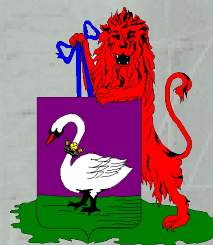


BOSKERPARK - GROOTE KEETEN BEELDKWALITEITPLAN

Gemeente ZIJPE



ProCensus
In samenwerking met:
IMOSS

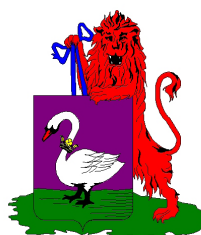
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

BOSKERPARK - GROOTE KEETEN BEELDKWALITEITPLAN

15 augustus 2007

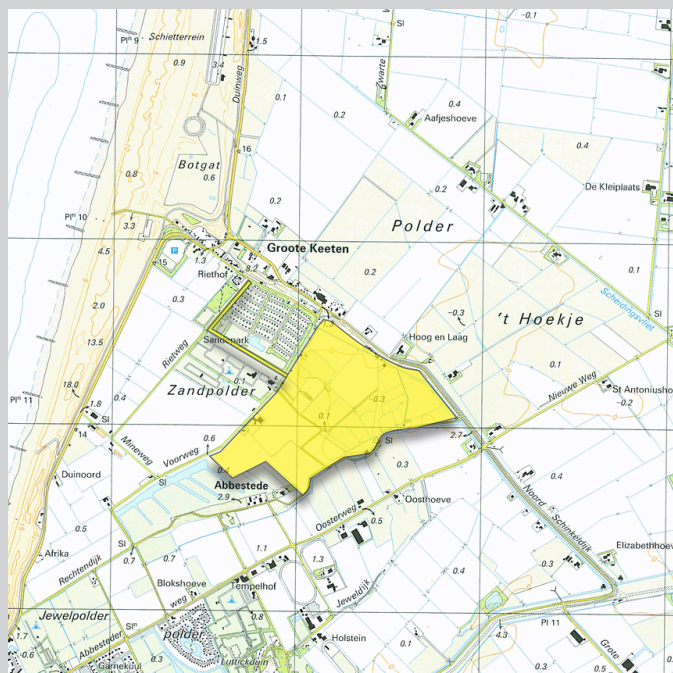
In opdracht van:
Gemeente Zijpe

Gemeente ZIJPE



ProCensus
In samenwerking met:
IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel van het beeldkwaliteitplan	7
2. BELEID	11
2.1 Rijks beleid	11
2.2 Provinciaal beleid	11
2.3 Gemeentelijk beleid	17
3. STEDENBOUWKUNDIG VISIE	19
3.1 Landschappelijke context	19
3.2 Stedenbouwkundige context	27
3.3 Beschrijving plangebied	31
3.4 Uitgangspunten Partiële herziening Boskerpark	33
3.5 Ruimtelijke visie	37
3.6 Ruimtelijke relatie	39
3.7 Visiekaart	41
4. BEELDKWALITEITBESCHRIJVING	43
4.1 Algemene beeldkwaliteitbeschrijving	43
4.2 Ruimtelijke structuur	44
4.3 Kwaliteitsregels bebouwing	47
4.4 Kwaliteitsregels natuurzone	56
5. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN	59
VERANTWOORDING	61



Topografische situatie 2004



Ligging plangebied

1.1 Aanleiding

In de Integrale Ruimtelijke Visie (IRV) van de gemeente Zijpe is aangegeven dat in de Boskerpolder mogelijkheden aanwezig zijn voor ontwikkeling van verblijfsrecreatie in samenhang met landschaps- en natuurontwikkeling. In oktober 2001 is door architectenbureau Reus en Leeuwenkamp in opdracht van Molenwater Beheer bv het plan 'Boskerpark' ontwikkeld voor de inrichting van het ca. 48 hectare grote gebied. Naar aanleiding van de eerste inrichtingsschets is bij de gemeente Zijpe een projectgroep samengesteld om de planvorming te begeleiden. In een samenwerkingsverband tussen het adviesbureau VVK architectuur en stedenbouw bv en architectenbureau Reus en Leeuwenkamp is als voorbereiding op de artikel 19 WRO procedure een concept beeldkwaliteitplan opgesteld. Voor een goede vertaling van de plannen in het nieuwe bestemmingsplan heeft dit concept een verdieping gekregen met aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken, inpassing van het plangebied in de bredere omgeving en aandacht voor de bestaande kwaliteiten. Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld door ProCensus in samenwerking met IMOSS bureau voor stedenbouw bv.

1.2 Doel van het beeldkwaliteitplan

Voor het opstellen van een beeldkwaliteitplan zijn door de provincie Noord-Holland duidelijke randvoorwaarden beschreven. De provincie Noord-Holland verstaat onder een beeldkwaliteitplan het onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van een bestemmingsplan of artikel 19 WRO procedure, waarin expliciet aandacht wordt besteed aan de relatie tussen een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en bestaande karakteristieken van een gebied. Het kan dan gaan om bijvoorbeeld een kenmerkend landschap of

een historisch gegroeide bebouwingsstructuur, die voor de regionale of lokale identiteit van een gebied belangrijk zijn. In het beeldkwaliteitplan staan ruimtelijke richtlijnen geformuleerd die als kader dienen voor het ontwerpen van het inrichtingsplan en de architectuur.

Voor het beeldkwaliteitplan zien wij een tweeledig doel:

- Het document dient kaderscheppend te zijn waarbinnen de verschillende uitwerkingen plaats kunnen vinden. Hierdoor zijn alle partijen ervan verzekerd dat een gezamenlijk vastgesteld ambitieniveau ook daadwerkelijk in de uitvoering van de (steden)bouwkundige plannen wordt gerealiseerd;
- In de tweede plaats is het beeldkwaliteitplan een belangrijk communicatiemiddel. Het plan geeft inzicht in de feitelijke oplossingen die men bij de ontwikkeling van de locatie voor ogen heeft, omdat het plan op beeldende wijze invulling geeft aan de inrichting van het Boskerpark en de directe omgeving. Het dient een nuttig instrument te zijn om inhoudelijk te overleggen met buurtbewoners, politiek en belanghebbenden.

Op een aantal punten biedt een beeldkwaliteitplan kaders voor de verdere uitwerking.

Grondexploitatie

Het beeldkwaliteitplan legt het kwaliteitsniveau van de verdere (technische) planuitwerking vast. Daarmee vormt het plan de schakel tussen stedenbouwkundige ambitie enerzijds en financiële haalbaarheid anderzijds. De inhoud van het beeldkwaliteitplan heeft dan ook consequenties voor de grondexploitatie. Afstemming hiermee is dan ook van groot belang.

Landschapsbeeld/Inrichting openbare ruimte

Het beeldkwaliteitplan bepaalt met welke middelen de beoogde kwaliteit kan worden gerealiseerd.



Plangebied (huidige situatie)

Te denken valt hierbij aan bestratingmaterialen, straatmeubilair, type bruggen of duikers, groen, etc. Het beeldkwaliteitplan geeft belangrijke richtlijnen voor de uiteindelijke inrichting van de verschillende deelgebieden. Bovendien draagt het plan zorg voor de onderlinge samenhang tussen de verschillende fases en/of deelgebieden.

Uitwerking woningbouw

Het beeldkwaliteitplan geeft de stedenbouwkundige richtlijnen voor de uit te werken woningbouw. Met deze richtlijnen wordt de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de verschillende woonmilieus bewaakt. Te denken valt hierbij aan richtlijnen die betrekking hebben op de vorm, maat, kleur en uitstraling van de bebouwing. Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel de betrokken architecten te inspireren tot een uitwerking die past binnen het stedenbouwkundige concept.

Wanneer het beeldkwaliteitplan is afgestemd met de gemeentelijke welstandscommissie vergroot dat de kans op een snelle vergunningverlening in het uitwerkingstraject van de woningbouw.

Relatie met het bestemmingsplan

In het nieuwe bestemmingsplan kan een paragraaf opgenomen worden met een korte samenvatting van het beeldkwaliteitplan. Deze paragraaf geeft inzicht in de stedenbouwkundige uitwerking van de verschillende deelgebieden. In het bestemmingsplan kan ook een duidelijke verwijzing naar het beeldkwaliteitplan gemaakt worden.



Natura 2000 gebieden

2.1 Rijksbeleid

Natura 2000 (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden)

Thans (augustus 2007) is het besluit in voorbereiding om het gebied 'Duinen Den Helder- Callantsoog' aan te wijzen als speciale beschermingszone onder de Habitatrichtlijn. Het aan te wijzen gebied vormt het Natura 2000-gebied 'Duinen Den Helder-Callantsoog', waarbij de instandhoudingsdoelstellingen in het te nemen besluit zijn opgenomen.

Dit Habitatrichtlijngebied wordt voortaan aangeduid als Natura2000-gebied Duinen Den Helder-Callantsoog. Het Natura2000 gebied grenst aan het plangebied Boskerpark. Natura 2000 is het samenhangende Europees ecologisch netwerk bestaande uit de gebieden aangewezen onder de Habitatrichtlijn. Dit netwerk moet de betrokken natuurlijke habitattypen en habitats van soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding behouden of in voorkomend geval herstellen. Natura 2000 bestrijkt ook de onder de Vogelrichtlijn aangewezen gebieden. De instandhoudingsdoelstellingen en eventuele wijziging van de begrenzing zijn in algemene zin nader toegelicht in het Natura 2000 Doelendocument. Beschrijvingen van habitattypen en soorten waarvoor doelen zijn vastgesteld, zijn opgenomen in het Natura 2000 profielendocument. Hierin wordt ook ingegaan op de interpretatie van habitattypen en de relatieve bijdrage van afzonderlijke gebieden aan het Natura2000-netwerk. De ontwikkeling van Boskerpark schaadt de natuurdoelstellingen niet.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Noord-Holland Noord 1994

In het bovengenoemde streekplan wordt gesteld dat in de kuststrook van de Kop van Noord-Holland mogelijkheden aanwezig zijn om in te spelen op de behoefte aan uitbreiding van het verblijfsrecreatief aanbod, gecombineerd met openluchtrecreatie en natuurbouw.

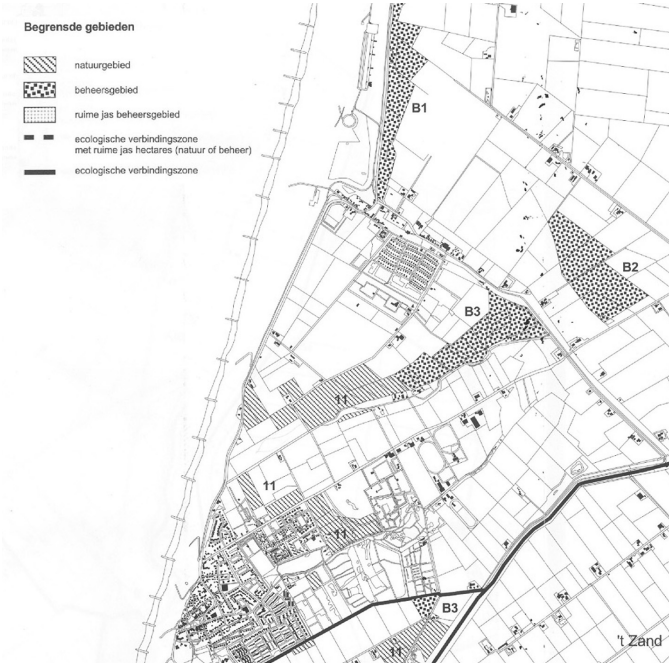
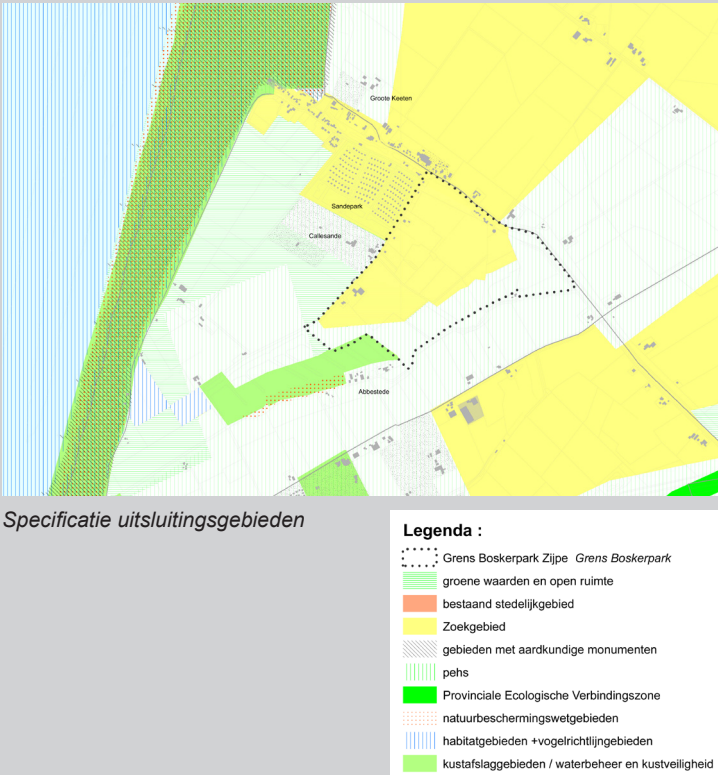
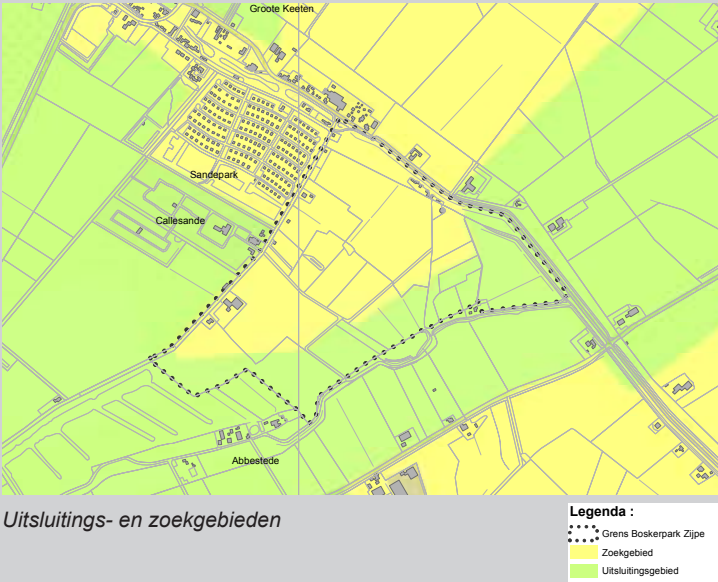
Groote Keeten wordt in het streekplan expliciet genoemd als locatie voor uitbreiding van de verblijfsrecreatie. Het streekplan noemt hierbij de goede mogelijkheden om in te spelen op uitbreiding van het verblijfsrecreatief aanbod in combinatie met openluchtrecreatie en natuurbescherming.

In het streekplan is bij Abbestede ter hoogte van het inmiddels gerealiseerde Nollenland de mogelijkheid van natuurbouw opgenomen. De duinstrook en de omgeving van het Kooibosch zijn als natuurgebied beschermd. Hiermee is de PEHS in het gebied planologisch verder gespecificeerd ten opzichte van eerder (sectorale) plannen en omvat vooral bestaande natuurgebieden, plus het Nollenland Abbestede.

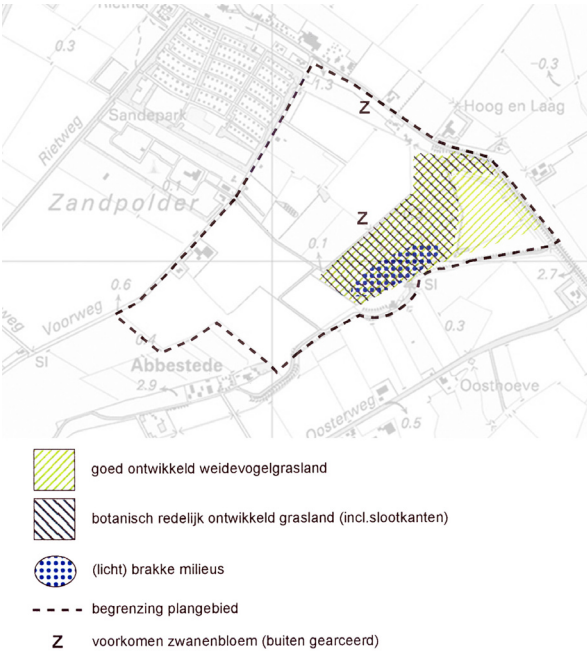
Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (okt. 1994) ***Noordboog***

In de Kop van Noord Holland wordt gewerkt aan het sterk neerzetten van de ecologische infrastructuur. Hierbij zijn de inspanningen vooral gericht op het uitbreiden van de bestaande ecologische verbindingszone van het Zwanenwater, via de Oude Veer, Amstelmeer en Wieringerrandmeer naar het Robbenoord- en Dijkgatsbos, tot een robuuste groene/blauwe zone die wij de Noordboog noemen. Met deze Noordboog wordt de kwetsbare natuur die de Kop omringt verbonden met waardevolle natuurgebieden in het binnenland. Bij de inrichting wordt mede gelet op mogelijkheden om problemen van wateroverlast, -tekort en -kwaliteit te ondervangen. De natuurfunctie blijft

Partiële herziening Boskerpark, vastgesteld 24 april 2006



Gebiedsplan Kop en West-Friesland



Natuurwaarden in de Boskerpolder

hierbij richtinggevend. Zo wordt voldoende plaats geboden aan de natuur, die elders in de Kop niet meer tot haar recht komt. Cultuurhistorische en aardkundige waarden, zoals oude zeedijken en kreekresten, worden benut om de zone landschappelijk aan te kleden en te accentueren. Daardoor biedt deze zone een toeristisch recreatief waardevolle verbinding, die tevens mogelijkheden biedt voor beperkte stedelijke ontwikkelingen.

Uitsluitingsgebied

De Boskerpolder is in het Ontwikkelingsbeeld aangeduid als uitsluitingsgebied, dit zijn gebieden waar geen verstedelijking mag plaatsvinden, op grond van kwaliteiten als 'groene waarden en open ruimten'.

Het ontwikkelen van niet-stedelijke projecten in uitsluitingsgebieden (zoals recreatie en natuurontwikkeling) is afhankelijk van het gebied. Het vastleggen van de voorgenomen ontwikkeling in een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitplan zijn hierom als eis door de provincie opgenomen. Wanneer een niet-stedelijke functie ontwikkeld wordt dient in ieder geval natuur gecompenseerd te worden aan de hand van de provinciale gedragslijn, zoals vastgesteld op 14 maart 2000.

Partiële herziening Boskerpark, vastgesteld 24 april 2006

In de kuststrook is rondom de kern Groote Keeten een sterke wens tot versterking van het voorzieningenniveau en een versterking van de toeristische recreatieve structuur. Uitgangspunt hierbij is de bundeling van verblijfsrecreatie ten oosten van de kern Groote Keeten.

Onderdeel van deze recreatieve ontwikkeling is de realisatie van een concentratie van recreatiewoningen. De komst van deze recreatiewoningen in een landschappelijke setting en de aanleg van een natuurzone dragen bij aan het vergroten van de natuurwaarde in dit deel van de polder. 'Groen' wordt op deze wijze mogelijk door het ontwikkelen van 'rood'.

Ten behoeve van de invulling van de recreatieve ambitie in de Boskerpolder is een partiële herziening noodzakelijk. Onderdeel van de partiële herziening is het omzetten van de aanwijzing van het plangebied als uitsluitingsgebied in een zoekgebied. Zo ontstaat de mogelijkheid in het Boskerpark 235 tot 350 recreatiewoningen te realiseren en 14 permanente woningen aan de Voorweg te bouwen. Tevens is besloten de status van PEHS in het gebied te laten vervallen.

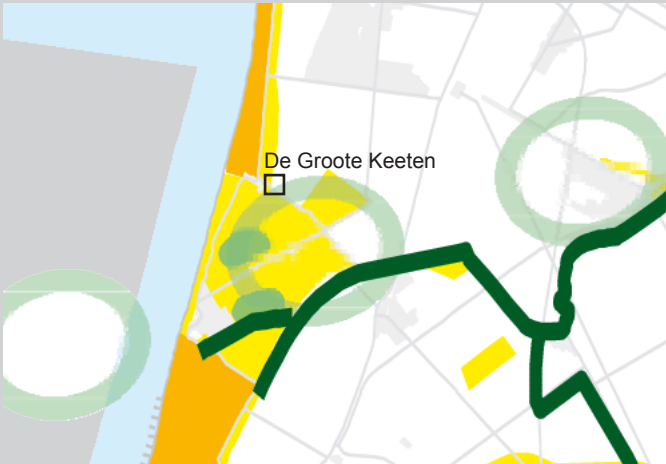
Naast de recreatieve ambitie is in dit gebied sprake van grote natuurlijke, ecologische en cultuurhistorische waarden.

De gemeente Zijpe heeft in 2004, nog voor de vaststelling van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord, een bestemmingsplan ingediend in het kader van het artikel 10 B.R.O. overleg voor de realisatie van een verblijfsrecreatiecomplex in de Boskerpolder. De hoofdelementen van dit plan zijn:

- Een gebied met minimaal 235 en maximaal 350 recreatiewoningen zullen in verschillende soorten landschap een plek krijgen;
- De aanleg van een natuurzone;
- De bouw van 14 permanente woningen aan de Voorweg.

De Boskerpolder is in het op 25 oktober 2004 vastgestelde Ontwikkelingsbeeld (Streekplan) Noord-Holland Noord aangeduid als 'uitsluitingsgebied' vanwege de aanwezigheid van groene waarden en open ruimten en omdat dit gebied deel uitmaakt van de provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS). Volgens genoemd streekplan is verdere verstedelijking - waaronder wordt begrepen de realisatie van groot-schalige verblijfsrecreatiecomplexen - in uitsluitingsgebieden niet toegestaan. Bij de vaststelling van het streekplan hebben Provinciale Staten in motie 8-35 uitgesproken dat hierbij wel rekening moet worden gehouden met plannen die reeds bij de provincie aanhangig zijn gemaakt, opdat reeds opgewekt vertrouwen niet wordt aangetast.

Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur



- GROTE NATUURGEBIEDEN**
Grote, aaneengesloten natuurgebieden, zoals de duinen, Vechtplassen en het Gooi
- HALF NATUURLIJKE NATUUR**
Grote natuurreservaten in het agrarisch gebied
- CULTUUR NATUUR**
Agrarisch gebied met bijzondere natuurwaarden en kleine natuurreservaten, landgoederen en recreatiegebieden
- GROOT WATER**
Noordzee en Waddenzee, IJssel- en Markermeer en randmeren met natuurontwikkelingsprojecten en grotere binnenwateren zoals, Alkmaardermeer en Loosdrechtse plassen
- BLIJZONDERE WATERNATUUR**
Gebieden met brak water en zoete kwel
- ECOLOGISCHE VERBINDINGEN**
- ROBUUSTE VERBINDINGEN**



- | | |
|--|---|
| HOOFDGRROEP 1 (NAGENOEG NATUURLIJK)
Noordzee, Waddenzee | HOOFDGRROEP 4 (MULTIFUNCTIONEEL)
Marker-, IJssel- en randmeren en grote binnenwateren zoals Alkmaardermeer en Westeinderplassen |
| HOOFDGRROEP 2 (BEGELEID NATUURLIJK)
Grote eenheden duin/ of bos en heide
Grote eenheden moeras | Agrarisch gebied met gruttograsland en bloemrijke slootkanten
Landgoed of eendenkooi of recreatiegebied of productiebos of waterwingebied |
| HOOFDGRROEP 3 (HALF NATUURLIJK)
Kempphaangrasland of nat schraalland of rietland als dominant natuurdooitpe
Bloemrijk grasland of droog duingrasland of heide als dominant natuurdooitpe
Bos | Het nummer verwijst naar de gebieds beschrijving in de toelichting van "Natuurdooitpen in Noord-Holland"
Overig Provinciale Ecologische Hoofdstructuur |

Uitsnede Natuurdooitpenkaart

Nota Natuurbeleid



BESTAANDE NATUURGEBIEDEN VEILIG TE STELLEN VIA OVERDRACHT OF AANKOOP OF PARTICULIER NATUURBEHEER

- Gerealiseerde natuur- en recreatiegebieden
- Afronding bestaande natuurgebieden

Het project Boskerpark verkeerde zoals hierboven aangegeven reeds in een ontwerpstadium en het concept bestemmingsplan is op 7 oktober 2004 om advies aan de provincie toegezonden. Ter uitvoering van de motie 8-35 hebben Gedeputeerde Staten de procedure van de streekplanherziening voor het project Boskerpark in gang gezet.

PEHS

De noordoostzijde van het plangebied is niet alleen van belang vanwege de natuurwaarde. Dit deel is ook van cultuurhistorisch belang door de historische verkaveling en de relatie met de Noordschinkeldijk.

Naast de recreatieve ambitie en de realisatie daarvan in het zoekgebied, zal zorgvuldig worden omgegaan met de natuur en de ecologische en cultuurhistorische waarden in het uitsluitingsgebied.

In het noordelijke deel blijft de historische verkaveling behouden. De exacte inrichting van de natuurzone moet nog verder worden uitgewerkt. In het zuiden wordt aangesloten bij de Nollen van Abbestede. De ontwikkeling van de natuurzone wordt mede door de opbrengst van de woningen gefinancierd.

Nota Natuurbeleid

In de Nota Natuurbeleid is het bestaande natuurbeleid in Noord-Holland onder de loep genomen en is de essentie van dat beleid ondergebracht.

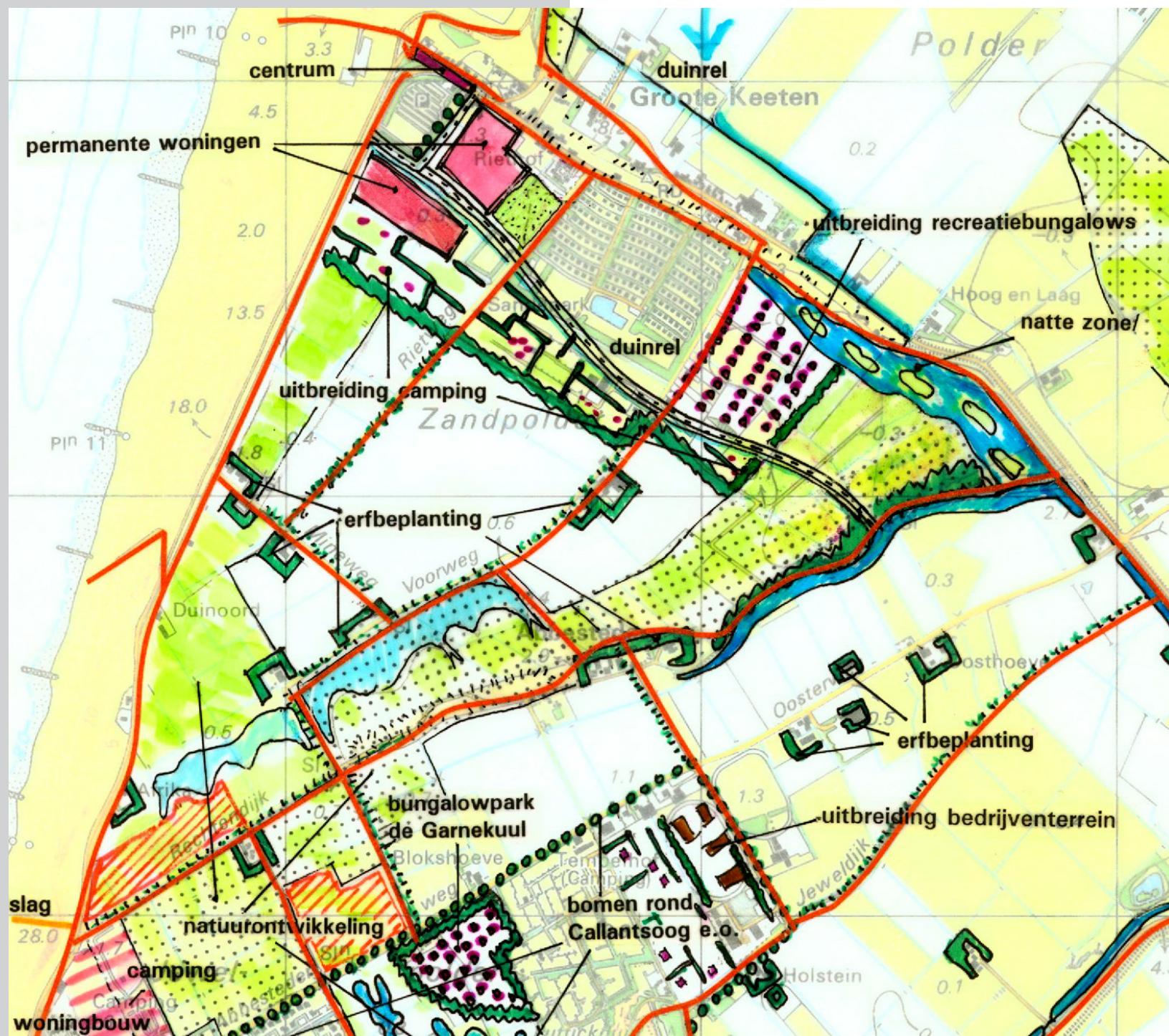
Deze Nota is te beschouwen als de Noord-Hollandse natuuragenda voor de jaren 2005-2010, met specifieke aandacht voor de collegeperiode (tot 2007) en met een doorkijk naar 2018 (de beleidshorizon van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur - PEHS).

Enkele nota's met betrekking tot het natuurbeleid blijven naast "Noord-Holland Natuurlijk!" een aparte geldigheid behouden, bijvoorbeeld omdat ze een gebiedspecifiek of juridisch bindend karakter hebben - en zullen dus naast deze nota geraadpleegd moeten blijven worden. Het betreft vooral de gebiedsplannen

Programma Beheer (2002-2004) en de Faunabeheerplannen (2004).

Op de kaart Provinciale Ecologische Hoofdstructuur maakt het gehele gebied rondom de Boskerpolder deel uit van de Robuuste verbinding. Het gebied zelf staat aangeduid als Natuur-Cultuur: Agrarisch gebied met bijzondere natuurwaarden en kleine natuurreservaten, landgoederen en recreatiegebieden. De Nollen van Abbesteden worden aangeduid als Half Natuurlijke natuur.

De natuurzone aangrenzend aan het Boskerpark staat in de nota op de kaart van de natuurdoeltypen aangeduid als Agrarisch gebied met gruttograsland en bloemrijke slootkanten. Het overige deel van de Boskerpolder maakt deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Voor de verdere doelstelling en uitwerkingsrichtlijnen wordt verwezen naar de betreffende nota.



Integrale Ruimtelijke Visie

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Landelijk gebied 1989, eerste herziening

Het huidige bestemmingsplan dat van kracht is het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1989, eerste herziening' goedgekeurd in 1999. De Boskerpolder heeft in dat bestemmingsplan grotendeels de bestemming 'agrarische productiegebieden Ib'. Een strook grond langs de Noordschinkeldijk heeft de bestemming 'agrarische productiegebieden Ia'. Ten slotte heeft een strook ten westen van Abbestede de bestemming 'natuurgebied' als gevolg van de status als natuurontwikkelingsgebied. De bestemming 'agrarische productiegebieden a en b' is toegekend aan gebieden waar de agrarische functie een primair belang heeft. De gronden zijn momenteel in gebruik als akkerland. Het omzetten naar 'bollengrond' is volgens het bestemmingsplan mogelijk.

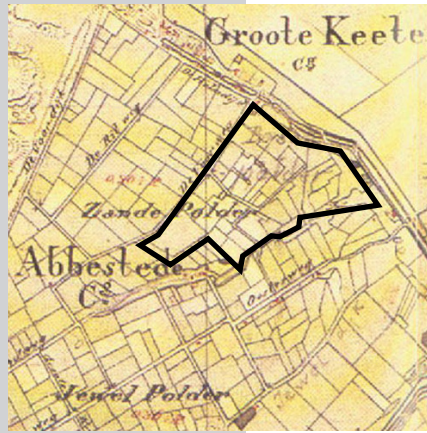
IRV, Integrale Ruimtelijke Visie

De belangrijkste uitgangspunten uit de IRV ten aanzien van de ontwikkeling van Groote Keeten en in het bijzonder de Boskerpolder zijn:

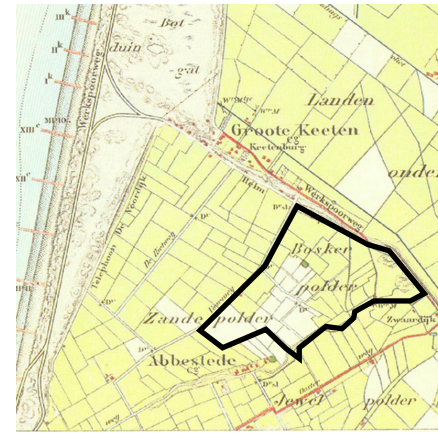
- 1 een samenhangende ontwikkeling met Groote Keeten, bestaande uit woningbouw en uitbreiding van recreatiebungalows in combinatie met een natte zone en natuurontwikkeling;
- 2 de Noord Schinkeldijk is een ontsluitingsweg voor het plangebied Boskerpolder. De in de IRV opgenomen minimale en maximale ontwikkelingen en de gevolgen voor de toename van het verkeer zijn te verwerken. De aanleg van een fietspad lijkt bij deze toename wel noodzakelijk;
- 3 de IRV gaat uit van een scheiding van de functies verblijfsrecreatie en natuurontwikkeling. In de IRV is het uitgangspunt dat de ontwikkeling van 1 ha verblijfsrecreatie gepaard gaat met de ontwikkeling van 1 ha landschapsbouw.



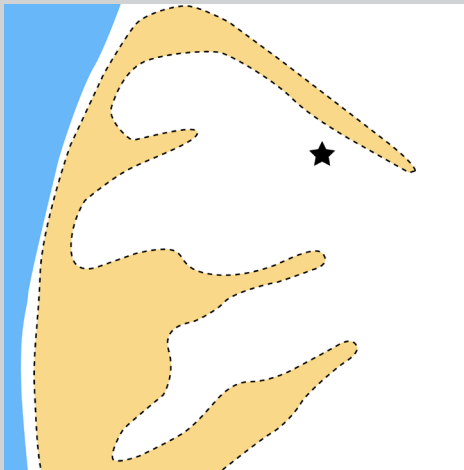
1745



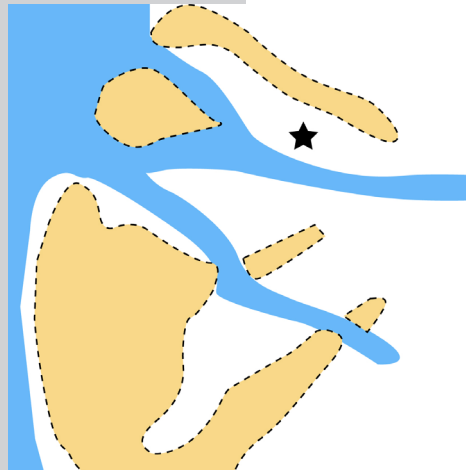
1850



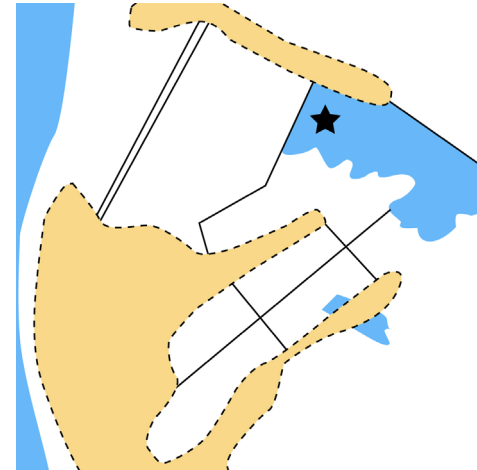
1900



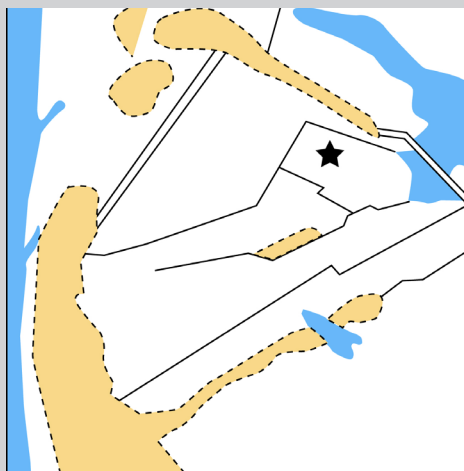
1550-1570



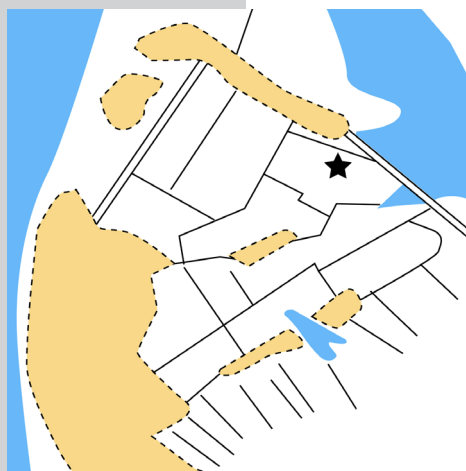
1570, Allerheiligenvloed



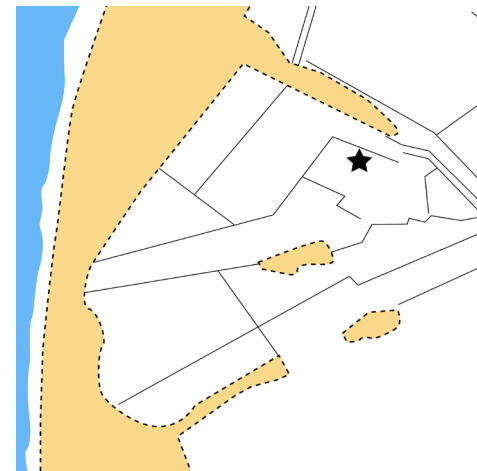
1600



1650



1725



1850

Ontwikkeling landschap

3.1 Landschappelijke context

De landschappelijke context van het plan is voornamelijk te verklaren uit de ontwikkeling van het landschap. De huidige bodemgesteldheid is direct terug te leiden tot deze ontwikkeling. De landschappelijke transformatie is in de huidige situatie nog zichtbaar en wordt vanuit cultuurhistorisch perspectief als waardevol beschouwd. Na het beschrijven van deze drie aspecten worden de ruimtelijke elementen van de landschappelijke ontwikkeling en haar waarden aan het eind van deze paragraaf beschreven.

Ontwikkeling landschap

1550 – 1570

Tussen Callantsoog en de Schoorlse duinen lag de Zijpe, een kleine getij-geul, die in het begin van de 16e eeuw verzandde. Mede daardoor konden kwelders die aan de oostkant van het eiland Callantsoog ontstonden successievelijk worden bedijkt. Aan de zuidzijde gebeurde dit vanuit de smalle duinenrijen aan de zuidoostkant, waarvan nu nog restanten aanwezig zijn in de vorm van de Nollen van Abbestede en de nollen ten noordoosten van Callantsoog. Aan de noordzijde werd de Helmdijk, een stuifdijk die een uitloper vormde vanuit het noordelijk duingebied van het eiland, in oostelijke richting verlengd. Begin 15e eeuw werd de polder Callens bedijkt met de Voordijk, die het tracé volgde van de huidige Voorweg; kort daarna volgde de polder Vennekoog, bedijkt met de Swaardijk, die vanaf de Nollen van Abbestede naar de - in oostelijke richting verlengde - Helmdijk. Op het aanhechtingspunt van Swaardijk en Helmdijk brak de zee weer in waardoor de 'Boswael' ontstond, de voorloper van de Boskerpolder.

In de periode 1540-1550 werden de Jewelgorzen bedijkt; de Jeweldijk sloot vanaf de nollenreeks van Luttickduin aan op de Helmdijk. De Boswael kwam binnendijs te liggen; het uitwateringspunt werd via een vaart langs de voorloper van de Noord Schinkeldijk in oostelijke richting verplaatst.

1570

De bedijkingen van Callantsoog bezweken in 1570 tijdens de Allerheiligenvloed. Ook de duinen van het aan de zeezijde steeds verder eroderende voormalige eiland braken ter hoogte van de huidige Zandpolder door, waardoor het Oogmer Gat ontstond. Een geul liep van het Oogmer Gat via de Voordijk naar de vroegere Boswael en was met een geul door de Helmdijk verbonden met het westelijk deel van de Waddenzee. Ten gevolge van deze doorbraak werd veel klei afgezet in de oosthoek van de Boskerpolder waardoor er een kleideklaag op de zanderige (duin)ondergrond ontstond.

1600

Het Oogmergat werd in 1610 gedicht met een zanddijk, ongeveer ter hoogte van de huidige zeereep, in 1614 gevolgd door het herstel van de Noord Schinkeldijk, waardoor het gebied rond de Boskerpolder definitief bedijkt raakte.

1650

De Boskerpolder, die als diepste deel van het opnieuw bedijkt gebied in 1615 nog niet drooggemaakt was is op de kaart van rond 1650 wel als 'Bospolder' aanwezig; alleen de oostpunt was toen als Molenkolk nog open water. De Molenkolk is nu nog goed herkenbaar, met de nog aanwezige molenaarswoning aan de zuidwestpunt. Op de kaart zijn tevens de oorspronkelijke polders duidelijk aangegeven, met tussen Abbestede en Voorweg "de Venne", de Bospolder ter hoogte van de huidige Boskerpolder en daartussen 'Callens'. Door Callens is een weg aangegeven die goed overeenkomt met het huidige Wegje van Callas.

1725

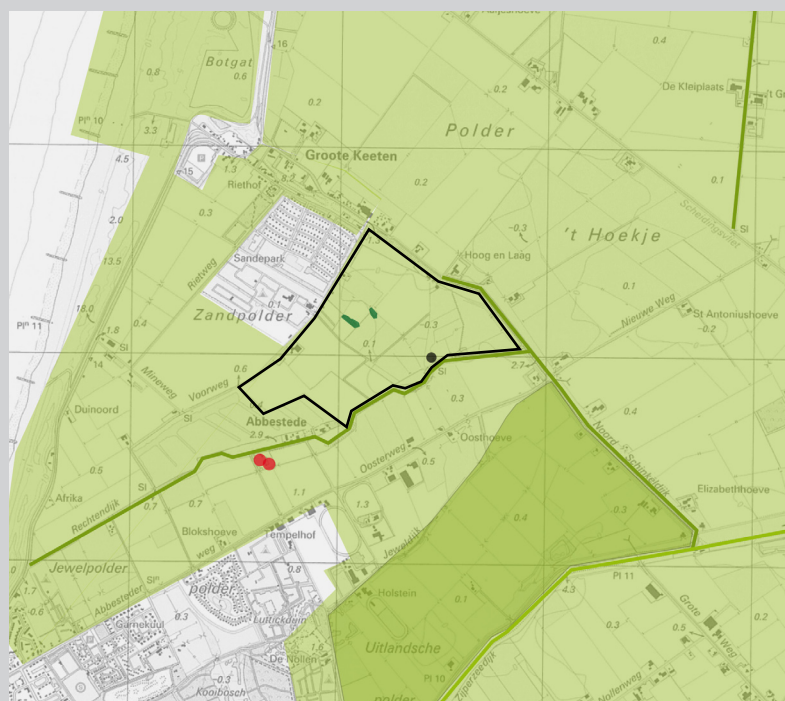
Verdere inpoldering en ontginning van het gebied.

1850

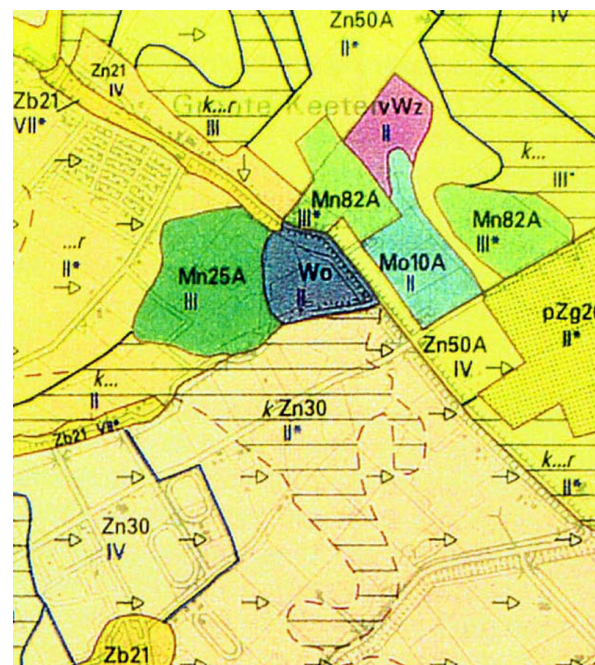
Droogmakerij ten noorden van Noord Schinkeldijk. Een gesloten kustlijn.



Opbouw landschap



Cultuurhistorische waarden



Opbouw bodem



LEGENDA

Mn25A	Zware zavel (zeeklei grond/kalkrijke poldervaaggrond)
-------	---

Wo Moerige bovengrond
of moerige
tussenlaag op
niet-gerijpte zware
zavel of klei (moerige
eerdgrond)

Zn21 Leemarm en zwak
lemig fijn zand
(kalkloze zand
grond/vlakvaaggrond)

===== zavel- of kleidek
15-40cm dik

Opbouw bodem

De huidige samenstelling van de bodem is het gevolg van zee-inbraken door de Noord Schinkeldijk, waardoor direct achter de dijk een stroomgat (wiel) ontstond, waarin vervolgens de zware zavel is afgezet. Het laagste deel bleef relatief nat (en deels gehandhaafd als molenkolk), met een begin van veenvorming. Dit gebied met de historische kleinschalige verkaveling bestaat uit zware zavel of klei met een moerige bovengrond.

Aan de noordwestrand en in de ruimere omgeving van de Boskerpolder is de bodem juist zandig, dit correspondeert met de vroegere strandvlakten en eveneens kalkloze vorstvaaggronden ter plaatse van de nollen en vroegere stuifdijken. De bovengrond van de geëgaliseerde polderbodems is matig humus, die van de nollen en stuifdijken humusarm.

Cultuurhistorie

Het plangebied, de Boskerpolder, ligt op de grens tussen het voormalig eiland Callantsoog ('t Oghe) en het ommeland en is in zijn geheel een cultuurhistorisch waardevolle polder. Het plangebied Boskerpolder wordt begrensd door de historische lijnstructuren, de Voorweg, de Noord Schinkeldijk en de Rechtendijk. De cultuurhistorisch waardevolle Voorweg volgt het nog herkenbare tracé van de voormalige dijk van de Sandepolder van eind 16e eeuw. Ook de cultuurhistorisch waardevolle Noord Schinkeldijk en Rechtendijk zijn nog herkenbaar in het landschap aanwezig, in samenhang met de Boskerpolder. Abbestede, wat betekent 'Stad van de Abdij', is een van de laatste relictten van het eiland 't Oghe. Met een zichtlijn vanuit de Boskerpolder vormt dit gehucht, gelegen op een paar nollen aan de Rechtendijk, een bijzonder beeld in de verder nagenoeg vlakke polder. De onregelmatige blokverkaveling in de Boskerpolder is kenmerkend voor de ontginningen van de vroege aandijkingen. Door de ruilverkaveling en schaalvergroting is de kenmerkende verkaveling grotendeels verloren gegaan, maar nog

redelijk herkenbaar. In de noordoostelijke hoek van deze polder is de verkaveling nog vrijwel intact. Bovenstaande waarden zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland aangeduid en in het Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland beschreven. Voorop staat het behoud van kenmerkende elementen en structuren, zoals het verkavelingspatroon, de dijken, wegen en waterlopen en de nog oorspronkelijke openheid van het landschap. Aan deze structuren is ruimschoots aandacht besteed bij de inrichting van de recreatiezone en de natuurzone. Het is mogelijk dat er in de bodem archeologische waarden aanwezig zijn. De meeste archeologische overblijfselen zijn onbekend, omdat ze onder het maaiveld liggen. Om te voorkomen dat waardevolle informatie verloren gaat, moeten deze overblijfselen zo vroeg mogelijk in de planvorming door een archeologisch vooronderzoek worden gelokaliseerd en gewaardeerd. De gemeente Zijpe heeft daarom opdracht gegeven aan de Stichting Cultureel Erfgoed om onderzoek te doen naar archeologie in de gehele gemeente. Waardevolle vindplaatsen die niet behouden kunnen blijven, moeten voorafgaand aan de planuitvoering worden veiliggesteld. De Nollen van Abbestede zijn aardkundig van belang.



Stelsel van peilgebieden

Water

De Boskerpolder is het laatste ingepolderde gebied van het poldergebied tussen de Noord- en de Zuid Schinkeldijk, de twee dijken waarmee het oorspronkelijke eiland Callantsoog met de polder De Zijpe was verbonden. De Boskerpolder was dan ook de laagst gelegen polder. Vanwege de diepteligging van de polder kon het water niet via natuurlijk verval worden geloosd. Het lozen van het water uit de Boskerpolder geschiedde met behulp van een molen. Deze molen sloeg het water uit de polder in de sloot langs de Noord Schinkeldijk, ook wel het Molenwater genoemd. De molen is inmiddels vervangen door een gemaal en het enige wat nog aan de molen doet herinneren is de molenaarswoning langs het Molenwater. Sinds 1910 wordt het waterpeil in de gehele polder Callantsoog beheerst door het hoofdgemaal in de Boskerpolder. In de huidige situatie kent de polder vele peilgebieden.

Gebruik

Gelet op de bodemstructuur zullen de ingepolderde kwelders hoofdzakelijk als grasland in gebruik zijn geweest. Vanwege de vochtigheid van sommige delen van de polders zullen ook weidevogels het gebied als foerageergebied hebben gebruikt. De spaarzame bebouwing was ten dienste van het agrarische gebruik van het gebied en was op de hogere en drogere gronden gesitueerd bij de Helmdijk en Rechtendijk (Abbestede).

In de periode waar de zee nog 'vrij' spel had werd de begroeiing van het gebied gekenmerkt als een moerasbos. Door de toenemende controle op de waterhuishouding en het gebruiken van de gronden voor agrarische doeleinden veranderde dit landschap in een palet van graslanden met bosschages. Waarschijnlijk zijn de twee 'waaibosjes' als enige restanten van dit palet overgebleven na de Allerheiligenvloed.

ORDERINGSPRINCIPE VAN HET LANDSCHAP

LEGENDA



Massa (beplanting en bebouwing)



Massa (stuifduinen)



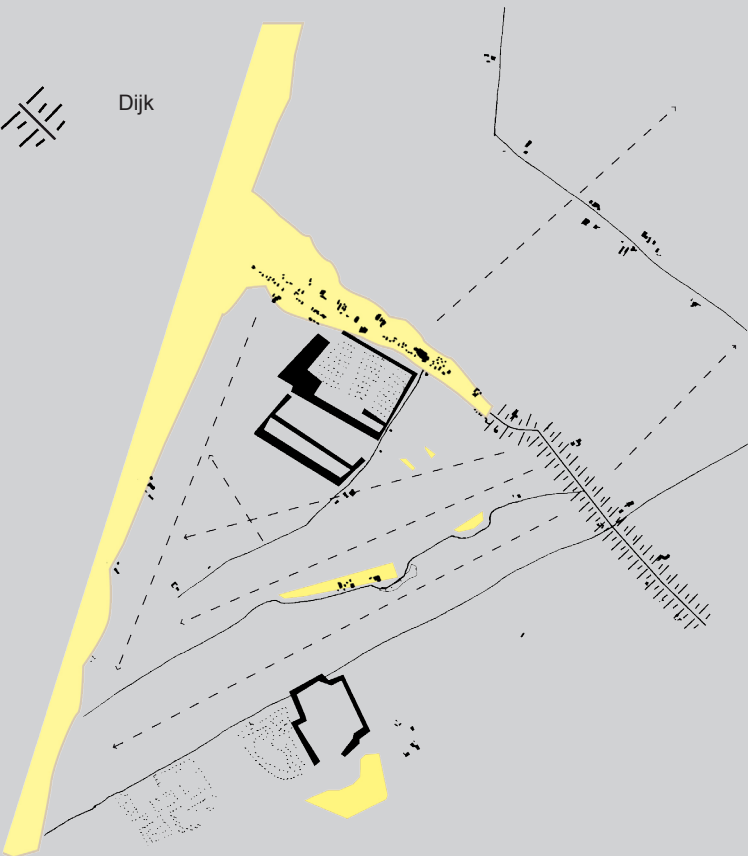
Zichtlijnen



Weg



Dijk



Massa-ruimte



Polder Het Koe gras met de Noord Duinen



Zandpolder



Zicht over Boskerpolder



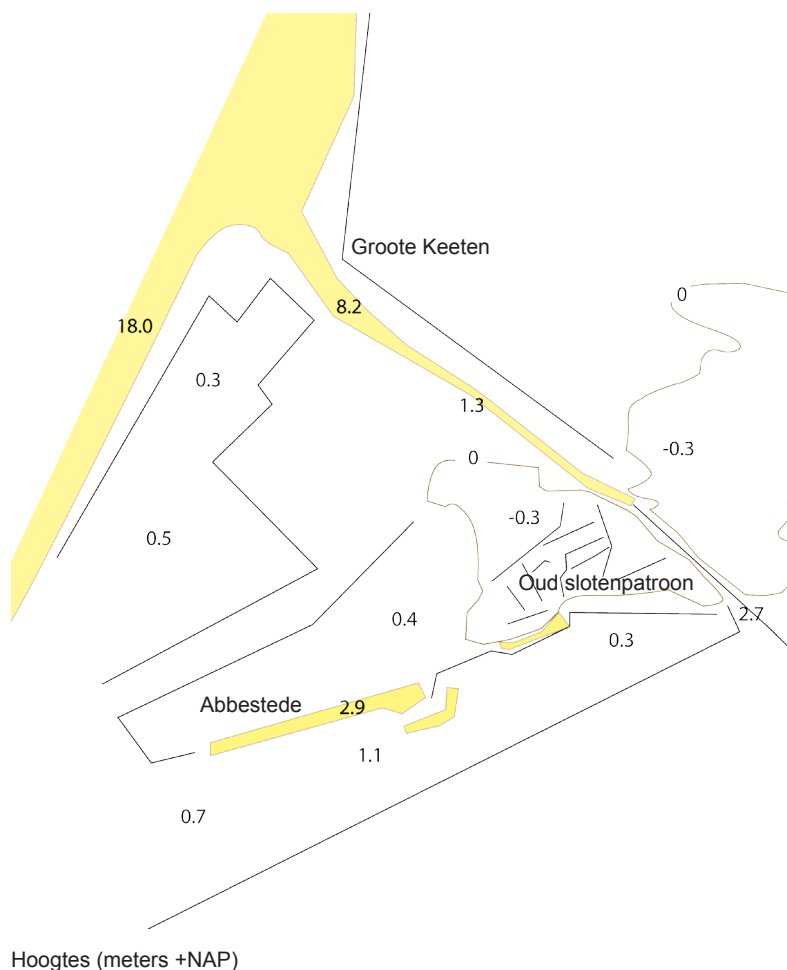
Rand van Sandepark



Overgang van Noord Schinkeldijk naar zandrug



Lage deel van de Boskerpolder met het oude slotenpatroon



Hoger gelegen Waaibosjes



Overgang Abbestede naar lager natuurgebied

Orderingsprincipe van het landschap

Massa-ruimte

Het door de eeuwen heen ontstane landschap kent geheel eigen ruimtelijke kenmerken. Deze kenmerken zijn:

- Dijken;
- Doogmakerijen en polders;
- Nollen;
- De duinen;
- De opgaande beplantingen;
- Zichtlijnen.

In het plangebied vormen de dijken en de hoger gelegen stuifzanden (nollen) als lineaire lijnen in het landschap de hogere delen. Dit mede door de aanwezigheid van opgaande beplanting op deze van oudsher drogere delen. De verdere occupatie van het landschap met bebouwingslinten en recreatiegebieden met het bijbehorende opgaand groen heeft geleid tot nieuwe massa in het open land.

De dijken, nollen en occupatie vormen een contrast met de open en lager gelegen droogmakerijen en polders. De afwisseling van ruimte met massa tegen de glooiende horizon van de duinen leidt tot prachtige zichtlijnen.

Hoogtelijnen

In het open landschap zijn de hoogteverschillen duidelijk zichtbaar. De hoogteligging en de opbouw van de bodem zijn niet alleen door de lichte glooiingen zichtbaar, maar ook door de soorten vegetatie en de zichtbaarheid van water op het land na een natte periode. De hoogtes van het open land liggen tussen de 1,1 meter +NAP en 0,3 meter -NAP. De dijken en nollen liggen sterk hoger op 2,9 meter +NAP tot 8,2 meter +NAP. De duinen ter hoogte van Groote Keeten steken daar weer bovenuit met een hoogte van 18 meter +NAP.



Boerderijen langs de Noord Schinkeldijk



Bebouwing Abbestede



Kleine clusters van gebouwen in open polder



Bebouwing in overgang van lage naar hoge gebieden

3.2 Stedenbouwkundige context

Occupatiepatronen

Bebouwing

De oorspronkelijke bebouwing in dit gebied lag op de hoger gelegen zandgronden aan de binnenduinrand en gekoppeld aan de doorgaande routes. Groote Keeten is hiervan een duidelijk voorbeeld. Zo ligt ook Abbestede als relict van een oude strandwal in het open landschap. De oorspronkelijke bebouwing laat zich kenmerken door kleine boerderijen en kleine arbeiderswoningen.

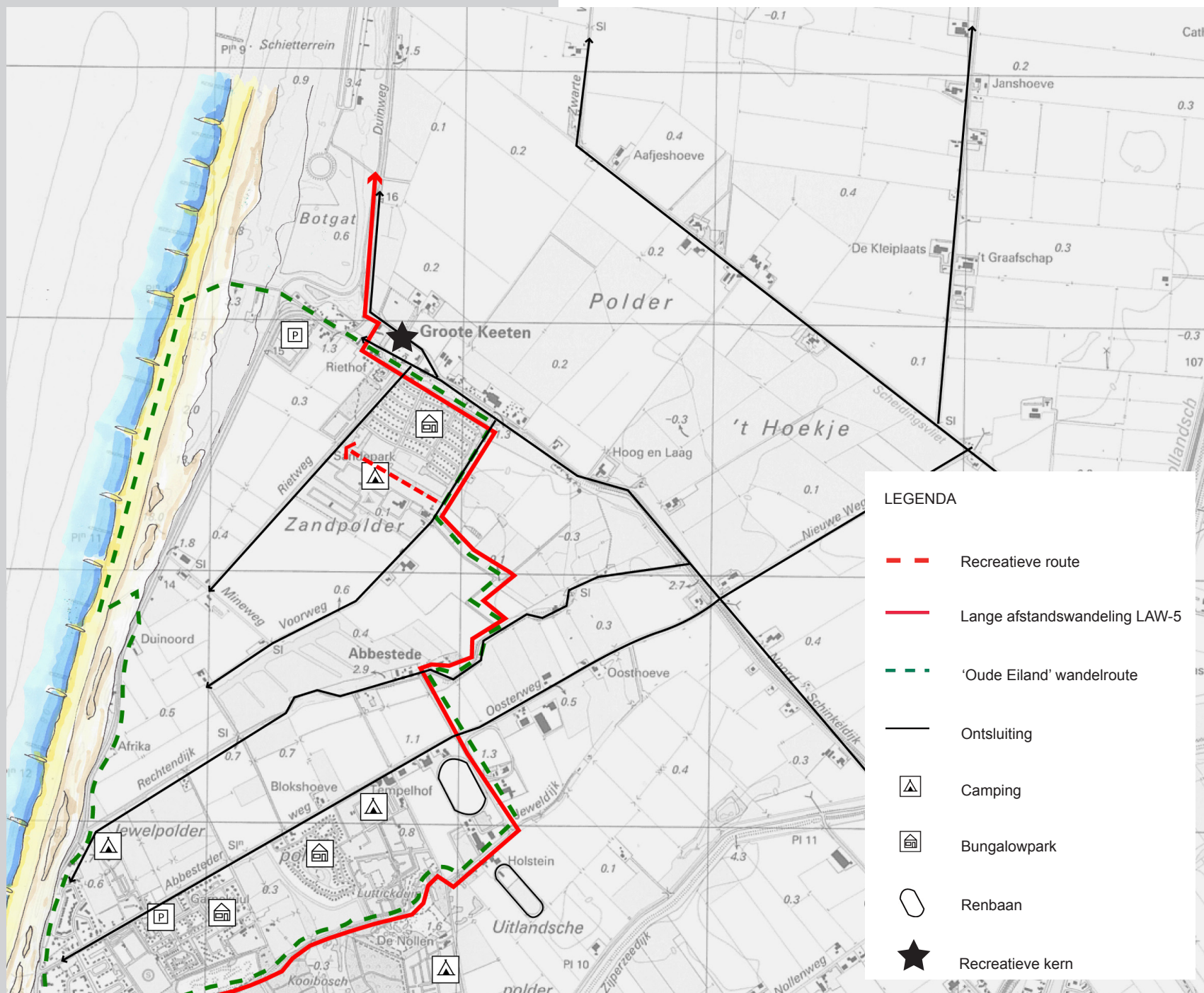
De verdere inpoldering en occupatie van het landschap leidde tot lange lijnen met nieuwe agrarische bebouwing. Deze bebouwing komt hoofdzakelijk voor in de vorm van stolpboerderijen op relatief ruime afstand van elkaar. Rondom de boerderijen zijn in de tijd kleine clusters van bebouwing ontstaan.

Aan het 'oorspronkelijke' agrarische gebruik in het gebied is een nieuwe laag van gebruik toegevoegd. De recreatieparken vormen een laatste grootschalige invulling van het landschap met een geheel eigen vormtaal en inrichtingsprincipes. Het landschap heeft hierdoor een transformatie ondergaan die vooral heeft geleid tot schaalvergroting. Ruimtelijk heeft dit geresulteerd in een patroon van groen omzoomde 'velden' met vakantiehuisjes en kampeerreinen.

Infrastructuur

In het gebied hebben zich geen grootschalige infrastructurele ingrepen voorgedaan. De infrastructuur is hierdoor nog steeds gekoppeld aan de landschappelijke onderlegger.

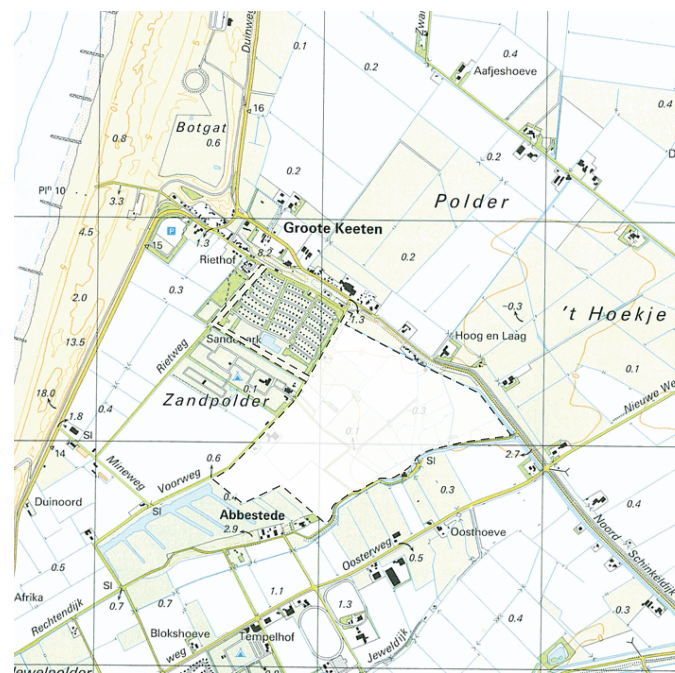
De infrastructuur volgt de historische lijnen in het landschap, voortkomend uit het dynamische spel van land en zee en de manier waarop door de bewoners werd getracht dit spel, door middel van bedijkingen en ontwatering, te controleren. De toegankelijkheid van het gebied over de Voorweg, de Helmdijk, de Noord Schinkeldijk gebeurt aan de hand van min of meer parallelle dijken en wegen, die enigszins gedraaid liggen ten opzichte van de huidige kustlijn. Een uitzondering hierop vormt het Wegje van Callas. Die staat haaks op de Voorweg en vormt hierdoor de centrale ontsluiting van de Boskerpolder.



Recreatieve voorzieningen

Recreatie

De recreatie in het gebied wordt in de eerste plaats ingegeven door de aanwezigheid van het strand. De toename van het aantal recreatieparken en campings leidt tot een verdere ontwikkeling van de recreatie en de ontwikkeling van de recreatieve kern Groote Keeten. Het landschap biedt daarnaast voldoende basis voor recreatieve routes. Zo lopen door het gebied twee grotere georganiseerde routes. Dit zijn de 'Oude Eiland' wandelroute en de lange afstand wandelroute LAW 5: Het Hollands Kustpad.



Plangebied



Ingezoomd op het plangebied

3.3 Beschrijving plangebied

Ligging, grootte en ontsluiting

Het plangebied van de Boskerpolder ligt in de gemeente Zijpe, direct ten oosten van Groote Keeten en ruim 2 km ten noordoosten van Callantsoog. Het plangebied is ca. 48 hectare groot, gelegen aan de zuidzijde van de Noord Schinkeldijk. De Noord Schinkeldijk geeft, ter hoogte van de kern 't Zand, in oostelijke richting een verbinding met de N9 (provinciale weg Alkmaar - Den Helder). In westelijke richting sluit de Noord Schinkeldijk bij Groote Keeten aan op de Duinweg, die in noordelijke richting de kustlijn volgt. In zuidelijke richting komt de Duinweg uit in Callantsoog. Het plangebied wordt begrensd door de Voorweg, de Noord Schinkeldijk, de Rechtendijk en aan de zuidzijde door het natuurgebied de Nollen.

Aan de noordwestzijde van het plangebied liggen de camping Callassande en het recreatiepark Sandepark.

Beschrijving huidige situatie

Karakteristiek voor het landschapsbeeld van de Boskerpolder zijn de open ruimten, omsloten door dijklichamen, Noord Schinkeldijk en de hogere zandgronden van Abbestede.

De huidige weg, de Noord Schinkeldijk, is gedeeltelijk op en gedeeltelijk naast (achter) het oude dijklichaam aangelegd. Deze wisseling vindt plaats halverwege de Boskerpolder, en wel op de plek waar destijds de Noord Schinkeldijk werd aangesloten op de daar aanwezige Helmdijk. In oostelijke richting rijdend krijgt men vanaf de Noord Schinkeldijk in eerste instantie ruim zicht over de Boskerpolder, juist op de plek waar de polder het diepst is en de waterstand dus het hoogst is.

Halverwege de Boskerpolder wordt het zicht op de polder onttrokken door het dijklichaam van de oorspronkelijke Helmdijk. Waar de Helmdijk zich nog duidelijk boven het landschap verheft, bevindt zich bovendien een soort duinrichel, gevormd door aanstuivingen tegen het dijklichaam.

De openheid van de Boskerpolder biedt vanaf de Noord Schinkeldijk een prachtig uitzicht op het duinmassief.

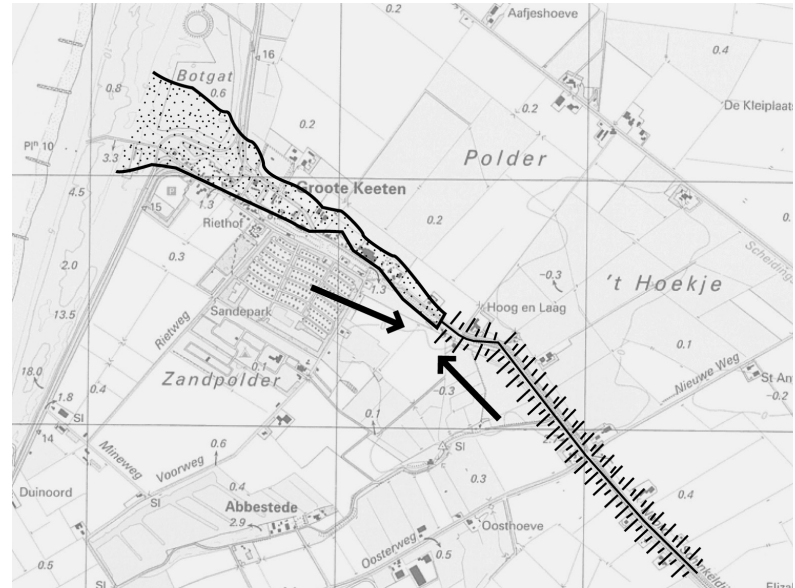
De aanwezige recreatieve en agrarische erven worden door bomen en heesterranden beschut. De heersende windrichting 'scheert' de beplanting (bosjes) in een karakteristieke vorm. De zeewind speelt dus een structurerende rol bij de inrichting van recreatieterreinen en natuurontwikkeling.

Waterstructuur

Door de diepteligging van de verschillende polders wordt er een groot aantal peilgebieden gehanteerd om het water onder vrij verval naar het gemaal in de Boskerpolder te loodsen. De peilgebieden laten een trapsgewijs verloop van enkele decimeters boven NAP tot meer dan een meter onder NAP zien. In en rond de Boskerpolder zijn in dit getrapte systeem ca. 10 afzonderlijke peilgebieden te onderscheiden die meestal slechts enkele sloten omvatten.



Overgang van Noord Schinkeldijk naar zandrug



Zicht op dijk en zandrug

3.4 Uitgangspunten Partiële herziening Boskerpark

Vanuit de Partiële herziening Boskerpark kunnen een aantal uitgangspunten voor de ontwikkeling van het plangebied worden beschreven. Deze uitgangspunten worden onderverdeeld in landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, ecologische en recreatieve uitgangspunten.

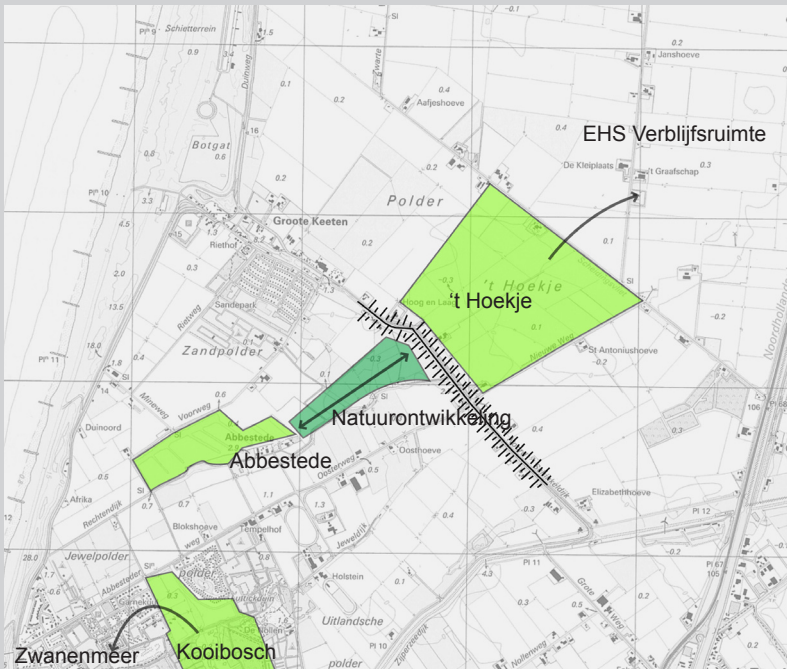
Landschappelijke en cultuurhistorische uitgangspunten

- Behoud van kenmerkende elementen en structuren, zoals het verkavelingspatroon, de dijken, wegen en waterlopen en de nog oorspronkelijke openheid van het landschap;
- Cultuurhistorische Voorweg;
- Zichtlijn vanuit de Boskerpolder op Abbestede (Stad van de Abdij) handhaven;
- Onregelmatige blokverkaveling in de Boskerpolder, in de noordoostelijke hoek van deze polder is de verkaveling ondanks de ruilverkaveling nog intact en dient deze behouden te blijven;

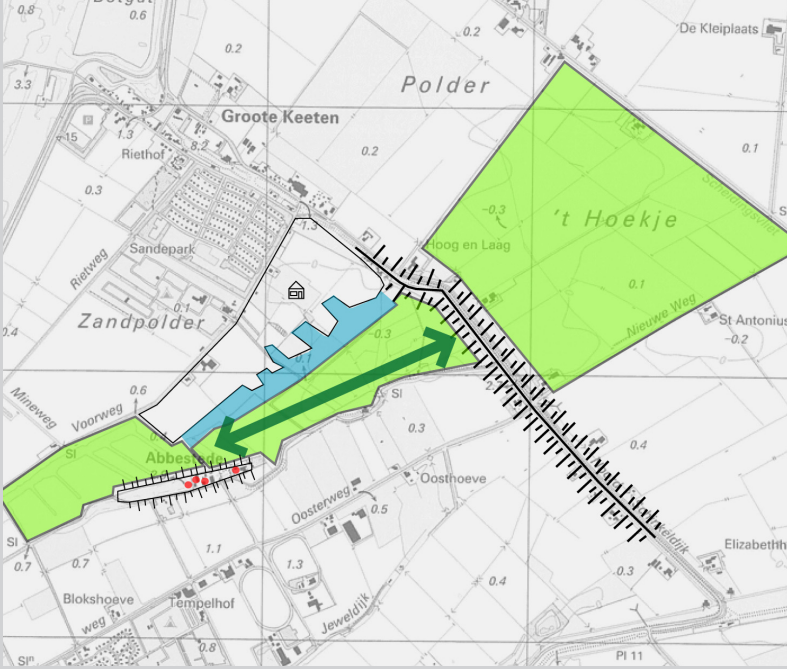
- Bij de ontwikkeling van het gebied dient een gradiënt in het landschap gecreëerd te worden die bestaat uit drie landschapstypen;
- De recreatieve ontwikkeling dient samen te gaan met de realisatie van een natte verbindingszone, de natuurzone;
- Op de overgang van het recreatiepark en de natuurzone dient, als overgangsgebied, een waterbuffer te worden gecreëerd. Het water ligt zowel binnen het zoekgebied als het uitsluitingsgebied;
- Langs de Noord Schinkeldijk dient ruimte vrij te blijven die zicht op de dijk mogelijk maakt.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Een gebied met minimaal 235 en maximaal 350 recreatiewoningen die in verschillende soorten landschap een plek krijgen;
- De bouw van 14 permanente woningen aan de Voorweg;
- Bouw van een Servicecentrum op het recreatiepark.



PEHS, natuurodoeltype agrarisch gebied met gruttograsland en bloemrijke slootkanten



PEHS, schakel tussen 't Hoekje en Abbestede, water als scheiding tussen natuur en recreatie

Legenda

-  Half-natuurlijke natuur
-  Natuurontwikkeling
-  Dijk
-  Ecologische verbinding

Legenda

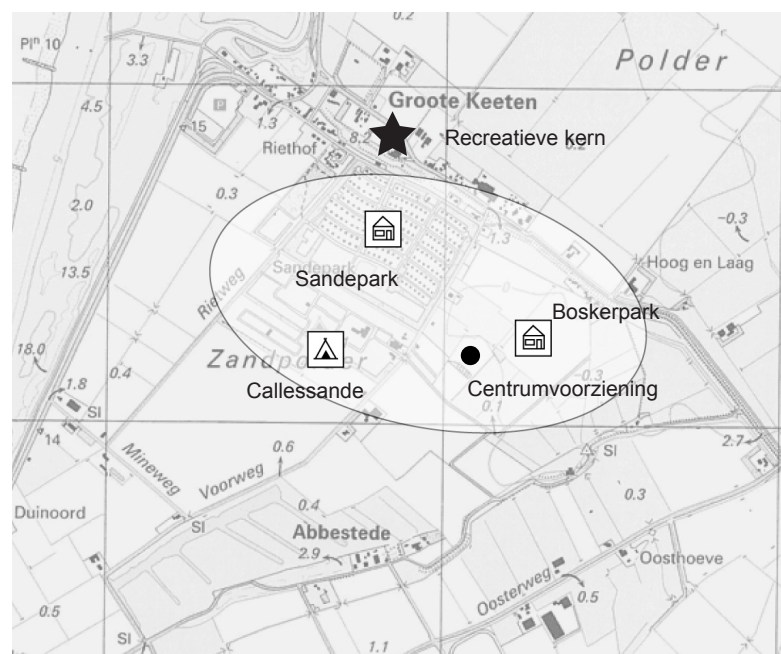
-  Water
-  Natuurontwikkeling
-  Dijk
-  Verhoogd 'eiland'
-  Ecologische verbinding
-  Bungalowpark
-  Bebouwing

Ecologische uitgangspunten

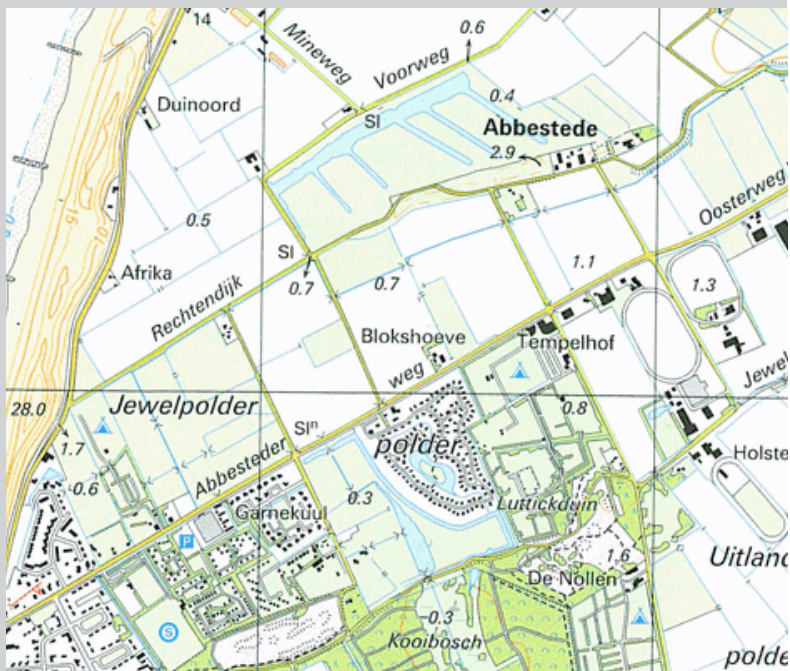
- Het gehele gebied tussen het Zwanenwater en de Noord Schinkeldijk is, met uitzondering van twee deelgebieden, op de PEHS kaart opgenomen als 'cultuur natuur'. Dit houdt in een agrarisch gebied met bijzondere natuurwaarden en kleine natuurreservaten, landgoederen en recreatiegebieden. De twee deelgebieden betreffen de Nollen van Abbestede en het Kooibosch, die staan aangeduid als 'half natuurlijke natuur' (reservaten in het agrarische gebied).
- Het plangebied kan een natuurverbinding maken tussen de natuurgebieden de Nollen van Abbestede en polder 't Hoekje en dient daarom als natuurzone ingericht te worden.
- De oostzijde van de Boskerpolder is van waarde voor de natuur en cultuurhistorie.
- Dit deel van de polder is van belang voor weidevogels en kent botanische waarden en wordt gespecificeerd als natuurdoeltype 'agrarisch gebied met gruttograsland en bloemrijke slootkanten'. Voor het westelijke deel van het plangebied is geen specifiek natuurdoeltype opgenomen.
- De waterbuffer zal de harde grens vormen tussen de recreatieve zone en de natuurzone en kent tevens ecologische ontwikkelingspotenties. Langs de randen van het water ontstaat ruimte voor moerassituaties en rietlanden.

Recreatieve uitgangspunten

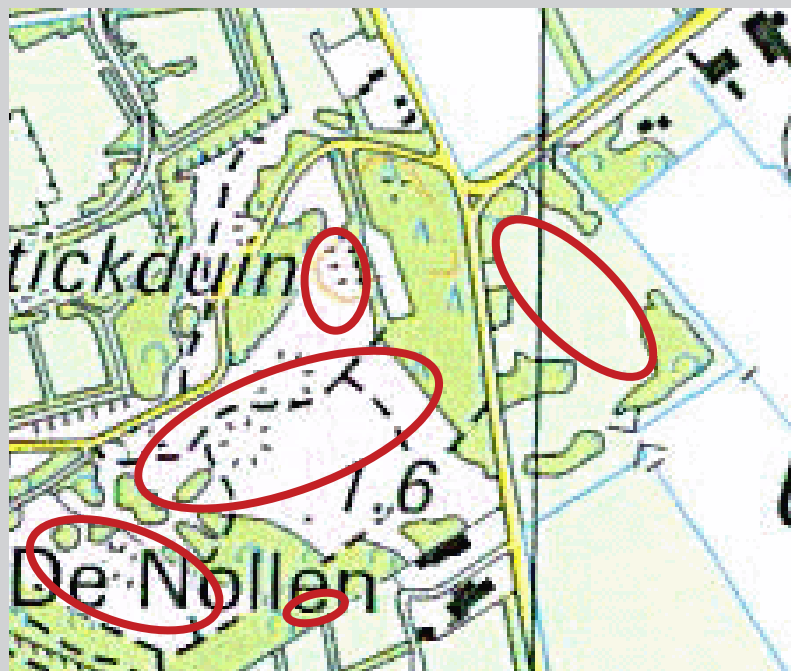
In de kuststrook biedt de kern Groote Keeten aanleiding voor een versterking van het voorzieningenniveau en een versterking van de toeristische recreatieve structuur. Deze versterking kan vorm krijgen door het toevoegen en verbeteren van de verblijfsrecreatie. De westzijde van de polder is het meest geschikt voor de ontwikkeling van verblijfsrecreatie. Een complex zal hier op geringe fiets- en wandelafstand van de kern Groote Keeten liggen en sluit aan op de bestaande camping Callessande en het verblijfsrecreatiecomplex Sandepark. Op deze wijze ontstaat de gewenste bundeling van hoogwaardige verblijfsrecreatie ten oosten van de kern Groote Keeten. Uitgangspunt bij een intensivering van de recreatieve functie is een extra fiets- en wandelverbinding naar de kust. Deze route ligt met een kleine verspringsing naar het noorden in het verlengde van het Wegje van Callas. De voet- en fietsverbinding verbindt ten zuiden van het Sandepark de Voorweg met de Rietweg.



Onderzoek provincie Boskerpark, bundeling verblijfsrecreatie



Schaal van het nollenlandschap, Abbestede en De Nollen



Ruimtelijke opbouw nollenlandschap



Hoogteverschillen in de vlakke polder



Kleinschaligheid van bebouwing en landschap



Ruimtelijke opbouw van het landschap



Hogere zandruggen

3.5 Ruimtelijke visie

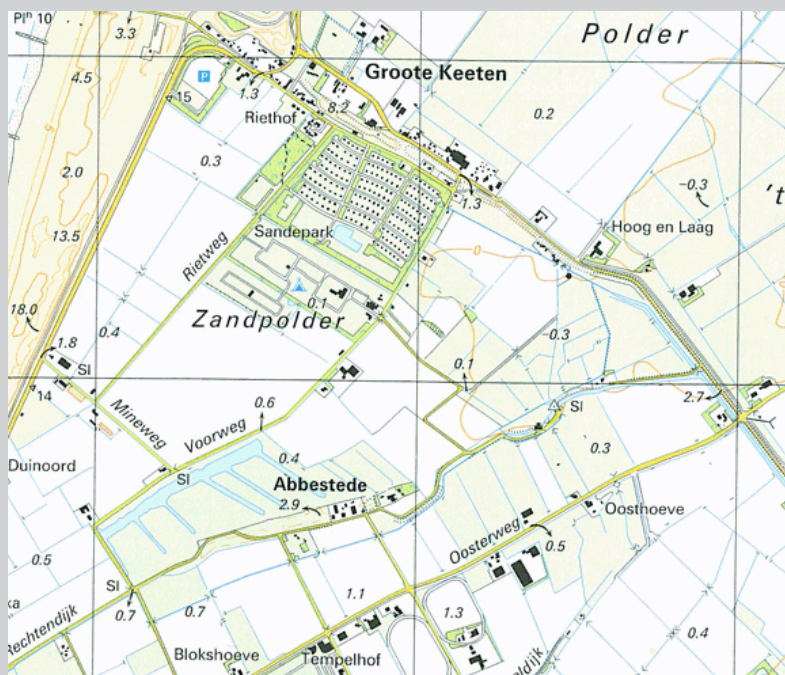
Voor de ruimtelijke ontwikkeling van de Boskerpolder wordt het nollenlandschap in de directe omgeving als basis genomen. Het nollenlandschap laat zich kenmerken door de hoger gelegen droge zandgronden en de laag gelegen hoofdzakelijk natte zandgronden. Op de hogere delen, de nollen, zijn drie begroeiingstypen te onderscheiden. Dit zijn de hogere zandruggen met bos, de bosschages en struwelen op de overgangen van hoog naar laag en de open zandruggen met onder andere helmgras. Deze begroeiingstypen liggen niet naast elkaar, maar lopen in elkaar over op de schaal van de nollen.

Op de lage delen bestaat een gradiënt van nat tot droog, maar het landschap laat zich vooral kenmerken door openheid. De gradiënt leidt onder andere tot open water, plas-dras situaties en schrale graslanden.

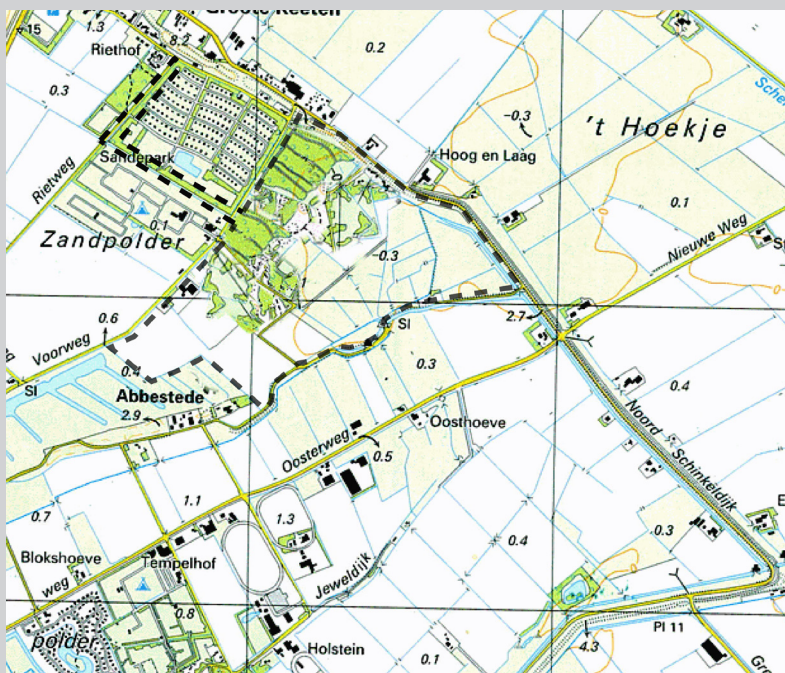
Het ruimtelijke kenmerk van het nollenlandschap zit vooral in een diversiteit aan omsloten ruimten. Vergeleken met de grote maatvoering van omliggende polders kan gezegd worden dat het nollenlandschap kleinschalig is. De nollen vormen in het vlakke polderlandschap een eigen kleinschalige wereld met hoogteverschillen en een interessante begroeiingstypen.

Binnen het nollenlandschap kan het recreatiepark vorm krijgen en kunnen in de natuurzone de randvoorwaarden geschapen worden voor verschillende natuurdoelen.

Geïnspireerd door het huidige landschapsbeeld kan voor het recreatiepark een grote diversiteit aan woonmilieus aangeboden worden. Zo ontstaat op de hogere delen met de berken en dennenbossen een geheel eigen boswoonmilieu en ontstaan in de overgang van het bos naar de open nollen woonclusters omringd door bosschages en struweel van onder andere duindoorn en rozenhagen. De nollen zelf bieden een geheel ander woonmilieu waarbij zicht op het omringende landschap een waardevol kenmerk



Huidig plangebied



Projectie van de nollen op het plangebied

■ ■ Plangrens



I Hogere zandruggen met bos



II Bosschage / struweel



III Plas-dras situatie



Clustering van bebouwing op de nol



Klassieke bebouwing in het duinlandschap



Clustering bebouwing aan de binnenduinrandweg



Stolp in polderlandschap

kan zijn. Op de overgang van water naar de nollen ontstaat een zone met een waterrijk woonmilieu.

Het recreatiepark wordt via de Voorweg ontsloten vanaf het Wegje van Callas. Bij de entree is ruimte voor de servicevoorziening.

Als onderdeel van het regionale recreatieve netwerk vormt het Wegje van Callas een recreatieve fiets- en wandelroute.

Parkeren

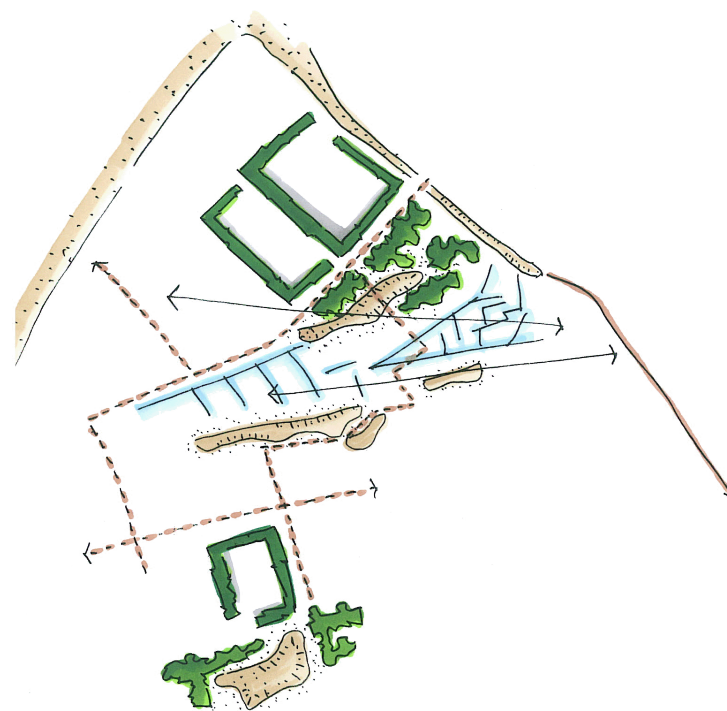
Het parkeren vindt zoveel mogelijk plaats bij de woningen. Nabij de entree en de servicevoorziening is ruimte voor een centrale parkeergelegenheid.

De parkerenoplossingen sluiten aan bij de landschappelijke kwaliteiten van het park. In het bos en de bosschages vindt het parkeren plaats op eigen terrein. Binnen het Nollenland wordt het parkeren opgelost aan de randen, in het bos en de bosschages. Hierdoor wordt voorkomen dat in het open landschap wordt geparkeerd.

3.6 Ruimtelijke relatie

Door de toepassing van in de omgeving herkenbare landschapselementen en elementen van de ruimtelijke karakteristiek van het landschap ontstaat tussen de verschillende recreatiegebieden en ecologische gebieden een ruimtelijke relatie.

Het waarborgen van de openheid van delen van het landschap zorgt voor lange zichtlijnen en maakt de ruimtelijke relatie tussen de gebieden zichtbaar.



Ruimtelijke visie met betrekking tot omgeving

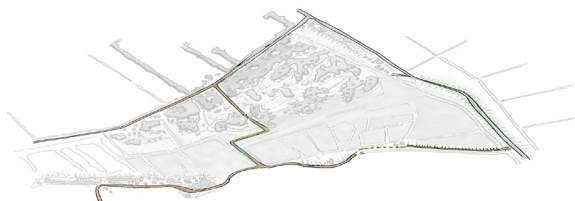


Legenda

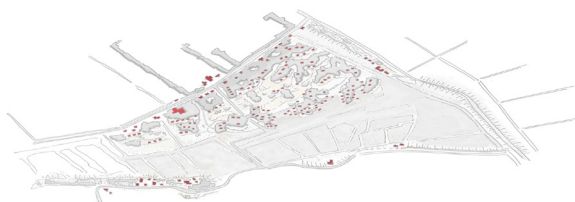
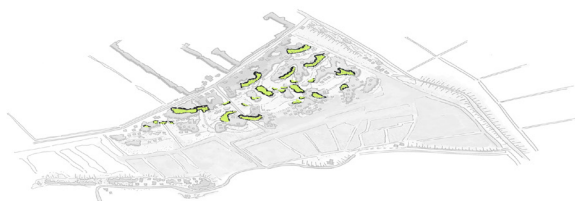
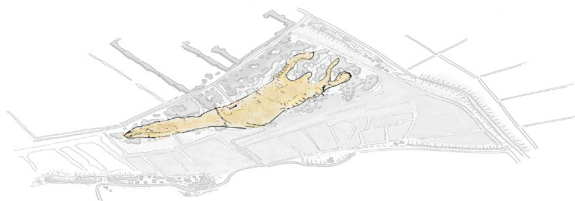
-  Bebouwing in bos
-  Bebouwing op overgangen van bos naar openheid
-  Bebouwing in openheid
-  Dennen-Berkenbos met dichte onderbegroeiing
-  Bosschages
-  Hogere zandgronden met helmgras, duindoorn en duinroos
-  Plas-dras landschap met natuurontwikkeling
-  Water
-  Bebouwing in oeverzone
-  Servicevoorziening

Visiekaart

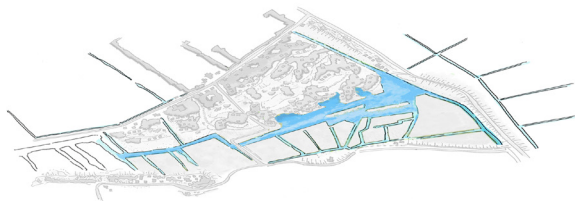
Ontsluiting



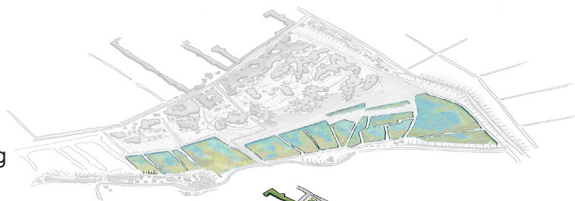
Bebouwing

Landschapstype III:
BosLandschapstype II:
BosschagesLandschapstype I:
Nollen

Waterzone



Natuurontwikkeling



Totaalbeeld



Opbouw van het plan

3.7 Visiekaart

Nollenlandschap

De visiekaart is een suggestieve verbeelding van een nieuw nollenlandschap waarin de overgangen tussen de begroeiingstypen niet worden bepaald door harde grenzen. De ruimtelijke kwaliteit en diversiteit zit in de gelaagde opbouw van het landschap. Het nollenlandschap heeft een sterke relatie met de natuurzone en de waterstructuur. Het recreatiepark kent drie begroeiingstypen waarin de bebouwing gerealiseerd gaat worden. De bebouwing aan de Voorweg voegt zich in dit landschapsbeeld zonder dat deze functioneel deel uitmaakt van het recreatiepark.

Natuurzone

De natuurzone is een ecologische verbinding tussen de Nollen van Abbestede en 't Hoekje. De zone ligt aan de voet van de Nollen. Dit komt overeen met het lagere gebied tussen de Nollen van Abbestede en het nieuwe nollenlandschap van het Boskerpark. Het gebied wordt ingericht als een moeraszone met rietkragen en flora met botanische waarden. Door deze inrichting wordt het uitzicht vanaf de hoger gelegen Noord Schinkeldijk op de Nollen van Abbestede en de duinen behouden.

Waterstructuur

De geplande waterstructuur is geënt op het ontsnipperen van watersystemen, zodat isolatie van gebieden wordt voorkomen. Het resultaat is één watersysteem met een hoge waterkwaliteit. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de waterberging voor de landbouw in de toekomst uit het gebied wordt geplaatst. Het karakteristieke slotenpatroon blijft grotendeels behouden, waarbij sommige watergangen zullen worden verbreed. De brede watergangen voorkomen dat recreanten de natuurzone betreden. Aan de zijde van het Boskerpark ontstaat een rand met natuurlijke waterinhammen. Rond deze inhammen is recreatief gebruik toegestaan. Aan de rand van het recreatiepark zijn, in de inhammen van het water, woningen aan en op het water toegestaan. Op de koppen, aan de waterbuffer, zijn woningen niet toegestaan.



Bos



Boschages



Nollen



Ecologische verbinding



4.1 Algemene beeldkwaliteitsbeschrijving

Het te ontwikkelen nollenlandschap zal door het sterke landschappelijke element in de tijd zijn vorm krijgen. Dit geldt zowel voor het recreatiepark als de natuurzone. Om het uiteindelijke wensbeeld te bereiken is het belangrijk de beeldkwaliteit zo goed mogelijk te beschrijven. De inspiratie en daarmee de ruimtelijke referentie zijn de Nollen van Abbestede en het natuurgebied De Nollen/Kooibosch. Deze gebieden bevatten een contrast tussen open natte gebieden en kleinschalige droge gebieden met opgaand groen. De ruimtelijke structuur van het nollenlandschap biedt een eindeloze variatie aan woningbouwlocaties. De plek in het landschap bepaalt de expressie van de woningbouw in het Boskerpark.

De ruimtelijke structuur van het Boskerpark bestaat uit drie begroeiingstypen te weten;

- 1 Bos;
- 2 Bosschages;
- 3 Nollen.

Tussen de Nollen en de natuurzone is een brede zone die bestaat uit watergangen en natuuroevers. Deze overgang van natuur naar Nollen wordt op een landschappelijke manier vormgegeven, zodat een interessante rand van water, riet en graslanden ontstaat. Deze rand zal worden aangeduid als verbijzondering aan het water.

De architectonische expressie binnen de begroeiingstypen wordt ingekaderd door de volgende vier thema's:

- 1 Mate van spreiding van de woningen
De mate van spreiding en clustervorming van de bebouwing bepaald de individualiteit en de manier waarop de bebouwing reageert op het landschap.
- 2 Gedektheid - opvallendheid
De zichtbaarheid van gebouwen in het landschap wordt vooral bepaald door de gedektheid en opvallendheid. Door hiermee te variëren ontstaan verschillende woonsferen.

- 3 Overgang van privé naar openbaar
De verdeling van privé en openbaar heeft grote invloed op de beleving en het maken van het nollenlandschap. Wanneer teveel ruimte wordt uitgegeven als privé-terrein blijft er te weinig ruimte over om een beleefbaar landschap te creëren. De overgangen tussen openbaar en privé spelen hierin een belangrijke rol.
- 4 Ontsluiting - padenstructuur.
De ontsluitingsvormen sluiten aan op het op variatie in openheid en beslotenheid van het landschap. De beleving speelt hierin een grote rol.

Deze thema's zijn richtinggevend voor de kwaliteitsregels van de bebouwing, die in paragraaf 4.3 aan bod komen.

Woningbouw

Voor de bebouwing in het Boskerpark gelden een aantal algemene uitgangspunten ten aanzien van het volume en de ruimtelijke opbouw:

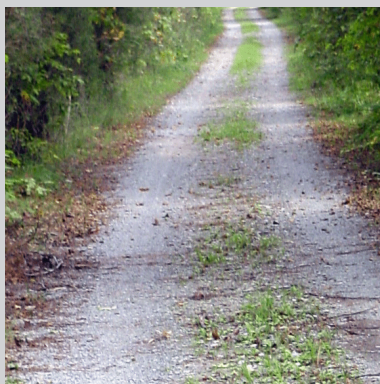
Bouwvolume

- Het bebouwd oppervlakte per recreatiewoning varieert van 70 m² tot 120 m²;
- Het hoofdvolume heeft een rechthoek als basis;
- Aanbouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume;
- Bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- In de verschillende landschapstypen gelden verschillende maximale goot -en nokhoogten;
- Totale inhoud van een permanente woning aan de Voorweg is maximaal 750 m³.

	goothoogte	nokhoogte
Nollen	3,0 meter	5,5 meter
Bosschages	4,5 meter	7,5 meter
Bos	6,0 meter	8,5 meter
Waterrand	3,0 meter	5,5 meter



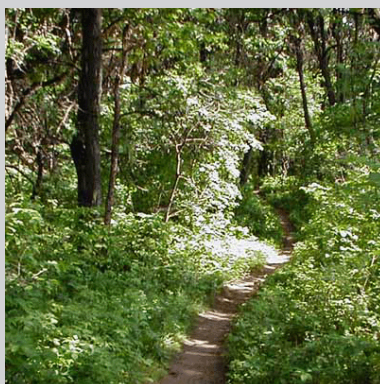
Referenties aan verbrede watergang



Gravel pad (auto)



Fietspad



Voetpad (halfverhard / onverhard)



Open verharding parkeren

Bebouwing servicevoorziening

De servicevoorziening bij de ingang van het Boskerpark dient te passen in schaal van het landschap. De voorziening kan eventueel opgebouwd worden uit meerdere kleine volumes, zodat er een clustering in het bos ontstaat.

De kwaliteitsregels in de volgende paragrafen kunnen er toe leiden dat er ruim binnen de hierboven beschreven uitgangspunten ontworpen dient te worden. De uitgangspunten bieden ontwerpruimte voor de architectonische expressie en functionaliteit van de woning.

4.2 Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke visie voor het Boskerpark

Bos

Dit begroeiingstype bestaat uit berken- en dennenbos. De dichtere bossen bevinden zich op de hogere en meer droge delen aan de west- en noordzijde van het plangebied.

Bosschages

Bosschages worden gevormd uit struiken en struweel. De struiken en struweel bestaan uit kenmerkende duinstruiken als duindoorn en rozenhagen (Egelantier). De bosschages bevinden zich in de overgangen van het loof- en naaldbos naar de open plekken, de nollen en de natuurzone.

Nollen

De nollen bestaan uit een zandondergrond welke beplant is met helmgras. Door voedselverrijking van de ondergrond zal een successiereeks ontstaan van een voedselarme zandgrond naar een voedselrijke ondergrond. Deze successiereeks van de nollen kent een interessante en waardevolle opeenvolging van beplantingssoorten, zoals mossen, grassoorten en solitaire struiken. Binnen dit open landschap is ruimte voor kleine bosschages en solitaire naaldbomen rondom woonclusters.

Water

Dit begroeiingstype bestaat uit een brede zone gelegen tussen het zoete water en de begroeiingstypen van het nollenlandschap. Deze waterzone heeft een gradient van riet naar nat grasland en gaat vervolgens over in het kleinschalige nollenlandschap. Binnen deze overgangszone bevinden zich kleine woonclusters georiënteerd op het water en deze zijn terughoudend vormgegeven.

Binnen de begroeiingstypen is er een verscheidenheid aan verschijningsvormen mogelijk. Situering van de woningen binnen dit nollenlandschap en oeverzone levert een grote diversiteit van woonsferen. De volgende indeling van het Boskerpark wordt in paragraaf 4.3 besproken:

- Woningen in het begroeiingstype Bos;
- Woningen in het begroeiingstype Bosschage;
- Woningen in het begroeiingstype Nollen;
- Woningen in de verbijzondering langs het water.

De diversiteit in woonsferen binnen het nollenlandschap is uitgangspunt voor het recreatiepark. Hierbij wordt in eerste instantie gekeken naar de interne diversiteit en het benutten van het zicht op het omliggende landschap. Het zicht vanuit de omgeving naar het Boskerpark toe, dient voornamelijk te bestaan uit de landschappelijke beleving van het nollenlandschap. Een prominente presentatie van woningen in het landschap is niet gepast en zal een directe verstoring opleveren van het gewenste beeld, waarin de overgang van droog naar nat zichtbaar wordt gemaakt. De verbrede watergang als overgang naar de natuurzone biedt een aanleiding voor een bijzondere woonsfeer. Nadruk hierbij is dat de woningen zich niet prominent aan het landschap presenteren. Op een aantal specifieke plekken in de inhammen kunnen woningen op de oever of in het water worden geplaatst.

In de inhammen mogen enkele woningen in het water worden geplaatst. De afstand van de woningen tot de oever moet beperkt blijven zodat de zichtbaarheid vanuit het

landschap minimaal is.

De plekken waar het nollenlandschap ingekeken kan worden dienen vrij te blijven van bebouwing.

Ontsluiting

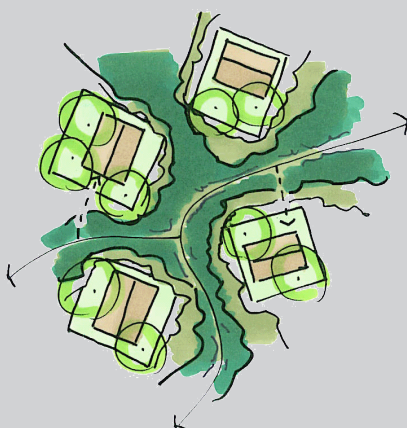
Omgeving

Het recreatiepark wordt op de omgeving ontsloten via de Voorweg, die ten westen van het plangebied ligt. De Voorweg sluit aan de noordzijde aan op de Helmweg. In het zuiden is de Voorweg ontsloten op de Abbestederweg. Ten westen van het plangebied wordt het park door middel van een recreatieve route verbonden met het verblijfsrecreatiecomplex Sandepark en Callesande. Deze route sluit aan op de Rietweg en verbindt de recreatiecomplexen- en parken met het strand. De recreatieve route verbindt het park via het Wegje van Callas met Callantsoog.

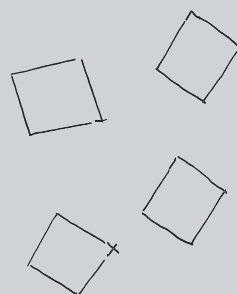
Het recreatiepark

De interne ontsluiting vindt plaats via het westelijke deel van het Wegje van Callas. Aan de noordzijde van het Wegje van Callas ligt vlak bij de entree van het gebied het servicecentrum en de centrale parkeerplaats. Vanaf hier zal een op het landschap gericht padensysteem de individuele woningen ontsluiten. De ontsluitingsstructuur ligt in de begroeiingstypen van de bossen en de bosschages. Hierdoor is het (auto)verkeer minder zichtbaar in het landschap. Los van de autostructuur worden voetpaden aangelegd.

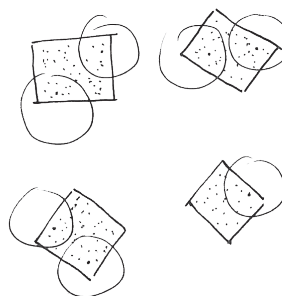
Elk begroeiingstype kent zijn eigen woningontsluiting en wordt beschreven bij de kwaliteitsregels voor de bebouwing in de volgende paragrafen. De materialisatie van de ontsluiting zal aan sluiten bij de sfeer en karakter van het park. Hierbij kan gedacht worden aan halfverharding in de vorm van grasbetonstenen, gravel en schelpenpaden.



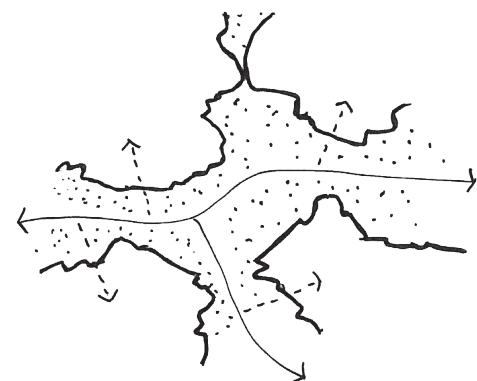
Vertaling van de plankaart naar beeldkwaliteit boskavels.



Heldere privétereinen, willekeurig in het bos.



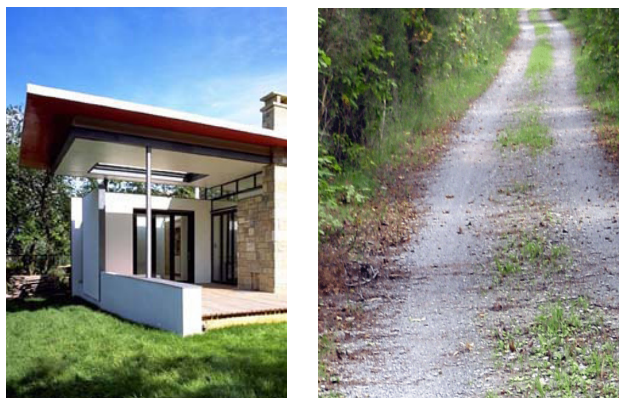
Privégroen op privérein, projectmatig aanplant van berken.



Infrastructuur gekoppeld aan bosstructuur.



Kavels vormen een licht open plek binnen het dichte bos.



4.3 Kwaliteitsregels bebouwing

Woningen in het bos

1 *Mate van spreiding van de woningen*

Maximale spreiding voor individuele positionering woningen in het bos.

2 *Gedektheid / opvallendheid*

Door het dichte bos mogen woningen expressief zijn in volume opbouw en kleur. Om eenheid te behouden in het totaal beeld wordt gedacht aan woningen opgebouwd uit rechthoekige volumes met lichte tinten.

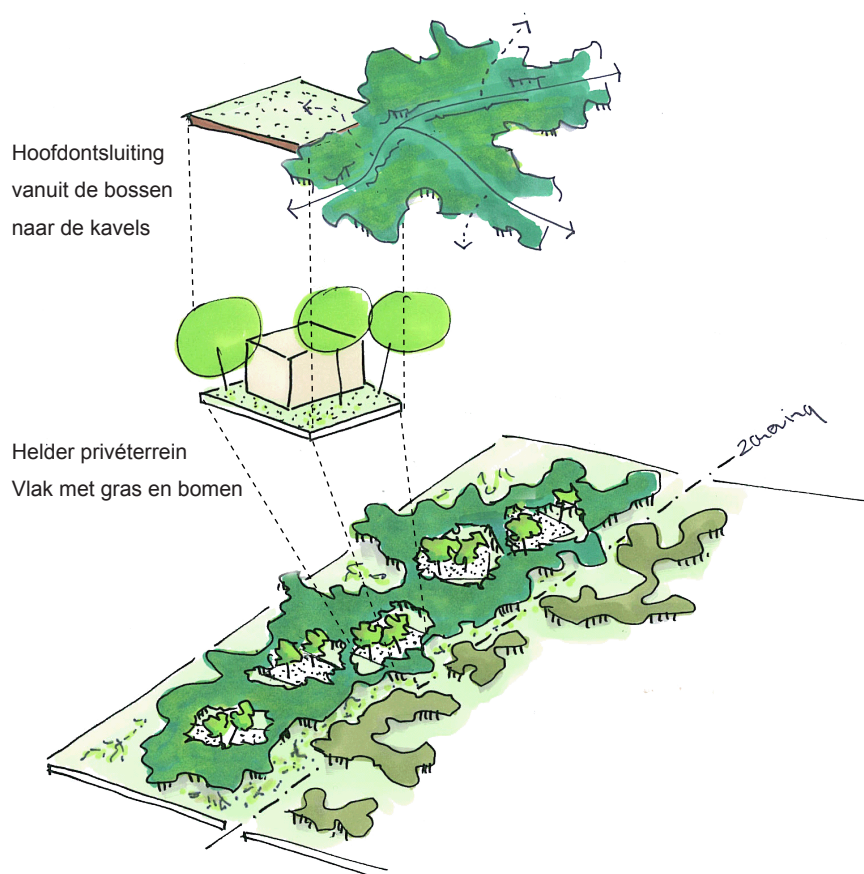
3 *Overgang van privé naar openbaar*

Plek woning dient duidelijk afgebakend te zijn in het 'gemeenschappelijke' bos. Zo kan de woning op een plint/vlonder gebouwd worden of kan het privéterrein afgescheiden worden door een haag. De grootte van het privéterrein is 330 m² - 530 m².

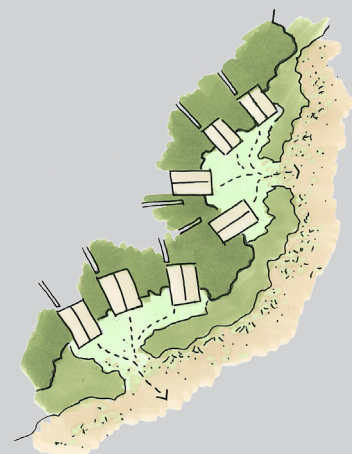
Om de bossfeer te versterken, wordt er naar gestreefd om loofbomen op eigen terrein aan te planten. Gedacht wordt aan in het begroeiingstype passende soorten met een transparante kruin zoals een berk.

4 *Ontsluiting / padenstructuur/ parkeren*

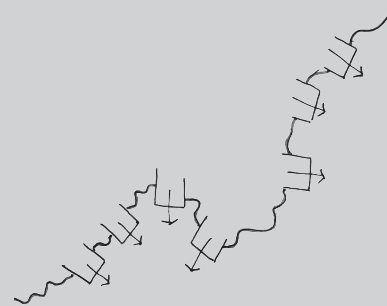
De woningen worden ontsloten door een slingerende padenstructuur in het bos. Elke woning heeft haar eigen ontsluiting ten behoeve van het parkeren op eigen terrein. Door het bos loopt een netwerk van woningontsluitingen, wandel en ruiterspaden.



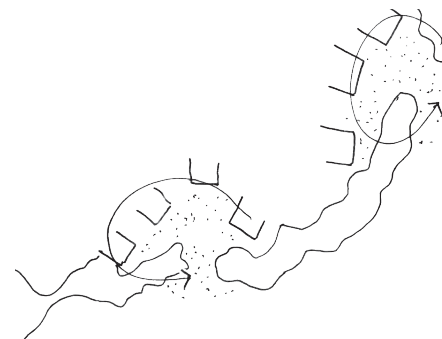
Situering kavels binnen de loof- en naaldbossen
Lichte open plekken binnen de donkere bossen



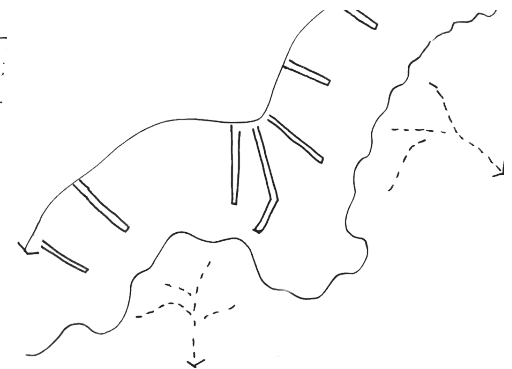
Vertaling van de plankaart naar beeldkwaliteit bosschage en struweel.



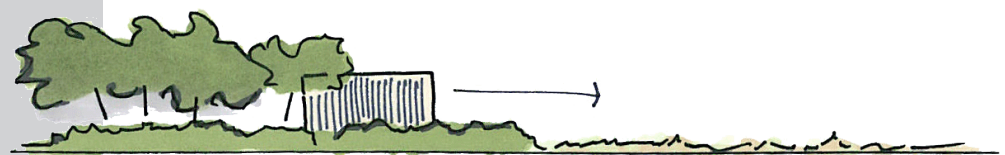
Oriëntatie van de woningen naar het landschap.
Woningen op overgang van bos naar openheid.



Woningen gegroepeerd rond een gemeenschappelijk veld.
Vorming van clusters binnen de bosrand.



Ontsluiting van de kavels vanaf het bos.
Individuele paden naar woningen.
Voetpaden naar het open landschap.



Kavels op de overgang van bos naar openheid.



Woningen in de bosschages en struwelen

1 *Mate van spreiding van de woningen*

Woningen aan de bosrand. Individueel en in clusters.

2 *Gedektheid / opvallendheid*

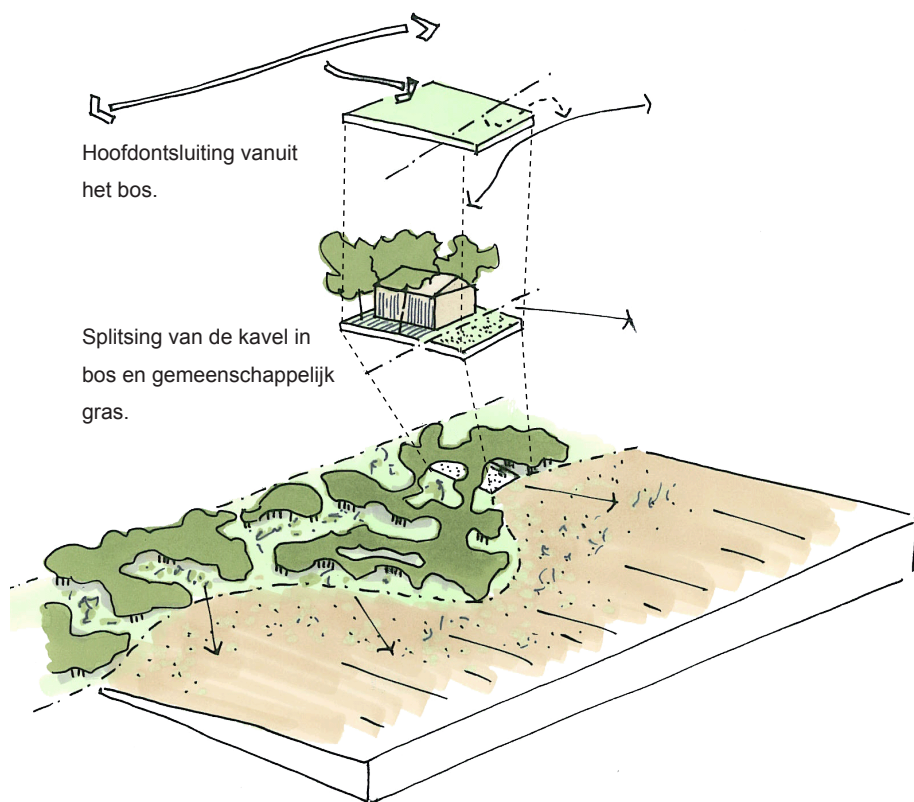
Terughoudende expressie. Bos als decor maakt relatief vrije expressie mogelijk.

3 *Overgang van privé naar openbaar*

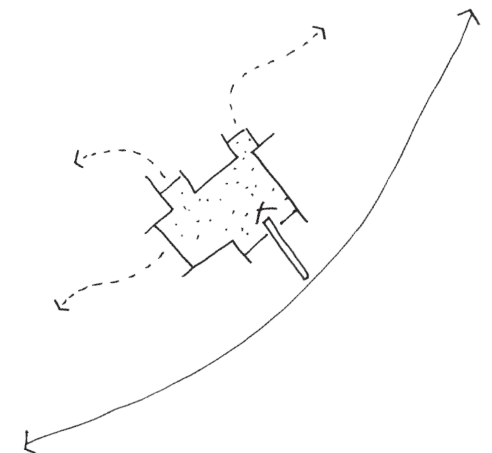
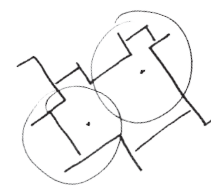
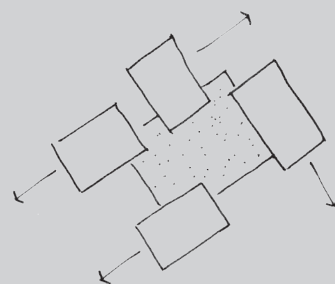
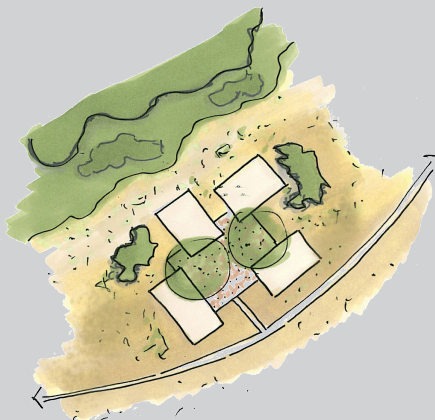
Overgang vorm geven als haag bestaande uit de soorten die ook in de bosschages voorkomen (duindoorn etc.). De grootte van het privéterrein is 330 m² - 530 m².

4 *Ontsluiting / padenstructuur/ parkeren*

Om zicht op open plekken, de nollen en het omliggende landschap vrij te houden dient de ontsluiting van de woningen vanuit het bos plaats te vinden. Het parkeren vindt plaats op eigen erf.



Situering kavels in de bosschage en struwelen.



Vertaling van de plankaart naar beeldkwaliteit Nollen.

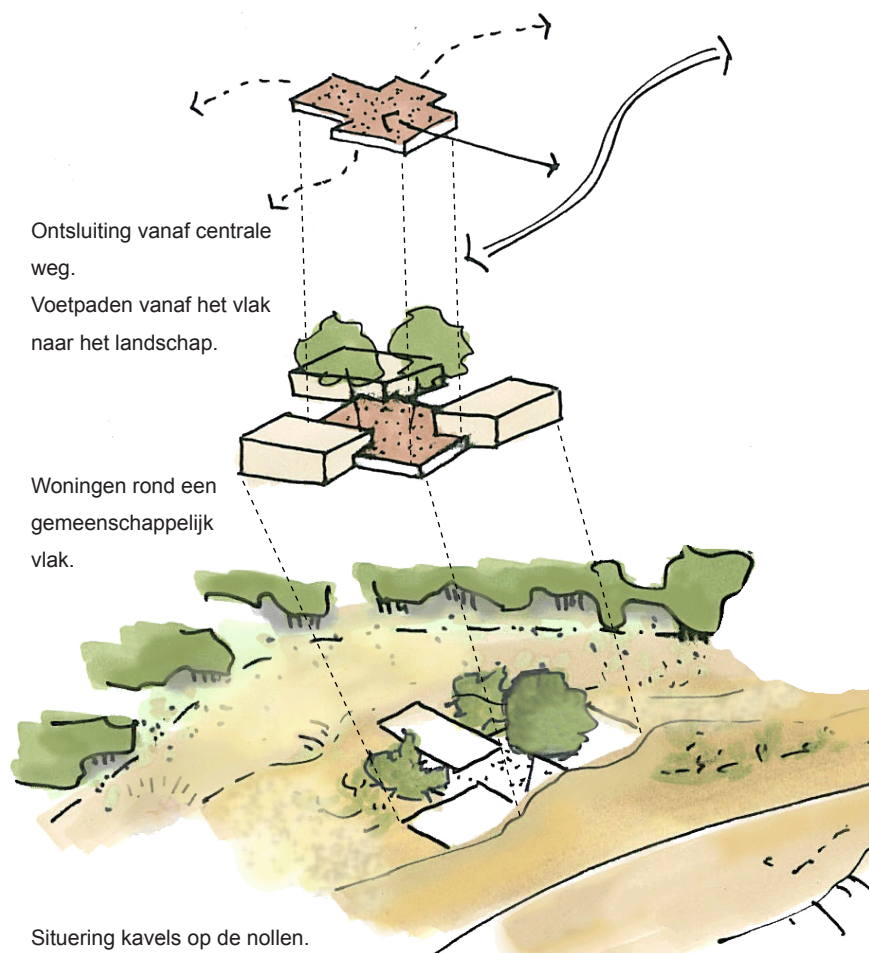
Oriëntatie van de woningen. Woningen clusteren rond een gemeenschappelijk vlak.

Gemeenschappelijk vlak met bomen. Boomsoort is dennenboom.

Ontsluiting van de woningclusters vanaf een centrale weg.



Kavels op de hogere nollen, clustering van woningen.



Woningen op De Nollen

1 *Mate van spreiding van de woningen*

Kleine clusters van woningen rondom een gemeenschappelijk erf.

2 *Gedektheid / opvallendheid*

Woningen liggen in een vrij open landschap en dienen weinig opvallend te zijn. Afdekken met een kap of deels ingegraven in de nollen heeft daarbij de voorkeur. Het kleurgebruik zal terughoudend moeten zijn. Zo kan gedacht worden aan lichte aardse tinten.

3 *Overgang van privé naar openbaar*

Rondom cluster zijn bosschages en individuele naaldbomen mogelijk. Overgang naar landschap zo min mogelijk vormgeven. Woningen kunnen onderdeel van het landschap vormen. De grootte van het privéterrein is 360 m² - 480 m².

4 *Ontsluiting / padenstructuur/ parkeren*

De woningen worden ontsloten op het centraal gelegen erf. De erven zijn met de hoofdontsluiting verbonden via een pad over de nollen. Het parkeren vindt plaats in de randen van de bossen en bosschages zodat het open Nollenlandschap zoveel mogelijk vrij blijft van verkeer.





Waterwoningen met een privé vlonder en steiger. Woningen staan aan de oever van het water.



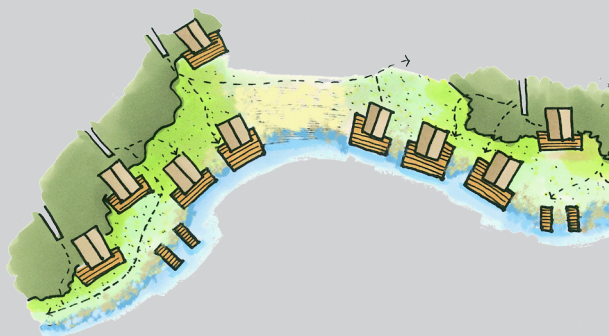
Waterwoningen met een privé vlonder.



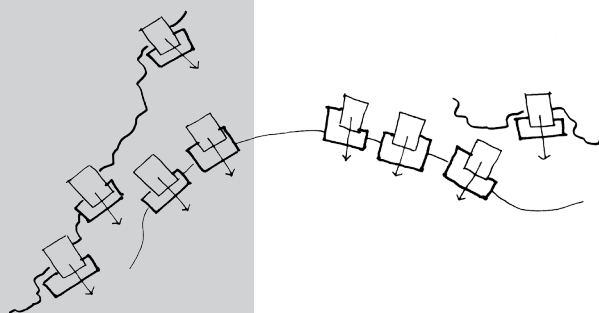
Woningen in de overgang van oever naar bosschage, gedekte kleuren en vormgeving.



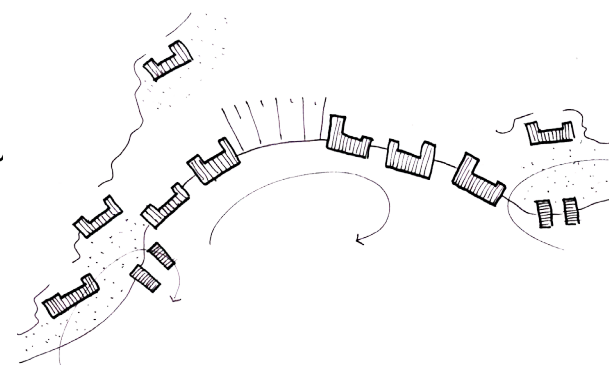
Steigers langs de oevers.



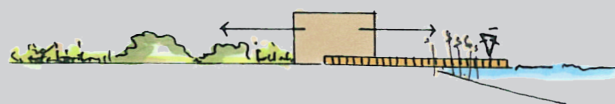
Vertaling van de plankaart naar beeldkwaliteit Waterzone.



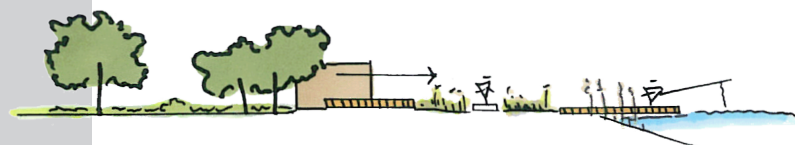
Oriëntatie van de woningen. Woningen clusteren zich rond het water.



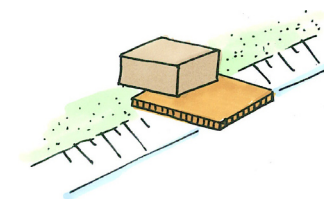
Privé vlonders en steigers rond een gemeenschappelijk gebied.



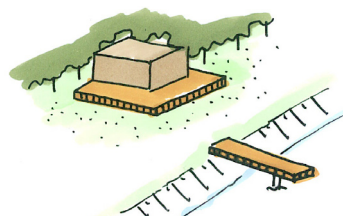
Waterwoningen direct aan het water met privévlonder.



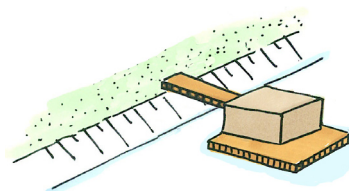
Woningen in de bosrand met uitzicht op het water, privé vlonder en gemeenschappelijke steiger.



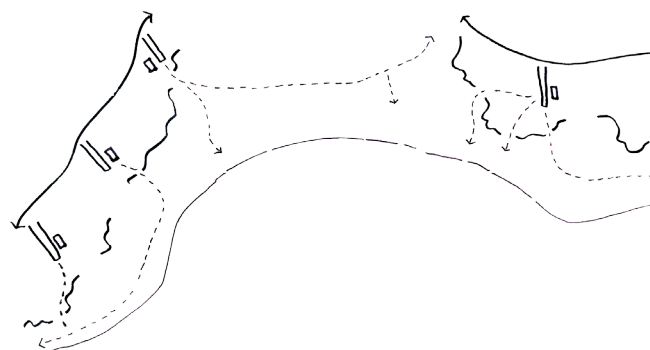
Waterwoning direct aan het water.



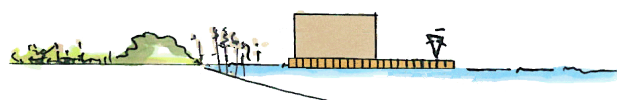
Woning aan de rand van het bos, privé vlonder met gemeenschappelijke steiger.



Woning in het water



Hoofdontsluiting vindt plaats vanuit het bos. Parkeren tevens in het bos.
Informele padenstructuur langs de oevers van het water.



Woningen in het water met privé-vlonder

Verbijzonderingen aan en op het water

1 Mate van spreiding van de woningen

De woningen bestaan uit kleine clusters die gesitueerd zijn rond het water. In de waterzone bevinden zich drie woningtypen. De eerste woningtypen zijn waterwoningen direct aan de oever van het water. Deze hebben een privé vlonder met een steiger. Het tweede type woningen zijn waterwoningen in het water. De woningen hebben een privé vlonder en zijn door middel van een steiger verbonden met de oever.

Het derde type staat een aantal meters van de oever. Deze woningen staan rond een gemeenschappelijk gebied bestaande uit riet en graslanden en staan in de overgang van waterzone naar bossage. In deze waterzone is een stuk oever vrijgehouden voor een gemeenschappelijk strand. Door informele paden vanaf de woningen zijn steigers bereikbaar.

2 Gedektheid / Opvallendheid

Beide woningtypen liggen aan de rand van het Boskerpark. Het landschap van water, riet en bos aan de rand van een natuurgebied verdient een ingehouden expressie van de architectuur van de woningen.

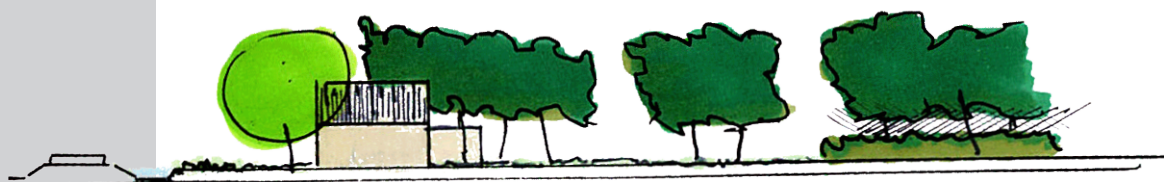
3 Overgang van privé naar openbaar

De privé vlonder van beide typen waterwoningen liggen als een cluster rond een gemeenschappelijk water. De oevers worden onderhouden door de beheerders van het park en zijn voor iedereen toegankelijk.

De woningen aan de rand van de bosschage hebben een privé vlonder. Deze woningen liggen aan een gemeenschappelijk grasveld. In dit gebied liggen gemeenschappelijke steigers die bereikbaar zijn via een openbaar voetpad langs de oevers van het water. De grootte van het privéterrein is 360 m² - 480 m² (waarvan groot gedeelte water).

4 Ontsluiting / Padenstructuur / Parkeren

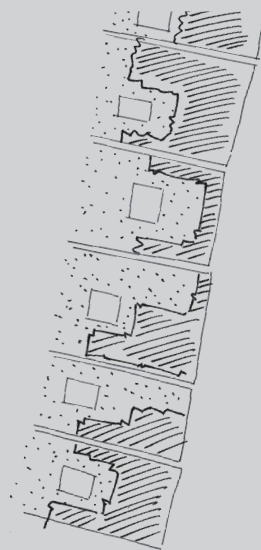
Hoofdontsluiting van zowel de waterwoningen als de overgangswoning vindt plaats vanuit het bos. De woningen worden vanaf de hoofdontsluiting bereikt door halfverharde informele paden. De auto's worden in het bos geparkeerd, zodat zicht vanaf de Noord Schinkeldijk en vanaf het natuurgebied niet verstoord wordt.



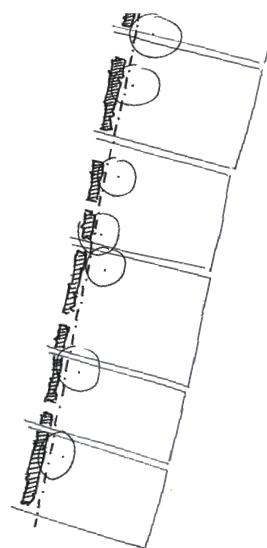
Kavels langs de Voorweg



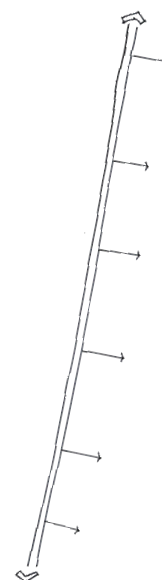
Vertaling van de plankaart naar beeldkwaliteit Voorweg.



Oriëntatie en verspringen van rooilijn van de woningen. Voor- en achterzijde van de kavel.



Erfafscheiding met projectmatige boom.



Ontsluiting van de kavels.

Ruimtelijke visie Voorweg

1 *Mate van spreiding van de woningen*

Woningen staan op ongeveer gelijke afstand van elkaar aan de Voorweg. Hierbij dient de rooilijn van de woningen niet gelijk te liggen, maar minimaal 10 meter vanaf de kavelgrens te zijn.

2 *Gedektheid / opvallendheid*

Door ligging in het bos is er veel vrijheid in de architectonische expressie. De streekgebonden architectuur met rietdaken (stolpboerderij), kappen met pannen en wit gestuukte gevels zijn sprekende voorbeelden.

3 *Overgang van privé naar openbaar*

Overgang naar Voorweg vormgeven als haag. Tussen de woningen dient bos aangeplant te worden als onderdeel van het er achter gelegen recreatiepark. De uitlopers van het bos vormen zo 'kamers' aan de Voorweg.

4 *Ontsluiting / padenstructuur/ parkeren*

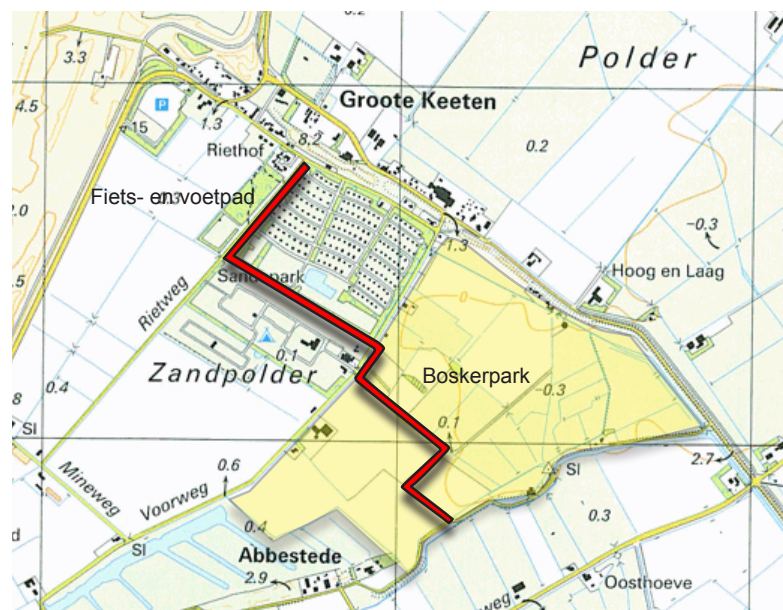
De woningen worden direct ontsloten aan de Voorweg. Aandacht voor het parkeren op eigen terrein achter de voorgevelrooilijn.

Fiets- en voetpad Callantsoog\centrum Groote Keeten

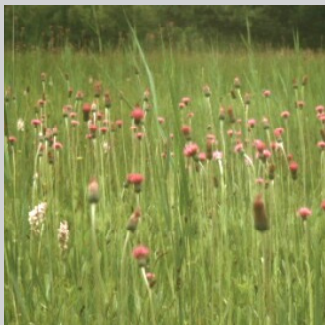
De gemeente Zijpe wil in de Boskerpolder, ten oosten van Abbestede een halfverhard recreatief fiets- en voetpad dat tevens dienst doet als landbouwpad, asfalteren. Er wordt hiermee een belangrijke verbinding voor de fietsers en de wandelaars van en naar Callantsoog en Groote Keeten tot stand gebracht. Het project is passend binnen de vernieuwingsimpuls openluchtrecreatie en is een onderdeel van het project Boskerpark.

In de 'Natuurtoets fiets- en voetpad Boskerpolder, Zijpe' is geconcludeerd dat geen grote schade optreedt aan de natuur. Er zullen de nodige voorzorgs- en mitigerende maatregelen worden getroffen. Daarnaast is door het Ministerie van LNV ontheffing verleend van de herplantplicht van een houtopstand.

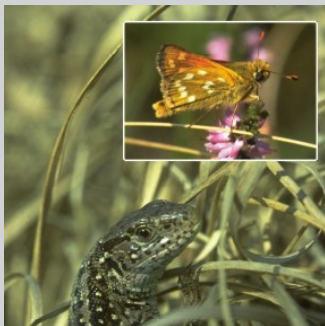
Door de wandel- fietsverbinding zullen Groote Keeten en de kust beter bereikbaar worden voor recreatief verkeer (Bereikbaarheid Kust). Het gebruik ervan zal door de verbetering naar verwachting toenemen.



Fiets- en voetpad Callantsoog\centrum Groote Keeten



Nat schraalgrasland



Droog grasland, voedselarm



Bloemrijk grasland



Rietland en moeras

4.4 Kwaliteitsregels natuurzone

Ecologische verbinding

Het natte gedeelte van het nollenlandschap wordt gereserveerd als natuurzone. Hier is het de bedoeling dat (half) natuurlijk grasland uiteindelijk leidt tot de indeling:

- Nat schraalland (50-70% van de oppervlakte);
- Bloemrijk grasland (ca. 20-30% van de oppervlakte);
- Droog grasland, voedselarm (20-30% van de oppervlakte; einddoel op de langere termijn);
- Rietland en moeras;
- Open water; totaal ca. 5,2 ha. (deels in de natuurzone en deels in het recreatiepark).

Nat schraalland

Dit type betreft grazige vegetaties in beekdalen en in depressies in het dekzand gebied. Ze staan onder andere bekend als blauwgraslanden en dotterbloemhooilanden. Vochtige graslanden zijn vaak wat voedselrijker dan droge graslanden. De voedselsituatie varieert hierbij van voedselarm tot licht voedselrijk.

In een nat schraalland kan de soortenrijkdom per vierkante meter zeer hoog zijn. Zeer veel soorten in Nederland zijn namelijk van onbemeste, vochtige en natte graslanden afhankelijk. Van bijzondere betekenis zijn natte graslanden in kalkrijke kwelmilieus en vochtige tot natte graslanden ter plaatse van geleidelijke overgangen in het abiotisch milieu. Ook de betere weidevogelgebieden behoren tot dit type.

Het beheer kan bestaan uit ofwel maaien (niet in het voorjaar) ofwel begrazen, waarbij continuïteit van belang is. Plaggen of afgraven is mogelijk als herstelmaatregel, ontwatering of waterwinning draagt daar juist niet aan bij. Het is entomologisch van veel belang in graslandcomplexen jaarlijks (op wisselende plaatsen) ook terreindelen extra laat te maaien of ongemaaid te laten. Bij een streven

naar kritische weidevogels, moet de rustperiode in het broedseizoen in acht genomen worden en is een ruige stalmest tot maximaal 50 kg N/ha en een maximale veedichtheid van 1,0 GVE/ha aan te bevelen.

De grootste bedreiging voor soortenrijke vochtige en natte graslanden is verdroging (inclusief afname van de kwel) en verminderde mogelijkheden om deze graslanden te maaien. Bemeste natte graslanden blijken een goede herstelkans te hebben, indien voldoende kwel optreedt met niet-verontreinigd water.

Bloemrijk grasland, vochtig (ca. 20-30%)

Bloemrijke graslanden zijn relatief voedselrijke en vrij soortenrijke graslanden met ruige delen en komen voor op zowel vrij droge als vrij vochtige bodems. Het type komt het meest voor op taluds langs wegen en kanalen. Hierbij behoren zowel de glanshaverhooilanden als de bloemrijke kamgrasweiden (de laatste kunnen geschikt zijn voor weidevogels). Dit type zal veelal als eerste doel gesteld worden wanneer op voormalige landbouwgronden een natuurgericht graslandbeheer wordt ingesteld.

Het beheer kan bestaan uit ofwel maaien ofwel begrazen; continuïteit is ook bij deze variant gewenst. Plaggen of afgraven is mogelijk als herstelmaatregel en verder is het van belang dat zware bemesting achterwege wordt gelaten en dat er in het voorjaar niet wordt gemaaid, gerold of gesleept. Evenals bij nat schraalland is het bij dit graslandcomplex entomologisch van veel belang op wisselende plaatsen terreindelen extra laat te maaien of ongemaaid te laten.

Half-natuurlijke, kruidenrijke graslanden zijn gevoelig voor eutrofiëring en daarom moeilijk te regenereren uit grasland dat intensief gebruikt is geweest. De mogelijkheden om de doelsoorten te bereiken, hangen nauw samen met de historie van het grondgebruik. Bij intensief gebruik moeten

er verschrallingsmaatregelen genomen worden, zoals een aantal keren mais telen of de top laag verwijderen. Voormalig bemeste vrij vochtige graslanden lijken meer perspectief te hebben wanneer niet-verontreinigd grondwater opwelt.

Droog grasland, voedselarm (20-30%) (einddoel op de langere termijn)

Deze grazige, soortenrijke vegetaties zijn te vinden op voedselarme, droge gronden.

Droge graslanden vormen een overgangsvorm tussen droge heide en wat intensiever gebruikte agrarische graslanden.

De relatief voedselarme variant komt vooral voor in heidegebieden. Heischrale graslanden ontstaan met name als gevolg van betreding en begrazing.

Om tot dit doeltypet te komen, is niets doen tot lichte beweiding essentieel. Om het doeltypet te herstellen is plaggen (c.q. afgraven) nodig. Bemesting is niet gewenst en funest. Daarnaast is het belangrijk in gedachte te houden dat half-natuurlijke, droge graslanden gevoelig zijn voor eutrofiëring en verzuring. Ze zijn moeilijk te regenereren uit grasland dat intensief gebruikt is geweest.

Rietland en moeras

Dit natuurdoeltypet is vooral van belang voor moerasfauna. Ruige riet- en zeggevegetaties langs wateren (lijnvormig) of moerassige plaatsen (vlakvormig) herbergen het habitat voor deze soorten.

Gezien de minder zware eisen aan het milieu (eutrofe omstandigheden) moet dit type binnen de zandgronden op vele plaatsen te realiseren zijn. Voornamelijk op gronden waar waterverzadiging in de winter optreedt moet dit mogelijk zijn. Voorwaarde is wel dat de bodem geen hoge fosfaat- en stikstofgehaltes bevat.

CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

Het beeldkwaliteitplan vormt samen met het bestemmingsplan het ruimtelijk juridisch kader voor verdere inrichting recreatiepark en natuurzone, voor de architectuur van de bebouwing aan de Voorweg en in het recreatiepark. De in dit beeldkwaliteitplan beschreven gelaagdheid van het landschap laat zich niet één op één vertalen in eenduidige voorschriften binnen het bestemmingsplan. Een verwijzing vanuit het bestemmingsplan naar het beeldkwaliteitplan en een goedkeuring van de gemeenteraad op het beeldkwaliteitplan kunnen een betere waarborg van de beoogde ruimtelijke kwaliteit bieden.

Het is aan te bevelen om voor de volgende fase een supervisor aan te stellen die de verschillende ontwerpen toetst aan de in het beeldkwaliteitplan beschreven kwalitatieve uitgangspunten en zorgt voor een goede onderlinge afstemming tussen de architectuur van de woningbouw onderling en in relatie tot het landschap. De gemeentelijke Welstandsnota kent hiervoor diverse mogelijkheden.

Titel:	BOSKERPARK - GROOTE KEETEN BEELDKWALITEITPLAN
Opdrachtgever:	Gemeente Zijpe
Datum:	15 augustus 2007
Status en versie:	Definitief
Documentnummer:	02976-R
Projectnummer:	085.01
Auteurs:	G. Kalkman (ProCensus) G. J. Bargeman (IMOSS) W.A. van Dijk (IMOSS) P.G. Donze (IMOSS) J.D. Grootendorst (IMOSS)
Beelden:	Diverse referentiebeelden in hoofdstuk 4 van dit beeldkwaliteitplan zijn afkomstig van het architectenbureau Reus en Leeuwenkamp



Verkeerstorenweg 1B
1786 PN Den Helder
T +31 (0) 223 673699
F +31 (0) 223 673690
E info@procensus.nl
W www.procensus.nl

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

Utrechtseweg 29H
3811 NA Amersfoort
T +31 (0) 33 448 15 46
F +31 (0) 33 448 15 48
E info@imoss.nl
W www.imoss.nl