

**Beeldkwaliteitplan
Burgerbrug – Burgerweg
(agrarisch bouwperceel)**



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

**Beeldkwaliteitplan Burgerbrug - Burgerweg
(agrarisch bouwperceel)**

CODE 1399211.01 / 13-03-2015

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Programma	1
1. 2. Planologisch kader	4
2. BEELDKWALITEIT	5
2. 1. Ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap	5
2. 2. Ordeningsprincipes van het landschap	7
2. 3. Bebouwingskarakteristieken	9
2. 4. Inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving	10
2. 5. Bestaande kwaliteiten van het gebied	12

1. INLEIDING

Op de planlocatie aan de Burgerweg wordt de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf voorzien. Deze nieuwvestiging is gerelateerd aan de verplaatsing van twee bestaande agrarische bedrijven uit het bebouwingslint van Burgerbrug. Uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locaties zijn beperkt door de aanwezigheid van bestaande woningen in de nabije omgeving. De nieuwe locatie is centraal gelegen binnen de in eigendom zijnde gronden. En wordt gesitueerd naast de bestaande bebouwing in de polder. De situering van de twee bestaande locaties aansluitend op het lint van Burgerbrug geeft goede mogelijkheden voor woningbouw, op basis van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling, die naadloos aansluit op de structuur van het dorp. Ten behoeve van het realiseren van de uitplaatsing van de agrarische bedrijven uit het lint en de mogelijke woningbouw is gezocht naar een nieuwe locatie in de nabijheid van de in eigendom zijnde agrarische gronden. Deze zijn gesitueerd in de Zijperpolder deel A en deel B.

Ten behoeve van de realisatie van een nieuw boerenerf dat zich goed voegt in het bestaande landschap is deze notitie met kaartmateriaal opgesteld.



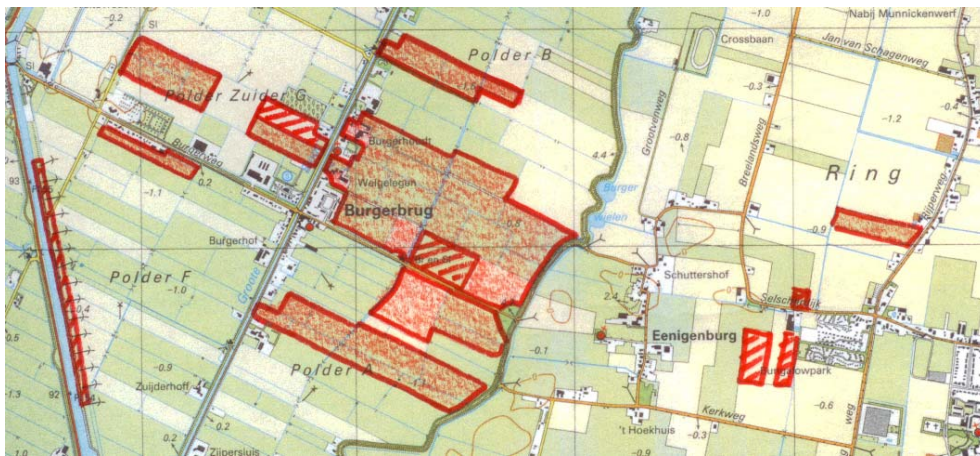
Figuur 1. Aanzicht bebouwingslocatie

1. 1. Programma

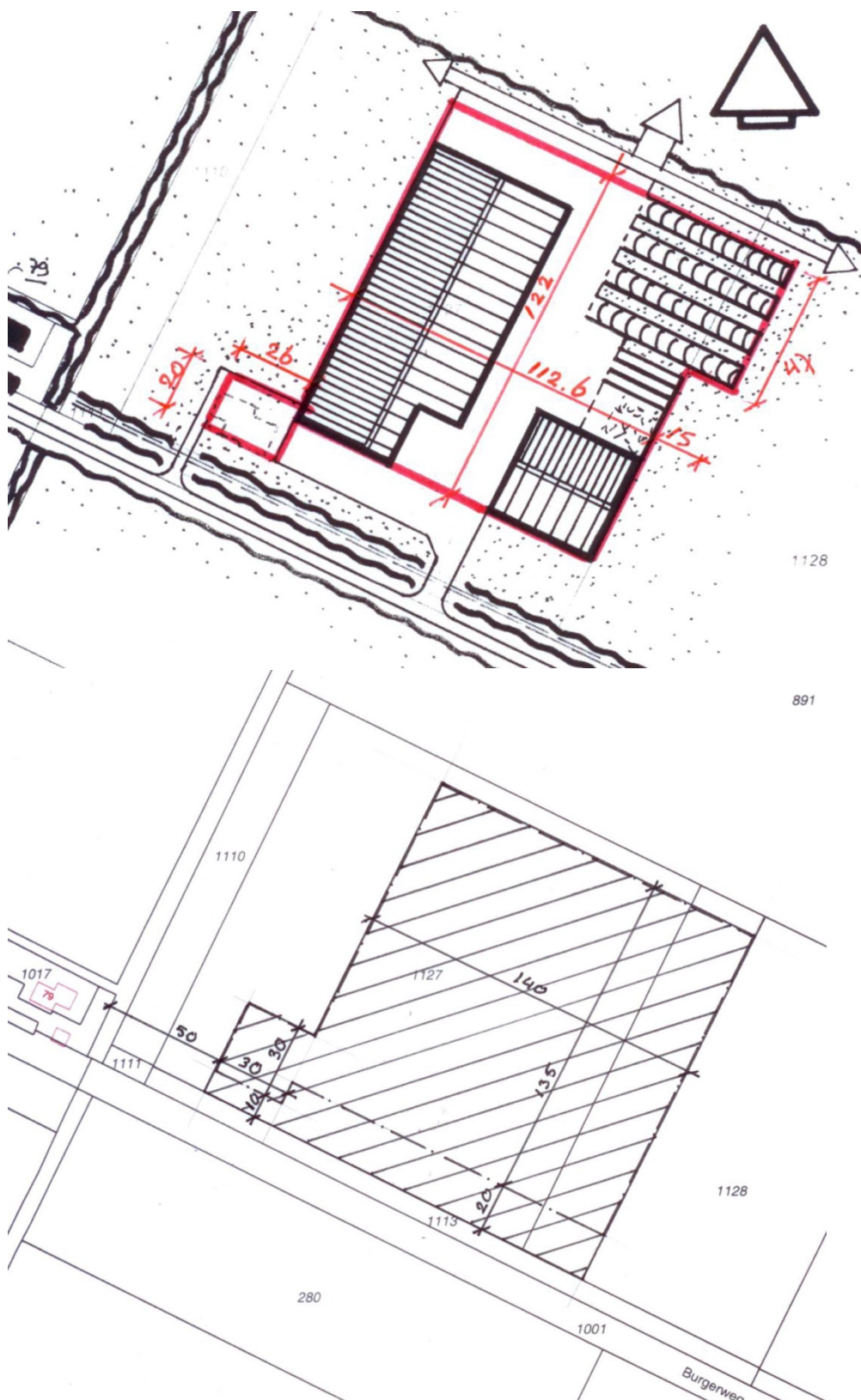
Op de nieuwe locatie worden de volgende functies gerealiseerd:

- Een woning met garage
- Een melkveestal
- Een jongveestal/ werktuigenberging/ opslag
- Sleufsilo's
- Mestplaat

De nieuwe locatie krijgt een centrale plek binnen het grondeigendom van de agrariër. Hierdoor kan vanuit de bedrijfslocatie weidegang plaats gaan vinden.



Figuur 2. Globale grondpositie



Figuur 3. Situering nieuwe bebouwing

1. 2. Planologisch kader

Vanwege de situering van het nieuwe bouwblok buiten het bestaand bebouwd gebied is ter onderbouwing van een goede toekomstige ruimtelijke kwaliteit het vervaardigen van een beeldkwaliteitplan noodzakelijk. Dit beeldkwaliteitplan wordt opgesteld in overeenstemming met de in de verordening van de provincie Noord-Holland opgestelde eisen in de provinciale verordening artikel.15

De volgende onderwerpen worden hiervoor beschreven en in beeld gebracht.

- de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- de ordeningsprincipes van het landschap;
- de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
- de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
- de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.
- Hierbij moet rekening worden gehouden met:
- de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
- de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- de historische structuurlijnen;
- cultuurhistorische objecten

2. BEELDKWALITEIT

2. 1. Ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap

Tot de 12e eeuw was wat nu de Zijpe- en Hazepolder is een hoogveengebied, beschermd door de duinenrij aan de noordzijde. Door daling van het maaiveld door ontginning en ontwatering en verhoging van de zeespiegel kwam het gebied in gevaar. Door stormvloeden in de 12e, 13e en 14e eeuw ontstond aldus een zee-gat, Sipe (wat 'geul' betekent) genoemd. Vanaf de 13e eeuw werden delen van het gebied bedijkt. De Westfriese Omringdijk ontstond in deze periode. Het Noorderkwartier overstroomde echter regelmatig door stormvloeden, waaronder de Sint Elisabethsvloed in 1421 en de Allerheiligenvloed in 1570.

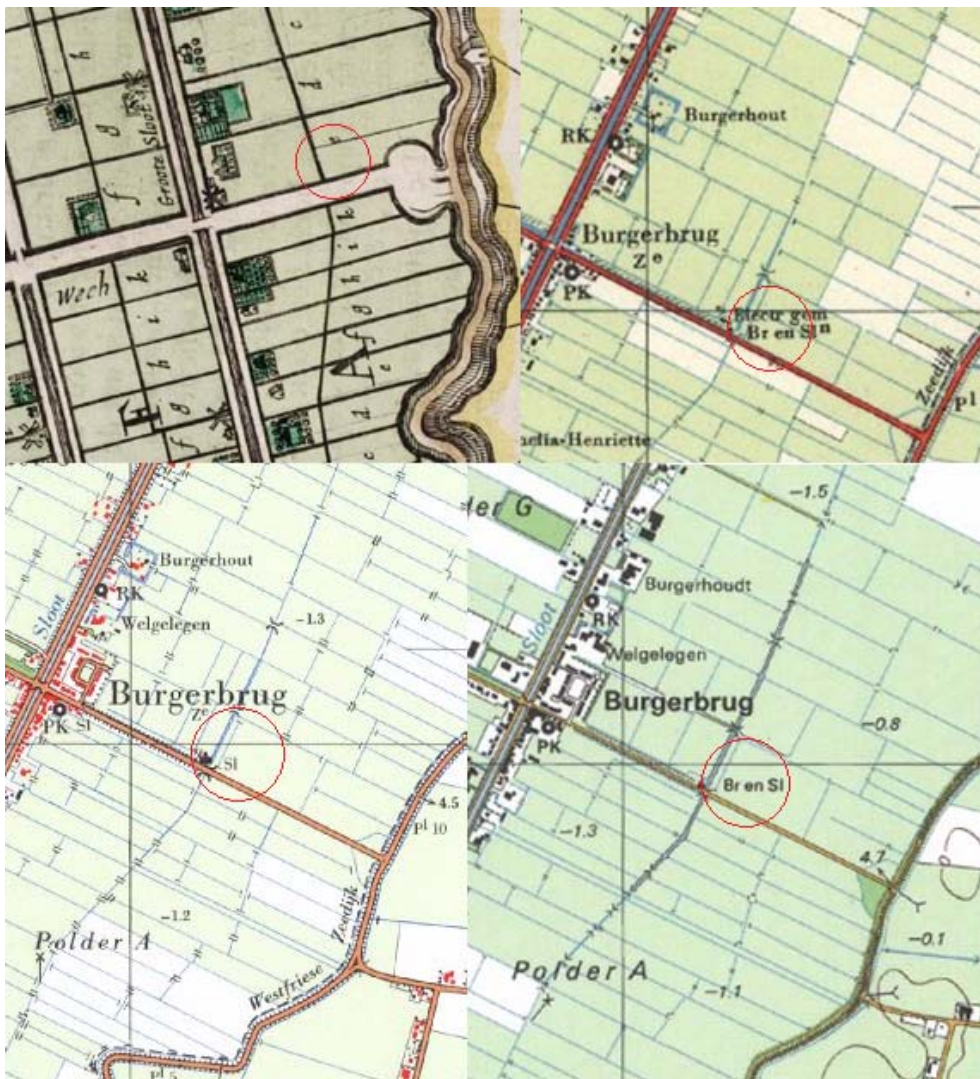
Jan van Scorel nam in de 16e eeuw het initiatief om Zijpe definitief te bedijken. In 1597 werd de dijk om de Zijpepolder gedicht. Kort na de drooglegging ontstonden de eerste buurtschappen in de polder zoals Oudesluis, Schagerbrug, Sint Maartensbrug en Burgerbrug, verbonden door de Grote Sloot, die de polder in de lengte doorsnijdt.

Vanaf ca. 1600 werd de polder door een twintigtal molens bemalen, iedere molen nam een eigen deel (ook wel afdeling genoemd) voor zijn rekening. Het gebied werd hiertoe verkaveld en aan de delen werden de letters van het alfabet (A tot en met U, de letter J komt niet voor) toegekend. Het plangebied ligt in de polders A en B.



Figuur 4. Kaartbeeld 1661

Kooplieden uit voornamelijk Amsterdam, die de bedijking gefinancierd hadden bestuurden in eerste instantie het gebied. Pas na de Bataafse Opstand werd het bestuur door de bevolking zelf uitgevoerd. De gemeente Zijpe werd vervolgens in 1825 gevormd uit de polder en de plaatsen Petten en Callantsoog. In die tijd werd tevens het Noord-Hollands Kanaal voltooid, die de polder in twee delen scheidt. Na de drooglegging werd de polder vooral voor veeteelt gebruikt. In de tweede helft van de 19e eeuw volgde, net als in de aangrenzende Anna Paulownapolder en Wieringerwaard, ook de bloembollenteelt.



Figuur 5. historisch kaartbeeld 1661, 1950, 1971, 1994

2. 2. Ordeningsprincipes van het landschap

Het huidige landschap bestaat uit het open landschap van de Zijpe Polder, polder A en B. De ruimte is aan weerszijden afgebakend door enerzijds de Westfrie Omringdijk en anderzijds de dorpsrand van Burgerbrug.

De nieuwe locatie ligt tegen een bestaand erf met bebouwing. Deze bebouwing behoort bij het gemaal. Op deze locatie heeft voorheen een molen gestaan die vanaf dit punt het water uit de polder overhevelt naar een afvoersloot naar het kanaal. Deze bebouwing staat op gelijke hoogte met de weg. Het maaiveld ligt ve-
len malen lager.

De bestaande beplanting in het gebied beperkt zich tot enige erfbeplanting bij de bestaande woning.

De bebouwing bestaat uit karakteristieke bebouwing die onderling een grote verwantschap heeft in maat en vorm.

De landschappelijke waarde van het gebied is hoog vooral in relatie tot de nabije situering van de Westfrie Omringdijk. In het beeldkwaliteitplan voor de Westfrie Omringdijk worden verschillende schaalniveaus erkend. Bij de hierboven genoemde ontwikkeling is slechts het schaalniveau van de 'openheid van het eiland' relevant. Er vinden geen ingrepen plaats die van invloed zijn op het tracé of het profiel van de dijk. In het beeldkwaliteitplan voor de Westfrie Omringdijk wordt een zone van 200 meter aan weerszijden van de dijk als kwaliteitszone aangemerkt. Het plangebied voor deze ontwikkeling valt buiten deze zone. Hierdoor valt de locatie in de panorama zone. Het BKP voor de Westfrie Omringdijk dient als inspiratie voor ontwikkelingen binnen deze zone om rekening te houden met de beleving van de dijk.

Conclusies landschappelijke waarde Westfrie Omringdijk

De beleving van de landschappelijke waarde wordt bepaald door een aantal ruimtelijke karakteristieken; de openheid rondom de dijk, zicht van en naar de dijk, de continuïteit van het dijksprofiel, de relatie tussen de dijk en zijn kralen, de afwisseling van de kralen, de herkenbaarheid van de verschillende dijctracés.

De hoofdgedachte van het beeldkwaliteitplan voor de Westfrie Omringdijk is dat de beleving van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden op verschillende schaalniveaus speelt. Niet alleen de uiterlijke vorm van het dijklichaam is van belang. Ook de omringende landschappen, de bijzondere plekken en bouwwerken en de verschillende zichtpunten van en naar de dijk bepalen de beleving. Om deze aspecten een plek te geven, zijn vijf schaalniveaus te onderscheiden die hieronder benoemd worden. Per schaalniveau kunnen verschillende ontwerpprincipes een rol spelen in het behouden en versterken van de herkenbaarheid van de dijk en zijn ommeland.

De openheid van het landschap

Op het schaalniveau 'eiland in Noord-Holland', zoals beschreven in paragraaf 7.1 van het beeldkwaliteitplan wordt de openheid benoemd. In het beeldkwaliteitplan is de

openheid aan de hand van drie zones gedefinieerd:
<i>Dijkzone</i>
Dit is de zone die is aangewezen als provinciaal monument. Het bestaat uit het dijklichaam (inclusief de dijksloten) en de direct aan de dijk gerelateerde elementen als kleiputten en wielen.
<i>Kwaliteitszone</i>
De kwaliteitszone is een zone rondom de dijk tot maximaal 200 meter van de dijk. De dijk is op veel plekken herkenbaar door de grote mate van openheid van het omliggende landschap. Ontwikkelingen die de openheid aantasten worden bij voorkeur niet in deze zone geplaatst. Als er toch ontwikkelingen plaatsvinden, moeten deze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de dijk. De richtlijnen uit dit beeldkwaliteitsplan zijn hiervoor leidend. De maat van deze zone wordt gemotiveerd vanuit de visuele beleving van openheid vanaf de dijk en vanaf het landschap naar de dijk toe. Bovendien werd deze zone van oudsher binnendijs gereserveerd om aarde voor mogelijk dijkherstel voorhanden te hebben en moest vrij zijn van bebouwing om de stabiliteit van de dijk te bewaren. 200 meter is tevens de afstand waarbinnen de wielen en de kleiputten liggen. Buitendijs komt 200 meter overeen met de afstand van het voorland, dat de slag van het water moest breken. Waar de dijk nog zijn (primaire) waterkerende functie heeft, is een vrijwaringzone van 175 meter nog steeds aanwezig. Wanneer de lokale situatie vraagt om een andere breedte, omwille van historische of praktische motieven, wordt een afwijkende (kleinere) maat van de kwaliteitszone aangehouden.
<i>Panoramazone</i>
De panoramazone benoemt belangrijke ruimtelijke relaties tussen dijk en de omgeving buiten de kwaliteitszone, zoals het panorama op het IJssel- en Markermeer en het zicht op de duinen aan de westzijde. Ontwikkelingen in deze zone hebben invloed op de manier waarop de dijk beleefd wordt. Het BKP dient als inspiratie voor ontwikkelingen binnen deze zone om rekening te houden met de beleving van de dijk.

2. 3. Bebouwingskarakteristieken



Figuur 6. Bestaande bebouwing bij de locatie voormalig gemaalgebouw



Figuur 7. Bestaande bebouwing met hoger gelegen afwatering en gewenst volume voor de nieuwe woonbebouwing

De bestaande bebouwing wordt gevormd door een samengestelde bijzondere woning en een voormalig gemaalgebouw.

De bestaande bebouwing wordt als inspiratiebron gebruikt voor de kleurstelling en de materialisering van de nieuwe woning. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap met overstek. De kleurstelling en het materiaal, met rode steen en roodoranje pannen is karakteristiek en wordt toegepast als inspiratiebron. De toetsing van het architectuurbeeld zal plaatsvinden onder welstandstoezicht. De melkveestal en de jongveestal zullen in overeenstemming met de uitgangspunten van de welstandsnota opgemaakt worden. Hier wordt gekozen voor gedekte groene tinten en materialen die minder opvallen in het landschap.

2. 4. Inpassing van de nieuwe functies in de wijdere omgeving

Voor de voormalige gemeente Zijpe is een landschapsontwikkelingsplan ontwikkeld. Dit document Veelkleurig landschap geeft de streefbeelden voor het landelijk gebied aan. Ten aanzien van erfbeplanting zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Behoud van bestaande erfbeplanting. Bij verbouw en nieuwbouw is wederom erfbeplanting geëist, herstel en aanleg van erfbeplanting.
- Voor nieuwbouw en functieverandering altijd een landschappelijk inpassingsplan eisen met erfbeplanting. Het is maatwerk of volledige erfbeplanting, alleen verzachtende maatregelen of geen maatregelen nodig zijn. Dit is onder andere afhankelijk van de bestaande situatie. Het college beslist hierover. Dit vastleggen in nieuwe bestemmingsplannen.
- Regels opstellen en handhaven voor behoud van bestaande erfbeplanting, inclusief kapregelingen en compensatie.
- Vrijwillige aanleg van nieuwe of herstel van erfbeplanting wordt gestimuleerd door voorlichting en het creëren van financieringsmogelijkheden voor inrichting en beheer via subsidies, een gemeentelijk groenfonds, bossubsidies, landschapsveilingen of andere constructies.

Inheemse soorten die geschikt zijn voor erfbeplanting, behorend bij het aandijkingslandschap van Zijpe¹ zijn:

Beuk, Bosrank, Eik, zomer, Els, zwarte, Es, gewone, Framboos, Gele kornoelje, Haagbeuk, Hazelaar, Hoogstamfruitbomen, Iep, fladder, Iep, gladde, Iep, Hollandse, Iep, ruwe, Kamperfoelie, wilde, Kardinaalsmuts, Krent, Liguster, wilde, Linde, grootbladige, Linde, Hollandse, Linde, kleinbladige, Meidoorn, eenstijlige, Okkernoot, Populier, grauwe abeel, Populier, ratel, Populier, zwarte, Rode kornoelje, Sleedoorn, Veldesdoorn, Vogelkers, Walnoot, zwart, Wilg, schiet

Kenmerken van een goede windsingel/erfbeplanting:

- *Windsingel over het grootste deel van de omtrek met een breedte van minimaal de hoogte van de bebouwing.*
- *In hoogte van laag aan de buitenkant naar hoog in de luwte ('windgeschooren')*
- *Bestaande uit voornamelijk inheemse boom- en struiksoorten die – zeker aan de buitenzijde – windbestendig moeten zijn*
- *Plantafstand maximaal 1,50 m, zodat een dichte singel ontstaat.*

Ruimtelijke richtlijnen die naar voren komen ten aanzien van de landschappelijke inpassing zijn:

- De erfbeplanting ligt helemaal rondom de bebouwing

¹ Deze soorten komen onder voorwaarden ook in aanmerking voor subsidieregeling landschapselementen

- De groene rand heeft voldoende body en heeft een opgaande beplanting van buiten naar binnen
- Het gebruik van een verscheidenheid aan inheemse soorten die passen bij het polderlandschap hebben de voorkeur.
- Het opnemen van dichte en stekelige struikvormen draagt er toe bij dat vogels beschutting en voedsel hebben.
- Kies windbestendige soorten aan de buitenzijde.

Op de volgende wijze is vormgegeven aan de landschappelijke inpassing.

De landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd door hoog opgaande beplanting aan de voor- en achterzijde van de melkveestal en een wal met lage beplanting aan de zijde van de jongveestal, de mestplaat en de sleufsilos en lagere beplanting van meidoorns langs de watergang. Door de tweedeling van het erf wordt de grootschaligheid van het erf beperkt. En door de inpassing van een deel van het terrein met een wal en lagere beplanting ontstaat een goede overgang naar de open zone die grenst aan de Westfriese Omringdijk en het open gebied aan de zijde van de watergang.



Figuur 8. Aanzicht en landschappelijke inpassing nieuw agrarisch perceel



Figuur 9. Vogelvlicht nieuwe situering erf

2. 5. Bestaande kwaliteiten van het gebied

Het agrarisch bedrijf wordt ingepast door middel van rijen bomen met een haag rondom het terrein. De bomenrij is open van structuur aan de onderzijde is de inpassing dicht door de realisatie van een haag. Aan de voorzijde wordt deze onderbroken ter plaatse van de entrees. Het terrein aan de zijde van de Westfriese Omringdijk wordt ingepast met een wal en lage struikachtige inheemse beplanting. Deze beplanting bestaat uit hoofdzakelijk meidoorn. De soorten zijn inheems. Voorgesteld wordt te kiezen voor een iep als boombeplanting en een gemengde haag van els en veldesdoorn als haagbeplanting. Bij aanplant van de iep wordt gekozen voor van iep die resistent is tegen iepziekte.

Bij aanplant van essen wordt rekening gehouden met Essenziekte. Dit komt met name voor bij *Fraxinus excelsior*. Er zijn onderzoeken naar resistente soorten. Op dit moment zijn hier nog geen namen voor. Aan de voorzijde wordt de haag vormgegeven als een strakke haag, bestaande uit meidoorn. Deze strakke haag kan aan de zijkant i.v.m. onderhoud overgaan in een losse haag/rand bosplantsoen bestaande uit een grotere diversiteit met heesterbeplanting die niet al te hoog wordt: meidoorn, krent, wilde liguster, rode kornoelje etc.

Op het talud waarop verspreid meidoorns zijn voorgesteld worden aanvullend solitaire krenten en rode kornoelje aangebracht om de diversiteit te vergroten.



Figuur 10. Landschappelijke inpassing met plantensoorten



Figuur 11. Impressie vanuit oostelijke richting (Westfriese Omringdijk)