

Projectbureau des Beemsters



Aan het college van Burgemeester en wethouders
van Beemster.

VERZONDEN

DATUM:
10 april 2012

BIJLAGE(N):

UW BRIEF VAN:

ONS KENMERK:
desB/

UW CONTACT:
Harry Roenhorst, projectleider Des Beemsters

Onderwerp: advies over locatie benzinestation Marfees

Geacht college,

In de vergadering van het Kwaliteitsteam van 22 maart jongstleden kwam de voorgenomen vestiging van het AVIA-benzinestation van Marfees aan de orde. De beoogde locatie is een grondstuk aan de oostzijde van de Middenweg, op een verder onbebouwde langskavel tussen de afslag van de N244 en het dorp Middenbeemster. Graag stellen wij u in kennis van onze houding ten aanzien van dit initiatief. Wij reageren op de locatiekeuze en gaan niet in op het voorgesteld concept voor de ruimtelijke vormgeving. Overigens geschiedt eventuele toetsing van de architectuur door de Welstandscommissie op grond van de criteria uit de Welstandsnota.

Nut en noodzaak

Het beoogde benzinestation zou langs een provinciale weg komen te liggen, een weg die slechts een paar kilometer door een werelderfgoedlandschap loopt. Het Kwaliteitsteam begrijpt vanuit het ondernemersoogpunt dat vestiging nabij een doorgaande verkeersroute en een (nog uit te breiden) woonkern aantrekkelijk is.

Omdat De Beemster een werelderfgoedlandschap is, voorziet het Kwaliteitsteam echter een discussie over nut en noodzaak van juist deze typische 'footloose' (niet persé aan de Beemster gebonden) bedrijfsvestiging. Juist de afgelopen jaren is in De Beemster bij verschillende ruimtelijke projecten op zeer precieze en voorzichtige wijze gezocht naar de spelregels voor een Beemster inbedding in het landschap. Dat heeft de gemeente inmiddels gemaakt tot een exemplarisch voorbeeld voor het inpassen van moderne ontwikkelingen in een werelderfgoedlandschap.

Deze voorgenomen bedrijfsvestiging zou de opgebouwde reputatie kunnen schaden, omdat het niet goed uit te leggen valt waarom juist voor deze locatie wordt gekozen. Uiteraard is een benzinestation in de Beemster denkbaar, maar niet op deze plek, waar, vlak voor de binnenkomst van het dorp, de zichtlijn naar het open landschap zo sterk spreekt.

Werelderfgoed

Twee plekspecifieke factoren verdienen hier enige toelichting.

1. De cultuurhistorisch waardevolle Kerkesloot loopt tussen de langskavels 97 en 98. De uitkomende grond werd gebruikt om het perceel waar de kerk staat op te hogen. Aan het einde van de 17^e eeuw is deze sloot gewaardeerd als een tocht, waarschijnlijk mede door het vaarverkeer. Middenbeemster was zo varend bereikbaar langs de route Kerkesloot, Draaiordersloot, Beetstersloot.

Bezoekadres: Rijn Middelburgstraat 1, Middenbeemster
Postadres: Postbus 7, 1462 ZG Middenbeemster

T: 0299 682121 of M: 06-30415788
h.roenhorst@beemster.net of info@desbeemsters.nl

Projectbureau des Beemsters



2. Ter linkerzijde van het genoemde deel van de Middenweg liggen de stolpboerderijen de Eenhoorn, de Lepelaar, de Bijenkorf en, recht tegenover de afslag van de N244, de Meerwaarde. Deze concentratie van waardevolle stolpen hoort bij de Middenweg, van oudsher één van de mooiste routes door de Beemster. Deze boerderijen staan zoals gebruikelijk aan de kop van de kavel, een plaatsing die te maken heeft met de (voormalige) agrarische bedrijfsvoering.

Het beleid van de gemeente Beemster is dat eventuele nieuwe (agrarische) erven zich bij voorkeur dienen te voegen in de bestaande bebouwingsstructuur en gevestigd worden aan de kopse kant van de kavels teneinde de karakteristieke openheid van de Beemster niet aan te tasten. Langs de westzijde van dit deel van de Middenweg is de verkaveling oost-west gericht, haaks op de Middenweg met als gevolg kopkavels met de eerder genoemde bebouwing. Langs de oostzijde is de kavelrichting noord-zuid, waardoor hier van een typische langskavel sprake is. Deze kavel, sinds de droogmaking opgesloten tussen de Middenweg, de Draaiboordersloot, de Kerkesloot en de bebouwde kom van Middenbeemster, kenmerkt zich door openheid. Dat maakt vestiging van een nieuw bedrijf, zonder agrarische binding met De Beemster, buitengewoon onaannemelijk.

Dorpscontour

Ook al voordat De Beemster werelderfgoed werd, is bij de ruimtelijke planning van de droogmakerij rekening gehouden met de eigenheid van het gebied. In alle uitbreidingsplannen van het dorp Middenbeemster is de begrenzing van het dorp naar het landschap een kernthema geweest. Middenbeemster ligt als kruisdorp duidelijk afgebakend in het landschap, passend bij de orthogonaliteit van de droogmakerij. Deze planologische keuze is bewust gemaakt en zal ook bij de uitbreiding van het vierde kwadrant gevolgd worden. In het Beeldkwaliteitsplan voor het vierde kwadrant staat op p. 37: "Aansluiten op de Beemstermaat, het landschap en het rationele patroon zijn uitgangspunten voor de invulling van het vierde kwadrant. De kavelsloten vormen hierin als zichtassen van en naar het landschap een belangrijk element".

De vestiging van een benzinstation langs het korte tracé met zicht op open landschap heeft tot gevolg dat de afslag van de N244 en de entree van het dorp ruimtelijk aan elkaar plakken en een zeer stedelijk effect ontstaat, dat de kernwaarden van het werelderfgoed aantast.

In het document 'Ruimtelijk Kwaliteitsplan', opgesteld in opdracht van Mar/ees door bureau ProCensus in juni 2011, staan alle relevante beleidskaders beschreven. Eenieder die kennis neemt van dit document, kan niet anders dan tot de conclusie komen dat 'alle seinen op rood staan.' Het past niet in het bestemmingsplan en is strijdig met de provinciale kaders. Toch gaat het document niet in op de motieven om juist voor deze locatie te kiezen. De slotconclusie op p. 19 luidt dat met het voorgestelde inrichtingsplan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied behouden en versterkt worden. "Door de bijzondere verschijningsvorm voegt het daadwerkelijk iets aan het landschap en de identiteit van de Beemster toe."

Tot slot. Het Kwaliteitsteam wil, zo heeft zij in meerdere dossiers laten blijken, nimmer voorbijgaan aan de eisen van de moderne tijd, maar gelooft niet dat de aanleg van een benzinstation op deze gevoelige locatie via de architectonische vormgeving tot een versterking van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit kan leiden.

Ook het voorgestelde ontwerp overtuigt haar niet. De referentie aan een fort is ongelukkig gekozen (want het werelderfgoed van de droogmakerij heeft hier prioriteit boven dat van de Stelling van Amsterdam).

Bezoekadres: Rijn Middelburgstraat 1, Middenbeemster
Postadres: Postbus 7, 1462 ZG Middenbeemster

T: 0299 682121 of M: 06-30415788
h.roenhorst@beemster.net of info@desbeemsters.nl

Projectbureau des Beemsters



De omwalling van een 'erf' (i.c. het benzinstation) is op geen enkele manier in verband te brengen met de ontwerpprincipes van De Beemster. Maar ook een ontwerp dat daar beter op zou aansluiten, zou voor deze functie op deze plek misstaan.

Het Kwaliteitsteam adviseert het College op grond van bovenstaande redenen om het belang van de ondernemer ten opzichte van het publieke en politieke belang van het werelderfgoed te heroverwegen.

Hoogachtend,
Het Kwaliteitsteam Des Beemsters,
De voorzitter,

Marinke Steenhuis