

2748-06

BESTEMMINGSPLAN

LANDELIJK GEBIED

GEMEENTE KOGGENLAND

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

ONTWERP
februari 2013



0-9499

Bestemmingsplan Landelijk Gebied
Bijlagen bij de
Toelichting

Code 1013804 / 01-02-13

BIJLAGE 1



KOGGENLAND

Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied



buro VIJN
adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw

KOGGENLAND

Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied

Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied Koggenland

Code 1013804 / november 2012



Inhoudsopgave

	blz
1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Status beeldkwaliteitplan	1
1.3 Maatwerkbenadering	1
2 LANDSCHAP	4
2.1 Landschappelijke structuur	4
2.2 Overgangsgebieden, halfopen landschap	6
2.3 Droogmakerijen, open landschap	12
2.4 Veenontginning, zeer open waterrijk landschap	18
2.5 Veenontginningen, open landschap	22
2.6 Westfrieze Omringdijk en Ringvaart Oostdijk	28
2.7 Agrarische bebouwingslinten en woonbebouwingslinten	33
3 ERFINRICHTING	36

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor het landelijk gebied wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin staan belangrijke uitgangspunten waar nieuwe ontwikkelingen aan worden getoetst, zoals bijvoorbeeld voor het vergroten van een agrarisch bouwperceel. Het uitgangspunt is om met het beeldkwaliteitplan de landschappelijke waarden van het gebied te beschermen en, waar mogelijk, te verbeteren waar dat in het bestemmingsplan niet mogelijk is. Het beeldkwaliteitplan is een apart beleidsstuk en wordt dan ook als zodanig door de gemeenteraad vastgesteld.

1.2 Status beeldkwaliteitplan

In het beeldkwaliteitplan worden vanuit de verschillende land-schapstypen binnen de gemeente Koggenland zes gebieden onderscheiden. Deze gebieden zijn op basis van het bestaande grondgebruik en het vastgelegde beleid globaal begrensd. De gebieden zijn richtinggevend voor de ontwikkelingsruimte die wordt geboden in het nieuwe Bestemmingsplan Landelijk Gebied. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen worden niet via het bestemmingsplan geregeld, maar kunnen wel worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan.

Het beeldkwaliteitplan geeft de kenmerken weer. Deze kenmerken zijn onderverdeeld in:

- landschappelijke basiswaarden;
- unieke landschapselementen en ecologische, archeologische en geologische waarden;

- structuurbepalende landschapselementen;
- overige landschappelijke ontwikkeling.

De wijze waarop bij ontwikkelingen het beeldkwaliteitplan als toetsingskader gebruikt kan worden, verschilt per type waarde. Deels zullen de kenmerken beschermd worden door de verankering in het bestemmingsplan. Daarnaast met name daar waar het de structuurbepalende landschapselementen betreft zal een interpretatie plaats moeten vinden. Ontwikkelingen in het buitengebied zijn veelal gekoppeld aan de uitbreiding, functiewijziging of verplaatsing van agrarische bedrijven. Hierbij is de doelstelling dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten op de bestaande structuurelementen of dat com-penserende maatregelen plaats vinden die de structuur van het gebied versterken. Deze maatwerkbenadering wordt in de hierna vol-gende paragraaf toegelicht.

De verschillende eenheden en elementen worden in dit beeldkwaliteitplan beschreven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zou rekening ge-houden moeten worden met de beeldkenmerken.

1.3 Maatwerkbenadering

Bij de uitbreidingen van de agrarische bedrijven komen allerlei za-ken aan de orde: de toename van verharding, daaraan gekoppelde benodigde waterberging, het dempen van bestaande watergangen en de wens de grootschalige nieuwe bebouwing in te passen door middel van beplanting. Daarnaast wordt de ruimte op het boereinerf gebruikt ten behoeve van: gebouwen, mestopslag, sleuvsilo's, stal-lingruimte, manoeuvreerruimte en infrastructuur. Hierdoor ligt de vraag voor op welke wijze het boereinerf opnieuw vormgegeven moet worden. De grootschalige uitbreidingen kunnen het open land-schap sterk aantasten en leiden tot schaalverkleining van het land-schap.

Ook zal bij grootschalige ontwikkeling aandacht moeten zijn voor de noodzakelijkheid van de aanleg van alternatieve 'robuuste' ontsluitingen van het erf. Daarnaast kan het investeren in de toegankelijkheid van het landschap voor de burgers wisselgeld vormen voor het vergroten van de mogelijkheden voor de agrariër.

In veel gevallen is de uitbreiding van het agrarische bedrijf gekoppeld aan een uitbreiding van het bouwblok van één hectare naar anderhalve of twee hectare. Deze uitbreidingen zijn door middel van beplantingen en een goede situering van de bebouwing in te passen in het landschap. Belangrijk aandachtspunt bij deze uitbreiding is voldoende afstand tot woningen in de omgeving.

Bij agrarische bedrijven die groter zijn dan twee hectare zal in plaats van 'de ontwikkeling van het boeren' in sterkere mate 'de landschapsontwikkeling' centraal moeten staan. Deze invalshoek is van belang omdat 'De nieuwe erven' de aanwezige landschappelijke structuren overheersen in maat en schaal. Naast het vormen van een bedreiging voor de bestaande landschappelijke structuur kan het nieuwe agrarische erf kansen genereren voor het versterken van de bestaande landschappelijke elementen zoals watergangen en beplantingen langs bestaande structuren.

Naast de keuze voor het koppelen van waterberging en beplantingen aan de bestaande landschappelijke structuren is het mogelijk te kiezen voor het creëren van ruim nieuw opgezette erven met een heldere afbakening van water en beplantingen. De wijze waarop de uitbreiding vormgegeven wordt en kansen benut worden is maatwerk. Voor de daadwerkelijke realisering van een goed vormgegeven nieuw erf is het wenselijk uitbreidingsrechten van agrarische bedrijven te koppelen aan kwaliteitseisen met betrekking tot de situering en de inpassing van het erf.

Algemene uitgangspunten die toegepast zouden moeten worden zijn:

- Het respecteren van de historisch gegroeide landschapsstructuur.
- Afstand houden tot karakteristieke ruimtelijke elementen.
- Goede infrastructurele ontsluiting.
- Zorgvuldige en evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van bedrijfsgebouwen.
- Erfinrichting met beplantingen afstemmen op het zorgvuldig inpassen in het landschapstype.

In Nederland is de tendens dat steeds minder en tegelijkertijd steeds grotere agrarische bedrijven overblijven. In enkele gevallen is behoefte aan een bouwblok van drie tot vier hectare.

Door de schaalvergroting ontstaan op sommige plekken zeer grote bedrijfslocaties. Deze bedrijven kunnen in samenhang met bestaande erven een massa vormen die vergelijkbaar is met de schaal van de massa van de bestaande dorpen. Deze ontwikkeling kan hierdoor van grote invloed zijn op de openheid van het landschap. Door de bijbehorende grote stallen, verkeersstromen en de inrichting van het terrein zijn het als het ware kleine bedrijventerreinen op zichzelf. De situering ten opzichte van de ontsluiting en ten opzichte van de landschappelijke structuren zijn bij deze locaties van wezenlijk belang. De situering van de nieuwe locaties zou gekoppeld moeten worden aan de grootschaligere delen van het landschap om op die wijze goed tot hun recht te kunnen komen.

Binnen de gemeente is wellicht ruimte voor enkele van dergelijke grootschalige complexen. Bij de ontwikkeling van deze nieuwe locaties is het wenselijk nieuwe kwaliteit te ontwikkelen.

Om te komen tot kwaliteit staan de volgende uitgangspunten centraal bij de ontwikkeling:

- Bij de schaalvergroting past een nieuwe bedrijfsvoering.
- Oude gebouwen zijn hierop niet toegesneden en moeten zo nodig en waar mogelijk worden vervangen en opgeruimd.
- Het bestaande concept van de bestaande ligboxstal is vrijwel uit ontwikkeld en wordt vervangen door nieuwe stalconcepten.
- Duurzaamheid, dierenwelzijn en schaalvergroting staan centraal bij de ontwikkeling van nieuwe stalconcepten.
- Architectonische innovatie.
- Experimentele constructiemethoden.
- Systeemontwikkeling.
- Interdisciplinaire werkwijze vormgevers, landbouwkundigen en opdrachtgever.
- Maatschappelijke betrokkenheid, bijvoorbeeld in de vorm van compenserende maatregelen ten behoeve van het re-creatief route netwerk.

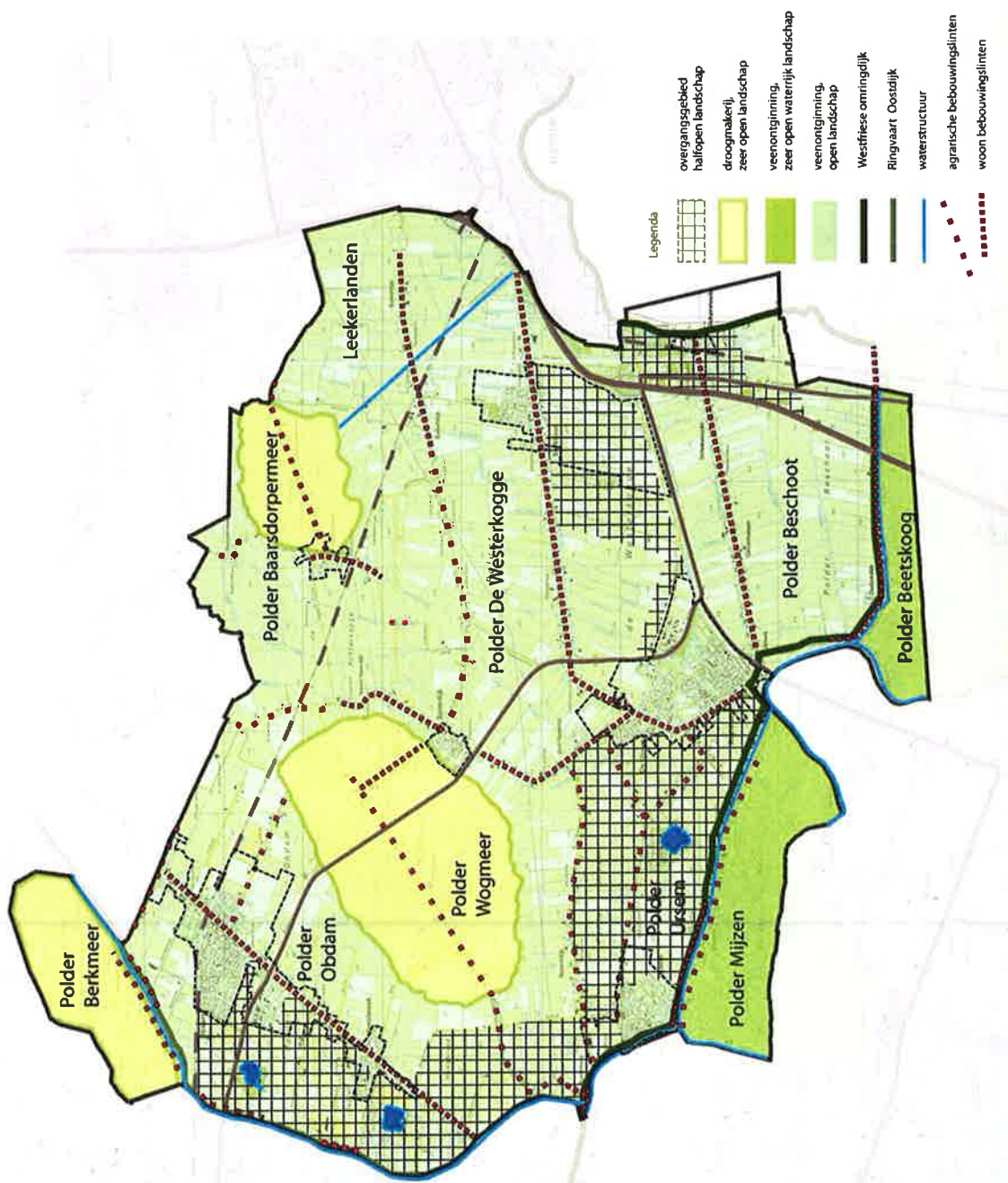
Als voorbeeld van de te ontwikkelen kwaliteit wordt een aantal boerenerven in de gemeente uitgewerkt.

2 LANDSCHAP

beeldkwaliteitplannen opgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de infrastructuur een ondergeschikte rol houdt ten opzicht van de huidige landschappelijke kwaliteit.

2.1 Landschappelijke structuur

Het landschap van de gemeente Koggenland is een typisch cultuurlandschap. In Koggenland is dit de strijd tegen het water geweest om het landschap bewoonbaar te maken. De landschappelijke eenheden hebben een cultuurhistorische basis. Het gaat om samenhangende veenontginningen en droogmakerijen. De gemeente bestaat uit een deel open landschap waar de oorspronkelijke landschappelijke structuur nog zeer herkenbaar is en uit een deel overgangsgebieden met een verscheidenheid aan functies, op de overgangen naar het stedelijk gebied van respectievelijk Heerhugowaard en Hoorn. De structuur is gekoppeld aan de bebouwingslinten van waaruit het landschap ontgonnen is. De beschrijving van de linten en algemene uitgangspunten is opgenomen in de hoofd deelgebieden. Ten aanzien agrarische bebouwingslinten en woon bebouwingslinten is een aantal principe uitgangspunten geformuleerd, deze zijn verwoord in de paragraaf bebouwingslinten. Het onderscheid tussen agrarische en woon bebouwingslinten is met name gekoppeld aan geurhinder beleid en daarmee ook aan ruimtelijk beleid en aan de verdichting van de lintstructuur en de openheid van het landschap. De Gouwe vormt de centrale scheiding tussen het oostelijk en een westelijk deel van de gemeente. De linten liggen zowel in het landelijk gebied als in de kernen. De Westfriese Omringdijk en de Ringvaart Oostdijk vormen belangrijke landschappelijke dragers in de gemeente. Zowel ecologisch, cultuurhistorisch als landschappelijke zijn de Westfriese Omringdijk en de Ringvaart Oostdijk, de drie droogmakerijen, Berkmeer, Wogmeer en de Baarsdorpmeer en de veenontginningen Mijzen en Beetskoog van groot belang. Bij ontwikkeling van overige hoofdinfrastructuur worden zelfstandige

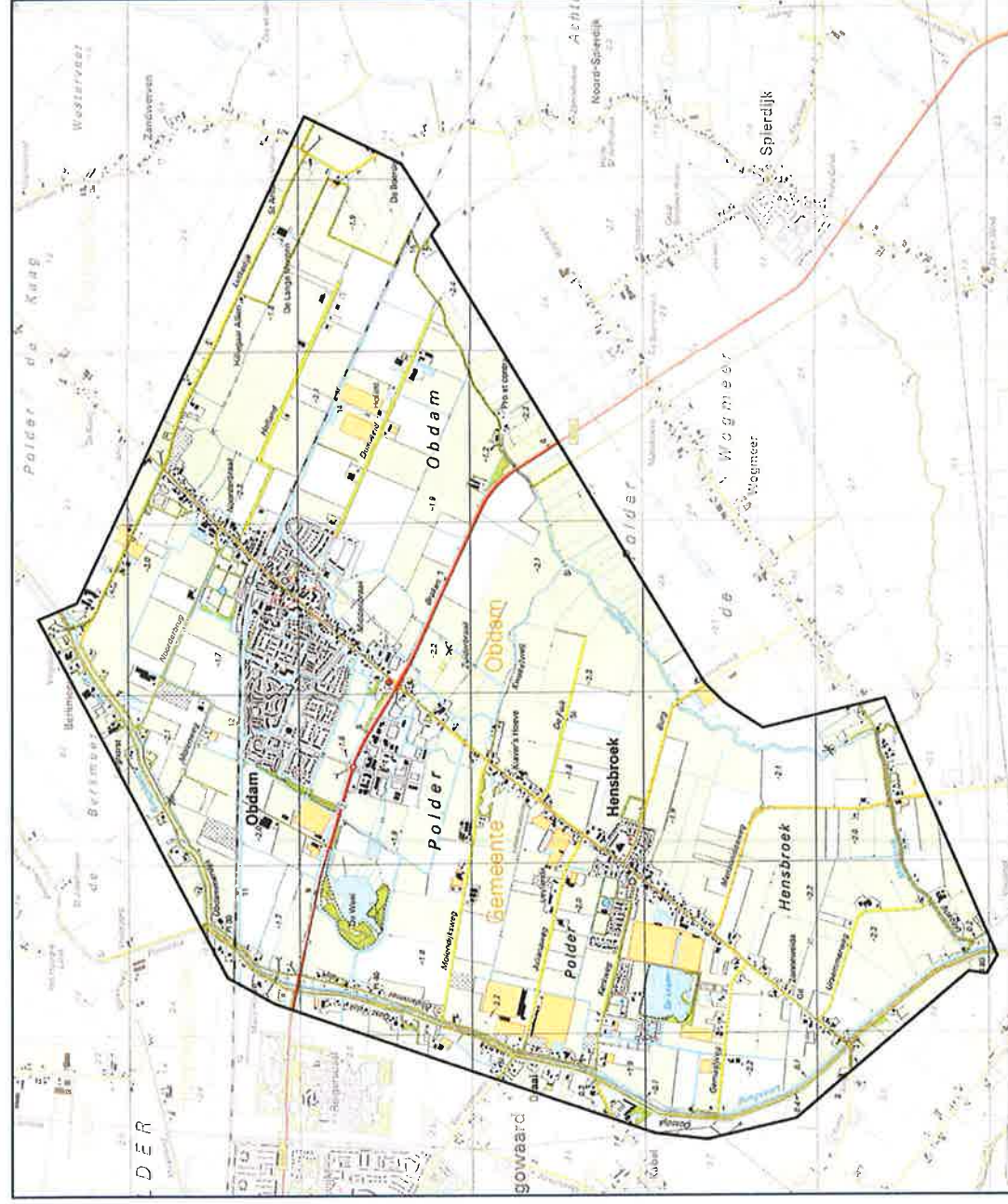


Figuur 1 Landschappelijke structuur

2.2 Overgangsgebieden, halfopen landschap

Naast het veengebied en de droogmakerijen zijn er drie overgangsgebieden; het gebied ten Westen van Obdam-Hensbroek, het zuidelijk deel van de polder Hensbroek en het gebied ten oosten van de snelweg, het recreatiegebied De Hulk. Deze gebieden worden gekenmerkt door de aanwezigheid van gemengde functies: kassengebied, recreatieve functies en grootschalige agrarische bedrijfsgebouwen. Deze landschappen hebben een meer besloten karakter en staan onder een hogere verstedelijkingsdruk.

2.2.1 Polders Obdam - Hensbroek



Figuur 2

Polders Obdam - Hensbroek

Kenmerken

- De polders liggen circa 2 meter onder NAP.
- Het landschap wordt gekenmerkt door een half besloten landschap aan de westzijde van Obdam-Hensbroek. Dit deel van de polder is vrij dicht beplant (beplantingen langs dorpsranden en waterpartijen).
- Het landschap aan de oostzijde van Hensbroek is open van karakter. Aan de oostkant van Obdam vindt woningbouw plaats.
- De hoofdlintbebouwing van Obdam-Hensbroek geleed de polder in een westelijk en oostelijk deel.
- Aan de westzijde worden de polders begrensd door een ringvaart; deels zonder weg langs de zijde van de Hensbroekpolder en deel met weg (Obdammerdijk/Oudlandsdijkje).
- Aan de noordzijde vormt de Lutkedijk de grens.
- Aan de zuidoostzijde grenzen de Molenkolk en de Ringsloot van de Wogmeer.

- Bijzonder in waterstructuren vormen 'De Leijen', 'De Weel', 'de Middenbraak' en de onregelmatige waterstructuur aan de rand van Obdam.
- Linten van Hensbroek en Obdam zijn gescheiden door onderbreking in het lint ter hoogte van de Kwakelweg.
- Hensbroek bestaat uit een vrij gesloten lint met kleinschalige woningen en agrarische bebouwing overgaand in een open lint met doorzichten naar achter gelegen open polder aan de randen.
- In het westelijke deel van de polder, tussen de Molendijksweg en de Gemaalweg is een aantal grotere kassenbedrijven en recreatiegebieden gesitueerd waardoor het gebied een besloten karakter heeft.
- De hoofdwegenstructuur is gekoppeld aan de ontginningsas van Obdam-Hensbroek.
- De secundaire wegenstructuur ligt enigszins schuin ten opzichte van het hoofdlint. Bij de aansluitingen maken de wegen een knik en staan dwars op Hensbroek. Enkele van de secundaire wegen hebben een laanbeplanting.
- De N507 doorsnijdt de polder en voegt zich naar de richting en de openheid van de polder.
- De verkaveling is onregelmatige rechthoekig van structuur en is qua richting en schaal aan de westkant duidelijk afwijkend van de omgeving. Aan de oostkant gaat de structuur geleidelijk over in dat van de naast gelegen polders.

Beleid

Landschappelijke basiswaarden

- Openheid behouden in westelijke deel ten zuiden van de Gemaalweg en ten noorden van de Molendijksweg.
- Openheid behouden in het oostelijk deel van de polder.
- Doorzichten vanuit de lintstructuur op het landschap en de ruimtelijke onderbreking tussen Hensbroek en Obdam behouden.

Structuurbepalende landschapselementen

- Bij wijziging in slotenpatroon, de waterstructuur van de wieden en ringsloten versterken.
- Centrale as Obdam-Hensbroek als hoofdstructuur behouden.
- Kleinschaligheid van de bebouwingkarakteristiek en de erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.
- Kleinschalige beplantingen koppelen aan de hoofdas.
- Het westelijk deel van de polder is rijk aan kleinschalige beplantingen.

Unieke landschapselementen

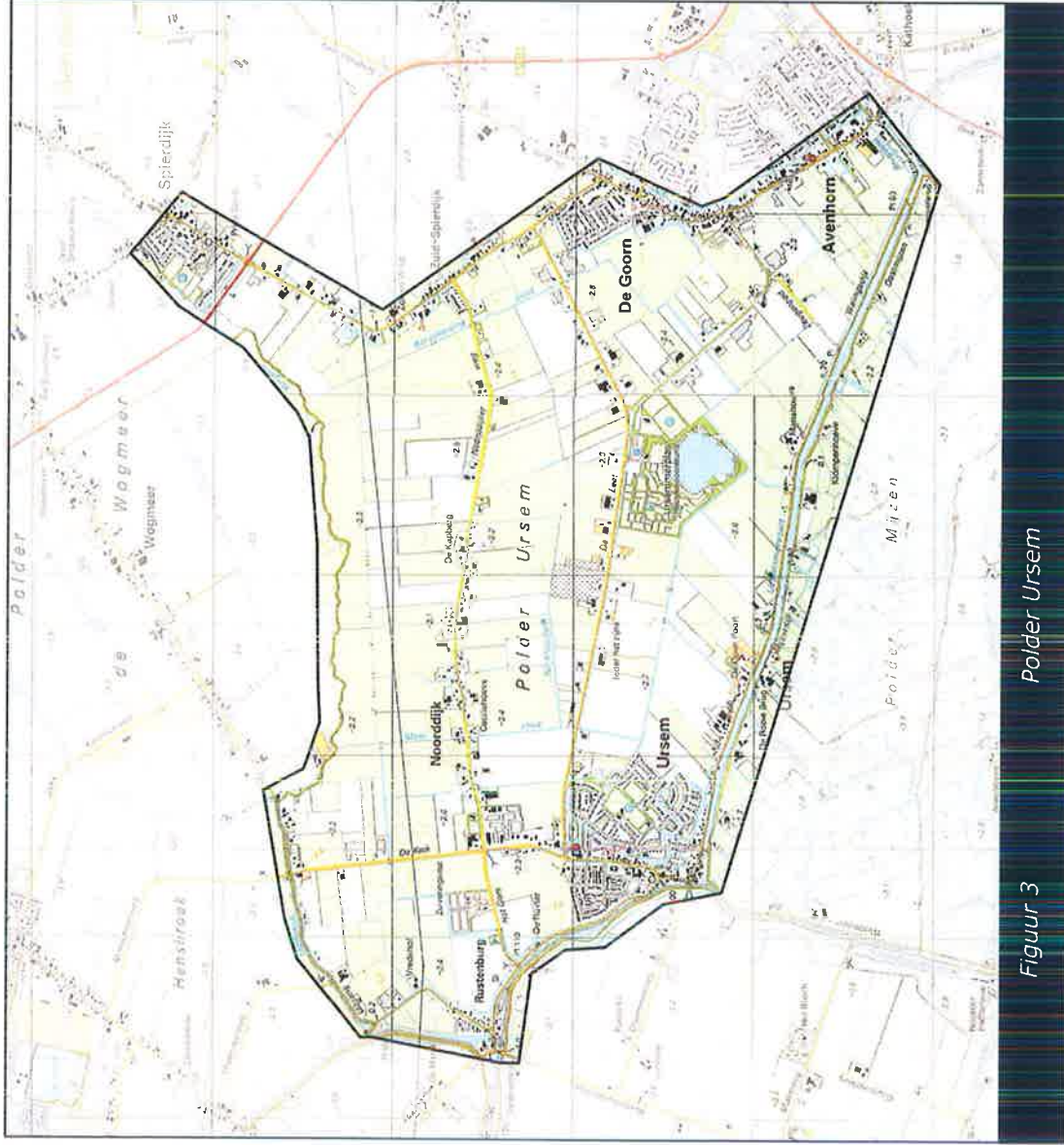
- Karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kades behouden of versterken.
- Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 100 meter gehandhaafd te blijven.

Overige ontwikkelingen

- Obdam breidt uit in oostelijke richting.

- Ontwikkelingen aan secundaire structuren koppelen, met concentratie in het gebied tussen de Gemaalweg en de Molendijksweg.
- Ruimtelijke structuur en kwaliteit van westelijk deel van de polder tussen de Gemaalweg en de Molendijksweg versterken en richting geven. Bijvoorbeeld door de Weeresloot, de oorspronkelijke ontginningsas te benutten als recreatief verbindend element met begeleidende wandel- en fietsroute.
- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderijerven.
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande verstorende (bedrijfs) bebouwing.

2.2.2 Polder Ursem



Figuur 3 Polder Ursem

Kenmerken

- De polder ligt circa 2,4 meter onder NAP.
- Rechte percelen.
- Het landschap bestaat uit half besloten landschap ten zuiden van de Noorddijkerweg.
- Het open landschap ten noorden van de Noorddijkerweg gaat over in het open landschap van de Wogmeer. De linten aan de Noorddijkerweg en De Leet geleiden de polder in kleinere delen.
- De begrenzing van de polder worden gevormd door de ringvaart aan de westzijde en zuidzijde. Aan de noordzijde wordt de polder begrensd door de dijk van Wogmeer.
- De ontsluitingsstructuur is gekoppeld aan de Ringvaarddijken van de Molenkolk en de Ursemmervaart en aan de ontginningslinten.
- Bijzonder in de waterstructuur vormt De Noordgouw en de Ursemmerplas.
- De linten in Polder Ursem worden gekenmerkt door een halfopen bebouwingspatroon met woningen en agrarische bebouwing met doorzichten naar de achter gelegen open polder.
- Versnipperde bebouwing langs linten (Noorddijkerweg, De Leet, Julianastraat, De Kolk, De Uitgang, Spierdijkerweg).

- In het westelijke deel van de polder rondom De Goorn is een aantal grotere bedrijven gesitueerd waardoor het gebied een kleinschalig karakter heeft.
- De hoofdwegenstructuur is gekoppeld aan de ontginningslijnen aan de Leet en de Julianaweg.
- Onregelmatige rechthoekige verkaveling gaat aan de oostkant en de westkant qua richting en schaal geleidelijk over in de structuur van de naast gelegen polders.
- Riolwaterzuiveringsinstallatie.

Beleid

Landschappelijke basiswaarden

- Openheid behouden in gebied ten noorden van de Noorddijkkerweg.
- Openheid behouden in het oostelijk deel van de polder.

Structuurbepalende landschapselementen

- Doorzichten vanuit de lintstructuur op het landschap en de ruimtelijke onderbrekingen in lintstructuur behouden.
- Kleinschalige beplantingen ter beschutting van kernen en linten.
- Kleinschaligheid van de bebouwing en de erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.

Unieke landschapselementen

- Bij wijziging in waterstructuur, de waterstructuur van de Noordgouw en de voormalige Wijzend (watergang ten zuiden van de Leet) versterken.

- Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 100 meter gehandhaafd te blijven.
- De Walingsdijk is een onderdeel van de Westfriese Omringdijk, versnipperde bebouwing op hoge en lage erven.

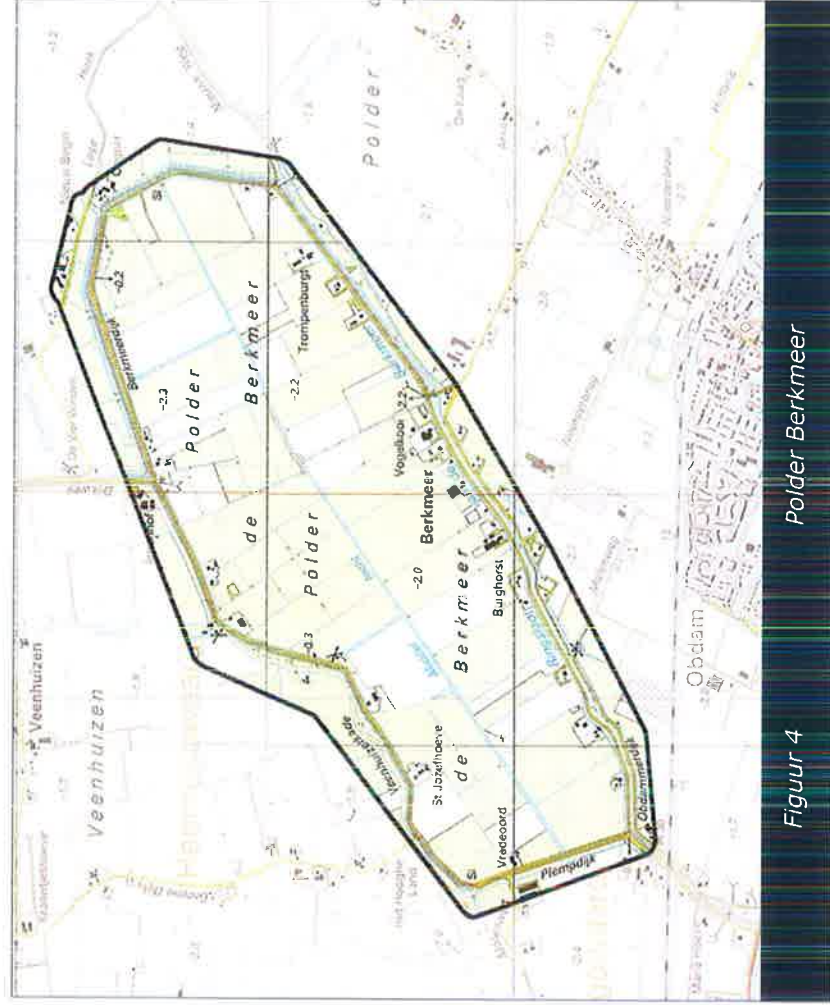
Overige ontwikkelingen

- Voor nieuwe ontwikkelingen de ruimtelijke structuur en kwaliteit bij de Goorn, de Open poort en aan de Kolk versterken en richting geven.
- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en uitbreiding van boerderijerven.
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande verstorende (bedrijfs) bebouwing.

2.3 Droogmakerijen, open landschap

Kenmerkend voor de grote droogmakerijen (Berkmeer, Baarsdorpermeer en het Wogmeer) zijn de lage ligging en de onregelmatige randen die zijn ontstaan door afkalving van het voormalige meer. Rond de polders ligt een kleine dijk of kade en een ringsloot. De droogmakerijen zijn als gave landschappelijke elementen van cultuurhistorische en landschappelijke waarde.

2.3.1 Polder Berkmeer



Figuur 4 Polder Berkmeer

Kenmerken

- De polder ligt circa 2 meter onder NAP.
- Het landschap wordt gekenmerkt door openheid.
- Het gebied wordt afgebakend door de ringsloot van de Berkmeer aan de zuidzijde en door hoge dijken rondom de polder: de Plempdijk, de Veenhuizerkade (gemeente Heerhugowaard), de Berkmeerdijk.
- Het ontsluitingssysteem is gekoppeld aan wegen aan weerszijden van de ringsloot aan de zuidkant. Voor het overige deel ligt de weg over de polderdijken rondom de polder.
- Daarnaast liggen enkele paden langs de kavelgrenzen.
- De middeltocht vormt de hoofdontwatering, met een tweetal dwarsgangen. Deze geleed de polder in een zuidelijk en noordelijk deel.
- De verkaveling wordt gekenmerkt door een onregelmatige rechthoekige patroon.
- In de Berkmeer is de bebouwing enigszins geconcentreerd in een kleinschalig bebouwingslint aan de noordzijde van de Berkmeer.
- Daarnaast is het bebouwingspatroon gekoppeld aan enkele erven met kleinschalige bebouwing aan de zuidzijde van de Veenhuizerkade.
- Bijzondere architectonische elementen vormen de molen aan de noordzijde van de polder, gekoppeld aan de Middeltocht en het oude stoomgemaal vlakbij de Berkmeer.
- Ringweg over de Berkmeerdijk.
- Overwegend agrarische bebouwing.

- Landbouw en natuur- en landschapsbeheer staat centraal.
- Vrij hoge dijken en molens.

Beleid

Landschappelijke basiswaarden

- De openheid van het landschap dient behouden te worden.

Unieke landschapselementen

- Bij wijziging in watersysteem, de Middeltocht als hoofdwatertgang versterken.
- Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 50 meter gehandhaafd te blijven.

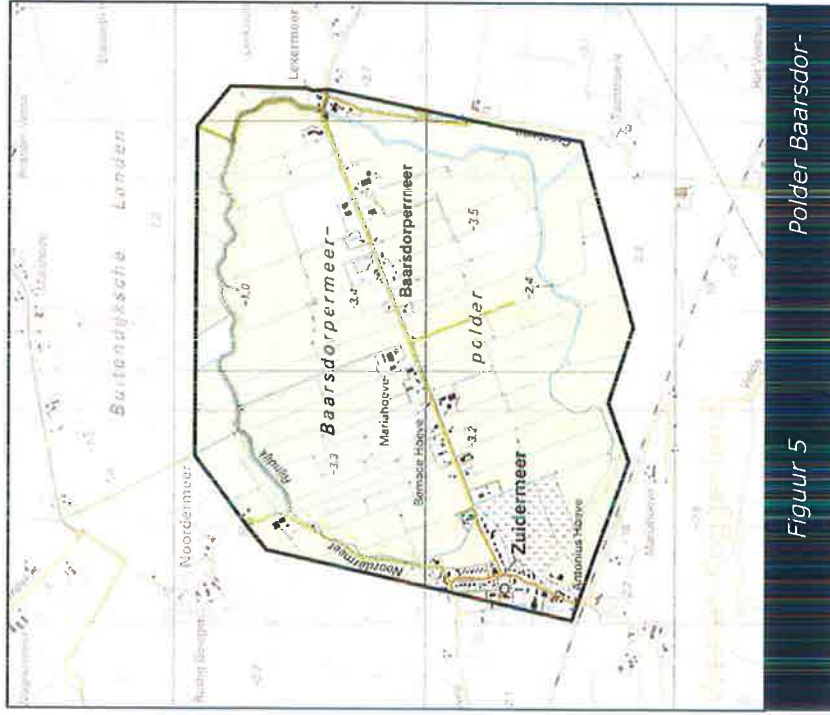
Structuurbepalende landschapselementen

- Beplantingen ten behoeve van boerenerven.
- Kleinschaligheid van de bebouwing en erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.

Overige ontwikkelingen

- Landwegen met elkaar verbinden en toegankelijk maken als fietsroute, oude kerkenpaden herstellen.
- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderijerven.
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande verstorende (bedrijfs) bebouwing.

2.3.2 Droogmakerij Polder Baarsdorpmermeer



Figuur 5

Polder Baarsdor-

- De polder wordt ten noorden en ten zuiden van het lint gekenmerkt door open landschap met uitzondering van de zuidwesthoek (fruitteelt).
- De begrenzing van de polder vormt de onregelmatige ringsloot met kade erlangs van de Baarsdorpmermeer. Ruimtelijk gezien gaat de openheid van de polder over in de openheid van naastgelegen polders. Aan de noordzijde is door een eerdere doorbraak een hoger gelegen afzetting ontstaan (zichtbaar op fig. 5a).
- De Baarsdorpmermeer bestaat uit een open lint met kleinschalige woningen en agrarische bebouwing met doorzichten naar de achter gelegen open polder.
- De wegenstructuur is gekoppeld aan de ontginningsas.
- De secundaire wegenstructuur ligt haaks op het hoofdlint en bestaat uit de doodlopende landweggetjes en een stukje dijk langs de ringsloot, De Noordermeer.
- De verkaveling wordt gekenmerkt door een rationele gevalueerde rechthoekige verkaveling, dwars op de ontginningsas. Qua richting en schaal duidelijk afwijkend van de omgeving.
- Openheid rondom de ringdijk.
- Cultuurhistorische waarde restanten Kromme Leek.
- Hoogteverschil (noordoostelijk deel van der polder).

Kenmerken

- De Baarsdorpmermeer vormt een laaggelegen polder, circa 3,2 meter onder NAP.
- De centrale ontginningsas geleed de polder in een zuidelijk en noordelijk deel.

Beleid

Landschappelijke basiswaarden

- De openheid van het landschap dient behouden te worden.

Unieke landschapselementen

- Karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kanalen behouden of versterken.
- Bij wijziging in watersysteem, de ringsloot als hoofdwatergang versterken.
- Karakteristieke dijkliechten behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 50 meter gehandhaafd te blijven. Reliëfkenmerken aan de noordzijde van de polder behouden.

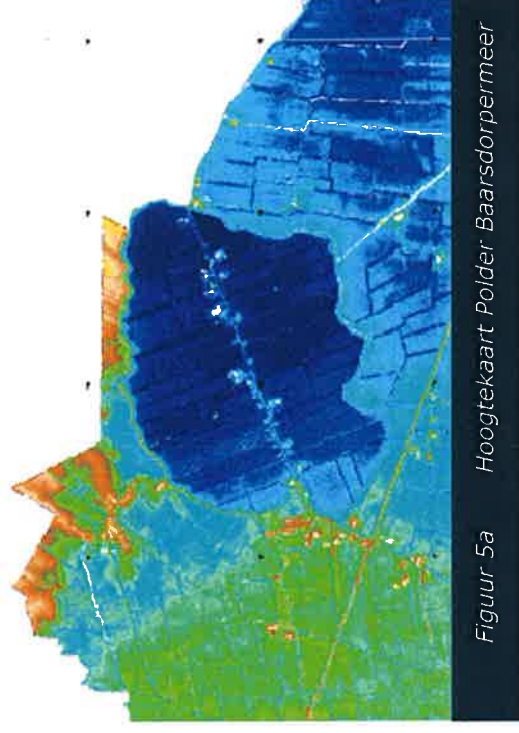
Structuurbepalende landschapselementen

- Kleinschaligheid van de bebouwing en erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.
- Doorzichten vanuit het lint op het open landschap behouden.
- De ontginningsas als hoofdstructuur behouden en versterken.
- Kleinschalige beplantingen koppelen aan de hoofdassen.
- Kleinschalige beplantingen langs randen van de polder zijn toegestaan.

Overige ontwikkelingen

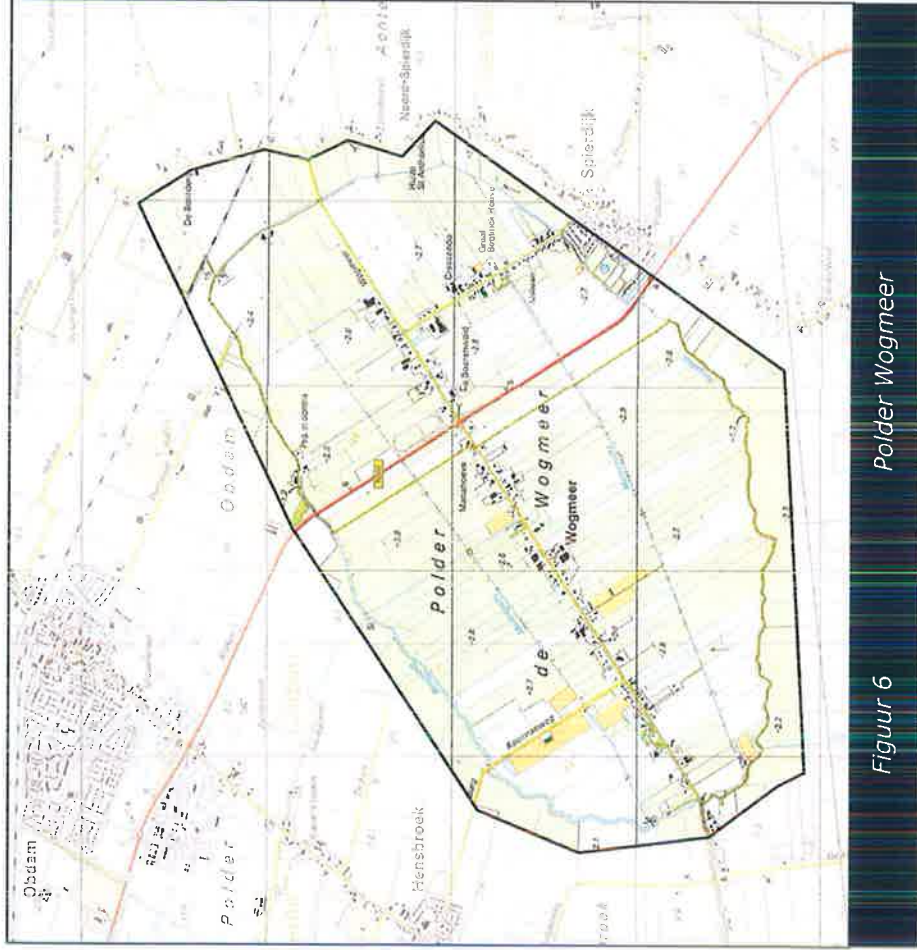
- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderijerven.

- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande verstorende (bedrijfs) bebouwing.
- Bij nieuwe ontwikkelingen aansluiting zoeken bij de lintbebouwing aan de Baasdorpermeer.
- Indien mogelijk recreatieve route realiseren gekoppeld aan de landschappelijke rand van de polder.



Figuur 5a Hoogtekaart Polder Baasdorpermeer

2.3.3 Droogmakerij Polder Wogmeer



Figuur 6 Polder Wogmeer

Kenmerken

- Ten noorden en zuiden van de ontginningsas wordt de polder gekenmerkt door open landschap. De openheid gaat over in de openheid van naastgelegen polders.
- De begrenzing van de polder wordt gevormd door een onregelmatige ringsloot met kade van de Wogmeer zonder wegerlang. Aan de noordzijde is door een eerdere doorbraak een hoger gelegen afzetting ontstaan (zichtbaar op fig. 6a).
- De ontginningsas, de Wogmeer, geleed de polder in een zuidelijk en noordelijk deel.
- Het afwateringssysteem is gekoppeld aan de ringsloot en de twee molentochten die parallel aan de hoofdas gelegen zijn.
- De wegenstructuur is gekoppeld aan de hoofdontginningsas.
- De secundaire wegenstructuur ligt haaks op het hoofdlint en bestaat uit de van Burgermeester Kcoimanweg (verbinding met Hensbroek) en de Verlaatsweg (verbinding met Spiersdijk).
- De N507 doorsnijdt de polder en voegt zich naar de richting en de openheid van de polder.
- Wogmeer bestaat uit een vrij gesloten lint met kleinschalige woningen en agrarische bebouwing met doorzichten naar de achter gelegen open polder. Dwars op de structuur van het hoofdlint is een aantal kassen gesitueerd.
- Bijzondere architectuur wordt gevormd door de molen aan de westkant van de noordelijke molentocht.
- De verkaveling wordt gekenmerkt door een regelmatige fijnmazige strokenverkaveling, qua richting en schaal duidelijk afwijkend van de omgeving.

- De polder Wogmeer ligt circa 2,8 meter onder NAP.

- De verkaveling in het noordoostelijk deel van de polder wijkt af en ligt dwars op de hoofdrichting van de polder.
- De beplanting volgt de ontginningsassen en contouren van boerenerven.

Beleid

Landschappelijke basiswaarden

- De openheid van het landschap dient behouden te worden.
- Doorzichten vanuit het lint op het open landschap behouden.

Unieke landschapselementen

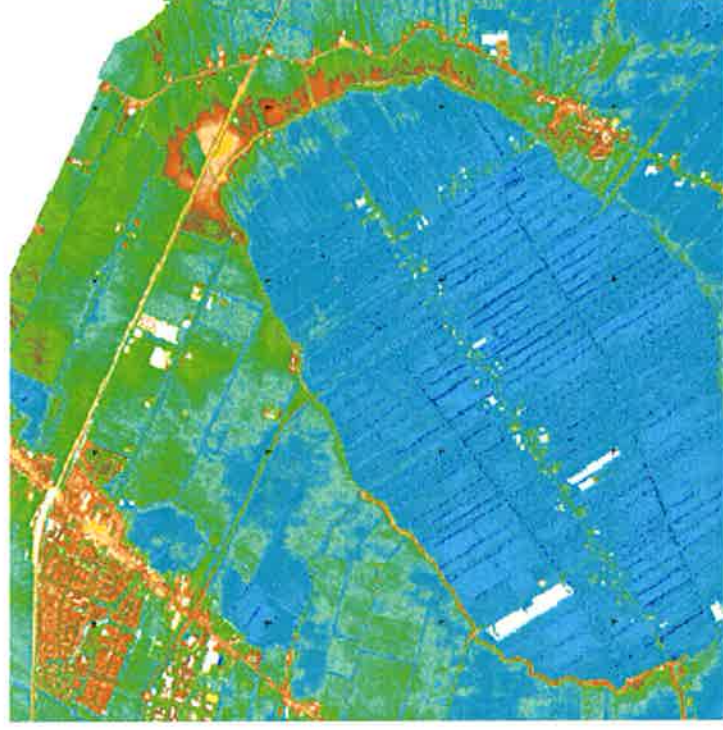
- Karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kades behouden of versterken. Reliëfkenmerken aan de noordzijde van de polder behouden.
- Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 50 meter gehandhaafd te blijven.

Structuurbepalende landschapselementen

- Kleinschalige beplantingen koppelen aan de hoofdas.
- Bij wijziging in het watersysteem, de Molentochten en de ringsloot als hoofdwatergangen versterken.
- Kleinschaligheid van de bebouwing en erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.

Overige ontwikkelingen

- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderijerven.
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande bedrijfsbebouwing.
- Ontginningsas als hoofdstructuur behouden en versterken. Ontwikkelingen aan secundaire structuren koppelen.
- Wandelrondje Wogmeer behouden.



Figuur 6a Hoogtekaart Polder Wogmeer

2.4 Veenontginning, zeer open waterrijk landschap

Tot de veenontginningen behoren delen van de zuidelijke polders Beetskoog en Mijzen. Deze polders liggen ten zuiden van de Westfriese Omringdijk en vormen de noordrand van een groot achterliggend veenweidegebied. De Polders Beetskoog en Mijzen onderscheiden zich door hun ecologische, cultuurhistorisch en landschappelijke waarde.

2.4.1 Polder Mijzen



Polder Mijzen

Figuur 7

Kenmerken

- De polder ligt circa 2 meter onder NAP.
- Het gebied wordt gekenmerkt door grote openheid.
- Ringvaarten rondom de polder Mijzen, de Ursemmervaart, de Schermerringvaart, de Beemsterringvaart en de Zwet begrenzen de polder.
- Aan de rand van de polder ligt op de ringvaardijk de ontsluitingsstructuur. Daarnaast liggen enkele paden langs de kavelgrenzen.
- Aan de Oostmijzen ligt een aantal erven met bebouwing.
- Het watersysteem is enigszins grillig en fijnmazig van structuur met relatief brede sloten. De Gouw en De Leet vormen de belangrijkste watergangen.
- De verkaveling is onregelmatig en opstrekend van structuur.
- De bebouwingsstructuur is gekoppeld aan enkele erven met kleinschalige bebouwing aan de randen van de polder.
- Enig erf in de polder is De Annahoeve.
- Aardkundig monument.
- Open en weids karakter.
- Karakteristiek van een vaarpolder, met grillige percelen en brede watergangen.
- Belangrijk broed- en voedselgebied voor weide- en watervogel.
- Weinig bebouwing.

- Beplanting ter beschutting van een klein aantal verspreid liggende erven.

- Bij nieuwe ontwikkelingen aansluiting zoeken bij de lintbebouwing van Ursem aan de Mijzerdijk.

Beleid

Landschappelijke basiswaarden

- De openheid van het landschap dient behouden te worden.

Structuurbepalende landschapselementen

- Kleinschalige beplantingen langs randen van de polder zijn toegestaan.
- Kleinschaligheid van de bebouwing en erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.

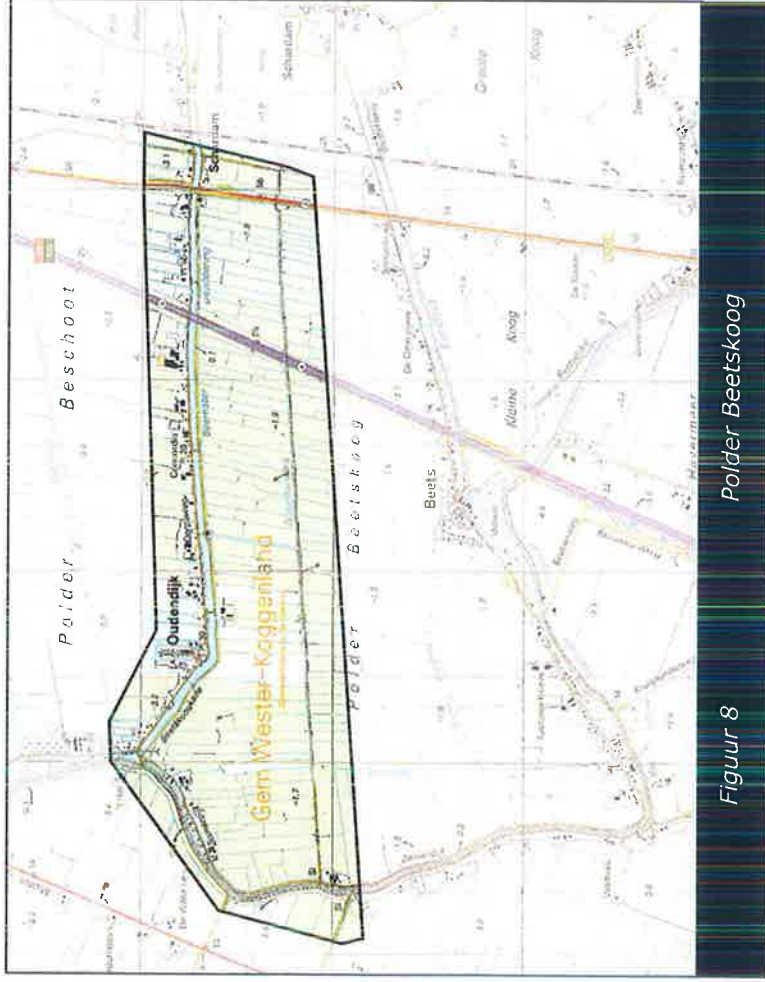
Unieke landschapselementen

- Grilligheid van watersysteem behouden. Bij wijziging in het watersysteem De Gouw en De Leet als hoofdwatergangen versterken.
- Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 50 meter gehandhaafd te blijven.
- Karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kades behouden of versterken.

Overige ontwikkelingen

- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschaligheid uitbreiding van boerderijerven.
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande verstorende (bedrijfs) bebouwing.

2.4.2 Polder Beetskoog



Figuur 8 Polder Beetskoog

- De ontsluitingsstructuur ligt aan de rand van de polder op de ringvaartdijk.
- De bebouwingsstructuur is gekoppeld aan de lintbebouwing van Eeets (gem. Zeevang). Daarnaast ligt een enkel erf met bebouwing aan de Beemster uitwatering en aan de Zomerdijk (Beets-koogkade, Oudendijk) ligt een klein stukje lintbebouwing.
- De Grote Watering vormt de belangrijkste waterstructuur en vormt tevens de gemeentegrens.
- De verkaveling bestaat uit een enigszins fijnmazige slagenverkaveling.
- Er liggen vrijwel geen paden langs de kavelgrenzen.
- De polder wordt afgesloten en doorsneden aan de oostkant door de A7, de Hoornse trekvaart, N247 en de spoorlijn.
- Bijzondere architectuur wordt gevormd door het dieselge-maal halverwege de Beetskoogkade.
- Beplanting ter beschutting van de boerenerven langs de Zomerdijk en delen van de provinciale weg.

Kenmerken

- De polder ligt circa 2 meter onder NAP.
- De polder wordt gekenmerkt door open landschap dat vrijwel aan alle zijden door bebouwingslinten besloten is.
- De ringvaarten rondom de polder Beetskoog zijn de Beemsteringvaart, de Korsloot en de Beemster uitwatering.

Beleid

Landschappelijke basiswaarden

- De openheid van het landschap dient behouden te worden.
- Kleinschaligheid van de bebouwing en erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.

Unieke landschapselementen

- Grilligheid van watersysteem behouden. Bij wijziging in het watersysteem De grote Watering als hoofdwatergangen versterken.
- Karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kades behouden of versterken.
- Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 50 meter gehandhaafd te blijven.

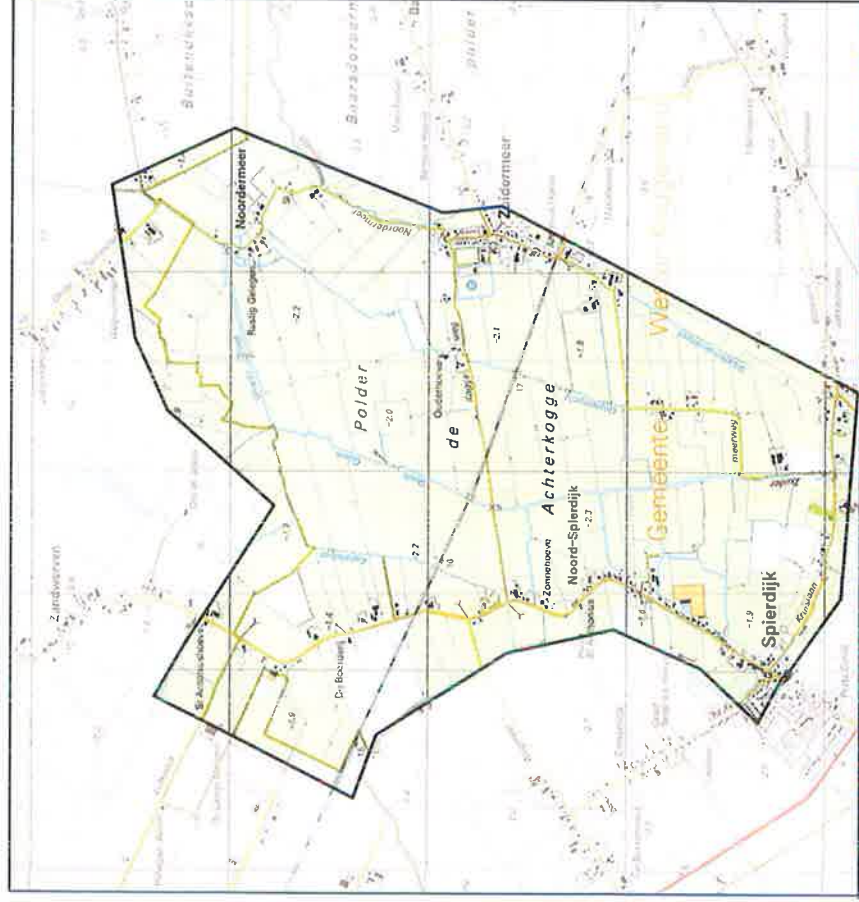
Overige ontwikkelingen

- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderijerven.
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande verstorende (bedrijfs) bebouwing.

2.5 Veenontginningen, open landschap

De veenontginningen zijn herkenbaar door de opstrekende verkaveling.

2.5.1 Polder Achterkogge



Figuur 9 Polder Achterkogge

Kenmerken

- De polder ligt circa 2 meter onder NAP.
- Het gebied wordt gekenmerkt door openheid. De noord-zuidgerichte open polder kent een nadere geleiding door de aanwezigheid van laanbeplanting langs een aantal wegen.
- De polder wordt begrensd door de Spiertdijkerweg, de Zuidermeerweg en de Noordermeerdijk.
- De spoorlijn doorsnijdt de polder schuin ten opzichte van de hoofdstructuur.
- Hoofdwatgang vormt de noord-zuidgerichte Oude Gouw.
- De bebouwing is geconcentreerd langs de randen aan de Spiertdijk, de Zuidermeer en de Noordermeer.
- Aan de Koggeweg, de Zuidermeerweg en de Bobeldijk ligt een aantal kleinschalige klusters bebouwing.
- De verkaveling wordt gekenmerkt door een onregelmatige rechthoekige verkaveling, dwars op de Spiertdijk.

Beleid

Landschappelijke basiswaarden

- Openheid landschap behouden.

Structuurbepalende landschapselementen

- Doorzichten en ruimtelijke onderbreking in lintstructuur behouden.
- Bij wijziging in slotenpatroon, de waterstructuur van de Oude Gouw en de Oostertocht versterken. Inmiddels is een start gemaakt met de waterberging in combinatie met een wandelpad langs de Oude Gouw.
- Kleinschaligheid van de bebouwing en de erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.
- Unieke landschapselementen.
- Karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kanalen behouden of versterken. Reliëfkenmerken aan de noordzijde van polder de Wogmeer behouden.
- Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 50 meter gehandhaafd te blijven.

Overige ontwikkelingen

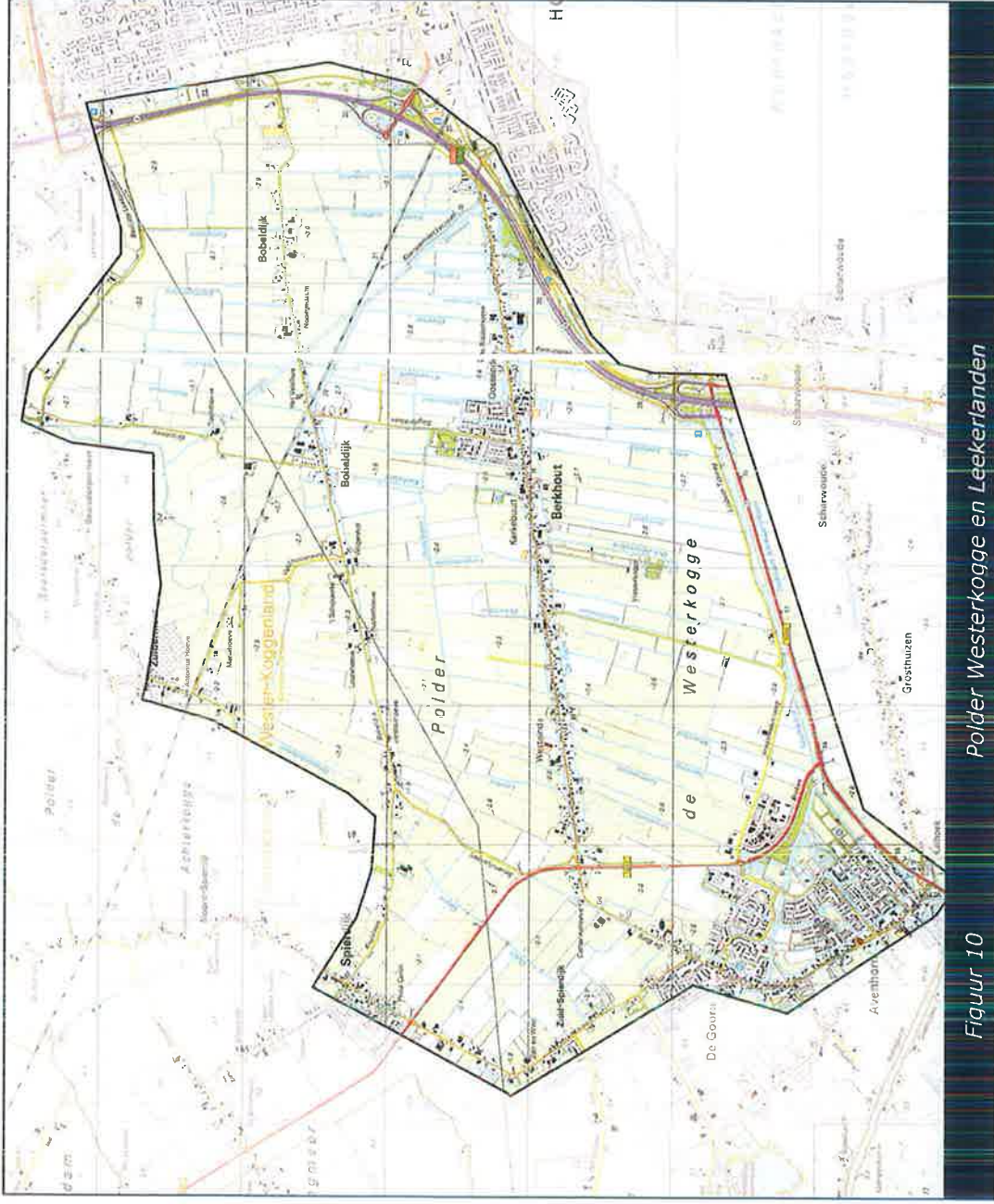
- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderijerven.
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande verstorende (bedrijfs) bebouwing.

- Eventuele nieuwe ontwikkelingen koppelen aan bestaande bebouwingsclusters en bestaande lintbebouwing.

2.5.2 Polder Westerkogge en de Leekerlanden

Kenmerken

- De Polder Westerkogge en de Leekerlanden liggen circa 2,5 meter onder NAP.
- De polder wordt begrensd door de trekvaart Alkmaar-Hoorn aan de zuidkant en de A7 aan de oostkant.
- De openheid van het landschap gaat aan de noordzijde en de westzijde over in de openheid van de Baarsdorpermeer en de Polder Achterkogge.
- Hoofdafwatergangen worden gevormd door de grachten langs het hoofdontginningslint van Berkhout en het dwars hierop gelegen slotenpatroon. Uitzondering hierop vormt de Slimtocht, de tocht die gegraven is bij de drooglegging van de Baarsdorpermeer.
- Een nadere geleiding van de open noord-zuidgerichte polder vormen de oostwestgerichte lintbebouwing van Bobeldijk en Berkout en de noord-zuidgerichte Grootweg met laanbeplanting.
- De Bobeldijk is gemarkeerd door een laanbeplanting.



Figuur 10 Polder Westerkogge en Leekerlanden

- De spoorlijn doorsnijdt de polder schuin ten opzichte van de hoofdstructuur.
- De bebouwing is geconcentreerd in de lintbebouwing.
- De verkaveling wordt gekenmerkt door een regelmatige en onregelmatige rechthoekige verkaveling, enigszins schuin op de ontginningsas.
- De ontsluitingsstructuur is gekoppeld aan de ontginningslijnen en een secundaire structuur die bestaat uit dwars hierop gelegen landwegen langs de kavelgrenzen.
- Zuidelijk deel polder Westerkogge: agrarische functie, maar ook (toekomstig) Distriport, camping en dergelijke.
- Bebouwing voornamelijk langs ontginningsassen, her en der agrarische bebouwing langs infrastructurale verbindingen.
- Beplanting voornamelijk langs ontginningsassen en rond boerenerven.
- De Leekerlanden is een belangrijk natuurgebied voor weidevogels.

Beleid

Landschappelijke basiswaarden

- Openheid van het landschap.
- In stand houden natuurwaarde weidevogelgebied De Leekerlanden.

Structuurbepalende landschapselementen

- Eventuele nieuwe ontwikkelingen koppelen aan bestaande lintbebouwing.

- Doorzichten en ruimtelijke onderbreking in lintstructuur behouden.
- Kleinschaligheid van de bebouwing en de erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.

Unieke landschapselementen

- Bij wijziging in slotenpatroon, de waterstructuur van de Oude Gouw en de dwarsloten versterken.
- Karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kades behouden of versterken.
- Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 50 meter gehandhaafd te blijven.

Overige ontwikkelingen

- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderijerven.
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande verstorende (bedrijfs) bebouwing.

2.5.3 Polder Beschoot



Figuur 11 Polder Beschoot

Kenmerken

- De polder bestaat uit open landschap dat sterk geleed is door lintbebouwing van Groothuizen en infrastructuur, de A7 en de Hoornsche trekvaart aan de oostkant.
- Door de realisatie van Distriport, tussen Berkhout en de Jaagweg verdicht het landschap en ontstaat ook hier overgangslandschap.
- Hierdoor valt de polder uiteen in een relatief grootschalig open zuidwestelijk deel en versnipperde oostelijke eenheden tussen de spoorlijn en de snelweg.
- Aan de noordkant vormt de N243/en de trekvaart Alkmaar-Hoorn de grens.
- Aan de westkant ligt de polder tegen de bebouwing van Avenhorn. De oostgrens is gelegen aan het Markermeer.
- De Beemster uitwatering vormt de zuidelijke ringvaart van de Polder.
- De ontsluitingsstructuur is gekoppeld aan de dijk langs de ringvaart (dorpsweg Oudendijk) en het hoofdontginningslint Groothuizen.
- Hoofdwatergangen worden gevormd door de grachten aan de noordzijde van het hoofdontginningslint Groothuizen (de Grostnuizergouw) en de parallel hieraan gelegen watergangen. Het Schot en de Waterling met het dwars hierop gelegen slotenpatroon.
- De bebouwing is geconcentreerd in de lintbebouwing van Groothuizen en Oudendijk en in mindere mate langs de Ijssemeerdijk.
- Regelmatige en onregelmatige rechthoekige verkaveling, enigszins schuin op de ontginningsas.

- De polder ligt circa 3 meter onder NAP.

- Centraal in de polder wordt een verbindend fiets- en voetpad aangelegd tussen Grosthuizen en Oudendijk langs bestaande kavelgrenzen.
- De beplantingsstructuur bestaat uit de laanbeplanting van het lint van Grosthuizen, de beplanting langs de N243 en de bossages aan de A7.
- Opvallende elementen zijn: 6 windturbines langs de N243.
- Ligging aan het Markermeer.

Beleid

Landschappelijke basiswaarden

- Openheid ten noorden van Berkhout behouden.
- Eventuele nieuwe ontwikkelingen koppelen aan bestaande lintbebouwing.
- Doorzichten vanuit de linten en ruimtelijke onderbreking in lintstructuur behouden.

Structuurbepalende landschapselementen

- Kleinschaligheid van de bebouwing en de erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.
- Bij wijziging in slotenpatroon, de waterstructuur van Het Schot, de Waterling en de Grosthuizergouw en voormalige dijkdoorbraken versterken.

Unieke landschapselementen

- Profiel van het lint van Grosthuizen met laanbeplanting, zichtbare waterstructuur en doorzichten vanuit het lint versterken en behouden.

- Karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kades behouden of versterken.
- Karakteristieke dijkliechten behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 50 meter gehandhaafd te blijven.

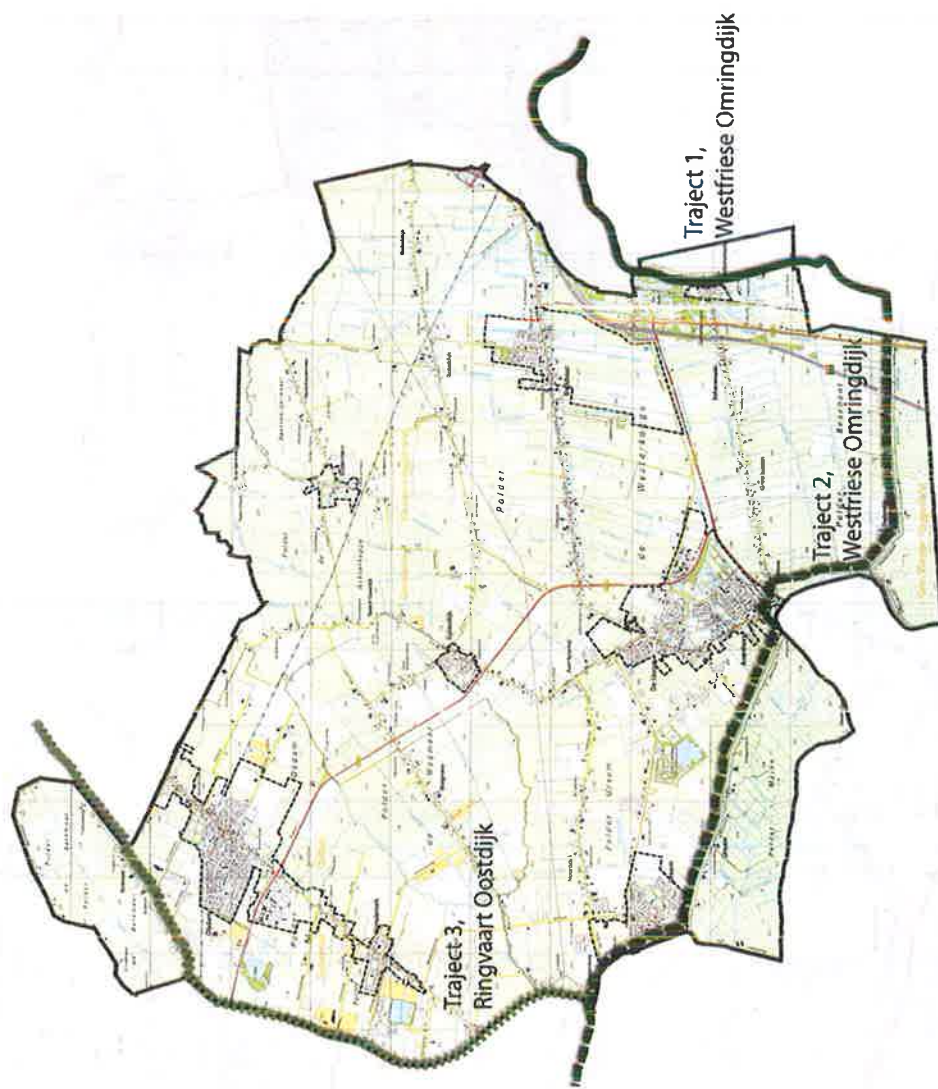
Overige ontwikkelingen

- Recreatieve ontwikkelingen aan kustzone koppelen.
- Ruimtelijke structuur en kwaliteit van oostelijk deel van de polder tussen de A7 en de IJsselmeerkust versterken en richting geven vanwege de diversiteit aan functies en de creatieve potentie.
- Ruimtelijke structuur en kwaliteit ten zuiden van Berkhout versterken en richting geven vanwege de verdichting, diversiteit aan functies en de ligging tussen verschillende verstedelijkte gebieden.
- Mogelijk beplantingen langs de A7 verwijderen ten behoeve van aan veenweide gekoppelde natuurdoeltypen en openheid landschap.
- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderijerven.
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande verstorende (bedrijfs) bebouwing.

2.6 Westfriese Omringdijk en Ringvaart Oostdijk

De Westfriese Omringdijk heeft een samengesteld karakter. Er zijn grote verschillen tussen delen van de dijk, zowel in het dwarsprofiel als in het lengteprofiel. In Koggenland zijn twee delen te onderscheiden, het deel langs de IJsselmeerkust en het deel langs de veenontginningen. Verdichting langs de dijken worden uitgesloten. Aan de binnenzijde van de dijken worden open zones ingesteld. Deze zones vervullen de volgende functies:

- Het instandhouden van de cultuurhistorische betekenis.
- Het instandhouden van de ecologische betekenis, met name de kwelzones. Het kwelwater wordt opgevangen in sloten met natte oeverstroken aan de tenen van de dijken.



Figuur 12

Dijktrajecten

In 1983 werd de Westfriese Omringdijk, gelet op zijn historische waarde, op de monumentenlijst geplaatst in het kader van de Provinciale Monumentenverordening. De dijk vervult verschillende waarden naast de waterkerende functie:

- De cultuurhistorische, als herkenbaar element van de eeuwenlange strijd tegen het water.
- De landschappelijke, gelet op het gave dijklandschap, de plaatselijk aanwezige "zwevende" route en ligging van de weg hoog op de kruin.
- Het dijklandschap langs de voormalige Zuiderzee met als belangrijke kenmerken de aanwezigheid van "voorland" en "achterland" aan de zee- respectievelijk de landzijde is hierbij een belangrijke waarde.
- Dijkbebouwing.
- De ecologische, waarbij de dijkzone een laatste vluchtplaats is voor planten en dieren in Westfriesland en waarbij de dijkzone een belangrijke functie in de ecologische infrastructuur heeft.
- Recreatieve, waarbij voor de IJsselmeeroevers met name genoemd worden:
 - de watersport;
 - amfibische recreatie;
 - beleven van natuur en landschap langs en op de dijk;
 - verblijfsrecreatie binnen- of buitendijks;
 - sportvisserij.

2.6.1 Traject 1: Langs de IJsselmeerkust

Kenmerken

- De inrichting van het dijklichaam bestaat uit gras met keien aan de buitendijkse zijden.
- Op de kruin ligt een dijkweg waarvandaan er open zicht op het water is.
- Het binnendijkse landschap is grotendeels open. Aan de voet van de dijk liggen veel natte natuurgebieden.
- Verspreid langs de voet van de dijk liggen boerenerven.
- De lintdorpen liggen haaks op de dijk en vormen besloten plekken in het open landschap.
- De dijk is van grote afstand herkenbaar door de openheid rondom de dijk, buitendijks door het Markermeer en binnendijks door het open landschap.
- Vanaf de dijk is zicht over zowel het water als over het ruimtelijke binnenland.

Beleid

Basiswaarden

- Aan beide zijden van de dijk wordt een kwaliteitszone aangehouden van 200 meter. Het behoud van zicht vanaf en op de dijk staat hier centraal.

Structuurbepalende landschapselementen

- Bijzonder aan dit traject zijn ook de bebouwingslinten. Doordat deze linten haaks op de dijk liggen vormen zijn besloten ruimtes binnen het open landschap.

- Om dit karakter te behouden, is het van belang om het landschap tussen de linten nabij de dijk zoveel mogelijk vrij te houden van grootschalige ontwikkelingen.

Unieke elementen

- De dijk wordt gekenmerkt door een sculpturale vorm met sterke bochten, steile hellingen en scherpe grenzen naar het aangrenzende land.
- Op andere delen heeft het lengteprofiel een hoekig verloop en zijn de taluds veel flauwer. Dit komt het verdwijnen van het oorspronkelijke tracé en door de aanleg van vervangende inlaagdijken.

Ontwikkelingen op en aan de dijk

- De belangrijkste ontwikkeling van de dijk is de huidige dijkversterking, zowel op het stuk tussen Enkhuizen en Hoorn, als tussen Hoorn en Edam.
- Op dit moment wordt door de betrokken partijen gekeken hoe aan dijkversterking invulling wordt gegeven.

Traject 2: Omringdijk ten noorden van de boezemvaarten

Kenmerken

- De Omringdijk ligt hier ten noorden van de boezemvaarten. Samen met deze vaarten wordt een duidelijke scheiding gevormd tussen de buitendijkse veenpolders en de veenweiden binnen de Omringdijk.

Beleid

Basiswaarden

- Aan beide zijden van de dijk wordt een kwaliteitszone aangehouden van 200 meter. Het behoud van zicht vanaf en op de dijk staat hier centraal.

Unieke elementen

- Het hoge peil van de boezem ten opzichte van het lage omringende land levert een bijzonder beeld op.
- Langs het hele tracé ligt de weg op de kruin van de dijk.
- Simpele houten bruggen vormen sierlijke oversteekmogelijkheden tussen West-Friesland en de veenpolders buiten de Omringdijk.
- Ter hoogte van Avenhorn is de rand van de Beemster herkenbaar door de populieren op de ringdijk van de droogmakerij. Vanaf de Omringdijk is hier zicht op het open veenweidegebied en de Beemster.

Structuurbepalende landschapselementen

- Binnendijkse bebouwing ligt grotendeels aan de voet van de dijk en is met de dijkweg verbonden door steile opritten.

- Binnen Avenhorn is de dijk herkenbaar doordat de tuinen aan de weg liggen en de zijwegen naar beneden aflopen.
- Het zicht op het land buiten de Omringdijk is open en weids.
- In de openheid aan de overzijde van het water liggen verspreid enkele boerenerven, voornamelijk aan de randen van de veenpolders en langs de rechte wegen van de Beemster.
- De A7 kruist de Omringdijk bovenlangs.
- Vanaf de dijk gezien blijft de continuïteit behouden en vanaf de snelweg is dit duidelijk zichtbaar.

Overige ontwikkelingen

- Kleinere en meer individuele ontwikkelingen op dit traject hebben invloed op de herkenbaarheid van de dijk, zoals de verhoogde bouwkavels aan de dijk. Bij nieuwe bebouwing is de grond aan het binnentalud regelmatig opgehoogd tot aan de kruin van de dijk. De herkenbaarheid van het binnentalud is hierdoor verdwenen en de doorgaande lijn van de dijk niet meer herkenbaar.
- Behoud van de openheid en de profielopbouw van het dijklichaam is belang.
- Op dit moment wordt door de betrokken partijen gekeken hoe aan dijkversterking invulling wordt gegeven.
- Samenhangende visie voor het Markermeer wordt ontwikkeld in relatie tot het vergroten van het waterbergend vermogen en nieuwe recreatieve voorzieningen.

2.6.2 Traject 3: Ringvaart Oostdijk

Kenmerken

- Langs het hele tracé ligt de weg aan de oostzijde op de kruin van de dijk. Ter hoogte van Hensbroek ligt in noordelijk richting een weg over de westelijke dijk.
- Het aantal bruggen is beperkt tot de brug bij Korte Weg, Obdam, en Berkmeer.
- Door de situering van kassengebieden in de omgeving wordt de ruimtelijke kwaliteit van de zone langs de Ringvaart sterk beïnvloed.
- Het hoge peil van de boezem ten opzichte van het lage omringende land levert een bijzonder beeld op.

Beleid

Basiswaarden

Unieke elementen

- De dijk met boezemvaart wordt gekenmerkt door een sculpturale vorm met sterke bochten, steile hellingen en scherpe grenzen naar het aangrenzende land.
- Op andere delen heeft het lengteprofiel een hoekig verloop, door de aanleg van inlaagdijken en zijn de taluds veel flauwer.

Structuurbepalende landschapselementen

- Binnendijkse bebouwing ligt grotendeels aan de voet van de dijk.
- De bebouwing is kleinschalig van karakter.

Overige ontwikkelingen

- Aan beide zijden van de dijk wordt een kwaliteitszone aangehouden van 100 meter.
- Het aanhouden van een ruime afstand en eventueel een het inrichten van een buffer is van belang bij de inrichting van het gebied.
- De recreatieve druk op de Omringdijk zal door de grootschalige woningbouw bij de Draai in de gemeente Heerhugowaard toenemen. Dit biedt kansen voor het opwaarderen en versterken van de kwaliteitszone langs de Ringvaart Oostdijk.

2.7 Agrarische bebouwingslinten en woonbebouwingslinten

De aanwezigheid van lineaire nederzettingen is zeer kenmerkend voor Westfriesland. De dorpslinten zijn open van structuur en gaan in vele gevallen geruisloos in elkaar over. Vanuit het lint zijn diverse doorzichten aanwezig naar het achterliggende landschap. In het open en voornamelijk agrarisch gebied liggen agrarische linten met verspreide bebouwing. De ligging hangt sterk samen met de ontginningsstructuur en sluit hierdoor aan op de verkavelingsrichting en de waterstructuur.

Lintbebouwing langs de dijken en kaden is de oorspronkelijke bebouwingsvorm. Deze lintstructuren zijn belangrijke en duidelijk herkenbare cultuurhistorische elementen. Het beeld van de dorpslinten is nog steeds van grote waarde voor de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur in de gemeente Koggenland.

2.7.1 Agrarische bebouwingslinten

Kenmerken

- De agrarische bebouwingslinten hebben een open structuur met veelal los aan de weg gelegen grotere erven.
- Een beperkt aantal glastuinbouw bedrijven in de linten is zodanig ontwikkeld dat hier haaks op het lint lange glazen 'lichtgevende' wanden zijn ontstaan. Door de hoogte en de afmetingen van deze bebouwing zijn de linten verdikt en is de samenhang tussen de karakteristieke bebouwing en het landschap gedeeltelijk verdwenen.
- De overwegend vrijstaande gebouwen zijn wisselend gesitueerd, variërend tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan de sloten.

- De rooilijn kent een verspringend verloop.
- Schuren en andere bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

Beleid

- Basiswaarden.
- De historische samenhang tussen gebouw en ruimtelijke structuur met de voormalige dijkliechten en dijkgrachten is kenmerkend voor het gebied.

Unieke elementen

- Stolpboerderijen.
- Monumentale bomen.
- Grachten.

Structuurbepalende landschapselementen

- De linten worden gekenmerkt door afwisselend losse bebouwing van woningen en boerderijen, en gesloten bebouwingspatronen aan weerszijden van de weg.
- Hier en daar geven de tussen de kavels gelegen sloten samenhang tussen het landschap en het lint.
- Karakteristiek is het samenhangende patroon van linten met bebouwing, dijken, ringvaarten en beplanting.

Overige ontwikkelingen

- Door de wijziging van agrarische functies in de bestaande linten en in het buitengebied verandert het gebruik van de agrarische bedrijfsbebouwing.

- Door het stimuleren van vernieuwing van de veelal 'verouderde' ruimteverslindende agrarische bebouwing en een zorgvuldige herinrichting van de vrijkomende ruimte kan de ruimtelijke structuur van de linten en het buitengebied verbeterd worden. Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande verstorende (bedrijfs) bebouwing.
- Bij nieuwe ontwikkelingen aansluiten op de losse structuur van erven.
- De bestaande diepte-breedte structuur van de erven als richtinggevend maat aanhouden voor nieuwe ontwikkelingen.

2.7.2 Woon bebouwingslinten

Kenmerken

- De overwegend vrijstaande gebouwen zijn wisselend gesitueerd, variërend tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan de sloten.
- De rooilijn kent een verspringend verloop.
- Schuren en andere bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.
- De historische samenhang tussen gebouw en ruimtelijke structuur met de voormalige dijklichamen en dijkgrachten is kenmerkend voor het gebied.
- De linten worden gekenmerkt door afwisselend losse bebouwing van woningen en boerderijen, en gesloten bebouwingpatronen aan één zijde of aan weerszijden van de weg. Hier en daar geven de tussen de kavels gelegen sloten samenhang tussen het landschap en het lint.

Beleid

Basiswaarden

- De historische samenhang tussen gebouw en ruimtelijke structuur met de voormalige dijklichamen en dijkgrachten is kenmerkend voor het gebied.

Unieke elementen

- Stolpboerderijen, monumentale bomen, grachten.
- Kerktorens.
- Molens.

Structuurbepalende landschapselementen

- De profielopbouw van de verschillende dorpslinten varieert. Per dorpslint is het behoud van de karakteristiek van het profiel van belang.

Overige ontwikkelingen

- Het behouden van bufferzones tussen de nieuwe ontwikkelingen zoals bedrijvigheid en woningbouw maakt het mogelijk de transparantie en het zicht vanuit de omgeving op de dorpsranden te behouden.
- Bij de uitbreiding van bestaande dorpen in aansluiting op de dorpen vormt dit een tegengestelde uitgangspunt omdat juist de open plekken binnen de dorpslinten en aansluitend op de dorpen van belang zijn bij het behoud van de karakteristiek van de linten.

- Aan de structuur van openheid en zichtlijnen op kerktorens en molens wordt tegen de verdrinking in vastgehouden. Hoewel het landschap in veel gevallen niet geheel open is zijn de bestaande open ruimten van wezenlijk belang bij de ervaring van het landschap en de ervaring van de karakteristieke dorpsranden.
- De inpassing van nieuwe functies aan de randen van de open ruimten geeft voldoende mogelijkheden voor het behoud van deze kwaliteit.
- Bij de planning van de uitbreidingen wordt recht gedaan aan de karakteristiek van de oorspronkelijke dorpsranden en de verweving van de dorpslinten met het landschap.
- De bestaande maximale diepte-breedte structuur van de erven als richtinggevende maat aanhouden voor nieuwe ontwikkelingen. Hiermee ruimte bieden voor het verdiepen van tuinen in de structuur van woonlinten.

3 ERFINRICHTING

Voor de ontwikkeling en het behoud van het landschap wordt ingezet op het op een goede wijze inpassen van nieuwe ontwikkelingen in het landschap. Voor een groot aantal ruimtelijke ingrepen dient daarom een erfinrichtingsplan opgesteld te worden. De volgende aspecten zijn van belang bij het opstellen en schetsen van een erfinrichtingsplan.

Situering erf

1. Over het algemeen zijn boerderijerven in Koggenland gesitueerd aan de weg. Bij uitbreiding van het erf dient aangesloten te worden op de huidige ligging van het erf ten opzichte van de weg, in de lengterichting of in de dwarsrichting. Hierdoor blijft de bestaande openheid van het tussen de linten gelegen landschap behouden en blijven bestaande doorzichten vanuit het lint naar het achterliggende landschap behouden.
2. De boerderijerven zijn in de woon bebouwingslinten en agrarische bebouwingslinten voornamelijk in de dwarsrichting aan de weg gesitueerd. Bij vergroting van het erf wordt aangesloten op de huidige richting en dient rekening gehouden te worden met doorzichten vanuit het lint en afstand tot bestaande watergangen, kades en dijken.
3. De erven los van de oorspronkelijke lintstructuur zijn voornamelijk in de lengterichting aan de weg gesitueerd.
4. Bij hoge uitzondering is een erf op enige afstand tot de weg gesitueerd (eilanderf). Bij de situering van het erf op enige afstand van de lintstructuur dient het erf aan drie zijden ingepast te worden door middel van beplanting of door middel van een grondlichaam met beplanting.



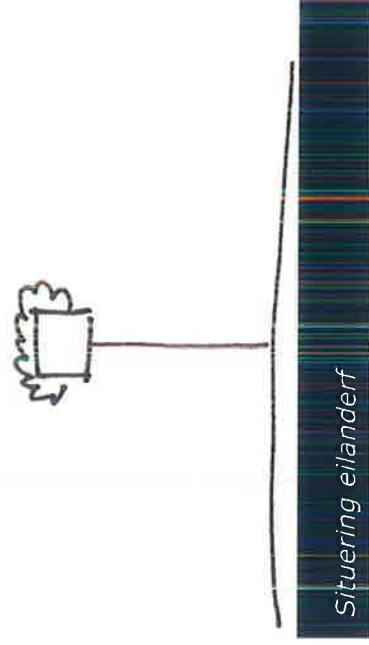
Situering aan de weg



Situering erf dwars aan de weg



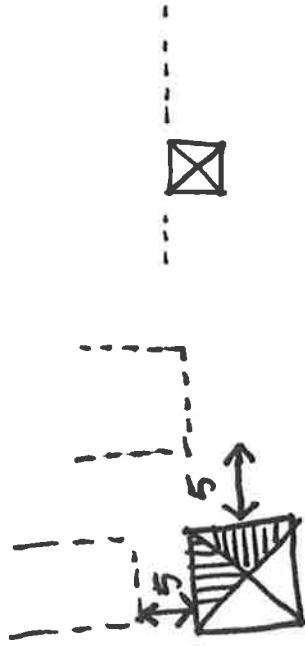
Situering erf in de lengterichting aan de weg



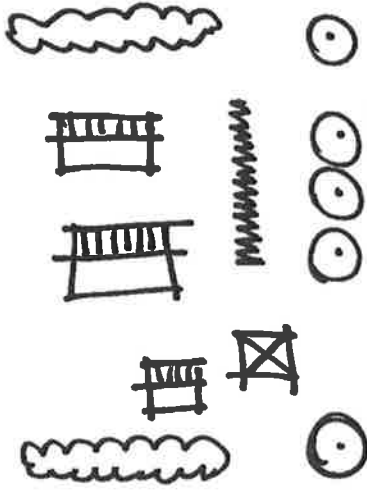
Situering eilanderf

Interne situering

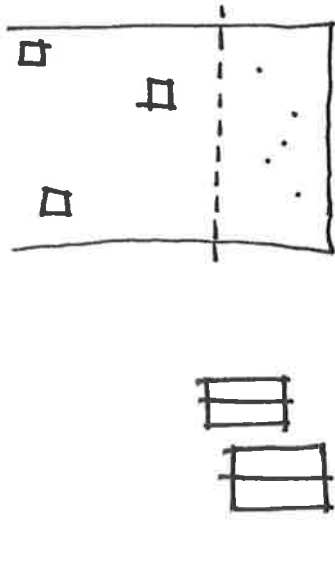
5. Op het terrein is duidelijk sprake van één hoofdgebouw en meerdere bijgebouwen.
6. Door beplantingen worden de verschillende onderdelen op het erf met elkaar verbonden.
7. Overige bedrijfsgebouwen op een erf van een stulp worden zoveel mogelijk achter de achterste gevel van de stulp geplaatst.
8. Ter hoogte van de entree van het gebouw is de ruimte tussen de stulp en overige gebouwen minimaal 5 meter.
9. Kleinschalige elementen zoals volières en buitenopslag horen op het achterste deel van het terrein en zijn ingepast door middel van hagen of opgaande beplanting.
10. Grootschalige bebouwing in de linten wordt naar achteren geplaatst zodat deze niet dominant wordt in de lintstructuur die voornamelijk gekarakteriseerd wordt door kleinschalige lintbebouwing en stolpen.



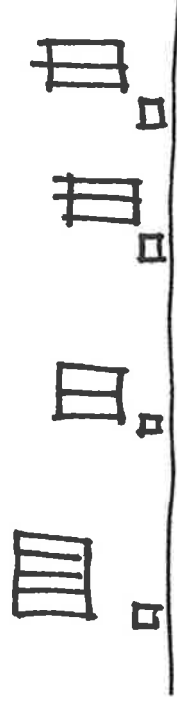
Afstand aanhouden tot stulp



Samenhang op erf door beplanting

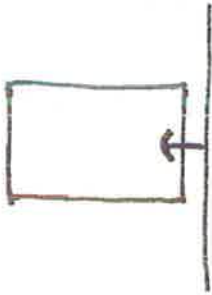


Één hoofdgebouw en bijgebouwen

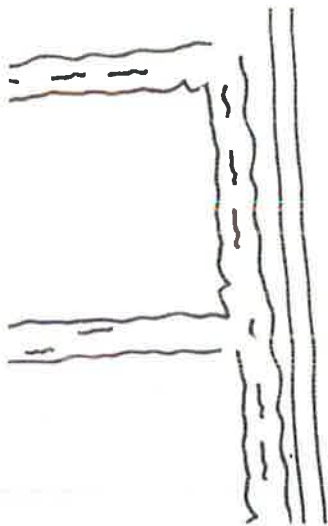


Grootschalige bebouwing terugrooien

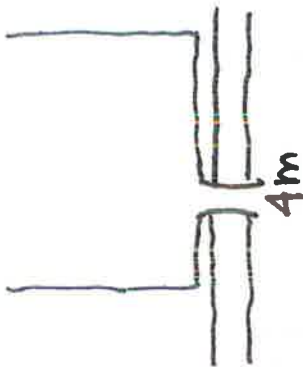
- Aansluiting van het erf op de omgeving
11. De breedte van de scheidende watergang tussen de weg en het erf wordt zo veel mogelijk gerespecteerd.
 12. De breedte van een dam of brug over de scheidende sloot bedraagt maximaal 4 meter.
 13. Het aantal erftoegangen in de woonlinten is per bedrijf beperkt tot één. De minimale afstand tussen twee toegangen bedraagt 35 meter.



Één toegang tot erf aan de woonlinten



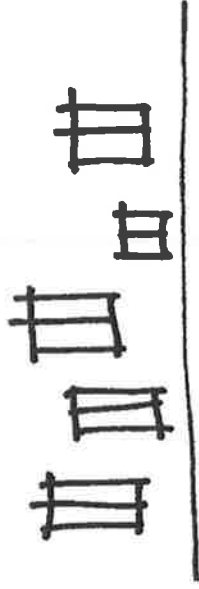
Respecteren scheidende watergang



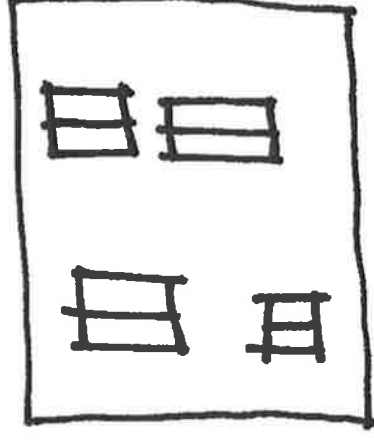
Dam of brug maximaal 4 meter

Bebouwingskarakteristieken

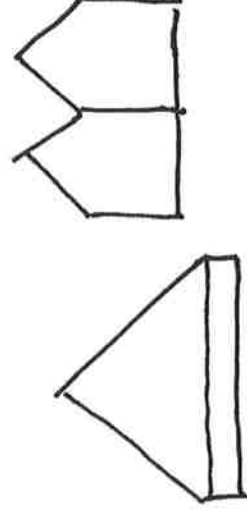
14. De gebouwen staan voornamelijk dwars op de weg.
15. Op het boerenerf is samenhang tussen de richtingen van de gebouwen onderling.
16. Op het boerenerf is samenhang tussen de dakhellingen van de verschillende gebouwen. De gebouwen hebben een kantige vormbehandeling.
17. De maximale nokhoogte van de bestaande stolpen wordt zoveel mogelijk als maximum aangehouden. Waar mogelijk dient ingezet te worden op een nadere geleiding van zeer grote stallen, zodat samenhang tussen de oude bebouwingsstructuur en de nieuwe bebouwing ontstaat.



Richting gebouwen dwars op de weg



Samenhang in bebouwingsrichting op erf



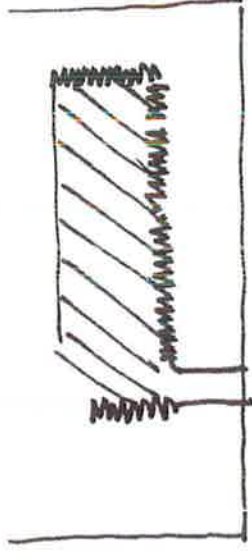
Samenhang in dakhellingen



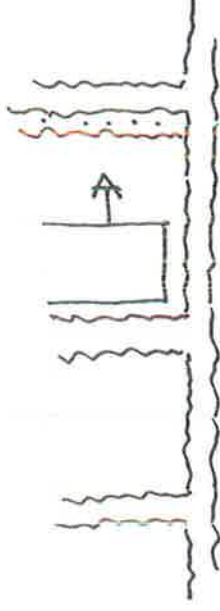
Nokhoogte afstemmen op hoogte stulp

Landschappelijke aankleding

18. Het voorste deel van het terrein krijgt een representatieve uitstraling door de situering van hagen langs grote oppervlakten verharding.
19. Erven binnen de linten zijn van elkaar gescheiden door middel van sloten. Deze structuur van sloten kan bij compensatie van waterberging versterkt worden door een verbreding van de sloten. Hekwerken passen niet binnen de ruimtelijke structuur in de linten.
20. De linten worden gekenmerkt door natuurlijke oevers. Oeverbeschoeiing, cotoneasters, klimopoevers en anti-worteldoek passen niet in het landschap.
21. De erfbeplanting heeft een sobere uitstraling. De beplantingssoorten zijn inheems. Voor de beplanting kan gekozen worden uit beplantingstypologieën. Voor het voorste deel van het erf met het hoofdgebouw en de karakteristieke bebouwing: markering van de hoeken van het erf met solitaire bomen, bomenrijen langs de randen, hagen en boomgaarden. Ter hoogte van de hoge bebouwing (>5 meter) dient het terrein aan de zijkanten ingepast te worden met singelbeplanting. Lagere bouwwerken, zoals sleufsilo's kunnen ingepast worden door middel van grondwallen. Daarnaast kan bij inpassing gekozen worden voor een open structuur van natuur, waarbij rietvelden zorgen voor een landschappelijke overgang.



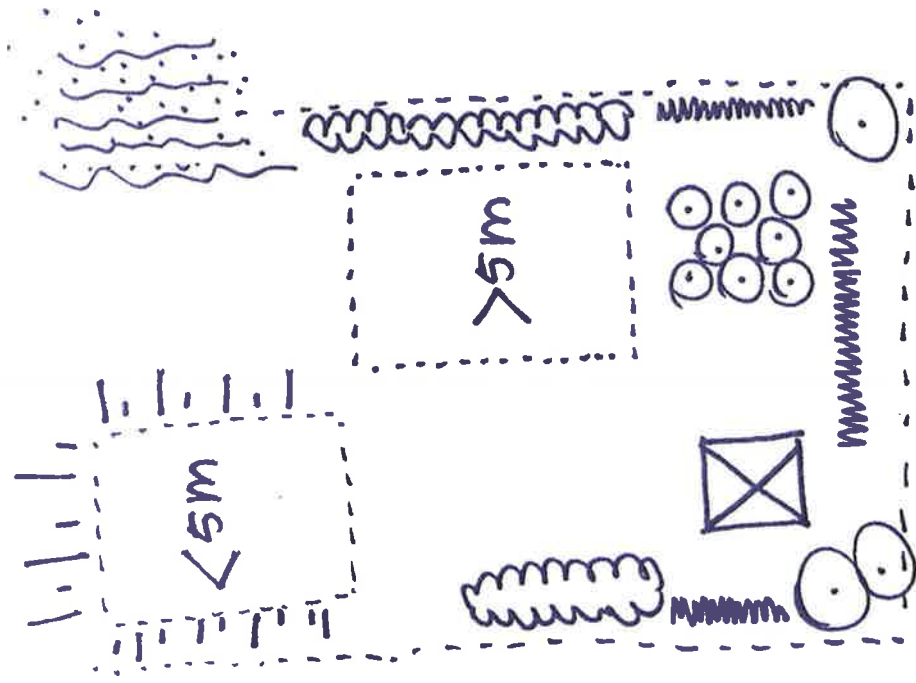
Grote oppervlakten inpassen met hagen



Watercompensatie realiseren aan slootkant



Natuurlijke oevers



Beplantingsprincipes

BIJLAGE 2

PlanMER is seperaat toegevoegd.

