



architectuur en stedenbouw

't Zand 17

Postbus 465

3800 AL Amersfoort

telefoon: 033 470 1188

fax: 033 470 0611

e-mail: info@svp-svp.nl

internet: www.svp-svp.nl

Kernwaarden Beemster

Zuidoostbeemster

De Nieuw Tuinderij oost

6 december 2016

Kenmerk 2344C/N2016-02/MW

Projectnummer 2344C

Aan

Gemeente Beemster

Van

Manon Witbraad

1. Inleiding

Artikel 22 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) geeft aan dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen UNESCO-Werelderfgoed, voor zover deze de kernkwaliteiten en/of Uitzonderlijke Universele waarden behouden of versterken. In deze notitie worden de kernwaarden van de UNESCO-Werelderfgoederen De Beemster en De Stelling van Amsterdam beschreven en wordt vanuit het plan voor De Nieuwe Tuinderij Oost toegelicht hoe hiermee is omgegaan. Tevens wordt ingegaan op Artikel 15 uit de PRV waarin vanuit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie de uitgangspunten staan geformuleerd voor verstedelijking in het landelijk gebied. Maar eerst wordt een toelichting gegeven op de ontstaansgeschiedenis van de Beemster en de bijzondere positie die Zuidoostbeemster hier binnen inneemt.

2. De Beemster

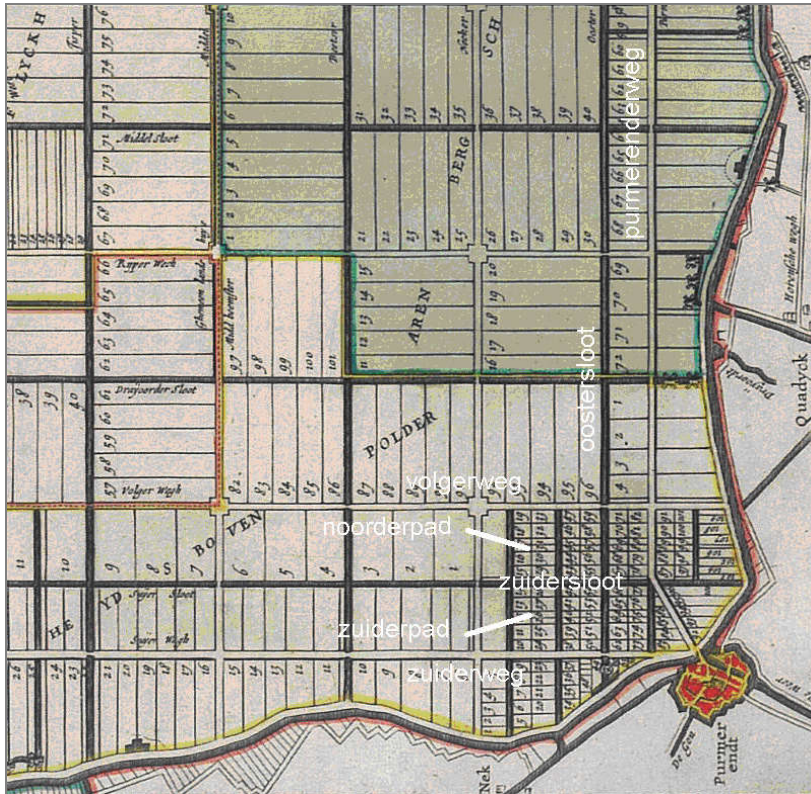
De Beemster is een uniek voorbeeld van een droogmakerij waarbij de mens de strijd tegen het water heeft ingezet om vruchtbare landbouwgrond te creëren. Het droogleggen van de Beemster werd daarbij, naast een speculatieve operatie, ook opgevat als een 'hogere' opdracht, die met nuchterheid, standvastigheid en soberheid ter hand moest worden genomen. Geometrie en symmetrie werden beschouwd als de meest zuivere, want op mathematische gronden gebaseerde, ontwerpmiddelen. Vandaar het vierkant als basisvorm.

Drooggemalen in 1612, in de hoogtijdagen van de Gouden Eeuw, werd deze polder een toonbeeld van landwinning. Niet alleen de schaal van het project en het technische hoogstandje waarmee het water werd weggemalen spraken tot de verbeelding, ook de ontginning van het nieuwe land was een revelatie. Nog nooit was een polder zo ver doorontworpen vanuit het ideaal van menselijke beheersing van ruimte en natuur. Een prestatie die indertijd veel opzien baarde, wellicht vergelijkbaar met de landing van de

eerste mens op de maan eeuwen later. De Beemster heeft daarmee grote invloed gehad op latere droogmakerijen, in Nederland en daarbuiten.

3. Zuidoostbeemster

Zuidoostbeemster neemt binnen de Beemster een bijzondere plaats in. Daar waar de Beemster wordt gekenmerkt door grote vierkanten van 1800 x 1800 meter, weidse vergezichten en lange doorgaande lijnen van water en wegen, kent de voormalige 'tuindershoek' een veel kleinschaligere structuur. Op de kopergravure van de Beemster is dit goed zichtbaar.



Afbeelding 1: kopergravure De Beemster met Zuidoostbeemster rechtsonder

Tot halverwege de negentiende eeuw waren in deze hoek van de droogmakerij veel buitenplaatsen gesitueerd, dicht bij Purmerend en relatief dicht bij (de markt) in Amsterdam. De Zuiderweg, de Zuidersloot en de Volgerweg zijn lijnen in Zuidoostbeemster uit de grootschalige structuur van de Beemster. Het Zuiderpad en het Noorderpad zijn specifiek voor Zuidoostbeemster (deze lopen in westelijke richting niet door) en onderdeel van de kleinschalige structuur.

Vanaf 1850 groeide het gebied langzaam uit tot een dorp. In eerste instantie waren het met name gepensioneerde veehouders uit de Purmer en Purmerend die, gehecht aan de veemarkt, dicht bij de stad in een soort kleinere stolpboerderij bleven wonen. In de loop van de twintigste eeuw werden langs een aantal bestaande en nieuwe straten de nu nog kenmerkende tuinders- en rentenierswoningen gebouwd. De gemeente kocht in deze periode ook gronden van boeren waarop het dorp tot in de jaren zestig van de vorige eeuw flink is gegroeid. In de jaren zeventig werd de A7 door de Beemster aangelegd. Hiermee werd de bijzondere situatie van het dorp Zuidoostbeemster verder versterkt. Het zicht over het Zuiderpad, de

Zuidersloot, het Noorderpad en de Volgerweg werd door de snelweg en later door de geluidschermen verstoord.



Afbeelding 3: Zicht over Zuiderpad richting snelweg A7 en over Noorderpad richting Ringdijk

Vanaf de jaren zeventig ontstond een periode waarin nagenoeg niet meer werd gebouwd in Zuidoostbeemster. De woningbouw vond plaats in de door het Rijk aangewezen groeikernen en niet meer in de kleine kernen. In de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen (op 28 februari 2006 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland vastgesteld) is voor Zuidoostbeemster een woningbouwopgave opgenomen die uiteindelijk is uitgewerkt in het plan voor De Nieuwe Tuinderij West én Oost.

4. **Uitgangspunten Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:**

Allereerst willen we graag stilstaan bij Artikel 15 'Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied' van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Hierin is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied, voldoet aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010) ten aanzien van:

1. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
2. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
3. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
4. de historische structuurlijnen;
5. cultuurhistorische objecten.

Hieronder geven wij in dit kader een toelichting op de wijze waarop in het plan voor De Nieuwe Tuinderij Oost rekening is gehouden met:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- b. de ordeningsprincipes van het landschap;
- c. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
- d. de inpassing van de nieuwe functies in de bredere omgeving (grotere landschapseenheid);
- e. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

In het stedenbouwkundig plan vormen de historische landschappelijke lijnen de basis voor de ruimtelijke structuur in het plan. Ten zuiden van het Noorderpad is evenwijdig aan de Zuidersloot het Middenpad geïntroduceerd, een nieuw 'lint' dat goed past bij de kleinschaligheid van Zuidoostbeemster. Het Midden-

pad vormt vanaf de Purmerenderweg, net als het Noorder- maar ook het Zuiderpad, een open oostwest-lijn waaraan in de sfeer van de tuinders- en rentenierswoningen, nieuwe woningen zijn gedacht. De twee noordzuid-lopende sloten in het plangebied zijn opgenomen in de hoofdstructuur. Er is hierbij in inrichting een onderscheid gemaakt tussen de sloot midden door het plan, die als hoofdsloot op de historische kaarten staat en de sloot achter de Purmerenderweg, die op de oude kaarten in hierarchie minder zwaar is aangezet. Beide sloten worden in de wijk open groene zones tussen het Noorder- en Middenpad. Maar de hoofdsloot krijgt door openbare taluds met voetpaden langs het water een volledig openbaar karakter in de wijk. En de subsloot wordt aan één zijde openbaar. Beide sloten blijven zichtbaar en herkenbare elementen in de wijk.



Afbeelding 4: luchtfoto gebied De Nieuwe Tuinderij Oost en stedenbouwkundig plan (SVP)

Achter de kleinschalige, losse bebouwing aan de 'linten' liggen de 'buurten'. De orthogonale structuur van De Beemster is hier duidelijk herkenbaar. De bebouwing kent hier in architectuur veel meer samenhang. Op de historische kaart is tevens te zien dat de zone tussen de hoofdsloot en de Ringdijk een andere kavelstructuur kent van smalle stroken haaks op de dijk. Deze structuur is in het stedenbouwkundig plan overgenomen. Hiermee opent het plan zich ook echt naar de dijk, waar een dijkpark wordt aangelegd om afstand te behouden tussen dorp en dijk en tussen Zuidoostbeemster en Purmerend.

Tot slot is er in het plangebied voor De Nieuwe Tuinderij Oost een groot aantal fraaie bomen aanwezig. Deze bomen staan deels op het voormalig zwembadterrein en deels langs de sloten. De kwalitatief goede bomen zijn zo veel mogelijk in een robuuste groenstructuur in de wijk opgenomen.

Met dit plan wordt de historische en landschappelijke structuur van wegen en sloten versterkt en samen met de bestaande bomen op een passende wijze opgenomen in het nieuwe woonlandschap.

5. Nationaal landschap Laag Holland

Het Rijk heeft in het kader van de Nota Ruimte verschillende 'Nationale landschappen' geselecteerd. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Nationaal landschap Laag-Holland. Met de komst van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de rijksverantwoordelijkheid voor Nationale landschappen en Rijksbufferzones komen te vervallen. De bescherming van Nationale landschappen is door de provincie ondergebracht bij de bufferzones maar dit is sinds de inwerkingtreding van de nu geldende PRV per 15 januari 2016 komen te vervallen. De kernkwaliteiten van Laag Holland zijn wel betrokken bij het plan De Nieuwe Tuinderij Oost.

Het deel van Nederland tussen het Noordzeekanaal, het Markermeer, de duinen en de lijn Alkmaar-Hoorn is aangewezen als Nationaal Landschap met de naam Laag Holland. Laag Holland heeft een uniek karakter omdat het een landschap is waar de tijd geen grip op lijkt te krijgen. Het gebied kent typische Hollandse vergezichten waarin grote luchten leunen op een laag liggend landschap; karakteristieke dijk- en lintdorpen die kronkelend al eeuwen lang aan de horizon staan. Het grote en open landschap bestaat voor een groot deel uit waterrijke veenweiden, hier en daar onderbroken door een dieper gelegen droogmakerij. Het grote aantal archeologische locaties, historische watergangen en de Middeleeuwse strokenverkaveling maakt het rijke verleden zichtbaar. De Beemster ligt midden in dit nationale landschap en het (toenmalige) Ministerie van VROM heeft voor dit landschap de volgende samenhangende kernkwaliteiten onderkend.

1. *Grote openheid van het landschap.*
2. *Veel weide- en moerasvogels.*
3. *Oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen.*
4. *Veenpakketten.*
5. *Middeleeuwse strokenverkaveling en historische watergangen.*
6. *Groot aantal archeologische locaties.*
7. *Karakteristieke dijk- en lintdorpen.*

Een aantal van deze kernkwaliteiten is ook van toepassing op het gebied in en rond Zuidoostbeemster. Hieronder is per punt aangegeven op welke wijze daar in de planontwikkeling van De Nieuwe Tuinderij Oost rekening mee is gehouden.

1. De openheid van het landschap is zeker ook in de Beemster een herkenbare kernkwaliteit. Zoals hierboven aangegeven neemt het gebied van en rond Zuidoostbeemster echter een uitzonderlijke positie in, en dat komt onder andere tot uitdrukking in een veel mindere openheid van het landschap. Van oudsher is dit door de veel kleinschaligere verkavelingstructuur, de aanwezigheid van boomgaarden en de relatief hoge bebouwingsdichtheid al het geval. Eerst waren dit de buitenplaatsen en later de renteniers- en tuinderswoningen. Meer recent heeft de aanleg van de snelweg met geluidschermen ten westen van het dorp de openheid van het landschap nog meer verstoord. Rijdend over de Purmerenderweg door Zuidoostbeemster is er tussen de Zuiderweg en de Volgerweg vrijwel geen openheid van het landschap waarneembaar. De locatie van De Nieuwe Tuinderij was in gebruik als boomgaard en kassen en voor sportvoorzieningen (voetbal, korfbal en zwembad) waar-

door ook van openheid weinig sprake was. Zodra je verder naar het noorden rijdt, of binnen de Beemster op andere wegen rijdt is deze kenmerkende openheid van het landschap absoluut wel aanwezig. Deze kernkwaliteit is voor de locatie van De Nieuwe Tuinderij dan ook in mindere mate aanwezig.

In het stedenbouwkundig plan is wel zoveel mogelijk gezocht naar het openhouden van kenmerkende zichtlijnen binnen het plangebied. Het gaat hierbij aan doorzichten over de oostwest 'Linten', de noordzuid-lopende sloten alsmede de doorzichten richting de Ringdijk. Tot slot wordt de bebouwing niet hoger dan twee lagen met kap waardoor de grote luchten ook in de wijk goed waarneembaar blijven.

2. Zuidoostbeemster en de directe omgeving zijn niet aangewezen als weidevogelleefgebied. Wel zijn voor de weide- en moerasvogels voldoende uitwijkmogelijkheden in de directe omgeving beschikbaar. In de planvorming van De Nieuwe Tuinderij is het dan ook geen rekening gehouden met deze kernkwaliteit.
3. Het geometrische inrichtingspatroon is uiteraard voor De Beemster een zeer belangrijke kernwaarde. Dit patroon is in het huidige landschap nog duidelijk zichtbaar en is ook bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor De Nieuwe Tuinderij een belangrijk uitgangspunt geweest. De bestaande wegen en sloten haaks op en evenwijdig aan de Purmerenderweg vormen de hoofdstructuur van het plan. Deze lijnen zijn, in aansluiting op de bestaande structuur in Zuidoostbeemster, in het beeldkwaliteitplan aangeduid als 'linten'. De rechte structuur en het profiel van een weg met slootjes, bruggetjes en knotwilgen zijn ook voor de nieuwe lijnen uitgangspunt. Voor bebouwing aan deze 'linten' zijn specifieke criteria opgesteld. De gebieden tussen de linten zijn aangeduid als 'buurten' en de verkaveling kent hier een duidelijk orthogonale structuur.
4. De bodem van het voormalig Beemstermeer kent geen veenpakketten maar bestaat met name uit klei. Met deze kernwaarde is in de planvorming dan ook geen rekening gehouden.
5. Niet van toepassing.
6. De gemeente Beemster heeft haar gemeentelijk archeologiebeleid verwoord in de 'Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster 2003'. Op basis van de resultaten van het archeologisch bureauonderzoek is geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren bijna overal laag is. De Beemster is een voormalige droogmakerij, waar het tot de 16e eeuw ongeschikt was voor bebouwing. Er heeft aan de westzijde van het plangebied De Nieuwe Tuinderij - oost een 17e eeuwse buitenplaats gelegen, waarvan de landerijen binnen de begrenzing van de geplande ontwikkeling vallen. Voor deze locatie dient, voordat werkzaamheden plaatsvinden, nader archeologisch onderzoek te worden verricht. Deze verplichting is geborgd in het bestemmingsplan.
7. Niet van toepassing.

6. Unesco-Werelderfgoed

De Beemster is in 1999 door Unesco aangemerkt als Werelderfgoed, als symbool van de strijd van de mens tegen het water die vorm kreeg door land te maken van water en door het realiseren van een 'ideale' gridstructuur waarmee dit nieuw gewonnen land werd ontgonnen. Vanuit Unesco is voor De Beemster een aantal kernwaarden opgesteld waarmee bij de planvorming van De Nieuwe Tuinderij Oost op de hieronder beschreven wijze rekening is gehouden.

1. *Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, vroeg zeventiende-eeuwse (landschaps)-architectonische geheel van de droogmakerij De Beemster, bestaande uit:*
 - a) *het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen;*
 - b) *de ringdijk en ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving);*
 - c) *het centraal gelegen dorp (Middenbeemster) op een assenkruis van wegen;*

- d) *bebouwing langs de wegen;*
- e) *de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting;*
- f) *de monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens;*
- g) *de oude negentiende-eeuwse gemalen en molengangen;*
- h) *de structuur en het karakter van het (beschermde) dorpsgezicht van Middenbeemster.*

Zoals in paragraaf 3 Zuidoostbeemster aangegeven, neemt het gebied tussen de Ringdijk, de A7 en de Volgerweg een aparte positie in binnen De Beemster. Daar waar in De Beemster gesproken wordt over het vierkante gridpatroon, rechthoekige percelen en relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting gaat dit juist voor deze voormalige ‘tuindershoek’ niet op. Dit neemt niet weg dat de orthogonale structuur van De Beemster en het samenspel tussen sloten en wegen ook in Zuidoostbeemster goed zichtbaar is, zij het op een kleinere schaal. In het plan voor De Nieuwe Tuinderij Oost is hier dan ook zeker rekening mee gehouden.

Het plan geeft ruimte aan de Ringdijk door met de bebouwing enige afstand te bewaren en de groene bufferzone tussen dijk en dorp te versterken. De ‘linten’ worden versterkt door ze binnen de nieuwe woonfunctie duidelijk te begeleiden met voor Zuidoostbeemster kenmerkende bebouwing. De sloten in het gebied worden, door de aanleg van openbare taluds beter erfahrbaar. En de bebouwingsstructuur kent een sterke orthogonale opzet waarbij de kenmerkende zichten naar *buiten* deel uitmaken van het plan. Hiermee blijft het samenhangende (landschaps)-architectonische geheel van sloten, wegen, ringdijk en bebouwing behouden en wordt deze binnen de nieuwe functie waar mogelijk versterkt.

2. *Grote openheid.*

De grote openheid is zeker voor De Beemster een belangrijke kernwaarde. Zoals hierboven aangegeven neemt het gebied van en rond Zuidoostbeemster echter een uitzonderlijke positie in, en dat komt onder andere tot uitdrukking in een veel mindere openheid van het landschap. Van oudsher is dit door de veel kleinschaligere verkavelingsstructuur, de boomgaarden en de relatief hoge bebouwendichtheid al het geval. En meer recent door de aanleg van de snelweg met geluidschermen ten westen van het dorp nog meer. Rijdend door Zuidoostbeemster over de Purmerenderweg is er tussen de Zuiderweg en de Volgerweg vrijwel geen openheid van het landschap waarneembaar. Zodra je verder naar het noorden rijdt, of binnen De Beemster op andere wegen rijdt, is deze kenmerkende openheid absoluut aanwezig. De kernwaarde openheid is voor de locatie van De Nieuwe Tuinderij dan ook niet zo zeer van toepassing.

In het plan voor De Nieuwe Tuinderij Oost is wel, gebaseerd op de landschappelijke lijnen van de droogmakerij, zoveel mogelijk openheid in de vorm van doorzichten in het plan gebracht. Dit komt enerzijds tot uitdrukking in openbare taluds met wandelpaden langs de hoofdsloot en deels langs de subsloot zodat over en langs deze watergangen doorgezichten mogelijk zijn. Anderzijds is er over de linten en de oostwest-straten in de ‘buurten’ een vrij zicht naar *buiten* waarmee een visuele relatie met de randen rond het plan wordt gelegd. En daarnaast ‘opent’ het plan zich aan de zijde van de Ringdijk naar de rand door de historische kavelrichting over te nemen. Door de bebouwing laag te houden (maximaal twee lagen met kap) blijven ook de grote luchten in de toekomst zichtbaar vanuit de wijk.

Tot slot is De Nieuwe Tuinderij West nagenoeg gerealiseerd. In het gebied tussen Noorderpad en dorpsrand is er ook hierdoor, zij het recent, geen sprake meer van openheid.

3. *Voor zover het werelderfgoed De Beemster samenvalt met het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zijn de uitgewerkte universele waarden van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam tevens van toepassing op het werelderfgoed De Beemster.*

De vijf forten als onderdeel van de Stelling van Amsterdam zijn nog aanwezig en zichtbaar in De Beemster. Een groot deel van de waarden zoals door Unesco aan de Stelling van Amsterdam toegekend, geldt ook voor de forten in De Beemster. Voor het dorp Zuidoostbeemster en de locatie van De Nieuwe Tuinderij gelden de waarden 'schootsveld', (visueel open gebied) en 'verboden kring' (onbebouwd gebied) echter niet (kernkwaliteit 1). Gelet op de al eeuwenlang aanwezige bebouwing en de opbouw van de snelweg, zijn deze waarden ook niet terug te brengen. Van de kwaliteiten '*relatief grote openheid*' en '*groene en relatief stille kring rond Amsterdam*' (kernkwaliteiten 2 en 3) zoals door Unesco aan de Stelling toegekend, was ook ten tijde van de aanwijzing (1996) al geen sprake meer. Ook deze waarden zijn nu niet meer terug te brengen.

Het gebied ten zuidoosten van het *Fort aan de Nekkerweg* (Zuidoostbeemster en directe omgeving) is, ondanks de aanwezigheid van de snelweg en de bebouwde kom van het dorp Zuidoostbeemster, door Unesco opgenomen binnen de begrenzing van de Stelling waardoor de waarden van toepassing zijn. Het dorp Zuidoostbeemster en de locatie van De Nieuwe Tuinderij, dat ten opzichte van het *Fort aan de Nekkerweg* aan de andere zijde van deze snelweg ligt, bevindt zich dus ook binnen de begrenzing van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam waardoor voor dit gebied de gevolgen van de ontwikkeling voor de kernkwaliteiten in kaart moeten worden gebracht. Feitelijk ligt het ontwikkelgebied buiten de gebieden die beschermd worden door de hierboven genoemde kernkwaliteit 1 en waren de kernkwaliteiten 2 en 3 ten tijde van de aanwijzing in dit gebied niet meer aanwezig. De nieuwbouw in De Nieuwe Tuinderij Oost heeft daarom geen negatief effect op de waarden van de Stelling van Amsterdam. De provincie heeft, als siteholder van de Stelling van Amsterdam, bij haar begrenzing dan ook dit gebied van Zuidoostbeemster reeds buiten de begrenzing van de Stelling van Amsterdam gehouden.

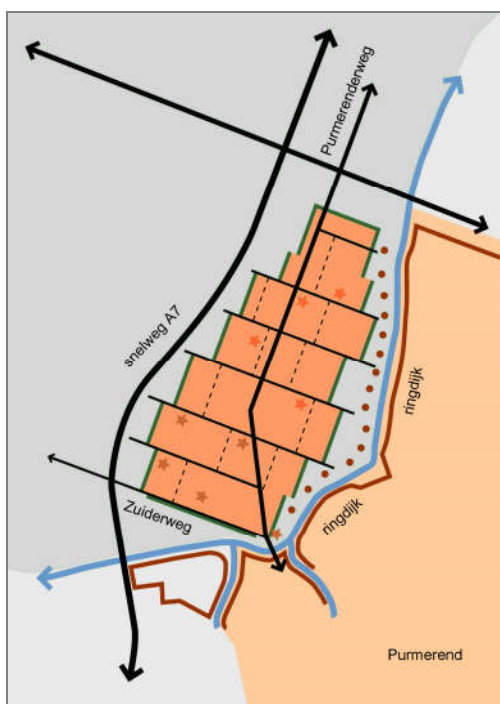
In 2009 is het plan De Nieuwe Tuinderij, in verband met de werelderfgoedstatus van het gebied, beoordeeld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. In de 'State of Conservation of the World Heritage site of Droogmakerij De Beemster (Beemster Polder), Netherlands' geeft de Rijksdienst haar bevindingen. Over de wijze waarop de gemeente Beemster in het algemeen omgaat met de ruimtelijke vraagstukken rond woningbouw in de droogmakerij wordt in het rapport gesteld: *"In this context it can be stated that the municipality of Beemster has acted with great care in actively preserving the outstanding universal values of the World Heritage Site in a well considered manner"*.

Verder wordt het volgende geconcludeerd met betrekking tot het plan:

1. Het aantal te bouwen woningen binnen de gemeente Beemster is in lijn met het restrictieve woningbouwbeleid dat geldt binnen het werelderfgoed van de Beemster;
2. Met betrekking tot behoud van de waarden van het werelderfgoed, gaat het niet zo zeer over het aantal woningen maar meer om hoe de culturele waarde van de Beemster zal worden gezien en beleefd door toekomstige generaties. Het gaat dan ook meer om waar en hoe de woningen worden gebouwd;
3. Het aansluiten bij de historische, orthogonale structuur van de Beemster is de juiste beslissing. De afwijkende, kleinschalige verkaveling en de 'enclave-achtige' locatie bieden een kans voor een afwijkende benadering voor ruimtelijke ontwikkelingen. De verdeling van het grid in buurten en linten zijn goede startpunten voor de inpassing van een informele woningbouwontwikkeling;

4. Er zal een buffer moeten blijven tussen Zuidoostbeemster en Purmerend. Voorkomen moet worden dat het dorp als een buitenwijk van Purmerend wordt gezien;
5. De afmetingen, bouwhoogte en type woningen mogen niet in conflict zijn met het traditionele, kleinschalige, landelijke karakter van het dorp. Hoger dan twee lagen met kap zou leiden tot een meer stedelijk karakter en doet afbreuk aan de koppeling met de landschappelijke kwaliteiten van de polder.

Met het woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij Oost wordt aangesloten bij de bovenstaande conclusies. Zo heeft het plan een orthogonale structuur die enerzijds aansluit bij de bestaande wegen en sloten en anderzijds, met nieuwe straten, hierop voortbordurt. Er wordt rond het plan, zowel aan de zijde van de Ringdijk als aan de zijde van de snelweg een brede groene bufferzone vrij gehouden van bebouwing. In het beeldkwaliteitplan voor De Nieuwe Tuinderij Oost is een onderscheid gemaakt in criteria voor bebouwing langs de 'Linten' (kleinschalig, losse korrel, gevarieerd) en de bebouwing in de 'Buurten' (meer samenhang, combinatie van verschillende woningtypen). En tot slot is de woningbouw kleinschalig en niet hoger dan twee lagen met kap.



Afbeelding 5: Visie Zuidoostbeemster (Beeldkwaliteitplan De Nieuwe Tuinderij, SVP 2006)

7. Tot slot

Met het plan voor De Nieuwe Tuinderij Oost is op een zorgvuldige wijze aangesloten op de historisch gegroeide karakteristiek van het tuindersdorp Zuidoostbeemster. De kleinschaligheid van het landschap met haar orthogonale structuur, bebouwingslinten met doorzichten naar *buiten* en vergezichten over en langs de sloten zijn in het plan behouden en versterkt. Hiermee is de voor De Beemster kenmerkende openheid van het landschap, op een bij Zuidoostbeemster passende wijze in het plan opgenomen. Door met de bebouwing het verschil tussen de 'linten' en de 'buurten' te versterken wordt aangesloten bij de kenmerkende ordeningsprincipes van het landschap.