

Cooper | Feldman

De Beemster Compagnie
T.a.v. Annie Boon, Process Controller
Prins Mauritsstraat 1
1462 JJ Middenbeemster

Naarden, 22 juli 2014

Geachte mevrouw Boon, beste Annie,

Hierbij ontvangt u het gevraagde advies over de cultuurhistorische waarde van de boomgaard op het perceel Middenweg 188 in Middenbeemster. Onze insteek is om dit advies aan te laten sluiten op een efficiënt en (kosten)effectief planproces. Vandaar ook de snelheid van onze advisering, zonder concessies te doen aan de gedegenheid.

Zoals u zult lezen hebben wij vanuit dit perspectief zorgvuldig gekeken naar de mogelijkheden van het aanleggen van een langzaamverkeersontsluiting door deze boomgaard. Naast aanbevelingen hebben wij ook een mogelijk alternatief aangegeven, dat positiever is ten aanzien van cultuurhistorische waarden.

Verder hebben wij in ons advies een suggestie opgenomen om de beoogde breedte van de langzaamverkeersontsluiting te beperken, hetgeen mogelijk kostenbesparend zou kunnen werken.

Mochten er van uw kant nog vragen of opmerkingen zijn, hoor ik dat graag. U kunt mij bereiken op 06-53646415 en brink@cooperfeldman.nl.

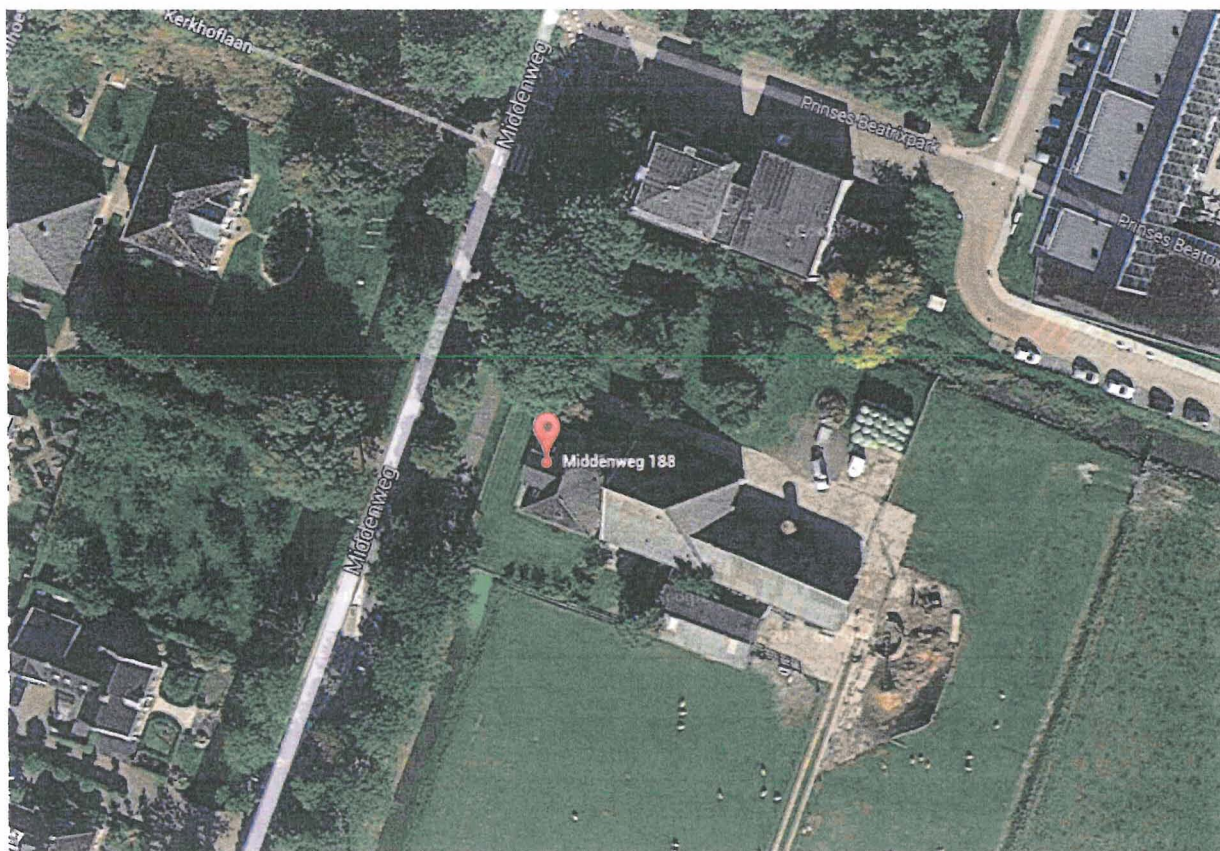
Hartelijke groet, mede namens Luuk Keunen,



Drs. J. van den Brink

CULTUURHISTORISCH WAARDEONDERZOEK

- OPDRACHTGEVER:** De Beemster Compagnie
- PROJECT:** Uitwerkingsplan Fase 1b van plan De Keyser in Middenbeemster
- AANLEIDING:** De gewenste aanleg van een langzaamverkeersontsluiting door een oude boomgaard in het plangebied
- OPDRACHT:** Advies over de cultuurhistorische waarde van deze boomgaard, die onderdeel uitmaakt van het beschermd dorpsgezicht van Middenbeemster



(Bron: Google)

CONCLUSIE: nee tenzij

Het karakter van het waardevolle ensemble van boerderij, boomgaard en hekwerk met bijbehorende structuren en objecten en de omvang van de huidige opgave zijn binnen de bestaande kaders niet met elkaar verenigbaar. Het aanleggen van een langzaamverkeersontsluiting door de boomgaard is dan ook eigenlijk niet mogelijk, tenzij uit onafhankelijk onderzoek naar de ouderdom en conditie van de bomen blijkt dat het wel kan.

Slechte conditie: herplant

Wanneer namelijk uit nader onderzoek aan de boomgaard blijkt dat meer dan de helft van de bomen door hun conditie binnen enkele jaren het loodje zal leggen en hun ouderdom relatief gering is (naoorlogs), ontstaat een nieuwe situatie. Als om die reden kap en herplant een realistische optie is, kan bij herplant gekozen worden voor een indeling en beplanting – nader vorm te geven door een tuin- of landschapsarchitect met cultuurhistorische kennis – waarin ruimte ontstaat voor een langzaamverkeersontsluiting.

Bij de uitvoering zou er naar onze mening op een aantal manieren zorgvuldig met de inrichting moeten worden omgegaan, zoals met de doorbraak van het verder te handhaven hekwerk, dit om de aantasting van de cultuurhistorische waarden te beperken.

Alternatief aan zuidkant

Alles bij elkaar genomen komt het ons voor dat de beoogde ontsluiting door de boomgaard – zo die al mogelijk is gelet op bovenstaande – relatief veel tijd, onderzoekwerk en aanlegkosten met zich mee zal brengen. Daarbij moet u denken aan een eventuele herinrichting van de boomgaard, maatregelen voor takken en wortels, beschoeiing, doorbreken van het hekwerk, terreinreliëf, halfverharding, aangepaste verlichting en bewegwijzering.

Daarom willen wij u een alternatief langs de zuidzijde van de boerderij ter overweging geven, die aanzienlijk positiever is ten aanzien van de cultuurhistorische waarden dan ontsluiting via de boomgaard.

Minder breed

In ieder geval zou de langzaamverkeersontsluiting naar onze mening een geringere breedte kunnen hebben dan de 4,5 meter die op dit moment voorzien is, omdat er bij Fase 1b naar onze inschatting onvoldoende aanbod van langzaam verkeer zal zijn voor een fietspad met twee rijrichtingen.

Dat aanbod zou na de uitvoering van het volgende, meer oostelijk gelegen deelplan aanmerkelijk kunnen toenemen, ware het niet dat voor die woningen een (langzaam)verkeersontsluiting naar de Rijperweg meer voor de hand zal liggen dan een bij Middenweg 188.

Inleiding

Middenbeemster is het hoofddorp van de Beemster. De loodrechte kruising van de Middenweg en de Rijperweg is het centrum van de polder. De planmatige aanleg van dit kruisdorp uit de zeventiende eeuw vormde samen met de nog aanwezige historische bebouwing de voornaamste achtergrond om Middenbeemster aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht.

Het ruimtelijk karakter van Middenbeemster wordt nog altijd bepaald door de strakke stedenbouwkundige opzet uit de 17de eeuw, de elkaar loodrecht kruisende polderwegen en het centrale marktplein. De bomenrijen met de wegsloten benadrukken het lineaire karakter ervan. De bebouwing heeft zich over het algemeen binnen de oorspronkelijke verkaveling en schaal ontwikkeld. Aan het noord- en zuidende van het beschermde dorpsgezicht wordt de overgang naar het agrarische gebied gemarkeerd door twee ook als zodanig functionerende boerderijen met een daarbij gelegen boomgaardje.

Uit: toelichting op het voorstel tot aanwijzing van Middenbeemster tot beschermd dorpsgezicht, 1982

De locatie: beschrijving en aanwezige waarden

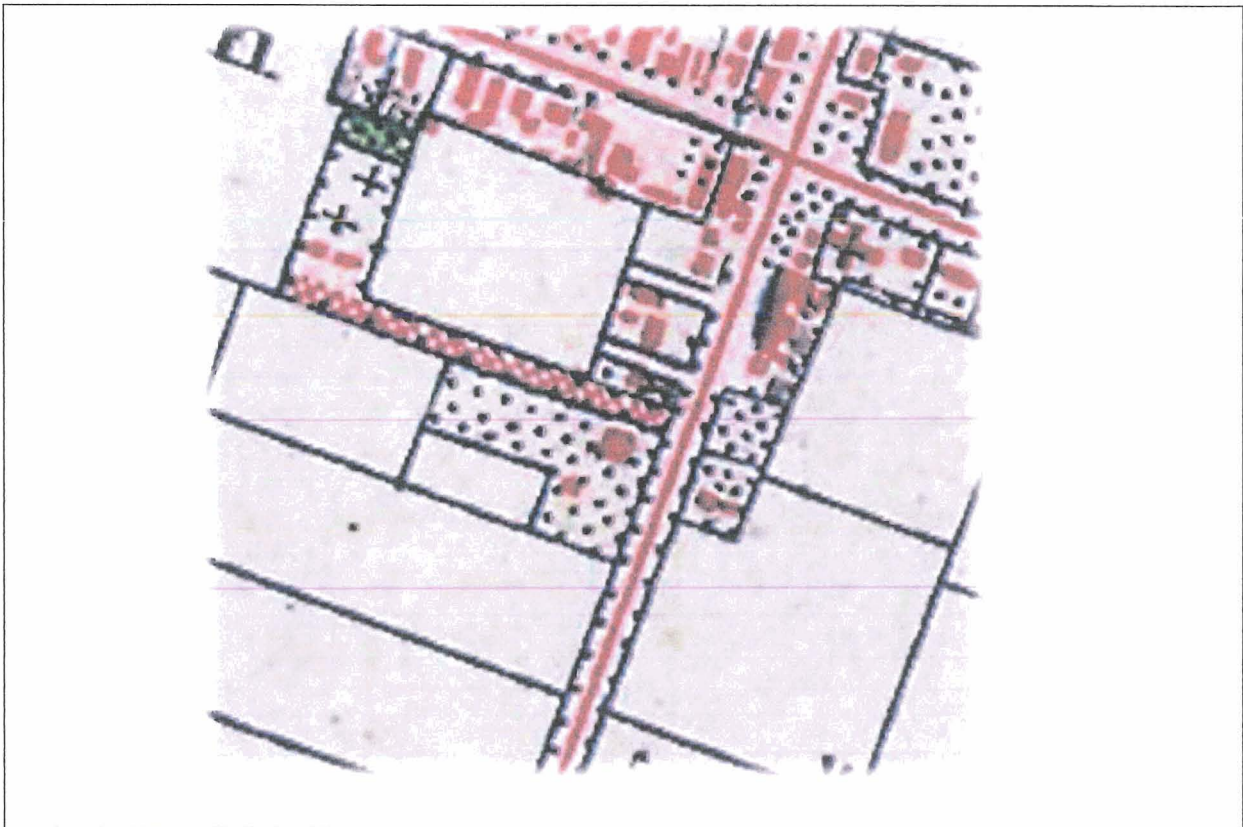
Dit advies heeft betrekking op de locatie Middenweg 188 in Middenbeemster (gem. Beemster) in het plangebied De Keyser. Middenweg 188 maakt deel uit van het Werelderfgoed Beemster en zoals hierboven gesteld deel van het beschermd dorpsgezicht van Middenbeemster. Het pand of onderdelen van het terrein genieten geen individuele bescherming in de vorm van een rijks-, provinciale of gemeentelijke monumentenstatus, maar kennen wel enkele beschermde rijksmonumenten in de directe omgeving.

Middenweg 188 werd volgens de Bedrijfsregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) in 1875 gebouwd - volgens lokale bronnen in 1880 - als woonhuis met vrijstaande agrarische bijgebouwen met neoclassicistische stijlkenmerken. Het vormde op dat moment een uitbreiding van de bebouwde kom; nog in 1936 beschouwde men de sloot tussen enerzijds Middenweg 183 en 186 (binnen het dorp) en anderzijds Middenweg 185 en 188 (buiten het dorp) als komgrens. Tegenhanger Middenweg 185, de rijksmonumentale boerderij Westerhem, verrees in 1877. Het was in een welvarende tijd voor de agrarische sector - die duurde tot de landbouwcrisis in 1890 - en dat is te zien aan de fraaie afwerking.

De huizen aan de zuidkant waren bedoeld om indruk te maken op iedereen die Middenbeemster binnenkwam. Op het huidige perceel 186 woonde de burgemeester en op 188 de dijkgraaf. De drie huizen na de burgemeester aan de linkerkant van de Middenweg waren voor de secretaris, de dominee en de onderwijzer. Aan de rechterkant woonden eerst de dijkgraaf, dan de notaris en dan de dokter.

Een topografische kaart uit 1878, de oudst bekende kaart waarop Middenweg 185 en 188 staan afgebeeld, laat ons zien dat de erven rond de boerderijen toen al volgeplant waren met fruitbomen. Het perceel Middenweg 186, dat toen niet bebouwd was, was zelfs in zijn geheel als boomgaard in gebruik; ook ten zuiden van de boerderij stonden enkele fruitbomen. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of de huidige individuele bomen, die relatief dun zijn, net zo oud zijn als de boerderij of dat het hier gaat om een tweede generatie.

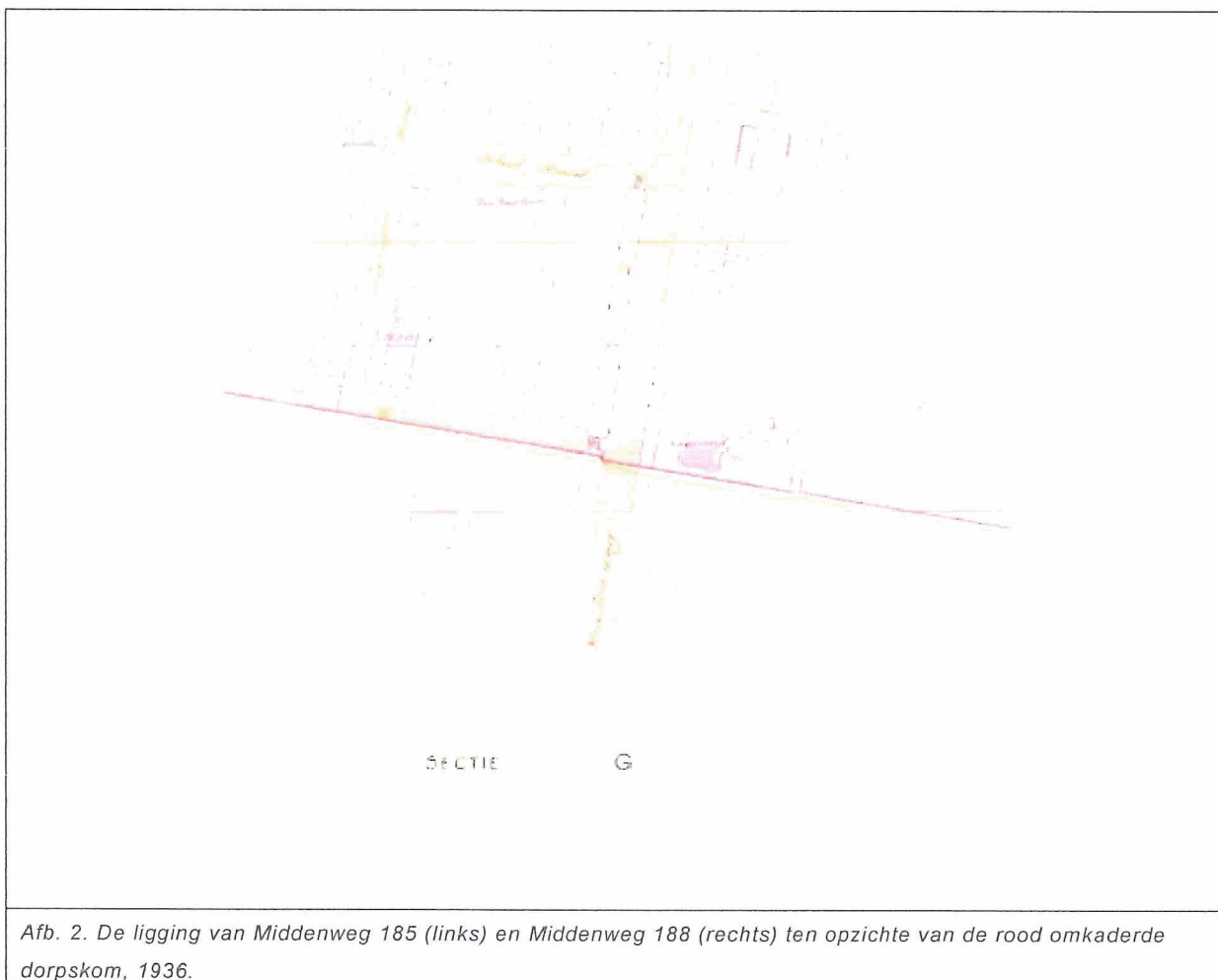
Uit een veldinspectie blijkt de situatie in grote lijnen nog dezelfde te zijn als in de historie: boerderij-woonhuis en stal zijn nog de oorspronkelijke gebouwen uit 1875, en ten noorden daarvan ligt nog altijd een boomgaard, hoewel in matige staat van onderhoud. Relevant is ook het metalen hek met bakstenen plint die het geheel van boerderij en boomgaard van de openbare ruimte afgrenst.



Afb. 1. Topografische kaart van de locatie en omgeving in 1878. De meest zuidelijke boerderijen zijn Middenweg 185 (links) en Middenweg 188 (rechts). Beiden liggen te midden van boomgaarden (gestippeld). Noordelijk van Middenweg 188 ligt een vierkant perceel, het latere Middenweg 186, toen nog boomgaard.

De cultuurhistorische waarde is op verschillende niveaus te beschouwen. Als onderdeel van het Werelderfgoed Beemster past de locatie in het patroon van boerenerven die later zijn gebouwd – dus niet als gevolg van het eerste ontwerp uit de vroege 17e eeuw, maar als gevolg van een latere bevolkingsgroei en behoefte aan nieuwe boerderijen. In relatie tot het dorp Middenbeemster vormt Middenweg 188 samen met Middenweg 185 een eerste expansie in zuidelijke richting van het lint langs de Middenweg, waardoor voor het eerst direct buiten de tot dan toe geldende dorpskom gebouwd werd. Daardoor vormt Middenweg 188 feitelijk een eerste entree tot het dorp langs de oostzijde van de Middenweg.

Voor dit advies gelden echter vooral de cultuurhistorische waarden op het lagere schaalniveau, namelijk dat van het erf en zijn omgeving. Belangrijk is hier vooral het ensemble van boerderij, stalgebouw, tuin en erf ¹, boomgaard, de ligging te midden van agrarisch land aan oost- en zuidzijde en structuren als de kavelsloot tussen Middenweg 188 en Middenweg 186 (met een flauw talud aan de zijde van de boomgaard), het doorlopende hekwerk met poort voor boerderij en boomgaard en enkele solitaire bomen aan de rand van de boomgaard.



Afb. 2. De ligging van Middenweg 185 (links) en Middenweg 188 (rechts) ten opzichte van de rood omkaderde dorpskom, 1936.

De opgave

De Beemster Compagnie heeft als wens om een langzaamverkeersontsluiting door de boomgaard aan te leggen ten behoeve van het achterliggende woongebied. Daarbij zou de boomgaard onderdeel worden van de openbare ruimte, de boerderij met het omliggende erf zal worden verkocht en een woonbestemming krijgen. De verbinding heeft een beoogde breedte van circa 4,5 meter en zal bestaan uit een dubbel fietspad en een voetpad.

¹ Opgemerkt dient hier te worden dat tuin- en erfinrichting op zich weinig waardevol lijken; het gaat dan ook vooral om de setting ten aanzien van deze twee aspecten.

Cultuurhistorische waarde versus opgave

De relatief forse woningbouwopgave heeft voor de context van het erf een negatieve uitwerking op de cultuurhistorische waarde van het gebied: de band tussen de boerderij en het bijbehorende agrarisch land wordt verbroken. Des te meer reden is er, om binnen het Werelderfgoed Beemster en het beschermd dorpsgezicht Middenbeemster zorgvuldig met de overige aanwezige waarden om te gaan.

Zoals gesteld vormen boerderij, boomgaard en het hekwerk met stenen plint een waardevol ensemble met de overige objecten en structuren zoals boven genoemd. De vraag is allereerst of dat ensemble intact kan blijven bij uitvoering van de opgave. Daarover kunnen we het volgende stellen:

- de boerderij zal geen negatieve invloed ondervinden van de uitvoering;
- het hekwerk met bakstenen plint moet bij de huidige beoogde uitvoering over een breedte van iets meer dan 4,5 meter worden onderbroken om toegang tot de verbinding mogelijk te maken;
- de boomgaard wordt doorsneden door een verkeersroute, de uitvoering is derhalve van invloed op de boomgaard, en wel als volgt:
 - o uitvoering van de verbinding met handhaving van het huidige bomenbestand is vermoedelijk niet mogelijk. Daarvoor is weliswaar wellicht net genoeg ruimte tussen de boomrijen, maar een eventuele fundering voor de wegverharding zal van invloed zijn op het wortelstelsel en daarmee in tweede instantie op de conditie van de bomen. Bovendien hebben de bomen een dussdanige groeivorm dat er in de hoogte weinig ruimte is om verkeer door te laten. Opsnoeien behoort tot de mogelijkheden, maar daardoor ontstaan waarschijnlijk merkwaardige groeivormen en op den duur ook overhangende takken met fruit, geen ideale situatie over een verkeersroute;
 - o door aanleg van de verbinding aan de noordzijde, langs de kavelsloot, zal de fraaie flauwe oever moeten worden geëgaliseerd en van een beschoeiing moeten worden voorzien, hetgeen niet passend is voor een historische boomgaard.

Alternatief

Er worden dus de nodige cultuurhistorische waarden aangetast bij uitvoering binnen de huidige context. Naar aanleiding van bovenstaande willen we een alternatieve langzaamverkeersontsluiting voorstellen die aanzienlijk positiever is ten aanzien van de cultuurhistorische waarden dan ontsluiting via de boomgaard. U kunt daarbij denken aan een ontsluiting langs de zuidzijde van het erf van Middenweg 188. Wij adviseren om bij handhaving van de huidige bomen (zie hierna) geen langzaamverkeersontsluiting door de boomgaard te leggen, maar te kiezen voor een alternatief. In alle gevallen dient gezorgd te worden voor een deugdelijk onderhoud aan de boomgaard.



Afb. 3. en 4. Boerderij, boomgaard met daarvoor het doorlopende hekwerk met poort, 17 juli 2014.

Minder breed

Zelfs nog als een nieuwe structuur van de boomgaard ontstaat door (gedeeltelijke) kap en herplant, blijft de aanleg van een verbinding van 4,5 meter breed een forse opgave voor een boomgaard van ongeveer 14 meter breed. Naar ons idee is dat niet in verhouding, zeker als we rekenen dat aan weerszijden van de verbinding van 4,5 meter wat ruimte moet bestaan voor bomen in verband met de vorming van takken e.d.

Daarom geven wij het volgende ter overweging: tijdens de eerste fase van de woningbouw gaat het om een project van slechts enkele honderden woningen. Pas (veel) later kan gedacht worden aan uitvoering van het deelplan verder oostelijk. Voor die oostelijker gelegen huizen ligt een (langzaam)verkeersontsluiting naar de Rijperweg meer voor de hand dan via de boomgaard op de Middenweg. Daarmee wordt voorkomen dat de totale belasting op deze ene boomgaard neerkomt. De langzaamverkeersontsluiting door de boomgaard kan smaller worden, hetgeen zowel visueel als qua uitwerking op de boomwortels van de fruitbomen gunstiger is.

Aanbevelingen

Als toch gekozen wordt voor aanleg van de verbinding door de boomgaard, dan zijn er enkele mogelijkheden om de aantasting van de cultuurhistorische waarden te beperken:

- Leg de verbinding zo aan, dat zij óf zoveel mogelijk richting de sloot komt te liggen, zodat visueel het ensemble van boomgaard en boerderij kan blijven bestaan, óf zo aan te leggen, dat er tussen de sloot en de verbinding nog een enkele rij fruitbomen wordt aangeplant (maar wel dicht bij de sloot dan de erfscheiding met de boerderij), om de verbinding daarmee 'groen' in te passen.
- Het hekwerk met bakstenen plint vertegenwoordigt een belangrijke waarde, omdat het naar buiten laat zien dat boomgaard en huis historisch gezien een eenheid vormen. Handhaaf daarom het hekwerk met bakstenen plint over zijn volle breedte, maar maak ter hoogte van de aansluiting van de verbinding een 'doorbraak' in het hekwerk. Aan weerszijden van de doorbraak moeten voldoende meters hekwerk ('massa') overblijven. Laat in de uitvoering duidelijk zien dat het om een recent aangebrachte doorbraak door een oudere eenheid gaat en zorg dat de doorgang duidelijk visueel ondergeschikt is aan de eigenlijke poort. Maak in de toekomst afspraken over het beheer van het hekwerk, zodat een uniform geheel blijft bestaan.
- Probeer zoveel mogelijk het terreinreliëf te volgen. Het fietspad langs de Middenweg ligt iets hoger dan de boomgaard; laat in de toekomst dan ook merken dat men richting de boomgaard 'daalt'. Het moet duidelijk 'een duik in het groen' worden vanaf de relatief versteende Middenweg.
- Gebruik een halfverharding die in kleur in de loop van de tijd past binnen het grasland onder de boomgaard; voorkom scherpe contrasten tussen deze halfverharding en omliggend groen.
- Vermijd fel gekleurde paaltjes, bordjes etc. die de ingang van het fietspad markeren, omdat deze teveel het huidige rustige beeld verstoren. Eén terughoudend vormgegeven bordje dat aangeeft dat het hier om een openbaar fietspad gaat moet voldoende zijn. Traditionele verkeersborden zijn eigenlijk niet gewenst.
- Indien verlichting nodig is, kies dan voor bijvoorbeeld groen licht.

Naarden, 22 juli 2014.