



© Foto: Theo Baart



Het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) is het regime voor bescherming en waar mogelijk versterking en ontwikkeling van gebieden in Noord-Holland die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. Het BPL is beschreven in kernkwaliteiten per deelgebied. De voormalige beschermingsregimes Bufferzones, Aardkundig Monument en Weidevogelleefgebied zijn geborgd in de kernkwaliteiten. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, gericht op de wezenlijke kenmerken en waarden van natuur en landschap) en Provinciale Monumenten hebben een eigen regime en vallen daarom buiten het BPL-regime.

In het BPL zijn ruimtelijke ontwikkelingen, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, toegestaan wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast. Per locatie kan aan de hand van de kernkwaliteiten een zorgvuldige afweging worden gemaakt welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk en welke niet wenselijk zijn. Hierdoor is er ruimte voor maatwerk en gebiedsgerichte differentiatie. In de ruimtelijke onderbouwing van een bestemmingsplan dat een ontwikkeling in het BPL mogelijk maakt, moet worden gemotiveerd dat de ter plaatse geldende kernkwaliteiten niet worden aangetast.

In lijn met de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn de kernkwaliteiten beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:

1. Landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.
2. Openheid en ruimtebeleving: de beleving van de ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten.
3. Ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen.

© Foto: Theo Baart

De Zijpepolder is een aandijkingslandschap. Het is een van de eerste grote polders in Noord-Holland die bedijkt is en in agrarisch gebruik genomen is, met een rechthoekig patroon en een rationele verkaveling. Het was daarmee een voorbeeld voor andere polders zoals de Beemster, Purmer, Wormer en Schermer. De polder is open en wijds. De bebouwing ligt verspreid langs de ontsluitingswegen als diffuse linten, waardoor de enorme openheid vrijwel overal beleefbaar is en er lange zichtlijnen zijn. De dijken om de polder begrenzen de openheid. Het BPL Zijpepolder Noord en Zuid omvat drie delen van de Zijpepolder. Deze drie delen hebben de kwaliteiten die nodig zijn voor o.a. weidevogels.



© Foto: Theo Baart



Het BPL Zijpepolder Noord en Zuid omvat drie losse polderdelen van de Zijpepolder. Twee ervan liggen aan de noordkant van de polder en één helemaal aan de zuidkant van de polder. Het noordwestelijke polderdeel (deelgebied 1) ligt tussen de Zijperdijk, de Korte Bosweg en de Koning Willem II-weg. Het noordoostelijke polderdeel (deelgebied 2) ligt tussen de spoorlijn, Grote Sloot, het Stolpen-Schagen Kanaal, de Korte Ruigeweg, de Korte Belkmerweg en de Zijperdijk. Het zuidelijke polderdeel (deelgebied 3) wordt omsloten door de Hazeweg en de Hazerdijk, De Burgerweg en de Belkmerweg en wordt ook wel Polder Q genoemd. Een aantal kavels in deze drie delen van de Zijpepolder maken onderdeel uit van het NNN. Het zuidelijke deelgebied is Nz000. De twee noordelijke polderdelen, deelgebied 1 en 2, maken onderdeel uit van een bollenconcentratiegebied.

(Het BPL Zijpepolder Noord en Zuid maakt deel uit van het ensemble Zijpe- en Hazepolder in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.)

© Foto: Theo Baart



© Foto: Theo Baart



© Foto: Theo Baart

Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

Polderindeling en rationele verkaveling

De Zijpepolder heeft een rechthoekige opbouw met een rationele verkaveling en contrasteert daarmee met de aangrenzende veen- en zeekleipolders en het duingebied. De Zijpepolder ‘verkleurt’ van west naar oost: dichtbij de kust is de bodem meer zandig en vindt bollenteelt plaats, afgewisseld met recreatieve voorzieningen. Aan de (noord)oostzijde en in het zuiden ligt de polder iets lager, met een overgang naar de zeekleigebieden. Deze delen zijn in gebruik als grasland en akkerland. Het meest noordwestelijke deel van de polder (waarin deelgebied 1 ligt) en het zuidwestelijke deel van de polder (waarin deelgebied 3 ligt), bestaan zelfs bijna volledig uit grasland.

Beschrijving

De Zijpepolder heeft een kenmerkende opbouw met een raster van lang-gerekte, noord-zuid georiënteerde linten en vaarten met haaks daarop staande dwarswegen die de Westfriese Omringdijk met de Noordzeekust verbinden. Op de kruising van lange linten en dwarswegen liggen de kruisdorpen. De verkaveling heeft een sterk rationeel patroon. De verkaveling staat haaks op de lange linten van de polder, vaak met een sloot achter op de kavels. Deze worden ook wel egalementsloten genoemd. Veel elementen in de polder zijn zowel landschappelijk als cultuurhistorisch waardevol: structuren van stolpen en lintbebouwing, molens, herenboerderijen, landgoederen. In de deelgebieden 1 en 2 liggen ook enkele eendenkooien.

Interpretatie en toetsing

De Zijpepolder is het resultaat van de eerste bedijking en drooglegging van een polder van formaat in Noord-Holland. De rationele verkaveling vormt samen met de lange, rechte linten de basis van de polder en is het resultaat van technieken en mogelijkheden uit de 16e eeuw. Dit patroon is sinds het ontstaan van de polder nagenoeg onveranderd gebleven. Dat maakt de polderlinten en de verkaveling (op hoofdlijn) cultuurhistorisch en landschappelijk van zeer hoge waarde. Ruimtelijke ontwikkelingen die de loop van de polderlinten wijzigen of het verkavelingspatroon in hoge mate wijzigen of leiden tot het dempen of wijzigen van grote sloten of waterlopen zijn in ieder geval een aantasting van deze kernkwaliteit.



Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

A. Polderindeling en rationele verkaveling

© Foto: Theo Baart



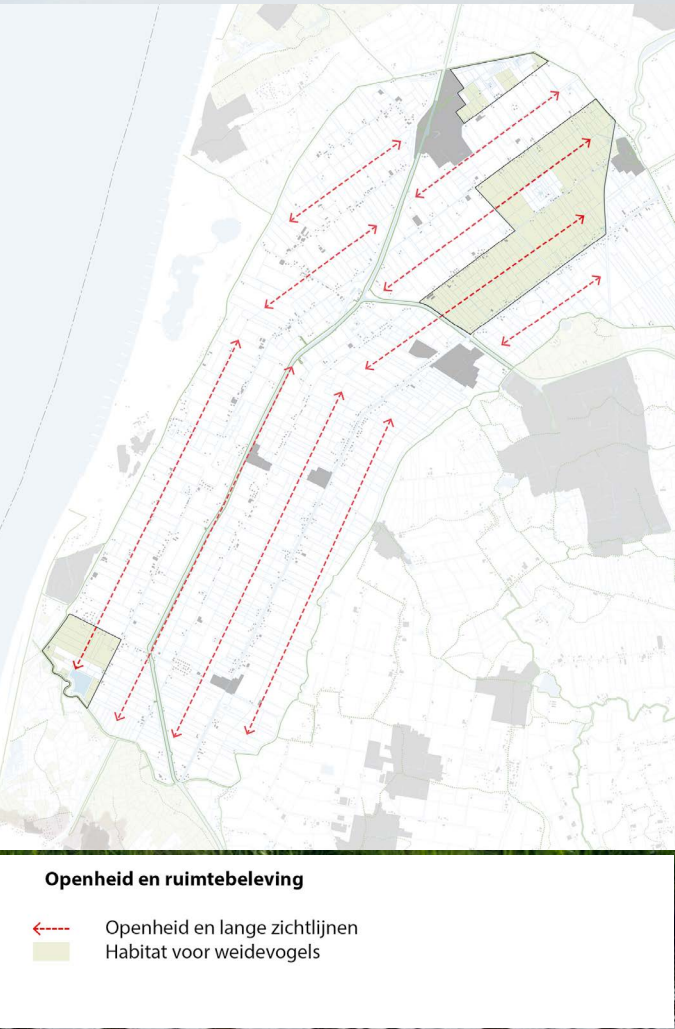
Het aandijkingenlandschap van de Zijpepolder is een zeer open landschap met alleen beplanting rond de recreatievoorzieningen, rondom erven en langs een deel van de linten. Door de ligging dichtbij de kust en de invloed van de wind, is de erfbeplanting bovendien vaak bescheiden van omvang. Hoe verder van de kust hoe omvangrijker de erfbeplanting. De N248, N249, het Noordhollandsch Kanaal en Stolpen-Schagen Kanaal zijn grotendeels onbeplant, wat past in deze omgeving. De structuren van stolpen en lintbebouwing zijn daardoor goed zichtbaar in het open landschap. De dijken rond de polder begrenzen de openheid aan de randen en zijn belangrijk voor de beleving van het gebied. Het zicht vanaf de dijken zorgt voor een heldere oriëntatie binnen (en buiten) het gebied.

Beschrijving

De Zijpepolder kenmerkt zich door openheid. Doordat vrijwel alle bebouwing buiten de kust- en kruisdorpen aan de lange polderlinten is gesitueerd, biedt de polder lange zichtlijnen in de lengterichting. De linten zijn veelal niet gesloten, de vrijstaande bebouwing ligt verspreid aan weerszijden van de polderweg. Dit maakt de openheid goed beleefbaar, zelfs daar waar beplanting langs de weg voorkomt. Ook de overgebleven molens staan langs de polderlijnen, verspreid door de polder en zijn goed zichtbaar.

Interpretatie en toetsing

De openheid en de lange zichtlijnen in de drie deelgebieden van de polder zijn een kernkwaliteit die samenhangt met de opbouw van de polder. Ruimtelijke ontwikkelingen in het open landschap zijn een aantasting van deze kernkwaliteit. Een uitzondering vormen bijvoorbeeld fietspaden, omdat die niet van invloed zijn op de openheid. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een te hoge mate van verdichting in de linten vormen eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit. Zichtlijnen vanaf de dijken moeten behouden te blijven.



© Foto: Theo Baart



Het aandijkingenlandschap van de Zijpepolder is een zeer open landschap met alleen beplanting rond de recreatievoorzieningen, rondom erven en langs een deel van de linten. Door de ligging dichtbij de kust en de invloed van de wind, is de erfbeplanting bovendien vaak bescheiden van omvang. Hoe verder van de kust hoe omvangrijker de erfbeplanting. De N248, N249, het Noordhollandsch Kanaal en Stolpen-Schagen Kanaal zijn grotendeels onbeplant, wat past in deze omgeving. De structuren van stolpen en lintbebouwing zijn daardoor goed zichtbaar in het open landschap. De dijken rond de polder begrenzen de openheid aan de randen en zijn belangrijk voor de beleving van het gebied. Het zicht vanaf de dijken zorgt voor een heldere oriëntatie binnen (en buiten) het gebied.

Beschrijving

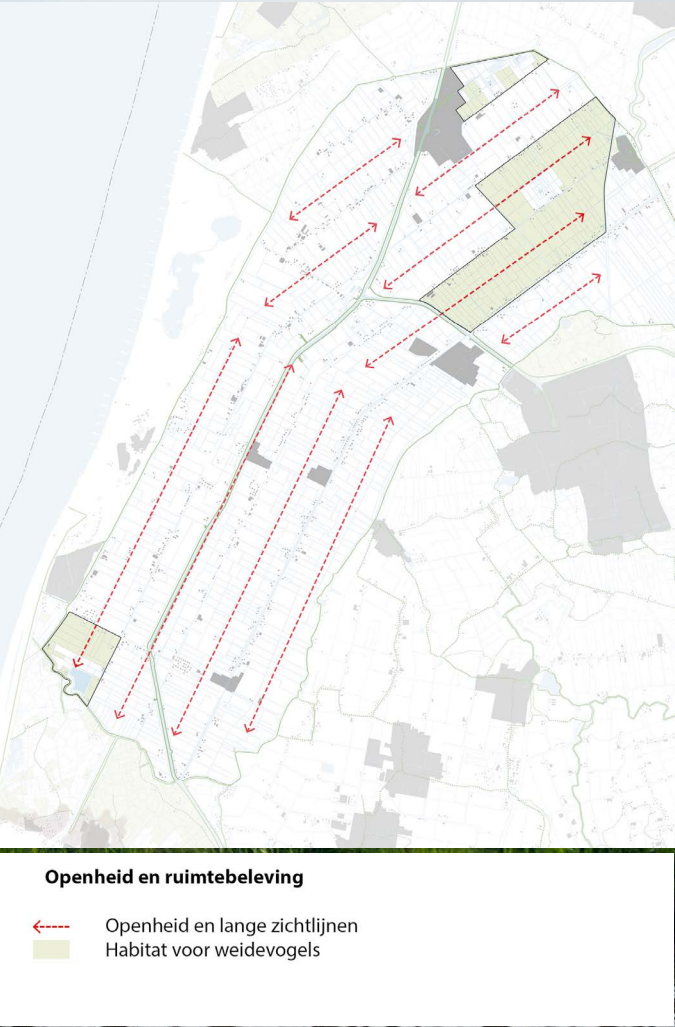
De drie deelgebieden in de Zijpepolder die behoren tot het BPL vormen een geschikt habitat voor weidevogels. De gebieden worden gekenmerkt door een groot aandeel grasland, een grote mate van rust, stilte en openheid (met uitzondering van eendenkooibossen en erfbeplanting). Ondanks de relatief beperkte oppervlakte zijn de graslanden van groot belang voor weidevogels, De kwaliteit van het habitat voor weidevogels wordt mede bepaald door het open landschap van de Zijpepolder als geheel.

Interpretatie en toetsing

Het ideale habitat voor weidevogels heeft een combinatie van de volgende ruimtelijke sleutelfactoren: omvangrijke aaneengesloten gebieden gekenmerkt door openheid, het ontbreken van verstoring (door opgaande elementen, zoals bebouwing, beplanting en masten en door infrastructuur en activiteiten die geluid en onrust veroorzaken), de aanwezigheid van micro-reliëf, graslandareaal en een relatief hoog waterpeil. De aanwezigheid van deze combinatie van factoren in dit BPL is onvervangbaar. Kwetsbare weidevogelsoorten keren bij verstoring doorgaans niet terug.

Ruimtelijke ontwikkelingen die het habitat voor de weidevogels verkleinen zijn in beginsel een aantasting. Verstoring of het toevoegen van opgaande elementen die leiden tot een verkleining van het habitat, of ruimtelijke ontwikkelingen die een verslechtering van sleutelfactoren tot gevolg hebben zijn eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit.

Ruimtelijke ontwikkelingen die niet leiden tot extra verstoring van het habitat en waarbij de verstoring valt binnen de verstoringzone van bestaande elementen zoals bijvoorbeeld gebouwen en wegen, verkleinen het habitat niet. Ze worden daarom niet als aantasting van de kernkwaliteit beschouwd.



© Foto: Theo Baart



Het aandijkingenlandschap van de Zijpepolder is een zeer open landschap met alleen beplanting rond de recreatievoorzieningen, rondom erven en langs een deel van de linten. Door de ligging dichtbij de kust en de invloed van de wind, is de erfbeplanting bovendien vaak bescheiden van omvang. Hoe verder van de kust hoe omvangrijker de erfbeplanting. De N248, N249, het Noordhollandsch Kanaal en Stolpen-Schagen Kanaal zijn grotendeels onbeplant, wat past in deze omgeving. De structuren van stolpen en lintbebouwing zijn daardoor goed zichtbaar in het open landschap. De dijken rond de polder begrenzen de openheid aan de randen en zijn belangrijk voor de beleving van het gebied. Het zicht vanaf de dijken zorgt voor een heldere oriëntatie binnen (en buiten) het gebied.

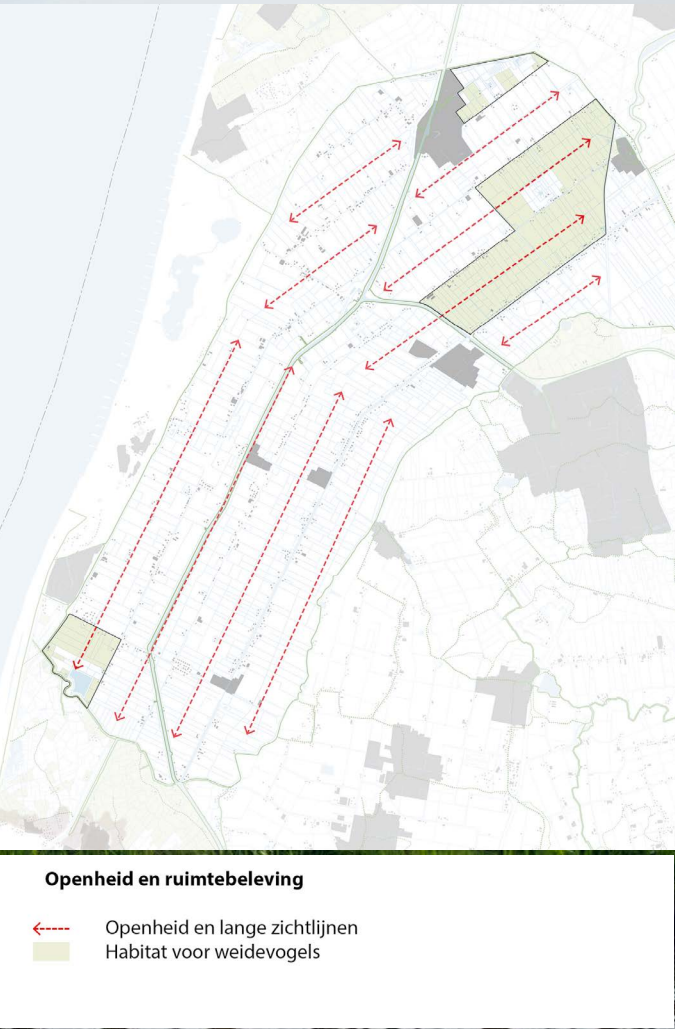
Beschrijving

In het BPL Zijpepolder Noord en Zuid komen van oudsher een aantal eendenkooien voor. Ze zijn als losse besloten bosschages in het landschap herkenbaar en daarmee beeldbepalende elementen in de open polder.

Een eendenkooi is van oorsprong een plek waar in het wild levende eenden werden gevangen voor consumptie. Een eendenkooi is veelal gelegen in open landschap en omgeven door beplanting. Erbinen is een flinke plas aanwezig waar enkele smalle sloten op uitkomen, de zogenaamde vangpijpen. De ligging van de eendenkooien hangt samen met de natuurlijke omstandigheden van het gebied (o.a. de aanwezigheid van water).

Interpretatie en toetsing

De eendenkooien hebben een landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde. Bij eendenkooien moet voldoende bos aanwezig blijven om de beslotenheid te behouden en de functie leesbaar te houden. Ook de openheid rond de eendenkooi moet in stand blijven. Wanneer aan deze condities niet wordt voldaan, is er sprake van aantasting van deze kernkwaliteit. Het dempen van de kooiplas is eveneens een aantasting van de kernkwaliteit.



© Foto: Theo Baart



De ruimtelijke dragers binnen de Zijpepolder zijn de lange polderlinten die grofweg evenwijdig aan de kust lopen. Langs deze lange lijnen staat vrijstaande bebouwing aan beide zijden, waartussen doorzichten zijn naar het achterliggende landschap. In de linten zijn vele stolpen te vinden. Met name langs de Grote Sloot is er sprake van een stolpenstructuur. De dijken zijn eveneens belangrijke ruimtelijke dragers en vormen een duidelijke begrenzing van de polder.

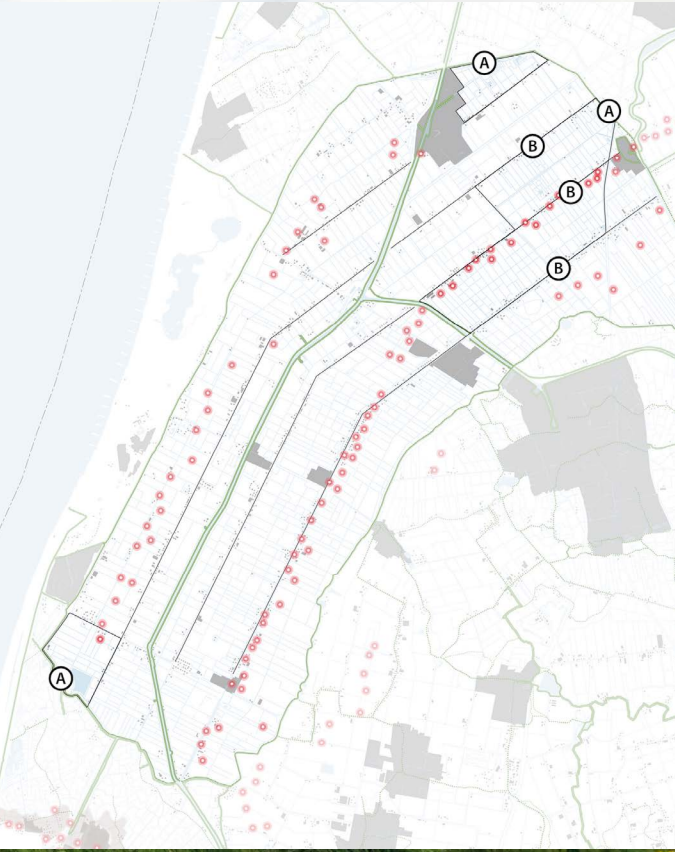
Beschrijving

De dijken rond de polder hebben ruimtelijk een uitgesproken karakter en vormen door hun hoogte een duidelijke begrenzing van de polder.

De dijk aan de noordkant en een aantal grotere watergangen in het gebied maken deel uit van een NNN-natuurverbinding. Deze vormt een ecologische verbinding tussen natuurgebieden langs de Waddenzeekust en de vastelandssduinen. De ecologische functie en bijbehorend streefbeeld rietruigtes en bloemrijke grasdijken passen naadloos bij het kenmerkende landschapsbeeld van de Zijpepolder.

Interpretatie en toetsing

De dijken zijn niet vervangbaar. Zij zijn het resultaat van de ontginningsgeschiedenis en dragen bij aan de identiteit van het gebied. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een aantasting van de kernkwaliteit wanneer zij de dijken zelf wijzigen of de zichtbaarheid van de dijk verstoren. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bijvoorbeeld het dijkprofiel wordt vergraven zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Dijkverbeteringen zijn mogelijk mits zij de continue lijn en het herkenbare dijkprofiel niet aantasten.



Ruimtelijke dragers

- A. Dijken rond de polder
- B. Lange polderlinten
- Stolpenstructuren

© Foto: Theo Baart



De ruimtelijke dragers binnen de Zijpepolder zijn de lange polderlinten die grofweg evenwijdig aan de kust lopen. Langs deze lange lijnen staat vrijstaande bebouwing aan beide zijden, waartussen doorzichten zijn naar het achterliggende landschap. In de linten zijn vele stolpen te vinden. Met name langs de Grote Sloot is er sprake van een stolpenstructuur. De dijken zijn eveneens belangrijke ruimtelijke dragers en vormen een duidelijke begrenzing van de polder.

Beschrijving

De lange polderlinten zijn dé ruimtelijke dragers binnen de Zijpepolder. Ieder lang polderlint heeft een eigen sfeer/ karakteristiek. Zo bepaalt bij de Grote Sloot de brede vaart met aan beide zijden een weg in belangrijke mate het beeld. Langs de weg liggen veel stolpen en beplante, groene erven met hier en daar een sloot rond het erf (watercarré). Tussen de erven zijn er open ruimtes die doorzichten bieden op de achterliggende polder. De Korte Ruigeweg wordt getypeerd door dichte begroeiing langs beide zijden van de weg, met enkel openingen ter hoogte van erven. De Belkmerweg en de Bosweg zijn juist heel open, met sloten aan beide zijden van de weg. De bebouwing, waaronder stolpen en agrarische bedrijfsbebouwing, staat hier op afstand van elkaar aan het lint. De dwarswegen buiten de kernen zijn meestal onbebouwd (zoals de Keinsmerweg). De N249 doorkruist het gebied parallel aan de polderlinten en is ook onbebouwd.

Interpretatie en toetsing

De polderlinten hebben een relatie met de ontginningsgeschiedenis van het gebied en hebben ieder een onderscheidend karakter. Het is een ruimtelijke structuur die van zeer hoge cultuurhistorische waarde is. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits er voldoende afstand tussen de bebouwing blijft bestaan en voldoende doorzichten blijven bestaan. Ontwikkelingen moeten zorgvuldig worden ingepast in de karakteristiek van het polderlint. Tweedelijnsbebouwing in de linten is ook een aantasting van de kernkwaliteit. Er is sprake van tweedelijns bebouwing als een nieuw gebouw niet ondergeschikt is aan het bestaande hoofdgebouw in het lint, als de ontsluiting van bebouwing parallel aan het lint gelegd wordt of wanneer bebouwing langs een nieuwe dwarsweg wordt ontwikkeld en 'hofjes' worden gecreëerd.



Ruimtelijke dragers

- A. Dijken rond de polder
- B. Lange polderlinten
- Stolpenstructuren

© Foto: Theo Baart

De ruimtelijke dragers binnen de Zijpepolder zijn de lange polderlinten die grofweg evenwijdig aan de kust lopen. Langs deze lange lijnen staat vrijstaande bebouwing aan beide zijden, waartussen doorzichten zijn naar het achterliggende landschap. In de linten zijn vele stolpen te vinden. Met name langs de Grote Sloot is er sprake van een stolpenstructuur. De dijken zijn eveneens belangrijke ruimtelijke dragers en vormen een duidelijke begrenzing van de polder.

Beschrijving

In de Zijpepolder is een groot aantal stolpen te vinden. Stolpen zijn kenmerkend voor het Noord-Hollandse platteland en geven uiting aan de Noord-Hollandse agrarische geschiedenis. De stolp was het karakteristieke bouwtype voor boerderijen vanaf halverwege de 16e eeuw en is toegepast tot ca. 1950. Veel stolpen zijn rijksmonument of provinciaal monument.

Met name langs de Grote Sloot vormen de vele stolpen samen een stolpenstructuur. Hiervan is sprake op plekken waar meer dan zes stolpboerderijen bij elkaar in de buurt staan en een ruimtelijk samenhang met elkaar vertonen. De samenhang bestaat uit de visuele relatie tussen de stolpen onderling en tussen de stolp, het erf en het landschap eromheen.

Interpretatie en toetsing

Stolpenstructuren zijn kenmerkend en uniek voor Noord-Holland. Verstoringen van de onderlinge visuele samenhang binnen de stolpenstructuur en de relatie met het erf en het landschap zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Vervanging van een stolp door een nieuwe 'stolp' op dezelfde locatie, in dezelfde hoofdvorm en met hetzelfde volume wordt niet als aantasting beschouwd.



Ruimtelijke dragers

- A. Dijken rond de polder
- B. Lange polderlinten
- Stolpenstructuren

© Foto: Theo Baart