

A wide-angle photograph of a rural landscape under a heavy, grey sky. In the center, a traditional wooden windmill stands on a small rise. To its left and right are several farm buildings, including barns and smaller houses. The foreground is a vast, flat field with some low-lying vegetation and a few scattered trees. The overall atmosphere is quiet and somewhat somber due to the weather.

# Beeldkwaliteitsplan Zeevang

**FEDDES/OLTHOF**  
landschapsarchitecten

Happel  
Cornelisse.



# Beeldkwaliteitsplan **Zeevang**

in opdracht van de Gemeente Zeevang

Feddes/Olthof Landschapsarchitecten  
in samenwerking met Happel Cornelisse Architecten  
en Beek & Kooiman Cultuurhistorie

augustus 2013, Utrecht

**FEDDES/OLTHOF**  
landschapsarchitecten

Happel  
Cornelisse.



# INHOUDSOPGAVE

|   |                               |    |
|---|-------------------------------|----|
| 1 | Inleiding                     | 7  |
| 2 | Historische schets            | 9  |
| 3 | Ontwikkelingen                | 19 |
| 4 | Beeldkwaliteit in 10 punten   | 27 |
| 5 | Beeldkwaliteit bufferwoningen | 47 |
|   | Bronnen en colofon            | 81 |



### Het buitengebied van de gemeente Zeevang

(oranje lijn: gemeentegrens)

# 1 Inleiding

## Achtergrond Beeldkwaliteitsplan

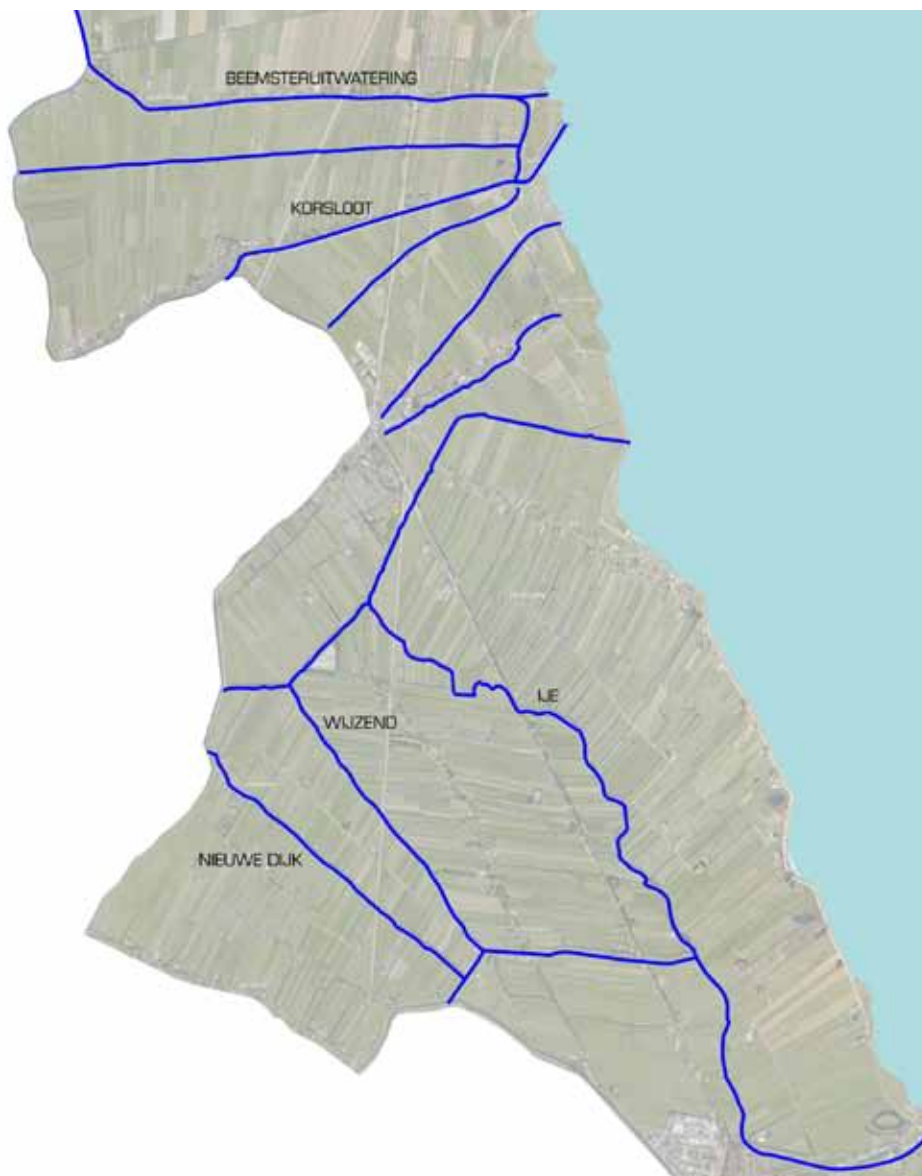
De aanleiding van dit beeldkwaliteitsplan ligt in de mogelijke bouw van maximaal 150 woningen in het buitengebied van de gemeente Zeevang. De Provincie en Gemeente zijn overeengekomen dat hier ruimte voor is, onder voorwaarde dat de intensiveringlocaties binnen de rode contour zijn benut. De woningen vormen als het ware een 'buffervoorraad', waardoor zij ook wel bufferwoningen worden genoemd. Naast de mogelijke bouw van bufferwoningen spelen verschillende andere ontwikkelingen in het buitengebied, zoals de ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden, aanpassingen van het wegen- en padenpatroon en functieverandering van agrarische bedrijven. Zij waren reden om het geheel in een breder perspectief te plaatsen. De centrale vraag in het beeldkwaliteitsplan is hoe de gemeente sturing kan geven aan de veranderingsprocessen, zodat de kwaliteiten van het cultuurlandschap behouden

blijven en zo mogelijk worden versterkt. Bij de opstelling van het beeldkwaliteitsplan bouwen we voort op reeds ontwikkelde beleidsplannen, waaronder de streekplanuitwerking Waterlands Wonen. De uitdaging is om met dit beeldkwaliteitsplan het reeds geformuleerde beleid nader te concretiseren.

## Korte karakteristiek van het plangebied

De Zeevang is globaal het gebied tussen de droogmakerij de Beemster in het westen, het Markermeer in het oosten en Waterland in het zuiden. Het gebied is net als het aangrenzende en landschappelijk zeer verwante Waterland karakteristiek voor het Noord-Hollandse polderlandschap: een zeer open, gedeeltelijk zelfs bijna boomloos landschap van weidegronden, doorsneden door een

dicht patroon van waterlopen. Verspreid ligt een aantal rietlanden. Bijzonder is het landschappelijk contrast dat de unieke veenweidegebieden vormen met de later gevormde droogmakerijen Schermer, De Beemster en Purmer. Vooral in het hoogteverschil en waterpeil komt dat tot uitdrukking. Binnen Zeevang liggen enkele kleine droogmakerijen aan de kant van de IJsselmeerdijk.



Ontginning van Zeevang met veenstroompjes als basis



Zeevang tussen Purmer, Beemster en Zuiderzee  
(Blaeu, 1657)

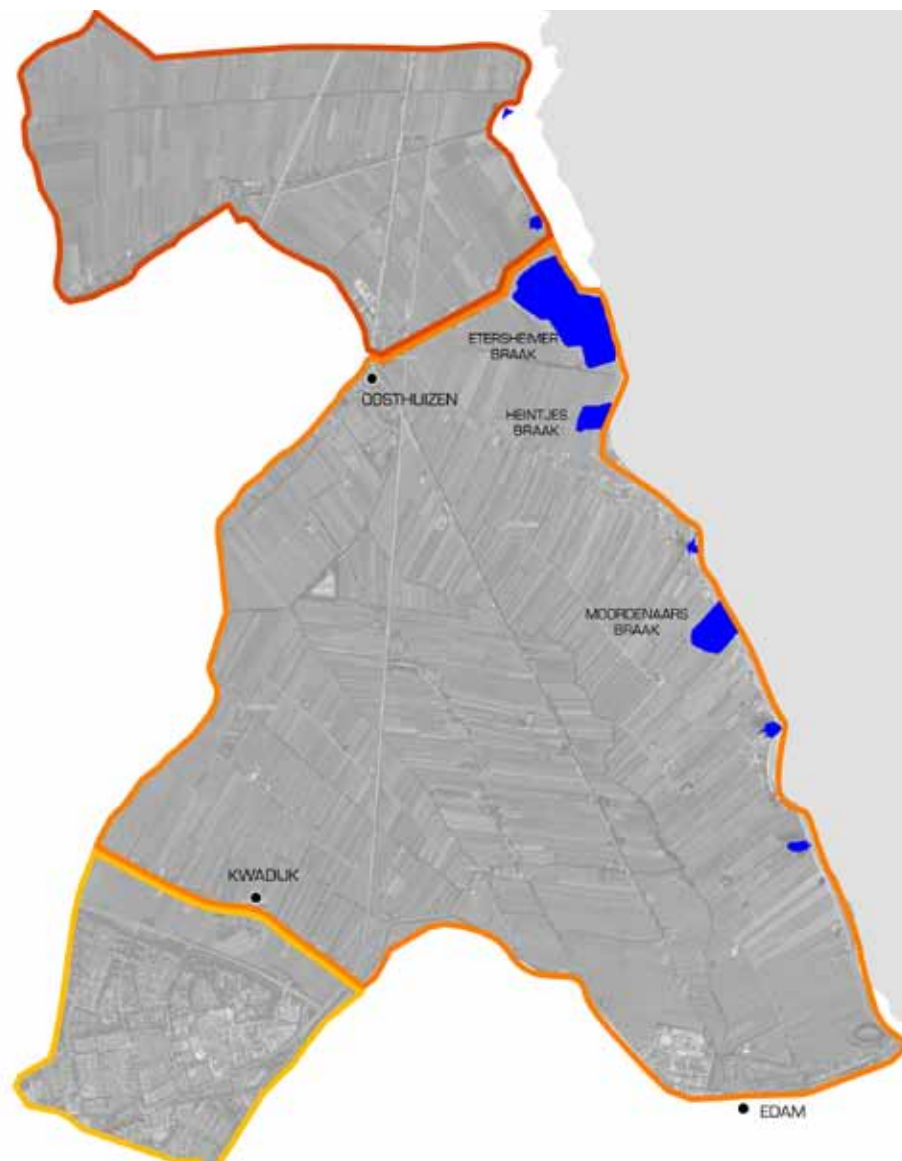
## 2 Historische schets

Het landschap van Zeevang heeft een rijke geschiedenis. Vele generaties hebben aan het gebied vorm gegeven. In dit hoofdstuk geven we een korte schets van de ontstaansgeschiedenis. De schets mondt uit in een typering van het huidige landschap. Kenmerkend is de samenhang tussen de landschapslagen die in verschillende periodes zijn gevormd. Deze samenhang bepaalt in hoge mate de landschappelijke kwaliteit van het gebied.

## Ontginning

De grootschalige en vaak systematische ontginning van de veengebieden kwam vanaf de tweede helft van de 10e eeuw op gang. De ontginning hield primair in dat evenwijdige afwateringssloten werden gegraven, uit afwateringsoogpunt onder een zo gunstig mogelijke hoek op een ontginningsbasis. Dit kon een veenstroompje zijn, zoals de IJse, de Schar (nu Korsloot) of de Middel Ee. Daardoor ontstonden langgerekte kavels. Als gevolg van het grillige patroon van de waterlopen, van waaruit men de ontginning ter hand nam, ontstond een patroon van blokken met een sterk in richting wisselende verkaveling. In de 12e eeuw was het veengebied grotendeels ontgonnen en in cultuur gebracht. De boerderijen werden aan het eind van de kavels gesitueerd. Op den duur ontstonden langgerekte boerderijlinten. Voorbeelden in de Zeevang zijn onder

andere de dorpen Middelie (aan de Middel Ee) en Warder. Naderhand zijn, onder invloed van wateroverlast, enkele nederzettingen verplaatst. Een voorbeeld is het dorp Drei dat in de 14e eeuw in westelijke richting is verplaatst naar de dijk bij de Beemstermeer, waarmee Hobrede ontstond. De ontginningen vonden plaats op particulier initiatief en zijn minder regelmatig dan de cope-ontginningen in het Utrechts-Hollandse veengebied, die van bovenaf werden georganiseerd. Omdat bij de ontginning in de Zeevang en Waterland geen vaste maten (lengte, breedte) waren vastgesteld (in tegenstelling tot zogenaamde cope-ontginningen) ontstonden zeer lange percelen van wisselende breedte. Toen tegen het eind van de 13e eeuw Floris V het Hollandse grafelijke gezag in Westfriesland vestigde, was de ontginning grotendeels voltooid.



Dijkringen rond Zeevang met doorbraken in de IJsselmeerdijk



De IJsselmeerdijk

## Bedijking

Zowel de Zeevang als Waterland maakten oorspronkelijk deel uit van een enorm veengebied dat grote delen van West-Nederland besloeg. Door het opdringen van het buitenwater, vooral het Almere (de latere Zuiderzee), begon een proces van grootschalige landafslag in de veengebieden.

De veengebieden werden geteisterd door stormvloed/overstromingen onder andere in 1163, 1170, 1196, 1214 en 1287. Door de ontwatering klonk het veen bovendien sterk in en werd het land kwetsbaar voor het opdringende water. Ondanks de aanleg van lokale dijken ging steeds meer land verloren. Er vond niet alleen landafslag aan de kust plaats, ook ruim daarachter in het binnenland schuurde het binnendringen de buitenwater bestaande veenstromen uit en vormde meren als het Purmermeer en het Beemstermeer.

Om het landverlies te stoppen werd in de 12e-13e eeuw de Westfrieze Omringdijk aangelegd als eerste grote ringdijk in Noord-Holland. De veengebieden van Waterland en de Zeevang werden in dezelfde periode bedijkt. De verschillende doorlopende bedijkingen (dijkkringen) waren rond 1300 voltooid.

Bij de bedijking werden ook de waterlopen die in verbinding stonden met het buitenwater afgesloten, de Ee bij Edam (1301, dam/sluis), de Schar (nu Korsloot) bij Schardam (1318). In het Zeevangse gebied ontstonden drie dijkkringen.

## IJsselmeerdijk

Net als de Omringdijk wat noordelijker is ook de IJsselmeerdijk in de Zeevang een samenstel van verschillende trajecten. In historisch opzicht gaat het om de Zeevangse Keukendijk, de Etersheimer Keukendijk en het meest noordelijke deel, de Schardammer Keukendijk. De Keukendijk als geheel heeft een bochtig tracé als gevolg van het leggen van inlagen. Door de voortdurende aanvallen van de Zuiderzee verdween op veel plaatsen gaandeweg het voorland dat als een buffer voor de dijk functioneerde. Als het voorland was verdwenen, kon de dijk zo verzwakt worden dat het noodzakelijk werd delen op te geven en te vervangen door een tracé wat meer landinwaarts. Een dergelijke dijk wordt inlaagdijk genoemd, het gebied tussen de oude en de nieuwe dijk heet inlaag. De inlaagdijken werden meestal in een boog achter de bestaande dijk gelegd. Als deze

vervolgens verdween, werd de inlaagdijk de primaire waterkering. In 1566 lag er ter hoogte van de Zeevangse Keukendijk nog een aanzienlijke hoeveelheid voorland. In 1603 was de dijk bij Warder zó slecht dat men besloot daar een inlaagdijk te leggen. Er is nog steeds een scherpe hoek in de dijk te zien. De laatste grote ramp die de dijk trof was die van 1825. Opnieuw kwam Zeevang onder water te staan. Bij de watersnood van 1916 bleef het droog, maar men besloot daarna wel tot ophoging van de dijk.

Langs de IJsselmeerdijk in de Zeevang is de invloed van zee-inbraken behalve aan het dijktracé ook duidelijk te zien aan enkele kreekachtige waterpatronen. Een voorbeeld is de IJde ten noorden van Edam, een vanuit de Zuiderzee verwijld veenstroompje. Ook zijn de sporen van dijkdoorbraken op een aantal plaatsen nog duidelijk zichtbaar in doorbraakkolken, onder andere de Kleine Braak (1775), de Groote Braak (1775) en de Moordenaarsbraak (tussen 1775 en 1849). Bij een dijkdoorbraak werd in een bocht om het gat heen een nieuwe dijk gemaakt. Waar de dijk brak is vaak nog een klein meertje (wiel of braak geheten). Sommige braken zijn naderhand droog-



**De polders**



**Dorpslinten**

gelegd. De Etersheimerbraak is in 1631 drooggelegd, waarmee een polder van 48 ha ontstond. Op enkele plekken is nog voorland aanwezig, zoals voor de dijk ten noorden van Warder, ten noorden van Edam, tussen Etersheim en Schardam (De Oosterkoog, Floriskoog en het Burgerwoud).

## Polders

Uit de middeleeuwse ontginningsblokken ontstonden, al dan niet door samenvoeging, de polders als waterstaatkundige eenheden. Binnen de huidige gemeente liggen nu de volgende polders:

- Beetskoog, in het noorden, gekenmerkt door een noord – zuid gerichte verkaveling,
- Kleine Koog en Groote Koog, met een noordwest – zuidoost gerichte verkaveling,
- Zeevang, de grootste polder, met aan weerszijden van de IJde de karakteristieke veerverkaveling. Binnen de polder liggen tegen de IJsselmeerdijk enkele kleine droogmakerijen,
- De Hobreederkoog, een kleine polder tegen de Beemster aan,
- De Kwadijkerkoog, een kleine polder ten zuiden van Kwadijk.

Met name de polder Zeevang is bijzonder waterrijk en wordt doorsneden door een

dicht net van vrij brede sloten en watergangen. Bijzonder is dat een aantal ontginningsblokken nog min of meer herkenbaar is, of dat in elk geval de naam bewaard is, zoals de Ooster- en Westerweeren langs de IJde.

## Dorpen

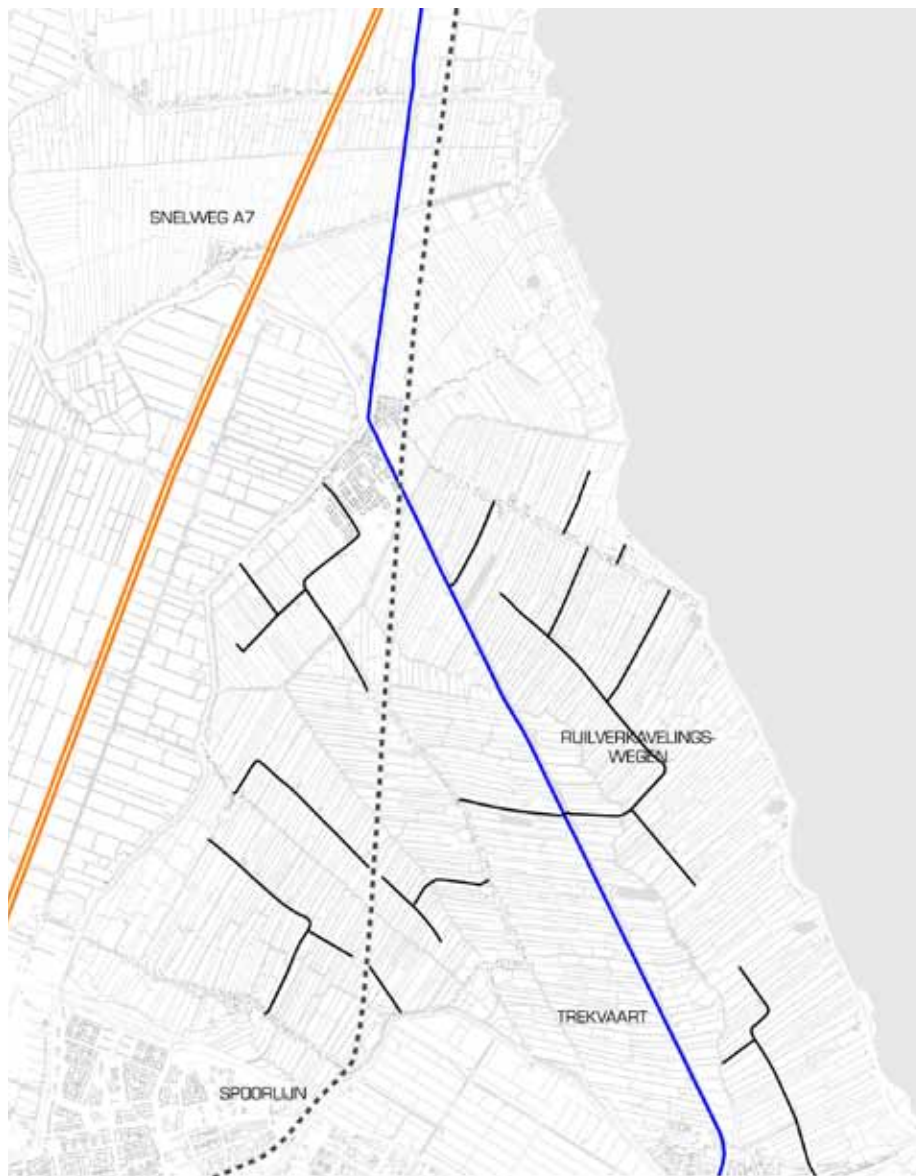
De dominante nederzettingvorm in Zeevang is het lintdorp, merendeels met bebouwing aan beide kanten van de weg (Warder, Middelee, Kwadijk, Etersheim).

Aanvankelijk bestonden de dorpen alleen uit boerderijen en soms een kerk, later werden ook woonhuizen gebouwd, nu en dan gecombineerd met een winkel/café of werkplaats (soms nog afleesbaar aan het gebouw). Pas in de periode na 1945 is in een aantal dorpen het principe van lintbebouwing bij nieuwbouw losgelaten. Vooral in Oosthuizen en Kwadijk verrezen nieuwbouwbuurtjes achter het historische lint. De laatste uitbreiding is Waterrijk bij Oosthuizen. Leidend in de opzet van deze wijk zijn de waterstructuur, de verkaveling en het zicht op de kerk.

De oudere boerderijen bestaan uit een stolp met bijgebouwen. Karakteristiek is de kaakberg, de overdekte hooiopslag die bij de stolp werd gezet als daarbinnen te weinig ruimte was. Een deel van de bedrijven is met de



**Dorpslint van Oosthuizen**



**Doorgaande lijnen en ruilverkavelingswegen als nieuwe laag**



**Weg uit de ruilverkaveling (Durkweg)**

ruilverkaveling naar het open gebied verplaatst. Ze vormen nu eilanden in de ruimte; ensembles van een woonhuis voor op het erf en één of meer forse stallen en (overdekte) opslag erachter.

## Latere ontwikkelingen in het landschap

Een zeer belangrijke na-middeleeuwse ontwikkeling in het landschap, de vorming van droogmakerijen, heeft zich slechts in geringe mate in de Zeevang voorgedaan. De onmiddellijke omgeving is daardoor juist in hoge mate beïnvloed: aan de westkant grenst de polder Zeevang aan de Beemster, in het zuidwesten aan de Purmer. Zowel de Purmer (1622) als de Beemster zijn karakteristieke, grootschalige 17de-eeuwse droogmakerijen. Overeenkomst met het landschap van de Zeevang ligt in de openheid, verschil in de lagere ligging, de zeer regelmatige verkaveling en het daarmee samenhangende recht-hoekige wegenpatroon.

### Zesstedenvaart

In 1660 werd de tussen Buiksloot (nu deel Amsterdam-Noord) en Hoorn de Zesstedenvaart aangelegd. De trekvaart werd tussen Edam en Oosthuizen in een rechte lijn door de polder Zeevang gegraven. Daardoor werd van een deel van de percelen aan de westkant van de Kromme IJde ongeveer een kwart afgesneden.

Net ten zuiden van Oosthuizen doorsnijdt de vaart de percelen van de zuidkant van War-der. Noordelijk van Oosthuizen werd de vaart vrijwel noord-zuid door de Koogpolder (Etersheim) en de polder Beetskoog getrokken. Later werd de weg langs de vaart opgewaard tot de N247. Het deel van de vaart ten noorden van Oosthuizen is gedempt.

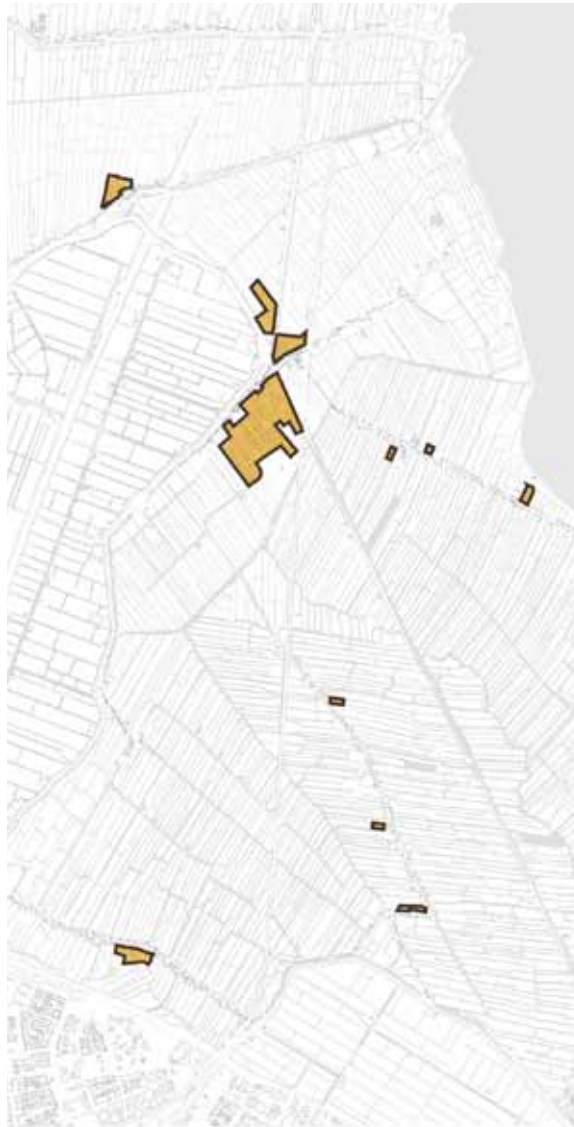
### Spoorlijn Zaandam - Enkhuizen

De aanleg in 1885 van de spoorlijn Zaandam-Enkhuizen hield een tweede doorsnijding van de Zeevangse polders in, nu vrijwel geheel in noord - zuid richting. Oosthuizen kreeg een stopplaats aan de spoorlijn, die geopend was van 20 mei 1884 tot 15 mei 1938. Het stationsgebouw is nog aanwezig. De aanleg van de A7 betekende een derde

doorsnijding van het landschap van de Zeevang. De kaarsrechte snelweg loopt in Zeevang door de Polder Beetskoog. Tussen 1957 en 1963 vond het project Ruilverkaveling en Streekverbetering Zeevang plaats. In deze periode werden de vaarpolders omgevormd naar rijpolders. Niet langer was het gebied hoofdzakelijk via water bereikbaar.

### Ruilverkavelingswegen

In het kader van de ruilverkaveling werden een aantal boerderijen uit de linten verplaatst naar de open polder. Zo is de Durkweg aangelegd ten noorden van Kwadijk, met daaraan enkele nieuwe boerderijen. Deze boerderijen liggen op 'nieuwe' plekken in het landschap, buiten de oude dorpen.



**De dorpsuitbreidingen**



**Zeevang: (voormalig) eiland tussen (voormalige) meren en de Zuiderzee**



**Topografische kaart (ca. 1850): middeleeuwse verkaveling met spoorlijn en trekvaart**

## Lagen in het landschap

Het landschap in de gemeente Zeevang laat een hoge mate van samenhang zien, maar is tegelijkertijd een samenstel van elementen uit verschillende perioden. Met andere woorden: verschillende tijdlagen zijn in het landschap afleesbaar. Lagen die elkaar gedeeltelijk opvolgen, maar ook overlappen.

De grootste oppervlakte, het polderland, heeft nog altijd een structuur die in de Middeleeuwen is bepaald. De lineaire verkaveling - de kronkelende veenstromen, de dwars hierop gegraven sloten en de veerverkaveling - tonen de 'grote' middeleeuwse ontginningsfase van het veengebied. De ontwikkeling van de dorpen vormt de eindfase van de ontginningen.

De dijk langs het IJsselmeer en de binnen- en buitendijkse elementen die samenhangen met de strijd tegen het buitenwater, kunnen als een volgende tijdlaag worden gezien.

Hierbij horen ook de kleine droogmakerijen aan de kant van het IJsselmeer.

De enkelvoudige, monofunctionele doorsnijdingen van de trekvaart, de spoorlijn en de snelweg vormen een volgende laag.

Met name spoorlijn en snelweg zijn als

bovenregionale ontwikkelingen 'onafhankelijk' van het landschap, met heel weinig lokale contactpunten. De trekvaart heeft nog incidenteel als bebouwingsas gefunctioneerd. Omdat de genoemde doorsnijdingen min of meer autonoom zijn en niet of nauwelijks door bebouwing of andere opgaande elementen worden geflankeerd, is hun landschappelijke impact relatief gering.

De wegaanleg en boerderijbouw van de ruilverkaveling vanaf eind jaren '50, vormen een toevoeging aan de dominante Middeleeuwse structuur van het polderland. De toen aangelegde wegen doorsnijden weliswaar het verkavelingspatroon, maar de verkaveling is niet vergroot; de landschappelijke invloed is daardoor relatief klein. Dat geldt ook voor de ruilverkavelingboerderijen: buiten het eerdere nederzettingpatroon, maar vrij gering in aantal.

Een grote verandering in de 20-ste eeuw is de omvorming van vaar- naar rijpolders. Ook de vlaksgewijze uitbreidingen bij Oosthuizen en Kwadijk betekenen een breuk met de historische ontwikkeling van de bebouwingslijnen.

## Concluderend

De geconstateerde landschappelijke samenhang is het gevolg van de volgende aspecten: het grootste deel van het landschap heeft een overeenkomstige structuur (verkaveling, waterpatroon, nederzettingen, dijken) en een overeenkomstig grondgebruik. Daarmee in samenhang wordt het landschap gekenmerkt door een grote openheid. Nieuwe elementen voegen zich of in het landschap door gebruik van overeenkomstige vormtaal (groen, agrarisch) of zijn doorsnijdend.

Belangrijke ijkmomenten in de ontstaansgeschiedenis zijn de middeleeuwse ontginning, de grote 17-de eeuwse droogmakerijen in de omgeving, en de 20-ste eeuwse aanleg van infrastructuurlijnen en de omvorming van vaar- naar rijpolders.



**Fietsroutes (tussen Oosthuizen en Beets)**



**De IJe (noordelijk van Middelle)**

# 3 Ontwikkelingen

In het buitengebied van de gemeente Zeevang spelen verschillende ontwikkelingen. Hoofdpogingen binnen de gemeente zijn de zorg voor duurzaam landbouwkundig gebruik (als drager van het open landschap), een goede en veilige waterhuishouding, verbetering van toegankelijkheid voor wandelaars en fietsers (recreatieve netwerken en rustplaatsen), behoud en ontwikkeling van natuurwaarden, bescherming van cultuurhistorische patronen en elementen, en de woningbouwopgave.

In het navolgende beschrijven we de verschillende ontwikkelingen. Daarbij staan we ook stil bij de hoofdpunten van het beleid dat op verschillende schaalniveaus (rijk, provincie en gemeente) is geformuleerd.

## Agrarische ontwikkelingen

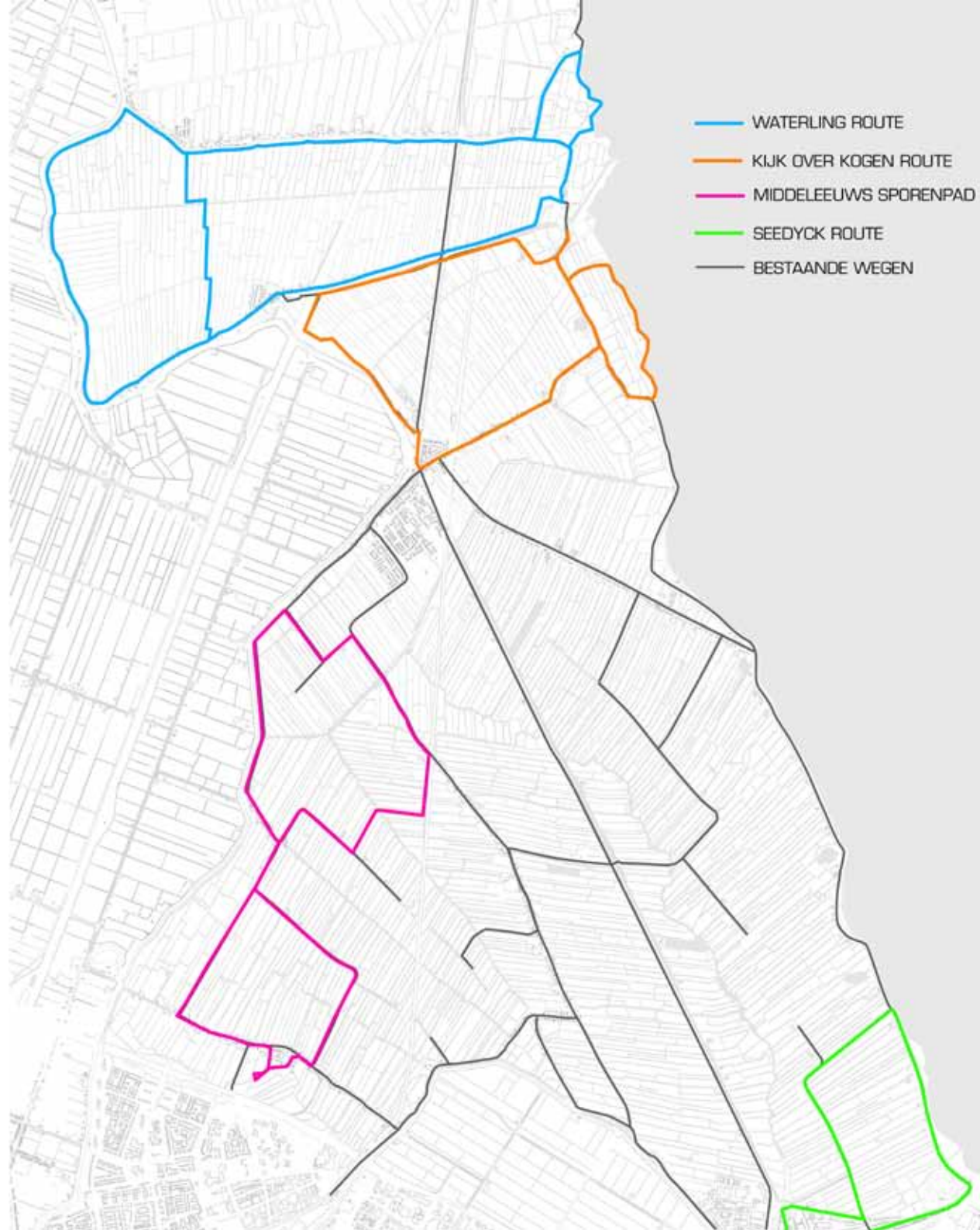
In het plangebied zijn met name veehouderijbedrijven gevestigd. Binnen het agrarisch gebruik van het gebied is sprake van twee dominante ontwikkelingen. Aan de ene kant is er een tendens naar verbreding van de landbouw (combinaties van landbouwkundig gebruik met recreatie- en natuurontwikkeling), aan de andere kant is er een tendens naar schaalvergroting van de agrarische bedrijfsvoering.

Beide ontwikkelingen zijn in het landschap zichtbaar. De verbreding van de landbouw is zichtbaar in en rond een aantal erven waar kleinschalige campings of B&B-voorzieningen worden gerealiseerd.

Schaalvergroting van de landbouw is zichtbaar aan de verplaatsing van agrarische

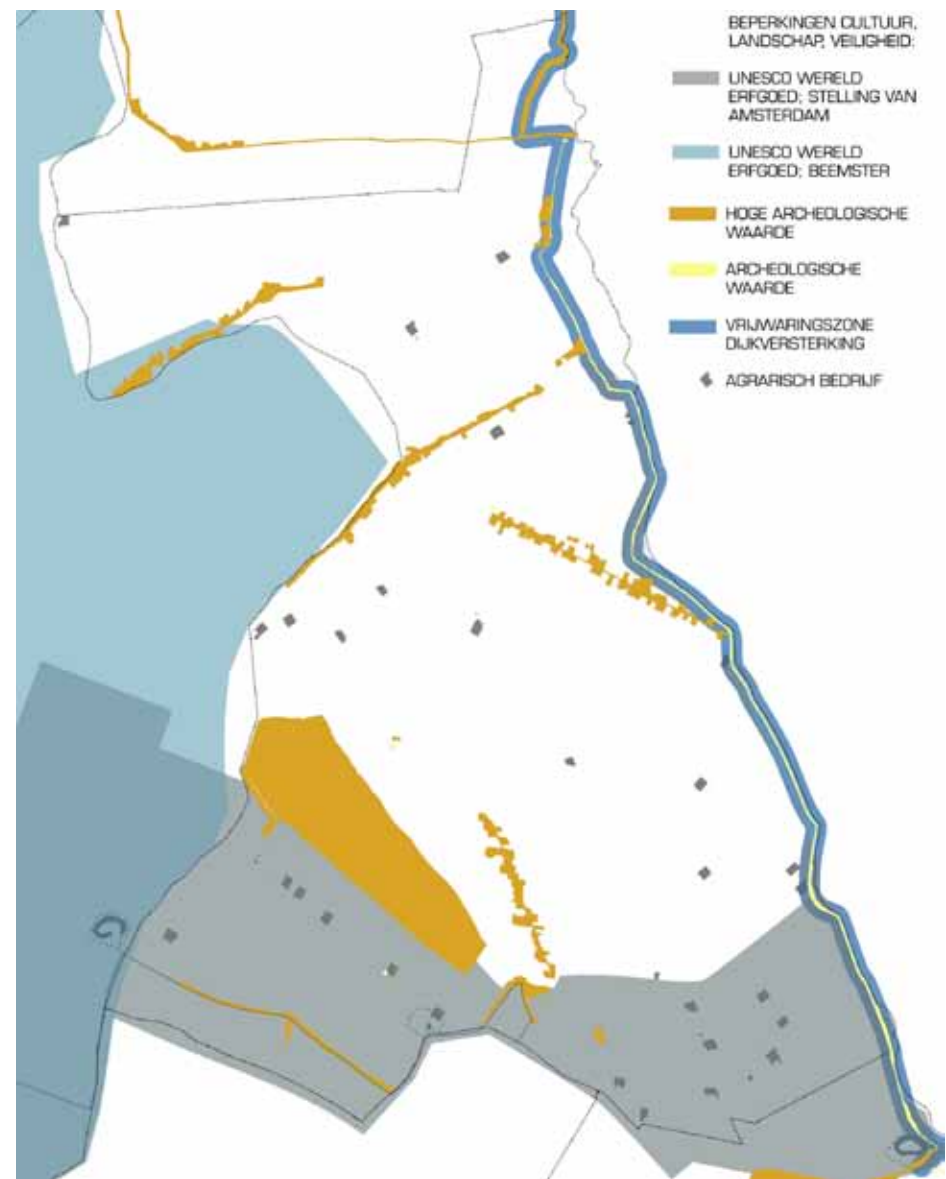
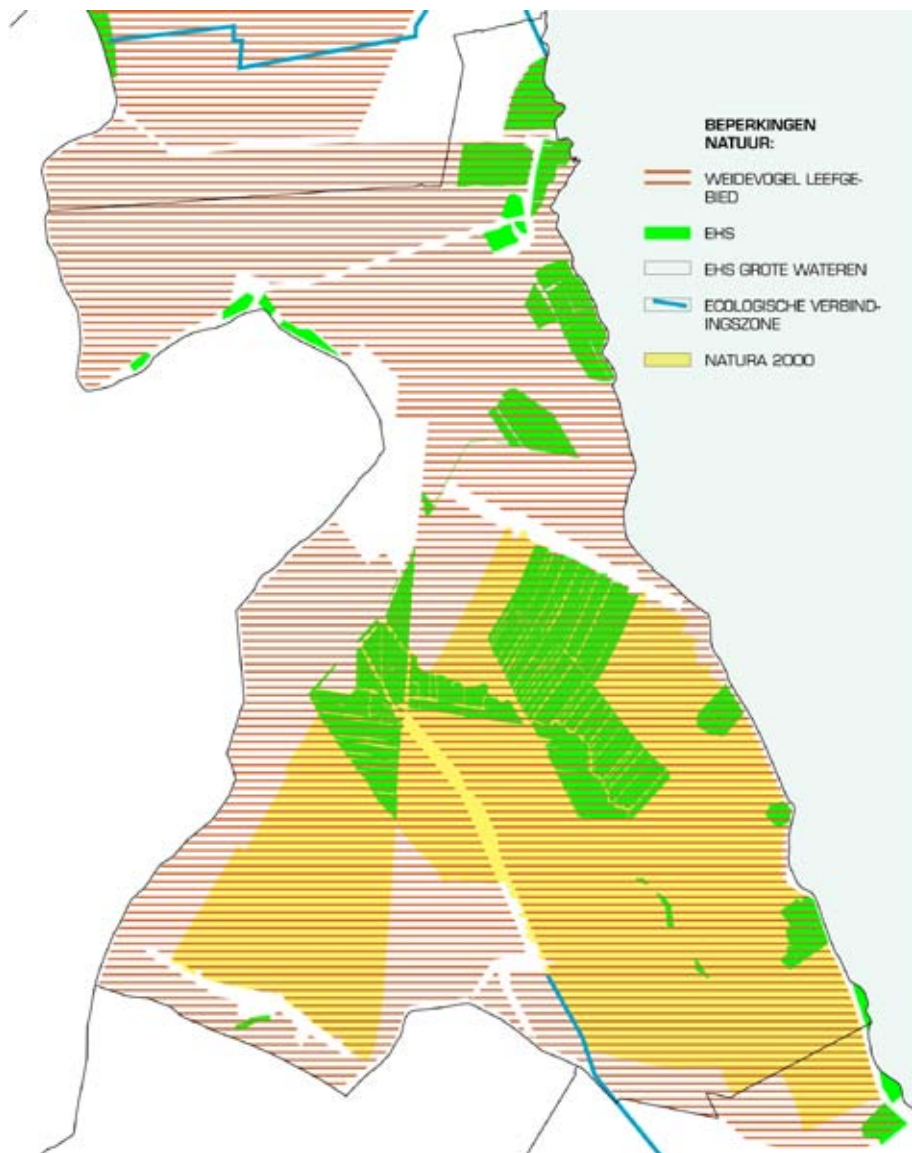
bedrijven uit de bebouwingslinten naar de open polders. De eerste uitplaatsingen vonden plaats bij de ruilverkaveling van de jaren zestig. Maar ook recent zijn nog enkele bedrijven uitgeplaatst in het kader van de landinrichting.

Andere maatregelen die in het kader van de landinrichting worden uitgevoerd zijn aanpassingen aan het waterstelsel en de aanleg van fiets- en wandelpaden. Ook zijn enkele natuurzones gerealiseerd, waaronder het natuurgebied Kwadijkervlot ten zuiden van Kwadijk.



**Wandelroutes**





Gebieden met beschermde status vanuit (inter)nationaal beleid beïnvloeden locatiekeuze

## Ecologische ontwikkeling

De natuurwaarden in het gebied komen voort uit het uitgestrekte areaal aan veenweides en de riet- en moeraszones (veelal gekoppeld aan het waterpatroon).

### Veenweidenatuur

De bijzondere natuurlijke waarden van het waterrijke veenweidegebied in Zeevang waren aanleiding het gebied op internationaal niveau aan te wijzen als speciale beschermingszone in het kader van de habitatrichtlijn. Op nationaal niveau heeft het gebied de status van 'kerngebied' in de ecologische hoofdstructuur van Nederland (Structuurschema Groene Ruimte). Voor veenweidegebieden wordt hierin gestreefd naar het behoud van de specifieke weidevogelkarakter en naar behoud en ontwikkeling van natuurlijke oever- en waterlevensgemeenschappen. Het gebied kent een grote rijkdom aan weidevogels en het is tevens een belangrijk foerageer- en pleistergebied voor overwinterende en doortrekkende vogels. Weidevogels vestigen zich het liefst in grote open ruimten met een bepaalde rust, een afwisseling in extensief tot matig intensief graslandgebruik, waar veelal een hoge waterstand en voldoende voedsel aanwezig is.

### Riet- en moerasgebieden

Naast behoud van het aaneengesloten areaal aan veenweides is ontwikkeling van riet- en moerasgebieden een belangrijke natuuropgave. In de loop van de jaren zijn veel rietlandjes verloren gegaan, onder ander door de omvorming van vaar- naar rijpolders. Slechts langs de IJde en een deel van de Wijzend en de braken komen grotere rietterreinen voor. Naast de botanische rijkdom van de rietlanden leven er ook verschillende zoogdieren, amfibieën en vogels. Muizen, vleermuizen, bunzing, hermelijn, padden en kikkers zijn de meest voorkomende zoogdieren en amfibieën. De rietvogelbevolking is arm door het gebrek aan grotere overjarige rietterreinen.

## Cultuurhistorie

De cultuurhistorische kwaliteiten van Zeevang zijn hoog en grote delen van de gemeente hebben een beschermde status. In de Nota Belvédère (1999) wordt het gebied Waterland/Zeevang benoemd als één van de Belvédère-gebieden. De cultuurhistorische waarde is daarmee op nationale schaal bevestigd. De zuidelijke rand van het gebied maakt deel uit van de Stelling van Amster-

dam en is aangewezen als Unesco Werelderfgoed. Grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen met aanzienlijke ruimtelijke effecten zijn niet toegestaan.

Samenvattend, heeft het gebied de volgende kwaliteiten. De huisterpen uit de Late Middeleeuwen en het tamelijk onregelmatige verkelingspatroon zijn in hoge mate gaaf en zeldzaam. De dorpjes zijn harmonieus vergroeid met het landschap. Er is sprake van een gaaf samenhangend historisch landschapsbeeld met een karakteristieke nederzettingsstructuur in een open landschap, gekenmerkt door geconcentreerde bebouwing in dijk- en lintdorpen met beplanting. Karakteristiek zijn de stolpboerderijen (houtbouw).



**Nieuwbouw in de vorm van een kaakberg (in de Etersheimerbraak)**



**Transformatie van een stolpboerderij (Beets)**





**'Het nieuwe groeit uit het oude': droogmakerij Etersheimerbraak en bezoekerscentrum in Kaakberg**

# 4 Beeldkwaliteit in 10 punten

## Inleiding

Voor ruimtelijke ontwikkelingen die niet (voldoende) worden gestuurd door bestaand beleid geeft een beeldkwaliteitsplan aanvullende richtlijnen. Binnen het geheel van veranderingen die op het buitengebied van Zeevang afkomen, heeft de mogelijke bouw van maximaal 150 bufferwoningen de grootste ruimtelijke impact.

In dit hoofdstuk werken we eerst de algemene richtlijnen uit voor het hele buitengebied. In het volgende hoofdstuk gaan we specifiek in op de richtlijnen voor de bufferwoningen.

## 1 Het nieuwe groeit uit het oude

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt: 'het nieuwe groeit uit het oude'.

Uit het voorafgaande komt het beeld naar voren van een zeer bijzonder landschap. In essentie is het landschap nog steeds middeleeuws. Voortkomend uit de hoge cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten is ook sprake van een zeer beschermd landschap. De ontwikkelingen in het gebied zijn bescheiden, maar vragen om een uiterst zorgvuldige vormgeving. Uitgangspunt is dat de vormgeving van nieuwe ontwikkelingen voortbouwt op cultuurhistorische patronen en elementen, zonder het verleden letterlijk te kopiëren.



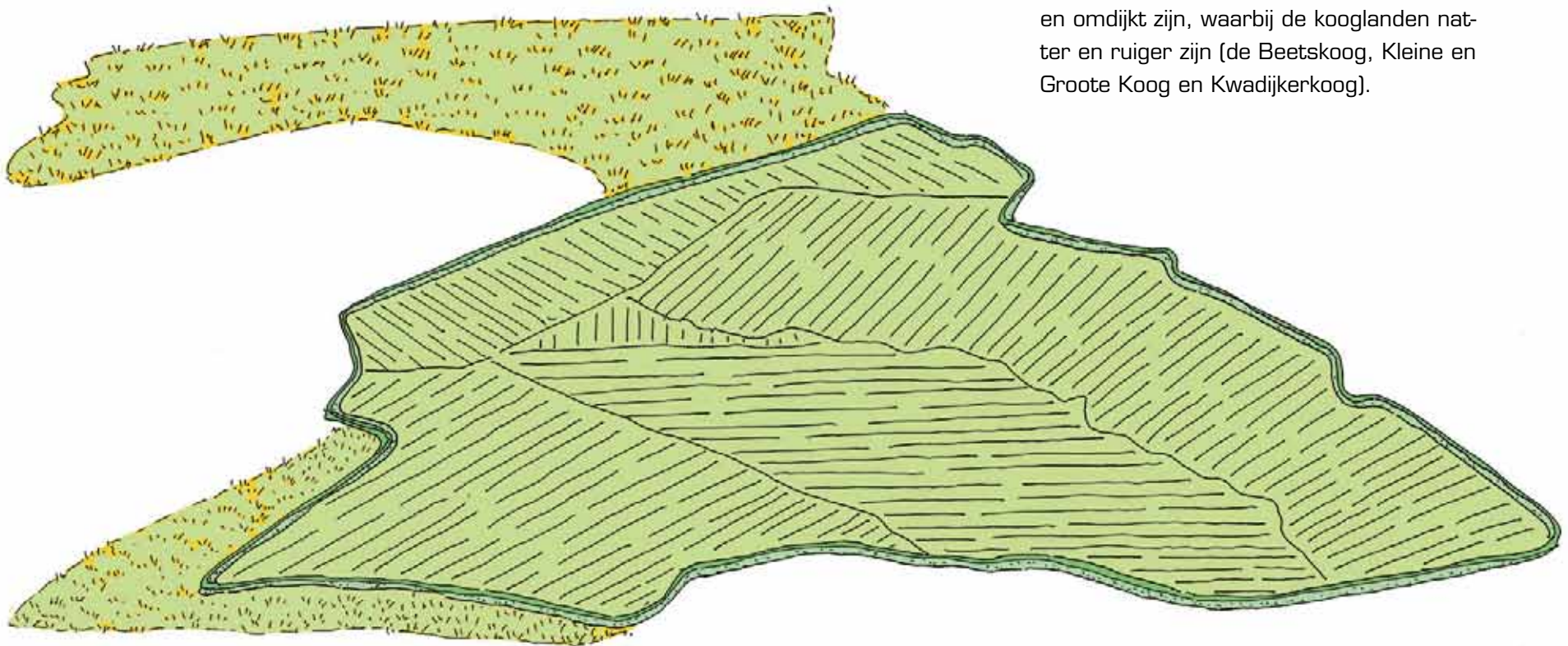
Open polder met het lint van Warder op de achtergrond

## 2 Behoud van openheid

De landschappelijke openheid is een kernkwaliteit van het landschap van Zeevang.

De grondgebonden veehouderij fungeert als economische drager van het open veenweidegebied. Daarnaast vindt er in grote delen van de polder natuurontwikkeling plaats gericht op de ontwikkeling van veenweidenatuur, waaronder weidevogels.

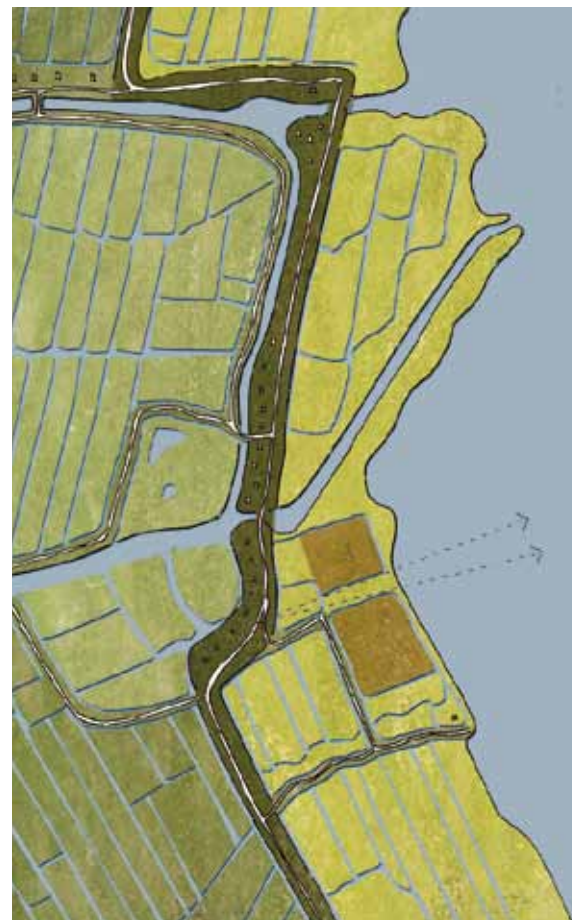
In de inrichting en het beheer van het gebied is een subtiel onderscheid te maken in het oude eiland en de kogen die later aangeslibd en omdijkt zijn, waarbij de kooglanden natter en ruiger zijn (de Beetskoog, Kleine en Groote Koog en Kwadijkerkoog).



**Subtiel verschil tussen het oude eiland en aangeslibte kogen**



**Contrast tussen rand en open veenweide (Beemsterringvaart tussen Hobrede en Oosthuizen)**



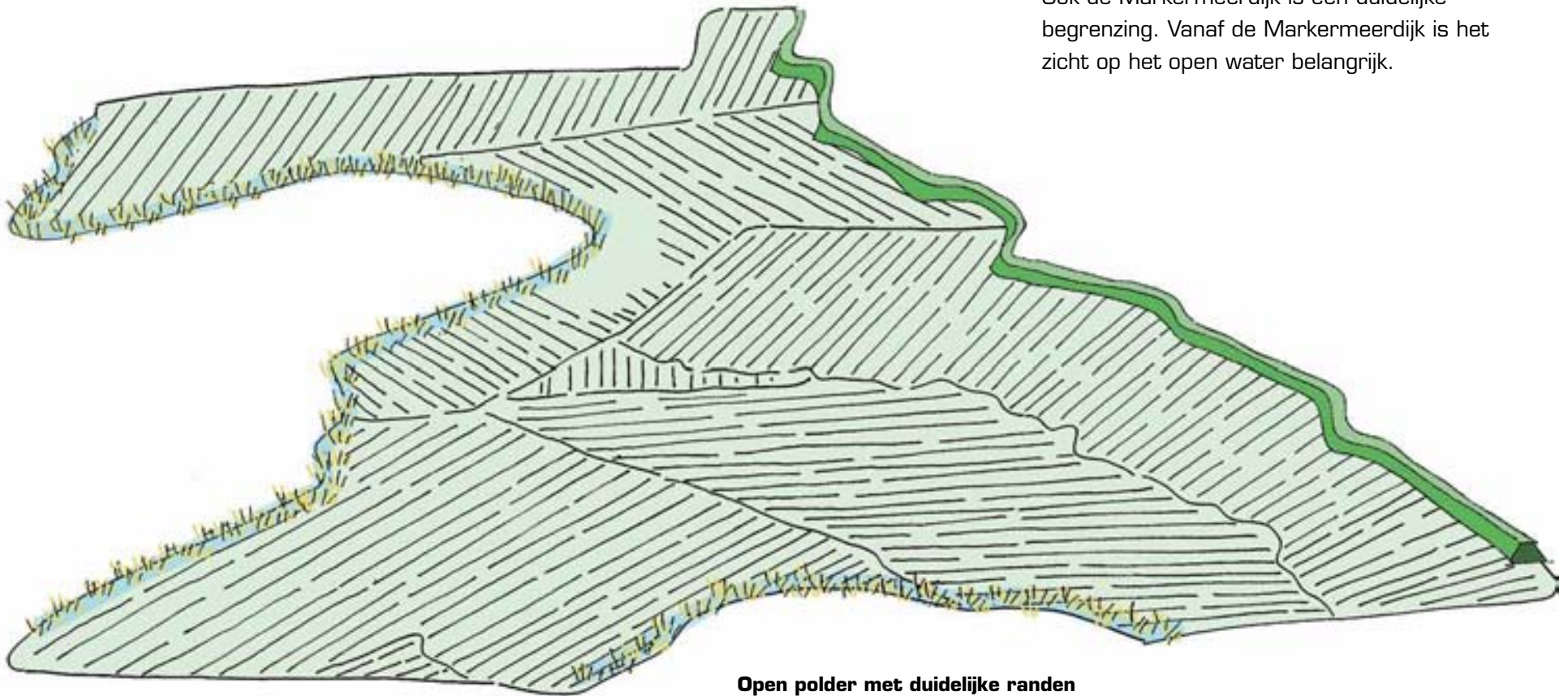
**Voorstel inpassing campings (Schardam):**

Op een aantal plaatsen, waaronder het recreatie-terrein bij Schardam is het Markermeer niet meer beleefbaar door opgaande beplanting en buiten-dijkse bebouwing.

Voorgesteld wordt om hier door nieuwe door-zichten vanaf de dijk de relatie met het water te versterken.

### 3 Behoud zicht op randen

Het zicht op de randen van de polder versterkt het 'eilandgevoel'; het maakt de landschappelijke eenheid van de Polder Zeevang afleesbaar. Zowel de rand van de Beemster, als de rand van de Purmer zijn herkenbaar door de doorgaande rietkraag langs de Ringvaart. De dijken mogen als landschappelijk element niet aan uitstraling verliezen door aanpassingen van de dijk zelf of door ontwikkelingen op en tegen de dijk. Ook de Markermeerdijk is een duidelijke begrenzing. Vanaf de Markermeerdijk is het zicht op het open water belangrijk.



Open polder met duidelijke randen



**Verkaveling van het veenweidelandschap (tussen Hobrede en Oosthuizen)**

## 4 Behoud verkavelingspatroon

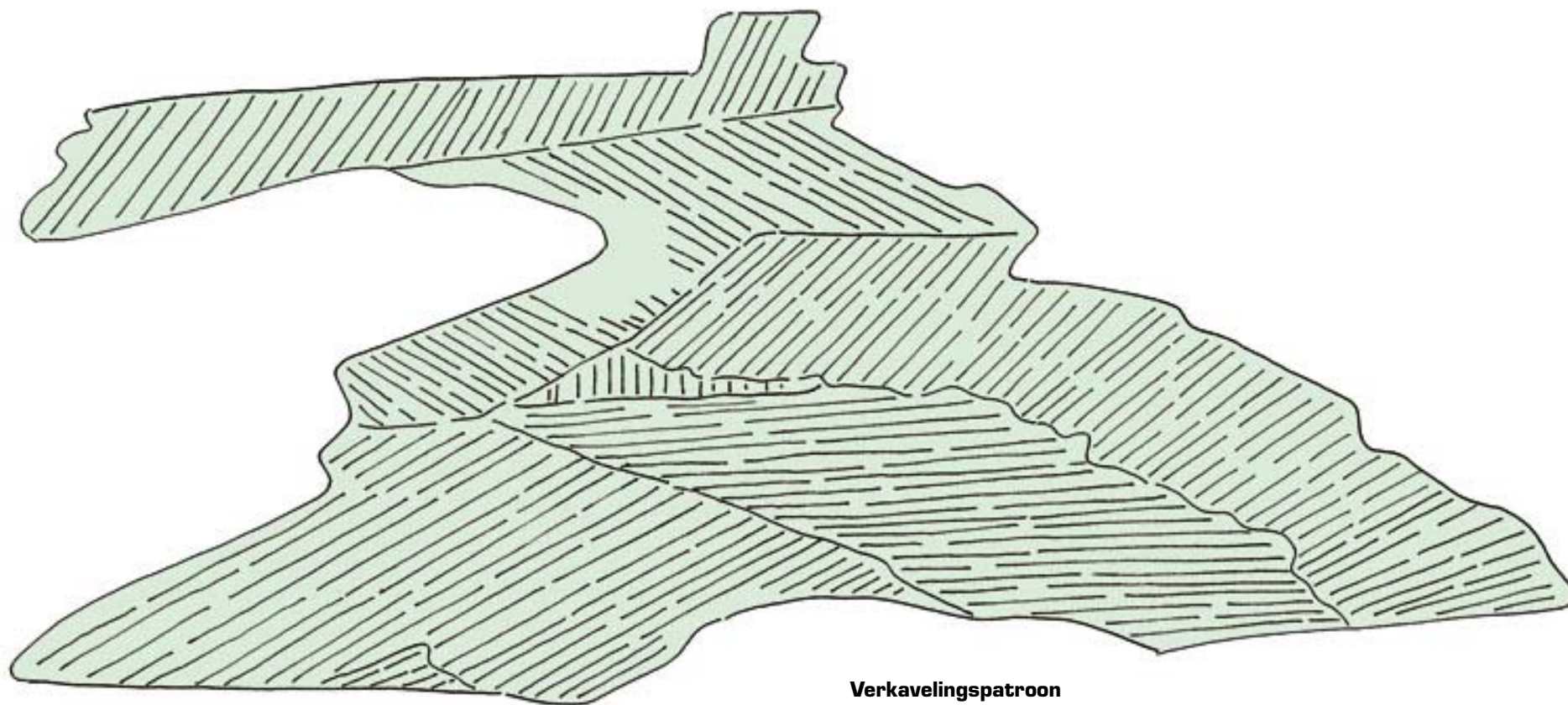
Het veenweidelandschap van Zeevang kenmerkt zich door het opstreckende verkavelingspatroon van lange smalle kavels en door boerderijen in linten langs wegen en dijken. De regelmaat in het verkavelingspatroon neemt naar het noorden van de gemeente Zeevang toe. In de lengterichting

worden de kavels vaak begrensd door waterlopen. Op hun beurt komen deze waterlopen weer uit in dwars op het verkavelingspatroon aangebrachte weteringen.

Dit hoofdwatersysteem van de Wijzend, de IJe, de Kromme IJe en de Nieuwedijk en het verkavelingspatroon bepalen in hoge mate

het beeld van het landelijk gebied.

De verkaveling in Zeevang is in essentie een Middeleeuws landschapspatroon. De veer-  
verkaveling is zeer karakteristiek voor het gebied en drager van de ruimtelijke hoofdstructuur.





Karakteristieke opbouw van het lint en het erf



#### Voorstel inpassing bedrijventerrein:

Op een aantal plaatsen binnen de gemeente zijn de principes van lintbebouwing losgelaten, zoals bij de nieuwbouwwijken van Oosthuizen, Beets en Kwadijk en het bedrijventerrein van Oosthuizen. Verbetering van de landschappelijke inpassing is hier een aandachtspunt. Het bedrijventerrein van Oosthuizen kan landschappelijk beter worden ingepast door een raamwerk van verbrede watergangen en rietlanden, in aansluiting op het natuurgebied langs het Beetsdijkje en de rietlanden langs de Beemsterringvaart.

## 5 Behoud karakteristiek van bebouwingspatroon

Typisch voor het bebouwingspatroon is het ritme van de zeven dorpen. Om dit te behouden is voldoende afstand tussen de dorpen noodzakelijk. Ook is het belangrijk de relatie met het omringende landschap tot in de kern van de dorpen te behouden: geen 'oksels' volbouwen.

De bebouwingslinten kennen een luchtige opbouw met doorzicht op het landschap. In de transparant opgebouwde linten is de bebou-

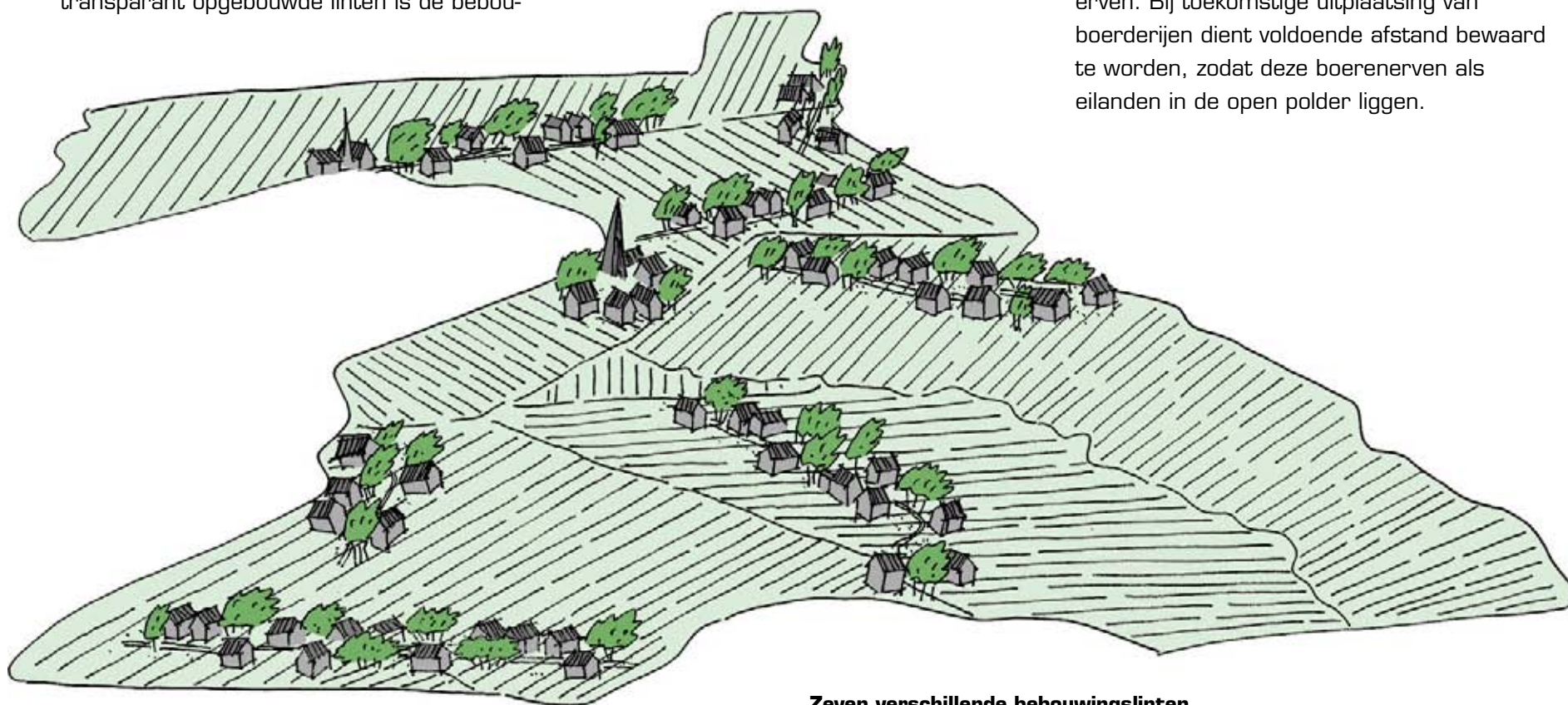
wing regelmatig eenzijdig met aan de andere kant een weids uitzicht. In de dichtere linten zijn er doorzichten over ruime tuinen of over een brede sloot.

Kenmerkend is de plaatsing van de bebouwing haaks op de weg, evenwijdig aan de perceelsgrenzen. Door de verspringende rooilijn heeft het lint een gevarieerd aanzicht. De wisselende kapvorm en -richting verster-

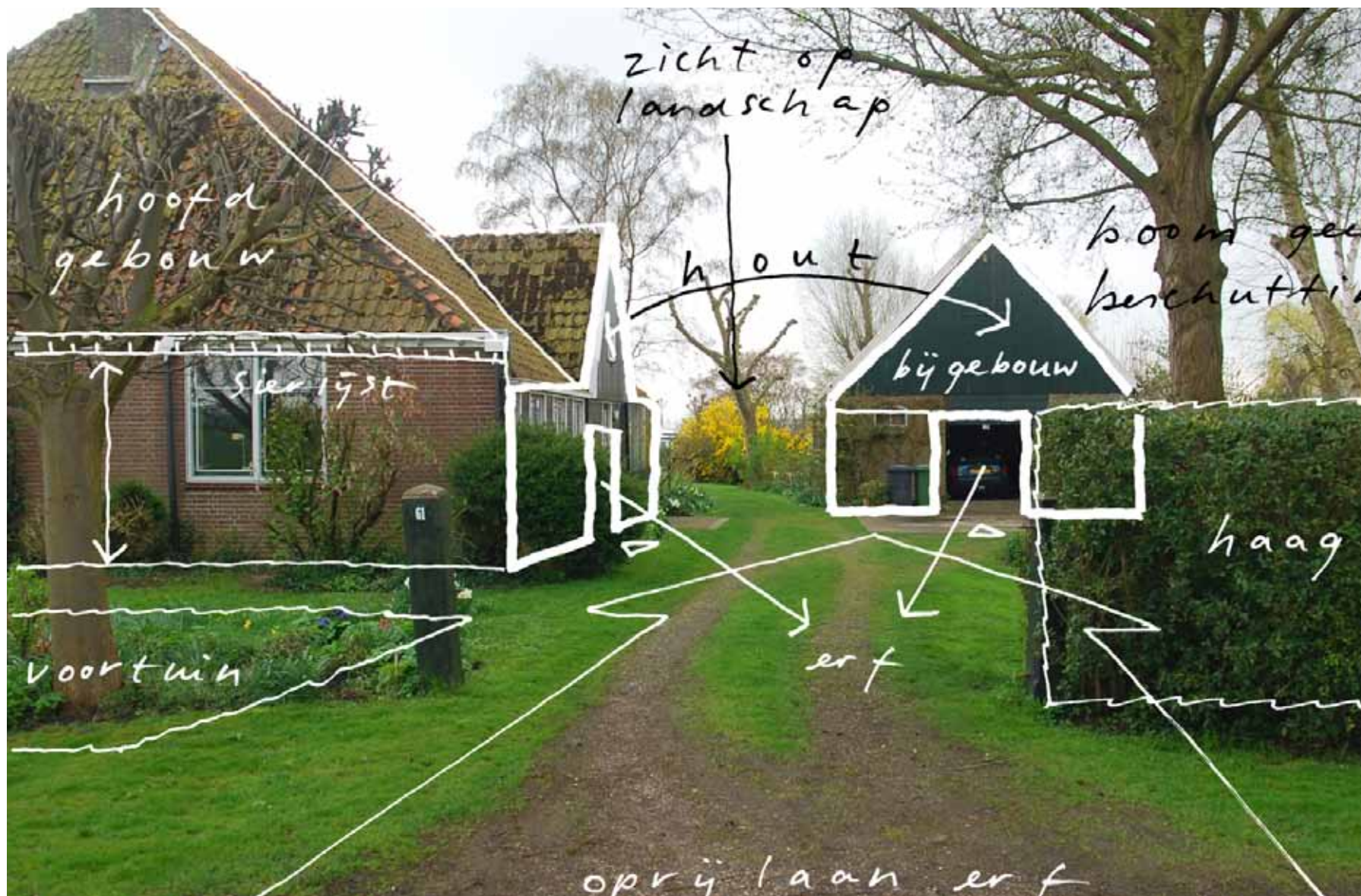
ken dit beeld. Behoud van de doorzichten is een belangrijke voorwaarde bij toekomstige ontwikkelingen.

Andere aandachtspunten voor de bebouwingslinten zijn behoud van de samenhang met de agrarische verkaveling en afwisseling van bebouwingstypen.

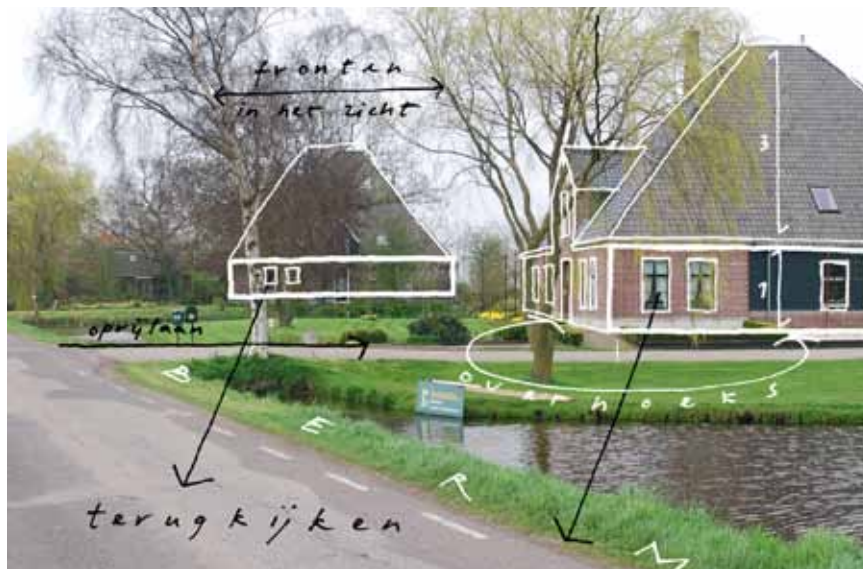
Naast de bebouwingslinten liggen verspreid over het hele gebied solitaire boerenerven. Bij toekomstige uitplaatsing van boerderijen dient voldoende afstand bewaard te worden, zodat deze boerenerven als eilanden in de open polder liggen.



**Zeven verschillende bebouwingslinten**



Karakteristieke erfopbouw



Karakteristieke opbouw van het erf

## 6 Behoud karakteristieke erfopbouw

Het buitengebied van de gemeente heeft een grote rijkdom aan (agrarische) erven, die overwegend zijn opgenomen in lange bebouwingslinten. Bij het behoud van de karakteristieke erfopbouw gaat het in de eerste plaats om de samenhang tussen de erven en de agrarische verkaveling. Vaak gaat de huis-kavel in breedte over in de agrarische kavel. Gebouwen zijn zo geplaatst dat het zicht over de sloten aan weerszijden van de kavel open blijft. Het erf geeft daarmee doorzicht op het achtergelegen landschap. Andere aandachtspunten zijn dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt (niet aan de weg) en dat de kavelgrenzen met groene middelen worden vormgegeven (geen bouwkundige elementen zoals schuttingen).



**Vaar- (en schaats-) rondjes**



**Brede veenstroom**

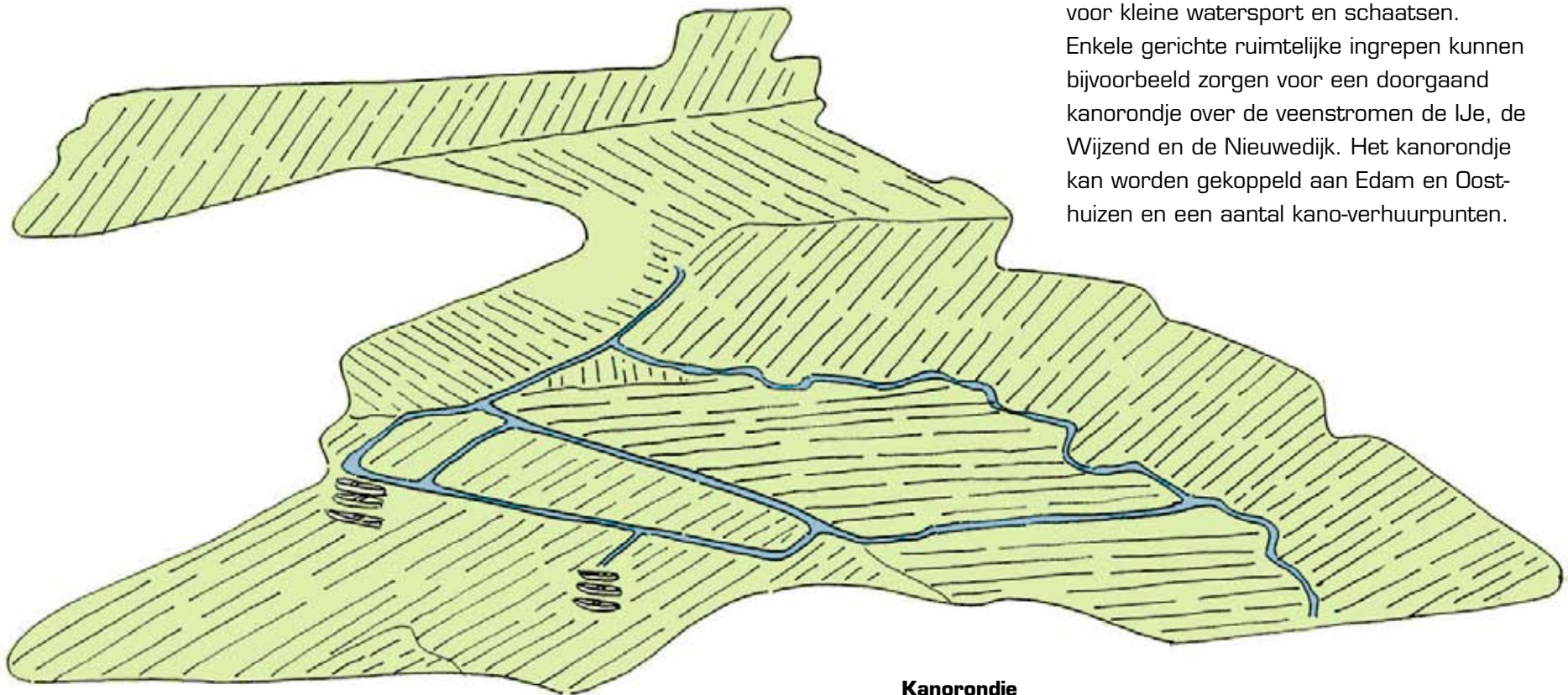
## 7 Vaarnetwerk revitaliseren

Van oudsher was de Zeevangse Polder een vaarpolder. Pas met de ruilverkaveling in de jaren zestig zijn de vaarverbindingen vervangen door landbouwwegen.

Omdat de vaarwegen hun transportfunctie verloren, zijn in de loop van de tijd veel bruggen vervangen door duikers. De duikers vormen barrières in mogelijke vaarroutes.

Het grootste deel van het waternetwerk is echter nog intact en biedt bijzondere kansen voor kleine watersport en schaatsen.

Enkele gerichte ruimtelijke ingrepen kunnen bijvoorbeeld zorgen voor een doorgaand kanorondje over de veenstromen de IJde, de Wijzend en de Nieuwedijk. Het kanorondje kan worden gekoppeld aan Edam en Oosthuizen en een aantal kano-verhuurpunten.



**Kanorondje**



**Netwerk fiets- en wandelpaden**



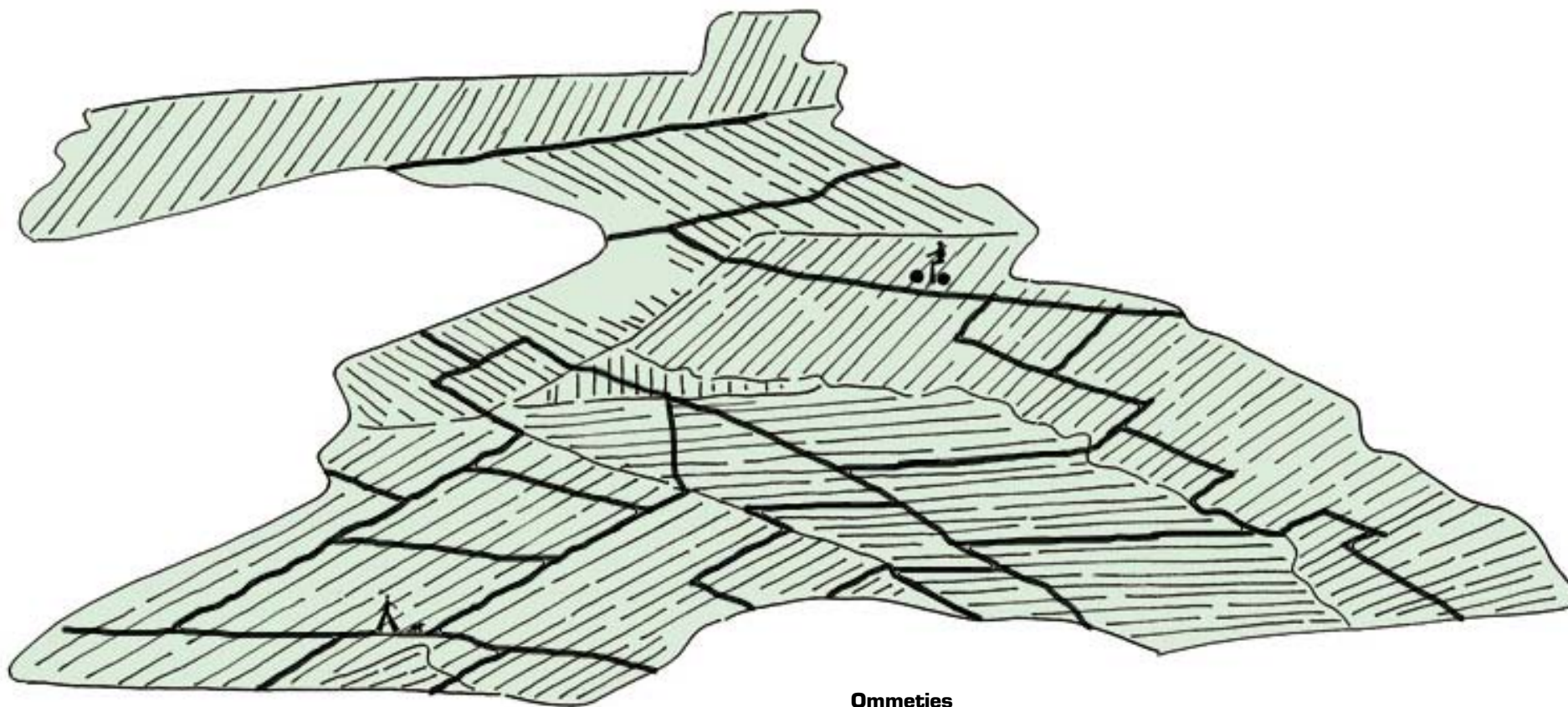
**Fietspad Beetsdijkje**

## 8 Verbetering van de recreatieve toegankelijkheid

Naast verbetering van de recreatieve gebruiksmogelijkheden van het water is verbetering van het fiets- en wandelnetwerk een hoofdpoging voor het buitengebied van Zeevang. Verbetering van de toegankelijkheid kan een stimulans betekenen voor de verbreding van de plattelandseconomie. Ook komt

een samenhangend netwerk van fiets- en wandelpaden de recreatiemogelijkheden van de dorpsbewoners ten goede. Als ruimtelijke richtlijn geven we dat nieuwe fiets- en wandelpaden landschappelijke patronen niet mogen doorsnijden en zoveel mogelijk aan het waterpatroon worden gekoppeld.

Voorgesteld wordt om een aantal doodlopende wegen te verbinden met doorgaande wegen om meer ommetjes door het buitengebied mogelijk te maken ten behoeve van zowel fietsers, skaters en wandelaars. Het Middeleeuws Sporenpad bij Kwadijk maakt daar ook onderdeel van uit.



**Ommetjes**



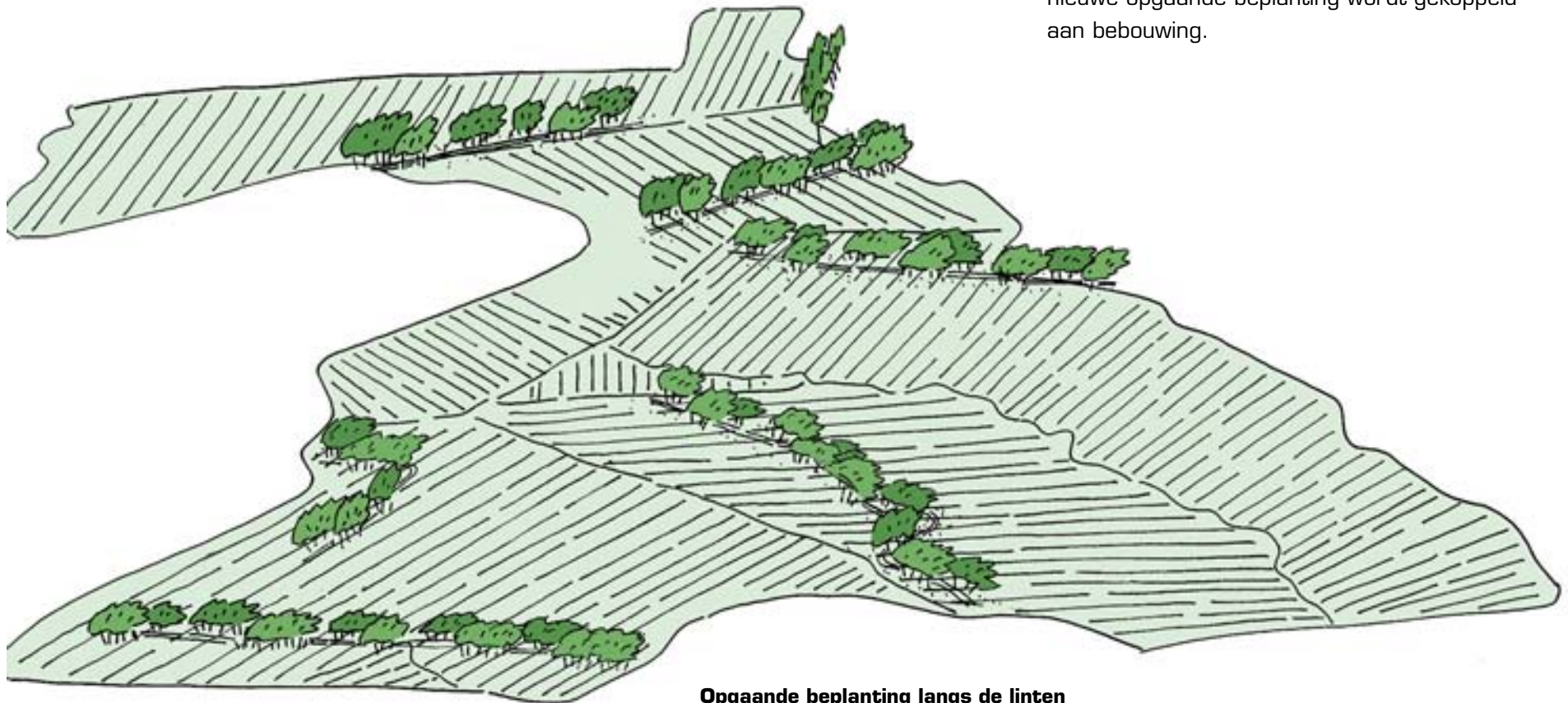
**Opgaande beplanting in het lint van Westeinde**

## 9 Beplantingspatroon gekoppeld aan bebouwing

Opgaande beplanting is zeldzaam binnen Zeevang. De beplanting die er te vinden is, is overwegend gekoppeld aan de bebouwingslinten en de boerenerven. In de linten zijn soms bomenrijen aangeplant.

De beplanting zorgt in combinatie met de bebouwing voor prachtige silhouetten.

Ook voor de toekomst geldt als richtlijn dat nieuwe opgaande beplanting wordt gekoppeld aan bebouwing.



Opgaande beplanting langs de linten



### Een ingetogen vormgegeven brug en vlonder in de Korsloot (Schardam)



## 10 Zorg voor ingetogen 'huisstijl' openbare ruimte

Juist in het landelijk gebied moet de inrichting van de openbare ruimte ingetogen zijn. Dat betekent onopvallende verlichting, sober vormgegeven verblijfsplekken en een stoere uitstraling van bouwkundige elementen (zoals trappen in de dijk en vlonders).



**Luchtfoto huidige situatie Middelie**



**Luchtfoto huidige situatie Beets**



**Luchtfoto huidige situatie Hobrede**



**Luchtfoto huidige situatie Kwadijk**

# 5 Beeldkwaliteit bufferwoningen

## De opgave

Een belangrijke opgave voor de gemeente Zeevang is om sturing te geven aan de bouw van maximaal 150 bufferwoningen. Het gaat om woningen buiten de rode contour die in een reeks van jaren kunnen worden ontwikkeld. Om de bufferwoningen optimaal te benutten voor de versterking van de vitaliteit en de maatschappelijke samenhang van de kernen heeft de gemeente een voorkeur voor geclusterd bouwen. Vier zones die de gemeente kansrijk acht, zijn verder onderzocht. De zones zijn:

- nabij de kern van Middellie,
- nabij de kern van Beets,
- nabij het lint van Hobrede,
- nabij de kern van Kwadijk,

## Ruimtelijke uitgangspunten

De bijzondere landschappelijke kwaliteiten van de gemeente Zeevang vragen om een zorgvuldige vormgeving van de bufferwoningen.

In de uitwerkingen hanteren we de volgende uitgangspunten:

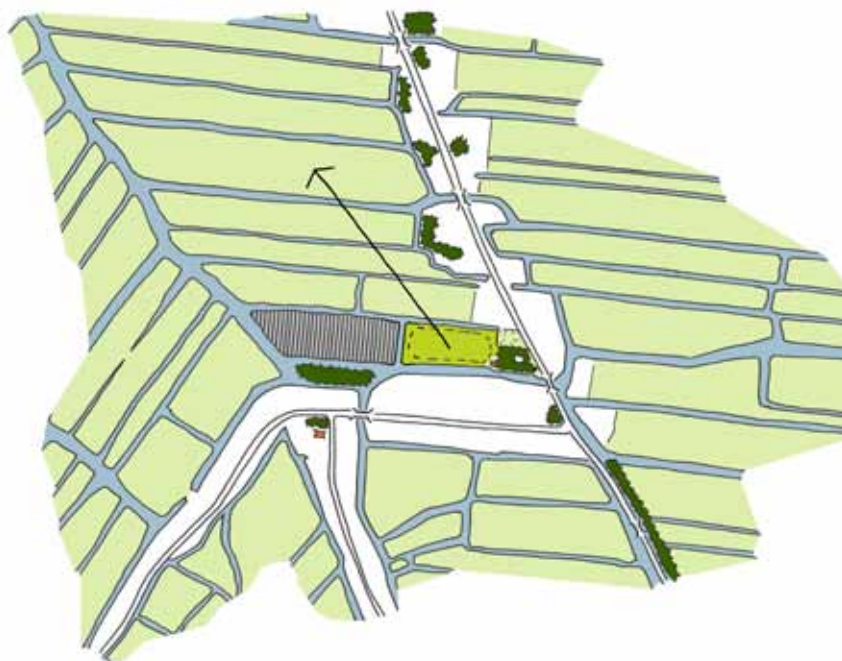
- In het buitengebied van Zeevang zijn bebouwing en landschap onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het eerste uitgangspunt is dat de bouw van bufferwoningen wordt gekoppeld aan investeringen in de publieke ruimte, waaronder investeringen in het padennetwerk en vaarnetwerk.
- De bestaande bebouwingskwaliteiten moeten overeind blijven, zoals het ritme van de zeven dorpen en de luchtige opbouw van de linten met doorzichten naar het landschap. De dorpen mogen niet aan elkaar vastgroeien. Ook mag niet het beeld ontstaan dat de dorpsuitbreidingen aan de oude linten zijn 'vastgeplakt'.

- De architectuur bouwt voort op de grote variatie aan gebouwtypen, een 'dansende rooilijn' en duurzame, gebakken materialen.

## Opbouw van de richtlijnen

De ruimtelijke richtlijnen voor de bufferwoningen worden op verschillende schaalniveaus uitgewerkt. Op een hoog schaalniveau geven we richtlijnen voor de landschappelijke verankering, met de historische verkaveling en het waterpatroon als belangrijke aanknopingspunten.

Op een laag schaalniveau gaan we in op de inrichting van de openbare ruimte en op de regels voor de bouwkavels. Daarbij maken we een onderscheid tussen verschillende hardheden. Het meest stringent leggen we de openbare ruimte (ontsluiting, waterstelsel en groenvoorzieningen) vast, waar de gezamenlijke overheden verantwoordelijk voor zijn. Voor de bouwkavels geven we proefverkavelingen en beeldkwaliteitseisen,



**Vier zoeklocaties in Middelie, Beets, Hobrede en Kwadijk**



die ruimte laten voor de nodige flexibiliteit. Zolang binnen de voorgestelde raamwerken van de openbare ruimtes en binnen de beeldkwaliteitseisen wordt gebleven, is er vrijheid om aantallen en typen woningen te wijzigen.

### **De maat der dingen**

Aan de basis van de uitwerkingen ligt een keuze voor de korrelgrootte van de locaties voor bufferwoningen. In drie van de vier uitwerkingen kiezen we voor het perceel als 'de maat der dingen'. In de derde uitwerking (bij Hobrede) stellen we een bescheiden verlenging van het lint voor.

Een andere optie is om de agrarische erven als korrelgrootte voor de bufferwoningen te nemen. De bufferwoningen worden dan verspreid over verschillende verzamelerven (bouwlocaties met verschillende typen woningen die qua maat en schaal overeenkomen met het agrarische erf). Voor deze optie is niet gekozen vanwege de wens van de gemeente voor geclusterd bouwen.

Met de keuze voor het perceel als 'maat der dingen' voegen de bouwlocaties zich vanzelfsprekend in het bestaande verkavelingspatroon en krijgen zij aantrekkelijke randen van water.

### **Keuze bouwlocaties**

Bij de keuze van de bouwlocaties is steeds gezocht naar locaties die zich lenen voor geclusterde bebouwing en tegelijkertijd de karakteristiek van de bestaande bebouwingslinten overeind kunnen houden. Ook is steeds gezocht naar aanknopingspunten voor landschappelijke verankering. Zijn er logische landschappelijke grenzen van de bouwlocaties?

Welke kansen zijn er voor relaties tussen bufferwoningen en landschap?

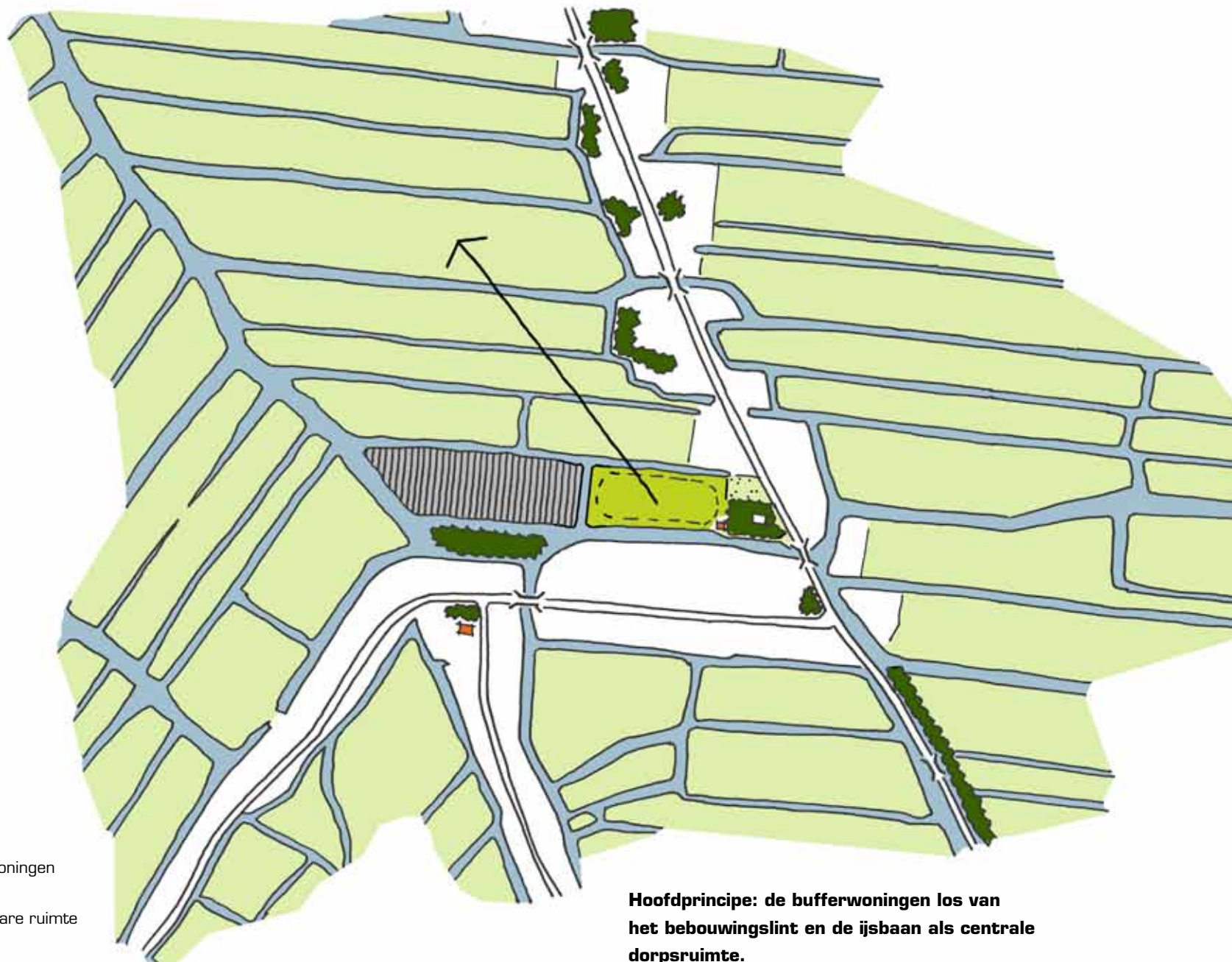
Tot slot is de openbare ruimte als belangrijk aandachtspunt opgepakt. Is het mogelijk aansprekende openbare ruimtes aan de dorpen toe te voegen?

### **Vier uitwerkingen**

De vier uitwerkingen voor Middellie, Hobrede, Beets en Kwadijk laten de richtlijnen zien voor de landschappelijke verankering en voor de stedenbouwkundige opzet. Ook geven zij een indicatie van het (maximale) aantal woningen, waarbij als uitgangspunt geldt dat het aantal woningen moet passen bij de grootte van het dorp. Het zoekgebied voor Kwadijk is vrij ruim opgezet, mede omdat hierin ruimte moet worden gereserveerd voor de groene buffer tussen de huidige kern en de bufferwoningen locatie.

## LEGENDA

-  water
-  weide
-  weg
-  beplanting
-  locatie bufferwoningen
-  centrale openbare ruimte



**Hoofdprincipe: de bufferwoningen los van het bebouwingslint en de ijsbaan als centrale dorpsruimte.**

## Uitwerking Middelie

De oudste documenten waarin van Middelie en Axwijk melding wordt gemaakt gaan terug tot 1277. Middelie ontwikkelde zich tot een lang lintdorp, midden in de polder Zeevang. Lange tijd was het dorp alleen bereikbaar per boot en via de dijkjes langs het Purmermeer. Tot op de dag van vandaag zijn in de structuur van het lint de zogenaamde 'brugsloten' herkenbaar. Dit waren plekken met een ophaalbrug over een brede sloot, een kruising van vaarroutes en wegontsluiting met veelal een relatief dichte bebouwing. Een voorbeeld is de huidige kruising van de Kerkesloot met het lint. Aan de noordkant van de Kerkesloot ligt de ijsbaan, die in de openbare ruimte van het dorp een belangrijke rol vervult. In het lint staat de bebouwing aan beide kanten van de weg, veelal in een hoek van ongeveer 45 graden. Deze ligging komt voort uit de veerverkaveling en zorgt voor een prachtig overhoeks perspectief op de bebouwing. Door de relatief brede percelen tref je in Middelie veel grote erven aan die bestaan uit stolpboerderijen met achtergelegen bijgebouwen. Her en der zijn

kavels onbebouwd, waardoor er zicht is op het landschap.

In het zuiden is er een aftakking: de Zijvend, naar het Edammerdijkje en de Axwijk. Tussen de Zijvend en de Kerkesloot ligt een na-orlogs wijkje.

### Hoofdprincipe

Bij Middelie wordt voorgesteld de bufferwoningen op enige afstand van het bebouwingslint te situeren. Hierdoor blijft de grote maat van het landschap tot in de kern van het dorp beleefbaar.

In de gekozen opzet wordt het ijsbaanterrein een centrale openbare ruimte in het dorp. Het terrein bestaat uit een grasveld omringd door een kade met een openbaar wandelpad. Vanaf het terrein is er zicht op het omringende veenweidelandschap.

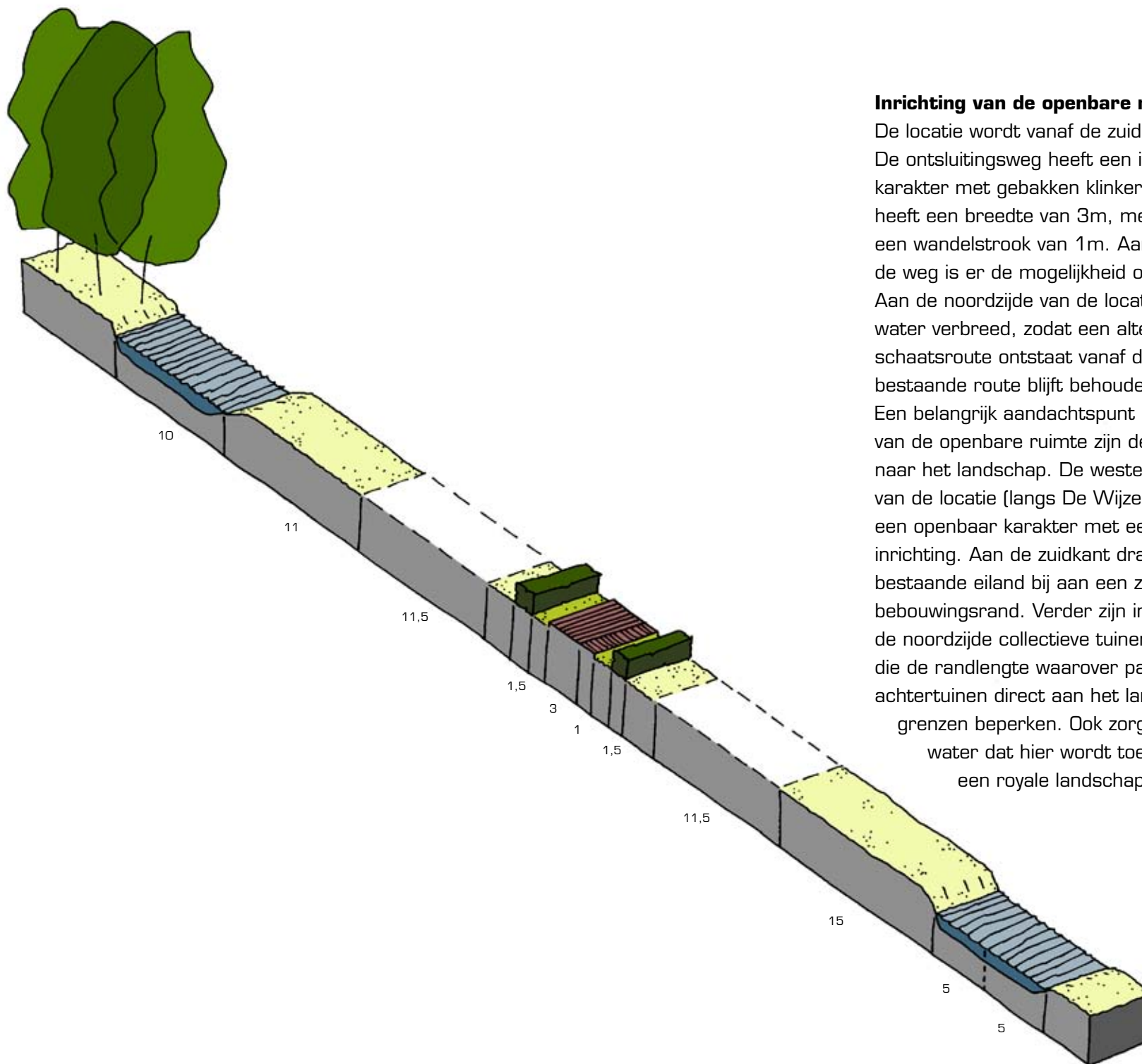
De locatie van de bufferwoningen wordt begrensd door water. Door middel van een eenvoudig trekpontjes zijn er routes voor wandelaars naar de omgeving. Ook is het mogelijk om vanaf de locatie een kanorondje of schaatstocht te maken door het veenweidegebied.



**De locatie van de bufferwoningen en het kanonetwerk**



**Historische kaart omstreeks 1900**

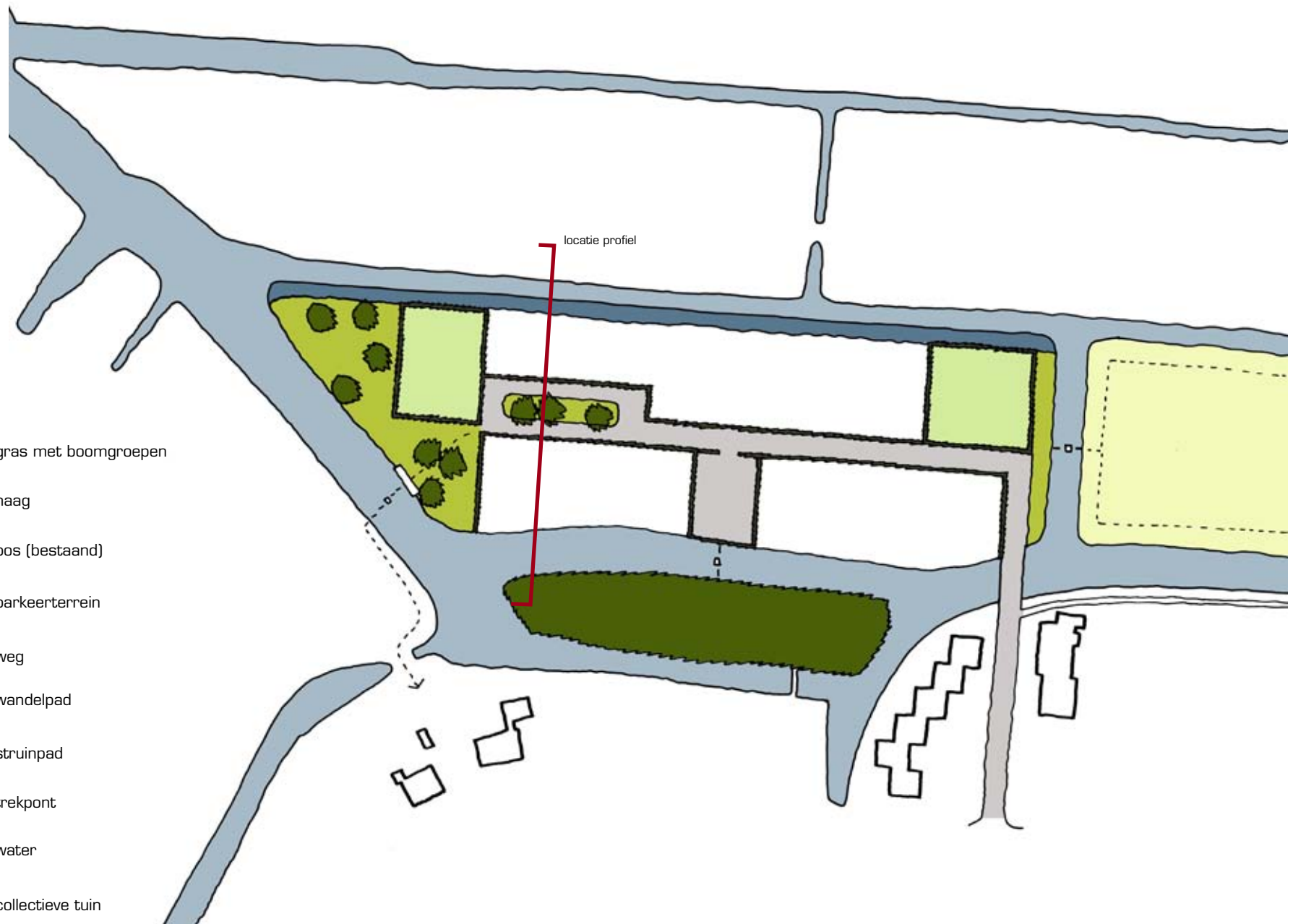


### Inrichting van de openbare ruimte

De locatie wordt vanaf de zuidkant ontsloten. De ontsluitingsweg heeft een informeel karakter met gebakken klinkers. De rijbaan heeft een breedte van 3m, met daarlangs een wandelstrook van 1m. Aan het eind van de weg is er de mogelijkheid om te keren. Aan de noordzijde van de locatie wordt het water verbreed, zodat een alternatieve schaatsroute ontstaat vanaf de ijsbaan. De bestaande route blijft behouden. Een belangrijk aandachtspunt in de opzet van de openbare ruimte zijn de overgangen naar het landschap. De westelijke kop van de locatie (langs De Wijzend) krijgt een openbaar karakter met een groene inrichting. Aan de zuidkant draagt het bestaande eiland bij aan een zachte bebouwingsrand. Verder zijn in het plan aan de noordzijde collectieve tuinen opgenomen die de randlengte waarover particuliere achtertuinen direct aan het landschap grenzen beperken. Ook zorgt het extra water dat hier wordt toegevoegd voor een royale landschappelijke rand.

## LEGENDA

-  gras met boomgroepen
-  haag
-  bos (bestaand)
-  parkeerterrein
-  weg
-  wandelpad
-  struipad
-  trekpunt
-  water
-  collectieve tuin
-  ijsbaan



### Proefverkaveling

Binnen de voorgestelde opzet van de openbare ruimte is een proefverkaveling gemaakt. In de proefverkaveling zijn verschillende typen woningen opgenomen: 12 vrijstaande woningen, 5 twee-onder-één-kappers en twee blokjes met rug-aan-rugwoningen. Het totale aantal woningen is 36. Voor de parkeerplaatsen van de vrijstaande woningen en de twee-onder-één-kappers twee opstelplaatsen op de eigen kavel voorzien. De parkeerplaatsen voor de rug-aanrugwoningen liggen in de collectieve tuin. Verder zorgt een parkeerkoffer voor de parkeergelegenheid voor bezoekers.



Het lint van Middellie met op de voorgrond De Wijzend

## LEGENDA



bufferwoning (dure segment)



bufferwoning(midden segment)



bufferwoning (goedkope segment)



bestaande bebouwing



Proefverkaveling

# LEGENDA

-  water
-  weide
-  weg
-  beplanting
-  locatie bufferwoningen
-  centrale openbare ruimte



**Hoofdprincipe: de bufferwoningen haaks op het bebouwingslint en een nieuw rietveld (uitbreiding Kwadijkervlot) als centrale dorpsruimte**

## Uitwerking Kwadijk

De dijk waaraan Kwadijk zijn naam dankt, was oorspronkelijk een kaag- of koogdijk: een dijk om een stuk buitendijs land. Iets van het buitendijkse karakter is nog terug te vinden in het natuurterrein Kwadijkervlot dat aan de zuidkant ligt. Ook ligt in het lint tot op de dag van vandaag de meeste bebouwing aan de noordzijde. De dijk heeft als inundatiedijk voor de Stelling van Amsterdam gefungeerd. Het lint bestaat uit verschillende typen woningen: rijwoningen, (stolp)boerderijen, vrijstaande woningen en bungalows. Dit gemengde karakter van de bebouwing kenmerkt het lint.

### Hoofdprincipe

Bij Kwadijk zijn de woningen gesitueerd aan de oostzijde van een nieuw rietveld bij de kerk. Het rietveld ligt in het verlengde van de natuurterreinen van het Kwadijkervlot. In deze opzet vormt het rietveld een centrale openbare ruimte in het dorp, met zichtrelaties naar het omringende landschap. Rondom het rietveld ligt een wandelpad, met aantakkingen naar de bufferwoningen, naar de school en kerk, de begraafplaats en langs het Kwadijkervlot.

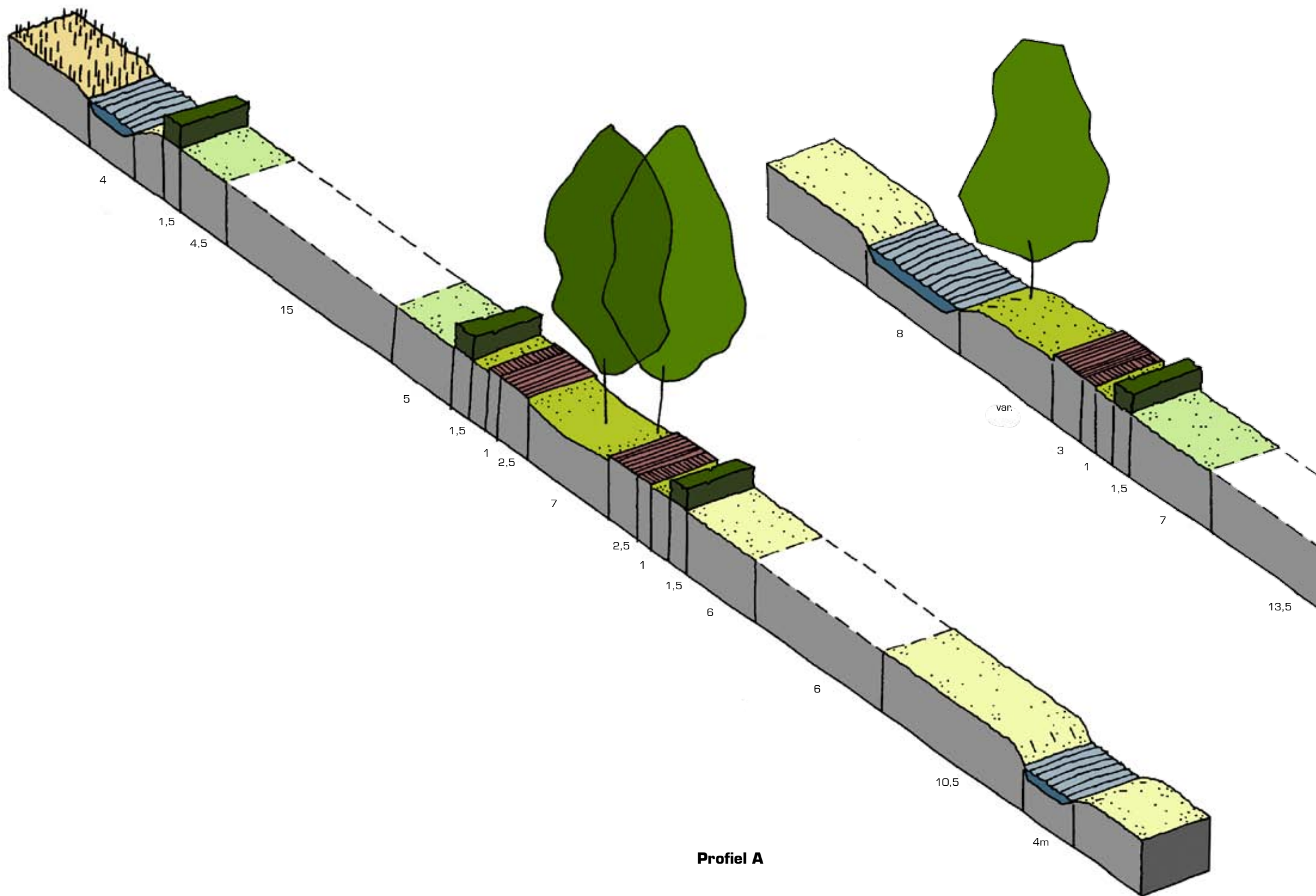
Verder is in de tekening de suggestie opgenomen van een compacter bouwvolume voor de school. Dit voorstel maakt het mogelijk de historische route van kerk naar begraafplaats in ere te herstellen. Ook kan grenzend aan het nieuwe rietveld een nieuw openbaar schoolplein worden gemaakt, met bijvoorbeeld een terras en jeu de boulesbaan. De voorstellen voor het openbare speelplein en het nieuwe bouwvolume van de school vallen buiten de feitelijke opgave van de bufferwoningen.



**De locatie van de bufferwoningen en het fiets- en wandelnetwerk**



**historische kaart omstreeks 1900**



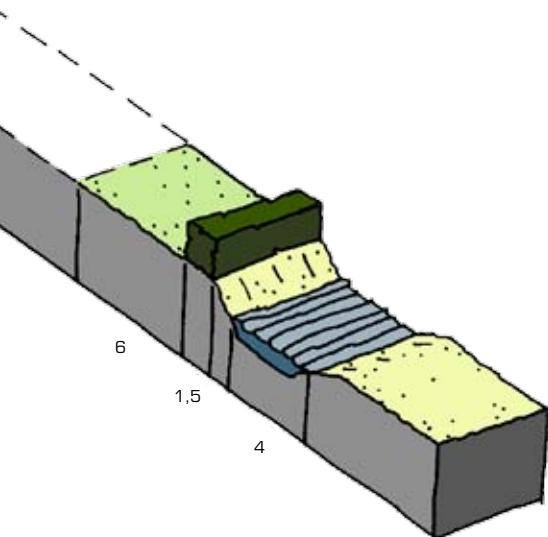
Profiel A

### Inrichting van de openbare ruimte

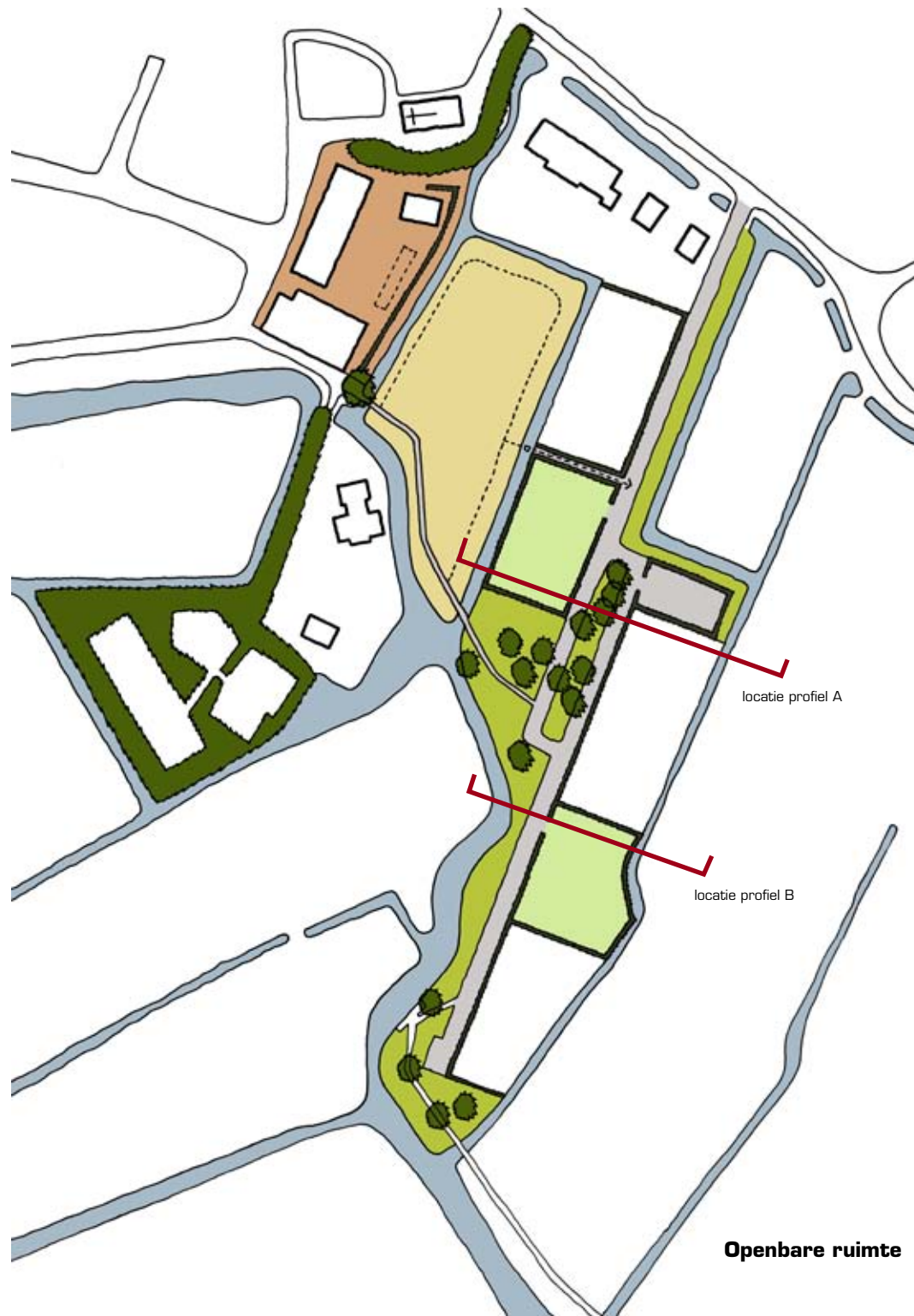
In het voorstel takt de ontsluitingsweg van de bouwlocatie aan op de Kwadijk, ten oosten van de twee recent gebouwde woningen. In het midden is een deel met een middenberm opgenomen, waar gekeerd kan worden. De koppen van de percelen zijn openbaar en krijgen een groene inrichting met bijvoorbeeld een houten steiger langs het water. Twee collectieve tuinen beperken de randlengte waarover particulieren tuinen aan het landschap grenzen. Ook zijn verschillende hagen in het plan opgenomen op de grenzen van het openbaar gebied naar privéterreinen.

#### LEGENDA

|                                                                                     |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|    | gras met boomgroepen |
|    | haag                 |
|    | bos (bestaand)       |
|   | parkeerterrein       |
|  | weg                  |
|  | wandelpad            |
|  | struinpad            |
|  | trekpont             |
|  | water                |
|  | collectieve tuin     |
|  | rietveld             |



**Profiel B**



**Openbare ruimte**

### Proefverkaveling

In de proefverkaveling voor Kwadijk zijn verschillende typen woningen opgenomen: 2 blokjes met rug-aan-rug woningen, 5 twee onder-één-kapppers en 7 vrijstaande woningen, het totale aantal woningen is 33. Voor de parkeerplaatsen van de woningen in het dure en middensegment zijn twee opstelplaatsen op de eigen kavel voorzien. De parkeerplaatsen voor de rug-aanrugwoningen liggen in de collectieve tuin. Verder zorgt een parkeerkoffer voor parkeergelegenheid voor bezoekers.



Het lint van Kwadijk met op de voorgrond het water van Kwadijkervlot

## LEGENDA

-  bufferwoning (dure segment)
-  bufferwoning (midden segment)
-  bufferwoning (goedkope segment)
-  bestaande bebouwing



Proefverkaveling

**Hoofdprincipe: eenzijdige verlenging van het lint en de buitenruimte van het dorpshuis De Zwaan als openbare tuin**

# LEGENDA

-  water
-  weide
-  weg
-  beplanting
-  locatie bufferwoningen
-  centrale openbare ruimte



## Uitwerking Hobrede

Hobrede ligt aan de kant van de droogmakerij De Beemster. De 'hobrede' was de breedte waarmee een perceel land tegen de dijk aanlag. Het gaat hier om een verwijzing naar de oudste vorm van dijkonderhoud. Hobrede is één van de kleinste dorpen van Zeevang. Kenmerkend is de deels asymmetrische opbouw van het lint: aan één zijde staan de woningen dicht op elkaar en aan de andere zijde een enkele boerderij. De bebouwing bestaat uit een mix van stolpboerderijen, traditionele woonhuizen en nieuwbouw. Verderop bij de kern wordt het profiel weer symmetrisch. Het bebouwingslint ligt hier parallel aan de verkaveling, watergangen vormen op natuurlijke wijze de begrenzing van de achtertuinen van de kavels.

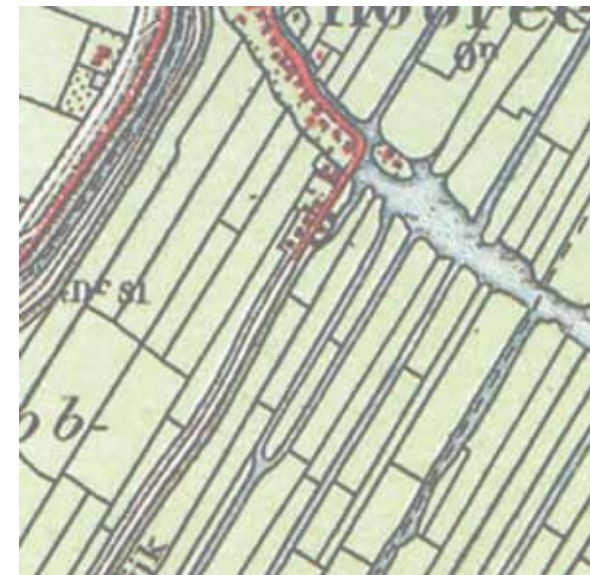
### Hoofdprincipe

Voor Hobrede, de kleinste van de vier dorpskernen, wordt een bescheiden uitbreiding voorgesteld door een eenzijdige verlenging van het lint. De bestaande

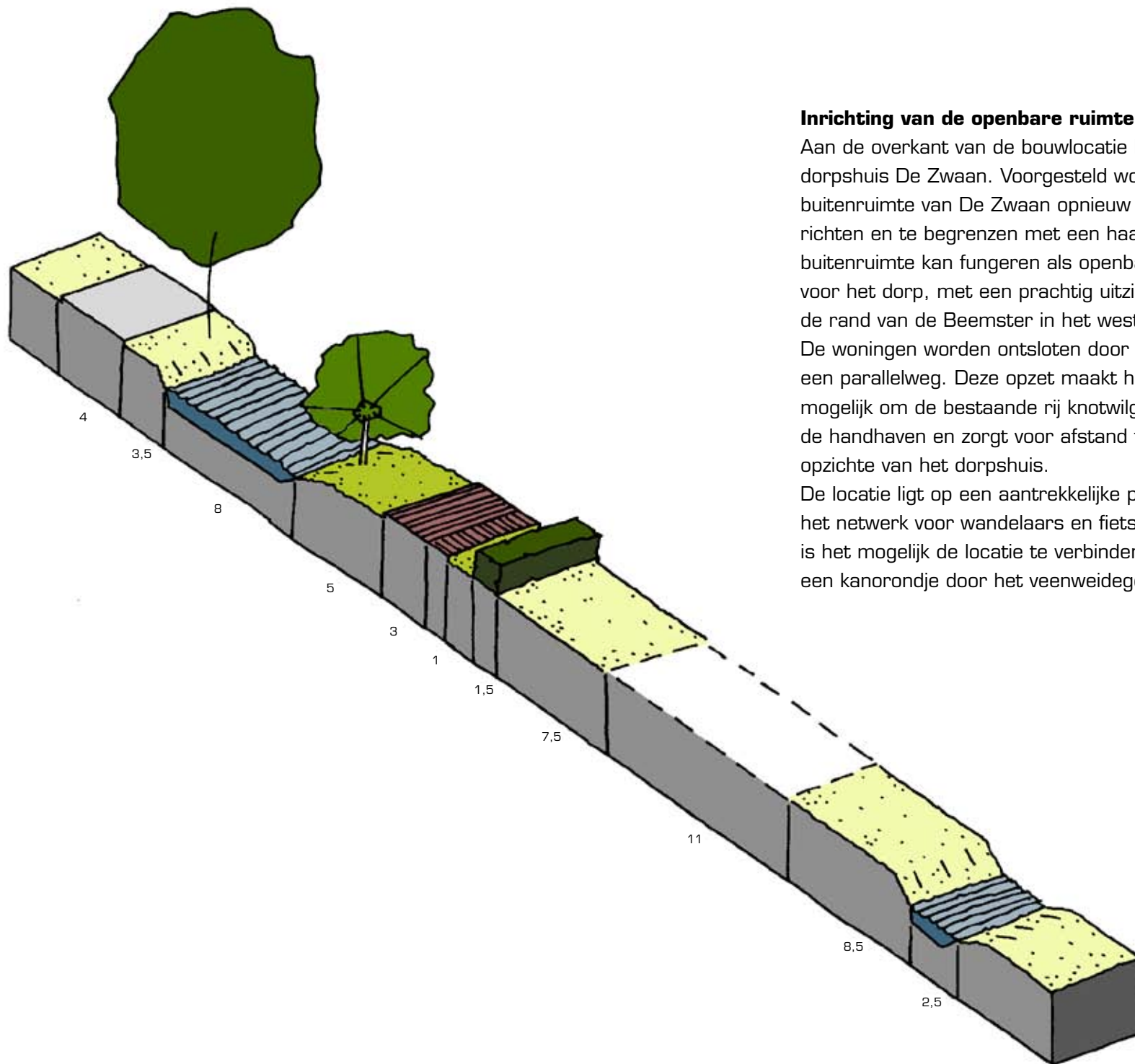
huiskavel (van de voormalige kwekerij) in het zuiden dient hierbij als 'stop op de fles'. Ook de toevoegde watergangen langs de rand van de bouwlocatie dragen bij aan een duidelijke begrenzing van de locatie. Een andere optie voor bufferwoningen in Hobrede die naar voren is gebracht, ligt in het noorden bij de aansluiting van de ruilverkavelingsweg op het bebouwingslint. Deze optie doet echter afbreuk aan de historische opbouw van het lint met de karakteristieke knik. De voorkeur wordt dan ook gegeven aan de geschetste verlenging van het lint, die voortbouwt op de historische structuur, een duidelijke begrenzing heeft ('stop op de fles') en kansen biedt voor een nieuwe openbare ruimte ('de dorpsstuijn'). Wel is een mogelijk nadeel van deze locatie (geluids)overlast van het dorps huis, al zorgen het water en de grasstrook voor de nodige afstand.



**De locatie van de bufferwoningen en het fiets- en wandelnetwerk**



**Historische kaart omstreeks 1900**



### Inrichting van de openbare ruimte

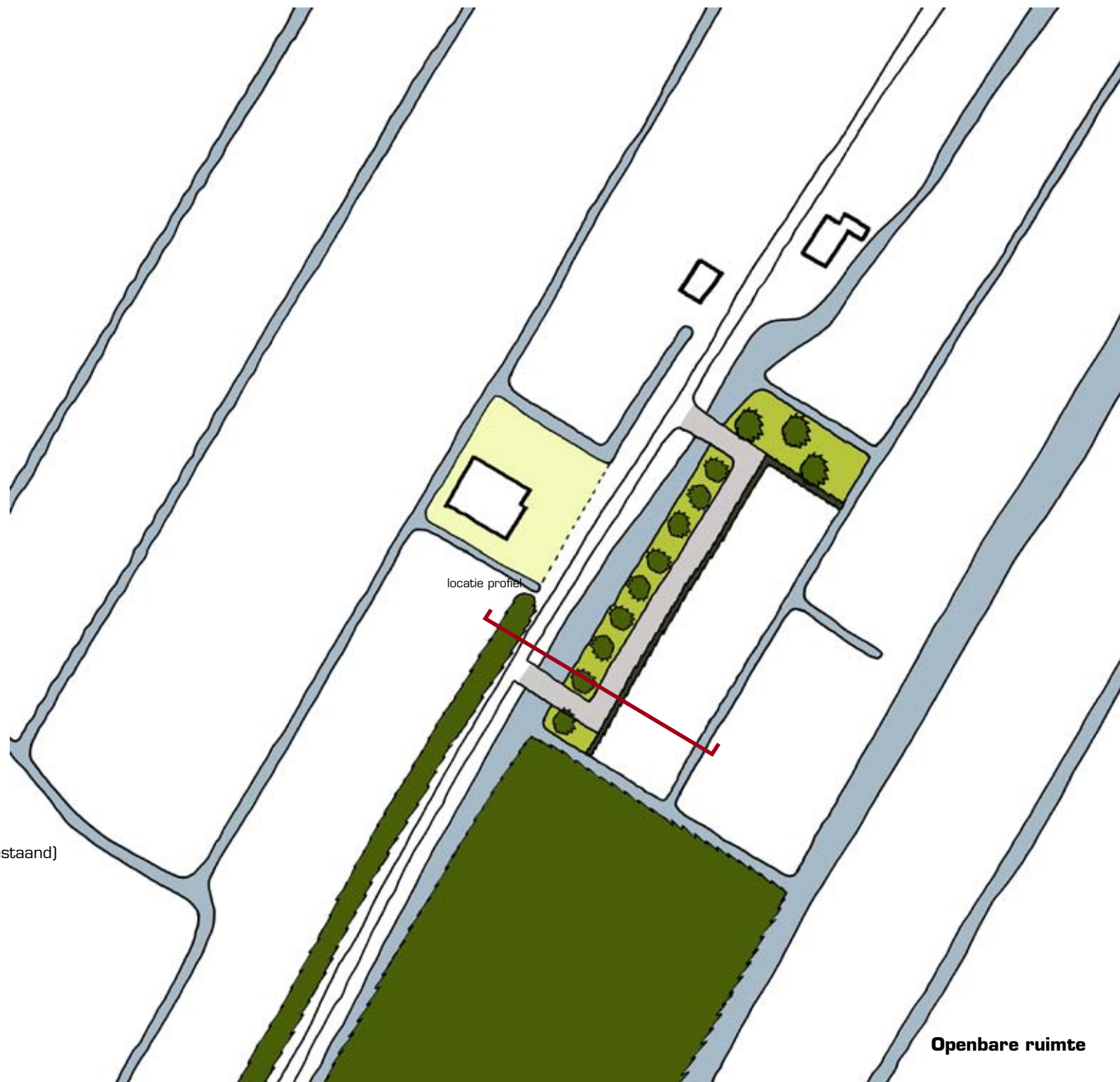
Aan de overkant van de bouwlocatie ligt het dorpshuis De Zwaan. Voorgesteld wordt de buitenruimte van De Zwaan opnieuw in te richten en te begrenzen met een haag. De buitenruimte kan fungeren als openbare tuin voor het dorp, met een prachtig uitzicht op de rand van de Beemster in het westen.

De woningen worden ontsloten door een parallelweg. Deze opzet maakt het mogelijk om de bestaande rij knotwilgen de handhaven en zorgt voor afstand ten opzichte van het dorpshuis.

De locatie ligt op een aantrekkelijke plek in het netwerk voor wandelaars en fietsers. Ook is het mogelijk de locatie te verbinden met een kanorondje door het veenweidegebied.

## LEGENDA

-  gras met boomgroepen
-  haag
-  bosbeplanting (privékavel, bestaand)
-  weg
-  water
-  openbare tuin



### **Proefverkaveling**

In de proefverkaveling zijn 2 onder-één-kappers en 3 vrijstaande woningen opgenomen. Het totale aantal woningen is 7. Het parkeren gebeurt op eigen terrein.



**De locatie bij Hobrede. Rechts een bestaande beplante huiskavel die kan dienen als 'stop op de fles' bij de verlenging van het lint**

## LEGENDA



bufferwoning (dure segment)



bufferwoning(midden segment)



bestaande bebouwing



Proefverkaveling

### Hoofdprincipe

Bij Beets is gekozen voor een locatie ten noorden van het dorp. Daarmee kan het vrije uitzicht vanuit de woningen aan de westzijde van het dorp gehandhaafd blijven.

### LEGENDA

-  water
-  weide
-  weg
-  beplanting
-  locatie bufferwoningen
-  centrale openbare ruimte



## Uitwerking Beets

De naam Beets is vermoedelijk ontstaan uit het (oud)friese woord 'beeks': liggend aan een beek en/of moeras. De ruimtelijke structuur van Beets wordt bepaald door de ligging langs de dijk van de Beemsterringvaart en langs de Korsloot. Beets bestaat uit een dijkweg met daarlangs solitaire bebouwing en agrarische erven, afwisselend enkel- en dubbelzijdig, met een kleinschalige komvorming rond de kerk. In de periode na 1945 is aan de noordkant daarvan een uitbreiding gerealiseerd. Sommige bebouwing ligt ingeklemd tussen de dijk en het water. Op een aantal plekken ligt de bebouwing vrij ver uit elkaar, waardoor ruime doorzichten naar het landschap zijn.

### Hoofdprincipe

Bij Beets is gekozen voor een locatie ten noorden van het dorp. Daarmee kan het vrije uitzicht vanuit de woningen aan de westzijde van het dorp gehandhaafd blijven. Bij de uitbreiding aan de noordkant blijven de grasvelden omzoomd door elzenbeplanting ('landschapskamers') gehandhaafd. Zij bieden goede aanknopingspunten voor een

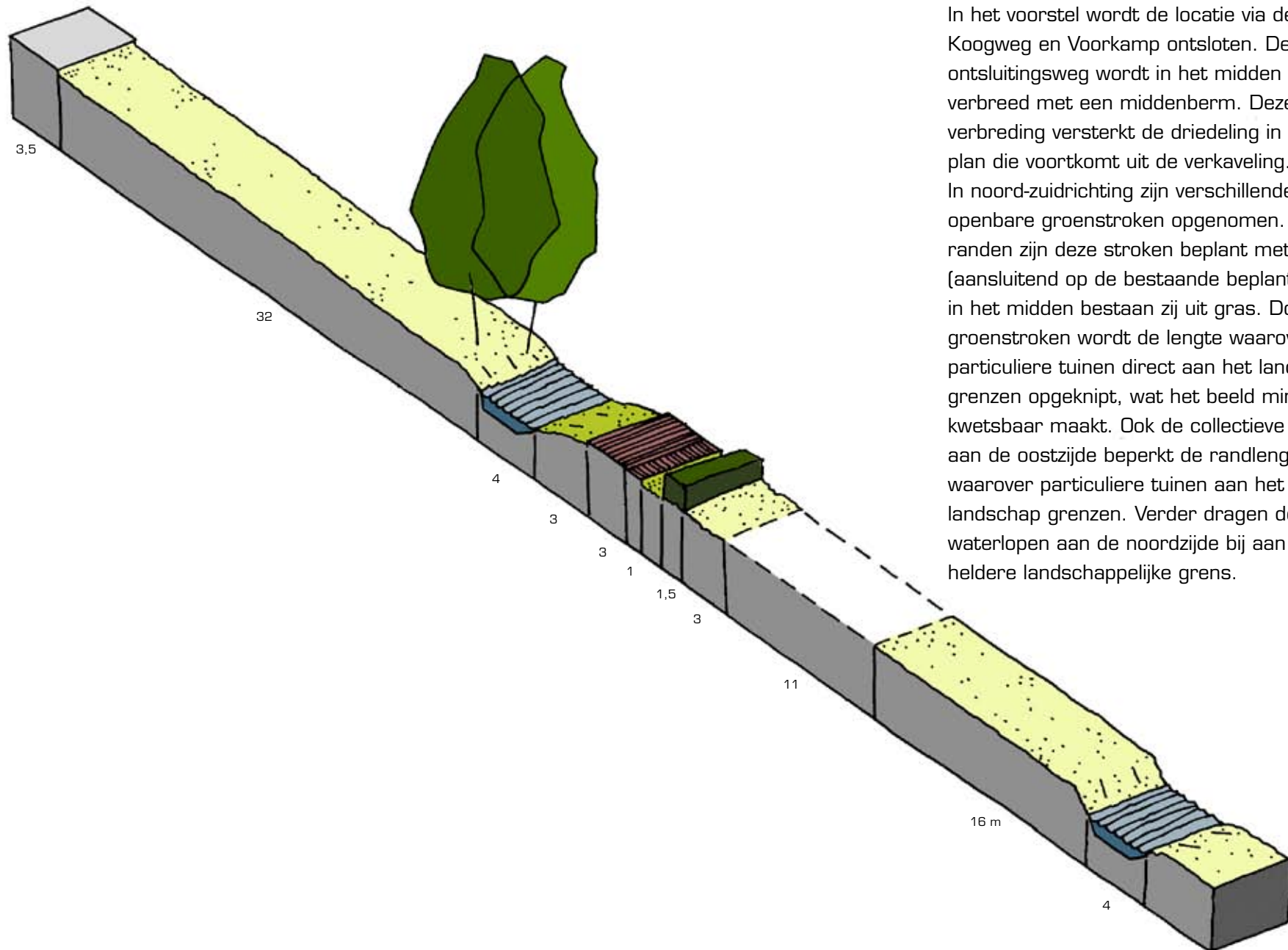
aantrekkelijke openbare ruimte. Vanuit de westelijk 'kamer' is er zicht op het veenweidelandschap en de rand van de Beemster, in het oosten is er een besloten ruimte waar evenementen van het dorp worden gehouden. Verder wordt voorgesteld het oude kerkenpad richting Oudendijk te herstellen, zodat de locatie wordt opgenomen in het wandelnetwerk.



De locatie van de bufferwoningen en het fiets- en wandelnetwerk



Historische kaart omstreeks 1900

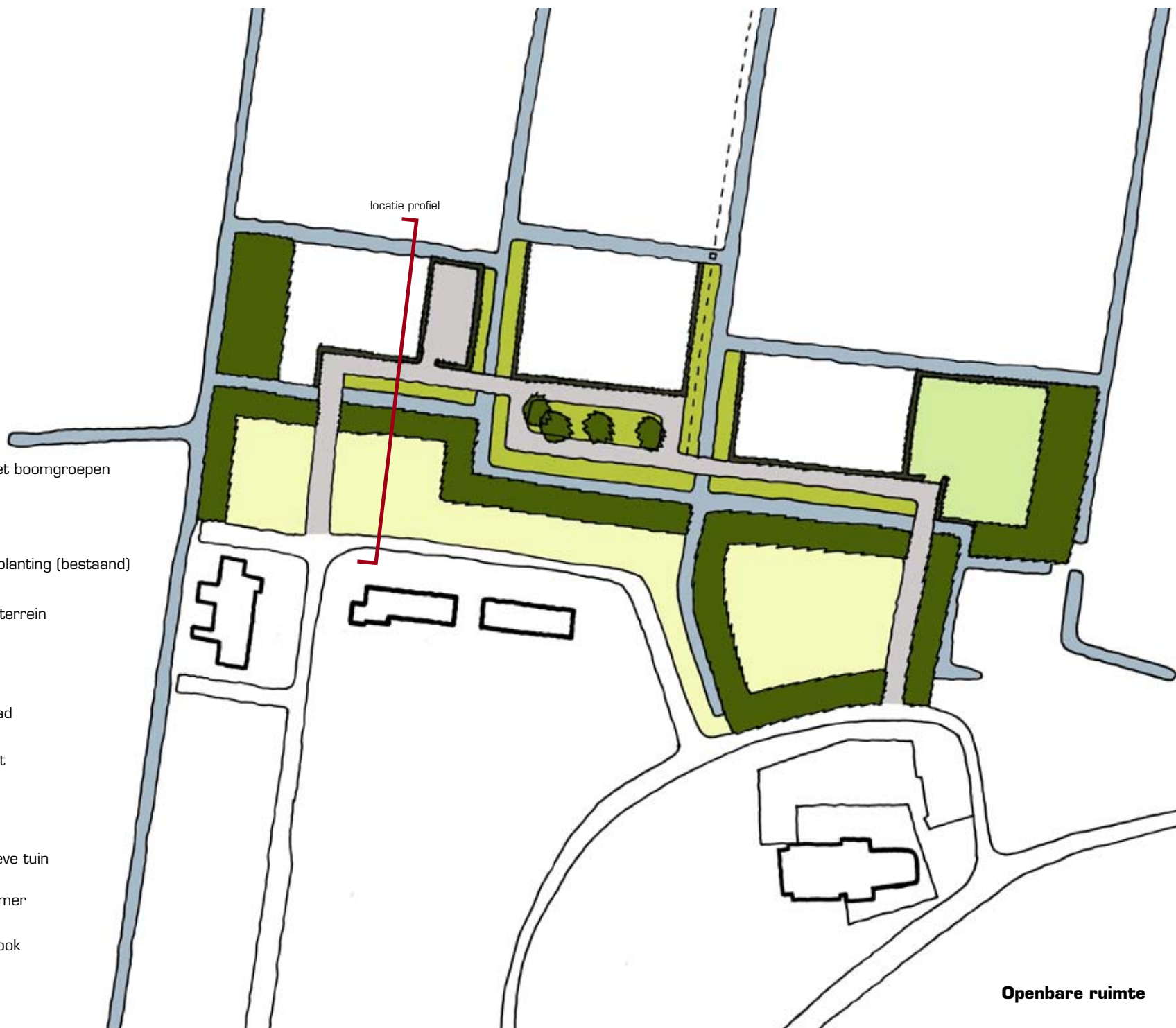


### Inrichting van de openbare ruimte

In het voorstel wordt de locatie via de Koogweg en Voorkamp ontsloten. De ontsluitingsweg wordt in het midden verbreed met een middenberm. Deze verbreding versterkt de driedeling in het plan die voortkomt uit de verkaveling. In noord-zuidrichting zijn verschillende openbare groenstroken opgenomen. Aan de randen zijn deze stroken beplant met elzen, (aansluitend op de bestaande beplanting), in het midden bestaan zij uit gras. Door de groenstroken wordt de lengte waarover particuliere tuinen direct aan het landschap grenzen opgeknipt, wat het beeld minder kwetsbaar maakt. Ook de collectieve tuin aan de oostzijde beperkt de randlengte waarover particuliere tuinen aan het landschap grenzen. Verder dragen de nieuwe waterlopen aan de noordzijde bij aan een heldere landschappelijke grens.

## LEGENDA

-  gras met boomgroepen
-  haag
-  elzenbeplanting (bestaand)
-  parkeerterrein
-  weg
-  struinpad
-  trekpont
-  water
-  collectieve tuin
-  elzenkamer
-  grasstrook





Een 'landscapskamer' van gras omzoomd dor elzen aan de noordrand van Beets

### Proefverkaveling

In de proefverkaveling van Beets zijn 5 twee-onder-één-kappers, 4 vrijstaande woningen en één blokje met rug-aan-rugwoningen opgenomen. In totaal zijn er 22 woningen. Voor de parkeerplaatsen van de vrijstaande woningen en de twee-onder-één-kappers zijn twee opstelplaatsen op de eigen kavel voorzien. De parkeerplaatsen voor de rug-aanrugwoningen liggen in de collectieve tuin. Verder voorziet een parkeerkoffer in de parkeerplaatsen voor bezoekers.

# LEGENDA

-  bufferwoning (dure segment)
-  bufferwoning (midden segment)
-  bufferwoning (goedkope segment)
-  bestaande bebouwing



Proefverkaveling

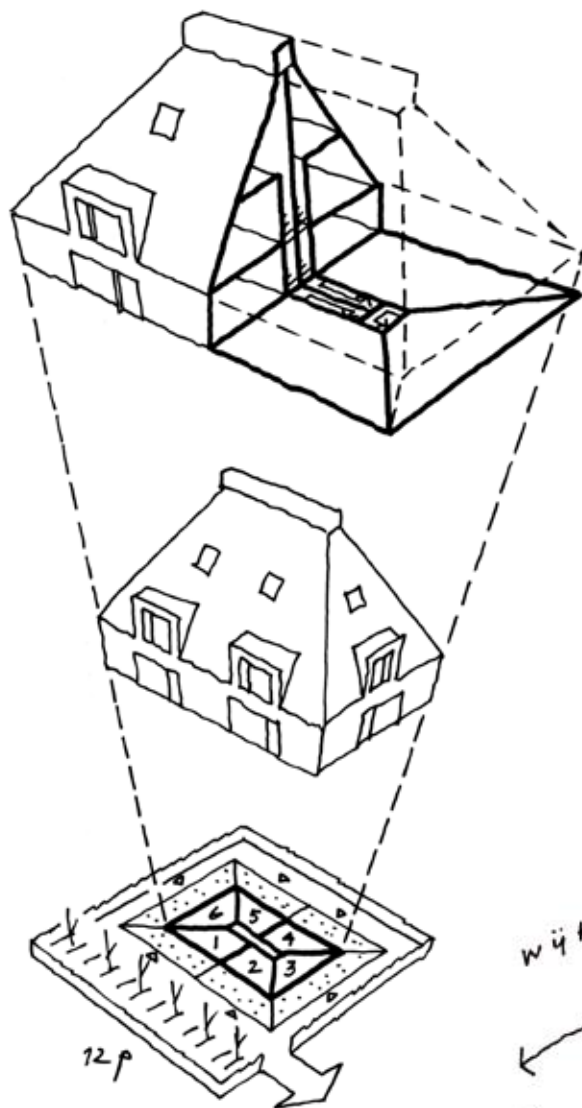


## Beeldkwaliteit Openbare Ruimte

### Richtlijnen voor de openbare ruimte

Het landelijke karakter van de gemeente vraagt om een ingetogen inrichting van de openbare ruimte. We geven de volgende richtlijnen voor de openbare ruimte.

- Het openbaar groen bestaat uit gras en boomgroepen. De boomsoorten zijn inheems en passend bij het waterrijke karakter van de gemeente: elzen of wilgen.
- De ontsluitingswegen hebben een informeel karakter en bestaan uit gebakken materiaal.
- De openbare parkeerterreinen worden omgeven door een haag.
- De middenbermen krijgen een holle ligging en hebben een waterbergende functie.
- De verlichting is onopvallend en de verblijfs- en speelplekken worden sober vormgegeven.
- Op de grens van openbaar naar privé worden hagen geplant. Ook de andere erfafscheidingen bestaan uit natuurlijke materialen (geen bouwkundige elementen), zoals een haag of een watergang.
- Een afsluitbare toegang naar de kavel bestaat uit hout of smeedijzer, passend bij de landelijke omgeving.



Referentiebeelden rug-aan-rugwoningen Amersfoort



## Beeldkwaliteit Architectuur

### Richtlijnen voor de bebouwing

In de locaties voor de bufferwoningen bouwen we voort op de bestaande bebouwingskarakteristiek in de gemeente.

We geven de volgende richtlijnen voor de bebouwing.

- De bebouwing staat aan de straat en heeft een verspringende rooilijn.
- De bouwvolumes zijn helder en eenduidig.
- Alle woningen en bijgebouwen zijn voorzien van kappen, waarbij verschillende hellingshoeken worden gebruikt.
- Langs- en kopgevels wisselen elkaar af.
- Het zicht op het achterliggende land blijft behouden door een juiste positionering van de nieuwe woningen en een goede verhouding van de grootte van de kavel en de grootte van de woning.
- Garages en schuren worden achter op de kavel geplaatst zodat veel ruimte blijft voor doorzicht.
- De parkeerplaatsen liggen op de eigen kavels en in parkeerkoffers, zodat het straatbeeld niet wordt gedomineerd door auto's.
- De goothoogtes zijn wisselend (overwegend niet hoger dan 4 m).
- Er wordt gestreefd naar eenheid in streekeigen materialisatie en kleurgebruik. De gevels zijn van baksteen in de kleurstelling van roodbruin tot donderbruin of hout in een streekeigen kleur en toepassing. Het dakvlak wordt uitgevoerd in matte antraciet of rode keramische pannen. Het gebruik van natuurlijke en keramische materialen komt ook de duurzaamheid van de woningen ten goede.
- Inhoudsmaat van een woning conform planregels bestemmingsplannen.



## De Juridische status van het Beeldkwaliteitsplan

Het betreft een beleidsdocument waarin uitgangspunten zijn vastgelegd die als toetsingskader fungeren voor de planologische en stedenbouwkundige uitwerking van de locaties. De opgenomen proefverkavelingen zijn richtinggevend en hebben een voorbeeldfunctie. Aan het Beeldkwaliteitsplan c.q. deze proefverkavelingen kunnen geen rechten worden ontleend. Voor iedere locatie is een nadere planologische uitwerking noodzakelijk, waarbij door de raad nadere voorwaarden zullen worden gesteld.

## Conclusie

In de uitwerkingen hanteren we steeds dezelfde ruimtelijke principes:

- de uitbreidingen worden niet tegen bestaande bebouwing 'geplakt', maar op enige afstand gehouden. Hierdoor blijft de grote maat van het landschap tot in de kern van de dorpen te ervaren,
- in de dorpen maken we nieuwe centrale openbare ruimtes, met ieder hun eigen sfeer en uitstraling, maar altijd met relaties naar het landschap. De openbare ruimtes zijn: de ijsbaan in Middellie, het rietveld in Kwadijk, de dorpstuin in Hobrede en de landschapskamers in Beets.

Bij elkaar geven de vier proefverkavelingen ruimte voor 98 bufferwoningen. Dit aantal is indicatief, maar maakt wel duidelijk dat de locaties in een substantieel deel van de totaal maximaal 150 bufferwoningen kunnen voorzien.

# Bronnen

## Beleidsplannen gemeente Zeevang

- Concept ontwerp bestemmingsplan buitengebied 2008, april 2008, VVK architectuur en stedenbouw bv, i.o.v. gemeente Zeevang
- Strategische Visie; Zeevang aan de horizon, oktober 2007, BMC advies i.o.v. gemeente Zeevang
- Welstandsnota Zeevang, mei 2004, stichting Welstandszorg Noord-Holland, bureau Middelkoop i.o.v. de gemeente Zeevang
- Nota toerisme en recreatie 2008-2011 Zeevang, september 2008, gemeente Zeevang

## Achtergrondinformatie Zeevang

- Fietsen en toeren door de historie van de Zeevang, Vereniging water, land en dijken
- In en rond de Zeevang, een stukje Noord-Holland onder de Loep, 1987, Pieter Groot Pzn
- Oosthuizen in oude ansichten, 1973, Pieter Groot Pzn
- Oosthuizen, een heerlijkheid in de Zeevang 1292-1863, 1992, Stichting uitgeverij Noord-Holland
- Leefbaar Laagland, 1993, G.P. van de Ven

## Beleidsplannen provincie Noord-Holland

- landschap en cultuurhistorie als inspiratie, ontwerpen met landschap en cultuurhistorie in Noord-Holland Noord, september 2006, Bosch Slabbers i.o.v. provincie Noord-Holland
- Beleidskader landschap en cultuurhistorie Noord-Holland, september 2006, Bosch Slabbers i.o.v. provincie Noord-Holland
- Plan van aanpak Natura 2000, maart 2008, provincie Noord-Holland
- Beleidsregel Ruimte voor Ruimte, meer kwaliteit en minder steen in het landelijk gebied, september 2007, provincie Noord-Holland
- Verkenning Bouwen voor Waterland 2020, invulling van het regionaal woningbouwprogramma voor Waterland vanuit een landschappelijk en cultuurhistorisch perspectief, december 2004, LA4SALE i.o.v. provincie Noord-Holland
- Streekplan Noord-Holland Zuid, streekplanuitwerking Waterlands Wonen, februari 2006, provincie Noord-Holland
- Ontwerp Waterplan 2010-2015, 'Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren', december 2008, provincie Noord-Holland
- Partieel Gebiedsplan Noord-Holland Midden (begrenzings Programmabeheer), Dienst Landelijk Gebied
- Recreatieplan Laag-Holland, het Nationaal Landschap beleefbaar, maart 2005, Vista i.o.v. Programmabureau de Groene Long
- Regeling VAB (Vrijkomende Agrarische Bebouwing)

# Colofon

## Werkteam

Berdie Olthof (landschapsarchitect,projectleider)  
Sjoukje van Heesch (landschapsarchitect)  
Martijn Noordermeer (landschapsontwerper)  
Marinus Kooiman (historisch-geograaf)  
Floris Cornelisse (architect)  
Ninke Happel (architect)

## Lay-out

Feddes/Olthof Landschapsarchitecten bv

## Foto's / illustraties

Feddes/Olthof Landschapsarchitecten bv  
Happel Cornelisse Architecten

**augustus 2013, Utrecht**



**Feddes/Olthof**  
**Landschapsarchitecten bv**

Ondiep Zuidzijde 6  
3551 BW Utrecht

T. 030 2 456 123  
E. [info@feddes-olthof.nl](mailto:info@feddes-olthof.nl)  
W. [feddes-olthof.nl](http://feddes-olthof.nl)



**Happel Cornelisse**  
**Architecten**

Depot Noord  
Willebrordusstraat 10  
3037 TR Rotterdam

T. 010 848 1888  
E. [info@happelcornelisse.nl](mailto:info@happelcornelisse.nl)  
W. [happelcornelisse.nl](http://happelcornelisse.nl)