



**Beemster erven *is* WereldERFgoed**

***Ruimtelijk kwaliteitskader voor het Beemster erf***

Beemster erven /s WereldERFgoed

*Ruimtelijk kwaliteitskader voor het Beemster erf*

**CROONEN ADVISEURS|WEST**  
ruimtelijke vormgeving & ordening

Colofon :

24 december 2010  
101025-0038

Croonen Adviseurs West  
Ewout Brouwer  
Atilla Vredenburg

in opdracht van

Gemeente Beemster  
projectbureau Des Beemsters  
Harry Roenhorst

# Samenvatting

## **Droogmakerij de Beemster**

De Beemster is een duidelijk begrensd en authentiek voorbeeld van een ontworpen en geregisseerd landschap volgens de klassieke en italiaanse 17e eeuwse stijl-idealén. Het droogmakerijlandschap illustreert een belangrijk stadium van de ontginningsgeschiedenis van Nederland. Het is een internationaal voorbeeld van het tegengaan van overstromingen, creëren van nieuwe landbouwgrond én een veilige investering voor Amsterdamse kooplieden. Om deze redenen is de droogmakerij de Beemster Unesco werelderfgoed. De borging van de kernkwaliteiten van de Beemster, naast Unesco werelderfgoed ook Nationaal Landschap en Belvédèregebied, verdient aandacht en versteviging.

Tot kort geleden heeft het krachtige structurele raamwerk de dynamiek van moderne trends en ontwikkelingen kunnen absorberen. In de afgelopen decennia is er spanning ontstaan tussen de diversiteit en intensiteit van de, actuele dynamiek en het raamwerk. Duidelijk is geworden dat ook de kwaliteiten op onderliggende schaalniveaus hun invloed hebben op de waardering van ruimtelijke (structuur)kwaliteit van de Beemster.

Op structuurniveau zijn de kernkwaliteiten in verschillende documenten en nota's benoemd en vastgelegd. Op onderliggende niveaus zijn zij minder eenduidig. Ook de relatie tussen structuur en erfniveau wordt gemist. Juist op deze niveaus vindt de (economische) dynamiek plaats. Voor de bescherming en ontwikkeling van waarden op erf- en perceelsniveau bestaat nu nog geen kwaliteitsinstrumentarium.

## **Kernkwaliteiten van het Beemster Erf**

De huidige Beemstererven hebben een eigen karakteristiek beeld en erfinrichting. Dit komt door enkele erfinrichtingsprincipes die regelmatig voorkomen en vaak vanuit het verleden al werden toegepast. Gezamenlijk geven zij vorm aan het samenhangende beeld en identiteit in de Beemster.

In voorliggende rapportage worden de kernkwaliteiten van het Beemster Erf benoemd en verbeeld. Naast de kwalitatieve bepaling, die interdisciplinair heeft plaatsgevonden, worden de kernkwaliteiten ook gekoppeld aan concrete randvoorwaarden, richtlijnen en inspiratie elementen. Zo wordt gekomen tot een ruimtelijk kwaliteitskader op erfniveau.

Het geboden kader richt zich op de agrarische erven. Zij zijn in de Beemster dominant en beeldbepalend. Het is kenmerkend dat gebruik en erfinrichting onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Bij ander gebruik dan de agrarische functie, gelden eigen wetmatigheden met eigen organisatie, bebouwing en inrichting van het erf tot gevolg. Op dit moment is geen eenduidig kwaliteitskader opgesteld voor ander gebruiksvormen en wordt daarom bij het inrichten van niet-agrarische erven gevraagd om maatwerk.

## **Samenhangend kwaliteitsinstrumentarium**

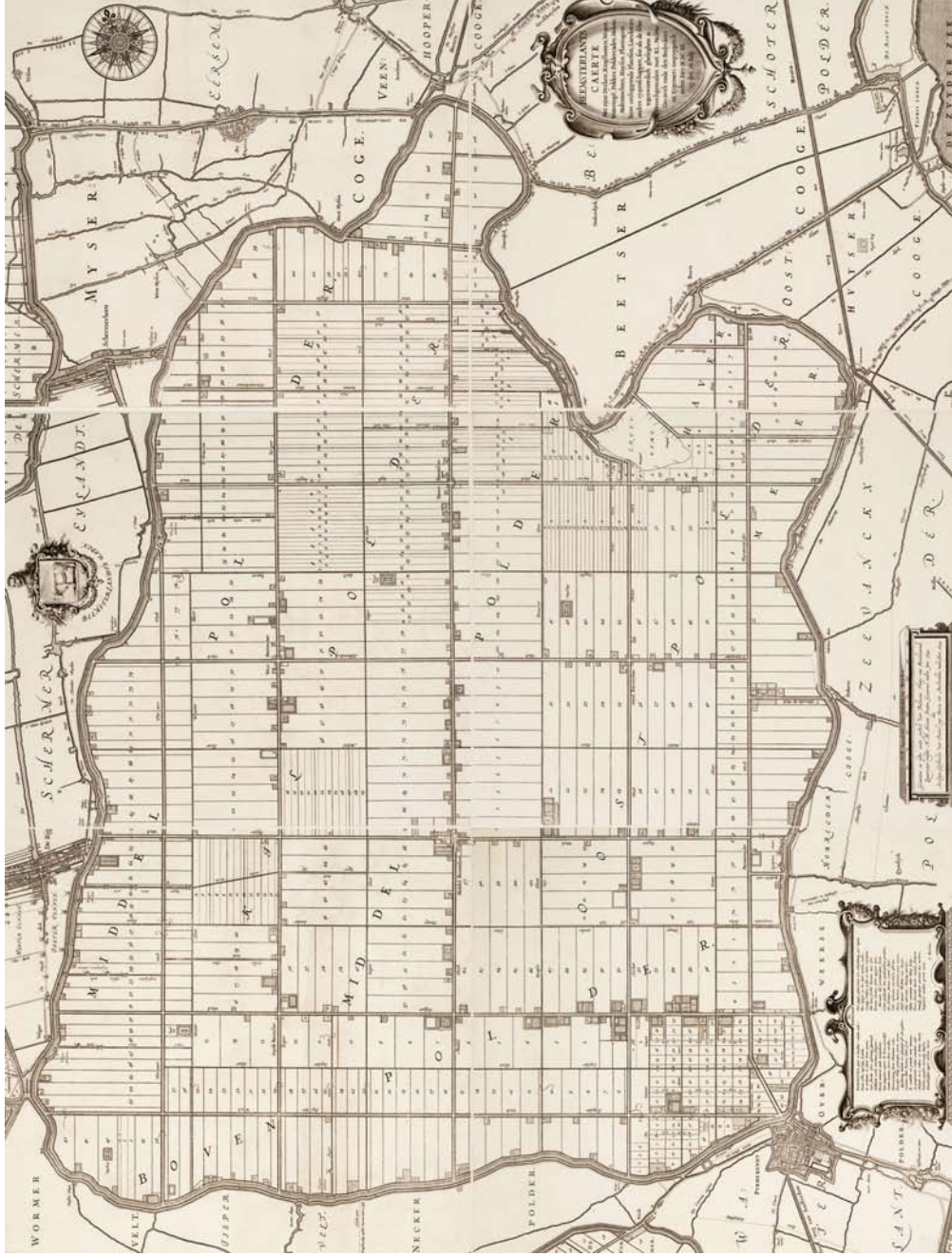
Borging en ontwikkeling van de kernkwaliteiten, in de vorm van erfinrichtingsprincipes, vindt plaats in de, in ontwikkeling zijnde, Omgevingsnota (herziening Welstandsnota) en het Bestemmingsplan Buitengebied 2010. Uitgangspunt is een stringente bescherming met een zeer ruime ontheffingsmogelijkheid, waarbij initiatiefnemer in gezamenlijkheid met de gemeente werkt aan een, bij de erfkenmerken, passende, inrichting.





# Inhoudsopgave

1.	Inleiding	7
2.	Droogmakerij de Beemster	11
3.	De Beemster anno 2010	19
4.	Kernkwaliteiten Beemster Erf	23
5.	Ruimtelijk kwaliteitskader voor het Beemster erf	25
6.	Verankering	51



# 1 Inleiding

De Droogmakerij de Beemster is Unesco-werelderfgoed. De unieke kwaliteiten als eerste droogmakerij van deze omvang worden bepaald door het, volgens Renaissance-principes ontworpen, rationele inrichtingspatroon. Aan de drooglegging ligt de Hollandse ondernemingszin ten grondslag. Men had een grote toevoeging aan agrarisch productielandschap voor ogen. Ook werd, met name in het zuidoostelijk deel, ruimte geboden aan buitens waar ondernemers uit de stad Amsterdam konden genieten van de rust, ruimte en het landschap. De waardering en bescherming van de aanwezige waarden vindt primair plaats op het structuurniveau van de gehele droogmakerij. Er zijn echter ook kwaliteiten te onderscheiden op het niveau van het erf en het gebouw, die de waarden in cultuurhistorisch oogpunt en vanuit ruimtelijke beleving versterken. Bovendien vormen erf en perceel de ruimtelijke bouwstenen van de kwaliteiten op structuurniveau.

## **van verleden, heden, naar toekomst**

De Beemster is uniek vanwege haar verleden. Het was bijzonder in de tijdsgeest van begin 17e eeuw om een dergelijk omvangrijk gebied droog te leggen en dit tot op detailniveau doordachte en rationele wijze in te richten. In de loop van de jaren heeft het droogmakerijlandschap zich verder ontwikkeld. Bijna vier eeuwen later zijn de ontginningsprincipes nog steeds herkenbaar en grotendeels gaaf gebleven. Zij worden gevormd door wegen-(lanen) en waterpatroon evenals perceel oriëntatie en opbouw. Gezamenlijk zijn zij de ruimtelijke structuurdragers van de Beemster. Daarnaast zijn de erven belangrijke bouwstenen die zowel functioneel als qua beleving een eigen identiteit uitstralen. Structuur én erven bepalen gezamenlijk de identiteit van de Beemster.

Daarnaast is ook een samenhangende ruimtelijke karakteristiek ontstaan. Kenmerkend voor de Beemster. De karakteristiek die de samenhangende ruimtelijke kwaliteit van de Beemster als geheel ondersteunt speelt zich af op erfniveau. Zo zijn bijvoorbeeld de stolpen de karakteristieke hoofdgebouwen voor de Beemster geworden en hebben de meeste erven een herkenbare makering van de entree gekregen, vaak bestaande uit een combinatie van brug, hek en poort. Het zijn deze, in de loop van de jaren, toegevoegde waarden die de Beemster als samenhangende identiteit versterken en beleefbaar maken.

Het agrarisch productielandschap is nog altijd het kenmerkend gebruik. Echter de laatste decennia verandert het agrarisch gebruik, denk aan schaalvergroting, verbreding van de landbouw. Daarnaast doen ook steeds meer nieuwe functies hun intrede, zoals paardenhouderijen, recreatie en zorgfuncties. De bijzondere waarden van de Beemster staan als gevolg daarvan onder druk. Langzamerhand worden de samenhangende ruimtelijke beleving en cultuurhistorische waarden aangetast.

## **kennis benutten en in samenhang brengen**

De afgelopen jaren zijn reeds verschillende onderzoeken naar deze waarden op erfniveau verricht. Doordat dit is gedaan vanuit verschillende disciplines en met wisselend perspectief, zijn hier per onderzoek afwijkende en aanvullende interpretaties ontstaan. Gezamenlijk hebben zij een schat aan inzichten opgeleverd. In de voorliggende studie worden de benoemde waarden uitgelicht en samengesmeed tot één eenduidige visie op de inrichting van de Beemster erven in al hun hoedanigheden.



bron : Noord Hollands archief



bron : Waterlands archief



paardenhouderij



grootschalige agrarische bedrijfsvoering



Door middel van interdisciplinaire (cultuurhistorie, landschap, welstand) workshops is een waardevolle integrale afstemming verkregen. Zowel ruimtelijke, functioneel als in gelaagdheid en realiteitszin. In de workshops is de conceptversie van voorliggend rapport gepresenteerd en bediscussieerd. Hierbij waren naast de gemeentelijke projectleider en verantwoordelijke ambtenaren, experts van het kwaliteitsteam, RedScape, Landschap Noord-Holland, WZNH en Croonen Adviseurs West aanwezig.

#### **doel : (erf)kwaliteit behouden en ontwikkelen**

De unieke kwaliteiten van de droogmakerij spelen zich primair af op structuurniveau. Deze staan of vallen echter bij de inrichting op onderliggend schaalniveau. Op het niveau van het erf. De erven vormen de ruimtelijke bouwstenen van structuurkenmerken die door eenduidige opbouw en inrichting zorgen voor eenheid van beleving op het niveau van de structuurdragers en op het niveau van het erf zelf. Structuurdragers én erven geven samen vorm aan kernkwaliteiten van de Beemster.

In de Beemster is, passend bij de historische ondernemingszin, sprake van dynamiek op verschillende niveaus; vergroting van bedrijven, verbreding en transformatie naar ander type gebruik, waarbij met name recreatief gebruik toeneemt. De historische eenheid en samenhang in gebruik en bijbehorende verschijningsvorm is niet langer vanzelfsprekend. Aan de veranderende en nieuwe type functies zal, net als de renaissance idealen en streekeigen bouwwijzen van weleer, een samenhangende beeldtaal moeten worden gekoppeld anders verdwijnt de kenmerkende eenheid, het samenhangende landschapsbeeld en zullen ook structuurwaarden worden aangetast.

Uitgangspunt is dat de kwaliteiten van de Beemster worden doorontwikkeld. De Beemster gaat niet op slot. Ontwikkelingen van bestaande en nieuwe erven dienen samen met de gemeente opgepakt. De benoemde erfkwaliteiten vormen hierbij het vertrekpunt. Op deze manier wordt de unieke droogmakerij vanuit cultuurhistorische waarden toekomstbestendig ontwikkeld.

#### **leeswijzer**

Voorliggend rapport beschrijft de historische context en bijzondere kwaliteiten van destijds (hoofdstuk 2). Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op de gegroeide, en de huidige situatie. Ook wordt aangegeven welke tendensen waarneembaar zijn en hoe hierop wordt geanticipeerd. In deze studie worden de nog steeds herkenbare ruimtelijke kernkwaliteiten van de erven in de Beemster vervolgens benoemd en verbeeld in hoofdstuk 4.

De kernkwaliteiten zijn vertaald naar een ruimtelijk ontwikkelingskader van erfinrichtingsprincipes voor het agrarisch Beemster Erf (hoofdstuk 5). Zij worden op basis van het huidig veel voorkomende erf uiteengezet, maar ook uitgewerkt naar een kader voor schaalvergroting en schaalverkleining. Onderscheid wordt gemaakt in randvoorwaarden, richtlijnen en inspiratiebronnen. Toekomstige initiatieven worden op dit ontwikkelingskader getoetst en beoordeeld. Tot slot wordt (hoofdstuk 6) toegelicht op welke wijze dit gebeurt en hoe een en ander planologisch-juridisch en in beeldkwaliteits- en welstandscriteria wordt geregeld.



het geometrisch stelsel, mathematisch en rationeel

# 2 Droogmakerij de Beemster

## 2.1 Droogmakerij de Beemster (1612)

### **ontstaan**

In de 17e eeuw bestond een sterke behoefte aan nieuwe en goede landbouwgrond. Amsterdamse kooplieden financierden onder andere met VOC-gelden en de verdiensten uit de Oostzeehandel het project om het Beemstermeer droog te malen. Er werd een ringdijk aangelegd en molens gebouwd voor de bemaling.

Op 19 mei 1612 viel het Beemstermeer droog en werd de basis gelegd voor een gaaf voorbeeld van het Noord-Hollandse droogmakerijenlandschap. Het bijzondere aan de Beemster is, naast de enorme schaal van het project, ook de tot in detail doorgevoerde en toegepaste renaissance-idealen op dit nieuwe land. Bovendien zijn zij (grotendeels) gaaf bewaard gebleven en nog steeds goed herkenbaar in het landschap.

### **gedachtengoed**

De relatie tussen mens en landschap werd binnen een rationeel stelsel van maten en verhoudingen afgewikkeld.

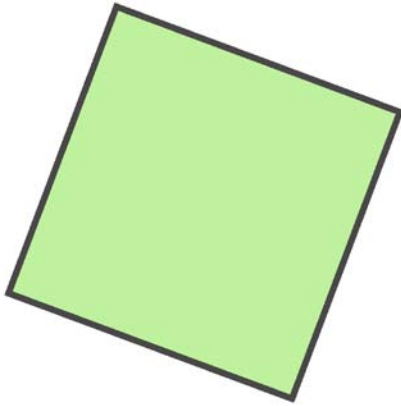
Het gaat om de volgende renaissance-idealen die met betrekkelijke eenvoud zijn toegepast:

- een vastgesteld systeem van regels met betrekking tot verhoudingen en vormkeuzen;
- ruimte voor vrij wetenschappelijk onderzoek en denken (bijv. ideale stad). Er werd gestreefd naar intellectuele prestaties. Rationele ordening in volle overtuiging;
- ontdekking van het perspectief (lange lijnen, lanen en piramidedak stomp) en de invloed daarvan op de ruimtelijke ervaring;
- klassieke elementen en symmetrie.

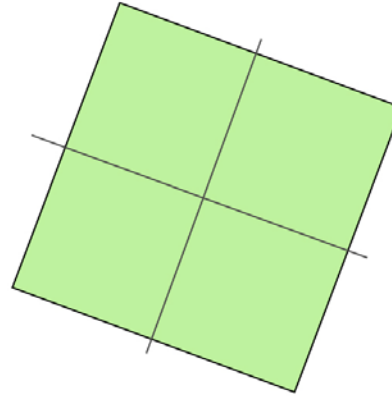
### **opbouw**

De rationele ontginningswijze heeft geleid tot een rigide, maar uniek en nog steeds bewaard gebleven droogmakerijenlandschap op basis van een doordacht geometrische stelsel van regels. De basis van dit stelsel bestaat uit het assenkruis van de Middenweg en de Middensloot. De hoofdontwatering ligt ten opzichte van de ontsluiting zodanig verschoven dat beide stelsels in het geometrisch raster vallen, zodat zij steeds een 'ideaal vierkant' van 1852x1852 meter ontsluiten.

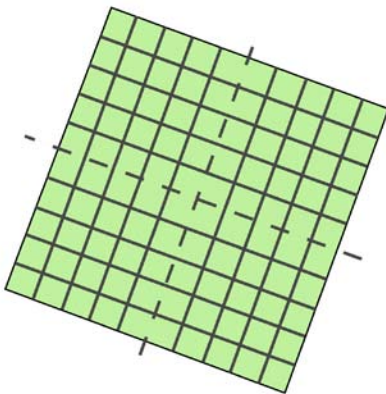
Dit raster valt uiteen in telkens vier vierkante polderblokken van 926x926 meter, elk weer bestaande uit vijf basiskavels van 185x926 meter; een (destijds) zeer geschikte maat voor zowel akkerbouw als veeteelt.



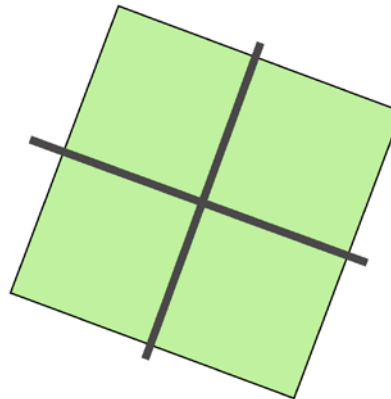
1. harmonisch vierkant



2. in vier gelijke delen  
zijden verdeeld in 1:2



3. kleinere vierkanten  
in vijven gedeeld



4. lijnen hebben dikte (breedte)

Beemster-principe raster

### **geometrisch principes en maatvoering**

De droogmakerij is opgebouwd uit het 'ideale' harmonisch vierkant met een maatvoering van 1852 x 1852 meter. Dit vierkant valt vervolgens uiteen in vier vierkanten van 926 x 926 meter, de zgn. 'Beemstermaat'.

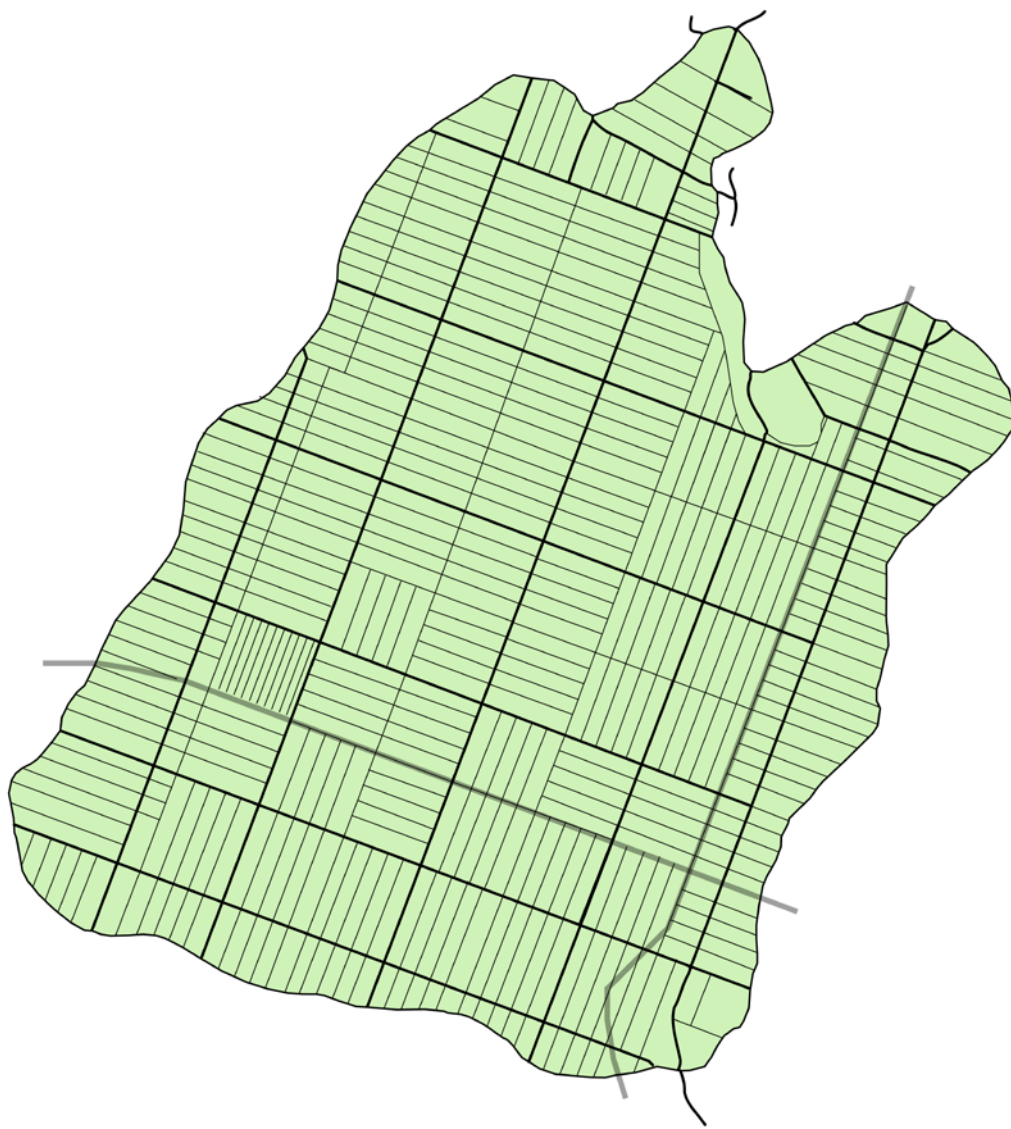
Tochten, sloten, wegen en dijken binnen deze vierkanten hebben een zekere breedtemaat (tochtsloten waren bijvoorbeeld 7,5 meter breed), waardoor de bruikbare ruimten binnen deze infrastructuur smaller zijn. Daarom wordt uitgegaan van een effectieve maatvoering met basismaten 1800x1800m en 900x900m. Logischerwijs zijn er in de praktijk kleine verschillen ontstaan.

Het geometrisch stelsel bestaat in beginsel uit vier basisprincipes (zie afbeelding):

1. harmonische vierkanten, met afmetingen van 1800x1800 m. en 900x900 m.;
2. die vallen uiteen in kleinere vierkanten (verhouding 1:2), of ;
3. zijn in vijf, danwel tien, gelijke delen onderverdeeld (verhouding 1:5);
4. de lijnen in het raster hebben een bepaalde dikte, gevormd door sloten, tochten of wegen.

De richting van de verkaveling is veelal geënt op de hiërarchie van het wegennet. De kop van een kavel, met centraal hierop het hoofdgebouw, richtte zich op de belangrijkste hoofdweg. Aan de randen van de droogmakerij, waar het orthogonale patroon met de organische vormen van de omgeving wordt geconfronteerd, wijkt het patroon af, kavels zijn er gericht op de ringdijk. Ook het zuidoostelijk deel (Nekkerzoom) van de droogmakerij is vanwege een afwijkende geomorfologie op een andere, meer verdichte en gesloten wijze, verkaveld en werd in gebruik genomen ten behoeve van de tuinbouwfunctie.

Het geometrische stelsel was gekoppeld aan het gebruik van destijds, namelijk agrarisch en kleinschalig. De relatie tussen ruimte en gebruik (functie) is kenmerkend voor de Beemster.



oriëntatie percelen, kopergravure

## 2.2 Kopergravure 1644

### **structuurkenmerken**

Het ontginningspatroon wordt gekenmerkt door een neutraal raster. In beginsel zijn overal gelijkwaardige eigenschappen gecreëerd voor een (destijds) optimale agrarische bedrijfsvoering. Het huidige occupatiepatroon is het gevolg van een gegroeide situatie zonder strakke regie. Sturend zijn ondernemingszin, bedrijvigheid, mobiliteit en dynamiek in brede zin. Kruispunten zijn in de Kopergravure aangegeven voor dorpsontwikkeling, met marktplaats, kerk, school of klooster. De woningvoorraad rond het kruispunt bestond voornamelijk uit herenhuizen, (land)arbeiderswoningen, en enkele boerderijen. Kruispuntdorpen zijn Middenbeemster en Noordbeemster. Westbeemster is juist op enige afstand van een kruispunt ontstaan.

De vierkanten werden in langgerekte stroken verkaveld. Van elkaar gescheiden door sloten. De oriëntatie van de percelen heeft sturend gewerkt op de huidige ruimtelijke structuur. Mogelijkerwijs is de oriëntatie van de percelen (deels) het gevolg van de geomorfologische ondergrond (veenstroom).

De bebouwing werd gerealiseerd op de koppen van de percelen. De overige delen zijn, op een enkele uitzondering na, onbebouwd en open gebleven. Dit principe heeft geleid tot de huidige ruimtelijke structuur waarin enorme weidsheid wordt afgewisseld met (transparante) bebouwingsstroken.

### **kwaliteiten op structuurniveau**

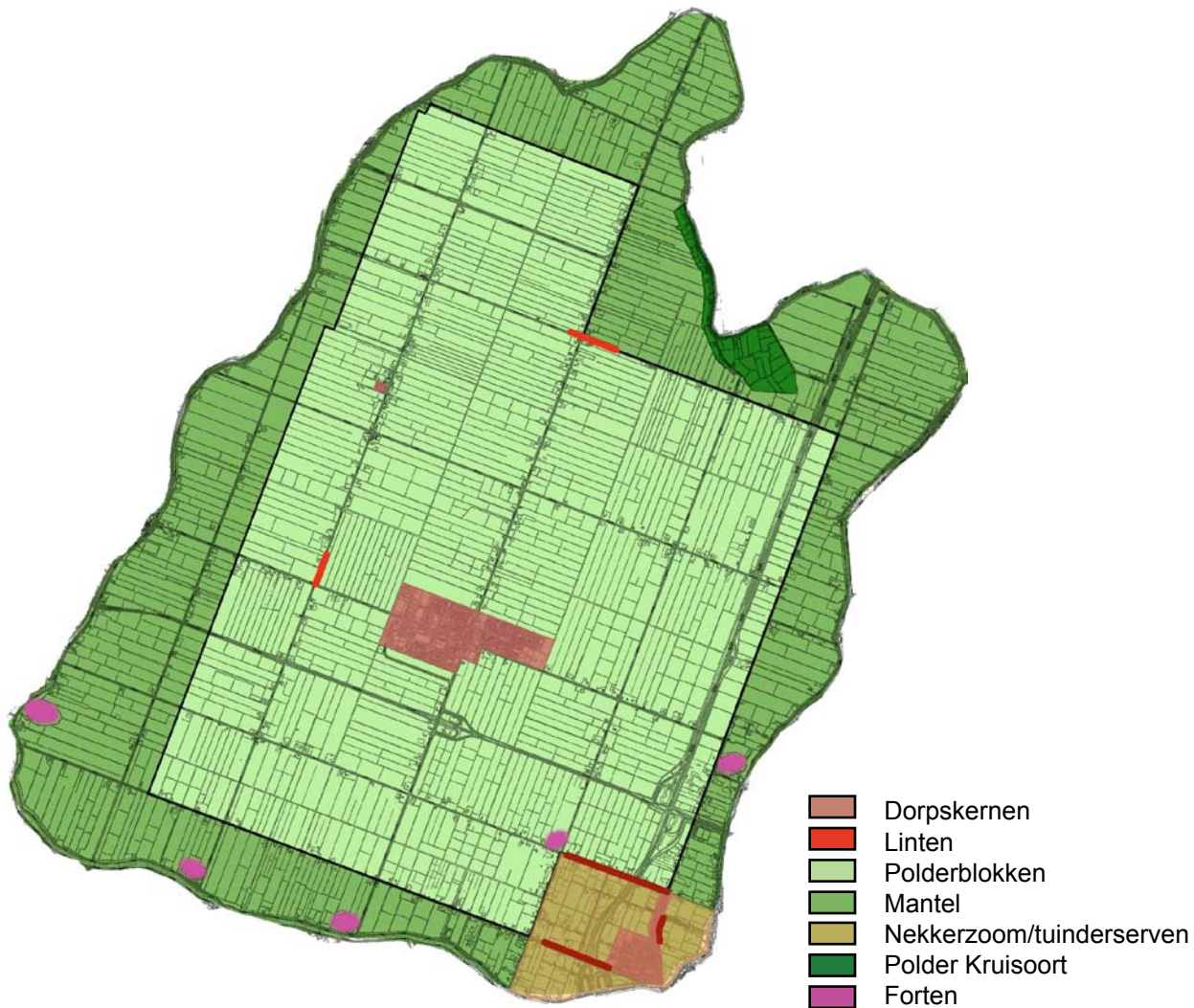
Op het niveau van de gehele droogmakerij zijn verschillende kwaliteiten onmiskenbaar aanwezig en bovendien bevestigd in de verschillende aanwijzingen, o.a. als Unesco Werelderfgoed.

De ruimtelijke structuurwaarden op een rijtje:

- rationele ordening (grid) in een vastgesteld systeem van regels met betrekking tot verhoudingen en vormkeuzen;
- perspectief van lange lijnen (waterlopen, laanbeplanting en iets verhoogd liggende wegen) in het landschap en de invloed daarvan op de ruimtelijke ervaring;
- klassieke elementen en symmetrie;
- assenkruis met Middenbeemster op kruising van wegen;
- openheid en weidsheid van het landschap;
- gebruik als agrarisch productielandschap;
- gemalen en molengangen;
- ringvaart en ringdijk.

De uitzondering die de regel bevestigt is Polder Kruisoort. Hier is het reeds bestaande ontginningspatroon behouden. Andere verbijzondering op de gridstructuur wordt gevormd door de later toegevoegde Stelling van Amsterdam.

Belangrijkste bouwsteen van de kwaliteiten op structuurniveau zijn de agrarische erven en percelen. Daarnaast worden de structuurwaarden met name gevormd op gronden in eigendom van de overheid. Wegen en waterlopen zijn in eigendom van gemeente en/of waterschap.



gebiedsindeling



## 2.3 Oorspronkelijke even

Een authentiek Beemster Erf was vierkant van vorm, de meesten waren klein, ongeveer 45x45 meter, maar ook grotere vierkante erven kwamen voor, tot een maximale maat van 90x90 meter. Het vierkant wordt vaak uitgebreid in de lengterichting. Zo ontstond het 'traditionele Des Beemsters erf' van ca. 45 x 90 meter. Onderscheid werd gemaakt tussen het 'voor erf' met centraal het hoofdgebouw en een representatieve (tuin)functie en een 'achter erf' dat puur agrarisch werd gebruikt. Uit de Kopergravure blijkt ook dat de randen van erven voor ca. 75% van de agrarische erven van een enkele bomenrij waren voorzien, daarbij werd wegkant open gelaten.

Oorspronkelijke was er sprake van 4 typen erven:

### 1. Dorpskernen/ linten : burgers

Bij de inrichting van de Beemster zijn, in het ontwerp, de kruispunten van de wegen voor de ontwikkeling van (dorps)kernen aangewezen. De invulling van bebouwing rond een aantal van deze kruispunten is, samen met de richting van de percelen, bepalend geweest voor de groei van de woonkernen. Dicht tegen de kruispunten staan de typerende landarbeider- en burgerwoningen. Deze 'kleine' woningen staan (relatief) dicht op elkaar in een lint. De korte afstand tussen de woningen, in combinatie met de individuele toegangsbruggetjes, creëert een kenmerkend beeld.

### 2. Boerenerven

De agrarische bebouwing in de Beemster is hiërarchisch. Het boerenbedrijf is opgebouwd uit een (statisch) hoofdgebouw en bijgebouwen. Het hoofdgebouw staat, meestal centraal, voor op het perceel.

Grote agrarische bedrijven lieten woningen voor hun arbeiders bouwen, meestal naast of achter het hoofdgebouw. Rijke kooplieden bouwden er een stolpboerderij als zomerverblijf met een achterwoning voor de pachter van het bouwland. Kenmerkend voor de boerenerven zijn relatief forse bouwvolumes op dito erven. De bebouwde erven worden onderbroken door ruimten, die vergezichten bieden naar het achterliggende landschap. Onderscheid kan worden gemaakt in erven binnen de polderblokken en in erven binnen de zgn. mantel. In deze 'mantel' langs de ringdijk zijn de kavels anders van formaat als gevolg van de organische vorm van de ringdijk (ringvaarterven).

### 3. Welgestelden (buitenplaatsen)

Het merendeel van de buitenplaatsen in de Beemster lag langs de Volger- en de Zuiderweg. In de Tuindershoek waren ook lusthoven langs de Purmerenderweg aanwezig. De buitens lagen net als de boerderijen langs de polderwegen. De inrichting is geometrisch, met bomenlanen, siertuinen, boomgaarden en dwaalbosjes met slingerpaden. Op meerdere plaatsen langs de hoofdassen zijn nog enkele grotere landhuizen met restanten van omringende tuinen overgebleven. In het rapport 'Geluk in de Beemster' wordt geconstateerd dat er duidelijk aantoonbare aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van (restanten van) tuinen en bebouwing.

### 4. Tuinderserven

In de zuidoosthoek is wegens de afwijkende bodemgesteldheid gekozen voor een ander gebruik (tuinders) en een daarbij passende verkaveling. Hier heeft in de loop der jaren verdere verdichting plaatsgevonden.



# 3 De Beemster anno 2010

## 3.1 Huidige situatie

### **Veranderend gebruik**

Het ontginningspatroon, met de Kopergravure als ijkpunt, is grotendeels gaaf gebleven en nog steeds goed herkenbaar. Het patroon was opgezet vanuit optimale inrichtingsprincipes passend bij het traditioneel agrarisch productielandschap van destijds. In de loop der jaren is het agrarisch gebruik echter geleidelijk veranderd. Denk aan de schaalvergroting (icm machinegebruik), loonbedrijven, arbeidsimmigranten, verbrede landbouw, etc.

Tot eind vorige eeuw heeft het rationele patroon dit redelijk kunnen absorberen. De afgelopen decennia echter zijn de veranderingen in gebruik ingrijpender geworden. Vooral de ontwikkeling van loonbedrijven en de schaalvergroting in de landbouw spelen daarin een rol. Ook komen in de Beemster, als gevolg van verbrede landbouw of door functieverandering, vaak bij bedrijfsbeëindiging, steeds vaker nieuwe functies voor. Bijvoorbeeld een golfbaan, maneges, paardenhouderijen en andere vormen van recreatie.

De nieuwe en veranderende functies hebben hun eigen, gebruiksgebonden wetmatigheden (maatvoering, ontsluiting, bebouwing, etc.). De relatie met de oorspronkelijke structuur wordt losgelaten en de relatie tussen gebruik en erfinrichting is steeds minder samenhangend en herkenbaar. Hierdoor wordt niet alleen het oorspronkelijke patroon aangetast, maar ook de beleving van het cultuurhistorisch droogmakerijlandschap. Een andere aantasting van de kernkwaliteiten en beleving van de Beemster wordt gevormd door de snelwegen.

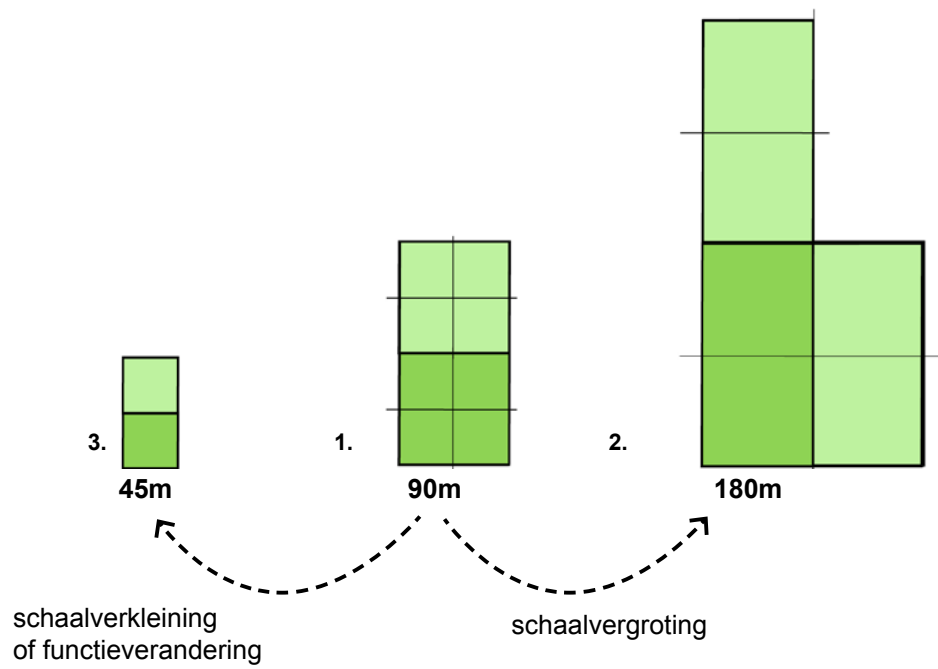
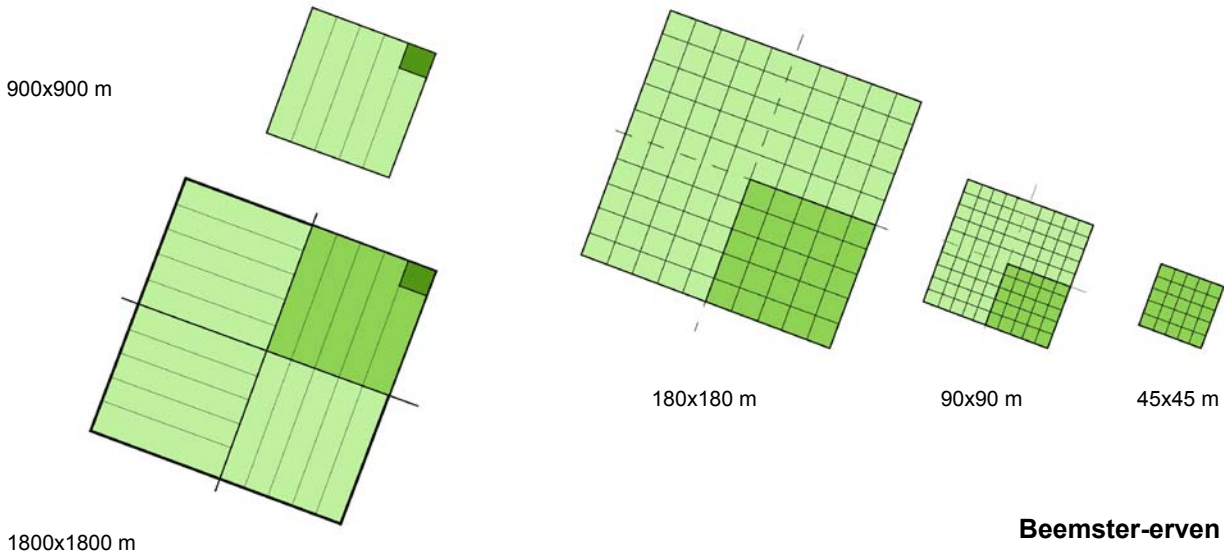
### **huidig gebruik**

De Beemster is en blijft een agrarisch productielandschap. Het agrarisch gebruik is wel aan verandering onderhevig. Waar in het verleden een perceelsbreedte van 45 meter werkbaar was, is deze nu veelal opgerekt naar 90 meter breed. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1994 is aan de agrarische bestemming overwegend een bouwvlak van 1 hectare toegekend. Deze biedt aan het overgrote deel van de agrariërs op dit moment voldoende ruimte. De huidige agrarische erven zijn zowel vierkant als langgerekt van vorm.

### **samenhangende beeldkarakteristiek**

In de loop der jaren is er een samenhangende karakteristiek ontstaan in de Beemster. Vergelijkbare manier van bouwen en inrichten van het, overwegend agrarisch, erf. De stolpen als karakteristieke bebouwing in de Beemster is voor iedereen duidelijk. Karakteristieken in de erfinrichting zijn misschien minder bekend, maar zijn wel degelijk uniek voor de Beemster en de ruimtelijke beleving van de droogmakerij. Karakteristiek zijn in ieder geval de markering van de entree met een brug, een poort met hek en poortwachters die gezamenlijk het begin duiden van een recht erfpad dat doorloopt tot de achtererfgrens met een doorzicht op het landschap.

Door de openheid van het landschap is elk opgaand element van veraf zichtbaar. Het landschap is wat dat betreft kwetsbaar voor horizonvervuiling. Daarmee is duidelijk dat bedrijfspanden maar ook dorpsranden een zorgvuldige inpassing verlangen.



## 3.2 Tendens : de toekomst

### Tendensen

In het rapport 'Nieuwe visie Beemster erven', Redscape, 2008 worden de hedendaagse tendensen beschreven op basis van interviews over initiatieven.

De 'Nieuwe visie Beemster erven', constateert de volgende tendensen/ ontwikkelingen :

- Vrijkomende agrarische bebouwing met ruimte voor ruimte regeling
- Tweede bedrijfswoningen
- Nieuwe agrarische bedrijven
- Schaalvergroting en uitbreiding van agrarisch gebruik en bouwvlak
- Paardenhouderijen en paardenbakken
- Verbrede landbouw en/of alternatieve nevenbestemmingen
- Nieuwe agrarische schuur
- Functieverandering van agrarisch naar wonen
- Nieuwe woonfuncties, als nieuwe woonstolp of andere woonvormen
- Kantoor aan huis
- Grootschalige zorg (hoofd functie)
- Kleinschalige zorg (neven functie)

Naast genoemde tendensen zijn ook de volgende transformaties of ontwikkelingen denkbaar:

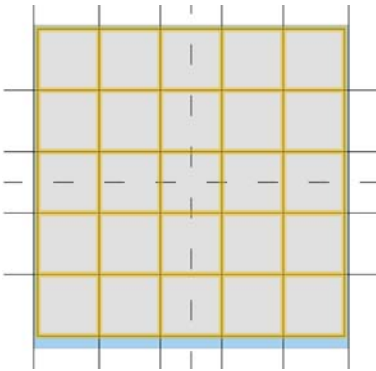
- Nieuwe buitens (uitgewerkt in de rapportage Geluk in de Beemster, Cultureel Erfgoed Noord-Holland, 2009)
- Transformatie kassen RvR / visie Nekkerzoom

Deze rapportage richt zich op de, transformatie van, agrarische erven. Op de huidige agrarische bedrijfsvoering en op schaalvergroting, verbrede landbouw en schaalverkleining (functieverandering). De huidige bedrijfsvoering heeft ca. 1 hectare bouwvlak en een erfbreedte van ongeveer 90 meter (60-120 m.) breed. Bij schaalverkleining zal terug worden gepakt op de historische erfbreedte van 45 meter (30-60 m.) Bij schaalvergroting is de Kopergravure maat van 180 meter de maximale erfbreedte.

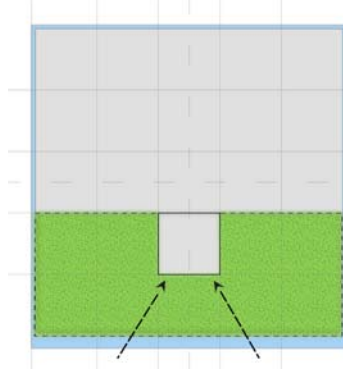
Nieuwe functies en functieveranderingen hebben eigen wetmatigheden. In organisatie, in inrichting en in verschijningsvorm van bebouwing.

De agrarische functie is dominant en beeldbepalend. Van toevoeging van de woonfunctie in het buitengebied is op dit moment nauwelijks sprake. Andere functies, naast woningbouw, komen tot dusver beperkt voor. Bovendien zijn zij op dit moment moeilijk als groep of categorie samen te pakken, zodat zou kunnen worden gezocht naar een aan het karakteristieke beeld complementaire beeldtaal. Er wordt daarom gekozen om voor deze nieuwe en veranderende functies maatwerk te vragen en vooraf (nog) geen erfkarakteristieken toe te kennen. Mogelijk dat dit in de toekomst voor bijvoorbeeld gebruiksgericte paardenhouderijen wel gaat gebeuren.

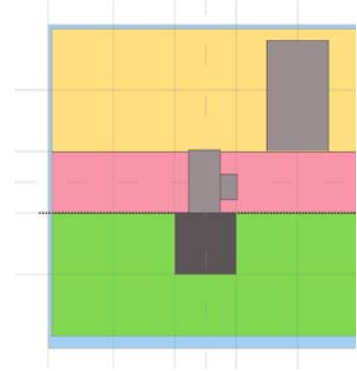
Wanneer enkele malen vergelijkbare functies zijn gerealiseerd en deze veelvuldig lijken te gaan voorkomen, zal gezocht worden naar een gemeenschappelijke beeldtaal die de Beemster karakteristiek aanvult.



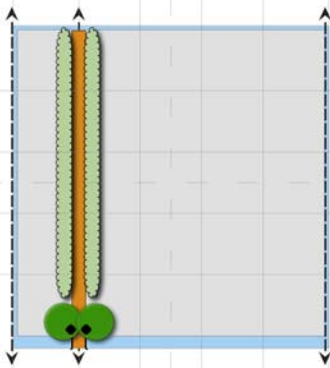
mathematische organisatie erf (raster)



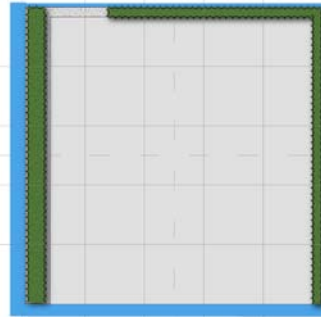
open en representatief voorerf tot aan achtergevel



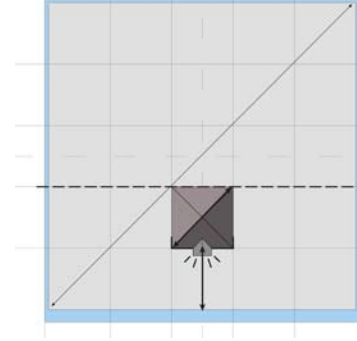
zonering in gebruik wonen - werken - agrarisch



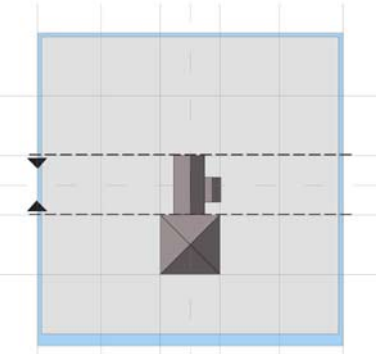
erfpad, entree-markering, brug en bomenlaan



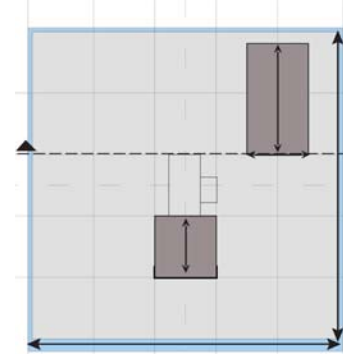
afbakening erf met sloot en/of beplanting (bomenrij)



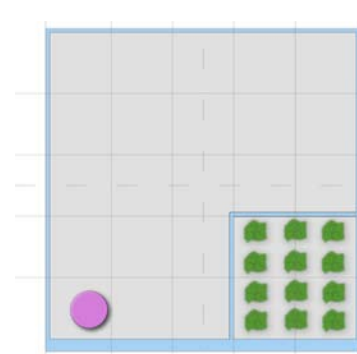
hoofdgebouw vooruitgeschoven positie, pronkgevel aan de straat



kleine bijgebouwen direct achter hoofdgebouw



grote bijgebouwen achter op het erf



boomgaard en solitaire volwassen bomen

Kernkwaliteiten Beemster erf

# 4 Kernkwaliteiten Beemster Erf

In de huidige inrichting en opzet van de agrarische erven in de Beemster is een samenhangende karakteristiek waarneembaar. In hoofdzaak (nog) herleidbaar vanuit historische inrichtingsprincipes, mede gebaseerd op de renaissance idealen. De karakteristieke wijze van het inrichten van het Beemster erf is terug te voeren op negen kernkwaliteiten of spelregels. Gezamenlijk bepalen zij de samenhangende en unieke ruimtelijke beleving en identiteit van de Beemster op erfniveau.

## **1. mathematische organisatie**

De relatie tussen mens/gebruik en ruimte wordt via een geometrisch matenstelsel afgewikkeld. Kenmerkend voor de droogmakerij, maar ook bruikbaar voor de inrichting en de organisatie van het erf.

## **2. open en representatief voorerf**

Het voorerf wordt tot aan de achtergevel van de woning vrij gehouden van (bij)gebouwen. Over een representatieve (sier)tuin, hét visitekaartje van de bewoners, heeft men vrij zicht op de woning.

## **3. zonerings in gebruik**

Het voorste gedeelte van de erf wordt gebruikt als tuin. Direct achter de achtergevel is een zone waarin het arbeidsintensieve en gemengde gebruik plaatsvindt. Vervolgens staan achterop het erf de grotere bedrijfsgebouwen.

## **4. erfpad, brug, entreemarkering en bomenlaan**

Uniek voor de Beemster is het ensemble van toegangsbrug, poort (met hek), poortwachters (bomen) en een recht erfpad met zicht op het achterliggende landschap.

## **5. afbakening erf**

Erven worden duidelijk afgebakend. Dit gebeurt met een sloot en streekeigen erfbeplanting vaak bestaand uit in ieder geval een enkele bomenrij op de rand van het erf. Alle bouwwerken zijn compact gesitueerd binnen het bouwvlak.

## **6. stolp (of woning) met pronkgevel**

Karakteristiek is de stolp (of woning) in een vooruitgeschoven positie voor op, en historisch gezien midden op, de kavel. Vaak hebben de stolpen een verbijzonderde 'stadse' voorgevel, met een verbijzondering centraal in de gevel (symmetrie).

## **7. kleine bijgebouwen direct achter achtergevel**

In een zone direct achter de woning staan de kleinere bijgebouwen en/of bedrijfsgebouwen. In sommige gevallen is er sprake van een aangebouwde schuur (staart). In andere gevallen zijn het vrijstaande bouwwerken. Wel zijn zij ruimtelijk in balans met de woning.

## **8. grote bijgebouwen achter op het erf**

De, vaak vrij recent gebouwde, grote bedrijfsgebouwen zijn op enige afstand van de woning gesitueerd. Het zijn gebouwen ten behoeve van de (moderne) bedrijfsvoering in directe verbintenis met het (productie)landschap.

## **9. boomgaard en solitaire bomen**

Verspreid in de Beemster komen erven voor met een fraaie boomgaard voor op het perceel. Soms zelfs met sloot omrand. Vaker nog zijn prachtige monumentale bomen op het voorerf geplaatst. Soms zelfs bloeiend en niet streekeigen.



ruimtelijke structuur



# 5 Ruimtelijk kwaliteitskader voor het Beemster erf

## Ruimtelijk kwaliteitskader

Om de bestaande kernkwaliteiten te beschermen en voor de toekomst verder te ontwikkelen zijn de kernkwaliteiten uitgewerkt in een ruimtelijk kwaliteitskader op erfniveau. Het ruimtelijk kwaliteitskader bestaat uit concrete randvoorwaarden, richtlijnen en inspiratiebronnen voor de inrichting, het gebruik en de bebouwing.

Randvoorwaarden zijn harde voorwaarden waaraan een nieuw of veranderend erf (omgevingsvergunning) moet voldoen. Richtlijnen worden aangereikt als spelregels voor de inrichting van het erf. Uitgangspunt is dat initiatiefnemers bij (her-)ontwikkeling van erven samen met de gemeente werken aan de toekomstige inrichting van het erf. Hierbij wordt getoetst op het voldoen aan randvoorwaarden en worden richtlijnen als leidraad gebruikt.

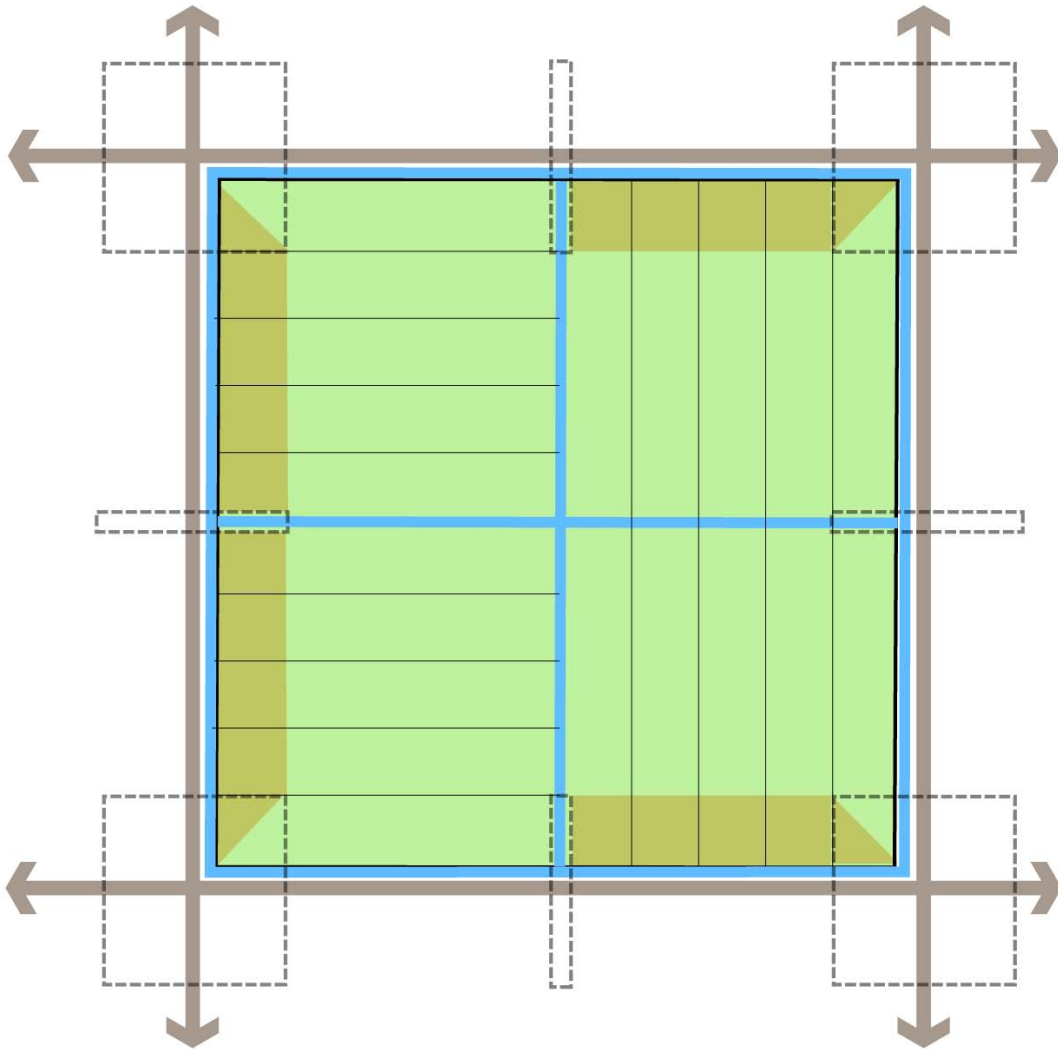
In het ruimtelijk kwaliteitskader wordt dit als volgt genoteerd :

- randvoorwaarden : vereist / hard
- richtlijnen : gewenst / zacht
- ▲ inspiratie : stimuleren

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijke kwaliteitskader gegeven op erf- en perceelsniveau. Daarbij wordt eerst ingegaan op de consequenties van de erf-inrichting op de ruimtelijke kwaliteiten op structuurniveau. Daarna worden de inrichtingsprincipes gegeven voor de huidige agrarische erven. Deze worden vervolgens ook uitgewerkt tot inrichtingsprincipes voor erven waar schaalvergroting, schaalverkleining en/of verbreding plaatsvindt.

Het gebouwniveau wordt alleen kwantitatief (bouwenvelop en situering) benaderd. Kwalitatieve criteria, zoals kleurgebruik, materialisering e.d. zullen worden opgenomen in de Omgevingsnota (herziening Welstandnota).

De ruimtelijk structuur van de droogmakerij heeft een kenmerkend bebouwingspatroon met bebouwde erven op de koppen van de langgerekte percelen. Dit patroon dient als uitgangspunt bij het eventueel toelaten van nieuwe erven, maar ook bij het toetsen van uitbreidingen van bestaande erven. De erven aan de Ringvaartdijk staan hier los van en liggen als afzonderlijke eilanden in een verder open poldermantel.



relatie tussen erf- en structuurniveau :  
 structuurwaarden vertaalt naar perceelsniveau

## 5.1 Structuurniveau

De ruimtelijke kernkwaliteiten op structuurniveau kennen een cultuurhistorische oorsprong, vastgelegd in de Kopergravure. De structuurwaarden van de Kopergravure zijn nog grotendeels bewaard en gaaf gebleven. De kopergravure wordt door de gemeente als uitgangspunt gehanteerd voor de bescherming en ontwikkeling van de Beemster. Het Kwaliteitsteam is opgericht om de gemeenteraad over het behoud en ontwikkelen van de Beemster structuurwaarden te adviseren.

Het rationele grid heeft geleid tot een neutraal raster, waarin in wezen geen functionele differentiatie is toegepast. Occupatie en ontginning heeft op pragmatische, gegroeide wijze plaatsgevonden. Er is, naast de ontwerpprincipes uit de Kopergravure, geen nadere functionele differentiatie of regie gevoerd. Ook voor de toekomst zal de gemeente hier niet op sturen. Nieuwvestiging of functieverandering is niet plaatsgebonden. Natuurlijk zijn er binnen het neutrale raster wel omgevingsfactoren zoals het Natura 2000 gebied, wettelijke milieuzoneringen en de verkeersmachine die automatisch leiden tot ruimtelijke en functionele differentiatie.

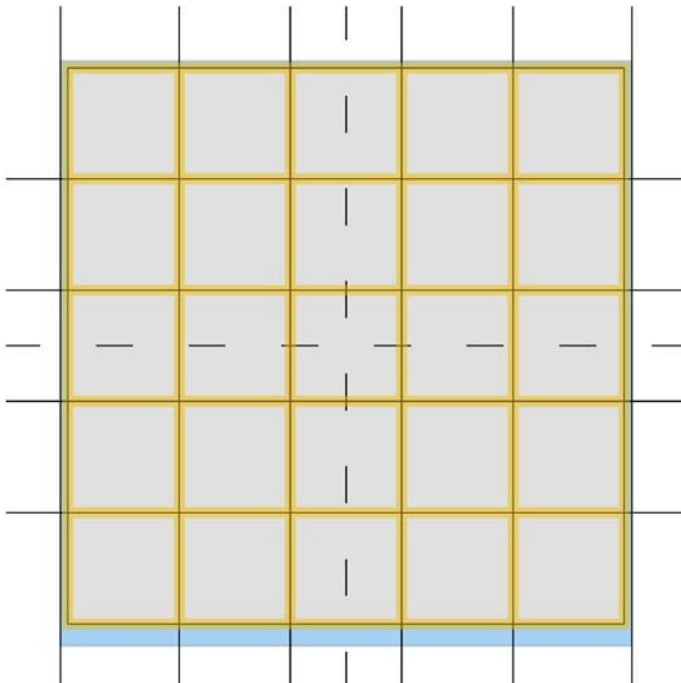
Om te voorkomen dat op de landwegen onveilige situaties ontstaan of mogelijke sprake zal zijn van overlast wordt, naast de cultuurhistorische toets, bij nieuwvestiging, functieverandering of -vergroting ook een verkeerstoets gedaan.

De ruimtelijke structuurwaarden zijn;

- rationele ordening (grid) in een vastgesteld systeem van regels met betrekking tot verhoudingen en vormkeuzen;
- perspectief van lange lijnen (waterlopen, laanbeplanting en iets verhoogd liggende wegen) in het landschap en de invloed daarvan op de ruimtelijke ervaring;
- klassieke elementen en symmetrie;
- assenkruis met Middenbeemster op kruising van wegen;
- openheid en weidsheid van het landschap;
- gebruik als agrarisch productielandschap;
- gemalen en molengangen;
- ringvaart en ringdijk.

Een deel van de structuurwaarden vraagt om borging op perceelsniveau. In naaststaande kaartbeeld wordt dit ruimtelijk kader verbeeld;

- vrije zicht ruimte ter hoogte van de tochtsloten (926 m lijnen);
- doorzichten ter hoogte van Kopergravure sloten (185 m lijnen);
- behoud en ontwikkeling van het slotenpatroon van de Kopergravure;
- van bebouwde erven is alleen sprake op de koppen van de percelen;
- verdichting met kleinere, intensievere percelen ter hoogte van de kruispunten;
- langs wegen aan de lengterichting van de percelen mogen ter hoogte van de kruispunten alleen ondiepe erven (max. 90 m) (her)ontwikkeld worden. Dit geldt voor de eerste 90 meter, voor de daarop volgende 90 meter, mag het erf maximaal 180 meter diep zijn.



## 1. Raster : geometrie op kavelniveau

- ▲ de relatie tussen mens/gebruik en ruimte vindt plaats volgens vaste patronen. Een mathematisch raster. Bij de organisatie, indeling en inrichting van het erf dient het geometrisch matenstelsel of raster als referentie kader. De maatvoering is aan de functie; bij agrarische bedrijfsvoering geldt een raster van 18 m (onderliggend patroon van vierkant van 9 m en eenvijfde delen van 3,6 meter). Het matenraster is flexibel; de lijnen hebben een (marginale) dikte waarbinnen gevarieerd kan worden.
- erven zijn bij voorkeur vierkant van vorm. In andere gevallen zijn zij langgerekt in de landschapsrichting, dat wil zeggen dat de breedte aan de weg altijd kleiner is dan de lengte van het erf het landschap in. Ook de bebouwingsrichting is haaks op of parallel aan het raster gesitueerd.

## 5.2 Erfniveau

In deze paragraaf wordt het ruimtelijk kwaliteitskader bepaald voor de agrarische erven op erfniveau. In de huidige situatie heeft het overgrote deel van de agrarische erven een erfbreedte van circa 90 meter (tussen 60 en 120m) en een, in het bestemmingsplan van 1994 vastgelegd, bouwvlak van 1 hectare. Omdat dit het meest voorkomende erf is worden de ruimtelijke erfinrichtingsprincipes aan de hand van dit type erf verbeeld en verwoord. Vervolgens worden zij in de volgende paragrafen doorvertaald naar de transformaties en nieuwvestiging van agrarische erven als gevolg van schaalvergroting, schaalverkleining en/of landbouw verbreding.

De agrarische erven kennen op dit moment, vanuit hun (oorspronkelijke) gebruik, een basisvierkant van ongeveer 90x90 m. Oorspronkelijk waren de agrarische erven overwegend vierkant van vorm. Inmiddels komen zowel vierkante als langgerekte agrarische erven voor. Wel zijn zij normaliter niet breder dan dat ze lang (diep) zijn.

Karakteristiek in de Beemster is de nauwe samenhang tussen ruimte en gebruik, die in een geometrische matenstelsel wordt afgewikkeld. Het geometrische matenstelsel voor de, op dit moment gebruikelijke en meest voorkomende, agrarische erven bestaat, idealiter en richtinggevend, uit:

- basisvierkant van 90x90 m., eventueel uit te breiden naar 90 meter breed en 180 meter diep;
- basisvierkant van 90x90 kan worden onderverdeeld in stroken van 18x18x18x18 m. en/of 45x45m;
- inrichting en organisatie vindt plaats op basis van het 18 meter grid en onderliggende matenstelsel van ( $1/2$  van 18 = 9 meter, en  $1/5$  van 18 = 3,6 meter);
- voor het matenstelsel geldt vervolgens dat hiervan met een marge van  $1/5$  van af geweken kan worden (dikte van lijnen in het grid).

Naast richtinggevend voor de inrichting en organisatie van het erf wordt het matenstelsel ook gebruikt voor het bepalen van concrete randvoorwaarden en richtlijnen.

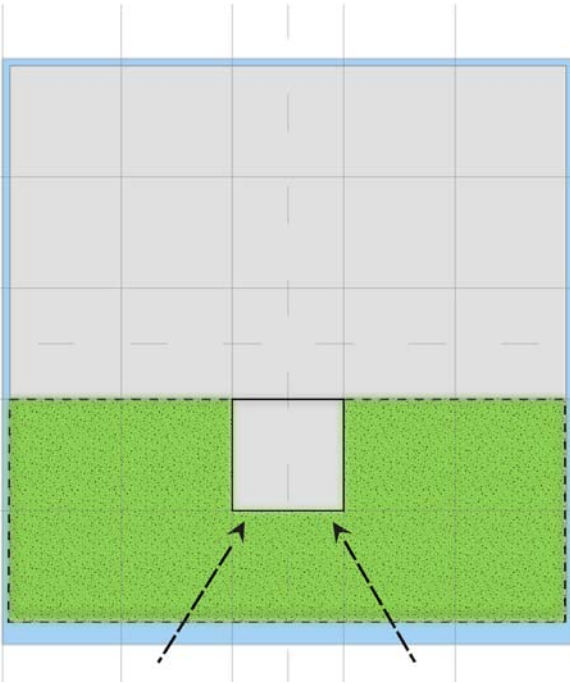
Bij het toepassen van het raster, geldt altijd wel dat bestaande ruimtelijke kwaliteiten leidend zijn. Als deze niet passen in het ruimtelijk raster dan prevaleert het behoud van bestaande kwaliteiten.

## 2. Voorerf : representatieve tuin, zicht op woning

- onbebouwd voorerf tot aan achtergevel hoofd(woon)gebouw
- representatieve voortuin
- ▲ op het voorerf stimuleren van het gebruik van streekeigen sierbeplanting, hagen en leibomen

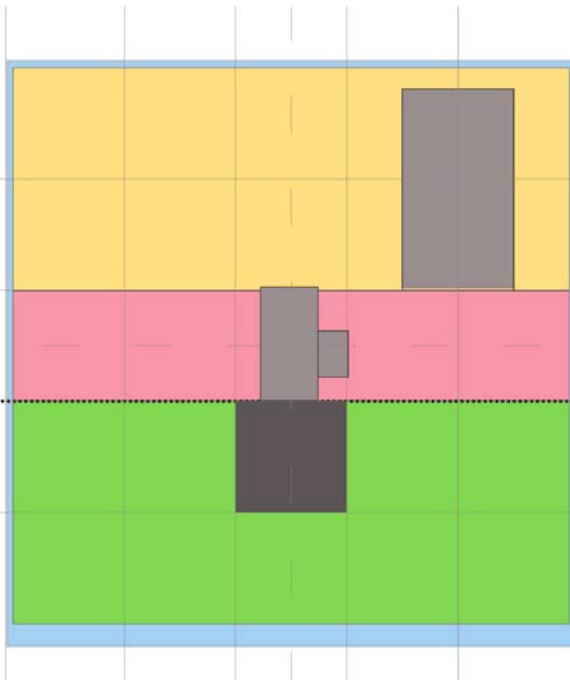
aandachtspunten voor verankering

- in deze zone wordt geen bebouwing toegestaan wel de mogelijkheden van hek/poort
- bestemming Tuin



## 3. Gebruikszones

- zonerings in
  1. representatieve tuinzone met hoofdgebouw
  2. overgangszone (ander bouwregels en functie)
  3. bedrijfserf met grotere bedrijfsgebouwen
- representatief woon(hoofd)gebouw in vooruitgeschoven positie
- samenhang en verwantschap van gebouwen zorgen voor een evenwichtige compositie (zichtbare relatie vorm-functie)

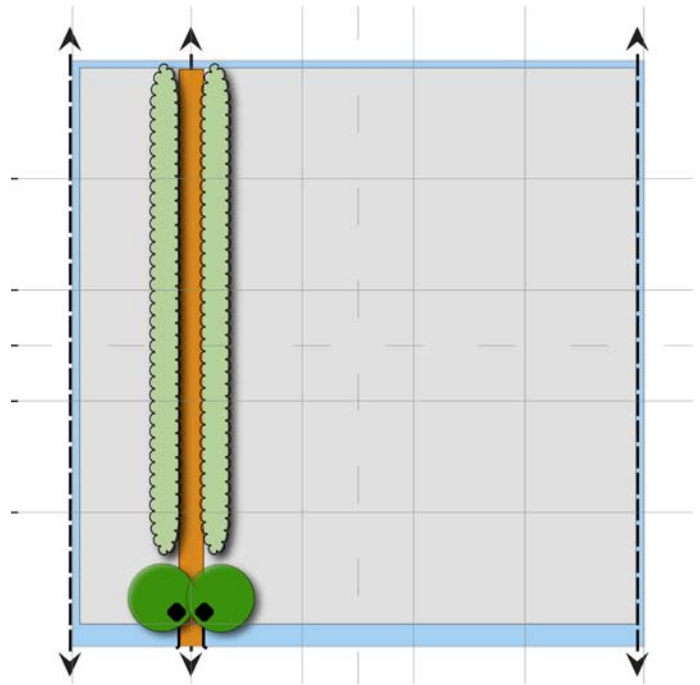


#### 4. Erfpad

- erfpad tot achter erfgrans met een doorzicht op het achterliggende landschap
- markering entree met hek, poort en/of bomen
- individuele toegangsbrug
- laanbeplanting begeleidt het erfpad

aandachtspunten voor verankering

- positie erfpad : erfpad ligt uit het midden, tussen hoofdgebouw en de onbebouwde zone (niet in de onbebouwde zone langs kavelsloot)
- bestaande bomen opnemen in bomenlijst
- 2e brug is bij aangetoonde nut en noodzaak mogelijk, bestaande brug handhaven
- representatieve entree als onderdeel van het ensemble met laan, poort(wachters) en woning
- huidige brug behouden, nieuwe bruggen worden getoetst aan kwalitatieve eisen in omgevingsnota

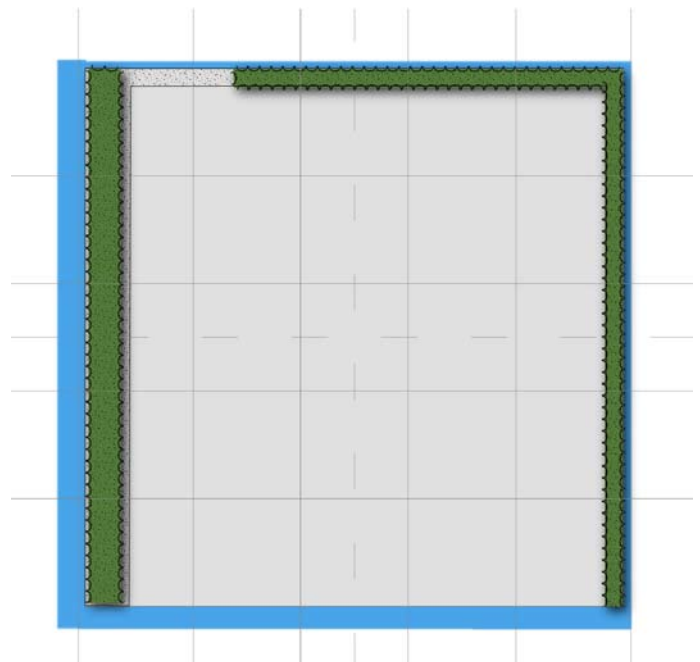


#### 5. Afbakening en erfinpassing

- sloot op Kopergravure-slotenpatroon
- onbebouwde zone min. 7,2 m Kopergravure zijde vanaf insteek sloot
- onbebouwde zone min. 3,6 m. vanaf insteek sloot
- sloot rondom erf
- onbebouwde zone min. 7,2 m. vanaf insteek sloot
- groene afbakening rondom met opgaande beplanting, uitgezonderd de weggant

aandachtspunten voor verankering

- gebruik van inheemse, streekeigen beplanting (zoals els, es, iep, wilg, esdoorn of linde)
- bij hogere bebouwingsintensiteit of -hoogte een bredere en verdichte groene zone, met verplichting van opgaand beplanting en eventueel ook onderbegroeiing
- bestaande bomen in de bomenlijst
- in de aangegeven onbebouwde zone(s) alleen karakteristiek groen toestaan, geen weg



## 6. Hoofdgebouw

- hoofdgebouw vooruitgeschoven op het erf en in het midden van de erfbreedte. In ieder geval min. 9 m. uit zijdelingse perceelsgrens
- maximale goothoogte 5,5 meter
- kap verplicht, stolp (45-52 graden) of zadeldak met kaprichting haaks op de weg (steil 30 - 60 graden)
- relatie breedte hoofdgebouw - diepte voortuin benadert de verhouding 1:1, tenzij in afstemming en samenhang met aangrenzende percelen een kleinere afstand gewenst is
- groot hoofdgebouw alleen op groot erf, dwz. stolp volume alleen bij percelen groter dan 2.025 m<sup>2</sup> (45x45m), anders max. 750 m<sup>3</sup> hoofdgebouw (erfbreedte min. 2x voorgevelbreedte)
- pronkgevel aan de voorzijde / tuinzijde

aandachtspunten voor verankering

- bestaande stolp behouden, bij te slechte bouwstatus kan worden gesloopt en vervangend een volwaardige stolp teruggebouwd
- pronkgevel hogere goothoogte mogelijk maken

## 7. Overgangszone kleine bedrijfsgebouwen

- bijgebouwen en bedrijfsgebouwen staan achter het hoofdgebouw
- zone kleine bij- en bedrijfsgebouwen, met
  - max. bouwhoogte 10 m
  - max. goothoogte 4 m
  - lager nokhoogte dan hoofdgebouw
  - kap is verplicht
  - kaprichting in perceelsrichting/haaks op weg
  - steile kappen 30 - 60 graden

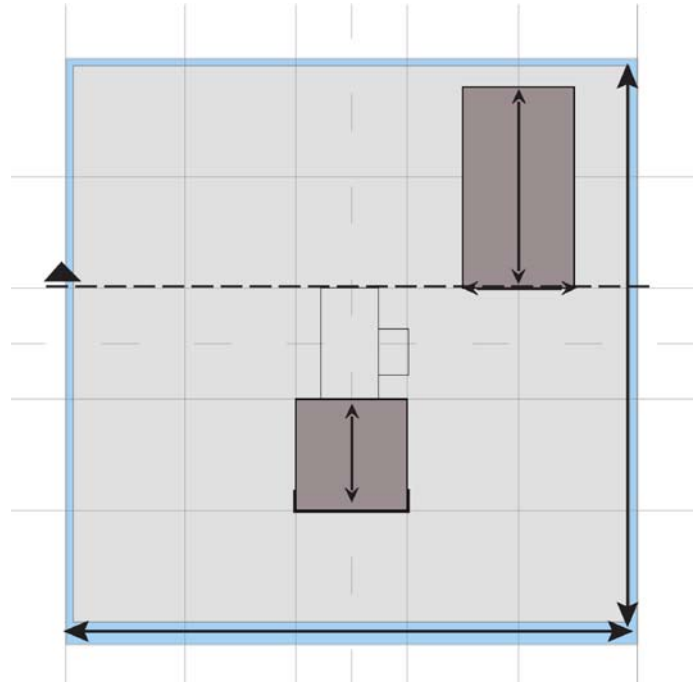
verbreding vindt primair in deze zone plaats met:

- recreatiewoning
- kantoor-aan-huis
- mantelzorg
- faciliteiten voor kleinschalig kamperen
- verbreding zorg of recreatief



## 8. Grote bedrijfsgebouwen achter op het erf

- zone grote bij- en bedrijfsgebouwen achterop het erf, achter de overgangszone
- zone grote bij- en bedrijfsgebouwen met
  - max. bouwhoogte 12 m
  - max. goothoogte 4 m
  - kap is verplicht
  - kaprichting in perceelsrichting (haaks op de weg)
  - hellingshoek dakvlak min. 15 graden
- samenhang en verwantschap gebouwen (uitstraling)
- zorgen voor een evenwichtige compositie van bouwvolumes, waarbij er samenhang is tussen de grootte van de bedrijfsgebouwen en de grootte van het erf (groter erf -> grotere gebouwen)

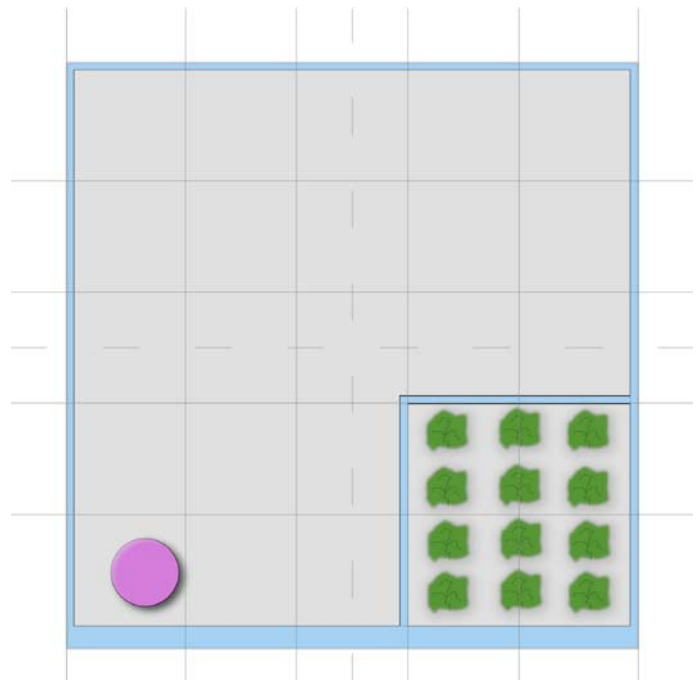


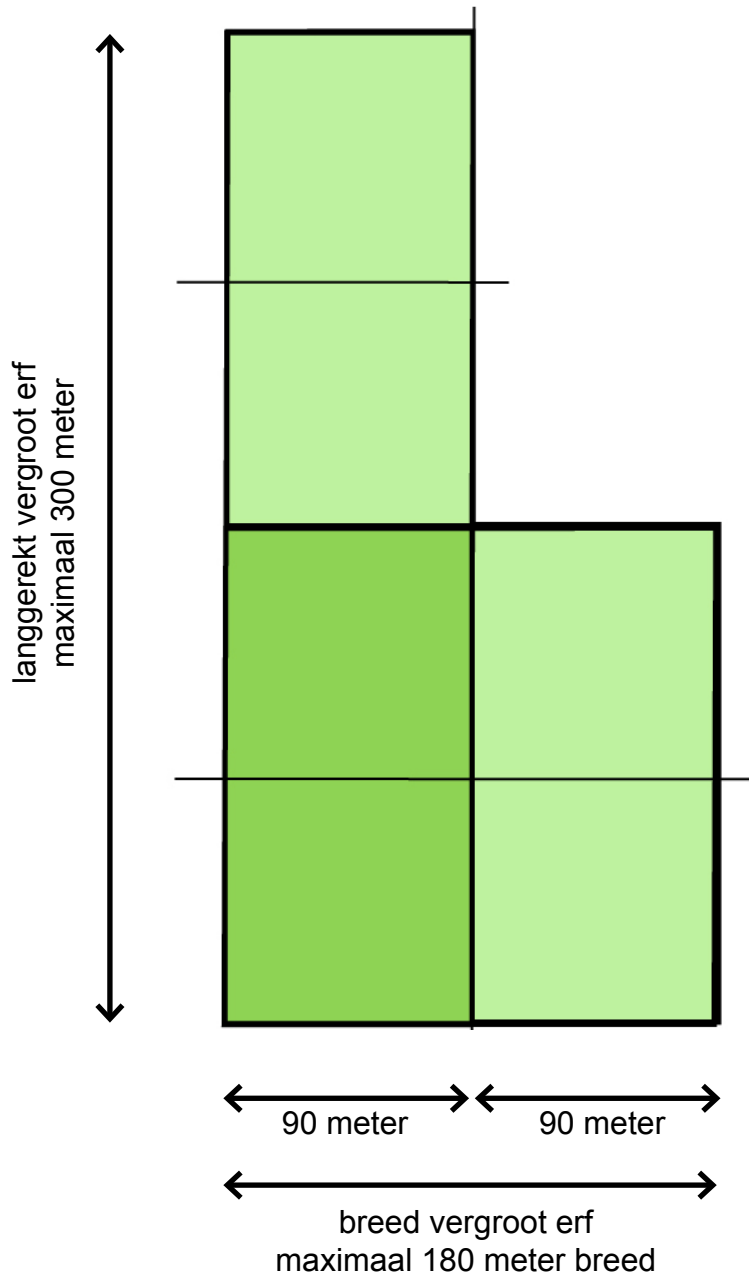
## 9. Verbijzondering

- ▲ boomgaard ((hoogstam)fruitboomgaard) voorop erf, eventueel met sloot omrand
- ▲ solitaire bomen (ook exoot / bloeiend)
- ▲ moestuin, hakhoutbosje naast of achter de boerderij, leibomen voor de voorgevel

aandachtspunten voor verankering

- bomen in bomenlijst (kapvergunning)
- Landschap Noord Holland adviseert





### 5.3 Kwaliteitskader bij schaalvergroting

Uitgangspunt bij schaalvergroting is een bestaand erf met een bouwvlak van 1 hectare, en een (ongeveer) 90 meter breed erf. Maar ook nieuwe grootschalige erven zijn mogelijk. In beide gevallen zal worden gevraagd om een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan. Bij vergroting van bestaande erven vormen bestaande kwaliteiten het primaire uitgangspunt.

Schaalvergroting naar erven tot maximaal 2 hectare bouwvlak is, onder voorwaarden, mogelijk. Zo dient men onder andere middels een bedrijfsplan (AGB-toets) aan te tonen een volwaardig bedrijf te zullen zijn.

Bij schaalvergroting en nieuwvestiging van grote erven tot 2 hectare bouwvlak geldt dat ook een groen en/of blauwe investering wordt geëist. Op deze grootschalige erven zijn verbredingsmogelijkheden beperkt en primair gericht op de bedrijfsvoering, zo is het mogelijk om arbeidsmigranten tijdelijk te vestigen, evenals een kantoor-aan-huis.

Bij schaalvergroting dient een keuze te worden gemaakt in :

- het vergroten in de lengte, waardoor een langgerekt erf ontstaat tot maximaal 300 meter diep (maximaal perceel 90 x 300 meter)
- of vergroten in de breedte, waardoor een breed erf ontstaat tot een maximale breedte van 180 meter, of kleiner wanneer de Kopergravure daar aanleiding voor geeft (maximaal perceel 180x180 meter).

Bij brede erven is het belangrijk dat de voorzone in de breedte verlengd wordt zodat aan de straatzijde niet direct bedrijfsgebouwen komen te staan. Zo blijft de beleving aan het lint ruimtelijk.

Langgerekte erven steken ver het landschap in, waardoor de openheid van het landschap vermindert. Door alleen de eerste 180 meter van het erf met erfbeplanting te omzoomen, komt eventuele bedrijfsbebouwing daarachter als losse objecten in het weidse landschap te liggen. Voorwaarde daarbij is wel dat deze een mooie kloeke en streekeigen vorm hebben, hoogwaardig materialen en een introverte kleurstelling.

In deze paragraaf worden beide typen schaalvergrootte erven (in maximale vorm) uitgewerkt en gekoppeld aan een kwaliteitskader met randvoorwaarden, richtlijnen en inspiratiebronnen. Dit wordt gedaan aan de hand van drie relevante aspecten;

1. gebruik
2. inrichting
3. bouw (woon(hoofd)gebouw, bijgebouwen)



### 5.3.1. Schaalvergrootte erven : langgerekt

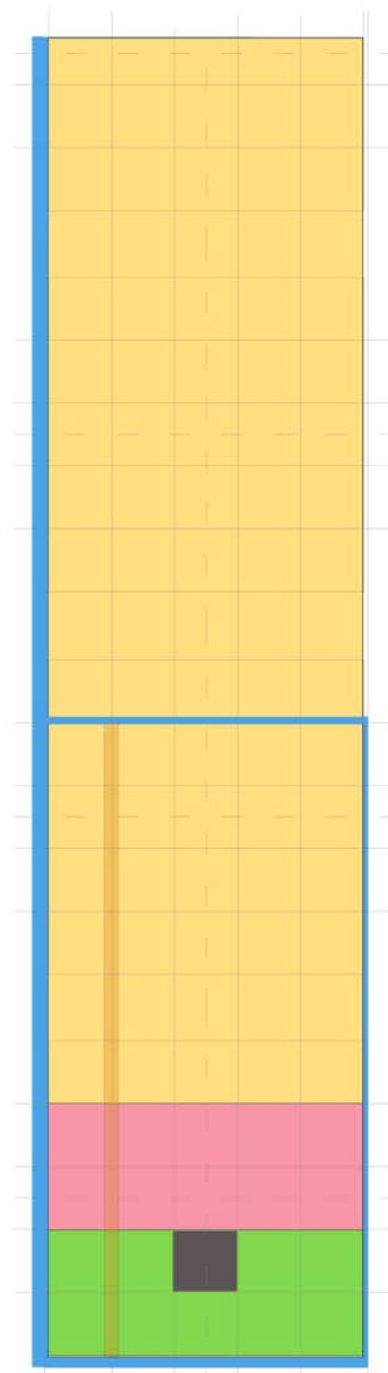
Langgerekt erf van 90 meter breed tot maximaal 300 meter diep (maximaal perceel 90 x 300 meter)

#### **Gebruik**

- zonerings in :
  1. representatieve tuinzone met hoofdgebouw
  2. overgangzone
  3. bedrijfserf met grotere bedrijfsgebouwen
- representatief woon(hoofd)gebouw in vooruitgeschoven positie
- geometrie op kavelniveau, met de maatvoering gekoppeld aan functie : 18m bij de agrarisch bedrijfsvoering
- flexibiliteit door dikte van lijnen (marges)

in overgangzone is verbreding mogelijk met functies zoals:

- huisvesting arbeidsmigranten
- kantoor-aan-huis
- mantelzorg

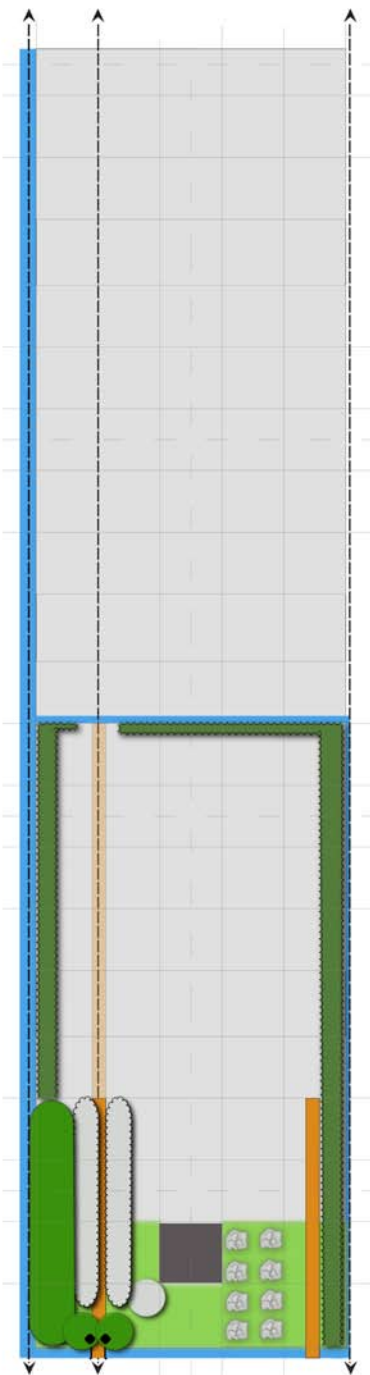


## Inrichting

- recht erfpad tot 180 meter, zo mogelijk met doorzicht naar het landschap
- markering entree met hek, poort en/of bomen
- individuele toegangsbrug
- laanbeplanting begeleidt het erfpad
- onbebouwd voorerf tot aan achtergevel hoofd(woon)gebouw
- representatieve voortuin
- sloot op Kopergravure
- sloot rondom erf tot 180 meter diepte
- groene afbakening rondom (uitgezonderde wegkant) voor de eerste 180m, met opgaande, streekeigen beplanting, waaronder 1e orde bomen, eventueel als onderdeel van de laanbomen langs het erfpad
- ▲ boomgaard voorop erf, eventueel met sloot omrand
- ▲ solitaire bomen (ook exoot / bloeiend)
- ▲ moestuin, hakhoutbosje naast of achter de boerderij, leibomen voor de voorgevel

Tweede ondergeschikte brug is mogelijk indien dit nodig is voor een goede bedrijfsvoering (aantonen nut en noodzaak). Bestaande brug moet behouden blijven als representatieve ingang met ensemble van poort, brug, erfpad en poortwachters. Een eventueel tweede brug of duiker moet voldoen aan de daarvoor opgestelde criteria in de Omgevingsnota.

Bij een hoge bebouwingsintensiteit en/of bouwhoogte is een meer verdichte groene afbakening gewenst, bestaande uit streekeigen bomen mét onderbegroeiing.

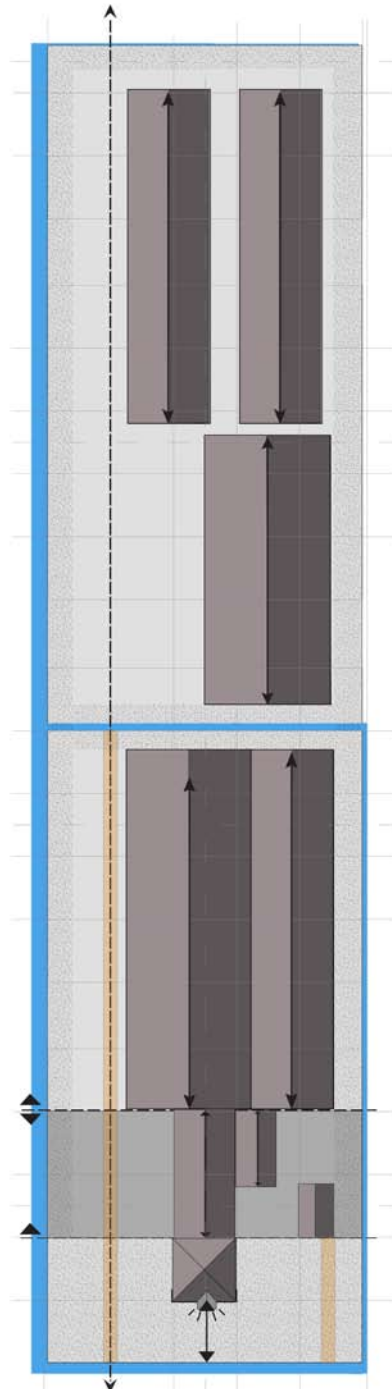


## Hoofdgebouw

- hoofdgebouw voorop perceel en in het midden van de erfbreedte. In ieder geval min. 9 m. uit zijdelingse perceelsgrens
- maximale goothoogte 5,5 meter
- relatie breedte hoofdgebouw - diepte voortuin is 1:1, tenzij in samenhang met aangrenzende percelen kleinere afstand gewenst is
- hoofdgebouw is stolp of max. 750 m<sup>3</sup>
- pronkgevel aan de voor- / tuinzijde (hogere goot)
- kap is verplicht
- kaprichting in perceelsrichting/haaks op weg

## Bij- en bedrijfsgebouwen

- bijgebouwen en bedrijfsgebouwen staan achter hoofdgebouw
- zone kleine bij- en bedrijfsgebouwen (36m), met steile kappen 30 - 60 graden, max. goot hoogte van 3 meter, lager nokhoogte dan hoofdgebouw
- kap is verplicht
- kaprichting in perceelsrichting/haaks op weg
- onbebouwde zone min. 7,2 m. rondom, vanaf insteek sloot
- onbebouwde zone min. 10,8 meter vanaf insteek sloot
- zone grote bij- en bedrijfsgebouwen, min. 15 graden, maximale goothoogte 4 meter, maximale bouwhoogte 12 meter
- bedrijfsgebouwen achterop (na 180m) dienen een kloeke, eenvoudige vorm te hebben bestaand uit een bouwlaag met kap in de vorm van zadeldak (geen boogschuren e.d.), hoogwaardige materialen, introvert kleurgebruik en staan op afstand van de sloot (groene voet).
- samenhang en verwantschap gebouwen (uitstraling)
- zorgen voor een evenwichtige compositie van bouwvolumes, waarbij er samenhang is tussen de grootte van de bedrijfsgebouwen en de grootte van het erf (groter erf -> grotere gebouwen)



### 5.3.2. Schaalvergrootte erven : breed

Breed erf tot een maximale breedte van 180 meter, of kleiner wanneer de Kopergravure daar aanleiding toe geeft (maximaal perceel 180x180 meter).

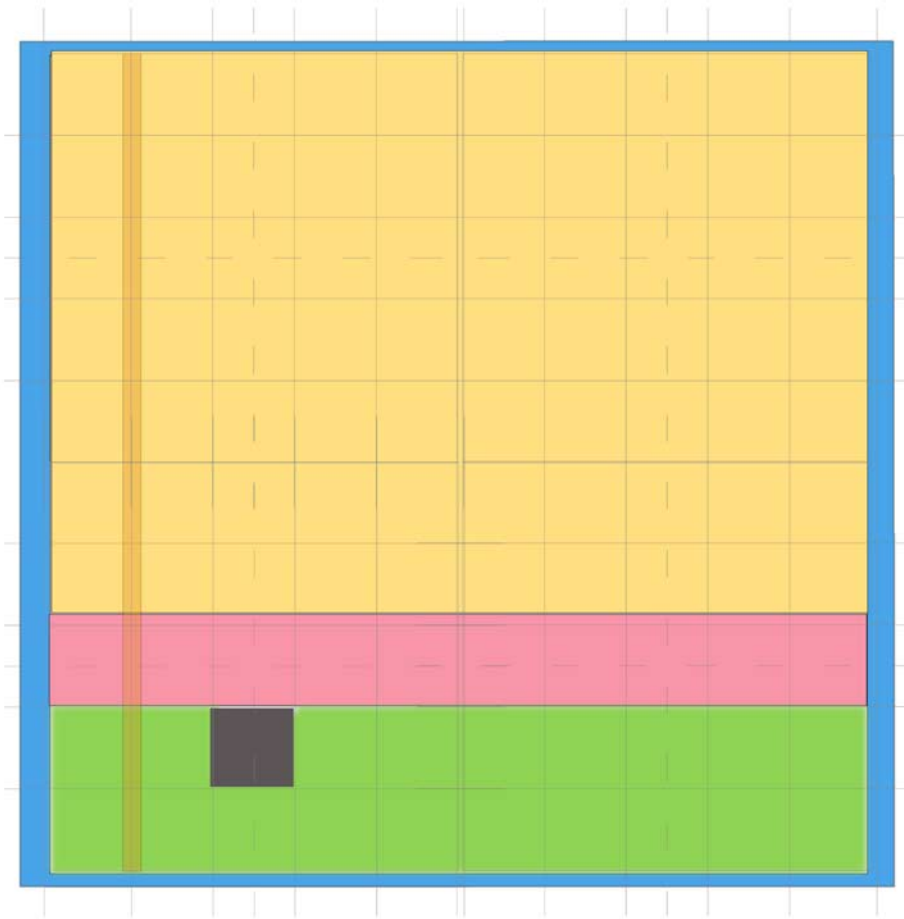
#### Gebruik

- zonerings :
  1. representatieve tuinzone met hoofdgebouw
  2. overgangzone
  3. bedrijfserf met grotere bedrijfsgebouwen

- representatief woon(hoofd)gebouw in vooruitgeschoven positie
- geometrie op kavelniveau, met de maatvoering gekoppeld aan functie : 18m bij de agrarisch bedrijfsvoering
- flexibiliteit door dikte van lijnen (marges)

in overgangzone is verbreding mogelijke met functies zoals:

- huisvesting arbeidsmigranten
- kantoor-aan-huis
- mantelzorg





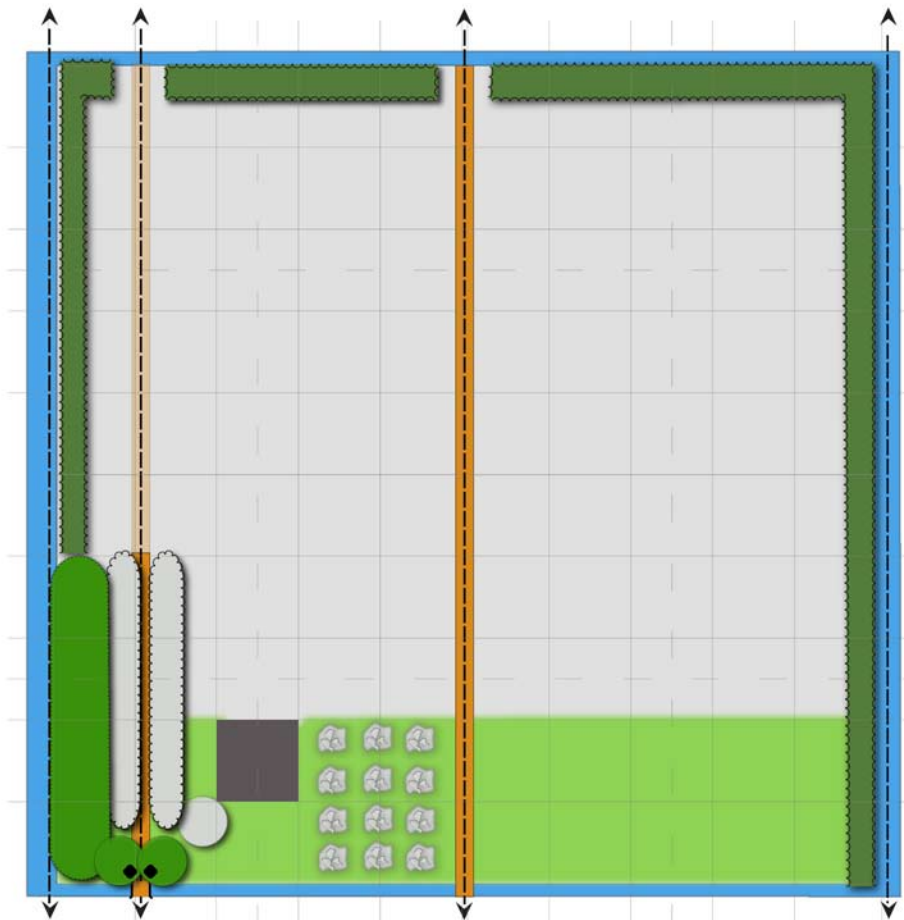
## Inrichting

- erfpad tot achter erfrens met een doorzicht op het achterliggend landschap
- entree-markering met hek, poort en/of bomen
- individuele toegangsbrug
- laanbeplanting begeleidt het erfpad
- onbebouwd voorerf tot aan achtergevel hoofd(woon)gebouw
- representatieve voortuin
- sloot op Kopergravure
- groene afbakening rondom (uitgezonderd wegkant) met opgaande streekeigen beplanting, waaronder 1e orde bomen, eventueel als onderdeel van de laanbomen langs het erfpad
- sloot rondom erf

- ▲ boomgaard voorop erf, evt. met sloot omrand
- ▲ solitaire bomen (ook exoot / bloeiend)
- ▲ moestuin, hakhoutbosje naast of achter de boerderij, leibomen voor de voorgevel

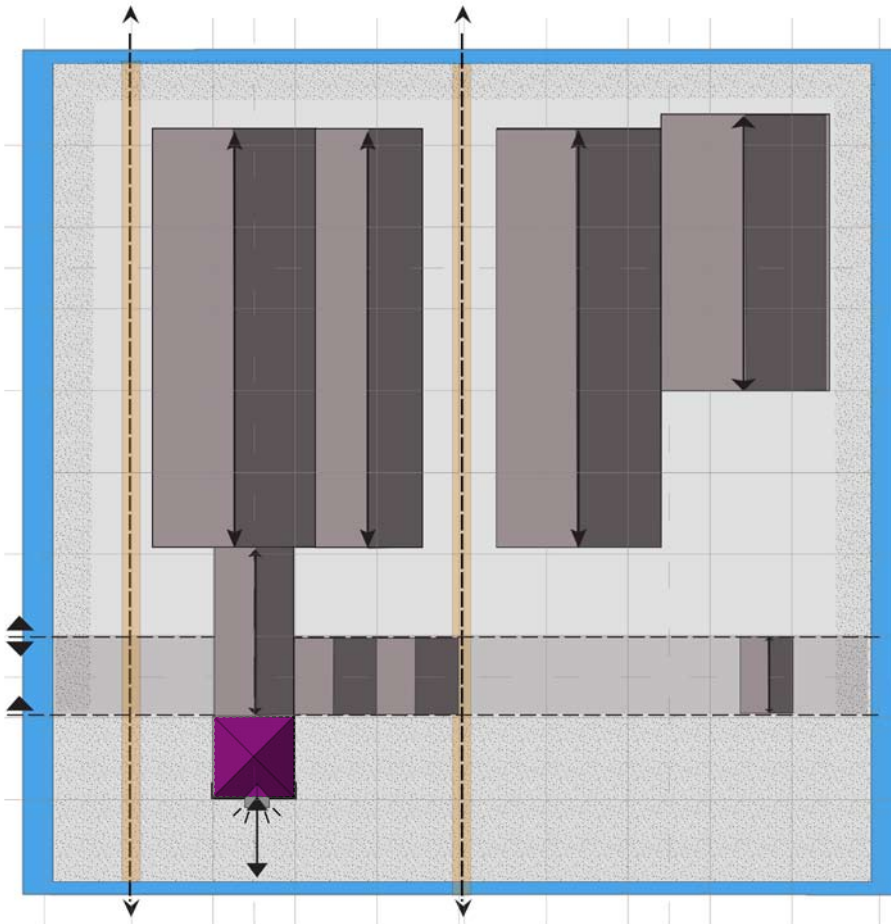
Tweede ondergeschikte brug is mogelijk indien dit nodig is voor een goede bedrijfsvoering (aantonen nut en noodzaak). Bestaande brug moet behouden blijven als representatieve ingang met ensemble van poort, brug, erfpad en poortwachters. Een eventueel tweede brug of duiker moet voldoen aan de daarvoor opgestelde criteria in de Omgevingsnota. De eventuele tweede brug en pad liggen bij voorkeur op de 90 meter lijn (hart erf).

Bij een hoge bebouwingsintensiteit en/of bouwhoogte is een meer verdichte groene afbakening gewenst, bestaande uit streekeigen bomen mét onderbegroeiing.



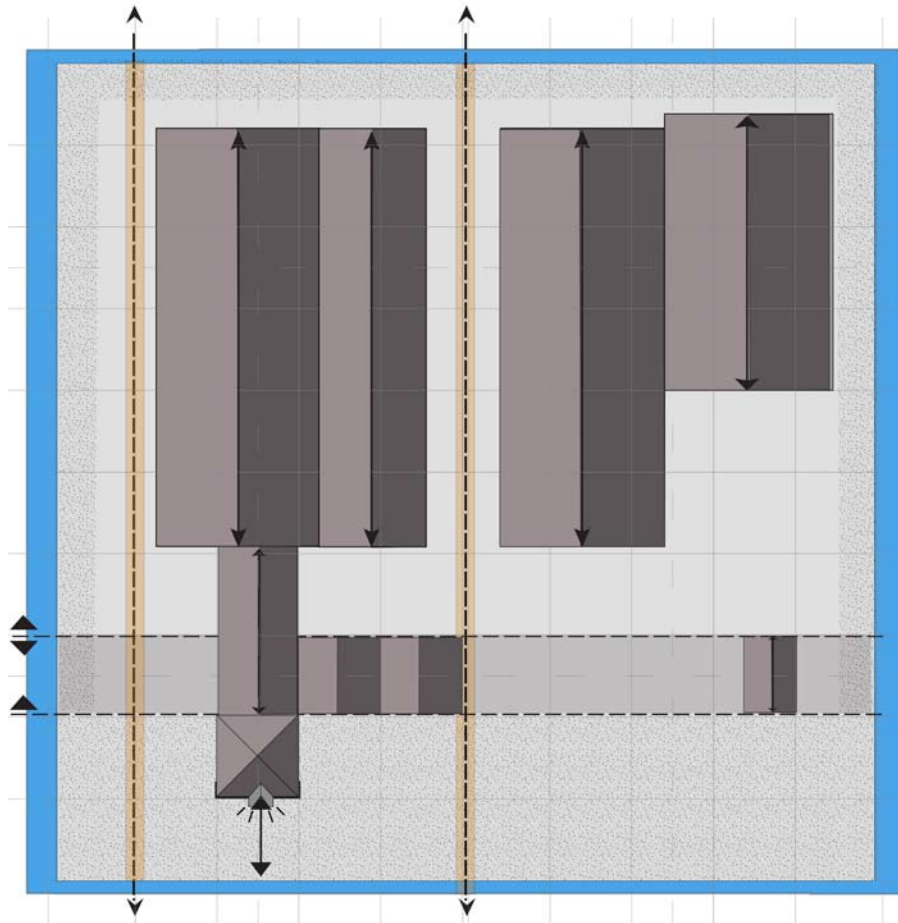
## hoofdgebouw

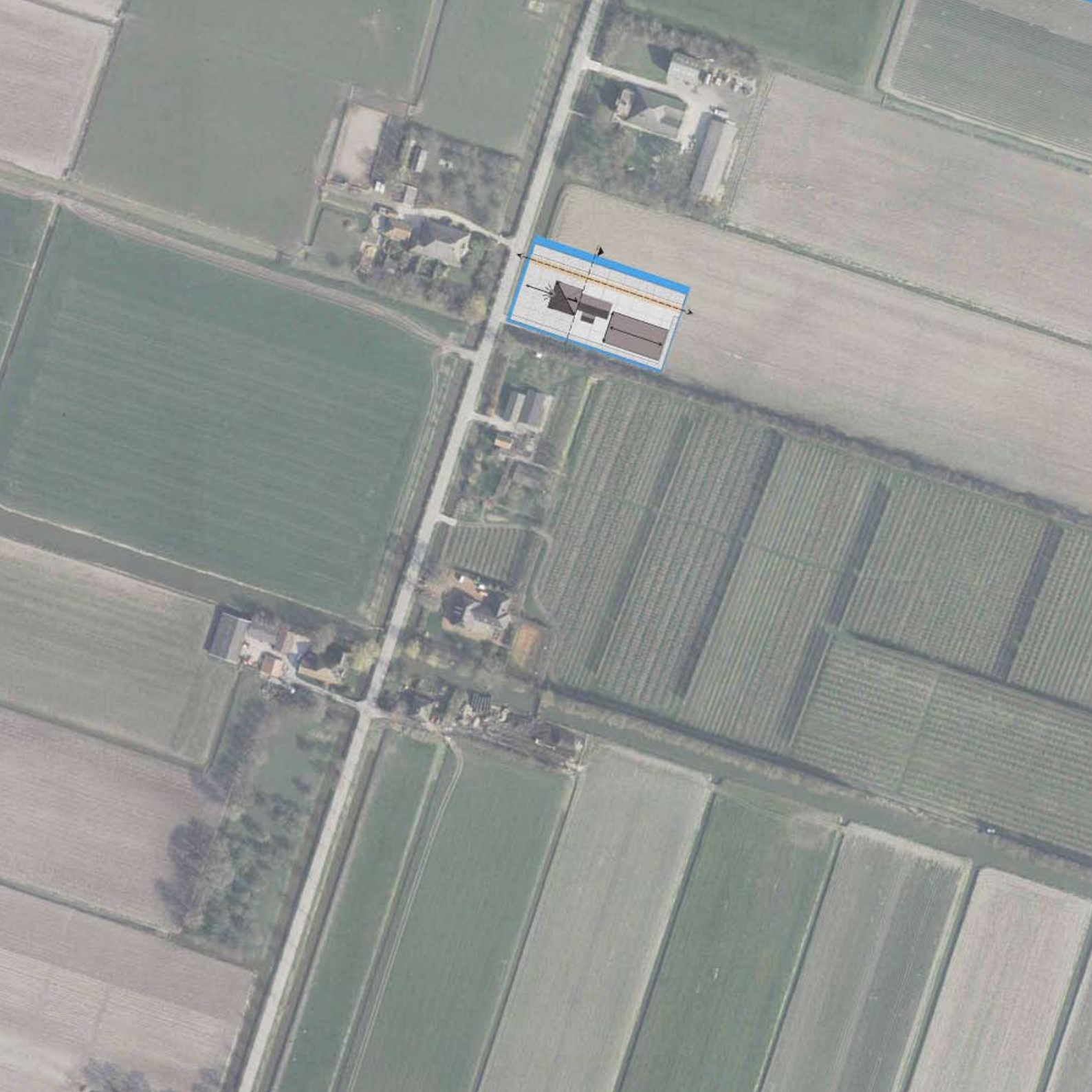
- hoofdgebouw voorop perceel en gesitueerd op een kwart van de erfbreedte. In ieder geval min. 9 m. uit zijdelingse perceelsgrens
- maximale goothoogte 5,5 meter
- relatie breedte hoofdgebouw - diepte voortuin is 1:1, tenzij in samenhang met aangrenzende percelen kleinere afstand beter passend is
- hoofdgebouw is een stomp of max. 750 m<sup>3</sup>
- pronkgevel aan de voor- / tuinzijde (hogere goot)
- kap is verplicht
- kaprichting in perceelsrichting/haaks op weg



## Bijgebouwen en bedrijfsgebouwen

- bijgebouwen en bedrijfsgebouwen staan achter hoofdgebouw
- zone kleine bij- en bedrijfsgebouwen (18m), met steile kappen 30 - 60 graden, maximale goothoogte 3 meter, lagere nokhoogte dan hoofdgebouw
- kap is verplicht
- kaprichting in perceelsrichting/haaks op weg
- onbebouwde zone min. 7,2 m. rondom vanaf insteek sloot
- onbebouwde zone min. 10,8 meter vanaf insteek sloot
- zone grote bij- en bedrijfsgebouwen, met maximale goothoogte 4 m, min. dakhelling 15 graden, maximale bouwhoogte 12 meter
- samenhang en verwantschap gebouwen (uitstraling)
- zorgen voor een evenwichtige compositie van bouwvolumes, waarbij er samenhang is tussen de grootte van de bedrijfsgebouwen en de grootte van het erf (groter erf -> grotere gebouwen)





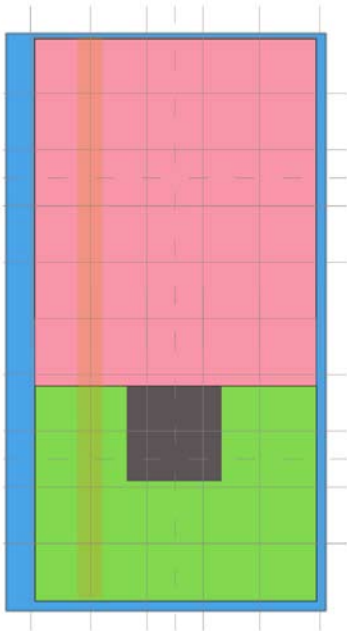
## 5.4 Kwaliteitskader bij schaalverkleining

Van schaalverkleining is sprake wanneer een agrariër zijn (moderne) bedrijfsvoering staakt en/of zich gaat richten op verbreding. Er is dus sprake van functieverandering in meer of mindere uitgesproken mate, maar in beide gevallen wordt wel uitgegaan van het behoud van een agrarische uitstraling van de erven. Ook bij transformatie van de erven tot kleinschalige, verbrede erven zijn bestaande erfkwaliteiten het uitgangspunt voor de (her)inrichting van het erf.

Bij schaalverkleining wordt teruggepakt op het traditionele erf van circa 45 meter breed (30-60) en maximaal 90 meter diep.

### Verbredingsmogelijkheden

- hobbyboer
- kantoor-aan-huis
- mantelzorg
- faciliteiten voor kleinschalig kamperen
- bed & breakfast
- alleen bij bedrijfsbeëindiging met verbetering ruimtelijke kwaliteit als voorwaarde is een tweede (in beeld en volume ondergeschikte) woning mogelijk



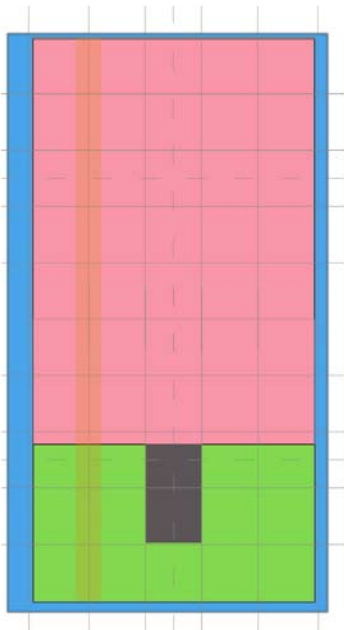
stolp

## Gebruik

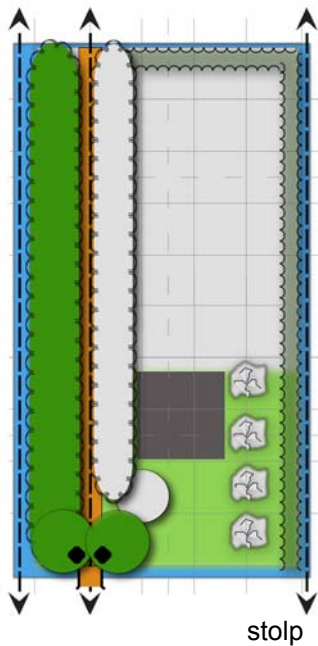
- zonering :
  1. representatieve tuinzone met hoofdgebouw
  2. erf met bij- en bedrijfsgebouwen en ruimte voor verbreding
- representatief woon(hoofd)gebouw
- geometrie op kavelniveau, met de maatvoering rastermaat gekoppeld aan functie : 9 m (boererf wonen)
- flexibiliteit door dikte van lijnen (marges)

verbreding mogelijk met:

- kantoor-aan-huis
- mantelzorg
- faciliteiten voor kleinschalig kamperen
- bed en breakfast
- tweede woning achterop gezamenlijk erf, maar alleen bij bedrijfsbeëindiging met verbetering ruimtelijke kwaliteit als voorwaarde



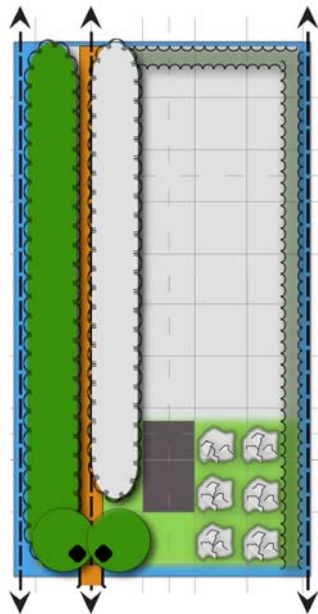
traditioneel woonhuis



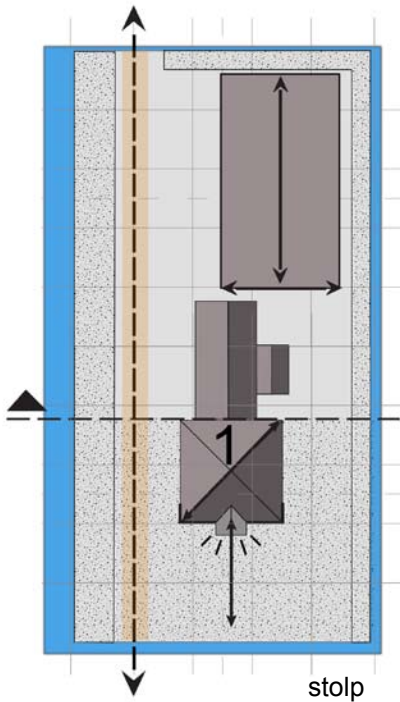
stolp

## Inrichting

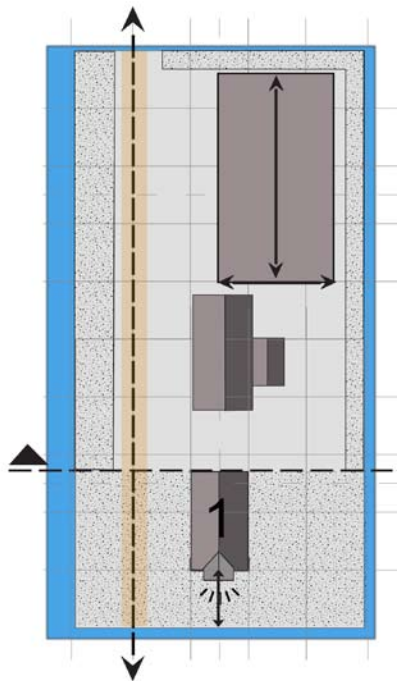
- erfpad tot achter erfgrans met een doorzicht op het achterliggend landschap
- markering entree met hek, poort en/of bomen
- individuele toegangsbrug
- laanbomen langs erfpad aan landschapszijde
- sloot op Kopergravure
- sloot rondom erf
- groene afbakening rondom (uitgezonderd wegkant) met opgaande beplanting
- onbebouwd voorerf tot aan achtergevel hoofd(woon)gebouw
- representatieve voortuin
- ▲ boomgaard voorop erf, evt. met sloot omrand
- ▲ solitaire bomen (ook exoot / bloeiend)
- ▲ moestuin, hakhoutbosje naast of achter de boerderij, leibomen voor de voorgevel



traditioneel woonhuis



stolp



traditioneel woonhuis

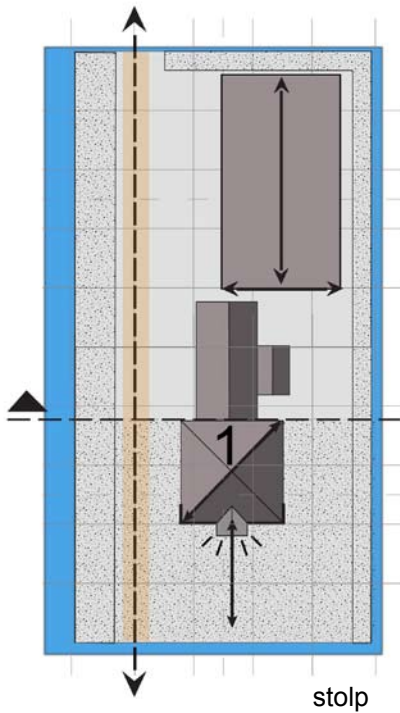
## hoofdgebouw

- hoofdgebouw voorop perceel en in het midden van de erfbreedte
- kap verplicht
- kaprichting haaks op de weg (uitgezonderd bestaande stolp)
- maximale goothoogte 5,5 meter
- relatie breedte hoofdgebouw - diepte voortuin is 1:1, tenzij in afstemming en samenhang met aangrenzende percelen een kleinere afstand gewenst is
- stolp-volume alleen bij bestaand, met (behoud van) een zo groot mogelijke erfmaat (45x90m), anders max. 750 m<sup>3</sup> hoofdgebouw
- pronkgevel aan de voorzijde / tuinzijde (hogere goot hoogte in midden voorgevel)

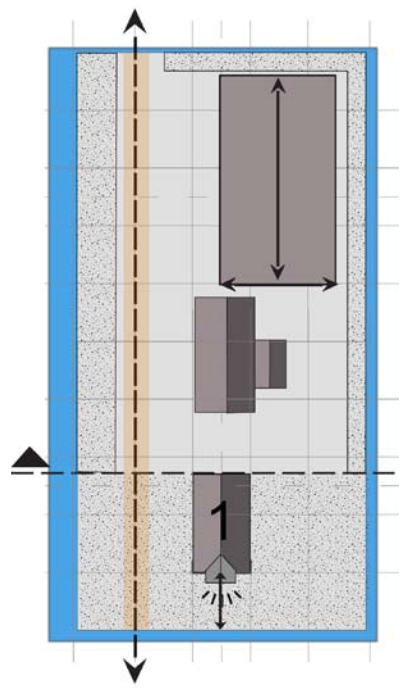
aandachtspunten voor verankering:

- bestaande stolp bij voorkeur behouden, bij te slechte bouwstatus kan worden gesloopt en vervangende stolp teruggebouwd, of 2 vrijstaande woningen mits daarbij wordt voldaan aan de daarvoor geldende ruimtelijke kwaliteitseis





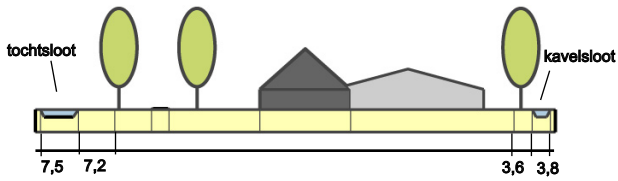
stolp



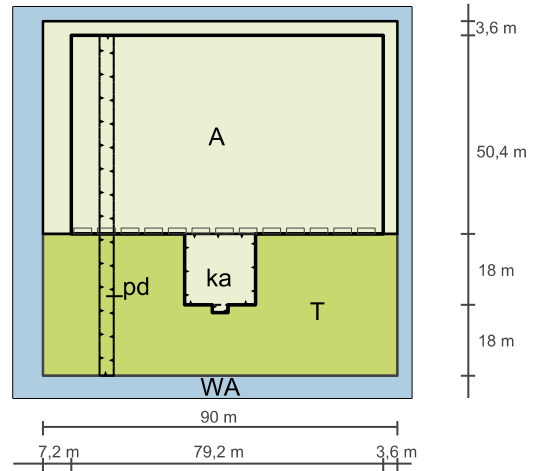
traditioneel woonhuis

## Bij- en bedrijfsgebouwen

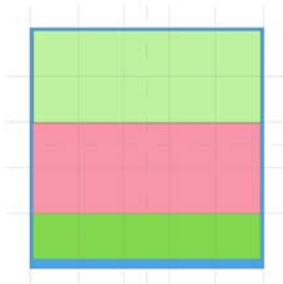
- bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en evt. tweede ondergeschikte woning staan achter hoofdgebouw
- kap is verplicht
- kaprichting in perceelsrichting/haaks op weg
- zone kleine bij- en bedrijfsgebouwen, met steile kappen 30 - 60 graden, maximale goothoogte van 3 meter, lagere nokhoogte dan hoofdgebouw, max. grondoppervlak 168 m<sup>2</sup> (9x18))
- zone grote bij- en bedrijfsgebouwen, met steile kappen 30-60 graden, maximale goothoogte 4 meter, max. grondoppervlak 810 m<sup>2</sup> (18x45), maximale bouwhoogte 12 meter
- samenhang en verwantschap gebouwen (uitstraling)
- zorgen voor een evenwichtige compositie van bouwvolumes, waarbij er samenhang is tussen de grootte van de bedrijfsgebouwen en de grootte van het erf (groter erf -> grotere gebouwen)
- onbebouwde zone 3,6 m rondom, vanaf insteek sloot
- onbebouwde zone 7,2 m bij Kopergravure, vanaf insteek sloot
- onbebouwde zone min. 7,2 m. rondom vanaf insteek sloot



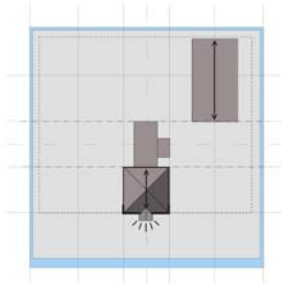
Zoneringkaart bestemmingsplan



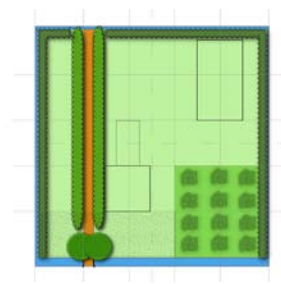
- Agrarische bestemming
- Tuin bestemming
- Water bestemming
- aanduiding karakteristiek
- aanduiding pad
- aanduiding (achter)gevellijn



Kavelvorm, gebruik en geometrie (bestemming/ gebruiksregels)



Bebouwing (bouwregels)



Inrichtingsprincipes (aanlegvergunningstelsel) (verplichting inrichtingsplan)

relatie met regelingen in het bestemmingsplan

# 6. Verankering

## 6.1 Ruimtelijk kwaliteitsinstrumentarium

Om de ruimtelijke kwaliteit van de Beemster toekomstbestendig te beheren en verder te ontwikkelen worden de erfinrichtingsprincipes verankerd in;

- het Bestemmingsplan Buitengebied;
- de Omgevingsnota Beemster (herziening Welstandsnota), en;
- de gemeentelijke Structuurvisie.

Op dit moment biedt het Kwaliteitsteam Des Beemsters de kwaliteitsborging op structuurniveau. Op gebouwniveau vindt beoordeling plaats door de welstandscommissie op basis van de Welstandsnota. De kwalitatieve toets en het beoordelingskader op het tussenliggende erf-niveau ontbreekt.

Om te kunnen komen tot één samenhangend ruimtelijk kwaliteitsinstrumentarium zijn in deze studie allereerst de kernkwaliteiten op erniveau benoemd en vertaald in inrichtingsprincipes.

De gemeente heeft gestuurd op een nauwe relatie tussen Bestemmingsplan en Omgevingsnota. Bestemmingsplan en Omgevingsnota vormen gezamenlijk het ruimtelijk kwaliteitskader waarop plannen voor verandering, uitbreiding of nieuwvestiging van agrarische erven zullen worden beoordeeld. Beiden zijn gericht op de komende 10 jaar. In de gemeentelijke Structuurvisie zal richting gegeven worden aan de ruimtelijke ontwikkeling van de Beemster op hoofdlijn en lange termijn, dat wil zeggen ca. 20 - 30 jaar. De structuurvisie zal het overkoepelende en integrale kader bieden en uitspraken doen over de toekomstige ruimtelijke-functionele structuur van de bijzondere droogmakerij.

Voorliggende studie heeft zich primair op het, ontbrekende, erniveau gericht. In de Omgevingsnota worden hier ook de architectonische karakteristieken (welstandscriteria, zoals kleurgebruik, materialisering, detaillering, archetype e.d.) aan toegevoegd. Structuurwaarden worden normatief (kwantitatief) beschermd in het Bestemmingsplan. Een kwalitatieve, procesgerichte borging dient een plek te krijgen in de Omgevingsnota en in de Structuurvisie. Zo worden alle ruimtelijke schaalniveaus aan elkaar gekoppeld.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) stuurt aan op het stroomlijnen van het vergunningverleningstraject. Voor ruimtelijke plannen is, sinds 1 oktober 2010, een omgevingsvergunning benodigd. De omgevingsvergunning is een 'verzamelvergunning' waarin alle deelvergunningen integraal samen komen. Ook de ruimtelijke kwalitatieve toets zal hierin een plek krijgen, waarbij het voor de aanvrager belangrijk wordt vroeg in het planvormingsproces (voortraject) in gesprek te gaan met de gemeente over de plannen, zodat tijdig een positief advies kan worden gegeven.

Om dit te stroomlijnen wordt gestuurd op gecombineerde toetsen door een brede 'omgevings- of kwaliteitscommissie'. Ook de relatie tussen de verschillende ruimtelijke schaalniveaus zal daarbij worden meegenomen.

Punt van aandacht in het kader van de ruimtelijke kwaliteitsontwikkeling vormt nog het vergunningsvrij bouwen. De Wabo geeft namelijk geen extra bescherming voor nationale landschappen. In gesprek met VROM en RCE wordt besproken op welke wijze hiermee kan worden omgegaan.

## 6.2 Verankering

Verankering van voorliggend ruimtelijk kwaliteitskader vindt primair plaats in het Bestemmingsplan Buitengebied en de Omgevingsnota (herziening Welstandsnota). Daarnaast zal ook de Structuurvisie aan het ruimtelijke kwaliteitsinstrumentarium invulling gaan geven.

Bestaande bijzondere waarden worden in het Bestemmingsplan vastgelegd. De stringente regelgeving hiervoor heeft hoofdzakelijk betrekking op het voorerf. Op het achtererf wordt de agrariër juist de ruimte geboden voor de bedrijfsvoering in de vorm van meer ontwikkelingsruimte. Bovendien worden aan de strenge regels ruimere ontheffingsmogelijkheden gekoppeld. Dat betekent meer ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrariërs. Wel zit de gemeente in dat geval aan tafel om gezamenlijk de inrichting van het erf te bepalen op basis van voorliggende studie, verankert in Bestemmingsplan en Omgevingsnota.

Drie verschillende situaties worden onderscheiden:

1. Bestaande situaties;
2. Veranderingen op het bestaande erf met behoud van functie en bouwvlak/bedrijfsruimte.
3. Nieuwvestiging of schaalvergroting, schaalverkleining of verbreding

In alledrie de gevallen geldt dat bestaande waarden het uitgangspunt vormen bij verandering.

De erfinrichtingsprincipes gelden voor het gehele buitengebied van de Beemster, uitgezonderd de polder Kruisoort. Daarnaast worden voor de Nekkerzoom, rekening houdend met de erfinrichtingsprincipes uit deze studie, een verbijzonderd (beeld) kwaliteitskader opgesteld.

### 1. Bestaande situatie

De erfinrichtingsprincipes worden vertaald in het bestemmingsplan. De volgende regelingen en/of geografisch plaatsbepaling worden aangepast ;

- bouwvlakken worden (met behoud van totaal oppervlak) aangepast, zodat ruimte langs de sloten (doorzicht) wordt verkregen, alle bouwwerken worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- bestaande bijzondere waarden van het ensemble van erfpad, poort, brug en eventuele boombegeleiding wordt vastgelegd en beschermd, middels een aanduiding 'erfpad' in combinatie met een bomenlijst;
- een Tuin-bestemming voorziet in het onbebouwd laten van het voorerf;
- huidige vooruitgeschoven positie van het woonhuis worden exact vastgelegd;
- karakteristieke stolpen worden als zodanig geregeld (aanduiding karakteristiek [ka]). In het midden van de voorgevel wordt een verbijzondering (pronkgevel) mogelijk gemaakt;
- kapverplichting alle gebouwen en bouwwerken;
- kaprichting en richting bouwwerk is parallel aan of haaks op het sloten- en wegenpatroon
- zone kleine bedrijfsgebouwen (overgangszone) wordt van kracht voor de eerste 18 meter achter de achtergevellijn. In deze zone worden naast specifieke bouwmogelijkheden (maximale goothoogte 3 meter, steile kappen 30-60 graden) de gebruiksmogelijkheden verbreedt;
- zone grote bedrijfsgebouwen met enkele basis bouwregels (kloeke, eenvoudige vorm met één bouwlaag met kap, zadeldak, hellingshoek dakvlak 15-30 graden, maximale goothoogte 4 meter, maximale bouwhoogte 12 meter.

## **2. Verandering van bestaande erf**

Bij veranderingen of nieuwe vergunningsaanvraag (waarvoor geen ontheffing en/of wijzigingsbevoegdheid nodig is) moet aan de erfinrichtingsprincipes worden voldaan. De toets vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning op basis van Bestemmingsplan en Omgevingsnota. Voor wat betreft het Bestemmingsplan zal getoetst worden op dezelfde punten als bij de bestaande situatie zijn benoemd onder 1. In de omgevingsnota zullen de overige erfinrichtingsprincipes worden veranderd en de initiatiefnemer worden gestimuleerd om de principes toe te passen. Door dit direct in het beginstadium van het (ver)bouwvoornemen te doen, worden teleurstellingen voorkomen. De uiteindelijke beoordeling van de (verbrede) 'commissie ruimtelijke kwaliteit' op het voldoen aan de Omgevingsnota is dan slechts nog een formaliteit.

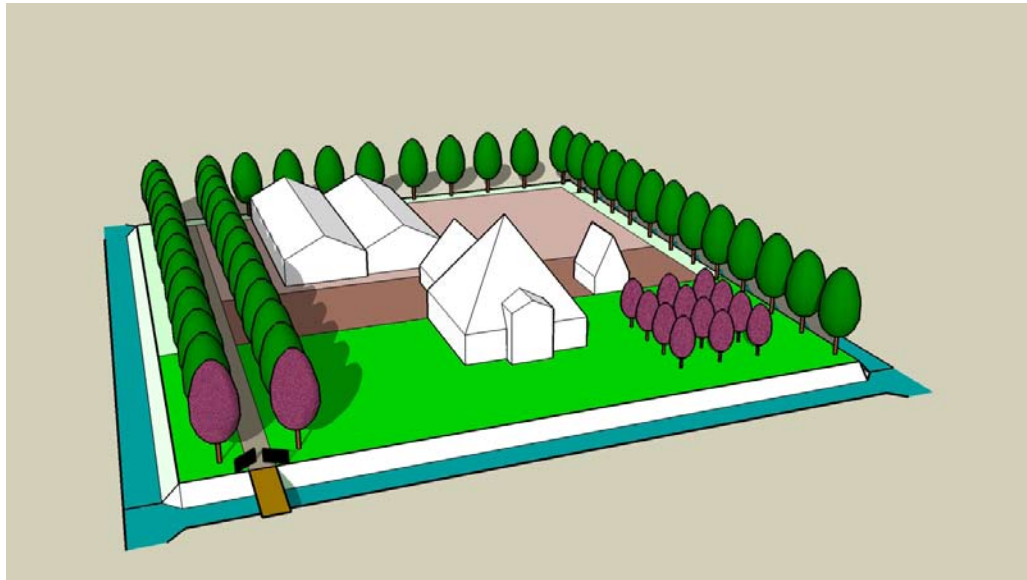
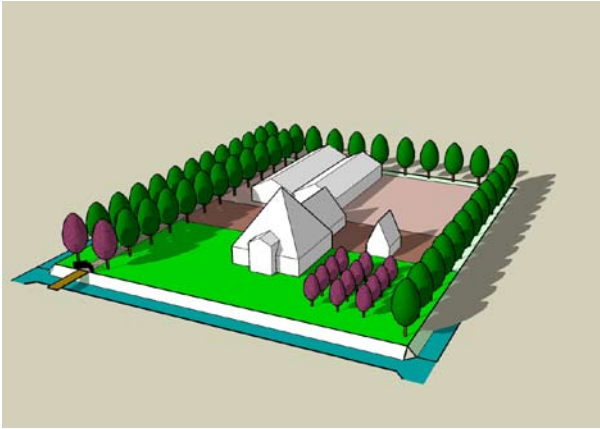
Ook bij de niet agrarische functie zullen de erfinrichtingsprincipes worden meegenomen bij de ruimtelijke kwaliteitstoets bij veranderingen op het erf.

## **3. Nieuwvestiging en transformatie**

Bij schaalvergroting, schaalverkleining en/of verbreding én bij nieuwvestiging is een wijzigingsbevoegdheid of ontheffing nodig. Bij ontheffingen en wijzigingsbevoegdheden wordt in het Bestemmingsplan een goedgekeurd inrichtingsplan geëist. Dit inrichtingsplan wordt getoetst op de Omgevingsnota. Naast deze ruimtelijke kwaliteitstoets zal een ruimtelijke ordening toets worden gedaan. In specifieke gevallen gecombineerd met een verkeerstoets en een benodigd beeldkwaliteitsplan.

De ruimtelijke kwaliteitstoets vindt bij voorkeur zo vroeg mogelijk in het planvormingsproces plaats. Door in het voortraject, op basis van de erfinrichtingsprincipes, vast duidelijkheid te hebben over de wensen van de gemeente zal de uiteindelijk toetsing in het kader van de wijzigingsbevoegdheid of ontheffing (inrichtingsplan) slechts nog een formaliteit zijn. Ook wordt gestreefd naar het voeren van een stimulerend onderhandelingstraject, waarbij niet zozeer toetsend wordt opgetreden, maar eerder gericht op samenwerking om te komen tot een kwalitatieve en passende invulling van het erf. Kenmerkend voor de Beemster; ruimte voor ontwikkeling en gebruik, maar binnen het gestelde raamwerk. In beide gevallen vindt een kwalitatieve toets plaats en biedt het de gemeente en goede onderhandelingspositie om maatwerk te vragen

Voor nieuwe of andere functies die niet volgens wijzigingsbevoegdheid of ontheffing mogelijk worden gemaakt is een separaat bestemmingsplan nodig. In dat geval zal bij het opstellen van dat bestemmingsplan en het inrichtingsplan voor het erf het hier gestelde kwaliteitskader als uitgangspunt dient.



voorbeeld erfinrichting van het agrarisch Beemster Erf

## 6.3 Conclusie en aanbeveling

Met voorliggende studie naar de kernkwaliteiten van het agrarisch erf in de Beemster is een missie link in het ruimtelijk kwaliteitsbeleid ingevuld. Het biedt de basis voor een verankering in het Bestemmingsplan Buitengebied en de Omgevingsnota die gezamenlijk het ruimtelijk kwaliteitskader vormen waarop ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst beoordeeld gaan worden.

Het zou goed zijn om in de toekomstige structuurvisie uitspraken te doen over de wijze waarop structuurkwaliteiten (slotenpatroon, wegen en lanen) verder ontwikkeld kunnen worden en daarin ook een plek te geven aan de afwijkende structuren van Kruisoort, Nekkerzoom en de Stelling van Amsterdam. Daarnaast is het wenselijk ook richting te geven aan de andere, niet agrarische, functies en hun ruimtelijke verschijningsvorm.

Onze aanbeveling is om de initiatiefnemers vooral stimulerend en inspirerend tegemoet te treden en hen uit te nodigen zo vroeg mogelijk in het planvormingstadium in dialoog te treden met de gemeente. Zo kunnen de meest krachtige plannen vorm krijgen waarbij initiatiefnemer en gemeente zijn gebaat. In gezamenlijkheid op zoek naar het optimum in de mogelijkheden tussen ruimte, gebruik en functie.

Belangrijk daarin is zich zoveel mogelijk te conformeren aan de inrichtingsprincipes, maar daarbinnen tegelijkertijd ruimte te laten voor verbijzondering en uitzondering. Het is de algemene uniformiteit en proportionaliteit mét de zeldzame uitzonderingen die de Beemster zijn kracht geeft.

## Geraadpleegde literatuur:

- Zee van Land. De droogmakerij als atlas van de Hollandse landschapsarchitectuur, Wormer: Stichting uitgeverij Noord Holland, Reh, H. et.al. 2005;
- Des Beemsters, ontwikkelingsvisie voor de Beemster op basis van eigen kwaliteiten, Bureau Venhuizen, december 2005;
- Nieuwe Visie Beemster Erf, Een plan van aanpak voor de toekomstige ontwikkeling van het Beemster erf, REDScape i.s.m. Gert van Eikeren, 25 november 2008;
- Analyse kernwaarden Beemstererf en beleidsaanbevelingen landschappelijke inpassing paardenhouderij, Landschap Noord-Holland, concept 2010;
- Bestemmingsplan Buitengebied 2010, Croonen Adviseurs West; conceptvoorontwerp 2010;
- Geluk in de Beemster, Onderzoek naar buitenplaatsen, eendenkooien en molengangen, Cultureel Erfgoed Noord Holland, 2009;
- Nota Belvédère, Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting, juli 1999.