

- deel 2 -

ruimtelijk kader

Welke kernkwaliteiten moeten versterkt worden?

Welke ruimtelijke elementen (kernkwaliteiten) zijn hard en vormen het ruimtelijke kader?

Hoe combineer je de kernkwaliteiten met de mogelijkheden voor ontwikkeling?

Welke zichten moeten worden veilig gesteld?

Ruimtelijk kader

Dit deel van het rapport bevat de analyse van de ontwikkelruimte en geeft het advies voor het ruimtelijk kader. Dit ruimtelijk kader doet recht aan het ruimtelijk beleid van beide Wereldregio's. Op basis van analyse van het beleid en de beleving van de kernwaarden van het gebied, is gezocht naar de speelruimte binnen de huidige beleidskaders. In een werksessie met de gemeenten en de provincie is benoemd welke (ruimtelijke) uitgangspunten voor dit gebied worden voorgesteld en welke mogelijkheden dit biedt voor de toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

Het ruimtelijke kader gaat in op de mogelijkheden in het gehele overlap gebied van De Beemster en de Stelling van Amsterdam. De Zuiderweg heeft een uitzonderlijk ligging binnen de Stelling. Het relatieve drukke lint loopt dwars door twee van de schootcirkels, waarbij het ritme van het lint en hiermee de zichten op het fort heel wisselend zijn. Het beleidskader geeft aan hoe hier mee om gegaan kan worden en waar verdichting op zorgvuldig gekozen locaties mogelijk is.

De centrale uitgangspunten voor het ruimtelijk kader zijn hieronder gedefinieerd. In de volgende hoofdstukken worden deze uitgangspunten nader toegelicht op de drie niveaus; speelruimte, verfijning en erfniveau.

- Behouden van de openheid schootcirkels tot het grid (de groene linten) van De Beemster;
- Zichtlijnen binnen het grid van de Beemster waarborgen;
- Verschillende aanpak per fort, door de ligging ten opzichte van het grid;
- Specifieke doorzichten vastleggen met een ritme en maat passend bij de structuur van De Beemster;
- Nieuw ritme van doorzichten voor een gevarieerde beleving van de forten;
- Aandacht voor de wijze van verdichting van de linten, het gaat hierbij om locatie en erfinrichting;



Speelruimte



Speelruimte

In het hoofdstuk speelruimte wordt de uitstraling en de betekenis van de verschillende onderdelen in het gebied weergegeven. Daaruit volgen puntsgewijs aanbevelingen voor het ruimtelijke kader.

Het Beemster grid met lanen en erven is ruimtelijk dominant. De schootscirkels zijn daardoor niet volledig beleefbaar. Wel is binnen het eerste vak van het grid de ruimte van de schootsvelden ervaarbaar. De beleving vanaf de forten richting de omgeving moet binnen het eerste grid zoveel mogelijk open blijven.

- Vasthouden aan openheid schootscirkels tot het grid van De Beemster.
- Zichtlijnen binnen het grid waarborgen.

Ook is het zicht vanaf de dijk van en naar de forten bijzonder waardevol voor het beleven van het verhaal van de Stelling en De Beemster.

- Kernzone langs de dijk open houden en zichten vanuit de dijk op de forten behouden.
- Markeren van bijzondere plekken als ontwerpmogelijkheid.

De elementen van de Stelling zijn vanuit de wegen van De Beemster goed te ervaren. Het ritme van open en dichte delen maken dat het zicht op de forten telkens vanuit een ander perspectief worden beleefd. Soms is er een kleine opening, waar vooral de wandelaar en de fietser het fort kunnen zien, een andere keer is het een grote ruimte waardoor de oog van de automobilist richting het fort wordt getrokken.

- Specifieke doorzichten vastleggen met een ritme en maat passend bij de structuur van De Beemster.
- Aandacht voor de wijze van verdichting van de linten, het gaat hierbij om locatie en erfinrichting.
- Zichten vanuit het Beemstergrid op de forten, bieden speelruimte mits zorgvuldig vormgeven.
- Verschil tussen de aanpak per fort, door verschillende ligging tov het grid.

De speelruimte is te vinden in het verfijnen van het ritme van open en dichte delen van het grid. Dit geldt vooral voor de Zuiderweg, waar het zicht op de forten tussen de erven langs de weg heen schiet. Daarnaast is ook de vormgeving van de erven en de ligging aan de noord- of zuidzijde van de weg van invloed op de beleving van het landschap. In de verdere detaillering van het ruimtelijk kader wordt hier vorm aan gegeven.

Ritme van zichten



- Duidelijke en brede zichtlijnen van 90 meter zijn goed beleefbaar met de auto.
- Circa 30 meter doorzichten zijn beleefbaar met de fiets of lopend.
- Verschil tussen de maten geeft meer variëteit in beleving.

Verfijning

In deze stap is de speelruimte verder verfijnd door het ritme van zichten te onderzoeken en te bepalen waar ruimte is om ontwikkelingen toe te laten. De wijze waarop de forten (met schootsirkels) gelegen zijn ten opzichte van het Beemstergrid, is van invloed op de beleving en daarmee de ruimte voor verdichting. Per fort is aangegeven hoe zij in het landschap liggen en wat de betekenis is voor de beleving van het fort en de schootsirkel. Vervolgens is aangegeven wat de aanbevelingen zijn voor het ruimtelijk kader.

Voor de forten in dit gebied geldt dat de niet beplante grondwerken markant zijn en het meest herkenbaar. Daarnaast is ook de hoge beplanting aan de achterzijde van het fort vanuit veel plekken te zien. Vooral kenners van de Stelling herkennen deze bomengroep als onderdeel van het fort. De zichtbaarheid en de beleving van het fort wordt mede bepaald door deze vormgeving van de forten. Bij de analyse van de zichten op de forten vanaf het Beemter grid, is vooral gekeken naar de zichtbaarheid van de kenmerkende grondwerken.

Ritme van zichten

Op de Zuiderweg vanaf Purmerend zijn de zichtlijnen op fort Middenweg eerst smal en waarden dichter bij het fort steeds breder. Het zich op het fort is nabij de kruising Zuiderweg/Middenweg uniek. De kruising zelf is gedeeltelijk verdicht, maar de aanliggende kavel bieden vrij zicht op het fort. Verderop zijn de zichten op fort Jisperweg korter en regelmatig zijn er doorkijkjes vanaf de Zuiderweg naar het fort. Daar waar de schootsirkels elkaar (bijna) raken is er geen zicht op de forten.

De zichtbaarheid en ervaring van de forten vanuit de Zuiderweg is sterk afhankelijk van de snelheid waarmee je de dorzichten passeert. Als wandelaar en fietser is een doorzicht van circa 30 meter voldoende om de forten en achterliggende dijk te zien en te herkennen. Met de auto heb je al snel een doorzicht van circa 90 meter nodig. Voor doorzichten smaller dan 30 meter is het noodzakelijk echt te focussen en stil te staan. Tevens is de richting van het zicht belangrijk, vooral schuin vooruitkijkend en direct na de opening in de “wand” kijkt men het open landschap in. De eerste blik op de openheid is het moment waarop het fort wordt ervaren, naarmate het doorzicht langer duurt, gaat de focus terug naar de weg.

- Bij de twee forten langs de Zuiderweg is zorgvuldig gekeken naar het ritme van zichtlijnen en de beleefbaarheid van de forten. Bij het bepalen van het ritme is ervoor gekozen dan de doorzichten smaller dan 30 meter niet verder mogen verdichten. Deze regelmatige doorzichten hebben een belangrijke rol in de beleving van de forten en de variatie in open en dichte delen. Daar waar de maat van de doorzichten 90 meter breed is gekozen geen verdichting toe te staan. Daar waar de opening een veelvoud van 90 meter is, is gezocht naar een ritme waardoor een gevarieerde beleving van de forten gewaarborgd blijft.
 - Op het kaartbeeld is te zien dat de doorzichten richting fort aan de Middenweg van breed naar smal en vervolgens weer breed verlopen. Bij fort Jisperweg is dit juist andersom, brede doorzichten aan de buitenzijde en smallere doorzichten dichtbij het fort. Dit zijn de doorzichten die open zouden moeten blijven om de beleefbaarheid van het fort te waarborgen. De andere delen komen in aanmerking voor eventuele verdichting.
- Bij fort aan de Nekkerweg vormt het grid van De Beemster de rugdekking voor de beleving vanaf het fort richting de openheid van de schootsirkel. De afstanden vanaf de gridlijnen tot aan het fort zijn groot waardoor de beleefbaarheid van het fort vanaf daar beperkt is.
- Verdichting van het lint langs de Volgerweg is denkbaar. De openheid en zichten over de Nekkerweg zijn kwaliteiten die behouden moet blijven.
- Fort Benoorden Purmerend ligt in een inmiddels redelijk verdicht gebied. Vanuit de omgeving zijn er enkele zichten op het fort, zoals van de Rijperweg en vanaf de ringdijk (Oostdijk).
- De beperkte zichten vanuit het fort over de voormalige schootsirkels die nog aanwezig zijn moeten open gehouden blijven. Ook is de beleving vanuit de omliggende wegen richting het fort waardevol.
- Fort Spijkerboor ligt het meest vrij in de open ruimte. Vanuit het fort is het zicht over de schootsirkel voor een groot deel open en kruist beperkt het grid van De Beemster.
- Ook hier geldt dat verdichting langs het grid mogelijk is, mits rekening wordt gehouden met het ritme van doorzichten vanaf de weg en de vormgeving van de erven.

Nieuw ritme



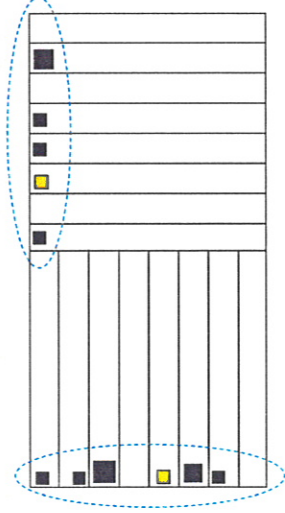
- Nieuw ritme met doorzichten van 90 en 180 meter.
- Behoud van de 30 m doorzichten.

Overzichtskaart

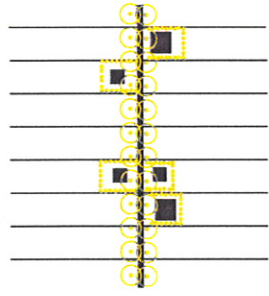


Het kaartbeeld geeft een overzicht waar wel en geen verdichting mogelijk is in het plangebied, met als uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied behouden blijft. Aan de hand van het bepalen van de speelruimte is de keuze gemaakt dat verdichting alleen binnen de schootsceikels plaats vindt, daar waar de zichtlijnen en het ritme van open/dicht niet wordt aangetast.

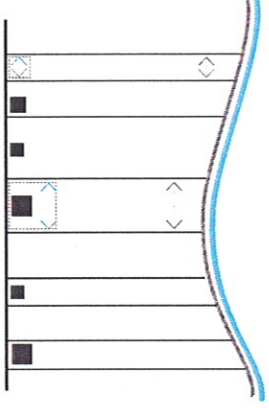
Erfprincipes



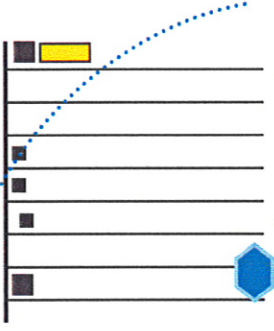
Verdichting in de Beemster zoveel mogelijk langs de kopse kanten van de kavels



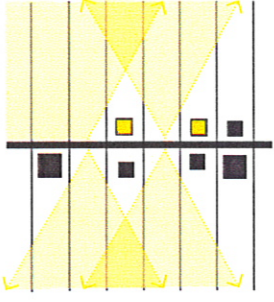
Erven zoveel mogelijk een groene uitstraling geven



Kavelmaten kunnen variëren in relatie met de grillige dijk



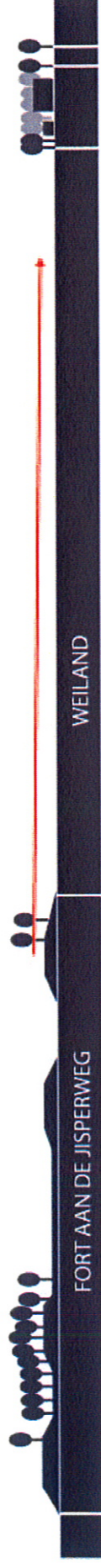
Schaalvergroting van erven concentreren buiten de schootscirkel



Doorzichten waarborgen door erven zoveel mogelijk recht tegen over elkaar te plaatsen



Profiel parallel aan de Middenweg (westzijde)



Profiel parallel aan de Jisperweg (westzijde)

Erfniveau

De beleving van het gebied wordt mede bepaald door de wijze waarop nieuwe ontwikkelingen een plek krijgen in het gebied, kortom de manier waarop de ontwikkeling op lagere schaalniveau wordt vormgegeven. Mogelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld, schaalvergroting van de landbouwbedrijven, (in beperkte mate) nieuwe agrarische erven en een toename van recreatie/stedelijke functies zijn ontwikkelingen met mogelijke ruimtelijke invloed in dit gebied. In dit rapport geven we een aantal handvatten voor een aantal mogelijke nieuwe ontwikkelingen. Voor het gebied zijn er studies gedaan naar de vormgeving van toekomstige ontwikkelingen. Zo is in De Beemster een studie gedaan naar het Beemstererf, die diverse handvatten en voorwaarden heeft opgeleverd bij de vormgeving van schaalvergroting en nieuw vestiging. Dit is een aanvulling specifiek gericht op het overlap gebied van De Beemster en de Stelling van Amsterdam.

Bij nieuwe ontwikkelingen hebben we ons geconcentreerd op ontwikkelingen die een verdichting van het gebied tot gevolg hebben. Hierbij valt te denken aan nieuwe agrarische erven en de vergroting van agrarische erven. Nieuwe woonerven zijn binnen de huidige beleidskaders niet mogelijk. Per onderdeel is het ruimtelijke effect geanalyseerd, gevolgd door een puntsgewijs advies voor het ruimtelijk kader.

In De Beemster liggen de meeste erven aan de kopse kanten van de kavels. Op dit plaats is de groene gridlijn verdicht en in sommige gevallen uitgedoofd naar een lintdorp. Ruimtelijk is verdere verdichting van deze plekken langs het grid denkbaar, er wordt als het ware voortgebouwd op de ontwikkelingsgeschiedenis.

- Verdichting in De Beemster, langs de kopse kanten van de linten

Uit de analyse blijkt dat een er een duidelijk verschil in beleving van het type erven is. Erven die groen zijn ingericht, gaan op in de groene gridstructuur van De Beemster. Onbeplante erven zijn duidelijker aanwezig en onderbreken de groene eenheid van het grid. In de profielen hiernaast is te aangegeven, dat een beplante kavel vanuit de beleving van de Zuiddijk meer past in het landschap.

- Om eventuele erven zo veel mogelijk onderdeel te laten vormen van het grid van De Beemster zouden ze een groene uitstraling moeten krijgen. Op die

manier worden de agrarische erven opgenomen in de het groene structuren gevormd door de lanen.

Voor de vormgeving van de erven in De Beemster is een ruimtelijk kwaliteitskader opgesteld, dit kader vormt het uitgangspunt voor ontwikkelingen in het gebied, zoals nieuwe erven of schaalvergroting van erven. In het ruimtelijk kader is bijvoorbeeld aangegeven wat de maatverhouding van de kavels is, dat er sprake moet zijn van een representatieve tuinzone en dat de erven omrand zijn met een sloot. In dit gebied is zijn de kavelverhoudingen anders, dan in het overgrote deel van De Beemster, dit komt door het grillige patroon van de ringdijk.

- Gezien de afwijkende kavelmaten in dit gebied is het mogelijk in deze zone kavelmaten aan te passen, als ze aansluiten bij de maat en schaalverhouding van de plek.

In het ruimtelijk kwaliteitskader van De Beemster zijn handvatten gegeven voor de vormgeving van erven bij schaalvergroting. In dit deel van De Beemster bestaat de wens om binnen de schootscirkels erven zoveel mogelijk op te laten gaan in het groene grid. Hele diepe kavels, die ver in de schootscirkels steken zouden de openheid kunnen aantasten.

- Binnen de schootscirkels zijn diepe kavels, die ontstaan als gevolg van schaalvergroting, niet wenselijk.

In het vorige hoofdstuk is ingegaan op de verfijning van het ritme van doorzichten ter plaatse van de schootscirkels en richting de forten. Dit geldt met name voor ontwikkelingen aan de weg aan de zijde van het fort. Ook de erven aan de andere zijde van de weg hebben invloed op de beleving van de openheid van het gebied. Daar waar al erven liggen is het zicht aan 1 zijde al beperkt. Eventuele nieuwe verdichting heeft het minste invloed wanneer de erven recht tegenover elkaar worden gelegen. Erven recht tegenover elkaar beperken niet in doorzicht, maar zorgen juist zorgt voor verdichten van de gridlijn.

- Bij nieuwe ontwikkelingen, die verdichting tot gevolg hebben, moet zoveel mogelijk gezocht worden naar situering tegenover een bestaand erf.

Bronnen

- Des Beemsters; een ontwikkelingsvisie voor de Beemster op basis van de eigen kwaliteiten 1 en 2, Bureau Venhuizen (2005)
- Beemsterrapport I en II; van visie naar projecten, Bureau Venhuizen (2006)
- Nieuwe visie Beemster Erf; een plan van aanpak voor de toekomstige ontwikkeling van het Beemster erf, Redscape (2008)
- Gemeente Beemster; Bestemmingsplan Buitengebied - toelichting en regels, Croonen Adviseurs West (2009)
- Van welstandsnota naar omgevingsnota; Startnotitie herziening welstandsnota voor de gemeente Beemster, WZNH (2010)
- Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam, Provincie Noord-Holland (2008)
- Ruimtelijk beleidskader Stelling van Amsterdam, Gedeputeerde Staten van Noord-Holland (2008)
- Structuurvisie Noord-Holland 2040; kwaliteit door veelzijdigheid, Provincie Noord-Holland (2010)
- Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, Provincie Noord-Holland (2010)
- Leidraad Landschap en Cultuurhistorie; ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit (2010)
- Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit; voorbeelden voor het ontwerpen met landschap en cultuurhistorie (2010)

Colofon

Ruimtelijk beleidskader De Beemster & Stelling van Amsterdam



Deze rapportage is opgesteld door land-id:
Loes van der Vegt en Ilva Noorda

In opdracht van Projectbureau Des Beemsters
i.s.m Provincie Noord-Holland

Dossier 20110103

Versie definitief

25 augustus 2011

bijlage 1

Handvatten inrichting erf

Handvatten inrichting erf

	Randvoorwaarden uit ruimtelijk kwaliteitskader Beemster erven:	Vertaling naar deze concrete inrichtingsopgave – handvatten:
<i>Bebouwde erven</i>	Van bebouwde erven is alleen sprake op de koppen van de percelen	idem
<i>Maatvoering</i>	<ul style="list-style-type: none"> In principe een bouwvlak van 1 hectare, erfafmetingen 90 x 90m Inmiddels komen zowel vierkante als langgerekte agrarische erven voor. Wel zijn zij normaliter niet breder dan dat ze lang (diep) zijn. 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) 	Maten variëren in verband met slingering dijk. Bouwvlakken zijn wel 1 hectare groot.
<i>Voorerf</i>	Onbebouwd voorerf tot aan achtergevel hoofd(woon) gebouw	Op het voorerf stimuleren van het gebruik van streekeigen sierbeplanting, hagen: geen hoge opgaande beplanting (bomen)
<i>Gebruikszones</i>	zonering in: <ol style="list-style-type: none"> representatieve tuinzone met hoofdgebouw overgangzone (ander bouwregels en functie) bedrijfs erf met grotere bedrijfsgebouwen 	idem
<i>Erfpad</i>	<ul style="list-style-type: none"> erfpad tot achter erfgrens met een doorzicht op het achterliggende landschap markering entree met hek, poort en/of bomen individuele toegangsbrug 	Positie erfpad : erfpad ligt uit het midden, tussen hoofdgebouw en de onbebouwde zone (niet in de onbebouwde zone langs kavelsloot) [aandachtspunt kwaliteitskader]
<i>Afbakening en erfpassing</i>	<ul style="list-style-type: none"> sloot op Kopergravure-slotenpatroon onbebouwde zone min. 7,2 m Kopergravure zijde vanaf insteek sloot onbebouwde zone min. 3,6 m. vanaf insteek sloot 	<ul style="list-style-type: none"> groene afbakening rondom met opgaande beplanting, uitgezonderd de wegkant aandachtspunten voor verankering bij hogere bebouwingsintensiteit of –hoogte een bredere en verdichte groene zone, met verplichting van opgaand beplanting en eventueel ook onderbegroeiing [aandachtspunten kwaliteitskader]
<i>Hoofdgebouw</i>	<ul style="list-style-type: none"> 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) 	locatie opgaande beplanting zoveel mogelijk afstemming op behoud zichtveld Locatie hoofdgebouw naar de oostzijde ivm behoud zichtveld op fort

	Randvoorwaarden uit ruimtelijk kwaliteitskader Beemster erven:	Vertaling naar deze concrete inrichtingsopgave – handvatten:
<i>Overgangzone kleine bedrijfsgebouwen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • bijgebouwen en bedrijfsgebouwen staan achter het hoofdgebouw • zone kleine bij- en bedrijfsgebouwen, met: <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>Locatie bijgebouwen naar de oostzijde ivm behoud zichtveld op fort</p>
<i>Grote bedrijfsgebouwen achter op het erf</i>	<ul style="list-style-type: none"> • zone grote bij- en bedrijfsgebouwen achterop het erf, achter de overgangzone • zone grote bij- en bedrijfsgebouwen met: <ul style="list-style-type: none"> - max. bouwhoogte 12 m - max. goothoogte 4 m - kap is verplicht - kaprichting in perceelsrichting (haaks op de weg) - hellingshoek dakvlak min. 15 graden 	<ul style="list-style-type: none"> • 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) <p><i>[aandachtspunten kader]</i></p> <p>locatie bijgebouwen naar de oostzijde ivm behoud zichtveld op fort</p>
<i>Verbijzondering</i>	nvt	nvt
<i>Schaalvergroting</i>	Zie kwaliteitskader	Schaalvergroting is hier niet van toepassing

Mauvestraat 66
6813 JN Arnhem
026 - 37 06 606
www.land-id.nl

