



Verplaatst herbouwen stolp Mijzerweg 1a Beemster

1 INLEIDING.....	3
1.1 algemeen	3
1.2 instrumentarium	3
2 ANALYSE	4
2.1 uitgangspunten van beleid	4
2.2 kernkwaliteiten van de Beemster	5
2.3 analyse bestaande toestand .	5
2.3 analyse nieuwbouwplan.....	7
2.4 conclusie	9

INHOUD



1 INLEIDING

1.1 algemeen

Op 24 februari 2016 is in het afstemmingsoverleg ruimtelijk beleid Provincie - Beemster afgesproken dat voor het bouwplan Mijzerweg 1a een planbeoordeling vervaardigd zal worden door de previsor van de gemeente. De previsor is werkzaam bij de gemeente Purmerend, sinds kort is hij tevens werkzaam voor de gemeente Beemster als gevolg van de ambtelijke samenwerking.

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.

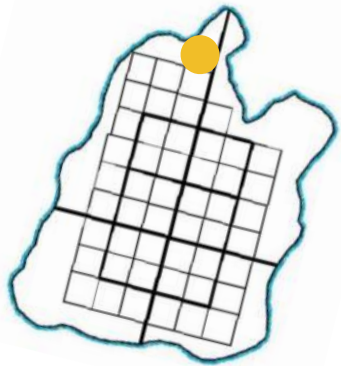
Ons uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dat betekent dat wij ons bewust moeten zijn van de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. En dat we die kwaliteiten als uitgangspunt van ruimtelijke plannen 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



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 analyse bestaande toestand

De locatie Mijzerweg 1 / 1a ligt in het buitengebied, waarvoor het bijzondere regie niveau uit de omgevingsnota geldt. De basiscriteria voor beoordeling bestaan uit de kopergravure, gouden regels en erfregels.



De locatie, gelegen in het noordelijke deel van de Beemster, bevindt zich ten noorden van de Mijzerweg, waar deze aansluit op de ringdijk. Ten zuiden van de Mijzerweg zijn de polderkavels met de kop gelegen aan deze weg, de kavels aan de noordzijde zijn in de langsrichting aan de weg gelegen. In historisch perspectief blijkt de locatie een hofstede te zijn geweest met aan de kop van de kavel, aan de zijde van de ringdijk, bebouwing. Op de naastliggende foto zien we de locatie zoals deze was vóór het afbranden van de meest oostelijk gelegen stolp. Ook in deze toestand is de hoofdbebouwing gelegen aan de kop van de kavel.

Tevens bevinden zich diverse additionele opstallen verspreid op het terrein.

De locatie is in de huidige opzet niet te typeren als des Beemsters. Zo is de hoofdbebouwing een stolp met afmetingen die beduidend kleiner is dan voor de Beemster typerend is. Ook het feit dat de afgebrande stolp, een voormalige schuur, in de

diagonaal tegen de hoofd stolp is gebouwd, is niet des Beemsters. De positionering van de huidige hoofdstolp ligt min of meer in het midden van de kavel aan de kop, welke georiënteerd is op de ringdijk. Volgens het des Beemsters principe zou de ontsluiting van de kavel dan aan de dijk zijde moeten zijn, dit is evenwel niet het geval, de ontsluiting is gelegen aan de Mijzerweg. Ook de erfinrichting is in zijn huidige opzet niet des Beemsters (zie ook pagina 8).

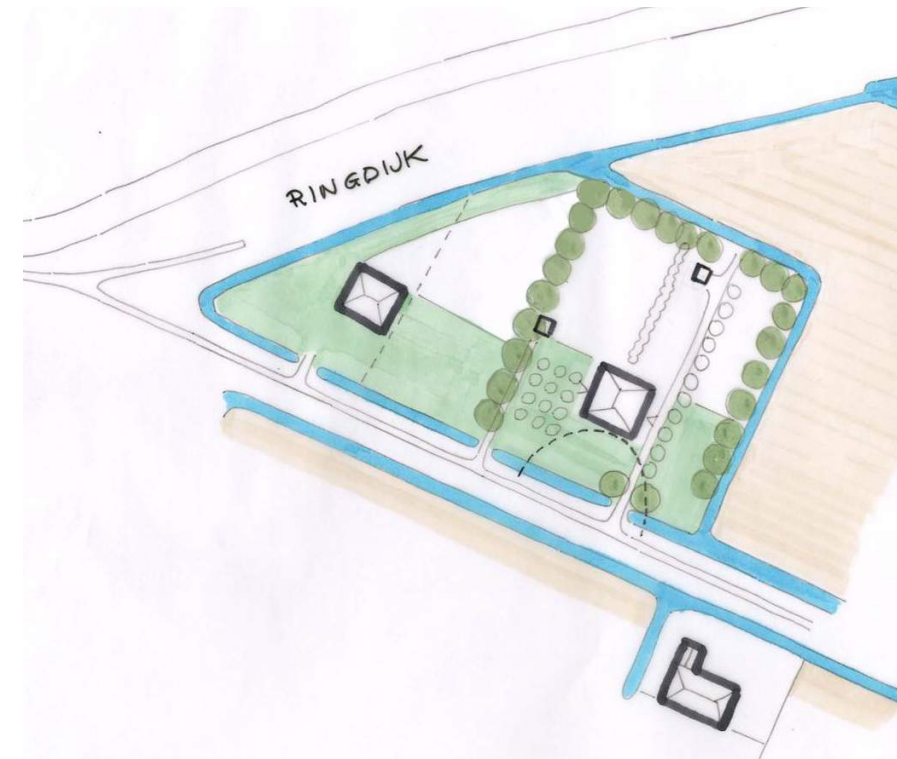
Primair uitgangspunt voor het buitengebied is het beschermen van de bijzondere ruimtelijke kwaliteit die kenmerkend is voor de Beemster. Indien het object onderdeel zou zijn van de kernwaarden van de Beemster, dan zou mijn oordeel in beginsel herbouwen zijn.

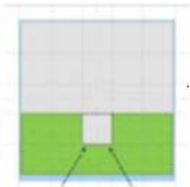


In dit bijzondere geval is er aanleiding om daar genuanceerd naar te kijken. De huidige indeling van de locatie is niet alleen niet des Beemsters, ook het feit dat er in de zone van de dijkvoet bouwsels zijn gerealiseerd die afbreuk doen aan de bijzondere kwaliteit van de Beemster, geven voeding aan de behoefte deze omissie te herstellen.

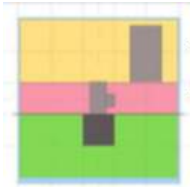
2.3 analyse nieuwbouwplan

De relatief kleine kavel heeft in zijn huidige opzet nog de kenmerken van een langskavel, behorende bij de structuur van de kavels ten noorden van de Mijzerweg, deze karakteristiek blijft behouden. Op de plek waar de bouw is gepland is momenteel openheid aanwezig, daar bouwen betekent enige aantasting van die openheid.

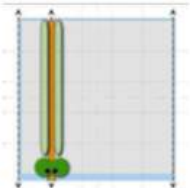




A



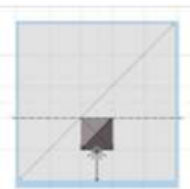
B



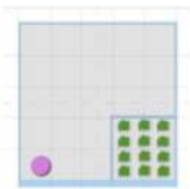
C



D



E



F

Daar staat tegenover dat met de aanplant van omringende bomen aangesloten wordt bij de oorspronkelijke context van de plek, waar een boomgaard was.

Door het niet herbouwen van de afgebrande stolp op de oude plek en het tevens slopen van de verrommelende opstallen, wordt de openheid in de zone langs de dijk hersteld. Hier prevaleert de openheid langs de ringdijk, een element op het grootste schaalniveau, boven het verplaatsen van de plek van openheid op het niveau van de individuele kavel. Tevens ontstaat hierdoor voor de te behouden stolp een erfsituatie die, conform het stolpen beleid, maakt dat de stolp als bijzonder bouwelement met solitaire ligging op een centrale plaats in het voorerf weer des Beemsters wordt.

Erfprincipe des Beemsters

A open representatieve voortuin, zicht op pronkgevel

B zonering in gebruik

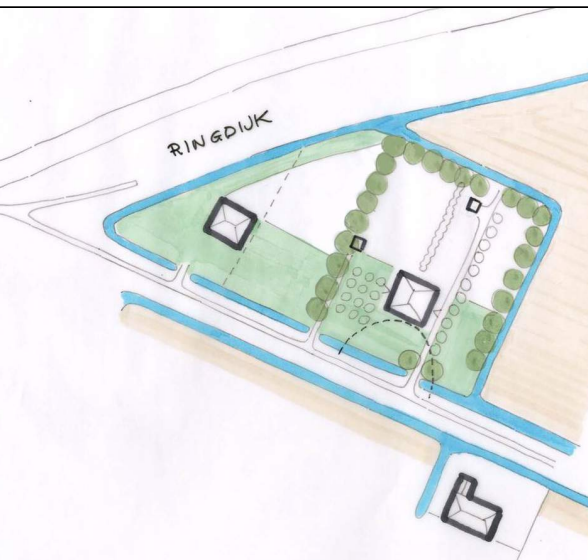
C erfpad, brug, entreemarkering en bomenlaan

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



Het erf voor de nieuwe stolp wordt volgens de principes van des Beemsters ingericht.

2.4 conclusie

De bovengenoemde aspecten tegen elkaar afwegende ben ik van mening dat het voorgestane resultaat van grotere ruimtelijk kwaliteit getuigt dan de huidige situatie en de situatie van vóór de brand en passend is bij de identiteit van de plek.

In het plan wordt uitgegaan van splitsing van de stolp in twee wooneenheden. Op zich is dat voorstelbaar en past dit ook in het gemeentelijk beleid.

Door het bestemmingsvlak wonen als zodanig aan te merken, als in dit plan is gedaan, biedt het de mogelijkheid om volgens het des Beemsters principe de bijgebouwen in de daarvoor bedoelde zone te realiseren. Dit zou niet kunnen als de bestemming tuin zou zijn.

De voorgestelde bijgebouwen zijn qua afmeting en zonering op de kavel conform het des Beemsters principe.

Oordeel in previsie akkoord.

Purmerend, 04 mei 2016
jan boot, architect

sr. adviseur ruimtelijke kwaliteit - previsor