

Beleidsregel afwegingscriteria bij locatiekeuze nieuwe erven

Opgesteld door het Kwaliteitsteam Des Beemsters en op 19 maart 2013 door het college van Burgemeester en wethouders van Beemster als beleidsregel vastgesteld.

Aanleiding

Het Beemster ervenbeleid is vastgelegd in de drie nota's die samen het ruimtelijke beleid van de gemeente Beemster vormen:

- de structuurvisie,
- het bestemmingsplan buitengebied,
- de omgevingsnota.

Hierin zijn regels opgenomen over de *inrichting* van huidige en voormalige agrarische erven in het landelijk gebied, de *bestemming* ervan en de mogelijkheden voor *uitbreiding*.

Incidenteel kan het ook nodig zijn om een *nieuw erf* aan te leggen, bijvoorbeeld wanneer een landbouwbedrijf geen uitbreidingsruimte heeft op het bestaande erf maar die uitbreiding wel nodig heeft voor een gezonde bedrijfsvoering. Hier is altijd expliciete toestemming van het College van B&W voor nodig. Het bestemmingsplan wijst geen locaties voor nieuwe erven aan.

Deze notitie beschrijft de principes en criteria om nieuwe locatiekeuzes te bepalen en te onderbouwen. Er zijn geen vaste gewichten aan de principes en criteria verbonden. De uiteindelijke weging zal per individueel geval moeten worden gemaakt.

Gouden regels

De criteria voor nieuwe erven sluiten aan op de 'gouden regels' uit de structuurvisie en de Omgevingsnota, in het bijzonder:

- De Beemster is werelderfgoed en daarom moeten alle nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de criteria van 'Des Beemsters'. Dat houdt in dat elk ruimtelijk initiatief (bebouwing, water, wegen, landschap) opgevat moet worden als ontwerpogave met de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van De Beemster als uitgangspunt.
- De Beemster is een werkpolder: binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur moet (ruimtelijke en functionele) verandering mogelijk zijn.
- De hiërarchie in de ruimtelijke structuur is van groot naar klein: van De Beemster als geheel naar het architectonisch detail.
- De landschappelijke openheid is een belangrijke, maar kwetsbare kwaliteit van De Beemster. De polder bestaat visueel-landschappelijk uit een aantal 'kamers', begrensd door randen met opgaande beplanting: de dorpen, de beboomde wegen met agrarische erven en de ringdijk.. Eventuele verdichting in het buitengebied vindt alleen plaats in dezelfde zones en langs dezelfde weggedelen waar nu bebouwing staat. De openheid van de kamers blijft zo gewaarborgd.

Bij vraagstukken rond de situering van nieuwe agrarische erven werken we deze gouden regels uit in principes en criteria op macroniveau (de Beemster als geheel) en op mesoniveau (de positie in de landschappelijke 'kamers'). De inrichting op microniveau volgt de ervenstudie.

Principes en criteria op macroniveau (de Beemster als geheel)

Op het niveau van de Beemster als geheel gelden drie principes. Deze staan in rangorde: het eerste principe heeft prioriteit boven het tweede en het tweede boven het derde.

1. voorkeur voor vergroten en/of herstructureren van bestaande erven boven aanleg van nieuwe erven
2. het historische occupatiepatroon voortzetten
3. vrije doorzichten over de weilanden en de akkerlanden handhaven

Daarbovenop gelden drie bijzondere criteria, bedoeld om andere cultuurhistorische waarden te beschermen:

- niet bouwen in de schootvelden van de forten van de Stelling van Amsterdam
- zicht op en vanuit historische stolpboerderijen respecteren
- niet bouwen op plekken waar een bijzonder archeologisch regime geldt

Criteria op mesoniveau

Uit de principes en criteria voor de Beemster als geheel, volgen criteria op mesoniveau: de positie in de landschappelijke 'kamers'. Uit het tweede principe (het historische occupatiepatroon voortzetten) volgen deze criteria:

- nieuwe erven liggen altijd direct aan een weg die deel uitmaakt van het historische wegenraster;
- nieuwe erven liggen bij voorkeur op de kop van een kavel, slechts bij hoge uitzondering aan de lange zijde van een kavel en dan op minimale afstand van kruisende wegdelen waar al erven aan liggen,
- binnen deze voorkeur is er geen prioriteit voor de ene weg boven de andere: een hiërarchie binnen het wegenraster is historisch onjuist,
- een vierkante vorm van het erf heeft de voorkeur, de tweede voorkeuren (alleen bij erven groter dan 1 hectare) is een langgerekte vorm in lijn met de richting van de kavel.

Uit het derde principe (vrije doorzichten over weilanden en akkerlanden) volgen onderstaande criteria:

- lange zichtlijnen (dwars door bebouwde wegdelen heen) bij voorkeur respecteren, deze hebben meer prioriteit dan korte zichtlijnen,

- zichtlijnen op een fort van de Stelling van Amsterdam bij voorkeur respecteren, deze hebben meer prioriteit dan zichtlijnen over weilanden en akkerlanden in het algemeen; het zicht op de forten vanaf de tegenoverliggende wegen mag niet volledig worden geblokkeerd,
- bij voorkeur geen nieuwe erven aan de ringdijk, want het panorama over de Beemster is vanaf de ringdijk het beste te ervaren.