



Beeldkwaliteitplan Centrumplan Keverdijk

Januari 2019

Gemeente Gooise Meren | Dudok Wonen | Vereniging Islamitische Gemeenschap Naarden



Vlekkenplan

Inhoud

1.	Inleiding	5
2.	Ambitie	7
2.1	Algemeen	7
2.2	Samenhang én eigen identiteit	7
3.	Ligging	9
3.1	Rooilijn	9
3.2	Oriëntatie	9
4.	Massa	13
4.1	Massa	13
4.2	Aan- en bouwen	13
4.3	Hoogte	13
4.4	Dakkapellen	15
4.5	Daken	15
4.6	Balkons	17
4.7	Entrees	17
5.	Architectonische uitwerking	19
5.1	Alzijdigheid	19
5.2	Verscheidenheid	19
5.3	Uitwerking gevels	19
5.4	Installaties	21
6.	Materiaal en kleur	23
6.1	Type en kleur baksteen	23
6.2	Verbijzondering	23
6.3	Dakkappen	23
6.3	Gedekt kleurgebruik	23
7.	Aansluiting op openbare ruimte	27
7.1	Erfafscheidingen	27
7.2	Entrees	29
8.	Openbare ruimte	29
9.	Colofon	30

Generaal Kraijenhoffstraat



Winkelgebied Evert de Bruijnstraat



Keverdijk



G. Schipperstraat



Keverdijk - Churchillstraat



Kolonel Verveerstraat



Foto's Keverdijk

1. Inleiding

Het project Centrumplan Keverdijk betreft de vernieuwing van een aantal gebouwen en een deel van de openbare ruimte in het centrum van Keverdijk. Het voorzieningencluster met onder andere de Scan, de Schakel, de huisartsen, de moskee en vier rijen aanleunwoningen worden gesloopt. In plaats daarvan komt een multifunctioneel centrum, een nieuwe moskee, appartementen en eengezinswoningen.

Dit beeldkwaliteitplan omschrijft de ruimtelijke en esthetische ambities en dient als beoordelingskader voor de welstandscommissie bij de uitwerking en realisatie van de individuele gebouwen, de private buitenruimte en de erfafscheidingen.

Het beeldkwaliteitplan wordt gelezen in combinatie met het vlekkenplan, dat in samenspraak met de buurt is ontstaan.

Huidige situatie





Keverdijk is lappendeken van bouwstijlen

Historische kaart 1940



1950



1970



1990



2. Ambitie

2.1 Algemeen

Keverdijk is oorspronkelijk een tuindorp. Alhoewel verschillende delen van de buurt kenmerkende karakteristieken dragen van een tuindorp, zoals markante dakkappen, horizontale geleding en op de straten georiënteerde strookbebouwing, is de structuur en uitstraling van Keverdijk divers en gefragmenteerd. De buurt is in verschillende periodes opgebouwd, vanaf het begin van de afgelopen eeuw tot nu, en dat is goed te zien. Verreweg het grootste deel van de gebouwen is in de 2e helft van de 20e eeuw gerealiseerd (zie afbeelding p. 6).

Ook het centrum heeft geen eenduidige structuur en uitstraling. De winkelpanden aan de Evert de Bruijnstraat stammen van na de oorlog, zijn functioneel en hebben weinig toegevoegde waarde.

Het gefragmenteerde karakter voedt de ambitie de nieuwe ontwikkeling een heldere nieuwe signatuur te geven. Deze geeft centrum Keverdijk een frisse en krachtige impuls als hart van de buurt en centrum voor alle buurtbewoners. De hierna volgende uitwerking kan in dat licht worden gelezen: het zoeken naar een kwalitatieve inpassing van karaktervolle en frisse nieuwbouw met diverse functies.

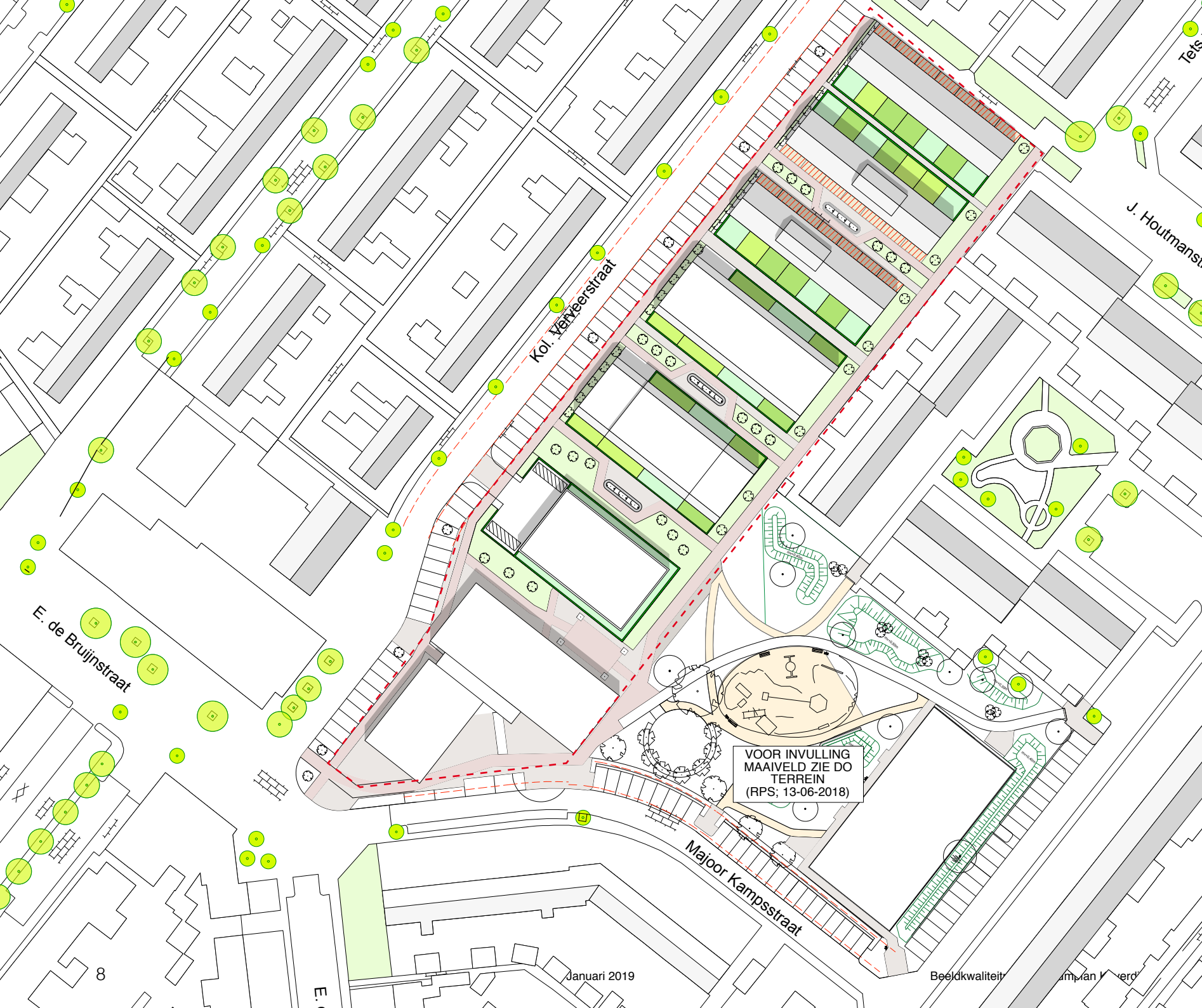
2.2 Samenhang én eigen identiteit

Het zoeken naar een kwalitatieve inpassing van karaktervolle en frisse nieuwbouw met diverse functies gebeurt op de volgende manier: samenhang wordt onder andere gezocht in het op onderdelen laten terugkomen van de kleur metselwerk, die ook is toegepast bij het oorspronkelijke deel

van Keverdijk. Dit is de typerende beige-gele kleur. Ook de nadruk op de gebouwschaal –in plaats van de schaal van de woning– sluit aan bij de oorspronkelijke architectuur in de buurt.

De eigen identiteit wordt gezocht in eigentijdse verbijzonderingen van het metselwerk in combinatie met een meer sprekende en genuanceerde steensoort. Ook wordt geopteerd voor een moderne en transparante gevelindelingen met royale raamopeningen die verdiepinghoog kunnen zijn. De dakkappen refereren in hun vorm aan de oorspronkelijke architectuur, terwijl ze in uitvoering modern kunnen zijn.

Alle volgende uitspraken over de gevraagde uitstraling van de verschillende gebouwen kunnen in hetzelfde licht worden gezien van het bereiken van een eigen frisse identiteit terwijl tegelijk de relatie met de buurt wordt bereikt.



Structuurontwerp
Dakaanzicht

3. Ligging

De nieuwbouw bevindt zich min of meer binnen de zone van de huidige bebouwing. Zodoende blijft het speelveld vrij van bebouwing en kan als groen gebied voor sport, recreatie en ontmoeten worden ingericht. Vergelijkbaar met de huidige opzet liggen de gebouwen dwars op de Kolonel Verveerstraat. De ruimtes de gebouwen verschaffen doorkijkjes vanaf de Kolonel Verveerstraat naar het speelveld. Tussen de meeste gebouwen ligt ook een voetpad en openbaar groen. Het groene karakter is eigen aan een tuindorp en vormt een drager van het plan.

Nabij de winkelstraat – de Evert de Bruijnstraat – zijn de gebouwen in toenemende mate collectief van aard. In de zuidelijke punt van het plangebied ligt het MFC. Het MFC manifesteert zich als een belangrijk buurtgebouw, heeft daarom een markante uitstraling en zoekt een duidelijke verbinding met het winkelcentrum. Tussen de appartementen en het MFC ligt de nieuwe moskee. De moskee manifesteert zich ook als een openbaar gebouw. Het heeft evenwel een minder prominente ligging en een minder openbaar karakter.

Ten noorden van de moskee bevinden zich de appartementengebouwen. Aan de luwe noordzijde van het plangebied liggen de grondgebonden woningen.

3.1 *Rooilijn*

De koppen van de woongebouwen zijn uitgelijnd ten behoeve van een rustige en regelmatige uitstraling.

Het MFC is een hoekvormig volume dat zich met de zuidwestelijke vleugel op de Evert de Bruijnstraat richt en met de

oostelijke vleugel op het speelveld. Op deze plek steekt het MFC iets het speelveld in, zodat zijn relatie met het speelveld wordt versterkt.

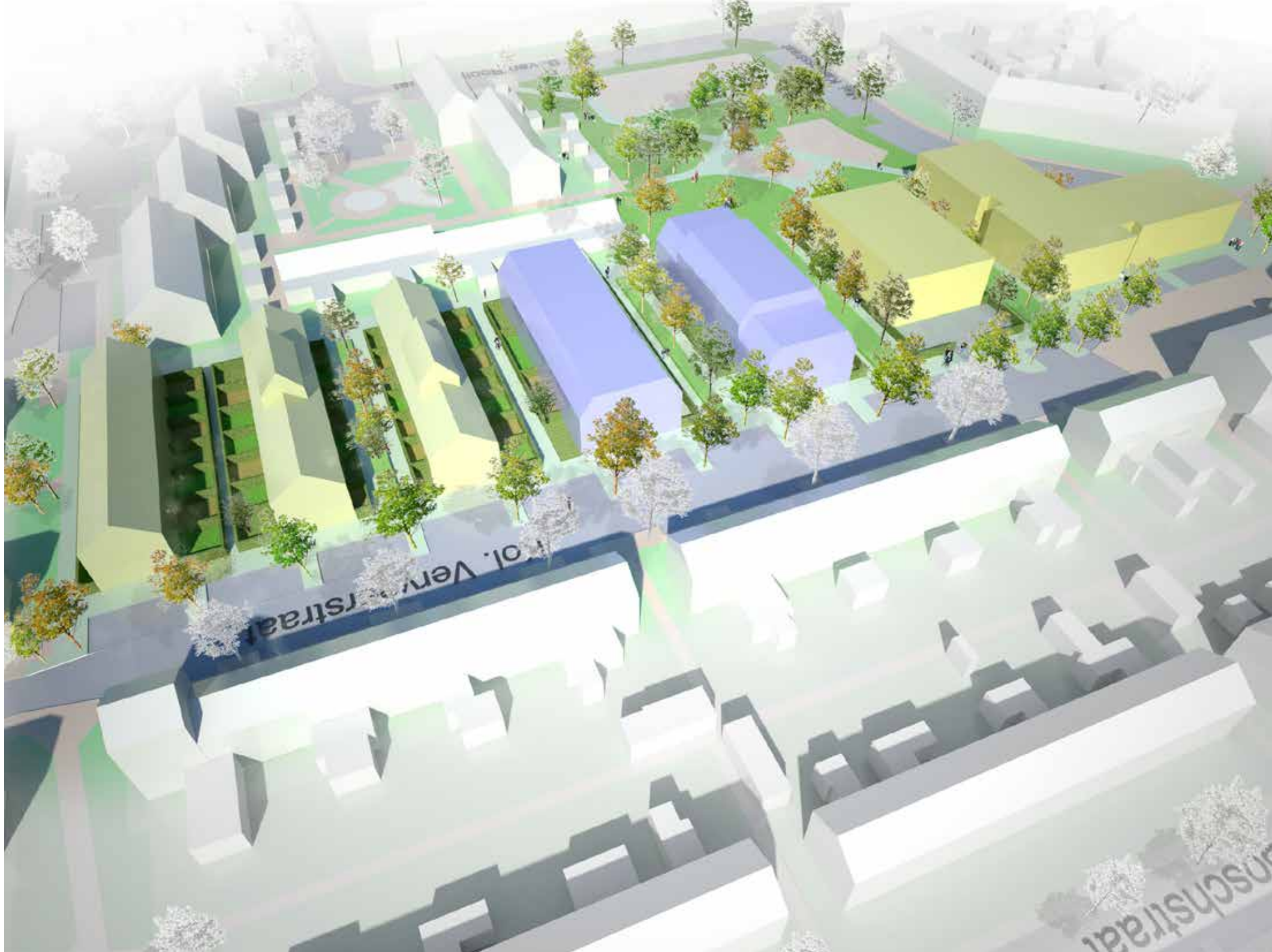
3.2 *Oriëntatie*

Het MFC is zoveel als mogelijk richting het winkelcentrum geschoven. Het gebouw is alzijdig en heeft zijn hoofdentree op het scharnier tussen de winkelstraat en het speelveld.

De plint van het MFC is levendig. Er is een sterke relatie tussen binnen en de openbare buitenruimte. Het MFC heeft een goed afleesbare entree, die het collectieve karakter van het gebouw weerspiegelt. De kopgevels van het MFC naar de winkelstraat en het speelveld hebben wat dit betreft een belangrijke rol en een uitnodigende en levendige gevel.

De appartementengebouwen hebben hun entree aan de Kolonel Verveerstraat en zijn qua oriëntatie alzijdig.

De grondgebonden woningen zijn georiënteerd op de voetpad/groenstroken die de Kolonel Verveerstraat verbinden met het speelveld.



*Referentie moskee Lansingerland waarbij minaret is
meeontworpen met de hoofdmassa*



*Referentie moskee Doetinchem waarbij minaret is
meeontworpen met de hoofdmassa*



*Referentie MFC als alzijdig gebouw met een enkel
materiaal rondom*



*Referentie MFC als alzijdig gebouw met een enkel
materiaal rondom*



4. Massa

4.1 Massa

De gebouvvolumes zijn eenvoudig en veelal in hoofdvorm rechthoekig. In hun plastiek laten de gebouwen zich in de eerste instantie als eenduidige volumes lezen. Dit wordt bijvoorbeeld bereikt door de toepassing van een enkel materiaal rondom.

De gebouwmassa van het MFC is opgesplitst in 3 kleinere eenheden, zodat de schaal van het gebouw wordt verkleind en aansluit bij de directe omgeving. De entree van het MFC wordt als separate massa ingezet en breekt het bouwvolume van het gehele gebouw op, zowel in de gevel als in de daklijn. Het entreevolume wijkt daarbij in uitstraling af van de rest van het gebouw, passend bij de entreefunctie (zie schema pagina 14).

Bij de woongebouwen prefeleert de schaal van het totale gebouw en is de schaal van de individuele woning ondergeschikt, vergelijkbaar aan de omringende bebouwing.

4.2 Aan- en bijbouwen

Het plan kent in principe geen bijgebouwen en andere vergelijkbare secundaire bouwsels. Indien alsnog noodzakelijk worden ze meeontworpen met het hoofdgebouw.

Bijvoorbeeld de buitenbergingen van de eengezinswoningen vormen een integraal onderdeel van de ontwerpopgave.

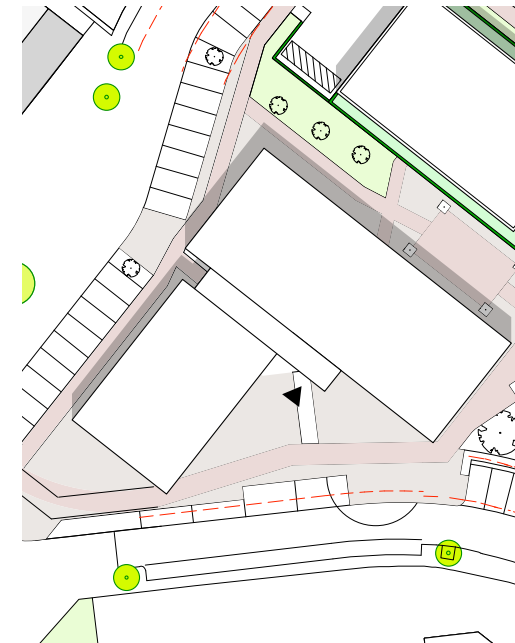
4.3 Hoogte

De hoogte van het hoofdvolume van de gebouwen is circa 8 tot 9 meter hoog. In het geval van de woningen betreft dit 2

lagen en een kap. In het geval van het MFC en de moskee betreft het 2 bouwlagen van circa 4 meter. Het MFC is minstens net zo hoog als de moskee.

Ondergeschikte onderdelen, zoals de minaret van de moskee of de hoogteaccenten van de woningen, vormen in kleur en architectonische uitstraling een onderdeel van de hoofd-massa.

De hoogteaccenten van de woongebouwen vormen een verhoging van de daketage en geen extra bouwlaag. Ze zorgen voor een bouwprofiel passend bij het centrum en de uitstraling van een divers en levendig woonmilieu. Ze breken de schaal op van het bouwblok. De hoogteaccenten bevin-



Opgesplitst volume
MFC



Referentie entree MFC die leest als een los volume die de massa van het gebouw in twee delen opsplijst

Referentie dakkapellen. V.l.n.r. gevel kapel in lijn hoofdgevel en expressie kapel en raamopeningen identiek; kapel onderdeel van hoofdvolume; kapel is verbijzondering van hoofdmassa



den zich niet aan de uiteinden, zodat ze geen belemmering vormen qua bezonning van de omringende bestaande bebouwing.

De verhoging van de eengezinswoningen betreft maximaal 30% van de footprint en maximaal 1,5 meter extra gebouwhoogte. De verhoging van de appartementen betreft maximaal 50% van de footprint en maximaal 1,5 meter extra gebouwhoogte.

4.4 Dakkapellen

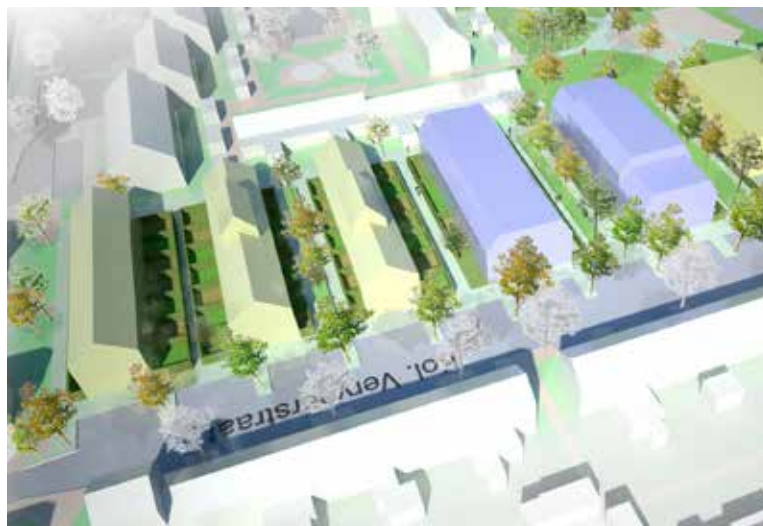
Dakkapellen vormen in kleur en architectonische uitstraling

een onderdeel van de hoofdmassa. Dit kan op de volgende maniere worden bewerkstelligt: door de gevel van de kapel in dezelfde lijn te leggen als de hoofdgevel, door de expressie van de kapel gelijk te maken aan de gevel of gevelopeningen van het hoofdvolume en door de kapel als een verbijzondering van hoofdmassa te ontwerpen.

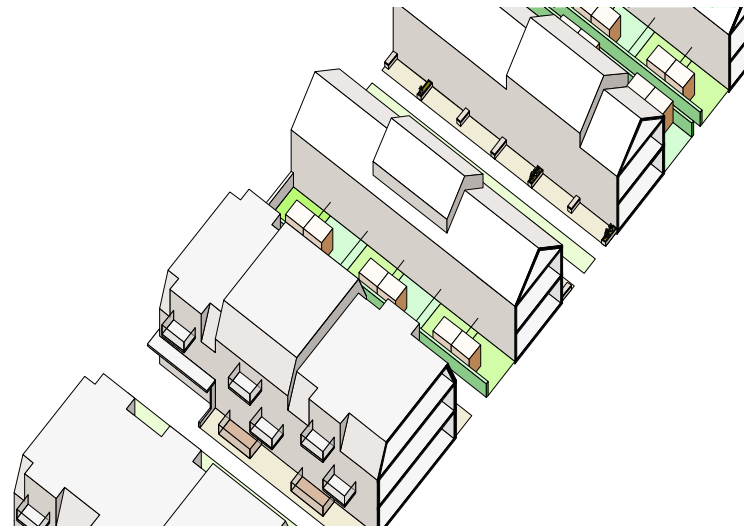
4.5 Daken

Het MFC en de moskee hebben een plat dak. De eengezinswoningen hebben een dakkap. De appartementengebouwen hebben een dakkap. De kappen zijn in de lengterichting van de gebouwen geïntegreerd.

Hoogtesprongen



Twee opties hoogtesprong: wel en niet terugliggend



*Referentie balkons met metselwerk
borstwering*



*Referentie balkons met doorlopende
gemetselde vloerband en een stalen
hekwerk in kleur kozijnen*



*Referentie balkons integraal onderdeel
van ontwerp gevel*



*Referentie balkons in kleur metselwerk,
waarbij het hekwerk voor de balkonrand
is doorgetrokken en onderzijde balkon in
kleur is uitgevoerd*



4.6 Balkons

De balkons van de appartementengebouwen zijn niet dieper dan de buitenruimtes op het maaiveld die aan het appartementengebouw toebehoren, met een maximum diepte van 2,2 meter. Extra diepte kan worden gerealiseerd door de toepassing van een diepe negge ter plekke van de buitenruimte of door het balkon half binnen de gevellijn van het hoofdgebouw te plaatsen. De balkons worden integraal meeontworpen met de architectuur van het gebouw. Dit kan worden bewerkstelligd door het gevelmetselwerk te laten doorlopen in de borstwering van de balkons, door het metselwerk ter plekke van de vloerbanden te laten doorlopen in de bekleding balkonplaat, door de balkons in kleur te laten aansluiten op de gevel of door de uitstraling van de balkons te laten aansluiten op de architectuur van de gevelopeningen.



Referentie uitstraling balkons sluit aan op architectuur gevelopeningen, zowel in kleur als materiaalgebruik

4.7 Entrees

De hoofdentree van het MFC is georiënteerd op het scharnier tussen de winkelstraat en het speelveld. Het is een blikvanger over twee bouwlagen. Hij wordt ingezet om de schaal van het gebouw te verfijnen en de hoofdmassa op te splitsen. Ten behoeve van het kleinschalige karakter kunnen secundaire entrees worden toegepast.

De appartementengebouwen hebben hun entree aan de Kolonel Verveerstraat. Voor architectonische uitwerking zie paragraaf 5.4.

Referentie alzijdige uitstraling MFC en prominente entree



Referentie moderne invulling gevel, verfijning gevelstructuur zorgt voor opbreken schaal bij groot gebouwwolume



5. Architectonische uitwerking

5.1 Alzijdigheid

De gebouwen zijn alzijdig, zonder de functionele rol van de gevels geweld aan te doen. Gevels kunnen daarom van elkaar verschillen, maar worden allemaal uitgewerkt met hetzelfde detailniveau en dezelfde zorg. Volledig gesloten gevels worden vermeden.

Alhoewel de grondgebonden woningen een zijdig karakter hebben, hebben de voor- en achterzijde van de woningen dezelfde hoogwaardige uitstraling. De kopgevels bevatten gevelopeningen op beide woonlagen. Ook verdient de gevelafwerking van de kopgevels extra aandacht omdat de gevel direct grenst aan de openbare ruimte.

5.2 Verscheidenheid

De woongebouwen zijn familie van elkaar en worden eenduidig vormgegeven, zonder dat ze identiek zijn. De woongebouwen kennen een eenduidige behandeling van gevelopeningen en -plaat. Ze hebben een sterke samenhang wat betreft detaillering, materiaal en kleurgebruik (zie hoofdstuk 6). De moskee en het MFC hebben elk hun eigen uitstraling.

5.3 Uitwerking gevels

Gekozen is voor een moderne en transparante gevelindelingen met royale verdiepinghoge raamopeningen. Het percentage gevelopening is minimaal 40%. De gevels worden gelezen als gemetselde vlakken met gaten ter plekke van de ramen (in plaats van losse vloerbanden en penanten). Gevelbrede puien worden vermeden, met uitzondering van een enkele locatie waar dit passend blijkt.

Het MFC heeft zoveel mogelijk een open en uitnodigende uitstraling, vooral de kopgevel aan de zijde van de Evert de Bruijnstraat en het speelveld. De moskee en de woningen kennen een meer ingetogen vormgeving.

5.4 Uitwerking entrees

De entrees zijn duidelijk gearticuleerd en uitnodigend, door middel van pui, de toepassing van een luifel en duidelijke benaming en -nummering.

Referentie moderne invulling gevel met verdiepinghoge raamopeningen. De ramen zijn gaten in een doorlopende gemetselde gevel



Referentie zonnepanelen integraal meeontworpen



Gemeenschappelijke entrees worden geaccentueerd door bijvoorbeeld een luifel of door de tuinmuur naar binnen door te trekken. Ook een gevelsprong, een aanpassing van het materiaal en/of vergelijkbare architectonische middelen kunnen met dit doel worden ingezet. De gemeenschappelijke entrees zijn duidelijk herkenbaar vanuit de openbare ruimte. Met name in het MFC en de moskee wordt gestreeft naar een verweving van de entreeruimtes met de aansluitende openbare buitenruimte, zodat het uitnodigende karakter wordt benadrukt. Grote delen gesloten gevel ter plekke van de plint worden niet toegestaan.

5.4 Installaties

Zonnepanelen op de grondgebonden woningen worden meeontworpen, ook als de panelen pas later worden aangebracht.

Dakinstallaties (zonnepanelen, luchtbehandelingsinstallaties en dergelijke) op de moskee, het MFC en de appartementen, worden vanaf de openbare ruimte uit het zicht onttrokken. Dit kan door de installaties op te nemen in de hoofdbouwmassa, door voldoende hoogte van de dakrand of een gelijkwaardige oplossing.



*Referentie metselwerk met relief op
schaal beukmaat woning*

Referenties verbijzonderingen metselwerk in de vorm van relief

6. Materiaal en kleur

6.1 *Type en kleur baksteen*

Baksteen is het overheersende materiaal van de gevels van de verschillende gebouwen. Baksteen heeft een hoge kwaliteit en een tijdloze uitstraling.

Voor de gebouwen is als hoofdmateriaal een geelbeige baksteen gekozen (zie patina 24). Het betreft een waserstrichsteen met een sterke nuancering (variatie in kleur binnen dezelfde sortering). Geopteerd is voor Wasserstrichstenen vanwege de contrastrijke uitstraling. Sterk bezande steensoorten worden vermeden vanwege de matte expressie. Deze steen wordt toegepast bij minimaal 70% van het metselwerk.

Ter plekke van de woningbouw kan maximaal 30% van de resterende gesloten gevel worden uitgevoerd in een alternatieve kleur metselwerk, waarbij kan worden gekozen uit twee kleuren, namelijk bruinbeige en rood (zie pagina 25).

Ter plekke van de moskee en het MFC zijn de architecten vrij in de bepaling van de resterende 30% van de gevel. Naast metselwerk kan daar voor de verdere invulling worden geopteerd voor een ander materiaal. Bij de keuze hiervan is een natuurlijke en uitnodigende uitstraling leidend.

6.2 *Verbijzondering*

Steenkleuren kunnen worden gecombineerd ten behoeve van verbijzonderingen in de gevel of om een gevelritmiek te bewerkstelligen. De verhouding in kleur baksteen geeft elk gebouw zijn eigen uitstraling.

Dit kan ook worden bereikt door middel van verbijzonderingen van het metselwerkverband, bijvoorbeeld ter plekke van lateien, entrees en op andere kenmerkende plekken. Bij verbijzonderingen van het metselwerkverband wordt gedacht aan relief metselwerk.

Deze verbijzonderingen vinden plaats op gebouwschaal en niet op de schaal van de individuele woning.

Waar het verbijzonderde metselwerk bij de woningbouw louter accenten aanbrengt kunnen ze bij de moskee en het MFC op grotere schaal worden toegepast, als beeldmerk van het gebouw fungeren en de expressie naar de openbare ruimte versterken.

6.3 *Dakkappen*

Alle dakkappen worden in dezelfde kleur dakpan uitgevoerd. Bij de dakkappen van de woningbouw benadrukken de daken het gebouw als massa door een kleur en materiaal toe te passen die aansluiten bij de gevels. Een geelbeige pan wordt toegepast als de gevelsteen grotendeels geelbeige is.

Daarnaast kan worden gekozen voor een kleur die in de nuancering van de steen voorkomt. In dat geval krijgt een geelbeige gebouw een bruine dakpan. Tenslotte is ook de kleur van de zonnepanelen relevant voor de keuze van de dakpan en kan worden geopteerd voor een kleur in lijn met die van de zonnepanelen.

6.3 *Gedekt kleurgebruik*

De kleur van ondergeschikte geveldelen is gedekt en aards, vergelijkbaar met gedekte kleurgebruik van de gevelsteen en de omringende bebouwing. Het gaat hierbij bijvoorbeeld over de kleur van kozijnen, daklijsten en gevelroosters.



Hoofdkleur: genuanceerde gele Wasserstrich waalformaat baksteen. Rechts de bijpassende pan





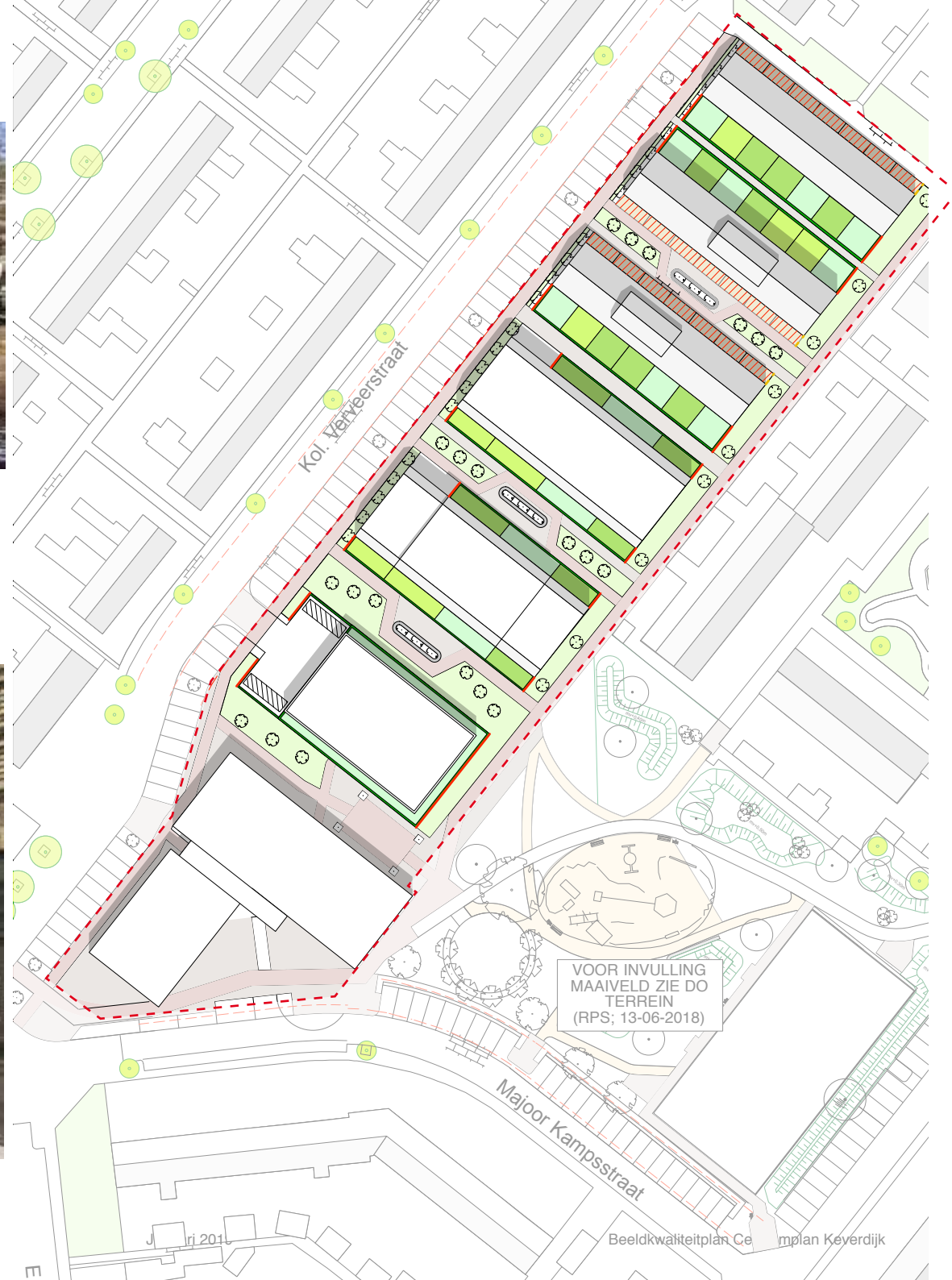
*Genuanceerde bruine Wasserstrich
waalformaat baksteen met gele tinten.*



*Genuanceerde rode Wasserstrich
waalformaat baksteen.*



Referentie buitenruimte appartement gelijk aan bovenliggende balkons



LEGENDA:	
	Erfafscheiding bouwkundig
	Margestrook

Erfafscheidingen

7. Aansluiting op openbare ruimte

7.1 Erfafscheidingen

Ter plekke van het MFC sluit het openbare maaiveld direct aan op het gebouw. Met name aan de zijde van de entree, het speelveld en de winkelstraat is deze zone toegankelijk. Op plekken die meer privacy behoeven kan de inrichting van het maaiveld zorgen voor verminderde toegankelijkheid, bijvoorbeeld in de vorm van bossage of ander groen.

De erfafscheiding van de moskee is een beukhaag van circa 50cm hoogte of een muurje van dezelfde hoogte en in hetzelfde materiaal als de gevel.

De erfafscheiding van de woningen wordt op belangrijke openbare plekken verbijzonderd in de vorm van een lage bakstenen afscheiding. Deze erfafscheiding is circa 1m50 hoog ter plekke van de grondgebonden woningen. Dit betreft bijvoorbeeld de plekken waar de tuinen raken aan de Kolonel Verveerstraat en het speelveld. De erfafscheiding is circa 50 cm hoog ter plekke van de andere gebouwen. Voor deze muurtjes wordt dezelfde baksteen gebruikt als voor de aangrenzende gevel. Voor een duiding van de plekken zie de kaart op pagina 22.

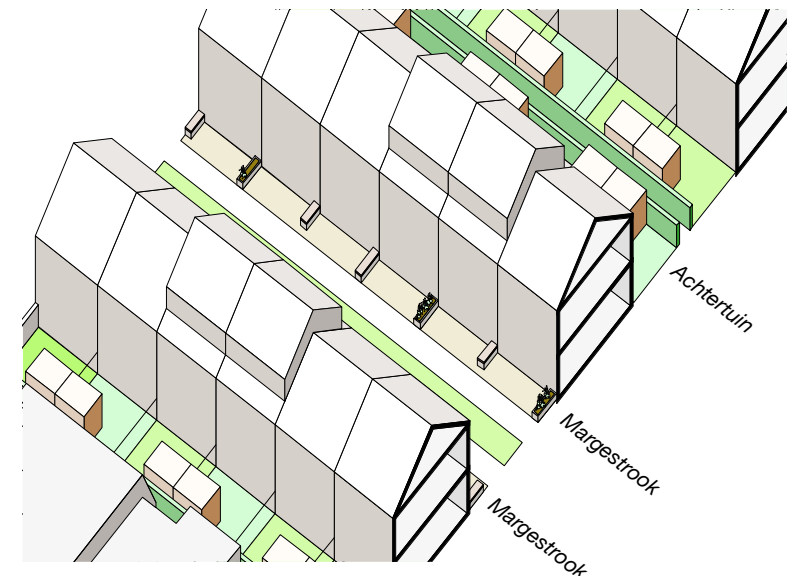
Erfafscheidingen aan de voorzijde van de grondgebonden woningen ontbreken. In plaats daarvan wordt een margestrook toegepast. Een margestrook is een subtiele overgang tussen het openbare buitengebied en de private binnenruimte. Door middel van een verschil in verharding of door

meubilair wordt het verschil tussen openbaar gebied en voortuin aangegeven.

Erfafscheidingen van de achtertuin van de grondgebonden woningen zijn groen en worden uitgevoerd als beukhaag met een hoogte van circa 1m50. Alle erfafscheidingen dienen duurzaam te zijn en onderhoudsarm. Bij groene en levende erfafscheidingen dient er een onderhoudsplan te zijn.

De erfafscheiding van de achtertuin van de grondgebonden woningen loopt circa 30 cm voor de buitenbergingen langs. De buitenbergingen worden meeontworpen. Voor de gevels wordt of dezelfde steen toegepast als voor de woningen, of wordt aansluiting gezocht in kleur.

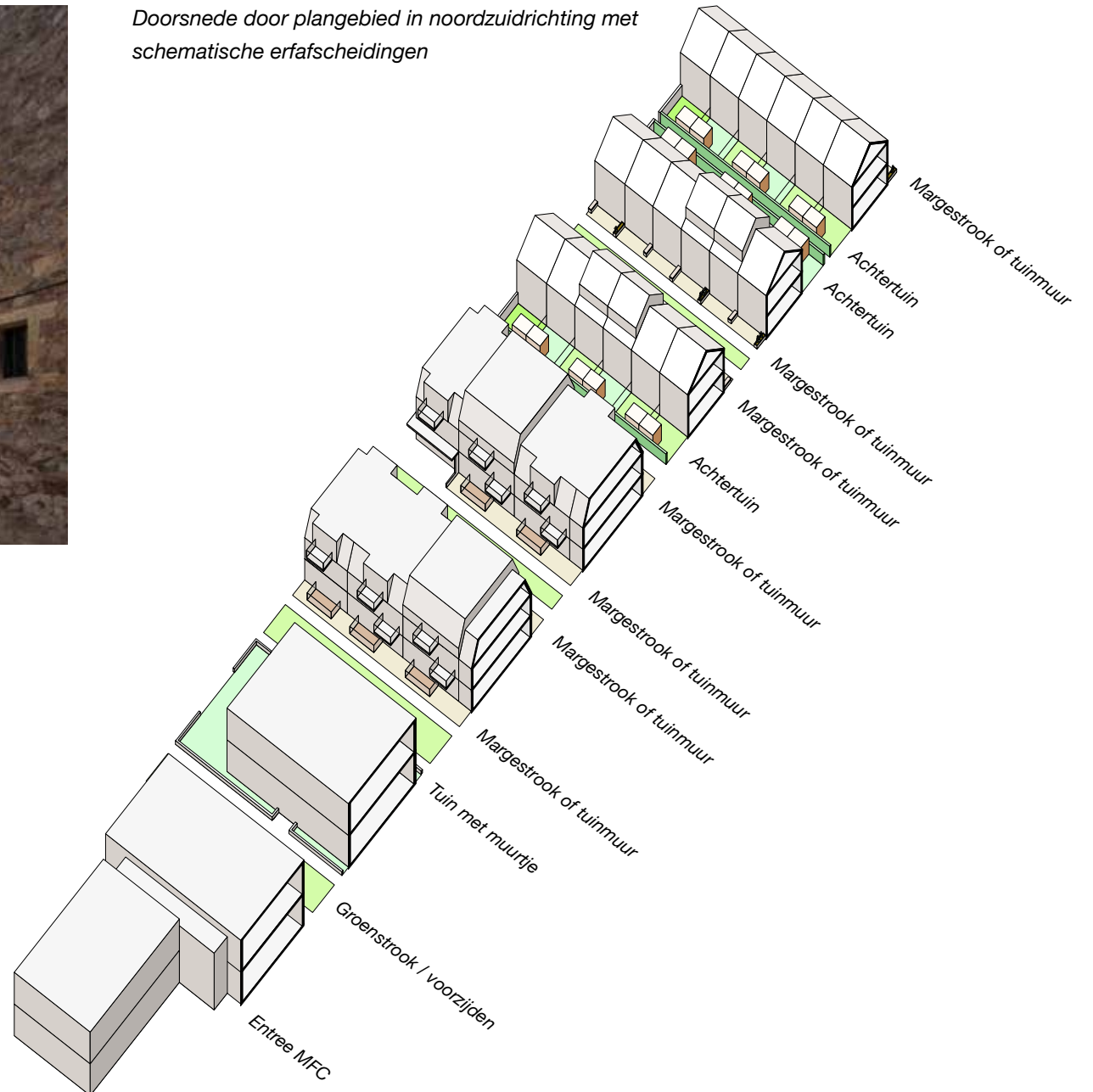
Margestrook en achtertuinen





Referentie erfafscheiding in zelfde materiaal
gebouw

Doorsnede door plangebied in noordzuidrichting met
schematische erfafscheidingen



Erfafscheidingen van de buitenruimtes van de appartementen worden uitgevoerd in de vorm van tuinmuurtjes van circa 50 cm hoogte met toepassing van dezelfde baksteen als de plint van het betreffende gebouw.

Buitenbergingen van de eengezinswoningen worden mee-ontworpen met het hoofdgebouw en liggen iets terug van de erfafscheiding, zodat die voor de buitenberging kan worden doorgetrokken.

7.2 Entrees

De entrees zijn bij uitstek de plek voor verbijzonderingen in de architectuur. In de uitwerking van de openbare ruimte en de entrees wordt aansluiting gezocht.

8. Openbare ruimte

De beeldkwaliteit van de openbare ruimte wordt separaat vastgesteld op basis van de uitkomsten van het participatietraject openbare ruimte. Zie paragraaf 4.7.

*Buitenruimtes appartementen maaiveld;
optie tuinen*



9. Colofon

MOKE Architecten, Ludo Grooteman

I.s.m.

BBDW en Vereniging Islamitische Gemeenschap Naarden

I.o.v.

Dudok Wonen

Gemeente Gooise Meren

© Gooise Meren, 2019