

# Beeldkwaliteitsplan

Ruimte voor ruimte  
Grasweg 17, Anna Paulowna en Havenstraat, Zijdewind



Opdrachtgever: AMB Advies  
Datum: 22 mei 2020



# Inhoud

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding .....</b>                                      | <b>4</b>  |
| <b>2. Analyse Grasweg .....</b>                                | <b>6</b>  |
| Ontwikkeling landschap .....                                   | 6         |
| Leidraad Landschap en Cultuurhistorie .....                    | 8         |
| Huidige situatie plangebied .....                              | 12        |
| <b>3. Beeldkwaliteit .....</b>                                 | <b>16</b> |
| De herinrichting van het plangebied Grasweg .....              | 16        |
| Schetsontwerp Grasweg .....                                    | 18        |
| Schetsontwerp Havenstraat.....                                 | 20        |
| Hoofdindeling .....                                            | 22        |
| Positie kavels, bebouwing en oriëntatie op het landschap ..... | 22        |
| Bebouwing .....                                                | 22        |
| Verkeersontsluiting en verharding .....                        | 24        |
| Erfbepanting en erfafscheiding .....                           | 25        |
| Inrichting vrijkomende ruimte .....                            | 26        |
| <b>4. Conclusie .....</b>                                      | <b>26</b> |
| <b>Colofon .....</b>                                           | <b>29</b> |

# 1. Inleiding

Aan de Grasweg 17 te Anna Paulowna, bevindt zich een kassencomplex. Het is naast de kruising van de Middenweg en de Grasweg, in het landelijk gebied ten westen van Anna Paulowna, in de gemeente Hollands Kroon.

In de Havenstraat in Zijdewind ligt een perceel dat in het verleden bebouwd is geweest en momenteel reeds een leeg veld is, omsloten door watergangen. Het lintdorp Zijdewind is ook gelegen in de gemeente Hollands Kroon.

De grond in Anna Paulowna is kadastraal geregistreerd onder de kadastrale gemeentenaam Anna Paulowna, sectie L, nummer 3533. De grond in Zijdewind staat geregistreerd onder de kadastrale gemeentenaam Niedorp, sectie F, nummer 44.

Op het perceel aan de Grasweg 17 is ongeveer 1,5 hectare kas aanwezig. Aan de zijde van de Grasweg is een bedrijfswoning aanwezig met een bedrijfshal en aan de achterzijde de kassen. Aan de zijde van de Middenweg is ook een bedrijfswoning (Middenweg 8A) aanwezig met aan de achterzijde twee waterbassins en kassen. Deze woning wordt doormiddel van een brug met uitrit ontsloten op de Middenweg. In de kassen worden op dit moment nog kamerconiferen geteeld.

De eigenaren hebben de wens om het bedrijf te beëindigen en een nieuwe toekomstbestendige invulling aan de kavel te geven. In ruil voor het slopen van de bebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap, wordt medewerking aan de gemeente gevraagd om gebruik te maken van de Ruimte voor Ruimte regeling.

Het voornemen is drie nieuwe woningen te bouwen op de kavel aan de Grasweg, in ruil voor sloop van het kassencomplex, de bedrijfshal en de waterbassins. En daarnaast één nieuwe woning te bouwen aan de Havenstraat in Zijdewind. De twee bedrijfswoningen blijven behouden en dienen een woonbestemming te krijgen.

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 vier 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 wordt als eerste het plangebied bij Anna Paulowna behandeld. Vervolgens volgt een beknopte analyse en model voor herinrichting van het plangebied in Zijdewind.

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.



Luchtfoto, Google Earth, huidige situatie  
plangebied Grasweg, Anna Paulowna



Luchtfoto, Google Earth, huidige situatie  
plangebied Havenstraat, Zijdewind

## 2. Analyse Grasweg

### Ontwikkeling van het landschap

Bij bestudering van de cultuurhistorie kan worden bepaald tot welke onderliggende landschapstructuur of -structuren de bestaande locatie behoort. Er kunnen meerdere cultuurhistorische lagen in het landschap aanwezig zijn.

Het plangebied aan de Grasweg is gelegen in de Anna Paulownapolder. Het ensemble van de Anna Paulownapolder grenst aan de Waddenzee. De polder behoort tot het aandijkingslandschap en is voornamelijk in gebruik voor bollenteelt en als akkerland.

Zo'n 5000 jaar geleden onstonden er strandwallen, welke nu voor een groot deel de Noordzeekustlijn vormen in Noord-Holland. De strandwal in de kop van Noord-Holland was erg smal. Hierachter lag een veengebied. In de vroege Middeleeuwen werd dit veen in ontginning genomen.

'Mede door die ontginningen brak de zee tussen 1000 en 1300 op drie plaatsen door de smalle strandwal en sloeg grote delen van het achterliggende veen weg. Er ontstond een waddegebied met de zeegaten. In de 15e en 16e eeuw verzandden de zeegaten Zijpe en Heersdiep langzaam weer, terwijl het Marsdiep breder en dieper werd. De Zijpe werd aan het eind van de 16e eeuw voorgoed bedijkt en de twee eilanden zijn aan het begin van de 17e eeuw door middel van een stuifdijk (een smalle, kunstmatig gesloten duinenrij)

en een zeedijk (Helderse Zeewering) met elkaar verbonden.'

'Achter de zand- en zeedijken ontstond een reeks van planmatige aandijkings. Dit waren aangeslibde zand- en slibplaten langs de oorspronkelijke kustlijn, die vanaf de aangrenzende hogere gronden werden ingedijkt en toegevoegd aan het land. In dit ensemble zijn zo stapsgewijs de Wieringerwaard (1610), Polder Koegras (1825), de Waardpolder (1834) en de Anna Paulownapolder (1846) aangedijkt.' (uit: *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland*.)

'De opeenvolgende aandijkings zijn duidelijk herkenbaar in het landschap. Ze werden als eenheid ontworpen, waren geometrisch van opzet en kregen ieder hun eigen maatvoering en structuur. De Anna Paulownapolder werd ingedeeld volgens een min of meer noord-zuidgeoriënteerde rationale verkaveling. Omdat de hoofdwegen deels op de kreekruggen werden aangelegd, ontstonden soms schuine doorsnijdingen van het orthogonale verkavelingspatroon, zoals langs de Middenweg. Op andere plekken volgden de wegen juist de orthogonale polderverkaveling. Op de kruispunten van kanalen en wegen en langs vaarten in de aandijkings ontstonden kruisdorpen.' (uit: *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland*.)





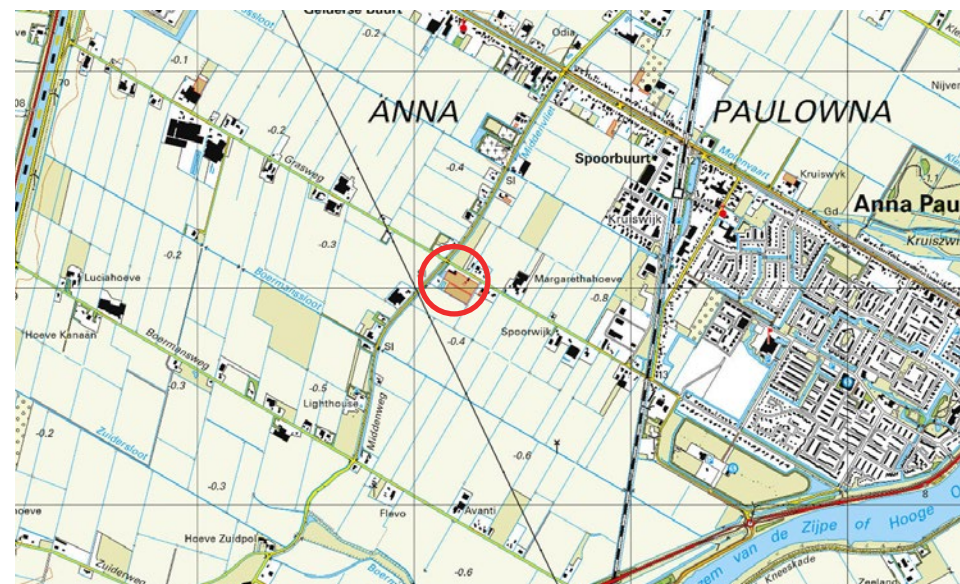
Topografische kaart, omstreeks 1850



Topografische kaart, omstreeks 1900



Topografische kaart, omstreeks 1973



Topografische kaart, omstreeks 2019

Zoals op bovenstaande historische kaartvergelijking te zien is, is de structuur van de Anna Paulownapolder best goed bewaard gebleven in de loop der jaren. Wat vooral opvalt is het grotendeels verdwijnen van de kreek Boermanszwin. Het blokvormige slotenpatroon is in eerste instantie verdicht, zoals te zien op de kaart van 1973, waarbij ook de woning aan de Grasweg met de eerste kassen op kaart staan. Later zijn de slotenpatronen weer wat grover geworden. Bomen langs de Middenweg zijn in de huidige situatie nog sporadisch aanwezig. De hoeveelheid bebouwing en de maat van de boerenerven is gegroeid, vooral in de laatste 50 jaar.

## Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (Provincie Noord-Holland)

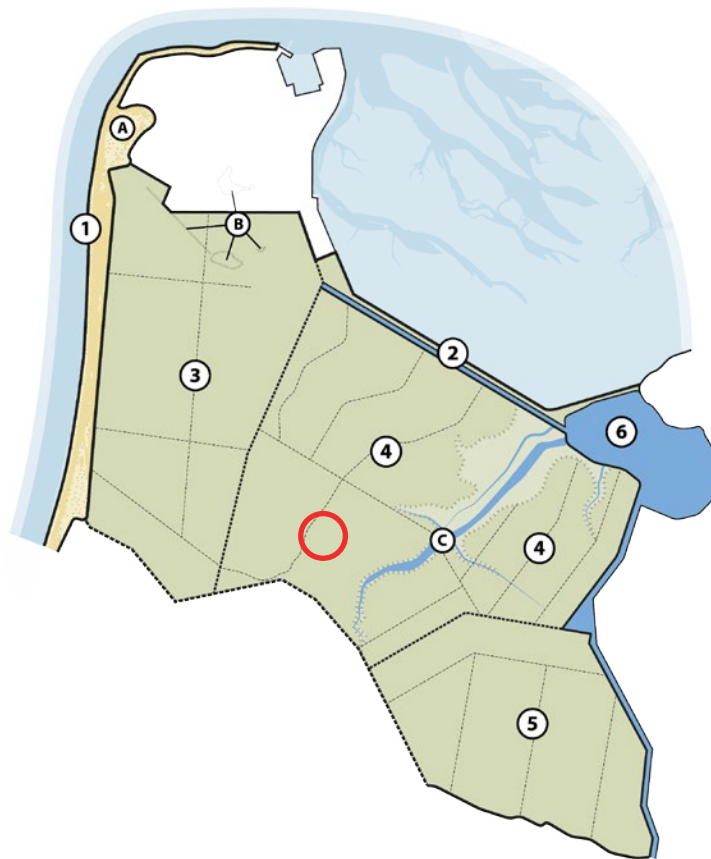
De provincie beschrijft een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers. Hierbij komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het aandijkingenlandschap.

Op de volgende pagina's volgt een compilatie van de beschreven uitgangspunten die voor deze opgave van toepassing zijn.

### Landschappelijke karakteristiek

De Anna Paulownapolder is een productiepolder met in het westen vooral bollenteelt en in het oosten meer akker- en weideland. De polder heeft een heel eigen karakter door het contrast tussen de rechthoekige inrichting en de kronkelige wegen die de natuurlijke kreekruigen volgen.

Binnen de aandijkingen is het voormalige waddenlandschap terug te vinden in de kreekstructuren. Veel zijn drooggelegd, maar het Oude Veer in de Anna Paulownapolder is door zijn natuurlijke vorm en maat herkenbaar tussen de rechtlijnige aandijkingen.



### Legenda

1. Noordzeekust: smalle strook jong duinland schap met abrupte overgang naar aandijkingen  
A. Voormalig eiland Huisduinen
2. Waddenzeekust: 'barrièrelandschap' met Balgzandkanaal, vaarten, dijken en wegen
3. Aandijking polder Koegras: grofmazig orthogonale wegenstructuur  
B. Oude nollen, de Garts, 'verloren dijk'
4. Aandijking Anna Paulownapolder: voormalige kreekstructuren contrasteren met rechthoekige inrichting  
C. Waddenkreek met Oude Veer
5. Aandijkingen Wiereingerwaard en Waardpolder: strokenverkaveling aan geknikte lanen en linten
6. 'Waterspin'

Landschappelijke karakterisiek Anna Paulownapolder  
(bron Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland)

## LEGENDA

-  Aandijkingenlandschap met verkavelingsrichting
-  Jonge duinlandschap met relief (donker is hoog)
-  Stads-/dorpsrand
-  Erven aan de weg
-  Stedelijk groen
-  Recreatieparken
-  Molen met molenbiotop (indicatief)
-  Baken (kerk- / water- / vuurtoren)
-  Elementen Atlantikwall
-  Stelling van Den Helder
-  Stolpboerderijen
-  Landgoed (landgoed Hoenderdaell)
-  Dijk
-  Belangrijke watergang
-  Provinciale weg
-  Lokale infra
-  Spoorlijn



Landschappelijke karakterisiek Anna Paulownapolder  
(bron Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland)

Mede doordat de provinciale weg N249 het Oude Veer volgt, vormt deze kreek het meest in het oog springende ruimtelijke element in de polder.

*Uitgangspunt voor plan:  
Bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek*

### Openheid en ruimtebeleving

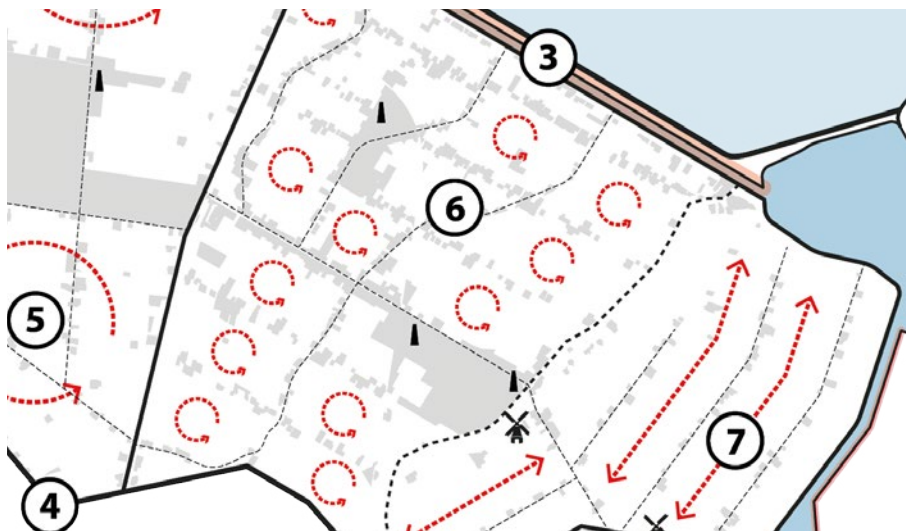
Een zeer grote mate van openheid is een belangrijk kenmerk van het aandijkingenlandschap. De dijken, duinen en bomenrijen begrenzen de grote open ruimten.

De wegen in de aandijkingen hebben meestal geen beplanting, wat bijdraagt aan het open karakter van het landschap. Binnen de aandijkingen zijn kleine accentverschillen in het open karakter. In de Anna Paulowna-polder-west zijn de open ruimten tot blokken begrensd door de lintbebouwing. Ze zijn afwisselender van maat en vorm door de voormalige kreekstructuren.

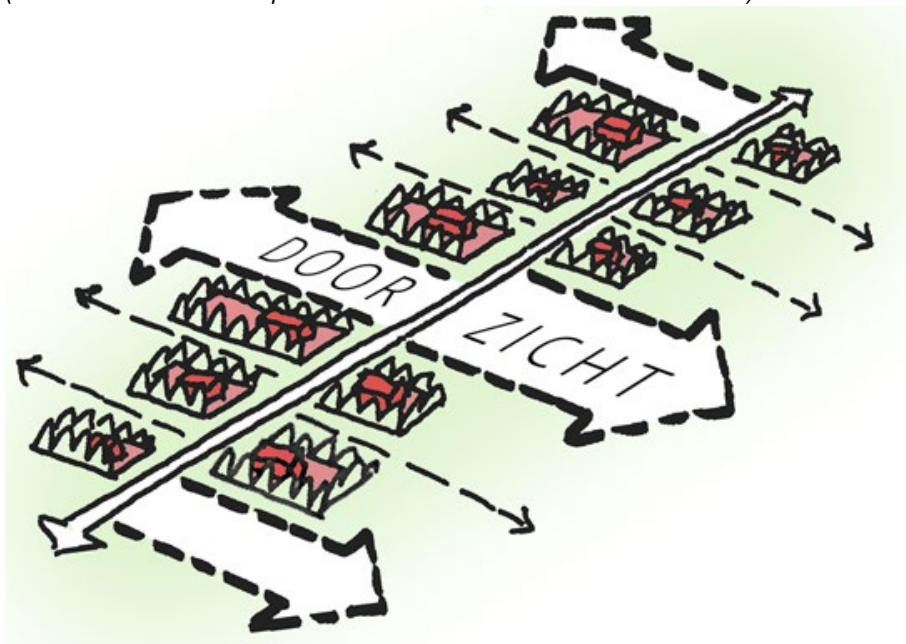
*Uitgangspunt voor plan:*

*Bijdragen aan het versterken van (de beleving van) openheid.*

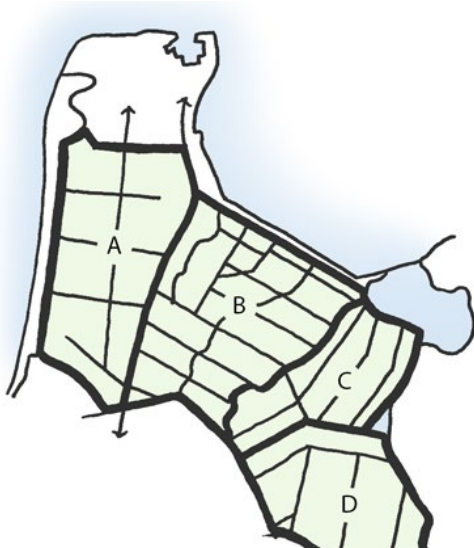
*Behoud zicht vanaf de linten op het open landschap. De Middenweg was in het verleden wel beplant, het terugbrengen van deze beplanting zou een uitgangspunt kunnen zijn.*



Tot blokken begrensde open ruimten in westelijke Anna Paulownapolder.  
(bron Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland)



Zicht vanaf de linten. Lintbebouwing met doorzichten over sloten en ruime erven  
(bron Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland)



Subtiele verschillen binnen het aandijkingen-landschap:

A) Polder Koegras

B) Anna Paulownapolder-west

C) Anna Paulownapolder-oost

D) Wieringerwaard en Waardpolder

(bron Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland)

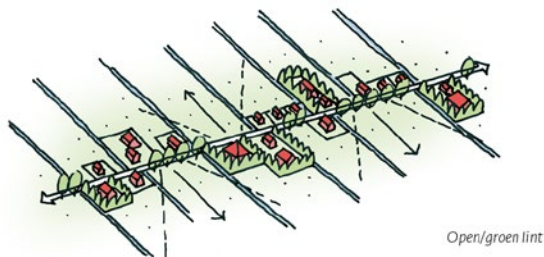
## Verkavelingsstructuur

De ontstaansgeschiedenis van dit landschap is terug te vinden in de grillige wegen en waterlopen en de natuurlijk gevormde kreekstructuren. De aandijkingen hebben verschillende verkavelingspatronen.

*Uitgangspunt voor plan:*

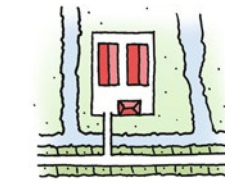
*Het plan in de richting van de gridverkavelingsstructuur inpassen.*

## Lintbebouwing



Open/groen lint

De Grasdijk en Middenweg zijn een open / groen lint

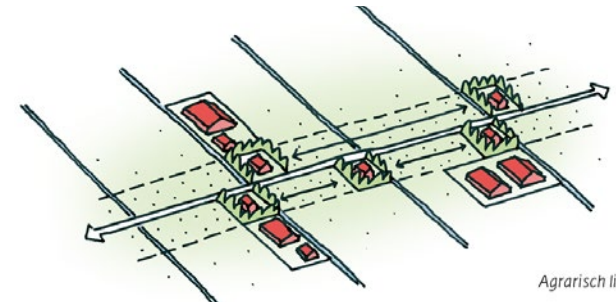


✓ Behoud weg- en kavelsloten.



✗ Het dempen van de sloot of aanpassingen aan het profiel van de watergang zijn niet wenselijk.

Kavelsloten en Middenvliet dienen zichtbaar te blijven



Agrarisch lint

Nieuwe bebouwing aansluitend op ritmiek van het agrarisch lint en de afstand tussen bestaande erven.

## Huidige situatie plangebied

De planlocatie is gelegen tussen de bollenvelden in de Anna Paulownapolder. De bedrijfsopstallen zijn in de loop van verschillende decennia gerealiseerd en bestaan uit een groot kassencomplex van circa 1,5 hectare, bedrijfshallen en twee bedrijfswoningen.

Alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt en de aanwezige verharding wordt verwijderd. Ook worden de onbenutte delen van het bouwvlak opgegeven. De wens is om, ter compensatie van de te slopen bebouwing, de te verwijderen verharding en het op te geven onbenutte bouwvlak, vier vrijstaande woningen te realiseren en de twee bestaande bedrijfswoningen te behouden. Eén van deze vier nieuwe woningen zal elders worden gerealiseerd: aan de Havenstraat in Zijdewind.

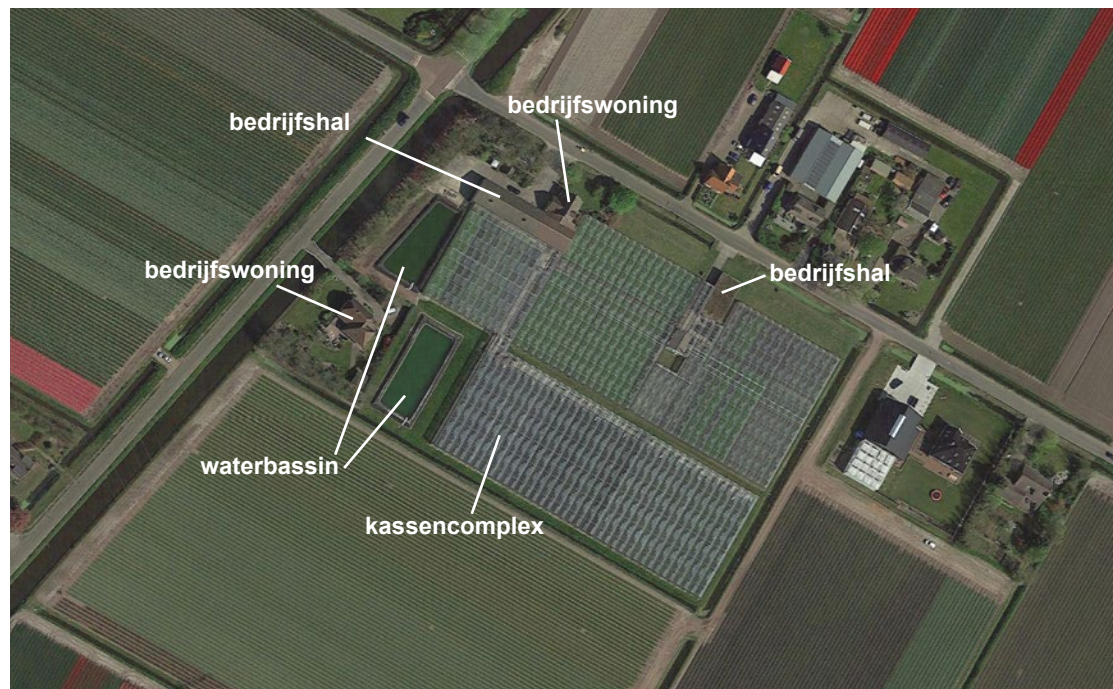
De aanwezige bebouwing is cultuurhistorisch gezien niet waardevol. Daarbij neemt het grote kassencomplex alle zicht op het achterliggende landschap weg. Het verwijderen van deze bebouwing zal het zicht op het achtergelegen open landschap vergroten.

Door de voorliggende vraag naar functiewijziging, ontstaat er de mogelijkheid om het karakter van de omgeving te versterken.

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



Ligging plangebied (luchtfoto van Google maps)



Plangebied (luchtfoto van Google maps)



Kassencomplex gezien vanaf de Grasweg (foto van Google Streetview)



*Zicht vanaf Grasweg, plangebied te zien in de verte, aan de linkerkant van de weg (foto van Google Streetview)*



*Bedrijfswoning aan de Grasweg met op de achtergrond de bedrijfshal (foto van Google Streetview)*



*Kruising Grasweg - Middenweg (foto van Google Streetview)*



*Zicht op erf aan de rechterzijde van de Middenweg (foto van Google Streetview)*



*Bedrijfswoning aan de Middenweg (foto van Google Streetview)*

# 3. Beeldkwaliteit

## De herinrichting van het plangebied Grasweg

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 ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om de karakteristieken van het landschap te versterken. Door de locatie herin te richten met compenserende woningbouw valt landschappelijke winst te behalen.

Het voorstel is om de bedrijfsmatig te gebruiken bebouwing en verharding aan de Grasweg 17 te verwijderen. Alleen de twee huidige bedrijfswoningen blijven behouden. Ter compensatie wordt medewerking gevraagd voor vier nieuwe bouwkavels voor woningbouw. De bestemming van de op het perceel gelegen bestaande bedrijfswoningen dient omgezet te worden van agrarisch naar wonen.

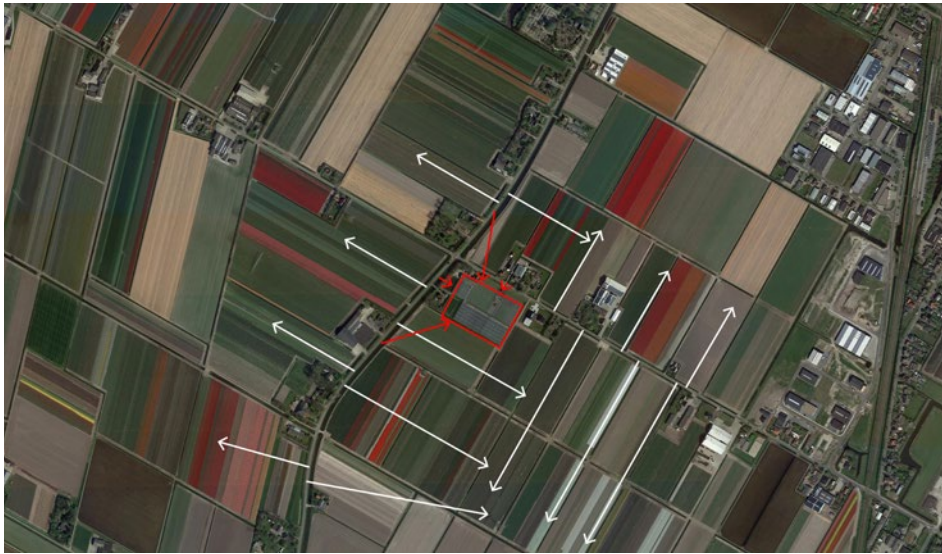
Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied: een mooi landschap met rust en ruimte. Nieuwe bebouwing en beplanting dient daarom zorgvuldig ingepast te worden. Er

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.

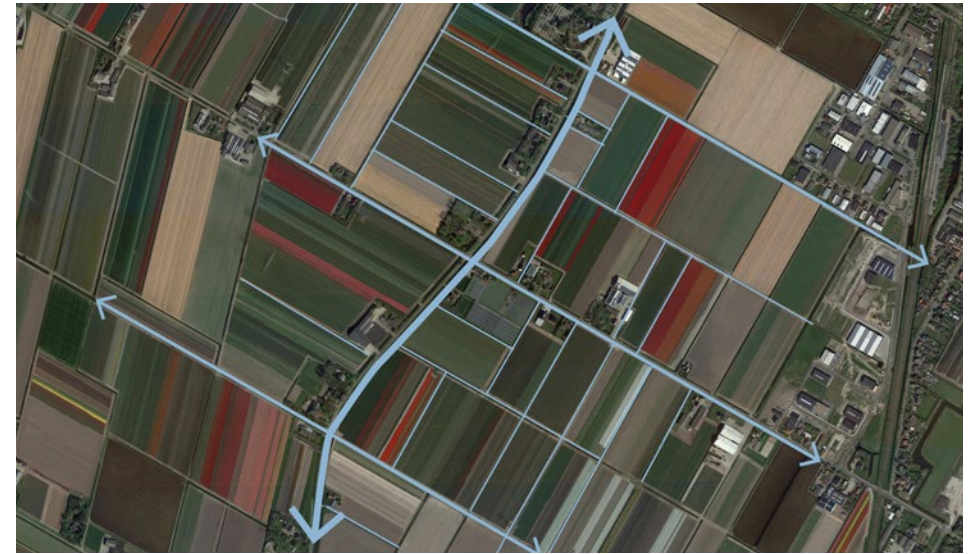
Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kenmerkende kwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt. In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit verder uitgewerkt.

### Uitgangspunten herontwikkeling

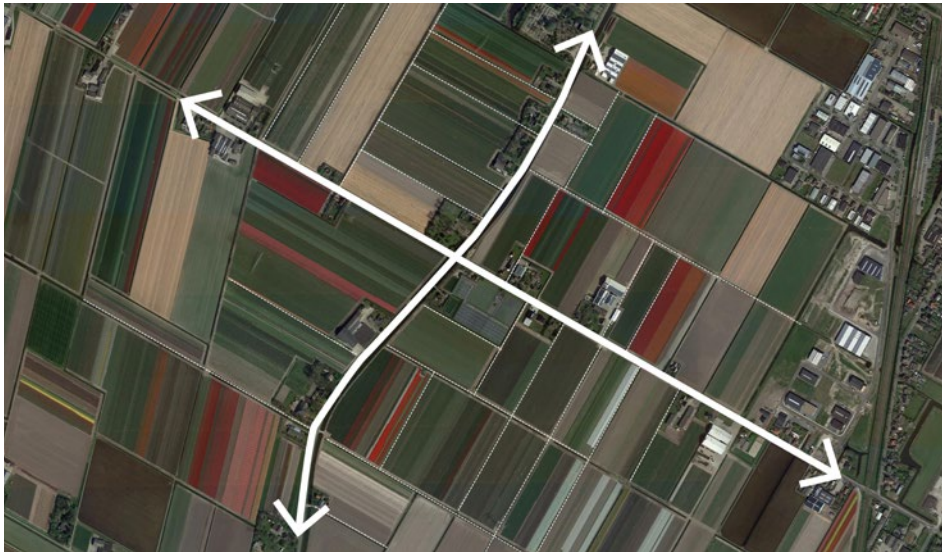
- Zorgen voor meer doorzichten vanaf de Grasweg en Middenweg ten opzichte van de huidige situatie.
- Inpassen binnen verkavelingsrichting van het landschap.
- Erfbeplanting passend bij de plek.
- Huidige structuur van watergangen behouden.
- Passend binnen ritme van het bebouwingslint.



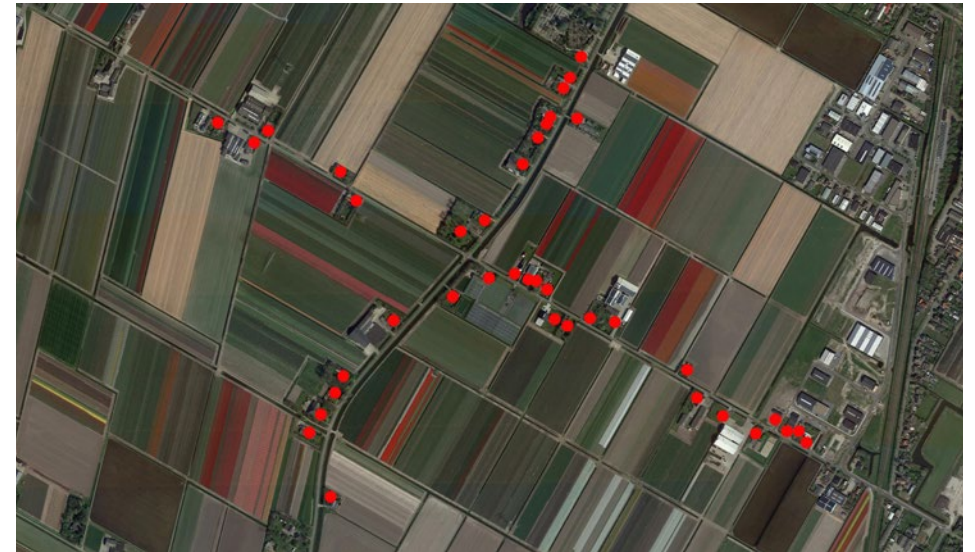
Doorzichten vanaf de Grasweg en Middenweg verbeteren



Waterstructuur behouden



Kavelstructuur en richting behouden



Ritme woningen aan het lint doorzetten

## Schetsontwerp Grasweg



## Schetsontwerp Grasweg



Aan de Grasweg worden twee nieuwe woningen bijgebouwd, aan de Middenweg één. De ruimte tussen de woningen zal gebruikt gaan worden als landbouwgrond en daarmee een open doorzicht bieden op het achterliggende landschap. De woningen staan haaks op de rijweg.

De woningen staan op voldoende afstand van de rijweg zodat ruimte ontstaat voor een royale groene voortuin. Erfafscheidingen bij woningen in de vorm van hagen en boomsingels dragen bij aan de biodiversiteit, zorgen voor privacy en voorkomen (lelijke) schuttingen.

De watergangen blijven behouden door enkel met bruggen (Middenweg) of smalle dammen (Grasweg) het water te doorkruisen.

### Legenda

-  nieuwe woning
-  bestaande woning
-  bijgebouw nieuwe woning
-  nieuwe kavel
-  oprit dam / duiker
-  oprit brug
-  doorzicht
-  bestaand groen
-  nieuwe boom / boomsingel
-  fruitboom
-  haag

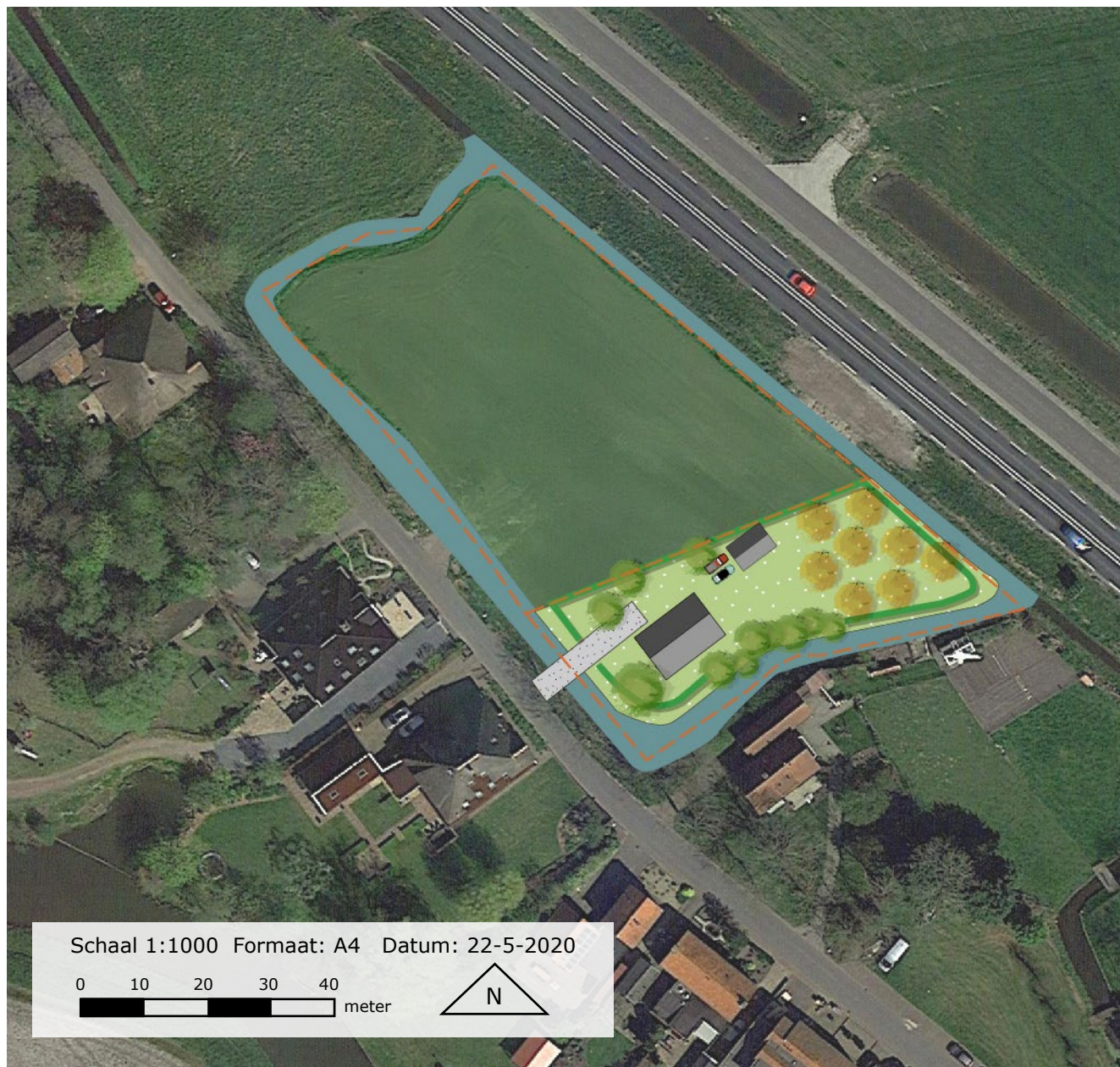
De hoofdweg van Zijdedwind is de Havenstraat. Het is een lintdorp gelegen in het oude rivierkleinlandschap. Lang geleden gelegen aan het water, nu gelegen aan de rand van de Sloopgaard Polder. Het lint is dicht bebouwd met allerlei woningen, oud en nieuw. Er staan enkele stolpboerderijen en vele burgerwoningen. Wat vooral opvalt aan de woningen is dat ze terughoudend zijn in vormgeving. Ze staan haaks op de weg of parallel aan de weg. De dichtheid is vrij hoog, er zijn nog weinig doorzichten naar het achterliggende landschap. Ter hoogte van het plangebied, aan de rand van het lintdorp is wel wat meer lucht en ruimte tussen de woningen. De achterzijde van het plangebied grenst aan de N241.

This is a detailed historical map of the Zandvoort area. The map shows the coastline of the Zandvoort polder, with the Zandvoort polder labeled 'Zandvoort polder' and the Zijdeveld polder labeled 'Zijdeveld polder'. The map includes labels for 'Zandvoort', 'Vaste Boer', 'Wijk', 'Schoor', 'Zijdeveld', and 'Oe'. It also shows various roads, waterways, and land parcels. The map is oriented with North at the top.

An aerial photograph of a residential area. A large, irregularly shaped plot of land is outlined in red. This plot is situated between a road and a body of water. To the left of the red-outlined plot is a cluster of houses and trees. To the right is a road with several cars. Below the red-outlined plot is a residential street with many houses. A canal or river runs along the bottom left of the image. The overall scene is a mix of built-up areas and natural features like water and trees.

20

## Schetsontwerp Havenstraat



Een nieuwe woning is goed in te passen in het lint, mits hij net als de andere woningen in het lint wordt ingebed met een groene, landschappelijke erfbeplanting. Hierbij wordt niet alleen rekening gehouden met het zicht vanaf de Havenstraat maar ook met het zicht vanaf de N241. Een hoogstamboomgaard in de achtertuin zou bijvoorbeeld een mooie overgang zijn naar deze weg.

De watergang blijft behouden en wordt eenmaal onderbroken door een dam met duiker. De bestaande laanbomen blijven daarbij bespaard.

### Legenda

-  nieuwe woning
-  bijgebouw nieuwe woning
-  nieuwe kavel
-  oprit dam / duiker
-  nieuwe boom / boomsingel
-  fruitboom
-  haag
-  water, behouden

## Hoofdindeling

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 3 nieuwe woonkavels en 2 bestaande bedrijfswoningen. Aan de Havenstraat in Zijdwind komt 1 nieuwe woonkavel.

Met deze ontwikkeling wordt landschappelijke winst behaald. Er ontstaat een sterke afname van het bebouwde en verharde oppervlak. Door het verwijderen van het kassencomplex ontstaat meer zicht op het achterliggende open landschap.

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 definitieve erfindeling, zijn nader te bepalen, aan de hand van de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld. De verkavelingsvarianten geven de mogelijke situatie weer. 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 nieuwe woningen zijn haaks op de rijweg georiënteerd, zoals dat bij de bestaande woningen in de omgeving ook het geval is.

Het ritme van de woningen past bij het ritme van woningen in het lint aan de Grasweg. Daar zijn reeds grote boerderijen te vinden met op elk erf meerdere burgerwoningen langs de rijweg.

Bestaande watergangen blijven behouden en worden enkel doorsneden met smalle opritten.

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

Uitzicht en lange zichtlijnen zijn een belangrijke karakteristiek van het landschap. 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. Tussen de woonkavels zijn er doorzichten op het weidse omliggende landschap.

## Bebouwing

Langs beide linten zijn momenteel uiteenlopende woningen te vinden. Van traditionele stolpboerderijen tot moderne burgerwoningen. De nieuwe woningen kunnen dan ook variëren in uiterlijk. Het is mogelijk een van de woningen vorm te geven als traditionele stolpboerderij, maar dat hoeft niet. Daarbij zal ook uitgesloten moeten worden dat alle woningen als stolpboerderij worden vormgegeven. Voor alle bebouwing geldt hierbij dat het terughoudend moet zijn in zijn vorm. Traditionele bouwvormen zijn goed mogelijk zijn, maar ook een enigszins eigentijdse uitstraling is mogelijk.

Aan de bouw mogelijkheden voor de nieuwe woningen, wordt op deze pagina 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 bouwwijzen en typen inspiratie opleveren voor nieuwe.

De referentiebeelden geven voorbeelden weer voor de vormgeving en uitstraling van de bebouwing.

### **Uitgangspunten nieuwe woningen:**

*Functie hoofdgebouwen:*

- Wonen

*Uitstraling woningen:*

- De bebouwing heeft een terughoudende, duurzame architectuur. Zowel een traditionele als een eigentijds uitstraling is hierbij mogelijk.

*Vorm woningen:*

- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm.  
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp.

- De woning bestaat 1 bouwlaag met kap.
- Er is sprake van een samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

#### *Oriëntatie woningen:*

- De voorgevels zijn representatief en georiënteerd op de weg

#### *Materiaal en kleurgebruik:*

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving/ omringende bebouwing. Landelijke of traditionele kleuren.
- Gevels van overwegend hout en/of baksteen en glas
- Dakbedekking met keramische pannen en/of riet.
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits de woningen onder architectuur ontworpen worden en daarin een eigentijdse uitstraling krijgen.

#### *Detailering:*

- De detailering ondersteunt de vormkarakteristiek.
- De architectonische uitwerking en detailering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig.
- 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):**

- Qua architectuur, kleur, materiaal en detailering afgestemd op het hoofdgebouw.
- Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitwerking, eenvoudig van vorm.



Referentiebeelden uitstraling nieuwe woningen

## Verkeersontsluiting en verharding

De nieuwe woonkavels worden ontsloten via een dam (Grasweg) of een brug (Middenweg). De opritten zijn zo smal mogelijk, zodat het doorgaande beeld van de watergangen zo min mogelijk verstoord wordt.

Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit gebakken klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding passend bij het landelijke karakter.

De bewoners zijn vrij in de keuze van de positie van de terrassen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, in de zijtuin of achtertuin, met genoeg ruimte voor minimaal 2 auto's.



*Referentie, oprit van klinkerbestrating*



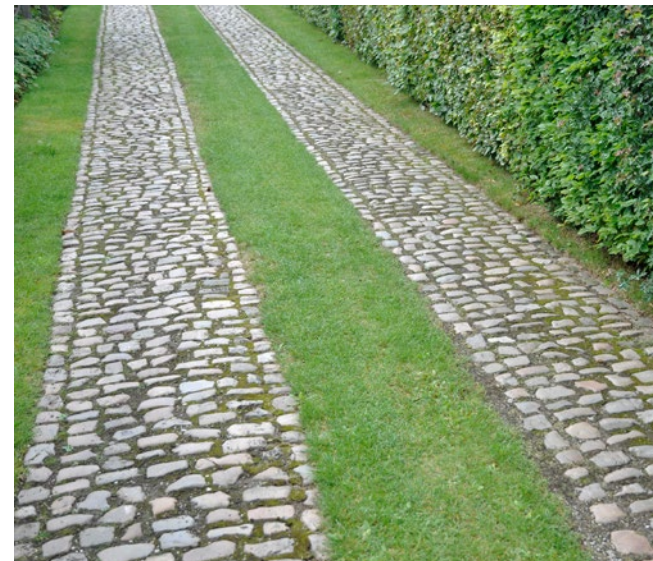
*Referentie, oprit van klinkerbestrating*



*Referentie, parkeerplek grasbetontegel*



*Referentie, oprit van halfverharding*



*Referentie karrespoor als oprit*

## Erfbeplanting en erfafscheiding

Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het open landschap. Door tuinen en erven met opgaande beplanting, wordt het contrast met het open omliggende landschap versterkt.

De nieuwe woonkavels dragen met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de woning ligt een ruime tuin 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 erfafscheidingen zijn groen, bijvoorbeeld een haag, singel of bomenrij. Als niet groene erfafscheiding is alleen een laag transparant hekwerk mogelijk (of geen erfafscheiding). Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals esdoorn, els, es, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, noot, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.

## Inrichting achterliggende gronden

Het land achter de woonkavels wordt ingericht als open weide. De bestemming van het agrarische bouwvlak komt te vervallen. Hierdoor worden de groene en open kwaliteiten van het landschap versterkt en blijven lange zichtlijnen op de achterliggende gronden gewaarborgd.



*Referentiebeelden landelijke inrichting woonkavel en voorerf*

## 5. Conclusie

Het huidige kassencomplex aan de Grasweg heeft een verstorend effect op het waardevolle landschap open landschap van de Anna Paulownapolder.

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 her in te richten met compenserende woningbouw wordt landschappelijke winst behaald. Het heringerichte plangebied aan de Grasweg bestaat uit 3 nieuwe woonkavels en 2 bestaande. Het heringerichte plangebied aan de Havenstraat bestaat uit 1 nieuwe woonkavel.

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.

De kenmerken van het landschap (erfbouw, groene inpassing, het agrarisch karakter en lineaire structuur) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied.



*Plattegrond nieuwe situatie Grasweg ten opzichte van bestaande situatie*

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

- + biodiversiteit erfbeplanting
- + plan past binnen het ritme van woningen die reeds aanwezig zijn in het lint van Zijdewind
- + de watergangen blijven behouden



Herinrichtingsplan Havenstraat

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

- + afname bebouwd en verhard oppervlak (zichtbaar vanaf de wegen)
- + rust, ruimte en uitzicht op het achterliggende landschap staan centraal
- + meer ruimte voor erfbeplanting
- + plan past binnen het ritme van woningen die reeds aanwezig zijn in de woonlinten



Herinrichtingsplan Grasweg

## **Bronvermelding**

*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*

*Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2018*

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

*Diverse beelden, google streetview, bing maps en eigen foto's ErvenConsulenten.nl*

# Colofon

Document door:



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

Adres: Dorpsplein 3b, 1759 GM Callantsoog  
Tel: 06-30077008  
E-mail: [info@studiogroenburg.nl](mailto:info@studiogroenburg.nl)  
[www.studiogroenburg.nl](http://www.studiogroenburg.nl) / [www.ervenconsulenten.nl](http://www.ervenconsulenten.nl)  
KvK-nummer: 50141430

In samenwerking met



**B4o** Landschapsarchitectuur  
Stedenbouw  
Recreatieontwikkeling

In opdracht van:

AMB Advies  
22 mei 2020

