

B i j l a g e 1 :
B e e l d k w a l i t e i t s p l a n

BEELDKWALITEITSPLAN

RUIMTE VOOR RUIMTE
KEINSMERBRUG/ GROTE SLOOT 455, OUDESLOUIS



OPDRACHTGEVER: DE HEER P.J. MAREES
DATUM: 25 APRIL 2013

studio  groenburg.

INHOUD

Inleiding	4
Analyse	6
De ontwikkelingsgeschiedenis	6
De kwaliteiten van het landschap	8
Huidige situatie plangebied	12
Beeldkwaliteit	15
De herinrichting van het plangebied	15
Hoofdindeling	17
Positie kavels, bebouwing en oriëntatie op het landschap	17
Verkeersontsluiting en verharding	20
Inrichting vrijkomende ruimte	21
Erfbeplanting en groenstrook	22
Bebouwing	24
Conclusie	26
Colofon	

INLEIDING

Aan de Grote Sloot 455 te Oudesluis bevindt zich een agrarisch bouwperceel voor de veehouderij, waar de veehouderij activiteiten om bedrijfseconomische redenen zijn gestaakt. De locatie ligt in een agrarische omgeving in de gemeente Zijpe aan de lintbebouwing van de Grote Sloot.

Het erf heeft een agrarische bestemming en is navenant ingericht. Op de locatie bevindt zich een stolpboerderij, 2 ligboxenstallen, een jongveeststal, bovengrondse mestopslag, werktuigenberging, kuilvoeropslag en erfverharding.

Gezien het verliezen van de functie van de bedrijfsgebouwen, door de beëindiging van het bedrijf, wil de eigenaar graag gebruik maken van de Ruimte voor Ruimte regeling. In ruil voor het slopen van de bedrijfsmatig te gebruiken bebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap, wordt medewerking aan de gemeente gevraagd voor het realiseren van twee bouwkavels voor woningbouw op de saneringslocatie. De bedrijfswoning (stolp) met tuin en bijgebouwen blijft behouden.

De gemeente Zijpe heeft aangegeven dat voor dit verzoek de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte mogelijkheden biedt. De regeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke

kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Door de locatie te saneren en herin te richten valt ruimtelijke winst te behalen.

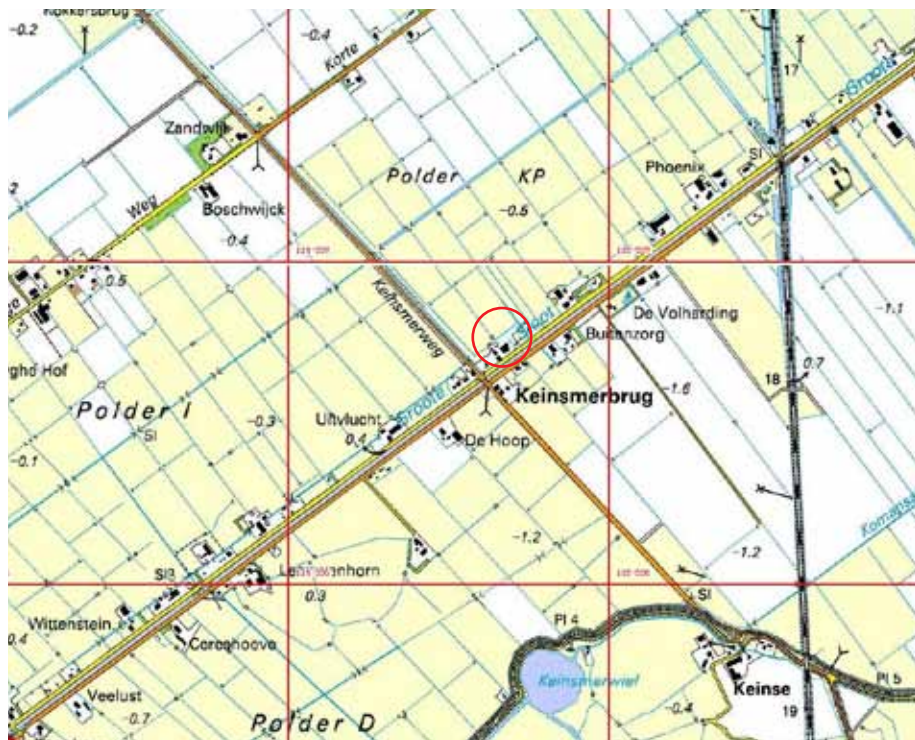
De provincie omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Deze kernkwaliteiten zijn ingedeeld in drie lagen; de ondergrond (aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte), het landschap ofwel landschaps-DNA (cultuurhistorische objecten, historische structuurlijnen, openheid, stilte en duisternis) en de occupatie ofwel het dorps-DNA.

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het plan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop van het bedrijf en de inpassing van twee compensatiewoningen. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

In dit rapport is als eerste een analyse van het plangebied en zijn omgeving opgenomen. Vervolgens wordt een model voor de herinrichting van het plangebied geschetst. De gewenste beeldkwaliteit wordt hierna verder uitgewerkt.

In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. In het plan wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de kwaliteiten van het landschap.

De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.



Topografische kaart, plangebied in de lintbebouwing aan de Grote Sloop, bebouwing verdicht rondom de kruising Keinsmerweg/ Grote Sloop



Luchtfoto huidige situatie plangebied Grote Sloop 455, Oudesluis
Het rood omlijnde gebied is de ontwikkellocatie. De stippellijn is het bestaande agrarische bouwblok

De ontwikkelingsgeschiedenis

De planlocatie bevindt zich aan de Grote Sloot nabij de kruising Keinsmerweg/ Grote Sloot, in de gemeente Zijpe. In dit gebied heeft de zee een belangrijke rol gespeeld bij het ontstaan van het landschap. Na de vorming van de ondergrond en de daarop aanwezige natuur, heeft de mens het landschap in gebruik genomen en in grote mate gevormd.

Waddengebied

De gemeente Zijpe is ontstaan uit de gebieden van de Zijpe- en Hazepolder. De polder is van oorsprong een waddenachtig gebied bestaande uit geulen, kreken en kwelders. 'Via geulen werd fijn zand en klei afgezet tussen zones van veen.' (G.P. Alders, 2007)

Veenvorming

'Omstreeks 3500 voor Christus nam de zeespiegelstijging af en werden er langs de kust langwerpige zandruggen afgezet, de zogenaamde strandwallen. Deze voorlopers van de duinen zorgden ervoor dat de invloed van de zee op het achterland afnam zodat er veenvorming plaats kon vinden.' (K. Hund, 2007) Het gebied werd beter begaanbaar. Vanaf de 8e eeuw werd eerst op kleine en later op grotere schaal het veengebied ontgonnen door de mens.

Getijdengebied, Zijper Gat

Door de ontwatering en ontginning van het veen daalde het maaiveld en nam de invloed van de zee weer toe. 'De akkers in de ontginningen kwamen zo laag te liggen dat ontwatering nauwelijks nog mogelijk was en door infiltratie van zeewater veranderde het gebied achter de duinen in een moeras dat uiteindelijk de vorm van een lagune aannam.' (G.P. Alders, 2007)

In de loop van de 9e en 10e eeuw brak de zee, door winderosie en stormvloed, op verschillende plaatsen door de smalle duinenrij. Het zeewater schuurde in de huidige Zijpe polder een diepe geul uit, genaamd de Sipe. 'Dit stroomgat had in de 12e en 13e eeuw zijn grootste omvang en vormde een grote bedreiging voor het achterliggende land.' (G.P. Alders, 2007) Tijdens deze periode is het veenpakket in de Zijpe verdwenen en werd er door het zeewater zand en klei afgezet.

'In de loop van de 14e eeuw verlandde het zeegat. Er was een strandvlakte ontstaan waarop nollen en duinen opstoven. Na de St.Elizabethvloed van 1421 drong de zee weer binnen en had tot gevolg dat grote delen van het grondgebied tot binnenzee veranderden.' (G.P. Alders, 2007)

De bedijking van de Zijpe

Pas in de 16e eeuw was men in staat om de grotere

waterplassen door bemaling droog te leggen. In 1597 zijn, na vele pogingen, de Zijper kwelders omdijkt en zo ontstond de Zijpe polder.

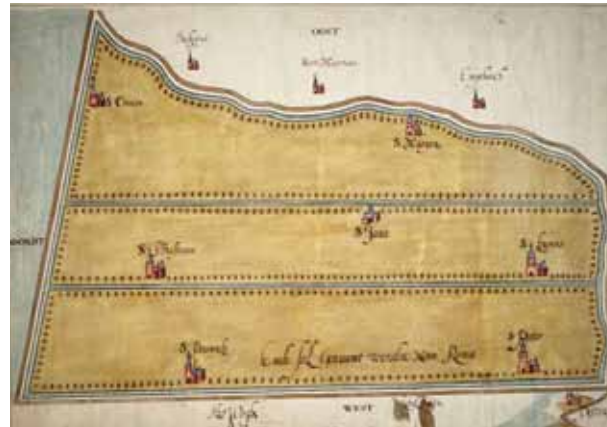
'Nova Roma' dat was het ideaal dat Jan van Scorel (1495-1562) met de bedijking van de Zijpe voor ogen had. Hij tekende een kaart van de Zijpe met daarop zeven dorpskerken afgebeeld. In 1552 ontving hij een octrooi om de Zijpe van een kweldergebied tot land te maken.' (G.P. Alders, 2007) Gezien de hoogteverschillen tussen de delen van het drooggevalen land, verdeelde men de polder in 20 afdelingen. Elke afdeling werd aangeduid met een hoofdletter. Deze afdelingen werden weer onderverdeeld in kleinere kavels.

Van Scorels plan was niet direct succesvol, pas na drie keer geïnundeerd te zijn, slaagde het plan. Door de inundaties zijn de ontwateringssloten dichtgeslibd met zand. Ter plaatse van de Ruigeweg en de Belkmerweg, waren oorspronkelijk twee afwateringssloten parallel aan de Grote Sloot. In 1597, bij de vierde bedijkingspoging werd de polder definitief drooggelegd. Bij de definitieve bedijking werden er wegen aangelegd op de dichtgeslibde sloten, de Ruigeweg en de Belkmerweg. 'Er werden nieuwe sloten gegraven tussen deze wegen in. De Grote Sloot was blijven bestaan en werd slechts op enkele plaatsen opnieuw uitgegraven. Deze sloot diende als de belangrijkste afwateringssloot

van de polder. Voor de ontwatering van de polder werd gebruik gemaakt van windmolens, waarvan de meeste inmiddels verdwenen zijn. De molenbemaling bleef operationeel tot in de 20e eeuw.' (G.P. Alders, 2007)

'Bij de planmatige opzet van de polders werden er nieuwe wegen en vaarten aangelegd waardoor er goede transportmogelijkheden over weg en water ontstonden.' (K. Hund, 2007) Na de bedijking van de Zijpe werd het land van de polder in gebruik genomen als agrarisch gebied en ontstond er ruimte voor nieuwe bebouwing. Er werden boerderijen en buitenplaatsen aangelegd. Langs wegen en vaarten ontstonden bebouwingslinten en bij kruisingen dorpskernen. 'De grondbezitters in de Zijpe, in het begin voornamelijk Amsterdamse kooplieden maar later ook Alkmaarders en Zijpenaren, verpachtten hun land.' (G.P. Alders, 2007)

Het gebied is tegenwoordig voornamelijk in gebruik voor grondgebonden veehouderij en bollenteelt.



Ontwerp Zijpepolder 'Nova Roma', Jan van Scorel



Zijpe rond 1631



Zijpe rond 1870



Topografische kaart, huidige situatie

De kwaliteiten van het landschap

Het plangebied ligt in een aandijkingspolder, de Zijpe polder. De Zijpe- en Haze Polder wordt aan de westkant begrensd door de duinen en aan alle andere zijden door dijken. In deze polder is de historische landschappelijke ontwikkeling nog duidelijk zichtbaar. Het is een 'leesbaar' landschap met een grootschalige en planmatige opzet. De identiteit wordt bepaald door het cultuurtechnische karakter met sloten, dijken, molens, sluizen en gemalen. De compositie van wegen, sloten, erven en lintbebouwing, vormt de kernkwaliteit van het gebied, tezamen met de openheid. Om nieuwe ontwikkelingen in het landschap in te passen, is het van belang om eerst de kwaliteiten van het landschap te beschrijven. In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke kwaliteit van het landschap nader geanalyseerd.

Poldersysteem

'De Zijpe is geen droogmakerij, maar een bedijking. Een bedijking loost, door gebruik te maken van het tijverschil, met een sluis op zee.' (HZA stedenbouw&landschap, 2008) De Zijpepolder is verdeeld in twintig verschillende kleine polders, al naargelang de hoogteligging van de grond. Deze polders, die aangegeven worden met hoofdletters, hadden ieder voor een deel hun eigen bemaling. Per een of twee van deze polders was er een molen die de polders bemaalde. Het overtollige water van deze polders werd gespuid op de boezem, de Groote Sloot, welke van noord naar zuid door de Zijpepolder loopt. Vanaf daar werd het water verder getransporteerd.

Verkaveling

De Zijpe polder kenmerkt zich door de rationele

verkaveling met een noord-zuid gerichte hoofdstructuur die in een knik meebuigt met de loop van de vroegere getijdengeul. De langgerekte, noord-zuid georiënteerde blokken zijn verdeeld in regelmatige, langwerpige kavels. Deze verkaveling is in de loop van de 20e eeuw door agrarische ontwikkelingen vergroot. Toch is het karakter van de oorspronkelijke polder bewaard gebleven.

In de provincie Noord-Holland zijn verschillende aardkundige monumenten en aardkundige waardevolle gebieden. Het plangebied ligt niet in een aardkundig waardevol gebied. Het plangebied is wel gelegen in één van de 10 archeologie-gebieden in Noord-Holland die van provinciaal belang is. West-Friesland is in zijn geheel als archeologie-gebied aangemerkt. Het plangebied ligt in Archeologie-3.

Lijnen/ linten

De Zijpe- en Hazepolder kenmerkt zich door zijn duidelijke lineaire structuur. De hoofdstructuur wordt bepaald door dijken, watergangen en bebouwde/ beplante wegen. In dit gebied vallen de drie Noord-Zuid gerichte ontginningsassen en de egalementsloten daartussen op.

De ontginningsassen zijn belangrijke cultuur-historische dragers. Ze tonen de ontginnings-geschiedenis van de polder en geven richting aan het landschap. Ze liggen op gelijke afstand van elkaar (twee kaveldiepten). 'De egalementsloten lopen parallel tussen de ontginningsassen in. Er is een ruimtelijke tegenstelling tussen de voorkant van de ontginningsassen (de wegen met de boerderijen) waar de meeste menselijke activiteiten plaatsvinden en de rustigere achterkanten langs de egalementsloten.' (gemeente Zijpe, 2009) De lengtewegen zijn onderling verbonden door een

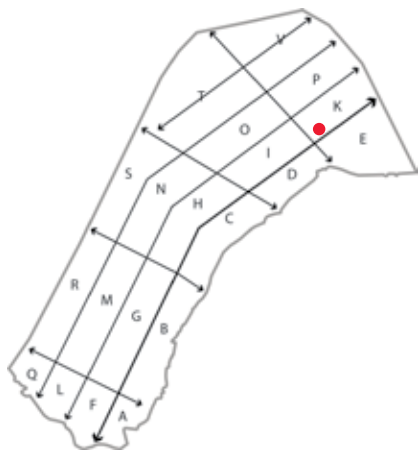
viertal dwarswegen. Het plangebied is gelegen nabij een kruising van De Grote Sloot met de dwarsweg Keinsmerweg.

Het later gegraven Noordhollandsch Kanaal volgt voor een groot deel de ontginningsstructuur, het zijkanaal Stolpen-Schagen staat hier dwars op.

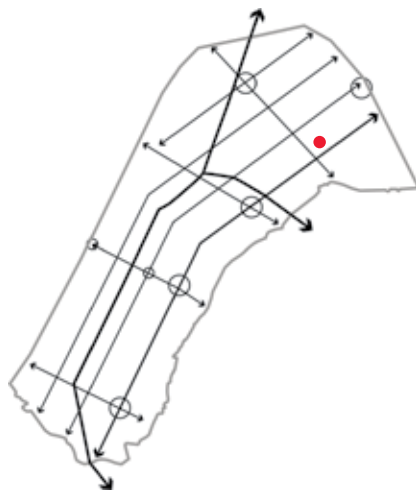
De verschillende ontginningsassen hebben ieder hun eigen identiteit. De 15 kilometer lange Grote Sloot is sinds de drooglegging de belangrijkste ontginningsas en één van de belangrijkste structurerende lijnen in de Zijpepolder. De Grote Sloot is een rechte vaart met aan weerszijden een weg, deels begeleid door beplanting, met daarlangs stolpboerderijen met groene erven, burgerhuizen met tuinen, herenhuizen en restanten van landgoederen. De as heeft een formele, statige uitstraling.

Ruimtevorm

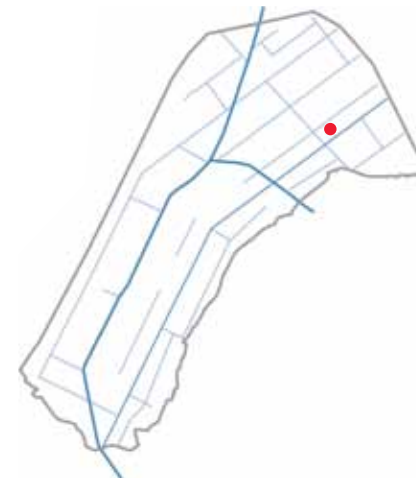
Het aandijkingslandschap karakteriseert zich door haar rust en grote open ruimtes (kamers) tussen de ontginningsassen. Opgaande elementen zoals de bebouwingslinten, dijken en beplanting, begrenzen de open ruimten. De polders zijn uitgestrekt en vlak en de agrarische sector is duidelijk aanwezig. Langs de ontginningsas de Grote Sloot wordt de openheid afgewisseld met opgaande beplanting en bebouwing. Langs de Grote Sloot zijn enkele besloten dorpskernen en verdichte lintbebouwing. Buiten de kernen zijn er lange doorzichten tussen de bebouwing en de erven door, naar het achterliggende landschap.



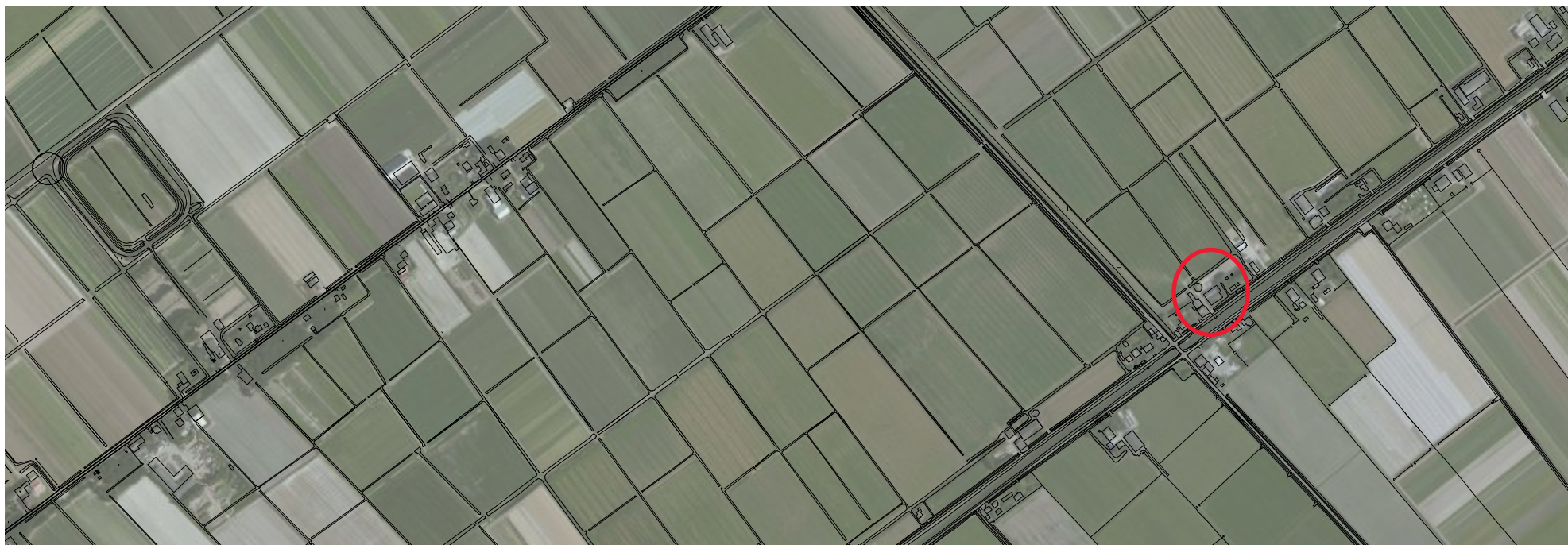
Poldergrid met indeling in 20 vakken



Poldergrid van noordzuid-assen en dwarswegen, bebouwings-kernen op de kruisingen



Blauw raamwerk. De Grote Sloot, het Noordhollands Kanaal en kanaal Stolpen-Schagen vormen de hoofdwatergangen



Verkavelingsstructuur aan weerszijden van de Grote Sloot, rationele structuur. Plangebied gelegen nabij kruising Grote Sloot/ Keinsmerweg. Rondom de kruising is een ruimtelijke verdichting van de lintbebouwing

De bebouwingskarakteristiek

De gemeente Zijpe is een kust- en plattelandsgemeente met een relatief lage bevolkingsdichtheid. De dorpskernen liggen op kruispunten van de noord-zuid gelegen Grote Sloot met de oost-west lopende wegen. De dorpen langs de Grote Sloot zijn herkenbare, verdichte elementen in het landschap. De Grote Sloot schakelt vier dorpen (Burgerbrug, Sint Maartensbrug, Schagerbrug en Oudesluis) aan elkaar. In deze kernen bevinden zich de voorzieningen zoals kerk, kroeg, bakker en school.

De planlocatie is gelegen nabij de kruising Grote Sloot/ Keinsmerweg. Ook bij deze kruising is het bebouwingslint meer verdicht. In de historie waren er op dit kruispunt naast landbouw ook ambachtelijke activiteiten en middenstand.

Daar waar de lintbebouwing zich niet verdicht heeft, bevindt zich verspreid liggende solitaire lintbebouwing aan weerszijden van de Grote Sloot.

De bebouwing langs de Grote Sloot bestaat uit (stolp)boerderijen (met bedrijfsbebouwing/schuren en kapbergen), herenhuizen en kleinere arbeiderswoningen/ burgerwoningen en is georiënteerd op de landschappelijke drager/weg. Verder zijn er langs een aantal ontginningsassen nog enkele landgoederen/ buitenplaatsen, enkele poldermolens (rijksmonumenten), en kerken in de dorpskernen te vinden.

De architectuur van de bestaande omliggende bebouwing varieert van landelijk/ agrarisch, tot statig en tot eenvoudig en traditioneel. Ieder huis is individueel te onderscheiden. De bebouwing is voornamelijk vrijstaand en ligt iets terug op ruime kavels. De rooilijn van de bebouwing

verspringt. Bijgebouwen staan meestal los van de hoofdgebouwen, naast of achter de woningen.

De toegepaste materialen zijn dakpannen, riet, metselwerk en hout in een traditionele kleurstelling. Gevels van woningen zijn veelal representatief. De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk.

Groenstructuur

De hoofdgroenstructuur van de Grote Sloot wordt voornamelijk gevormd door de erfbeplantingen. Van oudsher is de agrarische bebouwing omzoomd door erfbeplanting en windsingels. Ook zijn er nog enkele geriefhoutbosjes (klein hakhoutbos) aan de polderkant van de wegen, en een aantal groene gebieden behorend bij (voormalige) buitenplaatsen (met boomgaarden, moestuinen en lusttuinen). Langs de Grote Sloot is de beplantingstrook niet continu en smaller dan aan de andere linten. De beplantingseenheden liggen als groene eilanden in de weidse vlakte. Langs de groene clusters zijn ruime vergezichten. 'Waar het gebied voor de teelt van bloembollen is ingericht zien we zeer grote bedrijfsschuren in het gebied ontstaan. Bij deze schaalvergroting verdwijnt steeds meer erfbeplanting zodat de nieuwe bebouwing zeer open in het gebied ligt.' (K. Hund, 2007)

Het gebruik

De meeste gronden in de Zijpepolder bestaan uit cultuurgraslanden ten behoeve van de melkveehouderij, bollenteelt en akkerbouw. Het agrarische grondgebruik bepaalt het open karakter van de polder. Aanvankelijk bestond het grondgebruik uit grasland, dit is echter vooral op de meer zanderige gronden aan de westzijde naar het telen van bloembollen verschoven. In de agrarische sector is de concurrentie groot en schaalvergroting

van bedrijven onontkoombaar. Deze ontwikkelingen zullen van invloed zijn op het landschap, het gebruik van de bestaande agrarische bedrijven en het aantal agrariërs in de toekomst.

Het land is in de Provinciale Structuurvisie aangewezen als weidevogel leefgebied. Daarnaast zijn stilte en donkerte kernkwaliteiten van het landschap. Het plangebied ligt niet in een van de stiltegebieden die de Provincie Noord- Holland heeft aangewezen. Donkerte gebieden zijn nog niet aangewezen door de Provincie.



De ordeningsprincipes van het buitengebied langs de Grote Sloot. Massa van bebouwing en erfbeplanting gelegen aan de weg/ ontginningsas. Verdicht lint rondom kruising Grote Sloot/ Keinsmerweg



*Verdichte lintbebouwing langs De Grote Sloop, rondom de kruising met Keinsmerweg.
Gevarieerde bebouwing, verspringende rooilijnen, bomen en hagen in voortuinen*



*Verspreid liggende erven langs de Grote Sloop.
Bebouwing georiënteerd op de weg, terugliggend van de
weg, bijgebouwen achter op het erf, Google Earth*



Stolp met kapberg aan de Grote Sloop



*Stolpboerderij met kapberg achterop erf.
Eenvoudige erfindeling met hagen en bomen*



Erfbeplanting bepaalt groenbeeld

Huidige situatie plangebied

Op de planlocatie aan De Grote Sloot 455 te Oudesluis, bevindt zich een veehouderij locatie. De locatie is gesitueerd aan de Grote Sloot nabij de kruising Keinsmerweg/ Grote sloot aan de westzijde richting Oudesluis. Het is gelegen in de lintbebouwing, en in een agrarisch gebied op de grens tussen de bloembollenteelt richting de Ruigeweg en grasland aan de rand van de Grote Sloot.

Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming. Het bedrijf is aan beide zijde begrensd door particuliere woonbestemmingen. Verder agrarische ontwikkeling is hierdoor onmogelijk geworden door de afstand die een agrarisch gebouw moet hebben ten opzichte van een woonbestemming.

Tot enkele jaren geleden werden hier koeien gemolken. Om bedrijfseconomische redenen heeft de huidige eigenaar de veehouderij activiteiten gestaakt. Door de leegstand maakt de locatie een verouderde indruk.

Het plangebied (rood omlijnde gebied in kaart op volgende bladzijde) is circa 7760 m². Het bouwvlak loopt aan de overzijde van de achtersloot verder door het land in. Dit gedeelte achter de sloot is onbebouwd gebleven.

Op het erf bevinden zich de volgende gebouwen en verhardingen:

- stolpboerderij
- twee oude ligboxstallen (gelegen evenwijdig langs de weg) met een oppervlakte van tezamen circa 700 m²

- jongveeststal van circa 100 m²
- bovengrondse mestopslag 175 m²
- werktuigenberging 200 m²
- kuilvoer opslag van 420 m²
- erfverharding circa 1500 m²

De vrijgekomen bedrijfsgebouwen zijn ongeschikt voor moderne veehouderij en te klein van schaal om daar ook geschikt voor te maken. De gebouwen zijn oud, hebben geen cultuurhistorische waarde en geven een verstorend effect in de lintbebouwing. Vooral de ligboxenstallen aan de rijweg zijn beeldbepalend en maken een verarmde indruk.

Stolpboerderijen zijn karakteristiek voor deze omgeving en dragen bij aan de historische agrarische identiteit. De stolpboerderij staat vooraan op het perceel. Deze zal behouden blijven.

Door de huidige vraag om het gebied te saneren en herin te richten, ontstaan er mogelijkheden om het karakter van de lintbebouwing te versterken.

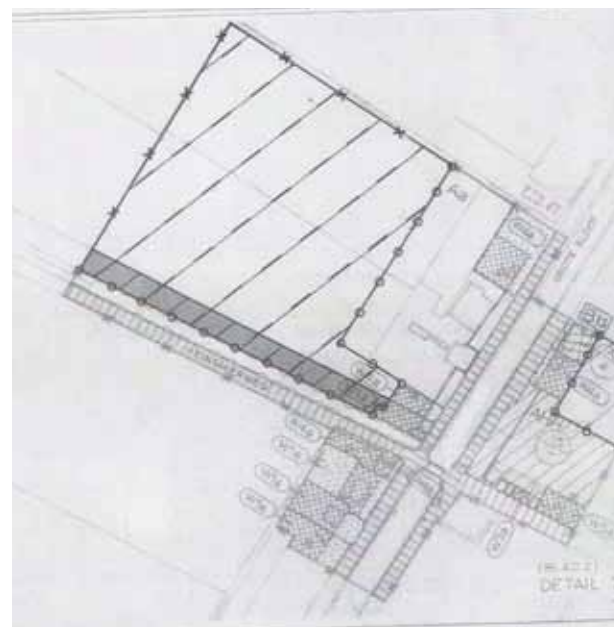
Zie de afbeeldingen op deze en op de volgende pagina's voor een beeld van de huidige situatie.



Zicht op erf vanaf de Grote Sloot, links stolp, rechts ligboxstallen



De ligboxenstallen, zichtbaar vanaf de weg



Bestemmingsplan buitengebied 1989, Grote Sloot 455, Oudesluis



Legenda

-  Plan/ontwikkelgebied
-  Agrarisch bouwblok
bestemmingsplan Buitengebied 1989
-  Bestaande stolp
-  Bestaande bijgebouwen
-  Erfverharding
-  Sloten
-  Ontsluitingswegen

Plattegrond bestaande situatie Grote Sloop 455, Oudesluis



Stolp vooraan de weg



Achtererf met veel erfverharding



Achtererf met veel erfverharding



Ligboxenstallen, zicht vanaf perceel richting stolp



Doorzicht op landschap vanaf achtererf



Uitzicht naar de overkant vanaf de locatie



Ligboxenstallen, zicht vanaf de Grote Sloot



Mestopslag en ligboxenstal op het erf



Percelen grasland achter de locatie

De herinrichting van het plangebied

Zoals in geheel Nederland, is er in Noord-Holland een ontwikkeling gaande waarbij in toenemende mate agrarische bebouwing zijn oorspronkelijke functie verliest. 'Eén van de oorzaken van verrommeling (het teruglopen van ruimtelijke kwaliteit) is het verval van (agrarische) bebouwing als een ondernemer in het landelijk gebied zijn bedrijfsvoering stopt.

De Provincie Noord-Holland wil de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied verhogen. Door middel van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt storende bebouwing gesloopt. In ruil daarvoor mogen één of meerdere compensatiewoningen gebouwd worden.' (Provincie Noord-Holland, 2010)

'De Grote Sloot is gevoelig voor verrommeling daar waar de melkveehouderijfunctie afneemt en kleinschaliger activiteiten ontstaan als landbouwverbreiding met recreatie en bijvoorbeeld paardenhouderij.' (Gemeente Zijpe, 2009)

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om de karakteristieken van het landschap te versterken. Door de locatie te saneren en her in te richten met compenserende woningbouw valt landschappelijke winst te behalen. 'Een verval van bedrijfsgebouwen binnen een aantrekkelijk

landelijk gebied wordt hiermee voorkomen en de woningbouwmogelijkheden worden optimaal benut.' (Gemeente Zijpe, 2004)

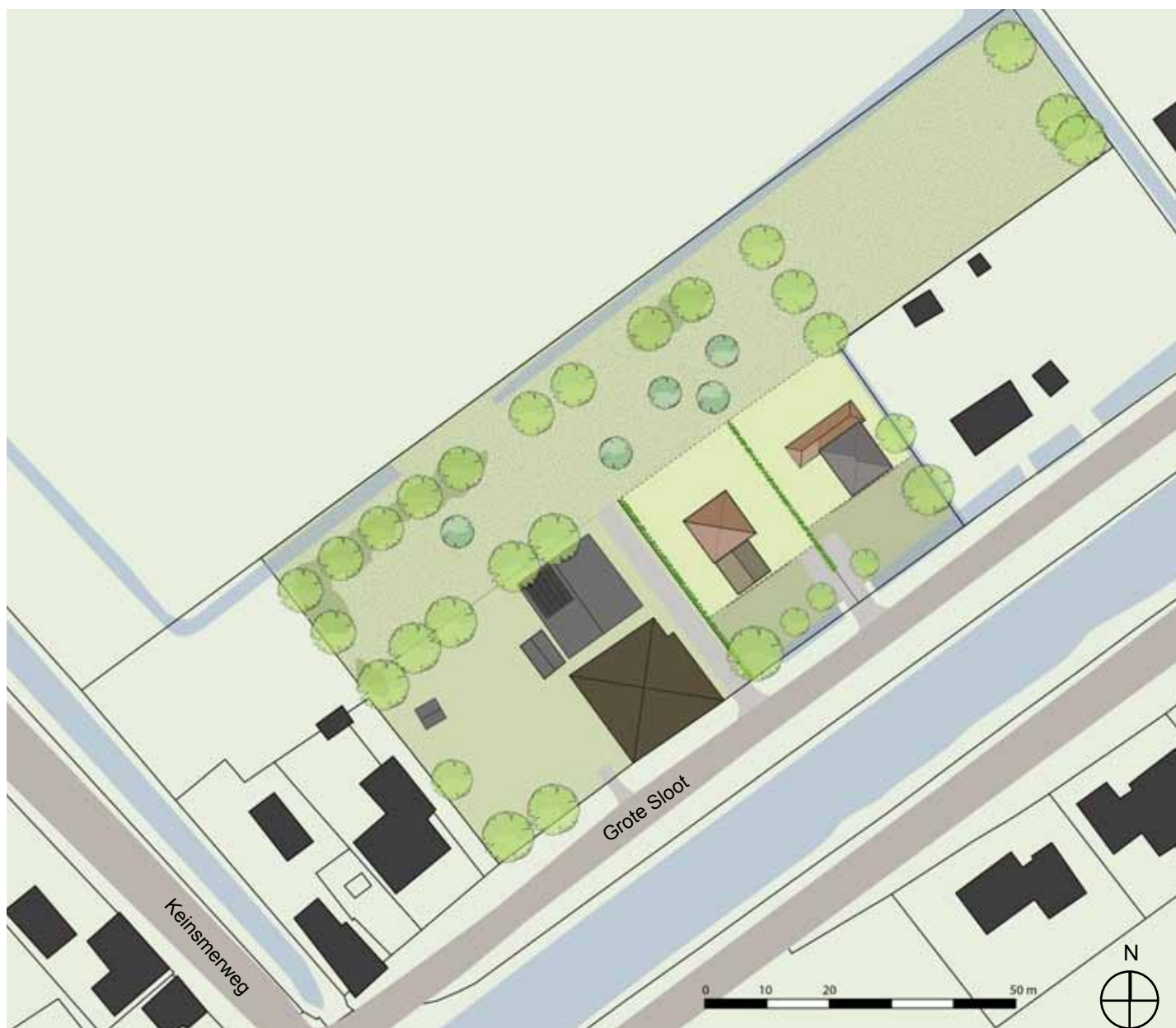
Het voorstel is om de bedrijfsmatig te gebruiken bebouwing en verharding aan de Grote Sloot 455 te slopen/ verwijderen (2 ligboxstallen van samen 700 m², jongveeststal van 100 m², bovengrondse mestopslag 175 m², kuilvoer opslag van 420 m² en circa 1500 m² aan erfverharding.)

Ter compensatie wordt medewerking gevraagd voor twee nieuwe bouw kavels voor woningbouw. De bestemming van de bestaande bedrijfswoning (stolp) dient omgezet te worden van agrarisch naar wonen. De bijgebouwen op de woonkavel met de stolp blijven behouden.

Door de bedrijfslocatie te saneren en her in te richten met compenserende woningbouw valt landschappelijke winst te behalen. Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied: een mooi landschap met rust en ruimte. De structuur van de lintbebouwing en het open landschap rondom zijn belangrijke waarden. Nieuwe bebouwing en beplanting dient daarom zorgvuldig ingepast te worden. Er dient een goede keuze gemaakt te worden in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de

bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en groenblauwe karakteristieken van het gebied.

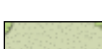
Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kenmerkende kwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt. In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit verder uitgewerkt.



Herinrichtingsplan Grote Sloop 455, Oudesluis (de erfindeling is een indicatie)

Schaal 1:1000

Legenda

-  Bestaande bebouwing
-  Nieuwe bebouwing
-  Woonkavels/ erf
-  Bouwvlak
-  Rooilijn
-  Sloten
-  Ontsluitingswegen
-  Bestaande en nieuwe bomen
-  Onderbeplanting windsingel
-  Solitaire (fruit)bomen
-  Hagen
-  Oprit
-  Tuin/ groenstrook
-  Open weide

studio  groenburg

Hoofdingdeling

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken. Het heringerichte plangebied op de saneringslocatie bestaat uit 2 nieuwe woonkavels, een woonkavel met de bestaande stolp en een groenstrook achter de woonkavels die een natuurlijke overgangszone van de woonkavels naar het agrarische land vormt. De 2 nieuwe woonkavels zijn beide circa 750 m².

Door de bedrijfslocatie aan de Grote Sloot 455 te saneren en herin te richten met compenserende woningbouw wordt landschappelijke winst behaald en wordt voorkomen dat het complex verwaarloosd raakt. Er ontstaat een sterke afname van het bebouwde en verharde oppervlak (zichtbaar vanaf de weg) en er ontstaat een beeld wat aansluit op het karakter van de omgeving.

De kenmerken van het landschap van het lint de Grote Sloot (o.a. lineaire structuur, groene erven in het lint, agrarische bebouwing, verspringende rooilijnen) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied. In het plan wordt aangesloten op deze karakteristieken, met aandacht voor de rustige achterkanten in het gebied en de intensiever bewoonde en gebruikte voorkanten.

In de volgende paragrafen wordt de gewenste inrichting van het plangebied verder omschreven aan de hand van verschillende elementen. De exacte positie en vorm van de bebouwing, alsmede de erfindeling, zijn nader te bepalen, aan de hand van de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld. De inrichtingsschets geeft een mogelijke situatie. De referentiebeelden dienen ter inspiratie voor de inrichting van het erf en de architectuur van de bebouwing.

Positie kavels, bebouwing op kavels en oriëntatie op het landschap

De kavels zijn zo gepositioneerd dat deze de structuur van het landschap en de lintbebouwing versterken. De woonkavels liggen in het lint, daarachter ligt een groenstrook als overgang naar het achterliggende agrarische land.

Vanaf de Keinsmerweg is er zicht op de groenstrook. Op de groenstrook komt beplanting die aansluit bij het karakter van het boerenerf (windsingel/ bomenrij/ solitaire bomen) en waarmee de achterkanten van de woonkavels ingepast worden in het landschap.

De kavel met de bestaande stolp vormt het hoofdmoment. Op beide nieuwe woonkavels komt een vrijstaande woning, geïnspireerd op de karakteristieken van het boerenerf. De bebouwingstypologie is mogelijk in de vorm van een (eigentijdse) kapbergwoning, arbeiderswoning of schuurwoning. (Zie meer richtlijnen in de paragraaf bebouwing). Deze typen bebouwing passen binnen het van oorsprong agrarische erf. De woningen staan geclusterd binnen het bestaande agrarische bouwblok. (de grootte en vorm van de aangeduide woningen zijn indicatief). De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de bestaande bebouwing en past in het poldergrid.

De voorgevel rooilijnen verspringen enigszins, aansluitend bij het karakter van het buurtje. Passend bij de oorspronkelijke opzet van een agrarisch erf, staat de stolp het meest vooraan op de kavel en de kapbergachtige woningen en bijgebouwen meer naar achteren geplaatst. De voorgevels en representatieve functies zijn georiënteerd op de straatzijde. Doordat de woningen teruggerooid

liggen op de kavels, ontstaan voortuinen met voldoende ruimte voor een of enkele grote bomen.

Bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen en vrijstaande bijgebouwen) mogen binnen de hele kavel gebouwd worden, mits het bijgebouw minimaal 3 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

Bij de inrichting van het gebied zijn ook de kwaliteiten van het wonen in het buitengebied uitgangspunt, namelijk ruimte om de woning, rust, landschap en uitzicht. Vanuit het besloten karakter van de woonkavels zijn er doorzichten op het weidse omliggende landschap. De kwaliteit van het weidse landschap wordt benut en draagt bij aan de kwaliteit van de woonkavels. Er ontstaat een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu.



Zicht op open landschap vanaf woonkavels en zicht vanaf Keinsmerweg



Herinrichtingsplan Grote Sloot 455, Oudesluis (de erfindeling is een indicatie)

Schaal 1:500



Impressie nieuwe situatie, de vormgeving van de kapbergwoningen is nader te bepalen

Verkeersontsluiting en verharding

De opritten links en rechts van de stolp zijn bestaand en blijven behouden. Via de oprit rechts van de stolp is tevens de achterliggende groenstrook te bereiken.

De 2 nieuwe woonkavels worden vanaf de Grote Sloot ontsloten via een nieuwe gezamenlijke oprit, die zich op de kavels splitst. Op deze wijze hoeft er slechts 1 nieuwe dam aangelegd te worden.

Op iedere kavel vindt parkeren plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal 2 auto's.

Grootschalige verharding op het voorerf dient voorkomen te worden.

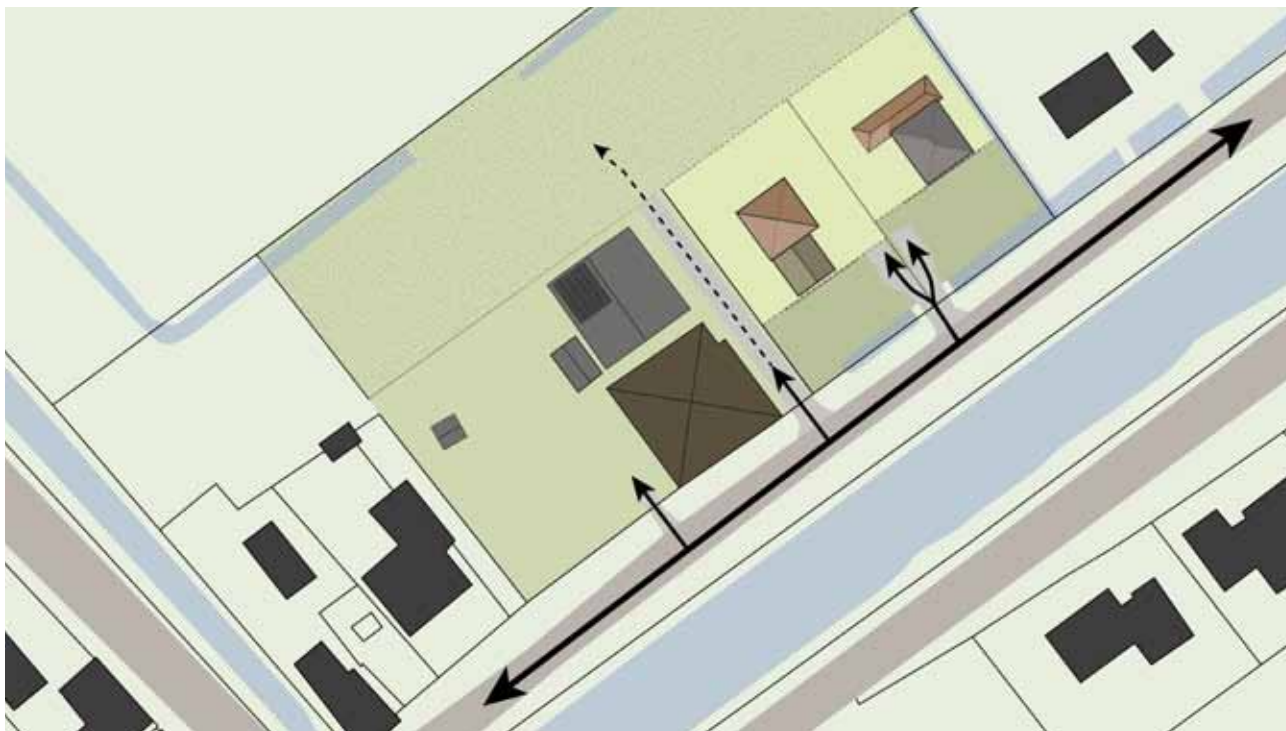
Het verhardingsmateriaal van de oprit zal bestaan uit klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding (passend bij het landelijke, agrarische karakter).



Referentie, oprit van halfverharding



Referentie, klinkerbestrating



Ontsluiting

Inrichting vrijkomende ruimte

Het huidige agrarische bouwvlak loopt achter de sloot nog voor een gedeelte door. Dit gedeelte achter de sloot is onbebouwd gebleven. Op deze strook komt de bestemming van het agrarische bouwvlak te vervallen, en wordt de grond toegevoegd aan de agrarische bestemming zonder bouwvlak (weide). Hierdoor ontstaat weer een mooie rechthoekige weide.

Het agrarische gebruik is een belangrijke identiteitsdrager van de Zijpe polder. De strook land achter de sloot en de achterliggende huidige weide blijven in gebruik door agrariërs. Zowel uit het oogpunt van landschap, cultuurhistorie en natuurwaarde, is behoud van de graslanden wenselijk. Hierdoor blijven de groene en open kwaliteiten van het landschap behouden en blijven lange zichtlijnen gewaarborgd. Ook voor weidevogels is dit een aantrekkelijk landschap.



Open weide, zicht vanaf de Keinsmerweg op de achterzijde van het bebouwingslint langs de Grote Sloop



Vrijkomende ruimte (groene vlak wordt toegevoegd aan de bestaande weide en verliest de bestemming agrarisch bouwvlak)

Erfbeplanting en groenstrook

Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het open landschap. Aan de Grote Sloot wordt de groenstructuur met name bepaald door particuliere erfbeplanting. 'Van oudsher bestaat het karakter van de polders in de Zijpe uit een open landschap, waarin de boerderijen als groene enclaves verspreid liggen. Dit is kenmerkend voor de Zijpe en een bijzondere kwaliteit' (Zijpe, 2009)

De woonkavels dragen met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de woningen liggen ruime tuinen met veel ruimte voor bomen, heesters en hagen. De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen.

De voortuinen hebben voornamelijk een sierfunctie en laat het zicht vrij op de voorgevels. Wel kunnen hier enkele solitaire bomen geplaatst worden. De erfafscheiding langs de weg bestaat uit een haag, een laag transparant hekwerk of alleen de bestaande voorsloot als erfafscheiding.

De erfafscheidingen tussen de woonkavels zullen passen bij het landelijke karakter van de omgeving. Tussen de woningen komt een erfafscheiding in de vorm van een haag. Schuttingen of rietmatten op de perceelgrenzen zijn niet toegestaan.

De groenstrook gelegen tussen de woonkavels en de achtersloot, is te klein om als agrarisch land te gebruiken. Deze strook zal een groenbestemming krijgen en de overgang vormen tussen de woonkavels en het agrarische land. Binnen de groenstrook zijn geen bijgebouwen toegestaan. De groenstrook komt in eigendom bij de woonkavel

met de stolpboerderij.

Op de groenstrook wordt gekozen voor een windsingel waarbij gesloten delen afgewisseld worden met meer open delen. Door op sommige plekken geen onderbeplanting toe te passen, blijft het uitzicht vanaf de kavels gewaarborgd. De achterkanten van de kavels worden op deze manier ingepast in het groen, en het karakter van een boerenerf wordt versterkt.

Tevens is er binnen de groenstrook ruimte voor enkele solitaire (fruit)bomen. Een boomgroep op het einde van de groenstrook schermt het zicht op de schuren van de burens af.

De groenstrook met windsingel en solitaire (fruit)bomen, tezamen met de beplanting op de woonkavels, zorgen ervoor dat er een groen cluster in het lint ontstaat, waarbij groen en bebouwing een eenheid vormen. Vanaf de Keinsmerweg is er zicht op de achterzijde van het bebouwingslint. Deze is in de nieuwe situatie ingepast in het groen.

Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels en op de groenstrook, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals beuk, eik, els, es, kornoelje, hazelaar, hoogstamfruitbomen, iep, linde, noot, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.



Referentie, grote bomen op en langs erf



Referentie, haag als erfafscheiding



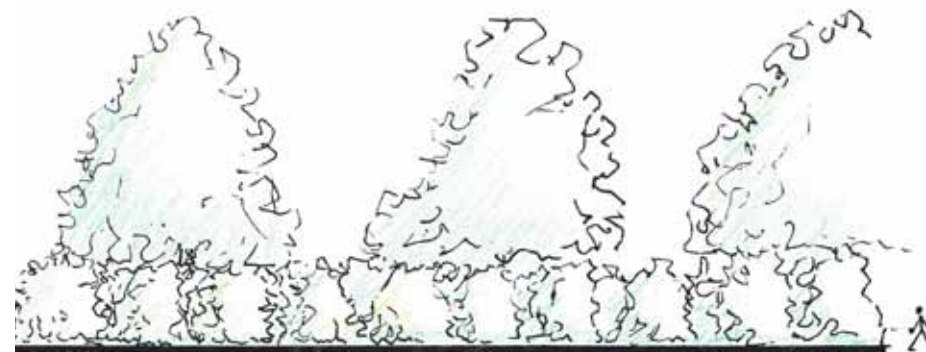
Referentie, sierbeplanting zoals boerenhortensia



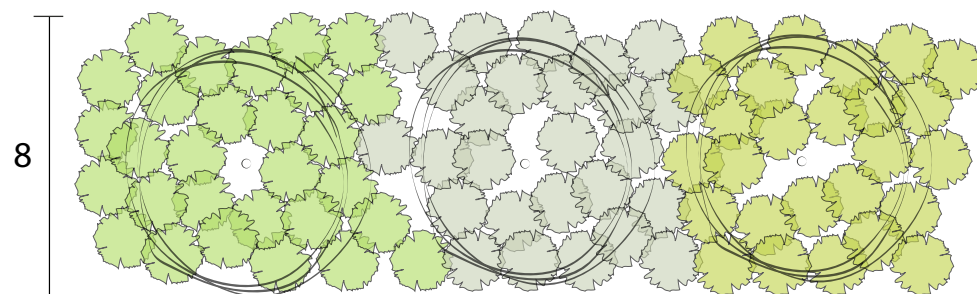
Beplanting op de woonkavels en groenstrook



Referentie, solitaire (fruit-)bomen



Beeld gesloten delen van de windsingel



Plattegrond gesloten delen van de windsingel

De windsingel op de groenstrook bestaat uit een bomenrij van *Fraxinus excelsior* (gewone es), op een plantafstand van circa 8 meter, in lijnverband. De onderbeplanting bestaat uit 4 verschillende groepen, die herhaald worden. Op enkele plekken wordt geen onderbeplanting toegepast, zodat het uitzicht vanaf de kavels gewaarborgd blijft. De beplanting staat op een afstand van minimaal 5 meter vanaf de sloot, zodat de sloot bereikbaar blijft voor onderhoud. De sloot krijgt een natuurvriendelijke oever.

De windsingel straalt een natuurlijke sfeer uit en geeft met de verschillende onderbeplanting een gevarieerd beeld. Er wordt inheems materiaal

toegepast en enkele besdragende struiken. Om de concurrentie van de beplanting te beperken, is gekozen voor beplanting waarvan de groeisnelheden ongeveer gelijk zijn aan elkaar. De heesters worden op een plantafstand van 1 a 1,5 meter geplaatst. De gekozen heesters zijn ongevoelig voor de zeewind. De boom (gewone es) is weinig gevoelig voor zeewind.

De onderbeplanting/ heesters bestaan uit:
Coryllus avellana (hazelaar)
Sambucus racemosa (vlier)
Viburnum opulus (gelderse roos)
Cornus sanguinea (rode kornoelje)

Bebouwing

Het plan bestaat uit twee nieuwe bouwkavels voor een woning met een bijgebouw. Beide kavels zijn circa 750 m². De nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij het karakter van het bestaande bebouwingslint. Het lint heeft een sterke agrarische en landelijke uitstraling, met veel stolpboerderijen en enkele kapbergen.

Het plan bestaat uit twee nieuwe vrijstaande woningen. De 2 hoofdvolumes zijn individueel te onderscheiden en krijgen een landelijke uitstraling. Uniformiteit moet voorkomen worden.

De bebouwingstypologie is mogelijk in de vorm van een kapbergwoning, arbeiderswoning of schuurwoning. Deze typen bebouwing passen binnen het van oorsprong agrarische erf, en sluiten aan bij het agrarische en landelijke karakter. De woningen kunnen zowel op een traditionele als op zeer eigentijdse wijze (onder architectuur) vormgegeven worden, als daarbij de traditionele opbouw en materiaalgebruik als uitgangspunt genomen zijn.

Aan de bouw mogelijkheden voor de nieuwe woning met bijgebouw, wordt hieronder richting gegeven. Tegelijkertijd blijft er voldoende creatieve vrijheid voor de architect. De architect wordt vrij gelaten om de regionale architectuur opnieuw uit te vinden, waarbij bestaande bouw wijzen en typen inspiratie opleveren voor nieuwe. Een eigentijdse invulling van het historische bouwtype is mogelijk. De referentiebeelden geven voorbeelden weer voor de vormgeving en uitstraling van de bebouwing.

Uitgangspunten nieuwe woningen:

Functie hoofdgebouwen:

- Wonen

Uitstraling woningen:

- Vrijstaande woning met streekeigen/ traditionele uitstraling
- Exclusiviteit en vakmanschap

Vorm woningen:

- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm
- De hoofdmassa kan uitgebouwd worden met bijvoorbeeld een voorhuis of een aanbouw.
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp
- Indien er voor een kapbergachtige woning gekozen wordt, bestaat de hoofdmassa bestaat 2 bouwlagen met kap
- Indien er voor een arbeiderswoning of een schuurwoning gekozen wordt, bestaat de hoofdmassa uit 1 bouwlaag met kap
- Zadeldak en/ of piramidedak
- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen
- De goot- en bouwhoogte van een kapbergwoning mag niet meer dan respectievelijk 7 m en 10 m bedragen
- De goot- en bouwhoogte van een arbeiders-/ schuurwoning mag niet meer dan respectievelijk 4 m en 8 m bedragen
- De inhoud is max. 650 m³ (binnen een oppervlak van max. 225 m²)

Oriëntatie woningen:

- De voorgevel is representatief en georiënteerd op de weg
- De rooilijn is parallel aan de weg

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving/ omringende bebouwing. Landelijke of traditionele kleuren.
- Niet toegestaan zijn: aluminium beplating, rolluiken, vlakke plaatdeuren
- Gevels van baksteen, hout en/of glas
- Bij de keuze voor een kapberg of schuurwoning, gevels van overwegend hout
- Dakbedekking met keramische pannen en/ of riet
- Toepassing van eigentijs materiaal is mogelijk, mits de kapberg onder architectuur ontworpen wordt en daarin een eigentijdse uitstraling krijgt

Detailering:

- De detailering ondersteund de vormkarakteristiek
- De architectonische uitwerking en detailering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig
- Fijne detailering wordt benadrukt in kleine elementen zoals kozijnen, dakgoten en daklijsten
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen

Uitgangspunten bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen of vrijstaande bijgebouwen):

- Oppervlak bijgebouw max 75 m²
- Qua architectuur, kleur, materiaal en detailering afgestemd op hoofdgebouw
- Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitwerking, eenvoudig van vorm
- Bijgebouwen op een afstand van minimaal 3 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw



Referentiebeelden uitstraling nieuwe woningen (met en zonder aanbouw/ uitbouw), en landelijk bijgebouw

CONCLUSIE

De huidige bebouwing aan Grote Sloot 455 geeft een rommelig beeld. De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om verrommeling door bedrijfsbeëindiging tegen te gaan en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken. Door de locatie te saneren en her in te richten met compenserende woningbouw wordt landschappelijke winst behaald. Het heringerichte plangebied bestaat uit 2 nieuwe woonkavels en een woonkavel met de bestaande stolp.

Op deze pagina's zijn de bestaande situatie en de herinrichting van het plangebied naast elkaar gezet. Hiermee wordt de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk.



Plattegrond bestaande situatie Grote Sloot 455, Oudesluis

De kenmerken van het landschap (groene erven in het open landschap, lintbebouwing, agrarisch karakter en lineaire structuur) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied. In het plan wordt aangesloten op de karakteristieken van het noord-zuid lint de Grote Sloop, met aandacht voor de rustige achterkanten in het gebied en de intensiever bewoonde en gebruikte voorkanten.

Het plan biedt onder meer ruimtelijke kwaliteit op de volgende punten:

- + *meer ruimte voor erfbeplanting langs de Grote Sloop, versterking van het groene cluster*
- + *afname bebouwd en verhard oppervlak (zichtbaar vanaf de wegen)*
- + *afname van het oppervlak van de huidige bouwvlak*
- + *natuurfunctie wordt versterkt*
- + *plan past in de rationele structuur van de Grote Sloop*
- + *groen en bebouwing vormen een cluster aan het ontginningslint en accentueren de lintstructuur*
- + *rust, ruimte en uitzicht staan centraal*



Herinrichtingsplan Grote Sloop 455, de erfindeling is een indicatie

Bronvermelding

*Structuurvisie Noord-Holland 2040,
Provincie Noord-Holland, 2011*

*Leidraad Landschap en Cultuurhistorie,
Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2010*

*Handreiking Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland,
een toelichting op de werkwijze met behulp van vier
pilot-projecten, Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2009*

*Handboek ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit, Provincie
Noord-Holland, Haarlem, 2010*

*Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte, Behorend bij de
Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie artikel
16, Provincie Noord-Holland, versie 2011*

*Beleidsnota Archeologie Gemeente Zijpe, Stichting
Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland, G.P. Alders,
Wormer, 2007*

*Welstandsnota 2008, Evaluatie welstandsnota 2003,
Stichting Welstandszorg Noord-Holland i.s.m.
BügelHajema Adviseurs, Gemeente Zijpe, 2008*

*Landschapsvisie Noordelijk zandgebied & kustzone, Een
strategisch beeldkwaliteitsplan met het oog op de
Noordboog, K. Hund T&L architect, Amsterdam 2007*

*Beeldkwaliteitsplan dorpen langs de Groote Sloot, HzA
Stedebouw & Landschap, Hoorn, 2008*

*Toekomstvisie 2005-2015, Gemeente Zijpe, Schager-
brug, 2004*

*Veelkleurig landschap, achtergrondrapport &
hoofdrapport, Landschapsonwikkelingsplan 2009,
Gemeente Zijpe, 2009*

COLOFON

**Document door:**

Dorien de Boer Landschapsarchitect BNT
Studio Groenburg, Tuin- en Landschapsarchitectuur
Registratienummer Architectenregister: 3.090415.001

Adres: Groenburgwal 28-II, 1011 HW Amsterdam
Tel: 06-30077008
E-mail: info@studiogroenburg.nl
www.studiogroenburg.nl
KvK-nummer: 50141430

In opdracht van:

De heer P.J. Marees, eigenaar planlocatie Grote Sloot 455, Oudesluis
April 2013