

# Middenbeemster **Plan De Keyser fase 2**

## Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitplan

12 februari 2019



SVP

architectuur en stedenbouw





# Inhoudsopgave

|   |           |   |           |
|---|-----------|---|-----------|
| <b>Inleiding</b>                                | <b>5</b>  | <b>Ruimtelijk kader De Keyser</b>                 | <b>23</b> |
|   |           | Studie 'Beemstermaat'                             | 23        |
| <b>De Beemster</b>                              | <b>7</b>  | Hoofdstructuur De Keyser                          | 25        |
| Firmitas, Utilitas en Venustas                  | 7         | Hoofdstructuur fase 2                             | 25        |
| Ruimtelijke opbouw                              | 7         | Sublijnen   | 31        |
|   |           | Markering van de kruispunten                      | 31        |
| <b>Middenbeemster</b>                           | <b>11</b> | Dorpse sfeer in een monumentaal grid              | 33        |
| Relatie met het landschap                       | 11        |   |           |
| Kavelrichtingen                                 | 11        | <b>Plan De Keyser en UNESCO werelderfgoederen</b> | <b>35</b> |
| Dorpsranden                                     | 12        | De Beemster en De Keyser                          | 35        |
| Assen van het dorp                              | 12        | De Stelling van Amsterdam en De Keyser            | 36        |
| Vier kwadranten                                 | 15        |   |           |
|   |           | <b>Criteria woningontwerpen</b>                   | <b>39</b> |
| <b>Kernkwaliteiten UNESCO Werelderfgoederen</b> | <b>17</b> | Toetsingscriteria woningen De Keyser              | 39        |
| De Beemster en de Stelling van Amsterdam        | 17        | Specifieke toetsingscriteria woningen Rijperweg   | 42        |
| Provincie beleid UNESCO werelderfgoed           | 18        |   |           |
| Beleid gemeente Beemster                        | 21        |   |           |
| UNESCO werelderfgoed en De Keyser               | 21        |   |           |





locatie De Keyser in Middenbeemster met fase 1 en 2 (bron luchtfoto: Google)



zicht over Rijperweg



zicht op locatie De Keyser



zicht op Marktplein

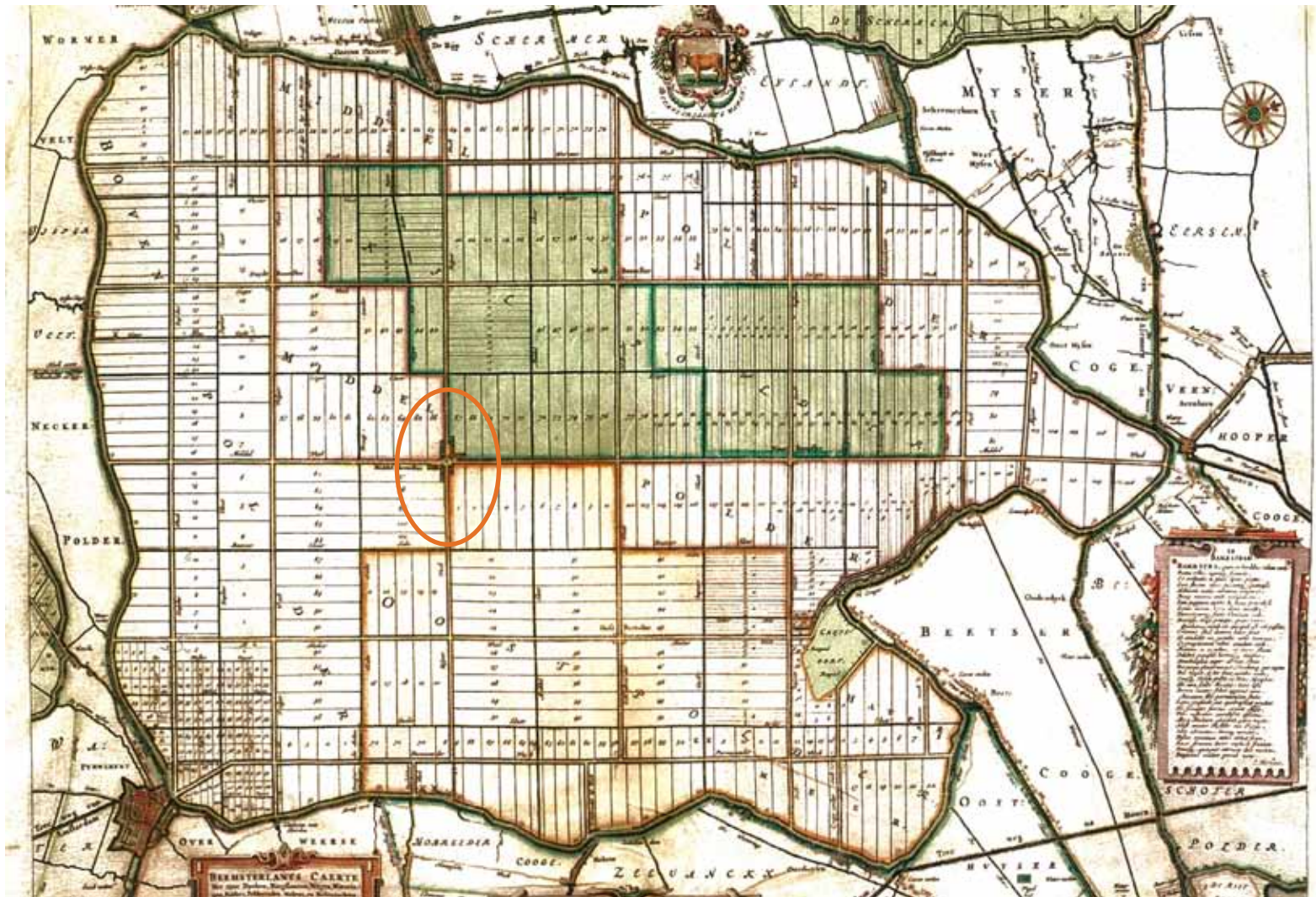
## Inleiding

**Locatie De Keyser ligt aan de zuidoostkant van Middenbeemster in het enige, tot voor kort onbebouwde, kwadrant van dit kruisdorp. Door ook dit 'vierde kwadrant' te bebouwen komt het geografisch middelpunt van het dorp opnieuw te liggen waar het 400 jaar geleden is ontworpen: op de kruising van de Middenweg en de Rijperweg. De ontwikkeling heeft de naam De Keyser meegekregen, vernoemd naar Hendrijk de Keyser, architect van de Beemsterkerk.**

De ontwikkeling biedt ruimte aan maximaal 590 woningen. In 2008 is het bestemmingsplan Vierde Kwadrant vastgesteld en de eerste fase van de ontwikkeling is op basis van dit bestemmingsplan nagenoeg gerealiseerd. De eerste fase ligt tussen de Middenweg en de Hendrik de Keyserweg. Voor fase 2, ten oosten van de Hendrik de Keyserweg tot aan de Beetersloot, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Als bijlage bij dit bestemmingsplan is voorliggend ruimtelijk kader en beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin worden de stedenbouwkundige uitgangspunten beschreven vanuit het landschap, de kernwaarden van de UNESCO werelderfgoederen De Beemster en de Stelling van Amsterdam, de ligging in het dorp en de relatie met fase 1 van De Keyser. Het ruimtelijk kader is het uitgangspunt voor een op te stellen stedenbouwkundig plan. En het beeldkwaliteitplan is het toetsingskader voor welstand bij de Aanvraag Omgevingsvergunning van de woningen voor fase 2.





historische kaart Beemster met Middenbeemster

# De Beemster

Droogmakerij De Beemster is een bijzondere polder vanwege zijn rijke cultuur-historische waarde. Om die reden is de gehele polder, als enige in Nederland, door UNESCO uitgeroepen tot werelderfgoed. De geschiedenis van De Beemster begint als het meer in 1612 wordt drooggemalen. Dat gebeurt aan de hand van een verkavelingsplan dat niet alleen met een technische en water-huishoudkundige bril is ontworpen, maar ook in esthetische zin een buitengewone kwaliteit had.

## **Firmitas, Utilitas en Venustas**

Het droogleggen van De Beemster is in eerste instantie een speculatieve operatie, opgezet door de rijke koopmanselite uit Amsterdam. Tegelijkertijd ziet diezelfde elite de drooglegging ook als een 'hogere' opdracht, waarvoor men de nieuwste inzichten op wetenschappelijk én kunstzinnig gebied wilde inzetten. Wat betreft de kunsten was vanuit Italië de renaissance overgewaaid naar Nederland, met de oude Romeinse architect Vitruvius als belangrijkste inspiratiebron voor de (tuin)architectuur. Vitruvius introduceerde in zijn boek de begrippen Firmitas (stevigheid), Utilitas (bruikbaarheid) en Venustas (schoonheid). In een goed gebouw zouden deze drie aspecten in balans moeten zijn, aldus Vitruvius. Venustas werd geïnterpreteerd als een harmonieuze en rationele ordening der elementen. Geometrie en symmetrie werden beschouwd als de meest zuivere, want op mathematische gronden gebaseerde ontwerpmiddelen. Dat verklaart de gridstructuur van De Beemster. Deze is opgebouwd uit zuivere vierkanten en is symmetrisch van opzet, met de Middeeuwse als symmetrieas. Ook de andere twee begrippen van Vitruvius zijn duidelijk zichtbaar in De Beemster. Firmitas kreeg in De Beemster gestalte

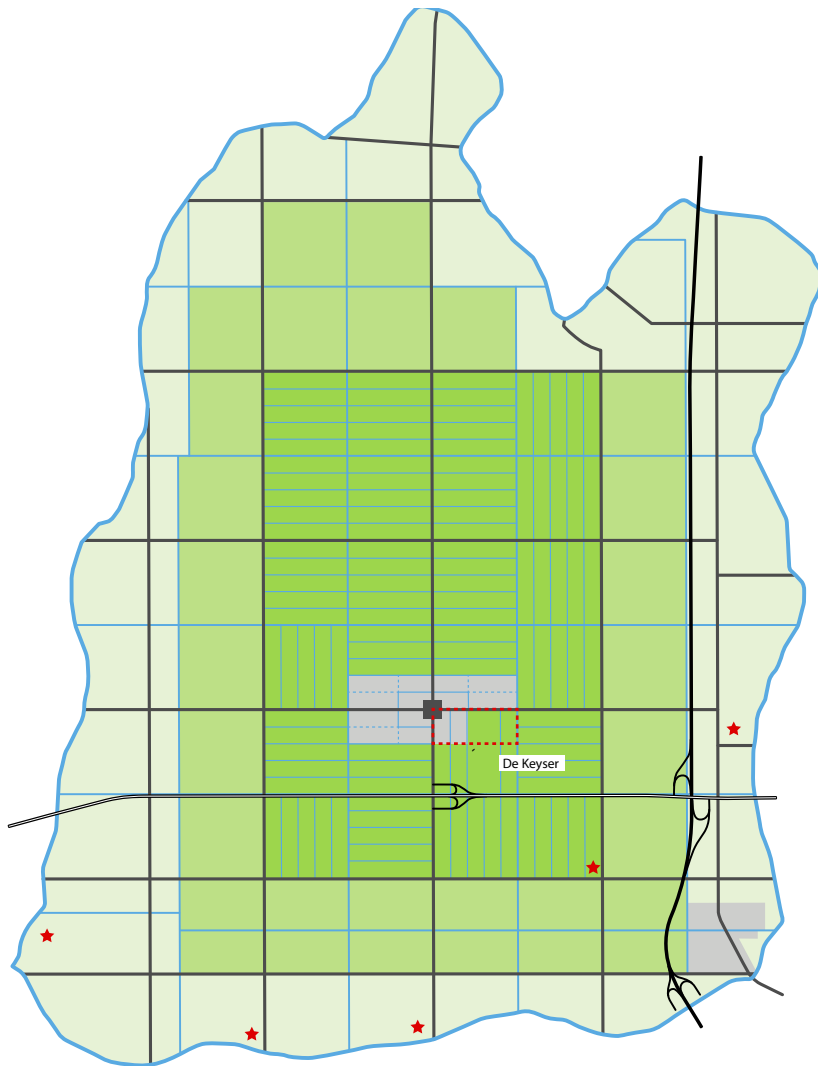
in de waterbeheersing, Utilitas in de optimalisatie van de verkaveling voor agrarische gebruik. Het ontwerp voor De Beemster werd vastgelegd in een kopergravure.

De Beemster werd al direct na de drooglegging 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. Niet alleen God kon het paradijs scheppen, de mens kon er ook wat van! 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.

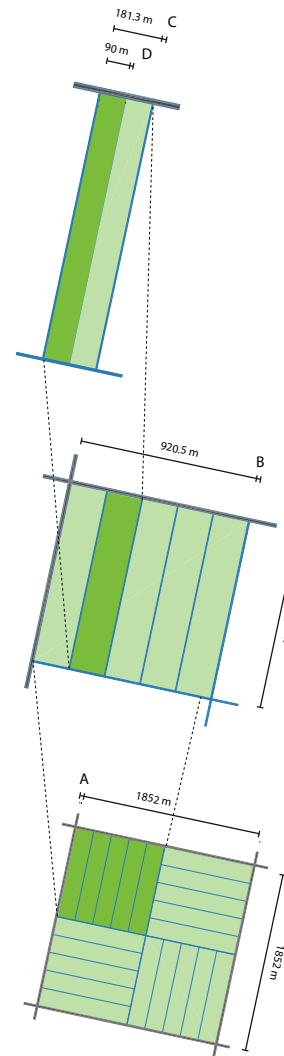
## **Ruimtelijke opbouw**

De Beemster heeft een sterke ruimtelijke identiteit. De droogmakerij is opgebouwd uit een aantal elementen die van klein tot groot een samenhangend geheel vormen. Karakteristiek zijn de openheid van het landschap, de monumentale rechtlijnigheid van wegen en sloten en voorname stolpboerderijen met siertuinen ervoor. De dijk rond de polder volgt de oorspronkelijke, natuurlijke randen van het meer, wat schitterend contrasteert met het kaarsrechte cultuurlandschap.

Het centrale deel van de droogmakerij is opgebouwd uit zes zogenaamde



poldergrid Beemster



**Basiskavel**  
 2 x 90 m  
 20 morgen  
 profiel C = 3.5 m  
 profiel D = 1.3 m

**polderblok**  
 5 basiskavels  
 100 morgen  
 profiel B = 7.5 m

**Poldermodule**  
 1 zeemijl x 1 zeemijl  
 400 morgen  
 profiel A = 21.5 m

opbouw poldermodule



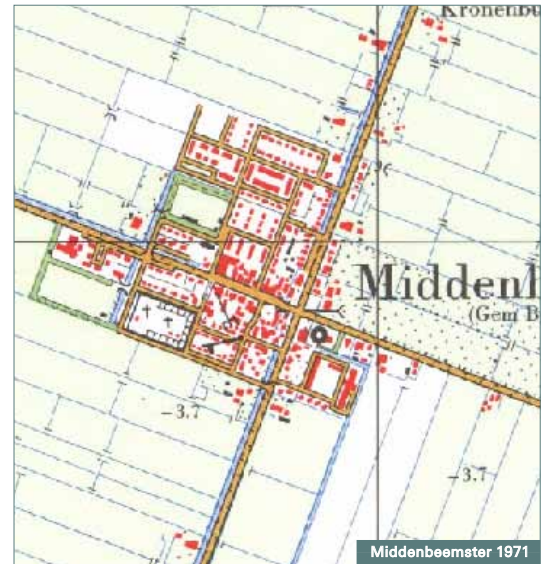
poldermodules – vierkanten van 1.852 bij 1.852 meter (een Engelse zeemijl), uitgezet langs een symmetrieas door het midden van De Beemster (de huidige Middenweg). Elke poldermodule bestaat uit vier gelijk geprofileerde en door bomen begeleide polderwegen. De bomen langs de wegen zorgen ook in de derde dimensie voor een duidelijke begrenzing van de poldermodule, als een landschappelijke kamer. De waterstructuur bestaat uit gelijksoortige vierkanten van brede hoofdsloten, maar is een halve module verschoven ten opzichte van de wegenstructuur. Elke poldermodule wordt zodoende begrensd door wegen en doorsneden door hoofdsloten, die de module in vier gelijke polderblokken van circa 900 x 900 meter verdelen.

Op het schaalniveau van de polderblokken wordt het vierkant losgelaten, om pragmatische redenen – Venustas wordt ondergeschikt aan Utilitas en Firmitas. De polderblokken worden door smallere sloten in vijf landbouwkavels verdeeld van elk 20 'morgen' groot, een toentertijd gebruikelijke agrarische oppervlakte. De kavelsloten tussen de landbouwkavels liggen op circa 180 meter van elkaar. De landbouwkavels zijn later door een extra slootje veelal in tweeën gesplitst vanwege de ontwatering. Deze 'subsloot' is in principe smaller dan de kavelsloot.

De kleinste maat die we terugvinden in De Beemster is daarmee de maat tussen de kavelsloot en de subsloot, met een hart-op-hart maat van 92,25 meter. De originele kopergravure van het ontwerp van De Beemster laat echter alleen de oorspronkelijke, iets bredere kavelsloten met een hart-op-hart afstand van 185 meter zien, niet de later gegraven subsloten. Aan deze kavelsloten wordt daarom meer belang gehecht.

Opvallend is de onregelmatige wijze waarop de polderblokken zijn verkaveld: in noord-zuidrichting of in oost-westrichting. De richting van de sloten is waarschijnlijk bepaald op basis van een optimale afwatering en daarmee op het natuurlijke reliëf van de voormalige meerbodem. De richting is dus bepaald door waterhuishoudkundige principes, niet door ruimtelijke ordeningsprincipes.

Langs de polderwegen, op de koppen van de landbouwkavels, werden de typische, wederom vierkante stolpboerderijen gebouwd. Hierdoor ontstonden kilometers lange, uiterst ijle bebouwingslinten. Ook werden er vele landgoederen gebouwd, vooral in Zuidoostbeemster dat door zijn hogere ligging als tuindersgebied werd aangelegd en een fijnmazigere verkaveling kent. Hier, tegen Purmerend aan en dus goed bereikbaar, lieten Amsterdamse kooplieden fraaie buitens aanleggen. Verder waren in het oorspronkelijke ontwerp van De Beemster op negen kruispunten van polderwegen zogenaamde kruisdorpen voorzien. Ook deze dorpen moesten een symmetrische opzet krijgen, met een dorpsplein in het midden, op het kruispunt. Uiteindelijk is Middenbeemster het enige kruisdorp dat volgens dit plan is aangelegd.





## Middenbeemster

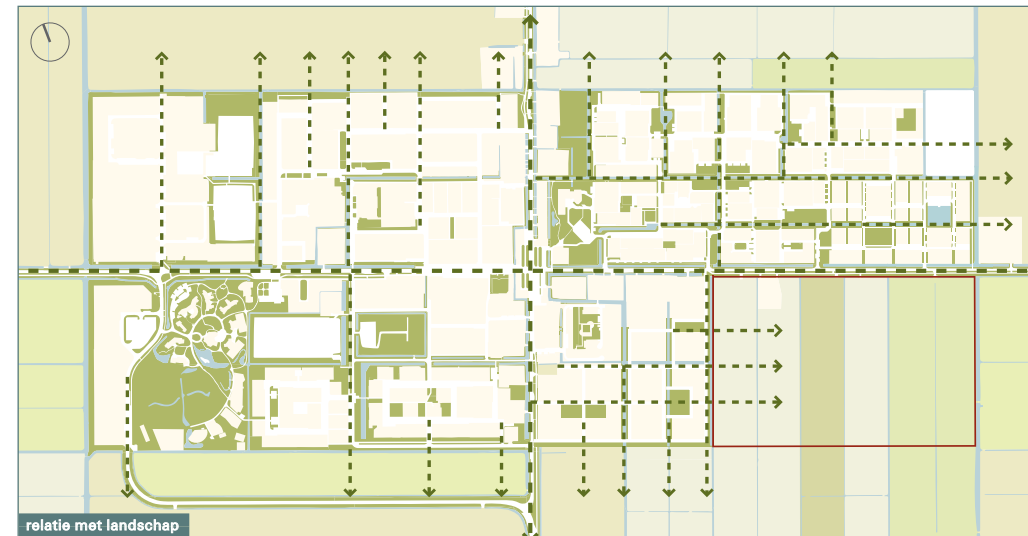
Het historische en sociaal-economische hart van Middenbeemster bevindt zich nog steeds rond het dorpsplein, op de kruising van de Middenweg en de Rijperweg. Hier staat ook de kerk van Middenbeemster, die met haar torenspits het hart van het dorp markeert. Middenbeemster is met name in de tweede helft van de vorige eeuw sterk gegroeid. In eerste instantie alleen ten westen van de Middenweg, later is ook het kwadrant ten oosten van de Middenweg en ten noorden van de Rijperweg ontwikkeld. Met de ontwikkeling van De Keyser in het vierde kwadrant van Middenbeemster krijgt het dorp een logische voltooiing omdat het dorp daarmee als geheel wederom een symmetrische opzet krijgt.

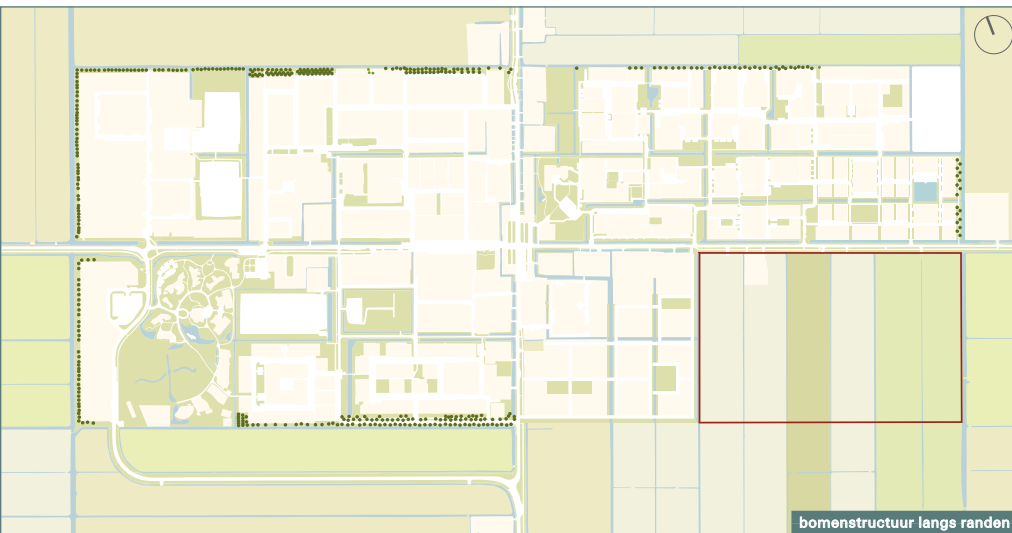
### Relatie met het landschap

Middenbeemster ligt als een strak omkaderd dorp in het weidse landschap van De Beemster. Het voegt zich in het landschapspatroon van De Beemster. Zo lopen sloten door vanuit het landschap in het dorp en is het gebouwd volgens de orthogonale structuur van De Beemster. Maar Middenbeemster vormt ook een sterk contrast met de uitgestrektheid van het landschap. Als je het dorp nadert vormen de bebouwingsranden met opgaande beplanting in het verticale vlak steeds meer een onderbreking van deze openheid. Vanuit het dorp is het omringende landschap op enkele plekken zichtbaar, namelijk langs de assen waar je over de velden wegblijkt en op enkele plekken in de woonwijken waar lange lijnen doorlopen tot buiten. Vanuit de omgeving zie je Middenbeemster al op afstand liggen. Met name de kerk, als hoogste punt, springt eruit. De langgerekte vorm van het dorp en de lage bebouwing voegen zich goed in het open karakter van de droogmakerij.

### Kavelrichtingen

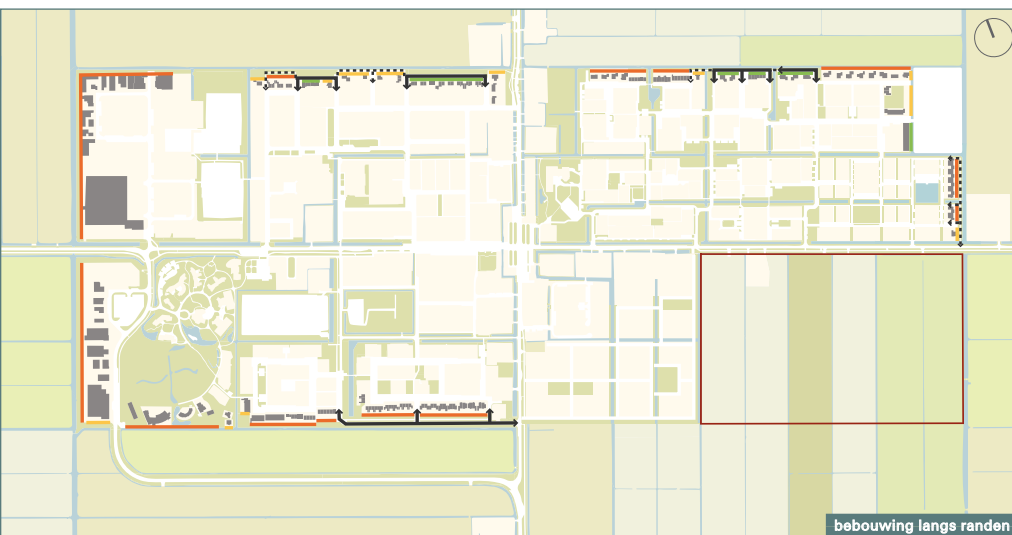
In Middenbeemster zijn drie van de vier kwadranten in oost-westrichting verkaveld. Het vierde kwadrant met het plangebied van dit beeldkwaliteitplan, is als enige in noord-zuidrichting verkaveld. De precieze oorzaak hiervan is niet bekend maar het heeft waarschijnlijk te maken met de afwatering en de niet gelijke hoogte van de voormalige bodem van het Beemstermeer. De verkavelingsrichting is een waardevol element in het ontwerp van de droogmakerij. In de drie eerder bebouwde kwadranten van Middenbeemster is deze richting en de bijhorende maatvoering niet meer overal herkenbaar.





### Dorpsranden

De begrenzing van het dorp, en daarmee de overgang tussen dorp en landschap, is wisselend van karakter en kwaliteit. De rand van het noordwestkwadrant is over de hele lengte openbaar toegankelijk en min of meer continue beplant met een enkele of dubbele rij bomen. Nader je het dorp vanaf de westkant dan zijn achterkanten van bedrijfshallen en loodsen de eerste ontmoeting met Middenbeemster. Deze rand is niet openbaar maar wel voorzien van een enkele bomenrij. Langs de zuidrand bepalen achterkanten van woningen het beeld. De verschillende buurten zijn allen naar binnen gericht waardoor er weinig relatie tussen buurt en landschap is. De rand is grotendeels openbaar en voorzien van bomen. Ook in het noordoostkwadrant zijn de woningen grotendeels met de achterkant naar het landschap gericht. De rand is vrij gefragmenteerd: delen zijn openbaar toegankelijk met een weg of een voetpad, andere delen zijn privaat en de randen zijn niet continue beplant.



### Assen van het dorp

De Middenweg en Rijperweg zijn de assen van Middenbeemster en hebben elk een eigen karakter. Het oorspronkelijke profiel van deze wegen bestond uit een rijbaan met aan beide zijden een enkele rij bomen en een sloot. Bebouwing langs de wegen bestond van oorsprong uit boerderijen en vrijstaande woningen, ontsloten via individuele bruggetjes en georiënteerd op de weg. Helaas is dit profiel bijna overal verdwenen in Middenbeemster. Door ventwegen en vrijliggende fietspaden is het wegprofiel breder geworden, de sloten erlangs zijn verlegd of zelfs deels gedempt en de latere woningen zijn soms met hun achterkant naar de weg gesitueerd.

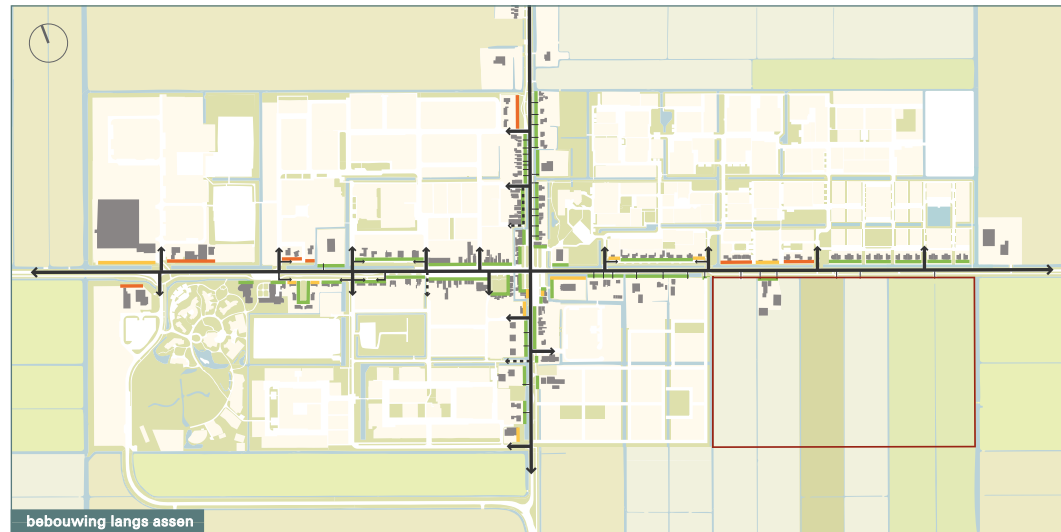
De Middenweg kent nog veel oorspronkelijke bebouwing. Omdat drie van de vier kwadranten van Middenbeemster een oost-west gerichte verkaveling

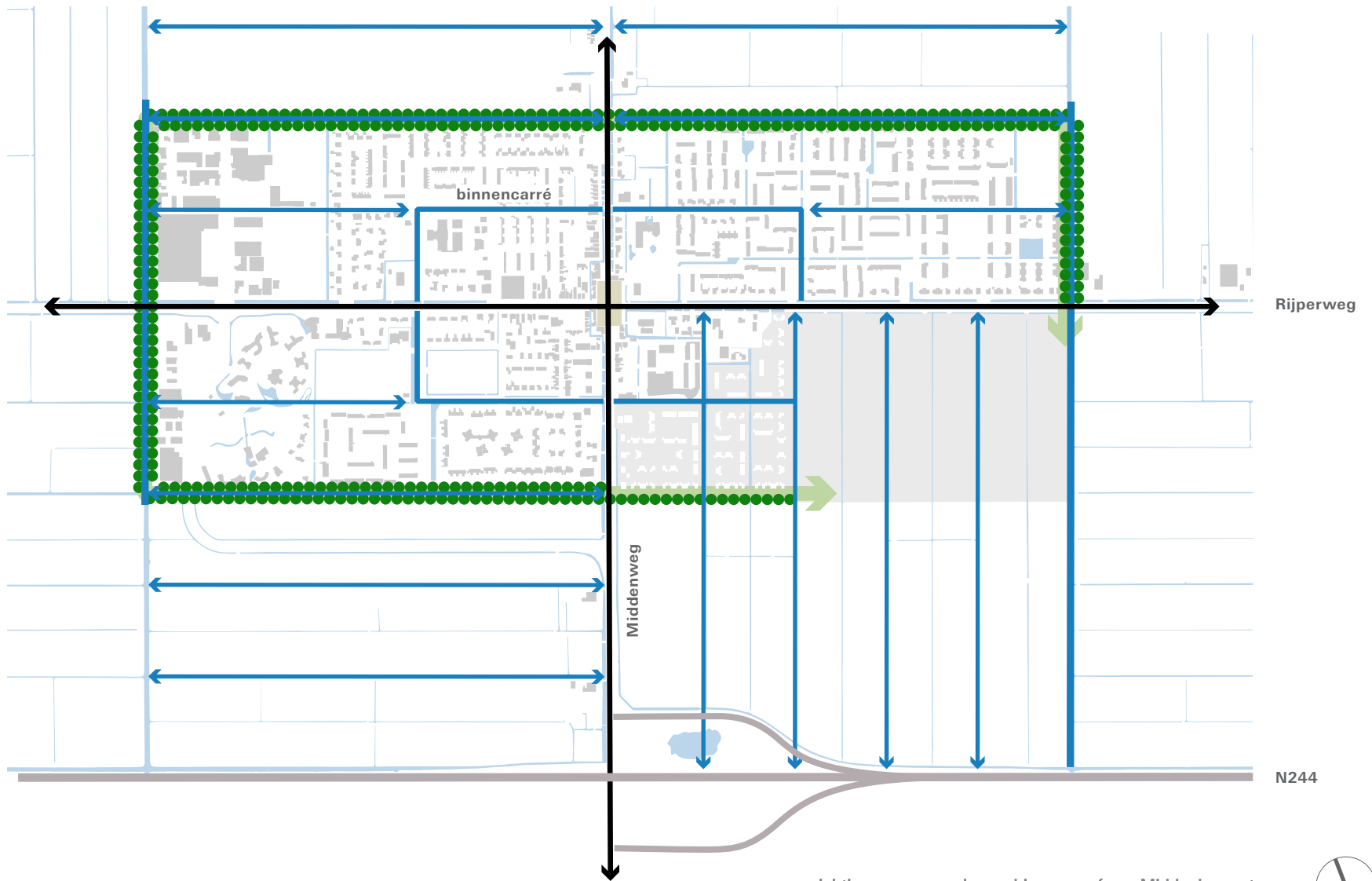


kennen en de bebouwing altijd op de kop van het kavel werd geplaatst vinden we de oudste bebouwing terug langs de Middenweg. Ten noorden van het kruispunt heeft bebouwing aan de Rijperweg een kleine korrel. Ten zuiden wordt de bebouwing gekenmerkt door grote monumentale panden op ruime afstand van elkaar en van de weg. De diepe siertuinen bepalen hier het beeld aan de weg, die tevens de hoofdreeks van het dorp vormt vanaf de N244.

Ook de Rijperweg kent een duidelijke tweedeling. Het westelijke deel heeft veel winkels en horeca. De sloten langs de Rijperweg zijn hier gedempt om plaats te maken voor een ruimer wegprofiel met parkeren. Verder naar het westen wordt het profiel groener en keert de sloot (deels) terug. Het oostelijk deel van de Rijperweg is groener en landelijker. Dit deel van de Rijperweg kent nog over de gehele lengte aan beide zijden een sloot. Alleen ten oosten van de Hendrik de Keyserweg is de sloot vanwege de komst van een vrijliggend fietspad een stukje verlegd.

Tot in de jaren zeventig waren alleen de kerk en enkele boerderijen op de koppen van de kavels aan de zuidzijde van Rijperweg gebouwd. Vanaf de jaren tachtig van de vorige eeuw is ook de noordzijde bebouwd. Deze bebouwing kent een losse korrel van vrijstaande woningen en tweekappers. De woningen worden niet direct vanaf de weg ontsloten maar via een ventweg of via de buurt. De woningen die vanuit de buurt worden ontsloten liggen met de achtertuinen naar de Rijperweg, soms zelfs met schuttingen afgezoomd. Ook de woningen van de recente nieuwbouwwijk 'Leeghwater' hebben een achtertuin aan de kant van de Rijperweg. De achtergevel is weliswaar aangeduid als 'pronkzijde', maar het blijven achtertuinen langs de historische as van dit kruisdorp.





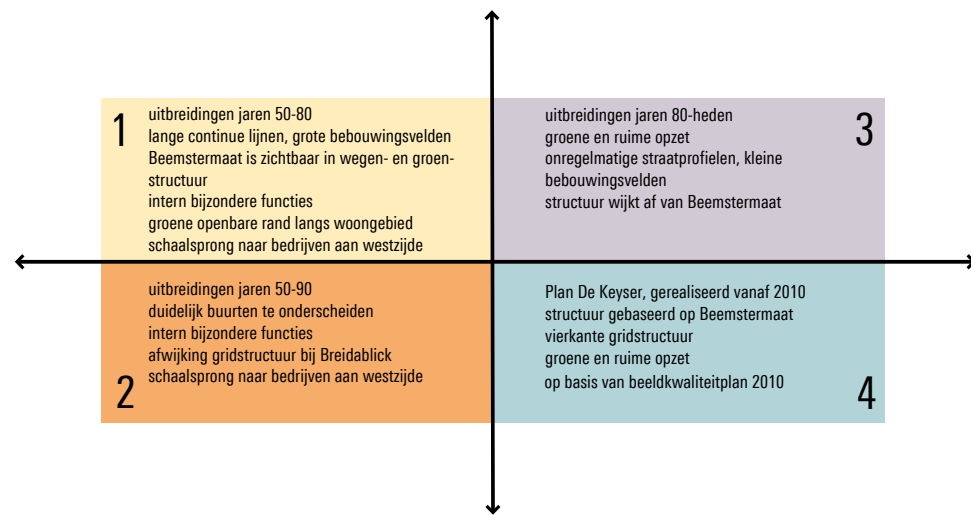
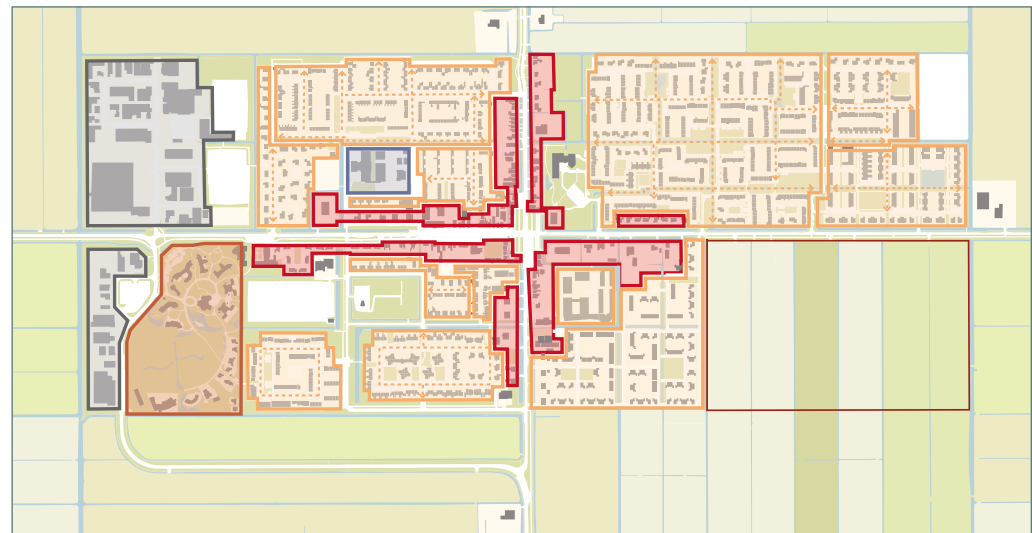


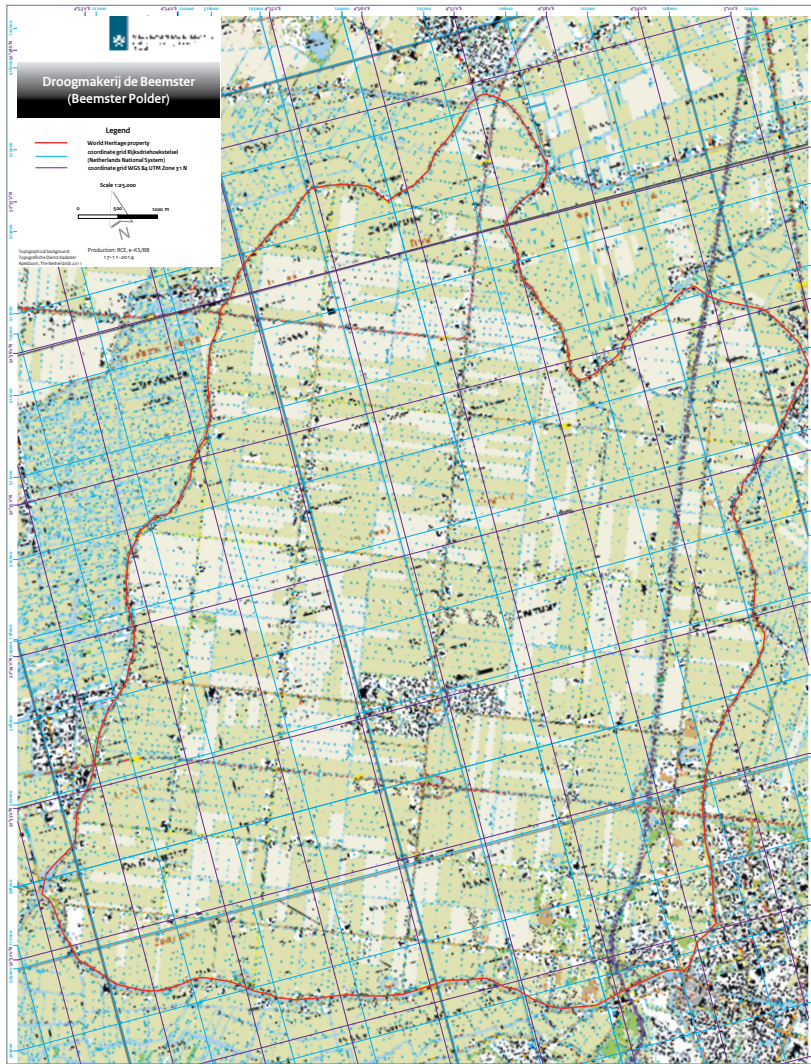
### Vier kwadranten

De twee westelijke kwadranten en het noordoostelijke kwadrant bestaan uit woonbuurten, een zorginstelling, diverse voorzieningen, een bedrijventerrein en enkele grotere open, groene ruimtes. De woonbuurten hebben elk een eigen opzet, sfeer en karakteristiek waaruit duidelijk valt op te maken in welke tijd ze zijn gebouwd. In de hoofdstructuur binnen de kwadranten is de Beemstermaat, met zijn ritmiek van kavelsloten om de 180 meter, nog redelijk herkenbaar in de weg-, water- en groenstructuur. Soms liggen de sloten niet meer op exact dezelfde plek als 400 jaar geleden maar zijn ze iets verlegd of gedempt als dat zo uitkwam. De kavelsloten vormen wel een duidelijke begrenzing van de kwadranten. De buurten tussen de sloten volgen grotendeels de orthogonale structuur van het onderliggende cultuurlandschap. Alleen zorginstelling Breidablick is wat dat betreft een vreemde, met zijn organische opzet. De wijze waarop de buurten aansluiten op de historische kavelsloten, zowel de kavelsloot in het kwadrant als die langs de rand, is echter zeer gevarieerd. Voorkanten of achterkanten, openbaar of privé, wel of niet beplant, alle varianten kom je tegen.

Bekijk je de kwadranten samen dan valt op dat de sloten in het midden van de kwadranten via dwarsloten aan elkaar zijn gekoppeld. Ook in het nog grotendeels onontwikkelde vierde kwadrant is deze dwarsloot aanwezig. Samen vormen deze sloten een doorgaande rechthoek, hier het *binnencarré* genoemd. Dit carré is overal aan ten minste één zijde openbaar toegankelijk, overwegend voor langzaam verkeer, en wordt begeleid door bomen.

Van het vierde kwadrant in het zuidoosten van Middenbeemster is fase 1 grotendeels gerealiseerd. De structuur van deze buurt is gebaseerd op de kernkwaliteiten van De Beemster waarvan met name de monumentale vierkante gridstructuur van water en wegen met bebouwing langs de wegen een belangrijke rol heeft gespeeld.





contour Stelling van Amsterdam (UNESCO)  
met drie van de vijf forten in De Beemster

< contour De Beemster (UNESCO)

## Kernkwaliteiten UNESCO Werelderfgoederen

De in hoofdstuk 2 beschreven ruimtelijke opbouw van De Beemster is in 1999 voor UNESCO onder andere de aanleiding geweest om De Beemster de status van Werelderfgoed te geven. Het behouden of versterken van de kernkwaliteiten van het erfgoed is bij ontwikkelingen in De Beemster leidend en dient met het bestemmingsplan te worden vastgelegd. Doordat de Stelling van Amsterdam, een ander Werelderfgoed, ook deels in De Beemster ligt, dient bij de ontwikkeling van De Keyser met beide werelderfgoederen rekening te worden gehouden. In dit hoofdstuk wordt toegelicht wat de kernkwaliteiten zijn, hoe de kernkwaliteiten van beide werelderfgoederen zijn geborgd door zowel UNESCO, de provincie Noord-Holland als de gemeente Beemster. En in hoofdstuk 6 wordt vervolgens toegelicht op welke wijze het plan voor De Keyser inspeelt op deze kernkwaliteiten.

### De Beemster en de Stelling van Amsterdam

Droogmakerij De Beemster heeft in 1999 van UNESCO de status van werelderfgoed gekregen. UNESCO heeft de kernkwaliteiten van De Beemster als volgt benoemd:

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

wegen;

- iv. bebouwing langs de wegen;
  - v. de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting;
  - vi. de monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens;
  - vii. de oude negentiende-eeuwse gemalen en molengangen;
  - viii. de structuur en het karakter van het (beschermde) dorpsgezicht van Middenbeemster.
2. Grote 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 Stelling van Amsterdam, zoals hierboven benoemd, is in 1996 door UNESCO opgenomen op de Werelderfgoedlijst. In De Beemster ligt een vijftal forten waarvan vier langs de Ringdijk en één, het Fort aan de Nekkerweg, meer in de polder, op de hoek Nekkerweg-Volgerweg. Omdat de planlocatie van De Keyser binnen de contour valt zoals die door UNESCO voor de Stelling is aangegeven, moet met de ontwikkeling rekening worden gehouden met de waarden zoals UNESCO ze heeft benoemd. Deze waarden zijn:

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laat negentiende-eeuwse en vroeg twintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
  - a. een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam;



- b. sluisen en voor- en achterkanalen;
  - c. de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
  - d. inundatiegebieden;
  - e. voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied).
2. Relatief grote openheid.
  3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

De kernkwaliteiten van de Nederlandse Werelderfgoederen zijn verankerd in het geldende Rijksbeleid, het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (BARRO) in artikel 2.13 *Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde*. De aan werelderfgoed toegekende kernkwaliteiten worden hierin gedefinieerd als 'essentiële landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van een erfgoed van uitzonderlijke universele waarde'. Ook staan hierin in hoofdlijnen de kernkwaliteiten beschreven die de *Outstanding Universal Value* (OUV) van de werelderfgoederen definiëren. Omdat de Provincie Noord-Holland als *siteholder* de eerstverantwoordelijke overheid is voor het behoud en beheer van de werelderfgoederen Beemster en Stelling van Amsterdam binnen haar grenzen, zijn de kernkwaliteiten verankerd in het provinciale beleid.

### Provincie beleid UNESCO werelderfgoed

De provincie Noord-Holland heeft in de Structuurvisie 2040 haar visie geschetst op de ruimtelijke ordening op de lange termijn. Ruimtelijke kwaliteit is hierin één van de drie hoofdbelangen. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), die bij de Structuurvisie hoort, staan de regels waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. Op 23 april 2018 is de gewijzigde PRV door Provinciale Staten vastgesteld waarin in de artikelen 20-22 is vastgelegd welke UNESCO-werelderfgoederen binnen de provincie vallen en welke algemene



overzichtskartaal Ensemble Schermer-Beemster (provincie Noord-Holland)

regels er gelden met betrekking tot mogelijke ontwikkelingen en omgang met de kernkwaliteiten. Op grond van artikel 22 lid 1 PRV geldt voor het UNESCO Werelderfgoed dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van bestaande functies voor zover deze de kernkwaliteiten behouden en/of versterken. Artikel 22 lid 2 PRV schrijft voor dat bestemmingsplannen niet mogen voorzien in een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie of een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject. Ook mogen geen projecten worden uitgevoerd die de waarden doet verdwijnen. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-

Holland relateert het begrip ‘grootschalig’ aan de kernkwaliteiten en het al bestaande verstedelijkingspatroon en verstedelijkingsvolume. Het begrip is niet kwantitatief opgenomen in de verordening en zal per geval, naar aard en omvang moeten worden gezien en afhangen van de omgeving. Door de provincie Noord-Holland is aangegeven dat het plan niet in strijd is met artikel 22 PRV. Zekerheidshalve is in het kader van het bestemmingsplan onderzocht of voldaan wordt aan de afwijkingsvoorwaarden van artikel 22 PRV. Geconcludeerd wordt dat dit het geval is.

In artikel 15 van de PRV is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgenomen. Deze leidraad beschrijft de provinciale belangen ten aanzien van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De provincie is daarbij onderverdeeld in twintig landschappelijke eenheden, zogenaamde ensembles, en tien provinciale structuren. Voor de ontwikkeling van De Keyser is zowel het Ensemble Schermer-Beemster als de Provinciale structuur: Stelling van Amsterdam / Nieuwe Hollandse Waterlinie van toepassing.

#### *Ensemble en Provinciale structuur*

Het ensemble Schermer-Beemster en de Provinciale structuur Stelling van Amsterdam / Nieuwe Hollandse Waterlinie worden in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:

- De landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.
- Openheid en ruimtebeleving: de beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten.
- De ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen. Denk hierbij aan bebouwingslinten, bomenlanen en dijken.

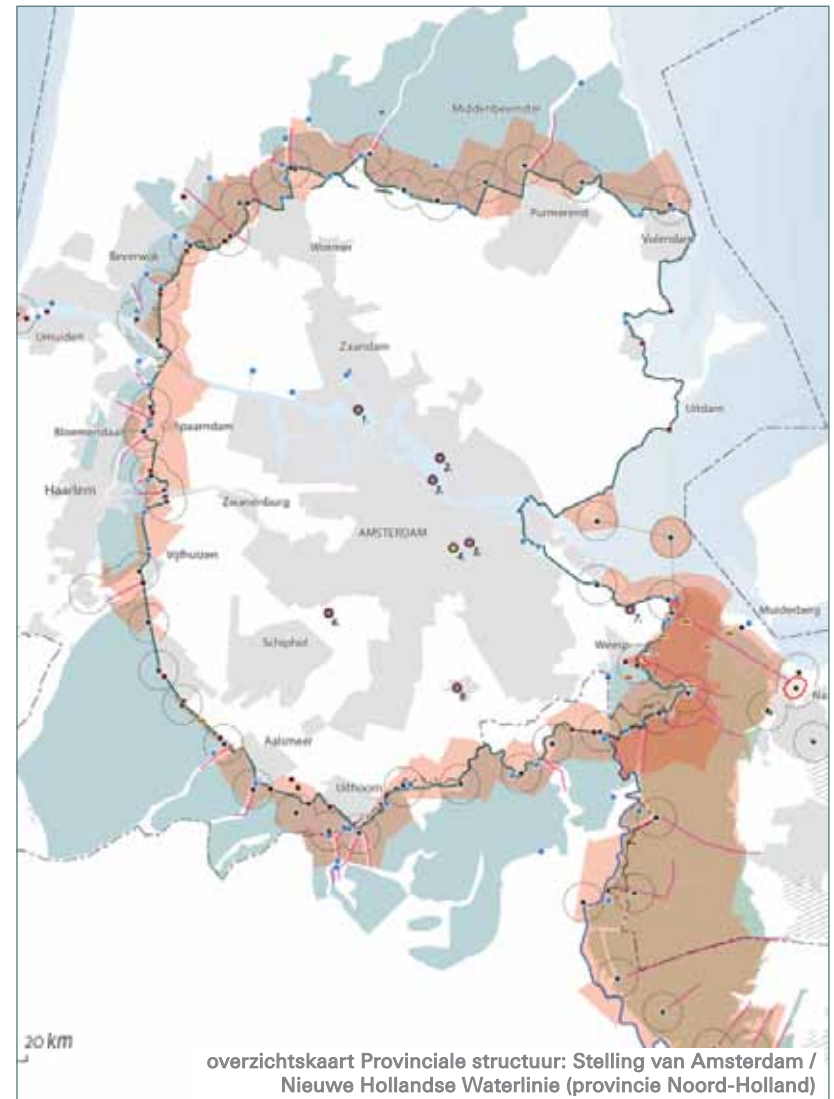
De algemene ambitie van de provincie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Vervolgens zijn in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie per ensemble of Provinciale structuur de ambities en ontwikkelprincipes beschreven en verbeeld. Deze hebben betrekking op verschillende schaalniveaus van enerzijds De Beemster en anderzijds de Stelling van Amsterdam. Hieronder worden deze ambities voor De Beemster en de Stelling van Amsterdam weergegeven.

#### *Ambities en ontwikkelprincipes De Beemster:*

- Behoud van het vierkante raster (grid) van waterlopen, wegen en rechthoekige poldervlakken.
- 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 herkenbaar houden van het waterhuishoudingssysteem.
- Het behouden van de openheid van De Beemster, gekenmerkt door transparante kamers.
- Het ontwikkelen aan het raster (grid) of ter versterking van het kruisdorp-principe.
- Behoud van monumentale en typerende (stolp)boerderijen en de groene erven.
- Behoud van het contrast tussen de vijf forten van de Stelling van Amsterdam en De Beemster.





#### *Ambities en ontwikkelprincipes Stelling van Amsterdam*

- Het versterken van de waterlinies als structuurlijnen en als landschappen.
- De samenhang van het Stellingstelsel met het landschap staat voorop.
- De continuïteit van de hoofdverdedigingslijn (liniedijk) die zich vormt naar het landschap: een rechte lijn door droogmakerijen en een kronkelige lijn door veenpolder en veenrivierenlandschap.
- Een herkenbare binnen- en buitenzijde van de verdedigingslinie.
- De kenmerkende samenhang tussen de onderdelen van het militaire systeem blijven herkenbaar.
- Het versterken van de continuïteit van de hoofdverdedigingslijn en de ontwikkeling daarvan als doorgaande recreatieve route.
- Het vergroten van de herkenbaarheid van de Stelling en de Waterlinie;
- Het vergroten van de herkenbaarheid van de forten.
- Behoud of versterking van de essentiële zichtrelatie tussen fort en acces.

#### **Beleid gemeente Beemster**

De gemeente Beemster heeft in juli 2012 de Structuurvisie Beemstermaat vastgesteld. Deze vormt het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze structuurvisie zijn ambities benoemd die de gemeente nastreeft. Deze ambities luiden als volgt:

- Behoud en herstel van het landschapspatroon.
- Tegengaan van verrommeling.
- Behouden en versterken van de ruimtelijke structuur en karakteristiek.
- Recreatie en duurzaamheid versterken.
- Oplossen mobiliteitsdruk binnen neutraal raster.

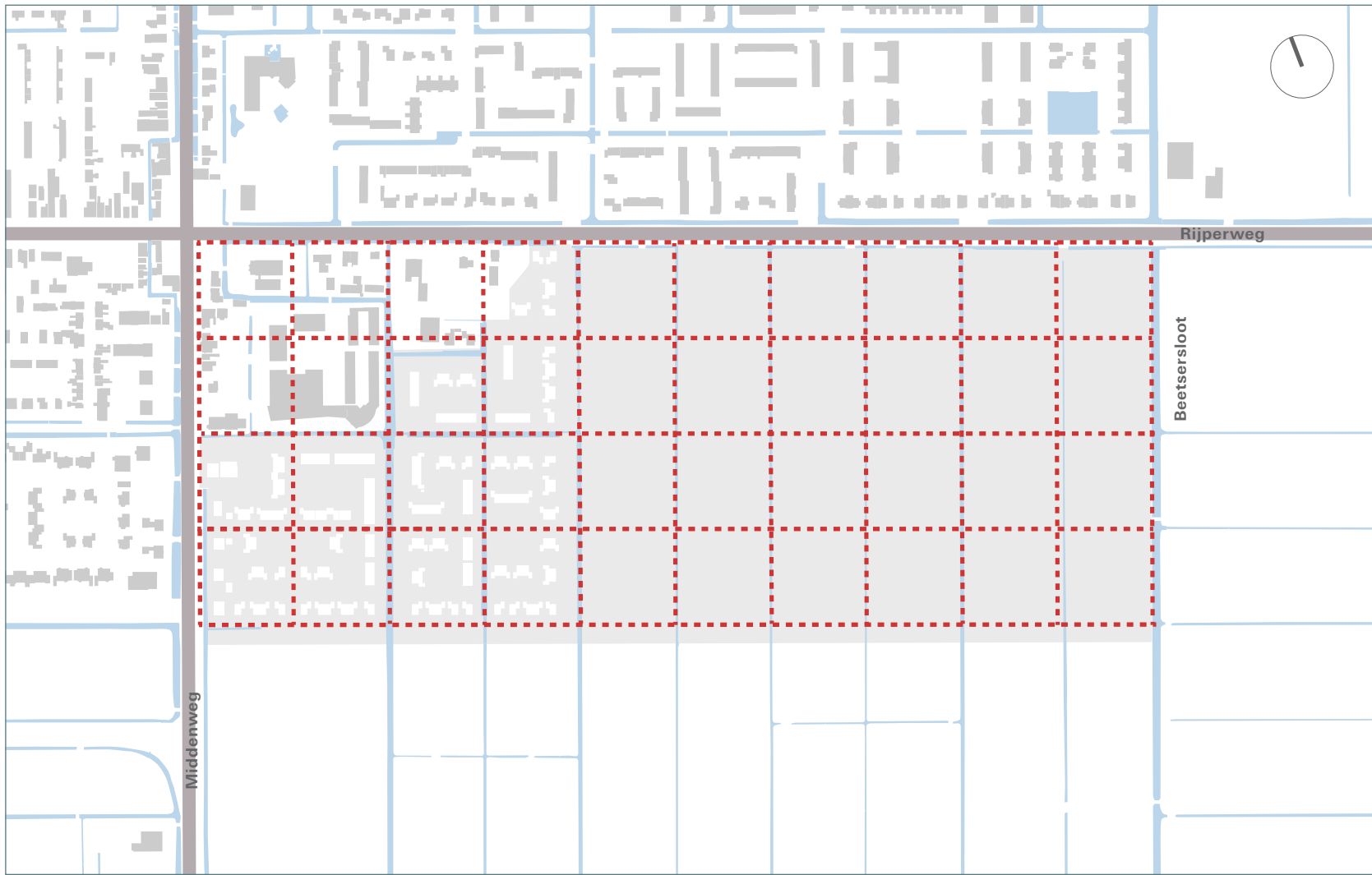
Deze ambities zijn in elf zogeheten 'gouden regels' omgezet. Deze regels hebben als uitgangspunt dat ontwikkeling mogelijk moet zijn om de dyna-

miek binnen de gemeente te behouden, maar daarbij moeten de kernwaarden wel behouden blijven. Ontwikkelingen moeten passen binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur.

#### **UNESCO werelderfgoed en De Keyser**

Voor de ontwikkeling van De Keyser zijn de kernwaarden van het UNESCO werelderfgoed De Beemster bijna allemaal van toepassing en van invloed geweest op het ruimtelijk kader. De kernwaarden van De Stelling van Amsterdam zijn deels van toepassing op de planvorming in De Keyser. Maar doordat de forten zelf op grote afstand (ruim 1,5 km) van voorliggende ontwikkeling zijn gesitueerd, is een deel van de kernwaarden niet direct van toepassing op de locatie van De Keyser. De kernwaarden *visueel openhouden van de schootsvelden* en de *relatief grote openheid* zijn wel van toepassing. Deze kernwaarden vallen samen met de kernwaarden van werelderfgoed De Beemster.

In het volgende hoofdstuk wordt het ruimtelijk kader voor fase 2 van De Keyser nader toegelicht en in hoofdstuk 6 wordt toegelicht op welke wijze de kernwaarden zijn terug te vinden in de plannen voor De Keyser.



stramienlijnen hoofdstructuur

## Ruimtelijk kader De Keyser

**Bij het opstellen van het ruimtelijk kader voor De Keyser hebben de kernwaarden van De Beemster en de Stelling van Amsterdam een belangrijke rol gespeeld. Met name het gridpatroon, de betekenis van de verschillende lijnen, de maatvoering tussen de lijnen, de positie van de bebouwing aan de lijnen, de positie, structuur en het karakter van het dorp Middenbeemster en deikbaarheid van de grote openheid zijn bij het opstellen van het kader steeds aan de orde geweest. Het ruimtelijk kader legt een structuur vast waarin, mét de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk, betekenis en kwaliteit wordt gegeven aan de lijnen van het grid. Vervolgens doet het kader uitspraken over hoe de woningen ten opzichte van dit grid zijn gesitueerd. Op deze manier zijn de kernwaarden van de grootse monumentaliteit van De Beemster vertaald naar de besloten en beschutte kwaliteit van een dorpse woonwijk in een bijzonder werelderfgoed. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de hoofdstructuur van De Keyser en vervolgens wordt het ruimtelijk kader voor fase 2 van de De Keyser beschreven. Aan het volgende hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de kernwaarden van beide UNESCO werelderfgoederen en hoe deze in het plan zijn vertaald.**

### Studie 'Beemstermaat'

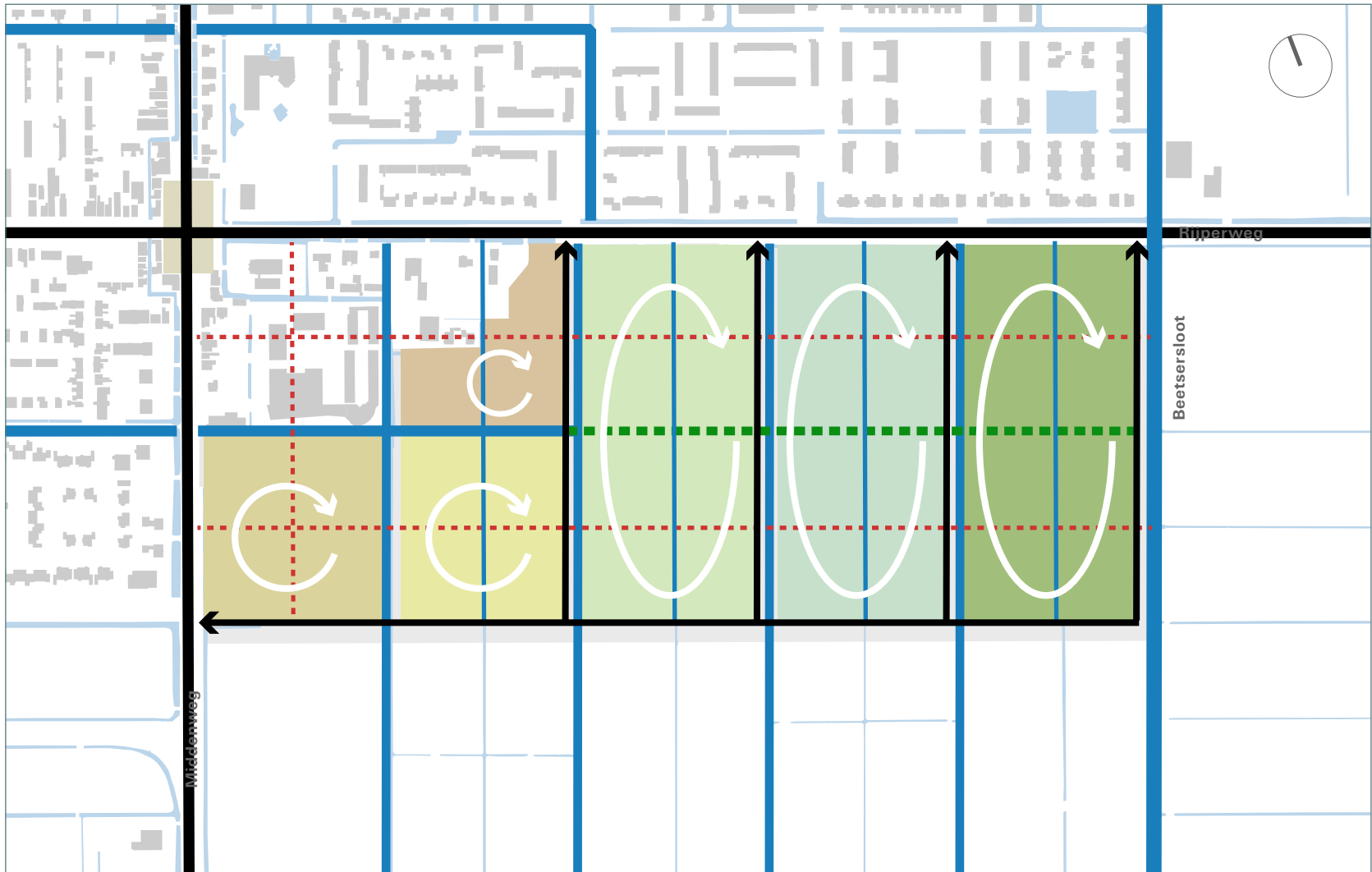
De ontwikkeling van De Keyser is in 2008 gestart met het opstellen van het bestemmingsplan én beeldkwaliteitplan 'Vierde Kwadrant'. Dat is, onder leiding van het kwaliteitsteam Des Beemsters, verder uitgewerkt met een studie naar de zogeheten 'Beemstermaat'. Deze studie is vervolgens vertaald in een hoofdstructuur die inmiddels voor fase 1 is uitgewerkt in een stedenbouw-

kundig plan dat nagenoeg is gerealiseerd. Voor fase 2 vormt voorliggend ruimtelijk kader de eerste stap in de uitwerking van de afgesproken hoofdstructuur. Uitgangspunt bij deze uitwerking is dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de kernwaarden van De Beemster en de Stelling van Amsterdam als UNESCO werelderfgoed. In het vorige hoofdstuk zijn deze kernwaarden en de vertaling ervan in zowel provinciaal als gemeentelijk beleid weergegeven.

De 'Beemstermaat' is gebaseerd op de kleinste maat die je aantreft in De Beemster: de hart-op-hart maat van 92,5 meter tussen de sloten. De studie was gericht op het vinden van stedenbouwkundige verkavelingsprincipes binnen deze agrarische maat. Dit is namelijk geen gangbare maat in de Nederlandse stedenbouw. Bovendien is het vierkant als basisvorm overgenomen uit het Beemstergrid, zodat een grid ontstaat met een stramien van 92,5 x 92,5 meter. Door zich te confirmeren aan deze bijzondere maat en de vierkante gridstructuur, die zo specifiek zijn voor De Beemster als werelderfgoed, voegt de nieuwe ontwikkeling zich op een goede wijze in het landschap, met behoud van het noord-zuid gerichte slotenpatroon.

In de studie naar De Beemstermaat zijn naast de verkaveling binnen de vierkante gridstructuur ook uitgangspunten opgesteld voor het grid zelf. De kwaliteit van De Beemster schuilt immers grotendeels in de kwaliteit van de stramienlijnen van het grid: de kaarsrechte, met bomen beplante wegen. Het Beemstergrid is glashelder, kent geen doodlopende wegen of onderbrekingen en is voor alle verkeer toegankelijk. De wegen en sloten lijken door te lopen tot in het oneindige. Het is deze continuïteit van de lijn die het grid haar monumentaliteit geeft.





hoofdstructuur De Keyser (uitkomst van studie 'Beemstermaat')

Uit de studie kwamen twee belangrijke conclusies naar voren. Ten eerste dat het goed mogelijk is een passende, dorpse verkaveling te maken binnen de 'Beemstermaat' van 92,5 meter. Het resultaat is een unieke gridstructuur die typisch is voor De Beemster. Ten tweede is een onderscheid tussen hoofd- en sublijnen de meest geschikte manier om de kwaliteit van de gridlijnen zelf te kunnen garanderen. Het bleek niet mogelijk om binnen de kleinste maat van 92,5 x 92,5 meter een verkaveling te maken die naar buiten gericht was, georiënteerd op de gridlijnen. Er ontstaan dan altijd aan minstens 2 zijden achterkantsituaties langs de gridlijnen die de kwaliteit van de lijn ondermijnen. Door een onderscheid te maken tussen hoofd- en sublijnen kan dit worden ondervangen. De hoofdlijnen zijn gebaseerd op de kavelsloten uit de kopergravure. Dit onderscheid past bovendien goed bij het Beemstergrid, waarbij de weg- en waterstructuur een halve module zijn verschoven.

### Hoofdstructuur De Keyser

Vanuit de kernwaarden van De Beemster en de studie naar de 'Beemstermaat' zijn de volgende uitgangspunten voor de hoofdstructuur van De Keyser geformuleerd:

- vierkante gridstructuur met een stramien van 92,5 x 92,5 meter;
- de stramienlijnen liggen in het hart van de sloten, zodat het water de basis vormt van de ruimtelijke structuur;
- de noord-zuidrichting van de sloten geeft het grid een duidelijke richting;
- er komt geen sloot langs de zuidrand omdat deze de noord-zuidrichting ondermijnd;
- het waterpeil blijft gelijk zodat de sloten ononderbroken doorlopen in het open landschap;
- alle sloten blijven gehandhaafd, ook de later gegraven subsloten die niet op kopergravure staan en

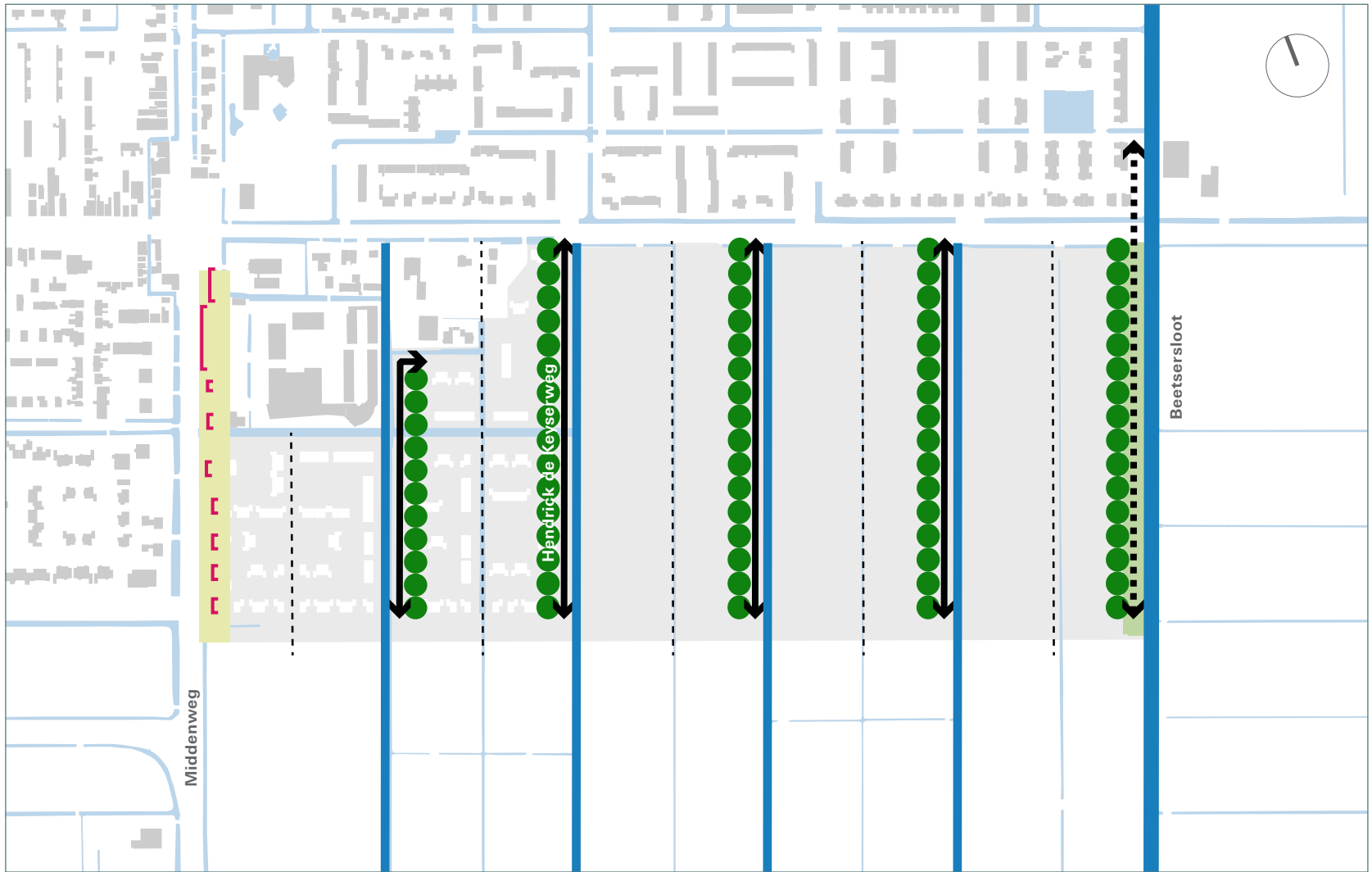
- er is een onderscheid tussen de hoofdlijnen, gebaseerd op de kavelsloten uit de kopergravure, en de sublijnen, gebaseerd op de later gegraven subsloten.

De hoofdstructuur voor De Keyser bestaat uit een vierkante gridstructuur met hoofd- en sublijnen, gebaseerd op de waterstructuur. De hoofdlijnen zijn gekoppeld aan de kavelsloten en beslaan daarmee de grotere maat van 185x185 meter, de kleinste maat die zichtbaar is op de kopergravure. De hoofdlijnen zijn monumentaal van karakter met een sterke continuïteit in het profiel. De bebouwing langs deze hoofdlijnen staat in een vaste rooilijn.

De sublijnen zijn informeler en smaller en de functie en vormgeving is, afhankelijk van de plek, verschillend. Het kan een weg zijn, maar ook een voetpad, groenzone, sloot, rij bomen of een combinatie van deze elementen. De sublijnen blijven echter altijd open, zichtbaar en herkenbaar. De bebouwing langs deze sublijnen kan op een een gevarieerde rooilijn staan.

### Hoofdstructuur fase 2

Voor fase 2 gelden dezelfde uitgangspunten voor de hoofdstructuur: een vierkante gridstructuur met hoofd- en sublijnen, gebaseerd op de waterstructuur. Echter doordat er in fase 2 geen sprake meer is van het binnencarré, hebben de lijnen van het grid haaks op de Rijperweg een meer zichtbaar en herkenbaar monumentaal en doorlopend karakter. Door het grid van De Keyser niet op te vatten als een neutraal grid, wat het Beemster grid immers ook niet is, is in fase 2 de aanwezige noord-zuid richting van de polderkavels prominenter aangezet. Hierdoor geven we, met behoud van het vierkante raster, meer betekenis aan deze rechthoekige poldervlakken. De oost-westlijnen maken zeker ook deel uit van het grid. Maar de continuïteit langs de noord-zuidlijnen, water, wegen en bebouwing is sterker herkenbaar.



noord-zuid lijnen hoofdstructuur





hoofdlijn Hendrik de Keyserweg fase 1 De Keyser



hoofdlijn binnencarré fase 1 De Keyser

### Hoofdlijnen noord-zuid

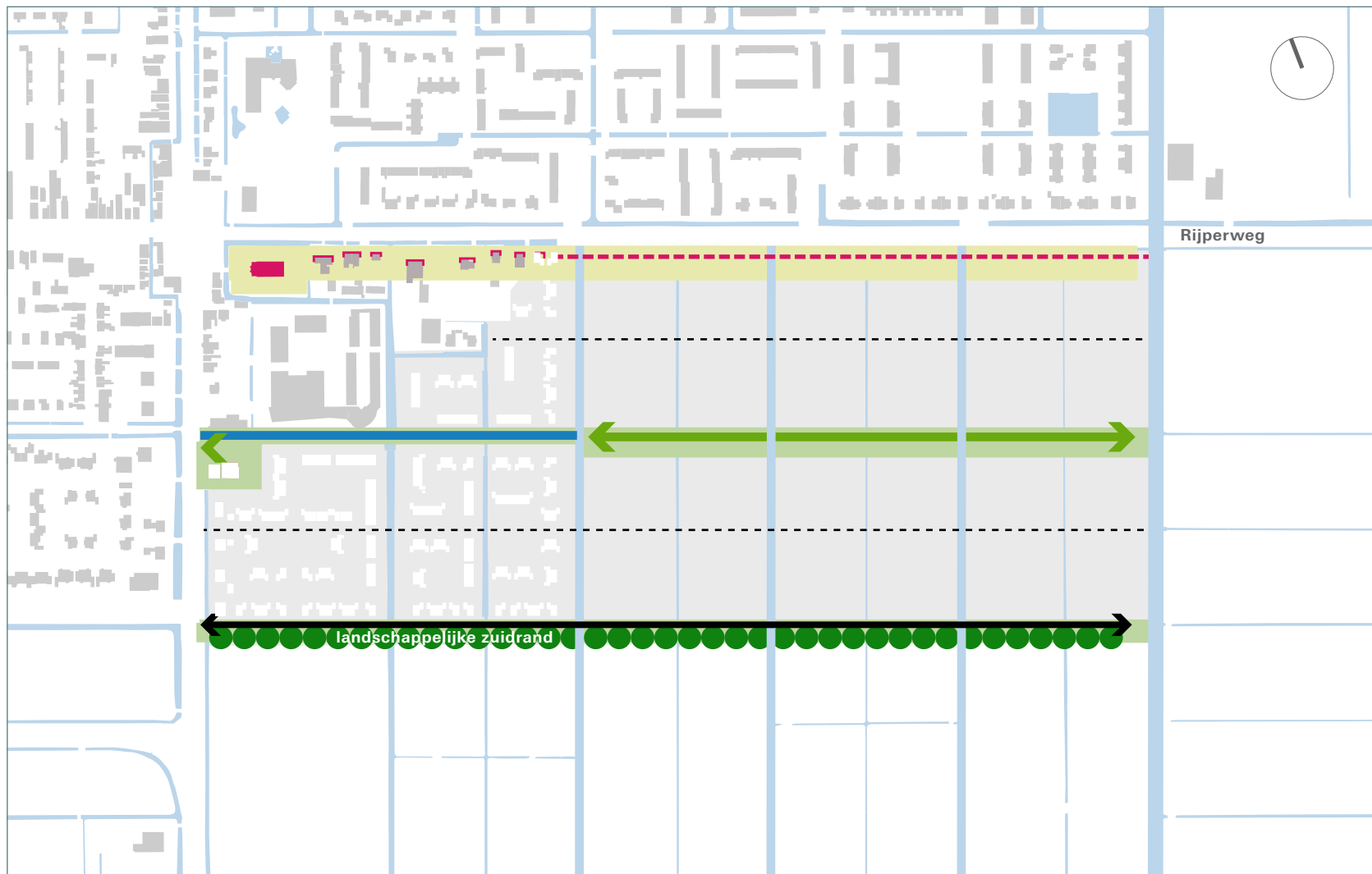
De hoofdlijnen in noord-zuid richting vallen samen met de kavelsloten uit de kopergravure. Deze lijnen bieden direct zicht op, en lopen via de sloten door in, het open landschap. Het uitgangspunt voor deze lijnen is dat ze een echt Beemsters karakter moeten krijgen. Dat betekent een sterk monumentale uitstraling met een ruim profiel en continue rij bomen aan één of twee kanten. De bebouwing is aan beide zijden met de voorzijde naar de kavelsloot gericht en ondersteunt het monumentale en lineaire karakter van de lijn. De bebouwing staat in één rooilijn, telt maximaal 2 lagen met kap en er is samenhang tussen bebouwing aan weerszijden van de lijn.

### Landschappelijke oostrand

De meest oostelijke noord-zuidlijn, langs de Beeterssloot, is de rand van de wijk én het dorp en heeft daarmee een bijzondere status. Deze rand wordt het gezicht van Middenbeemster en laat het landelijke, groene karakter van het dorp tot uitdrukking komen. Een goede overgang tussen buurt en landschap is het uitgangspunt. De rand is openbaar met wellicht alleen een wandelpad in een groene zone met een stevige bomenrij. Er moet een aansluiting komen op het wandelpad aan de overzijde van de Rijperweg langs de rand van de wijk Leeghwater. De bebouwing sluit aan bij het groen landelijke karakter en is met de voorgevel georiënteerd op de openbare groene rand. De bebouwing staat in één rooilijn en telt afwisselend 1 of 2 lagen met kap.

### Hoofdlijnen oost-west

De drie hoofdlijnen in oost-westrichting hebben elk een ander karakter voortkomend uit de plek in het raster en de relatie met de omgeving. Hieronder worden ze alle drie afzonderlijk beschreven.



oost-westlijnen hoofdstructuur



hoofdlijn zuidrand fase 1 De Keyser

### *Rijperweg*

De Rijperweg, een van de twee hoofdassen van Middenbeemster, wordt gekenmerkt door losse bebouwing op ruime, groene kavels. De oorspronkelijke bebouwing is vaak monumentaal van karakter met een formele, symmetrische pronkzijde aan de weg. De bebouwing in De Keyser sluit hierop aan. De bebouwing langs de Rijperweg is op de weg georiënteerd en kent een losse korrel van vrijstaande woningen en tweekappers in maximaal 2 lagen met kap. De kavels zijn relatief breed waardoor er langs het lint sprake is een afwisselend beeld met doorzichten naar het achterliggende gebied. In fase 2 wordt het karakter naar het oosten langzaam steeds landelijker. Dit kan door grotere kavels toe te passen zodat de bebouwing verder uit elkaar staat, door diepere voortuinen en/of door de bebouwing een meer landelijkere uitstraling te geven met een lagere bouw- en goothoogte. De bebouwing sluit aan bij het individuele karakter van de bebouwing langs dit historische gegroeide lint.

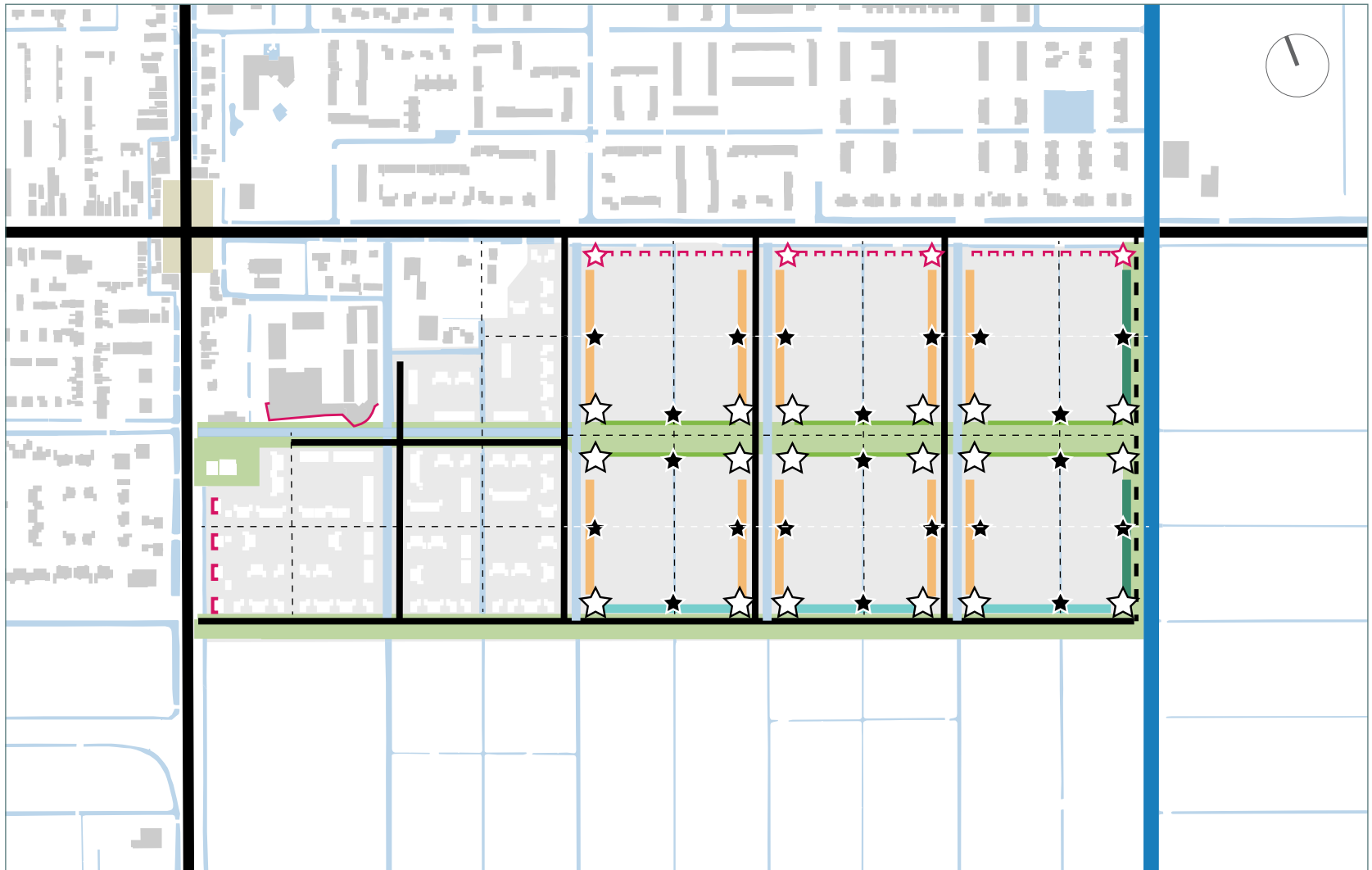


hoofdlijn binnencarré fase 1 De Keyser

### *Middellijn*

De middelste hoofdlijn in oost-westrichting ligt in fase 2 in het verlengde van de sloot van het binnencarré. Deze sloot eindigt bij de Hendrick de Keyserweg en wordt niet doorgezet in fase 2. Het betreft immer geen bestaande sloot of een sloot die is weergegeven op de kopergravure. Deze lijn heeft dus geen historische of landschappelijke basis, maar komt voort uit het uitgangspunt van het vierkante grid als basis voor de ontwikkeling van De Keyser. Kenmerkend voor deze oost-westlijn is dat ze in het midden van de toekomstige wijk ligt. Door deze ligging kan het een verbindend element in de wijk worden, die als centrale ontmoetings- en verblijfsplek betekenis krijgt met zijn eigen, interne kwaliteit. De inrichting wordt hierop afgestemd door de ruimte groen en autoluw in te richten. Het wordt een plek voor spelen en ontmoeting met een minder formeel karakter dan de hoofdlijnen in noord-





ruimtelijk kader fase 2 De Keyser

zuidrichting. Onderzocht moet worden hoe de bebouwing dit karakter versterkt. Langs de middellijn kan de bebouwing bestaan uit een dorpse mix van vrijstaande woningen, tweekappers en overwegend korte rijen in maximaal 2 lagen met kap. Deze lijn kent geen voorgeschreven rooilijn. Sprongen in de gevellijn zijn wenselijk, passend bij het meer informele karakter van de ruimte. Richting het oosten wordt de sfeer groener en landelijker, zodat een goede overgang van de buurt naar het landschap wordt gemaakt.

#### *Landschappelijke zuidrand*

Langs de zuidrand wordt het karakter en het beeld van fase 1 voortgezet. Het profiel van de Hendricus de Goedeweg wordt doorgetrokken, evenals de brede groenzone met een gevarieerde parkachtige inrichting met verschillende boomsoorten en een wandelpad ten zuiden van de weg. De bebouwing is met de voorgevel georiënteerd op het open landschap en bestaat uit vrijstaande woningen en tweekappers in 2 lagen met kap. De voorgevels van de woningen staan in één rooilijn.

#### **Sublijnen**

De sublijnen zijn minder formeel dan de hoofdlijnen. In noord-zuidrichting zijn de sublijnen aanwezig in de vorm van sloten. Deze blijven gehandhaafd en zijn onderdeel van de woonbuurt. Dat kan op velerlei manieren: met uitgeefbare of openbare oevers, in meer of mindere mate natuurlijk ingericht en meer of minder zichtbaar vanuit het openbaar gebied. Daarmee is een grote variatie aan woonsferen mogelijk.

In oost-westrichting zijn de sublijnen wel herkenbaar, maar niet persé als openbare, onbebouwde lijn. Deze lijnen hebben geen landschappelijke of historische basis, maar komen voort uit het uitgangspunt van het vierkante

grid als basis voor de ontwikkeling van De Keyser. Het herkenbaar maken van het grid is het doel en dat kan op verschillende manieren. Het kan een groenzone, voetpad of straat zijn, maar de sublijn kan ook als bebouwingsaccent herkenbaar worden gemaakt in de bebouwingsrand langs de noord-zuidlijn. In dat geval is de sublijn dus bebouwd, maar blijft het ritme van het grid wel zichtbaar en herkenbaar. De continuïteit van de noord-zuidlijnen in het raster wordt hierdoor sterker en de rechthoekige poldervlakken worden beter herkenbaar zonder het gridpatroon van De Beemster uit het oog te verliezen.

#### **Markering van de kruispunten**

Op de kruispunten van de hoofdstructuur worden accenten in de bebouwing of in de stedenbouwkundige verkaveling aangebracht (sterretjes in het ruimtelijk kader op pagina 30). Er worden in dit beeldkwaliteitplan 3 type accenten onderscheiden – langs de Rijperweg, op kruispunten van de hoofdlijnen en op kruisingen van hoofd- en sublijnen.

De accenten langs de Rijperweg markeren de toegangen tot de wijk. Bij elke aansluiting van de wegen op de Rijperweg (2 noord-zuid wegen sluiten in fase 2 aan op de Rijperweg) dient aan één zijde van de noord-zuid sloot een bebouwingsaccent te worden gerealiseerd. Deze accenten dienen als oriëntatiepunt bij de entree van de wijk. De manier waarop de toegang wordt geaccentueerd kan variëren, zodat de toegangen tot de wijk elk hun eigen karakter krijgen en van elkaar verschillen. Het kan bijvoorbeeld een extra groot kavel zijn, refererend aan een boerenerf, waar het bouwvolume expres uit de rooilijn staat. Of het kan gaan om een subtiele afwijking in het bouwvolume zelf, met een bijzondere kapvorm of een afwijkende materialisering. Het bouwvolume heeft twee representatieve gevels: een gericht op de Rijperweg en een op de wijktoegangsweg. Maar de gevel gericht op de Rijperweg is de dominante gevel.



De Keyser fase 1: dorpse sfeer in een monumetaal grid

Op kruisingen van de hoofdlijnen zijn de hoeken van de woonbuurten ver-  
bijzonderd. Dat kan stedenbouwkundig door af te wijken van de rooilijn,  
door het bouwvolume een kwartslag te draaien of door de hoek juist open  
te houden en te kiezen voor een groene inrichting. Ook kan het gaan om een  
subtiële afwijking in het bouwvolume zelf, met een bijzondere kapvorm of  
een afwijkende materialisering. Het bouwvolume heeft twee representatieve  
gevels gericht op de hoofdlijnen. Naast de bebouwing vindt ook een marke-  
ring plaats in de inrichting van de openbare ruimte. Door het kruispunt een  
afwijkende inrichting te geven krijgt de bijzonder plek in het grid een accent  
en kan deze tevens dienst doen als verkeersremmer.

Op de kruisingen van hoofd- en sublijnen zijn de accenten subtieler: een klei-  
ne afwijking van de rooilijn, een subtiel afwijkend kleur- of materiaalgebruik  
of een verbijzondering van de kopgevel of het dak.

### **Dorpse sfeer in een monumentaal grid**

Binnen dit monumentale grid wordt gewoond, waarbij ook andere thema's  
belangrijk zijn: geborgenheid, dorpse sfeer, menselijke maat en intimiteit. Het  
vinden van een balans of overgang tussen de grootsheid van de polder en de  
intimiteit van het wonen in een dorp was en is een belangrijk ontwerpvrage-  
stuk in De Keyser.

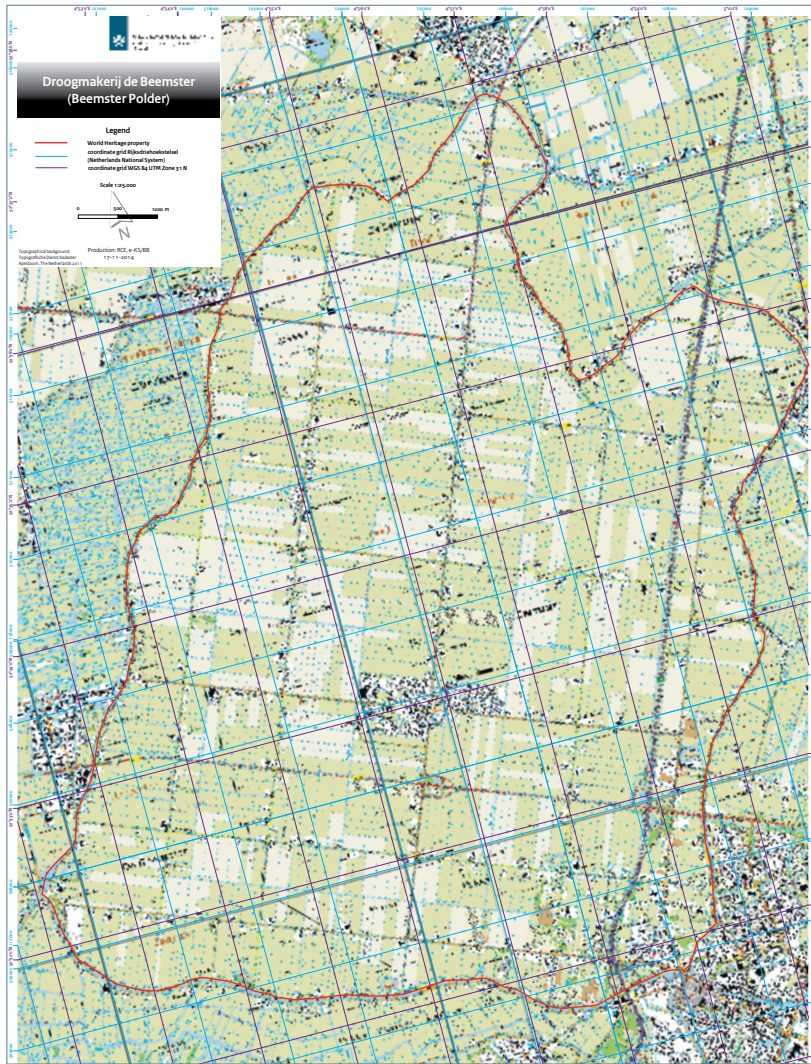
Waar het grid een monumentaal en formeel karakter heeft, is binnen de  
woonbuurten een veel vrijere, speelsere, informelere invulling mogelijk. Een  
meer organische structuur in de inrichting van het openbaar gebied contras-  
teert bijvoorbeeld met de rechtlijnige hoofdstructuur waardoor het verschil  
tussen 'binnen' en 'buiten' groter wordt. Naast de inrichting kan het infor-  
melere karakter ook verkregen worden door middel van een 'dorpse mix' aan

woningtypologiën of door de eerder beschreven manier waarop de subsloot  
wordt ingericht. Binnen de buurt wordt wel gestreefd naar een samenhan-  
gende sfeer en de bouwvolumes staan zowel aan de buiten- als binnenzijde  
van de woonbuurten op de orthogonale structuur van het Beemster grid.

Gestreefd wordt naar een prettige mate van variatie tussen de woonbuurten,  
zonder dat het een bont en willekeurig karakter krijgt. Het grid zorgt natu-  
rlijk al voor een sterke samenhang. Daarnaast biedt het ruimtelijk kader meer  
rust door langere lijnen en grotere eenheden op te pakken. Een woonbuurt  
kan opgevat worden als een vierkant tussen de hoofdlijnen. In dat geval zijn  
er zes buurten in fase 2 van De Keyser. Maar een woonbuurt kan ook worden  
opgevat als een strook tussen de kavelsloten, haaks op de Rijperweg. Op die  
manier zijn er drie woonbuurten in fase 2.

Het ruimtelijk kader zorgt voor een geleidelijke overgang richting het land-  
schap in zowel noord-zuid als oost-west richting. Door dit terug te laten  
komen in alle buurten is het een herkenbaar thema op wijkniveau waarmee  
samenhang ontstaat tussen de buurten onderling. Tot slot wordt ook in archi-  
tectuur gestreefd naar samenhang tussen de buurten onderling. De architec-  
tuur binnen een buurt dient sterk samenhangend te zijn en dient de sfeer van  
de buurt te ondersteunen, maar er is tegelijkertijd samenhang met de andere  
buurten wenselijk. Het ruimtelijk kader legt hier op stedenbouwkundige  
schaal de basis voor. In het volgende hoofdstuk wordt dit voor de architec-  
tuur vertaald in criteria.





contour Stelling van Amsterdam (UNESCO)  
met drie van de vijf forten in De Beemster

< contour De Beemster (UNESCO)

# Plan De Keyser en UNESCO werelderfgoederen

## De Beemster en De Keyser

De kernkwaliteiten van UNESCO werelderfgoed De Beemster zijn:

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, vroeg zeventiende-eeuwse (landschaps)-architectonische geheel van de droogmakerij De Beemster, bestaande uit:
  - i. het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen;
  - ii. de ringdijk en ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving);
  - iii. het centraal gelegen dorp (Middenbeemster) op een assenkruis van wegen;
  - iv. bebouwing langs de wegen;
  - v. de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting;
  - vi. de monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens;
  - vii. de oude negentiende-eeuwse gemalen en molengangen;
  - viii. de structuur en het karakter van het (beschermde) dorpsgezicht van Midden beemster.
2. Grote openheid.
3. Voor zover het werelderfgoed De Beemster samenvalt met het wereld-erfgoed De Stelling van Amsterdam, zijn de uitgewerkte universele waarden van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam tevens van toepassing op het werelderfgoed De Beemster.

In het ruimtelijk raamwerk worden deze kernkwaliteiten op de hieronder beschreven wijze behouden en/of versterkt. Hierbij zijn ook de 'Ambities en ontwikkelprincipes' uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de

Provincie Noord-Holland betrokken. Tot slot is het plan voor Het Vierde Kwadrant, zoals De Keyser destijds heette, in september 2009 in verband met de werelderfgoedstatus van het gebied, beoordeeld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (RCE). Over de wijze waarop de gemeente Beemster in het algemeen omgaat met de ruimtelijke vraagstukken rond woningbouw in de droogmakerij wordt in het rapport 'State of Conservation of the World Heritage site of Droogmakerij De Beemster (Beemster Polder), Netherlands' 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 door de RCE het volgende geconcludeerd met betrekking tot het plan:

- Het aantal te bouwen woningen binnen de gemeente Beemster is in lijn met het restrictieve woningbouwbeleid dat geldt binnen het werelderfgoed van De Beemster;
- 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;
- De ontwikkeling van het vierde kwadrant in Middenbeemster vormt een logische afronding van Middenbeemster als het centrum van De Beemster polder;
- In Middenbeemster zijn de grotere, meer prominente gebouwen van oudsher geconcentreerd rond het centrum. Dit onderstreept de hiërarchische

functie als hoofdcentrum. Deze hiërarchie, dat zich uit in functie, typologie en architectuur, moet worden behouden;

- 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. Ook deze aanvullingen en aanbevelingen zijn bij de opzet van het ruimtelijke kader voor De Keyser meegenomen.

#### *Plan De Keyser*

- Het vierkante gridpatroon van waterlopen, wegen en rechthoekige poldervlakken heeft het uitgangspunt gevormd voor het ruimtelijk raamwerk van De Keyser. De bestaande hoofdsloten van de historische kaartbeelden zijn als hoofdstructuurlijnen opgenomen in de wijk en vertaald naar een vierkant gridpatroon. De subsloten zijn op basis van de studie 'Beemstermaat' als sublijnen opgenomen in het gridpatroon. Op deze manier is het vierkante gridpatroon van De Beemster vertaald naar een openbaar grid in de wijk.
- Met de realisatie van De Keyser komt het geografisch middelpunt van het dorp opnieuw te liggen waar het 400 jaar geleden is ontworpen: op de kruising van de Middenweg en de Rijperweg. Het kruispunt dorp komt weer in evenwicht maar met alle ontwikkelingen de afgelopen decennia, iets ruimer dan destijds bedacht.
- Langs de Rijperweg wordt de lintvormige bebouwing uitgebreid tot aan de nieuwe rand van de dorpskern. Het ontwerp van de bebouwing is symmetrisch van opzet (symmetrische voorgevel met voordeur centraal gepositieerd) en staat op brede kavels waardoor er langs het lint sprake is een afwisselend beeld met doorzichten naar het achterliggende gebied. Naar de dorpsrand wordt het beeld landelijker, groener en ruimer o.a. door gro-

tere kavels en lagere bebouwing.

- Het grid in de wijk is geïnspireerd op het poldergrid van De Beemster. Ook in de wijk is daarom geen sprake van hiërarchie in de hoofdstructuur. De bebouwing staat evenwijdig aan de lijnen van de hoofdstructuur en benadrukt met de rechte rooilijn het lineaire en oneindige karakter van de lijnen.
- Van grote openheid zal door de bouw van woningen op de locatie geen sprake meer zijn. Door voor de bebouwing in de wijk echter uit te gaan van een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met kap, blijft de kerktoeren van de Beemster Keyserkerk vanuit de weide omtrek hét herkenningspunt in de polder. En doordat de lijnen van het grid een directe relatie met het open landschap hebben én door de randen van de wijk openbaar te maken is de grote openheid vanuit de wijk straks goed zichtbaar en ervarenbaar.

#### **De Stelling van Amsterdam en De Keyser**

De kernkwaliteiten van UNESCO werelderfgoed De Stelling van Amsterdam zijn:

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laat negentiende-eeuwse en vroeg twintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
  - a. een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam;
  - b. sluizen en voor- en achterkanalen;
  - c. de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
  - d. inundatiegebieden;
  - e. voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied).
2. Relatief grote openheid.
3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.



In het ruimtelijk raamwerk worden deze kernkwaliteiten op de hieronder beschreven wijze behouden en/of versterken. Hierbij zijn ook de 'Ambities en ontwikkelprincipes' uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland betrokken.

#### *Plan De Keyser*

- De Middenweg en Rijperweg blijven als voormalige liniedijken binnen de Stelling behouden.
  - De locatie ligt niet binnen de verboden kring en ook niet in de voormalige schootsvelden.
  - De Keyser ligt in de uiterste hoek van het inundatiegebied dat behoorde bij het Fort aan de Nekkerweg. De Middenweg en Rijperweg vormen de grens van dit gebied. Dit betekent dat ook de Beemsterkerk, de bebouwing langs de linten, zorgcentrum Middewijk en de 1e fase van De Keyser in het inundatiegebied zijn gesitueerd.
- De relatief grote openheid van de Stelling van Amsterdam bestaat deels nog steeds rond de forten in De Beemster. Met name vanaf het Fort aan de Nekkerweg is er richting de locatie van De Keyser een relatief grote openheid ervaarbaar. Vanaf het Fort is de rand van Middenbeemster én de toren van de Beemsterkerk goed zichtbaar. Doordat de bebouwing van De Keyser niet hoger wordt dan twee bouwlagen met een kap zal deze bebouwing het ervaren van de relatief grote openheid vanaf het Fort niet verslechteren. Bovendien blijft de kerktoeren door de lage bebouwing altijd zichtbaar wat sterk bijdraagt aan het ervaren van de openheid.
  - Van de groene en relatief stille kring rond Amsterdam is tussen het Fort aan de Nekkerweg en De Keyser nu niet meer volledig sprake. Het groene beeld is er nog wel maar van de stille kring is door de aanleg van de N244 geen sprake meer.



zicht vanaf fort Nekkerweg richting de toren van de Beemsterkerk in het hart van Middenbeemster





architectuur fase 1: historiserende Beemster architectuur binnencarré



architectuur fase 1: eigentijds vertaling Beemster architectuur

## Criteria woningontwerpen

In fase 1 is binnen het binnencarré, in aansluiting op de dorpskern, de keus gemaakt voor historiserende Beemster architectuur. Voor de rest van fase 1 is een eigentijdse vertaling van deze Beemster architectuur het uitgangspunt geweest. Zowel in architectuur, bouwvolume, detaillering en kleur- en materiaalgebruik komt dit tot uitdrukking.

In fase 2 wordt een nieuwe laag aan de dorpse ontwikkeling van Middenbeemster toegevoegd. De architectuur heeft nog meer aansluiting in het nu. Van de architecten wordt gevraagd een stoere, mooie en eenvoudige maar goed gedetailleerde woning te ontwerpen en daarmee een nieuwe beeldlaag toe te voegen aan Middenbeemster. De nadruk ligt daarbij op architectuur die zich voegt in een landelijke en dorpse omgeving en die is geïnspireerd op architectonische kenmerken uit De Beemster.

Architectuur in een landelijke en dorpse omgeving kan op verschillende manieren in het woningontwerp tot uitdrukking worden gebracht. Belangrijke thema's voor Middenbeemster zijn:

- Heldere bouwvolumes;
- Balans zoeken tussen de dorpse mix en de gewenste samenhang in beeld door bijvoorbeeld te kiezen voor één dakvorm of kaphelling;
- Individuele herkenbaarheid van de woning zodat deze voor bewoners specifiek is en de wijk voor bezoekers leesbaar wordt (bij het witte huis rechtsaf, of ik woon in het huis met de groene veranda);
- Dorpse maat en schaal waarbij elementen als op-, en aanbouwen een belangrijke bijdrage leveren aan de gelaagdheid van het bouwblok en de

individuele herkenbaarheid van de woning;

- Een combinatie van materialen waarbij onder andere metselwerk, keimwerk en hout elkaar afwisselen en aanvullen.
- Een zorgvuldige detaillering met aandacht voor materiaalgebruik, gevelontwerp en overstekken versterken het dorpse karakter.

Voor de woningen in fase 2 zijn onderstaande toetsingscriteria opgesteld. Deze criteria vormen, samen met de toelichting op het ruimtelijke kader, het inspiratiekader voor de architecten. En daarnaast zijn de criteria voor de welstandscommissie het beoordelingskader bij de Aanvraag omgevingsvergunning. Er is een onderscheid gemaakt tussen de criteria voor de buurten als totaal en criteria die specifiek voor de kavels aan de Rijperweg gelden. Voor deze kavels zullen ook aparte kavelpaspoorten worden opgesteld.

### Toetsingscriteria woningen De Keyser

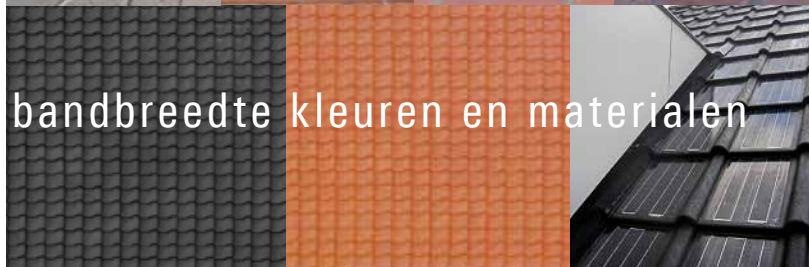
#### *Rooilijnen*

- Alle bebouwing staat evenwijdig aan het orthogonale grid van De Beemster.
- De bebouwing langs de hoofdlijnen heeft een sterk begeleidend karakter van deze monumentale, doorgaande lijnen en staat daartoe op een gelijke rooilijn. De woningen die als accent fungeren op een kruispunt met een andere structuurlijn (sterretjes op kaart ruimtelijk kader pagina 30), mogen subtiel buiten deze rooilijn worden geplaatst.
- De woningen langs de sublijnen of binnen de buurten kunnen op een meer gevarieerde rooilijn staan.

### *Bouwvolumes*

- De bebouwing van De Keyser heeft een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met kap.
- Een dorpse maat en schaal van de bouwvolumes vormt het uitgangspunt.
- Bij rijwoningen zijn korte rijen, tot maximaal zes woningen het uitgangspunt. Langere rijen zijn mogelijk op speciale plekken, bijvoorbeeld rond een hofje.
- Elk bouwblok (vrijstaand, tweekapper of rij) is als eenheid ontworpen en vormt een helder afgerond volume. De herkenbaarheid van de individuele woning speelt een belangrijke rol maar elke woning blijft daarbij onderdeel van het grotere geheel. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van individuele op- en aanbouwen, door spiegeling of geleiding aan te brengen in de gevel, door een keer een nok van de kap te draaien of door te spelen met materiaal of kleur.
- Op- en aanbouwen zijn toegestaan maar zijn ondergeschikt aan de heldere hoofdvolumes.
- De kopgevels en het dak dienen een zorgvuldig ontworpen beëindiging te zijn van het totale volume door bijvoorbeeld een duidelijke dakrand rond het bouwblok of de kopgevels te behandelen als tweede voorgevel.
- Alle woningen zijn met de voorgevel georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimte. Bij woningen waarbij ook de kopgevel grenst aan het openbaar gebied dient de woning een duidelijke dubbele oriëntatie te krijgen met voldoende gevelopeningen aan beide zijden. Dit kan betekenen dat de voordeur in de kopgevel wordt geplaatst of dat een overhoeks raam wordt toegepast. Er dient sprake te zijn van een tweede 'voorgevel' in plaats van een eindgevel.
- Een bebouwingsaccent (sterretjes op kaart ruimtelijk kader pagina 30) kan op verschillende manieren worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door de rooilijn te laten verspringen, de kaprichting te wijzigen of door een afwijkend





bandbreedte kleuren en materialen

kleur- en/of materiaalgebruik.

- Op kruisingen van de hoofd- en sublijnen zijn garages op de hoek niet toegestaan.
- Bijgebouwen grenzend aan het openbaar gebied mogen niet in de erfgrans worden gebouwd.

#### *Architectuur en detaillering*

- De architectuur in fase 2 zoekt nog meer dan in fase 1 de aansluiting met het nú, met dorps-landelijke elementen geïnspireerd op architectonische kernmerken in De Beemster.
- De architectuur sluit aan bij de stedenbouwkundige hoofdstructuur van zes vierkanten verdeeld over drie zones haaks op de Rijperweg, elk onderverdeeld in twee subzones.
- De bouwvolumes zijn in de architectonische uitwerking familie van elkaar. Een bandbreedte van kleuren en materialen draagt hieraan bij.
- Zorgvuldige detaillering in metselwerk en andere gevelmaterialen.
- Aandacht voor dakranden en eventuele overstekken.

#### *Kleur- en materiaalgebruik*

- Met het kleur- en materiaalgebruik zal gezocht moeten worden naar een sfeer en stijl die aansluit bij het dorps landelijke karakter van Middenbeemster en de woningontwerpen van fase 1. De dorpse mix maar ook de herkenbaarheid van de individuele woning en de gewenste samenhang in de buurt kunnen met een zorgvuldig kleur- en materiaalgebruik zichtbaar worden.
- Basismateriaal is baksteen in het oranje/rode en bruin/grijze palet. Incidenteel is een witte gevel mogelijk als accent.
- Duidelijke aanleidingen voor het toepassen van een andere kleur gevel-



steen in hetzelfde bouwblok, bijvoorbeeld bij een sprong in de rooilijn of een duidelijke geleding in de gevel.

- Verschillende kleuren dakpannen tussen de bouwblokken mogelijk, niet geglazuurd.
- Zonnepanelen integreren in het dakvlak.

### *Erfscheidingsen*

- De overgangen van privé naar openbaar zijn van belang voor de uitstraling van de wijk. Daarnaast speelt de positie van de erfscheiding met name bij de kopwoningen een belangrijke rol bij een sterke relatie tussen woning en openbaar gebied.
- Voortuin van minimaal 3 meter diep zijn wenselijk omwille van het groene, dorpse beeld.
- Een privé stoep van circa 1 meter, geschikt voor het plaatsen van bloem



potten en een bankje, is ook mogelijk als overgang van privé naar openbaar, mits in de openbare ruimte voldoende groen aanwezig is voor een dorpse en landelijke uitstraling.

- De keuze voor het type erfscheidingsen maakt deel uit van het woningontwerp.
- Rond voortuinen vormt een lage haag de erfscheiding.
- Op de plek waar zij- en achtertuinen grenzen aan het openbaar gebied dient een specifieke, duurzame en natuurlijke groene oplossing te worden toegepast.
- Garages of aanbouwen staan nooit met hun gevel op de erfgrans maar worden minimaal gescheiden door middel van een lage haag.

### **Specifieke toetsingscriteria woningen Rijperweg**

De woningen aan de Rijperweg dragen bij aan het gevarieerde karakter van het historische lint. De bebouwing heeft een sterk individueel karakter waarbij een grote mix aan dorps landelijke architectuur mogelijk is. De verhoudingen tussen bebouwde en onbebouwde delen zijn belangrijk en dienen goed op elkaar te worden afgestemd.

Voor eventuele vrije kavels zullen in een later stadium nog meer specifieke kavelpaspoorten worden opgesteld.

### *Situering op kavel*

- De bebouwing langs de Rijperweg is georiënteerd op de weg en staat met de voorgevel evenwijdig aan de weg.
- De rooilijn tussen woningen onderling kan variëren waarbij een groen beeld naar de Rijperweg belangrijk is.
- De bebouwing staat aan de voorzijde op minmaal 6,0 meter van de erfgrans (waterkant).

- De afstand tussen de hoofdvolumes is ruim door een voldoende brede zijtuin van minimaal 5,0 meter.

#### *Bouwwolumes*

- De bebouwing aan de Rijperweg heeft een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met kap.
- Naar het oosten, waar het open landschap grenst aan het dorp, krijgt het plan een meer landelijk karakter. Dit kan door de kavels breder te maken waardoor er tussen de woningen meer groen aanwezig is, of door de bouw- en/of goothoogte te verlagen.
- Alle woningen zijn georiënteerd op de Rijperweg en hebben een duidelijke pronkgevel aan deze zijde.
- Elk bouwblok is als eenheid ontworpen en vormt een helder afgerond volume.
- De zijgevels en het dak dienen zorgvuldig ontworpen te zijn.
- De woningen aan weerszijden van een hoofdstructuurlijn krijgen een uitwerking als bebouwingsaccent. Dit kan op verschillende manieren worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door de rooilijn te laten verspringen, de kaprichting te wijzigen of door een afwijkend kleur- en/of materiaalgebruik.
- Eventuele bijgebouwen zoals garages zijn losstaand, duidelijk ondergeschikt aan het hoofdvolume en zijn achter het hoofdvolume geplaatst.
- Bijgebouwen grenzend aan het openbaar gebied mogen niet in de erfgrans worden gebouwd.
- Parkeerplekken op het kavel zijn open, een poort als afscheiding van de parkeerplekken is niet toegestaan.

#### *Architectuur en detaillering*

- De architectuur is gevarieerd waarbij zowel traditionele als eigentijdse en moderne varianten van een op De Beemster architectuur geïnspireerd ont-

werp mogelijk is.

- De woningen aan de Rijperweg krijgen een duidelijk individuele uitstraling.
- De detaillering is functioneel en zorgvuldig waarbij het detail de materiaalkeus en de architectonische uitstraling ondersteund.
- Zorgvuldige detaillering in metselwerk en andere gevelmaterialen.
- Aandacht voor dakranden en eventuele overstekken.

#### *Kleur- en materiaalgebruik*

- Met het kleur- en materiaalgebruik aan de Rijperweg wordt het individuele karakter van de bebouwing aan dit lint versterkt. De sfeer en stijl moet aansluit bij het dorps landelijke karakter van Middenbeemster.
- Basismateriaal is baksteen in het oranje/rode en bruin/grijze palet. Incidenteel is een witte gevel mogelijk als accent.
- Aanvullende materialen als hout en stucwerk versterken het gevarieerde Beemster beeld.
- Duidelijke aanleidingen voor het toepassen van een andere kleur gevelsteen in zelfde bouwblok, bijvoorbeeld bij een sprong in de rooilijn of een duidelijke geleiding in de gevel.
- Verschillende kleuren dakpannen tussen de bouwblokken mogelijk, niet geglazuurd. Zonnepanelen zijn toegestaan in het dakvlak, bij voorkeur geïntegreerd in de (antracietkleurige) pan.

#### *Erfscheidings*

- Voortuin van minimaal 6 meter diep vanaf de waterlijn is wenselijk omwille van het groene, dorpse beeld.
- Op de plek waar zij- en achtertuinen grenzen aan het openbaar gebied dient een specifieke, duurzame en natuurlijk groene erfscheiding te worden toegepast.

# Colofon

Middenbeemster  
12 februari 2019  
Projectnummer 2729

Ontwerp SVP Architectuur en Stedenbouw

In opdracht van De Beemster Compagnie

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden  
verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder vooraf schriftelijke  
toestemming van SVP Architectuur en Stedenbouw

# SVP

architectuur en stedenbouw

**SVP Architectuur en Stedenbouw**

**'t Zand 17**

**Postbus 465**

**3800 AL Amersfoort**

telefoon: **033 470 11 88**

e-mail: **info@svp-svp.nl**

internet: **www.svp-svp.nl**