

Gemeenteraad van de gemeente Beemster
postbus 7
1462 ZG Middenbeemster



correspondentieadres:
Stichting Behoud Waterland
Overlekergrouw 3
1151 CX Broek in Waterland

GEMEENTE BEEMSTER	
zaaknr.:	
documentnr.:	
ingek. d.d.:	17 JUNI 2016
behandelaar:	ROWTO ec RGFB
archieffcode:	

Broek in Waterland, 16 juni 2016

Betr: zienswijze met betrekking tot het ontwerp Bp "Appels en perenpad" en ontwerp omgevingsvergunning voor het oprichten van 20 woningen in het plangebied "Appels en perenpad".

Geachte raadsleden,

Wij hebben kennisgenomen van bovengenoemd ontwerp, dat de oprichting van 27 woningen mogelijk maakt langs het Middenpad en langs een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg door het plangebied. Graag geven de Stichting Beemstergroen en de Stichting Behoud Waterland hierbij onze opmerkingen ten aanzien van dit plan en de ontwerp omgevingsvergunning, mede namens Stichting Nekkerzoom.

Ligging plangebied

Het plangebied ligt buiten bestaand bebouwd gebied, dus in het landelijk gebied. Verder ligt het plangebied in het werelderfgoed De Beemster en binnen de beschermde zone van de Stelling van Amsterdam volgens de in bijlage 7 van het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro) opgenomen verbeelding. Het plan moet voldoen aan het bepaalde in de artikelen 13, 15 en 20 e.v. van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Fundamentele interpretatieverschillen

De Stichting Beemstergroen heeft verschillende keren bezwaar gemaakt en geprocedeerd tegen bouwplannen in Zuidoostbeemster. De stichting vindt het onbegrijpelijk dat weilanden achter de lintbebouwing langs de Purmerenderweg kunnen worden volgebouwd, waarbij nieuwe onverhoogde wegen worden aangelegd. De wegen zijn niet langer gelijkwaardig en laanbeplanting ontbreekt veelal. Dat heeft een impact op landelijke uitstraling van het tuindersdorp Zuidoostbeemster en op de kernkwaliteiten van het werelderfgoed. De (hoofd)structuren van De Beemster zijn door al die bebouwing en ongelijkheid in wegen niet meer te zien als men in Zuidoostbeemster staat.

Ook deskundigen, zoals Hylkema Consultants en La4Sale, vinden dat door de bouwplannen de kernkwaliteiten van het werelderfgoed verder worden geschaad. La4Sale adviseerde in de Verkenning Bouwen voor Waterland 2020, december 2004 de strategie van de burgergrid toe te passen in Zuidoostbeemster. Op blz 113 van deze

Verkenning staat *"Het burgergrid ontleent zijn ruimtelijke kwaliteit aan het onderscheid tussen de dichtbebouwde gridlijnen en de groene tussenvlakken. Het burgergrid heeft een eigen karakter maar is onmiskenbaar onderdeel van het totale Beemstergrid."* Onder gridlijn wordt verstaan een met bomen beplante weg met aan beide zijden een sloot.

In dit verband merken wij op dat in de jaren negentig verdere verstedelijking in bestemmings- en provinciale streekplannen niet werd toegestaan in Zuidoostbeemster vanwege het behoud van het werelderfgoed, terwijl de droogmakerij toen nog niet de officiële Unesco-status van werelderfgoed had. Die verkreeg zij immers pas in 1999. In het Nominatiedossier van 1999, dat ten grondslag lag voor aanwijzing van De Beemster als werelderfgoed, wordt een verbod op verdere verstedelijking in het streekplan van de provincie Noord-Holland (1991) genoemd als belangrijke bescherming van de ruimtelijke kwaliteit. In dit nominatiedossier staat letterlijk op bladzijde 67: *"An essential point for the spatial quality of De Beemster is that the regional plan does not permit any further urban development in the small area of Zuidoostbeemster."* Kort na de indiening van het nominatiedossier en verkrijging van de werelderfgoed-status in 1999, veranderde het gemeentelijk beleid en ging de gemeente prioriteit geven aan bouwen. Velen zijn hoogst ontevreden over deze ontwikkeling, waaronder de Milieufederatie Noord-Holland (thans genaamd Natuur en Milieufederatie Noord-Holland). De Milieufederatie stelt in haar brief van 24 maart 2009- aan de gemeente Beemster: *"Er heeft een verandering in perceptie van de probleemstelling plaats gevonden. De vraag is niet langer 'kan dit in een werelderfgoed?' maar 'hoé kan dit in een werelderfgoed?'"*

De door de gemeente ingeschakelde deskundige SVP architectuur en stedenbouw (SVP) concludeerde in haar rapport van 25 november 2013 dat het plan voor De Nieuwe Tuinderij West, waarvan onderhavig bestemmingsplan Appels en perenpad deel uitmaakt, voldoet aan de kernwaarden van De Beemster. SVP stelt op de laatste bladzijde van het rapport: *"Door met de bebouwing het verschil tussen de 'linten' en de 'buurten' te versterken wordt aangesloten bij de kenmerkende ordeningsprincipes van het landschap".* Wij begrijpen hier niets van. De buurten worden tegen het lint aangebouwd. Daarmee verdwijnt de lintbebouwing. Een kenmerk van lintbebouwing is immers, dat achter de bebouwing langs wegen geen andere huizen of bouwwerken staan. Bovendien is het genoemde verschil tussen linten en buurten geen 'kenmerkend ordeningsprincipe' van het werelderfgoed.

Waar SVP groene tussengebieden volbouwt met rijtjeshuizen, acht Hylkema Consultants een dergelijke aanpak niet in lijn met de kernkwaliteiten van De Beemster. Voor de toelichting van dit fundamentele interpretatieverschil verwijzen wij naar bijgesloten reactie van Hylkema Consultants dd 1 augustus 2014. Op bladzijde 12 van deze reactie staat: *"Het verloren laten gaan van de waardevolle groene tussengebieden doet afbreuk aan de authenticiteit en compleetheid van het gebied. En daarmee wordt feitelijk een van de kerncriteria bij de aanwijzing van de Beemsterpolder als UNESCO Werelderfgoed over boord gegooid: het nog in tact zijnde en complete 17de eeuwse poldersysteem dat als uniek mag worden beschouwd in de wereld. Het realiseren van De Nieuwe Tuinderij brengt toekomstige ontwikkelingen in het vizier die ook de rest van de polder kunnen gaan aantasten. Er zijn eigenlijk geen cultuurhistorische argumenten te vinden waarom De Nieuwe Tuinderij wel gerealiseerd zou mogen worden..... Feitelijk ontstaat daarmee het reële risico dat de gehele zone ten oosten van de A7 als 'cultuurhistorisch verloren' moet worden beschouwd".*

Toetsing PRV

Kortom, er is een verschil van inzichten. Dat komt onder meer omdat de kernkwaliteiten niet in de PRV zijn beschreven en niet zijn geobjectiveerd. De provincie had dat wel moeten doen op grond van het Barro. In dit besluit wordt de provincie opgedragen de kernkwaliteiten te beschrijven, uit te werken en regels te stellen over de inhoud van en toelichting bij bestemmingsplannen in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten van het werelderfgoed De Beemster. Omdat de provincie deze opdracht niet heeft uitgevoerd kunnen bestemmingsplannen niet aan de PRV worden getoetst.

Wij hebben vorig jaar samen met de Stichting Nekkerzoom een gesprek gevoerd met gedeputeerde Geldhof over dit hiaat in de PRV. De provincie erkent dit en is inmiddels gestart met de actualisatie van de PRV en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Er wordt onder meer gewerkt aan duidelijke regels waaraan bestemmingsplannen kunnen worden getoetst voor waarborging van de kernkwaliteiten van De Beemster. Daarover wordt met verschillende deskundigen en de gemeente Beemster overleg gevoerd. De uitkomsten daarvan worden in het voorjaar van 2017 verwacht.

Adviescommissie Ruimtelijke Ordening (ARO)

De ARO vond in 2013 dat het door SVP opgestelde beeldkwaliteitsplan van 2007 een "goed uitgangspunt" was voor bouwen in het werelderfgoed. De ARO bekeek toen de plannen voor de Burgemeesteester Postmastraat en Notaris Appelstraat. In haar advies staat: *"De ARO ziet ook geen strijdigheden met de 'Universal Values' van het Werelderfgoed, voor zover daar zicht op is."* De toevoeging "voor zover daar zicht op is" is opmerkelijk. Misschien begrijpelijk op grond van de mondelinge en schriftelijke informatie die toen aan de ARO is verstrekt.

Inmiddels is er meer zicht op de bouwontwikkelingen in Zuidoostbeemster en wat de effecten daarvan zijn. Het plangebied ligt in het landelijk gebied. Vanwege de grote impact van het volbouwen van het nog bestaande weiland moet advies aan de ARO worden gevraagd voor dit plan ingevolge de PRV. Immers, nog een stuk van de kenmerkende lintbebouwing langs de Purmerenderweg verdwijnt definitief. Het burgergrid in Zuidoostbeemster is al op verschillende plekken onherstelbaar aangetast.

Middenpad

Wat in ieder geval moet worden verbeterd is het Middenpad. Dit is een nieuwe ontsluitingsweg, notabene op de plek van een historische watergang. Deze wordt echter slechts aan de noordzijde geflankeerd door taluds en sloten. Dit ontbreekt aan de zuidzijde. Er is geen laanbeplanting. In De Beemster hoort aan beide zijden van wegen dezelfde sloten en taluds te liggen en bomen te staan.

Rechter marginale toetsing

Tot slot willen we opmerken dat de Raad van State slechts een marginale toetsingsbevoegdheid heeft. In de verschillende procedures heeft de Raad vooral beoordeeld of de procedures goed zijn doorlopen en of de gemeenteraad in redelijkheid tot het oordeel heeft kunnen komen dat in voldoende mate rekening is gehouden met het werelderfgoed. De Raad van State heeft niet beoordeeld of de kernkwaliteiten worden aangetast.

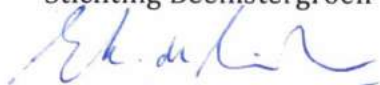
Verzoek

Gezien het bovenstaande pleiten wij er voor de actualisatie van de PRV en de Leidraad af te wachten zodat onderhavig bestemmingsplan daaraan kan worden getoetst. Genoemde fundamentele interpretatieverschillen moeten eerst worden opgelost. Dat is nodig voor een goede ruimtelijke ordening. De PRV voldoet niet aan het Barro. Het ontwerp kan nu niet daaraan worden getoetst. Indien u niet op de actualisatie wilt wachten dan verzoeken wij u het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat alleen bebouwing langs de bestaande wegen plaats vindt en het Middenpad in overeenstemming te brengen met de wegprofielen in De Beemster. Alleen op die manier blijven de kernkwaliteiten van het werelderfgoed De Beemster virtueel en visueel zichtbaar. De omgevingsvergunning kan niet worden verleend wegens strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan en strijdigheid van het Bp "Appels en perenpad" met een goede ruimtelijke ordening.

Graag zijn wij bereid het bovenstaande toe te lichten.

Hoogachtend,

Stichting Beemstergroen



E. K de Vries-Mulder

Stichting Behoud Waterland



C.G.M. Neppelenbroek

Bijlagen:

Reactie van Hylkema Consultants dd 1 augustus 2014 op verweerschrift van de gemeente Beemster
Volmachten stichtingen

Cc:

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, t.a.v. gedeputeerde Geldhof
Provinciale Staten, t.a.v. Statencommissie Ruimte, Wonen en Water
Kamercommissie voor Infrastructuur en Milieu
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed



HYLKEMA
CONSULTANTS

ERFGOED | RESTAURATIE
BELEID | HERONTWIKKELING
FINANCIERING | ONTWERP

Stichting Beemstergroen
t.a.v.: Mw. E. de Vries
Purmerenderweg 163 b
1461DH ZUIDOOSTBEEMSTER

Utrecht, 01 augustus 2014

Betreft: reactie op verweerschrift gemeente Beemster dd. 28 maart 2014

Ons kenmerk: 0343/RP

Geachte mevrouw De Vries,

Tijdens de zitting bij de Raad van State inzake de bestemmingsplannen van Notarisappelstraat en Burgemeester Postmastraat op maandag 14 juli jl. bleek door de gemeente Beemster op 28 maart jl. een verweerschrift te zijn ingediend waarin werd ingegaan op onze notitie van 11 maart jl. over de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten van Zuidoostbeemster. Hierbij doe ik u een inhoudelijke reactie toekomen op dit verweer.

Bij het verweerschrift van de gemeente is een notitie gevoegd van het bureau SVP architectuur en stedenbouw dd. 27 maart 2014. Het is met name in die notitie van SVP waarin onze notitie van 11 maart wordt besproken, zodat bij voorliggende reactie in eerste instantie op de bijlage van SVP wordt ingegaan.

Kern van het verschil tussen SVP en Hylkema Consultants

Uit de opgestelde stukken van SVP en van onze kant blijkt een fundamenteel verschil te zijn bij de interpretatie hoe omgegaan dient te worden met de karakteristieken van de Zuidoostbeemster. Waar SVP groene tussengebieden volbouwt met rijtjeshuizen, achten wij een dergelijke aanpak niet in lijn met de bestaande groene kwaliteiten van het plangebied. In voorliggende notitie zullen wij dit aan de hand van een nadere analyse van het plangebied verduidelijken.

In de reactie van SVP dd. 27 maart jl. wordt aangegeven dat wij abusievelijk de 11 Regels uit de Omgevingsnota (2012) van toepassing achten op het plangebied van De Nieuwe Tuinderij. Dit is onjuist. Wij hebben juist herkend dat deze Regels niet van toepassing zijn op De Nieuwe Tuinderij (Hylkema Consultants, notitie 11 maart jl., p. 11). Dat deze Regels niet van toepassing zijn, lijkt ons een verkeerde volgorde. Het ontwikkelen van beleid en kaders dient er

POSTADRES
DOELENSTRAAT 20
3512 XJ UTRECHT

T: +31 (0)30 2328866
info@hylkemaconsultants.nl
www.hylkemaconsultants.nl

BTW NL 80.44.205.18
NL24RABO0127462473
KvK 30130142



juist toe om toekomstige ontwikkelingen richting te geven. Beleid achteraf vormgeven, na voltooiing van een bepaalde ontwikkeling, lijkt op aanpassing van de regels van het spel tijdens het spelen zelf.

Het is overigens opmerkelijk dat SVP stelt dat Hylkema Consultants de Regels op een verkeerde wijze toepast (SVP, notitie 27 maart jl., p. 14), terwijl SVP op exact dezelfde wijze de Regels behandelt. Dat SVP onze conclusies niet deelt, wil niet zeggen dat wij de Regels verkeerd zouden toepassen.

Kwaliteiten van Zuidoostbeemster

In grote lijnen zijn alle deskundigen het er wel over eens wat de kernkwaliteiten zijn van de Beemsterpolder in het algemeen. Weidse vergezichten, orthogonale structuur van verhoogde wegen en lager gelegen polderlandschappen, geometrisch systeem van ringdijken, -vaarten en waterlopen: de beelden zijn bekend. Die beelden laten zien wat in veel verschillende bewoordingen wordt toegelicht: kwaliteit, karakteristiek, kernwaarde, landschaps-DNA. Wat inmiddels ook duidelijk is geworden, is dat de zuidoostelijke hoek van de Beemster, tegenwoordig het dorp Zuidoostbeemster, van oorsprong een afwijkende indeling heeft gekend ten opzichte van de indeling van de Beemster.

In onze notitie van 11 maart jl. hebben we gewezen op de relatieve kleinschaligheid van de Zuidoostbeemster ten opzichte van het hoofdgrid van de Beemster (Hylkema Consultants, notitie 11 maart jl., p. 15-17). SVP onderstreept dat beeld door eveneens de maatvoering van het Beemstergrid en het tuindersgrid te bespreken (SVP, notitie 27 maart jl., p. 4-6). De kleinschaligheid die wordt toegekend aan de Zuidoostbeemster is er nog steeds een van aanzienlijke omvang en ruime maatvoering: de randen van de Beemsterpolder zijn kleiner vanwege de natuurlijke contouren van het drooggelegde meer, maar de maatvoering in de zgn. Tuinhoek of Tuindershoek is nog steeds, zoals ook SVP aangeeft, ongeveer 1.000 x 1.300 meter. Vergeleken met het hoofdgrid van de Beemsterpolder, 1.800 x 1.800 meter, nog steeds een aanzienlijke maat voor de ordening en indeling van de landschappelijke kamers.

Wanneer men verder 'inzoomt' op het plangebied en de historische structuren nader bekijkt, dan zijn kleinere kavels te herkennen, maar alsnog zijn daarbij kavels te herkennen van 185 x 120 meter. Dat levert "kleine kamers" op van 22.200m². Klein en groot zijn, kortom relatieve begrippen bij de Beemster, zodat de term 'kleinschalig' eigenlijk niet goed van toepassing is op het gebied. Sterker, de term zorgt voor verwarring en lijkt te pleiten voor een verdere onderverdeling. Maar daarmee wordt voorbij gegaan aan het gegeven dat open gebieden van zo'n 20.000m² alsnog grote gebieden zijn die als open en ruim kunnen worden ervaren. Foto's van de bestaande situatie bevestigen dat beeld.



HYLKEMA
CONSULTANTS

ERFGOED | RESTAURATIE
BELEID | HERONTWIKKELING
FINANCIERING | ONTWERP



Afbeelding 1 – onbebouwd weiland tussen de Hendrik Wagemakerstraat en de A7. Van oudsher heeft hier een perceel bos gelegen. De ligging van de woning op de foto is gesitueerd aan een nieuw toegevoegde structuur, het Middenpad. Dit pad is binnen De Nieuwe Tuinderij bedacht om als hoofdontsluiting te dienen en komt op de plek van een historische watergang.



HYLKEMA
CONSULTANTS

ERFGOED | RESTAURATIE
BELEID | HERONTWIKKELING
FINANCIERING | ONTWERP



Afbeelding 2 – Gezien vanaf de nieuw aangelegde Boerengroenstraat richting de Purmerenderweg en het Noorderpad: open weiland dat van oudsher weiland is geweest.



HYLKEMA
CONSULTANTS

ERFGOED | RESTAURATIE
BELEID | HERONTWIKKELING
FINANCIERING | ONTWERP



Afbeelding 3 – het Noorderpad met zicht op het van oudsher als weiland ingerichte "fussengebied". Alhoewel de kavelgrootte een andere maatvoering kende, was de aard van de percelen op veel plaatsen dezelfde als die in de rest van de Beemster: weiland. Op andere plekken in de zuidoostelijke hoek waren moestuinen en boomgaarden ingericht, maar weiland voerde nog steeds de boventoon. Bebouwing concentreerde zich langs de historische wegen en paden. Op de foto is te zien hoezeer de openheid wordt aangetast door de wijkgerichte nieuwbouwontwikkeling van De Nieuwe Tuinderij. Maar meer nog dan de openheid wordt de compleetheit van de Beemster aangetast.



HYLKEMA
CONSULTANTS

ERFGOED | RESTAURATIE
BELEID | HERONTWIKKELING
FINANCIERING | ONTWERP



Afbeelding 4 – aan de oostelijke zijde van de Purmerenderweg wordt een ander deel van De Nieuwe Tuinderij gerealiseerd. Op bovenstaande foto van Google streetview valt goed te zien in welke mate het groene karakter zal worden aangetast wanneer de weilanden worden bebouwd. Het karakter zal niet meer herkenbaar aanwezig zijn wanneer deze weilanden worden bebouwd door een wijkgericht nieuwbouwplan.



Historische patronen Zuidoostbeemster

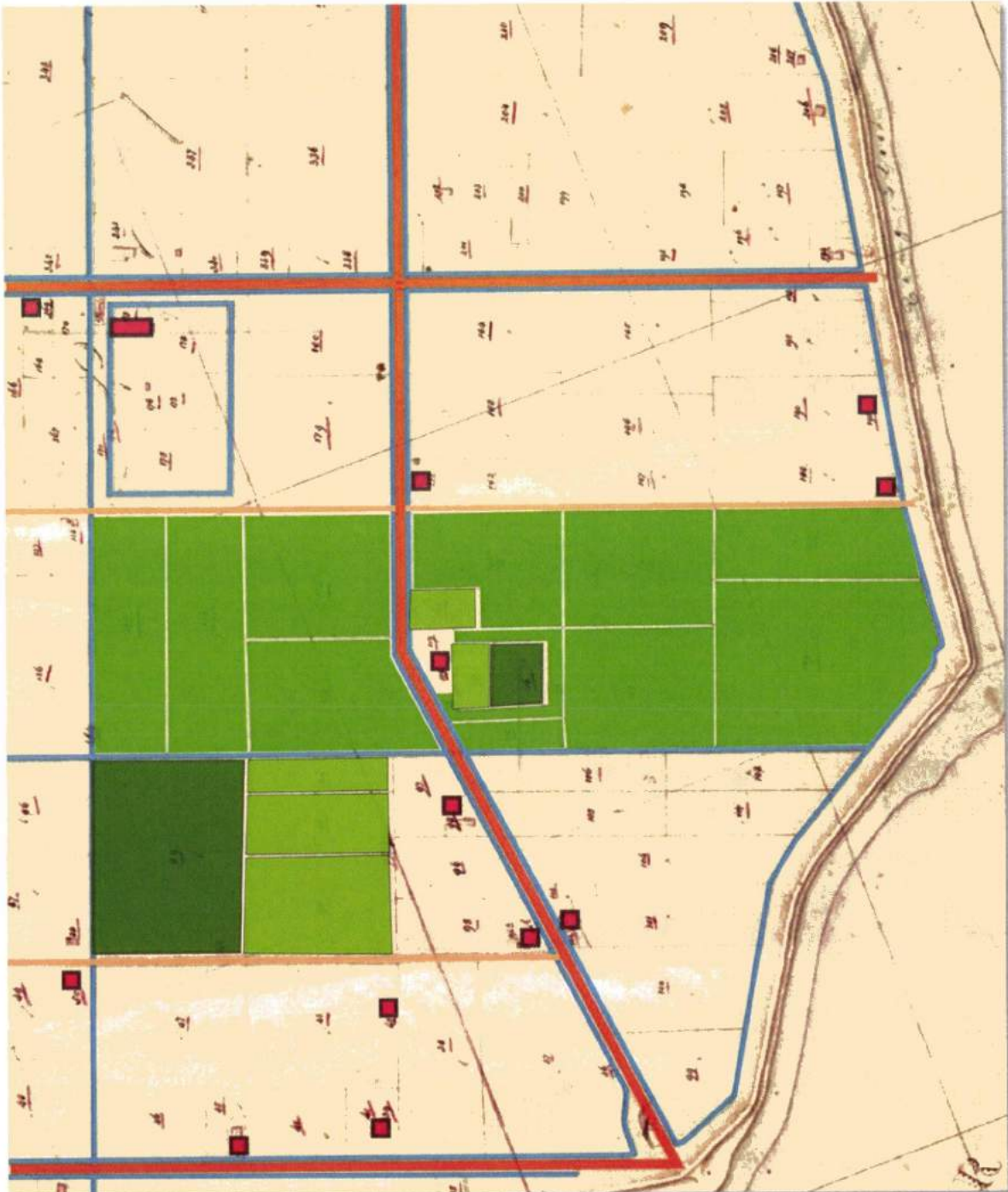
Alhoewel bij voorgaande notitie al is ingegaan op de aanwezigheid van historische patronen in de Zuidoostbeemster, lijkt het ons toch goed om nader in te gaan op de kadastrale minuut van omstreeks 1825. Deze kadastrale kaart mag als betrouwbaar worden geacht en geldt voor veel historische onderzoeken als belangrijke basis voor historische structuren en historisch gebruik van de betreffende percelen. Naast een kaart is aan het begin van de 19^{de} eeuw ook van ieder perceel de afmeting opgeschreven, alsook de eigenaar en de functie van het betreffende kavel. Het doel was destijds om adequaat belastingen te kunnen heffen, dus zorgvuldigheid werd betracht bij de inmeting van de percelen.

Op de volgende pagina is een uitsnede opgenomen van de kadastrale minuut waarbij verschillende belangrijke structuren zijn aangegeven. In lichtgroen zijn de percelen weergegeven die rond 1825 aangemerkt stonden als moestuin. In middengroen de percelen weiland. Met donkergroen zijn de percelen aangemerkt in gebruik als bos of boomgaard.

De hoofdwegen zijn in donkeroranje weergegeven, de twee secundaire paden Noorderpad en Zuiderpad in lichtoranje. Met blauw zijn de vaarten en sloten aangemerkt. De lijnen tussen de percelen zijn greppels om het oppervlakte water af te voeren richting de sloten en vaarten. Deze greppels zijn geen herkenbare waterstructuren zoals de vaarten en sloten dat wel zijn.

Wat opvalt is, dat de weinige bebouwing aan het begin van de 19^{de} eeuw gepositioneerd werd aan de randen nabij ontsluitingswegen. Een voor de hand liggend motief, dat in de verdere 19^{de} eeuw en tot aan het begin van de 20^{ste} eeuw navolging kreeg. In de tweede helft van de 20^{ste} eeuw werd dat systeem verlaten met planmatige buurten tot gevolg die de historische structuur van de zuidoostelijke hoek van de Beemster verstoren.

Op de navolgende pagina is De Nieuwe Tuinderij geprojecteerd op de kadastrale minuut. Hierbij kan worden herkend dat de ontsluitingswegen vanuit de nieuwe wijken niet aantakken op de historische ontsluitingswegen, maar eindigen op structuren die van oudsher **niet** toe bedoeld waren om te functioneren als ontsluiting.

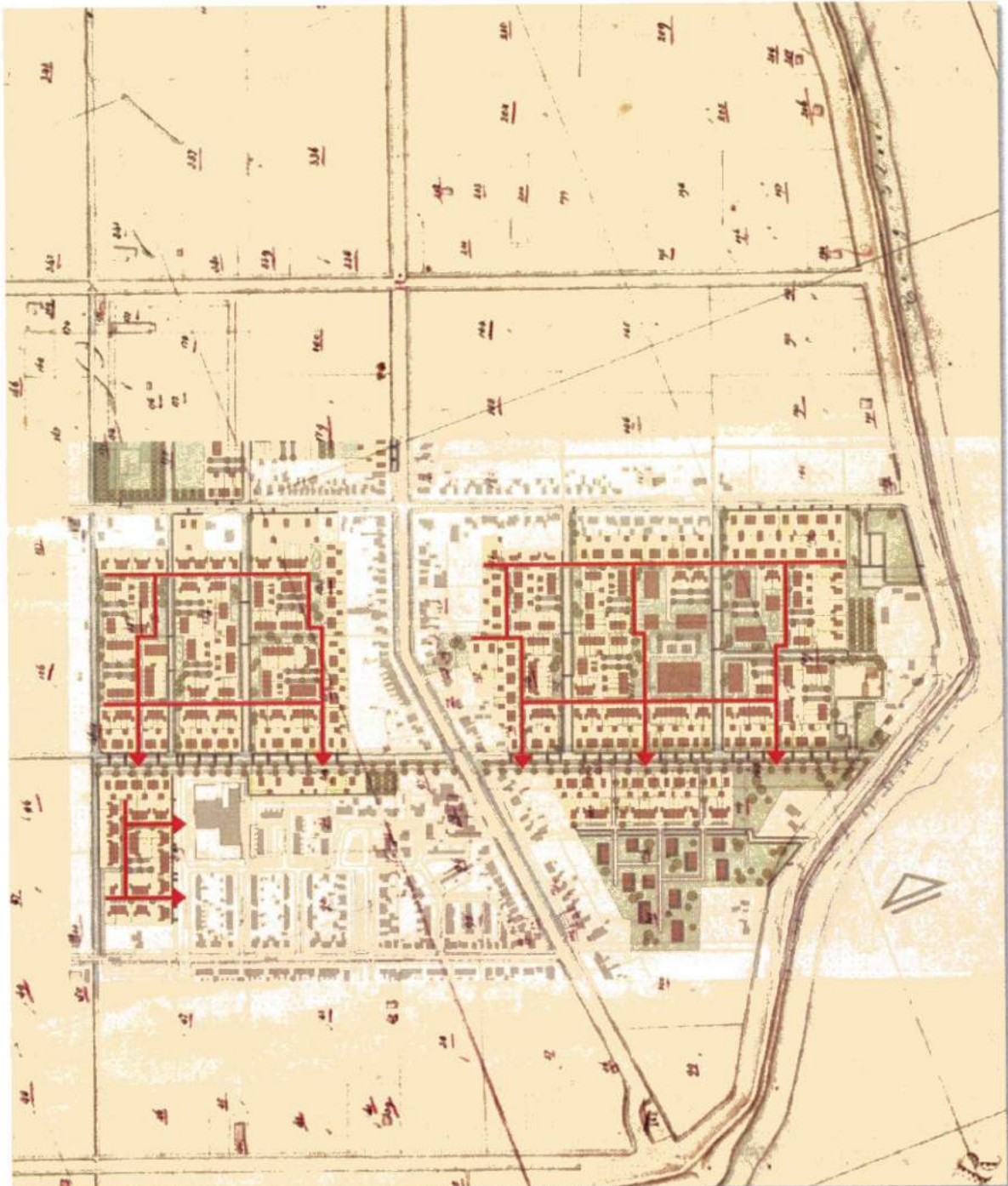


Afbeelding 5 – uitsnede van de kadastrale minuut van omstreeks 1825 met specifieke structuren nader ingekleurd. De weinige bebouwing werd gesitueerd langs de doorgaande wegen en paden in het gebied. De percelen waren vooral in gebruik als weiland (middengroen), enkele waren ingericht als moestuin (lichtgroen) en bos of boomgaard (donkergroen).



HYLKEMA
CONSULTANTS

ERFGOED | RESTAURATIE
BELEID | HERONTWIKKELING
FINANCIERING | ONTWERP

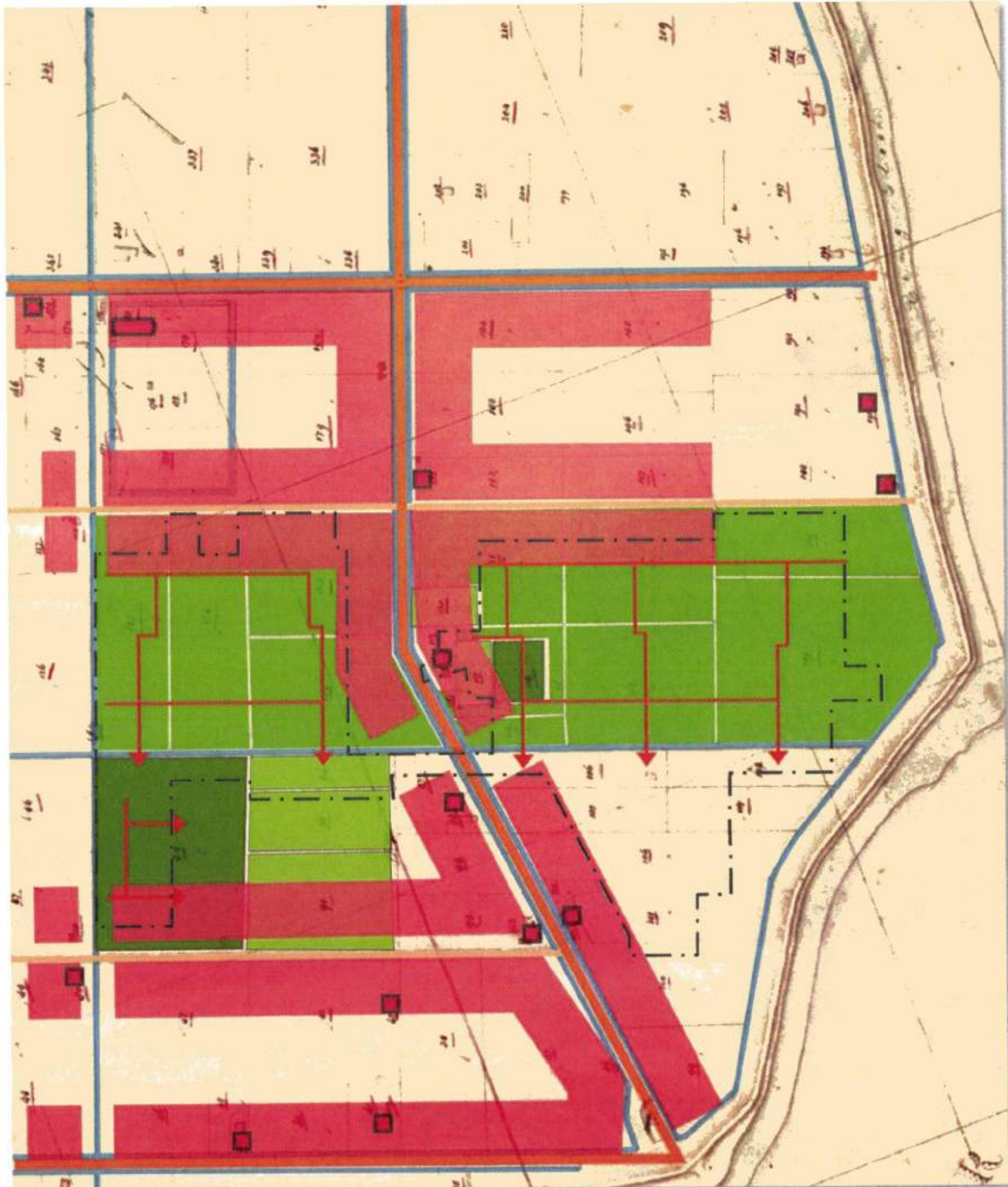


Afbeelding 6 - projectie van De Nieuwe Tuinderij op de kadastrale minuut waarbij de hoofdontsluitingswegen vanuit de nieuwe wijken in oranje zijn aangezet en verduidelijkt met pijlen. Overige infrastructuur is hierbij buiten beschouwing gebleven. De ontsluitingswegen takken aan op een historische vaart en een historische greppel – geen historische structuren die bedoeld zijn voor ontsluiting van het gebied. Er wordt gekozen om de ontsluiting niet te laten verlopen via bestaande ontsluitingswegen als het Noordpad en het Zuidepad.



HYLKEMA
CONSULTANTS

ERFGOED | RESTAURATIE
BELEID | HERONTWIKKELING
FINANCIERING | ONTWERP



Afbeelding 7 – met de kadastrale minuut als ondergrond zijn in bovenstaande afbeelding de logische bebouwingsstructuren in rode zones aangegeven die aanhaken op het historische grid van de Zuid-oostbeemster. De oranje ontsluitingswegen van De Nieuwe Tuinderij laten zien dat de oriëntatie van deze nieuwe buurten of wijken geheel tegengesteld is en zich afwenden van de logische bebouwingszones. Met een grijze onderbroken lijn is het plangebied van De Nieuwe Tuinderij gemarkeerd.



HYLKEMA
CONSULTANTS

ERFGOED | RESTAURATIE
BELEID | HERONTWIKKELING
FINANCIERING | ONTWERP

Op de voorgaande pagina is via een projectie aangegeven hoe zich de oriëntatie van De Nieuwe Tuinderij zich verhoudt tot de voor de hand liggende bebouwingszones langs de historische ontsluitingswegen van het gebied. Uit de afbeelding blijkt de fundamentele keuze om niet het historische grid als uitgangspunt te nemen, maar een nieuw grid toe te voegen om de nieuwe buurten of wijken mogelijk te maken. Ook opgemerkt dient te worden hoe dicht de nieuwe bebouwing in de buurt komt van de Oostdijk, de Ringdijk waarlangs een bebouwingsvrije zone in acht genomen dient te worden. Juist door de verhoogde ligging van de Oostdijk komt de nieuwe wijk vol in het zicht.

Zoals aan het begin van deze notitie gesteld, zijn de deskundigen het er wel over eens wat de kwaliteiten zijn van de Beemster. In het verleden hebben veel deskundigen zich ook gebogen over de vraag hoe in de toekomst met die kwaliteit omgegaan moet worden. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn noodzakelijk voor een regio om een leefbaar klimaat te realiseren. In 2004 is dan ook een strategie bedacht om die ruimtelijke ontwikkelingen vorm te geven en samengevat in 'Bouwen voor Waterland. Verkenning naar de invulling van het regionaal woningbouwprogramma vanuit een landschappelijk en cultuurhistorisch perspectief' (Provincie Noord-Holland).

In 'Bouwen voor Waterland' wordt het burgergrid genoemd als een strategie om specifiek in de Zuidoostbeemster woningbouw te realiseren. De uitgangspunten zijn daarbij de volgende:

Het burgergrid blijft binnen de grenzen van Nekkerweg en Volgerweg, bij Halfweg begint het veel grotere boerengrid.

Het grid in de Z/O hoek van de Beemster verder laten verdichten tot een gridpatroon van op zijn kleinst 250 bij 250 meter.

De gridlijnen zijn 'rood' en de tussenvlakken zijn 'groen'.

De gridlijnen worden bebouwd met burgerhuizen.

In de groene tussenvlakken liggen bijzondere voorzieningen met een groene voet zoals tuincentra, kwekerijen, sportvelden, seniorencomplexen, scholen of natuur.

In de groene tussenvlakken is ook ruimte voor grote groene korrels in de vorm van landgoederen, zoals ze vroeger in de Beemster lagen. Daarin kan een verscheidenheid aan woningtypen worden ontwikkeld binnen een groen collectief.

burgergrid gridgroei groene vlakvulling

Abbeelding 8 - de toelichting op het Burgergrid. Met name de afbeelding van gridgroei geeft aan hoe woningbouw kan worden gerealiseerd via verdichting binnen bestaande, historische structuren. Uit: Bouwen voor Waterland (2004), p. 113.



Conclusie

In voorgaande notitie is het volgende duidelijk gemaakt:

- (a) Het bebouwen van groene "tussengebieden" betekent een aantasting van een van de kwaliteiten van Zuidoostbeemster die onderdeel zijn van het landschaps- en dorps-DNA.
- (b) Van oudsher zijn de gronden binnen het plangebied in gebruik geweest als weiland, moestuin of boomgaard, en verdichting in bebouwing heeft zich met name in de 19^{de} eeuw voltrokken langs de bestaande historische gridstructuren van de polder. Pas in de 20^{ste} eeuw is gebroken met die ruimtelijke opvatting en zijn wijken en buurten aangelegd.
- (c) De Nieuwe Tuinderij betekent een continuering van die 20^{ste} eeuwse ruimtelijke opvatting en daarmee een breuk met de overtuiging dat aangegrepen zou moeten worden op de bestaande, historische structuren.
- (d) Er zijn in het verleden afdoende instrumenten ontwikkeld om ruimtelijke opgaven vorm te geven in historisch kwetsbaar gebied. De Nieuwe Tuinderij laat zien dat geen gebruik is gemaakt van die voorhanden instrumenten.

Waar in het betoog van SVP dd. 27 maart jl. aan voorbij wordt gegaan is de omstandigheid dat de relatieve kleinschaligheid van de zgn. Tuindershoek **niet** betekent dat daar ruimte is voor nog meer kleinschaligheid, maar dat die relatieve kleinschalige openheid van de Tuindershoek nu juist extra kwetsbaar is voor extra bebouwing.

Uit alle analyses en stukken blijkt hoe bijzonder de zuidoostelijke hoek van de Beemsterpolder is: een andere verkaveling, anders dan de rest van de polder. Dat maakt deze hoek van de Beemsterpolder dan ook extra kwetsbaar, zeker gezien de ruimtelijke ontwikkelingen in de 20^{ste} eeuw die de herkenbaarheid van die bijzondere, relatief kleinschalige verkaveling flink onder druk heeft gezet. In dat licht bezien kan niet anders dan de conclusie luiden dat de groene kamers die het gebied heeft als zeer waardevol dienen te worden beschouwd en dat volbouwen daarvan als onevenredige aantasting gezien moet worden van het dorps-DNA.

Het verloren laten gaan van de waardevolle groene tussengebieden doet afbreuk aan de authenticiteit en compleetheid van het gebied. En daarmee wordt feitelijk een van de kerncriteria bij de aanwijzing van de Beemsterpolder als UNESCO Werelderfgoed over boord gegoid: het nog in tact zijnde en complete 17^{de} eeuwse poldersysteem dat als uniek mag worden beschouwd in de wereld. Het realiseren van De Nieuwe Tuinderij brengt toekomstige ontwikkelingen in het vizier die ook de rest van de polder kunnen gaan aantasten. Er zijn eigenlijk geen cultuurhistorische argumenten te vinden waarom De Nieuwe Tuinderij wel gerealiseerd zou mogen worden, maar andere plannen om weilanden vol te bouwen niet gereali-



HYLKEMA
CONSULTANTS

ERFGOED | RESTAURATIE
BELEID | HERONTWIKKELING
FINANCIERING | ONTWERP

seerd zouden mogen worden. Feitelijk ontstaat daarmee het reële risico dat de gehele zone ten oosten van de A7 als 'cultuurhistorisch verloren' moet worden beschouwd.

Naar ons inzicht zal Zuidoostbeemster met de voorhanden zijnde instrumenten (Des Beemsters, Omgevingsnota, Structuurvisie, Streekplanuitwerking Waterlands Wonen, Bouwen voor Waterland) tot afgewogen en cultuurhistorisch gezien goed gefundeerde plannen kunnen komen om ruimtelijke ontwikkelingen vorm te geven. De manier waarop dat thans via De Nieuwe Tuinderij gebeurt, heeft de kenmerken van een compromis waaruit afgeleid moet worden dat er sprake is van een te omvangrijk bebouwingsprogramma voor de verkeerde plek.

Vertrouwend u met het vorenstaande naar behoren te hebben bericht,

Met vriendelijke groet,

Hylkema Consultants BV,

Drs. R.G.M. Pince van der Aa.

Zuidoostbeemster, 16 juni 2016

L.S.

**Betreft: zienswijze over Ontwerpbestemmingsplan "Appels en perenpad" en
Ontwerpomgevingsvergunning voor het oprichten van 20 woningen in het
plangebied "Appels en perenpad"**

VOLMACHT

Hierbij machtigen wij onderstaande personen namens de Stichting Beemstergroen op te treden in verband met de in het hoofd van deze volmacht vermelde zaak.

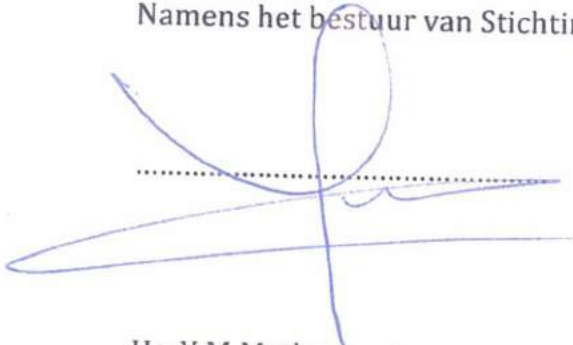
De volmacht geldt voor onderwerpen in woord en/of geschrift voor:

Mevr. Evelien de Vries, Noorderpad 53, 1461CE Zuidoostbeemster
en Rineke Neppelenbroek, Overlekerouw 3, 1151 CX Broek in
Waterland

Wij verlenen mevr. De Vries en mevr. Neppelenbroek het recht van substitutie van (een) andere, door één van hen aan te wijzen gevolmachtigde(n).

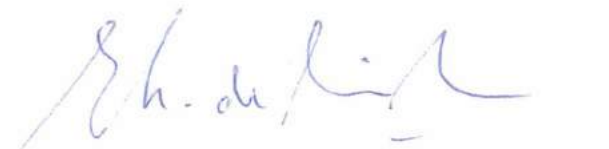
De volmacht is beperkt tot het indienen van de zienswijze en van overige stukken met betrekking tot deze zaak en het verder bespreken, toelichten of behandelen van deze zaak op (hoor)zittingen of andere bijeenkomsten/vergaderingen.

Namens het bestuur van Stichting Beemstergroen,



Hr. Y.M. Mathey

penningmeester



E.K. de Vries-Mulder
voorzitter

Zuidoostbeemster, 16 juni 2016

L.S.

Betreft: zienswijze over Ontwerpbestemmingsplan "Appels en perenpad" en Ontwerpomgevingsvergunning voor het oprichten van 20 woningen in het plangebied "Appels en perenpad"

VOLMACHT

Hierbij machtigen wij onderstaande personen namens de Stichting Nekkerzoom op te treden in verband met de in het hoofd van deze volmacht vermelde zaak.

De volmacht geldt voor onderwerpen in woord en/of geschrift voor:

Mevr. Evelien de Vries, Noorderpad 53, 1461 CE Zuidoostbeemster en
Rineke Neppelenbroek, Overlekerouw 3, 1151 CX Broek in Waterland

Wij verlenen mevr. De Vries en mevr. Neppelenbroek het recht van substitutie van (een) andere, door één van hen aan te wijzen gevolmachtigde(n).

De volmacht is beperkt tot het indienen van de zienswijze en van overige stukken met betrekking tot deze zaak en het verder bespreken, toelichten of behandelen van deze zaak op (hoor)zittingen of andere bijeenkomsten/vergaderingen.

Namens het bestuur van Stichting Nekkerzoom (p/a Noorderpad 5, 1461 BM Beemster)

Hr. F. Beekers
Voorzitter

Mevr. W. Barendsen
Penningmeester

Bewijs van indiening

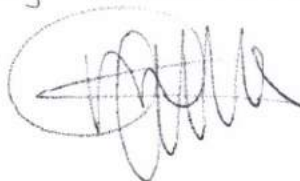
Op: ..17-6-2016.....

heeft de heer, mevrouw : ..EK de Vries-Mulder.....

de hieronder aangekruiste stukken ingeleverd:

- Aanvraagformulier WMO
- Bezwaarschrift
- Bijzondere bijstand
- Bouwtekeningen
- Kwijtscheldingsformulier
- Correspondentie wonen
- Anders, namelijk: ..zieswijze best. plan.. flippers en Perenpad met 4 ingesloten stukken.

Naam ontvanger: ..M. Groet.....





postbus 15
1440 AA Purmerend



Zienswijze best.pl. Appelen Perenpaal
Gem. Beemster