



AMENDEMENT

Raadsvergadering van: 22 september 2021

Behorende bij agendapunt:

Onderwerp: Dorpsontwikkelingsvisie van Noordbeemster en Westbeemster, modellenstudie herbestemming kerkgebouwen

Gelezen het voorstel van het college d.d. 31 augustus 2021,

Gelet op artikel 147b van de Gemeentewet en artikel 27 van het Reglement van orde gemeenteraad Beemster 2018,

Overwegende dat:

- De afgelopen 10 jaar er onderzoeken zijn gedaan naar een nieuwe bestemming voor de kerk, (bij)gebouwen en terreinen rond het kerkplein in de Westbeemster;
- Een modellenstudie (stedenbouwkundige schetsen) ¹ actueel is, welk in opdracht van het kerkbestuur en in overleg met de gemeente Beemster is opgesteld;
- Tijdens de participatie en inspraak over de Dorpsontwikkelingsvisie van Westbeemster, het vinden van een herbestemming voor deze gebouwen (op hoofdlijnen) steeds aan de orde is geweest.
- De modellenstudie (stedenbouwkundige schetsen) ondergeschikt is geraakt in de periode van de ontwikkeling van de Dorpsontwikkelingsvisie van Noordbeemster en Westbeemster.
- In het belang van een integrale ontwikkeling, de modellenstudie (stedenbouwkundige schetsen) onderdeel zou moeten zijn van de vaststelling van de dorpsontwikkelingsvisie.

Stellen wij de gemeenteraad van Beemster voor:

De modellenstudie (stedenbouwkundige schetsen) van april 2020 voor een nieuwe bestemming van het kerkgebouw in Westbeemster met pastorie en aanpalende terreinen en gebouwen, onderdeel te laten uitmaken van de vast te stellen Dorpsontwikkelingsvisie van Noordbeemster en Westbeemster. Zij vormt als bijlage een document in de verdere uitwerking van deze visie.

Fractie

BPP

¹ Als bijlage aan dit amendement gehecht.

CO



PAROCHIE RK H. JOHANNES DE DOOPER MODELLENSTUDIE, Westbeemster

24 april 2020
Fase Schetsontwerp

Colofon

Deze Modellenstudie is gemaakt in opdracht van de R.K. Parochie Maria, Moeder van God.

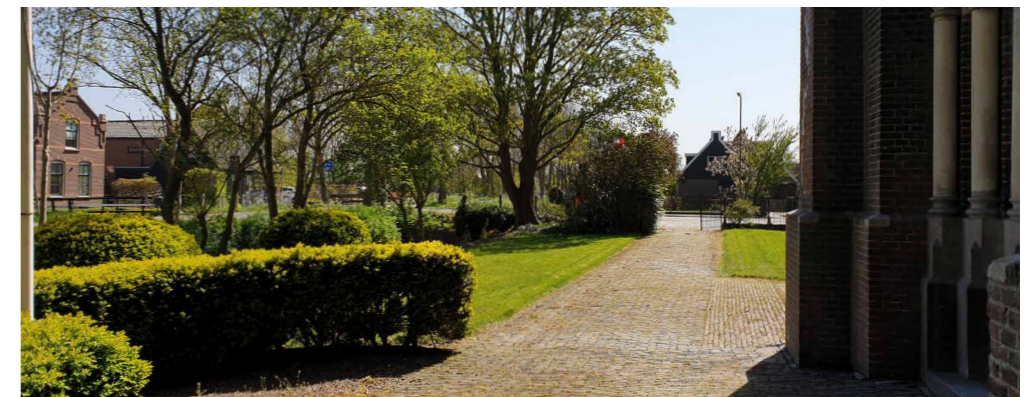
Dit plan is vervaardigd door:



buroURSEM architectuur stedenbouw interieur
Breeuwhamer 2a
1648 HG De Goorn
T 0229 54 2606
info@buroURSEM.nl
www.uburoURSEM.nl

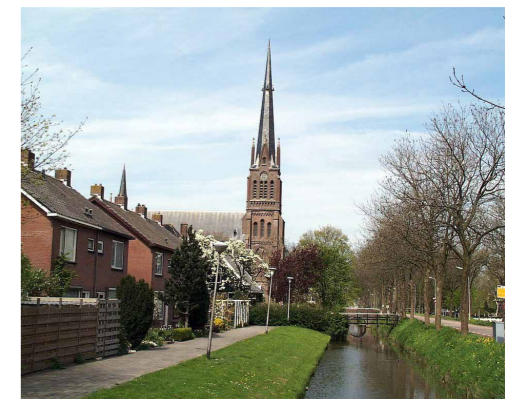
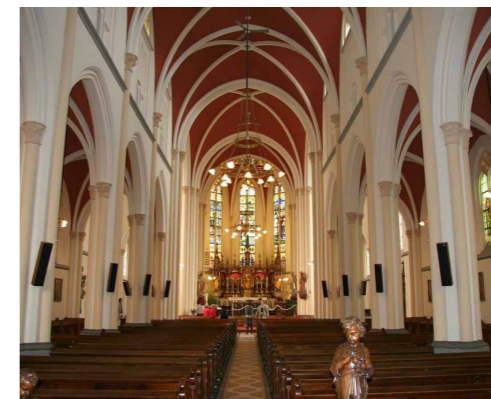
April 2020

U kunt geen rechten ontleen aan de inhoud van dit plan.



Inhoudsopgave

Inleiding	5
1. Analyse	
1.1 Historie	7
1.2 Inventarisatie	11
1.3 Structuur Beemster	15
1.4 Beemster erven	16
2. Visie	18
3. Kerk	20
4. Schetsmodellen	24
5 Duurzame planvorming	34





Inleiding

Voor u ligt de modellenstudie van de 'Parochie Johannes de Doper' in de West Beemster. Dit plan toont de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de Parochie en zijn kerk.

Achtergrond

De kerk Johannes de Doper is een Rijksmonument gelegen in het Unesco erfgoed gebied De Beemster. De kerk met toren dient te worden gerenoveerd. Vanuit de R.K. Parochie Maria, Moeder van God (Parochie) zijn hiervoor geen financiële middelen beschikbaar. Er is in overleg met de gemeente besloten om de mogelijkheden te bezien om financiële middelen te generen voor de renovatie. Mogelijke ontwikkelingsmogelijkheden dienen in kaart te worden gebracht om de bij de kerk in eigendom zijnde gronden te ontwikkelen met woningbouw. De kerk kan aan de erediensten worden onttrokken. De vieringen kunnen worden voortgezet in het nabijgelegen gebouw 't Koetshuis.



West Beemster van bovenaf

Ruimtelijke studie

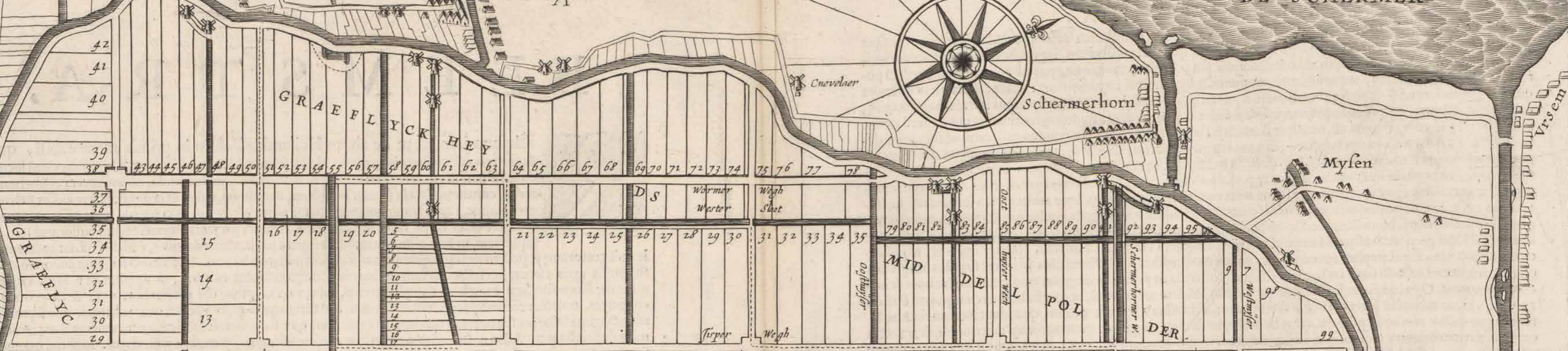
De Parochie heeft buroURSEM de vraag gesteld een ruimtelijke studie te verrichten naar de mogelijkheden van het inpassen van appartementen in het bestaande kerkgebouw en de pastorie en daarmee rekening te houden met de monumentale status als Rijksmonument. Daarnaast het inpassen van (kleinschalige) woningbouw op de percelen behorende bij de Parochie, rekening houdend met de benodigde parkeergelegenheid. De huidige bestemming is hier niet in voorzien.

Er wordt uitgegaan van schetsmodellen in twee varianten, variant 1 wel-, en variant 2 geen behoud van het voetbalveld met kantine op grond in eigendom bij de kerk. Er wordt rekening gehouden met de bestaande aanwezige waardevolle elementen o.a. de begraafplaats met entree en laantje, aanwezige bebouwing o.a. het Parochiehuis, 't Koetshuis en eventuele waardevolle bomen (de aanwezige bomen binnen de locatie zijn niet ingemeten, deze worden indicatief ingepast). Er is geen rekening gehouden met eventuele aanwezige kabels & leidingen, dit kan van invloed zijn op de planvorming.



Grootschalige neogotische kerk van St. Johannes de Doper met pastorie





Historisch beeld Kopergravure van de hoofdstructuur van de droogmakerij 1644

1. Analyse

1.1 Historie

Het landschap

Polder - symmetrie

Begin 17de eeuw bestond er een grote behoefte aan nieuwe en goede landbouwgrond. Daarom is de Beemster tussen 1608 en 1612 drooggelegd door Amsterdamse kooplieden die het project onder andere met VOC-gelden en verdiensten uit de Oostzeehandel financierden. Rond het Beemstermeer werd daarom een ringdijk met een ringvaart aangelegd. Vervolgens werd het water met behulp van een aantal molengangen met elk drie molens uitgemalen, die nadien voor de afwatering van de polder moesten zorgen. Op 19 mei 1612 viel De Beemster definitief droog.

De denkbeelden van de Gouden Eeuw bepaalden in 1612 de structuur van de verkaveling. De Beemster was het eerste grootschalige landschapsproject in de wereld waarin het principe van de Gulden Snede van Da Vinci (de Man van Vetruvius) volledig werd toegepast. Toen werd het nieuwe land verdeeld in een raster van vierkanten van 1.850 bij 1.850 meter volgens de klassieke opvattingen is dat een volledig harmonieus geheel. De verkaveling voldeed zonder meer aan de wensen van de droogleggers en hun opdrachtgevers, want symmetrie werd in de 17e eeuw gezien als de absolute perfectie. Dit verkavelingspatroon is nu nog steeds terug te vinden in De Beemster.

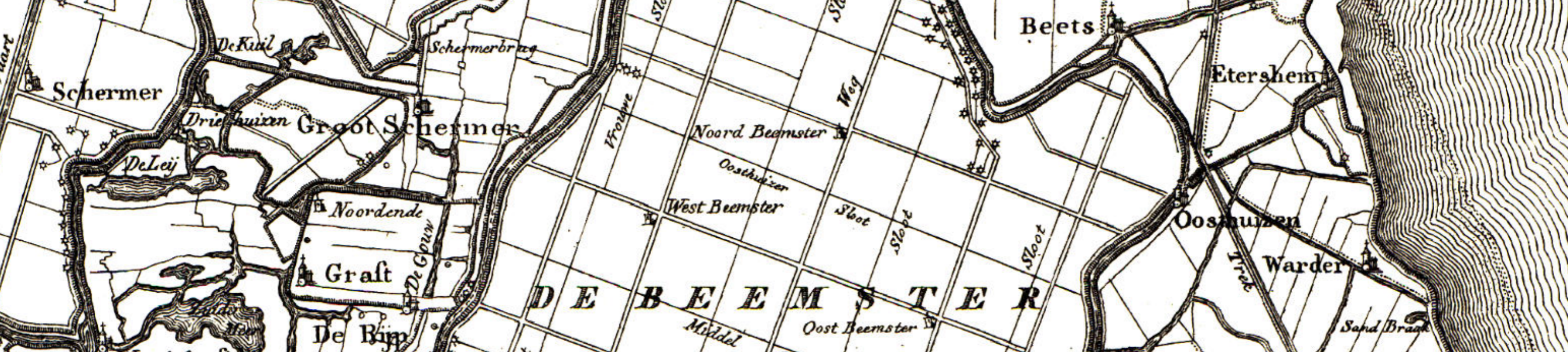
Het grondgebied van de gemeente Beemster omvat het gehele cultuurlandschap van wereld-erfgoed droogmakerij De Beemster. Oorspronkelijk waren er in De Beemster in de 17e eeuw vijf woonkernen geprojecteerd. Daarvan zijn het centrumdorp Middenbeemster, de Westbeemster en Noordbeemster daadwerkelijk gerealiseerd, Zuid- en Oostbeemster werden samengevoegd tot Zuidoostbeemster.

Westbeemster

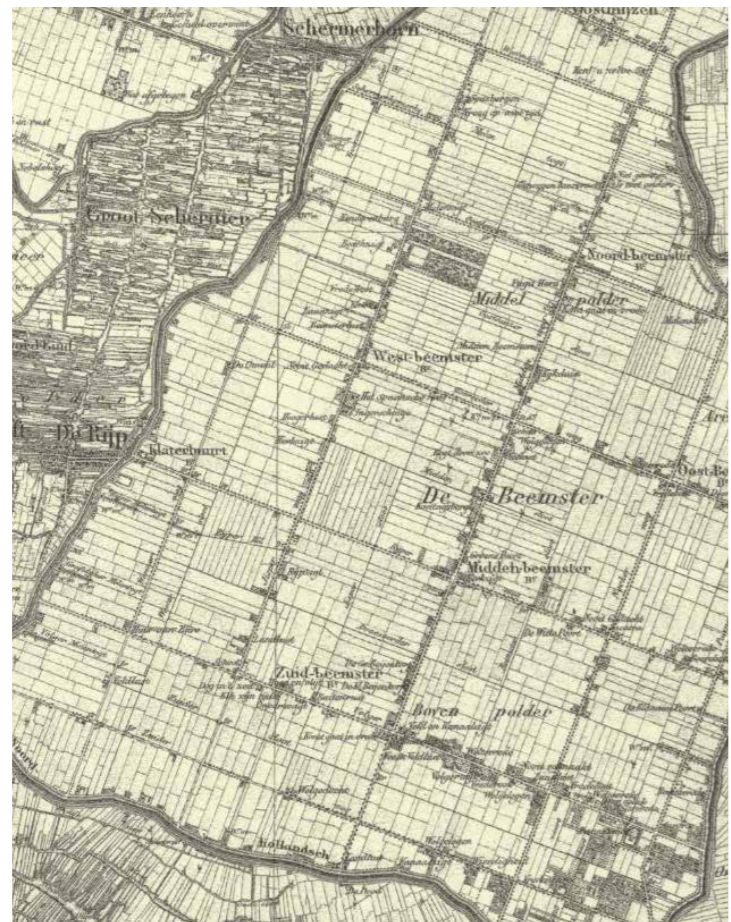
Westbeemster was gepland op de kruising van de Jisperweg en de Hobrederweg. Het was oorspronkelijk een agrarisch gehucht dat zich als een lintdorp langs de Jisperweg heeft ontwikkeld. Het dorp Westbeemster ontwikkelde zich uiteindelijk per toeval rondom een Rooms Katholieke schuilkerk noordelijk van bovengenoemde kruising. Van oudsher is Westbeemster een katholieke enclave in de overwegend protestantse droogmakerij Beemster. Al in de eerste helft van de zeventiende eeuw ontstonden enkele schuilkerken in de stolpboerderijen in het westelijk deel van de Beemster. Het duurde echter tot 1879 tot de grootschalige neogotische kerk van St. Johannes de Doper met pastorie werd ingewijd. In 1910 werd naast de kerk het klooster van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes gerealiseerd. Deze gebouwen domineren nog steeds de dorps bebouwing. Vooral in de vijftiger jaren van de vorige eeuw is Westbeemster rondom de kerk uitgegroeid tot de huidige omvang. Vanaf 1958 groeide Westbeemster niet veel meer.

Rooms-katholieke kerk van St. Johannes de Doper 1878

De bouwstijl van de kerk is neogotiek. De gotiek was immers van oorsprong een katholieke bouwstijl, zodat de keuze voor de neogotische stijl voor nieuwe katholieke kerken een logische was. De kerk heeft een opvallend altaar, gebrandschilderde ramen en een orgel uit 1890, met hoofdwerk, zwelwerk en vrij pedaal, gemaakt door de Gebr. Franssen te Roermond.

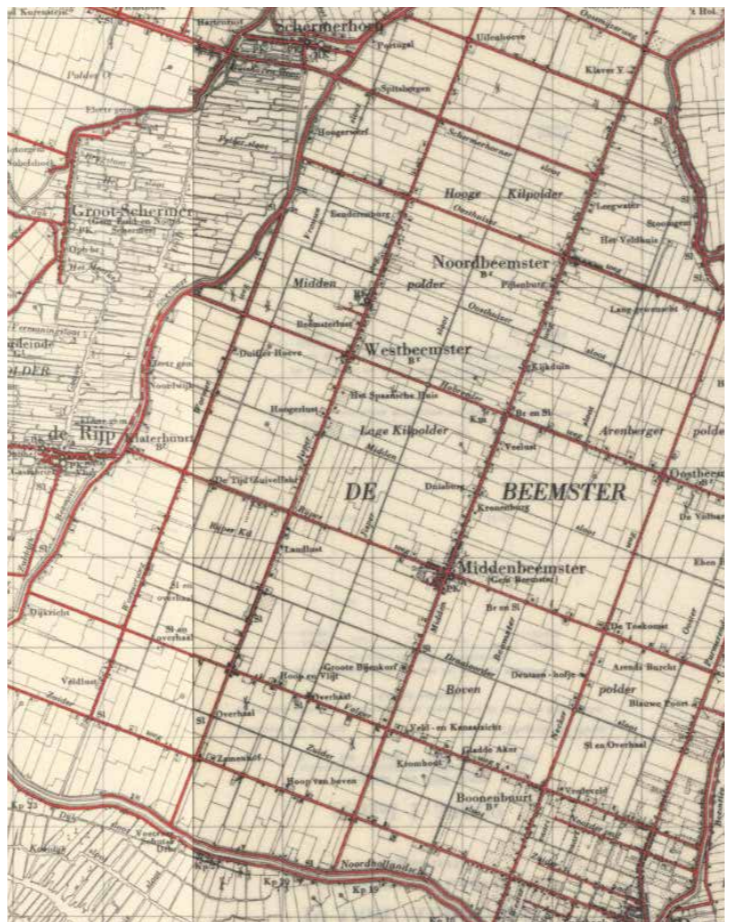


Historisch beeld van de Beemster



1880

Rond het Beemstermeer ringdijk met een ringvaart



1950



2018



Historisch beeld van de kerk aan de Jisperweg met bloeiende fruitbomen in de Beemster



KERK EN PASTORIE



KWALITEITEN

ARCHITECTUUR



KNOTWILGEN LAANTJE



SLOTENPATROON



ZICHTLIJNEN

'T KOETSHUIS

BEGRAAFPLAATS



VOETBALVELDEN

UITZICHT POLDER

1.2 Inventarisatie

Kwaliteiten

Het perceel van 'Parochie Johannes de Doper' is een zeer interessant gebied. Gesitueerd in de cultuurlandschap van wereld-erfgoed droogmakerij De Beemster. De kerk met het naastgelegen klooster van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes vormen een accent aan de Jisperweg.

Het gebied heeft een herkenbare identiteit als onderdeel van het afwisselende, dorpse karakter van de Westbeemster. De bestaande kerk, de pastorie, het 't Koetshuis en de begraafplaats met entree laantje en poort vormen belangrijke elementen op het perceel. Aan de achterzijde van het perceel zijn de voetbalvelden van de West Beemsterse Sport Vereniging gesitueerd. Aan de zuidzijde grenst het perceel aan een kleinschalig woonbuurtje met grondgebonden woningen. Het orthogonale karakter van het perceel en het cultuurlandschap van de Beemster zorgen voor weidse doorzichten en prachtig uitzicht over de polder.

Knelpunten

Het perceel is een groot perceel, de bebouwing is verouderd en in slechte staat. De kerk Johannes de Doper is een Rijksmonument gelegen in het Unesco erfgoed gebied van de Beemster. De kerk met toren dient te worden gerenoveerd. Vanuit de parochie zijn hiervoor geen financiële middelen beschikbaar. De kerk kan aan de erediensten worden onttrokken. De vieringen kunnen worden voortgezet in het nabijgelegen gebouw 't Koetshuis.

Relevant beleid: Structuurvisie

Om de ruimtelijke identiteit van de Beemster te bewaken zijn 11 zogenaamde 'gouden regels' geformuleerd:

1. De Beemster is werelderfgoed en daarom moeten alle nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de criteria van 'Des Beemsters'. Dat houdt in dat elk ruimtelijk initiatief (bebouwing, water, wegen, landschap) opgevat moet worden als ontwerpogave met de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van De Beemster als uitgangspunt.
2. De Beemster is een werkpolder: binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur moet (ruimtelijke en functionele) verandering mogelijk zijn.
3. De hiërarchie in de ruimtelijke structuur is van groot naar klein: van De Beemster als geheel naar het architectonisch detail.

4. De landschappelijke openheid is een belangrijke, maar kwetsbare kwaliteit van De Beemster. De droogmakerij bestaat visueel-landschappelijk uit een aantal 'kamers', begrensd door randen met bebouwing en opgaande beplanting: de dorpen, de beboomde wegen met agrarische erven en de ringdijk. Eventuele verdichting in het buitengebied vindt alleen plaats in dezelfde zones en langs dezelfde weggedelen waar nu bebouwing staat. De openheid van de kamers blijft zo gewaarborgd.
5. Het hiërarchisch opgebouwde watersysteem, lopend vanaf de kavelsloten via het grid van de hoofdafwatering tot de Beemsterringvaart, is de blauwdruk voor de structuur. Dit watersysteem, zoals in kaart vastgelegd op de Kopergravure (1644), moet gerespecteerd worden, zowel het tracé als het dwarsprofiel.
6. De wegen vormen de functionele ontsluitingsstructuur van De Beemster en begrenzen de 'landschappelijke kamers' van de polder. De wegprofielen zijn van essentieel belang: de weg zelf, bermen en eventuele taluds, de doorgaande boomstructuur, flankerende sloten.
7. Het erf is de ordenende bouwsteen van het buitengebied. Erfinrichting en bebouwing zijn onlosmakelijk verbonden met De Beemster als geheel.
8. Bebouwingsstructuren worden vanuit het grotere geheel benaderd: vanuit het landschap naar de bebouwing. De randen van de dorpskernen zijn van groter belang dan de binnengebieden.
9. Middenbeemster is vanuit cultuurhistorisch oogpunt de belangrijkste bebouwde structuur en moet letterlijk als middelpunt van De Beemster herkenbaar blijven.
10. Forten en stolpen worden als gestolde cultuurhistorische artefacten in stand gehouden.
11. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is intensief waar het moet: namelijk op alles wat 'Des Beemsters' is en raakt aan deze Gouden Regels; en neutraal waar het kan: op alle overige aspecten.

Opgaven van 2012 tot 2037

Westbeemster.

In de structuurvisie wordt geconstateerd dat in Westbeemster een aantal problemen om een oplossing vraagt.

- Er is sprake van verkeersproblematiek, waarvan de omvang nog niet objectief is vastgesteld.
- Volgens het Dorpsoverleg Westbeemster bestaat in het dorp behoefte aan betaalbare woningen. Ook hiervoor geldt dat nog niet inzichtelijk is hoe groot de feitelijke behoefte is.
- Binnen de bebouwde kom bevinden zich zes agrarische bedrijven, die als gevolg van steeds verder aanscherpende stankwetgeving zouden worden beperkt in hun eventuele groei. Door de aanwezigheid van agrarische bedrijven in de bebouwde kom zijn eventuele woningbouwplannen tot mislukken gedoemd. Boer en burger "gijzelen" elkaar.
- De katholieke gemeenschap heeft plannen in voorbereiding tot vervreemding van kerkelijke eigendommen ten behoeve van woningbouw, teneinde daarmee de eigen levensvatbaarheid te vergroten. Onderdeel van deze plannen is een aanpassing van het Kerkplein.

Bovenstaande opgaven kunnen alleen in samenhang worden opgelost. Voor de ontwikkeling van Westbeemster moet uitplaatsing van agrariërs gefaciliteerd worden en kan



Uitsnede Bestemmingsplan Middenbeemster en Westbeemster 2013

compenserende woningbouw worden beschouwd als gewenste inbreiding in het dorp. Deze woningbouw zal tevens financieel moeten bijdragen aan verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Omgevingsnota 2012

Plangebied behoort tot het gebiedstype dorpslint (Westbeemster), met een bijzonder regieniveau. Basis voor de criteria zijn de Gouden regels/erfregels. Het gebiedstype dorpslint bestaat uit enkele van oorsprong geheel agrarische linten die door verdichting met burgerwoningen en instellingsgebouwen geleidelijk van karakter veranderd zijn. Aan de zuidkant ligt een dorpsuitbreiding uit de periode na 1945.

De situering van dit complex is binnen de lijnen van de oorspronkelijke verkaveling gebleven. Ook is de oriëntatie op de weg in overeenstemming met die van de lintbebouwing. Het complex onderscheidt zich wel door de wat grotere maat en schaal van de bebouwing in de omgeving. Tussen de bebouwing en de weg liggen voortuinen en voorerven. Binnen de Omgevingsnota zijn criteria voor de ruimtelijke kwaliteit omschreven.

Bestemmingsplan

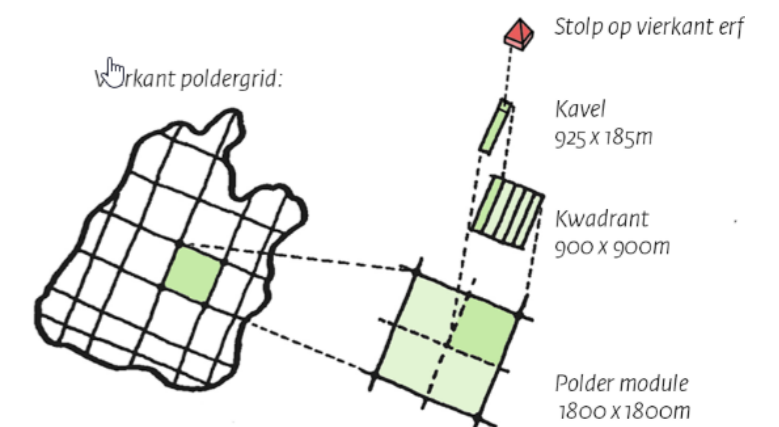
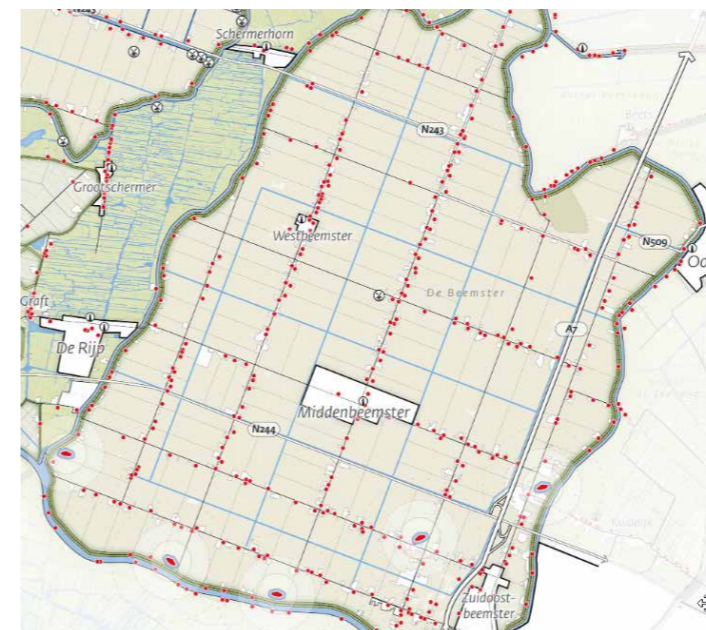
In het bestemmingsplan Middenbeemster en Westbeemster 2013 heeft de Parochie RK. H. Johannes de Doper de bestemming 'Maatschappelijk', met de Functieaanduiding Religie. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Enkel de goot- en bouwhoogte van het 't Koetshuis zijn geduid en mogen niet meer dan respectievelijk 4 m en 7 m bedragen. Voor de ten zuiden van het perceel gelegen woonbuurt geldt voor de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 m en 8/9 m.

De oostzijde van het perceel is bestemd voor 'Recreatie', de aangewezen gronden zijn bestemd voor volkstuinen. Het water ten oosten van het perceel heeft de gebiedsaanduiding 'kopergravesloot', De zijdelingse afstand van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'kopergravesloot', tot de aanwezige kopergravesloten mag niet minder dan 7,2 meter bedragen. De achterzijde, westzijde van het perceel is bestemd voor 'Sport', de gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen met een ondergeschikte horecavoorzieningen in de vorm van een sportkantine.

Leidraad Landschap Provincie Noord-Holland

De landschappelijke karakteristiek van de Beemster wordt gevormd door een raster met gelijkwaardige wegen en vaarten die allemaal beplant zijn. Dit zorgt voor een droogmakerij met zeer herkenbare indeling in vierkanten. Aan de rand zijn de Beemstervierkanten afgekapt door de ringdijk. De geometrische indeling komt op verschillende schaalniveaus terug in sloot- en wegenpatroon, kaveldeling, -inrichting en de bebouwing. De vierkante opzet van de erven met een vaste situering van de boerderijen (stolpen) in de Beemster is uniek.

- behoud van het vierkante raster (grid) van waterlopen, wegen en rechthoekige poldervlak
- behoud van de gelijkwaardigheid van de polderwegen en het transparant houden van (lint) bebouwing langs de wegen
- een eenduidige verschijningsvorm van ringdijk en ringvaart
- het behouden van de openheid van de Beemster, gekenmerkt door transparante kamers
- behoud van monumentale en typerende (stolp)boerderijen en de groene erven





KNELPUNTEN



LEEGSTAND



ONDERHOUD EN FINANCIËN



Bebouwingsconcentratie Landgoed Westen Burg - referentie dorps sfeer Beemster

1.3 Structuur Beemster

Ruimtelijke structuur

Droogmakerij

De Beemster heeft door haar geschiedenis een sterke ruimtelijke identiteit. De droogmakerij is opgebouwd uit elementen als wegen, bomenrijen, watergangen en bebouwing die van klein tot groot een samenhangend geheel vormen. Karakteristiek zijn de openheid, rechtlijnigheid, het strakke ritme, de schaal, de begrenzing door de dijk, de strakke bomenrijen langs de wegen en op de erven en de statige agrarische bebouwing van vroeger. Binnen de grillige contour van de ringdijk is de Beemster opgebouwd uit een heldere grid-structuur van wegen en waterlopen.

Mathematisch landschap

De Beemster wordt gekenmerkt door een orthogonaal wegenpatroon, waarin de wegen in een grid van ongeveer 1.850 meter van elkaar liggen. Het grid is zodoende te verdelen in modules van 1.850x1.850 meter. Op de halve afstand liggen wateringen, die binnen het grid blokken van 925x925 meter vormen, die weer verdeeld zijn in vijf kavels van 185x925 meter. Zodoende is een mathematisch landschap ontstaan dat bestaat uit een aaneenschakeling van zuivere vierkanten. De sloten in de vierkanten zijn veelal ook op een gelijkmatige afstand evenwijdig aan één van de zijden van zo'n vierkant gesitueerd. Langs de gridstructuur zijn losse bebouwingsskorrels ontstaan en een aantal kernen, waarvan de kern Middenbeemster de grootste is.

Lintdorp Westbeemster

Westbeemster is een lintdorp langs de Jisperweg met enkele uitbreidingen aan weerszijden daarvan. Het dorp kent twee bebouwingsconcentraties. De grootste is ontstaan rondom de oude schuilkerk café De Kerckhaen. De kerk van St. Johannes de Doper met pastorie en het voormalige klooster van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes zijn zeer dominant in dit deel van het dorp aanwezig. De andere bebouwingsconcentratie ligt rondom de kruising van de Jisperweg en de Hobrederweg. Hier is, op de locatie van een voormalig transportbedrijf, in 2007 het landgoed Westen Burgh gerealiseerd. Het landgoed is in de stijl van 17e en 18e eeuwse bouwstijl, zoals meerdere lusthoven in de Beemster hebben gestaan. Het bestaat uit een "landhuis", "stallen" en een "t Koetshuis". In het "landhuis" komen 12 appartementen. De "stallen" herbergen 9 woningen en het "t Koetshuis" bestaat uit 4 riante herenhuizen.

Verkeer

De verkeerskundige hoofdstructuur van Middenbeemster wordt gevormd door de wegen die het assenkruis vormen de Middenweg en de Rijperweg. Daarnaast maakt de Bamestraweg aan de zuidwestkant van de kern, buiten het plangebied, onderdeel uit van de verkeerstructuur. De overige wegen hebben een ondergeschikt karakter als buurtontsluiting. In Westbeemster wordt de hoofdverkeerstructuur gevormd door de Jisperweg.

Groen

Middenbeemster is ruim opgezet. In alle buurten zijn ruimschoots groenvoorzieningen aanwezig. Ook veel woonstraten worden begeleid door bomenrijen aan één of twee zijden van de weg. Het groen draagt hiermee bij aan het dorps karakter van de kern. Ook Westbeemster heeft een groen en dorps karakter. Dit wordt versterkt door alle doorzichten naar het achterliggende landelijk gebied.

Functies Westbeemster

Westbeemster heeft voornamelijk een woonfunctie. Nabij de kerk, een rijksmonument, in het noordelijk deel zijn het dorps huis/-café De Kerckhaen en een basisschool (Lourdesschool) gevestigd. Achter de school liggen de velden van de voetbalvereniging WBSV.

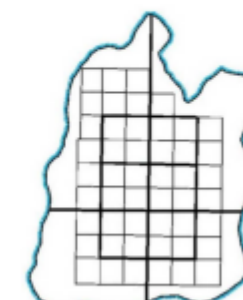
Middenweg en Middensloot



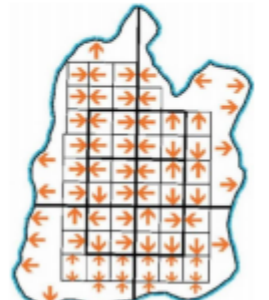
'ideale vierkanten'



polderblokken



oriëntatie kavels



Ontwerp in onderdelen van de Beemster

1.4 Beemster erven

Bebouwing structuur

Het Beemster erf (Omgevingsnota 2012)

De Beemster erven worden traditioneel omgeven door sloten en bomen waardoor elk erf zich langs de weg manifesteert als een ruimtelijke eenheid. Soms zijn de inrichting en opzet van het erf –of een deel daarvan- terug te voeren op historische inrichtingsprincipes, mede gebaseerd op de renaissance idealen. Uiteraard is de hedendaagse agrarische bedrijfsvoering nu sterk leidend bij de erfinrichting. Er is meer verhard oppervlak gekomen en de achterkant, gericht naar het agrarisch gebied, is vrij van singelbeplanting.

Op de erven is oorspronkelijk de ordening van de polder voortgezet. De erven liggen op de kop van rechthoekige kavels, soms nog de basiskavels van 185 bij 926 meter. De vorm is daarmee die van een langwerpige rechthoek tot min of meer vierkant. De boerderijen, ook weer vierkant of langwerpig rechthoekig, staan midden op het perceel, met de zijgevels evenwijdig aan de perceelsgrenzen. Het erf kent een duidelijke zonering. Het voorerf is van oudsher bestemd voor het hoofdgebouw, aan voor- en zijkanten omringd door een representatieve tuin. Soms is ook een boomgaard aangeplant.

De hoofdwooning, meestal een stolpboerderij, staat evenwijdig aan de sloten en ook recht ten opzichte van de weg. Rijkere boeren en burgers konden het zich veroorloven om meer bouwland op te offeren aan het erf. Zij bouwden als teken van welstand hun stolp of woning verder naar achteren. Deze herenboerderijen of buitenhuizen zijn meestal imposanter dan de normaalstolp, met luxer gevelbekleding en voorerfplanting. Achter het voorerf ligt een overgangszone waarin het arbeidsintensieve en gemengde gebruik plaatsvindt en waar kleinere bedrijfsgebouwen staan. Daar weer achter is het bedrijfserf met de grotere bedrijfsgebouwen. De oorspronkelijke positie van de bijgebouwen, is net als die van het hoofdgebouw evenwijdig aan de perceelsgrenzen.

Nieuwe erven (Omgevingsnota 2012)

Principes op macroniveau

1. voorkeur voor vergroten en/of herstructureren van bestaande erven boven aanleg van nieuwe erven
2. het historische occupatiepatroon voortzetten
3. vrije doorzichten over de weilanden en de akkerlanden handhaven, op het nieuwe erf is minimaal één doorzicht naar het achterliggende landschap

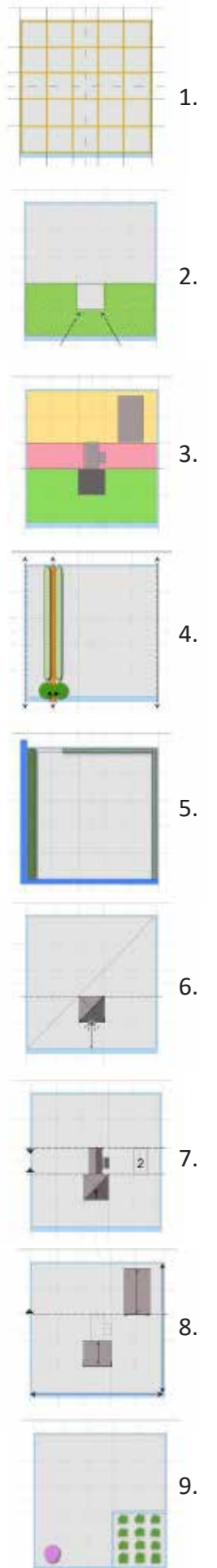
Uit het historisch occupatiepatroon volgen deze criteria:

- nieuwe erven voegen zich in de bestaande bebouwingsstructuur (langs één zijde van de weg; in de Beemster altijd aan de kopse kant van de kavels). Het principe van de vrije doorzichten leidt tot de laatste criteria:
1. mathematische organisatie. De relatie tussen mens/gebruik en ruimte wordt historisch via een geometrisch matenstelsel afgewikkeld;

2. open representatieve voortuin, tot aan de achtergevel van de woning/boerderij vrij van (bij)gebouwen. Over de tuin heeft men vanaf de weg vrij zicht op de pronkgevel van de boerderij/woning;
3. zonering in gebruik: het voorerf is tuin. Direct achter de achtergevel is een overgangszone waarin het arbeidsintensieve en gemengde gebruik plaatsvindt. Vervolgens staan achterop het erf de grotere bedrijfsgebouwen;
4. erfpad, brug, entreemarkering en bomenlaan, in de vorm van achtereenvolgens kavelbrug, poort (met hek), poortwachters (bomen) en een recht erfpad met zicht op het achterliggende landschap;
5. afbakening van het erf door een sloot en streekeigen erfbeplanting vaak bestaand uit een enkele bomenrij op de rand van het erf. Alle bouwwerken zijn compact gesitueerd binnen het bouwvlak;
6. hoofdgebouw: stolp (of woning) met pronkgevel. Karakteristiek is de positionering van het hoofdgebouw in een vooruitgeschoven positie voor op, en historisch gezien gecentreerd op het erf. Het hoofdgebouw heeft vaak een architectonisch verbijzonderde voorgevel;
7. kleine bijgebouwen direct achter achtergevel. In een overgangszone direct achter het hoofdgebouw staan de kleinere bijgebouwen en/of bedrijfsgebouwen. Soms een aangebouwde stal (staart), soms vrijstaande bouwwerken; steeds ruimtelijk in balans met de woning;
8. grote bijgebouwen achter op het erf. De vaak vrij recente, grote bedrijfsgebouwen zijn op enige afstand van de woning gesitueerd en in directe verbintenis met het (productie) landschap;
9. boomgaard en solitaire bomen. Verspreid komen erven voor met een fraaie boomgaard voor op het perceel. Soms met eigen sloot omgeven. Ook zijn prachtige monumentale bomen op het voorerf geplaatst.

Buitenplaats erf

Het karakteristieke Buitenplaats erf was veel groter dan de boerenerven en rechthoekig van vorm. Het landhuis werd omringd door bijgebouwen, siertuinen en parken. De inrichting was speciaal ontworpen om met familie en vrienden te kunnen genieten van het buitenleven. Er waren modieuze elementen zoals theekoepeltjes, bruggetjes en zitjes.





Combinatie van een sierlijk poorthek, laan met doorzicht en laanbomen



Authentieke stolpboerderij met staart (uitbouw stal achter) en karakteristieke bomenrij op de erfranden langs de sloot. De stolp is zichtbaar tussen de bomen door.



Kenmerkend zijn de kilometers lange bomenrijen langs de wegen. Zij versterken de rechte lijnen van de droogmakerij en vormen als het ware de 'wanden' van de polderkamers.



Solitaire boom op het voorerf.



Zoom van kruidachtige planten



Formeel voorerf

2. Visie

De analyse van de Beemster heeft ertoe geleid dat de karakteristiek van de Beemster en het Beemster erf dienen als inspiratiebron voor schetsmodellen.

Karakteristiek Beemster:

- droogmakerij
- rechtlijnigheid /mathematisch landschap
- grid-structuur van wegen en waterlopen
- strakke bomenrijen langs de wegen
- losse bebouwingskorrels
- Beemster erven
- statige agrarische bebouwing

Karakteristiek Westbeemster:

1. Westbeemster, een lintdorp langs de Jisperweg
2. dominante bebouwingsconcentratie
 - 2a. Kerk St. Johannes de Doper
 - 2b. Pastorie
 - 2c. 't Koetshuis
 - 2d. voormalig klooster Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes
3. begraafplaats
4. karakteristiek entree wilgenlaantje met poort
5. groen en dorps karakter, met doorzichten naar het achterliggende landelijk gebied
6. Woonbuurtje met overwegend woonfunctie
7. velden voetbalvereniging WBSV
8. basisschool (Lourdesschool)

Karakteristiek Beemster erven:

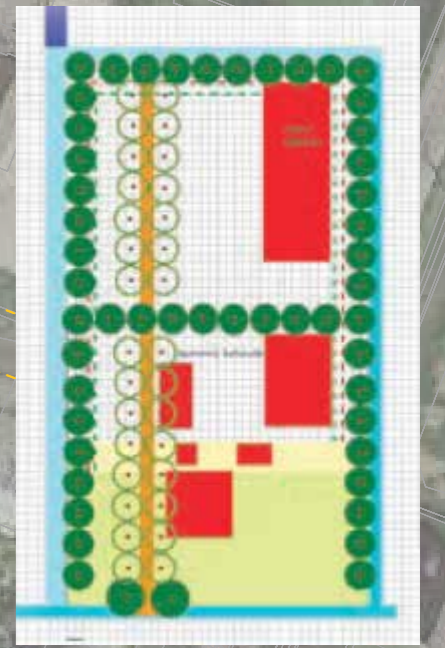
9. omgeven door sloten en bomen
10. ruimtelijke eenheid, erven met oorspronkelijk ordening van de polder

Zonering erf

11. mathematische organisatie
12. voorerf representatieve deel van het erf, bestemd voor het hoofdgebouw, kerk St. Johannes de Doper (moestuin, bleekveld en boomgaard of weelderig ingericht met fraaie sierperken en enkele exotische planten)
13. overgangszone waar gemengde gebruik plaatsvindt met kleinere bedrijfsgebouwen
14. achtererf is het bedrijfserf met de grotere bedrijfsgebouwen
15. doorzicht over erfpad of laan op het achterliggende landschap
16. afbakening van randen van het erf door een sloot en streekeigen erfbeplanting bestaat uit een enkele bomenrij op de rand van het erf
17. speciale aandacht voor de 'kopergravuresloot' (afstand bebouwing 7,2 meter)
18. indeling diversiteit aan groenstructuren boomgaard, siertuin, moestuin, dwaalbos met slingerpaden, prieeltjes en kleine tuinhuisje
19. behoud aanwezig parkeervoorziening

**uitwerking 2 varianten; behoud veld voetbalvereniging WBSV of opnemen in de ontwikkeling





Indeling Beemster erf

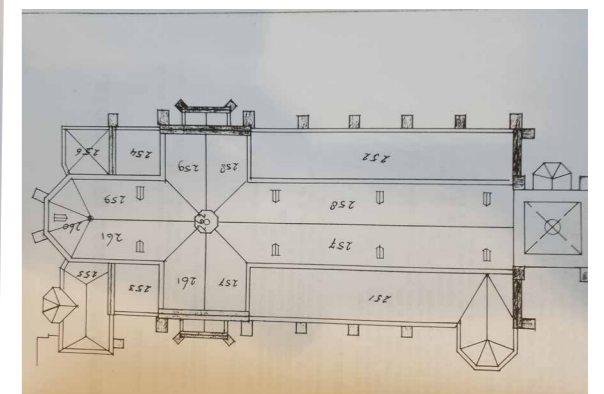
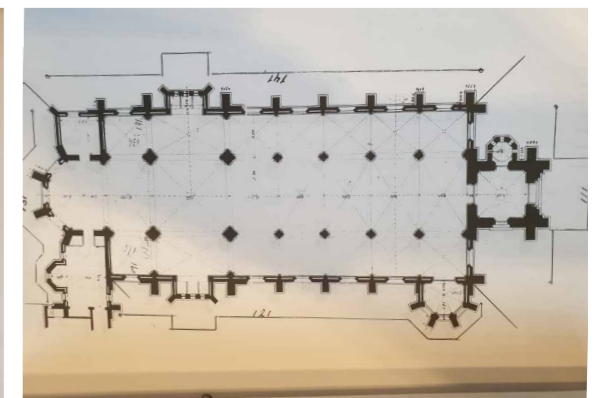
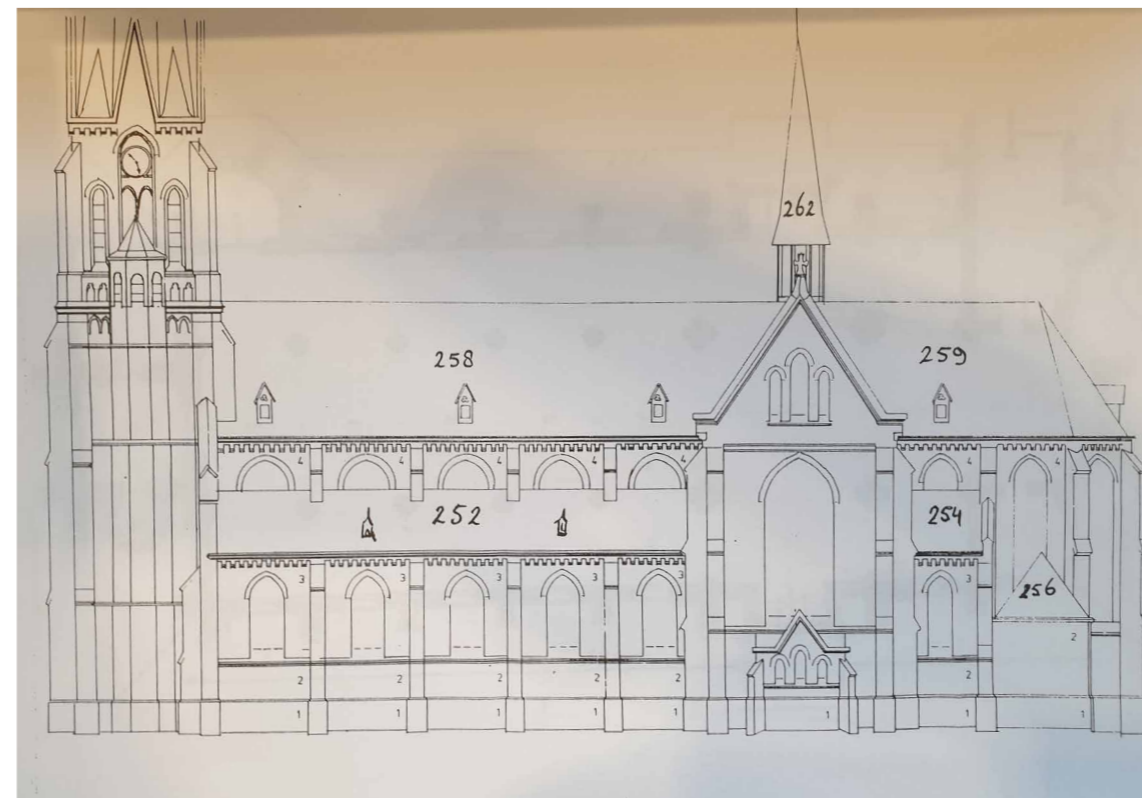
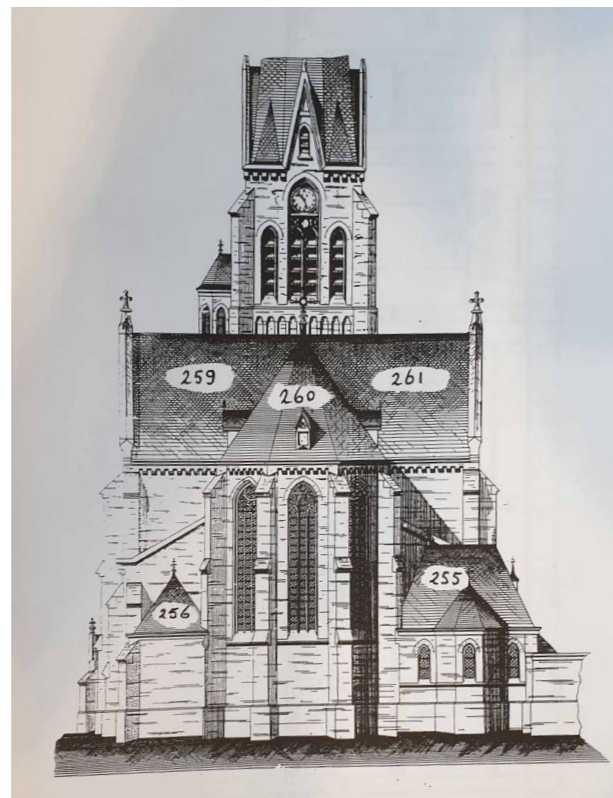
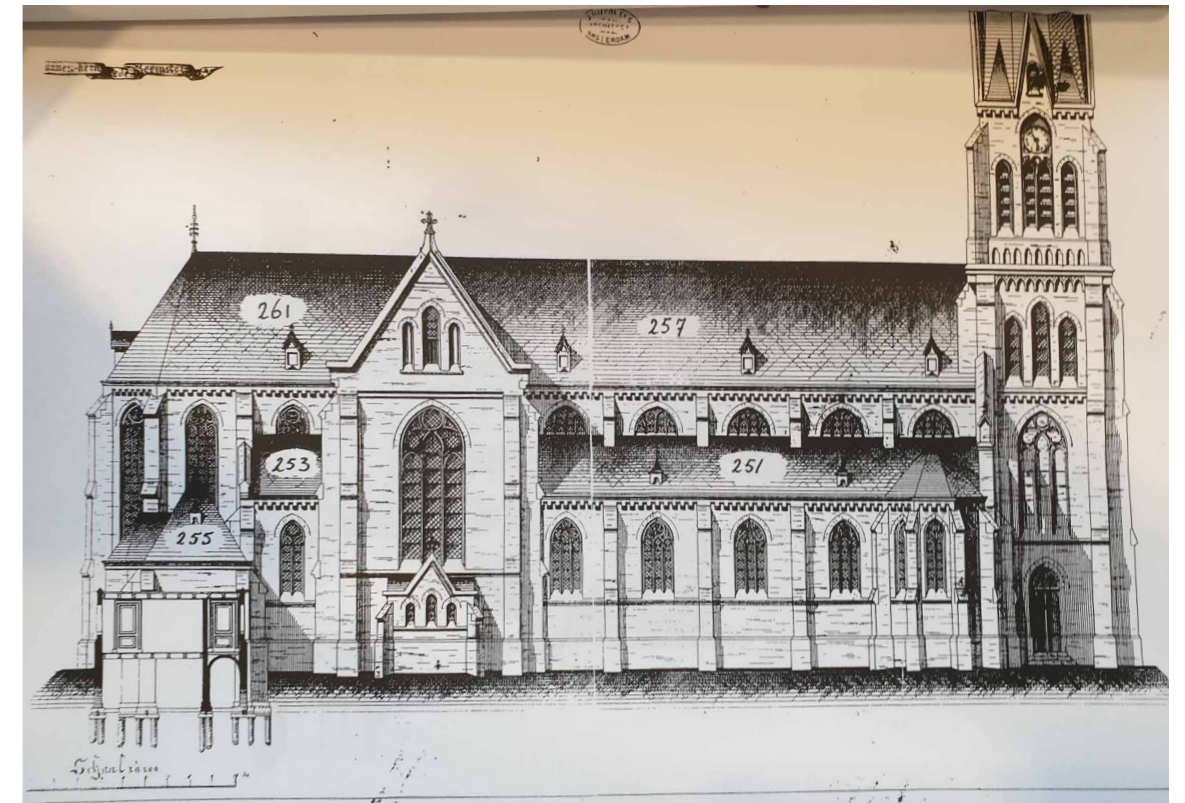


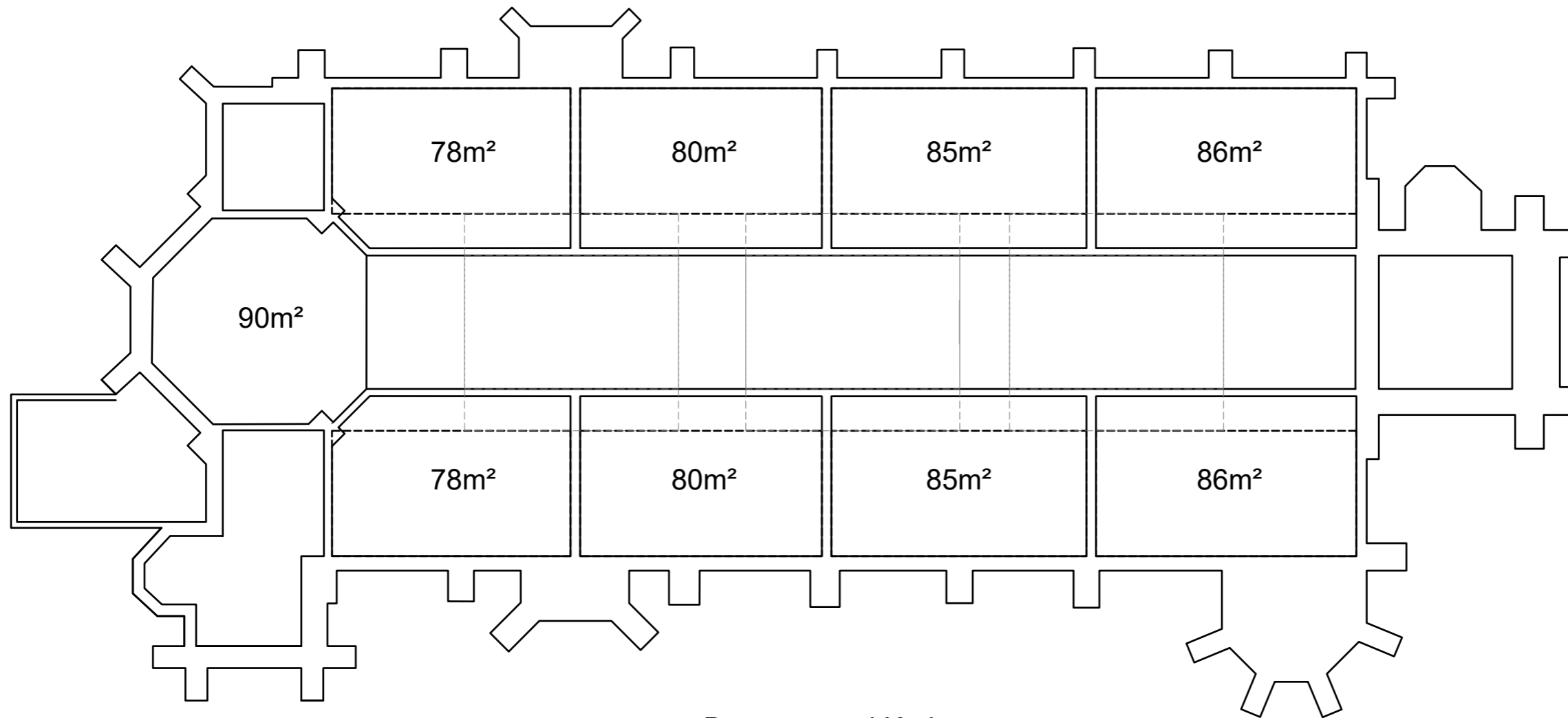
3. Kerk St. Johannes de Doper

Ontwikkeling kerk

Onderzoek naar het inpassen van appartementen in de huidige kerk, een prachtig Rijksmonument.

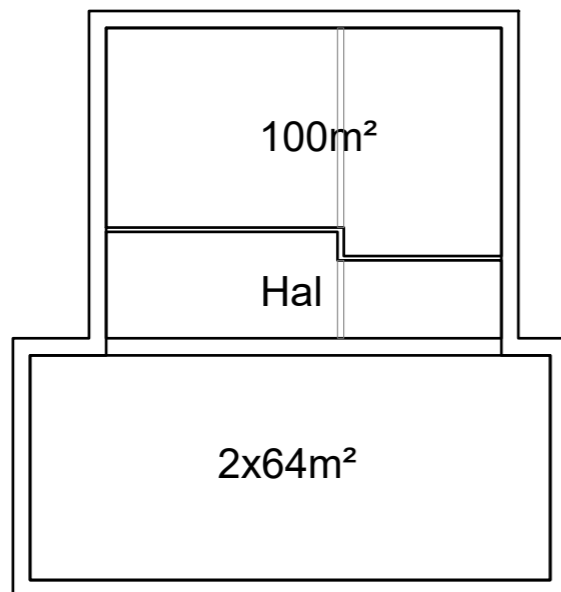
- In de kerk zijn in totaal 12 appartementen gerealiseerd.
9 appartementen gesitueerd over 2 lagen (beganegrond en 1e verdieping) en 3 appartementen over de 2e en 3e verdieping.
- Parochiehuis gaat uit van 3 of 4 appartementen.





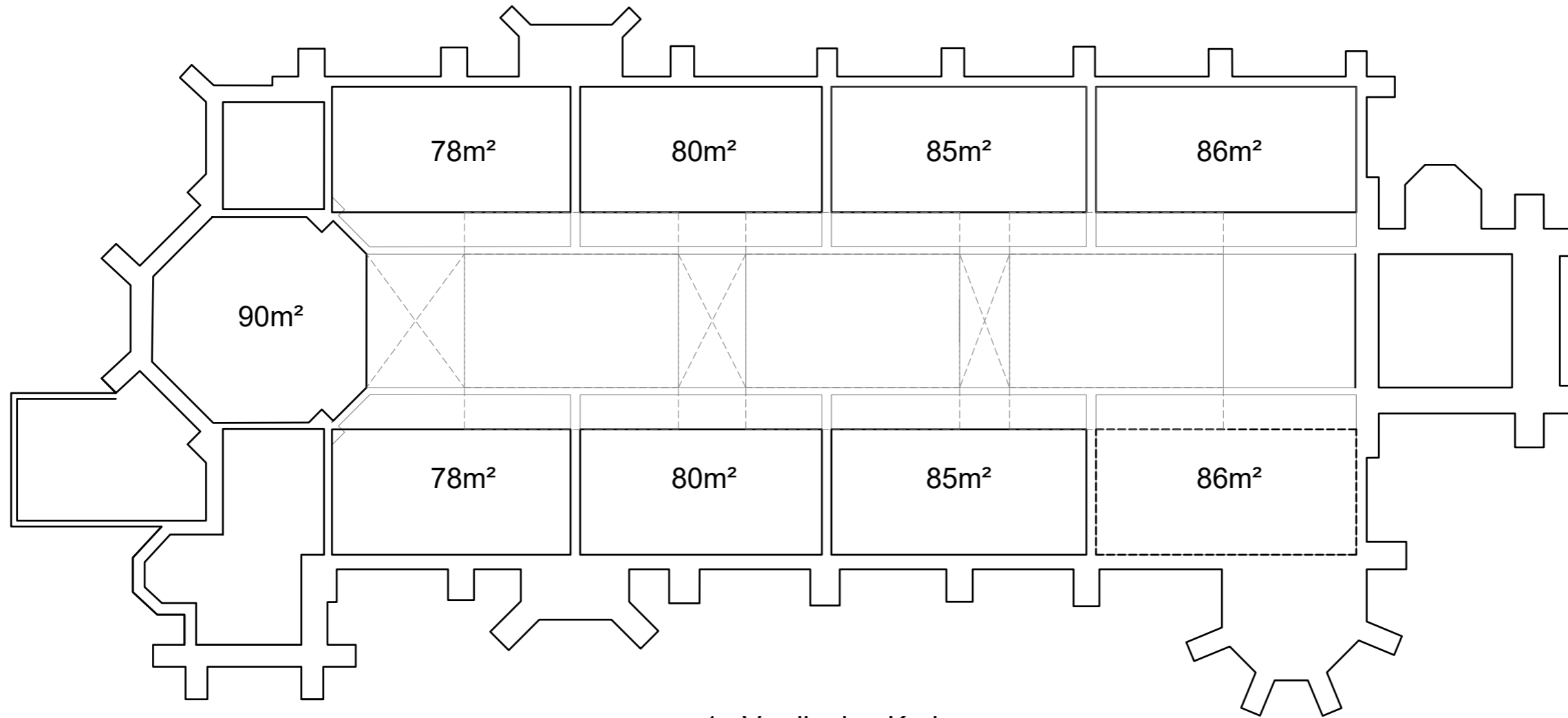
Beganegronde Kerk

9 appartementen over 2 bouwlagen

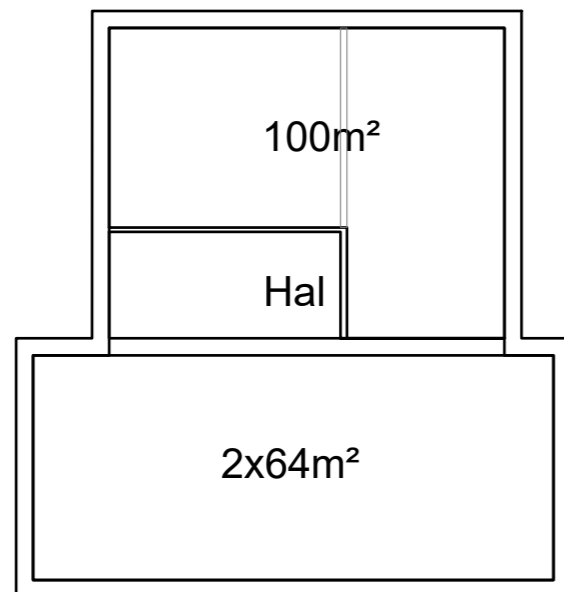


Begane grond Pastorie

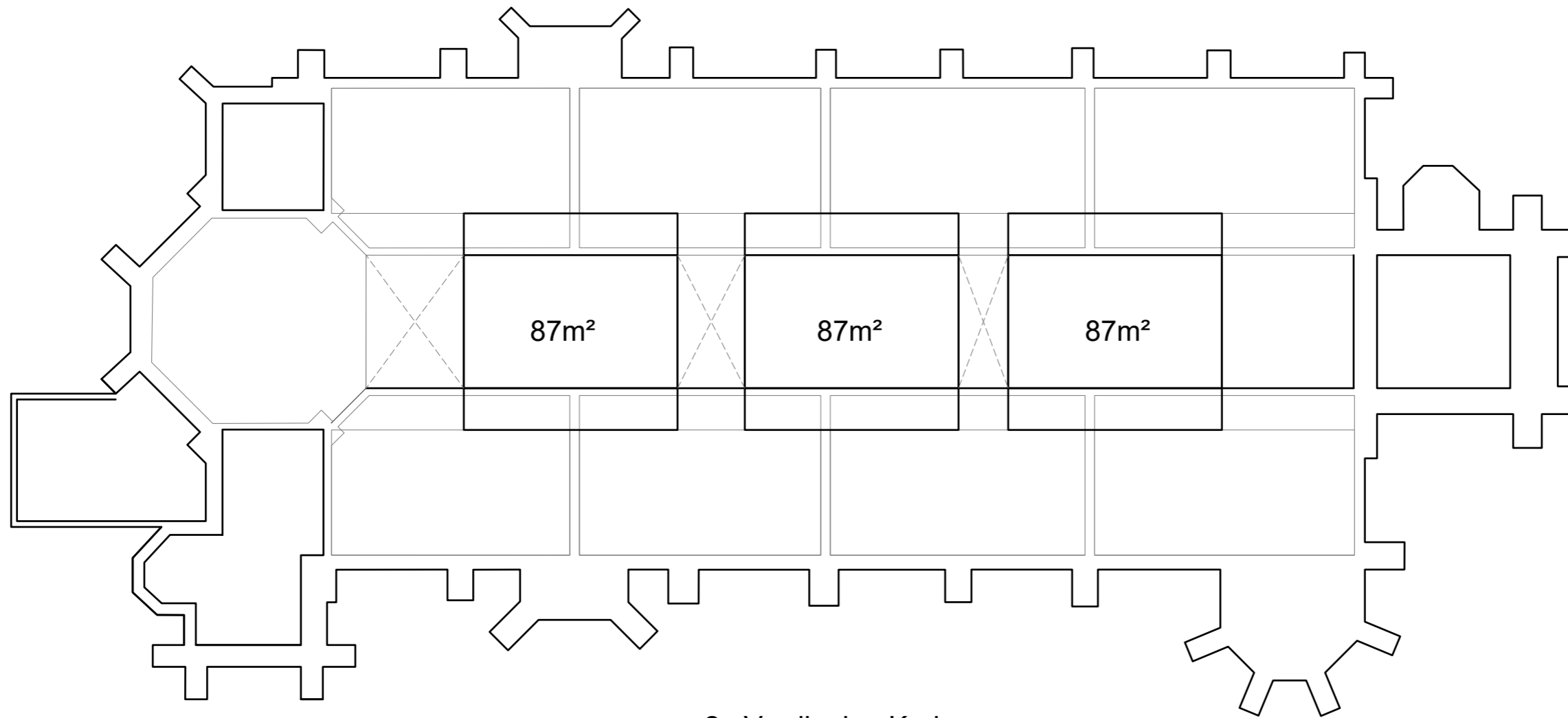
2 appartementen over 2 bouwlagen
of 1 x 100m² + 2 x 64m² Appartementen



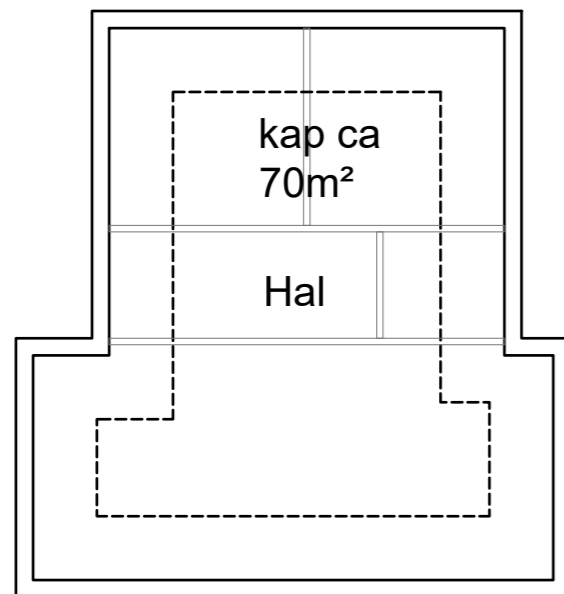
1e Verdieping Kerk
Appartementen volgens begane grond



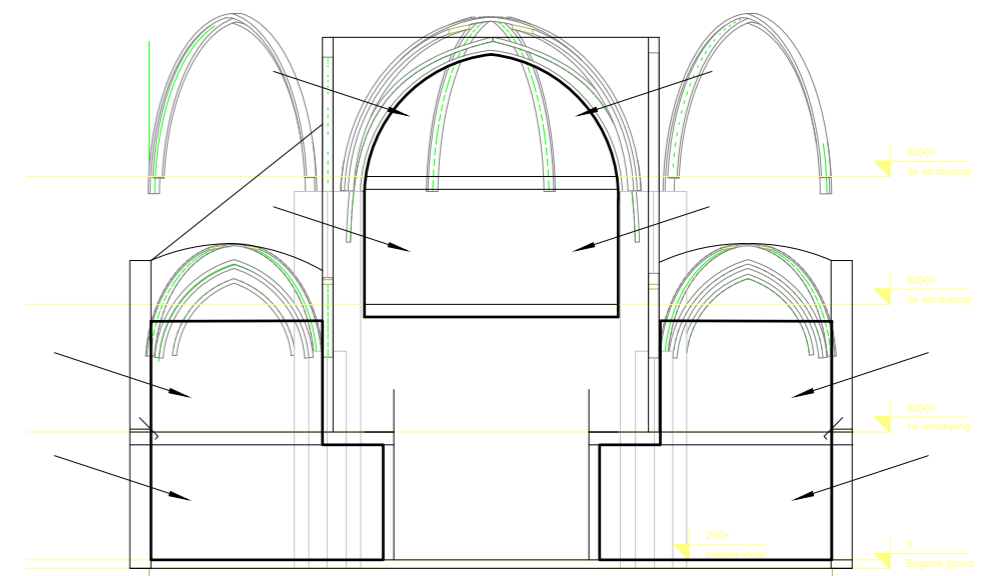
1e Verdieping Pastorie
Appartementen volgens begane grond



2e Verdieping Kerk
3 appartementen over 2 bouwlagen



2e Verdieping Pastorie
1 appartement in de Kap



4. Schetsmodellen

Nieuw woonerf

Het plangebied is gesitueerd in de Beemster met zijn karakteristieke erven. Nieuwe woningen zijn ingepast in de vorm van grote schuren en enkele kapbergschuren. De bebouwing vormt een nieuw erf. Het plangebied is toegankelijk via het huidige parkeerterrein, er is ook een mogelijkheid tot ontsluiting via de aangrenzende woonbuurt. De noordelijke inpassing is toegankelijk via het voormalige klooster. De kerk Johannes de Doper en het parochiehuis met in totaal 16 appartementen vormen het accent op het representatieve voorerf. Aanwezige waardevolle elementen zijn in de planvorming ingepast zoals de begraafplaats met knotwilgen laantje, voetbalveld(en) ed.. Het nieuwe erf houdt rekening met de karakteristieken van een erf o.a.:

- representatief voorerf
- achtererf met grotere schuren met woningen
- doorzicht over het erfpad
- omkading van het erf met erfbeplanting
- aandacht voor de 'kopergravesloot'
- erfinrichting als woonlandschap voor groen wonen en leven

Nieuw woonerf - variant B



Nieuw woonerf - variant A



NIEUW WOONERF - variant A

programma	norm	aantal pp	plan pp
I 12 appartementen kerk	1,5	18	
4 appartementen parochie	1,9	8	
II 3 grond gebonden hofwoning	1,8	5	31
2 app (middelduur)	1,5	3	
III 8 grond gebonden hofwoning	1,8	14	17
2 app (middelduur)	1,5	3	
IV 14 grond gebonden hofwoning	1,8	25	
2 app (middelduur)	1,5	3	32
47		80	80

NIEUW WOONERF - variant B

programma	norm	aantal pp	plan pp
I 12 appartementen kerk	1,5	18	
4 appartementen parochie	1,9	8	
II 3 grond gebonden hofwoning	1,8	5	35
2 app (middelduur)	1,5	3	
III 8 grond gebonden hofwoning	1,8	14	17
2 app (middelduur)	1,5	3	
31		51	52



Woonbuurtje

Het model gaat uit van het creëren van een nieuw kleinschalig woonbuurtje refererend aan het naast gelegen kleinschalige buurtje. Uitgangspunt voor de beeldvorming is het dna van de Beemster een landelijke stijl. Het buurtje is toegankelijk via het huidige parkeerterrein, er is ook een mogelijkheid tot ontsluiting via de aangrenzende woonbuurt. De noordelijke inpassing is toegankelijk via het voormalige klooster. De kerk Johannes de Doper en het parochiehuis met in totaal 16 appartementen vormen het accent op het representatieve voorerf. Aanwezige waardevolle elementen zijn in de planvorming ingepast zoals de begraafplaats met knotwilgen laantje, voetbalveld(en) ed. Het model houdt rekening met:

- representatief voorerf
- omkading van het erf met erfbeplanting
- aandacht voor de 'kopergravuresloot'

Woonbuurtje - variant B



Woonbuurtje - variant A



WOONBUURTJE - variant A

programma	norm	aantal pp	plan pp
I 12 appartementen kerk	1,5	18	
4 appartementen parochie	1,9	8	
II 5 grond gebonden hofwoning	1,8	9	27
III 10 grond gebonden hofwoning	1,8	18	19
IV 4 vrijstaande woningen	0,3	1	
10 grond gebonden hofwoning	1,5	15	23
45		69	69

WOONBUURTJE - variant B

programma	norm	aantal pp	plan pp
I 12 appartementen kerk	1,5	18	
4 appartementen parochie	1,9	8	
II 5 grond gebonden hofwoning	1,8	9	35
III 10 grond gebonden hofwoning	1,8	18	19
31		53	54



Kloosterhof

De bebouwingsconcentraties; kerk St. Johannes de Doper met pastorie en het voormalige klooster van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes zijn zeer dominant. Kijkend naar de karakteristiek van deze bebouwing, kerk met pastorie en het voormalige klooster vormt dit een inspiratie voor het model Kloosterhof. Het model gaat uit van bebouwing gesitueerd rondom een hof, refererend aan een kloostertuin met kloostergang en hiermee het creëren van inspirerende hofjes. Sterke mate van ontmoeting, rust en groene weelde. Bebouwing afwisselend in hoogte met diversiteit aan kappen in traditionele en hedendaagse architectuur. Het kloosterhof is toegankelijk via het huidige parkeerterrein, er is ook een mogelijkheid tot ontsluiting via de aangrenzende woonbuurt. De noordelijke inpassing is toegankelijk via het voormalige klooster. De kerk Johannes de Doper en het parochiehuis met in totaal 16 appartementen vormen een accent op het representatieve kloosterhof. Aanwezige waardevolle elementen zijn in de planvorming ingepast zoals de begraafplaats met knotwilgen laantje, voetbalveld(en) ed. Het model houdt rekening met:

- representatief voorerf
- omkading van het erf met erfbeplanting
- aandacht voor de 'kopergravuresloot'

Klooster - variant B



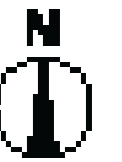


KLOOSTER - variant A

programma	norm	aantal pp	plan pp
I 12 appartementen kerk	1,5	18	
4 appartementen parochie	1,5	6	
II 6 grond gebonden hofwoning	1,8	11	27
III 12 grond gebonden hofwoning	1,8	22	22
IV 22 grond gebonden hofwoning	1,5	33	40
56		89	89

KLOOSTER - variant B

programma	norm	aantal pp	plan pp
I 12 appartementen kerk	1,5	18	
4 appartementen parochie	1,5	6	
II 6 grond gebonden hofwoning	1,8	11	35
III 12 grond gebonden hofwoning	1,8	22	22
34		56	57



Modern erf

Het plangebied is gesitueerd in de Beemster met zijn karakteristieke erven. Nieuwe woningen zijn ingepast in de vorm van grote moderne schuurwoningen. Binnen het model is een mix aanwezig van grote vrijstaande schuurwoningen gecombineerd met twee-, of drie aan elkaar gekoppelde schuurwoningen. De bebouwing vormt een nieuw modern erf. Het plangebied is toegankelijk via het huidige parkeerterrein, er is ook een mogelijkheid tot ontsluiting via de aangrenzende woonbuurt. De noordelijke inpassing is toegankelijk via het voormalige klooster. De kerk Johannes de Doper en het parochiehuis met in totaal 16 appartementen vormen een accent op het representatieve voorerf. Aanwezige waardevolle elementen zijn in de planvorming ingepast zoals de begraafplaats met knotwilgen laantje, voetbalveld(en) ed.. Het nieuwe erf houdt rekening met de karakteristieken van een erf o.a.:

- representatief voorerf
- achtererf met grotere schuren met woningen
- doorzicht over het erfpad
- omkading van het erf met erfbeplanting
- aandacht voor de 'kopergravesloot'
- erfinrichting als woonlandschap voor groen wonen en leven

Modern erf - variant B



Modern erf - variant A



MODERN ERF - variant A

programma	norm	aantal pp	plan pp
I 12 appartementen kerk	1,5	18	
4 appartementen parochie	1,9	8	
II 3 grond gebonden hofwoning	1,8	5	24
III 3 vrijstaande woningen	0,3	1	4
IV 3 vrijstaande woningen	0,3	1	
5 grond gebonden hofwoning	1,5	8	14
30		40	42

MODERN ERF - variant B

programma	norm	aantal pp	plan pp
I 12 appartementen kerk	1,5	18	
4 appartementen parochie	1,9	8	
II 3 grond gebonden hofwoning	1,8	5	31
III 3 vrijstaande woningen	0,3	1	4
22		32	35



Vrijstaande buitenhuizen

Inspiratiebron vormt het karakteristieke Buitenplaats erf in de Beemster met landhuis omringd door bijgebouwen, siertuinen en parken. De oorspronkelijke erf inrichting vormt is speciaal ontworpen om met familie en vrienden te kunnen laten genieten van het buitenleven. Er zijn modieuze elementen zoals theekoepeltjes, bruggetjes en zitjes. Grote vrijstaande landhuizen zijn ingepast op zeer royale kavels van ca. 1000 tot 1400 m². Het plangebied is toegankelijk via het huidige parkeerterrein, er is ook een mogelijkheid tot ontsluiting via de aangrenzende woonbuurt. De noordelijke inpassing is toegankelijk via het voormalige klooster. De kerk Johannes de Doper met 12 appartementen vormt het accent op het representatieve voorerf. De parochie is in dit model een groot vrijstaande landhuis. Aanwezige waardevolle elementen zijn in de planvorming ingepast zoals de begraafplaats met knotwilgen laantje, voetbalveld(en) ed. Het model houdt rekening met:

- representatief voorerf
- omkading van het erf met erfbeplanting
- aandacht voor de 'kopergravuresloot'

Vrijstaande buitenhuizen - variant B



Vrijstaande buitenhuizen - variant A



VRIJSTAANDE BUITENHUIZEN - variant A

programma	norm	aantal pp	plan pp
I 12 appartementen kerk	1,5	18	
1 parochiewoning	1,9	2	
II 1 vrijstaande woningen	1,9	2	15
III 2 vrijstaande woningen	0,3	1	4
IV 3 vrijstaande woningen	0,3	1	4

19

23

23

VRIJSTAANDE BUITENHUIZEN - variant B

programma	norm	aantal pp	plan pp
I 12 appartementen kerk	1,5	18	
1 parochiewoning	1,9	2	
II 1 vrijstaande woningen	1,9	2	19
III 2 vrijstaande woningen	0,3	1	4

16

22

23



5. Duurzame planvorming

Binnen de modellen kan gezocht worden naar een duurzame planvorming.
Gedacht kan worden aan:

Minimale energiebehoefte

- Duurzaamheid bouwen in hout en de toepassing van natuurlijke en goed isolerende materialen.
- Groene daken, groene gevels.
- Water bergen en hergebruiken.
- Energiebehoefte woningen minimaal. De benodigde energie wordt duurzaam opgewekt, o.a. zonnepanelen.
- Geheel elektrische woningen.

Gezonde woning en omgeving

- Woningen bijzonder gezond met gebalanceerde ventilatie en lagetemperatuurverwarming.
- (Gemeenschappelijk) voedselbos, fruituin, moestuin, eetbare bloemen
- Erf als woonlandschap voor groen wonen en leven. Mogelijkheid zoeken naar balans tussen privé en collectief.

Betrokkenheid

- Nieuwe bewoners vanaf het allereerste begin meebeslissen over de inrichting van het woonlandschap.
- Sociale duurzaamheid stimuleren.



Voedselbos



Fruittuin



Groen wonen /leven



Eetbare bloemen /geur



Fruittuin



Groene daken /zonnepanelen



Groene gevels



Fruittuin



bloemenvelden



Moestuïn



Solitaire eetbare Walnoot



Boomgaard



Siertuinen



buroURSEM architectuur stedenbouw interieur
Breeuwhamer 2a
1648 HG De Goorn
T 0229 54 2606
info@buroURSEM.nl
www.uburoURSEM.nl