

Sanering kassencomplex door vervanging met stolp Kolcpad 3

Planbeoordeling ruimtelijke kwaliteit

INHOUD

1 INLEIDING 3
 1.1 algemeen3
 1.2 instrumentarium.....3
2 ANALYSE..... 4
 2.1 uitgangspunten van beleid....4
 2.2 kernkwaliteiten van de Beemster 5
 2.4 analyse bestaande toestand.6
 2.5 analyse nieuwbouwplan7
 2.6 conclusie8



1 INLEIDING

1.1 algemeen

Ruimtelijke plannen, met belangrijke wijzigingen in de situatie, worden voorzien van een planbeoordeling in previsie ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van de beoogde wijziging.

1.2 instrumentarium

De Beemster is werelderfgoed, waarvoor bijzondere aandacht bestaat vanuit de UNESCO, rijk, provincie, gemeente en belangenorganisaties.

Om sturing te geven aan de bewaking en stimulering van de bijzondere ruimtelijke kwaliteit beschikt de gemeente over een scala aan instrumenten, die feitelijk de concretisering van bescherming zijn. Het betreft de volgende instrumenten;

- Kopergravure inrichting De Beemster uit 1644
- Retrospective Statement of Outstanding Universal Value Beemster
- Managementplan werelderfgoed De Beemster
- Structuurvisie Beemstermaat
- Beemster omgevingsnota
- Ruimtelijk beleidskader De Beemster & Stelling van Amsterdam
- Ruimtelijk kwaliteitskader Beemster erven
- Beleidsnotitie Dammen en Bruggen
- Beleidsregels afwegingscriteria bij locatiekeuze nieuwe erven
- Beeldkwaliteitsplannen voor ontwikkellocaties
- Middenbeemster visie beschermd dorpsgezicht
- Waterplan Beemster
- Notitie uitgangspunten bij watercompensatie

2.1 uitgangspunten van beleid

De Beemster is werelderfgoed. De gemeente Beemster is als lokale overheid verantwoordelijk voor het behoud van die uitzonderlijke kwaliteiten. Maar De Beemster is geen museum, het gebied moet ook blijven functioneren in deze tijd.

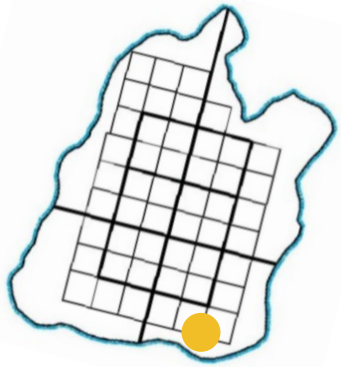
Aldus de inleiding van de omgevingsnota.

Het plangebied maakt deel uit van een gebied in Zuidoostbeemster dat bekend staat als de Nekkerzoom.

Hoewel de visie op beeldkwaliteit Nekkerzoom “Binnen de perken” niet is vastgesteld door de gemeenteraad, is zij in de gesprekken met de initiatiefnemer en bij de beoordeling van het plan betrokken als leidraad.

Ons uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dat betekent dat wij ons bewust moeten zijn van de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. En dat we die kwaliteiten als uitgangspunt van ruimtelijke plannen moeten nemen. Dit zet ontwikkelingen niet op slot. We willen voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied worden gepland die binnen bestaand bebouwd gebied een plek zouden kunnen krijgen. Bij noodzakelijke uitbreiding vinden wij het van groot belang dat deze een bijdrage levert aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek. Aldus de inleiding van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland.

2 ANALYSE



Locatie Kolkpad



Plangebied Nekkerzoom

2.2 kernkwaliteiten van de Beemster

Als kernwaarden van De Beemster zijn de volgende karakteristieken benoemd: de openheid van het polderlandschap, het historisch sloten- en wegenpatroon met beplanting, de ringvaart met ringdijk, de structuur en ligging van de dorpen, het raster van de bebouwing, de indeling van de erven, de kenmerkende (monumentale) stolpboerderijen, het functionele, agrarische gebruik van deze droogmakerij en de originele maatvoering en verkaveling.

2.3 karakteristiek van het gebied

Het bijzondere van de Zuidoosthoek van de Beemster is dat men een tuinenpatroon met paden heeft aangelegd. Dit systeem was gewenst omdat men in zag dat het aantrekkelijk was om nabij Purmerend op een iets hoger gelegen stuk grond tuinbouw en akkerbouw uit te oefenen. Het patroon van de tuinen voegt zich in de noord-zuid richting in het patroon van de



Beemster kavel. In oost-west richting is er een geheel ander lijnenpatroon overheen gelegd waardoor er rechthoekige relatief kleine tuinkavels ontstonden. De kavels grenzen aan de noord-zuidzijde aan elkaar en aan de oost-westzijde aan een sloot en een pad. Om het gebied van de tuinen te ontsluiten zijn er destijds drie paden gesitueerd; het Noorderpad, het Zuiderpad en het Kolkpad. De paden lopen oost-west en verbinden noord-zuid lopende smalle paden die de tuinen ontsloten. Het Noorderpad liep tot aan de Oostdijk, het Zuiderpad liep tot aan de Purmerenderweg en het Kolkpad werd omgebogen naar de Zuiderweg. Op deze manier ontstond een fijnmazig padenverloop in het gebied van Zuidoosthoek van de Beemster. De tuinhoek liep tot aan de eerste Beemsterkavel ten oosten van de Nekkerweg, de Westervaart. In de huidige situatie is van het tuinenraster niet veel meer over met uitzondering van de drie genoemde paden. Langs de drie paden zijn in de loop van de tijd woningen gesitueerd. In feite is men op de tuinderijen ook gaan wonen. Deze woningen hebben daarom een heel andere oorsprong dan de woningen langs de linten van het ruitpatroon. De paden zijn smal en hebben een zeer kleinschalige uitstraling. Het karakteristieke gesloten beeld in de Zuidoosthoek is mede veroorzaakt door de verdichting langs de linten maar is vooral veroorzaakt door de schaalverkleining en de verdichting langs de drie paden. Daarbij komt nog dat de uiteenlopende kavels ook nog een divers grondgebruik hebben. Hierdoor is een gevarieerd ruimtelijk beeld ontstaan. Zo wisselen bijvoorbeeld kassen, paardenweitjes, bos en weide elkaar af.

2.4 analyse bestaande toestand

De locatie Kolkpad 3 ligt aan een van de drie paden in de Nekkerzoom, waarvoor het bijzondere regie niveau uit de omgevingsnota geldt. De basiscriteria voor beoordeling bestaan uit de gouden regels en erfregels.

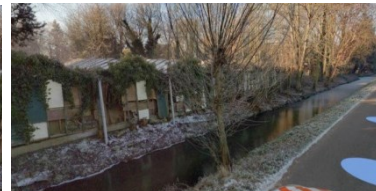
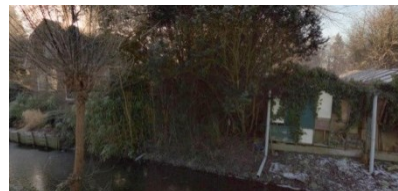
De locatie, gelegen in het zuid-oostelijk deel van de Beemster, bevindt zich ten zuiden van het Kolkpad. Aan het Kolkpad zijn de tuinkavels met de langs zijde gelegen aan deze weg. In historisch perspectief is bebouwing op de oorspronkelijke grote kavels alleen toegestaan aan de kop van de kavels, welke gelegen zijn aan een weg. Dit gedeelte van de polder maakt daarop, zoals beschreven in § 2.3 een uitzondering als gevolg van de ontwikkeling met tuinkavels. In de meer recente geschiedenis heeft het gebied rond het Kolkpad zich ontwikkeld tot een gebied met een mix van grootschalige bedrijven, kassenbouw, bedrijfswoningen en particuliere woningen. Qua typologie kent het gebied ook een behoorlijke verscheidenheid, zo komen stolpboerderijen voor, maar ook kleinschalige woningen. Ondanks de aanwezigheid van grootschalige bedrijfsgebouwen en kassen, ademt het gebied de kenmerkende openheid van de Beemster.

De inrichting van de locatie is in de huidige opzet niet te typeren als des Beemsters. De bescheiden tuinderswoning in de noord/oost hoek van de kavel en de het aansluitende kassencomplex zijn de huidige bouwwerken op de kavel. Aan deze zuidzijde van het Kolkpad is nauwelijks sprake van openheid van het landschap, niet alleen omdat de kassen een grote belemmering vormen, het gebied staat vol met bomen en bosschages, passend bij de karakteristiek van de verschillende buitens in dit deel van de Beemster.



Huidige locatie

Bestaande ruimtelijke kwaliteit



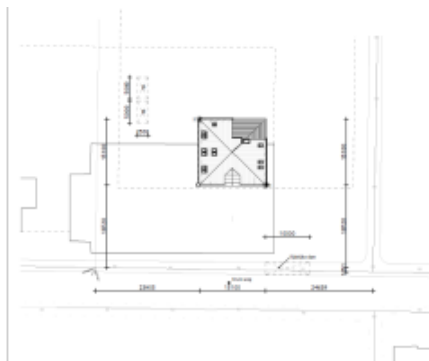
2.5 analyse nieuwbouwplan

Het voorgestelde plan voorziet in het slopen van de bestaande aanwezige kassen en het bouwen van 1 stolpboerderij met pronkgevel en representatieve tuin.

Tevens wordt voorzien in een erfpad langs de stolp, in het verlengde van dit pad is een garage / berging gepland. Bij de inrichting van het plangebied zijn de Des Beemsters principes gehanteerd als uitgangspunt voor de herinrichting.

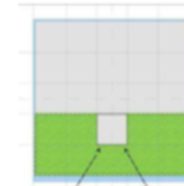
Hoewel dit plangebied in de Nekkerzoom een grote diversiteit kent ten aanzien van kavelinrichting, is dit plan op overtuigende wijze conform het Des Beemstersprincipe ingericht. Uitzondering daarop is de plaats van de garage / berging, die aan het eind van het erfpad is gedacht. Volgens het Des Beemsters principe hoort het verlengde van het erfpad vrij van bebouwing te zijn, zodat zicht op het achterland gewaarborgd is. Omdat dit plan in een gebied staat zonder vrij zicht in het verlengde van het erfpad, is het huidige voorstel vanuit ruimtelijke kwaliteit acceptabel.

De voorgestane kap van bomen en houtopstand is naar het oordeel van de collega landschapsonwerp aanvaardbaar.



Principes

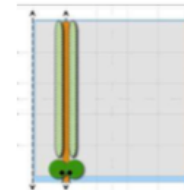
Des Beemsters erfinrichting*



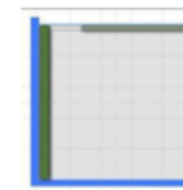
A



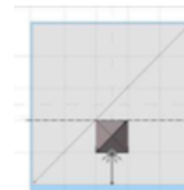
B



C



D



E



F

- A open representatieve voortuin, zicht op pronkgevel
- B zonering in gebruik
- C erfpad, brug, entreemarkering en bomenlaan
- D afbakening van het erf door sloot en erfbeplanting
- E hoofdgebouw: stolp of woning met pronkgevel
- F boomgaard en solitaire bomen

* Verkorte weergave uit de Beemster omgevingsnota

2.6 conclusie

Dit plan voorziet in een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit die passend is bij de karakteristiek van het gebied.

Dit plan ademt de Des Beemsters kenmerkende sfeer.

Oordeel in previsie

akkoord

Purmerend, 16 maart 2017

jan boot, architect

sr. adviseur ruimtelijke kwaliteit - previsor