Bouwen voor Waterland

Verkenning naar de invulling van het regionaal woningbouwprogramma vanuit een landschappelijk en cultuurhistorisch perspectief

VERKENNING

Bouwen voor Waterland 2020

invulling van het regionaal woningbouwprogramma

voor Waterland

vanuit een landschappelijk en cultuurhistorisch perspectief

december 2004

PROVINCIE Noord-Holland

Inhoudsopgave

Inleiding..... 7

Inhoud..... 8
Doel: bouwen zonder verstedelijking
Opgave: bouwen voor Waterland
Conventionele stedelijke invulling
Alternatieve landelijke invulling
Product: potentiële bouwplankaart
Vervolg: regionale bouwplankaart

Bouwen in Waterland..... 10
Waarom bouwen?
Hoe bouwen?

Bouwen met identiteit..... 11
Eenheden van landschappelijke identiteit
Samenhang: families
Verschillen: uniciteit

Deel 1
Eenheden van landschappelijke identiteit.....13

Waterland..... 16
1 Het Eilandenrijk
2 Het Plasjesland
3 Het Slotenland

Droogmakerijen..... 18
1 De Beemster
2 De Purmer
3 De Wijde Wormer

IJsselmeerkust..... 20
1 Het Vasteland
2 Het eiland Marken

Gemeenten en eenheden van identiteit..... 22

Deel 2
Bebouwingsstructuren.....25

Identiteitseenheden met hun bebouwingsstructuren..... 26
Families van dorpen..... 27
Repertoire bebouwingsstructuren..... 28
Repertoire bebouwingstypologieën..... 30
Korrelmengverhoudingen..... 32

2.1 Dorpsstructuren.....35

Eilandendorpen..... 36
Landsmeer
Den Ilp
Purmerland
Oostzaan
De Haal en De Heul
Jisp
Wormer
Watergang

Plasjesdorpen..... 56
Broek in Waterland
Zuiderwoude
Overleek
Uitdam

Slotenlanddorpen..... 68
Middelie
Hobrede
Warder - Klem (nieuw)
IJe (nieuw)

Dijkdorpen..... 82
Ilpendam
Beets
Oosthuizen (westelijk deel)
Neck
Kwadijk
Oostknollendam

Kruispuntdorpen..... 96
Middenbeemster
Noordbeemster
Westbeemster
Oostbeemster (nieuw)
Purmerbuurt
Anna Catharina

Burgergrid..... 112
Zuidoostbeemster

Werven..... 116
Kerkbuurt, Havenbuurt, Moeniswerf,
Kets, Wittewerf, Grotewerf, Rozenwerf,
Kraaienwerf (nieuw), Kruiswerf (nieuw),
Monnikenwerf (nieuw) Bennewerf (nieuw).

2.2 Losse-korrelstructuren....121

Boerengridlijnen..... 122
Beemstergrid

Boeren/bedrijfslinten..... 126
Wijde Wormer: Zuiderweg en Noorderweg

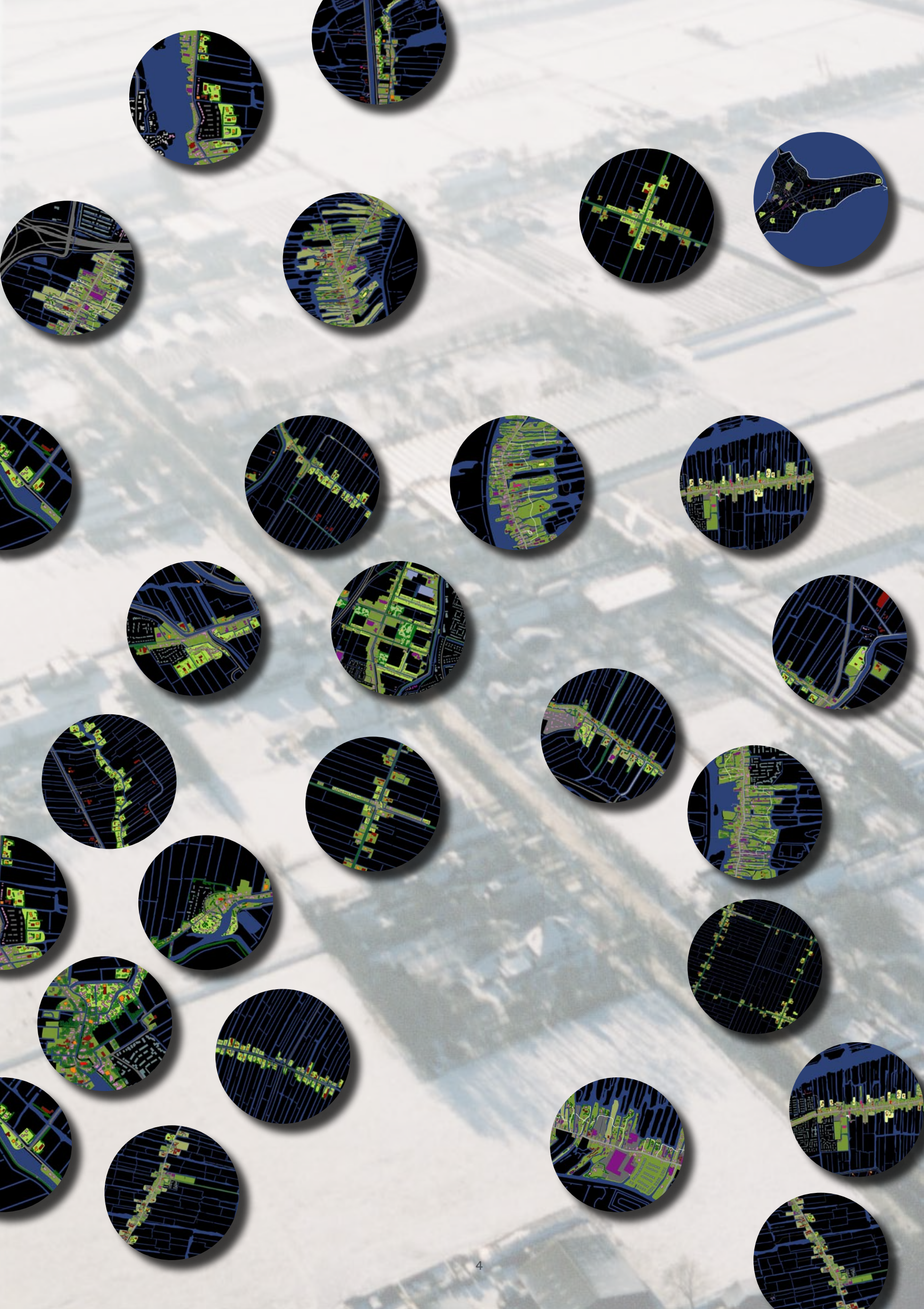
Boeren/burgerlinten..... 130
Purmer: Oosterweg,Westerweg en Middentocht

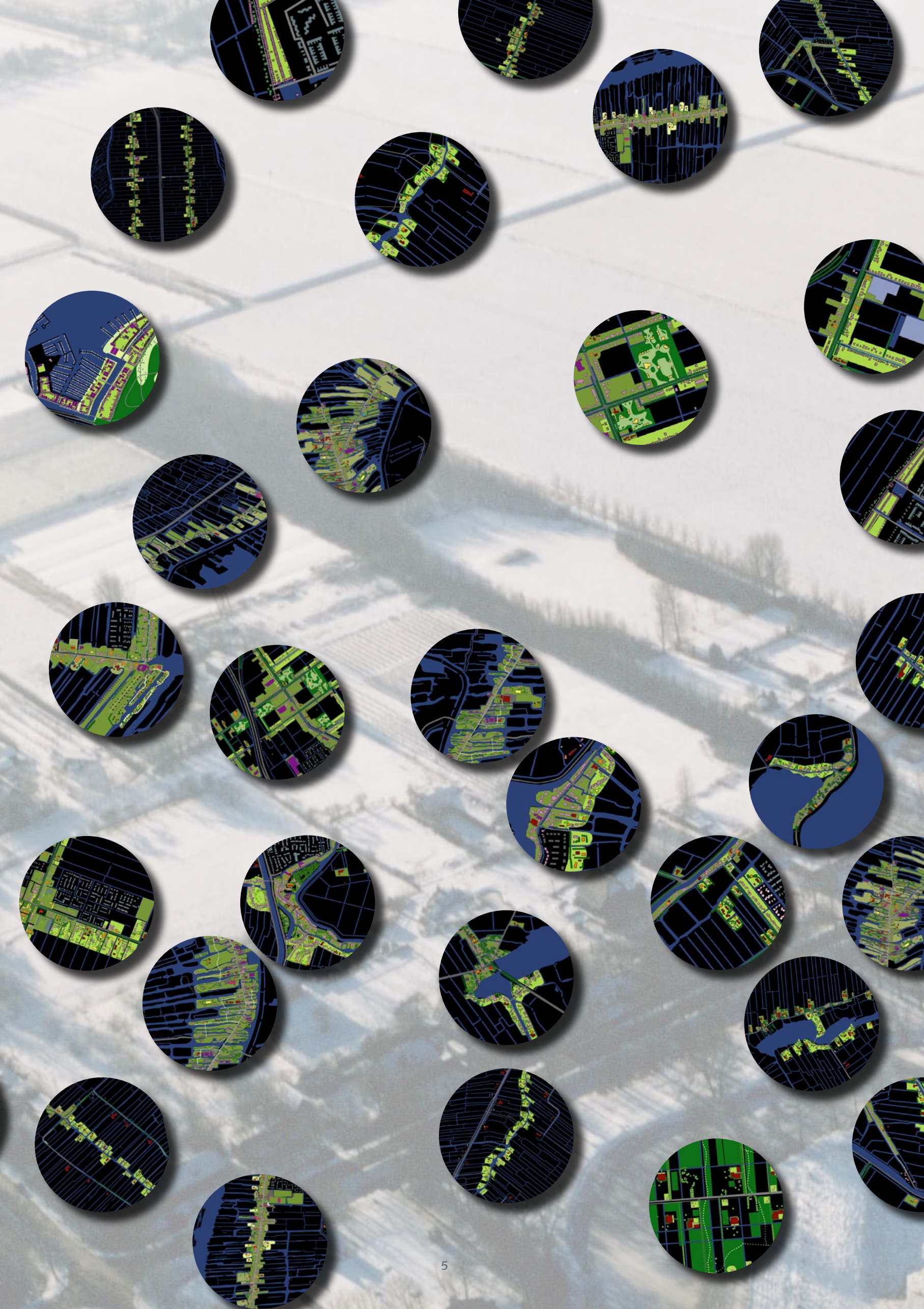
2.3 Grote kernen.....135

Vestingstadjes 136
Monnickendam
Edam
Purmerend

IJsselmeerdijkdorpen..... 142
Volendam

Epiloog.....148
Colofon.....152





Inleiding

Inhoud

- Doel: bouwen zonder verstedelijking
- Opgave: bouwen voor Waterland
- Conventionele stedelijke invulling
- Alternatieve landelijke invulling
- Product: potentiële bouwplankaart
- Vervolg: regionale bouwplankaart

Bouwen in Waterland

- Waarom bouwen?
- Hoe bouwen?

Bouwen met identiteit

- Eenheden van landschappelijke identiteit
- Samenhang: families
- Verschillen: uniciteit

Inhoud

Doel: bouwen zonder verstedelijking

De provincie Noord-Holland heeft de afgelopen decennia een defensief woningbouwbeleid in de regio gevoerd: waardevolle landelijke gebieden met kleine kernen werden 'bevroren', noodzakelijke ontwikkelingen werden geconcentreerd aan grotere kernen in minder waardevolle gebieden. Gebleken is dat deze 'behoud door opoffering'-strategie uiteindelijk toch geen behoud van kwaliteit van het landelijk gebied garandeert. In de bevroren gebieden musealiseert het landschap en verslechtert de leefbaarheid door gebrek aan vernieuwing en verjonging. In de concentratiegebieden gaat bouwen door de grootschaligheid en het hoge tempo van ontwikkeling per definitie ten koste van de landelijkheid. Bovendien vinden in alle gebieden toch sluipenderwijs kleine ontwikkelingen plaats die niet worden gestuurd vanuit een breder ruimtelijk perspectief. Samenhangende gebieden drijven steeds verder uit elkaar en de landschappelijke eenheid gaat verloren.

Het paradoxale is dat landschappen die hun identiteit bij uitstek danken aan hun oorspronkelijke bebouwing, nu door nieuwe bebouwing uiteenvallen en vervlakken. De conclusie is dan ook dat behoud of verlies van landschappelijke identiteit niet afhankelijk is van het feit *dat* er wordt gebouwd, maar van *waar* er wordt gebouwd in *welke vorm*.

In het kader van de uitwerking van het nieuwe Streekplan Noord-Holland Zuid is de provincie op zoek naar een offensief beleid van 'behoud door ontwikkeling' (de Belvedere-strategie), waarmee zij daadwerkelijk kan sturen waar er in welke vorm wordt gebouwd. Woningbouw kan dan bijdragen aan de identiteit van het landschap. Woningbouw wordt landschapsbouw.

Opgave: bouwen voor Waterland

Ons is gevraagd te onderzoeken hoe aan deze wens concreet invulling kan worden gegeven voor de regio Waterland; een cultuurhistorisch en landschappelijk zeer waardevolle regio met krachtige herkenbare identiteiten en hoge natuurwaarden. Een vitale regio ook, waar in 2015 180.000 mensen hun dagelijkse en toekomstige levensbehoeften willen vervullen. De komende 10 tot 15 jaar staan er daarom 13.000 nieuwe woningen op het regionale programma, waarvan er 7000 al in bestaande plannen zijn gelokaliseerd. De resterende 6000 woningen vormen de bouwopgave voor Waterland tot 2020.

Het huidige streekplan stelt dat de woonopgave gespreid over Waterland mag plaatshebben. Het streven is de helft van de 6000 woningen binnen bestaand bebouwd gebied in te breiden, maar een nadere uitwerking moet uitwijzen of dat haalbaar is. De rest van de woningen mag in uitbreidingslocaties worden gerealiseerd, waarvan er een al is bestemd: de Zuidpolder in de gemeente Edam-Volendam, met 1050 woningen. De overige woningen worden verdeeld op basis van een woningbouwprogramma opgesteld door Gedeputeerde Staten, het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW) en de gemeente Oostzaan. Daarbij worden in ieder geval de drie op de streekplankaart aangegeven zoeklocaties betrokken: Lange Weeren (Edam-Volendam), Zuidoostbeemster (Beemster) en Purmer Zuid (Purmerend).

Conventionele stedelijke invulling

Theoretisch is het mogelijk de 6000 woningen te bouwen binnen bestaand bebouwd gebied (3000) en in nieuwe woonwijken in de Zuidpolder (1050), Lange Weeren (1000), Purmer Zuid (500) en Zuidoostbeemster (450). Tot 2020 wordt er dan verder nergens in Waterland gebouwd. De vraag is dan natuurlijk waar de volgende bouwopgave plaatsvindt en welke landschappen daarvoor worden opgeofferd.

In dat licht is door een onafhankelijke partij het voorstel geopperd een nieuwe 'stad' van 36.000 woningen te bouwen. Zo zou in één keer en op één plek aan de woonvraag voor de hele regio (en daarbuiten) op de lange termijn worden voldaan en blijft de rest van het landschap gespaard.

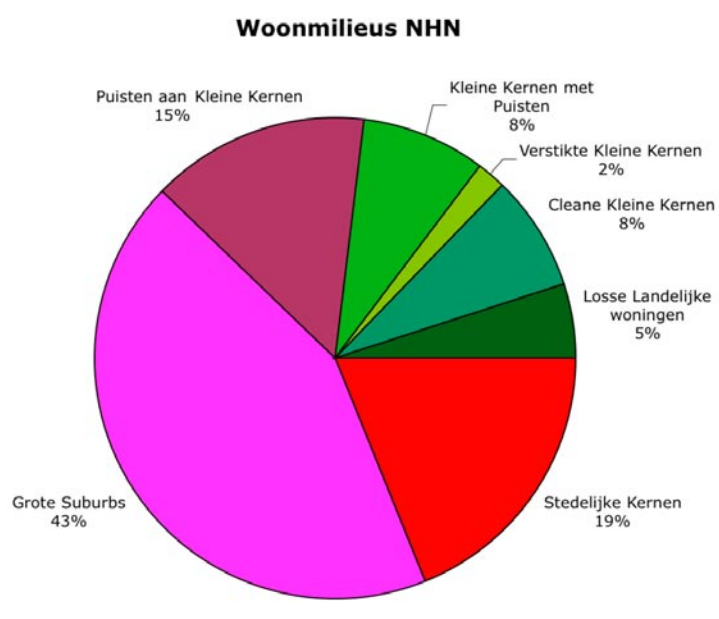
Beide modellen zijn nog steeds gebaseerd op de defensieve strategie van behoud door opoffering en gaan uit van een verstedelijking van het landschap. Daarmee voldoen ze niet aan de eerste voorwaarde die het streekplan voor het regionaal woningbouwprogramma stelt: behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, met inachtneming van landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden.

Alternatieve landelijke invulling

Dit onderzoek is een verkenning naar de alternatieve invulling van het woningbouwprogramma voor de regio Waterland. De opgave heeft boven alles een ruimtelijk vertrekpunt: hoe kan vanuit een landschappelijk en cultuurhistorisch perspectief met dit programma ruimtelijke kwaliteit worden gemaakt? In dat licht schetsen we de meest wenselijke ontwikkeling voor de regio. We doen kwantitatieve en kwalitatieve uitspraken over mogelijkheden van woningbouw voor de regio, per landschap, per gemeente en per dorp of stad binnen die gemeenten. We geven de locaties aan waar cultuurhistorisch en landschappelijk constructief kan worden gebouwd en benoemen per locatie de specifieke kenmerken van de bouwvorm.

In parallelle provinciale studies en integrale toetsingen wordt dieper ingegaan op aspecten die de haalbaarheid van de gewenste ontwikkeling beïnvloeden (mobiliteit, voorzieningen, ecologie, demografie etc.).

Het totaal van wenselijkheid en haalbaarheid is een 'glazen doos' die de kans biedt om de politieke keuze voor ruimtelijke kwaliteit glashelder te maken. Het doel van dit onderzoek is daarom in eerste instantie het ruimtelijk wenselijke zo overtuigend te verbeelden dat de vraag bij alle partijen zal zijn: hoe maken we het wenselijke haalbaar?

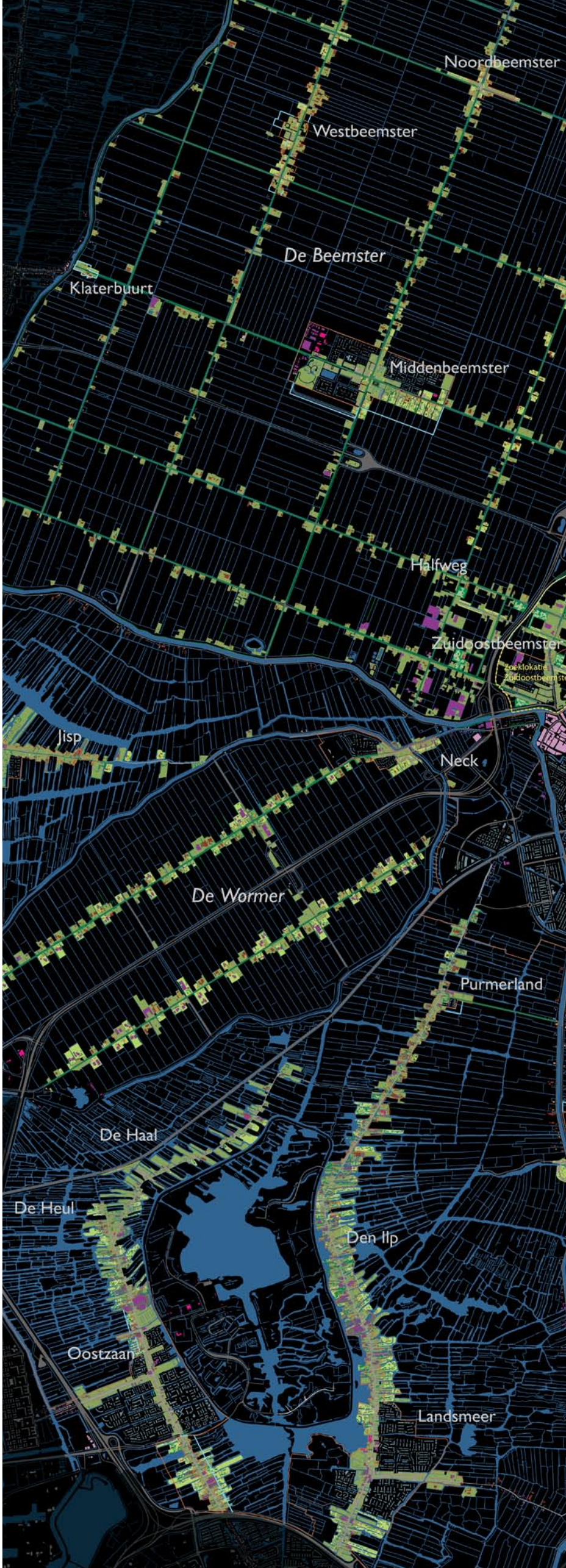


Product: potentiële bouwplankaart

In dit rapport, dat het resultaat is van de verkenning, zijn alle locaties met de daarbij behorende woningcapaciteit en bouwwijzen per kern op kaart gezet. De samengestelde kaart toont alle plekken in de regio waar bouwen vanuit de cultuurhistorie en het landschap mogelijk en soms zelfs wenselijk is en schetst daarmee een samenhangend ontwikkelingsbeeld voor de regio op de middellange termijn. Hier hangt al wel een capaciteit voor ontwikkeling aan vast, maar nog geen termijn. Het is dus geen definitieve plankaart die stelt hoe er *moet* worden gebouwd, maar een potentiële bouwplankaart die aangeeft hoe er, volgens de Belvedere-strategie van behoud door ontwikkeling, *kan* worden gebouwd. Door alle aantallen op te tellen en af te zetten tegen de geplande programma's tot 2020 ontstaat een reëel beeld van de krapte dan wel de ruimte in de regio om op een landschappelijke manier woningen te ontwikkelen. Door alle woningtypen en woonmilieus naast elkaar te zetten ontstaat tevens een beeld van de verscheidenheid en volledigheid van het toekomstige woningaanbod.

Vervolg: regionale bouwplankaart

Omdat alle locaties op de potentiële bouwplankaart in principe een positieve bijdrage aan het landschap kunnen leveren, kan met meeweging van sociale, economische en technische aspecten de kwaliteitskeuze worden gemaakt welke locaties te ontwikkelen en op welke termijn. Het resultaat is een regionale bouwplankaart. Deze stap moeten provincie en gemeenten samen zetten. Hiervoor is een sterk interactief proces nodig, dat mede op basis van dit onderzoek en de parallelle studies van de provincie, in de komende maanden gestalte moet krijgen in het Plan van Aanpak voor het woningbouwprogramma Waterland.



Bouwen in Waterland

Waarom bouwen?

Er is behoefte aan nieuwe landelijke woningen.
De bevolking groeit en de bezettingsgraad per woning daalt. Bovendien wordt er voornamelijk in woonwijken gebouwd waardoor het aandeel van landelijke woningen relatief sterk afneemt. De druk op de bestaande woningen in de dorpen en het landelijk gebied stijgt. Door de krappe markt stijgen dus de prijzen van landelijke woningen.

Er is behoefte aan wonen in dorpen
De behoefte aan woningen in dorpen komt zowel van de lokale bevolking als van mensen van buitenaf. De uitwisseling tussen stad en dorp is al eeuwenoud, dorpelingen trekken naar de grote stad om zich te ontplooien, stedelingen trekken zich terug in het dorp op het land. Het gaat er niet om voor dorpelingen of voor stedelingen te bouwen, maar voor mensen die in een dorp willen wonen. Wie in een dorp woont heeft een moestuin of een boomgaard, een paardenwei en een grote schuur en uitzicht over het platteland. Woonwijken voorzien niet in die behoefte.

Er is behoefte aan vrij gelegen landelijke woningen
Er zijn mensen die in het landelijk gebied willen wonen maar niet per se in een dorp. Omdat er nauwelijks aanbod van vrij gelegen landelijke woningen is, richt die vraag zich ook op boerderijen en huizen in dorpen. Dit maakt de schaarste nog groter en drijft de prijzen verder op.

Hoe bouwen?

In Noord-Holland boven het Noordzeekanaal leeft 38% van de bevolking in het landelijk gebied, 33% in een dorp en 5% vrij.
Uit de leefbaarheidonderzoeken van de provincie blijkt dat deze bewoners bijzonder aan het landelijke karakter van hun omgeving hechten en niet willen dat het verstedelijkt. Voor de leefbaarheid van het platteland is ontwikkeling belangrijk, maar wel op een landelijke manier.
Bijna de helft van de 135.000 woningen in dorpen in Noord-Holland Noord is in generieke 'puisten' aan de kern gebouwd. Deze woonwijken zijn ruimtelijk in zichzelf gekeerd en gaan geen relatie aan met hun omgeving. Ze verstoren zo de belangrijke wisselwerking van het dorp met het omliggende landschap. Woonwijken zijn een stedelijke woonvorm die afbreuk doen aan het landelijke karakter van de kern.

Een evenwichtig aanbod
De behoefte aan landelijk wonen moet worden vertaald in een evenwichtig aanbod van alle landelijke woonvormen voor zowel de lokale bevolking als mensen van buiten. Er moeten dorpse woningen en vrije landelijke woningen worden gebouwd. Daarnaast kunnen nieuwe gehuchten en dorpen worden gesticht voor mensen die in een leefgemeenschap op het land willen wonen maar niet per se in een bestaand dorp.

Bouwen met behoud van identiteit
Dorpen en landschappen hebben een eigen identiteit. Die identiteit maakt dat bewoners zich aan hun omgeving hechten en dat nieuwkomers zich bewust in een bepaald dorp of landschap vestigen. Daarom is bij bouwen het behoud van identiteit uitgangspunt. Dat gaat verder dan het behoud van de ruimtelijke verschijningsvorm. Een starre fixatie op het ruimtelijk beeld holt de betekenis van de identiteit uit. Het Drentse Orvelte is een 'boerendorp', maar zonder boerenmores; mooi als museum maar niet van deze tijd. Een dorp is niet alleen een ruimtelijk fenomeen in het landschap, het is ook een leefgemeenschap waarin mensen wonen en werken. Behoud van identiteit betekent ook behoud van het dorp of landschap als vitale leefgemeenschap. Ruimtelijke verandering hoort daarbij.

dorpen: bebouwing en landschap versterken elkaar

woonwijken: bebouwing verstedelijkt het landschap

woonwijken: bebouwing verstedelijkt het dorp

Bouwen met identiteit

Eenheden van landschappelijke identiteit

Vanuit het landschap gezien zijn er gebieden te onderscheiden waarbinnen dezelfde cultuurhistorische en ruimtelijke kenmerken voorkomen. Deze gebieden vormen ruimtelijk hechte eenheden. We noemen ze eenheden van landschappelijke identiteit.
Landschappen kennen vanuit hun cultuurhistorie eigen bebouwingsstructuren, opgebouwd uit 'korrels'. Een korrel is de samenhangende eenheid van gebouw en buitenruimte: huizen met hun tuinen, boerderijen met hun erven, buitenplaatsen met hun parken. De korrels liggen langs specifieke landschappelijke dragers, zoals waterlopen, (hoofd)wegen, dijken, kavelpatronen en terpen. De korrels kunnen dicht op elkaar staan aan de drager en vormen dan een dorpsstructuur, maar er zijn ook dragers waar de korrels ver van elkaar af liggen in losse landelijke structuren. De verschillende bebouwingsstructuren zijn sterk bepalend voor de identiteit van een landschap.

Om greep te krijgen op de verschillende identiteiten en de constructieve rol die nieuwe bebouwing daarin kan spelen, moet inzicht bestaan in de specifieke kenmerken van elke identiteit. Hiervoor zijn de korrels en structuren zowel op de schaal van het hele gebied als per dorp in kaart gebracht. Zo is duidelijk geworden welke kenmerken door meer identiteiten worden gedeeld en welke kenmerken uniek zijn. Voortbouwen op deze combinatie van samenhang en verschil is de sleutel tot identiteitsvolle ontwikkeling.

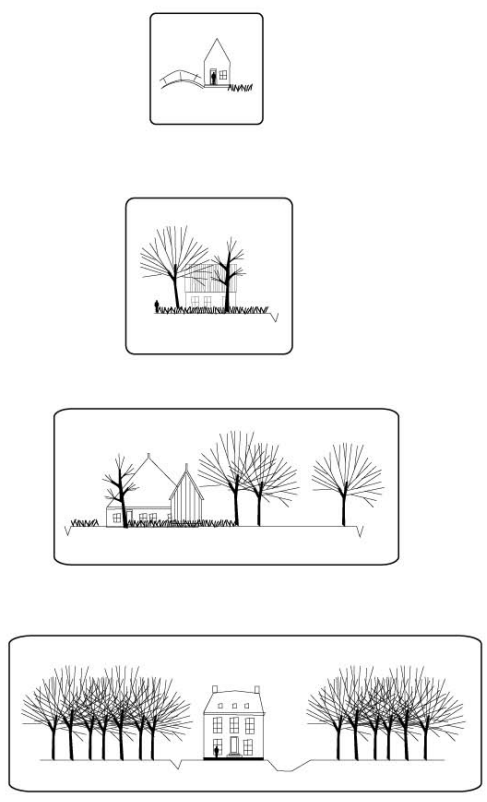
Samenhang: families

Een herkenbare familieband versterkt de identiteit van elk dorp of landschap. Bovendien spelen in 'leden van dezelfde familie' vaak dezelfde opgaven. De wetenschap tot welke familie een dorp of landschap behoort, biedt de mogelijkheid om van elkaars problemen en oplossingen te leren en om in identiteit zowel overeenkomst als verschil te handhaven. De grootte van een familie geeft ook inzicht in de zeldzaamheid van de leden.
In deel 1 worden de families van landschappelijke eenheden van identiteit besproken: Waterland, de droogmakerijen en de IJsselmeerzone.
In deel 2 komen de families van bebouwingsstructuren aan de orde: dorpsstructuren, losse korrelstructuren en grote kernen.

Verschillen: uniciteit

Factoren die in elke identiteitsfamilie een rol spelen zijn de korreltypen, de landschappelijke drager waaraan ze zijn gegroeid, het karakter, de menging en de ritmiek van de bebouwing, de inrichting van de openbare ruimte en de relatie van het geheel met het omringende landschap. Wel hebben deze factoren voor ieder lid andere kenmerken, die het dorp of stadje zijn unieke identiteit geven: de opvallende architectuur of alleen de plaatsing van de bebouwing; de smalle stenige straat of juist het weelderige groen van de privé-tuinen; de ligging aan het IJsselmeer of juist temidden van weilanden. Hierdoor is een natuurlijke variatie aan woonmilieus ontstaan. Naast de familiebanden moet de uniciteit van elk van de leden daarbinnen uitgangspunt zijn om mee verder te bouwen.

De verkenning beslaat het gebied van de 8 gemeenten die de regio Waterland vormen: Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zeevang. Deze gemeenten omvatten momenteel in totaal zo'n 37 kernen: overwegend dorpen en een handvol stadjes. In deel 2 worden ze per familie afzonderlijk behandeld.



bebouwingskorrel: samenhangende geheel van gebouw(en) plus groene voet

losse-korrelstructuur

dorpsstructuur

Deel 1
Eenheden van landschappelijke identiteit

Vanuit het landschap gezien zijn er gebieden te onderscheiden waarbinnen dezelfde cultuurhistorische en ruimtelijke kenmerken voorkomen. Deze gebieden vormen ruimtelijk hechte eenheden. We noemen ze eenheden van identiteit.
Om greep te krijgen op de verschillende identiteiten en de constructieve rol die nieuwe bebouwing daarin kan spelen, moet inzicht bestaan in de kenmerken van elke eenheid van landschappelijke identiteit. Landschappen kennen vanuit hun cultuurhistorie eigen bebouwingsstructuren. De bebouwingsstructuren zijn mede bepalend voor de identiteit van een landschap. Daarom zijn binnen de eenheden ook de landschappelijke bebouwingsstructuren in kaart gebracht. Zo is duidelijk geworden welke kenmerken worden gedeeld en welke kenmerken uniek zijn. Er zijn families onderscheiden van landschappelijke eenheden van identiteit met sterk overeenkomende eigenschappen. Binnen de families heeft iedere identiteitseenheid weer eigen specifieke kenmerken. De wetenschap tot welke familie een landschappelijke eenheid behoort, biedt de mogelijkheid om van elkaars problemen en oplossingen te leren en om in identiteit zowel overeenkomst als verschil te handhaven. Voortbouwen op deze combinatie van samenhang en verschil is de sleutel tot identiteitsvolle ontwikkeling.
In dit deel worden de families van landschappelijke eenheden van identiteit besproken: Waterland, de droogmakerijen en de IJsselmeerzone.

Familie Waterland

- Het Eilandenrijk
- Het Plasjesland
- Het Slotenland

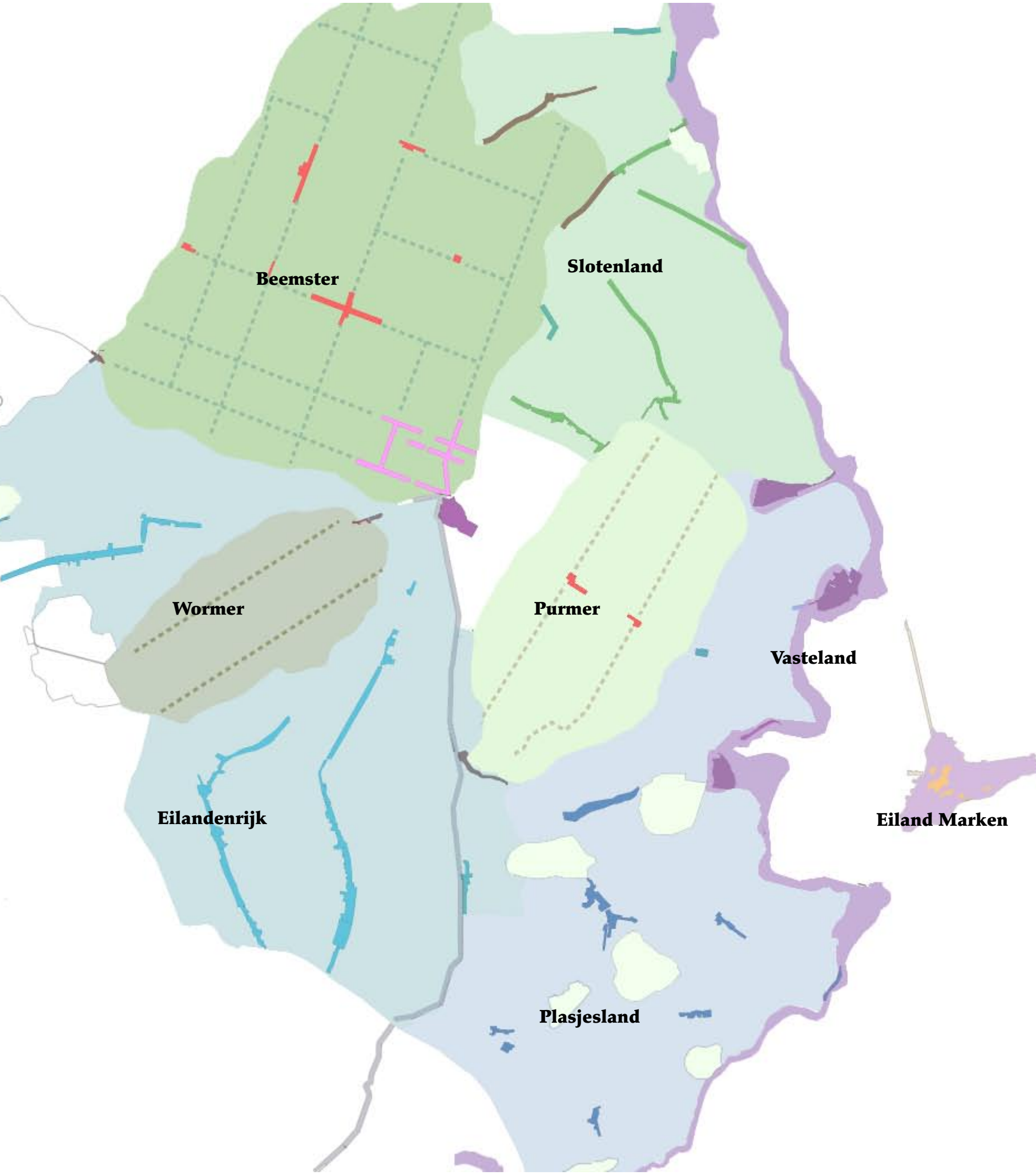
Familie Droogmakerijen

- De Beemster
- De Purmer
- De Wijde Wormer

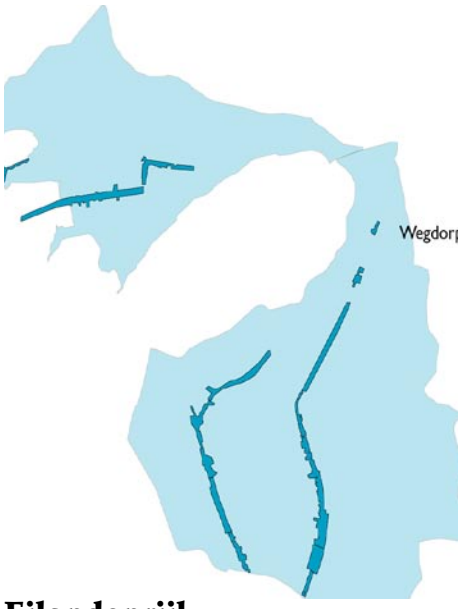
Familie IJsselmeerkust

- Het Vasteland
- Het eiland Marken

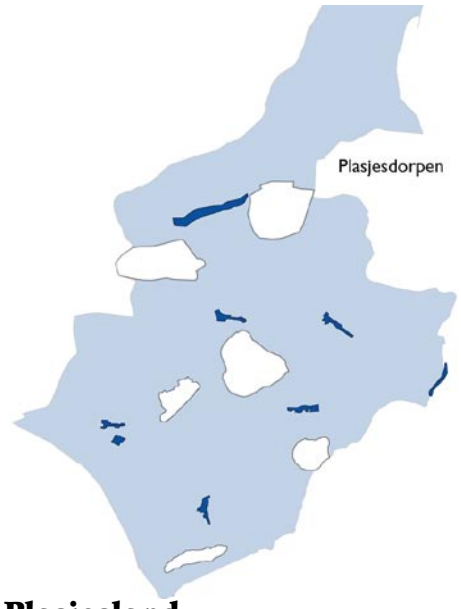
Eenheden van landschappelijke identiteit



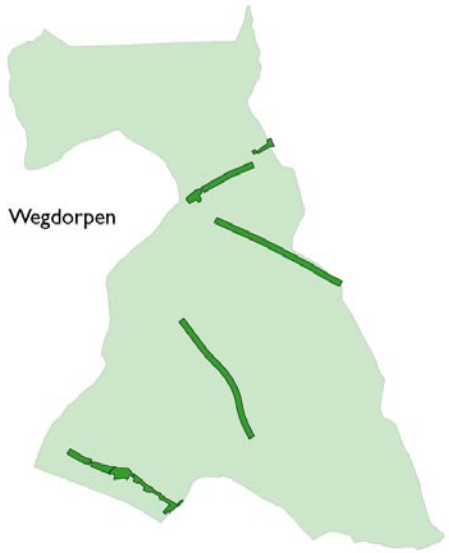
Waterland



Eilandenrijk

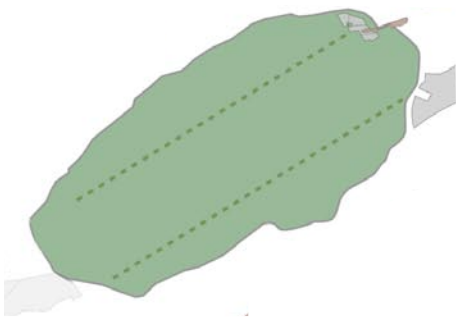


Plasjesland



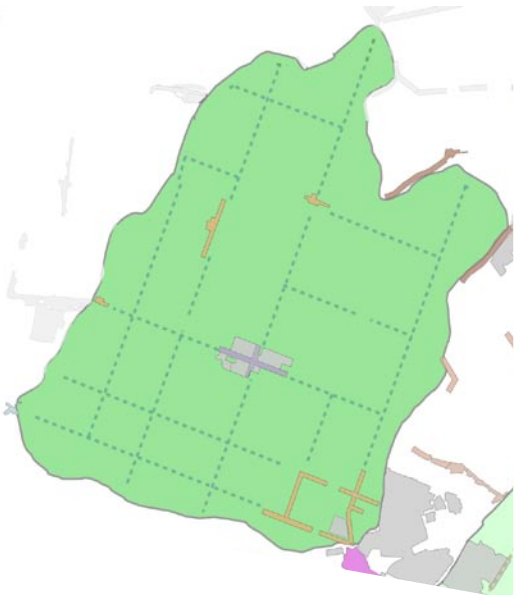
Slotenland

Droogmakerijen



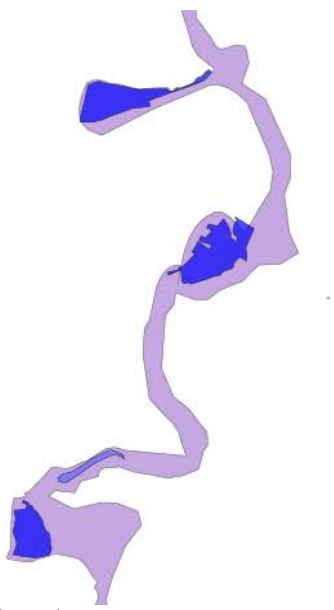
Wormer

Purmer

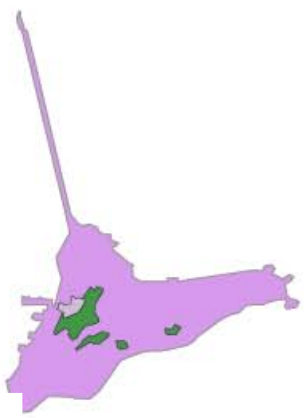


Beemster

IJsselmeerkust



Vasteland



Eiland Marken

Waterland

De identiteit van het Waterland wordt bepaald door het water. Het natte land, de brede watergangen, de lange sloten, de plasjes met wuivende rietpluimen en de kleine, vaak houten huizen daartussen, geven het landschap een unieke Hollandse romantiek. In het Waterland onderscheiden we drie gebieden, elk met een specifiek samenspel van water, land en bebouwing: het Eilandenrijk, het Plasjesland en het Slotenland.

1 Het Eilandenrijk

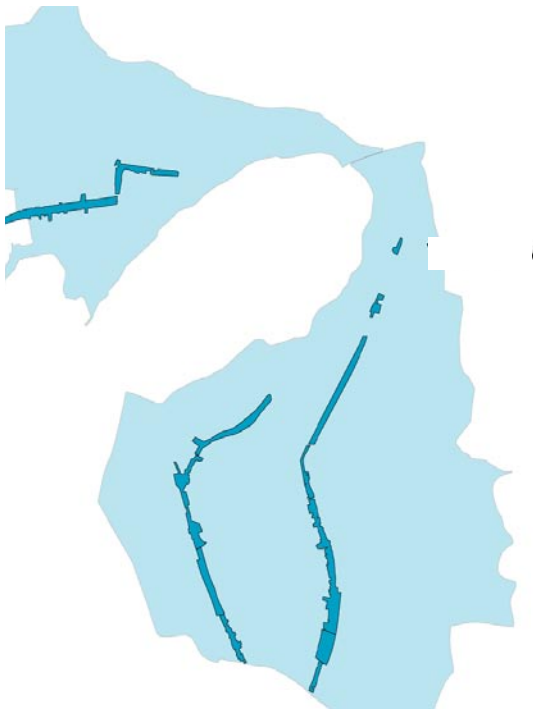
In deze vaarpolders met hun ontelbare brede watergangen liggen de kavels los van elkaar als drijvende eilanden. De tot lange linten aaneengeregen dorpen liggen dicht opeengepakt op hoge ruggen in het verder weidse lege land. Het omringende landschap van water, riet en drassig land is nauwelijks toegankelijk en volkomen stil, terwijl de dorpen overlopen van drukte. In de loop der eeuwen zijn de dorpen steeds dichter bebouwd en is er nu nauwelijks nog zicht op het landschap. Dorp en landschap liggen op veel plekken als twee aparte werelden naast elkaar. Het romantische contrast van bebouwing op een veilige richel in een onbegaanbaar weids waterland is vanuit het dorp vaak niet meer te ervaren. Ontwikkelingen moeten de relatie tussen dorp en land weer herstellen.

2 Het Plasjesland

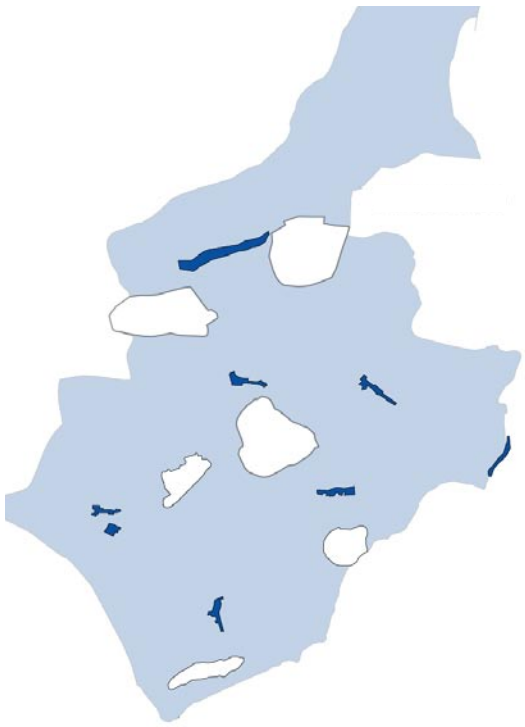
De rijpolders zijn droger dan de vaarpolders van het eilandenrijk. Vroeger was dit landschap doorzeefd met kleine en grote plassen die met elkaar en de Zuiderzee in verbinding stonden. Na de aanleg van de Zuiderzeedijk zijn de grote plassen op één na drooggemalen, maar het landschap telt nog 19 kleine die met elkaar in verbinding staan. De pittoreske dorpjes met hun vele houten huizen liggen allemaal aan een van deze plasjes en hun kronkelende verbindingssloten. Door hun ligging hebben de dorpen een nauwe relatie met het omringend landschap. Lijken in het Eilandenrijk de dorpen te vluchten voor het water, in het Plasjesland omarmen de dorpen het water. Ontwikkelingen moeten voortbouwen op die hechte relatie tussen bebouwing en water.

3 Het Slotenland

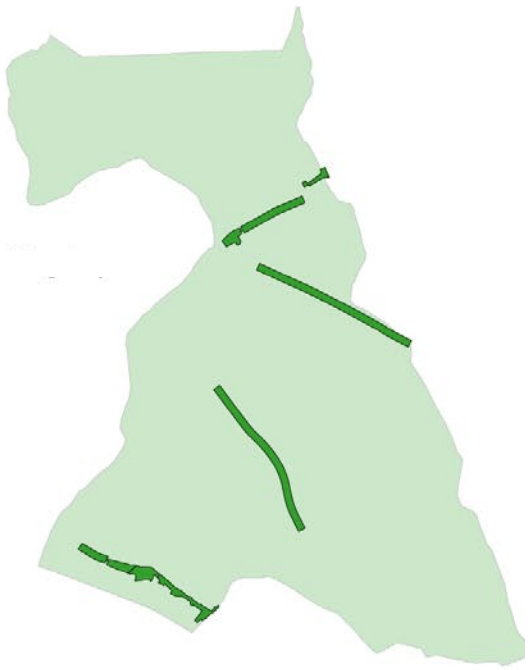
Het Slotenland is het droogste van de waterlanden. Hier bepaalt een dicht visgraatpatroon van lange sloten het landschapsbeeld. De hoofdgraten worden gevormd door een brede watergang, een klein riviertje of een weg, de zijgraten bestaan uit lange, smalle, evenwijdig lopende sloten. De dorpen zijn langs de hoofdgraten gegroeid en vormen luchtige linten van bebouwing. Ze hebben een sterke zichtrelatie met het omringende landschap, waardoor het Slotenland een indringend landelijke uitstraling heeft. Ontwikkelingen moeten verder bouwen aan het visgraatpatroon en de landelijkheid van het Slotenland.



Eilandenrijk



Plasjesland



Slotenland

Eilandenrijk

Plasjesland

Slotenland

Eilandenrijk

Plasjesland

Slotenland

Droogmakerijen

De identiteit van de oude droogmakerijen wordt in eerste instantie bepaald door hun scherp afgebakende vorm en hun eenduidige, rationeel ontworpen invulling. De droogmakerij is voorlopig het laatste stadium van een landschap dat in de loop der eeuwen een aantal malen drastisch is getransformeerd: van veenmoeras naar plas en van plas naar gras... De droogmakerij is in essentie een 'huls' met een verwisselbare inhoud. Deze identiteit biedt ruimte voor transformatie in zijn geheel.

Er zijn drie grote oude droogmakerijen, de Wijde Wormer, de Purmer en de Beemster, en een aantal kleine, zoals de Monnikenmeer, de Noordmeer en de Enge Wormer (de zogenoemde 'amuses'). De grote droogmakerijen vormen landschappen op zich, de kleine liggen als 'toevallige incidenten' in het wijde waterland. De polders zijn onderling verschillend, maar zijn wel allen ontworpen landschappen en hebben hun rechte wegen en strakke verkaveling gemeen.

1 De Beemster

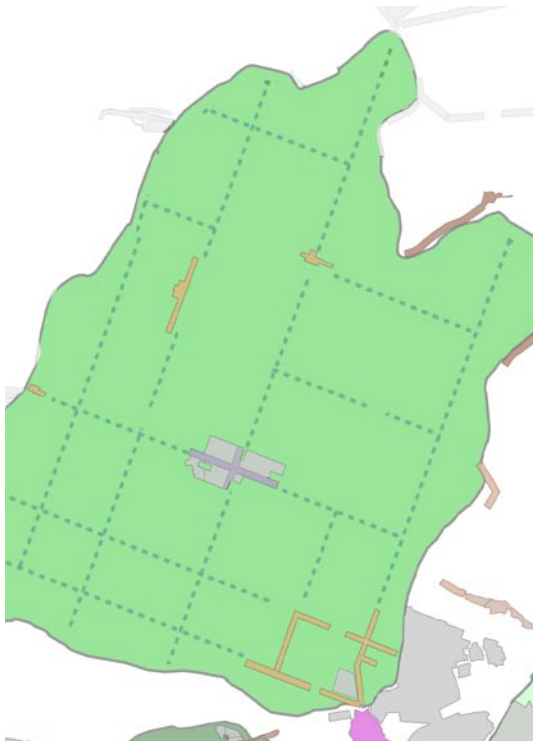
De Beemster werd in de 17e eeuw ontworpen als lustpolder voor Amsterdamse kooplieden. Het ontwerp van de droogmakerij is uniek in de wereld: tochten en beplante wegen in een structuur van vierkante kamers, bekleed met statige stolpboerderijen, rijke buitenplaatsen en burgerhuizen. De vruchtbare bodem biedt een rijk aanbod aan kwaliteitsproducten die met trots de naam van de droogmakerij dragen. De vierkante kamers zorgen voor een wonderschoon perspectief in de polder en zijn de ruimtelijk sturende kracht achter alle ontwikkelingen. De Beemster staat voor rijkdom en schoonheid. Binnen die weelde is nog veel ruimte voor verdere invulling.

2 De Purmer

De Purmer is een eivormig gebied, ontworpen als een open grasland met twee evenwijdig aan elkaar lopende bebouwingslinten. Inmiddels is de polder ook de 'uitlaatklep' van Purmerend. De van oorsprong eenduidige structuur is daardoor getransformeerd in drie totaal verschillende gebieden: een deel stedelijk gebied met nieuwbouwwijken en industrieterreinen, een deel bosgebied met recreatieterreinen en een deel nog open boerenland. De polder heeft hierdoor zijn eenheid verloren. De Purmer kan worden getypeerd als groene woonpolder en biedt vanuit dat perspectief ruimte voor ontwikkeling. Zaak is om de polder vanuit zijn identiteit van droogmakerij weer tot een eenheid te smeden. Nieuwe ontwikkelingen moeten daar een bijdrage aan leveren.

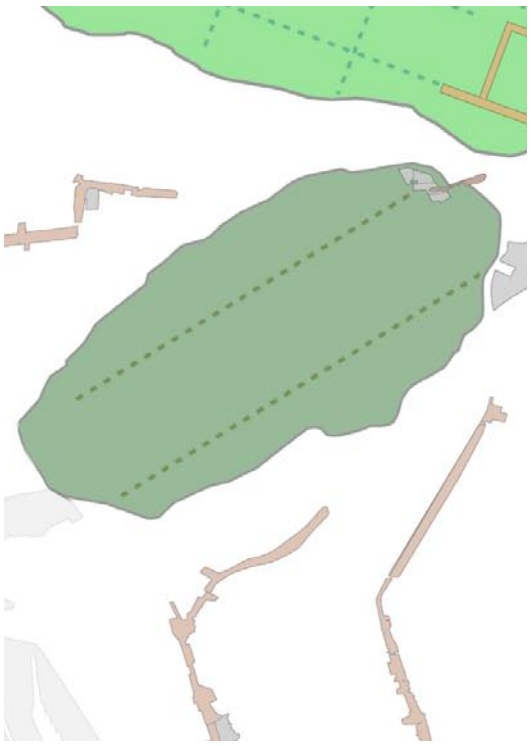
3 De Wijde Wormer

De Wijde Wormer is in ontwerp gelijk aan de Purmer – twee parallelle linten in een eivormig open weidegebied – maar veel kleiner. Tussen de bebouwingslinten ligt de snelweg, die de polder in twee gespiegelde helften verdeelt. In de linten is een mengeling van oude en nieuwe boerenerven en bedrijven te vinden. De boerenstolpen getuigen van familiebanden met Beemster en Purmer, maar het zijn vooral de moderne schuren en paardenstallen die het decor bepalen. De Wijde Wormer is een 'ondernemende' polder die toekomstgerichte initiatieven laat zien. Hier is bij uitstek ruimte voor nieuwe landelijke ontwikkelingen.



Beemster

Purmer



Wormer

Beemster

Purmer

Wormer

Beemster

Purmer

Wormer

IJsselmeerkust

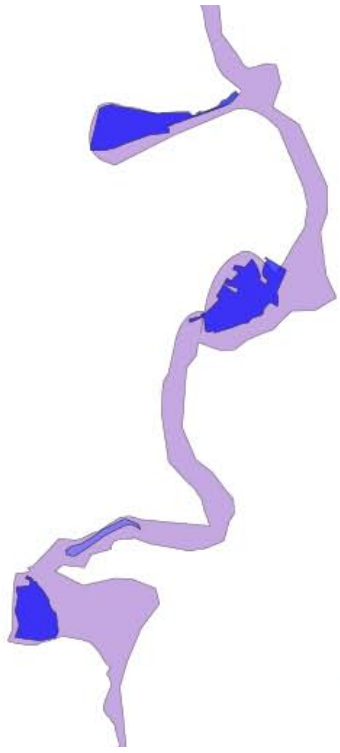
De IJsselmeerkust kan worden onderverdeeld in het vasteland en het eiland Marken. Dit gebied ontleent zijn identiteit aan zijn relatie met het IJsselmeer.
Bepalend is de lange smalle dijk die zich langs de voormalige Zuiderzee slingert. Aan de binnenkant van de dijk bevinden zich een paar kampeer- en stacaravanterreinen, buiten de dijk enkele kleine strandjes en surfplekken. Het is een stille 'kust' waar niet veel gebeurt, een verademing zo vlakbij Amsterdam.
De ontwikkelingen vinden vooral plaats op het vasteland achter de dijk: in de vestingstadjes Monnickendam, Edam en Purmerend, en in het dijkdorp Volendam. Purmerend ligt weliswaar ver van de kust, in de Purmer, maar deelt met de andere twee vestigingsstadjes zijn historische verbondenheid met het IJsselmeer.
Voor de kust ligt Marken, het enige eiland in het IJsselmeer. Het is een eiland dat om een unieke benadering vraagt.

1 Het Vasteland

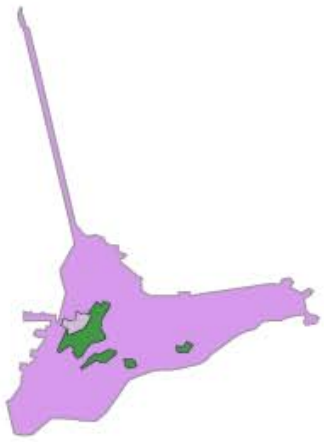
Monnickendam, Edam, Purmerend en Volendam zijn de grote kernen in het IJsselmeergebied. Hun identiteit wordt gevormd door de relatie met het water: Monnickendam ligt aan het Monnickendammergat, een brede inham van het IJsselmeer, Edam een stukje van de kust af aan de doorvaarroute het Oorgat. Purmerend lag vroeger tussen het Beemster- Purmermeer, die door De Where en de Purmer Ee verbonden waren met het IJsselmeer. De compacte stadjes hebben binnenhavens, grachten en vaarten. De identiteit van Volendam wordt vooral bepaald door de markante langgerekte bebouwde dijk met daaraan de grote vissershaven direct aan het IJsselmeer.
De IJsselmeerstadjes en -dorpen zijn in de afgelopen decennia flink uitgebreid. De nieuwe wijken hebben echter geen relatie met het IJsselmeer. Bij toekomstige ontwikkeling gaat het erom de oorspronkelijke relatie met het IJsselmeer te versterken.

2 Het eiland Marken

Marken is met name uniek vanwege zijn werven, een eigen wijze van bouwen op terpen. Het Markense open weidelandschap lijkt te zijn geënsceneerd om deze werven tot uitdrukking te laten komen. Op Marken gaat het vooral om behoud van dit unieke erfgoed, dat tevens toeristische trekpleister is. Ontwikkelingen op Marken moeten niet naar de mode van de huidige tijd worden gemeten. Marken vindt zijn identiteit vooral in de methode van toen.

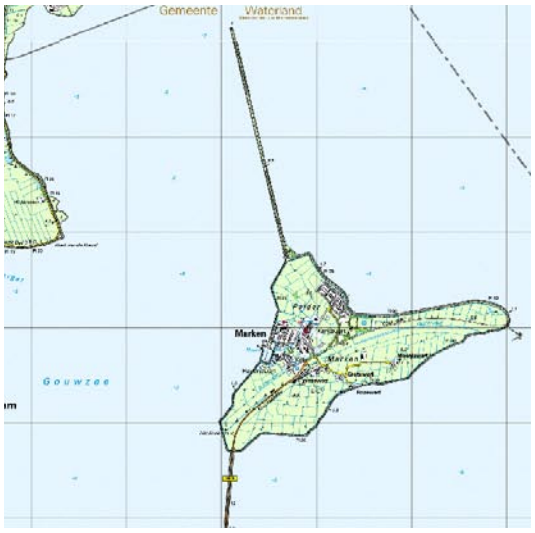


Vasteland



Het eiland Marken

Vasteland



Het eiland Marken

Vasteland

Het eiland Marken

Gemeenten en eenheden van identiteit

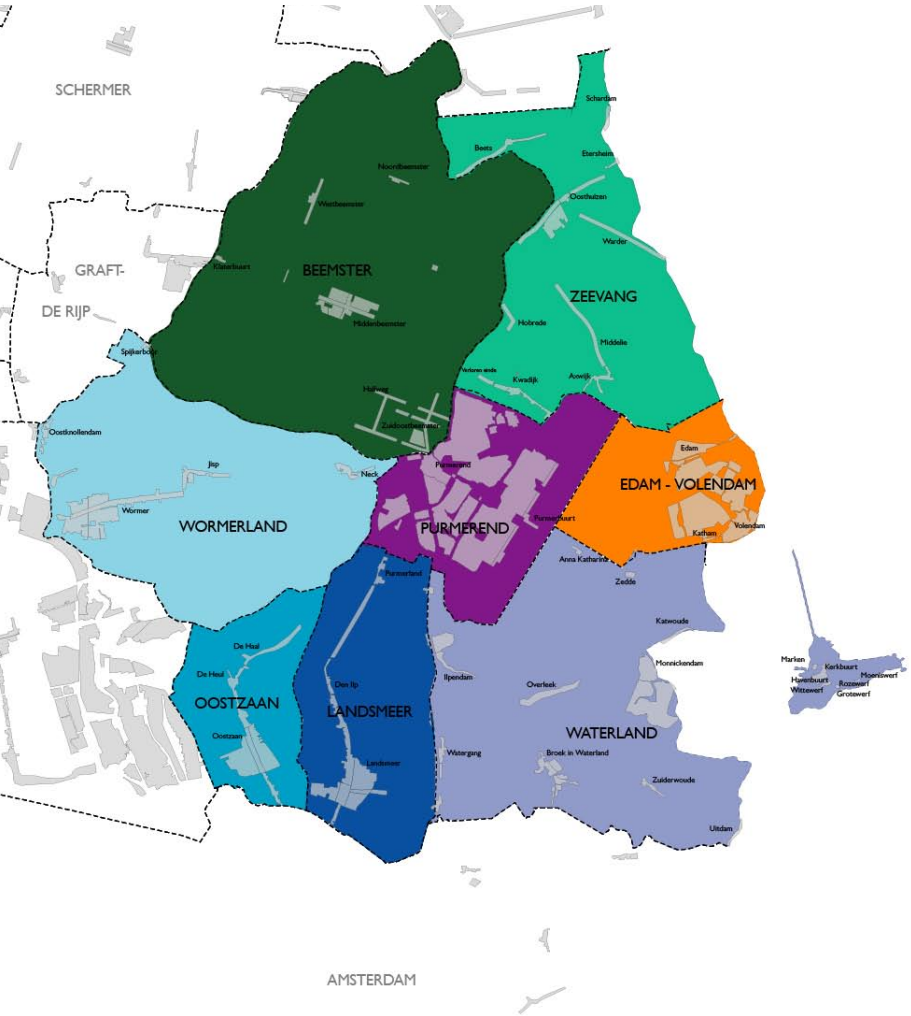
Binnen een eenheid van identiteit is het vanuit landschap en cultuurhistorie wenselijk een samenhangend ruimtelijk beleid te voeren, dat kan verschillen van het beleid binnen een andere eenheid van identiteit. Bestuurlijk is het landschap echter opgedeeld in gemeenten, die elk een eigen ruimtelijk beleid voeren. De landschappelijke identiteitsgrenzen en gemeentegrenzen vallen slechts zelden samen waardoor identiteitseenheden die onder meer gemeenten vallen een gespleten of zelfs conflicterend ruimtelijk beleid opgelegd kunnen krijgen. Dit kan leiden tot versnippering en verlies van de ruimtelijke kenmerken in een landschappelijke identiteitseenheid.
Een voorbeeld is de droogmakerij De Purmer. De belangen van deze identiteitseenheid moeten worden gediend door de gemeenten Purmerend, Edam-Volendam en Waterland. Purmerend vult de polder tot aan de gemeentegrens met recreatiegebieden en nieuwbouwwijken, Edam-Volendam en Waterland laten de polder (voorlopig) agrarisch. Het gevolg is dat de landschappelijke eenheid in drie delen uiteen is gevallen.
Bij het ruimtelijk beleid zoals in dit rapport voorgesteld, zijn de identiteitsgrenzen bepalend. Dat kan tot gevolg hebben dat een gemeente binnen haar grenzen een apart ruimtelijk beleid voor verschillende identiteitsgebieden zal moeten voeren en dat gemeenten die een identiteitseenheid met elkaar delen een gezamenlijk ruimtelijk beleid moeten voeren.
Er wordt dus meer inspanning van gemeenten verwacht om een genuanceerd en specifiek ruimtelijk beleid te vormen en om samen met de andere gemeenten en de provincie te werken aan een coherent gebiedsoverstijgend beleid. Daarnaast vergt de ontwikkeling die hier voorgesteld wordt een kwalitatieve begeleiding en toetsing van gemeenten. Daartegenover staat dat gemeenten meer vrijheid krijgen. Meer vrijheid, maar met meer voorwaarden.

Samenwerkingsverbanden per identiteitseenheid

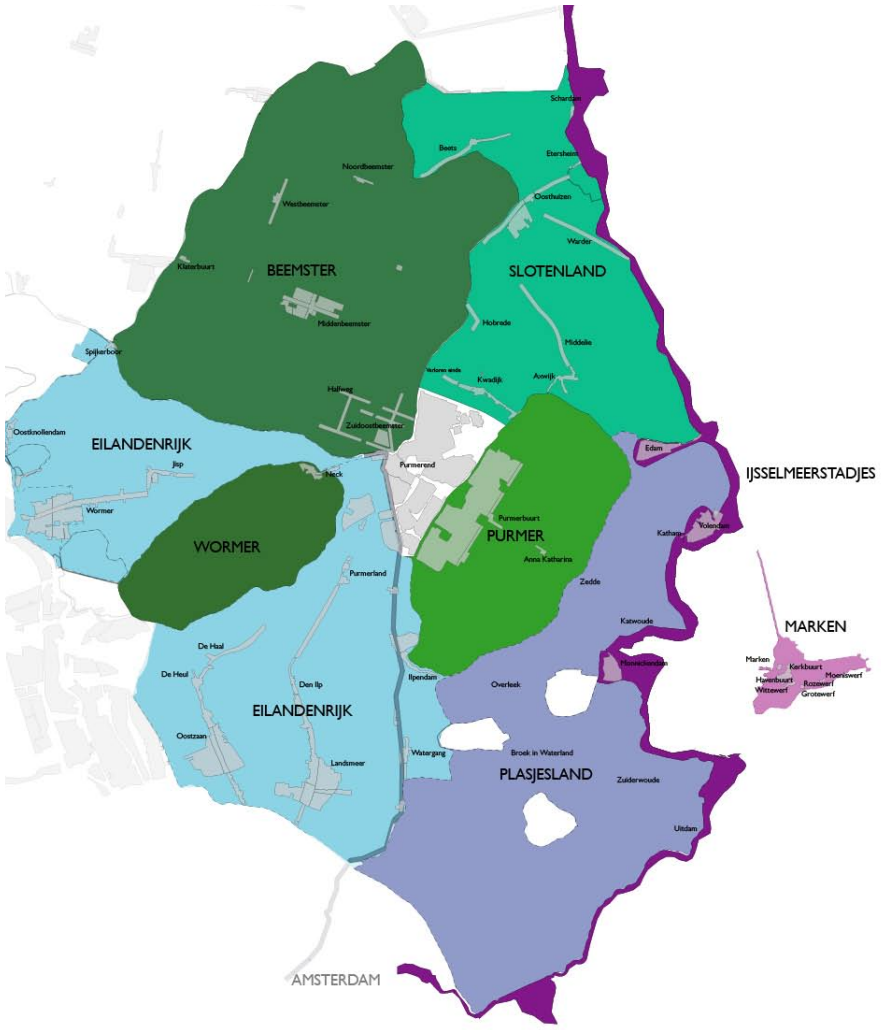
Purmer
gem. Purmerend
gem. Edam-Volendam
gem. Waterland
Wormer
gem. Wormerland
Beemster
gem. Beemster
Plasjesland
gem. Waterland
gem. Edam Volendam
Eilandenrijk
gem. Oostzaan
gem. Landsmeer
gem. Wormerland
gem. Waterland
Slotenland
gem. Zeevang
Vaste land
gem. Edam-Volendam
gem. Waterland
gem. Zeevang
Eiland
gem. Waterland

Identiteitseenheden per gemeente

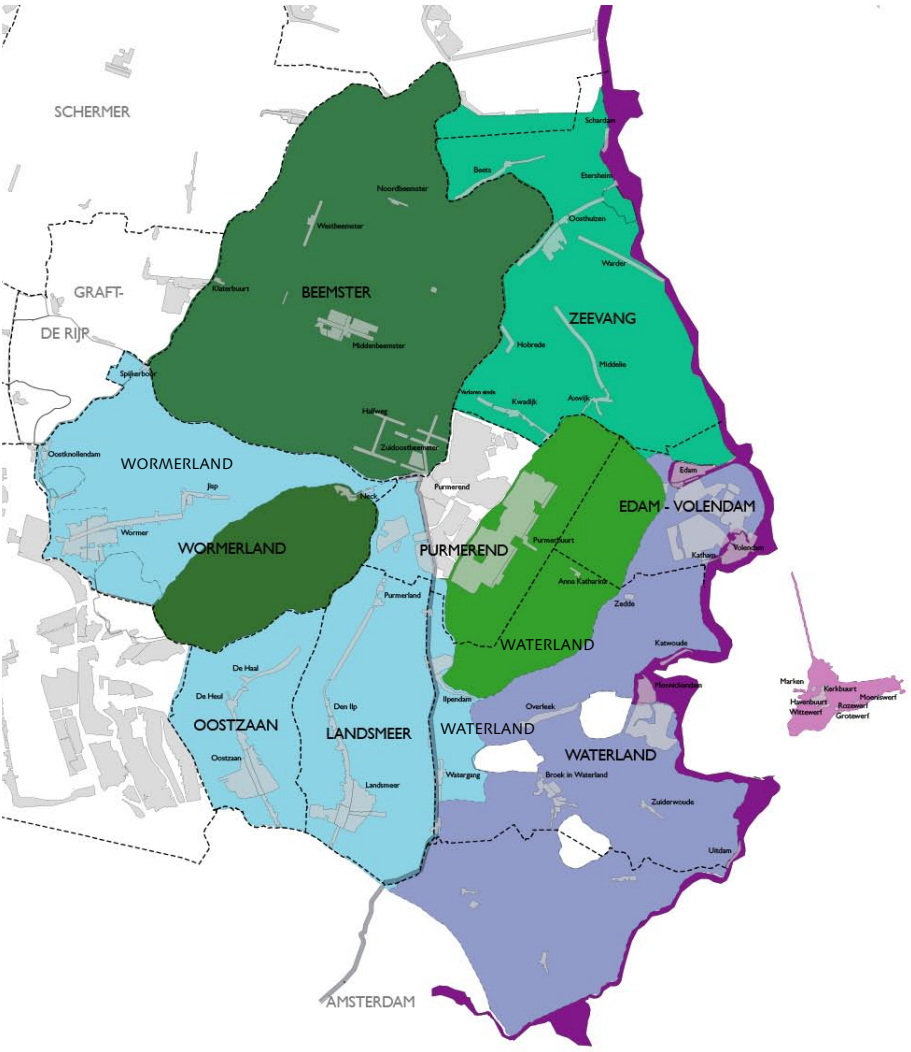
gem. Beemster (3.234 w)
Beemster
gem. Zeevang (2.425 w)
Slotenland
gem. Edam-Volendam (10.664 w)
IJsselmeerkust
Purmer
Plasjesland
gem. Purmerend (29.291 w)
Purmer
gem.Wormerland (6.060 w)
Eilandenrijk
Wormer
gem.Oostzaan (3.557 w)
Eilandenrijk
gem.Landsmeer (4.122 w)
Eilandenrijk
gem.Waterland (6.803 w)
Plasjesland
Eilandenrijk
Vaste land
Eiland
Purmer



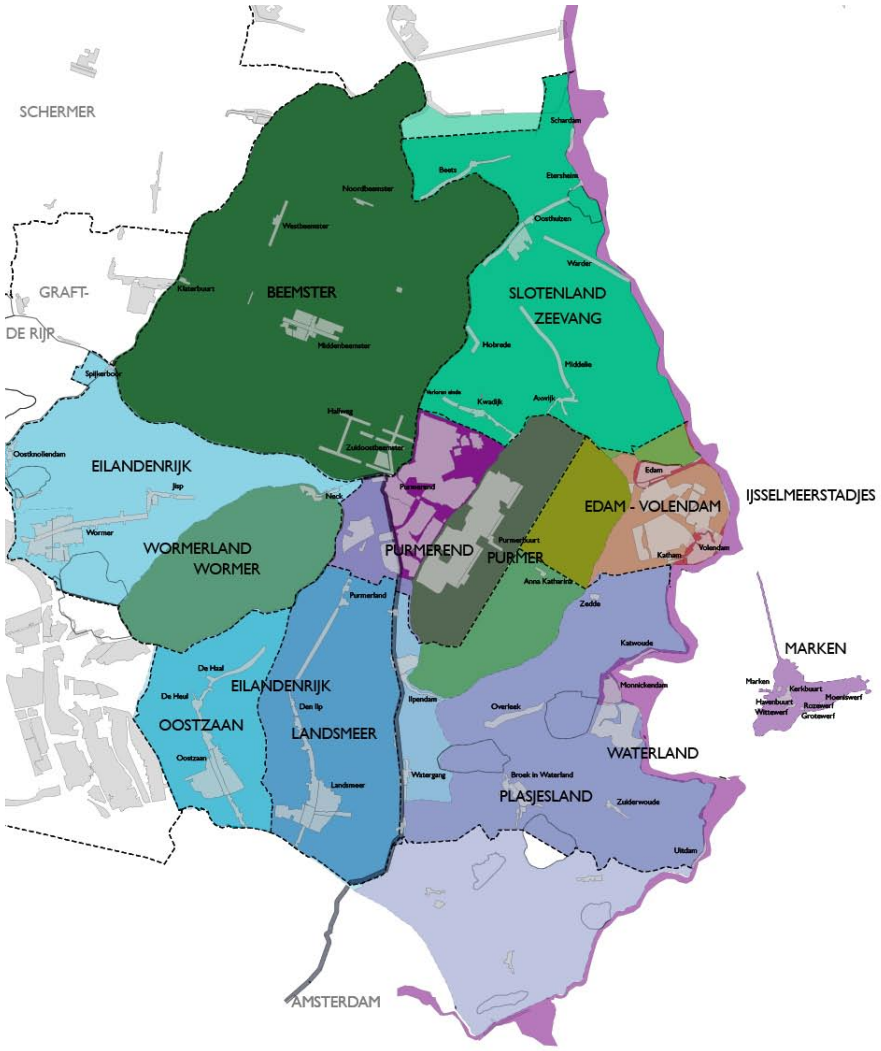
gemeentegrenzen



identiteitseenheden



samenwerkingsverbanden



gespleten identiteitseenheden

Deel 2
Bebouwingsstructuren

Binnen de eenheden van landschappelijke identiteit spelen de bebouwingsstructuren een belangrijke rol. De bebouwing wordt uitgedrukt in korrels. De korrels liggen langs specifieke ruimtelijke dragers, zoals waterlopen, (hoofd)wegen, dijken, kavelpatronen en terpen. De korrels kunnen dicht op elkaar staan aan de drager en vormen dan een dorpsstructuur, maar er zijn ook dragers waar de korrels ver van elkaar af liggen in losse landelijke structuren. De bebouwingsstructuren zijn mede bepalend voor de identiteit van een landschap. Er zijn binnen de eenheden van landschappelijke identiteit herkenbare overeenkomsten tussen de bebouwingsstructuren. Maar er zijn ook verschillen, die elke bebouwingsstructuur op zich weer uniek maken. Binnen de bebouwingsstructuren is onderzocht welke kenmerken worden gedeeld en welke kenmerken uniek zijn.
De wetenschap tot welke familie een bebouwingsstructuur behoort, biedt de mogelijkheid om van elkaars problemen en oplossingen te leren en om in identiteit zowel overeenkomst als verschil te handhaven. Voortbouwen op deze combinatie van samenhang en verschil is de sleutel tot identiteitsvolle ontwikkeling.

In dit deel komen de families van bebouwingsstructuren aan de orde: dorpsstructuren, losse korrelstructuren en grote kernen.
De bebouwingsstructuren worden elk afzonderlijk met hun specifieke kenmerken besproken. Bekeken is hoe er traditioneel werd gebouwd en hoe vanuit die traditie verder kan worden gebouwd, met behoud van de identiteit. Bestaande woningbouwstructuren en woningtypen zijn onderzocht op hun bruikbaarheid en 'vertaalbaarheid' als uitgangspunt voor nieuwe woningbouw. De kenmerken zijn beoordeeld op hun belang voor de identiteit van het dorp of de stad en ontlenen daaraan hun waarde voor ontwikkeling. Dit genereert bruikbare ingrediënten voor het ontwerpen van de ontwikkelingsmodellen.

2.1 De dorpsstructuren

- Familie van Eilandendorpen
- Familie van Plasjesdorpen
- Familie van Slotenlanddorpen
- Familie van Dijkdorpen
- Familie van Kruispuntdorpen
- Familie van Burgergrid
- Familie van Werven

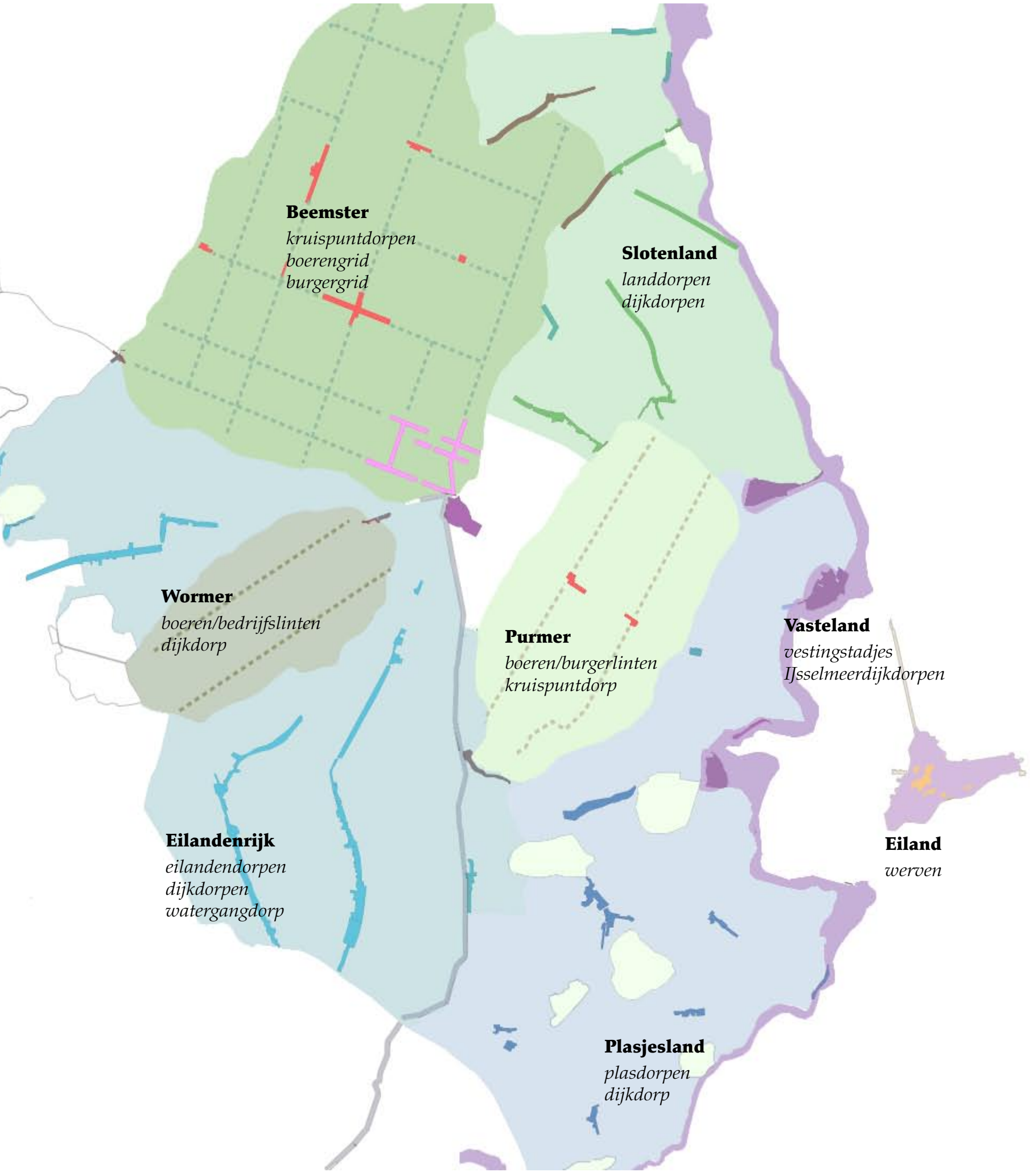
2.2 De losse korrelstructuren

- Familie van Boerengridlijnen
- Familie van Boeren/bedrijfslinten
- Familie van Boeren/burgerlinten

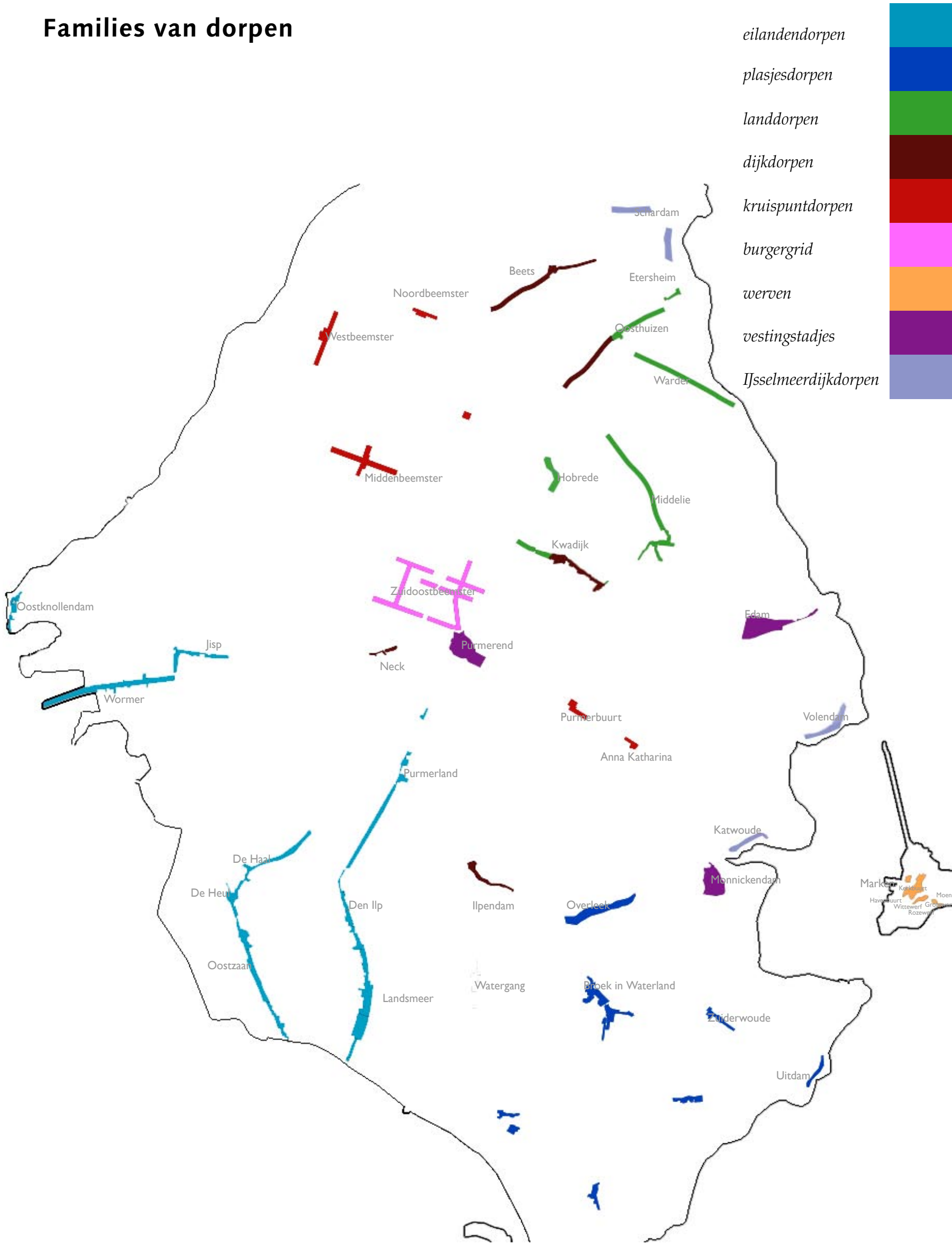
2.3 De grote kernen

- Familie van Vestingstadjes
- Familie van IJsselmeerdijkdorpen

Identiteitseenheden met hun bebouwingsstructuren



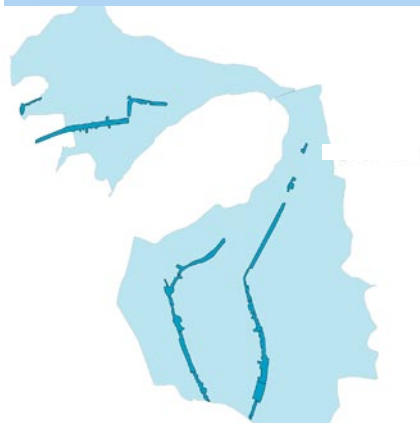
Families van dorpen



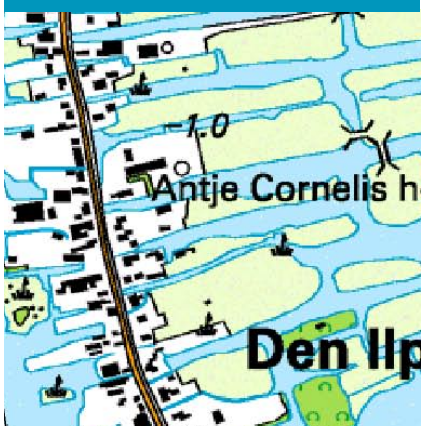
Repertoire bebouwingsstructuren

Eilandenrijk

Eilandendorpen
Dijkdorpen



Eilandendorp
Landsmeer-den Ilp-Purmerland
Oostzaan-de Haal-de Heul
Jisp-Wormer

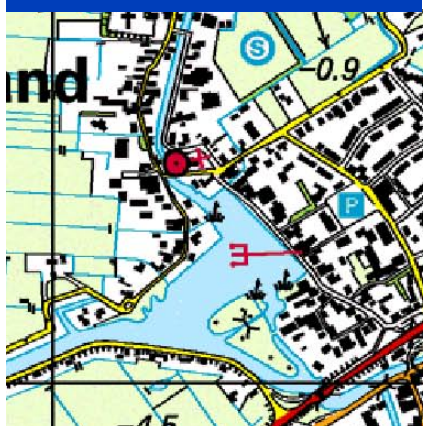


Dijkdorpen
Oost-knollendam

Plasjesland

Plasjesdorpen
Dijkdorpen

Plasjesdorpen
Broek in Waterland
Zuiderwoude
Overleek
Uitdam

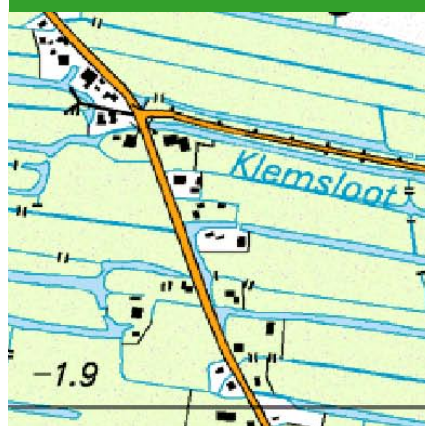


Dijkdorpen
Ilpendam

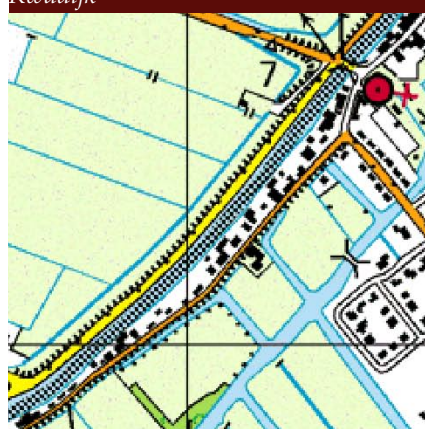
Slotenland

Landdorpen
Dijkdorpen

Landdorpen
Kwadijk
Middelie
Warder
Oosthuizen-oost
Hobrede

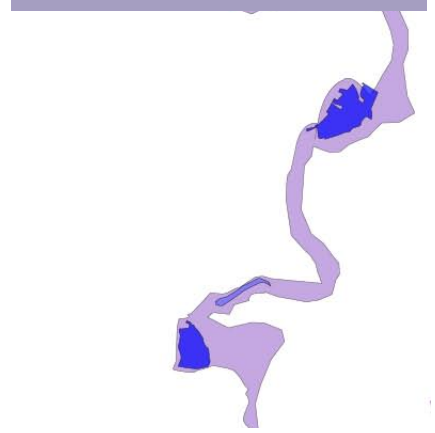


Dijkdorpen
Oosthuizen
Beets
Kwadijk



IJsselmeerkust

Vestingstadjes
IJsselmeerdorpen

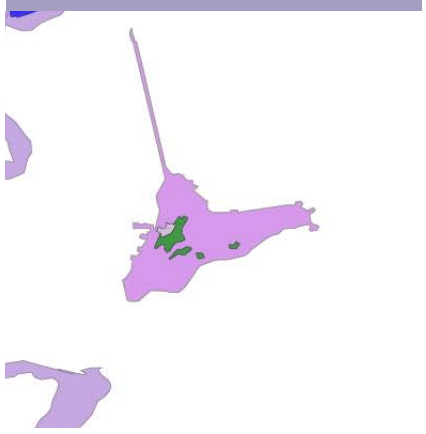


Vestingstadjes
Edam
Monnickendam
(Purmerend)

IJsselmeerdijkdorpen
Volendam
Schardam

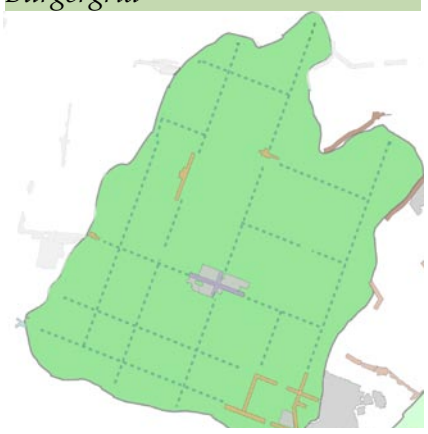
Marken

Werven



Beemster

Kruispuntdorpen
Boerengrid
Burgergrid

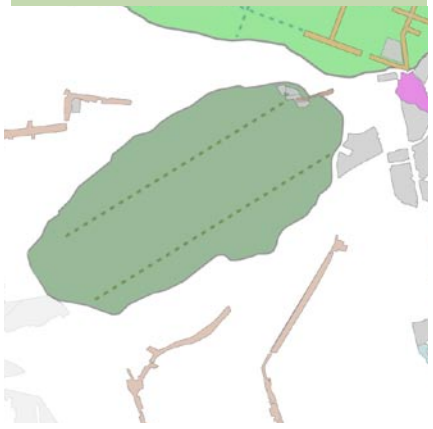


Purmer

Boeren/burgerlinten
Kruispuntdorp

Wormer

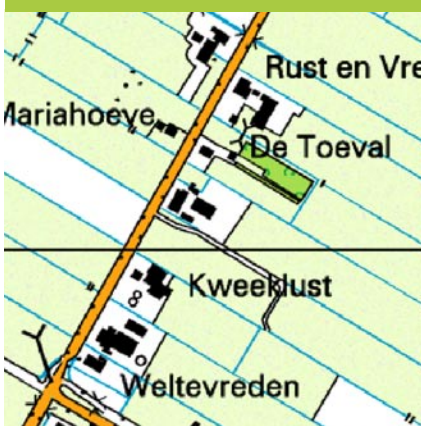
Boeren /bedrijfslinten
Dijkdorp



Werven
Kerkbuurt
Havenbuurt
Kets
Wittewerf, Grotewerf
Rozewerf, Moeniswerf

Boerengrid
Zuiderweg, Volgerweg,
Rijperweg, Jisperweg,
Middenweg, Wormerweg, Hobreder-
weg, Purmerenderweg, Oosthuizerweg,
Vrouwenweg, Mijzerweg, Nekkerweg

Boeren/burgerlinten
Oosterweg
Hofweg

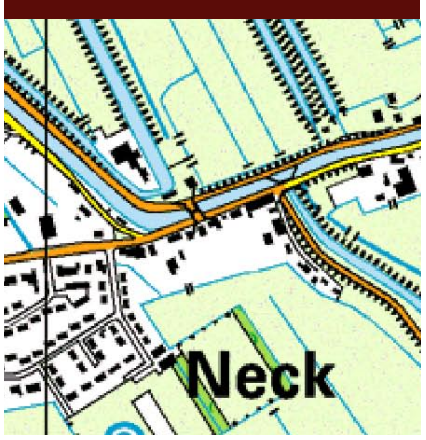


Boeren /bedrijfslinten
Zuiderweg
Noorderweg

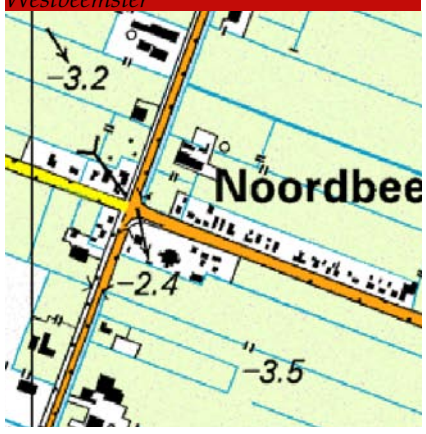
Burgergrid
Zuidoostbeemster
Halfweg

Boeren/burgerlinten
Westerweg

Dijkdorpen
Neck



Kruispuntdorpen
Middenbeemster
Noordbeemster
Westbeemster

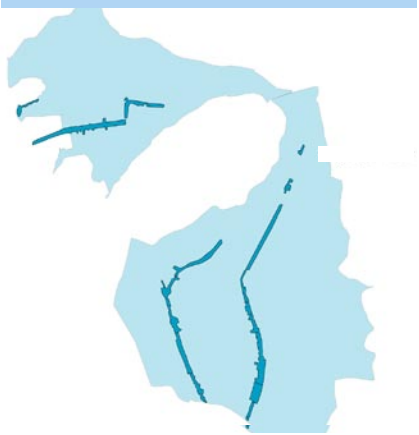


Kruispuntdorpen
Purmerbuurt
Anna Catharina

Repertoire bebouwingstypologieën

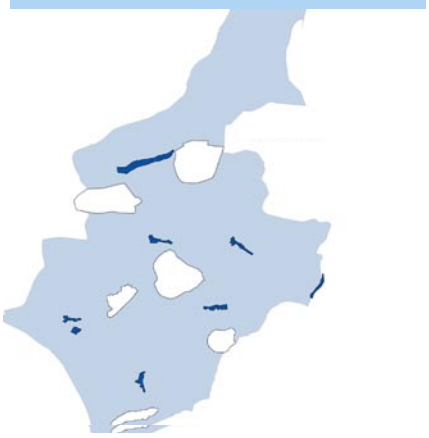
Eilandenrijk

Eilandendorpen
Dijkdorpen



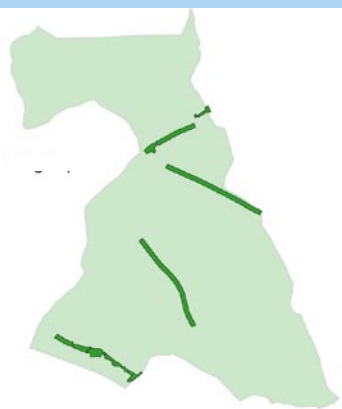
Plasjesland

Plasjesdorpen
Dijkdorpen



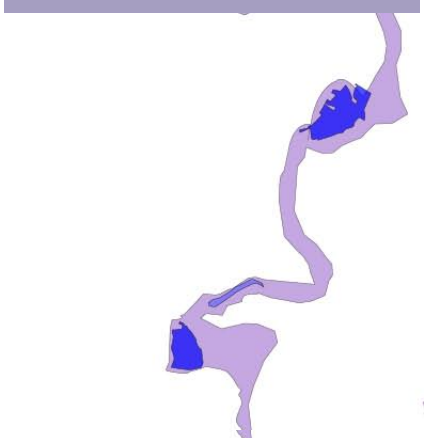
Slotenland

Landdorpen
Dijkdorpen



IJsselmeerkust

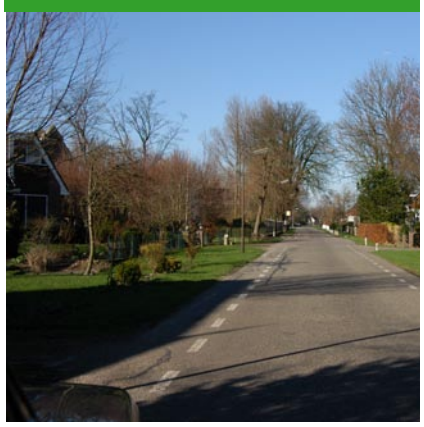
Vestingstadjes
IJsselmeerdorpen



Eilandendorpen

Plasjesdorpen

Landdorpen



Vestingstadjes

Dijkdorpen

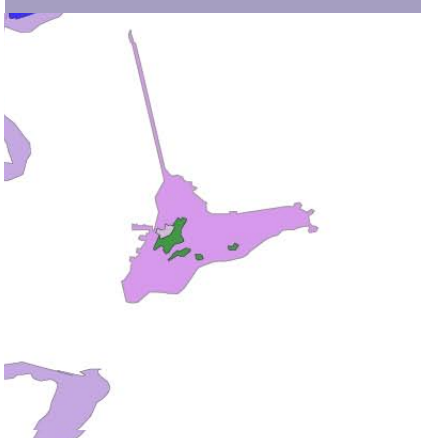
Dijkdorpen

Dijkdorpen

IJsselmeerdijkdorpen

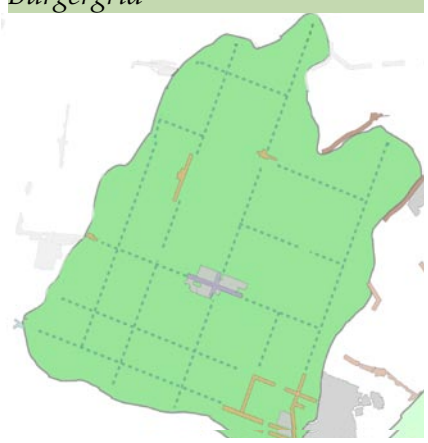
Marken

Werven



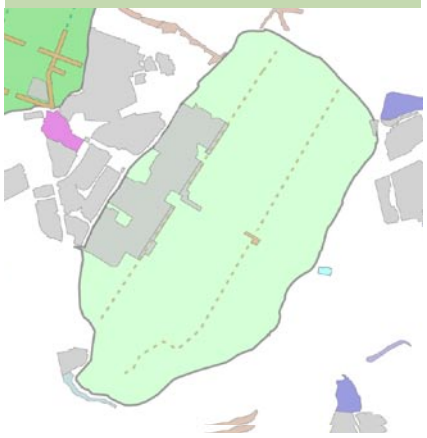
Beemster

Kruispuntdorpen
Boerengrid
Burgergrid



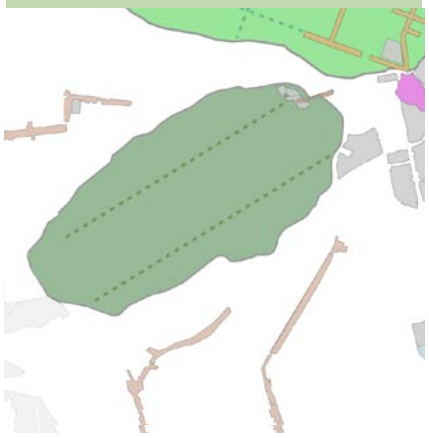
Purmer

Boeren/burgerlinten
Kruispuntdorpen



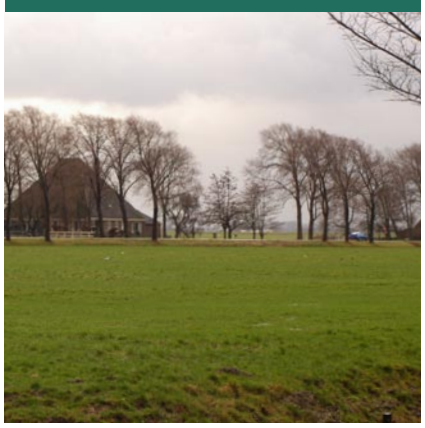
Wormer

Boeren /bedrijfslinten
Dijkdorpen



Werven

Boerengrid



Boeren/burgerlinten

Boeren /bedrijfslinten

Kruispuntdorpen

Kruispuntdorpen

Dijkdorpen

Burgergrid

Korrelmengverhoudingen

Eilandendorpen

	LANDSMEER
Totaal	3828
Generiek	3574
% generiek	93%
ID korrels	252
% id korrels	7%
	LANDSMEER
woonhuis	192
%woonhuis	76%
Stolp	6
%Stolp	2%
Boerderij	5
%Boerderij	2%
Bedrijf	41
%Bedrijf	16%
Bijzonder	5
%Bijzonder	2%
sport en vrije tijd	3
%sport	1%

	DEN ILP
Totaal	312
Generiek	28
% generiek	9%
ID korrels	280
% id korrels	90%
	DEN ILP
woonhuis	236
%woonhuis	84%
Stolp	3
%Stolp	1%
Boerderij	4
%Boerderij	1%
Bedrijf	31
%Bedrijf	11%
Bijzonder	1
%Bijzonder	0%
sport en vrije tijd	5
%sport	2%

	PURMERLAND
Totaal	150
Generiek	0
% generiek	0%
ID korrels	150
% id korrels	100%
	PURMERLAND
woonhuis	121
%woonhuis	81%
Stolp	15
%Stolp	10%
Boerderij	6
%Boerderij	4%
Bedrijf	7
%Bedrijf	5%
Bijzonder	0
%Bijzonder	0%
sport en vrije tijd	1
%sport	1%

	OOSTZAAN
Totaal	3631
Generiek	3292
% generiek	91%
ID korrels	339
% id korrels	9%
	OOSTZAAN
woonhuis	277
%woonhuis	82%
Stolp	4
%Stolp	1%
Boerderij	12
%Boerderij	4%
Bedrijf	44
%Bedrijf	13%
Bijzonder	1
%Bijzonder	0%
sport en vrije tijd	1
%sport	0%

Plasjesdorpen

	BROEK IN WATERLAND
Totaal	752
Generiek	430
% generiek	57%
ID korrels	287
% id korrels	38%
	BROEK IN WATERLAND
woonhuis	240
%woonhuis	84%
Stolp	16
%Stolp	6%
Boerderij	12
%Boerderij	4%
Bedrijf	10
%Bedrijf	3%
Bijzonder	4
%Bijzonder	1%
sport en vrije tijd	5
%sport	2%

	ZUIDERWOUDE
Totaal	72
Generiek	0
% generiek	0%
ID korrels	72
% id korrels	100%
	ZUIDERWOUDE
woonhuis	60
%woonhuis	83%
Stolp	9
%Stolp	13%
Boerderij	3
%Boerderij	4%
Bedrijf	0
%Bedrijf	0%
Bijzonder	0
%Bijzonder	0%
sport en vrije tijd	0
%sport	0%

	UITDAM
Totaal	47
Generiek	0
% generiek	0%
ID korrels	47
% id korrels	100%
	UITDAM
woonhuis	43
%woonhuis	91%
Stolp	2
%Stolp	#DIV/0!
Boerderij	2
%Boerderij	#DIV/0!
Bedrijf	0
%Bedrijf	#DIV/0!
Bijzonder	0
%Bijzonder	#DIV/0!
sport en vrije tijd	0
%sport	#DIV/0!

	OVERLEEK
Totaal	46
Generiek	0
% generiek	0%
ID korrels	46
% id korrels	100%
	OVERLEEK
woonhuis	24
%woonhuis	52%
Stolp	12
%Stolp	26%
Boerderij	9
%Boerderij	20%
Bedrijf	0
%Bedrijf	0%
Bijzonder	0
%Bijzonder	0%
sport en vrije tijd	0
%sport	0%

Slotenlanddorpen

	MIDDELIE
Totaal	98
Generiek	0
% generiek	0%
ID korrels	98
% id korrels	100%
	MIDDELIE
woonhuis	51
%woonhuis	52%
Stolp	35
%Stolp	36%
Boerderij	8
%Boerderij	8%
Bedrijf	2
%Bedrijf	2%
Bijzonder	1
%Bijzonder	1%
sport en vrije tijd	1
%sport	1%

	HOBREDE
Totaal	59
Generiek	0
% generiek	0%
ID korrels	59
% id korrels	100%
	HOBREDE
woonhuis	47
%woonhuis	80%
Stolp	6
%Stolp	10%
Boerderij	5
%Boerderij	8%
Bedrijf	1
%Bedrijf	2%
Bijzonder	0
%Bijzonder	0%
sport en vrije tijd	0
%sport	0%

	OOSTHUIZEN - OOST
Totaal	56
Generiek	0
% generiek	0%
ID korrels	56
% id korrels	100%
	OOSTHUIZEN - OOST
Woonhuis	35
% Woonhuis	63%
Stolp	11
% Stolp	20%
Boerderij	6
% Boerderij	11%
Bedrijf	3
% Bedrijf	5%
Bijzonder	1
% Bijzonder	2%
sport en vrije tijd	0
% Sport	0%

	WARDER
Totaal	215
Generiek	0
% generiek	0%
ID korrels	215
% id korrels	100%
	WARDER
woonhuis	168
%woonhuis	78%
Stolp	31
%Stolp	14%
Boerderij	11
%Boerderij	5%
Bedrijf	4
%Bedrijf	2%
Bijzonder	0
%Bijzonder	0%
sport en vrije tijd	1
%sport	0%

Dijkdorpen

	ILPENDAM
Totaal	778
Generiek	602
% generiek	86%
ID korrels	176
% id korrels	14%
	ILPENDAM
Woonhuis	150
% Woonhuis	85%
Stolp	9
% Stolp	5%
Boerderij	3
% Boerderij	2%
Bedrijf	11
% Bedrijf	6%
Bijzonder	1
% Bijzonder	1%
sport en vrije tijd	2
% Sport	1%

	OOSTHUIZEN
Totaal	1286
Generiek	1109
% generiek	86%
ID korrels	177
% id korrels	14%
	OOSTHUIZEN
Woonhuis	153
% Woonhuis	86%
Stolp	9
% Stolp	5%
Boerderij	0
% Boerderij	0%
Bedrijf	4
% Bedrijf	2%
Bijzonder	7
% Bijzonder	4%
sport en vrije tijd	4
% Sport	2%

	BEETS
Totaal	214
Generiek	92
% generiek	43%
ID korrels	119
% id korrels	56%
	BEETS
Woonhuis	88
% Woonhuis	74%
Stolp	22
% Stolp	18%
Boerderij	5
% Boerderij	4%
Bedrijf	2
% Bedrijf	2%
Bijzonder	2
% Bijzonder	2%
sport en vrije tijd	0
% Sport	0%

	OOST - KNOLLENDAM
Totaal	202
Generiek	82
% generiek	41%
ID korrels	120
% id korrels	59%
	OOST - KNOLLENDAM
Woonhuis	111
% Woonhuis	93%
Stolp	3
% Stolp	3%
Boerderij	1
% Boerderij	1%
Bedrijf	2
% Bedrijf	2%
Bijzonder	0
% Bijzonder	0%
sport en vrije tijd	3
% Sport	3%

Kruispuntdorpen

	MIDDENBEEMSTER
Totaal	1910
Generiek	1739
% generiek	91%
ID korrels	174
% id korrels	9%
	MIDDENBEEMSTER
Woonhuis	110
% Woonhuis	63%
Stolp	6
% Stolp	3%
Boerderij	1
% Boerderij	1%
Bedrijf	30
% Bedrijf	17%
Bijzonder	21
% Bijzonder	12%
sport en vrije tijd	6
% Sport	3%

	NOORDBEEMSTER
Totaal	38
Generiek	0
% generiek	0%
ID korrels	38
% id korrels	100%
	NOORDBEEMSTER
Woonhuis	30
% Woonhuis	79%
Stolp	4
% Stolp	11%
Boerderij	1
% Boerderij	3%
Bedrijf	3
% Bedrijf	8%
Bijzonder	0
% Bijzonder	0%
sport en vrije tijd	0
% Sport	0%

	WESTBEEMSTER
Totaal	92
Generiek	25
% generiek	27%
ID korrels	67
% id korrels	73%
	WESTBEEMSTER
Woonhuis	46
% Woonhuis	69%
Stolp	13
% Stolp	19%
Boerderij	1
% Boerderij	1%
Bedrijf	2
% Bedrijf	3%
Bijzonder	4
% Bijzonder	6%
sport en vrije tijd	1
% Sport	1%

	PURMERBUURT
Totaal	23
Generiek	0
% generiek	0%
ID korrels	23
% id korrels	100%
	PURMERBUURT
Woonhuis	20
% Woonhuis	87%
Stolp	0
% Stolp	0%
Boerderij	0
% Boerderij	0%
Bedrijf	2
% Bedrijf	9%
Bijzonder	1
% Bijzonder	4%
sport en vrije tijd	0
% Sport	0%

	DE HAAL
Totaal	130
Generiek	0
% generiek	0%
ID korrels	130
% id korrels	100%

	DE HAAL
woonhuis	89
%woonhuis	68%
Stolp	12
%Stolp	9%
Boerderij	10
%Boerderij	8%
Bedrijf	11
%Bedrijf	8%
Bijzonder	6
%Bijzonder	5%
sport en vrije tijd	2
%sport	2%

	DE HAAL
Totaal	130
Generiek	0
% generiek	0%
ID korrels	130
% id korrels	100%

	DE HAAL
woonhuis	89
%woonhuis	68%
Stolp	12
%Stolp	9%
Boerderij	10
%Boerderij	8%
Bedrijf	11
%Bedrijf	8%
Bijzonder	6
%Bijzonder	5%
sport en vrije tijd	2
%sport	2%

	JISP
Totaal	310
Generiek	90
% generiek	29%
ID korrels	220
% id korrels	71%

	JISP
woonhuis	178
% woonhuis	81%
Stolp	24
% Stolp	11%
Boerderij	6
% Boerderij	3%
Bedrijf	6
% Bedrijf	3%
Bijzonder	7
% Bijzonder	3%
sport en vrije tijd	2
% sport	1%

	WORMER
Totaal	5212
Generiek	4946
% generiek	95%
ID korrels	266
% id korrels	5%

	WORMER
woonhuis	233
%woonhuis	88%
Stolp	15
%Stolp	6%
Boerderij	4
%Boerderij	2%
Bedrijf	5
%Bedrijf	2%
Bijzonder	3
%Bijzonder	1%
sport en vrije tijd	3
%sport	1%

Boerengrid

	BEEMSTERLINTEN
Totaal	376
Generiek	0
% generiek	0%
ID korrels	376
% id korrels	100%

	BEEMSTERLINTEN
Woonhuis	176
% Woonhuis	47%
Stolp	158
% Stolp	42%
Boerderij	32
% Boerderij	9%
Bedrijf	14
% Bedrijf	4%
Bijzonder	2
% Bijzonder	1%
sport en vrije tijd	0
% Sport	0%

Boeren/burgerlinten

	PURMER - BOERENLINT
Totaal	79
Generiek	0
% generiek	0%
ID korrels	79
% id korrels	100%

	PURMER - BOERENLINT
Woonhuis	28
% Woonhuis	35%
Stolp	32
% Stolp	41%
Boerderij	23
% Boerderij	29%
Bedrijf	0
% Bedrijf	0%
Bijzonder	0
% Bijzonder	0%
sport en vrije tijd	0
% Sport	0%

	PURMER - BURGERLINT
Totaal	85
Generiek	0
% generiek	0%
ID korrels	85
% id korrels	100%

	PURMER - BURGERLINT
Woonhuis	38
% Woonhuis	45%
Stolp	32
% Stolp	38%
Boerderij	4
% Boerderij	5%
Bedrijf	8
% Bedrijf	9%
Bijzonder	0
% Bijzonder	0%
sport en vrije tijd	3
% Sport	4%

	NECK
Totaal	348
Generiek	217
% generiek	62%
ID korrels	131
% id korrels	38%

	NECK
Woonhuis	50
% Woonhuis	38%
Stolp	1
% Stolp	1%
Boerderij	1
% Boerderij	1%
Bedrijf	7
% Bedrijf	5%
Bijzonder	1
% Bijzonder	1%
sport en vrije tijd	3
% Sport	2%

	KWADIJK
Totaal	287
Generiek	92
% generiek	32%
ID korrels	195
% id korrels	68%

	KWADIJK
woonhuis	154
% woonhuis	79%
Stolp	20
% Stolp	10%
Boerderij	10
% Boerderij	
Bedrijf	5
% Bedrijf	3%
Bijzonder	5
% Bijzonder	3%
sport en vrije tijd	1
% sport	1%

Boeren/bedrijfslinten

	BOERENBEDRIJFSLINTEN
Totaal	165
Generiek	0
% generiek	0%
ID korrels	165
% id korrels	100%

	BOERENBEDRIJFSLINTEN
Woonhuis	62
% Woonhuis	38%
Stolp	58
% Stolp	35%
Boerderij	29
% Boerderij	18%
Bedrijf	10
% Bedrijf	6%
Bijzonder	1
% Bijzonder	1%
sport en vrije tijd	5
% Sport	3%

	ANNA CATHARINA
Totaal	18
Generiek	0
% generiek	0%
ID korrels	18
% id korrels	100%

	ANNA CATHARINA
Woonhuis	14
% Woonhuis	78%
Stolp	3
% Stolp	17%
Boerderij	1
% Boerderij	6%
Bedrijf	0
% Bedrijf	0%
Bijzonder	0
% Bijzonder	0%
sport en vrije tijd	0
% Sport	0%

Werven

	MARKEN
Totaal	855
Generiek	365
% generiek	43%
ID korrels	490
% id korrels	57%

	MARKEN
woonhuis	477
%woonhuis	97%
Stolp	0
%Stolp	0%
Boerderij	5
%Boerderij	1%
Bedrijf	8
%Bedrijf	2%
Bijzonder	0
%Bijzonder	0%
sport en vrije tijd	0
%sport	0%

Deel 2.1
Dorpsstructuren

Als de korrels langs een drager een aaneengesloten bebouwing vormen met een naam, spreken we van een dorpsstructuur. Veel dorpsstructuren hebben ook nog een kern met voorzieningen zoals een kerk, winkels of een school. Dit zijn echte dorpen.
De dorpsstructuren binnen een familie vertonen een grote overeenkomst in verschijningsvorm. Ze liggen op een gelijke wijze in het landschap en hebben een vergelijkbare dorpsopbouw. Vaak zijn er ook typische bouwstijlen te herkennen. Iedere dorpsstructuur binnen de familie heeft wel weer een eigen samenstelling en ritmiek van korrels, en soms ook een specifieke structuurdrager. Voor de ontwikkeling van de dorpen spelen zowel de familiekenmerken als de unieke eigen kenmerken een grote rol.

Familie van Eilandendorpen

- Landsmeer
- Den Ilp
- Purmerland
- Oostzaan
- De Haal en De Heul
- Jisp
- Wormer
- Watergang

Familie van Plasjesdorpen

- Broek in Waterland
- Zuiderwoude
- Overleek
- Uitdam

Familie van Slotenlanddorpen

- Middelie
- Hobrede
- Kwadijk (zie dijkdorpen)
- Oosthuizen (oostelijk deel) Etersheim
- Klem (nieuw)
- IJe (nieuw)

Familie van Dijkdorpen

- Ilpendam
- Beets
- Oosthuizen (westelijk deel)
- Neck
- Kwadijk
- Oostknollendam

Familie van Kruispuntdorpen

- Middenbeemster
- Noordbeemster
- Westbeemster
- Oostbeemster (nieuw)
- Purmerbuurt
- Anna Catharina

Familie van Burgergrid

- Zuidoostbeemster

Familie van Werven

- Kerkbuurt, Havenbuurt, Moeniswerf, Kets, Wittewerf, Grotewerf, Rozenwerf. Kraaienwerf, Kruiswerf, Monnikenwerf, Bennewerf... (nieuw)

EILANDENDORPEN

Profiel

In het Eilandenrijk zijn de dorpen lange bebouwingslinten op een hogere rug in het landschap. Elk dorpslint bestaat uit een ketting van eilanden aaneengeregen door de weg. In feite kent het gebied drie linten, die bestaan uit aan elkaar gegroeide dorpen: Landsmeer - Den Ilp - Purmerland / Jisp - Wormer / Oostzaan - De Haal en De Heul. Deze linten beslaan de totale lengte van het Eilandenrijk. Vanaf Amsterdam en Zaanstad is er een verloop van heel dichtbebouwd en druk naar minder dichtbebouwd en rustiger.
De dichtst bebouwde linten zijn behoorlijk vol en de wegen zijn druk (vrachtverkeer). De huizen staan direct aan de weg, dicht opeen, met hun achterkant naar het landschap. Op de achtererven liggen veel bedrijven. Er is geen open ruimte meer en het zicht op het omringende landschap is verdwenen. Deze delen vragen om een 'openingsstrategie'. De eilanden achter de bebouwing zijn vaak nog leeg. Hier kunnen nieuwe ontwikkelingen de relatie tussen dorp en landschap herstellen.
In de minder dichtbebouwde linten is hier en daar nog zicht op het landschap. De spaarzame onbebouwde kavels aan het hoofdlint moeten worden gekoesterd. Daarom geldt ook hier de strategie van bouwen achterop de al bebouwde eilanden.

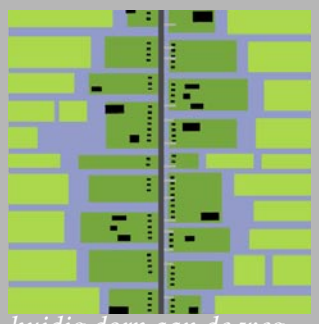
Strategie
achterop

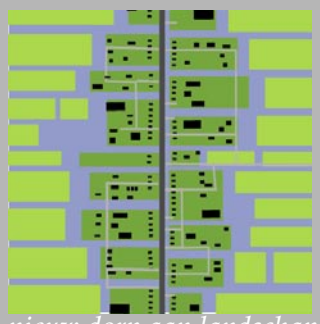
De dorpen krijgen een 'tweede rang' achterop de al bebouwde eilanden, evenwijdig aan het hoofdlint.

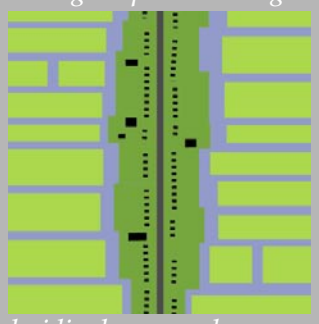
De tweede rang vormt de 'eerste rang' naar het landschap.

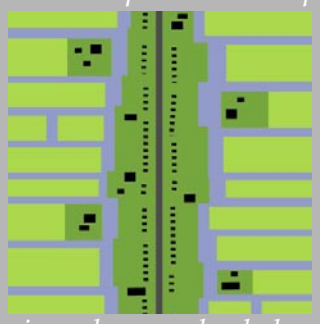
De nieuwe bebouwing achterop ligt aan een secundaire weg evenwijdig aan het hoofdlint.

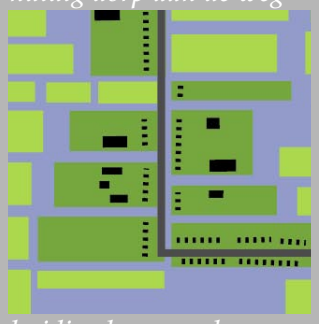
De secundaire weg is een alternatief (wandel-/fiets)pad voor de drukke dorpsweg.

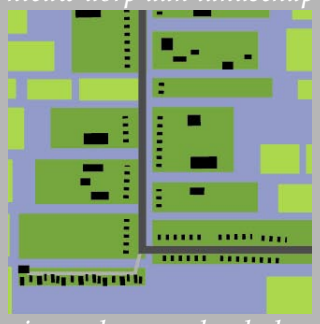

huidig dorp aan de weg


nieuw dorp aan landschap

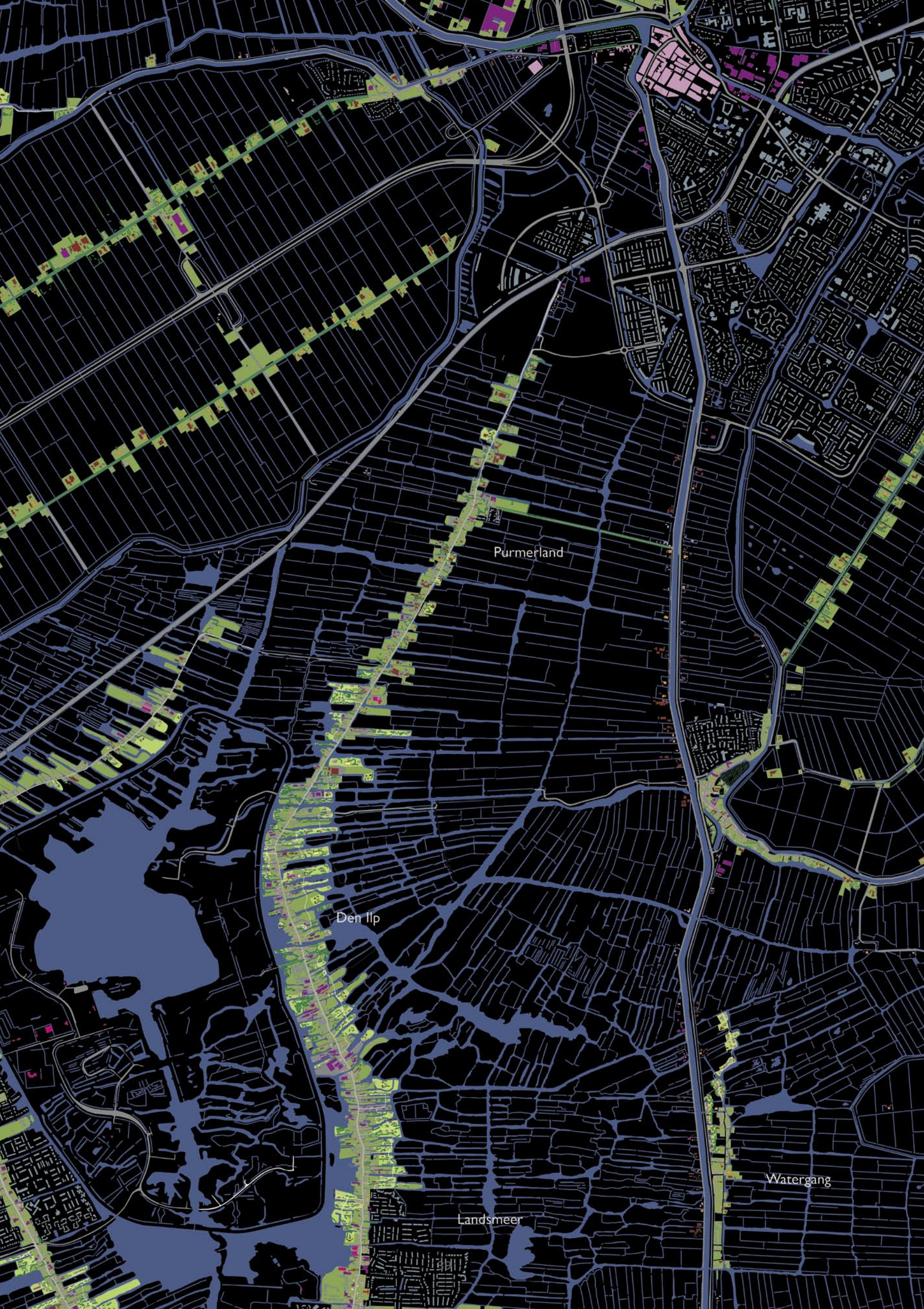

huidig dorp aan de weg


nieuw dorp aan landschap

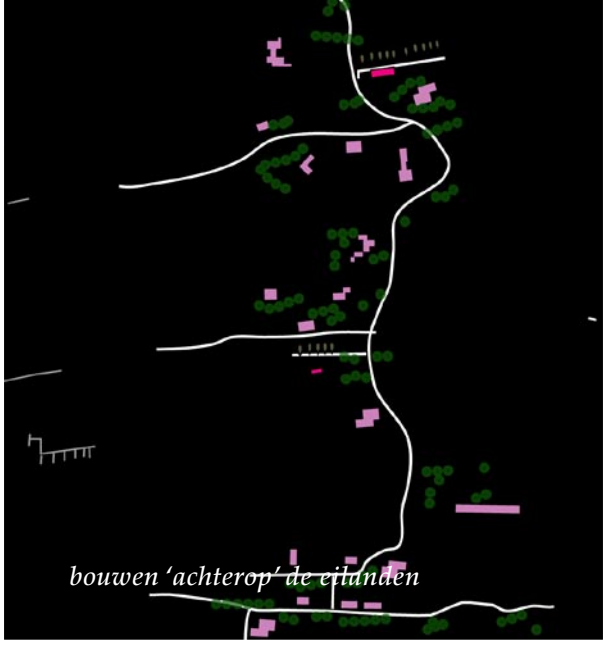

huidige kop aan de weg


nieuwe kop aan landschap

Jisp
Wormer
De Heul
Oostzaan


Purmerland
Den Ilp
Landsmeer
Watergang

nieuwe situatie (lichtgroen)



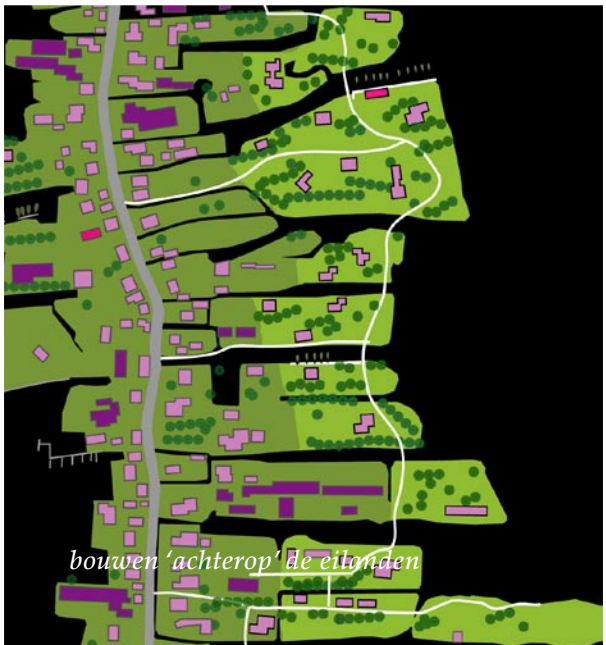
bouwen 'achterop' de eilanden

huizen staan schouder aan schouder, gericht naar de weg

bouwen op ongebruikte achterkanten

verspreide bebouwing op 'landelijke voet'

randen van de eilanden zijn openbaar, de eilanden worden verbonden door een pad



bouwen 'achterop' de eilanden

Landsmeer

Landsmeer is het dichtst bebouwde lint van het eilandenrijk. De bebouwing bestaat voornamelijk uit woonhuizen, bedrijfspanden en winkelpanden met uiteenlopende bouwstijlen. De panden staan voorop de eilanden, schouder aan schouder, direct aan de weg. Achterop zijn de eilanden nog overwegend leeg, slechts hier en daar staat een oud bedrijfspand.
Elke achterkant van een bebouwd eiland is een mogelijke bouwlocatie. Door alleen achterop deze eilanden te bouwen, legt de nieuwbouw geen beslag op het landschap. De nieuwe bebouwing is gespreid en heeft een grote groene voet. Zo ontstaat achter het lint een landelijke bebouwingszone die het dorp weer 'lucht' geeft. De bebouwing kan bestaan uit vrijstaande huizen, maar ook uit grotere volumes waarin woningen zijn gebundeld. Er kunnen oudereneilanden, sociale-huureilanden, woongroepeilanden, 'gated communities' en villa-eilanden worden ontwikkeld.
De bebouwing sluit in typologie aan bij de bebouwing van het hoofdlint maar richt zich naar het landschap. Vanuit het landschap gezien vormt de bebouwing het nieuwe dorpsgezicht. De relatie dorp – landschap krijgt op deze manier in Landsmeer een nieuwe betekenis.
De eilandranden blijven openbaar toegankelijk. De eilanden worden met elkaar verbonden door een wandel-/fietspad. Het pad is niet alleen een aantrekkelijke route maar ook een alternatief voor het fietspad in het drukke lint. Langs de route liggen openbare plekken die samen een langgerekte openbare ruimte vormen.

Criteria

Algemeen
- een landschappelijke bebouwingszone

Locatie
- achterop bebouwde eilanden
- onbebouwde eilanden blijven onbebouwd

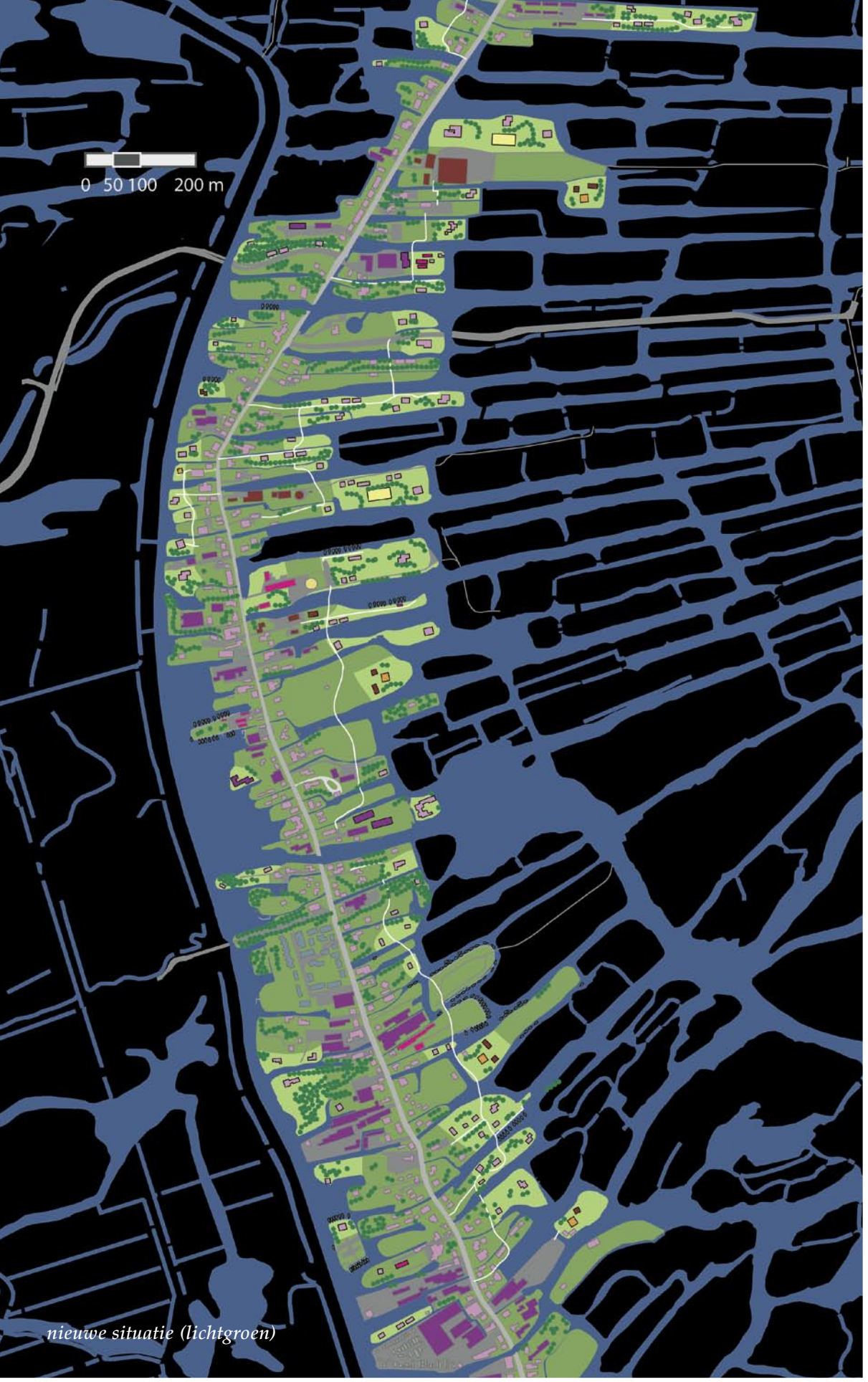
Structuur
- bebouwing is gericht naar het landschap
- de randen van de eilanden blijven openbaar

Korreltype
- vrijstaande burgerhuizen
- verzamelerven met meer woningtypologieën in verschillende volumes rond een groot groen erf
- geen hoogbouw, maar aansluiten bij bestaande typologieën
- bebouwing heeft grote groene voet

Korrelsamenspel
- bebouwing is gespreid van opzet, er blijft veel ruimte landelijk

Architectuur
- architectuurstijl en materiaalgebruik sluiten aan bij het bestaande dorp

Ontsluiting
- een wandel-/fietspad verbindt de eilanden met elkaar



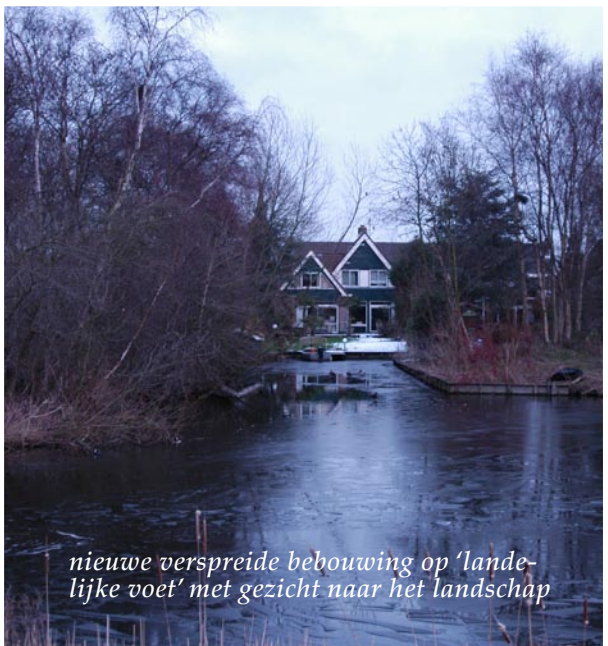
nieuwe situatie (lichtgroen)

nieuwe gespreide bebouwing met nieuw pad

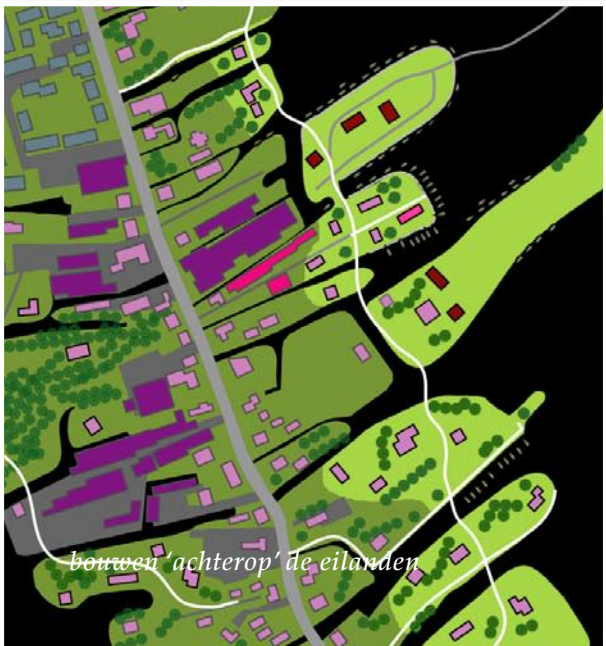
bouwstijlen varieren van traditioneel tot modern

bouwen op verrommelde achterkanten van reeds bebouwde eilanden ...

randen van de eilanden zijn openbaar en worden verbonden door een pad



nieuwe verspreide bebouwing op 'landelijke voet' met gezicht naar het landschap



bouwen 'achterop' de eilanden

Den Ilp

Landsmeer loopt naadloos over in Den Ilp, alleen zijn in Den Ilp de kavels iets groter en de watergangen tussen de eilanden ruimer. De huizen staan direct aan de weg, met hun rug naar het landschap, en verschillen van elkaar in type, grootte en bouwstijl. Achterop de eilanden liggen kleine bedrijfsterreinen, maar aan de oostzijde van het lint zijn ook enkele eilanden onbebouwd. Juist die lege eilanden geven het dorp een landelijk karakter, waarmee Den Ilp zich onderscheidt van Landsmeer.
Bouwen op de onbebouwde eilanden binnen het lint is geen optie, dat zou de landelijkheid van Den Ilp teniet doen. Mogelijke bouwlocaties zijn de eilanden achter de bebouwde kavels in het lint. De oude bedrijfsgebouwen kunnen worden gesaneerd, de eilanden omgevormd tot een transparante landelijke bebouwingszone. Den Ilp krijgt zo een mooie achterkant die aansluit op die van Landsmeer.
De bebouwing is gespreid en sluit aan bij de typologie van de bebouwing in het lint, met eenzelfde variatie. De woningen zijn grondgebonden, met een tuin en een gedeelde landelijke voet. Kleine woningen kunnen worden samengevoegd in grotere volumes. De eilanden kunnen een thematische invulling krijgen: een oudereneiland, een zorgeiland, een gezinseiland, een landgoedeiland. De bebouwing oriënteert zich op het landschap en zorgt vanuit het landschap gezien voor het nieuwe dorpsgezicht van Den Ilp.
De eilandranden blijven openbaar toegankelijk. Een wandel-/fietspad parallel aan het lint verbindt de eilanden met elkaar. Dit pad is een aantrekkelijke route voor fietsers en wandelaars en tegelijkertijd een alternatief voor het fietspad in het drukke lint.
Het pad sluit aan op het wandel-/fietspad van Landsmeer en vormt samen met de watergangen, bruggetjes en kleine weiden een charmante landelijke dorpsruimte.

Criteria

Algemeen
- transparante landelijke bebouwingzone

Locatie
- achterop bebouwde eilanden
- onbebouwde eilanden blijven onbebouwd

Structuur
- bebouwing is gericht naar het landschap
- de randen van de eilanden blijven openbaar

Korreltype
- alleen grondgebonden woningen
- vrijstaande huizen
- verzamelerven met meer woningtypologieën in verschillende volumes rond een groot groen erf

Korrelsamenspel
- bebouwing is gespreid van opzet, er blijft veel ruimte landelijk
- huizen met tuin op een gedeelde landelijke groene voet

Architectuur
- architectuurstijl sluit aan bij de architectuurstijl uit het lint

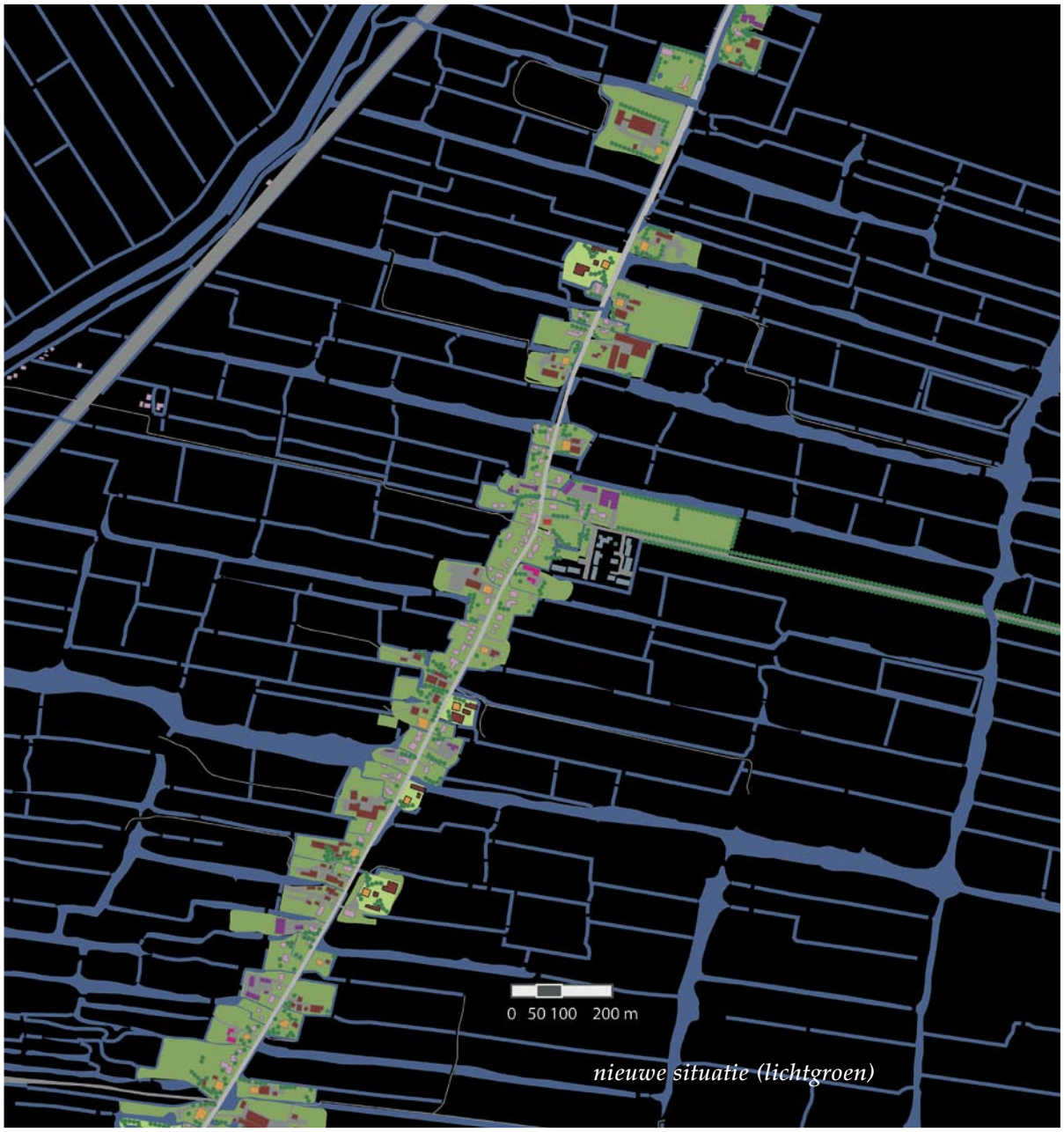
Ontsluiting
- een wandel-/fietspad verbindt de eilanden met elkaar

nieuwe erven aan lint

grote oude boerderijkorrel met open weiden en boomgaard,

geclusterd bouwen op erf

landelijk lint met veel boerenkorrels en onbebouwde eilanden

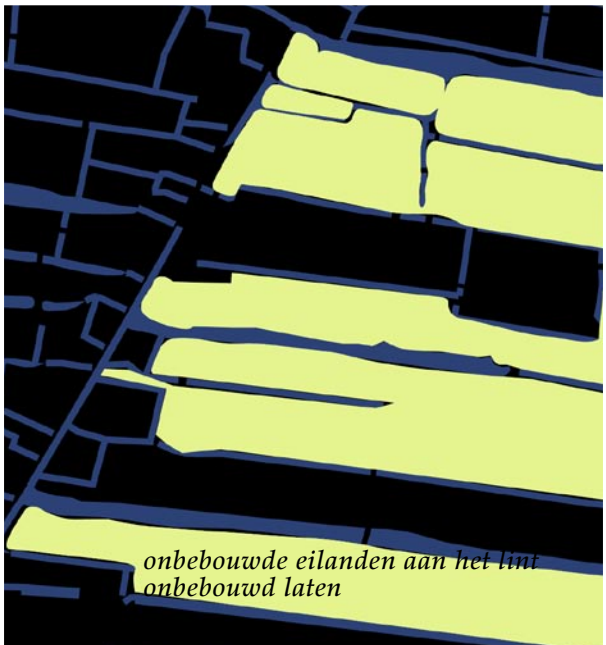


nieuwe situatie (lichtgroen)

villawijk?

vier luxe villa's voor één oude boerderij, maar wel onder één kap

nieuwe landhuiskorrel met rietgedekte villa en paardenstal



onbebouwde eilanden aan het lint onbebouwd laten

Purmerland

Den Ilp loopt naadloos over in Purmerland, alleen zijn in Purmerland de kavels groter en de watergangen tussen de eilanden ruimer. Rond de kerk staan veel woonhuizen dicht opeen, verderop in het lint staan vooral oude stolpboerderijen, met daartussen onbebouwde eilanden. Purmerland is daar nog echt boerenland.
Maar Purmerland heeft twee gezichten. Het dorp is aantrekkelijk als vestigingsplaats voor welgestelden die mooi landelijk dichtbij Purmerend willen wonen. Er liggen in het lint dan ook veel nieuwe 'landhuiskavels'. De kans bestaat dat steeds meer boerderijen worden vervangen door villa's. Daarmee verliest Purmerland zijn landelijke karakter en wordt het een villawijk van Purmerend.
Daarom is het belangrijk om zuinig te zijn op de nog bestaande boerenerven en een langzaam groeimodel te ontwikkelen. Een klein aantal erven kan worden omgebouwd tot villa's en landhuizen, geconcentreerd in een verzamelerf. Dit is een cluster van huizen rond een erf , omringd met riante tuinen, boomgaarden en (paarden)weiden.

Criteria

Algemeen
- langzaam landelijk groeien

Locatie
- een klein aantal bestaande boerenerven wordt omgebouwd tot verzamelerven
- onbebouwde eilanden blijven onb ebouwd

Structuur
- bebouwing en tuinen zijn gericht naar het landschap, geen schuttingen en dichte hagen

Korreltype
- landelijke woningen met grote groene voet
- verzamelerven met meer woningtypologieën in verschillende volumes rond een groot groen erf

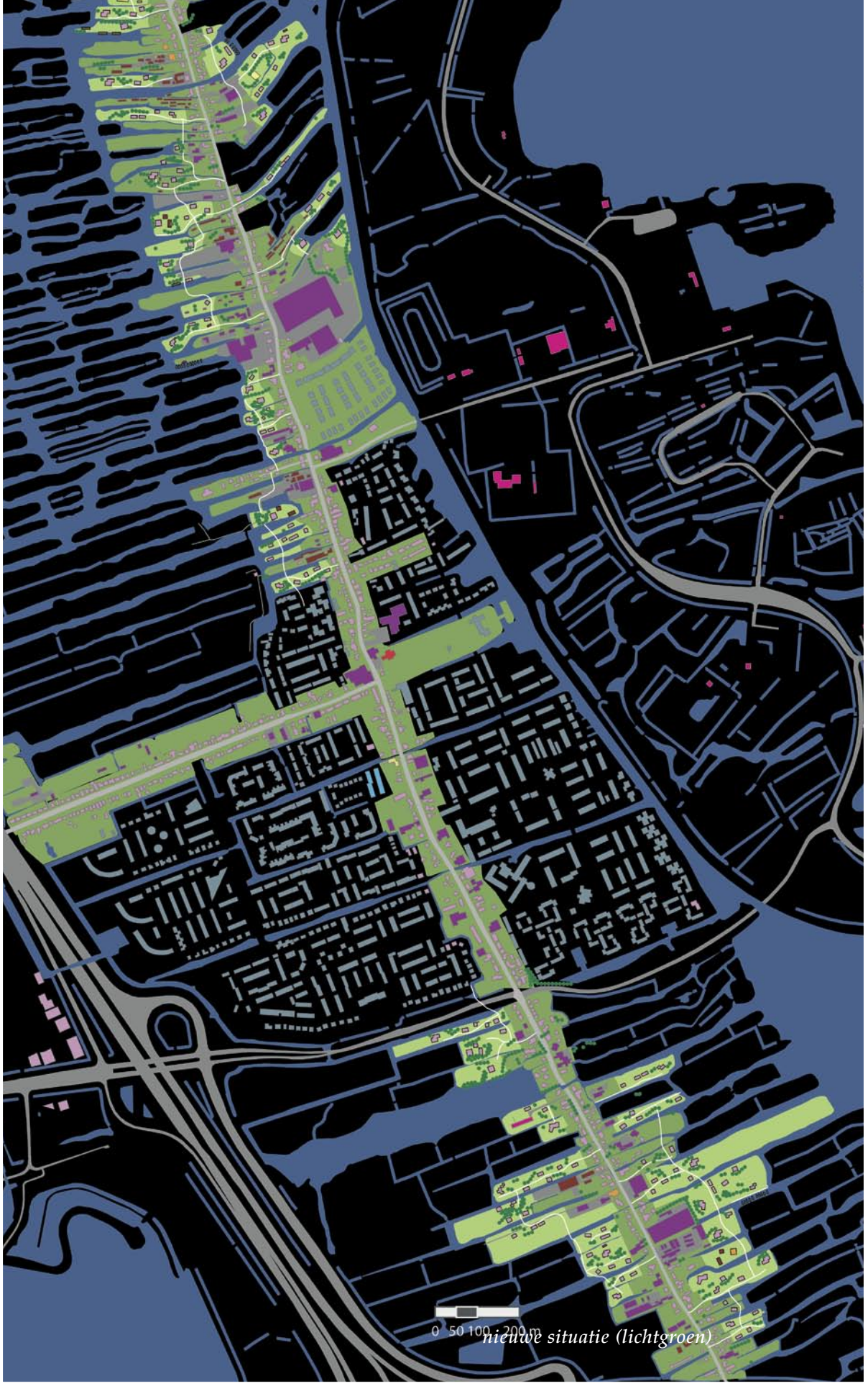
Korrelsamenspel
- buiten het dorpscentrum uitsluitend grote groene korrels en verzamelerven

Architectuur
- landelijke uitstraling

kleine huizen met tuinen

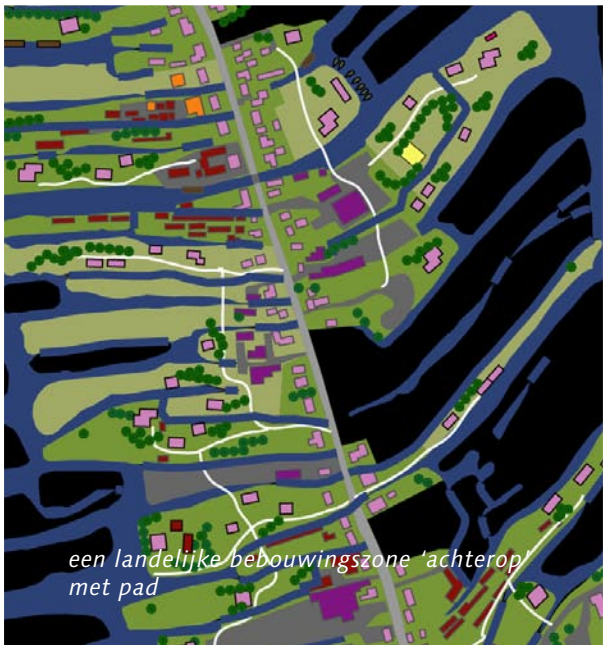
behouden van de laatste open plekken aan het lint

nieuwe bebouwing achterop bebouwde eilanden



nieuwe situatie (lichtgroen)

rommellige achterkanten benutten voor nieuwbouw



een landelijke bebouwingszone 'achterop' met pad

achterop de eilanden woningen gericht naar het landschap

Oostzaan

Het lint van Oostzaan begint eigenlijk al in Amsterdam-Noord, daar staan de kleine dorpshuizen aan de voet van de flats. Toch is Oostzaan nog beleefbaar als een dorps lint. De bebouwing staat direct aan de weg en bestaat uit burgerwoningen, afgewisseld met grote bedrijfsgebouwen en schuren. In het centrum, rond de kerk, staan enkele statige huizen die het dorp enige allure geven. Het lint is vol en druk, de bedrijven brengen veel verkeer mee. Enkele open kavels brengen wat lucht in het lint. Op de eilanden direct achter het lint liggen hier en daar oude bedrijfsterreinen, maar veel eilanden zijn ongebruikt.
Het lint verder verdichten is geen optie, daarmee zou de laatste openheid naar het landschap verdwijnen. Maar elke achterkant van een bebouwd eiland is een mogelijke bouwlocatie. De nieuwe bebouwing is gespreid en heeft een grote groene voet. Achter het lint ontstaat zo een transparante bebouwingszone als landelijk alternatief voor het dichtbebouwde lint.
De bebouwing is gevarieerd in typologie, volume en architectuur. Vrijstaande huizen worden afgewisseld met verzamelerven: een cluster van huizen rond een erf. Er kunnen 'doelgroep'-erven worden ingericht, zoals ouderenerven, sociale-huurerven en woongroeperven. De bebouwing richt zich naar het landschap en vormt vanuit het landschap gezien een nieuw dorpsgezicht.
De eilanden worden ontsloten door een informele weg vanaf het hoofdlint, en met elkaar verbonden door een wandel-/fietspad. Het pad is een landelijke route als alternatief voor het fietspad in het drukke hoofdlint. De randen van de eilanden blijven openbaar toegankelijk.

Criteria

Algemeen
- landelijke, transparante bebouwingszone

Locatie
- achterop bebouwde eilanden

Structuur
- bebouwing is gericht naar het landschap
- de randen van de eilanden blijven openbaar

Korreltype
- vrijstaande woningen met tuinen op een gezamenlijke landelijke voet
- verzamelerven met meer woningtypologieën in verschillende volumes rond een groot groen erf
- uitsluitend laagbouw

Korrelsamenspel
- bebouwing is gespreid van opzet, er blijft veel ruimte landelijk

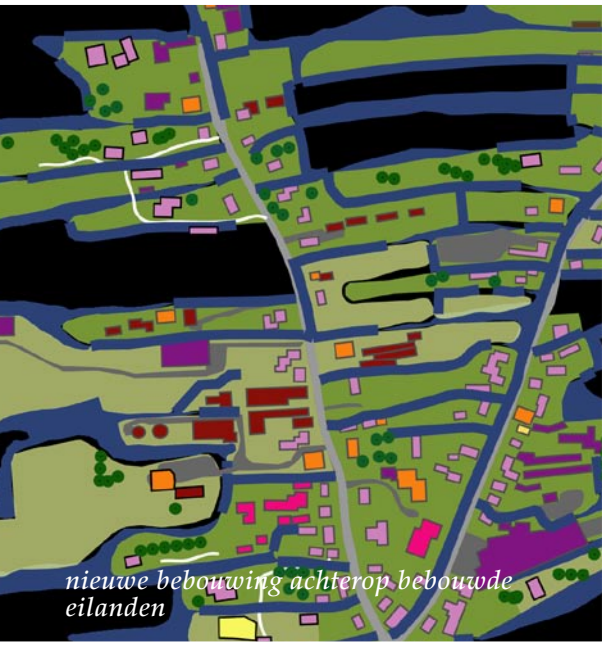
Architectuur
- gebouwen binnen het erf vormen een ensemble

Ontsluiting
- informele weg vanaf de hoofdweg
- een wandel-/fietspad verbindt de eilanden met elkaar

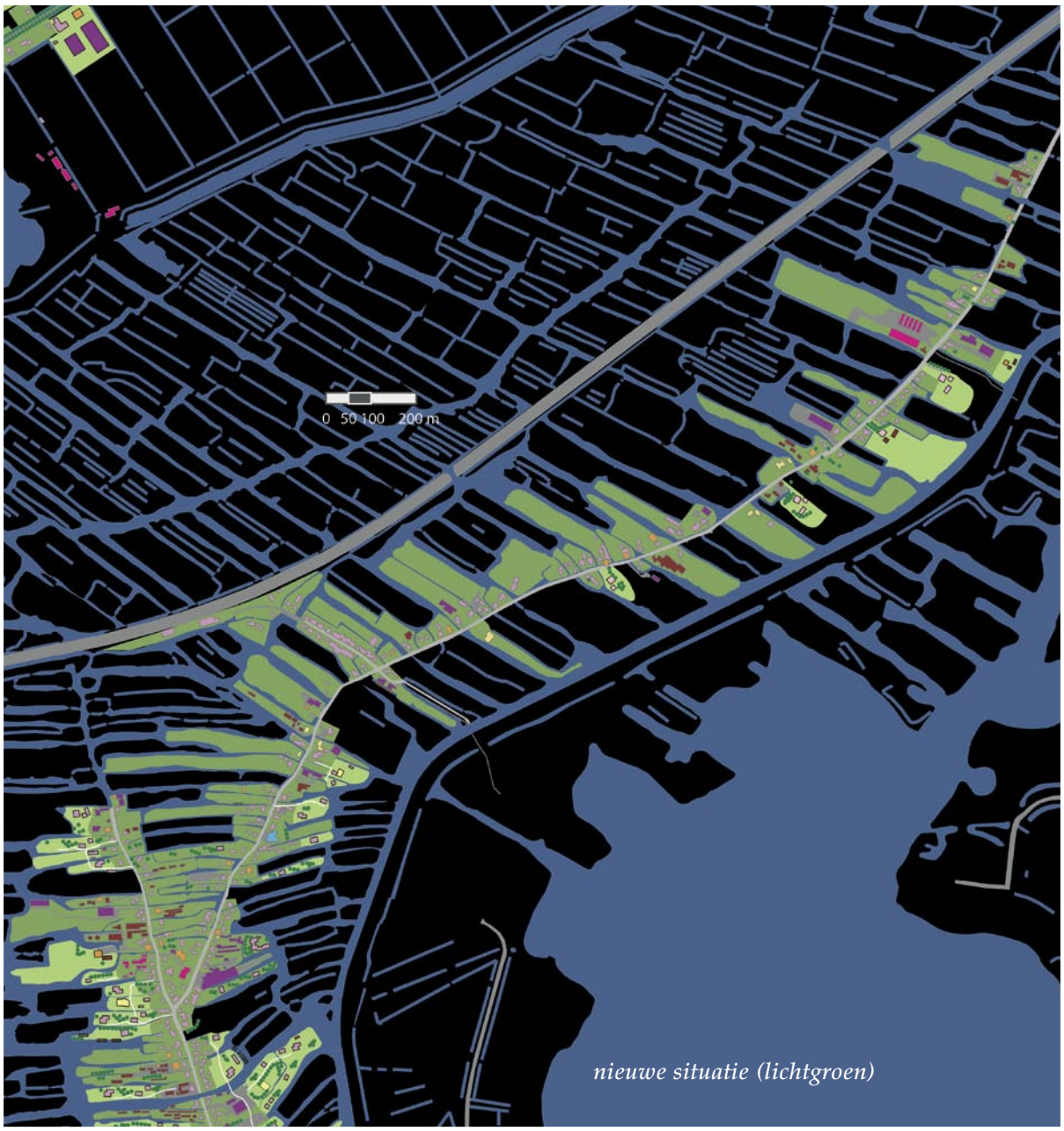
De Heul, dichtbebouwd maar groen

nieuwe bebouwing achterop bebouwde kavel in traditionele bouwstijl

een landelijke bebouwingszone 'achterop' met pad



nieuwe bebouwing achterop bebouwde eilanden



nieuwe situatie (lichtgroen)

De Haal, rustig, landelijk en groen.

een langzame ontwikkeling

nieuw landhuis in landelijke bouwstijl

bij nieuwbouw openheid behouden

De Haal en De Heul

Het lint van Oostzaan splitst zich in het noorden in De Haal en De Heul

De Haal is misschien wel het meest landelijke en rustige dorp in het eilandenrijk. Er is weinig verkeer en er zijn grote stukken met onbebouwde kavels. De Haal is een aantrekkelijke vestigingsplaats voor welgestelde mensen die landelijk maar toch vlakbij Purmerend willen wonen. In het dorp is al een aantal grote moderne landhuizen gebouwd. Ze geven het boerendorp een bijzondere allure.
De rust en vooral de ruimte zijn de grootste kwaliteit van De Haal. Daarom moet in het dorp langzaam verder worden gebouwd, hooguit een paar korrels per jaar. De bebouwing is landelijk, met een grote groene voet. Vrijstaande huizen worden afgewisseld met volumes die een ensemble vormen.

Criteria

Algemeen
- langzaam verder bouwen aan de rijke landelijke sfeer

Locatie
- aan het lint met behoud van openheid

Structuur
- bebouwing richt zich naar het landschap

Korreltype
- vrijstaande huizen met veel groen
- verzamelerven met meer woningtypologieën in verschillende volumes rond een groot groen erf met veel bomen

Korrelsamenspel
- nieuwe korrels liggen achter bestaande korrels

Architectuur
- uitsluitend landelijke bouwstijlen

De Heul is een korte poot die behoorlijk dichtbebouwd is. Omdat het dorp doodloopt, is het er toch erg rustig. Er staan goed onderhouden boerderijen en traditionele huizen met grote tuinen, maar ook een paar minder mooie oude bedrijven en vervallen schuren. Hier en daar zijn er tussen de bebouwing ruime doorzichten naar het achterland.
De Heul is een klein dorp. Met veel nieuwbouw zou het inwonersaantal zich al snel verdubbelen. Daarom moet het dorp langzaam verder groeien, hooguit een paar korrels per jaar. De onbebouwde kavels zijn belangrijk voor de landelijke sfeer van het dorp. Verder verdichten is dus geen optie. Achterop de bebouwde kavels is ruimte voor nieuwbouw ter vervanging van oude bedrijven en boerenschuren. Er zijn goede voorbeelden van te zien in de Heul. De nieuwbouw kan worden ontwikkeld in de vorm van een verzamelerf: een cluster van huizen met groene tuinen rond een erf.

Criteria

Algemeen
- langzaam verder bouwen aan de traditionele dorpsopzet

Locatie
- achterop bebouwde eilanden
- onbebouwde eilanden blijven onbebouwd
- transformatie van oude bedrijven en schuren

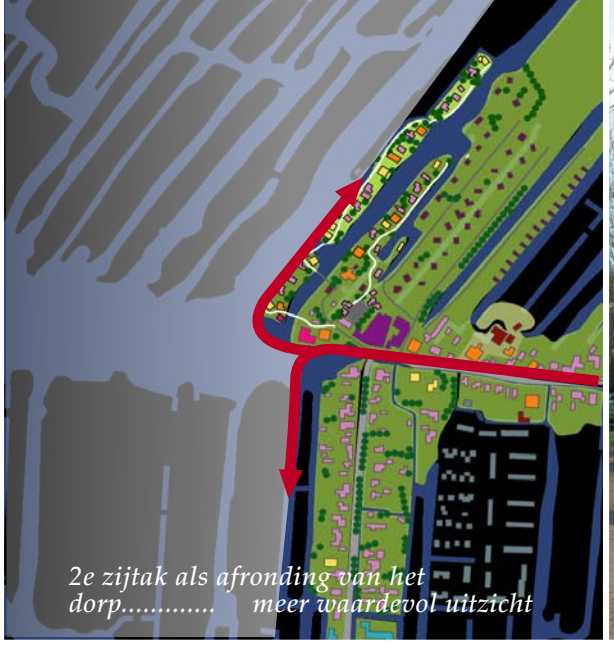
Structuur
- bebouwing richt zich naar het landschap

Korreltype
- verzamelerven met meer woningtypologieën in verschillende volumes rond een groot groen erf met veel bomen

Korrelsamenspel
- nieuwe korrels liggen half verscholen achter bestaande korrels

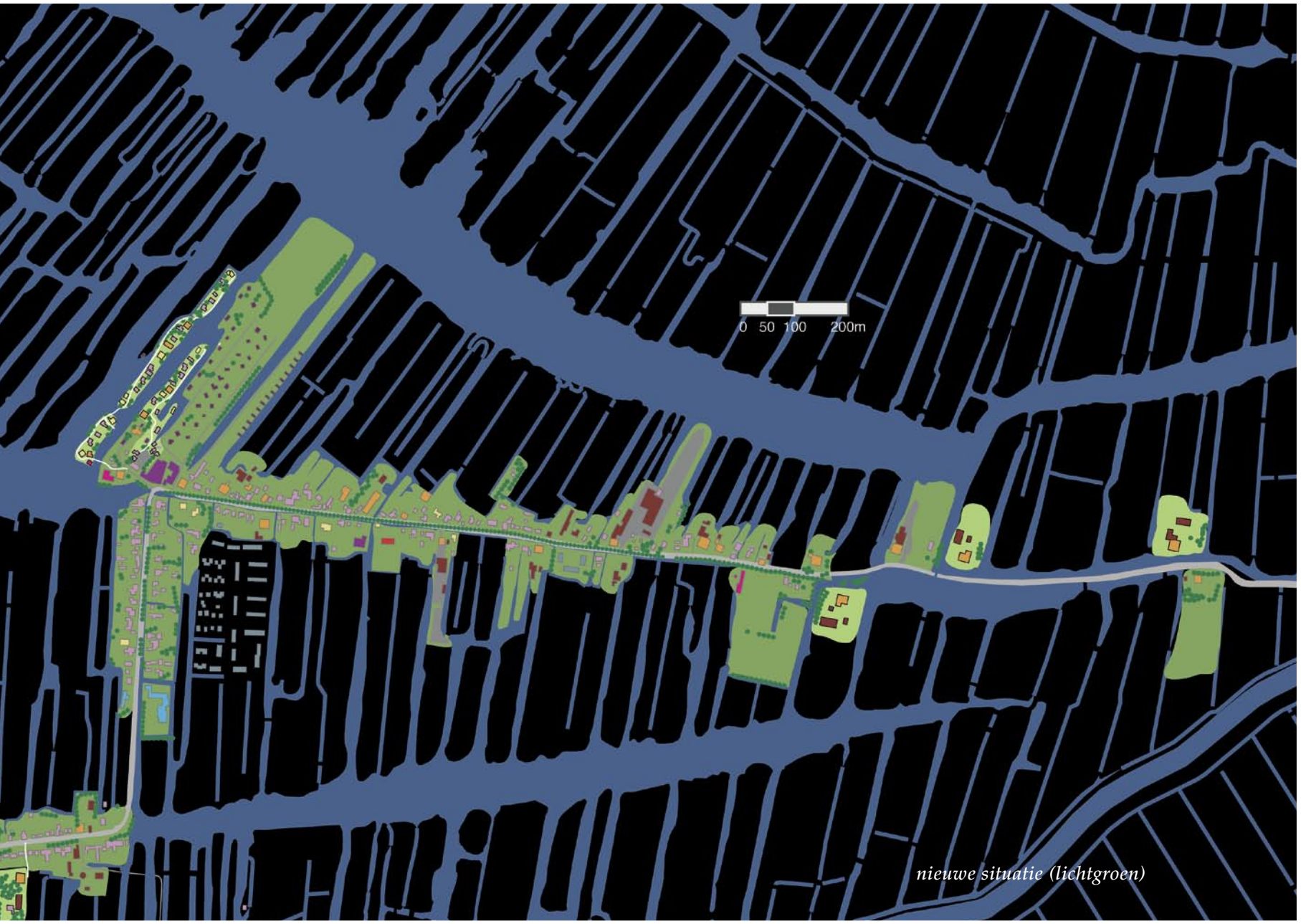
Architectuur
- traditionele en landelijke bouwstijlen

landelijke dorpsromantiek!



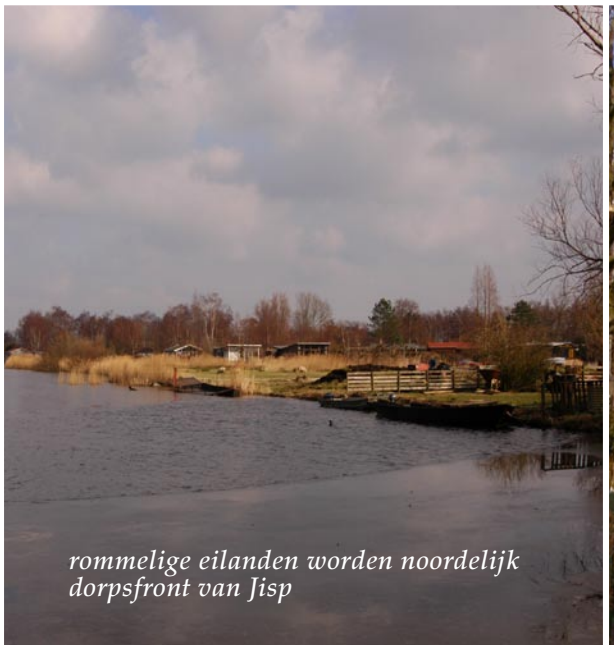
2e zijtak als afronding van het dorp..... meer waardevol uitzicht

veel traditionele bouw in Jisp



nieuwe situatie (lichtgroen)

grote waterplas wordt centraal punt in het dorp



rommelige eilanden worden noordelijk dorpsfront van Jisp

statige huizen met grote tuinen in het lint geven het dorp allure

Jisp

Jisp is het meest romantische dorp van het eilandenrijk, met een mooie watergang langs de weg en verzorgde huizen met groene tuinen. Het dorp straalt rust en landelijkheid uit. De langgerekte structuur is, op een kleine nieuwbouwwijk na, vrijwel onaangetast. Aan de noordzijde liggen de eilanden net iets gedraaid ten opzichte van het lint waardoor de huizen schuin aan en soms op de weg staan. De bebouwing bestaat voornamelijk uit bakstenen woonhuizen, groene houten huisjes en grote stolpboerderijen. Enkele voorname huizen met bijzondere architectuur, vaak omgeven door een grote tuin, geven het dorp een zekere allure. Aan het westeinde van het lint buigt de bebouwing af naar het zuiden en vormt hier een klein dorpsfront met uitzicht over het natuurreservaat. Noordelijk hiervan ligt langs de Ketelsloot een aantal eilanden bebouwd met hutjes, schuurtjes en tuinhuisjes: een kleine rommelzone precies op de plek waar het dorp het meest markant aan het landschap ligt.
Dit is de plek waar ontwikkeling kan plaatsvinden. Het dorpsfront kan worden uitgebreid met een noordelijk tak, waardoor de grote plas 't Zwet op de westelijke kop een centrale plek in het dorp krijgt. De nieuwbouw bestaat uit een mix van statige huizen met grote tuinen, gewone huizen en kleine traditionele huizen. De huizen staan met hun voorkant naar het landschap langs een informele ontsluitingsweg, de meeste een eindje van de weg, enkele pal eraan.
Aan de oostzijde van Jisp kan een aantal boerenkorrels aan het lint worden toegevoegd. Hier moet worden gebouwd in clusters, zodat de weidsheid en landelijkheid behouden blijven.

Criteria

Algemeen
- bouwen aan een nieuw landelijk dorpsfront

Locatie
- op de noordelijke eilanden langs de Ketelsloot
- aan de oostzijde van het lint boerenkorrels

Structuur
- op het eiland staan de meeste huizen een eindje van de weg af met een grote groene voortuin
- enkele huizen staan pal aan de weg
- op het eiland richten de woningen zich naar het landschap

Korreltype
- statige huizen met grote tuinen
- gewone burgerhuizen met tuin
- traditionele kleine huizen met tuin
- clusters van woningen in boerenkorrels met groene voet

Korrelsamenspel
- op het eiland een mix van korreltypes in grote en kleine volumes met grote en kleine tuinen
- aan het lint grote boerenkorrels op ruime afstand van elkaar

Architectuur
- een mix van huizen met statige, met gewone en met traditionele architectuur

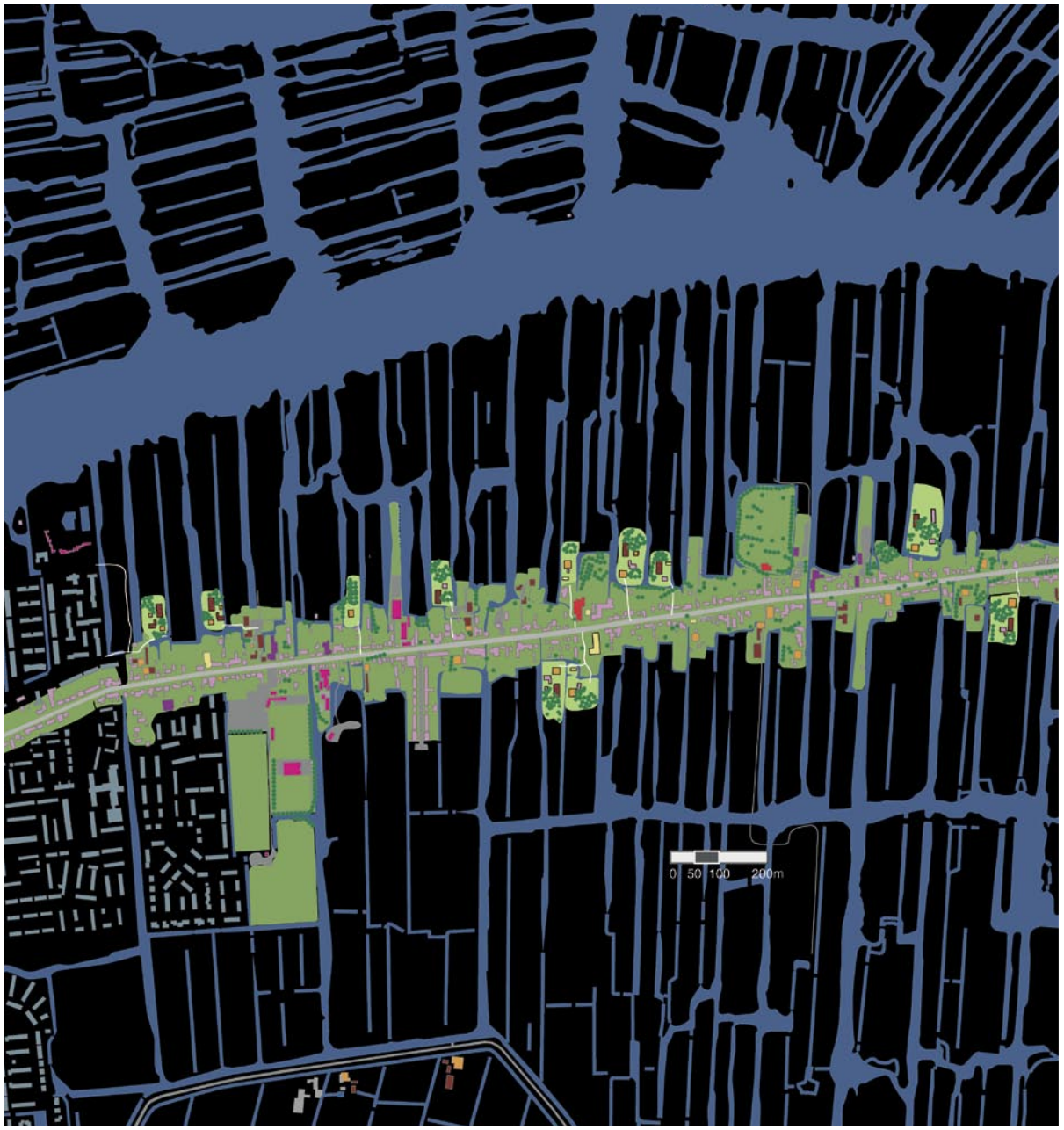
Ontsluiting
- eiland wordt ontsloten door weg aan open landelijk gebied

nieuwe verzamelkorrels als groene eilanden in het landschap

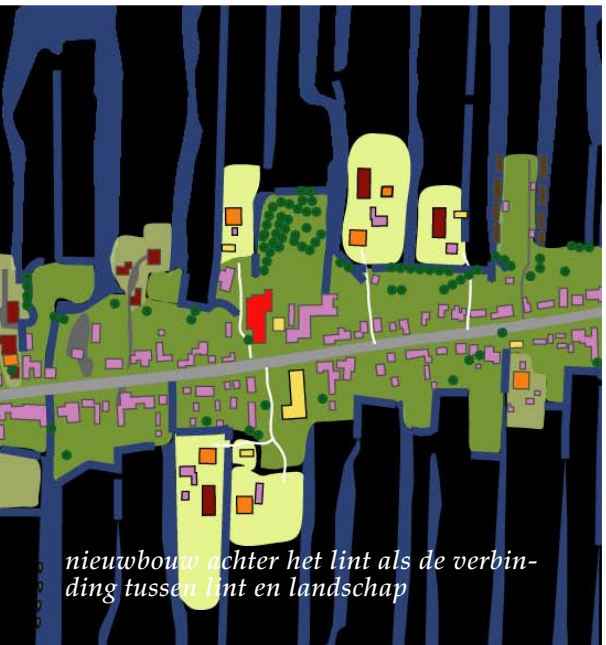
boerenkorrels liggen achter het lint

gesloten achterkant, geen relatie met landschap, bebouwing 'afgesneden' van eiland

verzamelkorrel: meerdere gebouwtypen en grotere en kleinere volumes op een 'erf'



zeer dichtbebouwd lint van woonhuizen



nieuwbouw achter het lint als de verbinding tussen lint en landschap

boerderijkorrel achter het lint

nieuwe verzamelkorrel achter het lint..?

Wormer

Wormer loopt vanaf de Zaan tot middenin het eilandenrijk. Aan de Zaan is het dorp enorm gegroeid met nieuwbouwwijken en bedrijfsterreinen. Verder van de Zaan af bestaat het uit één rij arbeiderswoningen met af en toe een bijzonder pand ertussen. De huizen staan dicht opeen aan de hoofdweg. Daardoor is er vanaf de weg geen relatie met het landschap. Aan de achterkant zijn de woonhuizen door een sloot afgesneden van hun eiland. De watergangen die oorspronkelijk tussen de kavels liepen zijn gedempt. Achter de huizenrij liggen de boerderijen, met grote bomen op het erf. Verder bouwen langs de hoofdweg kan niet, er moet dus achter het lint worden gebouwd. Hier kunnen op de koppen van de agrarische eilanden 'verzamelerven' worden ontwikkeld, gebaseerd op de boerenerven. Elk verzamelerf vormt een groen eilandje met grote bomen, waarbinnen verschillende gebouwtypen en volumes rond een erf zijn gegroepeerd. De bebouwing op de erven staat met de voorkant naar het landschap en de hoofdweg. Het verzamelerf wordt ontsloten door een oprijlaan vanaf de hoofdweg. De verzamelerven kunnen een bepaalde doelgroep hebben: een sociale-huurerf, een ouderenerf, een bedrijf-aan-huiserf, een gezinserf of een starters-erf. Gebouwvolumes en bebouwd oppervlak kunnen variëren. De erven zijn wel altijd groen.

Criteria

Algemeen
- groene eilanden op de tweede rang

Locatie
- op de koppen van de agrarische eilanden achter het bestaande lint

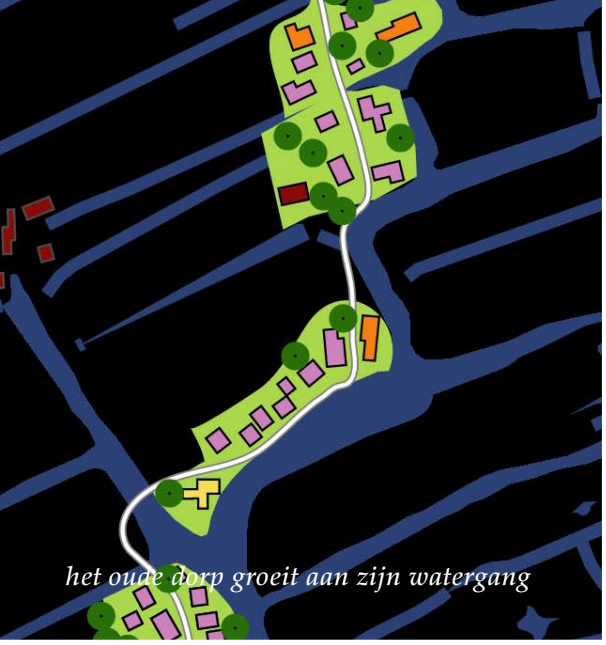
Structuur
- verzamelerf heeft gezicht naar het landschap
- verzamelerf heeft entree aan de zijde van het bestaande lint

Korreltype
- verzamelerven met meer woningtypologieën in verschillende volumes rond een groot groen erf met veel bomen

Korrelsamenspel
- verzamelerven liggen op afstand van elkaar, als groene eilandjes in het open land

Architectuur
- gebouwen binnen het erf vormen een ensemble

Ontsluiting
- verzamelerf wordt onsloten door een pad vanaf de hoofdweg

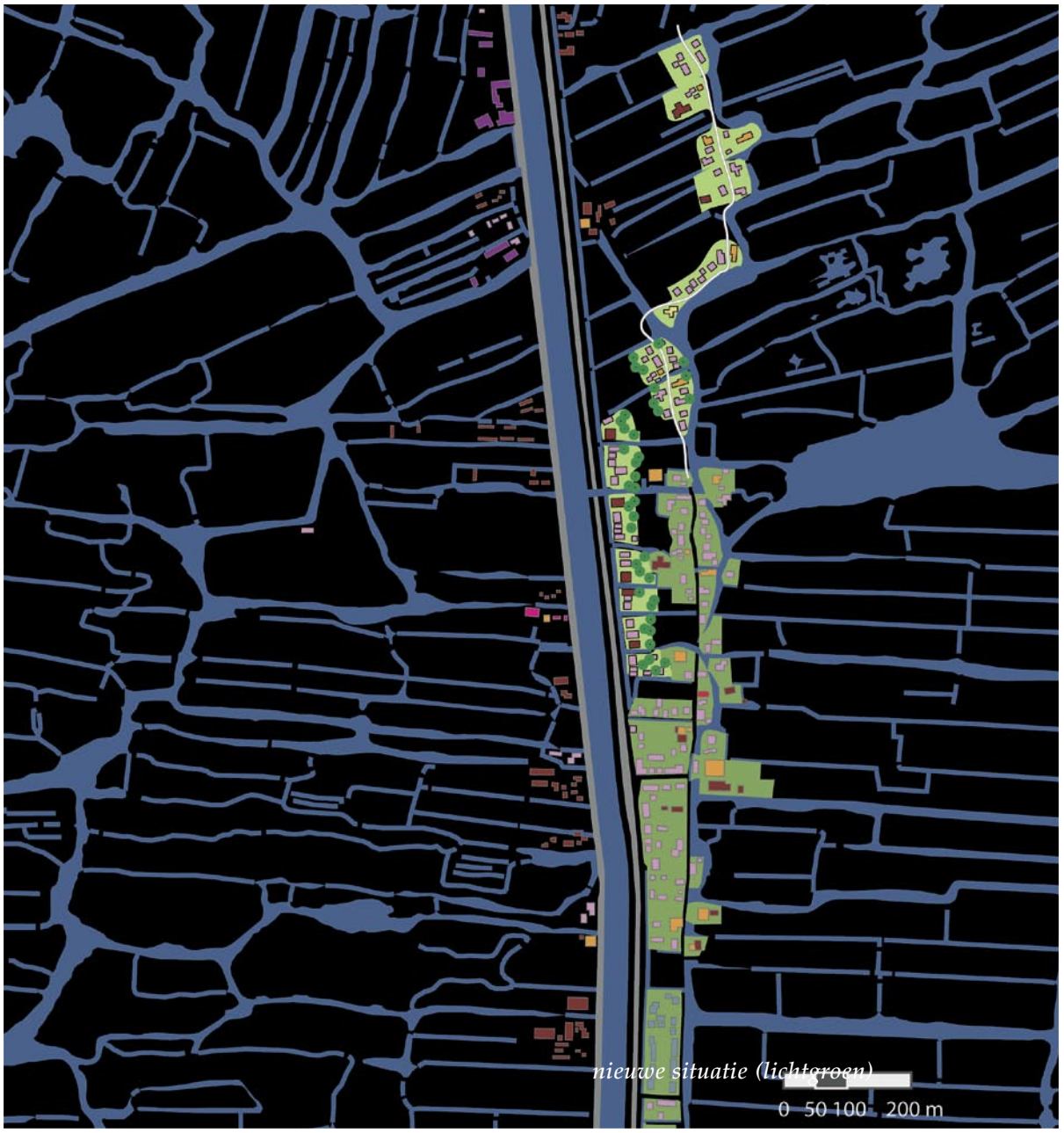


het oude dorp groeit aan zijn watergang

romantisch oud dorp, huizen met veel tuin en in allerlei stijlen rond de watergang

doorzichten naar het oostelijke landelijk gebied

markant nieuw traditioneel volume



nieuwe situatie (lichtgroen)

modern kanaaldorp?

modern dorp groeit aan het kanaal

weiden tussen dorpen met een markant volume

moderne architectuur in het nieuwe kanaaldorp

Watergang

Watergang is het buitenbeentje van het Eilandenrijk. Het dorp ligt aan een watergang, op de overgang van het eilandenrijk naar het plasjesland. Het bestaat eigenlijk uit twee dorpen: een oud romantisch deel met de grillig gevormde watergang als ruggengraat en een modern sfeerloos deel aan het rechte Noordhollands kanaal. De delen zijn met elkaar verbonden door open weiden.
Het oude dorp is vervlochten met het water en het omringende landschap. Alle bebouwing is langs de kronkelende watergang gedrapeerd en ook de smalle weg volgt het water. Er staan voor het merendeel gewone bakstenen burgerwoningen maar ook enkele traditionele houten huizen, markante oude boerderijen en een pittoresk kerkje. De bebouwing staat gespreid, telkens zijn er doorzichten naar het open landschap. Het oude dorp is doordrongen van Hollandse schoonheid
In het moderne Watergang staat een twintigtal bakstenen huizen van onbetekenende architectuur met de voorkant naar het Noordhollands kanaal en de achterkant naar het oude dorp. Hier is alles strak en functioneel. Het kanaal zelf is een mooie landschappelijke lijn, maar wordt 'weggedrukt' door de N-weg erlangs: een stoplicht, een café, een benzinepomp en verkeerslawaai.
Het oude Watergang koestert zijn schoonheid en bouwt daarop voort. Het dorp kan langs de watergang naar het noorden verder groeien.
De woningen en het pad volgen de grillige loop van het water. De woningen staan gespreid met veel groen en tuinen rondom. Op markante zichtpunten staan nieuwe traditionele boerenvolumes, eventueel onderverdeeld in meer wooneenheden.
In het nieuwe Watergang is ruimte voor moderne ontwikkelingen. Het nieuwe Watergang wordt een bedrijvig dorp dat meelift op de economie van de N-weg. Het dorp groeit langs het kanaal verder naar het noorden. Direct naast het kanaal ligt een ventweg. Hieraan staan eenzijdig woningen en bedrijfjes, in grote en kleine volumes, met de voorkant naar het kanaal. De panden staan dicht op elkaar en hebben een voortuin en een grote achtertuin. De architectuur is goed, zodat het dorp allure uitstraalt. Langs de achtertuinen komt een wandel-/fietspad met grote bomen dat de begrenzing vormt van de weiden tussen de twee dorpen. Op de koppen van deze open weiden liggen de markante volumes van bestaande boerderijen.

Criteria

Algemeen
- bouwen aan een romantisch waterdorp en een modern kanaaldorp

Locatie
- de watergang naar het noorden en het kanaal naar het noorden.

Structuur
- oude dorp: grillig gevormde watergang als ruggengraat
- oude dorp: bouwen met behoud van zicht op het (oost) open land
- het nieuwe dorp richt zich op het kanaal en de N weg en schermt het oude dorp af van de N-weg
- bebouwing heeft ook een gezicht naar het oude dorp

Korreltype
- oude dorp: vrijstaande burgerhuizen met grote groene tuinen
- oude dorp: verzamelerven met meer woningtypologieën in verschillende volumes rond een groot groen erf
- nieuw dorp: woonhuizen met grote voortuinen en bedrijfjes in grote en kleine volumes

Korrelsamenspel
- oude dorp: mix van korrels met doorzichten naar het open landschap
en nieuwe grote traditionele volumes op markante punten
- nieuw dorp: panden staan aan de kanaalzijde dicht op elkaar en aan de oude dorpszijde ver van elkaar met tuinen ertussen

Architectuur
- oude dorp traditioneel en nieuwe dorp modern

Ontsluiting
- oude dorp: smalle weg langs het water met bruggetjes naar korrels
- nieuw dorp: ventweg tussen N-weg en bebouwing
- wandel-/fietspad met bomen langs de open weide tussen de twee dorpen

PLASJESDORPEN

Profiel

De dorpen in het Plasjesland liggen direct aan het watersysteem van grillige plasjes en kronkelige oude zeearmen. De linten hebben daardoor bijzondere vormen en het water geeft de dorpen een romantische sfeer. De bebouwing bestaat uit burgerwoningen en boerenstolpen, vaak in een voor Waterland karakteristieke houtbouw met lichte kleuren. De Plassendorpen vormen daardoor een hechte familie.
De meeste dorpen zijn de afgelopen eeuwen nauwelijks gegroeid. Alleen Broek in Waterland heeft bijgebouwd, aanvankelijk losse woningen langs de wateroevers en later in generieke woonwijken. De vroegste bebouwing heeft mooie, authentieke woonmilieus die als voorbeeld kunnen dienen voor de andere dorpen.

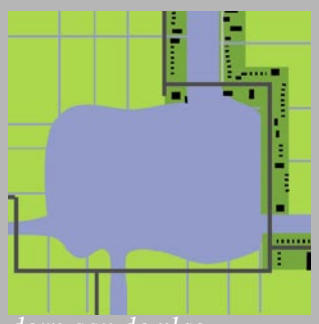
Strategie
plassenbouw

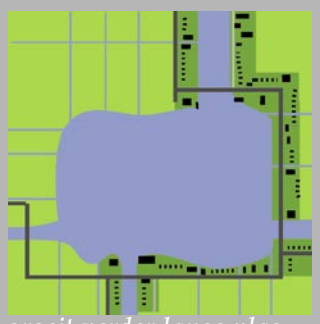
Bebouwing groeit verder aan het watersysteem van plassen en waterlopen.

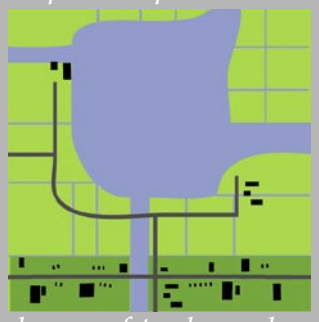
Dorpen omarmen het water.

Het water vormt een belangrijk onderdeel van het nieuwe woonmilieu.

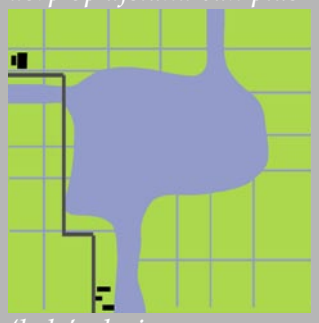
De bebouwing bestaat uit een mix van grote en kleine korrels, in traditionele houtbouw en Waterlandse kleuren.

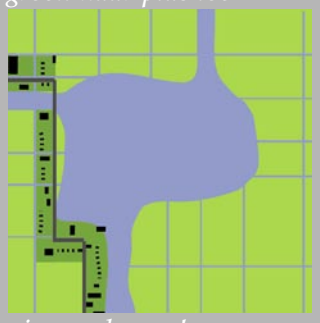

dorp aan de plas

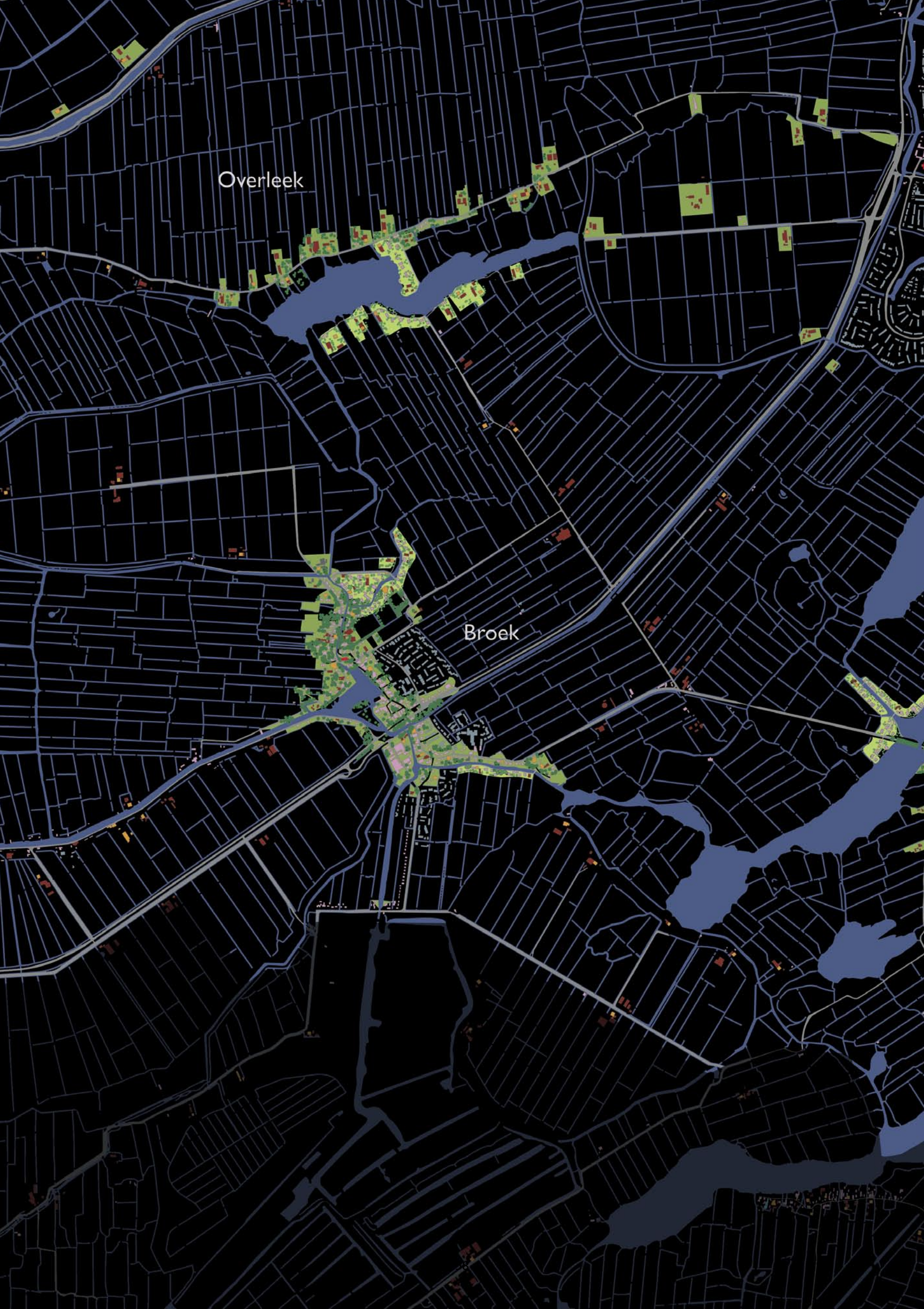

groeit verder langs plas

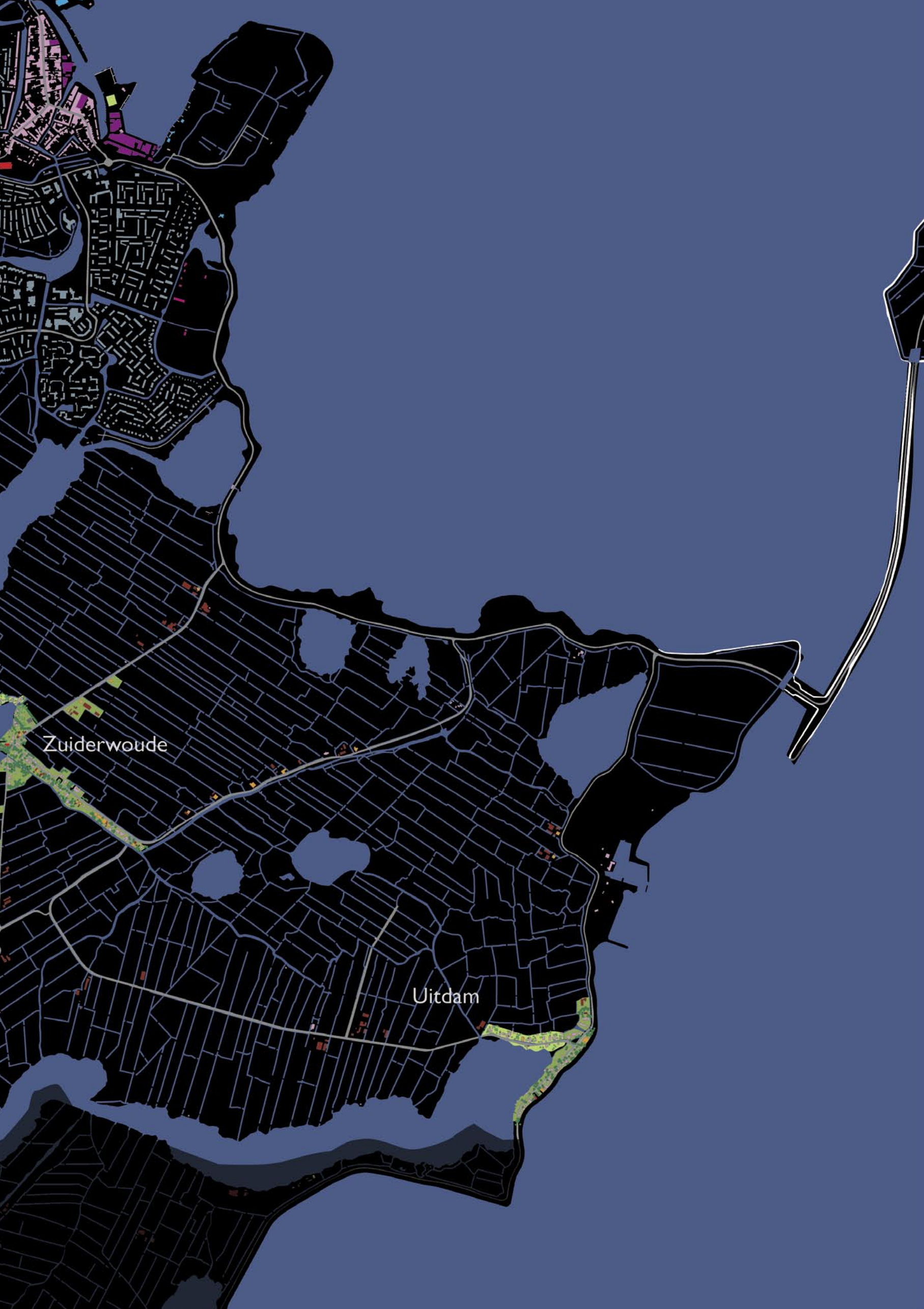

dorp op afstand van plas

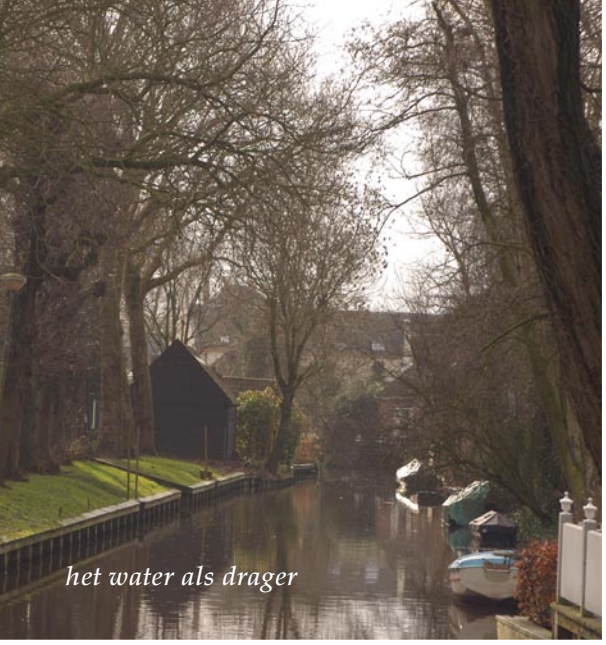
groeit naar plas toe


'kale' plasjes


nieuwe dorpen!

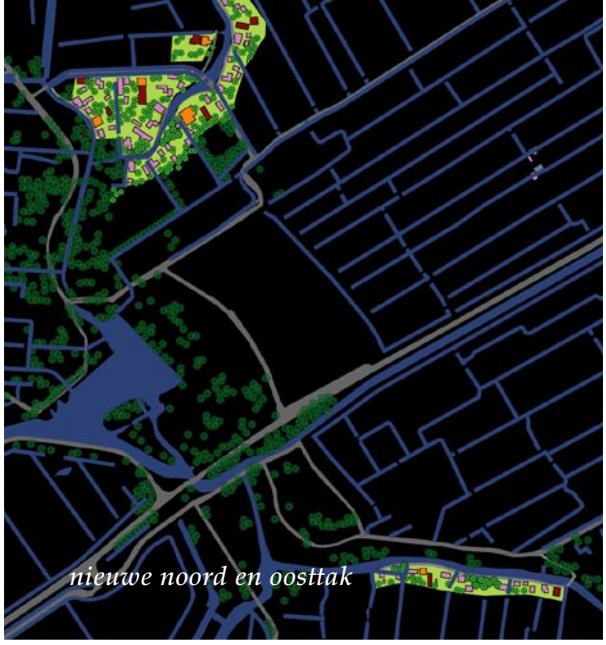

Overleek
Broek


Zuiderwoude
Uitdam

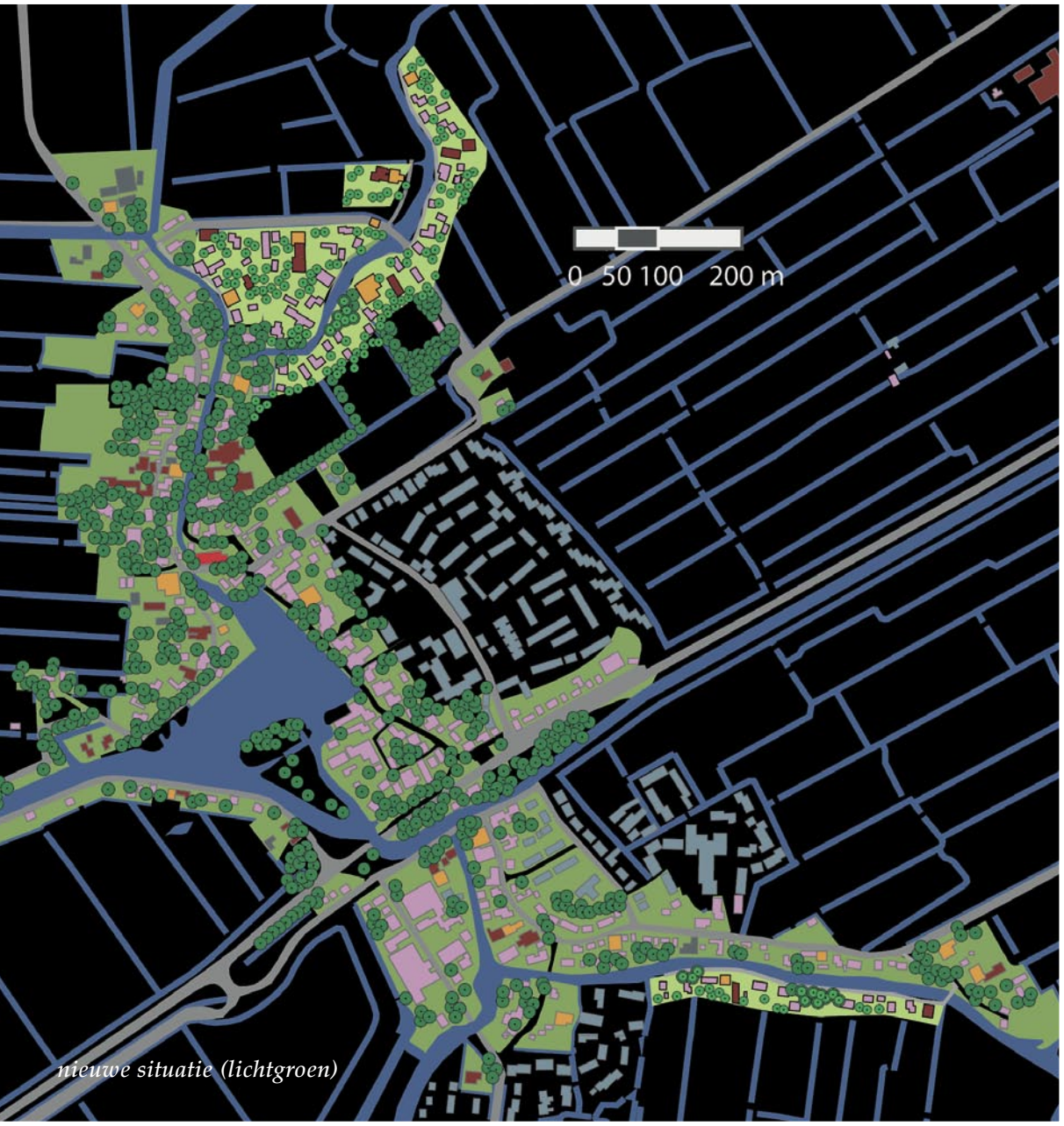


het water als drager

identiteitsvol Broek in Waterland



nieuwe noord en oosttak



nieuwe situatie (lichtgroen)

noordelijke uitbreiding

veel Waterlands grijs

verder bouwen aan de noordpoot

grote en kleine korels, stenen huizen en traditionele houtbouw

Broek in Waterland

Broek in Waterland is het grootste en dichtst bebouwde dorp in het Plassenland. Het dorp is de laatste decennia uitgebreid met eenvormige nieuwbouwwijken, maar het oude deel heeft een krachtige identiteit met een grote variatie van bebouwing en buitenruimten aan het water. Kenmerkend voor het dorp is de afwisseling van grote en kleine huizen, bedrijfjes en boerenerven. De meeste huizen hebben een typische architectuurstijl, met een eigen materiaal- en kleurgebruik (hout en Waterlands grijs). Maar er staan ook eenvoudige stenen huizen en huizen met een andere kleur. Deze mix geeft Broek zijn rijke identiteit. Bouwen in de dorpskern is niet mogelijk zonder afbreuk te doen aan de schoonheid van Broek in Waterland.
Het dorp kan wel verder groeien aan de plassen en waterlopen direct naast de oude kern. Langs dit water kan worden gebouwd in eenzelfde ritmiek als in het oude dorp: een mix van grote en kleine woningen, bedrijven en boerderijen, vooral van hout maar af en toe ook van steen, vooral in Waterlands grijs maar ook wel eens in een andere kleur. De grote korrel van het 'boerenerf' kan worden getransformeerd in erven met sociale-huurwoningen, ouderenwoningen, zorgwoningen of groepswoningen. Alle woningtypologieën hebben een ruime tuin.

Criteria

Algemeen
- rijke variatie van gebouwen met tuinen aan het water

Locatie
- alleen langs het vrije water

Structuur
- bebouwing ligt direct aan plasjes en oude zeearmen
- grote variatie in buitenruimten aan het water

Korreltype
- vrijstaande burgerhuizen
- verzamelerven met meerdere woningtypologieën in verschillende volumes
- alle woningtypologieën hebben een ruime tuin of een groot groen erf

Korrelsamenspel
- bouwen in een mix van korreltypen
- grote en kleine burgerhuizen

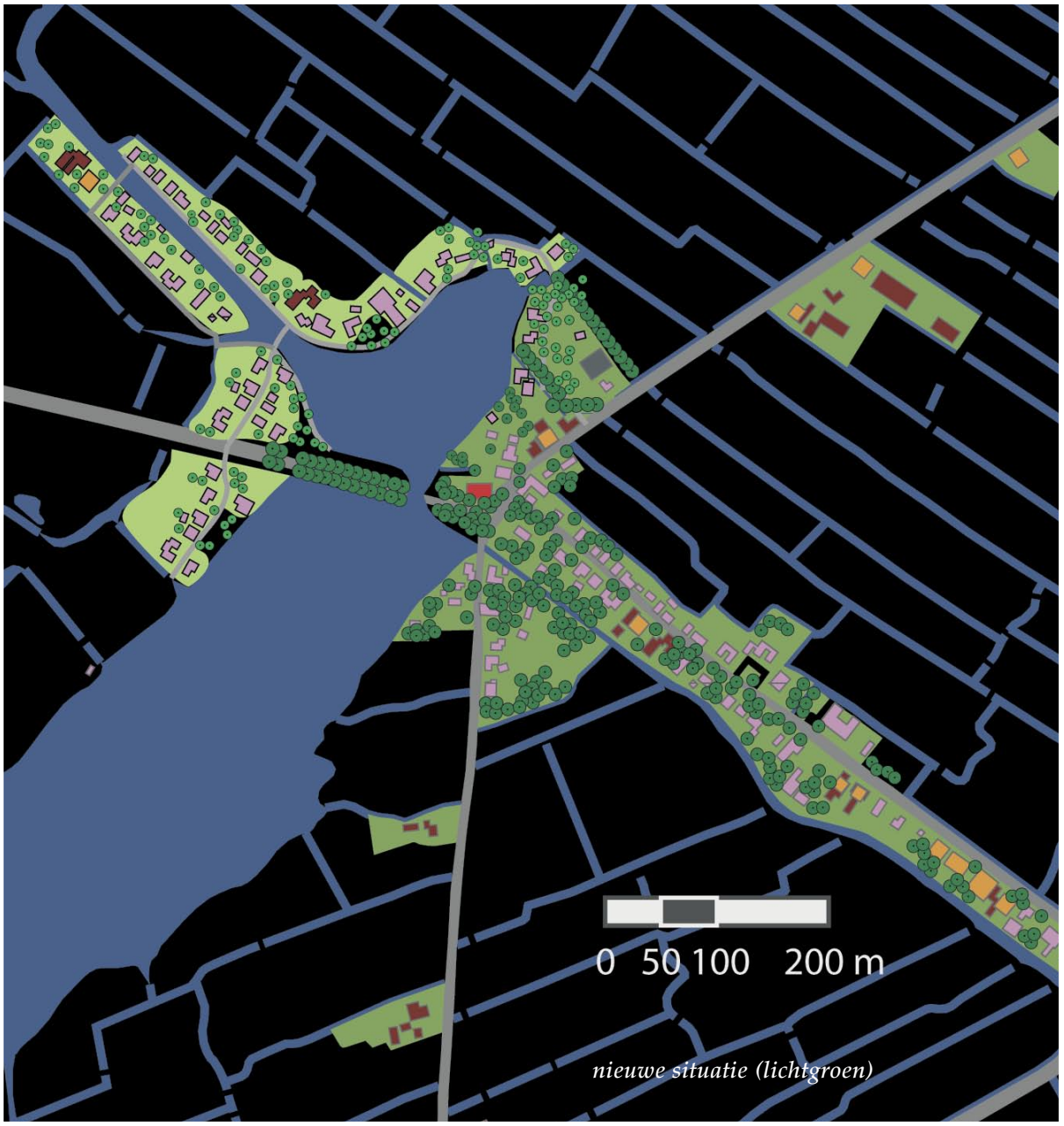
Architectuur
- Broekse stijl: hout en Waterlandse grijstinten
- af en toe een afwijkend materiaal en andere kleur
- af en toe afwijkende architectuurstijl

afwisseling in volume, traditionele hout-bouw, waterlandse kleuren

dorp groeit verder aan z'n plas

alle wegen leiden naar de kerk

dorp groeit verder aan z'n waterloop



nieuwe situatie (lichtgroen)

groeiruimte aan de plas

kappenspel

openheid van zuidelijke plas blijft

Zuiderwoude

Zuiderwoude is een klein, pittoresk dorp. Het centrum is de kerk, alle wegen komen erbij uit. De kerk ligt direct aan de plas, die dan ook de Kerk Ae heet. De bebouwing bestaat uit huizen van verschillende grootte, de meeste in traditionele houtbouw met Waterlandse kleuren. De achterkant van het dorp laat een fraai silhouet van grote en kleine kappen zien. Alle huizen hebben een voortuin, de tuinhekken staan direct aan de weg. Er zijn geen stoepen, waardoor het dorp een landelijke en informele sfeer heeft. Vanuit het dorp is er een prachtig uitzicht over de plas naar het zuiden.
Dit uitzicht en daarmee de relatie van het dorp met het ommeland mag niet verloren gaan door rond de hele plas verder te bouwen. Zuiderwoude kan op twee locaties verder langs de plas groeien: ten noorden van de brug, en aan de overkant van de plas aan een brede waterloop in het verlengde van de huidige dorpsstraat. Ten noorden van de brug kan Zuiderwoude een 'plasfront' krijgen dat vergelijkbaar is met dat van Broek in Waterland. Aan de overkant van de plas kan het dorp een prachtige bebouwde middenvaart met zijn as op de kerk krijgen.
De bebouwing bestaat uit vrijstaande burgerhuizen en clusters van woningen en bedrijven in grote en kleine volumes met een 'kappenspektakel' naar het omringende landschap. De grote volumes kunnen bestaan uit kleine wooneenheden, zodat er niet uitsluitend grote vrijstaande huizen worden ontwikkeld. De grote volumes zijn ook geschikt om wonen en werken te combineren.
Alle woningtypologieën grenzen aan het water en hebben een ruime tuin rondom. De wegen richten zich naar de kerk. Ze zijn smal en landelijk ingericht: geen stoepen, de tuinhekken staan direct aan de weg.

Criteria

Algemeen
- verder bouwen aan rijke variatie van gebouwen met tuinen aan het water

Locatie
- langs de plas alleen ten noorden van de brug
- langs de waterloop NW van de plas in het verlengde van de dorpsstraat

Structuur
- uitzicht over de plas naar het zuiden blijft behouden
- nieuw dorpsfront langs de plas
- bouwen met as van de middenvaart op de kerk

Korreltype
- grote en kleine bouwvolumes met ruime tuinen rondom

Korrelsamenspel
- bouwen in een mix grote en kleine huizen
- fraai kappenspel naar het omliggende landschap

Architectuur
- bouwen in Waterlandse stijl met hout en Waterlandse grijstinten
- alle huizen zijn verschillend

Ontsluiting
- smalle wegen zonder stoepen, tuinen sluiten direct aan op de weg

dorp groeit verder naar z'n plas met burgerhuizen.....

.....en springt over het water op de locatie van de camping

dorpse dichtheid met een aantal burgerhuizen

bijzonder rustig, landelijk en groen

nieuwe situatie (lichtgroen)

korrels met groen en grote volumes

landelijke zuidzijde met grote korrels

traditionele grote volumes

Overleek

Overleek is het kleinste dorp in het Plassenland: een tiental huizen en zo'n vijftien prachtige boerderijen aan de noordelijke Overleker Gouw. Het dorp ligt enigszins geïsoleerd in het noordelijke deel van het Plassenland. Er zijn geen wegen die Overleek met de andere dorpen van zijn familie verbindt. De sfeer is er landelijk en informeel. De huizen staan ver van de weg af, met hun achterkant naar de plas De Leek, en er is veel zicht op het landschap.
Verder bouwen aan de noordelijke Overleker Gouw doet afbreuk aan de identiteit van het dorp. Ongeveer in het midden van het dorp staan enkele kleine burgerhuizen bijeen. Aan deze cluster kunnen in de richting van de plas nieuwe burgerhuizen worden gebouwd. De huizen staan dicht bij elkaar, en hebben grote tuinen aan de plas.
Het dorp kan ook verder groeien langs de zuidkant van de plas. De bebouwing bestaat uit een aantal grote korrels met een grote groene voet. De korrels liggen met hun voorkant naar de plas, aan een doodlopende weg. In de korrels kunnen verscheidene woningtypologieën in verschillende volumes rond een erf met veel groen en bomen worden geclusterd.
Noord- en zuidzijde van de plas worden over het smalste deel van de plas met elkaar verbonden door een brug die aansluit op de zuidelijke Overleker Gouw. Zo krijgt Overleek ook een verbinding met de andere dorpen in Plassenland.

Criteria

Algemeen
- landelijke boerensfeer behouden

Locatie
- aan de oostrand van de plas vrijstaande burgerhuizen met tuinen
- aan de zuidrand van de plas verzamelerven

Structuur
- dorp naar de plas toebouwen

Korreltype
- burgerhuizen met grote tuinen naar de plas
- verzamelerven met meer woningtypologieën in verschillende volumes rond een groot groen erf

Korrelsamenspel
- aan de oostrand huizen in dorpse dichtheid
- aan de zuidrand veel open ruimte tussen de korrels

mix van grote verzamelerven en vrijstaande huizen met grote tuinen

silhouet aan de plas

doorzichten op plas

verschillende volumes

nieuwe situatie (lichtgroen)

dorp blijft open aan de plas liggen

huizen in allerlei maten en stijlen, meest houtbouw

bestaande bebouwing

Uitdam

Uitdam ligt onderaan de IJsselmeerdijk maar met zijn rug naar het IJsselmeer. Dit dorp aan de Uitdammer Die richt zich op het Plassenland. De huizen staan er dicht opeen, maar de sfeer is toch landelijk vanwege de vele doorkijkjes naar de Uitdammer Die en het groene achterland. De huizen verschillen in grootte en bouwstijl, maar een groot deel is van hout. Hun daken leveren een prachtig silhouet op.
Bouwen in Uitdam betekent bouwen aan de plas, maar wel met behoud van het bestaande uitzicht. Aan de noordelijke korte kant van de plas is ruimte voor één rij bebouwing. Zo blijft het uitzicht vanuit het lint behouden, terwijl de nieuwe huizen uitzicht hebben over de lengte van de plas. De bebouwing is een mix van vrijstaande huizen met grote tuinen en verzamelerven waar woningen worden samengevoegd rond een gezamenlijk erf. De huizen staan met de voorkant naar de weg en de plas. Ze verschillen in grootte en bouwstijl, maar het merendeel is van hout en heeft een puntdak. Zo wordt verder gebouwd aan het karakteristieke silhouet van Uitdam.

Criteria

Algemeen
- verder bouwen aan de open sfeer

Locatie
- alleen aan de noordkant van de plas langs de Rijperweg

Structuur
- bouwen aan de landzijde van de weg
- openbare ruimte aan de plaszijde
- bebouwing met voorkant naar de weg en de plas

Korreltype
- vrijstaande burgerhuizen met grote voortuinen
- verzamelerven met meer woningtypologieën in verschillende volumes rond een groot groen erf

Korrelsamenspel
- huizen staan dicht op elkaar
- mix van vrijstaande huizen en verzamelerven
- bouwen aan het silhouet van daken

Architectuur
- gevarieerde bouwstijlen
- merendeel bouwen in hout

SLOTENLANDDORPEN

Profiel

De dorpen in het Slotenland zijn lange bebouwingslinten in het open weideland. De linten vormen altijd de hoofdgraat in een visgraat van sloten.
De bebouwing bestaat uit vrijstaande burgerhuizen en stolpboerderijen en ergens halverwege het lint een kerk. De wegen zijn smal en er is veel groen van de voortuinen. De linten zijn niet helemaal volgebouwd, waardoor er zicht is op het landschap. Dat maakt dat de dorpen doordrongen zijn van landelijkheid.
De dorpen verschillen in openheid, Middelie is het meest open, Warder het minst. Maar waar de dorpen dichter worden, wordt de groene weelde van de voortuinen weer groter.
De afgelopen eeuwen is er in de dorpen nauwelijks bijgebouwd. De trage ontwikkeling heeft een ruimtelijke kwaliteit opgeleverd die het behouden waard is.

Strategie
onzichtbare dorpen

De landelijkheid van de dorpen moet bewaard blijven.

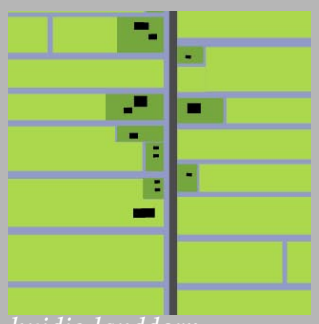
De zichten vanuit de dorpen op het open weideland zijn bepalend voor de identiteit van de linten; verdichten is geen optie.

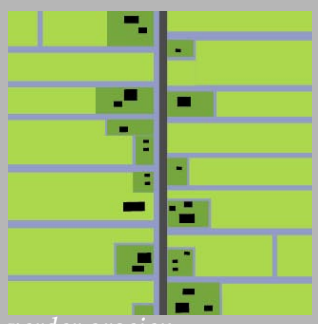
De dorpen mogen alleen langzaam groeien, het tempo is al eeuwen traag.

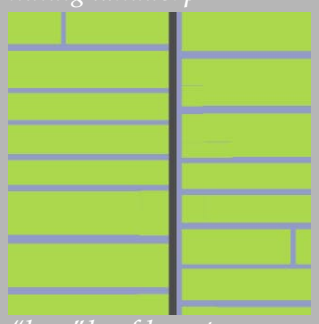
Sommige dorpen kunnen nog verder groeien aan hun graat.

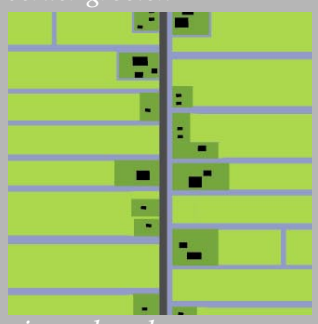
Nieuwe dorpen kunnen worden gesticht aan onbebouwde hoofdgraten.

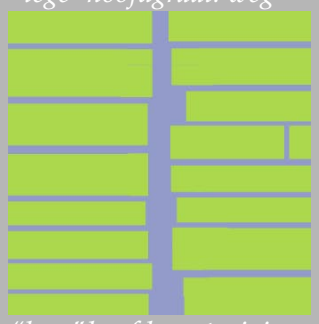
Alleen hoofdgraten die het zicht vanuit de bestaande dorpen niet belemmeren, komen in aanmerking.

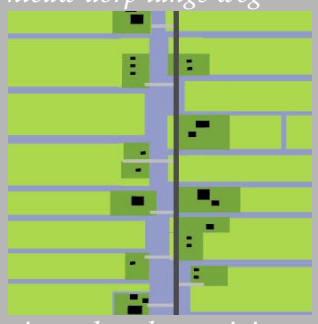

huidig landdorp


verder groeien

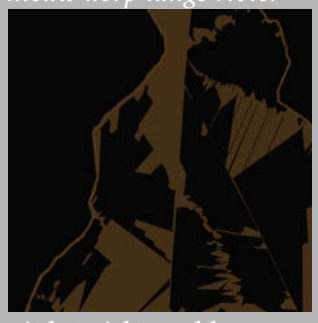

"lege" hoofdgraat: weg


nieuw dorp langs weg


"lege" hoofdgraat: rivier


nieuw dorp langs rivier

in het zicht: niet bouwen

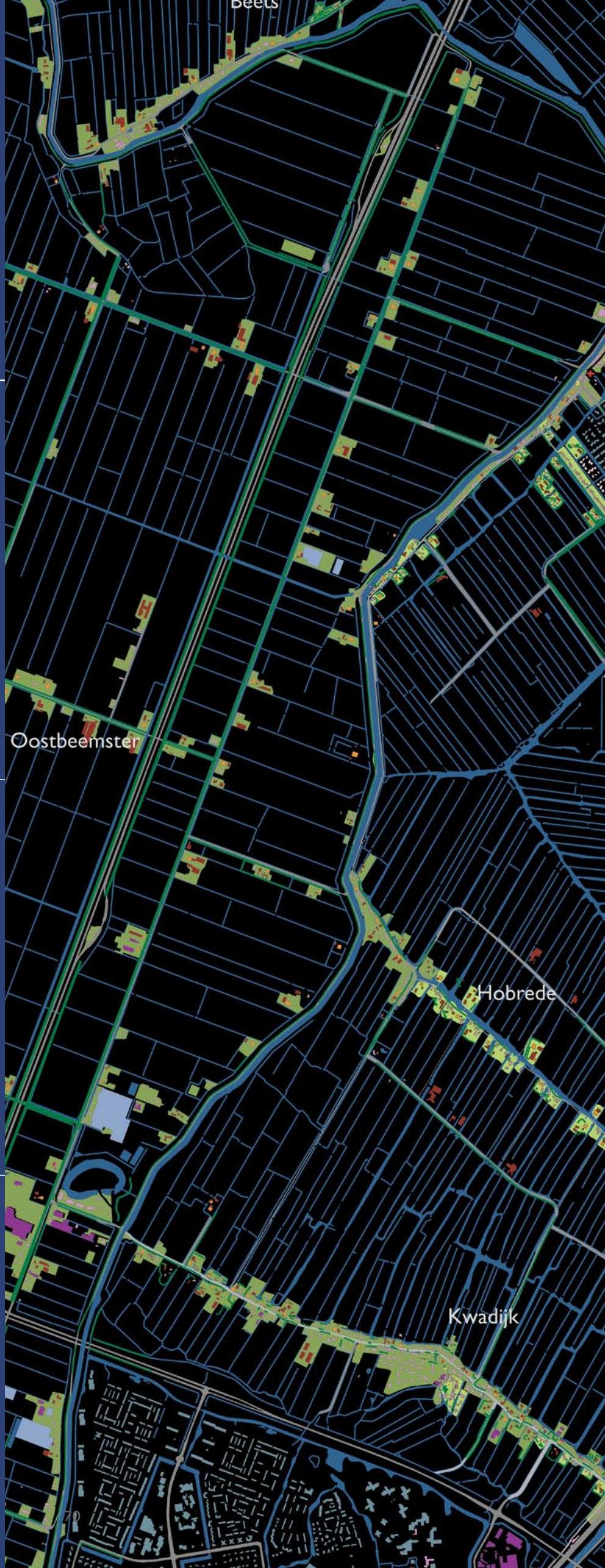

uit het zicht: wel bouwen

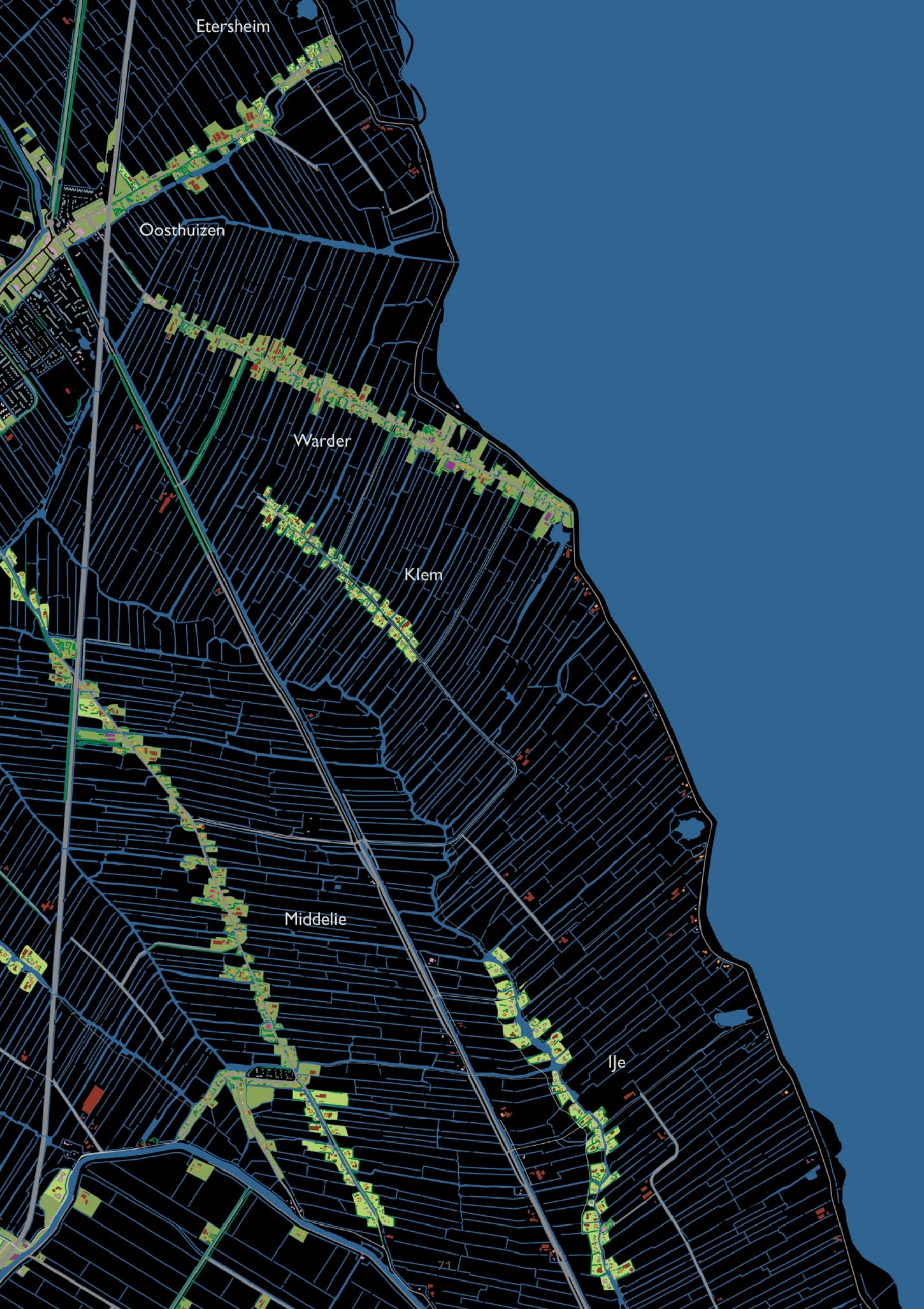
groeimogelijkheid 1

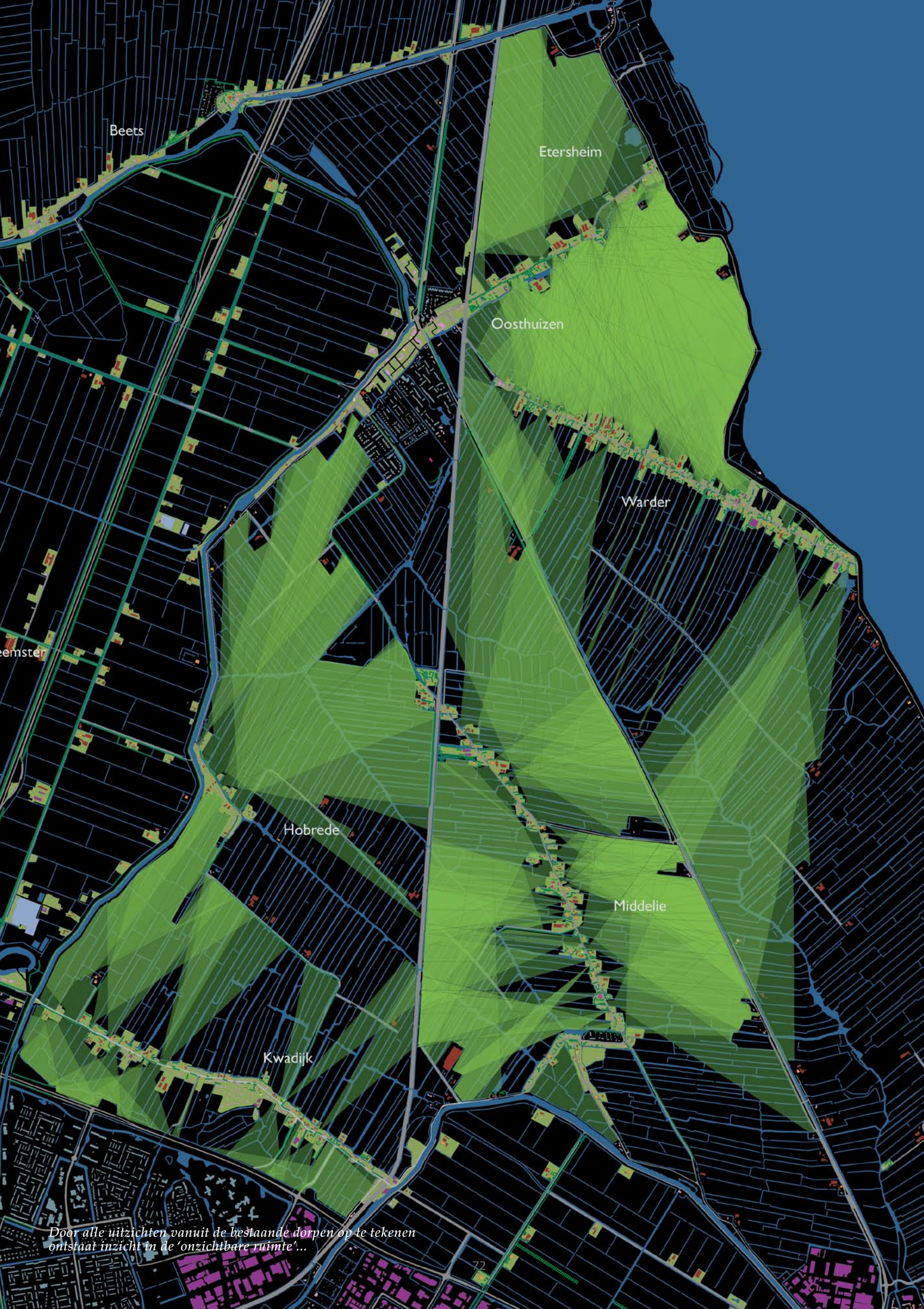
groeimogelijkheid 2

groeimogelijkheid 3

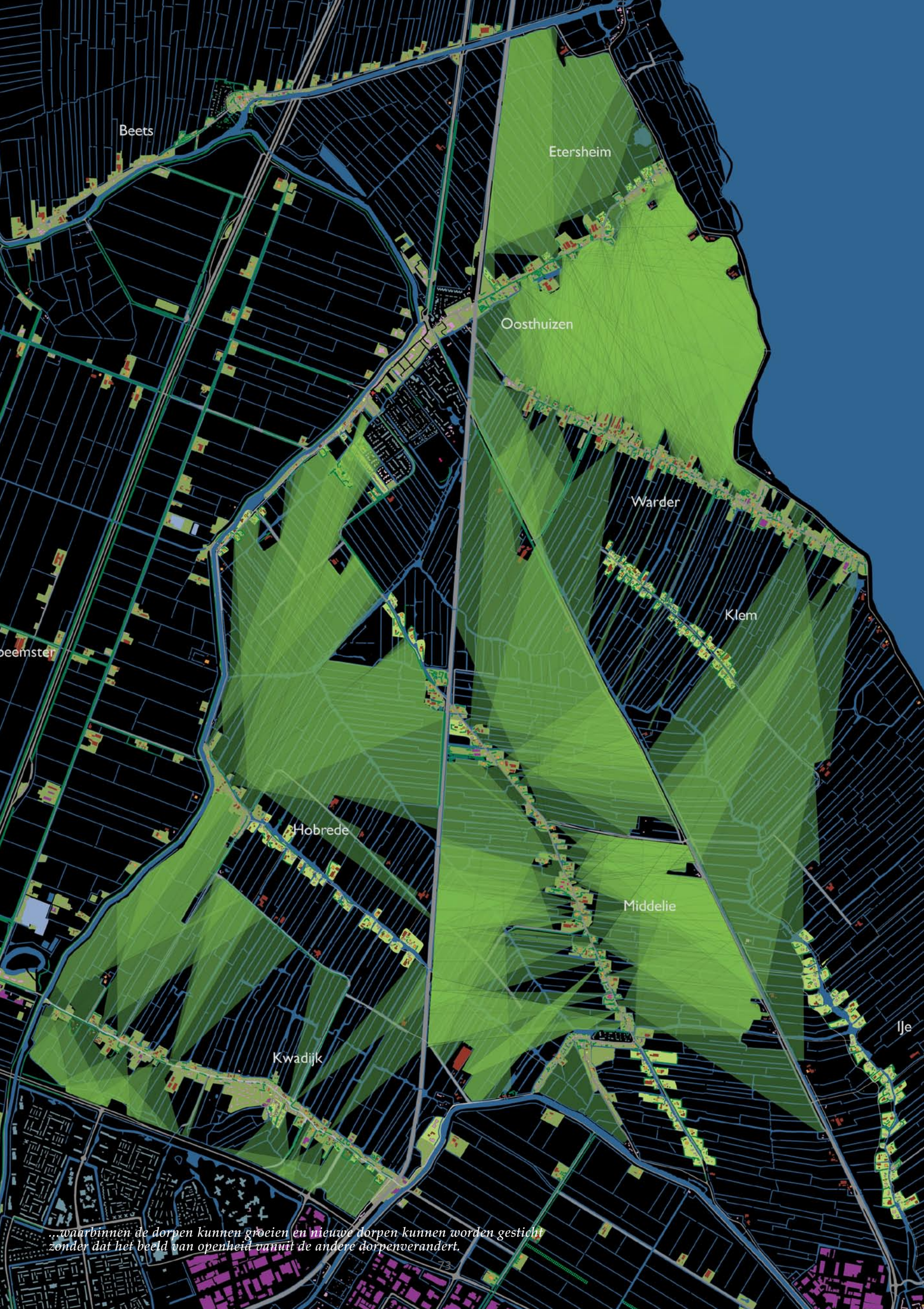
groeimogelijkheid 4



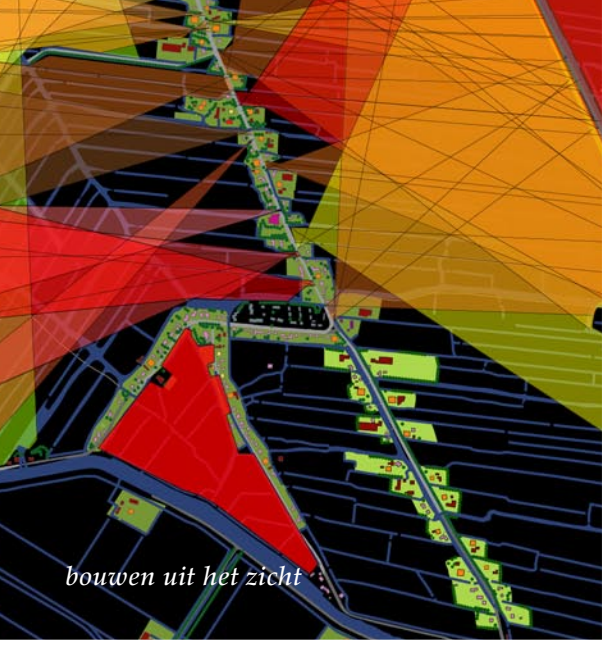

Etersheim
Oosthuizen
Warder
Klem
Middelie
IJe



Door alle uitzichten vanuit de bestaande dorpen op te tekenen ontstaat inzicht in de 'onzichtbare ruimte'...



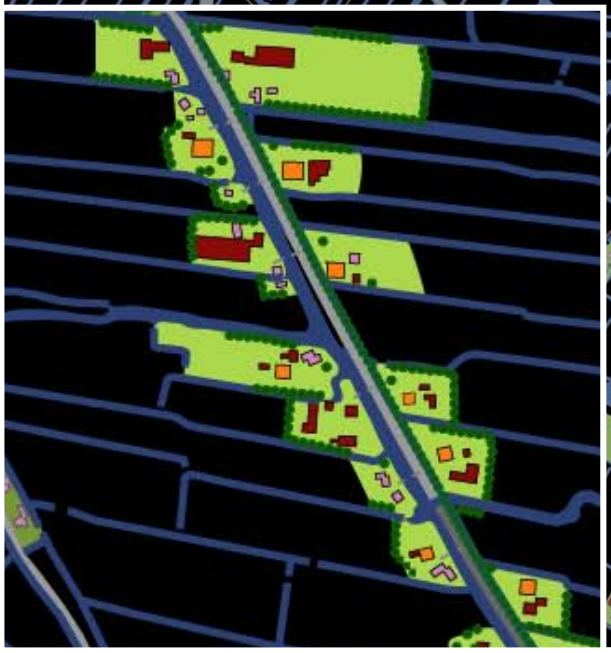
...waarbinnen de dorpen kunnen groeien en nieuwe dorpen kunnen worden gesticht zonder dat het beeld van openheid vanuit de andere dorpenverandert.



bouwen uit het zicht

de schapen lopen rond de kerk

grote voortuinen maken het dorp erg groen.



nieuwe situatie (lichtgroen)

verzamelerf, meerdere gebouwvolumes

eenzijdige linten, grote landelijkheid.

Middelie

Middelie is het meest landelijke dorp van Slotenland, de schapen lopen er rond de kerk. De hoofdgraat is de lange weg tussen de Purmerringdijk en de Beemsterringdijk. Grote delen van de weg zijn eenzijdig bebouwd, en waar de bebouwing tweezijdig is, staan de huizen ver van elkaar met ruime doorzichten. Hierdoor is het landschap onderdeel van het dorpsbeeld.
De bebouwing bestaat uit vrijstaande burgerhuizen, oude boerderijen en hier en daar nieuwbouwhuizen. De huizen hebben allemaal een grote voortuin, waardoor de sfeer in het dorp erg groen is. Het dorp heeft ook een kleine nieuwbouwwijk pal in het centrum. De architectuur in het hele lint is overwegend traditioneel, ook van de nieuwbouw.
De grote kwaliteit van Middelie is dat het lint nog veel onbebouwde ruimte heeft. Verder verdichten van het lint is dus geen optie.
Aan de noord- en zuidkant van het dorp is ruimte om te groeien. In Middelie betekent dat: kavel voor kavel aan het lint vrijstaande huizen en boerderijen met grote voortuinen bouwen. Zijstraten met rijtjeshuizen horen in Middelie niet thuis. Rijtjeshuizen en appartementen kunnen worden gebouwd op een verzamelerf, waar verschillende woningtypologieën in grotere volumes rond een erf staan, zoals de gebouwen op een boerenerf. De korreltypen van huis met tuin en verzamelerf moeten gemengd worden toegepast. Tussen de nieuwe korrels moet het doorzicht naar het landschap open blijven.

Criteria

Algemeen
- open landelijke sfeer behouden

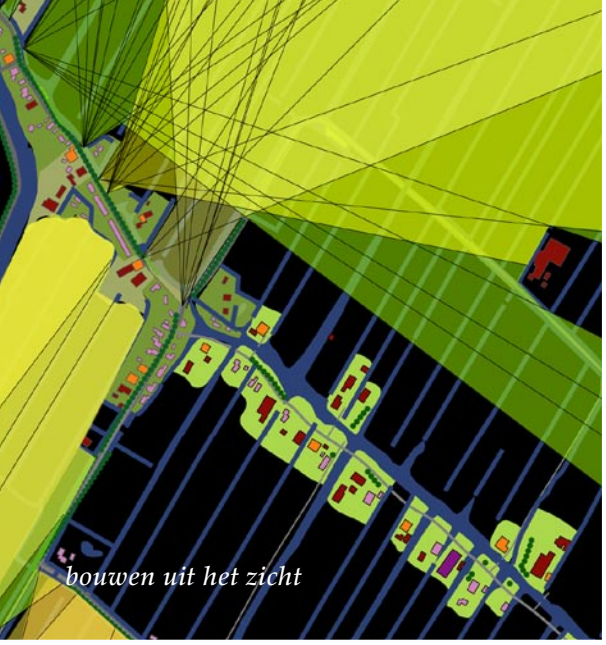
Locatie
- in noordelijke en zuidelijke richting

Structuur
- openheid van het lint bewaren
- alleen verder bouwen aan de hoofdgraat, geen zijstraten aan het lint

Korreltype
- vrijstaande burgerhuizen met grote tuinen
- verzamelerven met meer woningtypologieën in verschillende volumes rond een groot groen erf
- alle huizen hebben een grote voortuin

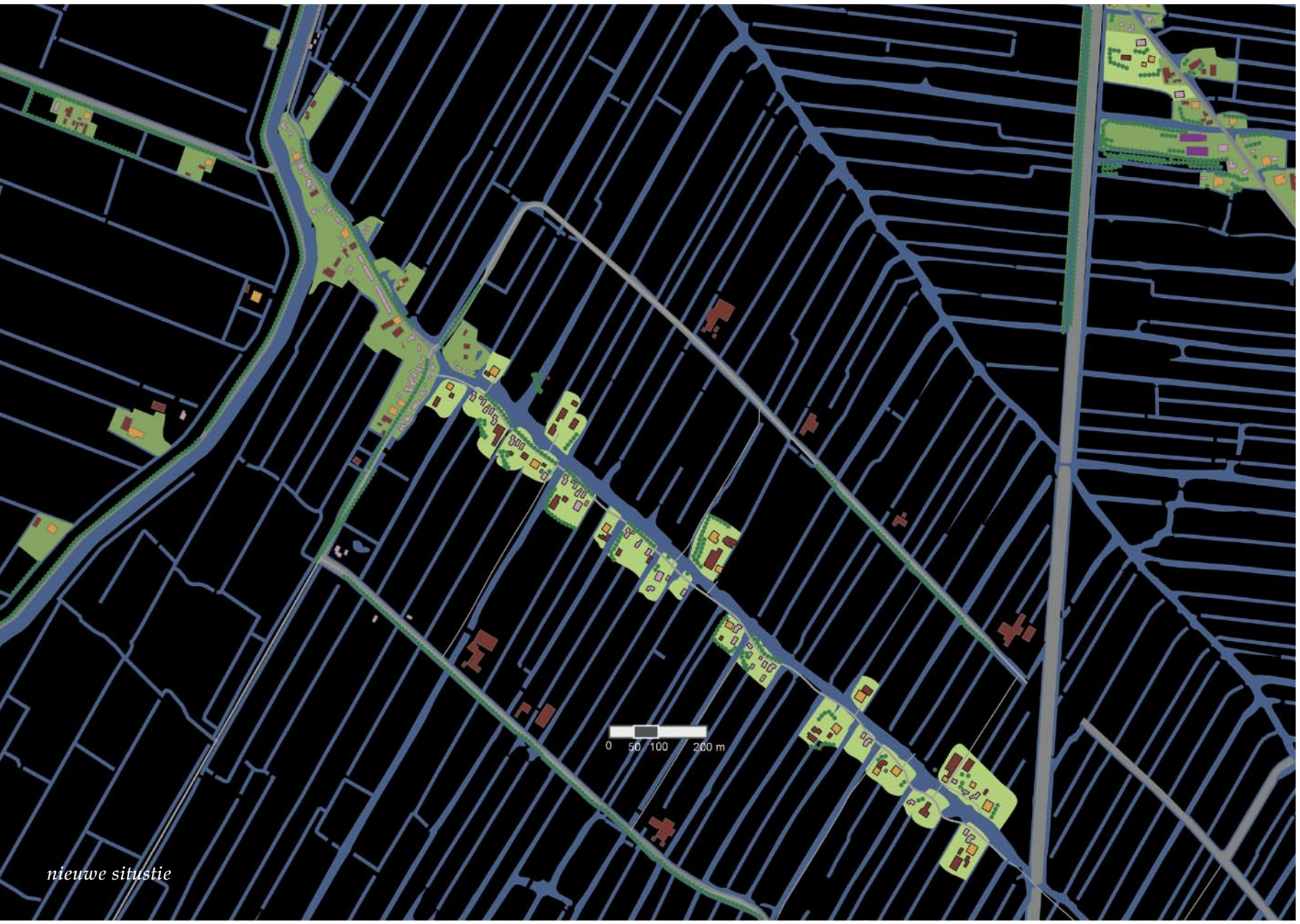
Korrelsamenspel
- huizen staan ver van elkaar met ruime doorzichten

Architectuur
- landelijke bouwstijl



bouwen uit het zicht

eenzijdige bebouwing met prachtig uitzicht op landschap



nieuwe situstie

bebouwing dicht op de weg

verzamelerven met veel groen

ruimte om verder te groeien

Hobrede

Hobrede is het kleinste dorp van Slotenland. De hoofdgraat wordt gevormd door de Nieuwe Dijk, een brede watergang tussen de Beemsterringdijk en de Purmerringdijk. Het dorp heeft één zijstraatje.
Het grootste deel van de bebouwing staat aan de zuidkant van het water. De bebouwing is een mengelmoes van traditionele boerenstolpen en woonhuizen met daartussen nieuwbouw en nieuwe oudbouw. De huizen staan dicht op de weg en op elkaar en hebben slechts een kleine voortuin. De bebouwde kant van het lint heeft daardoor een enigszins stenig karakter. De huizen hebben wel allemaal een weids uitzicht op het landschap, waardoor het dorp toch een landelijke sfeer heeft. Het water en de bomen erlangs geven de openbare ruimte extra kwaliteit.
Aan de Nieuwe Dijk is nog veel ruimte voor ontwikkeling. Aangezien de watergang buiten het gezichtsveld van de andere dorpen ligt, levert groei hier geen verstoring van hun landelijke uitzicht op. Het dorp kan verder groeien op een Hobredesemanier: langs de zuidkant van het water korrels dicht op elkaar, maar met uitzicht over het landschap; langs de noordkant af en toe een korrel. De nieuwe korrels bestaan uit losse woonhuizen met een tuin en uit verzamelerven. Hier staan rond een centrale ruimte verschillende volumes die woningtypologieën kunnen bevatten zoals rijtjes en appartementen. Het hoofdvolume van het verzamelerf moet dicht op de weg staan, de andere volumes meer naar achter.

Criteria

Algemeen
- verder bouwen aan landelijke sfeer

Locatie
- aan de watergang de Nieuwe Dijk

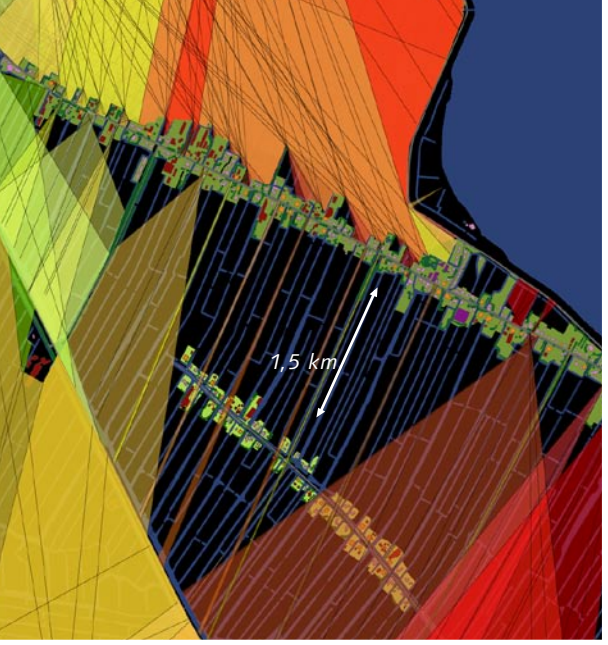
Structuur
- alleen verder bouwen aan de hoofdgraat, geen nieuwe zijstraten
- vooral bouwen aan de zuidkant van de hoofdgraat, slechts hier en daar een nieuwe korrel aan de noordkant

Korreltype
- vrijstaande burgerhuizen met tuin
- verzamelerven met meer woontypologieën in verschillende volumes rond een groot groen erf

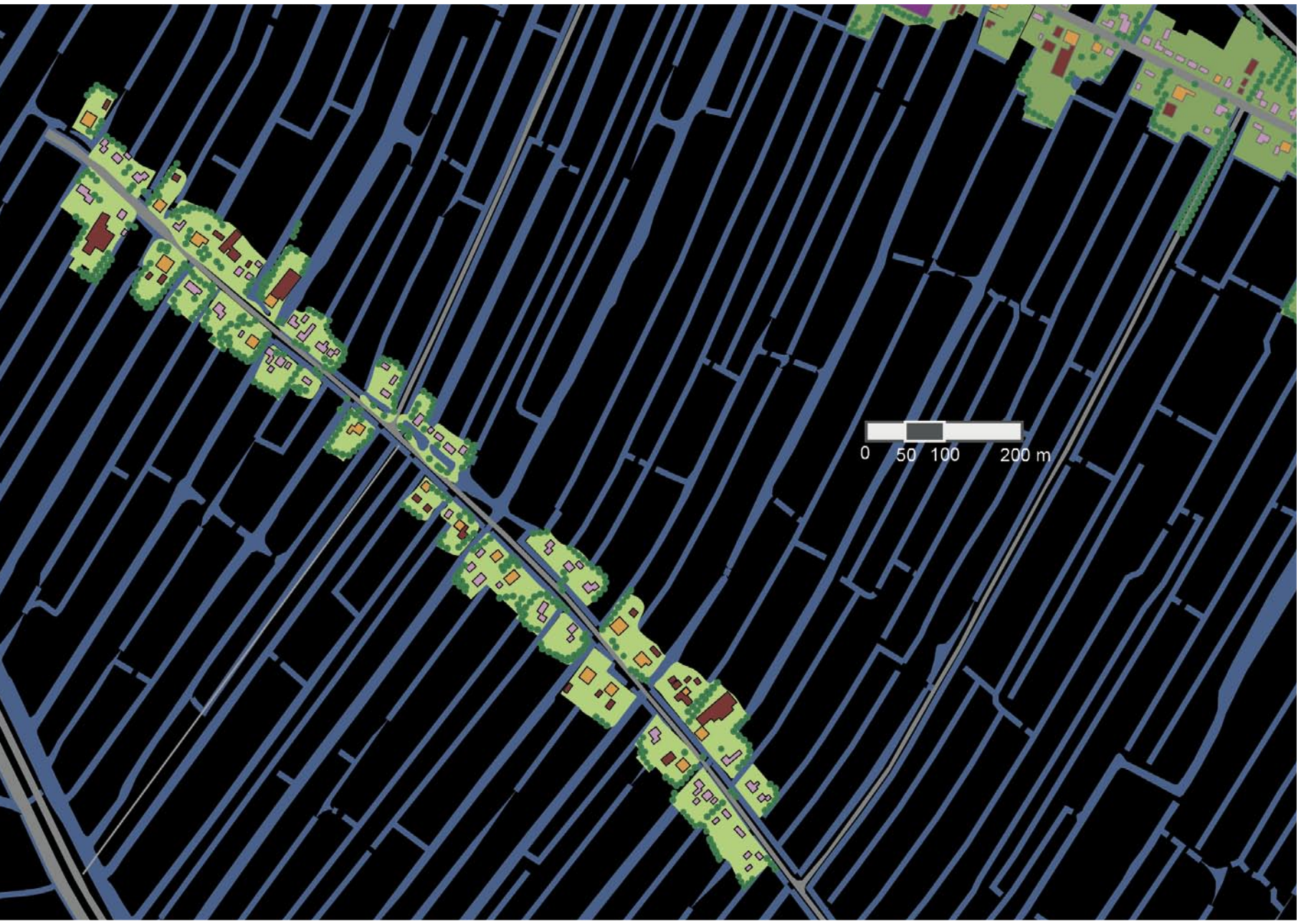
Korrelsamenspel
- dicht op elkaar en dicht op de weg bouwen
- een mengelmoes van korreltypen

Architectuur
- landelijke bouwstijl

Ontsluiting
- landelijke weg met bomen aan de waterkant



ruimte voor nieuwe bebouwing aan de Klemweg



een smalle weg met groene bermen

dicht, groen en landelijk dorp

Warder - Klem (nieuw)

Warder is het dichtst bebouwde dorp van het Slotenland. Het is een gesloten dorp met weinig doorzicht naar het omringende landschap. De hoofdgraat is de weg die van de IJsselmeerdijk naar Oosthuizen loopt. De hoofdgraat is volgebouwd met burgerhuizen en hier en daar een boerderij. De grote voortuinen en groene bermen geven het dorp een landelijke uitstraling.
Langs de hoofdgraat is geen ruimte meer voor ontwikkeling, alleen nog voor transformatie van bestaande gebouwen en boerenerven.

Evenwijdig aan Warder ligt een onbebouwde hoofdgraat, de Klemweg. Hier kan Warder met een nieuw dorp verder groeien. Het nieuwe dorp is door de Oosterweg en de Burgemeester Kooimanweg goed verbonden met het oude dorp.
Het nieuwe dorp wordt ontwikkeld aan de Klemweg tot aan de Oosterweg, zodat het niet in de zichtlijnen van Warder en Oosthuizen ligt. Het wordt dicht bebouwd maar met veel groen en hier en daar een doorzicht naar het landschap. De korrels bestaan uit burgerhuizen met grote tuinen en een aantal verzamelkorrels, waar verscheidene volumes en typologieën samen op een groen erf liggen. Het dorp lijkt in opzet op Warder, het verschil ligt vooral in de architectuur. Klem wordt een landelijk dorp van deze tijd.

Criteria

Algemeen
- nieuw dorp met eigen landelijke sfeer

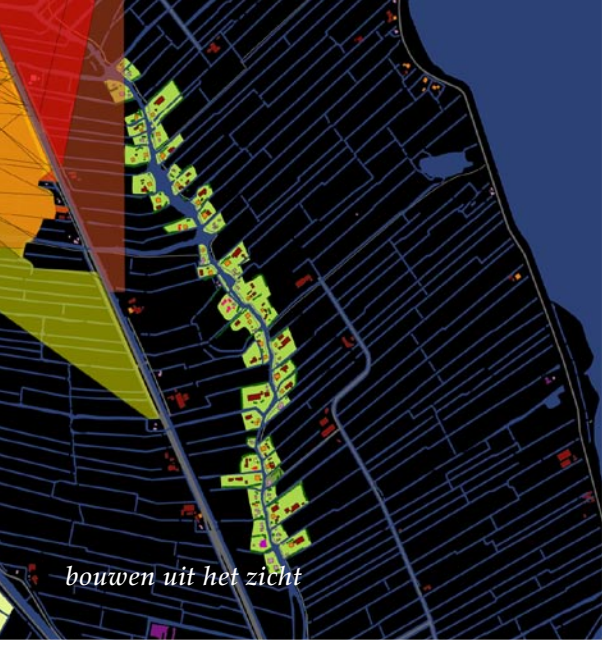
Locatie
- aan de westelijke Klemweg tot aan de Oosterweg

Structuur
- alleen bouwen buiten gezichtsveld van andere dorpen
- alleen verder bouwen langs de hoofdgraat, geen nieuwe zijstraten

Korreltype
- vrijstaande burgerhuizen met grote tuinen
- verzamelerven met meer woningtypologieën in verschillende volumes rond een groot groen erf

Korrelsamenspel
- dicht bebouwd maar met grote voortuinen aan de weg
- hier en daar doorzicht naar het landschap
- mix van burgerhuizen en een aantal verzamelkorrels

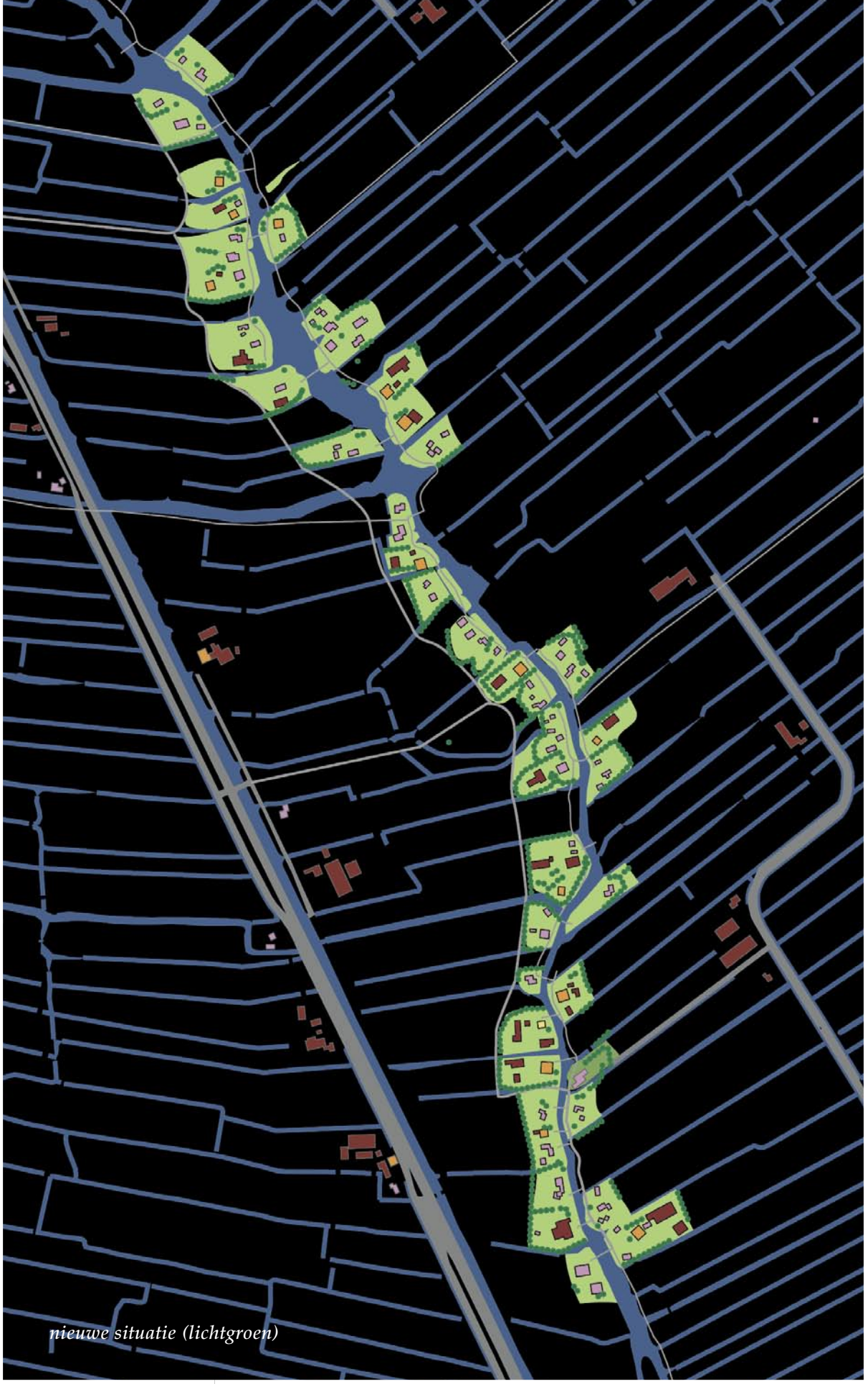
Architectuur
- hedendaagse architectuur
- landelijke bouwwijzen



bouwen uit het zicht

behouden van groene oevers

Giethoorn van Noord-Holland



nieuwe situatie (lichtgroen)

bestaande landschap met als achtergrond de N weg

nieuwe dorp IJe als achtergrond naar landschap

IJe (nieuw)

Het veenriviertje de IJe ligt precies tussen en evenwijdig aan de IJsselmeerkust en Middelie. De IJe is een hoofdgraat met brede zijsloten. In het landschap eromheen ligt een aantal grote boerenkorrels en middendoor het gebied loopt de N-weg. Cultuurhistorisch zijn veenrivieren bij uitstek dragers voor nederzettingen. Langs de IJe kan een nieuw, bijzonder dorp groeien.

Het nieuwe dorp ligt niet in de zichtlijnen van andere dorpen, het vormt een groene achtergrond voor het open landschap aan de IJsselmeerkust. De ontsluiting van het dorp kan direct vanaf de N-weg plaatsvinden, waardoor verkeersstromen niet verder het gebied inkomen.
Het dorp heeft een groene en landelijke sfeer, zoals alle dorpen in het Slotenland. Het riviertje is de landschappelijke drager, hier omheen wordt, op enige afstand, de bebouwing gedrapeerd. De korrels bestaan uit vrijstaande burgerhuizen met grote tuinen en verzamelerven met andere woningtypologieën in verschillende volumes. De bebouwing is dorps, flatjes en urban villa's passen niet in IJe. Het riviertje vormt een bijzonder mooie landschappelijke drager. Het blijft een landelijk water met brede rietkragen. Langs het water lopen alleen smalle paden. IJe wordt het Giethoorn van Noord-Holland.

Criteria

Algemeen
- nieuw dorp met romantische landelijke sfeer langs groene rivier

Locatie
- langs de IJe

Structuur
- bouwen buiten gezichtsveld van andere dorpen
- korrels liggen op enige afstand van het water van de IJe
- de IJe blijft een rivier met brede groene oevers

Korreltype
- vrijstaande burgerhuizen met grote tuinen
- verzamelerven met meer woningtypologieën in verschillende volumes rond een groot groen erf

Korrelsamenspel
- mix van korreltypen alleen langs hoofdgraat
- regelmatig open ruimten tussen de korrels
- alle korrels staan met hun voorzijde naar de IJe

Architectuur
- romantische bouwstijlen

Ontsluiting
- hoofdontsluiting langs de achterkant van het dorp direct vanaf de N-weg
- smalle paden langs de IJe

Architectuur
- romantische bouwstijlen

DIJKDORPEN

Profiel

De dijkdorpen komen voor op de grenzen van het Eilandenrijk, het Slotenland en het Plassenland. Behalve Oostknollendam aan de Zaan liggen ze op een dijk tussen het oude land en de ringvaart van een droogmakerij, en daarmee op een bijzonder mooie positie: aan de ene kant hoog boven het land, aan de andere kant 'op waterniveau'. Dijkdorpen zijn compact, gebouwd op de smalle dijk, met een dichte stenige kern, vaak rond een kerk. In de kern liggen de winkels, bedrijven en diensten. Dijkdorpen hebben meer gezichten tegelijk: naar het oude land, naar het water van de ringdijk en naar het nieuwe land. Vanuit de droogmakerij gezien zijn het vooral de daken die zich manifesteren. Hoe gevarieerder de volumes zijn, hoe mooier het silhouet is. Deze dijkdorpen zijn een Noord-Hollands fenomeen en uniek in Nederland.

Strategie
compacte groei

Als dijkdorpen groeien, moeten ze eerst compact groeien, aan hun stenige kern.

Bouwen aan de stenige kern op een strategische plek.

Dijkdorpen kunnen ook aan hun 'dijk' groeien.

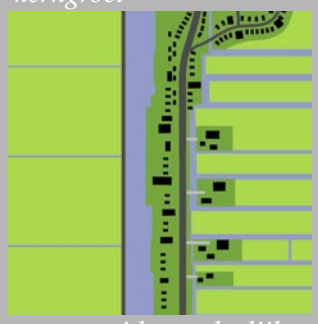
Bouwen aan de dijk betekent verder bouwen aan het dorpsgezicht vanaf het oude land, vanaf het water van de ringdijk en vanaf het nieuwe land.

Bouwen aan de dijk is bouwen aan het silhouet.

dijkdorp met stenige kern

kerngroei

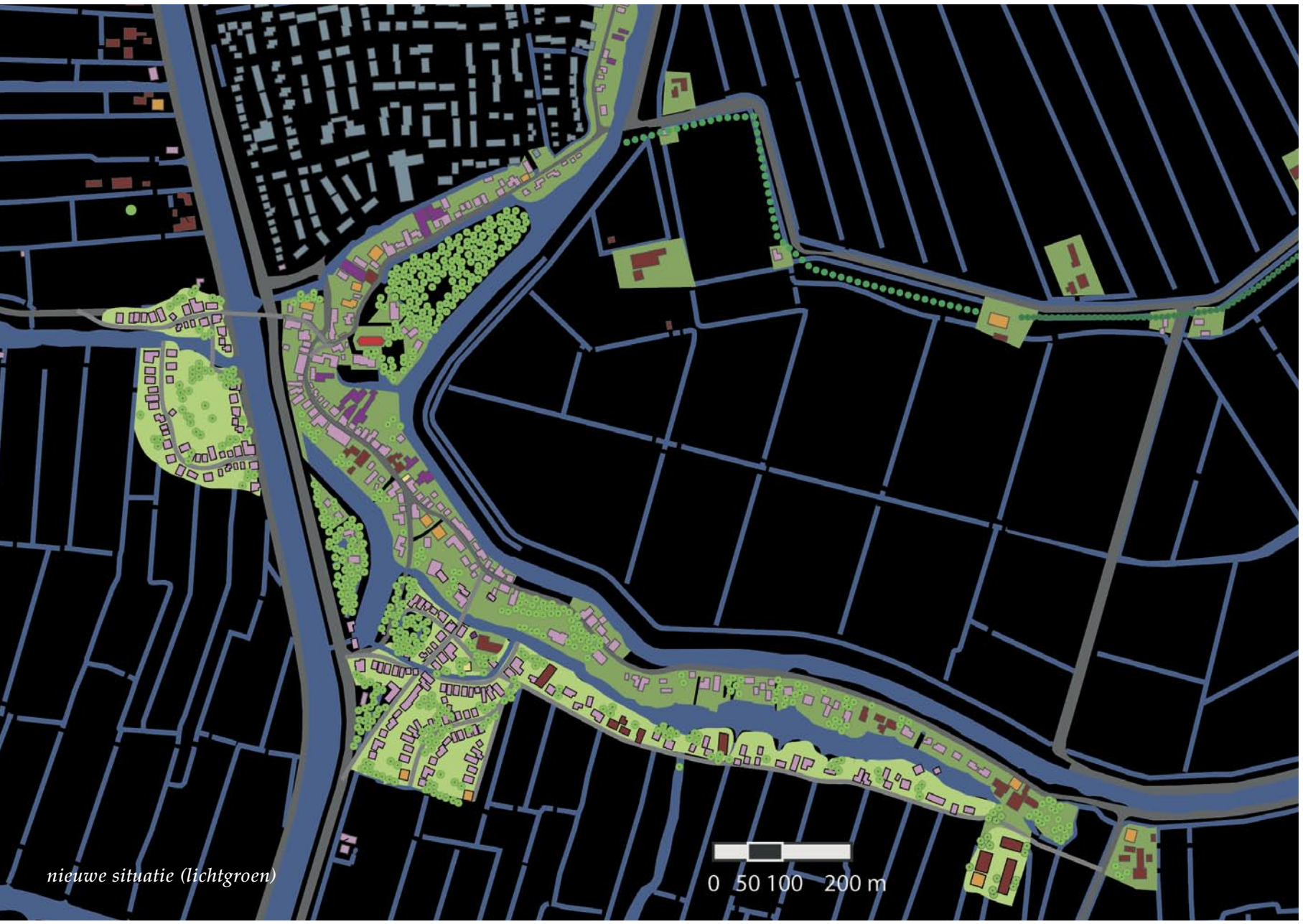
dijkdorp


ervengroei langs de dijk

groeien aan de stenige kern

mooi dorpssingel als openbare ruimte

dorpsbosje



nieuwe situatie (lichtgroen)

bouwlocatie op rommelige oever

staart spiegelen met gezicht naar Water-land

Ilpendam aan het kanaal verankeren zoals aan de oude trekvaart

Ilpendam

Ilpendam ligt aan de ringdijk van de Purmer. Het dorp heeft een grote oude kern, aan de noordzijde een grote nieuwbouwwijk en aan de oostzijde een lang lint langs de dijk.
De kern heeft een dorpse sfeer met een kerk, een paar winkels en een school rond een pleintje, een singel en een bosje. De bebouwing bestaat uit dicht op elkaar staande huizen in uiteenlopende bouwstijlen. De meeste huizen zijn gewoon, een aantal is bijzonder. Er staat ook veel sfeerloze nieuwbouw. De kern ligt aan drie zijden open in het landelijk gebied.
Aan de zuidzijde vormt een mooie laan de entree naar het dorp. Aan de westkant van deze laan ligt het dorp prachtig aan het water van de oude trekvaart, aan de oostkant ligt de begraafplaats met eromheen een rommelzone van schuurtjes en opslag van een bedrijfsterrein. De kern kan op deze plek verder groeien met smalle straatjes van losse woonhuizen, dicht opeen en in verschillende bouwstijlen met af en toe een bijzonder huis ertussen. Een dorpssingel verbindt het nieuwe deel van de kern met het oude en rond de begraafplaats komt een dorpsbosje.
Aan de westzijde ligt Ilpendam aan het Noordhollandsch Kanaal. Het kanaal is niet echt een onderdeel van het dorp, het is eerder een barrière. Een uitbreiding van de kern aan de overzijde van het kanaal trekt deze bij het dorp. Het kanaal wordt zo een openbare ruimte in de dorpskern, met een mooie brug over het water.
Aan de oostzijde ligt het lint langs de Purmerringdijk. Het ligt met zijn achterkant naar een brede watergang in het Waterland. Door het lint over het water te spiegelen ontstaat een dubbellint met in het midden een breed water. Het lint komt dan bovendien met zijn voorkant naar het Waterland te liggen. De bebouwing bestaat uit een mix van grote en kleine korrels met veel groen en grote tuinen. Er kunnen ook grotere volumes met een grotere groene voet worden gebouwd. Het tweede lint wordt de moderne variant van het oude lint.

Criteria

Algemeen
- kerngroei met het kanaal als onderdeel
- nieuw waterlint aan het Waterland

Locatie
- de rommelzone aan de zuidzijde van de kern
- oostelijke Purmerdijk
- de westzijde van het kanaal

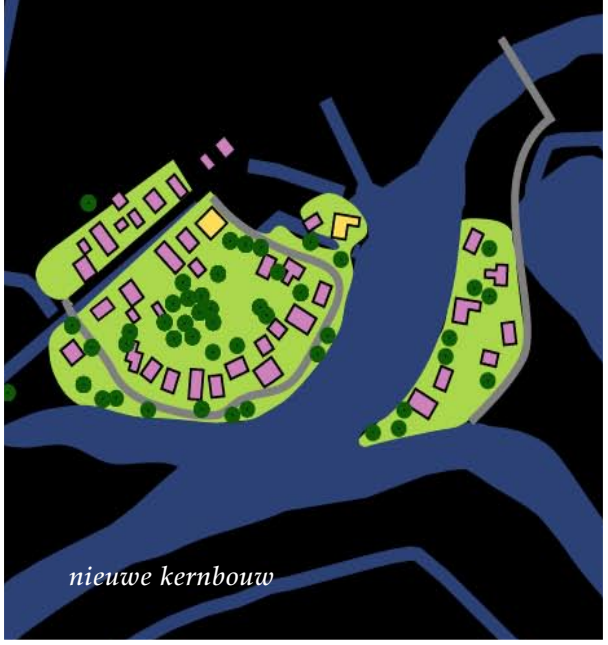
Structuur
- bouwen op een dorpse manier, met stenige straatjes en mooie openbare ruimten
- samenhang met oude dorp door het verbinden van straten en water
- kanaal wordt openbare ruimte voor de kern

Korreltype
- in de kern vrijstaande woonhuizen
- in het lint kleine woonhuizen met tuinen
- in het lint grotere volumes met veel groen en grote tuinen

Korrelsamenspel
- in de kern vrijstaande woonhuizen dicht opeen aan smalle straten
- het nieuwe lint is gelijk van opzet als het bestaande lint
- in het nieuwe lint een mix van grote en kleine korrels

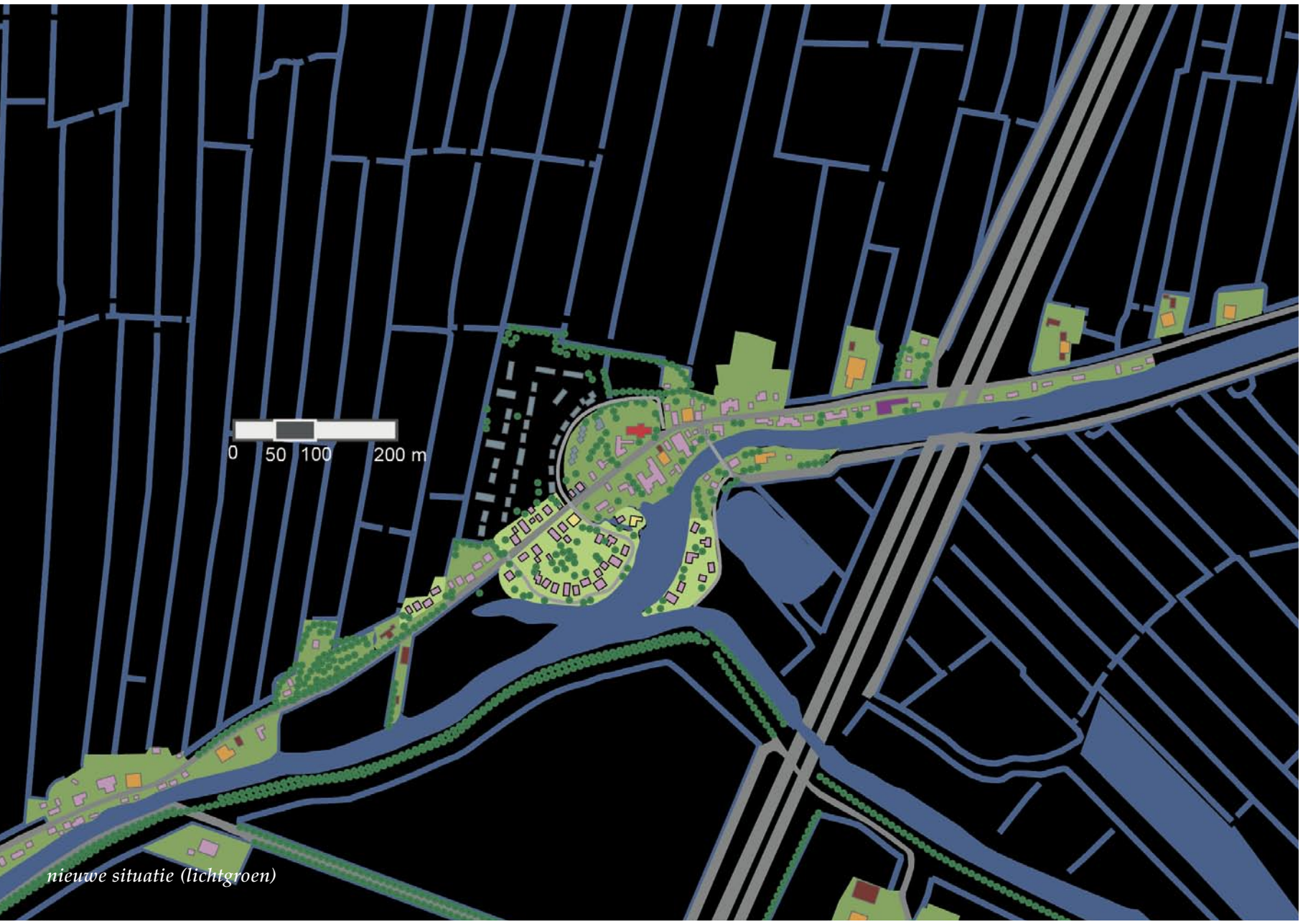
Architectuur
- in de kern verschillende bouwstijlen, af en toe een bijzonder huis
- in het nieuwe lint moderne architectuur

stenige kern van burgerhuizen dicht op elkaar en centraal een grote kerk



nieuwe kernbouw

sprong over het water bij bestaande brug



nieuwe situatie (lichtgroen)

het grootse decor van de Beemsterring-vaart open houden

bijzondere volumes maken een mooie skyline voor de Beemster.

Beets

Beets ligt op een mooie locatie: aan de Beemster en aan de uitgestrekte Polder Beetskoog en Kleine Koog. De dijk aan de Beemsterringvaart is grotendeels onbebouwd. Het dorp heeft door deze ligging aan de brede met hoge rietkragen en bomen omzoomde ringvaart een grote landschappelijke uitstraling.
Beets heeft een kleine kern met een grote kerk en een nieuwbouwwijk. De kern ligt precies op de plek waar de ringdijk en de Korsloot elkaar raken. Vlak langs de kern raast de snelweg, die veel geluidsoverlast veroorzaakt. Het dorp heeft een aantal mooie oude stolpboerderijen, maar de meeste bebouwing bestaat uit burgerhuizen van gewone architectuur. Er staan ook nieuwe woonhuizen met een historiserende architectuur. Een aantal vervallen gebouwen en de pas aangelegde damwand langs de weg geven het dorp hier en daar een rommelige aanblik. Door de damwand op te nemen in het talud naar de ringdijk ontstaat weer een mooie overgang van weg naar water.
In de kern ligt een leuk gebogen nieuwbouwstraatje rond de kerk met ertegenover een bruggetje over de Korsloot naar de overkant. Aansluitend aan dit straatje ligt een bouwblok met een achterkant van schuttingen naar de Dorpsweg en een ijsbaantje in het buitendijks gebied. Hier kan Beets verder bouwen aan zijn kern met een tweede gebogen straatje aan de andere kant van de Dorpsweg. Een dorps straatje met burgerhuizen van verschillende architectuur in een hoge dichtheid. Het straatje loopt langs de ringdijk, met de voorkant van de huizen naar het water. De dijk blijft zo een markant onderdeel van het dorpsbeeld.
Uiteindelijk kan ook de sprong over het water van de Korsloot gemaakt worden met bebouwing langs de andere oever van de Korsloot. De sloot wordt dan een dorps binnenwater. Voorwaarde voor deze ontwikkeling is wel een geluidsscherm langs de snelweg.
Beets kan ook verder groeien aan de noordzijde van zijn lint. Zo blijft het zicht op de Korsloot en de Beemsterringdijk open. In het lint staan burgerhuizen met grote tuinen en verzamelerven: grotere volumes die meer woningen bevatten. Het zijn landelijke gebouwen, geen flatjes of urban villa's. In het gedeelte waar Beets aan de Beemster grenst, is het volume van de kap belangrijk. Het dorp vormt hier het decor voor de Beemster.

Criteria

Algemeen
- verder bouwen aan de sfeer van dichte kern met waterfront

Locatie
- bouwen aan de dorpse kern, met de Korsloot als binnenwater
- bouwen in het buitendijkse gebied, tegenover de huidige kern aan de Korsloot
- bouwen aan het lint alleen aan de noordzijde

Structuur
- behoud van zicht op de Beemsterringdijk en op de Korsloot

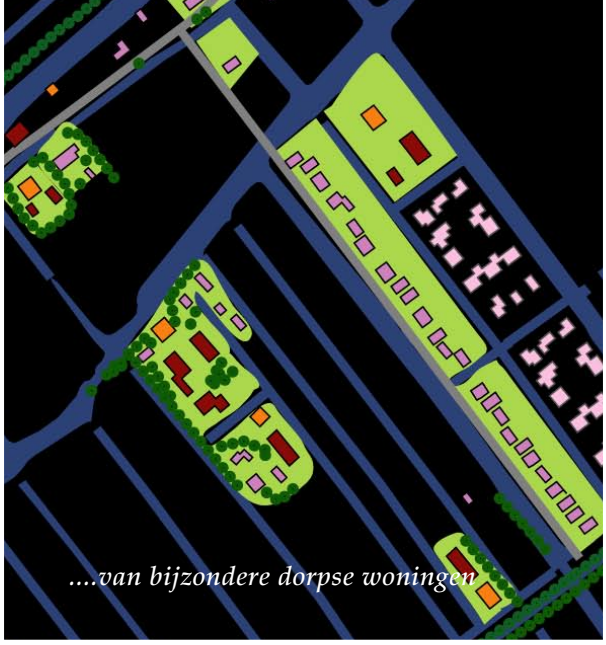
Korreltype
- in de dorpskern burgerhuizen en een aantal bijzondere gebouwen
- aan de noordzijde van het lint burgerhuizen met grote tuinen en verzamelerven met groene voet
- geen flatjes en urban villa's

Korrelsamenspel
- in de kern een hoge dichtheid
- afwisselend kappenspel langs de Beemsterringdijk

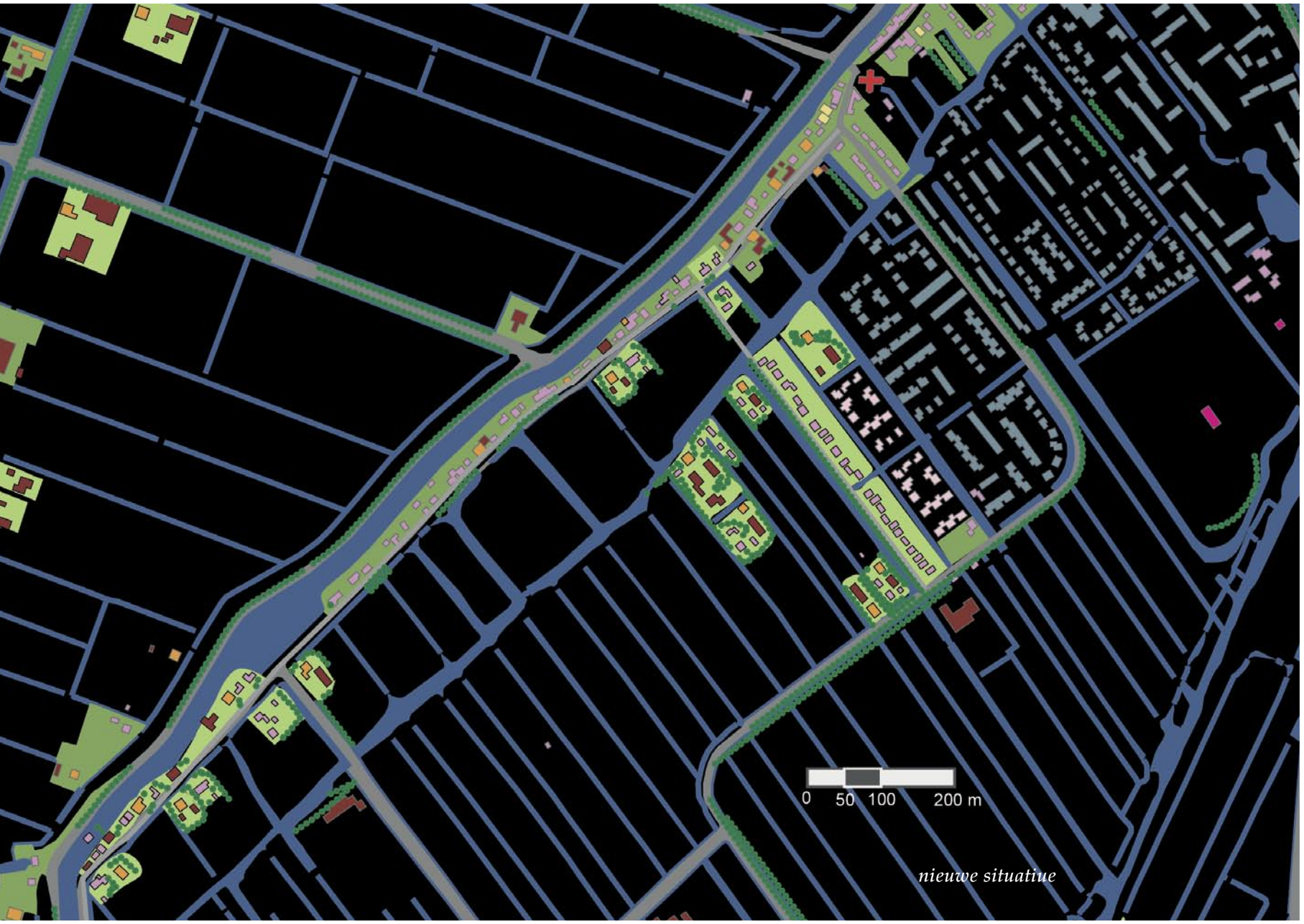
Architectuur
- in de kern verschillen de burgerhuizen van architectuur
- langs de Beemsterringdijk bijzondere dakvolumes

dorpstaart aan de dijk open naar het land

nieuwbouwpuist 'afmaken' met laatste straat...



....van bijzondere dorpse woningen



nieuwe situatiue

dorp met statige huizen en.....

.....bijzondere volumes aan de dijk die een skyline vormen naar de Beemster

Oosthuizen (westelijk deel)

Oosthuizen hoort bij twee dorpenfamilies: ten westen van het spoor is het een dijkdorp, ten oosten ervan een landdorp. Om verwarring tussen de twee delen te voorkomen, noemen we het landdorp Oosthuizen-Etersheim. Deze beschrijving betreft het dijkdorp.
Oosthuizen ligt aan de Beemsterringvaart met de kerk pontificaal op de dijk, in de as van de Kerkeweg. De kern heeft een gezellig klein winkelhart en een grote nieuwbouwwijk aan de noordzijde van de kerk. De bebouwing bestaat uit dicht op elkaar staande woonhuizen met allerlei bouwstijlen en veel statige en bijzondere huizen. Oosthuizen is een dorp met allure.
Het dijklint langs de Beemsterringvaart heeft een groene sfeer. Het lint is slechts aan een kant bebouwd. De daken van de oude stolpboerderijen en grote schuren steken boven de ringdijk uit en vormen zo een skyline voor de Beemster.
Doordat de nieuwbouwwijk direct aan de kern ligt, kan de kern niet meer groeien. Aan de rand van de nieuwbouwwijk kan wel worden gebouwd. Direct tegen de wijk aan kan een laatste straat van mooie, bijzondere en soms statige dorpse woningen de wijk een voorkant naar het landelijk gebied geven. Vanaf deze straat krijgt de nieuwe bebouwing een meer landelijke sfeer in grote groene korrels. Deze korrels maken coulissen van het landschap naar de nieuwbouwwijk.
In het dijklint zelf liggen nog vrije kavels die kunnen worden bebouwd. Belangrijk is dat de groene sfeer van het lint blijft behouden met voldoende doorzichten naar het landschap. In de nieuwe bebouwing zijn ook grotere volumes met bijzondere vormen gewenst om de skyline naar de Beemster af te maken.

Criteria

Algemeen
- landschappelijke inpassing van de nieuwbouwwijken
- landelijke sfeer aan het dijklint

Locatie
- vrije kavels aan het dijklint en als coulissen in het weidegebied op overgang nieuwbouw-landschap
- stuk aan nieuwbouwwijk erbij en 'laatste straat' direct tegen nieuwbouwwijk

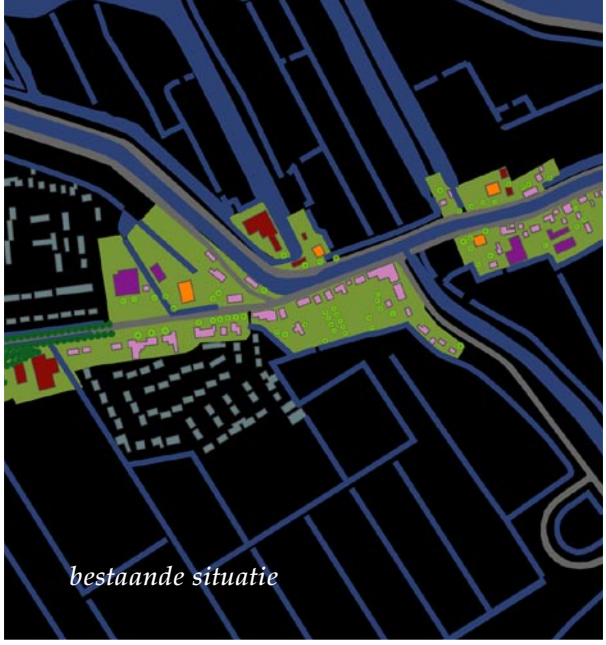
Structuur
- ten westen van het spoor Oosthuizen als dijkdorp
- vanaf het dijklint veel openheid naar het landschap
- 'laatste straat' met voorkanten naar het landschap gericht
- vrije landelijke korrels als coulissen in het landschap

Korreltype
- verschillende woningtypologieën in vrije landelijke korrels met grote groene voet in de open weide
- in dijklint woonhuizen in verschillende volumes met grote tuinen en verzamelerven rond groot groen erf
- in 'laatste straat' bijzondere, vrijstaande dorpse huizen op een rij

Korrelsamenspel
- bijzondere volumes en daken in het dijklint maken kappenspel vanaf de Beemsterdijk
- laatste straat bouwen in hoge dichtheid van huizen van vergelijkbare grootte

Architectuur
- in het dijklint gebouwen met bijzondere dakvormen
- in 'laatste straat' mooie, bijzondere en soms statige architectuur

dorp is een straat aan de ringvaart van de Wormer


bestaande situatie

achter de eerste straat is nog ruimte voor een tweede straat

nieuwe situatie (lichtgroen)

gewone huizen van verschillende grootte, dicht op elkaar

Neckerstraat achterkant woonboten is barriere

woonbotenlint in 'dozen'stijl

Neck

Neck is het enige dijkdorp dat in een droogmakerij ligt. Het is ontstaan op de dijk van de Wormerzee en na de droogmaling van de zee in de droogmakerij verder gegroeid. De oude kern op de dijk is maar één straat lang en ligt prachtig met zijn voorzijde naar de ringdijk. De bebouwing bestaat uit eenvoudige burgerhuizen in traditionele bouwstijl en een aantal rijk versierde gebouwen, waaronder een klein kerkje. Aan het ontginningslint van de droogmakerij ligt een grote nieuwbouwwijk. Hier ligt het dorp met de achterkant van de nieuwbouwhuizen naar de Wormer. Bouwen aan Neck is bouwen aan een mooi dorps front naar de Wormer. De oude kern krijgt een tweede straat van dicht op elkaar staande woonhuizen, en tegen de nieuwbouwwijk aan een aantal verzamelkorrels met een grote groene voet. De tweede straat moet een eenheid vormen met de eerste. Er staan dan ook woningen in traditionele stijl en een aantal bijzondere en rijk versierde huizen. De verzamelkorrels zoeken aansluiting bij de bouwstijl van de droogmakerij en hebben dus een moderne en strakke architectuur. In de verzamelkorrels kunnen ook andere woningtypologieën dan het vrijstaande woonhuis een plaats krijgen.
Neck heeft ook een lang lint met woonboten in de Ringvaart. De woonboten steken boven de ringdijk uit en zijn vanuit de lager gelegen nieuwbouwwijk goed zichtbaar. Dit woonbotenlint is uniek voor Waterland. De woonboten hebben de typische 'dozen'stijl, er zijn geen rijk versierde, traditionele of hypermoderne bouwstijlen onder te vinden.
De woonboten aan de Neckerstraat vormen met de schuttingen van hun tuinen een achterkant naar de dorpskern en een barrière naar het water. Deze woonboten worden verplaatst naar het woonbotenlint van de Ringdijk zodat de Neckerstraat ook weer mooi aan het landschap komt te liggen.

Criteria

Algemeen
- bouwen aan een mooi dorps front naar de Wormer

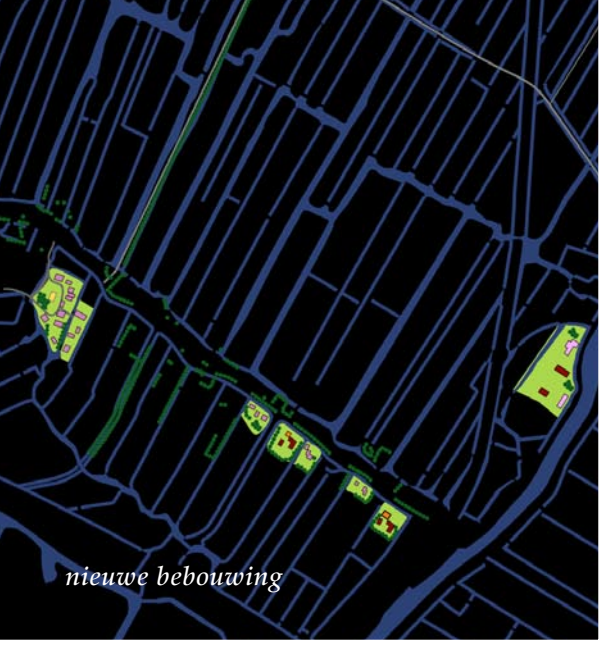
Locatie
- bouwen aan de dorpse kern, achter de bestaande dorpsstraat
- bouwen tegen de nieuwbouwwijk

Structuur
- de voorzijde van de korrels zijn gericht naar de Wormer

Korreltype
- in de dorpskern burgerhuizen en een aantal bijzondere gebouwen
- tegen de nieuwbouwwijk aan verzamelkorrels met een grote groene voet
- geen flatjes en urban villa's

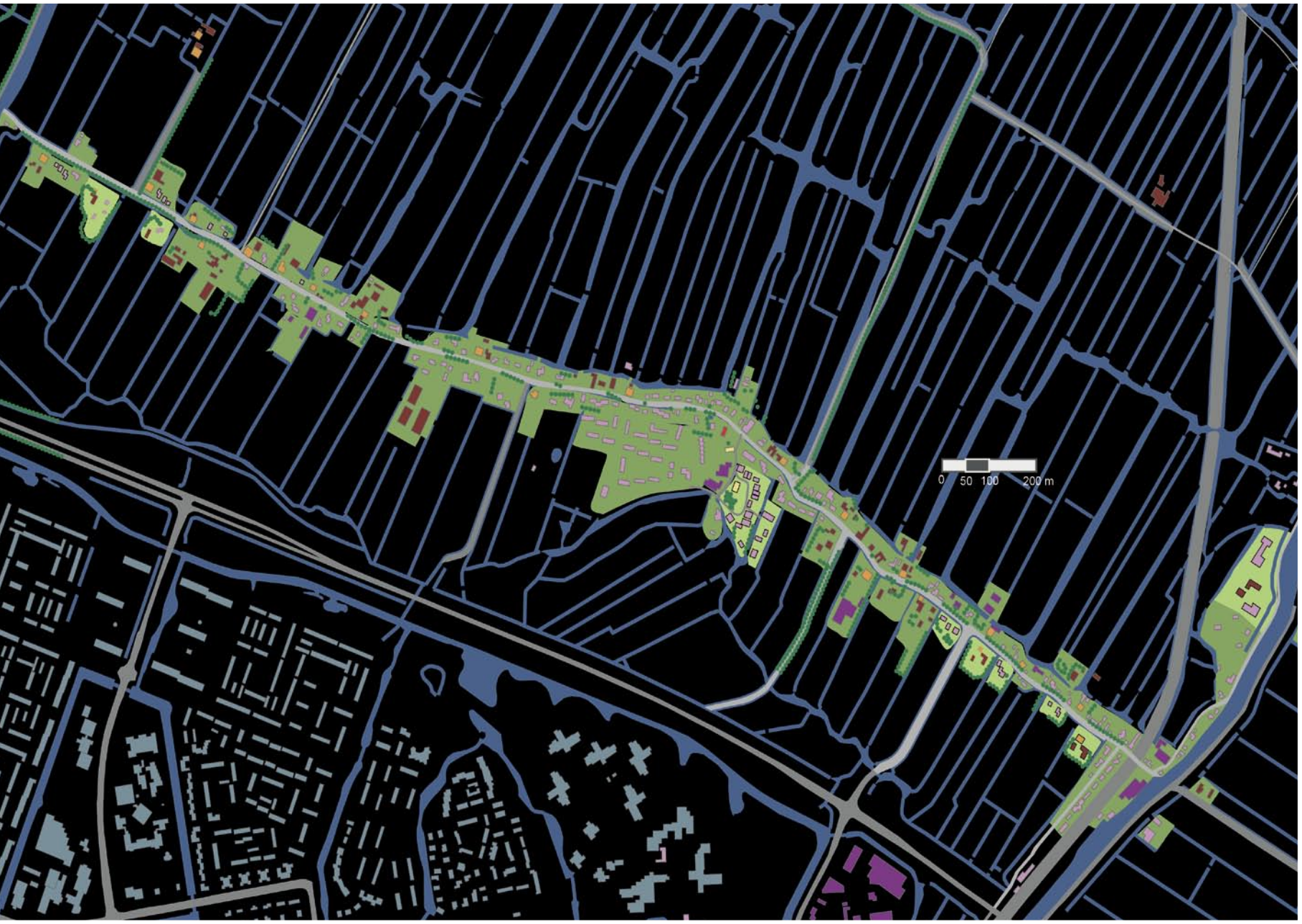
Korrelsamenspel
- in de kern een hoge dichtheid

Architectuur
- in de kern burgerhuizen in traditionele stijl en een aantal bijzondere en rijk versierde huizen
- verzamelkorrels in moderne en strakke architectuur



nieuwe bebouwing

Kwadijk onder de rook van Purmerend



bestaande kern ruimte voor kerngroei

grotere landelijke volumes aan de Purmer-ringvaart

ruimte voor nieuwe bebouwing

Kwadijk

Kwadijk hoort eigenlijk bij twee families: het is onmiskenbaar een landelijk dorp uit het Slotenland, maar, de naam zegt het al, ook een dijkdorp. Kwadijk heeft net als de andere dijkdorpen een echte kern en ligt met zijn kop aan de Purmerringdijk. Maar de dijk zelf is een hoofdgraat in het slotenpatroon van het Slotenland. Het dorp ligt onder de rook van Purmerend en aan de zuidzijde vormen hoge flats het decor. De noordzijde heeft daarentegen uitzicht over een weids en leeg landschap.
De kern bestaat uit een kerk met pastorie en kerkpleintje, een school met sportvelden en een nieuwbouwwijk. Rond de kern staan burgerhuizen waaronder veel modern. Langs de hoofdgraat bestaat de bebouwing uit een mix van burgerhuizen met grote tuinen en boerenerven. Aan de ringvaart staan kleine dijkhuizen en enkele bijzondere gebouwen, zoals een hotel en een paar oude stationsgebouwen. De architectuur is een menging van hedendaags eenvoudig, traditioneel versierd en historiserend plat.

Kwadijk heeft door zijn tweeslachtigheid dubbele ontwikkelingskansen. Het kan verder groeien aan de kern en aan de dijk langs het water, zoals alle dijkdorpen, en het kan verder groeien aan zijn hoofdgraat, zoals de Slotenlanddorpen.
De kern groeit verder aan de nieuwbouwwijk en rond de voorzieningen met een echt dorpsstraatje en een dorpspleintje naast de kerk. Met kleine en voorname huizen in een traditionele, versierde architectuur.
Op de kop aan de Purmerringvaart groeit het dorp noordwaarts verder langs het water. Hier kan het dorp zich manifesteren als dijkdorp. Enkele grotere landelijke volumes in een moderne architectuur geven het dorp een nieuw gezicht naar de Purmer.
Langs de hoofdgraat worden alleen aan de zuidkant huizen met tuinen gebouwd. De open plekken aan de noordkant blijven open, zodat het dorp zijn uitzicht meer op het landelijke gebied richt. De sfeer wordt daarmee echt landelijk, zoals de andere dorpen in het Slotenland.
De open weide tussen Kwadijk en Purmerend is, hoe smal ook, van grote invloed op de beleving van 'dorp in het landelijk gebied'. Deze strook moet open blijven, zodat het dorp niet vastgroeit aan Purmerend.

Criteria

Algemeen
• dubbele dorpssfeer van dijkdorp en slotenlanddorp versterken
Locatie
• aan de dorpskern verder bouwen
• aan de hoofdgraat alleen bouwen aan de zuidzijde
• langs de dijk van de Purmerringvaart noordwaarts bouwen
Structuur
• in de dorpskern een mooie 'dorpse ruimte' vormen
• onbebouwde kavels aan noordzijde van hoofdgraat open houden
• agrarische open weide tussen Kwadijk en Purmerend behouden
Korreltype
• in de dorpskern burgerhuizen en enkele bijzondere gebouwen
• aan de hoofdgraat burgerhuizen met grote tuinen en verzamelerven met meer woontypologieën in verschillende volumes
• aan de Purmerringdijk grote volumes
• geen flatjes en urban villa's
Korrelsamenspel
• in de kern een mix van burgerhuizen dicht opeen en enkele bijzondere gebouwen; elk huis is anders
• aan de hoofdgraat een mix van burgerhuizen en verzamelerven met groene voortuinen
Architectuur
• romantische, versierde architectuur in de dorpskern
• gewone en traditionele architectuur aan de hoofdgraat
• moderne architectuur aan de Purmerringdijk

bouwen aan de kern

onderaan de dijk huizen met grote voor-tuinen en een bruggetje

eenvoudige huizen met een kap!

op de dijk huizen direct aan de weg

landelijk bouwen op de overgang van nieuwbouwwijk naar landelijk gebied

pad in oostelijke richting langs de school

Oost-Knollendam

Oostknollendam ligt aan de Zaan. Het dorpje heeft een compacte stenige kern met een dorpspleintje. Op de dijk staan de huizen dicht opeen, met af en toe een spannend doorzicht naar de rivier. Ze liggen direct aan de weg en hebben hun tuinen aan het water. Onderaan de dijk liggen de huizen verder van de weg. Ze hebben een voortuin en vaak een brug over de sloot.
De bebouwing bestaat uit burgerhuizen van ongeveer gelijke grootte en een enkele boerderij. Een aantal huizen is heel markant, met traditionele houtbouw of bijzondere eclectische architectuur, maar de meeste zijn eenvoudig, met een kap en van steen. Wel verschillen ze allemaal van elkaar. Direct aan de kern is een grote nieuwbouwwijk gebouwd. Er is daardoor weinig ruimte om direct aan de oude kern verder te groeien.
Aan de noordkant van de nieuwbouwwijk loopt een pad langs de school in oostelijke richting naar het landelijk gebied. Aan dit pad liggen een oude boerderij en een kleine cluster huizen.
Hier kan in een rondje om de achterkant van de bestaande bebouwing verder worden gebouwd. De dorpskern krijgt zo een zijtak die langs het landelijk gebied loopt en weer bij de kern uitkomt. De huizen komen dicht bij elkaar te staan, met hun neus naar de weg en met grote voortuinen. Ze zijn even groot maar van verschillende architectuur. Een enkel huis kan groter en meer bijzonder zijn. Oostknollendam krijgt met deze nieuwe tak een versterking van de kern en behoudt zijn groene gezicht naar het landelijk gebied.
Aan de zuidkant van het dorp ligt een stuk onbebouwde dijk met achterland aan de Zaan. Hier kan worden uitgebreid met dicht op elkaar gebouwde dijkhuizen met hun tuinen naar de Zaan. Af en toe is er een markant doorzicht. Het dijkdorp kan zich opstrekken tot aan het wiel bij de Schaalsmeerpolder.

Criteria

Algemeen
- verder bouwen aan de sfeer van de dorpskern

Locatie
- bouwen aan de kern
- bouwen aan de dijk

Structuur
- behoudt groene gezicht vanaf kern naar landelijk gebied
- de burgerhuizen staan met hun voorkant naar de weg.

Korreltype
- alleen grondgebonden huizen
- alleen woonhuizen met tuinen
- de meeste huizen zijn ongeveer even groot als bestaande huizen
- een enkel huis wijkt af in grootte

Korrelsamenspel
- aan de kern: huizen dicht op elkaar met grote voortuinen
- aan de dijk: huizen dicht op elkaar en dicht op de weg met tuinen naar de Zaan
- af en toe een markant doorzicht naar de Zaan

Architectuur
- de huizen verschillen van elkaar in architectuur
- de huizen sluiten aan bij de architectuur van het dorp

Ontsluiting
- langs de nieuwe bebouwing een weg als voorkant naar het landschap

KRUISPUNTDORPEN

Profiel

Kruispuntdorpen liggen op kruispunten van de lange rechte boerenlinten in een droogmakerij. Ze komen voor in de Beemster en de Purmer. De dorpen werden gesticht rond een bijzondere voorziening, een school, een fabriekje, een kerk, een klooster , aan een kruispunt. Het is vooral de combinatie van burgerhuizen en bijzondere bebouwing waardoor de kruispuntdorpen zich onderscheiden van de andere kruispunten van de boerenlinten.
In de Beemster zijn de kruispunten voor de dorpsontwikkeling in het ontwerp bepaald: een dorp in het noorden, oosten, zuiden en westen van de polder, en een in het midden. Het grootste kruispuntdorp is Middenbeemster. In de oude kern staan veel statige gebouwen die symbool zijn voor de rijkdom van de Beemster. Het dorp is tevens groeikern, de laatste decennia zijn er veel nieuwbouwwijken gebouwd. Deze nieuwe wijken missen de rijkdom van de oude kern. Noord- en Westbeemster zijn nog steeds kleine dorpen met in hun kern de voor kruispuntdorpen zo typerende bijzondere bebouwing.
In de Purmer zijn de kruispuntdorpen in de loop der jaren ontstaan. Vergeleken met de kruispuntdorpen in de Beemster zijn ze nog 'beginners': een paar burgerhuizen, een kerk en een enkel statig huis.

Strategie
opkruisen

Kruispuntdorpen liggen op een kruispunt van lange rechte wegen in een nieuw landschap zoals een droogmakerij.

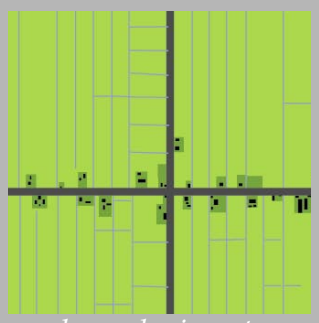
Een streepje huizen, een kerk, een klooster, een hofje, een setje herenhuizen, een landgoed.....het zijn de bijzondere gebouwen die een boerenkruispunt tot een kruispuntdorp maken.

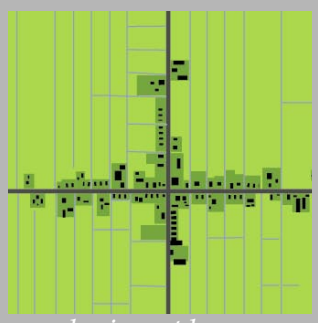
Bouwen aan een kruispuntdorp is bouwen aan de combinatie van huizen en gebouwen met bijzondere functies.

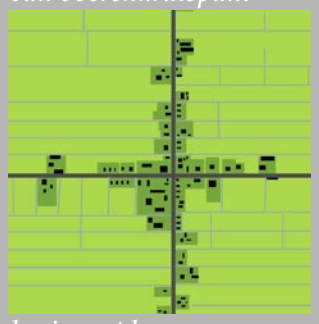
Een boerenkruispunt kan worden 'opgekruist' door burgerhuizen en gebouwen met bijzondere functies toe te voegen.

Een Beemster kruispuntdorp heeft statige bijzondere gebouwen.

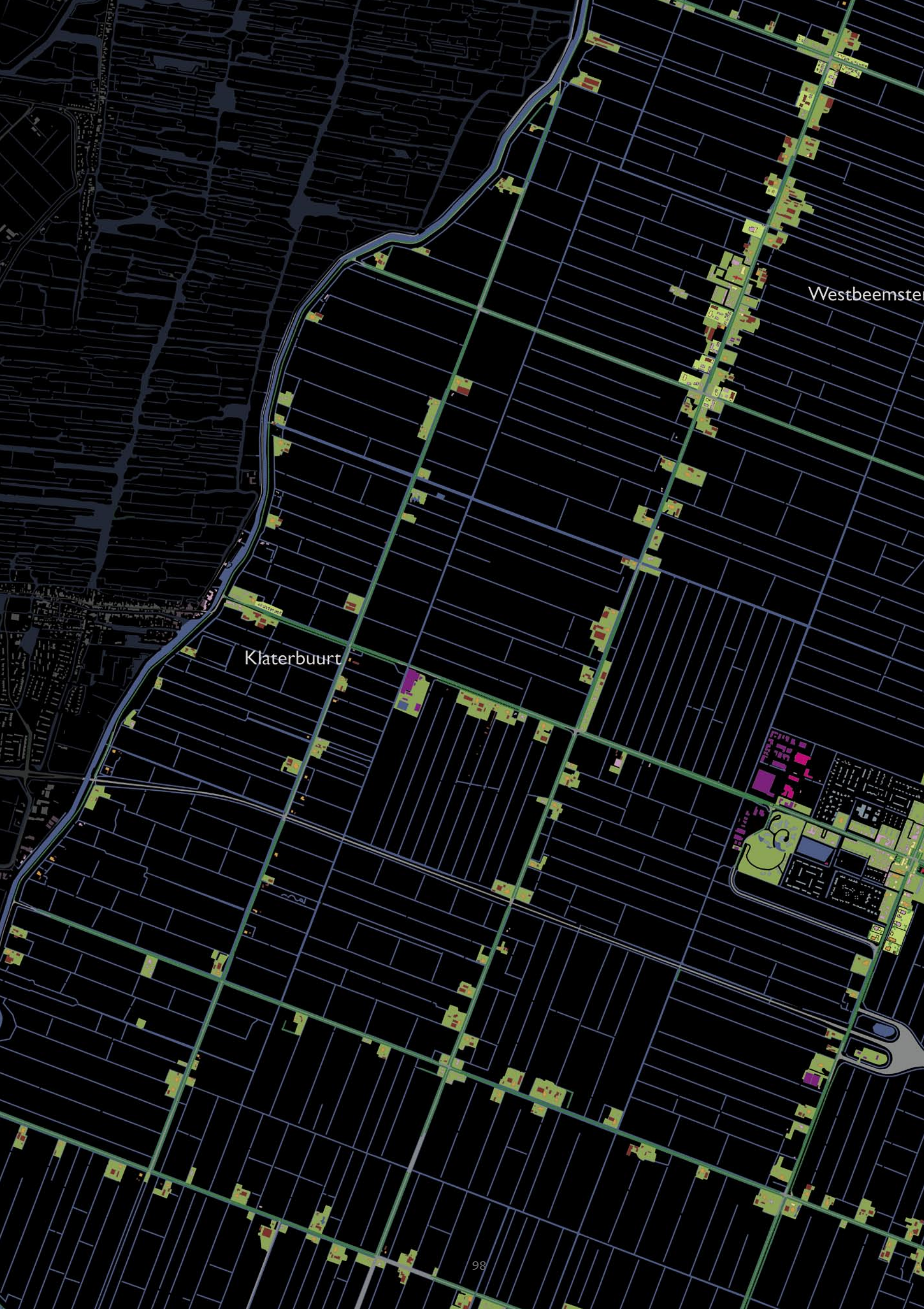
Een Purmer kruispuntdorp heeft 'gewone' bijzondere gebouwen.


van boerenkruispunt

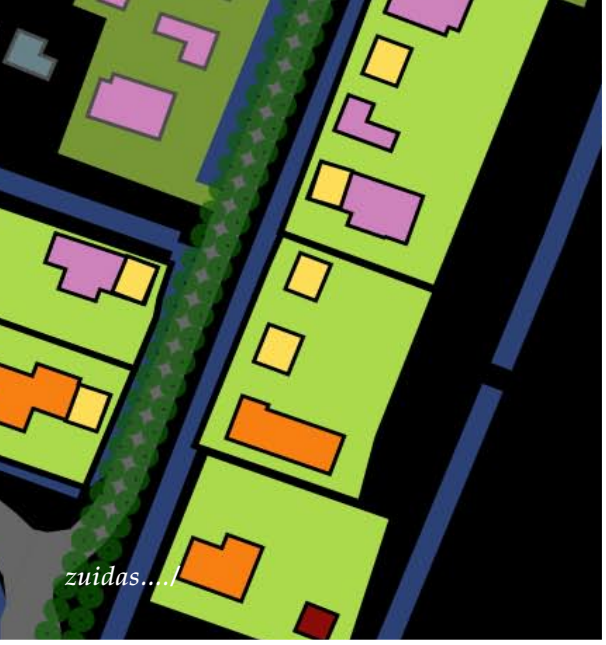

naar kruispuntdorp


kruispuntdorp

elke richting eigen groei

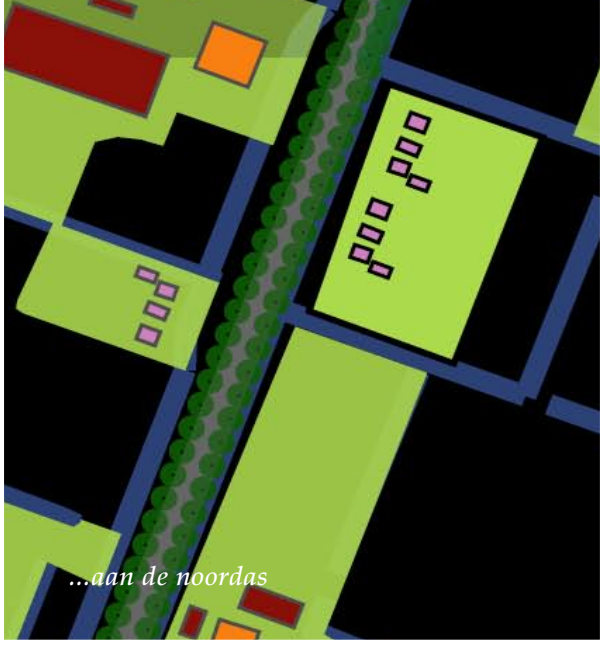

Westbeemster
Klaterbuurt

Noordbeemster
Oostbeemster
Middenbeemster
99



zuidas....!

allemaal hetzelfde eenvoudige type, grote rijkdom en variatie in details en kapjes ....



...aan de noordas

...kan met nieuwe korrels worden verlengd

nieuwe situatie (lichtgroen)

verschillende typen en volumes, allemaal dezelfde Beemsterse esthetische ambitie

oostas...

nieuwe hoven geinspireerd op de bestaande hof.....
die door de ruimtelijke opzet met verschillende huizen toch een hof maakt

Middenbeemster

Middenbeemster is het fraaiste en verst ontwikkelde dorp van de Beemster. Bewust gesticht als ruimtelijk en functioneel hart van de droogmakerij, heeft Middenbeemster als enig kruispuntdorp een openbare ruimte als kruispunt: de markt en kerkplein. Vanuit dit centrum heeft het dorp zich in de vier windrichtingen langs zijn assen ontwikkeld. Elke as is met eigen korreltypen en menging gegroeid en heeft daarmee een eigen 'kleur' gekregen. Helaas zijn de open ruimten tussen de assen de laatste decennia gevuld met generieke woonwijken en bedrijfsterreinen, waardoor de kruisstructuur met zijn vier verschillend gekleurde assen is verwaterd.
Langs de noord-, de zuid- en de westas is nog ruimte voor ontwikkeling. Elke as moet qua structuur, korrels en architectuur zijn eigen richting volgen. Het kruis kan dan in de eigen kleur weer uitgroeien en het beeld vanuit het landschap herstellen.
De noordas is de stenige burgeras. Hier domineren de smalle woonhuizen met opgetrokken geveltjes en een bruggetje over de sloot. De panden vertonen een grote rijkdom in details en variatie in kappen. Ze staan schouder aan schouder, met af en toe een boerderij ertussen
De as kan worden uitgebreid door richting het noorden op de koppen van een aantal kavels een paar nieuwe strakke rijtjes van dit type en een enkel boerenerf te bouwen. Door de plekken strategisch te kiezen, kan het zicht vanaf de weg op de rand van de nieuwbouwwijken worden weggenomen, terwijl de wijken toch hun uitzicht behouden.
De zuidas is de groene rijke as, de hoofdentree van het dorp. Grote voorname huizen en kleine buitenplaatsen houden gepaste afstand tot elkaar en de weg, en geven met hun rijke architectuur en tuinen de as allure. Door in zuidelijke richting in dezelfde losse opzet een aantal nieuwe grote groene korrels te bouwen, wordt de statige entree van het dorp verlengd en het Beemsterzicht uitgebouwd.
De oostas is de landelijke hofas, hij is nog weinig ontwikkeld. De erven en gebouwen met bijzondere functies die erlangs staan geven deze as zijn eigen kleur. Niet zozeer door hun architectuur maar door hun bijzondere hofopzet: een aantal grotere gebouwen in een afgebakende collectieve groene ruimte. De mooiste hof is die aan de westas bij het Heerenhuis met een prachtige buitenruimte georiënteerd op de as. Deze hof blinkt bovendien uit door verzorgde architectuur.
Door deze hof als voorbeeld te nemen voor nieuwe hoven en erven maar dan met een grotere ruimtelijke opzet, ontstaat een nieuwe groene korrel, typisch voor de oostas. De korrel oriënteert zich zowel naar de as als naar het landschap. Middenbeemster krijgt hiermee een nieuwe eigengekleurde dorpsrand die het rafelige beeld vanuit het zuiden repareert en tegelijk een grote capaciteit in woningen levert. De lay-out van de grote hof is zeer flexibel en kan worden ingevuld met (een menging van) goedkope huurwoningen, middenklasse woningen, dure koopwoningen, ouderen- en zorgwoningen, groepswoningen en bijzondere functies. Door aan de oostkant van de groene ruimte rond het gemeentehuis twee mooie stroken bebouwing toe te voegen, ontstaat hier een afgeronde gemeentehof.

Criteria

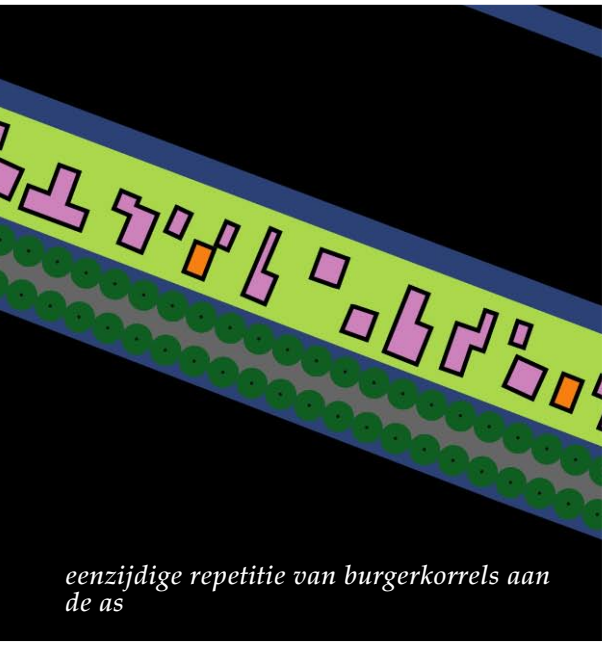
Algemeen
• elke as volgt qua structuur, korrels en architectuur zijn eigen richting
Locatie
• aan de noord-, zuid- en oostas
Structuur
• noordas: korrels direct aan de as, met bruggetje over de sloot
• zuidas: voorkant met grote tuinen gericht op de as,
• oostas: korrels gericht op de as en op het aangrenzende landschap
Korreltype
• alleen grondgebonden huizen
• noordas: smalle burgerhuizen met tuin
• zuidas: rijke grote korrels met statige groene buitenruimte,
• oostas: grote groene hoven, ensembles van verschillende gebouwen in ruimtelijke samenhang met collectieve landelijke buitenruimte
Korrelsamenspel
• elke as heeft een eigen korrelsamenspel
• noordas: schouder aan schouder, in het gelid, alleen woonhuizen
• zuidas: alleen grote korrels in een losse opzet op gepaste afstand tot elkaar en de weg
• oostas: grote landelijke korrels en ensembles dicht op elkaar
Architectuur
• Middenbeemsterse architectonische ambitie vereist
• noordas: harmonisch kleur en materiaalgebruik, verfijnde details en versieringen, variatie in kapvormen
• zuidas: allure, rijke architectuur en weelderige tuinen, elk pand uniek
• oostas: uitblinken in verzorgde architectuur,
• binnen elke grote korrel ensembles in gelijke architectuurstijl

waar nu nog een verkeersplein is....

maken nieuwe grotere ruimtevormende gebouwen een dorpsplein...

met bijzondere functies en een Beemsterse esthetiek

nieuwe bebouwing



eenzijdige repetitie van burgerkorrels aan de as

nieuwe situatie (lichtgroen)

ruimte voor bescheiden groei langs de as tot halverwege de volgende gridlijn

typologie met bescheiden variatie in materialen en kleuren

Noordbeemster

Noordbeemster, het kleinste dorp in de polder, is als kruispuntdorp nog niet ver ontwikkeld. Het dorp is nagenoeg alleen oost-west gegroeid met de voor de droogmakerijen typische repetitie van kleine burgerhuizen met bruggetje. Het kruispunt waaraan het dorp is gesticht, is niet veel meer dan een rotonde, het is geen dorpsplein maar een verkeersplein.
Noordbeemster kan zich meer als kruispuntdorp ontwikkelen door het centrum te versterken en door naast bescheiden aan de oost-westas ook langs de noord-zuidas te groeien.
De paar bijzondere gebouwen die het dorp rijk is (de Beemster Hofstee bijvoorbeeld) staan nu wat verloren aan de rotonde, maar kunnen samen met een paar nieuwe strategisch geplaatste bijzondere gebouwen van het kruispunt weer een dorps centrum maken. De volumes moeten groot en ruimtevormend zijn, de architectuur bijzonder en verzorgd, net als de grotere gebouwen in het centrum van Midden- en Westbeemster. De gebouwen kunnen bijzondere collectieve en commerciële functies herbergen om het kruispunt weer levendig te maken en het dorp van een hart te voorzien. Daarvoor is het wenselijk ook de rotonde in te richten als een dorpsplein waar auto's 'te gast zijn' (zoals in Middenbeemster).
De burgerhuizen aan de oost-westas staan wat losser in de rij dan in Middenbeemster, en ze hebben langskappen in plaats van dwarskappen, wat ze een kleiner en informeler uiterlijk geeft. Ook de architectuur is eenvoudig. In beide richtingen is nog ruimte om op bescheiden wijze met deze woningen verder te groeien. Het bijzondere feit dat de woningen alleen aan de noordkant van de as staan, moet gehandhaafd blijven. Zo houdt elk huis zicht op het landschap.
Langs de noord-zuidas kunnen burgerhuizen op een rij en meer bijzondere gebouwen met een grote groene voet worden gebouwd. De bestaande boerenerven worden onderdeel van het dorp, de noord-zuidas krijgt zo een andere 'kleur' dan de oost-westas.
Het dorp biedt daarmee ruimte voor woningen van verschillende grootte en type, waardoor ook de bevolkingsopbouw divers kan zijn. Belangrijk is om enkele plekken open naar het land te laten opdat Noordbeemster een dorp met landzicht blijft.

Criteria

Algemeen
- boers en bescheiden kruispuntdorp

Locatie
- bescheiden aan de oost-westas, niet verder dan 500m op de gridlijn
- aan de noord-zuidas

Structuur
- korrels gericht naar de assen
- elke as zijn eigen kleur

Korreltype
- kruispunt: grote bijzondere ruimtevormende volumes
- oost-westas: smalle burgerkorrels
- noord-zuidas: grotere burgerhuizen met grote groene voet

Korrelsamenspel
- oost-westas: eenvoudige repeterende woning dicht opeen, in het gelid met langskappen en een enkele afwijking of verbijzondering
- aan de noord-zuidas: burgerhuizen in het gelid en grotere meer bijzondere gebouwen met een grote groene voet door elkaar

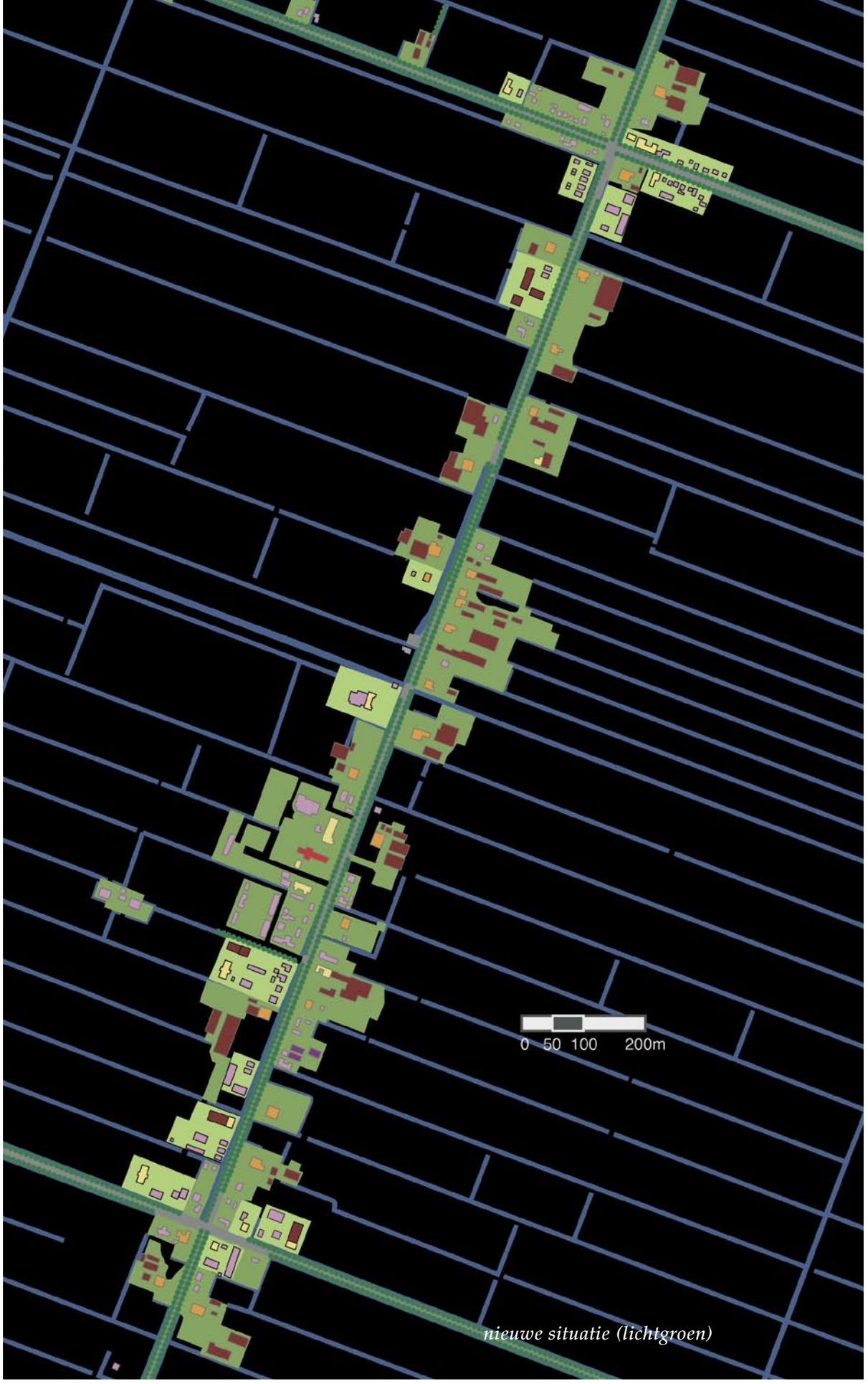
Architectuur
- burgerhuizen eenvoudige, informele architectuur en harmonisch kleur- en materiaalgebruik
- grotere volumes verzorgd en sommige met esthetische ambitie

Ontsluiting
- burgerkorrels direct ontsloten aan de as over sloot met bruggetje

het enorme klooster past in Westbeemster door de ruimte eromheen en de bijzondere architectuur

Beemsterse buitenplaats/boerderij met schitterend hoofdhuis en groene voet

...met plek voor grote vrije landhuizen...



nieuwe situatie (lichtgroen)

...en kleine repeterende typologie van burgerwoningen...

...en rijke traditie

af en toe een boerenerf en bebouwing op afstand aan de hoofdas schept lu

Westbeemster

Westbeemster is niet rond één maar tussen twee kruispunten opgespannen. Het centrum van het dorp ligt hier precies tussenin, dus langs de hoofdas en niet aan een kruispunt. Westbeemster is nog niet zover in zijn ontwikkeling dat het ook echt van kruispunt tot kruispunt één dorp is, het heeft nu eigenlijk 3 kernen met elk een eigen 'kleur'.
Westbeemster kan zich ontwikkelen tot een 'dubbelkruispuntdorp' door de twee kruispunten uit te bouwen tot 'ankers' waartussen het dorp aaneen kan groeien. Door de verschillen tussen de drie kernen als uitgangspunt voor ontwikkeling te nemen, kan Westbeemster één dorp worden waarin de verscheidenheid blijft bestaan. Verschil zit vooral in korreltypen en korrelstructuur, overeenkomst moet voortkomen uit eenzelfde rijke esthetische Westbeemsterse architectuur.
Het centrum dankt zijn kleur vooral aan de bijzondere gebouwen - de kerk, het klooster, het dorpshuis, de school en de andere voorzieningen - die het hart van het dorp vormen. De volumes zijn relatief groot, de architectuur is rijk en versierd, het klooster overtreft zelfs de Middenbeemsterse schaal en rijkdom. Aan de hoofdas liggen verder enkele burgerhuizen met bruggetje, een paar grote boerenerven en een prachtige buitenplaatsboerderij. Vanuit het centrum kan met deze grotere volumes en groene korrels verder worden gebouwd in de richting van de twee kruispunten, terwijl er tegelijk open ruimten worden gespaard die zicht houden op het land. Westbeemster moet wel verder groeien maar niet vol groeien.
Het noorderkruispunt lijkt op Noordbeemster qua korreltype, maar heeft een veel informeler kruispunt en is aan twee zijden bebouwd. Er staan eenvoudige burgerhuizen, maar ook een aantal bijzondere en rijkere gebouwtjes. Dit kruispunt kan worden opgekruist met hetzelfde type burgerhuizen en een of twee bijzondere gebouwen.
Het zuiderkruispunt is nog weinig ontwikkeld maar vroeger stond hier een aantal opvallende gebouwen die zijn afgebroken. Hier is plek om statige ensembles op één groene voet te vormen. Binnen de ensembles is zowel plek voor landhuizen als voor kleine huizen en appartementen in grotere volumes, waardoor er een diverse bevolkingsopbouw kan worden gefaciliteerd.

Criteria

Algemeen
• klein dorp met grote gebouwen
Locatie
• tussen de twee kruispunten aan de as en aan de kruispunten zelf
• *Structuur*
• drie ankers met elk een eigen 'kleur
Korreltype
• centrum: grote bijzondere volumes met bijpassende groene voet
• hoofdas: bijzondere huizen en verzamelerven met middelgroot volume
• noorderkruispunt: smalle huizen
• zuiderkruispunt: grotere ensembles van bijzondere gebouwen met een collectieve groene voet
Korrelsamenspel
• hoofdas: korrels op enige afstand van de as en elkaar, tussenruimten met doorzicht op het land
• noorderkruispunt: burgerhuizen zij aan zij en in het gelid
• zuiderkruispunt: gebouwen vormen een statig ensemble
• centrum: concentratie van grote volumes
Architectuur
• in het centrum een hoge esthetische ambitie
• burgerhuizen van gelijke typologie, een rijke architectuur met verbijzonderde kapvormen, harmonisch kleur en materiaalgebruik
Ontsluiting
• bruggetje over het water verbindt burgerhuizen met as
• geen zijstraatjes

Oostbeemster, kruispunt midden in de lege polder

vier huizen en een boerderij

nieuwe bebouwing

nieuwe situatie (lichtgroen)

bomen in de berm en bruggetjes over het water

vier windrichtingen om te groeien

raditionele grote volumes en huizen met groene tuinen

Oostbeemster (nieuw)

Op oude kaarten wordt op het kruispunt van de Nekkerweg en de Hobrederweg het dorp Oostbeemster aangegeven. Het dorp bestaat niet meer. Rond het kruispunt liggen nu vier huizen met een bruggetje over de sloot naar de weg, een houten boerderij met rieten kap en een weiland. Het is hier rustig en landelijk, het groen domineert. Verder zijn zowel de Nekkerweg als de Hobrederweg in dit oostelijk deel van de Beemster praktisch onbebouwd.
Hier is ruimte om een nieuw kruispuntdorp te ontwikkelen met bebouwing in de vier windrichtingen langs de weg. De huizen staan er op grote groene kavels met een brug over de sloot en bomen langs de weg. De bebouwing bestaat uit losse burgerhuizen en enkele grotere volumes zoals de bestaande boerderij. In een kruispuntdorp hoort ook een voorziening thuis die in een bijzonder gebouw kan zitten. De huizen zijn modern van architectuur, maar met een Beemsterse rijke detaillering en versiering. Oostbeemster wordt een modern en groen Beemsterdorp.

Criteria

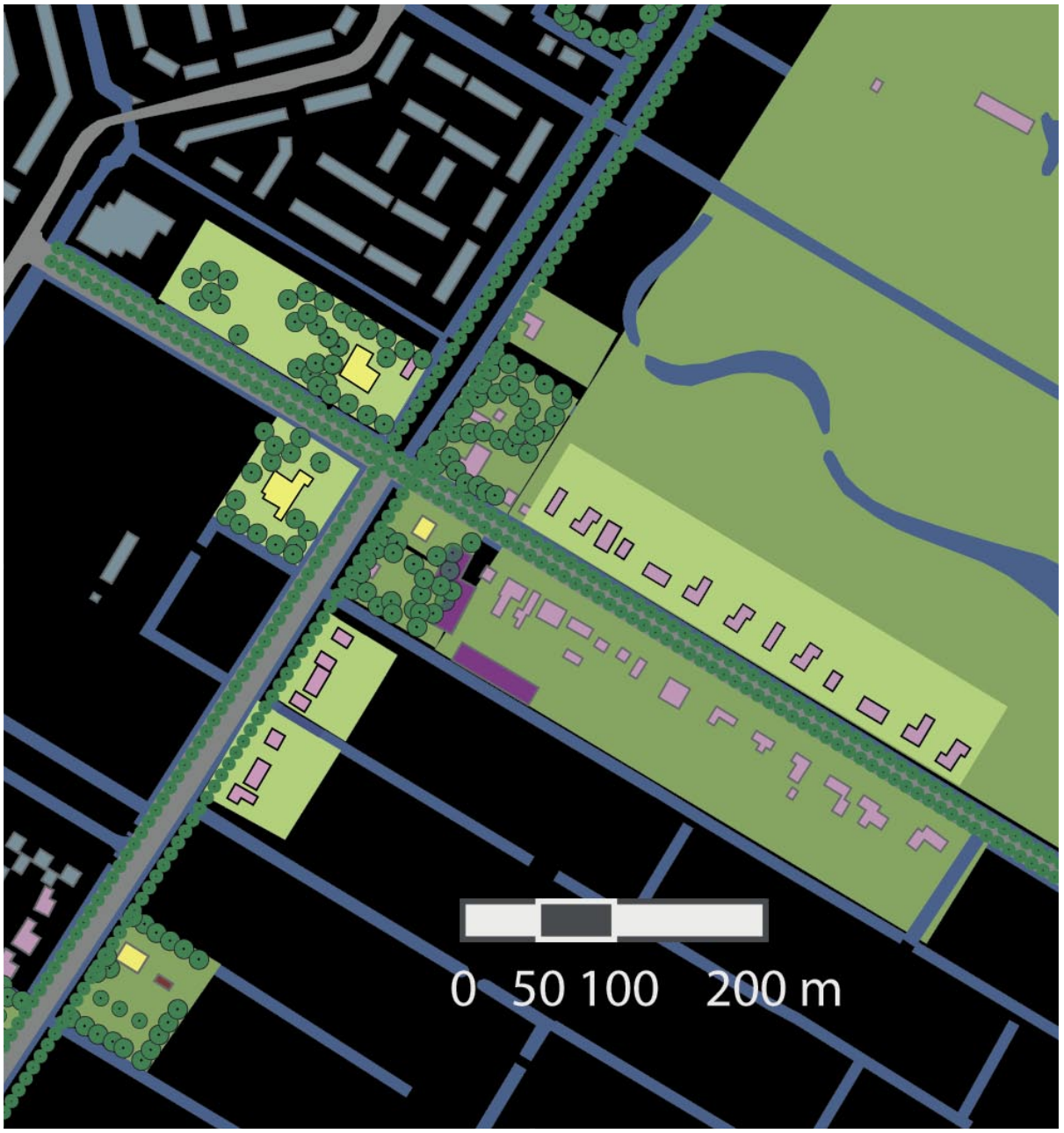
Algemeen
• een modern nieuw kruispuntdorp
Locatie
• in de vier richtingen langs de weg
Structuur
• alle bebouwing staat aan de assen
Korreltype
• woonhuizen met grote tuinen
• een paar grotere korrels met grote groene voet
• een of meer bijzondere korrels met andere functie dan wonen
Korrelsamenspel
• mix van aaneengesloten korrels
Architectuur
• moderne architectuur
• Beemsterse rijke detaillering en versiering
Ontsluiting
• alle huizen hebben een brug over de sloot naar de weg
• veel bomen langs de weg

een kleine kerk aan het kruispunt en....

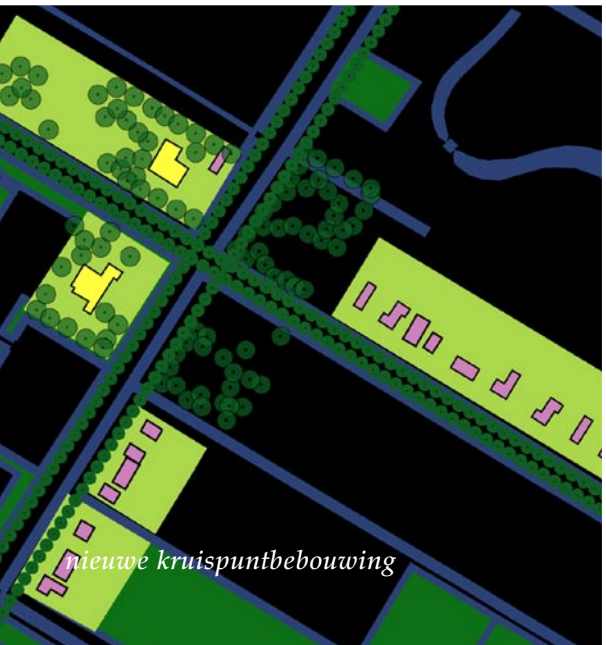
....een grote onbestemde ruimte

en een rij burgerhuizen met grote voortuinen en een bruggetje naar de weg

burgerhuizen met verschillende.....



...bouwstijlen



nieuwe kruispuntbebouwing

aan het kruispunt ruimte voor mooie grote groene korrels ...

...en statige gebouwen

Purmerbuurt

Purmerbuurt is een kruispuntdorp in de Purmer droogmakerij aan de rand van Purmerend. Aan het kruispunt van de Westerweg en Purmerenderweg staat een kleine kerk met bijbehorende statige woning, een benzinepomp, sportvelden, een trapveldje en een dichte bosschage. Het kruispunt vormt een open ruimte tussen de nieuwbouwwijken van Purmerend. De noordas is nauwelijks ontwikkeld. Aan de oostas staan burgerwoningen losjes in de rij. De huizen zijn gevarieerd in grootte, stijl en materiaalgebruik. Ze staan op enige afstand van de weg, en hebben grote voortuinen en lange bruggetjes.
Purmerbuurt kan worden opgekruist door aan het kruispunt bebouwing toe te voegen en door langs de oost- en zuidas verder te groeien met typische droogmakerijburgerhuizen.
Aan het kruispunt worden strategisch enkele bijzondere gebouwen op een grote groene voet geplaatst. De gebouwen meten zich in volume met de kerk. De architectuur is bijzonder maar dorps, net als de kerk. In de gebouwen kunnen collectieve of commerciële functies een plek krijgen. Zo wordt de kern een levendige dorpsruimte en krijgt het ook functioneel een hart.
De ruimte rond het kruispunt blijft wel groen met veel bomen rond de nieuwe bebouwing aan de westzijde. Extra bomen in de bermen van de weg verkleinen optisch het brede verkeerskruispunt en veraangenamen het als verblijfsruimte. Het openwerken van de bosschage in de noordoosthoek komt de ruimtelijkheid eveneens ten goede.
Langs de oostas en de zuidas is ruimte om verder te groeien. Oostelijk tot aan de kleine kluster bebouwing aan de Middentocht. De burgerhuizen staan in het gelid, maar verschillen in grootte en stijl van elkaar, hebben grote voortuinen en lange bruggetjes. Parkeren vindt plaats op de eigen kavel.
Langs de zuidas komen zowel burgerhuizen in het gelid als iets hogere en grotere meer statige gebouwen. De gebouwen staan vrij dicht op elkaar. Zo onderscheidt het dorp als geheel zich van het ontginningslint dat de Westerweg verder is.

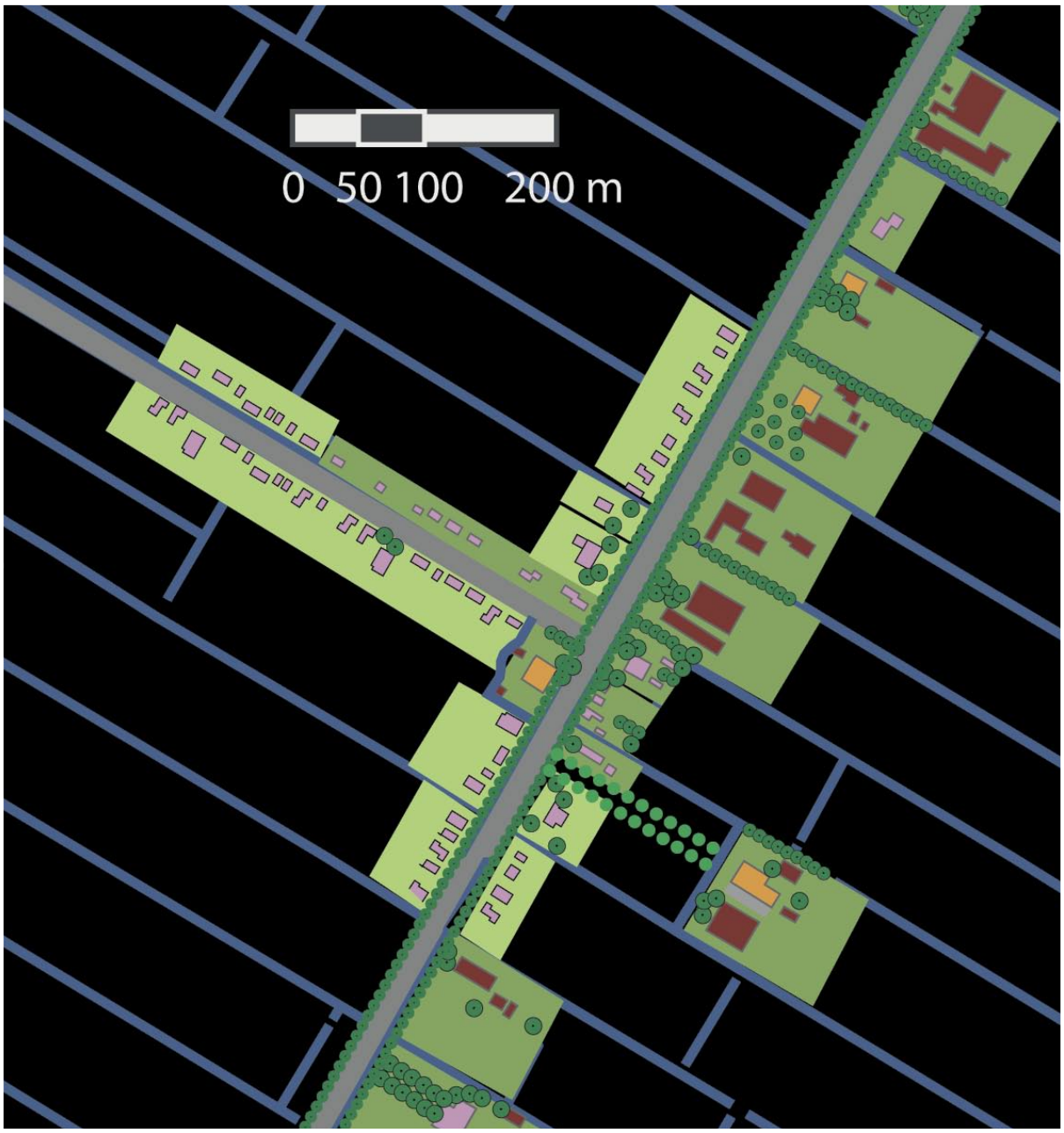
Criteria

Algemeen
• een rijk en gevarieerd kruispuntdorp
Locatie
• aan de oostas, niet verder dan halverwege de volgende gridlijn
• aan de zuidas en de westas
Structuur
• korrels gericht naar de assen, langs de oost-westas ruime voortuinen
• elke as zijn eigen 'kleur'
Korreltype
• rond het kruispunt bijzondere ruimtevormende volumes, in grootte vergelijkbaar met de kerk
• aan de oost-westas en zuidas verschillende vaak smalle en lange burgerkorrels
• aan de noord-zuidas ook grotere meer statige korrels met grotere groene voet
Korrelsamenspel
• aan de oost-westas gevarieerde woningtypologie dicht opeen, losjes op een rij met dwarskappen en een enkele afwijking of verbijzondering
• aan de noord-zuidas burgerhuizen en grotere meer bijzondere gebouwen met een grotere groene voet door elkaar
Architectuur
• burgerhuizen: uitbundige architectuur met harmonisch kleur- en materiaalgebruik
• grotere volumes: verzorgde architectuur, hoge esthetische ambitie
Ontsluiting
• korrels direct ontsloten aan de as over de sloot met bruggetje
• parkeren op eigen erf

Anna Catharina, een rij huizen

kruispuntdorp in de dop

de Anna Catharina



nieuwe bebouwing

simpele dorpse huizen met een bruggetje naar de weg

bestaand dorp

Anna Catharina

Anna-Catharina is een kruispuntgehucht aan de T-splitsing van de Oosterweg en de Purmerenderweg in de Purmer droogmakerij. Het kruispunt is vooral verkeersruimte, met als bijzondere gebouw de Anna-Catharinahoeve en verder, aan de westas een rij kleine, eenvoudige burgerhuizen met langskappen. Deze huizen staan losjes naast elkaar en dicht op de weg, waardoor ze slechts korte bruggetjes hebben en geen voortuin. Ook de achtertuinen zijn klein.
Anna-Catharina kan zich tot kruispuntdorp ontwikkelen door het kruispunt als dorpshart te versterken en door bescheiden aan de westas en de noord-zuidas te groeien.
Aan het kruispunt worden strategisch een paar bijzondere gebouwen geplaatst. De gebouwen meten zich in volume en verzorgdheid van architectuur met de Anna-Catharinahoeve. Ze herbergen collectieve en commerciële functies om het kruispunt levendig te maken en het dorp van een hart te voorzien. Daarvoor wordt ook de T-splitsing zelf ingericht als dorpsplein waar auto's 'te gast zijn', zoals in Middenbeemster.
Op het kruispunt en langs de drie assen wordt de boombeplanting hersteld. Zo wordt de ruggengraat van het dorp versterkt en de publieke ruimte veraangenaamd.
Langs de westas, de Purmerenderweg, is aan beide zijden ruimte om verder te groeien tot maximaal vierhonderd meter van het kruispunt, zodat het dorp geen uitgerekt lint wordt. De woningen lijken op de huizen die er al staan en staan ook in het gelid. Ze zijn een slag groter, maar het extra volume zit aan de achterkant: het lint houdt een silhouet van smalle fronten schouder aan schouder. De woningen hebben een voor- en achtertuin en een bruggetje over de sloot. Parkeren vindt plaats tussen of achter de huizen.
De noord-zuidas, de Oosterweg, is ruimer en groener en in architectuur rijker dan de westas. Langs deze as worden zowel burgerhuizen in het gelid als grotere meer bijzondere terugspringende gebouwen met een grote groene voet gebouwd. De woningen hebben de nok van hun kap dwars op de weg gericht wat ze een hoog en smal statig uiterlijk geeft.

Criteria

Algemeen
• een klein en informeel kruispuntdorp
Locatie
• aan de westas niet verder dan 400 meter
• aan de noord-zuidas in elke richting niet verder dan 400 meter
Structuur
• korrels gericht naar de assen
• elke as zijn eigen 'kleur'
Korreltype
• rond het kruispunt grote bijzondere ruimtevormende volumes
• aan de westas en noord-zuidas smalle burgerkorrels
• aan de noord-zuidas ook grotere volumes met grote groene voet
Korrelsamenspel
• aan de westas eenvoudige repeterende woningen, dicht opeen, in het gelid en een enkele afwijking of verbijzondering
• aan de noord-zuidas burgerhuizen en bijzondere gebouwen met een grote groene voet door elkaar
Architectuur
• burgerhuizen: eenvoudige architectuur en harmonisch kleur- en materiaalgebruik
• grotere volumes: verzorgde architectuur, sommige met hoge esthetische ambitie
Ontsluiting
• korrels direct ontsloten aan de as over de sloot met bruggetje
• parkeren op eigen erf

BURGERGRID

Profiel

Het burgergrid ligt in de zuidoosthoek van de Beemster, begrensd door de Nekkerweg en de Volgerweg, met Halfweg als grenspost. Het bestaat uit vierkantpatronen van elkaar kruisende wegen met burgerhuizen en een enkele boerderij. Het burgergrid is fijnmaziger dan het boerengrid. Daar is de afstand tussen de gridlijnen een tot twee kilometer, in het burgergrid is de afstand 250 meter tot maximaal een kilometer. De huizen staan er strak naast elkaar, met elk een voor- en zijtuin en vaak een brug over de vaart. Ze hebben bijna allemaal een puntdak en zijn van vergelijkbare grootte. Statige landhuizen staan er niet. Hier is de bebouwing kleinschaliger dan in het boerengrid, maar als geheel rijk in variatie en architectuur.
Achter de gridlijnen liggen groene poldervlakken gevuld met maneges, sportvelden, kwekerijen en een enkel voormalig landgoed. Het burgergrid ontleent zijn ruimtelijke kwaliteit aan het onderscheid tussen de dichtbebouwde gridlijnen en de groene tussenvlakken. Het burgergrid heeft een eigen karakter maar is onmiskenbaar onderdeel van het totale Beemstergrid.

Strategie
gridgroei

Het burgergrid blijft binnen de grenzen van Nekkerweg en Volgerweg, bij Halfweg begint het veel grotere boerengrid.

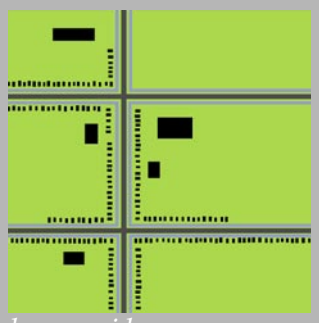
Het grid in de Z/O hoek van de Beemster verder laten verdichten tot een gridpatroon van op zijn kleinst 250 bij 250 meter.

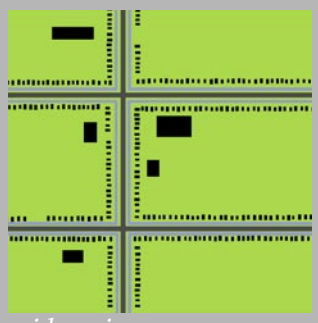
De gridlijnen zijn 'rood' en de tussenvlakken zijn 'groen'.

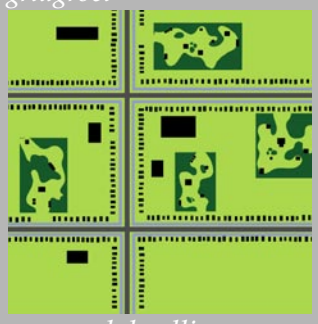
De gridlijnen worden bebouwd met burgerhuizen.

In de groene tussenvlakken liggen bijzondere voorzieningen met een groene voet zoals tuincentra, kwekerijen, sportvelden, seniorencomplexen, scholen of natuur.

In de groene tussenvlakken is ook ruimte voor grote groene korrels in de vorm van landgoederen, zoals ze vroeger in de Beemster lagen. Daarin kan een verscheidenheid aan woningtypen worden ontwikkeld binnen een groen collectief.


burgergrid

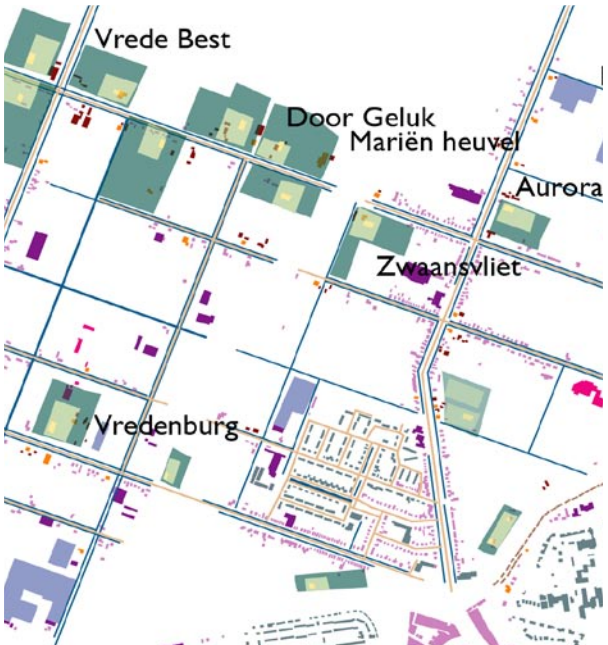

gridgroei


groene vlakvulling

de 'rode' gridlijn van Zuidoostbeemster...

.....met burgerhuizen bekleed

er lagen vroeger veel landgoederen in Zuidoostbeemster zoals Vredenburg...



de groene vlakken

Zuidoostbeemster

De strategie van het burgergrid is toepasbaar op het gebied ten zuidoosten van Halfweg met de Nekkerweg en de Volgerweg als begrenzende lijnen, daar voorbij begint het veel grotere boerengrid. Het burgergrid kan langs het polderpatroon verder worden ontwikkeld met nieuwe gridlijnen die groene vlakken insluiten van minimaal 250x250 meter. Een gridlijn is een met bomen beplante weg met aan beide zijden een sloot. De gridlijnen zelf zijn 'rood', langs deze dragers geldt de strategie van gridgroei met uitsluitend burgerhuizen. De ruimte tussen de gridlijnen is 'groen', hier geldt de strategie van vlakvulling met bijzondere (woon)voorzieningen in een grote groene voet.

Criteria

Rode gridgroei:
Korrrelstructuur
• bouwen alleen aan de gridlijnen met smalle kopse huizen strak naast elkaar in het gelid, één rij dik
• elk huis georiënteerd op en direct ontsloten aan de gridlijn, over het water met eigen bruggetje of per twee gedeeld
Korreltype
• de burgerhuizen zijn vrijstaand en van vergelijkbare hoogte en breedte, de diepte is vrij
• huizen hebben een kap met een nokrichting haaks op de weg, vaak samengesteld of verbijzonderd en versierd
• de huizen kennen harmonisch kleur en materiaalgebruik, verfijnde details en vaak kleine gevelversieringen

Groene vlakvulling:
Korrelstructuur
• ruimte voor grote groene korrels in de vorm van landgoederen (die vroeger ook in Zuidoostbeemster lagen), waarin een verscheidenheid aan woningtypen kan worden ontwikkeld binnen één groen collectief.
• in de groene tussenvlakken kunnen ook tuincentra, kwekerijen, sportvelden, seniorencomplexen, scholen of natuur een plek krijgen.
• de verschillende gebouwen vormen een in samenhang met de buitenruimte ontworpen ensemble van volumes
• gebouwen en buitenruimte samen vormen een ruimtelijk afgebakend en herkenbaar groen geheel
Korreltype
• conventionele woningtypen zoals appartementen en rijtjeshuizen moeten een vertaalslag krijgen naar landgoedvorm en -kwaliteit.
• een architectuurstijl is niet voorgeschreven, maar er is wel een Beemsterse architectonische ambitie vereist en de verschillende gebouwen binnen één korrel moeten op elkaar aansluiten in stijl en materialisering

WERVEN

Profiel

Toen het IJsselmeer nog Zuiderzee was werd Marken regelmatig geteisterd door overstromingen. Als voorzorg hiertegen hebben de bewoners hun dorpen gebouwd op hoge terpen, die op het eiland werven worden genoemd. De verspreide werven vormen een bijzondere ruimtelijke compositie in het verder open weidelandschap. De huizen staan er, ter bescherming tegen de straffe wind, ongekend dicht opeen, de straten zijn soms maar anderhalve meter breed. Alle huizen zijn van hout, de meeste in een donkere kleur geverfd, een enkele in een felle. Er staan gemiddeld zo'n tien tot veertig huizen op een werf, alleen de Kerkbuurt heeft er ongeveer 150. De werven zijn alleen op het eiland Marken te vinden, ze bepalen het unieke karakter van het eiland. Nieuwe bebouwing op Marken kan dus alleen op werven.

Strategie
jonge werven

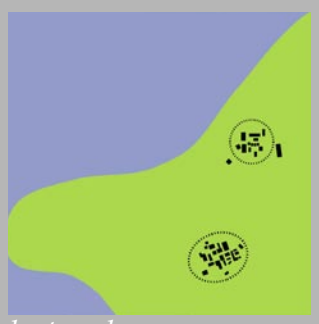
Bouwen op werven is de enige echte Markense bouwwijze.

Nieuwe werven zijn compacte gehuchten op een groene bult die als een klontje in het weidse landschap liggen.

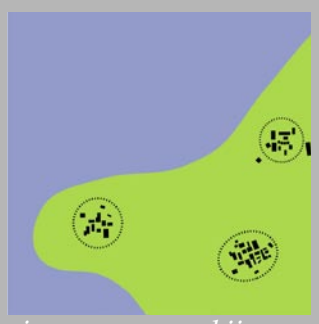
De werven liggen verspreid in het landschap en maken samen een mooie ruimtelijke compositie op het eiland.

De werfopbouw is kleinschalig met smalle straatjes.

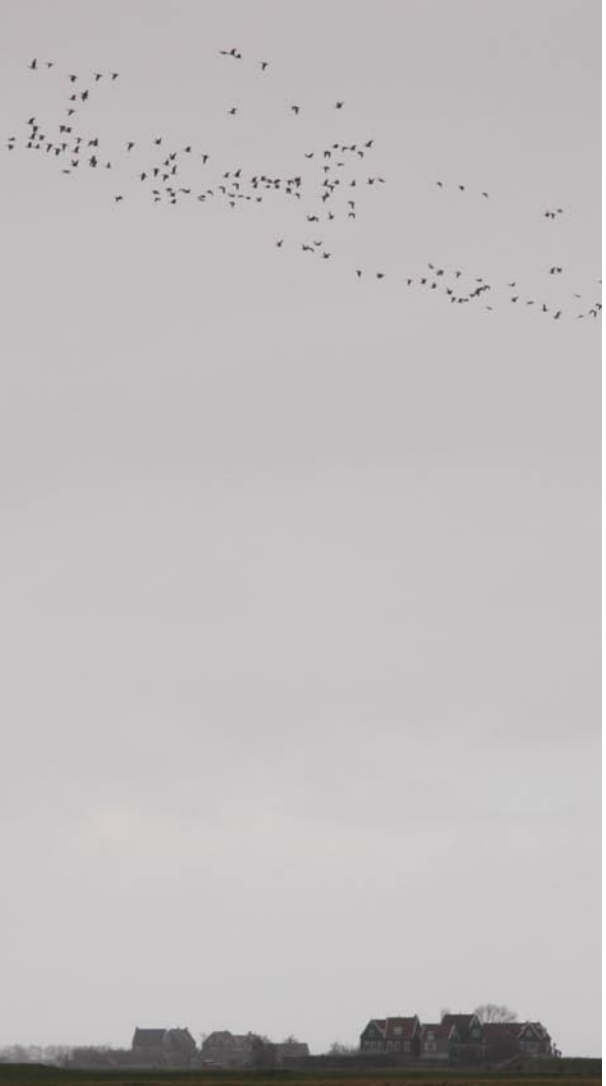
De nieuwe werven moeten een vertaling zijn naar de eisen van de huidige tijd, maar wel met de typische kenmerken van een oude werf.



bestaande werven



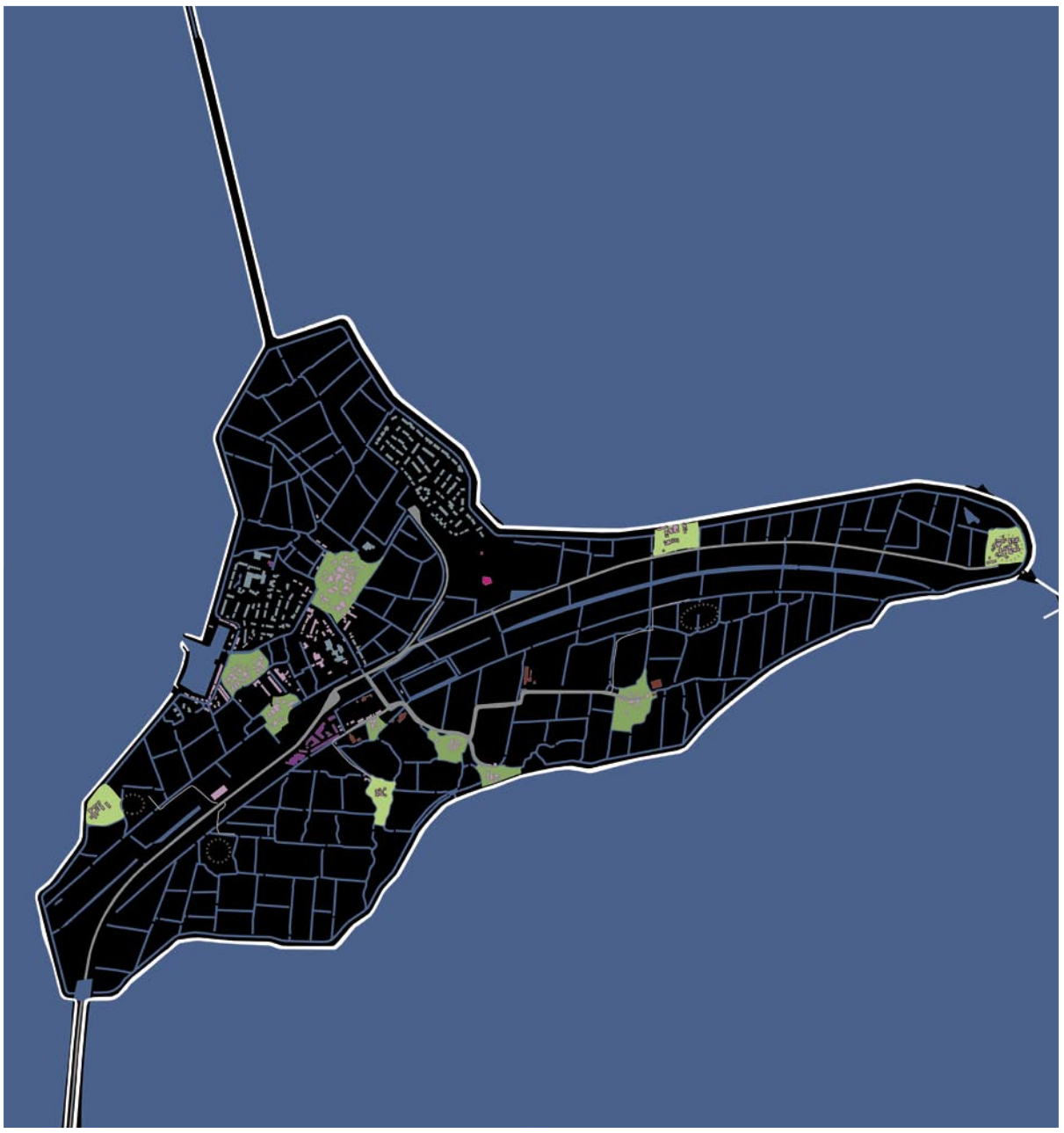
nieuwe werven erbij



de werven liggen als eilanden in het open weideland

locatiekeuze.....

.... is vrij



op een groene terp

smalle straatjes met aan het einde een weids uitzicht

huizen dicht opeen, allemaal van hout en in 'Markense' kleuren

klontjes huizen

Kerkbuurt, Havenbuurt, Moeniswerf, Kets, Witte werf, Grote werf, Rozenwerf

Nieuw: Bennewerf, Kraaienwerf, Kruiswerf, Monnikenwerf ....

De werven op Marken vormen een krachtige familie van dorpsstructuren, ze lijken sprekend op elkaar. Toch zijn er tussen de werven onderling wel verschillen, waardoor elke werf iets eigens heeft. Kerkbuurt is de grootste werf met meer dan 150 woningen. Het is het enige echte dorp onder de werven. Het heeft een dorpsplein met een kerk en een behoorlijk aantal voorzieningen. De werf heeft een brede hoofdstraat en smalle zijstraten. De huizen staan in rechte rijen achter elkaar, wat een mooie kappenrepetitie oplevert. De meeste huizen zijn van hout, in allerlei tinten groen, een aantal in lichtblauw of grijs geschilderd. Er staan op deze werf ook veel stenen huizen.
Havenbuurt is samengesteld uit een werf en een IJsselmeerhaven waaromheen de huizen op de dijk zijn gebouwd. Havenbuurt telt ongeveer 50 woningen, met langs de haven de kleinste huizen van Marken. Veel huizen staan op palen of op een hoge onderplint. Ze zijn van hout, in groen of zwart met witte strepen.
De overige werven liggen allemaal vrij in het open landschap en lijken heel erg op elkaar in grootte en ruimtelijke opbouw. Ze hebben ongeveer 12 tot 15 uitsluitend houten huizen in zwart en groen Wittewerf heeft ook een aantal huizen in opvallend lichte grijze of witte kleur. Grotewerf is een sterk afgebakende werf in verschillende tinten groen en opvallend blauw. Rozenwerf ligt kaal in het landschap met één zijde tegen de IJsselmeerdijk. Hier is het contrast tussen 'binnen' en 'buiten' het meest extreem. De straten van hooguit een meter breed komen uit bij het weidse IJsselmeer. Kets is een heel gezellige werf, met mooie hekjes langs de tuinen. Moeniswerf is een minder compacte werf met een meer boers karakter, de huizen staan er iets verder van elkaar rondom een binnenhof.

De bestaande werven zijn mooi afgeronde eenheden. Verder bouwen is geen optie. Op Marken worden dus alleen nieuwe werven gebouwd. Deze werven moeten net als de oude voldoen aan de ruimtelijke principes van de familie: de huizen staan er dicht opeen, zijn gelijkvormig en van hout. Ook moeten ze allemaal iets eigens hebben, bijvoorbeeld door hun locatie, kleur, straatbreedte, woningtype en architectuurstijl. Om te voldoen aan hedendaagse woonwensen kunnen 'doelgroep' werven worden ontworpen. Voorbeelden zijn een werf voor ouderen met appartementen, een parkeergarage en een lift, (eigenlijk één gebouw in werfvorm) of een werf voor gezinnen met kinderen op een 'glazen terp' waarin de gezinswoningen op de onderste laag een grote woonruimte hebben, met een serre naar het omringende land.

Criteria

Locatie
- op afgewogen plekken in het open weideland

Structuur
- de nieuwe werven moeten herkenbaar familie zijn van de oude werven
- nieuwe werven zijn altijd compact, met smalle straatjes
- de nieuwe werven verschillen in detail van elkaar
- nieuwe werven bevatten 15 tot 30 woningen

Korreltype
- kleine houten huizen
- een woning kan meerdere korrels beslaan

Korrelsamenspel
- moderne woningtypologieën ingepast in typisch Markense bouwwijze
- korrels staan dicht op elkaar met smalle straatjes

Architectuur
- houtbouw in Markense kleuren

Ontsluiting
- terp benutten als (parkeer)kelder

Deel 2.2
Losse korrelstructuren

Losse korrelstructuren zijn landelijke linten waar de bebouwingskorrels zo ver uit elkaar staan dat ze geen aaneengesloten bebouwing vormen. Het zijn losse korrels aan een drager meestal een weg of een vaart. Er is een duidelijke samenhang tussen de korrels, korrels en drager vormen een herkenbare landschappelijke bebouwingsstructuur. De losse korrelstructuren komen met name voor in de droogmakerijen. In iedere droogmakerij heeft de structuur een eigen samenstelling en ritmiek van de korrels.
De losse korrelstructuren vormen dan ook een familie per droogmakerij, met elk een andere naam. In de Beemster spreken we van een boerengrid, in de Wormer van boeren/bedrijfslinten en in de Purmer van boeren/burgerlinten. Bij het bepalen van bebouwingsmogelijkheden aan deze losse korrelstructuren spelen de familiekenmerken een grote rol.

Familie van Boerengridlijnen

Beemster:
- Nekkerweg
- Rijperweg
- Purmerenderweg
- Wormerweg
- Oosthuizerweg
- Middenweg
- Vrouwenweg
- Jisperweg
- Hobrederweg
- Volgerweg
- Zuiderweg

Familie van Boeren/bedrijfslinten

Wormer:
- Zuiderweg
- Noorderweg

Familie van Boeren/burgerlinten

Purmer:
- Oosterweg,
- Westerweg
- Middentocht

BOERENGRID

Profiel

Het boerengrid komt alleen voor in de Beemster, het is wereldberoemd. Het bestaat uit 12 lange wegen die elkaar kruisen en zo vierkante kamers vormen. De gridlijnen verschillen in sfeer. Aan de meeste linten liggen, ver uiteen, voornamelijk boerenerven. De boerderijen zijn van een grote rijkdom en schoonheid, met voorname of rijk boerse hoofdhuizen. Langs de Volgerweg liggen ook veel statige huizen en voormalige buitenplaatsen.
De meeste linten hebben nog ruimte voor korrelgroei. Dat wil niet zeggen dat alle linten evenveel korrels moeten dragen, juist de subtiele verschillen in korreldichtheid zorgen voor een rijke variatie in het rigide gridpatroon.
De Jisperweg en de Middenweg, die de polder over de totale lengte beslaan, zijn de langste en meest ontwikkelde linten, er liggen respectievelijk 125 en 110 korrels aan.
De Nekkerweg daarentegen is een nog nauwelijks ontwikkelde gridlijn, met maar 7 korrels. Ook de Oosthuizerweg en de Wormerweg met ieder 30 korrels hebben nog ruimte voor ontwikkeling.
In het gebied tussen Jisperweg, Vrouwenweg, Middenweg en Rijperweg zijn alle lijnen onbebouwd, waardoor er een grote open ruimte in het hart van de polder ligt. Deze openheid is het behouden waard.

Purmerenderweg

Oosthuizerweg

Middenweg

Volgerweg

Nekkerweg

Jisperweg

Middenweg

Oosthuizerweg

Volgerweg

Rijperweg

Middenweg

nieuwe situatie (lichtgroen)

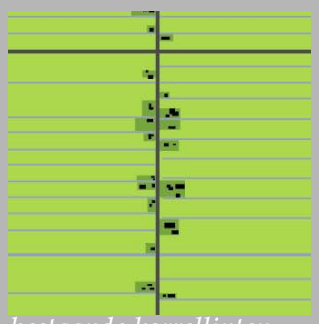
Strategie
verrijken

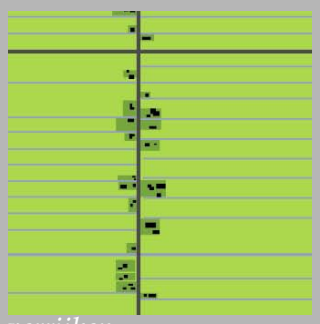
Algemeen
• *bouwen betekent bouwen aan het boerengrid, er worden geen zijstraten aan het boerengrid ontwikkeld.*
• *bouwen in het boerengrid is georiënteerd op de gridlijnen.*

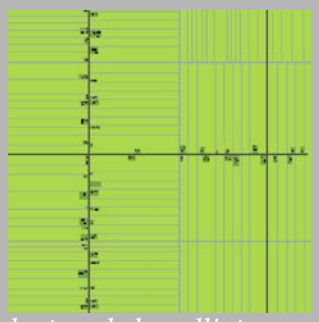
Korrrelstructuur
• *bij nieuwe korrels wordt gestuurd op variatie in dichtheid van erven langs de gridlijnen onderling, maar ook binnen één gridlijn.*

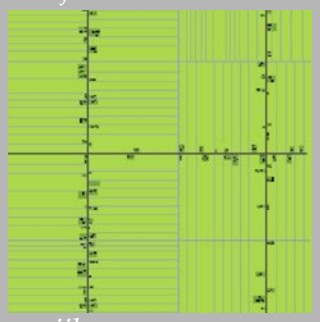
Korreltype
• *er worden alleen 'groene korrels' ontwikkeld: losse erven met boerse gebouwen en bomen, of buitenplaatsen met statige gebouwen en rijke parktuinen.Villa's horen thuis in de kruispuntdorpen en in het burgergrid.*
• *bij buitenplaatsen is er samenhang tussen gebouw en buitenruimte: een buitenplaatsgebouw heeft altijd een uitgestrekte parktuin.*

Architectuur
• *de architectuur is rijk en statig, of rijk en boers, in de sfeer van de gridlijn.*
• *ook bedrijven hebben een rijke architectuur en een groen erf.*


bestaande korrellinten


verrijken

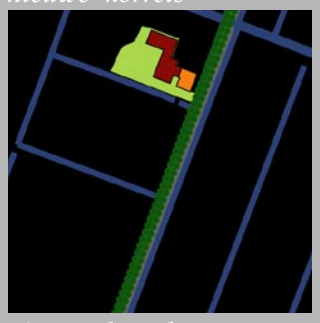

bestaande korrellinten


verrijken

nieuwe en oude korrels

nieuwe korrels

nieuwe en oude korrels


nieuwe korrels

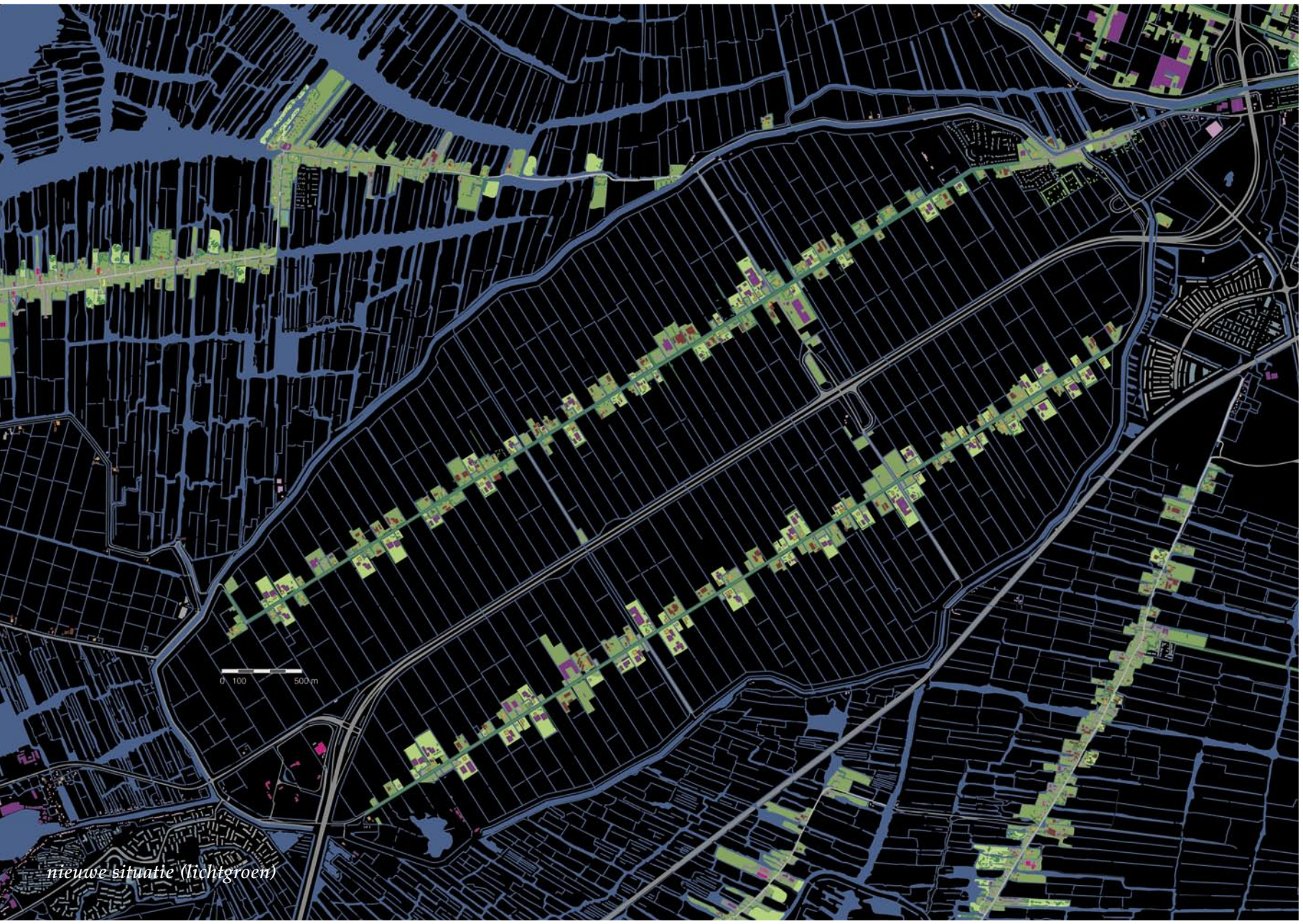
BOEREN/BEDRIJFSLINT

Profiel

Boeren/bedrijfslinten komen alleen voor in de Wormer, het zijn de Zuiderweg en de Noorderweg. Zijn de Beemsterlinten beschermd als groot erfgoed en staan de Purmerlinten bloot aan totale transformatie, zo lijken de Wormerlinten aan de aandacht te zijn ontsnapt. Dit heeft ze de kans gegeven op eigen kracht een richting op te gaan. Naast oude nostalgische stolpen liggen boerderijen en bedrijven met moderne schuren en 'ranches' naar Amerikaans model. De linten zijn nog steeds in ontwikkeling en er heerst een positieve ondernemingszin. Hier lijkt het mogelijk 'de Hollandse droom' waar te maken. Laat de Wormerlinten hun gang maar gaan, er is genoeg ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.
Maar er is ook een ontwikkeling in de Wormer die niet zijn eigen gang kan gaan. De snelweg heeft een afrit midden in de Wormer en daar vestigen zich grootschalige bedrijven. De snelweg moet niet het derde ontwikkelingslint in de Wormer worden. De snelwegschaal is te groot voor de Wormer.

Ranches...

... en paarden



nieuwe situatie (lichtgroen)

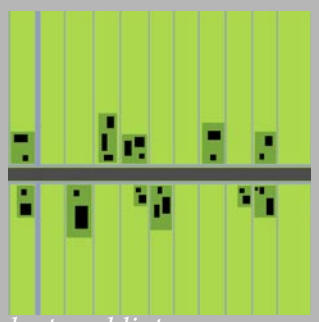
Wormerlint

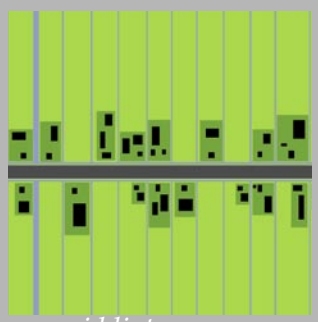
Strategie
doe het zelf

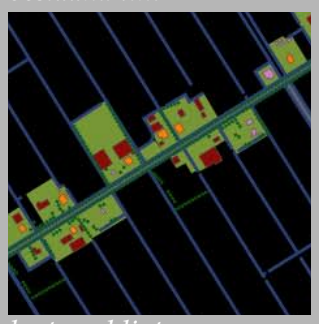
Algemeen
• *de linten kunnen zich langzaam verder ontwikkelen in de bestaande structuur*
• *bouwen aan de snelweg is geen optie.*
• *nieuwe bebouwing is een mix van moderne boerenbedrijven en andere functies.*

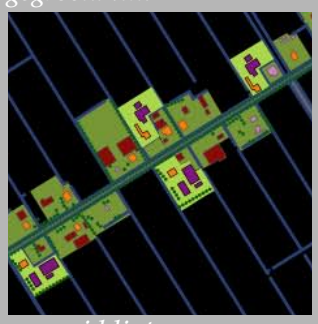
Korrelgrootte
• *nieuwe korrels moeten in de schaal van de linten passen, mogen dus ook niet te klein zijn.*

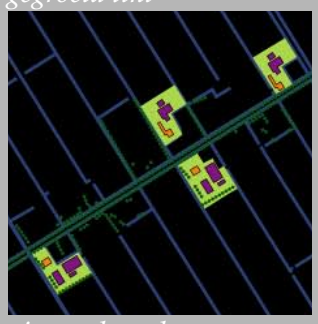
Korreltype
• *transformatie van bestaande boerenkorrels met nieuwe bebouwing op het erf*
• *moderne boerenbedrijven*
• *'ranches' voor de moderne burger: een villa met zwembad, bedrijf aan huis, een wei met paarden, een garage voor de 4-wheeldrive of pick-up truck.*


bestaand lint


gegroeid lint


bestaand lint


gegroeid lint


nieuwe korrels

BOEREN/BURGERLINTEN

kerndata

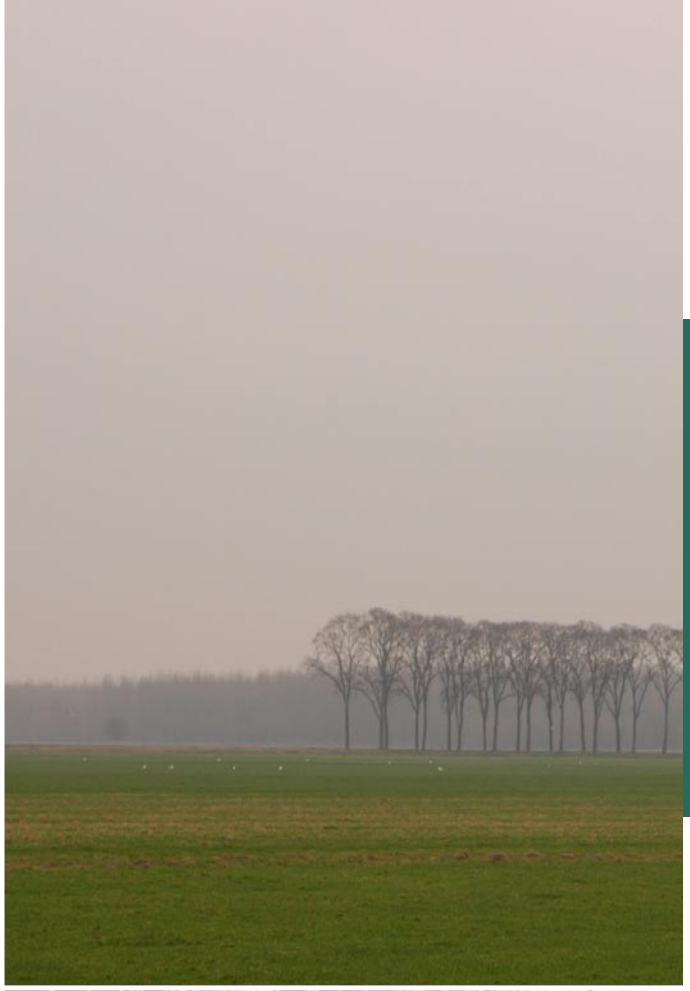
oppervlakte:

Purmer	*± 2800 ha*
woonwijk	*± 400 ha*
bedrijven	*± 150 ha*
bos	*± 400 ha*
'over'	*± 1850 ha*

Profiel

Het poldervlak van de Purmer heeft verschillende ruimtelijke invullingen: een vlak stedelijke uitbreiding van Purmerend, een vlak bos en recreatie en een vlak agrarisch land. Op zich is een grote variatie in functies in de Purmer heel goed mogelijk, maar door de ruimtelijke opdeling valt in deze polder de eenheid van identiteit uiteen. De vlakken zijn in verschijningsvorm en sfeer namelijk totaal verschillend. Ze liggen ook naast elkaar als aparte identiteitseenheden. De enige samenhang wordt gevormd door de lange ontginningslijnen van het oost- en het westlint.
Aan de Oosterweg met in het verlengde de Hofweg zijn de boerenerven de identiteitsbepalende korrels. Het landschap is weids, de sfeer is nog echt boers. Maar aan de horizon rukt Purmerend op. De toekomst van het lint en zijn omgeving is onzeker. Zal het land worden opgeslokt door de stad, de natuur of het water? In dit lint gebeurt niet veel, het wacht af.
Het burgerlint is de Westerweg, die langs de nieuwbouwwijken, recreatieterreinen, bedrijventerreinen en bossen van Purmerend loopt. Tussen de boerderijen rukt de nieuwbouw op. De oude stolpen worden weggedrukt door de bossen en grote bedrijfsdozen. Van andere voormalige boerenbedrijven is alleen het hoofdhuis blijven staan. De siertuinen eromheen verraden de burgereigenaar.
Deze twee lange ontginningslijnen van de Purmer vormen de drager van de vele voorzieningen die er inmiddels aan zijn opgehangen. Het zijn krachtig structurerende elementen in de 'brij' van nieuwe ontwikkelingen.

De Purmer is opgedeeld in drieën: een deel stedelijke bebouwing, een deel recreatie en bos, een deel agrarisch.



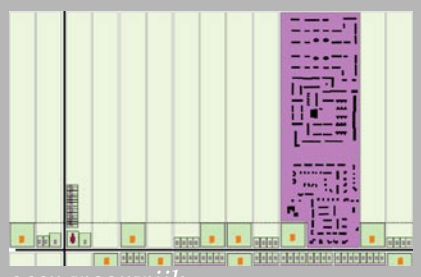
Strategie
landschapsbouw

De oude ontginningslijnen kunnen verder groeien, maar zijn niet krachtig genoeg om het hele vlak van de polder weer ruimtelijk tot een eenheid te smeden. Het ontsluiten van de Middentocht als derde en nieuwe drager met een krachtig korreltype kan het stiksel vormen dat de verschillende vlakken aan elkaar naait. Het korreltype moet daarvoor naast bebouwingsvolume vooral veel 'landschapsvolume' leveren, een groene structuur die het poldervlak weer tot een eenduidig landschap transformeert. Met elke nieuwe bouwopgave groeit het landschap en neemt de samenhang binnen de polder toe.
Het nieuwe landschap van de Purmer wordt een woonbos. De functies wonen, werken, recreëren en boeren, nu van elkaar gescheiden, lopen in het nieuwe landschap door elkaar.

Algemeen
- *woningontwikkeling, agrarisch open land en bosaanplant moeten tot één ontwikkelingsstrategie worden gesmeed waarmee de droogmakerij weer tot een ruimtelijke eenheid kan uitgroeien.*
- *de Purmer wordt naast bouwlocatie ook recreatiegebied voor de grote groeikernen Purmerend en Edam-Volendam.*
- *een koppeling van groen aan rood met een slimme ontwikkelingsstrategie vormt de basis voor het laten onstaan van een bos-woonmilieu met een recreatieve en ecologische betekenis.*
- *de ontginningslijnen spelen een rol als ontwikkelingslijnen.*

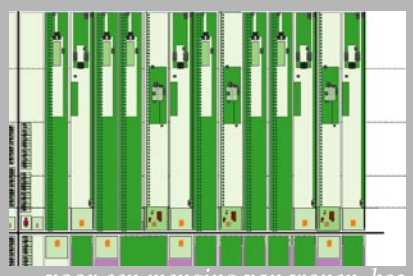
Landschapskorrel
- *de korrels beslaan altijd een of meer landschappelijke percelen lopend van Middentocht tot Wester- of Oosterweg, of van Wester- of Oosterweg tot ringdijk.*
- *per perceel of reeks van percelen is alleen binnen een aangegeven zone bebouwing toegestaan.*
- *binnen de zone is slechts een percentage bebouwing toegestaan.*
- *elk perceel of reeks van percelen moet voor 50% bosaanplant krijgen.*

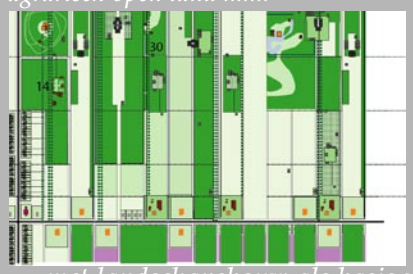
Bebouwingskorrel
- *de bebouwingskorrel is samengesteld uit verschillende bouwvolumes die een ensemble vormen binnen een gezamenlijke groene voet.*

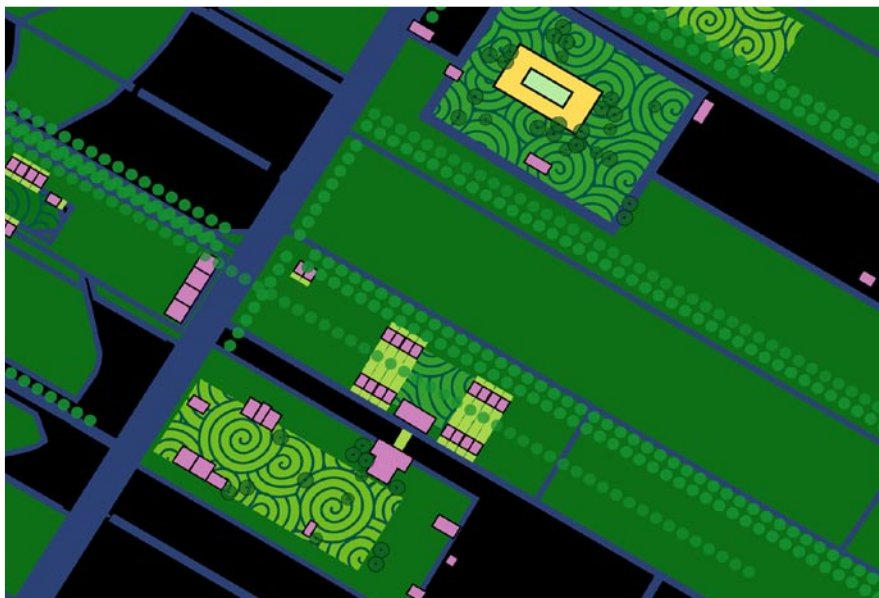

geen woonwijk...

of villawijk

maar: zonering vanaf de ontginningslijnen.....


.....voor een menging van wonen, bos, recreatie en agrarisch open land .....


.....met landschapsbouw als basis zodat er kleine concentraties aan bebouwing ontstaan in een nieuw groen landschap.



Deel 2.3
De grote kernen

Binnen het waterland zijn een aantal stadjes en dorpen uitgegroeid tot grote kernen. De groei heeft voornamelijk plaatsgevonden in de laatste decennia, waardoor de kernen voor het overgrote deel bestaan uit nieuwbouwwijken. De kernen hebben een groot voorzieningenniveau wat de hele regio voorziet. De nieuwbouwwijken hebben een grote verscheidenheid aan stedenbouwkundige patronen en bouwstijlen, maar in het historische deel zijn er nog duidelijke familiekenmerken tussen de grote kernen te vinden.

Familie van Vestingstadjes

- Monnickendam
- Edam
- Purmerend

Familie van IJsselmeerdijkdorpen

- Volendam

Profiel

De vestingstadjes Edam, Monnickendam en Purmerend zijn de handelsstadjes van het verleden. Naast vesting waren ze ook doorvoerhaven. Ze zijn met het ommeland verbonden door vaarten die diep in de kern doordringen. De stadjes zijn compact en hebben een mooie oude kern.
De bebouwing is er dicht en aaneengesloten. Huizen met tuinen ervoor of huizen vrij op de kavel komen slechts incidenteel voor en de openbare ruimte omvat niet meer dan een enkel plein of een havenkade. Elke straat binnen de vesting is net iets anders, iets breder of smaller, met of zonder grachtje, stenig of groen. Deze compacte wereld wordt omsloten door een groene vesting, die vaak is ingericht als 'stadswandeling'.

Strategie
stads water

Voortbouwen op de IJsselmeer identiteit.

Vesting koesteren.

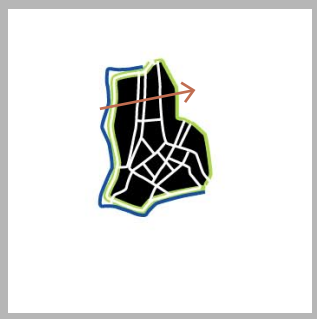
Verder bouwen aan 'het stadse'.

Nieuwe uitbreidingen koppelen aan IJsselmeerfront, havens en vaarten.

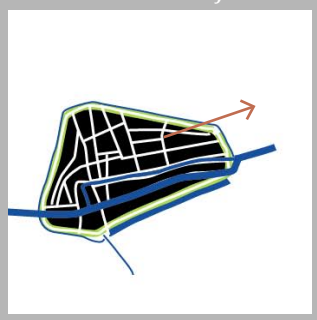
Kernachtig bouwen, gemengd, dicht en stenig.

Toplocaties benutten voor 'stads' vorming.

Ruimte maken aan het IJsselmeer door functies uit te ruilen.



Monnickendam: IJsselmeerfront verdubbelen

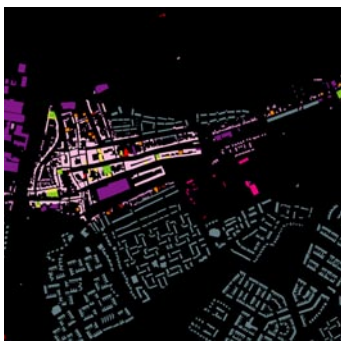


Edam: oprukken naar IJsselmeer

Purmerend: reanimeren van De Where

Edam

structuurdrager



korrels

Edam is ontstaan op een kruising van vaarwegen: het werd ontwikkeld aan de route van de Zuiderzee, via de Purmer naar het binnenland en aan de IJe. Het stadje is de laatste eeuw flink uitgebreid. De woonwijken kwamen zo dicht bij Volendam te liggen dat Edam en Volendam samen een nieuwe kern hebben gevormd.
Edam heeft de grootste vesting van de IJsselmeerstadjes. Daarbinnen staan monumentale grachtenpanden, kleine – bijna Vechtse – buitens en groene hofjes, maar ook eenvoudige huizen en zelfs boerenkorrels met een grote groene voet. Elke straat heeft hierdoor zijn eigen sfeer, van stedelijk tot landelijk, van een rijk 'lustkarakter' tot heel eenvoudig, Edam is met het omringende landschap verbonden door vaarten die overgaan in de grachten van het stadshart. De belangrijkste vaart loopt van het IJsselmeer door het stadshart naar de ringvaart van de Purmer. De noordkant van de vesting ligt nog vrij in het landschap.

Edam 1910
Edam is ontstaan op een kruising van vaarwegen: het werd ontwikkeld aan de route van de Zuiderzee, via de Purmer naar het binnenland en aan de IJe.

Edam 2000
Ook Edam is de laatste eeuw flink uitgebreid. De woonwijken liggen zo dicht bij Volendam, dat ze samen een nieuwe kern zijn gaan vormen.

Purmerend

structuurdrager

de vesting als groene singel

brede profielen

veemarkt

korrels

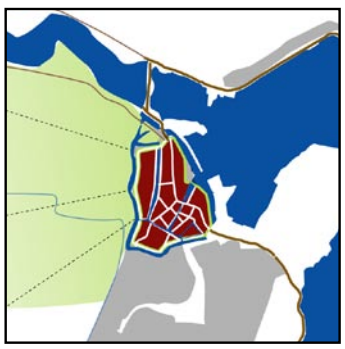
Purmerend was een kleine, compacte vesting op een kruispunt van vaarroutes en meren. De Where, het water van Purmerend, was vroeger de doorvaart tussen het Purmermeer en het Beemstermeer. Na de drooglegging van de Purmer, de Beemster en de Wormer kwam de stad temidden van weilanden te liggen. Purmerend heeft de kleinste vesting van de drie vestingstadjes, maar is wel de meest stedelijke. De gebouwen zijn groot en monumentaal, de architectuur is gevarieerd. Wel zijn veel oude gebouwen vervangen door nieuwbouw die vaak niets meer van doen heeft met de oorspronkelijke identiteit van het stadje. Ook zijn delen van de vesting geslecht voor de aanleg van brede, doorgaande wegen.
In de tweede helft van de vorige eeuw is Purmerend uitgegroeid tot het centrum van de regio. Eerst werd in het aangrenzend veengebied gebouwd, later is de stad de Purmer ingegroeid.

Purmerend 1900
Purmerend was een kleine, compacte vesting op een kruispunt van vaarroutes en meren. Na de drooglegging van de Purmer, de Beemster en de Wormer kwam het te midden van de weilanden te liggen.

Purmerend 2000
Purmerend is in de laatste eeuw uitgegroeid tot het centrum voor de regio. Eerst werd in het aangrenzend veengebied gebouwd. Later groeide de stad de Purmer in. Deze verschillen in ondergrond zijn in de structuur van de stad nauwelijks terug te vinden. De vesting lag op de overgang van eilandenrijk naar slotenland, maar beide landschappen zijn nagenoeg geheel verstedelijkt.

Monnickendam

structuurdragers



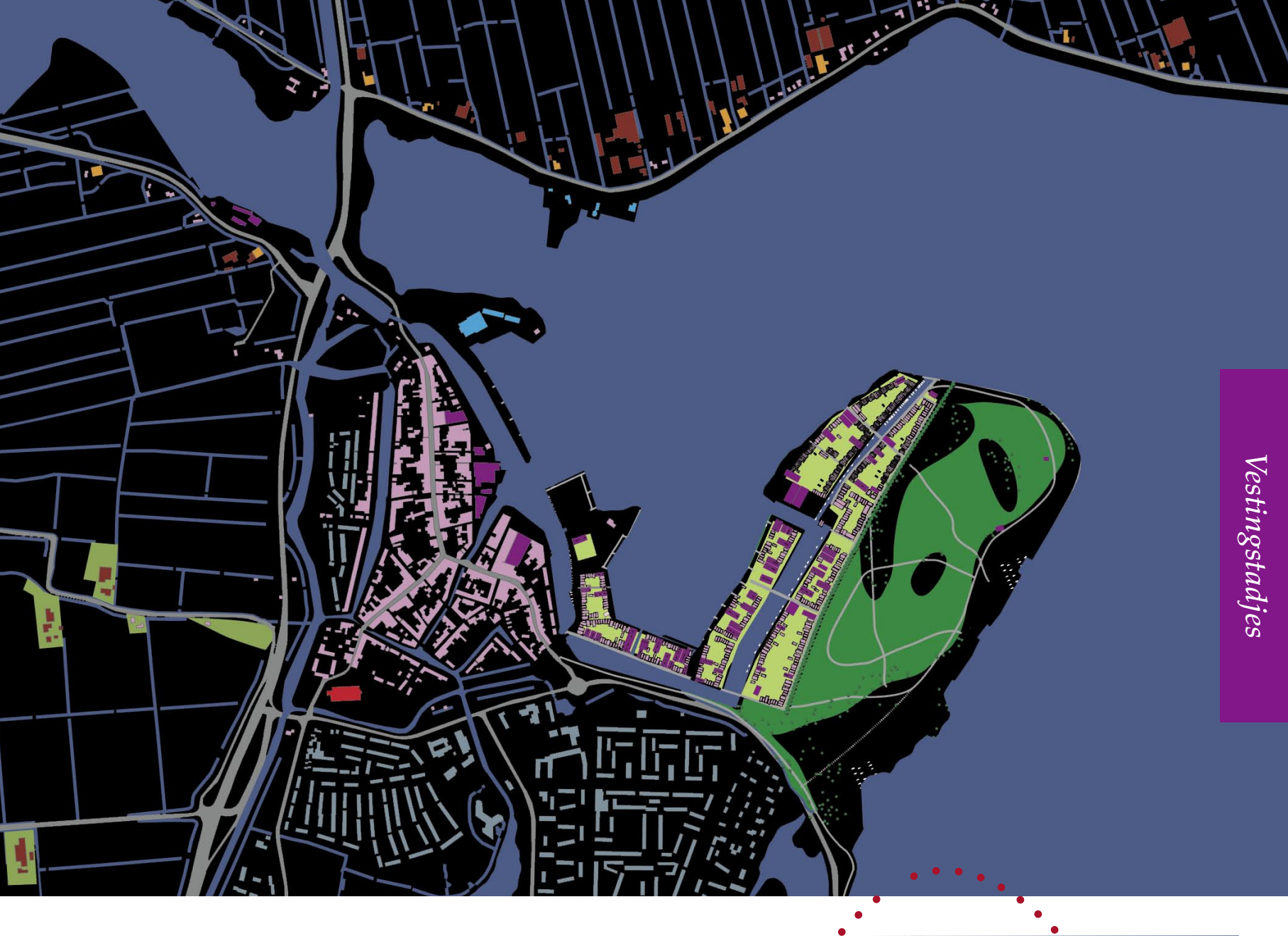
korrels

Gelegen aan de dam tussen de Zuiderzee en de Purmer Ee, was Monnickendam een strategische nederzetting tussen de zee en het achterland. De kleine vestiging ontwikkelde zich daardoor tot een handelsstadje aan het water. De Purmer werd in 1622 drooggemalen, het Monnickenmeer rond 1900 en daarmee verloor Monnickendam zijn positie als doorvoerhaven. Door de aanleg van een grote jachthaven is het nu een belangrijke watersportplaats aan het IJsselmeer geworden.

Binnen de vesting is Monnickendam nog steeds een echt havenstadje, met een oude vissershaven, grachten en kaden met schepen. In het centrum is de bebouwing groot en monumentaal, naar het buitengebied toe worden de huizen steeds kleiner en eenvoudiger. Aan de haven staan grote havenloodsen, bedrijfsgebouwen en werkplaatsen.
Buitendijks ligt direct aan de haven het Hemmeland, een grote landtong in het IJsselmeer. Hier ligt een vrij anoniem recreatiebos. Langs de oevers van het Hemmeland is prachtig uitzicht op het stadje en het water.
De laatste eeuw is het stadje verviervoudigd in oppervlakte. In de polder buiten de vesting zijn nieuwe woonwijken gebouwd. Deze wijken hadden overal gebouwd kunnen worden, ze hebben geen relatie met het IJsselmeer en geen typisch Monnickendamse identiteit.

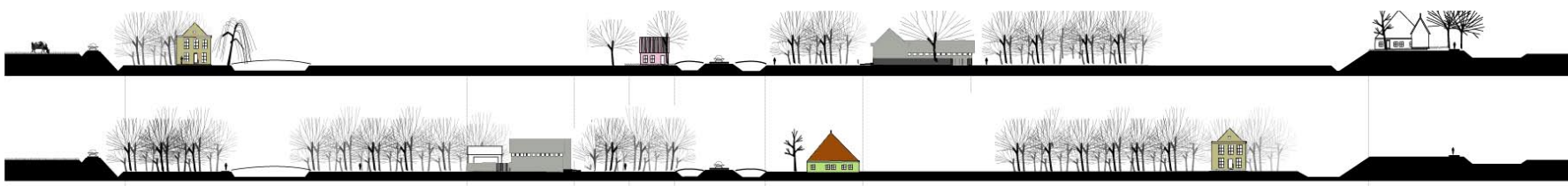
Monnickendam 1910
De dam tussen de Zuiderzee en het Purmer Ee, van waar je via het Purmermeer naar Purmerend kon varen, gaf Monnickendam een strategische positie van de zee naar het achterland. Het ontwikkelde zich daardoor tot een vestingstadje. De Purmer werd 1622 drooggemalen, het Monnickenmeer rond 1900.

Monnickendam 2000
De laatste eeuw is Monnickendam verviervoudigd in oppervlakte. Nieuwe woonwijken zijn buiten de vesting, zonder relaties met het IJsselmeer, in de polder gebouwd. Door de aanleg van een grote jachthaven is Monnickendam een belangrijke watersportplaats aan het IJsselmeer geworden.



Door een deel van het groen van Hemmeland en de bedrijven uit de haven te verplaatsten naar de Monnikenmeer komt er plaats vrij aan het IJsselmeer. Hier kan Monnickendam uitbreiden met een nieuw waterfront.
De Monnikenmeer transformeert als droogmakerij tot een nieuw woon-werk-recreatielandschap.

De Monnikenmeer is een kleine droogmakerij, een landschappelijke bijzonderheid omringd door 'waterland', direct buiten de vesting van Monnickendam. Deze droogmakerij kan een rol spelen in de uitwisseling van functies en zich daarbij als landschap onderscheiden.



De invulling van een droogmakerij moet altijd als een landschappelijk geheel worden bekeken. Combinaties tussen natuur, recreatie, landbouw wonen en bedrijven.

IJSSELMEERDIJKDORPEN

Profiel
Volendam

Volendam is het grootste en belangrijkste IJsselmeerdijkdorp, met een eigen volksaard en bouwstijl. Het visitekaartje van Volendam is de al van verre zichtbare dijk met vissershuisjes en de oude haven. De huizen hebben oranje puntdaken en groene houten gevels. Achter de dijk rijgen identieke huisjes in smalle straatjes zich aaneen tot een zee van oranje puntdaken. Sommige straatjes hebben een kleine gracht. Deze vissershuisjes geven het dorp zijn typisch Volendamse sfeer. Slechts incidenteel komen andere kappen, grotere gebouwen en andere typen huizen voor.
De laatste eeuw is het dorp enorm uitgebreid met nieuwbouwwijken in het achterland. Deze woonwijken zijn zo dicht tegen de nieuwbouwwijken van Edam aan komen te liggen dat ze samen een nieuwe kern zijn gaan vormen. Hoewel de bewoners in het Volendamse deel zich nog allemaal Volendammers voelen, hangt de identiteit van deze nieuwbouwwijken aan de dunne draad van de dijk met zijn vissershuisjes en haven.

Strategie
opdijken

Voortbouwen op de Volendamse identiteit.

De wijk in de polder zo vormgegeven, dat de open ruimte zoveel mogelijk open blijft en de grens van Volendam aan betekenis wint.

Vanaf de grote open ruimte een Volendams silhouet als binnenkomer.

Een (geluids)wal rondom de nieuwbouwwijken.

Geluidswal wordt dijkdorp.

Deze verbindt het achterland met de zeedijk.

De wal is dorp, is parkeergarage, is villatuin, is plein en is park.
Grote variatie aan woonmilieus: groene villaparken aan de binnenzijde, groene tuinenstraten met losse huizen in de middenzone, dichte dorpspleinen op kruispunten en een typisch Volendamse strook aan de buitenzijde.

Bouwen in de Volendamse stijl.

Transformeren Volendamse huisje naar moderne typologieën, zoals appartementen en grote villa's.

Volendam 1910
Een klein vissersdorpje op de dijk aan de Zuiderzee, vergelijkbaar met Durgerdam nu.

Volendam 2000
Volendam is de laatste eeuw 'flink' uitgebreid.

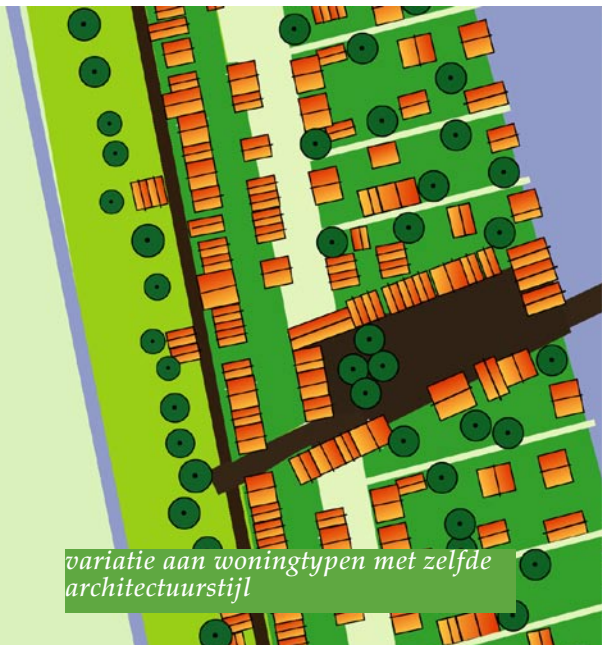
de wal is dorp, is parkeergarage, is villatuin, is plein en is park.

vanaf de grote open ruimte een Volendams silhouet als binnenkomer.

voortbouwen op de Volendamse identiteit.

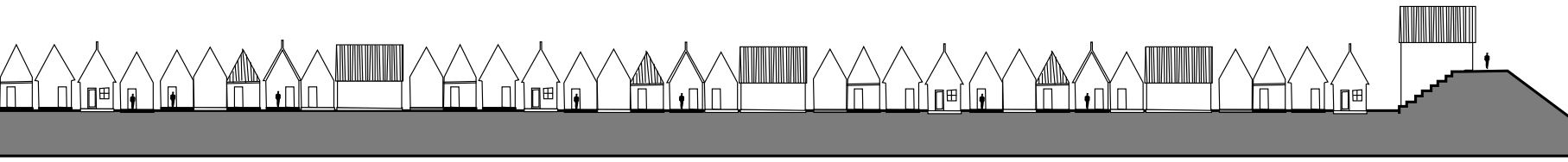
de wijk in de polder zo vormgegeven, dat de open ruimte naar de Purmer zoveel mogelijk behouden blijft en de rand van Volendam aan betekenis wint.

de dijk verbindt het achterland met de zeedijk.



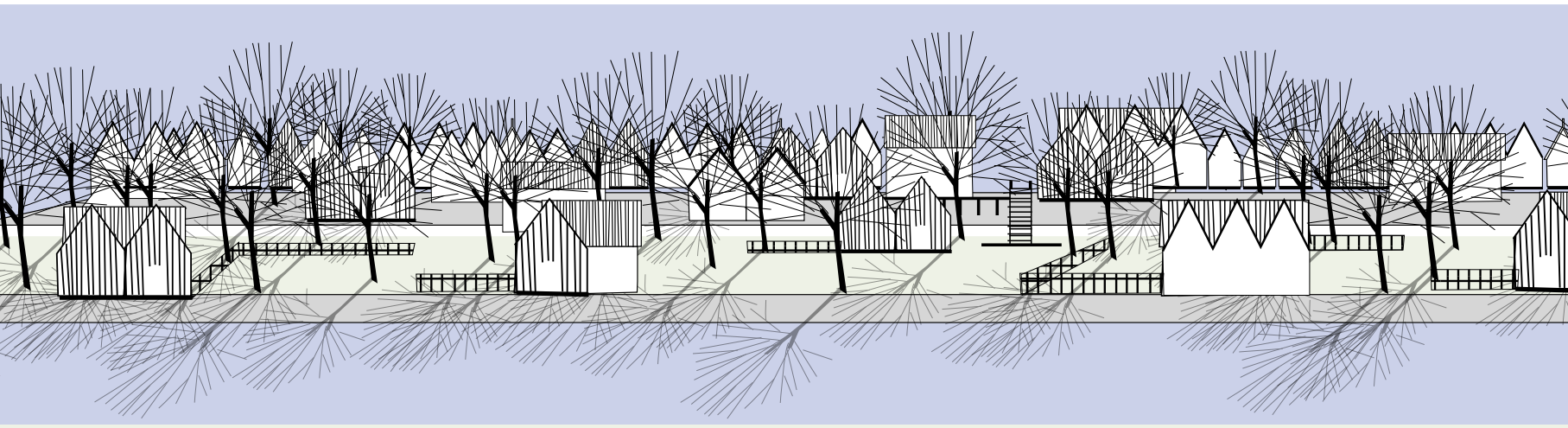
variatie aan woningtypen met zelfde architectuurstijl

geluidswal wordt dijkdorp.

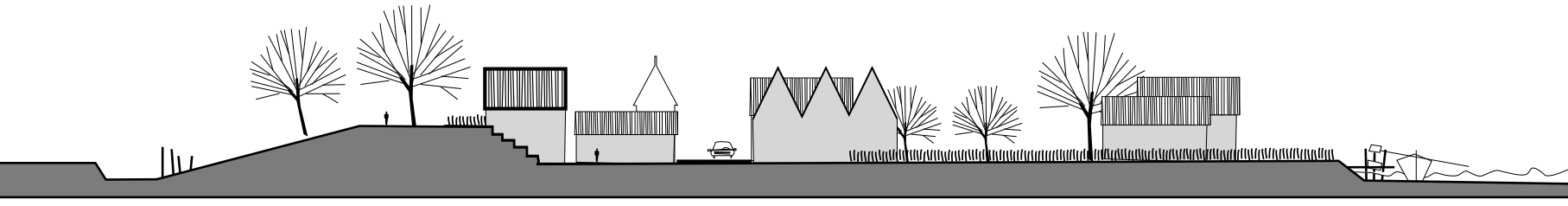


doorsnede bestaand Volendam

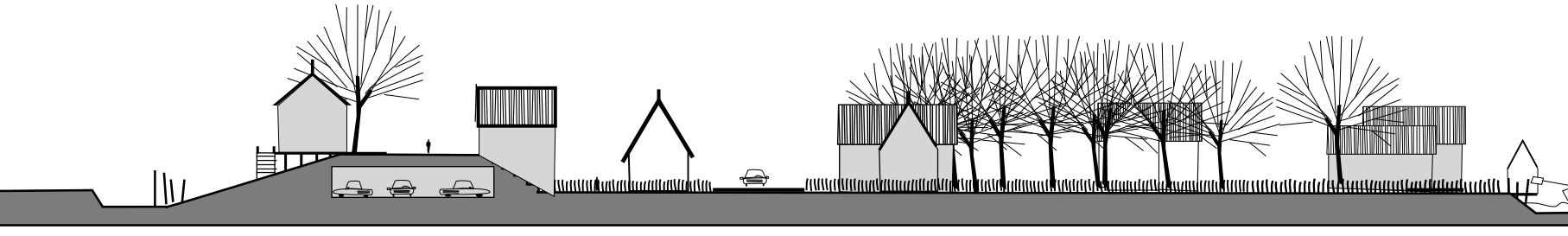
aanzicht nieuw-Volendam van buitenaf



aanzicht nieuw-Volendam van binnenuit



doorsnede nieuw-Volendam



doorsnede nieuw-Volendam

Schardam
Beets
Etersheim
Noordbeemster
Westbeemster
Oosthuizen
Warder
De Beemster
Klaterbuurt
Klem
Oostbeemster
Middenbeemster
Hobrede
Middelie
Ije
Kwadijk
Halfweg
Zuidoostbeemster
Zoeklokatie Zuidoostbeemster
Edam
Uitleg Zuidpo
Jisp
Purmerend
Neck
De Purmer
Wormer
De Wormer
Purmerbuurt
Zoeklokatie Lange Weere
Anna Katharina
Purmerland
Zoeklokatie Purmer Zuid
Katwoude
De Haal
De Heul
Den Ilp
Ilpendam
Overleek
Monickendam
Oostzaan
Watergang
Broek
Landsmeer
Zuiderwoude
Uitdam

Bouwen voor Waterland 2020

Kern	Gemeente	inwoners	woningen	nieuw	% nieuw	plannen	% plannen	saldo
KLATERBUURT	BEEMSTER		17	12	71%			
MIDDENBEEMSTER	BEEMSTER	4310	1913	240	13%	450	23,52%	-210
NOORDBEEMSTER	BEEMSTER	625	38	55	145%		0,00%	55
WESTBEEMSTER	BEEMSTER	765	76	175	230%		0,00%	175
ZUIDOOSTBEEMSTER	BEEMSTER	2845	1341	700	52%	*450*	33,56%	250
BEEMSTERLINTEN	BEEMSTER		392	300	77%		0,00%	300
BEEMSTER DIJKRING	BEEMSTER		91		0%		0,00%	0
OOSTBEEMSTER	BEEMSTER		4	75	1875%		0,00%	75
	BEEMSTER	**8545**	**3385**	**1557**	**46%**	**900**	**26,59%**	**657**
EDAM	EDAM VOLENDAM	7230	3012		0%		0,00%	0
VOLENDAM	EDAM VOLENDAM	8900	8162	1025	13%	1000	12,25%	25
PURMER	EDAM VOLENDAM	105	28	1200	4286%		0,00%	1200
	EDAM VOLENDAM	**16235**	**11202**	**2225**	**20%**	**1000**	**8,93%**	**1225**
DEN ILP	LANDSMEER	785	308	175	57%		0,00%	175
LANDSMEER	LANDSMEER	9175	3598	150	4%	500	13,90%	-350
PURMERLAND	LANDSMEER	395	150	25	17%		0,00%	25
LANDSMEER BEEKSTRAAT	LANDSMEER		186	50	27%		0,00%	50
ILPENDAM WEST	LANDSMEER		1	80	8000%		0,00%	80
	LANDSMEER	**10355**	**4243**	**480**	**11%**	**500**	**11,78%**	**-20**
DE HAAL	OOSTZAAN		130	50	38%		0,00%	50
DE HEUL	OOSTZAAN		40	45	113%		0,00%	45
OOSTZAAN	OOSTZAAN	9115	3631	180	5%	200	5,51%	-20
	OOSTZAAN		**3801**	**275**	**7%**	**200**	**5,26%**	**75**
PURMERBUURT	PURMEREND		20	45	225%		0,00%	45
PURMEREND	PURMEREND	74910	31539		0%	0	0,00%	0
PURMER ZUID			1	750	75000%	*500*		250
	PURMEREND	**74910**	**31539**	**795**	**3%**	**500**	**1983585%**	**295**
BROEK IN WATERLAND	WATERLAND	2300	985	115	12%	25	2,54%	90
ILPENDAM	WATERLAND	1845	778	160	21%	165	21,21%	-5
ANNA CATHARINA	WATERLAND		25	75	300%			75
OVERLEEK	WATERLAND		46	50	109%		0,00%	50
UITDAM	WATERLAND	150	60	30	50%		0,00%	30
WATERGANG	WATERLAND	425	183	110	60%		0,00%	110
ZUIDERWOUDE	WATERLAND	260	106	80	75%		0,00%	80
PURMER	WATERLAND	155	56	1350	2411%		0,00%	1350
MARKEN	WATERLAND	1840	855	110	13%	25	2,92%	85
MONNICKENDAM	WATERLAND	10165	4024	880	22%		0,00%	880
MONNIKENMEER	WATERLAND		10	70	700%		0,00%	70
	WATERLAND	**5135**	**7128**	**3030**	**43%**	**215**	**3,02%**	**2815**
JISP	WORMERLAND	765	310	130	42%		0,00%	130
NECK	WORMERLAND		348	100	29%		0,00%	100
OOST-KNOLLENDAM	WORMERLAND	520	202	100	50%		0,00%	100
WORMER	WORMERLAND	12245	5268	170	3%	450	8,54%	-280
WIJDEWORMER LINTEN	WORMERLAND	1805	165	150	91%		0,00%	150
	WORMERLAND	**15335**	**6293**	**650**	**10%**	**450**	**7,15%**	**200**
BEETS	ZEEVANG	560	215	50	23%		0,00%	50
ETERSHEIM	ZEEVANG		60	50	83%		0,00%	50
HOBREDE	ZEEVANG	170	60	150	250%		0,00%	150
KWADIJK	ZEEVANG	800	290	65	22%		0,00%	65
MIDDELIE	ZEEVANG	695	230	100	43%		0,00%	100
OOSTHUIZEN	ZEEVANG	3270	1286	110	9%	250	19,44%	-140
SCHARDAM	ZEEVANG	110	45		0%		0,00%	0
WARDER	ZEEVANG	715	220		0%		0,00%	0
IJE	ZEEVANG		1	300	30000%		0,00%	300
KLEM	ZEEVANG		1	140	14000%		0,00%	140
	ZEEVANG	**6320**	**2408**	**525**	**22%**	**250**	**10,38%**	**275**
	TOTAAL		**69999**	**9537**	**14%**	**4015**	**6%**	**5522**

Epiloog

Effecten van woningbouw op mobiliteit, voorzieningen en bevolkingsopbouw & de invloed van grondpolitiek

la4sale Rob heeft Rob van der Bijl - adviseur/onderzoeker te Amsterdam (www.lightrail.nl/rvdb) - gevraagd in een kort essay de implicaties van de in de cultuurhistorische verkenning neergezette ruimtelijke strategie van bouwen te belichten, door in vergelijking met andere modellen de effecten op mobiliteit, voorzieningen en bevolkingsopbouw te verkennen.

Verkenning

De effecten van woningbouw op mobiliteit, voorzieningen en bevolkingsopbouw laten zich niet eenduidig vatten. Zo is de ontwikkeling van mobiliteit afhankelijk van de mate van economische groei en van prijsbeleid. Soortgelijke factoren spelen een rol voor de ontwikkeling van voorzieningen. Daarnaast is grondpolitiek een punt van aandacht, en die is afhankelijk van bestuurlijke, financiële en wettelijke mogelijkheden. Deze verkenning van effecten van woningbouw vindt dus plaats binnen de (nog onbekende) bandbreedte die economie, demografie en andere maatschappelijke condities in de toekomst opleveren.

Drie modellen en vier schaalniveaus

De manieren waarop de woningbouwopgave kan worden opgelost, zijn als volgt samengevat:

- Model A is de oplossing conform de cultuurhistorische verkenning: bouwen zonder verstedelijking.
- Model B staat voor de conventionele stedelijke invulling: grotere lokaties tot woningbouwgebied bestemmen.
- Model C is de oplossing volgens architect Dijkstra: Het Purmerplan, de woningbouwopgave op één grote lokatie oplossen, namelijk aan de oostzijde van Purmerend.

Om de effecten van de modellen op mobiliteit, voorzieningen en bevolkingsopbouw en de invloed van grondpolitiek te kunnen inschatten, wordt een onderscheid gemaakt tussen vier schaalniveaus:

- bovenregionaal: West-Nederland
- regionaal: Noord-Holland Zuid
- lokaal: de gemeente
- micro: het afzonderlijke dorp

Mobiliteit

Bovenregionaal/West-Nederland

Geen van de drie modellen is van invloed op de bovenregionale infrastructuur. Op dit niveau maakt het woon-werkverkeer gebruik van de nationale en regionale infrastructuur. Zelfs model C impliceert geen nieuwe bovenregionale infrastructuur voor auto's en openbaar vervoer.

Regionaal/Noord-Holland Zuid

Model C leidt tot meer woon-werkverkeer tussen Purmerend en Amsterdam. Dit zal stagnatie veroorzaken op de provinciale en rijkswegen tussen Purmerend en Amsterdam en tussen Edam-Volendam en Amsterdam. Ook het openbaar vervoer – de excentrisch gelegen spoorlijn en een aantal regionale buslijnen – kan het extra aanbod aan reizigers niet verwerken.

Model C vereist dus een grote investering in de regionale auto-infrastructuur en de aanleg van een railverbinding. Het risico bestaat bovendien dat de railverbinding veel te laat of zelfs niet wordt gerealiseerd. De praktijk van vele VINEX-lokaties heeft geleerd dat dit risico niet denkbeeldig is.

Model B kan leiden tot vergelijkbare stagnatie. Als bijvoorbeeld de Wormer als woningbouwlokatie wordt ontwikkeld, treedt stagnatie op de al overbelaste snelwegen in de richting van Amsterdam op. Het regionale treinaanbod moet worden vergroot en het aanbod van regionale busdiensten minimaal op pijl blijven.

Ook model B vereist dus een grote investering in de regionale auto-infrastructuur en voor het openbaar vervoer een ontwikkeling conform het RegioNet-plan uit 2002.

In model A is de nieuwbouw gespreid over de hele regio, waardoor ook het autoverkeer meer gespreid zal zijn. Bovendien speelt het lokale wegennet een grotere rol voor de afwikkeling van regionaal autoverkeer. Toch zal het autoverkeer in de richting Amsterdam toenemen. …// Het nieuwe autoverkeer is echter niet gedwongen gebruik te maken van een beperkt aantal nieuwe hoofdontsluitingen van uitbreidingen zoals het geval is bij de keuze voor model B of C. Aldus impliceert model A een vrijheid om de samenhang tussen regionaal en lokaal netwerk te wijzigen, waardoor de keuze ontstaat of het lokale danwel het regionaal/nationale autowegenstelsel zwaarder wordt belast. Dit is het meest kenmerkende verschil tussen model A en de andere twee modellen.

De ruimtelijke spreiding lijkt de draagkracht voor openbaar vervoer te ondergraven. Toch heeft model A wel degelijk potentie om RegioNet-investeringen te rechtvaardigen, namelijk als het gespreide aanbod via 'ketenmobiliteit' wordt geconcentreerd op een beperkt aantal bestaande regionale openbaar-vervoerknooppunten. Model A vereist dus minimaal een P&R-voorziening in de directe omgeving van Purmerend (aan de westzijde van de kern, nabij het bus- en treinstation).

Lokaal/Gemeente

Model A en model B zijn relevant voor alle gemeenten, model C geldt alleen voor Purmerend, Waterland en Edam-Volendam.

Eilandenrijk

Met model A worden in deze gemeenten de doorgaande lokale wegen iets zwaarder belast. Dat geldt ook voor de aantakpunten van die wegen op de provinciale en aangrenzende wegen Als gevolg van het toenemende autoverkeer moeten op (nieuwe) knelpunten wellicht

voorzieningen voor fietsers en voetgangers worden getroffen. Voor openbaar vervoer is amper draagvlak. Wel neemt het aantal inwoners toe, waardoor ook de mogelijkheden voor collectief vraagafhankelijk openbaar (CVV) toenemen.
Model B is in Eilandenrijk nauwelijks opportuun. Een grote uitbreidingslokatie in dit gebied zou een geheel nieuwe auto-ontsluiting vereisen. En zou ook een nieuwe lokale buslijn, of een regionale lijn met lokale functie rechtvaardigen.

Droogmakerijen: de Beemster
Met model A neemt het verkeer toe, dat op een aantal punten aan de rand van de droogmakerij aantakt op het regionale wegenstelsel. Die spreiding is gunstig, nergens zal echt congestie optreden. Bovendien is de fietsinfrastructuur al berekend op een dergelijke situatie.
Voor de openbaar-vervoerontsluiting blijft een buslijn noodzakelijk via minimaal de hoofdweg van de polder.
Met model B wordt de druk op de aantakking in de zuidoosthoek relatief zwaar.
Model B is gunstig voor het huidige openbaar vervoer, omdat nieuwbouw in de zuidoosthoek volledig geconcentreerd is rond bestaande bushaltes.
Kanttekening: voor de nadere werkuitwerking is kwantificering van het lokale verkeer conform elk van de modellen noodzakelijk. De Beemster kan dienst doen als een vingeroefening door bijvoorbeeld alle autobewegingen volgens model A en B op de kaart te visualiseren en te vergelijken.

Droogmakerij: de Wormer
Met model A worden de twee linten in de Wormer intensiever benut, de snelwegzone wordt niet ontwikkeld. Als gevolg hiervan neemt het verkeer op de lokale wegenstructuur toe.
Het openbaar vervoer blijft beperkt tot een vraagafhankelijk aanbod.

Met model B zijn de lokale mobiliteitseffecten dramatisch. De uiteindelijke autodruk hangt af van het wel of niet realiseren van een extra op-/afrit aan de snelweg.
Model B rechtvaardigt een nieuwe lokale buslijn, of een regionale lijn met lokale functie.

Purmerend en Edam-Volendam
Purmerend laat de verschillen tussen de drie modellen het best zien. Model C staat voor een enorme uitbreiding van de infrastructuur, model A voorziet in een bescheiden uitbouw (auto/fiets/voetganger).
De aantakkingen op het wegennet worden in model C het meest, in model A het minst belast. Voor model C is nieuw lokaal openbaar vervoer een voorwaarde, voor model A kunnen de fiets en vraagafhankelijk vervoer een oplossing bieden. Model B houdt voor al deze aspecten het midden.
Voor Edam-Volendam zijn de mobiliteitseffecten van model A en B vergelijkbaar met die voor Purmerend. Model C betekent echter een aanzienlijke toename van het verkeer op het punt waar de nieuwe stad met de provinciale weg is verbonden. Voor de bestaande bushalte is dat weer gunstig.

Micro/Dorp
Met model A wordt in Slotenland-, dijk-, kruispunt- en Watergangdorpen de infrastructuur niet uitgebreid maar wel intensiever benut. Dat geldt ook voor het boerengrid in de Beemster en de linten in de Wormer. Het verkeer neemt hier evenredig toe met de mate van intensivering en verdichting. Maar omdat er geen grote getallen in het geding zijn, blijven de mobiliteitseffecten beperkt.
Eilandendorpen krijgen achterop een nieuwe parallelle weg, in Plassendorpen wordt de weg verder rond de plas getrokken. Het burgergrid van de Beemster wordt fijnmaziger gemaakt en intensiever benut. Op Marken worden nieuwe 'werven' gemaakt die een aansluiting krijgen op de hoofdweg op het schiereiland. Als gevolg van deze lokale uitbreidingen van de infrastructuur neemt het verkeer toe. Deze toename concentreert zich rond de nieuwe aantakkingspunten. Maar ook hier zijn geen grote getallen in het geding.
De uitbreiding van de vestingstadjes en IJsselmeerdorpen houdt qua mobiliteitseffecten het midden tussen alleen intensivering en intensivering met uitbreiding. Dit geldt niet voor Volendam en Purmerend, waar uitbreiding en intensivering zich op het gemeentelijke schaalniveau afspelen.

Met model B en C vindt in de dorpen geen uitbreiding of verdichting plaats. In theorie lijken model C en B aantrekkelijker dan model A, waarin de mobiliteit in elk dorp toeneemt. In de praktijk kan dit tegenvallen, want al worden er slechts één lokatie (C) of een paar grotere lokaties (B) ontwikkeld, het blijft de vraag of het politiek-bestuurlijk mogelijk is om alle dorpen min of meer te fixeren. De Nederlandse praktijk leert dat dit bijna nooit het geval is. En de huidige rode contouren van de provincie laten al een zekere groei van de dorpen toe.

De keuze voor model A leidt zeker, noch tot een toenemende automobiliteit in het algemeen, noch tot een toenemend aantal afgelegde autokilometers in het bijzonder (eerder neemt dat aantal af, omdat minder hoeft te worden omgereden via hoofdontsluitingen annex regionale routes; er wordt via lokale wegen 'directer' gereden.
Belangrijk is te onderkennen dat het aantal afgelegde kilometers naar en van regionale en bovenregionale voorzieningen voor model A en B niet wezenlijk verschilt (zie ook verderop).

Voorzieningen

In deze verkenning zijn de voorzieningen onderverdeeld in dagelijkse, commerciële en publieke voorzieningen. Er is dus met name gekeken naar dagelijkse boodschappen en diensten, naar grootschaliger aanbod (malls, recreatie, enzovoort) en naar (semi-)overheidsinstellingen met een publieke functie (ziekenhuis, bibliotheek, enzovoort).

Bovenregionaal/West-Nederland
Bij een gelijke bevolkingsopbouw is er geen verschil tussen de effecten van de drie modellen op het pakket van bovenregionale voorzieningen. Als model A inderdaad leidt tot het aantrekken van specifieke bevolkingsgroepen (zie de sectie 'bevolkingsopbouw'), dan kan een versterking van hoogwaardige voorzieningen in de stadscentra en op het agrarische land het gevolg zijn. Met ander woorden: model A kan leiden tot een uniek milieu en bijbehorende voorzieningen, die samen concurrerend zijn voor vergelijkbare of juist niet-vergelijkbare milieus buiten de regio, bijvoorbeeld in Zuid-Holland.

Regionaal/Noord-Holland Zuid
Als de modellen A en B leiden tot hetzelfde bevolkingsaantal, is het effect op alle regionale voorzieningen gelijk.
Model C leidt tot verschuiving/verdringing van regionale voorzieningen. De grootte van het plan Dijkstra rechtvaardigt immers de totstandkoming van nieuwe voorzieningen. Deze voorzieningen zullen deels nieuwe bewoners faciliteren, deels bewoners elders. Dat laatste leidt tot uitholling van bestaande voorzieningen elders, en mogelijk uiteindelijk de facto verdringing. Met andere woorden, op den duur komen de nieuwe voorzieningen in het plan Dijkstra in de plaats van oude voorzieningen elders in de regio.

Lokaal/Gemeente
Model A is gunstig voor de sociale en economische levensvatbaarheid van voorzieningen op lokaal niveau.
Met model B ontstaan concurrerende voorzieningen in de nieuwe uitbreidingen. Model C pakt helemaal slecht uit voor de lokale voorzieningen in de andere gemeenten: daar stagneert de bevolkingsomvang en de voorzieningen moeten concurreren met het aanbod in de nieuwe stad.
Model C kan grote effecten (negatief en positief) hebben op de voorzieningen in Purmerend, zowel in het centrum als in nieuwbouwwijken, en op het aanbod in het nabije Volendam-Edam.

Micro/Dorp
Voor de dagelijkse voorzieningen pakt model A gunstiger uit dan model B en C. De vraag is alleen in elk dorp genoeg gebruikers zijn om de aanwezige – laat staan nieuwe – voorzieningen ook op langere termijn sociaal en economisch te dragen. De schaalgrootte van die voorzieningen blijft immers sowieso aan de kleine kant.

Bevolkingsopbouw

Bovenregionaal/West-Nederland
Model A kan leiden tot een uniek milieu dat concurrerend is voor vergelijkbare of juist andere milieus buiten de regio. Als gevolg daarvan kunnen nieuwe bevolkingsgroepen worden aangetrokken.
Model B en model C leiden tot meer van hetzelfde, uitbreidingswijken (B) en grote nieuwe stadsdelen (C) bestaan immers al in heel Nederland. De bovenregionale effecten van deze modellen op de bevolkingsopbouw zijn dus waarschijnlijk nihil.

Regionaal/Noord-Holland Zuid
Model A leidt tot de vestiging van nieuwe bevolkingsgroepen, van buiten de regio maar ook uit de regio zelf. Een mogelijk scenario is een trek van draagkrachtige bevolking uit de centra van de steden (Amsterdam, Haarlem, Alkmaar) naar het landelijk gebied met zijn nieuwe woonmilieus.
Model B leidt tot nieuwe concentraties van bevolking, model C tot één nieuwe concentratie. De voordelen van model A kunnen, in mindere mate, ook voor model B en C opgaan als een deel van de grotere uitbreidingen architectonisch, functioneel en ruimtelijk nadrukkelijk wordt uitgewerkt als nieuw wervend milieu.

Lokaal/Gemeente
Model A pakt gunstig uit voor de gemeenten. Ze kunnen verantwoord voor de eigen bevolking bouwen en tegelijkertijd nieuwe (sociaal-economisch sterke) bewoners aantrekken.
Met model B en C kunnen vergelijkbare voordelen worden behaald, maar dat hangt sterk af van de mogelijkheid om aantrekkelijke woonmilieus binnen grootschalige uitbreidingen te realiseren. Het woonmilieu conform model A kan in ieder geval niet in een nieuwe uitbreiding worden gerealiseerd.

Micro/Dorp
De voordelen van model A worden het zichtbaarst in de dorpen. Met model B of C wordt het dorp in het meest gunstige geval demografisch en ruimtelijk geconserveerd, in het, waarschijnlijke (want huidige trend!) ongunstige geval leidt de schaarste tot dure woningen die de zittende bevolking zich niet meer kan veroorloven, hetgeen leidt tot sociale uitholling van die dorpen. Model A daarentegen leidt tot een beperkte uitbreiding en een deels nieuwe samenstelling van de dorpsbevolking.

Grondpolitiek

Grondpolitieke (on)mogelijkheden hangen nauw samen met de eigendomsverhoudingen, op alle schaalniveaus. Daar komt bij dat grondeigendom ook van invloed kan zijn op de uitvoering van bouwprojecten, namelijk als de grond eigendom is van de bouwer, aannemer of ontwikkelaar.

Bovenregionaal/West-Nederland
De afgelopen jaren is regelmatig geprobeerd de woningbouwopgaven bovenregionaal op elkaar af te stemmen. Hierbij is tot nu toe model B impliciet als uitgangspunt genomen. De gevolgen van een keuze voor model A of C laten zich lastig inschatten. Zeker is wel dat model A de realisatie van bovenregionale afstemming annex grondpolitiek niet eenvoudiger maakt. Dit wordt nog versterkt als andere regio's aan model B blijven vasthouden. De vergelijkbaarheid en afstembaarheid (in de tijd) van programma's zullen in complexiteit toenemen.

Regionaal/Noord-Holland Zuid
Voor model A en B is regionale samenwerking in gronduitgifte een absolute voorwaarde. De provincie kan de samenwerking tussen de gemeenten stimuleren en de onderlinge afstemming sturen. Het streekplan biedt een kader om gemeentelijke bouwplannen te toetsen.
Maar ook model C vereist samenwerking. 'Purmerend-Oost' zal immers andere gemeenten van inkomsten beroven omdat de nieuwe stad nagenoeg alle nieuwe woningen en bedrijven aan zich bindt. De regionale samenwerking moet ten minste leiden tot een permanente vereffening van de grondopbrengsten om deze gemeenten schadeloos te stellen. De invoering van een regionale grondbank is dan onvermijdelijk. Alleen al dit grondpolitieke aspect maakt model C onrealistisch.

Regionale afstemming is voor model A ingewikkelder dan voor model B. Er zijn meer gemeenten en andere partijen, en zeker meer projecten in het geding en de plannen moeten gedetailleerder worden uitgewerkt. Model A vereist bovendien al in een vroeg stadium van het planproces financiële berekeningen en verrekeningen. Dit trekt een zware wissel op de fasering van het relatief grote aantal (kleine) projecten. Provinciale regie, ondersteuning en fasering is daarom heel belangrijk, met name voor model A, maar ook voor model B.

Een complicerende factor is dat een aantal gemeenten binnen het kaderwetgebied van de regio Amsterdam valt. Binnen deze regio vindt ook afstemming plaats, met uiteraard financiële consequenties. Deze afstemming mag niet strijdig zijn met de afstemming voor Noord-Holland Zuid. Model A is gevoeliger voor dit regionaal-bestuurlijke spanningsveld dan model B. Volgens model B is altijd al gewerkt, maar belangrijker nog, model B ligt ook in de toekomst meer voor de hand als het gaat om financieel-programmatische afstemming van bouwprojecten tussen Amsterdam/Zaanstad en de aangrenzende gemeenten. De omvang van stedelijke projecten is immers onvergelijkbaar met de kleinschalige bouwopgaven volgens model A. De vraag is wat de kansen voor bouwen zonder verstedelijking zijn als in de regio ook een groot deel van de bouwopgave conform model B wordt ontwikkeld.

Lokaal/Gemeente
Met model A komt elke gemeente financieel aan haar trekken. Elke gemeente heeft dan immers een bouwopgave, kan grond uitgeven en zo inkomsten verwerven. Met model B geldt dit voor een kleiner aantal gemeenten. Model C biedt alleen werk en inkomsten aan Purmerend en, zonder herindeling, Edam-Volendam en Waterland.
Kleinschalig particulier eigendom van grond en vastgoed is in model A veel relevanter dan in model B en C. Het aantal korrels van bouwopgaven conform A is immers relatief klein. Daardoor neemt in programmatische en financiële zin het belang toe van kleine, particuliere projecten (soms niet groter dan één kavel).
Een belangrijk verschil met model B en C is dat model A geen 'zekere lokaties' voor woningbouw bestemt. Het koppelt in plaats daarvan een strategie van bouwen aan meerdere mogelijke lokaties. Het nadelige 'heet worden van gronden' met speculatie en exorbitante grondprijzen als gevolg wordt hierdoor getemperd, er zijn immers altijd alternatieve ontwikkelingslokaties voor handen.

Micro/Dorp
Op dit schaalniveau komen geen bestuurlijke eenheden voor. Grondbeleid en -afstemming zijn dus geen onderwerp van politieke besluitvorming. In het geval van model A kan het toch van belang zijn in de dorpen draagvlak te verwerven bij particuliere eigenaars van grond en vastgoed voor projecten. De dorpen zijn er bij gebaat als in alle redelijkheid consensus ontstaat over kleine bouwprojecten, die echter voor een klein dorp sociaal en psychologisch groot kunnen zijn.

Conclusie
Model A is aantrekkelijk. Het scoort in veel opzichten beter dan model B, en al helemaal beter dan model C. Het belangrijkste gevaar voor model A schuilt in grondpolitiek. Als Amsterdam en de andere gemeenten in de regio Amsterdam onverhoopt afspraken maken over grootschalige lokatie-ontwikkeling, is het moeilijk om model A in de rest van Noord-Holland Zuid te realiseren. Maar dat is natuurlijk ook niet noodzakelijk. Model A kan gebruikt worden om een deel van de totale woningbouwopgave te realiseren. Overigens wel een substantieel deel, namelijk zo'n 10.000 woningen van de totale opgave (die in de orde van grootte ligt van 50.000 woningen.
Het landschap en haar inwoners zijn gebaat bij model A. Het blijkt meer dan aannemelijk dat bouwen conform dit model daadwerkelijk mogelijk is.

Colofon

Uitgave
Provincie Noord-Holland
Provinciehuis, Dreef 3
2012 HR Haarlem
www.noord-holland.nl

Eindredactie
Provincie Noord-Holland

Hélène Meelissen
Corrie ten Oever-van Dijk
Afra Molenkamp

Inhoud
la4sale - Amsterdam
www.la4sale.nl

Marieke Timmermans
Pepijn Godefroy
Jolanda van Looy
grote kernen en Purmer i.s.m. Karen de Groot
epiloog Rob van der Bijl
tekstredactie Aggie Langedijk

Beeldverantwoording
Paul Paris: luchtfoto's op pagina's 10, 36, 54, en 114
Aerohoto Schiphol bv: luchtfoto pagina 140
Provincie Noord-Holland: luchtfoto pagina 114
Topografische Dienst Kadaster Emmen: topografische ondergrond kaarten
la4sale: alle overige foto's en illustraties

Grafische vormgeving
la4sale - Amsterdam

Druk
Fokker printing & more - Amsterdam

Papier
houtvrij gesatineerd MC

Oplage
750 exemplaren

Dit onderzoek is mede mogelijk gemaakt door het *Stimuleringsfonds voor Architectuur* met een subsidie op grond van de Regeling Projectsubsidies Belvedere.

Haarlem, december 2004

© *Provincie Noord-Holland en la4sale*

la4sale
Belvedere
Stimuleringsfonds voor Architectuur
the Netherlands Architecture Fund
PROVINCIE
Noord-Holland