

Inrichtingsplan Stichting Beemsterbron te Zuidoostbeemster

2020



Inrichtingsplan Stichting Beemsterbron te Zuidoostbeemster

Zuiderweg 52b, Beemster

N. Schuurman

2020

Afdeling

Onderzoek en Advies

Opdrachtgever

Stichting Beemsterbron

Afbeelding voorpagina:

J. Hibma

Projectnummer

M-OA-20—50500.66

© Natuurlijke Zaken

De zakelijke dienstverlening van Landschap Noord-Holland

Postbus 222

1850 AE Heiloo

088-0064400

www.natuurlijkezaken.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
1 Inleiding	6
2 Gebiedsbeschrijving	6
2.1 Ligging	6
2.2 Ontstaansgeschiedenis	7
3 Ruimtelijk	9
3.1 Ruimtelijke kaders	9
3.2 Kernwaarden van het Beemstererf	10
3.3 Huidige situatie Zuiderweg 52b	11
4 Erfinrichtingsplan	13
5 Referentie- en sfeerbeelden	17

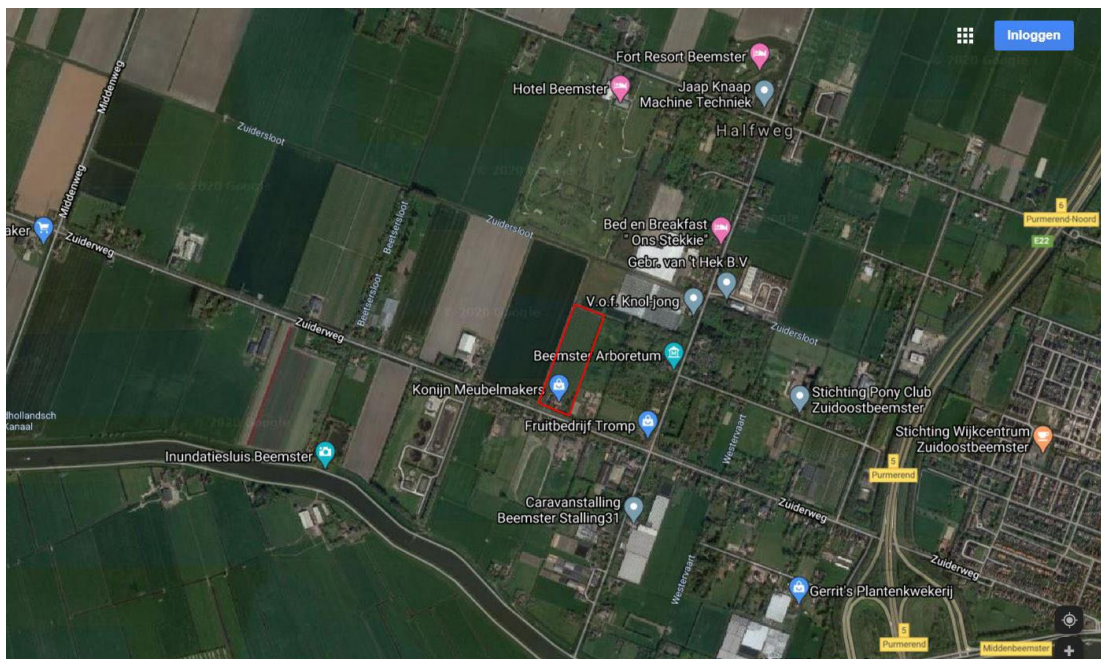
1 Inleiding

Aan de Zuiderweg 52 b is 'Konijn Meubelmakers, Beemster School voor Meubelmaken' gevestigd. De heer Konijn heeft een initiatief in het leven geroepen om aan de Zuiderweg een ecologisch centrum voor educatie en een ecologische werkgemeenschap te vestigen, de Beemsterbron. Hij is voornemens om naast de twee bestaande bedrijfsgebouwen voor de nieuwe activiteiten een nieuw gebouw op het perceel te plaatsen. Voor de inpassing van dit gebouw is krachtens het bestemmingsplan een inrichtingsplan nodig. Hij heeft Natuurlijke Zaken van Landschap Noord-Holland verzocht dit inrichtingsplan te maken.

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ligging

Het erf aan Zuiderweg 52b is gelegen in droogmakerij de Beemster, in het landelijk gebied net buiten het dorp Zuidoostbeemster.



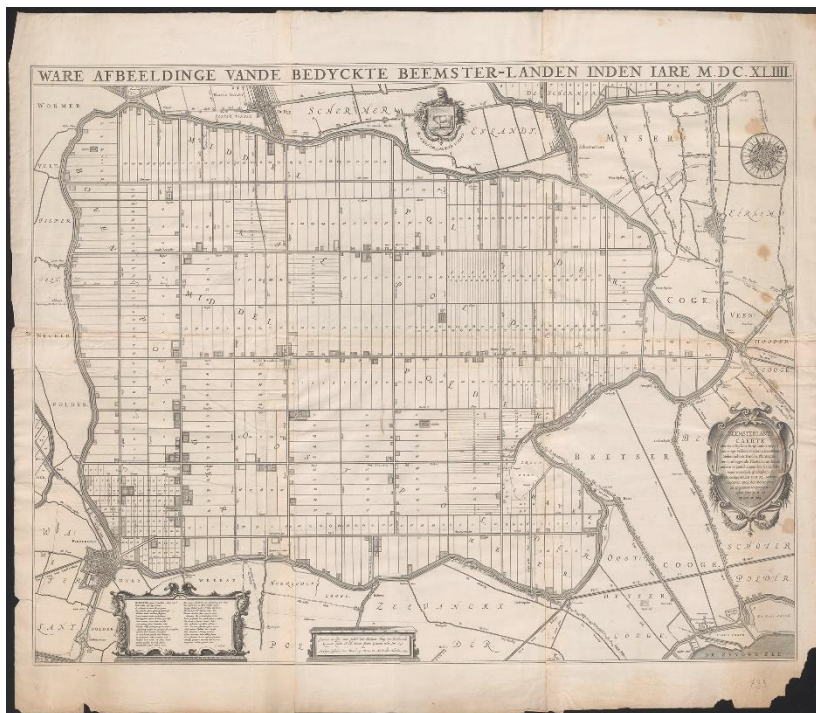
Figuur 1 luchtfoto met ligging van Zuiderweg 52 b rood omlijnd

Langs de Zuiderweg vinden we lintbebouwing. Het gebied is van oudsher gericht op Purmerend en kleinschaliger van opbouw dan de rest van de Beemster. Hoe dichterbij de dorpskern toe hoe dichter ook de bebouwing is. Deze bestaat uit een mix van burgerwoningen, boerenerven (met veel fruittelers) en bedrijvigheid. Zuiderweg 52b ligt op de grens van dichte bebouwing en de openheid van het buitengebied.

Sinds 1995 is Konijn Meubelmakers gevestigd op het voormalig fruittelersbedrijf en sinds 2008 de School voor Meubelmaken..

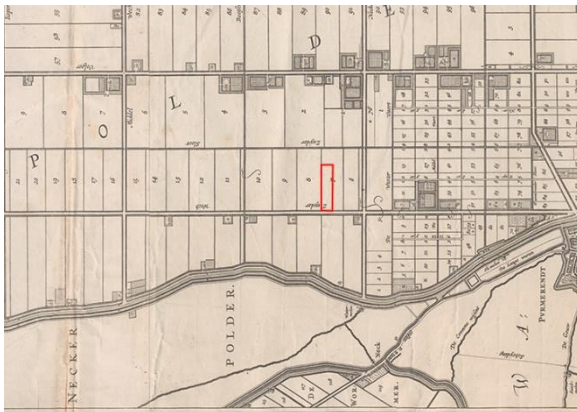
2.2 Ontstaansgeschiedenis

De Beemster is een open gewaaide veenrivier, die door getijdenwerking en stormvloed en steeds groter is geworden. De Beemster is in 1612 drooggemaakt. De Beemster staat bekend als het hoogtepunt van de Hollandse landmeetkunde uit die tijd, vanwege zijn indeling in volkomen vierkanten. De Beemster werd om deze redenen in 1999 op de UNESCO-Werelderfgoedlijst geplaatst. De kernkwaliteiten van de Beemster werden verbeeld op de kopergravure 'Bedyckte Beemster' uit 1644 (Leidraad Landschap & Cultuurhistorie, 2018). Langs de rand van de polder worden zoveel mogelijk vierkante polderblokken toegevoegd, totdat de ringdijk dat verhinderde. In de binnenste 6 polderblokken hebben de kavels een gelijke maat, in de buitenste polderblokken en langs de ringdijk is de maat minder vast. Het verkavelingspatroon van de Beemster is nog goed herkenbaar. De enige echte verstoring wordt gevormd door de A7 en door de op- en afritten van de N244,



Figuur 2 Droogmakerij Beemster, Floris van Berkenrode, 1644

Het polderblok waar het erf Zuiderweg 52b is gevestigd. (figuur 3) is vierkant. Dit vierkant is in twee delen verdeeld, die ieder in een ongelijk aantal kavels zijn verdeeld.



Figuur 3 detail van de kopergravure met het erf Zuiderweg 52b rood omlijnd

Tot 1878 is er op de kavel van Zuiderweg 52b nog geen bebouwing te zien. Op dat moment is er een nieuw erf rechts van de huidige kavel verschenen. De kavel is in drie percelen opgesplitst. Op de kaart van 1900 zien we dat de boerderij met een flinke boomgaard is uitgebreid.



Figuur 4 Topografische kaart van resp 1878 en 1900 met projectgebied rood omlijnd

Op de kaart van 1950 zien we dat de boomgaard naar achteren is uitgebreid en dat de sloot tussen deze percelen is gedempt. De familie Konijn begint in 1951 met het bedrijf aan de Zuiderweg. Dan wordt ook de woning gebouwd die op de topografische kaart van 1961 staat. Op de kaart van 1971 is te zien dat er kassen in de nabije omgeving gebouwd worden. De woning op 52b is uitgebreid. In de jaren negentig wordt er nog een bijgebouw gebouwd op het perceel. Op de kaart van 2002 zien we de huidige situatie.



Figuur 5 topografische kaarten van res 1878, 1900, 1950, 1961, 1971 en 2002 met projectgebied rood omljnd., www.arcgisonline.nl

3 Ruimtelijk

3.1 Ruimtelijke kaders

- Ontwerp Omgevingsverordening 2020 Provincie Noord-Holland
- Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018, Provincie NH
- Omgevingsnota 2012 Beemster
- Bestemmingsplan Buitengebied 2012

De Beemster is Unesco Werelderfgoed. In de Beemster vinden we ook een stuk van de Stelling van Amsterdam, ook Unesco Werelderfgoed.

De genoemde beleidsnota's geven richtlijnen voor ontwikkelingen die de structuur van de hele polder betreffen, voor ontwikkelingen die invloed hebben op de infrastructuur of kavelstructuur binnen de kernen of het landelijk gebied en er zijn richtlijnen op het niveau van de erven. Vooral behoud van de geometrische opbouw, die op de kopergravure te zien is, is van belang. Daarnaast moet de openheid van de schootsvelden van de Stelling van Amsterdam worden gerespecteerd, en spelen openheid en behoud van zichtlijnen over het open landschap een belangrijke rol.

De ontwikkeling vindt plaats binnen de kavel en buiten de schootsvelden van de forten van de Stelling van Amsterdam. Naast behoud van openheid en behoud van zichtlijnen over het open landschap vanaf de weg zijn daarom vooral de richtlijnen voor de Beemster erven van belang.

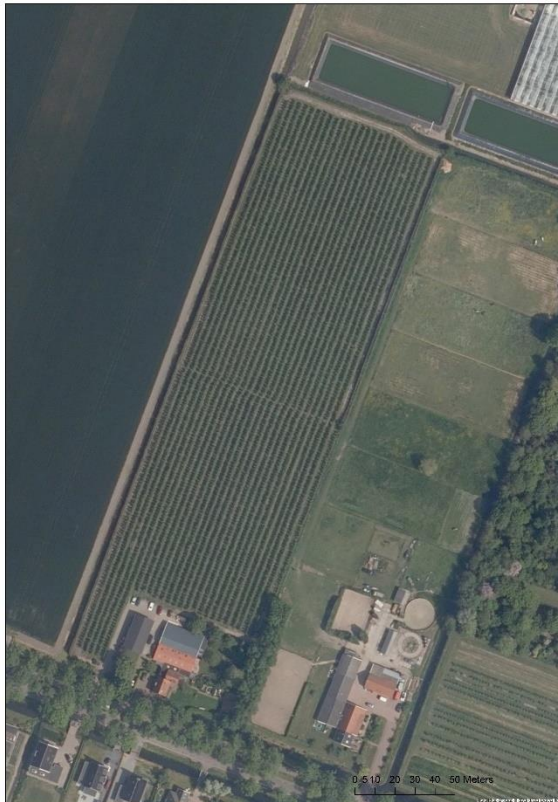
3.2 Kernwaarden van het Beemstererf

Het boerenerf in de Beemster kent 7 kernwaarden :

1. Erfvorm. Ligging in de verkaveling, vierkante of rechthoekige erfvorm aan de ringdijk
Het karakteristieke Beemster erf is vierkant, beslaat een halve kavel met een maximale maat van 90x90 m.
2. Erfbegrenzing met sloten en sloten op het erf
Het Beemstererf wordt geheel omgeven door sloten. Soms worden delen van het erf afgekaderd met smalle sloten, waardoor het erf wordt ingedeeld in aparte kamers
3. Representatief voorerf en traditionele erfindeling
Het Beemstererf kent een voor- en achtererf. De woning met het voorerf vormt het representatieve deel van het erf. De stolp of woning is de blikvanger. Het achtererf is het bedrijfsgedeelte van het erf. Het voorerf is groen en onbebouwd.
4. Plaatsing woning en bijgebouwen op het erf. De woning staat meestal ongeveer midden op de kavel en staat bij een stolp ongeveer een stolpbreedte van de wegsloot af.
5. Doorzicht over het erfpad of een laan
Het Beemstererf heeft een oprijlaan met een brug. Dit erfpad ligt asymmetrisch op het erf en loopt dicht langs het woonhuis. Er is een doorzicht over de laan naar het achtergelegen land. Een of beide zijden zijn beplant met laanbomen.
6. Erfranden met een bomenrij
Het Beemstererf wordt gemarkeerd met een bomenrij op de erfranden. Soms is de achterzijde van het erf open, soms loopt de bomenrij ook langs de wegwand.
7. Streekeigen erfbeplanting
Kenmerkend voor het Beemstererf is inheemse beplanting. Naast de bomenrij op de erfranden en langs de oprijlaan vinden we inheemse beplanting zoals een boomgaard, leibomen voor de boerderij, poortwachters bij de ingang,

3.3 Huidige situatie Zuiderweg 52b

Het erf aan de Zuiderweg 52 b is rechthoekig en beslaat de hele kavel (de helft van de oorspronkelijke kavel). Aan de kop van de kavel staat een plattelandswoning. De huidige school voor meubelmaken heeft zijn eigen opgang naar het terrein. De bedrijfsgebouwen liggen achter en schuin achter de oorspronkelijke plattelandswoning. Tot voor kort was de rest van de kavel geheel beplant met fruitbomen tot aan de voorerfgrens.



Figuur 6 Luchtfoto met de plattelandswoning (Zuiderweg 52) en de bedrijfsgebouwen van de huidige school voor meubelmaken (Zuiderweg 52a)

Inmiddels zijn de meeste fruitbomen gerooid en zijn er nog vijf rijen met fruitbomen over. Tussen de bomenrijen wordt door een tuinder geëxperimenteerd met het kweken van groenten in permacultuur.

Het voorerf is verder groen en onbebouwd. Langs de westelijke erfgrans loopt een sloot die ook al op de kopergravure uit 1644 te zien is. Er is een wegsloot en er loopt een sloot langs de achtergrans van de kavel. Aan de oostelijke perceelgrans van het buuserf ligt ook een 'kopergravure' sloot. Rond de erven zelf hebben nooit sloten gelegen.

Rond de zij- en achtererfgrens staat een elzenhaag, om de fruitbomen tegen de wind te beschermen.



Figuur 7 huidige situatie op het erf:

Linksboven: toegang tot het woongedeelte van het erf met plattelandswoning

Rechtsboven: toegang tot de huidige school voor meubelmaken

Linksonder: Elzenhaag als afscheiding op de erfgrans

Rechtsonder: Er zijn nog enkele rijen fruitbomen behouden. Tussen de fruitbomenrijen is ruimte wordt groente geteeld

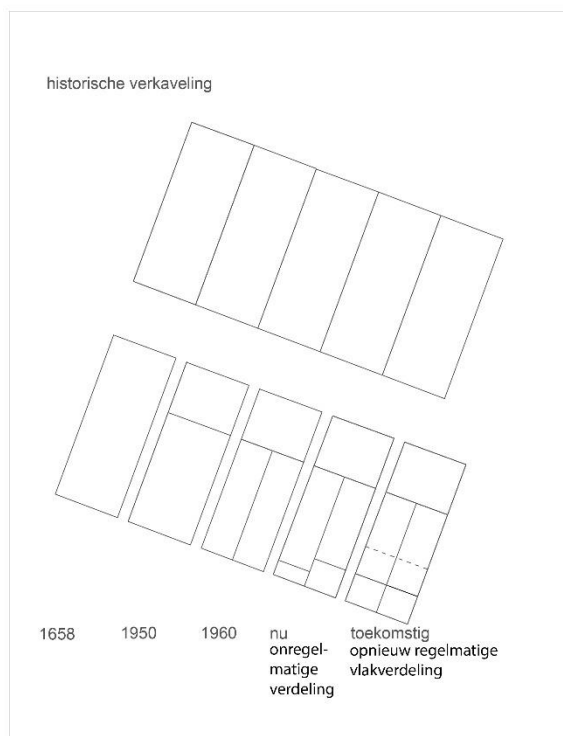
4 Erfinrichtingsplan

Bij de inpassing van het nieuwe gebouw is uitgegaan van een erf bestaande uit één agrarisch ensemble van een woning met bijgebouwen. Hoewel er geen sprake is van een klassiek Beemster erf met een stolp vormen de kernwaarden van het Beemstererf de uitgangspunten van de erfinrichting. Er gaan veel verschillende activiteiten plaatsvinden op het erf. Naast de school voor meubelmaken, zullen er kleinschalig groenten worden gekweekt en verkocht. Tussen de rijen fruitbomen is hiervoor ruimte. Daarnaast zullen er educatieve activiteiten plaatsvinden in het nieuwe gebouw (zie statuten Beemsterbron). Er komt parkeergelegenheid op eigen terrein. Naast de kweekbedden voor de groenten wordt er in de toekomst ook een kas geplaatst, die de uitstraling heeft van een authentieke druivenkas.

Bezoekers en medewerkers/vrijwilliger, leerlingen en cursisten kunnen op het plein tussen de bedrijfsgebouwen prettig verblijven. Ook is hier plek om b.v. kraampjes te plaatsen voor een activiteit.

1. Erfvorm

Het erf krijgt een vrijwel vierkante vorm van ongeveer 90x90 m.



Figuur 8 huidige en toekomstige indeling van de kavel

Op de afbeelding hierboven is te zien hoe de oorspronkelijk kavel in de loop der tijd is verdeeld. In de huidige situatie is er een onregelmatige verdeling van de kavel. In de nieuwe situatie is de hele kavel verdeeld in rechthoeken die uiteindelijk weer in vierkanten gedeeld worden. De achtererf grens van het erf Zuiderweg 52b kan worden gelijkgetrokken aan de achtererfgrens van het buurerf. De nieuwe erfvorm en de gelijkmatige verdeling van de kavel past prima bij de inrichting van de Beemster.



n.schuurman@natuurlijkezaken.nl

Postbus 222
1850 AE Heiloo



NATUURLIJKE ZAKEN

2. Erfbegrenzing met sloten en sloten op het erf
De kopergravuresloten blijven onveranderd.
3. Representatief voorerf en traditionele erfindeling
Het voorerf is nu groen en onbebouwd. Dat wordt nu versterkt door ook de westelijke kant van het erf, waar voorheen de fruitbomenrijen doorliepen tot op de erfgrans representatief en groen in te richten met enkele solitaire fruitbomen en gras. Er komt een erfzoning waarbij de kleinere bedrijfsgebouwen direct achter de woning staan. Het nieuwe, grotere bijgebouw staat daar weer achter. Het nieuwe gebouw is qua vormgeving en kleurstelling ondergeschikt aan de woning. Parkeren gebeurt niet op het voorerf, maar in de zone voor de bedrijfsgebouwen. Vanaf de weg is de parkeerplaats door middel van hagen aan het zicht onttrokken.



Figuur 9 Vogelvlucht met woning voor op de kavel, zone voor kleine bedrijfsgebouwen direct achter en schuin achter de woning, en het grote bedrijfsgebouw daarachter. Het voorerf is groen en representatief

4. De woning midden op de kavel. Dit blijft onveranderd.
5. Doorzicht. Omdat de meeste fruitbomenrijen verdwenen zijn, is er een doorzicht over het erfpad en langs de bedrijfsgebouwen naar achteren. Langs de oprijlaan worden laanbomen aangeplant die het zicht naar achteren begeleiden.



Figuur 10 Laanbomen langs het erfpad

6. Erfranden met beplanting
De bestaande elzenhagen, die verwijzen naar de voormalige fruitkwekerij blijven gehandhaafd.



7. Streekeigen beplanting

De beplanting is streekeigen. Er wordt gekozen voor een beukenhaag langs de parkeerplaats, de laanbomen zijn bomen van de eerste grootte, b.v. linde, walnoot, kastanje of beuk.

De solitaire bomen op het voorerf zijn oude fruitbomen en een oude sierappel.

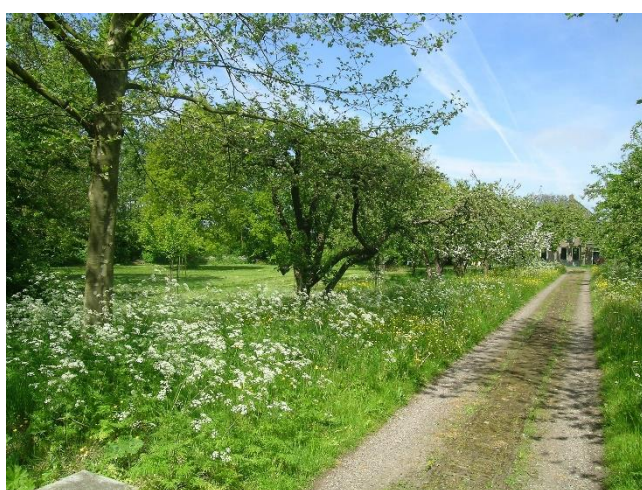
5 Referentie- en sfeerbeelden



Figuur 11 Aan de achterkant van het gebouw is plek voor voertuigen



Figuur 12 Uitstraling en vormgeving van het nieuwe gebouw is eenvoudig en terughoudend



Figuur 13 sfeerbeelden erfinrichting



Figuur 14 Impressies binnenplein



Figuur 15 Projectie toekomstig erf Zuiderweg 52b op luchtfoto



Figuur 16 Impressie van de ruimtelijke impact van het nieuwe gebouw gezien vanaf de weg.

Op de luchtfoto en de impressie van de nieuwbouw gezien vanaf de weg is te zien dat de ruimtelijke ontwikkeling nauwelijks invloed heeft op de openheid. Het doorzicht over de naastgelegen kavel blijft behouden. Het gebouw valt voor een deel weg tegen de bestaande beplanting op de achtergrond