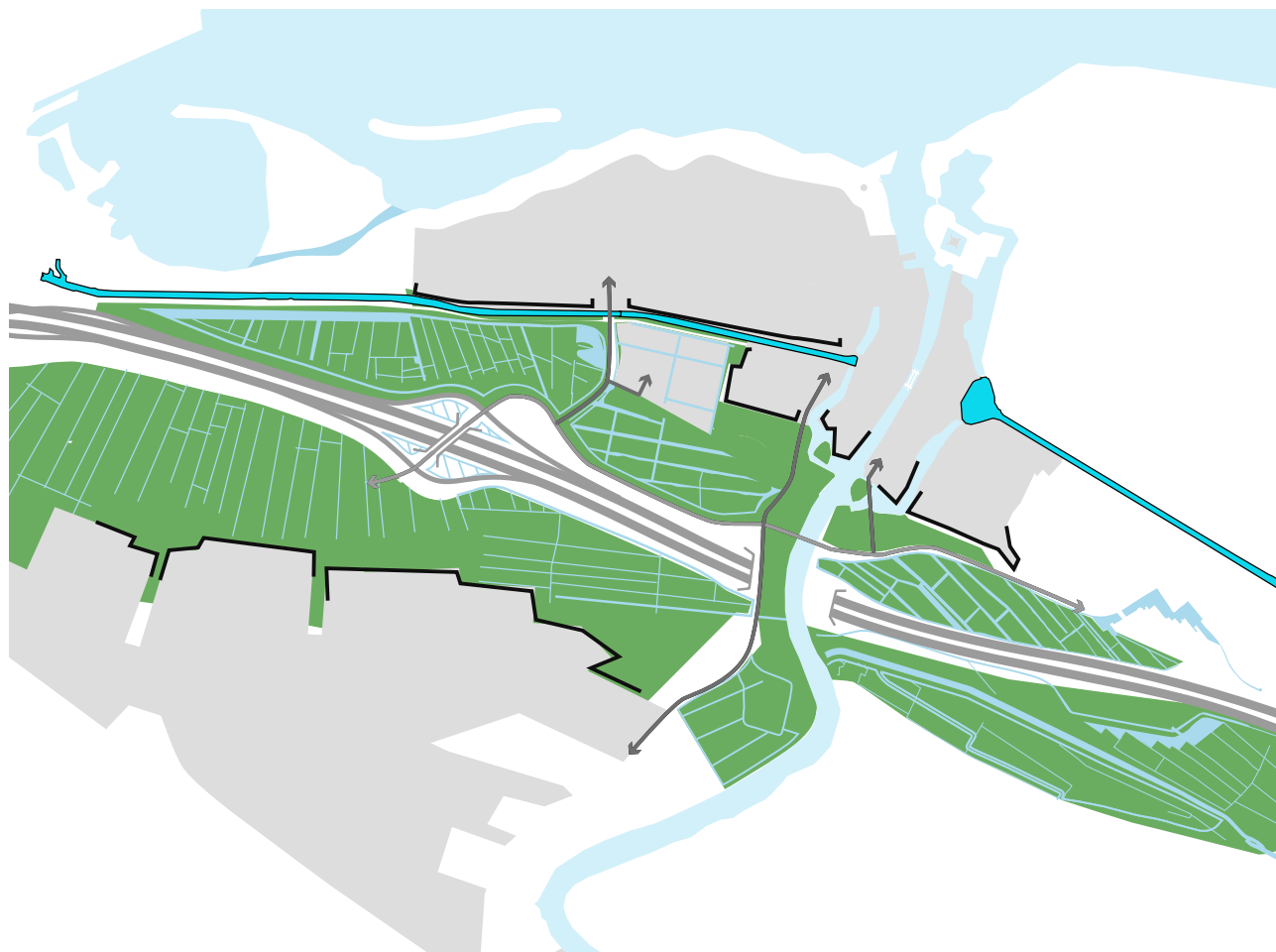
In de ontwikkeling van het gebied uit landschappelijke kwaliteit zich dat in doorzichten, een structuur die de verkaveling volgt en nat en open polderlandschap.

Vestingstad - krachtige Muidertrekvaart

In de ontwikkeling van het gebied uit deze cultuuristorie zich dat in een groene buffer los van bestaand Muiden, behoud en versterking van de Trekvaart en subtiële verwijzing naar de Kringen.

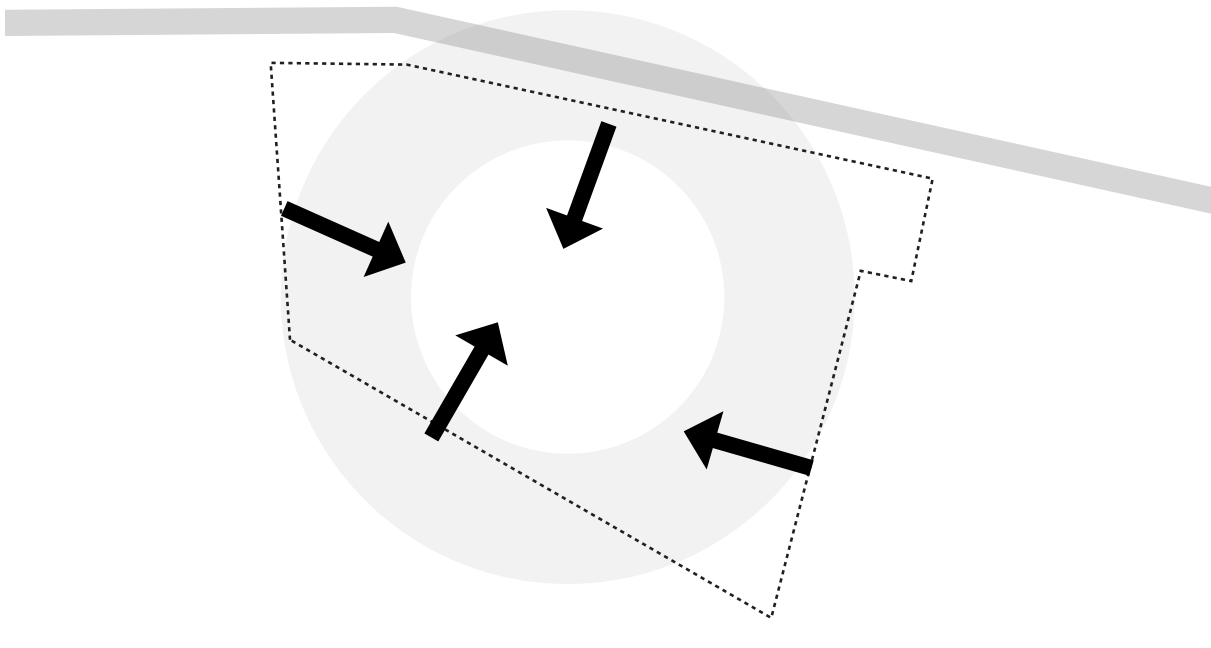
Kwalitatieve randen - Positionering en de context - identiteit

In de ontwikkeling van het gebied uit deze omgevingsaspecten zich dat in het loskoppelen van de naastgelegen wijk, een eigen sfeer en uitstraling met respect voor de omgeving en doorzichten.



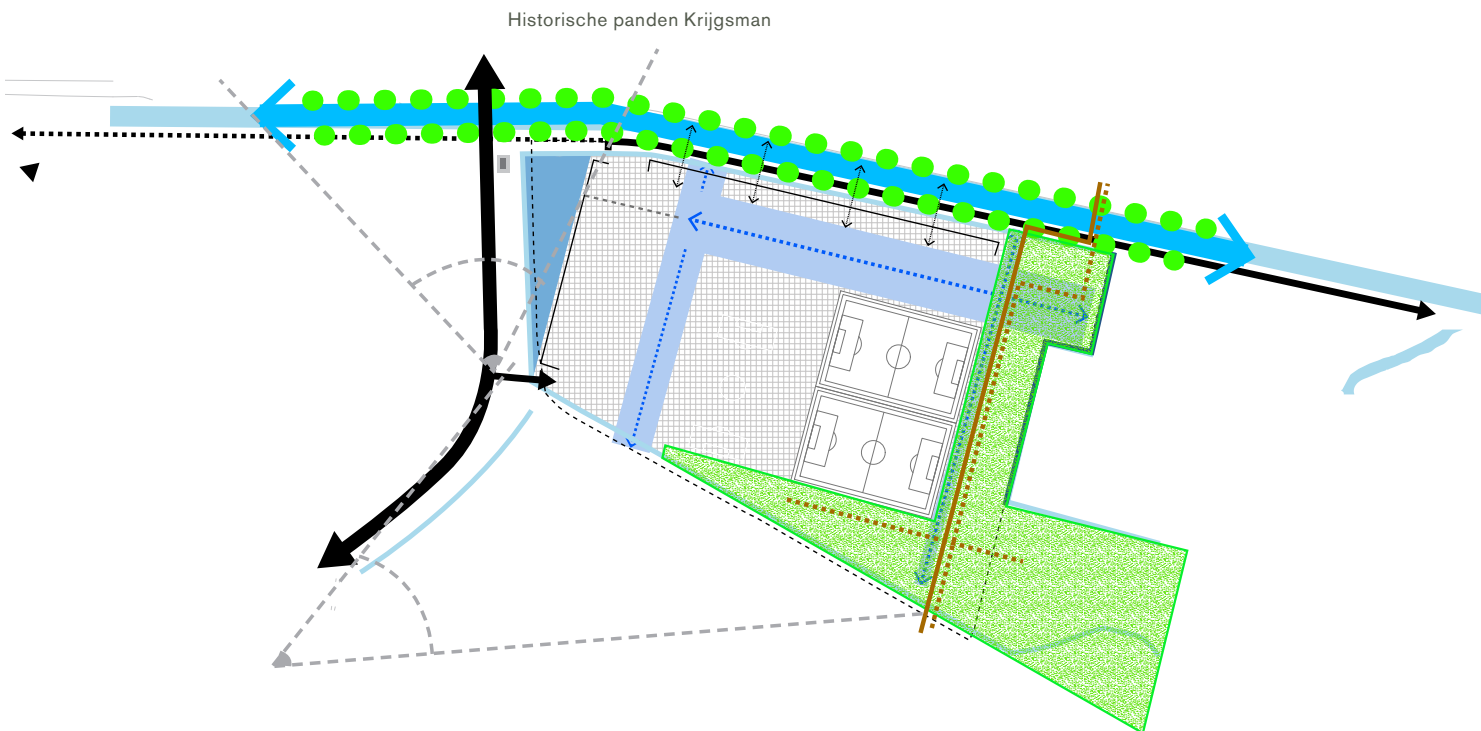
Eén integrale ontwikkeling

De Bredius locatie is een op zichzelf staande ontwikkeling, die wat betreft beeldvorming en uitstraling **geen specifieke relatie heeft met De Krijgsman** of de bestaande wijk ten zuiden van de Trekvaart. De nieuwe buurt vormt een zelfstandig geheel en nut de mogelijkheden van functionele integratie maximaal uit. Daardoor zou een complex kunnen ontstaan met een campus-achtige sfeer en uitstraling. **De nieuwe ontwikkelingen in het gebied worden gekenmerkt door een samenhang** in beeldtaal, architectuur, materiaalgebruik en terreininrichting. De historische verkaveling vormt de onderlegger en het ontwerp voor de gehele openbare ruimte en de aangrenzende kavels wordt integraal opgepakt. In het midden van het plangebied wordt door de realisatie van de sportvelden de openheid geborgd. Met onderbrekingen in de bebouwing worden er doorkijken gecreëerd.



Hoofdopzet plangebied

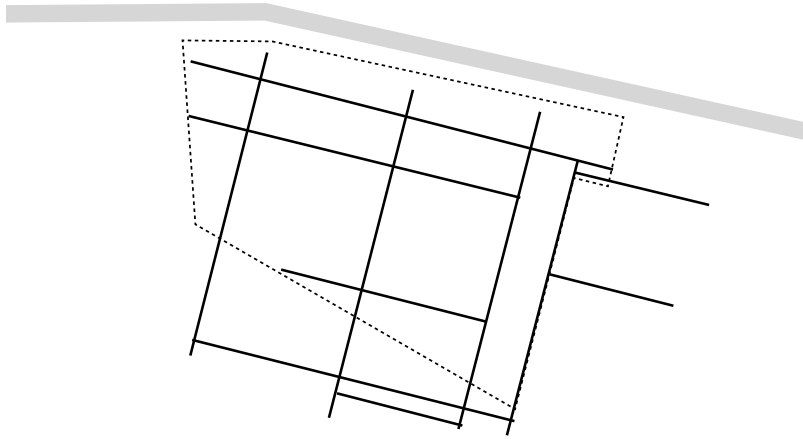
Voorgaande basiskwaliteiten en de uitgangspunten in dit hoofdstuk geven richting aan de hoofdopzet van het plangebied. Ligging van de functies, waterwegen en omgang met de randen maken een integrale ontwikkeling in een orthogonale structuur zichtbaar. De velden en het groen vormen een logische aansluiting aan de context van de Waterlandtak. Bebouwing wordt zorgvuldig ingepast met doorzichten en accenten. Het hotel moet een duidelijke ruimtelijke relatie leggen met zowel het landschap aan de westzijde, als het landschap aan de oostzijde. De beoogde invulling is een niet te massief volume. Het hoogteaccent van de bebouwing ligt in de Zuidwest hoek. De grote stroom automobilisten richting het oosten (Vesting Muiden, Weesp en Muiderberg) en de stroom naar het noorden (Krijgsman en Maxis), ervaart hier een hoogwaardige entree van Muiden. Naar de Muidertrekvaart toe neemt de hoogte af zodat de noordzijde van het gebied zich voegt naar de gehanteerde hoogte bij de Krijgsman en naar de hoogte van de bestaande wijk. Dit doet het meeste recht aan de historische setting van de Trekvaart met zijn historische panden die bepalend zijn voor de entree van de Krijgsman. Het is een vereiste om de massaliteit van het hotel te minimaliseren. Om dit te borgen wordt in het bestemmingsplan in ieder geval één insprinking verplicht. Het hotel is bepalend als entree van Muiden en het plangebied zelf. De twee voetbalvelden zijn een gegeven voor de rest van de gebiedsontwikkeling.



De visie die ontstaat is de “Bredius als Campus”. Eén integrale ontwikkeling. Dé sport, leisure en recreatie campus van Muiden. Een unieke plek, ingeklemd tussen het centrum, de Krijgsman en de Waterlandtak.

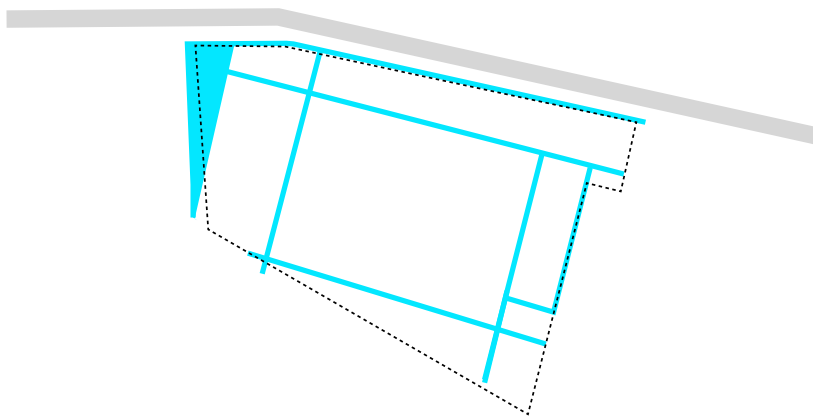
Orthogonale structuur

De structuur van de sloten (basisverkaveling), de Trekvaart en de orthogonale opzet van de aangrenzende buurt vormen de onderlegger van de planontwikkeling. De plaatsing van de gebouwen volgt deze orthogonale structuur. De inrichting van de openbare ruimte volgt eveneens deze structuur, zowel wat betreft het slotenbeloop, de nieuwe groenstructuur als de inrichting van de parkeerplaatsen. **De orthogonale structuur geeft samenhang aan het gebied** en is overal voelbaar en te beleven, zowel van binnenuit als van buitenaf door interessante doorzichten bij de randen van het plan.



Water

De slotenstructuur is altijd een belangrijk kenmerk van het onderliggende landschap geweest en is daarmee een belangrijk landschappelijk gegeven. Daarnaast is de slotenstructuur een belangrijke buffer voor de noodzakelijke drooglegging en afvoer van water. Een aanzienlijk deel van de opgave van de waterberging kan worden gevonden in de groenzone op de grens met de bestaande wijk. **De grote waterpartij aan de westzijde**, als schakelstuk tussen de beoogde orthogonale structuur van Bredius en de toekomstige ontsluiting van De Krijgsman, heeft naast de bergingsfunctie ook een prominente **rol bij het ontwerp van een hoogwaardige entree van de stad** en daarmee van de Bredius. Aan de oost west en zuid zijde van de bredius is de sfeer als die van de Waterlandtak. (riet, wilg en water)

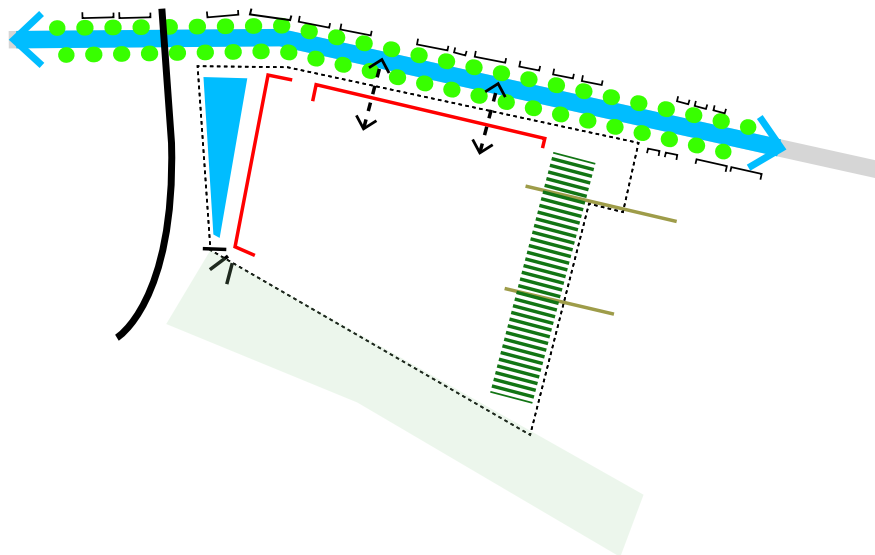


Hoogwaardige randen

Het plan kent 2 belangrijke representatieve randen, met bijbehorende hoogwaardige architectonische uitstraling.

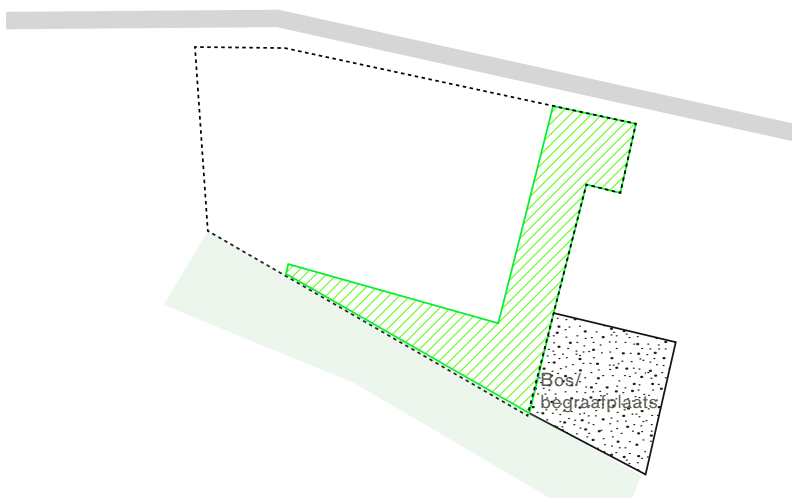
Aan de westzijde fungeert de toekomstige bebouwing als blikvanger van de entree van Muiden.

De bebouwing is een duidelijke echo van de landschappelijke onderlegger en heeft een herkenbare rooilijn met weinig onderbrekingen. ***Aan de noordzijde wordt de rand bepaald door de ligging en sfeer van de dijk*** van de Trekvaart, met de karakteristieke bomenlanen, de groene berm en de teensloot aan de zijde van de Bredius. Dit profiel wordt gehandhaafd. De rooilijn van de bebouwing aan deze zijde ligt als gevolg daarvan wat verder van de Amsterdamsestraatweg en volgt primair de orthogonale structuur. Tussen de bebouwing door zijn doorkijkjes van de dijk naar het gebied en andersom. Deze doorkijkjes zijn openbaar gebied. Kleine verspringingen in de rooilijn zijn mogelijk. De bebouwing richt zich op de Amsterdamsestraatweg, waardoor de condities voor een goede sociale controle zijn gewaarborgd. De bebouwing mag haaks op de dijk staan, mits er geen dichte zij- en achterkanten ontstaan.



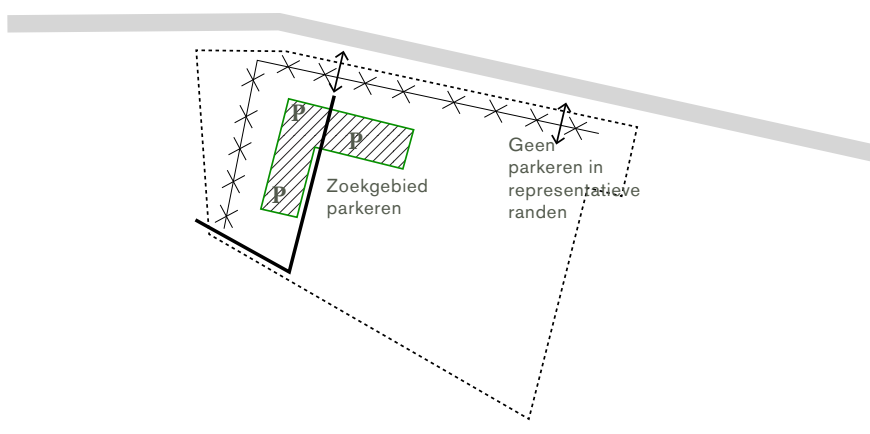
Groenzone

De groenzones krijgen een poldersfeer en worden niet opgehoogd: nat, half open met wilgen en elzen. De zone **sluit aan bij het karakter van de Waterlandtak** en komt minder overheen met het karakter van het bos bij de begraafplaats. Mogelijk programma is een schaatsbaan in de winter en voet/fiets paden (zie H6 Beeldkwaliteit). Tussen de nieuwe ontwikkeling en de bestaande wijk Zuidwest wordt een **open groene zone gerealiseerd van 50 meter**. Niet alleen om overlast van de sportvelden voor de bestaande bewoners van de aangrenzende wijk te voorkomen, maar ook om er voor te zorgen dat de nieuwe wijk niet als een soort uitbreiding van de vesting overkomt.



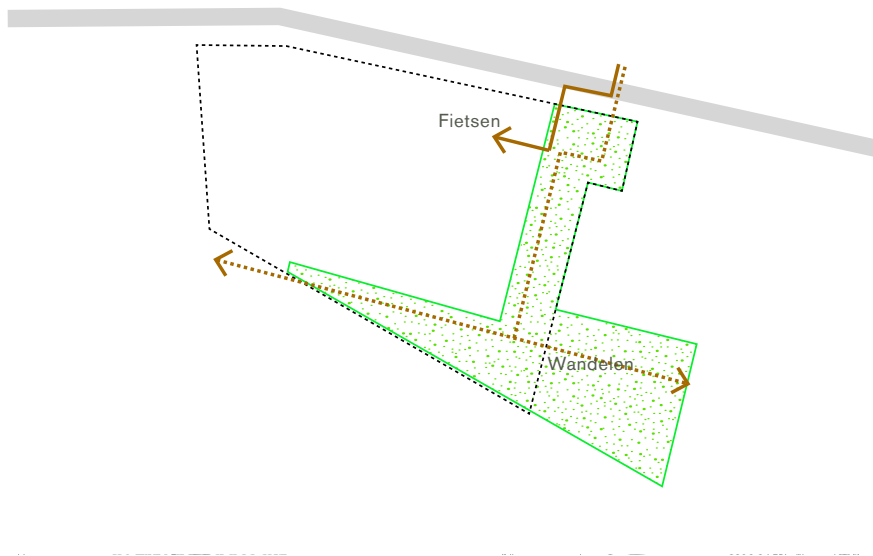
Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats in de zuid-west hoek van het terrein. Hier zal geen ruimte worden weggenomen van de Waterlandtak. Parkeren vindt plaats aan de binnenzijde van het plan, ongeacht de functies die eventueel aan een hotel worden toegevoegd. Geconcentreerd parkeren in de representatieve randen is uitgesloten, tenzij dit plaats vindt in een gebouwde vorm, een hoogwaardige uitstraling of met een landschappelijk hoogwaardige oplossing. Parkeren ten behoeve van de woningen is mogelijk op of in de nabijheid van de kavels. **Het parkeren is een integraal onderdeel van de orthogonale structuur.**

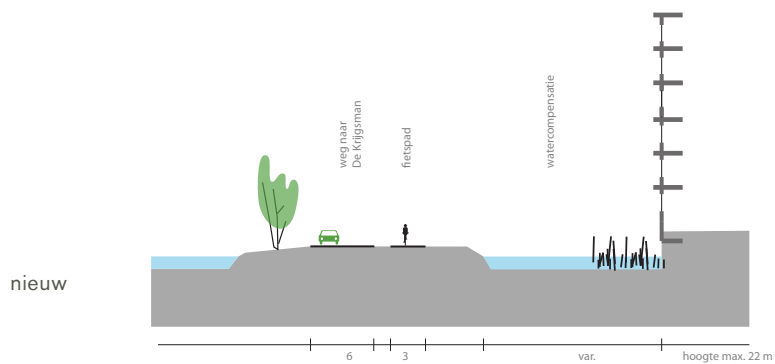
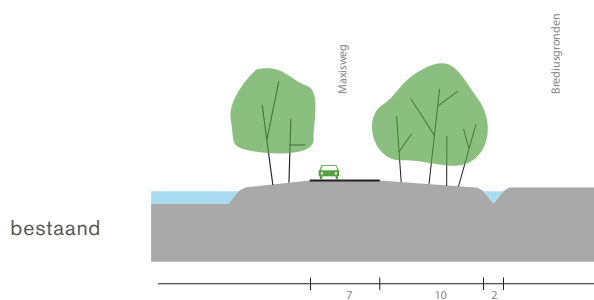
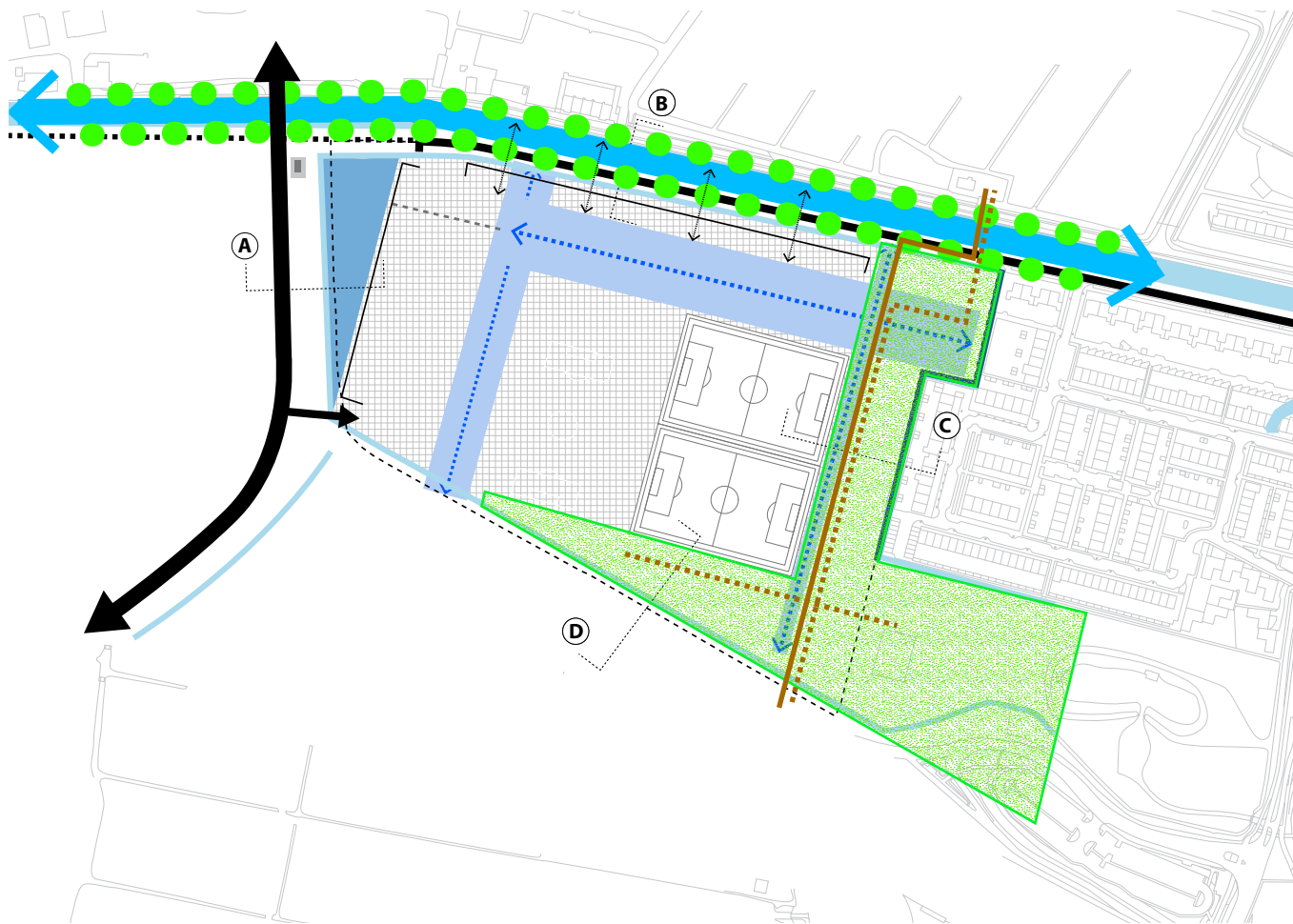


Langzaam verkeer

De padenstructuur in de groenzones sluit aan bij het grotere recreatieve netwerk en maken zo verbinding met de Krijgsman, Muiden-West en de Waterlandtak. Hierdoor ontstaat er een **nieuwe recreatieve verbinding** in het westelijke deel van Muiden, van de oevers van de Vecht tot aan de dijk van het IJmeer.



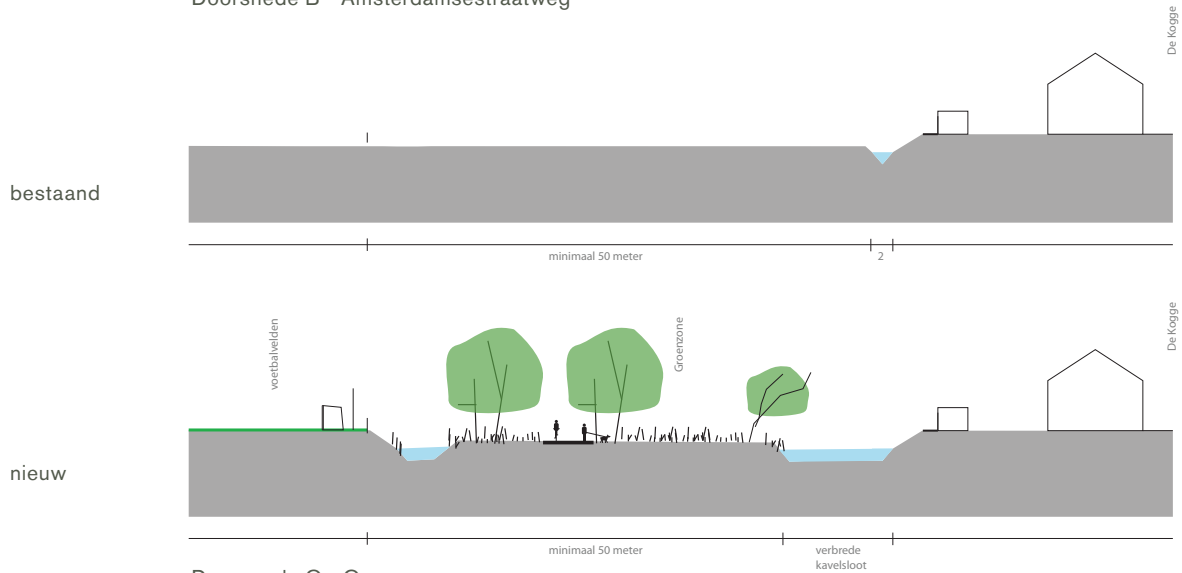
Doorsneden



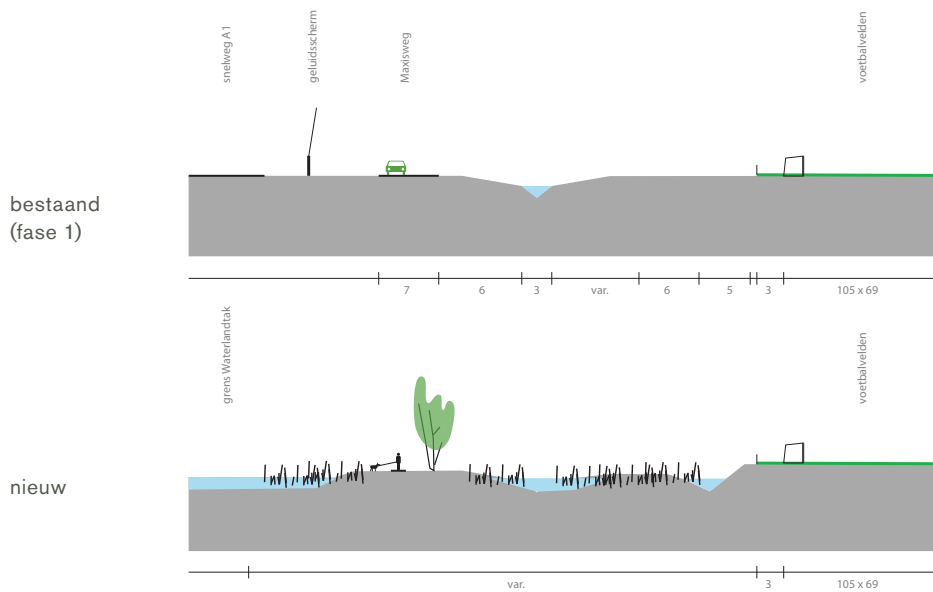
Doorsnede A - Entree Muiden



Doorsnede B - Amsterdamsestraatweg



Doorsnede C - Groenzone



Doorsnede D - Grens Waterlandtak

5. SAMENGEVAT

Algemeen

- Alle onderdelen (gebouwen, parkeren, openbare ruimte) passen in de orthogonale gebiedsstructuur.
- Het landschappelijke karakter (historische polderverkaveling) van de Waterlandtak wordt doorgezet op de Bredius Campus'.
- Gebouwen en openbare ruimte moeten een samenhang in beeldtaal, architectuur, materiaalgebruik en terreininrichting vertonen.
- Zorgvuldig vormgegeven overgangen tussen de verschillende functies.

HotelPlus

- Het gebouw mag niet te massaal ogen. Dit moet gerealiseerd worden door verschil in bouwhoogte en geleding van het gebouw.
- Hoogte van max. 22 meter aan de zuidkant, wordt lager naar de Muidertrekvaart toe
- Zuidelijke kop moet een speciale uitstraling hebben (entree Muiden).
- Buitengevels moeten representatief zijn, binnengevels kwalitatief.
- Het hotel moet een duidelijke ruimtelijke relatie leggen met zowel het landschap aan de westzijde, als het landschap aan de oostzijde en passen bij de schaal en de maat van Muiden.

Sportvelden

- Zorgvuldig oplossen afscheidingen.
- Afscheidingen bij voorkeur oplossen door middel van water. Windkering door beplanting in groene wig en niet als haag langs de sportvelden.

Woningen - functies aan de dijk

- Minstens 3 keer moet de woningbouw onderbroken worden: deze onderbrekingen zijn openbaar gebied en geven een duidelijke doorkijk het gebied in.
- Privegroen bouwkundig oplossen in het woningblok zelf.
- Alzijdige oriëntatie, bijzondere aandacht voor sociale veiligheid langs de Muidertrekvaart
- Meest oostelijke woningblok verbijzonderen met kop accent (in groene buffer).

Kleuren en materialen

- Terughoudend kleurgebruik. Geen witte en schelle kleuren
- Kleurtonen sluiten op elkaar aan.
- Grijs en natuurlijke kleuren hebben de voorkeur.



Onderdeel uit het landschapsplan gemeente Muiden, door MTD landschapsarchitecten, juli 2015

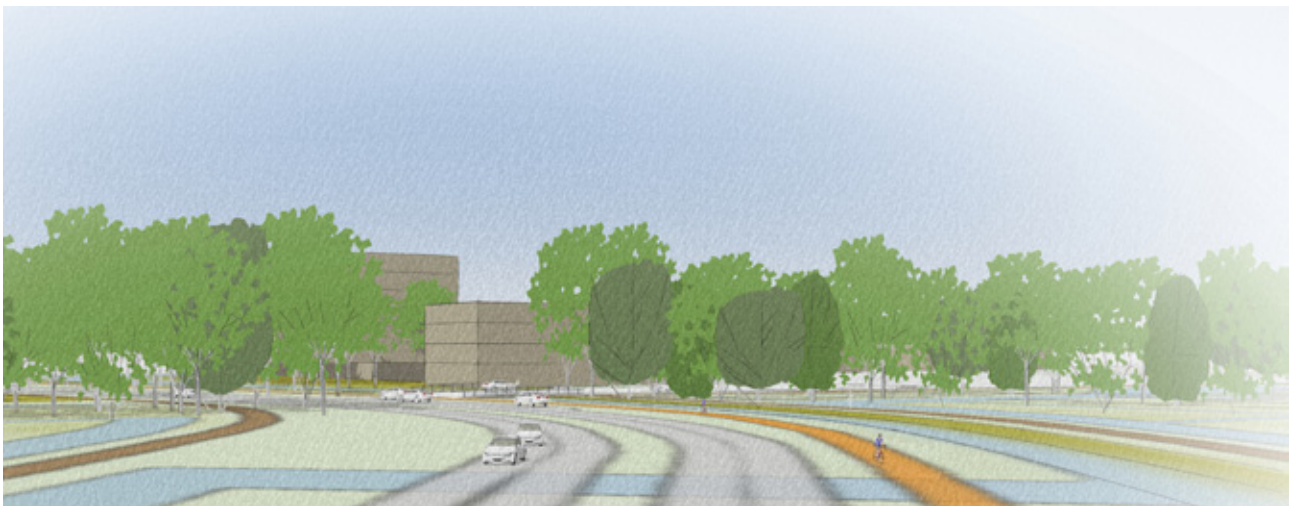


Principeschets vogelvlucht, MTD

Via studies met een massamaquette van het hotel in haar omgeving is zorgvuldig gekeken naar de landschappelijke inpassing van het volume en het effect op bestaand en toekomstig Muiden.



Principeschets accenten



Pincipeschets ooghoogte, MTD



Beplanting

6. BEELDKWALITEIT

Bredius is een integrale ontwikkeling; de sport, leisure en recreatie campus van Muiden. Een unieke plek, ingeklemd tussen het centrum, de Krijgsman en de Waterlandtak. De beeldkwaliteit speelt hier op in door een rustige groene uitstraling na te streven. De landschappelijke structuur is het leidende principe voor de beeldkwaliteit. De openbare ruimte is eenduidig, herkenbaar en helder, waar de architectuur

en bouwvolumes uitgesproken kunnen zijn, maar tevens een overtuigend geheel met het landschap vormen. Die openbare ruimte kent een terughoudende inrichting, waarbij het robuuste landschappelijke raamwerk met inheemse beplanting de boventoon voert. Eenduidige, groene uitstraling van het gebied. Uitgangspunt voor inrichting is eenheid, rust en eenvoud.

Groenzone

De groenzone sluit aan bij het natuurlijke en natte karakter van de Waterlandtak. Het is daarmee afwijkend van het bos rond de begraafplaats. Het maaiveld ligt dicht op het grondwaterpeil en het parkontwerp voegt zich in de polderstructuur en bevat relatief veel water met natuurlijke oevers. Het terrein wordt alleen opgehoogd voor de langzaamverkeersroutes. De vegetatie bestaat uit inheemse soorten die het natte karakter versterken zoals wilg, els, es, riet, ruig gras en een kruidenvegetatie (fluitekruid, speenkruid) en moeras en waterplanten (gele lis, watergentiaan). Het park is geen dicht bosgebied maar is een afwisseling van open en halfopen ruimtes. Bijzondere boomvormen geven vorm aan deze halfopen ruimtes zoals knotwilgen, elzenstobben en hakhout.



Rechte sloten en knotwilgen



Afwisselend halfopen ruimtes



Natuurlijke begroeiing passend bij poldersfeer

Overig groen

De ontwikkeling op de Brediusgronden moet zich voegen in het bijzondere landschappelijke karakter van de locatie. De terreininrichting moet zo groen mogelijk zijn en de hoeveelheid verharding moet zo veel mogelijk worden beperkt. Het groen op de locatie heeft een landschappelijk karakter met inheemse soorten.



Lineaire lijnen



Polder en gebouw

Water

De bestaande watergang, als kavelsgrens met de bestaande woningen, wordt verbreed tot circa 5.00 meter breed water. Ook de teensloot langs de dijk blijft bestaan, zodat die watergang in ieder geval als sloot herkenbaar blijft ook na ophoging van het aangrenzende terrein. Aan de zijde van de locatie zijn rietachtige milieus denkbaar. De nieuwe watergangen hebben een gestrekt beloop met een duidelijke breedte. De sloten hebben natuurlijke groene oevers, in combinatie met water minnende inheemse boomsoorten. De waterpartij aan de westzijde, ter hoogte van de entree, heeft aan de zijde van de bebouwing zoveel mogelijk een landschappelijke oever. Aan de zijde van de ontsluiting van De Krijgsman kent de oever een rietachtige begroeiing.



Waterelementen



Brede watergang en natuurlijke oevers

Wegen

De wegen worden uitgevoerd in een terughoudende kleurstelling. (Asfalt) paden en wegen worden in grijstinten uitgevoerd. Rood wordt vermeden.



Langzaamverkeersroutes



Klinkers

Parkeren

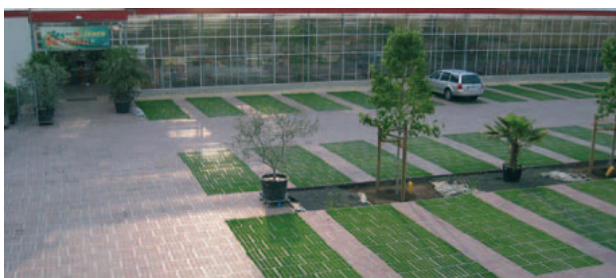
De parkeerplaatsen vormen een samenhang met de wegen. De inrichting van de parkeerterreinen vindt plaats met bomen en kunnen omsloten worden met elementen als wilgentenen of een halfnatte sloot met riet. De landschappelijke onderlegger blijft constant herkenbaar. Mogelijke gebouwde parkeervoorzieningen hebben aan de binnenzijde van het plan bij voorkeur groene gevels en worden wat de representatieve zijde betreft in samenhang met de overige gebouwen ontworpen. De afhandeling van de parkeerbewegingen van en naar zo'n gebouw vindt bij voorkeur uitsluitend in pandig plaats. Overzichtelijkheid, veiligheid en verlichting zijn belangrijke thema's bij elke voorziening van parkeren.



Stelconplaten



Bebouwd parkeren



Groene aankleding parkeerplaatsen



Bomenpatroon op parkeerplaatsen

Paden

Routes voor langzaam verkeer hebben een gestrekt beloop en worden uitgevoerd in natuurlijke materialen, zoveel mogelijk met een open structuur. De kleuren zijn terughoudend en gaan op in het aanpalende groen. Signaal kleuren worden niet toegepast.



Recreatieve paden landschappelijk ingepast



Eenvoud en rust in padensysteem

Suggesties meubilair en verlichting



Hoofdvolume en uitstraling hotel

Het hotel vormt een belangrijke markering van de entree van Muiden en van de Bredius locatie, passend bij de maat en schaal van Muiden.

Zoals beschreven kan het hotel uit een of meerdere volumes bestaan, die met de voorzijde naar het water gericht zijn. In de gevels van het hotel overheerst de horizontale geleding, als expressie van samenhang met de landschappelijke onderlegger.

Uit de bouwvolumes kunnen ondergeschikte bouwdelen als balkons, serres, veranda's, en terrassen door de rooilijn steken. Hiermee kunnen interessante ontmoetingen met het water gaan ontstaan.

In de hoogte bezien kunnen er tussen de hoofdvolumes in de denkbeeldige rooilijn met het water verschillen bestaan van maximaal een verdieping. De ruimte tussen de hoofdvolumes is beperkt.

De kleurstelling van alle gebouwen is terughoudend, en zoekt nadrukkelijk de associatie op met het riet- en waterlandschap van de Waterlandtak. Zie ook hierna onder Materiaalgebruik.

De materiaal keuzes van de gebouwen is binnen een bandbreedte vrij, waarbij samenhang met de overige gebouwen in de Bredius een logische is.



Brede waterpartij en hotel



Ingetogen



Landschappelijke onderlegger



Groene setting



Horizontale geleding

Sportvelden

De bebouwing op of in nabijheid van de sportvelden wordt in maximale samenhang met de overige gebouwen op de Bredius ontworpen, zowel in vormgeving, materialisatie en kleurgebruik. Bij de mogelijke realisatie van een sporthal is de integratie met de gebouwde voorzieningen voor de voetbalclub uitgangspunt of in combinatie met het HotelPlus. De begrenzing van de sportaccommodaties vindt plaats met gebiedseigen middelen zoals sloten en bomenrijen. Hekwerken worden vermeden daar waar mogelijk.



Sporten in polder landschap



Kantine entree



Tribune gecombineerd met kantine



Sporthal



Transparante plint



Voetbalcomplex landschappelijk ingepast

Woningen

De mogelijke woningen volgen in hun situering de landschappelijke onderlegger. In hun positie ten opzichte van de dijk kan enige beweeglijkheid zitten. De woningen kunnen, met als basis de gerichtheid van het raamwerk, zowel 'parallel' aan de dijk worden geplaatst als haaks erop. Tussen de gebouwen door zijn doorzichten over en weer naar de dijk. Ongeacht de positie van de woningen is de sociale veiligheid op de dijk en langs de teensloot aan de zijde van het plan gewaarborgd. De woningen kunnen zowel met, als zonder tuin worden gerealiseerd. Op het eigen kavel dient in ieder geval het parkeerprogramma te worden gerealiseerd. Platte afdekking en kappen zijn beide denkbaar. De sfeer en uitstraling van de woningen vormt een samenhangend geheel met de overige gebouwen op de Bredius locatie.



Landschappelijke onderlegger



Zorgvuldig vormgegeven overgang tussen prive en (semi) openbaar



Openbaar gebied tussen blokken



Blokken in het groen



Positie in het landschap en oriëntatie op de dijk; gebouwen in (semi) openbare ruimte met informeel gebruik



Ruimtelijke samenhang

Kleur en materiaalgebruik gebouwen

Er worden natuurlijke materialen gebruikt waarbij de gevel overwegend uit 1 hoofdmateriaal bestaat. Er is een afwisseling tussen robuust en fijnmazige materialen zoals combinaties van hout, beton, baksteen en glas. De toegepaste materialen zijn hoogwaardig en worden mooier naarmate ze ouder worden. Materialen worden toegepast in de materiaaleigen kleur en textuur. Terughoudend kleurgebruik, ton sur ton, geen witte, primaire of schelle kleuren gebruiken. Daarnaast wordt gezocht naar een detail dat verwijst naar de Verboden Kringen (600 meter; zie blz. 7).



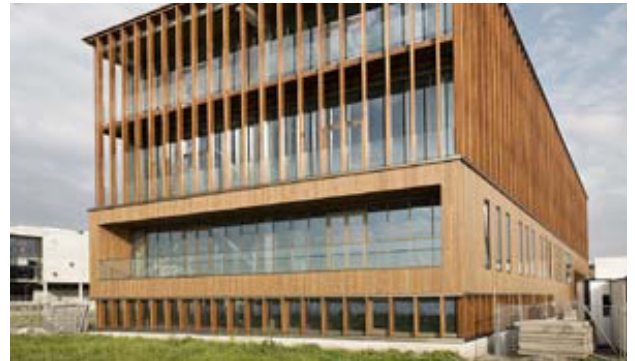
Zorgvuldige detaillering

Oriëntatie en plaatsing

Gebouwen hebben eenzijdige uitstraling waarbij de buitengevel representatief is (expeditie, opslag ed. inpandig of afgeschermd oplossen, gesloten gevels voorkomen). De hoofdentree van het hotel is duidelijk herkenbaar en georiënteerd op en zichtbaar vanaf de hoofdontsluitingsroutes. Voorzieningen als opslag, nutsvoorzieningen, onderhoud, ed. worden integraal opgenomen in het gebouw. Indien dit aantoonbaar niet mogelijk is, dan geclusterd en uit het zicht plaatsen om verrommeling van het terrein te voorkomen.



Gebouwen staan in landschap



Alzijdige oriëntatie



Waterstructuur geïntegreerd in gebouw

Overgang publiek-prive

De overgangen publiek-prive worden zorgvuldig vormgegeven. Achterkantsituaties worden voorkomen. Gebouwen leveren een bijdrage aan de levendigheid van de openbare ruimte, onder andere door een transparante plint en een duidelijk herkenbare entree. Er wordt efficiënt omgaan met de beschikbare ruimte (intensief en dubbel grondgebruik).



Overgang naar landschap zorgvuldig vormgegeven



Erfgrenzen of parkeeromheining

Duurzaamheid

Technische installaties zijn zoveel mogelijk uit het zicht. Regenwaterafvoer, voorzieningen voor duurzame energieopwekking en dergelijke maken integraal onderdeel uit van het architectonisch ontwerp. Bij toepassing van duurzaamheidsmaatregelen voor bebouwing, worden deze waar mogelijk zichtbaar gemaakt doordat ze integraal onderdeel uitmaken van het architectonisch ontwerp (bijv. zonnepanelen, hemelwaterafvoer, grasdaken, groene gevels, ed).



Zichtbare duurzaamheid



Dakenlandschap



Colofon

Beeldkwaliteitskader Bredius
september 2015

Opdrachtgevers

Gemeente Muiden ism Rijksvastgoedbedrijf

Ontwerp

Sylvia Karres	Karres en Brands landschapsarchitecten b.v.
Jasper Nijveldt	Karres en Brands landschapsarchitecten b.v.
Stef Veldhuizen	SVP Architectuur en Stedenbouw
Paul van Kerkoerle	SVP Architectuur en Stedenbouw

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder vooraf schriftelijke toestemming van Karres en Brands landschapsarchitecten b.v. en SVP Architectuur en Stedenbouw. Het Rijksvastgoedbedrijf zal uit dit materiaal dat halen wat voor het verkoopmateriaal nuttig is met bronvermelding.

Massastudie en advies

Ewout de Jager	OEVERZAAIJER architectuur en stedenbouw
Chris Zwiers	OEVERZAAIJER architectuur en stedenbouw

karres en brands

Karres en Brands
landschapsarchitecten b.v.
Oude Amersfoortseweg 123
1212 AA Hilversum

telefoon: +31 (0)35 – 642 29 62
internet: www.karresenbrands.nl

SVP

architectuur en stedenbouw

SVP Architectuur en Stedenbouw
't Zand 17
Postbus 465
3800 AL Amersfoort

telefoon: 033 470 11 88
fax: 033 470 06 11
e-mail: info@svp-svp.nl
internet: www.svp-svp.nl