

Beemster Omgevingsnota

Vastgesteld door de gemeenteraad van Beemster
op 10 juli 2012

Inhoud

Inleiding

Deel 1: Introductie

1. De Omgevingsnota
2. Macro-meso-micro en regieniveaus
3. Werelderfgoed De Beemster
4. Ruimtelijke kwaliteitskaarten

Deel 2: Beoordelingskaders bijzondere regie

5. Buitengebied
6. Dorpskern Middenbeemster
7. Dorpslinten Zuidoostbeemster, Westbeemster, Noordbeemster
8. Randen
9. Objecten
 - a. Stolpen
 - b. Landbouwschuren en agrarische bedrijfsgebouwen
 - c. Bruggen en dammen
 - d. Forten
 - e. Bouwwerken bij paardenhouderijen

Deel 3: Beoordelingskaders lichte regie

10. Binnengebied: dorpsuitbreidingen
11. Binnengebied: bedrijventerrein
12. Objectgerichte beoordelingskaders
 - a. Aanbouwen
 - b. Bijgebouwen
 - c. Dakkapellen
 - d. Dakramen, panelen en collectoren
 - e. Erfafscheidingen
 - f. Reclame-uitingen

Deel 4: Algemene beoordelingskaders

13. Algemeen beoordelingskader monumenten
14. Algemeen beoordelingskader openbare ruimte
15. Algemeen beoordelingskader bouwwerken
16. Beoordelingskader voor repressief welstandstoezicht op bestaande bouwwerken (excessenregeling)

Bijlagen (PM)

Inleiding

Voor u ligt de nieuwe Beemster Omgevingsnota. Deze nota geeft beoordelingskaders voor ingrepen in de ruimte, zoals bouwen of verbouwen, inrichten van de openbare ruimte of wijzigen van een monument.

De Beemster is werelderfgoed. De Gemeente Beemster is als lokale overheid verantwoordelijk voor het behoud van die uitzonderlijke kwaliteiten. Maar De Beemster is geen museum, het gebied moet ook blijven functioneren in deze tijd. In dialoog met bewoners en ondernemers maakt het gemeentebestuur bij elke gewenste of noodzakelijke ingreep in de ruimte een afweging: kan het voorgestelde plan op die plek gerealiseerd worden zonder schade aan het werelderfgoed, en zo ja, hoe moet het dan worden uitgevoerd. Dit vraagt een zorgvuldig proces. Geen twee ingrepen zijn aan elkaar gelijk omdat de context altijd anders is. Ieder plan moet specifiek ontworpen, ontwikkeld en beoordeeld worden. De gemeente voert daarbij de regie, en dat is de essentie van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het 'scenario' voor de regie ligt verankerd in wettelijke instrumenten: in de Structuurvisie, de bestemmingsplannen en in deze Omgevingsnota.

Een 'maatpak' voor De Beemster

De Omgevingsnota is op maat gemaakt voor het bijzondere karakter van de droogmakerij die werelderfgoed is. Kenmerkend voor De Beemster is het gegeven dat ruimtelijke ingrepen op drie schaalniveaus betekenis hebben:

- macro = De Beemster als geheel;
- meso = de structuur van De Beemster, van Beemsterkamer tot Beemsterkavel, met wegen en water en gebouwde structuren als kernen en reeksen bebouwing;
- micro = erfniveau (boerderijerf, tuinderserf, buitenplaatserf, ringdijkerf) en 'binnengebieden' in de kernen.

Deze schaalniveaus zijn onderling sterk op elkaar betrokken en lopen van groot naar klein. Daarom is het zaak bij de beoordeling van ruimtelijke ingrepen steeds vanuit het geheel (de hele Beemster) naar de details (een ingreep op een erf of in een kern) te kijken. De consequentie hiervan is dat in de beoordeling van ruimtelijke ingrepen het accent verschuift van het object *als zodanig* naar het object *in zijn omgeving*.

Bovendien wordt in de Omgevingsnota onderscheid gemaakt tussen gebieden en objecten die een belangrijke rol spelen in het werelderfgoed-karakter van de polder, en gebieden en objecten die daarvoor van minder betekenis zijn.

Het principe van deze Omgevingsnota is dat de gemeente veel aandacht zal besteden aan de regie van ruimtelijke ingrepen die het specifieke karakter van De Beemster raken. Bij ingrepen die dat niet doen, zal de gemeente zich terughoudend opstellen.

Opbouw van de Omgevingsnota

De Omgevingsnota bestaat uit vier delen.

Deel 1 bevat een algemene introductie. Nadat het doel, de juridische status en het gebruik van de nota zijn uitgewerkt, wordt uitleg gegeven over de opbouw van de beoordelingskaders (macro-meso-micro) en de regieniveaus. Daarna wordt een kort overzicht gegeven van de geschiedenis van de droogmakerij en worden het ruimtelijk beleid en de ruimtelijke kwaliteitskaarten van de Omgevingsnota besproken.

Deel 2 bevat de beoordelingskaders voor de gebieden en objecten die met elkaar op de verschillende schaalniveaus primair bepalend zijn voor de uitzonderlijke waarde van De Beemster:

- het buitengebied, inclusief buurtschappen, ringdijk en de agrarische erven;
- de dorpskern Middenbeemster;
- de historische dorpslinten van Westbeemster, Noordbeemster en Zuidoostbeemster (Zuiderweg en Purmerenderweg) ;
- de buitenranden, op de grens van bebouwde kom en buitengebied;
- de voor De Beemster karakteristieke bouwtypen, zoals forten en andere objecten van de Stelling van Amsterdam, stolpboerderijen, bruggen, dammen, landbouwschuren en agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken bij paardenhouderijen.

Deel 3 bevat de beoordelingskaders voor de binnengebieden - het weefsel van de woon- en werkgebieden *achter* de randen op de grens van bebouwde kom en buitengebied - en objecten die van secundair belang zijn voor de cultuurhistorische waarde van De Beemster:

- het binnengebied van de dorpsuitbreidingen;
- het binnengebied van het bedrijventerrein;
- de kleine veel voorkomende objecten, zoals aanbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en kleine objecten in het dakvlak, erfafscheidingen en reclame-uitingen.

Deel 4 geeft de algemene beoordelingskaders. Het kan voorkomen dat een ingreep of een bouwwerk niet beoordeeld kan worden met de specifieke

beoordelingskaders uit deel 2 en deel 3. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als er onverwachte of experimentele aspecten meespelen of indien de specifieke criteria in een concreet geval niet adequaat zijn voor de beoordeling. Ook kan het zijn dat de optelsom van de specifieke criteria onvoldoende kwaliteit oplevert. In deze gevallen kan de ingreep of het bouwwerk beoordeeld worden op basis van de algemene beoordelingskaders (voor monumenten, openbare ruimte en bouwwerken) die zijn opgenomen in deel 4 van de Omgevingsnota. Een beoordeling op basis van de algemene beoordelingskaders moet extra zorgvuldig worden gemotiveerd, waarbij de stelregel is dat er hogere eisen worden gesteld naarmate een ingreep of een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt. Deel 4 bevat ook een regeling voor repressief toezicht op bestaande bouwwerken.

De Omgevingsnota hoeft in praktijk niet voor naar achter gelezen te worden. Voor de meeste ingrepen en bouwplannen volstaat het om een of twee beoordelingskaders te lezen. Op termijn kan de gemeente alle beoordelingskaders digitaal aan een kaart met adressenbestand koppelen.

De Beemster Omgevingsnota werd in opdracht van de gemeente Beemster opgesteld door Welstandszorg Noord-Holland en José van Campen woord en plaats, Beek & Kooiman Cultuurhistorie en Marlies van Diest ontwerp. Het proces werd begeleid door medewerkers van de gemeente.

Deel 1

INTRODUCTIE

1. De Omgevingsnota

Ruimtelijke kwaliteit

Het doel van de Omgevingsnota is het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteit. In het overvolle Nederland is ruimtelijke kwaliteit een gemeenschappelijk bezit, het is geen zaak van de eigenaren van grond of gebouwen alleen, het is een waarde die niet geïndividualiseerd of geprivatiseerd kan worden. Een goede ruimtelijke kwaliteit levert een bijdrage aan de leefbaarheid, de duurzaamheid en de culturele betekenis van een gebied. Het versterkt de 'eigenheid' (of identiteit) van een plek of een gemeente. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Mensen zijn graag in gebieden met een goede ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit is niet eenvoudig te definiëren of te objectiveren. Meestal wordt ruimtelijke kwaliteit benoemd als een optelsom van de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van een gebouw of van een gebied. De begrippen 'utilitas, venustas, firmitas' werden al ruim tweeduizend jaar geleden beschreven door de Romeinse bouwmeester Vitruvius.

De Omgevingsnota richt zich primair op de belevingswaarde van de omgeving. De Omgevingsnota regelt niet welke functies op welke plek komen en hoe omvangrijk en flexibel het programma is; dat soort zaken worden primair in het bestemmingsplan geregeld. De Omgevingsnota doet wel uitspraken over hoe een toegestane functie en een toegestaan volume het beste kunnen worden ingepast en uitgevoerd. En 'het beste' dat is dan: op een manier die de ruimtelijke kwaliteit van De Beemster behoudt en versterkt.

Juridische status en gebruik van de Omgevingsnota

De Omgevingsnota is een grondige actualisering en aanvulling van de *Welstandsnota Beemster* uit 2003, en zal deze na vaststelling door de gemeenteraad vervangen. De Omgevingsnota is dus (onder meer) de welstandsnota in de zin van de Woningwet, en wordt ook als zodanig behandeld in het inspraak- en besluitvormingstraject.

De Omgevingsnota bevat de criteria voor ruimtelijke kwaliteit: voor ingrepen aan monumenten, voor ingrepen in de openbare ruimte en voor het oprichten of veranderen van bouwwerken (de eigenlijke welstandscriteria).

Een door de Gemeenteraad in te stellen adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit moet elke beoordeling baseren op de betreffende beoordelingskaders. Voor een welstandsadvies geldt dat zelfs formeel: in de Woningwet staat dat een welstandsadvies enkel en alleen gebaseerd mag zijn op de criteria die door de gemeenteraad in de welstandsnota zijn vastgesteld. Plannen worden altijd integraal beoordeeld. Voor een goede gang van zaken moet echter altijd specifiek gemaakt worden welke juridische status een beoordeling heeft.

De Omgevingsnota biedt de volgende (juridische) gebruiksmogelijkheden:

- Omgevingsvergunning voor het wijzigen van een monument:
 - beoordeling altijd op basis van de algemene criteria voor monumenten (hst. 14)
 - aanvullend daarop gebruik van de relevante gebieds- en objectgerichte beoordelingskaders
- Inrichting openbare ruimte (vergunningvrij, maar indien de gemeente zelf opdrachtgever is, wordt het plan ook aan de adviescommissie voorgelegd):
 - op basis van de criteria voor openbare ruimte in de relevante gebiedsgerichte beoordelingskaders
 - indien deze niet passend zijn op basis van algemene criteria voor openbare ruimte (hst. 15)
- Omgevingsvergunning voor het bouwen:
 - welstandsbeoordeling op basis van de criteria voor bouwwerken in de relevante gebieds- en objectgerichte beoordelingskaders
 - indien deze niet passend zijn op basis van algemene criteria voor bouwwerken (hst. 16)
- Omgevingsvergunningen voor ingrepen op het erf:
 - beoordeling op basis de relevante criteria in de relevante gebieds- en objectgerichte beoordelingskaders
- Repressief toezicht op bestaande bouwwerken:
 - op basis van algemene criteria voor excessen (hst. 17)
- Omgevingsvergunning voor planologische gebruiksactiviteit
 - de beoordelingskaders worden mede gebruikt als kader voor het afwijkingsbeleid.

2. Macro-meso-micro en regieniveaus

Beoordelingskaders: macro-meso-micro

Een beoordelingskader is een set met relatieve criteria, die worden geïnterpreteerd in het licht van de bijbehorende beschrijving en het voorliggende plan.

De beoordelingskaders in de Omgevingsnota zijn integraal: ze omvatten monumentale en cultuurhistorische aspecten, maar ook infrastructuur en groen, en gaan in op de relatie tussen gebouwen en openbare ruimte. Ze zijn gebaseerd op de bestaande kwaliteiten en de gewenste ontwikkelingen. De beoordeling is dus altijd contextgebonden.

De beoordelingskaders in de Omgevingsnota bieden geen 'checklist' voor ruimtelijke kwaliteit. Ze geven op zichzelf geen garantie op ruimtelijke kwaliteit. Ze vergroten wel de mogelijkheid om een ordelijk gesprek te voeren over ruimtelijke kwaliteit.

Bij de beoordeling van ruimtelijke ingrepen kijkt men steeds vanuit het geheel (de hele Beemster) naar de details (een ingreep op een erf of in een kern).

(Invoegen afbeelding van buiten naar binnen (schematische kaarten rechtop)

Dat principe is vertaald in Gouden Regels op macroniveau, essenties van het gebied op mesoniveau en min of meer 'harde' beoordelingscriteria op microniveau.

(Invoegen afbeelding macro-meso-micro)

Deze samenhang geeft speelruimte. Soms gaat het principe 'voor wat hoort wat' op: als een voorgestelde ingreep de huidige situatie zeer verbetert maar daarbij niet honderd procent binnen de beoordelingscriteria past, kan het gemeentebestuur besluiten om - binnen de essenties - de beoordelingscriteria vrijer toe te passen. De Omgevingsnota is dus zowel richtinggevend als borgend.

Gouden Regels op macroniveau

Voor de regie op het macroniveau is in de Startnotitie een aanzet gegeven voor een aantal Gouden Regels. Deze regels zijn zo geformuleerd dat ze niet één oplossing voorschrijven, maar de ontwerp- en beoordelingsprincipes aangeven op het macroniveau.

Bij het opstellen van de Omgevingsnota zijn deze Gouden Regels verder uitgewerkt. Deze Gouden Regels zijn vastgelegd in de Structuurvisie van de gemeente. Hieronder worden deze regels 'geciteerd'.

1. De Beemster is werelderfgoed en daarom moeten alle nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de criteria van 'Des Beemsters'. Dat houdt in dat elk ruimtelijk initiatief (bebouwing, water, wegen, landschap) opgevat moet worden als ontwerpogave met de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van De Beemster als uitgangspunt.
2. De Beemster is een werkpolder: binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur moet (ruimtelijke en functionele) verandering mogelijk zijn.
3. De hiërarchie in de ruimtelijke structuur is van groot naar klein: van De Beemster als geheel naar het architectonisch detail.
4. De landschappelijke openheid is een belangrijke, maar kwetsbare kwaliteit van De Beemster. De polder bestaat visueel-landschappelijk uit een aantal 'kamers', begrensd door randen met bebouwing en opgaande beplanting: de dorpen, de beboomde wegen met agrarische erven en de ringdijk. Eventuele verdichting in het buitengebied vindt alleen plaats in dezelfde zones en langs dezelfde weggedelen waar nu bebouwing staat. De openheid van de kamers blijft zo gewaarborgd.
5. Het hiërarchisch opgebouwde watersysteem, lopend vanaf de kavelsloten via het grid van de hoofdafwatering tot de Beemsterringvaart, is de blauwdruk voor de polderstructuur. Dit watersysteem, zoals in kaart vastgelegd op de Kopergravure (1644), moet gerespecteerd worden, zowel het tracé als het dwarsprofiel.
6. De wegen vormen de functionele ontsluitingsstructuur van De Beemster en begrenzen de 'landschappelijke kamers' van de polder. De wegprofielen zijn van essentieel belang: de weg zelf, bermen en eventuele taluds, de doorgaande boomstructuur, flankerende sloten.
7. Het erf is de ordenende bouwsteen van het buitengebied. Erfinrichting en bebouwing zijn onlosmakelijk verbonden met De Beemster als geheel.
8. Bebouwingsstructuren worden vanuit het grotere geheel benaderd: vanuit het landschap naar de bebouwing. De randen van de dorpskernen zijn van groter belang dan de binnengebieden.
9. Middenbeemster is vanuit cultuurhistorisch oogpunt de belangrijkste bebouwde structuur en moet letterlijk als middelpunt van De Beemster herkenbaar blijven.
10. Forten en stolpen worden als gestolde cultuurhistorische artefacten in stand gehouden.
11. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is intensief waar het moet: namelijk op alles wat 'Des Beemsters' is en raakt aan deze Gouden Regels; en neutraal waar het kan: op alle overige aspecten.

Essenties op mesoniveau

In de beoordelingskaders van de Omgevingsnota zijn de ordenende principes en dragende kwaliteiten van de onderscheiden gebieden uitgewerkt. Deze 'essenties' kunnen gebruikt worden in de eerste fasen van het ontwerpproces; ze dienen als gesprekspunten in de dialoog tussen de initiatiefnemer van een plan, de bewoners en ondernemers van De Beemster en de gemeente. Indien er in het voortraject sprake is van begeleiding en advisering door de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit, gebeurt dat in eerste instantie op basis van deze essenties. Ze vormen het scharnierpunt tussen de Gouden Regels en de beoordelingscriteria.

Criteria voor ruimtelijke kwaliteit op microniveau

De criteria voor ruimtelijke kwaliteit dienen ten slotte om concrete ingrepen in de omgeving te beoordelen. Deze criteria hebben vooral een borgende functie.

De criteria voor ruimtelijk kwaliteit bevatten welstandscriteria voor bouwwerken en criteria voor ingrepen die niet aan welstandstoezicht onderhevig zijn. In combinatie met het algemene beoordelingskader voor monumenten zijn de criteria voor ruimtelijke kwaliteit ook bruikbaar voor de beoordeling van wijzigingen aan monumenten. Omdat de gemeente een integrale beoordeling voorstaat, zijn alle criteria samengebracht onder de noemer criteria voor ruimtelijke kwaliteit.

Regieniveaus

De regie door de gemeente hoeft niet overal hetzelfde te zijn. Waar de uitzonderlijke kwaliteiten van De Beemster in het geding zijn, zal de gemeente zich bijzonder inspannen om die te behouden. Maar als het gaat om de binnengebieden, het weefsel van de woon- en werkgebieden *achter* de randen op de grens van bebouwde kom en buitengebied, die van secundair belang zijn voor de uitzonderlijke kwaliteiten van De Beemster, zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Ruimtelijke kwaliteit heeft in die gebieden veel minder 'collectieve' betekenis, het is daar vooral aan de bewoners en ondernemers om hun leefomgeving vorm te geven zoals zij dat willen.

In de Omgevingsnota worden drie regieniveaus onderscheiden:

- Beschermend: bij veranderingen en ontwikkelingen aan of nabij aangewezen monumenten of in het beschermde gezicht, is de regie gericht op het beschermen van die waarde. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk mits ze de te beschermen waarden ondersteunen. Bij

beschermende regie is vaak – maar niet altijd - sprake van bescherming via de Monumentenwet.

- Bijzonder: bij veranderingen en ontwikkelingen op plekken die primair 'Des Beemsters zijn, is de regie gericht op het accentueren van de bijzonderheid: de betekenis van de ingreep voor de omgeving en zelfs voor De Beemster als geheel.
- Licht: bij veranderingen of ontwikkelingen in de binnengebieden, het gewone weefsel van de woon- en werkgebieden, is de regie gericht op het voorkomen van ingrepen die ernstig afbreuk zouden doen aan de ruimtelijke kwaliteit. In deze woon- en werkgebieden is de vrijheid voor burgers en ondernemers groter.

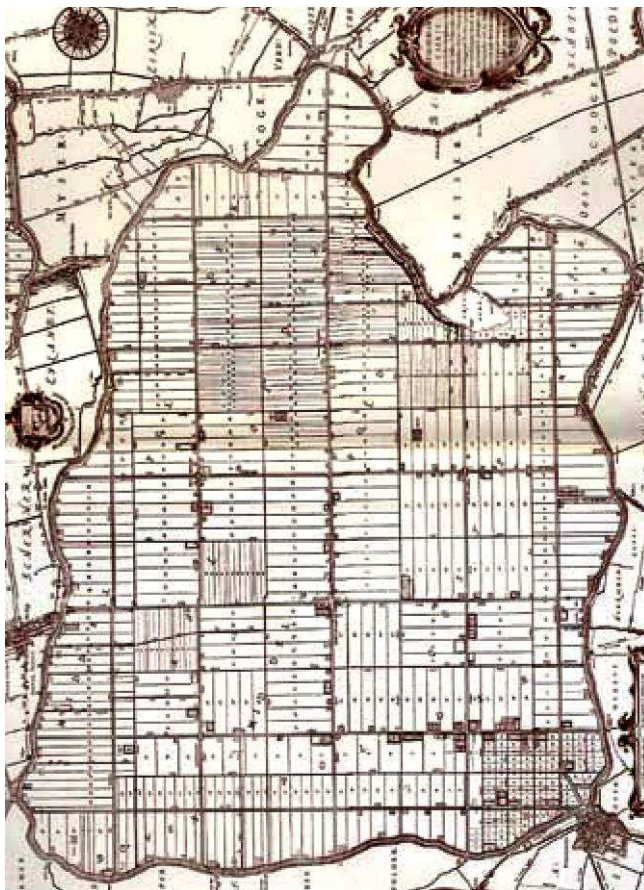
Alle niveaus bieden ruimte voor vernieuwing. Ook bij beschermende regie, waar behoud en hergebruik voorop staat, is ruimte voor eigentijdse ingrepen.

3. Werelderfgoed De Beemster

3.1 Ontstaan en inrichting

De polder

De polder De Beemster is tussen 1608 en 1612 drooggemalen. Amsterdamse kooplieden financierden, onder andere met VOC-gelden en de verdiensten uit de Oostzeehandel, dit grootschalige landaanwinningsproject. Begin 17de eeuw bestond er een grote behoefte aan nieuwe en goede landbouwgrond. Bovendien dreigden de met elkaar verbonden binnenzeeën Schermermeer, Beemstermeer en Purmermeer door het afkalven van de oevers steeds groter te worden. Dat ging ten koste van de landbouwgrond en bedreigde de bebouwing aan de oevers. Tegen deze achtergrond gaven de Staten van Holland al in 1607 toestemming om het Beemstermeer droog te malen. Rond het meer werd een ringdijk met een ringvaart aangelegd. Op 19 mei 1612 viel De Beemster definitief droog, 7200 ha groot en grotendeels bestaand uit vruchtbare landbouwgrond.



afbeelding 1: Kopergravure

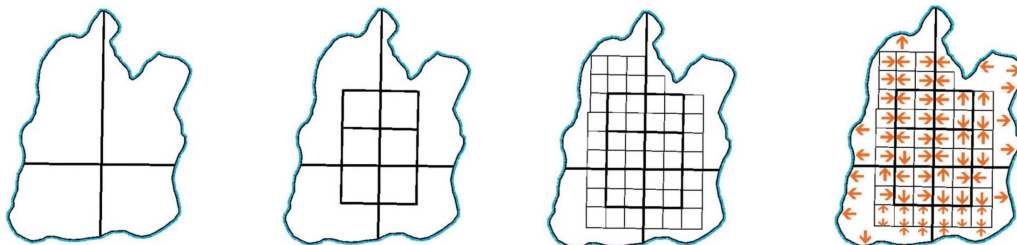
In 1644 maakte Balthasar Florisz van Berckenrode een kopergravure met een zeer gedetailleerde kaart van de nog jonge Beemster. Deze kopergravure laat de hoofdstructuur van de droogmakerij zien met het oorspronkelijke sloten- en wegenpatroon. Zoals de meeste droogmakerijen werd ook De Beemster geometrisch verkaveld. Zeer bijzonder is echter dat hier de klassieke proportieeler als basis voor de verkaveling is gekozen. Hier heersen de principes van orde, ratio, van mathematische beginselen en van weloverwogen planning op een monumentale schaal. Uitgangspunt was de destijds als 'ideaal' beschouwde maatvoering. Rasters van wegen en afwateringstochten verdelen de ruimte in vierkante blokken. Zowel de wegen als de tochten vormen vierkanten van 1852 bij 1852 meter (oftewel 400 morgen). De twee rasters liggen los van elkaar: snijpunten van het ene raster liggen precies in het midden van de vierkanten van het andere raster. Zo ontstaan telkens vier vierkante polderblokken van 926 bij 926 meter, aan twee zijden begrensd door een weg en aan twee zijden door water. Deze polderblokken zijn weer opgedeeld in (meestal) vijf rechthoekige landbouwkavels van 185 bij 926 meter. De landbouwkavels sluiten aan de achterzijde aan op de hoofdafwatering en aan de voorzijde op de ontsluitingsstructuur. Per polderblok kon de keuze worden gemaakt voor noord-zuid of oost-west gerichte kavels. Beide komen voor. Zo is het karakteristieke Beemster bebouwingspatroon ontstaan: een neutraal grid van wegen, geflankeerd door (van oorsprong) agrarische erven langs wegdelen die grenzen aan de kopse kant van de kavels. De ligging van de rasters is bepaald door twee lijnen: de Middenweg (de langst mogelijke lijn in noord-zuidrichting) en de Middensloot. Op basis van deze lijnen konden twee keer zes 'ideale vierkanten' worden geformeerd.

(verbeeldingen worden vervangen)

Middenweg en Middensloot 'ideale vierkanten'

polderblokken

oriëntatie kavels



afbeelding 2: ontwerp in onderdelen van de Beemster

Het zuidoosten van de Beemster kent een afwijkende, meer gesloten landschapsstructuur. Vanaf het ontstaan van de Beemster hebben zich hier tuinders gevestigd, die zich voornamelijk richtten op de Amsterdamse en Purmerendse markt. Het gevolg is een kleinschaligere en minder strakke structuur, waar in de loop der jaren relatief veel tuinbouwkassen en niet-agrarische functies zijn verschenen.

Wegen

De wegen zijn ontworpen als een 'neutraal raster', dat wil zeggen dat de ene weg niet belangrijker zou zijn dan de andere. Bomen langs de wegen zorgden voor beschutting tegen wind en zon en hadden een esthetische bedoeling: ze versterkten het perspectief. Het wegenraster is nog steeds aanwezig, maar heeft in de loop der eeuwen aan neutraliteit ingeboet. Sommige wegen verwerken meer verkeer dan andere en zijn daar in hun inrichting en profiel op afgestemd. Bomen zijn langs sommige tracés verdwenen. Het wegenbestand is bovendien uitgebreid met rijksweg A7, de provinciale weg N244 en de Schermerhornerweg (deel van de provinciale weg N243). Deze wegen zijn zoveel mogelijk opgenomen in het rechthoekige patroon, maar vallen buiten het oorspronkelijke raster. Rond de kernen Middenbeemster en Zuidoostbeemster heeft een flinke uitbreiding van het wegennet plaatsgevonden als gevolg van de groei van die dorpen.

Dorpen

Middenbeemster

De dorpen van de Beemster zouden volgens het oorspronkelijke ontwerp gebouwd worden aan de kruispunten van het wegennet. De meeste zijn nooit gebouwd, maar het dorp aan het centrale kruispunt van Middenweg en Rijperweg wel: Middenbeemster. Dit is het grootste en rijkste dorp, het centrum van de droogmakerij. Een dergelijke situering is in veel droogmakerijen toegepast. Bijna altijd werd het dorp gebouwd rond het centrale kruispunt. Daar verrezen de belangrijkste openbare gebouwen, zoals de kerk en het raadhuis. De kerk van Middenbeemster werd gebouwd van 1621 tot en met 1623; het raadhuis (Heerenhuis) volgde in 1640. Door het plaatsen van de kerk bij het snijpunt werd aansluiting gevonden bij de christelijke symboliek die sinds de middeleeuwen opgeld deed, met de opvatting dat Rome en Jeruzalem ooit ook een indeling in vier kwadranten hadden. In de tweede helft van de negentiende eeuw werd het dorp uitgebreid. Het (voormalige) polderhuis en een pastorie/kosterij werden gebouwd. Ook werd gebouwd aan het Landje, de Lindengracht en de Middenweg. In de twintigste eeuw werden drie van de vier kwadranten rond het centrale kruispunt successievelijk bebouwd. De grootste uitbreidingen vonden na 1945 plaats in noordwestelijke, noordoostelijke en zuidwestelijke richting.

Zuidoostbeemster

In het tuindersgebied ontstond gaandeweg, op de kruising van de Purmerenderweg en de Zuiderweg, het dorp Zuidoostbeemster. Vanaf het midden van de negentiende eeuw vestigden zich hier meer en meer rentenierende boeren uit de omgeving. Vooral tussen 1898 en 1910, respectievelijk tussen 1910 en 1925, verrezen langs de Purmerenderweg en de Zuiderweg rentenierswoningen. Zuidoostbeemster breidde zich in de jaren twintig van de twintigste eeuw verder uit, gevolgd door een groeifase na 1945.

Westbeemster

Oorspronkelijk was Westbeemster gepland op de kruising van de Jisperweg met de Hobrederweg. Het dorpje, met kerk en het kerkhof, kwam echter iets ten noorden van de kruising te liggen, in de vorm van lintbebouwing aan de Jisperweg. In Westbeemster vestigde zich de rooms-katholieke gemeenschap van de polder. In 1752 werd een kleine kerk gebouwd (nog aanwezig, nu café De Kerckhaen). Omdat de parochie naderhand ook naburig gebied omvatte, werd in Westbeemster in 1878 de grote neogotische kerk van St. Johannes de Doper met pastorie gebouwd, gevolgd in 1910 door het klooster van O.L.V. van Lourdes, een parochiehuis en enkele rooms-katholieke scholen. Pas na de Tweede Wereldoorlog hebben er enkele kleine dorpsuitbreidingen plaatsgevonden.

Noordbeemster

Planmatig is Noordbeemster ontstaan als agrarisch buurtschap, door lintvorming in de bebouwing langs de Middenweg. In de negentiende eeuw werden arbeiderswoningen gebouwd aan de oostkant van de kruising.

Buurtschappen

Naast de dorpen, ontwikkelden zich in De Beemster twee kleine buurtschappen: Klaterbuurt en Halfweg. Klaterbuurt is ontstaan als arbeidersbuurt, bij de Westdijk, aan het eind van de Rijperweg. De min of meer historische bebouwing is nagenoeg verdwenen. Ook Halfweg is ontstaan als arbeidersbuurt, langs de Volgerweg bij de kruising met de Nekkerweg. Aan de noordwestkant van de buurtschap ligt het Fort aan de Nekkerweg, onderdeel van de Stelling van Amsterdam.

Stelling van Amsterdam

Vanaf 1880 werd de Stelling van Amsterdam aangelegd. Deze waterlinie moest eventuele vijanden op afstand houden van de hoofdstad door omringende gebieden onder water te zetten, oftewel te inunderen. De Stelling is als geheel zo'n 135 kilometer lang. In de Beemster liggen vijf forten. Van west naar oost zijn dat Fort Spijkerboor, Fort Jisperweg, Fort Middenweg, Fort Nekkerweg en Fort Benoorden Purmerend. Daarnaast zijn nog enkele andere werken aanwezig, zoals een inundatiesluis. Het zuidelijk deel van de polder hoorde bij het inundatiegebied van de Stelling.

3.2 Waardering

Beschermd gezicht Middenbeemster

In 1982 is de historische kern van Middenbeemster aangewezen als beschermd dorpsgezicht op grond van de Monumentenwet. De bijbehorende Toelichting op de aanwijzing benadrukt dat bij de bescherming het accent vooral ligt op de bewaard gebleven structuur van het dorp en op het bebouwingsbeeld *van binnen uit* gezien. Bij de structuur gaat het om de strakke 17^{de} eeuwse stedenbouwkundige opzet, met het centrale marktplein. De woonbebouwing is kleinschalig van karakter; bijzondere elementen zijn de kerk, het Heerenhuis, het (voormalige) polderhuis en de pastorie/kosterij.

Werelderfgoed: droogmakerij De Beemster

Vanwege de uitzonderlijke cultuurhistorische waarden werd De Beemster op 1 december 1999 op de Werelderfgoedlijst geplaatst.

De motivatie wordt in het *Nominatiedossier* als volgt gegeven:

‘Het intellectuele en architectonische concept, dat ten grondslag heeft gelegen aan de ruimtelijke indeling van de droogmakerij van De Beemster is sedert het moment van zijn aanleg niet in zijn essentie veranderd. De droogmakerij van De Beemster heeft haar orthogonale, geometrische en rationele indeling bewaard. Het patroon van de met bomen beplante wegen, het tracé van de waterlopen en ringvaart met ringdijk, de maat der kavels, de schaal der bebouwing, de ligging der boerderijen, de historische structuur der nederzettingen en het functionele, want agrarische gebruik van deze 17de-eeuwse droogmakerij zijn de bepalende, maatgevende kenmerken ervan gebleven. Vrijwel overal kan nog de typische ruimtelijke visuele beleving ondergaan worden van de weidsheid van de droogmakerij, die zij sedert haar ontstaan bezit. Traditioneel is er ook het materiaalgebruik gebleven, baksteen en hout.’ (p. 17).

Werelderfgoed: de Stelling van Amsterdam

Binnen de gemeente De Beemster liggen vijf forten van de Stelling van Amsterdam. De Stelling is in 1996 op de Werelderfgoedlijst geplaatst, ‘als buitengewoon voorbeeld van een uitgebreid samenhangend verdedigingssysteem uit de moderne tijd, dat intact en goed bewaard is gebleven sinds het eind 19de eeuw werd gebouwd. De Stelling is ook opmerkelijk door de unieke manier waarop het Nederlandse vernuft voor

waterbouwkunde is opgenomen in de verdediging van de hoofdstad van het land.’¹

In het zuidelijk deel van de droogmakerij overlapt dit Werelderfgoed, naast de forten met hun schootsvelden, bestaand uit inundatiegebieden die in tijden van oorlog onder water konden worden gezet, het Werelderfgoed van de droogmakerij.

In het provinciaal Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam (2008) wordt, om de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam te beschermen, te behouden en te kunnen versterken, een aantal uitgangspunten geformuleerd. Deze zijn, voor zo ver relevant, verwerkt in de specifieke objectcriteria voor de forten (zie hoofdstuk 8).

¹ bron: <http://www.werelderfgoed.nl/pages/nl/stelling-van-amsterdam/werelderfgoed.php>

4. Ruimtelijke kwaliteitskaarten

4.1 Gebiedsindeling

Het grondgebied van De Beemster bestaat grotendeels uit gebieden die een belangrijke rol spelen in het cultuurhistorisch zeer waardevolle werelderfgoed-karakter van de polder. Daarnaast zijn er echter gebieden die daarvoor minder betekenis hebben.

De gebieden en objecten die met elkaar op de verschillende schaalniveaus primair bepalend zijn voor de cultuurhistorische waarde van De Beemster zijn:

- het buitengebied, inclusief buurtschappen, ringdijk en de agrarische erven;
- de dorpskern Middenbeemster;
- de historische dorpslinten van Westbeemster, Noordbeemster en Zuidoostbeemster (Zuiderweg en Purmerenderweg);
- de buitenranden, op de grens van bebouwde kom en buitengebied;
- de voor De Beemster karakteristieke gebouwtypen, zoals forten en andere objecten van de Stelling van Amsterdam, stolpboerderijen, bruggen, dammen, landbouwschuren en agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken bij paardenhouderijen.

De binnengebieden, het weefsel van de woon- en werkgebieden *achter* de randen op de grens van bebouwde kom en buitengebied, zijn van secundair belang voor de cultuurhistorische waarde van De Beemster. Het gaat om:

- het binnengebied van de dorpsuitbreidingen, de uitbreidingswijken die na 1945, met name in Middenbeemster en Zuidoostbeemster zijn gerealiseerd;
- het binnengebied van het bedrijventerrein in Middenbeemster.

(Kaart gebiedsindeling invoegen)

4.2 Regiekaart

Zoals aangegeven worden er in de Omgevingsnota drie regieniveaus onderscheiden:

- Beschermend: bij veranderingen en ontwikkelingen aan of nabij aangewezen monumenten of in het beschermde gezicht, is de regie gericht op het beschermen van die waarde. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk mits ze de te beschermen waarden ondersteunen. Bij beschermende regie is vaak – maar niet altijd - sprake van bescherming via de Monumentenwet.

- Bijzonder: bij veranderingen en ontwikkelingen op plekken die primair ‘Des Beemsters’ zijn, is de regie gericht op het accentueren van de bijzonderheid: de betekenis van de ingreep voor de omgeving en zelfs voor De Beemster als geheel.
- Licht: bij veranderingen of ontwikkelingen in de binnengebieden gebieden is de regie gericht op het voorkomen van ingrepen die ernstig afbreuk zouden doen aan de ruimtelijke kwaliteit. In deze woon- en werkgebieden is de vrijheid voor burgers en ondernemers groter. Omdat de meerderheid van de inwoners van de gemeente in deze binnengebieden woont, betekent deze indeling voor de meerderheid van de bevolking meer vrijheid dan de huidige welstandsnota biedt.

Overzicht gebieden en regieniveaus

Gebied	Regieniveau	Basis voor de criteria
Buitengebied	bijzonder	Kopergravure/Gouden regels/erfregels
Dorpskern Middenbeemster	beschermend	Gouden regels/erfregels/toelichting beschermd gezicht
Dorpslinten Noordbeemster, Westbeemster, Zuidoostbeemster (Zuiderweg en Purmerenderweg)	bijzonder	Gouden regels/erfregels
Buitenranden (bestaand/toekomstig)	bijzonder	Gouden regels/erfregels
Binnengebieden	licht	Uitgangspunt gemeente: hier grotere vrijheid

NB Bij uitbreiding wordt een nieuwe rand vanzelf bijzonder, zoals het derde kwadrant Middenbeemster. Ontwikkelingsgebieden zoals het Vierde kwadrant Middenbeemster en Zuidoostbeemster worden als ‘nieuwe randen’ ontwikkeld door middel van beeldkwaliteitplannen, en vallen daarna als beheergebied onder de bovenstaande regeling.

(Kaart regieniveaus)

Deel 2

BEOORDELINGSKADERS BESCHERMENDE EN BIJZONDERE REGIE

**gebieden en objecten die primair bepalend zijn
voor de uitzonderlijke waarde van De Beemster**

(NB dit deel wordt nog voorzien van foto's)

Toelichting bij Deel 2

In hoofdstuk 5 is de ruimtelijke kwaliteit van De Beemster als geheel aan de orde gekomen en is een gebiedsindeling gegeven met een bijbehorend regieniveau. In dit tweede deel van de Omgevingsnota worden de beoordelingskaders gegeven voor de gebieden en de objecten met beschermende of bijzondere regie. Het regieniveau 'beschermend' geldt voor aangewezen monumenten en het beschermde dorpsgezicht, het regieniveau 'bijzonder' geldt voor het buitengebied, inclusief de erven, de historische dorpslinten van Westbeemster, Noordbeemster en Zuidoostbeemster en de bebouwingsranden grenzend aan het buitengebied.

In de tekst worden per gebiedstype de belangrijkste 'kenmerken' beschreven: ruimtelijke structuur, open(bare) ruimte en bebouwing.

Deze worden samengevat in essenties, de belangrijkste ordeningsprincipes en daaruit voortvloeiende ruimtelijke kwaliteitsaspecten. De essenties dienen als uitgangspunten 'aan de voorkant' van het planproces, om de uitgangspunten voor alle omgevingsplannen te bepalen (beleidsplannen, openbare ruimteplannen, ingrepen aan, op of bij monumenten en bouwplannen). Vaak zal dit gebeuren in vooroverleg met de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit.

Na de essenties volgen de criteria voor ruimtelijke kwaliteit, steeds gesplitst voor bouwwerken (de welstandscriteria) en voor overige ingrepen. Voor een aantal objecten die kenmerkend zijn voor De Beemster, zijn specifieke objectcriteria opgenomen. De criteria worden gebruikt voor de beoordeling van concrete ingrepen, in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning of een eigen (vergunningvrije) activiteit van de gemeente.

De gemeente zal in een reglement van orde vastleggen op welke manier de agendering van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit tot stand komt.

6. Buitengebied

Regieniveau: bijzonder

Gebied

Het grootste deel van De Beemster bestaat uit het agrarisch gebruikte buitengebied, dat is geordend in een geometrisch wegen-, water en kavelpatroon. De kleinste bepalende ruimtelijke eenheid in het buitengebied is het erf, een samenhangende geheel van gebouw(en) en privé gebruikruimte.

In het buitengebied liggen ook bebouwingsreeksen aan de lengte- en dwarswegen (noord-zuid tegenover oost-west) van de droogmakerij, en de bebouwing aan de ringdijk. De stolpboerderij is in de bebouwing een cultuurhistorisch waardevol en beeldbepalend element. Een tweede belangrijke categorie objecten betreft de vijf forten van de Stelling van Amsterdam in het zuiden van de droogmakerij.

Het buitengebied is in hoge mate bepalend voor het Werelderfgoed.

In afwachting van nadere besluitvorming is het gebied Nekkerzoom niet als afzonderlijk gebied in de Omgevingsnota opgenomen, en gelden de criteria voor het buitengebied. Als besluitvorming over de visie Nekkerzoom plaatsvindt, kunnen zo nodig specifieke criteria aan de Omgevingsnota worden toegevoegd.

Kenmerken

Polderstructuur

De Beemster laat een aantal karakteristieken van een droogmakerij zien: een overwegend agrarisch gebruik, een rationele verkaveling in combinatie met een lineair wegen- en slotenpatroon en een grotere kavelmaat dan op het omringende 'oude land'. Specifiek voor De Beemster is de mathematische opzet van de polder. Van noord naar zuid en van oost naar west lopen kaarsrechte en haaks op elkaar staande wegen. Dit patroon wordt telkens door middel van twee haaks op elkaar staande waterlopen verder opgedeeld in vierkanten. De vierkanten, gevormd door de wegen en de waterlopen van de hoofdafwatering, meten steeds 1852 bij 1852 meter. Elk vierkant is opgebouwd uit vier vierkante polderblokken van 926 bij 926 meter. Deze bestonden in principe elk weer uit vijf langwerpige, rechthoekige basiskavels van 185 bij 926 meter, met een oppervlakte van ca. 16 hectare en begrensd door sloten. Er kwamen echter ook blokken tot stand met smallere kavels en meer sloten: 12,5 en 20. De lange kavels zijn veelal via dwarssloten onderverdeeld.

De cultuurhistorisch waardevolle onderdelen van het watersysteem, te zien op de Kopergravure, moeten gerespecteerd worden, zowel het tracé als het dwarsprofiel (zie ook de Gouden Regels).

De Kopergravure is door de gemeente als uitgangspunt gekozen bij het behoud en de versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van De Beemster.

De richting van de verkaveling (noord-zuid lopende wegen) is merendeels haaks op de lengtewegen. In een aantal blokken is de verkaveling haaks op een dwarsweg (oost-west); in het zuidelijk deel van De Beemster is dat overwegend het geval. Langs de rand van de droogmakerij is de verkaveling haaks op de ringdijk.

Kruisoord, een ouder veenpoldertje aan de noordrand van De Beemster, wijkt af van het mathematisch systeem, met een kleinschaliger, brokkelig verkavelingspatroon. Het poldertje is van oorsprong een niet weggeslagen stukje veengebied van de Beetserkoog uit de tijd van het Beemstermeer.

Landschappelijke openheid

Het grootste deel van de polder buiten de dorpen en de bebouwing langs de wegen is onbebouwd en vrij van dichte, opgaande beplanting. Een uitzondering hierop vormt het gebied tussen de N244, de Middenweg, het Noordhollands Kanaal en de Oostdijk, aan de noordoostkant doorlopend rond de Purmerenderweg. Dit gebied heeft als gevolg van de tuinbouwfunctie een meer besloten karakter, met kleine bospartijen, boomgaarden en een vrij dichte bebouwing.

Het onbebouwde gebied vormt niet één ongedeelde open ruimte. Gevolg van de bebouwing en de laanbeplanting langs de wegen is dat de ruimtes tussen de wegen als aparte landschappelijke 'kamers' worden ervaren. Aan de rand van de polder fungeren het dijklichaam van de ringdijk en de bebouwing en beplanting aan een kant als begrenzing van de kamers.

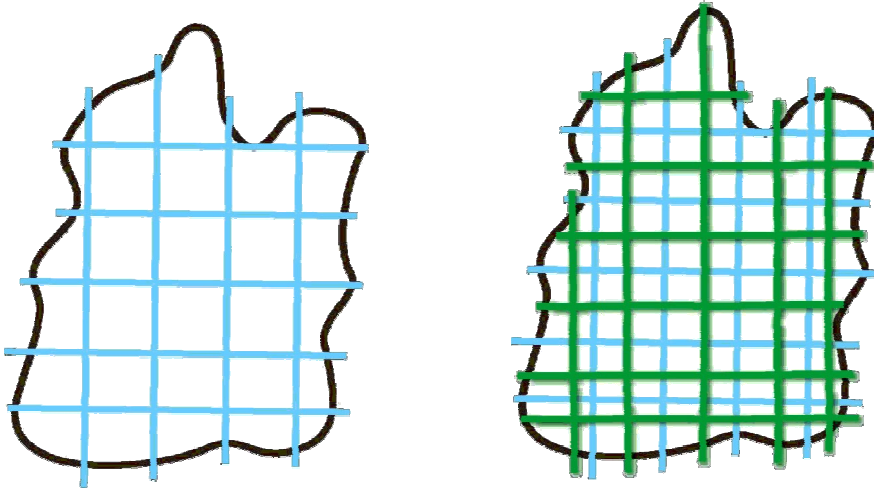
Openbare ruimte

De openbare ruimte in het buitengebied valt samen met het wegenpatroon. Dat heeft nog altijd de oorspronkelijke, noord-zuid/oost-west georiënteerde gridstructuur. Door toevoeging van nieuwe wegen en opwaardering van bestaande, is er echter veel meer onderscheid gekomen tussen de wegen dan oorspronkelijk het geval was. In de huidige situatie bestaat de volgende hiërarchische onderverdeling:

- rijksweg A7,
- provinciale weg N243, N244
- polderwegen, ringdijk

De voor het buitengebied meest kenmerkende wegen zijn de polderwegen en de ringdijk. De polderwegen hebben min of meer het oorspronkelijk karakter en beslaan verreweg de grootste lengte van de gridstructuur; de ringdijk die de rand van de polder markeert, ligt als een onregelmatige lus rond het grid. Ook de ringdijk heeft min of meer het oorspronkelijk karakter.

De polderwegen hebben een lineair karakter door het kaarsrechte tracé en de kruisingen onder een rechte hoek. Het dwarsprofiel is, uitzonderingen daargelaten, op hoofdonderdelen symmetrisch en opgebouwd uit een centrale rijweg, geflankeerd door bermen met regelmatige laanbeplanting. Aan beide kanten van de weg loopt een sloot. Bij de wegen met een vrijliggend fietspad staan ook bomen in de berm tussen fietspad en weggedeelte voor gemotoriseerd verkeer.



Het profiel van de ringdijk is uiteraard afwijkend. Aan de buitenkant ligt de ringvaart, wat lager dan de kruin van de dijk, aan de binnenkant ligt het binnentalud van de dijk, aflopend naar het maaiveld van de droogmakerij. Bomen ontbreken aan delen van de dijk en waar bomen staan, staan ze bovenaan het binnentalud. Aan de noordkant ontbreekt over een groot gedeelte een weg, de dijk heeft hier het karakter van een groene dijk. Door de hogere ligging van de dijk fungeert deze als 'uitzichttribune' op de polder.

Het Beemster erf

De Beemster erven worden traditioneel omgeven door sloten en bomen waardoor elk erf zich langs de weg manifesteert als een ruimtelijke eenheid. Soms zijn de inrichting en opzet van het erf –of een deel daarvan- terug te voeren op historische inrichtingsprincipes, mede gebaseerd op de renaissance idealen. Uiteraard is de hedendaagse agrarische bedrijfsvoering nu sterk leidend bij de erfinrichting. Er is meer verhard oppervlak gekomen en de achterkant, gericht naar het agrarisch gebied, is vrij van singelbeplanting.

Op de erven is oorspronkelijk de ordening van de polder voortgezet. De erven liggen op de kop van rechthoekige kavels, soms nog de basiskavels van 185 bij 926 meter. De vorm is daarmee die van een langwerpige rechthoek tot min of meer vierkant. De boerderijen, ook weer vierkant of langwerpig rechthoekig, staan midden op het perceel, met de zijgevels evenwijdig aan de perceelsgrenzen.

Het erf kent een duidelijke zonering. Het voorerf is van oudsher bestemd voor het hoofdgebouw, aan voor- en zijkanten omringd door een representatieve tuin.

Soms is ook een boomgaard aangeplant. Achter het voorerf ligt een overgangszone waarin het arbeidsintensieve en gemengde gebruik plaatsvindt en waar kleinere bedrijfsgebouwen staan. Daar weer achter is het bedrijfserf met de grotere bedrijfsgebouwen. De oorspronkelijke positie van de bijgebouwen, is net als die van het hoofdgebouw evenwijdig aan de perceelsgrenzen.

De recente bijgebouwen bepalen door hun omvang en plaatsing (alle gebouwen bij elkaar) steeds nadrukkelijker het aanzicht van de bedrijfserven. Daarmee zijn ze ook van invloed op het zicht op de erven vanaf de aangrenzende wegen en op het zicht op de erven van verder af.

Bebouwing

De bebouwing in het buitengebied ligt langs de rechte lengte- en dwarswegen. Aan de lengtewegen (Wormerweg, Jisperweg, Middenweg, Nekkerweg en Pumerenderweg) verschilt de lengte en dichtheid van de aanwezige bebouwing. Aan de Middenweg en Jisperweg is de bebouwing het meest verdicht. Bij de dwarswegen (Zuiderweg, Volgerweg, Rijperweg, Hobrederweg, Oosthuizerweg, Schermerhornerweg, Vrouwenweg en Mijzerweg) zijn de Zuiderweg, de Rijperweg en de Oosthuizerweg het dichtst bebouwd. Ook langs de ringdijk ligt een reeks boerderijen, waar het doorzicht over de grootste lengte vrij open is.

Er is merendeels aan weerszijden van de weg gebouwd, met grote bouwvolumes (boerderijen) in een repeterend patroon, of ingevuld met een aantal kleinere (arbeiders)woningen. Tussen de erven bestaan vergezichten naar het achterliggende landschap. Ook bebouwing met vrijwel uitsluitend aan een kant van de weg komt voor, o.a. aan delen van de Wormerweg en de Purmerenderweg. De bebouwing aan de ringdijk is eveneens enkelzijdig; de boerderijen staan aan de binnenkant van de dijk.

De hoofdgebouwen staan op de koppen van de kavels, met de voorgevel naar de weg gekeerd. Tussen de bebouwing en de weg ligt traditioneel een voortuin. De kapvorm en kaprichting van het hoofdgebouw variëren, evenals de plaats van de entree.

Kenmerkend voor het agrarisch karakter (relatie boerderij – achterliggend land) is dat alleen uitbreiding naar achteren heeft plaatsgehad met bedrijfsbebouwing. Er is geen tweede 'laag' bebouwing ontstaan.

In de buurtschappen Blikken Schel, en Klaterbuurt is wel sprake van een dichtere (woon)bebouwing, en daardoor minder transparantie naar het achterliggende agrarische gebied. Ook rond de kruispunten is de bebouwing verdicht, met woningen. Tussen het erf en de weg loopt veelal de wegsloot. De woningen zijn toegankelijk via een smalle brug.

Nieuwe erven

In de notitie nieuwe erven zijn principes en criteria ontwikkeld die zijn bedoeld om nieuwe locatiekeuzes te bepalen en te onderbouwen.

Er zijn geen vaste gewichten aan de principes en criteria verbonden. De uiteindelijke weging zal per individueel geval moeten worden gemaakt.

We hanteren de volgende principes op macroniveau

1. voorkeur voor vergroten en/of herstructureren van bestaande erven boven aanleg van nieuwe erven
2. het historische occupatiepatroon voortzetten
3. vrije doorzichten over de weilanden en de akkerlanden handhaven

Op macroniveau gelden verder de volgende bijzondere criteria:

- niet bouwen in de schootsvelden van de forten van de Stelling van Amsterdam; daarvan kan alleen worden afgeweken op basis van de afspraken in het ruimtelijk beleidskader met de provincie Noord-Holland.
- zicht op en vanuit historische stolpboerderijen respecteren
- niet bouwen op plekken waar een bijzonder archeologisch regime geldt

Uit het historisch occupatiepatroon volgen deze criteria:

- nieuwe erven voegen zich in de bestaande bebouwingsstructuur (langs één zijde van de weg; in de Beemster altijd aan de kopse kant van de kavels)
- dit betekent bij voorkeur op de kop van een kavel, bij hoge uitzondering zijdelings en dan op minimale afstand van een bestaand (kruisend) reeks bebouwing
- binnen deze voorkeur geen prioriteit voor de ene reeks bebouwing boven het andere: een hiërarchie tussen de reeksen bebouwing is historisch onjuist
- 1^e voorkeur voor vierkante vorm van het erf, 2^e voorkeur (bij erf > 1 ha) voor langgerekte vorm in lijn met de richting van de kavel

Het principe van de vrije doorzichten leidt tot de laatste criteria:

- lange zichtlijnen bij voorkeur respecteren, die hebben meer prioriteit dan korte zichtlijnen
- zichtlijnen op een fort van de Stelling van Amsterdam bij voorkeur respecteren, hebben meer prioriteit dan zichtlijnen over weilanden en akkerlanden in het algemeen; het zicht op de forten vanaf de tegenoverliggende wegen mag niet volledig worden geblokkeerd
- bij voorkeur geen nieuwe erven aan de ringdijk

Detailering, materiaal en kleur

De oudere gebouwen zijn zorgvuldig en karakteristiek gedetailleerd (dorpels, lateien, vensterbanken, glasroeden). Het materiaal van de gevels bestaat overwegend uit steen en hout voor de kozijnen. Het kleurgebruik is traditioneel, groen, aardetinten en wit, met sporadisch het gebruik van rood. Meer recente bouw is doorgaans eenvoudig gedetailleerd.

ESSENTIES

Structuur, wegen, (open)bare ruimte

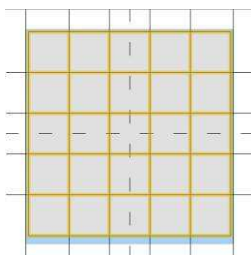
- droogmakerij opgebouwd uit structurerende elementen: waterlopen, wegen met beplanting, ringdijk, verkaveling;
- voor De Beemster specifieke mathematische ordening: 'ideale vierkanten' van 1852 x 1852m, polderblokken van 926 x 926m, basiskavels van 185 x 926m, in neutraal ruimteschema, zonder hiërarchie en met aanpassingen richting dijk/ringvaart;
- centraal assenkruis van Middenweg en Middensloot;
- rechthoekig afwateringssysteem van tochten en sloten en de ringvaart
- rechthoekig patroon van wegen (inclusief profielen met bomenlanen en perspectiefwerking);
- kruisingen van wegen onder rechte hoeken;
- oriëntatie van de percelen, haaks op of evenwijdig aan de weg;
- occupatiepatroon op de koppen van de percelen;
- openheid in de vorm van 'landschappelijke kamers';
- ringdijk functionerend als 'uitzichttribune' op de polder;
- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied is het erf, met daarop gebouwen en groen

Landschap

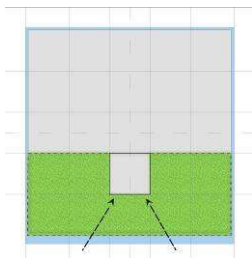
- behoud openheid van het landschap binnen de kamers
- terughoudendheid bij ingrepen en bouwwerken; als deze aantoonbaar noodzakelijk zijn dan mogen ze de openheid niet aantasten

Erven

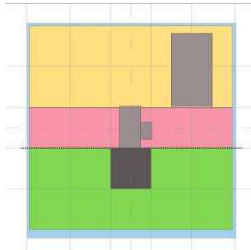
(verkort overgenomen uit BP Buitengebied, incl. afbeeldingen)



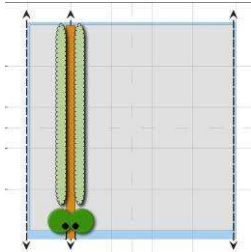
- mathematische organisatie. De relatie tussen mens/gebruik en ruimte wordt historisch via een geometrisch matenstelsel afgewikkeld;



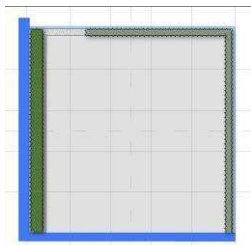
- open representatieve voortuin, tot aan de achtergevel van de woning/boerderij vrij van (bij)gebouwen. Over de tuin heeft men vanaf de weg vrij zicht op de pronkgevel van de boerderij/woning;



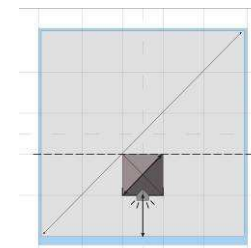
- zonering in gebruik: het voorerf is tuin. Direct achter de achtergevel is een overgangszone waarin het arbeidsintensieve en gemengde gebruik plaatsvindt. Vervolgens staan achterop het erf de grotere bedrijfsgebouwen;



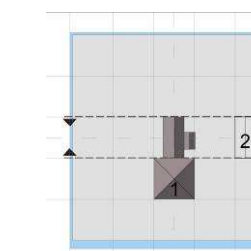
- erfpad, brug, entreemarkering en bomenlaan, in de vorm van achtereenvolgens kavelbrug, poort (met hek), poortwachters (bomen) en een recht erfpad met zicht op het achterliggende landschap;



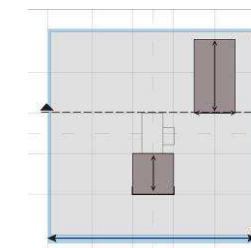
- afbakening van het erf door een sloot en streekeigen erfbeplanting vaak bestaand uit een enkele bomenrij op de rand van het erf. Alle bouwwerken zijn compact gesitueerd binnen het bouwvlak;



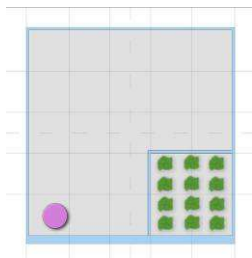
- hoofdgebouw: stolp (of woning) met pronkgevel. Karakteristiek is de positionering van het hoofdgebouw in een vooruitgeschoven positie voor op, en historisch gezien gecentreerd op het erf. Het hoofdgebouw heeft vaak een architectonisch verbijzonderde voorgevel;



- kleine bijgebouwen direct achter achtergevel. In een overgangszone direct achter het hoofdgebouw staan de kleinere bijgebouwen en/of bedrijfsgebouwen. Soms een aangebouwde stal (staart), soms vrijstaande bouwwerken; steeds ruimtelijk in balans met de woning;



- grote bijgebouwen achter op het erf. De vaak vrij recente, grote bedrijfsgebouwen zijn op enige afstand van de woning gesitueerd en in directe verbintenis met het (productie)landschap;



- boomgaard en solitaire bomen. Verspreid komen erven voor met een fraaie boomgaard voor op het perceel. Soms met eigen sloot omgeven. Ook zijn prachtige monumentale bomen op het voorerf geplaatst.

Bebouwing

- hoofdgebouwen (boerderijen, woonhuizen) bestaan altijd uit individueel vormgegeven panden,
- nok van de bebouwing staat haaks op de weg, met uitzondering van een aantal specifieke historische situaties met een parallelle nokrichting,
- boerderijen hebben een representatieve voorgevel, gekeerd naar de weg;
- woonhuizen hebben een steile kap, een ingangspartij naar de weg toe, bestaan uit een of twee bouwlagen en sober materiaal- en kleurgebruik.

CRITERIA VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

Wegen en waterlopen (overige ingrepen)

- handhaven lineair karakter polderwegen met kaarsrecht tracé en kruisingen onder een rechte hoek
- handhaven symmetrisch dwarsprofiel polderwegen met centrale rijweg, geflankeerd door bermen met regelmatige laanbeplanting en aan weerszijden van de weg een sloot
- handhaven dwarsprofielen met vrijliggend fietspad (door berm gescheiden van autoweg) en laanbomen in tussenberm
- handhaven continuïteit in lengteprofiel door toepassen gelijke plantafstand laanbomen, aanplant beperkt sortiment, wegdek in asfalt
- handhaven dwarsprofiel ringdijk met relatief smalle kruin en steil binnentalud, en waar aanwezig bomen bovenaan het binnentalud
- handhaven lineair karakter waterlopen binnen de polder
- handhaven karakter ringvaart met groene oeverranden
- reclame-uitingen op of aan de openbare weg of in het open landschap zijn niet toegestaan
- herinrichting wegen: in situaties met geringe verkeersdruk behoud of herstel van het traditionele Beemster lengte- en dwarsprofiel; in situaties met hoge verkeersdruk een hedendaagse oplossing toepassen met gebruikmaking van de eigenschappen van het traditionele profiel (lineair, continu, enz.)

Landschap

- ingrepen of bouwwerken in het open landschap niet als erf benaderen, dus geen beplanting rondom en de verticale elementen beperken
- terughoudend in kleurstelling: donkere kleuren, monochroom
- verhard oppervlak tot een minimum beperken

Erven

- het erf heeft drie zones: voorerf, overgangszone, bedrijfserf.
- het voorerf is in gebruik als representatieve tuin, met zicht op de woning en is onbebouwd tot aan de achtergevel van het hoofd(woon-)gebouw
- doorzichten op de erven naar het achterliggende landschap blijven gehandhaafd
- de erftoegang is gemarkeerd door een poort of een hek en/of bomen
- bij een verlengd of verbreed erf is een tweede ondergeschikte brug of dam met duiker mogelijk, als die aan de volgende eisen voldoet: niet voorzien van sierhekwerken, borstwering niet hoger dan 30 cm
- de situering van hoofdgebouwen op het voorerf is parallel aan de kavelrichting; de nokrichting is haaks op de weg om het dichtslippen van bebouwing langs de weg te voorkomen, in een aantal historische situaties is er sprake van een nokrichting parallel aan de weg
- de voorgevel van het hoofdgebouw dient op de weg georiënteerd te zijn en daaraan evenwijdig te lopen
- hoofdgebouwen liggen, gerekend vanaf de weg, uitsluitend in de voorste bebouwingslijn (zie zonering in Bestemmingsplan Buitengebied)
- in de overgangszone hebben bijgebouwen en kleine bedrijfsgebouwen een steile kap (tussen de 30 en 60 graden) haaks op de weg, een nokrichting parallel aan de weg is mogelijk indien het om ondergeschikte bouwwerken gaat die het doorzicht niet belemmeren
- op het bedrijfserf hebben grote bedrijfsgebouwen een kap haaks op de weg (dus parallel aan de perceelsrichting)
- bedrijfsgebouwen op het bedrijfserf na 180 m dienen een kloeke, eenvoudige vorm te hebben bestaande uit één bouwlaag met kap in de vorm van zadeldak
- grote bedrijfsgebouwen situeren op het bedrijfserf in lijn met de kavelrichting, gezien vanaf de weg wordt de kavelrichting versterkt door een heldere, relatief vlakke wand evenwijdig aan de lijn van de kavelrand
- losstaande reclame-uitingen op het erf moeten tot een minimum worden beperkt, slechts één naambord en één vlaggenmast met de aanduiding van het op het erf gevestigde bedrijf is toegestaan. Maximale afmetingen naambord 1x1 m, hoogte maximaal 2 m; maximale hoogte vlaggenmast 8 m

Nieuwe erven

Er kunnen zich situaties voordoen waarin het gewenst is een nieuw agrarisch erf in te richten. Op grond van de Gouden Regels (hoofdstuk 2) dienen deze een plaats te vinden binnen de bestaande bebouwingsstructuur en buiten de schootsvelden van de forten van de Stelling van Amsterdam en locaties met een bijzonder archeologisch regime (zie Bestemmingsplan Buitengebied).

De bovenstaande criteria zijn daarbij eveneens van kracht, met de volgende wijzigingen en toevoegingen:

- op het nieuwe erf is minimaal één doorzicht naar het achterliggende landschap
- bebouwing op het nieuwe erf zet geen zichtlijnen op forten van de Stelling van Amsterdam dicht
- op het nieuwe erf geen bedrijfsgebouwen tegenover een stolpboerderij (aan de andere kant van de weg)

Erfbeplanting

De richtlijnen met betrekking tot erfbeplanting kunnen niet als harde criteria worden vastgelegd. De gemeente wil ten aanzien van de kwaliteit van de erfbeplanting wel een stimulerend beleid voeren en hanteert daarbij de volgende richtlijnen:

- groene afbakening van het erf met rondom opgaande beplanting, (windkering, beschutting) uitgezonderd de wegkant. Beplanting: inheemse bomen
- hoe hoger de bebouwingsintensiteit of –hoogte hoe meer verdicht de groene zone
- op diepe erven (hoofdgebouw vrij ver van de weg) begeleidt laanbeplanting het erfpad. Beplanting: inheemse bomen
- op grote erven een boomgaard voorop het erf, eventueel met afzonderlijke sloot omgeven, op het voorerf verder solitaire bomen
- grote bedrijfsgebouwen op het achtererf in lijn met de kavelrichting, met relatief vlakke zijwand aan de kavelgrens voorzien van rijvormige beplanting ervoor

Bouwwerken

Massa en opbouw

- aanpassingen en ondergeschikte toevoegingen moeten worden uitgevoerd in de stijl van het (hoofd)gebouw, maar zijn niet per se historiserend
- de elementen in de gevel (deuren, ramen etc.) dienen in een consistente verhouding te staan tot elkaar en de gevel als geheel
- de voorgevel van het hoofdgebouw heeft een representatief aanzien
- de voorgevel van het hoofdgebouw zichtbaar vanaf de openbare weg dient voor tenminste 20 % transparant te zijn
- dakopbouwen op hoofdgebouwen zijn, als teveel ingrijpend op de hoofdvorm, niet toegestaan

- platte daken zijn voor hoofdgebouwen niet toegestaan, als te ingrijpend op de karakteristieke bouwvormen van De Beemster
- een wolfseind² is niet toegestaan bij het hoofdgebouw, vanwege het historiserende, maar niet-Beemster eigen karakter
- gevels dienen verticaal geleed te zijn
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden

Detailering, materiaal en kleur

- kozijnen, dorpels, lateien, vensterbanken, goten, gootklossen, windveren en dergelijke dienen zorgvuldig gedetailleerd te worden, eventuele karakteristieke details moeten behouden blijven
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan
- gebruik kleuren en materialen die voor het gebied kenmerkend is: hout (voor kozijnen, ramen en deuren), metselwerk (voor gevel) en keramische dakpannen
- het gebruik van plaatmateriaal alleen toegestaan voor wanden van bedrijfsgebouwen
- per erf/bedrijf is één gevelreclame op een bedrijfsgebouw toegestaan. De gevelreclame staat in verhouding tot de afmetingen van het bedrijfspand en de betreffende gevel en wordt binnen het gevelvlak aangebracht. Dakreclame is niet toegestaan. De voorkeur gaat uit naar losse belettering. Lichtreclame is in het buitengebied niet toegestaan
- kleinere agrarische bedrijfsgebouwen in de overgangszone zijn in materiaal en kleur ondergeschikt uitgevoerd; dat wil zeggen toepassing van traditionele materialen voor de voor- en zijgevels: baksteen en hout, het materiaal is duurzaam en uitgevoerd in een gedekte kleur, passend in het landschap en op het erf (geen signaalkleuren). Grote agrarische bijgebouwen zie hoofdstuk 10.b.

² Wolfseinden zijn de afgeschuinde kanten aan de korte zijden van het dak, boven voor- en achtergevel.

5. Dorpskern Middenbeemster

Regieniveau: beschermend (Middenbeemster)

Gebieden

De historische kern van Middenbeemster omvat de kruising van de Middenweg en de Rijperweg met de bebouwing erlangs en een deel van het aangrenzend gebied. De dorpskern bestaat grotendeels uit het Beschermd Dorpsgezicht Middenbeemster, maar ook het terrein van Hospice Thuis van Leeghwater aan de Prins Mauritsstraat valt er binnen.

(Kaart beschermd gezicht)

Kenmerken

Structuur

De Beemster is als geheel een ruimtelijke compositie met een geometrische grondslag, waarvan Middenbeemster het centrum vormt. Het dorp is daarmee de kern van de droogmakerij. De ruimtelijke structuur van de dorpskern wordt nog altijd bepaald door de twee haaks kruisende polderwegen: de Middenweg en de Rijperweg. Typologisch is Middenbeemster daardoor een *kruiswegdorp*.

De kruisende wegen zijn de centrale assen van De Beemster. De kruising is verbreed tot een marktplein, waarvoor de rooilijn en de wegsloot langs de Middenweg naar achteren zijn verlegd. De aanwezige bebouwing langs beide wegen heeft een sterke ruimtelijke en functionele relatie met deze twee lineaire structuren. Door de aanwezigheid van boerderijen en agrarische bebouwing (stallen, schuren) is vooral langs de Middenweg de agrarische ontstaansgeschiedenis nog afleesbaar.

Aan de westkant van de kruising staat de - kleinschalige - bebouwing dicht opeen met de nok parallel aan de weg. De (zuid)oostkant, met de kerk en een boerderij met omringend erf is relatief open. Verder naar buiten toe verdunt de bebouwing zich.

Binnen de kern varieert de kaveldiepte van breed en ondiep tot smal en diep. De opbouw van de kavel draagt in sterke mate bij aan de plaatsing en opbouw van de bebouwing in het neutrale raster. Latere, aan de uiteinden van het dorp gebouwde panden staan vrij op de kavel, verder teruggelegen van de straat. Het merendeel van de bebouwing heeft een individueel, kleinschalig karakter en is georiënteerd op de weg. Dominante elementen in de kern zijn de kerk en het Herenhuis.

Openbare ruimte

Het Marktpllein is de belangrijkste openbare ruimte van Middenbeemster. Bij de kruising ligt de kerk, waardoor het centrum vanuit de hele droogmakerij aan de toren herkenbaar is. Hier zijn de sloten van de Middenweg achter de bebouwing langs gelegd om ruimte voor de markt te creëren. Het Marktpllein is niet symmetrisch van indeling. Aan de westkant staan twee rijen bomen met daarachter de aaneengesloten voorgevelrooilijn van de woningen in de pleinvand. Aan de oostkant staan drie rijen bomen met een open beëindiging. De ruimte zelf is bestraat met gele klinkers met mestputjes en voorzien van koeienhekken tussen de bomen. Ook staat er een travalje voor het beslaan van de paarden.

Verder van de kruising af wordt het lineaire karakter van Middenweg en Rijperweg – deel van het raster van De Beemster als geheel - ondersteund door de bomenrijen in het wegprofiel en de bermsloten. De inmiddels aangelegde bypass heeft de verkeersintensiteit in de dorpskern teruggebracht. Het historisch profiel kon daardoor gehandhaafd blijven.

De Rijperweg heeft bij de kruising een breder profiel. Hier is parkeergelegenheid ingericht.

Ook langs de Middenweg verder van de kruising liggen bermsloten. Noordelijk van de kruising staat de bebouwing aan de westkant langs een pad achter de sloot, waardoor hier geen bruggen nodig zijn. Aan de oostkant is wel elk perceel bereikbaar via een bruggetje, zoals dat ook karakteristiek is voor De Beemster als geheel.

Als de bebouwing is teruggelegen van de weg en een sloot ontbreekt, zetten erfafscheidingen de rooilijn door. Vaak gaat het om een laag hekje of een haag.

Een uitzondering binnen dit strakke patroon in de kern is het 'landje' in het zuidwestkwadrant. Hier staat aan twee kanten eenvoudige lage aaneengesloten bebouwing rond een plantsoen met hoge bomen.

Bebouwing

Binnen de strakke, planmatige stedenbouwkundige structuur bestaat de invulling uit individuele bebouwing, soms solitair op de kavel geplaatst, soms opgenomen in een aaneengesloten gevelwand. De individuele opbouw van de gebouwen is daarbij een gemeenschappelijk kenmerk. Deze diversiteit beïnvloedt het ruimtelijk beeld in hoge mate.

Vrijwel alle bebouwing met zadeldak heeft de nok haaks op de weg, met als opvallende uitzondering het deel van de Middenweg langs het marktpllein. Daar is de bebouwing teruggelegd om ruimte voor de markt te creëren. Deze panden hebben de nok parallel aan de straat. Dit kwadrant is het vroegst gebouwde deel van Middenbeemster.

De woningen zijn van verschillende types: vrijstaande woningen, kleine arbeiderswoningen, boerderijen en geschakelde woningbouw. Wel zijn eigenlijk alle gebouwen georiënteerd op de straat. Bebouwing bestaat grotendeels uit één bouwlaag met kap, grotere en voornamere woonhuizen hebben twee lagen met kap.

Enkele gebouwen hebben, te midden van de agrarische bebouwing, zelfs een vrij 'stadse' uitstraling. Door hun maat en verbijzonderde detaillering accentueren ze hun (voormalige) publieke functie. Op enkele plaatsen staan stolpboerderijen.

De kapvorm en kaprichting variëren. Zowel zadeldaken, mansardekappen als schilddaken komen voor. De hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, bijgebouwen bevinden zich achter het hoofdgebouw.

Detailering, materiaal en kleur

Bebouwing uit de 17^{de}, 18^{de}- en vroeg 19^{de} eeuw is vrij sober uitgevoerd in baksteen, hout en gebakken pannen. Wel zijn hier en daar bijzondere decoraties als gevelstenen toegepast.

Bij de rijker gedetailleerde 19^{de}-eeuwse rentenierswoningen, herenhuizen en voormalige openbare gebouwen zijn de kozijnen van ramen omlijst door een rijke detailering met pilasters, decoraties rond gevelopeningen en een verbijzondering van de kroonlijst. Hier is ook wel pleisterwerk toegepast.

Vooraf de sober(der) uitgevoerde (arbeiders)woningen zijn opgetrokken in hout of voorzien van een houten topgevel.

Inmiddels is ook historiserende nieuwbouw verschenen, waarbij het bovengenoemde materiaal- en kleurgebruik is toegepast.

Stolpen komen zowel in een rijk gedetailleerde vorm als in een soberder uitvoering voor, waarbij de materialisering niet veel verschilt van de overheersende gebiedskarakteristieken: bruine of rode baksteen, rode of grijze gebakken pannen en wit of groen geschilderd hout voor kozijnen en ramen.

ESSENTIES

- de structuur van Middenbeemster wordt bepaald door de kruisende Middenweg en Rijperweg, versterkt door bermsloten en laanbomen.
- ter hoogte van het Marktplaats zijn de sloten teruggedoed of overkluisd. Hier staan westelijk dubbele en oostelijk driedubbele bomerijen.
- aan de uiteinden van het dorp heeft het profiel wegsloten en individuele, vrijstaande bebouwing met voortuin en een individuele kavelbrug naar het lange smalle perceel.
- De historische inrichting prevaleert boven de historische functie (bv: wegprofiel is belangrijker dan functie als verkeersweg)
- bij vrijstaande bebouwing staan bijgebouwen achter het hoofdgebouw
- ter hoogte van de kruising is het Marktplaats ingericht, met aaneengesloten bebouwing evenwijdig aan de straat aan de westkant en een meer open karakter aan de oostkant.

- het Marktplein heeft de historische indeling en inrichting die de functie als veemarkt afleesbaar houdt: bomenrijen met veemarkthekken ertussen, plaveisel van gele klinkers voor mestafvoer, travalje (bouwwerk voor het beslaan van paarden)
- bijzondere, afwijkende openbare ruimte: het landje, een hofje met bebouwing aan twee zijden
- bebouwing bestaat altijd uit individuele panden, ook de aaneengesloten gevelwanden.
- nok van de bebouwing staat haaks op de weg, alleen ter hoogte van het Marktplein parallel.
- de bebouwing heeft een individueel karakter
- woonhuizen hebben een steile kap, een ingangspartij naar de weg toe, bestaan uit een of twee bouwlagen en sober materiaal- en kleurgebruik. Vooral aan de uiteinden van het dorp staan laat-19^{de}-eeuwse grotere en rijker gedetailleerde herenhuizen en stolpboerderijen.

CRITERIA VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

Bouwwerken

Relatie met de omgeving

- rooilijnen aanhouden/herstellen
- bij samenvoeging van panden wordt ritmiek van de gevelwand gehandhaafd/aangebracht
- bij ingrepen de bestaande nokrichting handhaven: haaks op de weg of parallel daaraan
- aan het Marktplein (Middenbeemster) ligt de nok alleen parallel aan het plein
- de voorgevel is het meest uitgesproken vormgegeven en op de (historische) weg gericht

Massa en opbouw van het gebouw

- aanpassingen en ondergeschikte toevoegingen moeten worden uitgevoerd in de stijl van het (hoofd)gebouw, maar zijn niet per se historiserend
- de elementen in de gevel (deuren, ramen etc.) dienen in een consistente verhouding te staan tot elkaar en de gevel als geheel
- nieuwe bebouwing heeft een individuele hoofdvorm die past binnen de historische dorpskern
- de bebouwing heeft een eenvoudige, heldere massa en een herkenbare kapvorm die kan afwijken van belendende panden

- de elementen in de gevel (deuren, ramen etc.) staan in een consistente verhouding tot elkaar en tot de gevel als geheel
- bij verbouw aansluiting zoeken op gevelopbouw, geleding en ritmiek van het pand
- dakopbouwen zijn niet toegestaan
- er is een duidelijke overgang tussen gevel en dak (schaduwwerking)
- een plat dak en een kap met wolfseind zijn voor een hoofdgebouw niet toegestaan
- geen gesloten gevels aan de openbare ruimte
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden

Detailering, materiaal en kleur

- metselwerk in aardtinten, wit of groen geschilderd hout voor wanden, kozijnen, deuren en ramen, en rode of grijze keramische pannen. Witte steen als hoofddrager is niet toegestaan.
- bij verbouw en renovatie van een bestaand pand het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik als uitgangspunt nemen
- (wit) stucwerk en geglazuurde pannen zijn alleen toegestaan als er sprake is van vervanging

Overige ingrepen

Openbare ruimte

- het continue karakter van het profiel van Middenweg en Rijperweg handhaven en/of terugbrengen: iets verhoogd liggende wegen met daarnaast laanbomen en bermsloten
- het Marktplein is en blijft het kernpunt binnen deze hoofdstructuur
- bestrating en inrichting van de openbare ruimte passen bij het historische karakter van Middenbeemster: duurzaam en rustig
- Marktplein: ijsselsteentjes, goten en koeienhekken handhaven
- bij herprofilering zijn de historische inrichtingsprincipes leidend

6. Dorpslinten

Regieniveau: bijzonder

Gebieden

Het gebiedstype dorpslint bestaat uit enkele van oorsprong geheel agrarische linten die door verdichting met burgerwoningen en instellingsgebouwen geleidelijk van karakter veranderd zijn. Het gaat om:

- in Zuidoostbeemster het bebouwingslint langs de Zuiderweg en het bebouwingslint langs de Purmerenderweg, met de aftakkingen langs de Volgerweg, het Noorderpad, het Zuiderpad en het Kolkpad;
- het dorpslint van Westbeemster even ten noorden van de kruising van de Jisperweg met de Hobrederweg. Aan de zuidkant ligt een dorpsuitbreiding uit de periode na 1945 (hst. 11);
- het lint van Noordbeemster, bestaand uit het agrarisch lint langs de Middenweg en de verdichte bebouwing aan de Oosthuizerweg, ten oosten van de kruising met de Middenweg. Vanaf de 19^{de} eeuw zijn hier (arbeiders)woningen gebouwd.

Kenmerken

Structuur

Zuidoostbeemster

De ruimtelijke structuur van beide linten bestaat uit de lijn van de weg, met het loodrecht daarop staand verkavelingspatroon.

Beide linten hebben een kleinschalig karakter met compacte bebouwing aan weerszijden van de weg. De meeste bebouwing staat op enige afstand van de weg, in strakke, doorlopende of nu en dan iets verspringende rooilijnen. Tussen de weg en de gebouwen liggen voortuinen. De meeste panden zijn overeenkomstig op de kavel gesitueerd: vrijstaand, voorgevel met entree gericht op de weg, met de zijgevels evenwijdig aan de lengterichting van de kavel. De kavels hebben een overeenkomstige breedte. Op grond hiervan en vanwege de doorlopende rooilijn ontstaat een zeer regelmatige ritmiek in het lint. Tussen de bebouwing zit weinig transparantie; bebouwing is zelfs zo dicht op de belendende panden geplaatst dat bijna sprake is van aaneengesloten gevelwanden. In beide linten overheerst de woonfunctie.

Westbeemster

Westbeemster vormt een verdichting in de lintbebouwing aan de Jisperweg, gecombineerd

met de uitbreiding aan de westkant van de weg van enkele rooms-katholieke instellingen. De situering van dit complex is binnen de lijnen van de oorspronkelijke verkaveling gebleven. Ook is de oriëntatie op de weg in overeenstemming met die van de lintbebouwing. Het complex onderscheidt zich wel door de wat grotere maat en schaal van de bebouwing in de omgeving. Tussen de bebouwing en de weg liggen voortuinen en voorerven.

Noordbeemster

Noordbeemster wordt gevormd door het nog grotendeels agrarische lint langs de Middenweg en haaks daarop de verdichte lintbebouwing, bestaand uit woonhuizen, aan de Oosthuizerweg. De bebouwing voegt zich geheel in het patroon van De Beemster. De boerderijen staan op lange kavels die loodrecht op de Middenweg liggen; de woningen staan naast elkaar op een oorspronkelijk eveneens op de Middenweg gerichte kavel. Door opdeling van deze kavel zijn huiskavels aan de Oosthuizerweg ontstaan. Op deze kavels staat de bebouwing, met de voorgevel op de weg gericht. Tussen de bebouwing en de weg liggen voortuinen en voorerven.

Openbare ruimte

Zuidoostbeemster

Karakteristiek is het dwarsprofiel. Aan de Purmerenderweg liggen tussen het bebouwingslint en de doorgaande weg aan beide zijden sloten. Aan de oostzijde ligt een ventweg met parkeerplaatsen. Aan de westzijde loopt geen ventweg, maar worden de kavels direct vanaf de doorgaande weg ontsloten met bruggetjes en dammen met duikers. Het Noorderpad en de Volgerweg hebben een symmetrisch profiel met een centrale weg, geflankeerd door bermen met laanbomen (Noorderpad knotbomen) en aan weerszijden een sloot met kavelbruggen. Aan de Zuiderweg ligt aan de zuidkanten van de weg een sloot; de erven daar worden ontsloten via bruggetjes. Aan de noordkant is een sloot gedempt. De weg is voorzien van een middenberm, met een niet doorlopende rij bomen.

Westbeemster

De Jisperweg ter hoogte van Westbeemster verandert niet van karakter: de weg behoudt het profiel met centrale rijweg (asfalt) geflankeerd door bermen met laanbomen. Beeldbepalend voor het profiel zijn de sloten aan weerszijden van de weg met kavelbruggen naar de huizen en boerderijen.

De openbare ruimte bij de kerk en de school is voorzien van een simpele bestrating met gebakken klinkers en betontegels.

Noordbeemster

In de openbare ruimte van Noordbeemster is een tweedeling te onderscheiden. Het oostelijk deel van de Oosthuizerweg en het noordelijk deel van de Middenweg hebben als deel van de N509, geen volledig traditioneel 'polderprofiel' meer. Toch hebben de wegen ook geen geheel op het autoverkeer gericht N-weg profiel.

Aan de oostelijke Oosthuizerweg ligt een sloot aan de noordkant van de weg, met bruggen naar de huiserven. Het relatief brede centrale deel voor autoverkeer wordt geflankeerd door tegelstroken voor het langzaam verkeer. Ook de Middenweg ten noorden van de Oosthuizerweg heeft een centraal deel voor het autoverkeer, daarnaast ligt een vrijliggend fietspad. Er staan in het profiel minder bomen dan langs de smallere wegen in de polder. De Middenweg ten zuiden van de kruising met de Oosthuizerweg verandert ter hoogte van Noordbeemster niet van karakter. Beelbepalend voor het profiel zijn de sloten aan weerszijden van de weg met bruggen naar de aanliggende bebouwing en de bomenrijen in de berm tussen weg en sloot. De weg is voorzien van een vrijliggend fietspad, met nog een rij bomen in de berm tussen het fietspad en het weggedeelte voor gemotoriseerd verkeer.

Bebouwing

Zuidoostbeemster

Kenmerkend voor het gebied is het individuele karakter van de bebouwing. Er staan arbeiderswoningen, vrijstaande woningen en enkele twee-onder één-kapwoningen. In de verschijningsvorm zit veel variatie. De bebouwing is individueel vormgegeven en dateert uit verschillende periodes, maar is in maat, schaal, kleur- en materiaalgebruik onderling sterk verwant. Panden bestaan uit één laag met een kap, met daarin vaak wel een tweede verdieping. Alle gebouwen hebben een kap. De kapvorm en kaprichting van de bebouwing variëren.

Veel bebouwing heeft architectonisch een verticale opbouw.

Westbeemster/Noordbeemster

De bebouwing in beide kernen, gericht op de weg, voegt zich in de vorm van (stolp)boerderijen in het agrarisch lint langs de lengtewegen (Jisperweg, Middenweg). Daarnaast staan er kleinschaliger woonhuizen en een enkel (voormalig) woon-winkelpand. In Westbeemster hebben het voormalige klooster en de school, als relatief grootschalige instellingsgebouwen, een voor De Beemster bijzonder karakter.

Detailering, materiaal en kleur

Zuidoostbeemster

De bebouwing is sober gedetailleerd. Oudere bebouwing is rijk(er) gedetailleerd, met veel aandacht voor de kroonlijsten, raampartijen en de entree. Vooral de symmetrie en de detailering en centrale plaatsing van de entree zijn kenmerkend voor de oudere bebouwing. Het materiaal bestaat uit steen, hout en gebakken pannen. De meest gebruikte kleuren zijn zwart, grijs en oranje voor de pannen en aardetinten (rood en bruin) voor het metselwerk. Voor de kozijnen, deuren en andere detailering worden vaak de kleuren wit en groen toegepast, en in beperkte mate donkerrood.

Westbeemster/Noordbeemster

De stolpboerderijen en woonhuizen in Westbeemster en Noordbeemster laten een detaillering en materiaalgebruik zien die overeenkomen met het buitengebied (stolpen) en Zuidoostbeemster (woonhuizen). De bijzondere bebouwing in Westbeemster onderscheidt zich door het wat grootschaliger karakter van de overige dorpsbebouwing.

ESSENTIES

Zuidoostbeemster

- verdichting binnen structuur oorspronkelijk agrarisch lint, afwijkende maatvoering binnen het geometrisch stelsel door opdeling oorspronkelijke percelen
- oriëntatie van de percelen, haaks op de straat;
- occupatiepatroon op de koppen van de percelen,
- strakke of iets verspringende rooilijnen
- woongevel naar weg
- voortuin, begroeid
- ontsluiting erf via kavelbrug en erfpad
- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied is één enkel vrijstaand pand met een individueel karakter
- wegprofiel met sloten en bruggetjes

Westbeemster

- verdichting binnen het van oorsprong geheel agrarische lint aan de Jisperweg in combinatie met enkele in maat en schaal grotere rooms-katholieke instellingsgebouwen
- bebouwing als geheel voegt zich in historisch verkavelingspatroon
- openbare ruimte aan de Jisperweg niet verbijzonderd ter hoogte van de dorpskom
- dwarsprofiel met aan weerszijden bermen met laanbomen, sloten en kavelbruggen

Noordbeemster

- verdichting grotendeels buiten het van oorsprong geheel agrarische lint (aan de Middenweg) aan dwarsweg, de Oosthuizerweg
- bebouwing als geheel voegt zich in historisch verkavelingspatroon
- openbare ruimte aan zuidelijk deel Middenweg niet verbijzonderd ter hoogte van het dorp
- dwarsprofiel zuidelijke Middenweg met aan weerszijden bermen met laanbomen, sloten en kavelbruggen; vrijliggend fietspad
- profiel N509 (Oosthuizerweg – Middenweg noordelijk deel) met gedeeltelijk traditionele elementen: bermsloot, laanbeplanting, bruggen naar erven.

CRITERIA VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

Bouwwerken

Relatie met de omgeving

- rooilijnen aanhouden/herstellen
- bij samenvoeging van panden wordt ritmiek van de gevelwand gehandhaafd/aangebracht
- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn, conform de historisch gegroeide situatie
- de voorgevel van het pand moet naar de straat gekeerd zijn en daaraan evenwijdig te liggen

Massa en opbouw van het gebouw

- aanpassingen en ondergeschikte toevoegingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw, maar zijn niet per se historiserend,
- de elementen in de gevel (deuren, ramen etc.) dienen in een consistente verhouding te staan tot elkaar en de gevel als geheel
- nieuwe bebouwing heeft een individuele hoofdvorm die past binnen het historisch dorpslint
- de bebouwing heeft een eenvoudige, heldere massa en een herkenbare kapvorm die kan afwijken van belendende panden
- dakopbouwen zijn niet toegestaan,
- balkons dienen klein en 'luchtig' te zijn, met een houten, stalen of smeedijzeren detaillering
- er is een duidelijke overgang tussen gevel en dak (schaduwwerking)
- geen gesloten gevels aan de openbare ruimte
- platte daken zijn voor hoofdgebouwen niet toegestaan
- een wolfseind is niet toegestaan bij het hoofdgebouw
- gevels dienen verticaal geleed te zijn
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden

Detaillering, materiaal en kleur

- kozijnen, dorpels, lateien, vensterbanken, goten, gootklossen, windveren en dergelijke dienen zorgvuldig gedetailleerd te worden, eventuele karakteristieke details moeten behouden blijven
- er dienen traditionele kleuren te worden gebruikt, voornamelijk aardetinten, donkergroen en crèmewit

- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor kozijnen, ramen en deuren), metselwerk (voor gevel) en keramische dakpannen, witte steen als hoofddrager is niet toegestaan
- bij verbouw en renovatie van een bestaand pand het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik als uitgangspunt nemen
- kunststof kozijnen, deuren, etc. zijn toegestaan mits deze qua detaillering, kleur en structuur het oorspronkelijk materiaal visueel zo dicht mogelijk benaderen
- dakgoten en boeiboorden zichtbaar vanuit de openbare ruimte mogen niet te zwaar zijn (niet meer dan 15 cm hoog)
- hoogglans geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan
- het gebruik van plaatmateriaal alleen toegestaan voor wanden van bijgebouwen

Overige ingrepen

Zuidoostbeemster

- handhaven lineair karakter wegen met rechte tracés en kruisingen onder een rechte hoek
- handhaven dwarsprofiel Purmerenderweg met doorgaande weg met aan beide zijden sloten en ventweg aan de oostkant
- handhaven ontsluiting aan de oostkant van de Purmerenderweg met bruggen en dammen met duikers
- centrale rijweg, geflankeerd door bermen met regelmatige laanbeplanting en aan weerszijden van de weg een sloot
- handhaven symmetrisch dwarsprofiel Noorderpad en Volgerweg met centrale weg, geflankeerd door bermen met laanbomen en aan weerszijden een sloot met kavelbruggen
- in het dwarsprofiel van de Zuiderweg handhaven weg met aan de zuidkant de sloot met kavelbruggen

Westbeemster/Noordbeemster

- handhaven dwarsprofiel lengtewegen (Jisperweg, zuidelijke Middenweg) met aan weerszijden bermen met laanbomen, sloten en kavelbruggen
- Noordbeemster: handhaven traditionele elementen in profiel N509 (Oosthuizerweg, noordelijke Middenweg): bermsloten, laanbeplanting, bruggen naar erven.

7. Randen

Regieniveau: bijzonder

Gebied

De randen van de bebouwde gebieden (hst. 7, 8, 11 en 12) grenzend aan het buitengebied (hst. 6)

Kenmerken

Structuur

Het buitengebied van de gemeente Beemster bestaat uit een aantal landschappelijke 'kamers', open ruimtes die worden begrensd door de historische boerderijlinten en de wegen met hun opgaande beplanting. De boerderijen begrenzen niet alleen de open ruimte, maar zijn er ook functioneel en ruimtelijk direct aan gerelateerd. In een aantal gevallen, vooral waar in de 20^{ste} eeuw uitbreiding van de dorpen heeft plaatsgevonden, wordt zo'n open ruimte begrensd door bebouwing die een dergelijke relatie niet heeft. Deze bebouwing is de buitenste rand van de binnengebieden, stedenbouwkundig en architectonisch daarvan onderdeel.

De randen voegen zich merendeels door hun rechte beloop in het lineaire karakter van De Beemster. Daardoor en door het opgaand groen (straatbomen, bomen in tuinen) hebben de randen een ruimtebegrenzende werking die min of meer overeenkomstig is aan die van de boerderijen in het raster en de beplante wegen. Hierin ligt ook hun belang voor de ruimtelijke kwaliteit van De Beemster: de kwaliteit van de randen is van invloed op de kwaliteit van de open ruimte. Een rand die qua maat en schaal of qua bebouwing niet 'des Beemsters' is, heeft een negatieve impact op de aangrenzende open ruimte

Soms is de bebouwing in de randen met de achterkant naar het buitengebied gekeerd, in andere gevallen met de voorkant. In beide gevallen onderscheidt de randbebouwing zich in maat, schaal en materialisering niet of nauwelijks van de overige bebouwing in het binnengebied.

De volgende varianten zijn te onderscheiden in de wijze waarop de rand vorm heeft gekregen:

- achterkanten (schuurtjes andere bijgebouwen op een erf/tuin) grenzend aan het buitengebied, of garages met toegangsweg. Scheiding van erven en buitengebied door een sloot;

- een straat met bomen aan weerszijden en huizen met voorgevels op het buitengebied gericht vormt de buitenrand (Middenbeemster Oost). Scheiding straat - buitengebied door een sloot;
- de rand bestaat vooral uit straten en waterlopen die er haaks op uitkomen: vanuit het binnengebied is er uitzicht op buiten;
- bedrijfsgebouwen (bedrijventerrein) met meer of minder afschermdende beplanting. Scheiding bedrijfsterrein – buitengebied door een sloot.

Openbare ruimte

De openbare ruimte van de randen wordt in een aantal gevallen gevormd door een straat met aan een zijde bebouwing en een trottoir en aan de overzijde een groene berm. Zowel in de berm als in het trottoir staan bomen. Ook een profiel met aan de buitenkant bomen en aan de binnenkant garages komt voor. Op een aantal punten kruisen waterlopen die zowel in het binnengebied als het buitengebied liggen, de rand.

Bebouwing

De bebouwing in de randen maakt onderdeel uit van de verschillende binnengebieden.

Detailering, materiaal en kleur

Idem.

ESSENTIES

- lineair karakter, in lijn met de historische verkaveling van De Beemster
- bebouwing is architectonisch onderdeel van het achterliggende binnengebied
- randen stedenbouwkundig/architectonisch niet verbijzonderd naar het buitengebied: bebouwing onderscheidt zich niet of weinig van de overige bebouwing in het binnengebied
- ruimtebegrenzing door overeenkomst in maat en schaal en beplanting en beplante wegen in het buitengebied
- bebouwing niet direct aan buitengebied: sloot vormt altijd de scheiding

CRITERIA VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

NB Criteria gelden ook voor nieuwe randen die in de toekomst ontstaan door uitbreiding van de dorpen.

Relatie met de omgeving

Criteria binnengebied, plus:

- randen hebben een lineair karakter met bebouwing evenwijdig daaraan gesitueerd of haaks erop
- de bebouwing van de rand vormt vanuit het buitengebied een duidelijke wand (coulisse-werking)
- geen dode gevels in de randen, gevels hebben gevelopeningen
- bomen spelen een belangrijke rol in de wand: vanuit het buitengebied voor of achter de bebouwing
- bebouwing blijft onder de hoogte van de boomkruinen

Massa en opbouw van het gebouw

Criteria binnengebied plus:

- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, wordt voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden

Detallering, materiaal en kleur

Criteria binnengebied.

Overige criteria

NB Criteria gelden ook voor nieuwe randen die in de toekomst ontstaan door uitbreiding van de dorpen.

- een straat met woonhuizen (voorgevel op buitengebied) is voorzien van laanbomen aan weerszijden van de straat
- een achterpad is voorzien van laanbomen aan de kant van het landelijk gebied

10 Objecten

Een aantal objecten is door hun ontstaan, aard en ligging van grote betekenis voor de uitzonderlijke kwaliteit van De Beemster. Deze categorie 'Des Beemsters objecten' bestaat uit stolpboerderijen, landbouwschuren en andere agrarische bedrijfsgebouwen, bruggen en dammen, en de forten van de Stelling van Amsterdam. Deze objecten vallen onder het beschermende (indien aangewezen als monument (bv. stolpboerderijen, de forten) of liggend in het beschermd dorpsgezicht) of het bijzondere regieniveau.

a. Stolpen

Regieniveau: beschermend of bijzonder

Kenmerken

In de gemeente Beemster staan ruim 350 stolpboerderijen, waarvan er ongeveer 100 zijn aangewezen als rijksmonument. Stolpboerderijen zijn typisch voor Noord-Holland. De pyramidevormige boerderijen werden vanaf de 16e eeuw tot in de 20e eeuw gebouwd. De stolp dankt zijn kenmerkende vorm aan het vierkant (het hooihuis of de 'tas') in het midden, met vier stijlen op de hoeken die het pyramidevormige dak dragen. Om de tas heen liggen de stallen en de dors (de ruimte waar de wagens ingereden konden worden en het vee werd binnengevoerd). Het woonhuis is soms als een apart volume tegen de stolp aangeschoven. In bepaalde gevallen is de dorsdeur (grote schuurdeur) aangebracht binnen het volume, waardoor een verhoging in het schuine dak ontstaat. In de gemetselde of houten buitenwanden van de stolp zitten ter plaatse van de dors en de stallen kleine(re) vensters. Het woonhuis heeft soms een topgevel van baksteen, al dan niet in combinatie met hout, die representatief en rijk bewerkt is. Ook is de voorgevel vaak verhoogd en zijn de ingangspartij en de vensters van het woonhuis vaak fraai bewerkt. Het dak is bedekt met dakpannen, al dan niet in combinatie met, niet overhangend, riet. Soms heeft het dak een 'spiegel', als ter plaatse van het naar de weg gekeerde dakvlak het riet als decoratieve uitsparing is weggelaten, en is ingevuld met dakpannen.

Ontwikkelingen

Indien de stolpboerderij nog een agrarische functie heeft, vinden er veel veranderingen plaats in en om het erf, als gevolg van uitbreiding en schaalvergroting of functieverbreding. Als stolpen hun oorspronkelijke functie verliezen, komen bouwaanvragen voor aanpassing veel voor. Omvorming tot woonhuis is gebruikelijk. Hierbij gaan vaak waardevolle elementen van de boerderij verloren of wordt zelfs het karakter sterk aangetast. Inzet van het beleid is het behoud van de structuur en de hoofdkarakteristieken van het gebouw. Onder de hoofdkarakteristieken wordt in ieder geval verstaan de hoofdvorm, het representatieve verschil tussen het woonhuisgedeelte en de stallen/tas en die elementen die verwijzen naar de agrarische geschiedenis van het bouwwerk, zoals de dorsdeur en stal/deelvensters.

CRITERIA VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

Relatie met de omgeving

- stolpen zijn door hun kapvorm bepalende elementen in het landschap, behoud of – als sloop onvermijdelijk is - herbouw van de stulp is daarom altijd het uitgangspunt bij ingrepen
- zie beoordelingskader voor Beemster erf in hst. 6.

Massa en opbouw

- de hoofdvorm, één lage begane-grondlaag plus pyramidevormig dak, blijft gehandhaafd
- bij uitbreiding uitgaan van de maat van de plattegrond van de stulp; deze is karakteristiek en varieert van middelgroot (15 bij 15 meter) tot groot (20 bij 20 meter)
- behoud van de tegenstelling tussen het open muurwerk en het gesloten massieve dak
- een 'pronkgevel' met verhoogd middendeel alleen op de voorgevel
- een dakkapel alleen op de achtergevel, deze dient ondergeschikt te zijn opgenomen in het dakvlak en gecentreerd geplaatst te worden op het dak
- een loggia is alleen op de achtergevel toegestaan
- dakvensters en zonnecollectoren zijn toegestaan, mits verzonken in het dakvlak en mits de maat in verhouding staat tot het oppervlak van de kap en overige reeds aanwezige elementen daarin
- geen zonnecollectoren aan voorkant, als een te grote inbreuk op de karakteristiek van het dak
- zonnecollectoren in het zij- en achterdak verzonken in het dakvlak
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en dienen op een rij te worden geplaatst (geen strookramen)
- kleine raampjes mogen verspreid in de kap liggen
- de dakhelling is minimaal 45 graden.
- grote ingrepen zoveel mogelijk concentreren op één punt
- bijgebouwen in de overgangszone zijn in maatvoering ondergeschikt aan het hoofdvolume

Detailering, materiaal en kleurgebruik

- bij restauratie/verbouwing dienen materialen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke materialen (hout, betimmeringen, deuren, ramen, kozijnen, baksteen, voegspecie)

- het ouder maken van de stolp door het toevoegen van elementen of details die horen bij een voorbije stijlperiode en nooit onderdeel van het gebouw geweest zijn, is ongewenst
- de vorm van de ramen is bij voorkeur een diepliggend smal vlak met donkergetint glas
- het toepassen van riet op een dak dat voor de restauratie met pannen was gedekt, is alleen toegestaan als bijvoorbeeld uit foto's blijkt dat oorspronkelijk ook riet was toegepast (een dakspiegel is gewenst)
- de voorgevel heeft een rijker karakter dan zij- en achtergevel
- het hoofdmateriaal van de voorgevel is rode baksteen, met oranje of gele bakstenen voor de details, al dan niet in combinatie met houten delen; andere materialen zijn hieraan ongeschikt en de dakbedekking bestaat uit dakpannen
- niet toegestaan zijn: wit/grijze betonsteen/kalkzandsteen, beton, kunststof of aluminium beplating, kunststof kozijnen en deuren, rolluiken, spiegelend glas en vlakke plaatdeuren
- signaalkleuren zijn niet toegestaan
- extra aandacht is vereist voor: voordeuren, garagedeuren, tuindeuren, gootbakken, boeiboorden, windveren, dakkapellen, kozijnen, hekwerk
- een subtiel, maar waarneembaar reliëf in de gevel door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gootlijst et cetera, is gewenst
- raamkozijnen dienen van raamhout te zijn voorzien

b. Landbouwschuren/grote agrarische bedrijfsgebouwen op het bedrijfserf

Regieniveau: bijzonder

Kenmerken/ontwikkelingen

In verband met de schaalvergroting in de agrarische sector zijn de bijgebouwen (stallen/schuren) de afgelopen decennia steeds groter geworden. De uitvoering is over het algemeen simpel en puur functioneel. De grote, veelal gesloten volumes kunnen van grote invloed op het ruimtelijk beeld van de erven zijn. Het hoofdgebouw is niet langer het grootste volume, zichtlijnen over het erf naar het buitengebied kunnen worden dichtgezet en als afscherpende beplanting ontbreekt, zijn de stallen/schuren van grote afstand zichtbaar.

Het eind van de schaalvergroting is nog niet in zicht.

Criteria voor ruimtelijke kwaliteit

Deze criteria gelden ter aanvulling op het beoordelingskader voor het buitengebied (hst. 6)

- plaatsing in zone 3/op het bedrijfserf
- lengterichting van landbouwschuren/agrarische bedrijfsgebouwen staat haaks op de richting van de weg
- de terreininrichting maakt onderdeel uit van het architectonische ontwerp
- samenhang en verwantschap tussen gebouwen zorgen voor een evenwichtige compositie
- landbouwschuren/agrarische bedrijfsgebouwen hebben een horizontale geleding als gevolg van de lengte-breedte verhouding
- materiaal en kleur zijn ondergeschikt en hebben een natuurlijke uitstraling: hout, baksteen in aardtinten of donkerkleurig (zwart of donkergroen) golfplaat. Voor het dak golfplaten antraciet of zinkplaten
- hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan
- witte en contrasterende en felle kleuren zijn niet toegestaan
- eventuele zonnepanelen etc. integreren in het ontwerp en in gedekte kleurstelling

c. Bruggen en dammen

Regieniveau: bijzonder

Kenmerken/ontwikkeling

Voor de ontsluiting van de erven zijn van oudsher bruggen en dammen nodig. Voorheen werden veel erven ontsloten door bruggen, de laatste jaren worden steeds meer dammen aangelegd omdat het landbouwmaterieel steeds groter en zwaarder wordt. Bruggen zijn dan ontoereikend.

Bruggen hebben een verfijnde uitstraling met een hoge mate van transparantie. Als materialen worden hout en staal toegepast. Dammen bestaan voor het merendeel uit een massief grondlichaam met aan de zijkanten een (eenvoudige) grondkeringsconstructie in de vorm van een damwand. In de dam ligt een duiker voor de doorlaat van het water. Er bestaat een minder grote transparantie tussen het water en de constructie dan bij bruggen.

De breedte van bruggen is over het algemeen zo'n 3 meter, terwijl dammen wel 6 meter of breder kunnen zijn.

De toename van dammen heeft gevolgen voor de uitstraling van de landelijkheid van de polder. Op zich benadrukt de aanwezigheid van de vele bruggen en dammen op de koppen van de kavels de opzet van de rechthoekige parcellering. Samen met de kaarsrechte (weg)sloten versterken de bruggen en dammen de eigenheid van De Beemster. In het landschap van De Beemster passen echter geen grote massieve damwanden, vaak biedt een combinatie met een aflopend talud een betere oplossing. Waar brede dammen het beeld gaan overheersen dreigt het patroon van wegen, bermsloten en daar overheen bruggen, te worden aangetast; de sloot lijkt dan over een aantal meters op te houden.

CRITERIA VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

Relatie met de omgeving

- bruggen en dammen dienen haaks op de straat te worden geplaatst

Massa en opbouw

- bij restauratie, verbouwing of nieuwbouw dienen het volume en de transparantie zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke situatie
- de transparantie tussen talud, bovenkant water en onderkant brug dient zo groot mogelijk te zijn
- bruggen zijn aan beide zijden voorzien van een leuning
- het totale vlak van de leuning op een brug dient voor 70% transparant te zijn

- gesloten zijwanden aan de zijkant van de brug zijn toegestaan, mits de wanden zijn uitgevoerd in metselwerk
- het talud naast de sloot dient (onder dezelfde hoek) doorgetrokken te worden tot aan de zijkant van de dam; de zijkant van een dam dient haaks te staan op het grondlichaam naast de sloot
- de doorstroomopening van een dam heeft een inwendige diameter van tenminste 1.0 m en ligt tenminste voor de helft boven de waterspiegel

Detailering, materiaal en kleurgebruik

- bij restauratie, verbouwing of nieuwbouw dienen materialen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke materialen
- alle materialen mogen worden gebruikt, in geval van een brug met uitzondering van onbehandeld beton; de brug mag niet het karakter hebben van een dam met ongedetailleerde standaard betonplaten (over een sloot)
- het materiaal voor de brug bestaat uit staal of hout voor de leuning en/of metselwerk, staal voor (eventuele) hekwerken en hout voor de plankdelen van de brug
- het materiaal voor de dam bestaat uit een metselwerk of een houten damwand of beschoeiing voor de zijkanten
- de bovenzijde van een dam mag bestaan uit een talud
- er dienen donkere kleuren te worden toegepast
- de toepassing van betonnen rioolbuizen is toegestaan, mits de buis aan beide uiteinden niet uitsteekt

d. Forten

Regieniveau: beschermd

Kenmerken

De Stelling van Amsterdam is een militair verdedigingswerk dat tussen 1870 en 1935 is aangelegd ter bescherming van Amsterdam. De verdedigingsring is 135 km lang en bestaat uit een samenhangend systeem van 42 forten, dijken, inundatievelden, schootsvelden en waterwerken.

In De Beemster liggen vijf forten van de Stelling; Fort Spijkerboor, Fort Jisperweg, Fort Middenweg, Fort Nekkerweg en Fort Benoorden Purmerend. De forten zijn aangewezen als provinciaal monument en als Unesco werelderfgoed.

De hoofdverdedigingslijn wordt gevormd door de boezemkade langs de ringvaart en door de onderdelen van het wegenpatroon van De Beemster. De forten zijn markante elementen in het open landschap. De samenhang tussen fort en landschap, evenals de cultuurhistorisch waardevolle opbouw van gracht, omwalling en gebouw zijn waardevol.

Vier forten liggen aan de voet van de ringdijk, in een oksel van wegen en zijn vanaf deze uitkijkttribune langs het Noord-Hollands kanaal goed zichtbaar. Het fort aan de Nekkerweg kent een afwijkende ligging in de kruising van twee polderwegen (in verband met het doel voor voedselproductie het tuinbouwgebied in Zuidoost Beemster niet te inunderen).

De forten zien uit op de hooggelegen ringdijk en het open agrarische landschap. Vanuit het open land werden de forten zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. De oriëntatie is gericht op de te verdedigen accessen en op het open landschap voor het fort. Aan de zijde van de ringdijk staat opgaand groen.

De forten worden omringd door een gracht en hebben aarden wallen waar het hoofdgebouw gedeeltelijk in ligt. Het fort bestaat in de regel uit een uit grindbeton opgetrokken bomvrij hoofdgebouw dat gedeeltelijk in de aarden wallen is verzonken. De gebouwen zijn opgebouwd uit natuursteen, baksteen of beton en hebben meestal houten luiken.

Ontwikkelingen en beleid

Volgens het Beeldkwaliteitplan voor de Stelling van de Provincie Noord-Holland moet bij nieuwe ontwikkelingen het cultuurlandschap van De Beemster het belangrijkste aanknopingspunt vormen; het patroon van de Stelling is daaraan onderschikt. Als kans wordt aangegeven de verdedigingslinie beter herkenbaar te maken.

Cruciaal volgens het Beeldkwaliteitplan:

- open ruimte van de schootsvelden maximaal herkenbaar maken door handhaven agrarisch gebruik in de hele stellingzone
- contrast binnen-buiten

CRITERIA VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

Relatie met omgeving

- verschil voor – en achterkant van het fort benadrukken, bij nieuwe ingrepen
- ontsluiting aan de achterzijde van het fort handhaven
- oriëntatie op en ligging in het landschap handhaven en waar mogelijk versterken
- zicht vanuit het fort op de te verdedigen weg en de droogmakerij behouden.
- aarden wallen niet doorbreken, geen bebouwing voor plaatsen
- gracht handhaven met een enkele toegangsbrug, geen bebouwing onmiddellijk buiten de gracht
- schootsveld waar aanwezig open houden
- bij toevoegen van gebouwen ordening van hoofdgebouw met een of enkele bijgebouwen respecteren

Massa en opbouw

- handhaven verzonken ligging van de gebouwen achter of in de aarden wallen
- contrast tussen open en gesloten zijde van de gebouwen handhaven
- handhaven symmetrie in gevelindeling en repetitie van luiken met ramen en deuren moet gewaarborgd blijven.

Detailering, materiaal en kleurgebruik

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij wijzigingen karakteristieke detailering behouden zowel van hoofd- als bijgebouwen
- gevels van het hoofdgebouw zijn van grindbeton of van baksteen in een donkere kleur
- handhaven luiken, deuren en kozijnen in hout of staal, geschilderd in donkere kleuren
- nieuwbouw uitvoeren in robuuste, stoere materialen, maar afwijkend van de historische gebouwen
- kleur zichtbaar vanuit het landschap, daarbij aansluitend (fort plus beplanting onopvallend in het landschap)

e. Bouwwerken bij paardenhouderijen

regieniveau: bijzonder

Kenmerken en ontwikkelingen

Een van de kenmerkende ontwikkelingen in De Beemster is de toename aan recreatie met paarden en de daarmee gepaard gaande functieverandering van agrarische erven naar paardenhouderij.

De 'Ontwikkelingsvisie Des Beemsters' adviseert aandacht te schenken aan het inpassen van de paardenhouderijen in het Beemster landschap. Paardenhouderijen kennen een grote diversiteit in verschijningsvormen, variërend van commerciële paardenhouderijen (zoals fokkerijen, commerciële maneges) tot gebruiksgerichte (hobby)paardenhouders. Voor het houden van paarden zijn behalve stallen en rijhallen vaak vele andere bouwwerken (geen gebouw zijnde) nodig als paddocks, rij- of paardenbakken, stapmolens en schuilstallen.

In de 'Beleidsaanbevelingen ten aanzien van kernwaarden erven en landschappelijke inpassing paardenhouderij', opgesteld door Landschap Noord-Holland, wordt een aantal aanbevelingen gedaan voor de inpassing van paardenhouderijen in het landschap. De aanbevelingen zijn uitgewerkt in het gemeentelijke handboek voor inrichting van een erf bij paardenhouderijen en bijbehorende bebouwing etc. Dit heeft inmiddels zijn vertaling gekregen in het Bestemmingsplan Buitengebied.

Het gemeentelijke handboek voor inrichting van een erf bij paardenhouderijen en bijbehorende bebouwing etc. is leidend bij het ontwerpen en beoordelen van plannen.

Criteria voor ruimtelijke kwaliteit

Relatie met omgeving

- Zie beoordelingskader voor Beemster erf in hst. 6.

Massa en opbouw

- Plaatsing paardenbakken in de lengterichting van het kavel
- Ophogingen ten behoeve van paardenbakken voorzien van een geleidelijk talud

Detailering, materiaal en kleurgebruik

- Omheining, hekwerken en afrasteringen paardenbakken maximaal 1,5 meter hoog en landschappelijk ingepast; dat wil zeggen opengewerkt, van hout en in een donkere, gedekte kleurstelling en bij voorkeur omgeven door streekeigen beplanting

- Beperkte plaatsing van lichtmasten is mogelijk, bij voorkeur meerdere zwakke lichtbronnen direct geplaatst rond de te verlichten locatie, maximaal 5 meter hoog en in een donkere gedekte kleurstelling

Deel 3

BEOORDELINGSKADERS LICHTRE REGIE

(NB dit deel wordt nog voorzien van foto's)

Toelichting bij Deel 3

Dit deel van de Omgevingsnota bevat de beoordelingskaders voor de binnengebieden, het weefsel van de woon- en werkgebieden *achter* de randen op de grens van bebouwde kom en buitengebied. Deze binnengebieden zijn van secundair belang zijn voor de uitzonderlijke kwaliteiten van De Beemster. De gemeente zal zich hier terughoudend opstellen. Ruimtelijke kwaliteit heeft in deze gebieden veel minder 'collectieve' betekenis, het is hier vooral aan de bewoners en ondernemers om hun leefomgeving vorm te geven zoals zij dat willen.

In dit deel zijn ook beoordelingskaders voor een aantal veel voorkomende kleine bouwwerken opgenomen. Deze vallen in principe ook onder lichte regie (voor zover er überhaupt nog sprake van regie kan zijn, want in veel gevallen zal er vergunningvrij kunnen worden gebouwd). In gebieden met bijzondere of beschermende regie kan het betreffende regieniveau uiteraard ook op de veel voorkomende bouwwerken van toepassing zijn, namelijk in gevallen waar dit van grote betekenis is voor de ruimtelijke kwaliteit.

11. Binnengebied - Dorpsuitbreidingen

Regieniveau: licht

Gebieden

Het gebiedstype Binnengebied - dorpsuitbreidingen bestaat uit de woonwijken die grotendeels in de periode na 1945 zijn gebouwd, enkele zijn eerder tot stand gekomen. De meeste liggen in Middenbeemster.

In totaal gaat het om de volgende gebieden: Leeghwaterstraat e.o., Middenbeemster Oost, Middenbeemster West, Middenbeemster Westerhem, Woon-werkgebouwen Bredablick, Wouter Sluislaan/Jacobus Boumanlaan, dorpsuitbreiding Zuidoostbeemster, dorpsuitbreiding Westbeemster.

Kenmerken

Structuur

De dorpsuitbreidingen voegen zich op hoofdlijnen in de historische verkavelings- en waterstructuur van De Beemster als geheel; bestaande waterlopen zijn als grens genomen of binnen het plan gebruikt. De buurten zijn globaal gerealiseerd tussen 1900 en heden. Vroege uitbreidingen volgen het principe van lintbebouwing, latere zijn opgedeeld in rechthoekige clusters. Binnen elk cluster ligt een aantal woonstraten, hier en daar aangevuld met een plein. Er is bijna altijd sprake van strakke, doorlopende rooilijnen. Rond voortuinen staan vaak lage haagjes of hekken.

Het gebied Leeghwaterstraat e.o. bestaat uit series geschakelde woningen in een strakke rooilijn. Qua maat en schaal sluit het gebied aan op de dorpskern, waar het ook aan grenst.

De ruimtelijke structuur van het gebied Wouter Sluislaan e.o bestaat uit de parallelle korte, lijnen van de Wouter Sluislaan en de Jacobus Boumanlaan, met een loodrecht daarop staand verkavelings patroon. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woonhuizen op enige afstand van de weg, in een nauwelijks verspringende rooilijnen.

Uitzondering op de strakke, geometrische structuur is de dorpsuitbreiding Bredablick met zijn antroposofische stedenbouw en architectuur. Het gebied heeft een parkachtig karakter door de slingerende paden en groene ruimtes tussen de bebouwing en de tuinen en grasvelden aan de zuidzijde. De rooilijnen hebben hier een niet-continu verloop.

Het zorgcentrum Middelwijck aan het Prinses Beatrixpark, ten zuiden van de Rijperweg, voegt zich wat betreft situering grotendeels in de kavelstructuur van De Beemster. Qua schaal passen de forse bouwmassa's echter niet in het geheel van de polderbebouwing.

Bebouwing

De bebouwing in de dorpsuitbreidingen varieert; er staan rijwoningen, twee-onder- één-kapwoningen, galerijwoningen, seniorenwoningen, series woonhuizen en vrijstaande woningen.

Panden in series overheersen; er zijn series van 2, 4 of meer panden die samen een rijtje vormen. Rijtjes hebben de nok evenwijdig aan de straat. De woningen hebben hun ingang aan de straatkant. Individuele woonhuizen staan meestal vrij in een tuin met de nok haaks op de weg. De kapvorm kan variëren. Soms liggen blinde kopgevels in verlengde van een straat. De architectuur is sober van karakter.

Uitzondering is Breidablick. Hier hangen de ruimtelijke structuur en de sobere, maar consistente architectuur zeer nauw met elkaar samen. Door de sculpturale vorm van de vrij grote gebouwen en de plaatsing dicht op elkaar ontstaat in de binnentuin een besloten karakter.

In het gebied Wouter Sluislaan bestaat de bebouwing, voornamelijk uit de jaren '60 van de vorige eeuw, uit vrijstaande woningen en (enkele) geschakelde huizen. Platte daken komen niet voor en de overheersende kapvorm is het zadeldak. In het gebied staat één grootschaliger gebouw, een basisschool.

Detailering, materiaal en kleur

De bebouwing is sober van karakter, zowel in vorm, kleur als materiaalgebruik. Vaak is een eenvoudige standaarddetailering toegepast. Het materiaal bestaat hoofdzakelijk uit baksteen, hout, en gebakken pannen. Meer recentelijk zijn ook materialen als kunststof en trespa gebruikt. Sommige rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen zijn (voor een deel) voorzien van houten gevelbekleding.

In Breidablick zijn vooral natuurlijke materialen gebruikt.

Bij de seriematige bebouwing rond de Leeghwaterstraat zijn baksteen en hout toegepast, met details in contrasterend metselwerk.

CRITERIA VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

Relatie met de omgeving

- strakke rooilijnen worden gehandhaafd
- rijwoningen zijn met de entreezijde op de straat gericht, vrijstaande woningen naar de straat of het erf

- Leeghwaterstraat: een gebouw dat deel uitmaakt van een serie voegt zich naar de structuur als geheel.
- Wouter Sluislaan: de hoofdrichting van de bebouwing loopt evenwijdig aan de perceelsrichting
- Wouter Sluislaan: de voorgevel van het pand is georiënteerd op de straat en ligt daaraan evenwijdig.

Massa en opbouw van het gebouw

- geen gesloten gevels /kopgevels aan de openbare ruimte
- dakopbouwen volgen een trendsetter
- Wouter Sluislaan: platte daken zijn voor het hoofdgebouw niet toegestaan
- Wouter Sluislaan: een wolfseind is niet toegestaan bij het hoofdgebouw

Detailering, materiaal en kleur

- bij verbouw worden de voor de wijk kenmerkende materialen toegepast (meestal metselwerk, hout en gebakken pannen)
- bij bouwinitiatieven in de Leeghwaterstraat e.o. detailering, materiaal en kleur aanpassen aan de serie als geheel.

12. Binnengebieden – bedrijventerrein

Regieniveau: licht

Gebied

Het bedrijventerrein ligt aan de uiterste westzijde van Middenbeemster.

Kenmerken

Structuur

De structuur van het bedrijventerrein wordt bepaald door een centrale ontsluitingsweg: de Insulindeweg/Bamestraweg, met daaraan drie carrévormige lussen gekoppeld.

Aan de wegen staan bedrijfshallen van verschillende grootte, in enigszins verspringende rooilijnen. Het gebied heeft harde overgangen in maat, schaal, materiaal en kleur naar de omringende gebieden, zoals Breidablick en het landelijke gebied.

Bebouwing

Zoals gebruikelijk bij bedrijventerreinen bestaat de bebouwing merendeels uit losstaande grootschalige gebouwen die vrij op een kavel staan. De entreezijde van het gebouw is op de weg gericht. De gebouwen hebben een eenvoudig karakter. Het betreft voornamelijk hallen die zowel op zichzelf staan als in een geschakelde vorm met andere hallen voorkomen. Onderling bestaan grote verschillen tussen de gebouwen in omvang, hoogte en gebruikt materiaal. In het zuidelijke deel is de verbijzonderde positie van kantoren en ontvangstruimten bij de hallen opvallend.

Detallering, materiaal en kleur

Het materiaalgebruik is overwegend eenvoudig: plaatmateriaal, golfplaat en metselwerk. Er is een breed palet aan kleuren toegepast, onder andere geel, rood, blauw, maar ook wit en groen.

CRITERIA RUIMTELIJKE KWALITEIT

Relatie met de omgeving

- de publieke of representatieve functies zijn gericht op de openbare ruimte.
- de vormgeving van de voorgevel moet bijdragen aan de kwaliteit van het gebied tussen gebouw en straat: “de voortuin “

Massa en opbouw van het gebouw

- de representatieve ruimten dienen een verzelfstandigde positie te hebben
- de gevelwanden grenzend aan de openbare ruimte dienen voor ten minste 10 % transparant te zijn

Detailering, materiaal en kleur

- reclame is ondergeschikt aan de hoofdvorm en is bevestigd tegen de gevel dan wel vrijstaand nabij de hoofdentree
- voor grote gevelvlakken dienen gedekte kleuren gebruikt te worden

13 Objecten

In deze paragraaf zijn de beoordelingskaders opgenomen voor een aantal veel voorkomende kleine objecten. Deze kaders gelden ter aanvulling op de alle gebiedsgerichte beoordelingskaders.

Het regieniveau is bij deze kleine ingrepen afhankelijk van het gebied waar het plaatsvindt.

De kleine bouwwerken zijn vaak vergunningvrij en worden in dat geval niet preventief beoordeeld. Wel kan de gemeente achteraf ingrijpen als er sprake is van ernstige strijd met redelijk eisen van welstand. Daarom wordt aanbevolen ook bij deze bouwwerken kennis te nemen van de kleine plannen criteria. Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de kleine plannen criteria zijn uiteraard nooit excessief.

In het verlengde van de systematiek van het 'Besluit omgevingsrecht' wordt bij de criteria voor kleine plannen onderscheid gemaakt in voor- en achterkanten van een bouwwerk.

Voorkant

Onder voorkant wordt ten eerste verstaan het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, een zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw op minder dan 1 m afstand van de voorgevel of voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.

Achterkant

Onder achterkant wordt ten eerste verstaan het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, een zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw op meer dan 1 m van de voorgevel van het hoofdgebouw en voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.

Het begrip 'weg' wordt nader verklaard in de Wegenverkeerswet. Bij het begrip 'openbaar toegankelijk gebied' moet worden uitgegaan van wat daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. Uitzondering zijn achterpaden.

(Afbeelding toevoegen)

a. Aanbouwen

Regieniveau: afhankelijk van het gebied

Beschrijving en uitgangspunten

Een aanbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een bestaande woning of een bestaand woongebouw die strekt tot het vergroten van het woongenot.

Een aanbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria voor ruimtelijke kwaliteit wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Aanbouwen die gelijk zijn aan een gemeentelijk standaardplan voldoen in ieder geval aan redelijk eisen van welstand. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

CRITERIA VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

- aan een voorkant gelijk uitvoeren aan een eventueel standaardplan voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of de betreffende straat
- de aanbouw voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor aanbouwen in het gebiedsgerichte beoordelingskader
- gebouwd aan de oorspronkelijke gevel (dus geen aanbouw aan een bijgebouw)
- aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- breedte aan een zij- en achtergevel hoogstens de breedte van de oorspronkelijke gevel met uitzondering van hoekaanbouwen en aan een voorgevel hoogstens 75% van de breedte van de oorspronkelijke gevel
- diepte aan een voorgevel hoogstens 1,50 m diep
- plaatsing minstens 1,00 m van het openbaar toegankelijk gebied of een ander erf of rand (eventueel op de grens met een achterpad)
- rechthoekige of eenvoudige hoofdvorm
- aan een voorgevel vormgeven als een erker met open karakter door een lage gemetselde opbouw met kozijnen
- gevelgeleding en kapvorm afstemmen op het hoofdgebouw
- materialen- en kleuren aan een voorkant afstemmen op het hoofdgebouw

b. Bijgebouwen

Regieniveau: afhankelijk van het gebied

Beschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag. Het bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.

Een bijgebouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Bijgebouwen die gelijk zijn aan een gemeentelijk standaardplan voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebiedsgerichte criteria.

CRITERIA VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

- aan een voorkant gelijk uitvoeren aan het standaardplan voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of de betreffende straat
- het bijgebouw voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor bijgebouwen in het gebiedsgerichte beoordelingskader
- aan een voorkant duidelijk rechthoekig en geen opvallende details
- vorm en richting dak afstemmen op hoofdgebouw of anders plat afdekken
- materiaal gevels in beginsel afstemmen op het hoofdgebouw of uitvoeren in metselwerk of hout
- kleur afstemmen op het hoofdgebouw of uitvoeren in donkere kleurtinten
- materiaal en kleur kap afstemmen op het hoofdgebouw, of uitvoeren in betonnen dakpannen, keramische pannen, hout of riet

c. Dakkapellen

Regieniveau: afhankelijk van het gebied

Beschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Dakkapellen die gelijk zijn aan een gemeentelijk standaardplan voldoen in ieder geval aan redelijk eisen van welstand. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

CRITERIA VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

- aan een voorkant gelijk uitvoeren aan een eventueel standaardplan voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of de betreffende straat
- de dakkapel voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor dakkapellen in het gebieds- of objectgerichte beoordelingskader
- op een woning op minstens 1,00 m achter de voorgevellijn
- meerdere dakkapellen regelmatig rangschikken op een horizontale lijn (niet boven elkaar) met een minimale tussenruimte van 0,50 m
- minstens 0,50 m en hoogstens 1,00 m boven de dakvoet
- minstens 0,50 m onder de daknok
- minstens 0,50 m van de zijkanten van het dakvlak, of van de hoekkepers (in geval van piramide- of schilddak)
- hoogte op het voordakvlak maximaal 1,50 m
- breedte aan een voorkant hoogstens 50% van de breedte van het betreffende dakvlak
- boeiboord aan de voorzijde hoogstens 0,30 m
- materiaal, kleur en detaillering afstemmen op het hoofdgebouw

d. Dakramen, panelen en collectoren

Regieniveau: afhankelijk van het gebied

Beschrijving en uitgangspunten

Dakramen, zonnepanelen en zonnecollectoren zijn toevoegingen aan een dakvlak, die in het straatbeeld niet snel zullen storen en die mede daarom in veel gevallen vergunningvrij zijn.

De kleine plannen criteria voor dakramen, panelen en collectoren gelden met name bij beschermde monumenten. In de overige gevallen zijn de kleine plannen criteria vooral richtinggevend, omdat de mogelijkheden om dakramen vergunningvrij aan te brengen zeer ruim zijn.

Een dakraam, paneel of collector voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Dakramen, panelen en collectoren die gelijk zijn aan een gemeentelijk standaardplan voldoen in ieder geval aan redelijk eisen van welstand. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebieds- object- en eventuele andere criteria

CRITERIA VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

- het dakraam, paneel of de collector voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor dakramen, panelen en collectoren in het gebieds- of objectgerichte beoordelingskader
- breedte aan een voorkant: niet meer dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak (midden bouwmuur tot midden bouwmuur)
- aan een voorkant hoogstens 50% van het dakoppervlak gebruiken voor dakkapellen, dakramen en dergelijke
- meerdere dakramen, panelen of collectoren regelmatig rangschikken op een horizontale lijn
- panelen en collectoren aan de voorzijde op minstens 0,5 m vanaf dakvoet, daknok en zijkanten van het dakvlak plaatsen
- dakramen in hellende daken vlak aanbrengen (zelfde hoek als dakvlak)
- rechthoekig van vorm
- verzonken in het dakvlak
- materiaal, kleur en detaillering afstemmen op het hoofdgebouw

e. Erfafscheidingen

Regieniveau: afhankelijk van het gebied

Beschrijving en uitgangspunten

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg.

Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen.

Een erfafscheiding voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Erfafscheidingen die gelijk zijn aan een gemeentelijk standaardplan voldoen in ieder geval aan redelijk eisen van welstand. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebieds- object- en eventuele andere criteria.

CRITERIA VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

- aan een voorkant gelijk uitvoeren aan een eventueel standaardplan voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of de betreffende straat
- de erfafscheiding voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor erfafscheidingen in het gebieds- of objectgerichte beoordelingskader
- aan een voorkant maximaal 1,00 m en aan een achterkant maximaal 2,00 m hoogte
- materiaal overeenkomstig een eventuele aangrenzende erfafscheiding, overeenkomstig het hoofdgebouw of uitvoeren in metselwerk, hout of ander natuurlijk en niet snel verwerend materiaal
- geen toepassing van beton, kunststof, staalplaten
- geen opvallend kleurgebruik

f. Reclame-uitingen

Regieniveau: afhankelijk van het gebied

Kenmerken

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. In andere gebieden is (bepaalde) reclame ongewenst.

In het buitengebied bij de agrarische bedrijven ontstaan steeds meer commerciële nevenfuncties en is het aanbrengen van reclame-uitingen op het erf steeds gebruikelijker. In het hoofdstuk buitengebied zijn daarom specifieke criteria voor reclame-uitingen opgenomen.

Onderstaande criteria gelden voor alle overige gebieden.

CRITERIA VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

Algemeen

- in De Beemster dient reclame terughoudend te worden toegepast
- reclames die bedoeld zijn om van veraf te worden opgemerkt, worden als onaanvaardbaar gezien
- kleine en subtiel vormgegeven reclame-uitingen hebben de voorkeur
- reclame wordt bij voorkeur in het ontwerp van het gebouw meegenomen
- reclame-uitingen staan in verhouding tot elkaar, de grootte en de architectuur van het bedrijfspand; het totaal aan reclame-uitingen is in balans
- reclame past in de omgeving, bij de bedrijfsomvang en bij het gebouw. Hierbij wordt gekeken naar plaatsing, afmetingen, vormgeving, kleurstelling, materiaalgebruik en detaillering
- op of bij een gebouw wordt alleen reclame gemaakt voor het bedrijf en de bedrijfsactiviteiten die ter plekke worden uitgeoefend
- reclame-uitingen op en bij een bedrijf worden op elkaar afgestemd. Dit geldt ook als er meerdere ondernemingen in hetzelfde gebouw zijn gehuisvest
- reclame is weerbestendig en wordt deugdelijk onderhouden
- bewegende reclame, daglichtreflecterende reclame, lichtcouranten, lichtreclame met veranderlijk of intermitterend (knipperend) licht en lichtprikkabels zijn niet toegestaan
- reclame is geen belemmering voor de verkeersdeelnemers en heeft geen nadelige invloed op de verkeersveiligheid

Gevelreclame

- loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan de gevel
- op bouwlagen met een publieksfunctie (niet op een monument, beeldbepalend pand of op lagen met bijvoorbeeld een woonbestemming)
- uitzicht op of vanaf de openbare ruimte of het open landschap zoveel mogelijk behouden
- ondergeschikt aan het hoofdgebouw (niet bovendaks)
- samenhang en ritmiek van de straatwand behouden
- bij voorkeur losse letters en aangelichte teksten in plaats van lichtbakken
- beperkt gebruik van felle of signaalkleuren
- op het bedrijventerrein is eventuele tijdelijke reclame of reclame met een tijdelijk karakter zoals spandoeken toegestaan, mits ondergeschikt aan de gevelindeling (niet zichtbaar geplaatst voor ramen), niet boven de daklijn en binnen de hoofdlijnen van de architectuur

Los geplaatste reclame-uitingen

- op het bedrijventerrein is per bedrijf één losstaande reclame-uiting toegestaan, de afmetingen van een losstaande reclame-uiting worden gerelateerd aan de locatie en bedragen maximaal 2,00 x 1,00 m en hoogte maximaal 2,00 m, de vrijstaande reclame is aan beide zijden voorzien van reclame of aan de achterzijde afgewerkt in donkere kleur
- op het bedrijventerrein is per bedrijf één vlaggenmast toegestaan, de hoogte van een vlaggenmast wordt gerelateerd aan het gebouw en de omgeving en is maximaal 8,00 m
- bij sportvelden zijn er rondom het sportveld platte reclameborden toegestaan met een maximale hoogte van 1,00 meter, die aan de achterzijde zijn afgewerkt in donkere kleur

Deel 4

ALGEMENE BEOORDELINGSKADERS

14. Algemeen beoordelingskader voor monumenten

De algemene criteria voor de beoordeling van wijzigingen aan monumenten zullen altijd worden gebruikt als er sprake is van een ingreep aan een beschermd monument. Ter aanvulling worden de van toepassing zijnde gebiedsgerichte en objectgerichte beoordelingskaders gebruikt.

Algemene criteria voor de beoordeling van wijzigingen aan monumenten³

- **Monumenten vormen onderdeel van ons collectief geheugen.**
Toelichting: In de beleving en waardering van onze leefomgeving spelen monumenten vaak een grote rol. De manier waarop we kijken naar onze monumenten is voor iedereen verschillend. Historici zien in het gebouwde erfgoed tastbare sporen van de wijze waarop onze voorouders het dagelijks leven vormgaven. Architecten bewonderen bouwwerken om het interessante en inspirerende ontwerp en veel mensen genieten gewoon van monumenten als vertrouwde ijkpunten in hun dagelijkse omgeving. De eigenaar vindt het wonen of werken in een monument zó bijzonder dat hij de inspanning voor het behoud of de ontwikkeling ervan, veelal voor lief neemt. Er kan daarbij een spanningsveld ontstaan tussen de relatief korte termijn belangen van de huidige eigenaar en de lange termijn belangen verbonden aan de instandhouding van het monument. Bij de beoordeling van een ingreep weegt reikt het behoud voor toekomstige generaties echter verder dan het belang van de huidige eigenaar.
- **Monumenten moeten leven en kunnen veranderen. Een monument mag gebruikt maar niet verbruikt worden.**
Toelichting: Het voortbestaan van beschermde monumenten is het beste gewaarborgd door dagelijks gebruik en regelmatig onderhoud. Het komt voor dat een monument niet meer gebruikt kan worden voor zijn oorspronkelijke functie. Om een vitale toekomst te verzekeren, is het vinden van een passende herbestemming dan een oplossing. Niet alle monumenten zijn echter geschikt voor willekeurig welke vorm van gebruik.

³ Deze algemene criteria zijn een bewerking van '10 uitgangspunten voor het omgaan met monumenten', Werkgroep Monumentenpublicaties/Federatie Welstand, november 2008. Het laatste criterium is daaraan toegevoegd.

Bij veranderingen aan monumenten zal steeds gezocht moeten worden naar een goede balans tussen de mogelijkheden van het monument en de eisen van een nieuwe functie. Het behoud van het bijzondere karakter van het beschermde monument en de waardevolle elementen die het bevat, vormen hierbij het uitgangspunt.

- **Ieder monument heeft zijn specifieke waarde, iedere wijziging vraagt om een individuele aanpak.**

Toelichting: Voordat een bouwplan voor wijzigingen aan een monument wordt gemaakt, is het belangrijk dat er een goed beeld bestaat van de aspecten die juist dat monument waardevol maken. Alleen op basis hiervan kan bij plannen het benodigde maatwerk worden geleverd. Een eerste bron voor het achterhalen van de waarde is de 'redengevende beschrijving'. Van ieder beschermd monument is aangegeven – soms uiterst kort en soms heel uitgebreid – waarom het een beschermde status heeft. Deze beschrijving geeft in veel gevallen niet voldoende informatie over de specifieke waarden om een verantwoord plan te kunnen maken. Nader onderzoek naar de bouwkundige, (bouw)historische, kunst- en architectuurhistorische aspecten van het monument kan in veel gevallen nodig zijn. Bij de beoordeling van de plannen zal worden getoetst of de monumentale aspecten van het monument voldoende worden gerespecteerd.

- **Een rijke bouw- en gebruiksgeschiedenis maakt monumenten interessant.**

Toelichting: Slechts weinig monumenten zijn sinds de bouw of aanleg geheel onveranderd gebleven. De meeste gebouwen of gebieden zijn in de loop van de tijd wel eens aangepast. Deze aanpassingen horen bij de geschiedenis van het monument en vertellen hun eigen verhaal. Hoewel sommige wijzigingen wellicht onlogisch lijken, of misschien zelfs detoneren ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp van het monument, zeggen zij altijd iets over maatschappelijke en functionele ontwikkelingen. De wijzigingen kunnen dan ook waardevol zijn vanuit architectonisch, landschappelijk of bouw- en cultuurhistorisch oogpunt. De voortgaande bouw- en gebruiksgeschiedenis laat de opeenvolgende historische 'lagen' zien. Daarom wordt alleen in uitzonderlijke gevallen en op kleine schaal voor reconstructie gekozen. Bij nieuwe toevoegingen wordt vaak geadviseerd deze op een eigentijdse manier vorm te geven. Zo blijft de bouwgeschiedenis ook voor volgende generaties duidelijk.

- **Behoud heeft altijd de voorkeur boven vernieuwing. Het huidige monument is uitgangspunt bij een wijziging.**

Toelichting: Het voortbestaan van een monument wordt het beste gewaarborgd door goed onderhoud. Behoud van een monument, en van alle bijbehorende onderdelen van dat monument heeft altijd de voorkeur boven vernieuwing, al is herstel of vervanging van onderdelen van tijd tot tijd noodzakelijk. Bij vernieuwing gaat er onherroepelijk historisch materiaal verloren. Wordt er toch iets gewijzigd, dan is het huidige beschermde monument – de optelsom van ontwerp, hoofdvorm, materiaal, uitvoering en details – het uitgangspunt. Dat is immers het geheel dat om weloverwogen redenen op de monumentenlijst is geplaatst. Bij wijzigingen draait het telkens om het vinden van een goede balans tussen de noodzaak van vervanging, de wensen van de gebruiker daarbij en de mogelijkheden die het monument biedt. Elke ingreep moet zorgvuldig gemotiveerd worden.

- **Van omgeving tot detaillering: elk schaalniveau is van belang.**

Toelichting: Monumenten staan nooit op zichzelf, maar zijn onlosmakelijk verbonden met hun omgeving. De ruimtelijke en maatschappelijke context zegt vaak iets over de functie en het type monument. Het monument kan als een groter geheel gezien worden, maar ook worden 'ontleed' in aparte onderdelen: de gevels, de kap, de draagconstructie, de indeling van de plattegrond, interieurafwerking etc. Dit betekent dat een wijziging aan een monument op verschillende schaalniveaus wordt beoordeeld. Het eerste schaalniveau is de positie van het monument in zijn landschappelijke of stedenbouwkundige omgeving. Het tweede niveau heeft betrekking op het monument zelf: het type bouwwerk, de verschijningsvorm en de bouwstijl. Het derde schaalniveau heeft betrekking op de toepassing van materialen en kleuren, en de uitwerking in details.

- **Bij wijzigingen aan een monument moet aansluiting worden gezocht bij de karakteristieken van de omgeving.**

Toelichting: De landschapsstructuur heeft invloed op de manier waarop gebouwen van oudsher zijn gelegen. De situering van een gebouw, het bodemtype, de opbouw van het landschap eromheen: het zijn allemaal factoren die het gebouw inbedden in zijn specifieke context, en iets zeggen over karakter en uitstraling van het monument.

- **De verschijningsvorm van monumenten drukt iets uit over tijd, plaats, functie en opdrachtgever.**

Toelichting: Monumenten hebben vaak een vanzelfsprekende opbouw en indeling. Die kenmerkende structuur is veelal te herleiden tot de oorspronkelijke functie en is afleesbaar in de verschijningsvorm van zowel het exterieur als het interieur. In die structurele 'logica' van het gebouwtype schuilt een belangrijk deel van de waarde van het monument. De interne structuur van een monument vertelt ons veel over het gebruik. Wanneer die logica bij bouwingrepen geweld wordt aangedaan, kan een verwarrend gebouw het resultaat zijn.

De toegepaste bouwstijl vormt eveneens een belangrijk onderdeel van het karakter en de uitstraling van het monument, en daarmee van de waarde van het monument. Een bouwstijl plaatst een monument in de tijd en is vaak nauw verweven met de functie.

- **Constructie, materiaal, afwerking en details bepalen de fysieke ouderdom van het monument en zijn essentieel voor de monumentale waarde.**

Toelichting: Het bijzondere van monumenten wordt in hoge mate bepaald door de zichtbare ouderdom en de daadwerkelijke beleving van die ouderdom. Deze komen niet alleen tot uitdrukking in de verschijningsvorm en de bouwstijl, maar ook in de manier waarop materialen zijn verwerkt en de wijze waarop ze verouderen. Behoud van historisch bouw materiaal is daarom een belangrijk punt.

Een ander essentieel aspect is de wijze waarop onze monumenten zijn gebouwd: hoe de constructie in elkaar steekt, en hoe details en afwerking zijn uitgevoerd. De constructie van een gebouw vertelt iets over de tijd waarin het monument gebouwd is, de streek waarin het staat of de functie die het had. Zo ontstaat een beeld van veranderend technisch vakmanschap. Ook kenmerkende afwerkingen, kleuren en detailleringen verhalen over de bouw- en gebruikersgeschiedenis van het monument.

- **Eigentijdse ingrepen zijn reversibel, duurzaam en van hoge kwaliteit.**

Toelichting: Eigentijdse ingrepen moeten bij voorkeur reversibel zijn: ze tasten het monument niet wezenlijk aan en kunnen desgewenst in de toekomst worden verwijderd.

Monumentenzorg is op zich een vorm van duurzaamheid, door de instandhouding, het hergebruik en de herbestemming van oude gebouwen, waardoor bouwmaterialen niet onnodig verloren gaan. Oude gebouwen behouden is in principe duurzaam en verantwoord omgaan met materiaal. Energiebesparende en binnenklimaat verbeterende ingrepen in een monument kunnen echter ingrijpende maatregelen vereisen. Deze vragen altijd om maatwerk, en detaillering en materiaalgebruik van hoge kwaliteit.

15. Algemeen beoordelingskader voor ingrepen in de openbare ruimte

Het algemene beoordelingskader voor ingrepen in de openbare ruimte ligt aan de basis van de gebiedsgerichte beoordelingskaders openbare ruimte in hst 6 t/m 9. Wanneer het daar gegeven beoordelingskader ontoereikend is, kan het nodig zijn om terug te grijpen op deze algemene criteria.

Algemene criteria voor de beoordeling van plannen voor de openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte wordt primair bepaald door de beoogde functionaliteit.

Toelichting: openbare ruimte heeft twee hoofdfuncties: verkeersruimte en verblijfsruimte. De inrichting behoort zodanig te zijn dat aan de eisen van deze functies wordt voldaan. Dit houdt in dat de inrichting van de verkeersruimte primair gericht is op het vlot en veilig verwerken van verkeersstromen en de inrichting van verblijfsruimte dient gericht te zijn op het faciliteren van de specifiek beoogde gebruikers van de betreffende ruimte (bv. buurtpark voor dagelijks ommetje, evenemententerrein).

Esthetiek wordt ingezet om weloverwogen doelen in de openbare ruimte te bereiken.

Toelichting: esthetiek is geen doel op zich bij de inrichting van openbare ruimte, maar wordt ingezet om functies en gebruiksmogelijkheden te verhelderen of te accentueren. Ontwerpoplossingen die alleen esthetisch zijn, maar functioneel niet bruikbaar uitpakken, blijven achterwege. Uiteraard kan volgens dit principe 'kunst in de openbare ruimte' een plek krijgen: ingezet om specifieke plekken extra betekenis te geven.

Verschillende functies en gebruikersgroepen hebben een proportioneel aandeel in de openbare ruimte.

Toelichting: openbare ruimte is veelal niet monofunctioneel: een plein kan vooral een verblijfsfunctie hebben, aan de randen lopen vaak verkeerswegen. Binnen een park moeten verschillende typen gebruikers hun eigen of gedeelde ruimte krijgen: wandelaars, fietsers, spelende kinderen enz. Bij de inrichting is het zaak goed naar de ruimte-eisen van de verschillende functies en gebruikersgroepen te kijken en de inrichting daarop af te stemmen. Proportionaliteit in ruimteclaims (PVE) ten opzichte van de beschikbare ruimte is voorwaarde.

Groen in de openbare ruimte wordt niet ingezet als restfunctie of ter opvulling van restplekken.

Toelichting: dit criterium ligt in het vervolg van het vorige. Soms is de openbare ruimte geheel of grotendeels groen (park, plantsoen), het groen is dan hoofdfunctie. In veel andere gevallen heeft het groen een minder dominante functie en dient ter verfraaiing van meer stenige openbare ruimtes. Beplantingselementen moeten een zekere maat hebben om tot hun recht te kunnen komen. Beplanting die versnipperd wordt door de ruimte heeft weinig overlevingskansen en doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit.

De inrichting van de openbare ruimte is begrijpelijk en overzichtelijk.

Toelichting: idealiter 'wijst de weg zichzelf.' Als de openbare ruimte goed is vormgegeven en ingericht, zijn functies, gebruiksmogelijkheden en routes voor de gebruiker helder, zonder veel aanwijzingen (borden, geleidende maatregelen e.d.).

De inrichting van de openbare ruimte is zo veel mogelijk robuust en duurzaam.

Toelichting: openbare ruimte moet tegen een stootje kunnen. Bij het ontwerp moet de uitvoering en het toekomstige beheer direct mee worden genomen. Materialen moeten duurzaam zijn en goed gefundeerd worden uitgevoerd. Ze moeten uiteindelijk goed beheerd (schoongehouden) en eventueel vervangen kunnen worden. Dit geldt ook voor groene inrichtingselementen (planten, struiken, bomen). Het is zaak bij beplanting het toegepaste sortiment goed af te stemmen op de situatie, te zorgen voor goede plantvakken (voldoende bomengrond, voldoende beschermd).

Openbare ruimte en aanliggende bebouwing vormen een eenheid of tenminste een onderling afgestemd ensemble.

Toelichting: als het karakter van de openbare ruimte is afgestemd op de omringende bebouwing, krijgt het geheel meerwaarde. Een historische grachtwand met daarvoor een klinkerbestrating is daarvan een voorbeeld. Asfalt in zo'n situatie doet doorgaans afbreuk, maar kan in een grootschalige moderne omgeving juist het karakter versterken. Het is daarom nodig de openbare ruimte steeds te ontwerpen in relatie tot de gebouwde omgeving.

Bijzondere elementen kunnen aanleiding zijn van de bovenstaande criteria af te wijken.

Toelichting: het kan voorkomen dat in de openbare ruimte bijzondere elementen aanwezig zijn, als cultuurhistorische objecten of bijzondere beplanting. Deze elementen kunnen, gerekend naar hedendaagse gebruikseisen aan de openbare ruimte, erg in de weg staan.

Toch kan er zo'n waardering voor dergelijke elementen bestaan, dat ze gehandhaafd blijven bij herinrichting of aanpassing.

16. Algemeen beoordelingskader voor bouwwerken

De algemene criteria voor de beoordeling van bouwwerken liggen ten grondslag aan de uitwerking van de beoordelingskaders. Wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte beoordelingskaders ontoereikend zijn, kan het nodig zijn om terug te grijpen op deze algemene criteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een onvoorziene ruimtelijke ingreep aan de orde is of wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wel aan 'redelijke eisen van welstand' voldoet. Het betreffende plan wordt dan op grond van de algemene criteria beoordeeld. Meestal ligt het niveau van 'redelijke eisen van welstand' bij een beoordeling op grond van de algemene criteria hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Algemene criteria voor de beoordeling van plannen voor bouwwerken⁴

Een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als:

- **De verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.**

Toelichting: Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm.

Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong.

Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context.

⁴ Deze algemene criteria zijn gebaseerd op 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid', prof. ir Tj. Dijkstra, geschreven in 1985 en gepubliceerd in 2001 door Uitgeverij 010.

Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

- **Het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.**

Toelichting: Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

- **Verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.**

Toelichting: Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht.

De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden. Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

- **Er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.**

Toelichting: Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

- **Het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.**

Toelichting: Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen samen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

- **Materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.**

Toelichting: Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

17. Beoordelingskader voor repressief toezicht op bestaande bouwwerken (excessenregeling)

Toelichting

Voor bestaande bouwwerken, waaronder ook bouwwerken die vergunningvrij zijn gerealiseerd, zijn criteria vastgesteld die aangeven wanneer een bouwwerk **in ernstige mate** in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het college van B&W kan de eigenaar van een bestaand bouwwerk dat in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand, aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Dit wordt 'repressief welstandstoezicht' genoemd.

Criteria voor toepassing repressief welstandstoezicht

Er is sprake van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand bij:

- Het fysiek of visueel afsluiten van een bouwwerk ten opzichte van zijn omgeving.
- Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing of uitbreiding van een bouwwerk, bijvoorbeeld door het op onevenwichtige wijze aantasten van een aanwezige monumentaliteit of spiegelsymmetrie.
- Armoedig materiaalgebruik, waaronder ook gebruik van materialen waarvan bekend is dat die onevenredig 'lelijk' verouderen en/of die een groot contrast vormen met de kwalitatief betere materialen van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- Toepassing van felle of sterk contrasterende kleuren daar waar er geen aanleiding voor is.
- Te opdringerige of te veelvuldig herhaalde reclames.
- Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de structuurgerichte en de gebiedsgerichte welstandscriteria).

Bijlagen

PM

A. Bronnen

Colofon

De Omgevingsnota Beemster werd in opdracht van de gemeente Beemster opgesteld door WZNH in samenwerking met:

José van Campen woord en plaats

Beek & Kooiman Cultuurhistorie

Marlies van Diest ontwerp

Onderzoek en tekst:

Marijke Beek, José van Campen, Marlies van Diest, Marinus Kooiman, Ingrid Langenhoff

Foto's: Marijke Beek, Marinus Kooiman

Kaarten: Marlies van Diest

Overige beeldmateriaal: (noemen, o.a. illustraties erven)

December 2011