



BügelHajema
ADVISEURS

BEELDKWALITEITSPLAN

GRAFT-DE RIJP





Beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijk

Behoud door ontwikkeling

BügelHajema
ADVISEURS

De Rijk/Leeuwarden
Projectnummer 106.00.01.11.00
19 mei 2008

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Analyse ruimtelijke relevant beleid	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Regionaal beleid	18
2.4	Gemeentelijk beleid	18
3	Ruimtelijke analyse	21
3.1	Ontwikkelingsgeschiedenis landschap	21
3.2	Orderingsprincipes in het landschap	24
3.3	Bebouwingskarakteristiek	30
3.4	Inpassing in de ruimere omgeving	39
3.5	Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten van nieuwe ontwikkelingen	40
4	Beeldkwaliteitsrichtlijnen	43
4.1	Inleiding	43
4.2	Woonuitbreidingen	43
4.2.1	Algemene richtlijnen woonuitbreidingen	44
4.2.2	Oeverpark De Pauw	45
4.2.3	Over de Boeijersloot	47
4.2.4	West-Graftdijk	49
4.2.5	Markenbinnen	49
4.3	Herstructurering en inbreidingen bestaande woonbuurten	50
4.4	Herstructurering en inbreidingen oude dorpen	53
4.5	Woonarken en -schepen	57
4.6	Recreatiegebieden en -voorzieningen	59
4.6.1	Kampeert- en recreatieterreinen	600
4.6.2	Recreatieve voorzieningen De Volger/ <i>Over de Boeijersloot</i>	611
4.7	Bedrijventerrein De Volger	62
4.8	Agrarische bedrijven buitengebied	63
4.8.1	Algemene uitgangspunten m.b.t. ontwikkelingen in het buitengebied	63
4.8.2	Aanvullende richtlijnen in relatie tot schaalvergroting	65
4.8.3	Aanvullende richtlijnen in relatie tot functieverandering naar wonen	66
4.9	Landschap, recreatie en overige ontwikkelingen	67
4.9.1	Eilandspolder	68
4.9.2	Gebieden met een regelmatige verkaveling	69
4.9.3	Gebieden met een onregelmatige verkaveling	70

4.10	Infrastructuur	71
4.10.1	Beschermd dorpsgezicht en de linten	71
4.10.2	Nieuwbouw en de buurten	72
4.10.3	Bedrijventerrein en recreatievoorzieningen	
	De Volger	72
4.10.4	Buitengebied	73
5	Resumerend	75

Bijlage 1 – Topografische kaart

1 Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het gehele gemeentelijke grondgebied van Graft-De Rijp. Het Beeldkwaliteitsplan heeft tot doel om het ruimtelijke toetsingkader van de gemeente voor de komende periode van circa 20 jaar vast te leggen. Dit toetsingkader heeft onder andere betrekking op uitbreidingsplannen¹ en de actualisering van bestemmingsplannen.

Het Beeldkwaliteitsplan geeft geen juridisch bindende werking, maar geldt als 'beleidsregel' als bedoeld in artikel 1:3; lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat te maken bestemmingsplannen, inrichtingsplannen, e.d. aan dit BKP worden getoetst. Doet de gemeente dit niet dan zal Gedeputeerde Staten aan de initiatieven goedkeuring onthouden (met de nieuwe Wro onthoudt GS geen goedkeuring meer).

In het voortraject is een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Dit document bood een beknopt overzicht van de hoofdpunten uit relevante beleidsdocumenten en bevatte voorstellen voor nadere uitwerkingen. De NvU is opgesteld in samenspraak met de ambtelijke projectgroep, een klankbordgroep, de bevolking (middels een inspraakavond) en een open discussie met de gemeenteraad. Meest wezenlijk was het signaal om in het beeldkwaliteitsplan hoofdlijnen te benoemen en geen te gedetailleerde invullingen te maken. Gevraagd werd om daarbij vooral Graft-De Rijp als 'parel' in zijn omgeving te positioneren. Verder kwamen enkele thematische aspecten aan de orde die in relatie tot de hoofdlijnbenadering van belang geacht worden.

Dit beeldkwaliteitsplan is een verdere uitwerking van de Nota van Uitgangspunten. Hoofdstuk 2 bestaat uit de analyse van het ruimtelijk relevante beleid. Hoofdstuk 3 bestaat uit een ruimtelijke analyse. De bevindingen van de beleidsanalyse en de ruimtelijke analyse zijn verwerkt in de beeldkwaliteitsrichtlijnen, die in hoofdstuk 4 opgesteld zijn. De beeldkwaliteitsrichtlijnen hebben betrekking op wonen, herstructurering en inbreidingen, woonarken en –schepen, recreatiegebieden en -voorzieningen, bedrijven, agrarische bedrijven, landschap en recreatie en infrastructuur.

¹ In geval van uitbreidingsplannen zijn specifieke beeldkwaliteitsplannen denkbaar, die passen binnen de kaders van het onderhavige document. Een voorbeeld betreft het BKP Oost-Graftdijk.

2 Analyse ruimtelijke relevant beleid

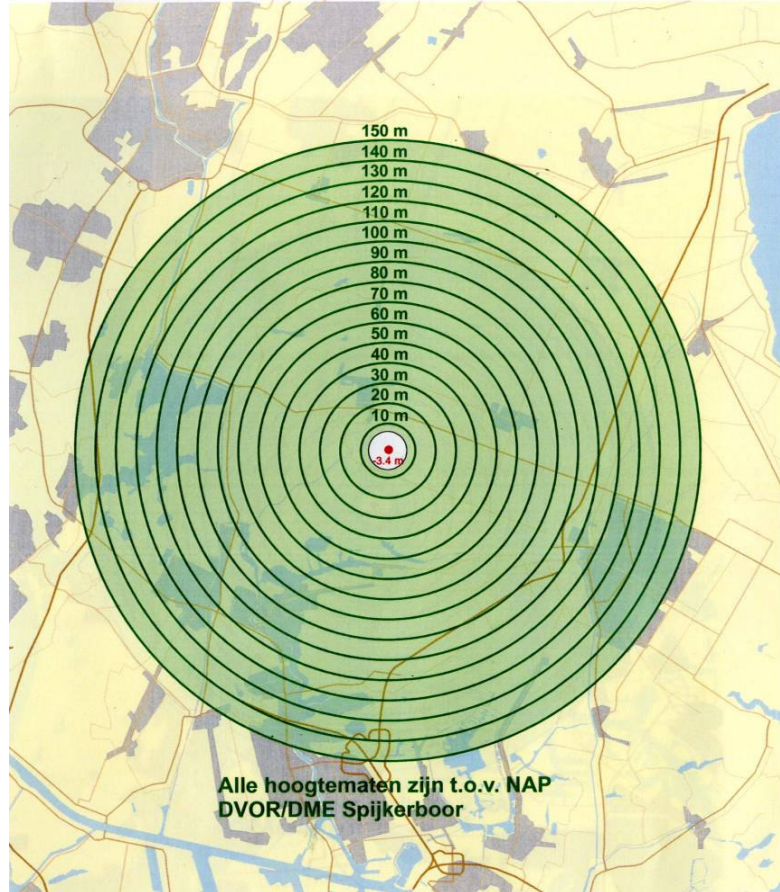
In dit hoofdstuk wordt op beknopte wijze het beleid van de verschillende overheden geanalyseerd. Hierbij ligt de nadruk op beleid dat ruimtelijke consequenties heeft.

2.1 Rijksbeleid

Het algemene rijksbeleid heeft zijn doorwerking gekregen in het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (zie 2.2). Daarnaast zijn door het Rijk diverse beleidsuitspraken gedaan voor de gemeente Graft-De Rijp. In de Nota Ruimte zijn bijvoorbeeld het Nationaal Landschap Noord-Hollands Midden en het Nationaal Landschap De Stelling van Amsterdam aangewezen. De laatstgenoemde is bovendien opgenomen op de Werelderfgoedlijst van de UNESCO. De gemeente ligt volledig in het eerste en deels in het tweede Nationaal Landschap.

In het kader van Natura 2000 is de Eilandspolder aangewezen als Vogelrichtlijngebied en een kleiner deel als Habitatrichtlijngebied. De Starnmeer grenst in het oosten aan het Vogelrichtlijngebied Wormer- en Jisperveld. Vogelrichtlijngebieden vallen (sinds 1 oktober 2005) onder de werking van de Natuurbeschermingswet. De habitatgebieden vallen sinds eind 2006 onder de Natuurbeschermingswet.

Bij bakens voor het luchtverkeer, zoals Spijkerboor mogen geen hoge bouwwerken worden opgericht (zie kaartje op volgende pagina). Vanaf het baken gelden hoogtebeperkingen van 0 tot 150 meter. Het bebouwde gebied van Graft-De Rijp valt in de zone tot 40 meter. De Volger tot 20 meter en het buitengebied tot 80 m.



Schermer-Eilandspolder is in de Nota Belvédère van het Rijk aangewezen als Belvédère-gebied. De Rijk is bij besluit van 17 november 1969 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Tenslotte ligt er het Kroonbesluit van 13 februari 1976. Met dit Kroonbesluit werd destijds het beroep inzake bestemmingsplan De Pauw gegrond verklaard. In dit Kroonbesluit is aangegeven dat bij een ontwikkeling op deze locatie aandacht moet worden besteed aan het zicht op De Rijk en de relatie met de in de kern aanwezige bebouwing.

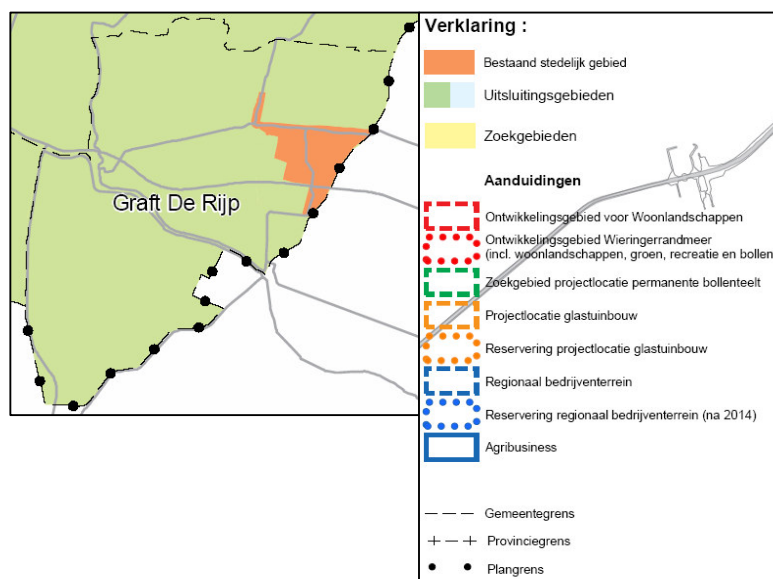
De Wet op de openlucht recreatie is met ingang van 1 november 2005 gefaseerd ingetrokken. Tot 1 januari bleef het vergunningstelsel voor het kamperen nog van kracht. Sinds die datum is het kampeerbeleid aan de provincie en gemeente overgelaten. Dit geeft consequenties voor het opstellen van het ruimtelijk ordeningsbeleid van de gemeente.

2.2 Provinciaal beleid

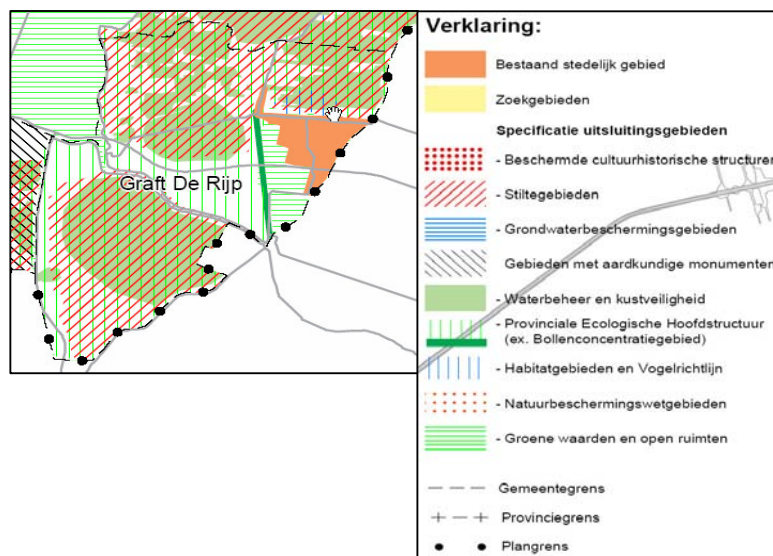
Het Rijksbeleid heeft doorwerking gevonden in het provinciale beleid in het streekplan 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord'. De aanwijzing van het Nationaal Landschap Noord-Hollands Midden heeft doorwerkingen gevonden in het concept-ontwerp streekplanherziening van januari 2006.

Ontwikkelingsbeeld

In het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord wordt, naast de begrenzing van stedelijke gebieden, uitgegaan van zoekgebieden en uitsluitingsgebieden. De uitsluitingsgebieden zijn vervolgens op een tweede kaart nader gespecificeerd. Voor de gemeente zijn de beide onderstaande kaartbeelden van belang.



Fragment ontwikkelingsbeeld
(bron: provincie Noord Holland)



Fragment specificatie uitsluitingsgebieden
(bron: provincie Noord Holland)

De gemeente Graft-De Rijp valt volledig onder het uitsluitingsgebied. Graft en De Rijp zijn stedelijk gebied. De algemene lijn is dat binnen het stedelijk gebied, stedelijke functies zoals wonen en bedrijven zijn toegestaan. Binnen de uitsluitingsgebieden zijn in principe geen stedelijke functies toegestaan. Ter specificatie van het uitsluitingsgebied geeft het streekplan diverse aanduidingen. Het betreft:

- Stillegebied (Eilandspolder en Starnmeer);
- Eilandspolder valt onder Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijngebied;
- grote delen vallen onder Provinciale Ecologische Hoofdstructuur;
- delen vallen onder waterbeheer (en kustveiligheid);
- er loopt een ecologische verbindingszone van Spijkerboor naar de Groeneweg-Raadhuisstraat;
- een deel valt onder aanduiding 'groene waarden en open ruimte'.

In het gebiedsplan Noord-Holland Midden West heeft de provincie het gebied nader begrensd om de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur mogelijk te maken.

In de gemeente is daarom weinig ruimte voor nieuwe stedelijke functies buiten het bestaand stedelijk gebied. Wel zijn er mogelijkheden bij vrijkomende agrarische bedrijven en nieuwe kleinschalige ontwikkelingen. Voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit vraagt de provincie bij dergelijke ontwikkelingen om een beeldkwaliteitplan.

Nieuwe kleinschalige ontwikkelingen worden beoordeeld aan de hand van de ruimtelijke situatie ter plaatse en daarnaast geldt het gebiedsgericht beleid dat is gespecificeerd bij de uitsluitingsgebieden en tevens is de gedragslijn compensatiebeleid, zoals is vastgelegd in het GS-besluit van 14 maart 2000, van toepassing.

De provincie vraagt om aandacht voor de agrarische functie in combinatie met landschapsbeheer. Het gaat hierbij met name om de Eilandspolder als veenweidegebied voor vogels en extensieve landbouw. Bij een aanpak van de waterproblematiek is het standpunt van de provincie dat ook kansen moeten worden gecreëerd voor natuur en recreatie.

De provincie eist bij beoogde stedelijke ontwikkelingen een Beeldkwaliteitsplan. In een Beeldkwaliteitsplan wordt een verantwoording gegeven van de beoogde stedelijke ontwikkeling of van andere ingrepen met aanzienlijke ruimtelijke consequenties over de volgende aspecten:

- aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied en de bewoners die bepalend is voor de identiteit;
- aansluiten bij de ordeningsprincipes van het landschap;
- bebouwingskarakteristieken en inpassing daarin of aanpassing daaraan (architectuur, stedenbouw en openbare ruimte);
- de inpassing van het plangebied in de context van de bredere omgeving;
- de huidige kwaliteiten van de omgeving en maatregelen om negatieve effecten van de nieuwe ontwikkeling op te heffen.

Er worden geen juridische eisen aan het beeldkwaliteitsplan gesteld.

Nationaal landschap

De streekplanherziening Nationaal Landschap Laag Holland heeft als aanleiding de aanwijzing van het Nationaal landschap in de Nota Ruimte. In de streekplanherziening wordt het gebied begrensd, worden kernkwaliteiten van het gebied beschreven en worden ruimtelijke doelstellingen geformuleerd. Voor het Nationaal landschap De Stelling van Amsterdam zal de provincie in een later stadium een streekplanherziening opstellen. Met de provinciale uitwerking voor het Nationaal landschap, is het regionaal beleid dat is vastgelegd in Nationaal Landschap Laag Holland, op dit onderwerp niet meer het maatgevende beleid. Als kernkwaliteiten worden in de streekplanherziening geformuleerd:

- de grote openheid van het landschap;
- de vele weide- en moerasvogels;
- het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen;
- de veenpakketten;
- de strokenverkavelingen in de veenweidegebieden;

- de rijke cultuurhistorie (karakteristieke dorpen, bouwstijl en cultuurhistorische monumenten zoals Stelling van Amsterdam en het Noordhollandsch Kanaal).

Vanuit deze kernkwaliteiten worden de ruimtelijke doelstellingen geformuleerd:

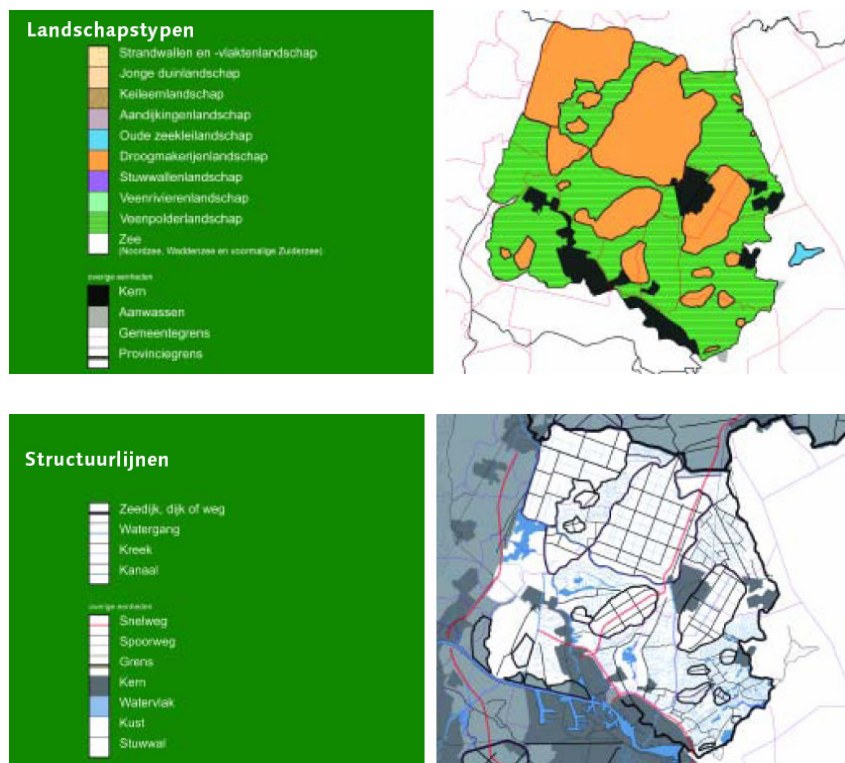
- het open houden van het veenweidelandschap;
- behoud van de veenweidegebieden;
- het behoud en ontwikkeling van ecologisch belangrijke gebieden vooral de gebieden die onder de Habitatrictlijn (inmiddels Natuurbeschermingswet) vallen;
- het behoud van het cultuurhistorische karakter van het gebied. Het gaat hierbij om de bouwstijl en structuur van de dorpen in het gebied maar ook het traditionele verkavelingspatroon van de droogmakerijen en de veenweidegebieden;
- het vergroten van de toegankelijkheid van het nationaal landschap door realisatie van toeristische verbindingen en voorzieningen (bijvoorbeeld fiets- en kanoverhuur);
- realisatie van nieuwe natuur en recreatiegebieden;
- een duurzaam watersysteem dat de gebruiksfuncties ondersteunt;
- schaalvergroting, structuurverbetering en specialisatie van agrarische bedrijven zodat het land duurzaam beheerd kan worden.

In aanvulling op het vastgelegde streekplan is beleid geformuleerd ten aanzien van wonen, grootschalige functies en het beeldkwaliteitplan. De provincie gaat in het Nationaal landschap uit van opvang van de eigen behoefte als gevolg van natuurlijke aanwas. Voor de regio 'overig Laag Holland' waar Graft-De Rijk een onderdeel van is, is de mogelijkheid opgenomen om 2700 woningen te realiseren. Grootschalige functies zijn in beginsel niet toegestaan. Indien het projecten van nationaal belang betreft kan hier, mits compensatie plaatsvindt, van af worden geweken.

De provincie eist om voor ontwikkelingen overeenkomstig de uitgangspunten in het Ontwikkelingsbeeld een beeldkwaliteitplan op te stellen.

Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie

In april 2006 is het Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland vastgesteld. Deze nota vervangt het Landschapskatern en de Cultuurhistorische Regioprofielen.



Afbeeldingen uit Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie

Het beleid ten aanzien van landschap en cultuurhistorie in Noord-Holland Midden is uitgewerkt naar landschapstype. In de teksten worden in termen van behoud, versterken en ontwikkelen accenten gelegd. Voorzover betrekking hebbende op Graft-De Rijp zijn de volgende punten van belang:

Veenpolderlandschap

Het beleid ten aanzien van landschap en cultuurhistorie is voor het veenweidegebied gericht op:

Behouden

- De Middeleeuwse verkavelingsstructuren en historische watergangen van Eilandspolder. Op de structuurkaart is deze regio gedetailleerd weergegeven. Dit betekent niet dat elke lijnstructuur afzonderlijk van (zeer) hoge waarde is, maar wel dat het totale verkavelingspatroon van bijzonder waardevolle betekenis is;
- De kenmerkende structuur van de lange linten, waarbij aan het lint een verscheidenheid aan individuele woningen staat, die echter in hun verscheidenheid wel 'familie' van elkaar zijn, in verschijningsvorm aan elkaar verwant zijn;

- Structuren van de karakteristieke lint- en dijkdorpen met historische bebouwing, met doorzichten naar het open polderland: Graft-De Rijp, West-Graftdijk, Oost-Graftdijk, Schermerhorn, Het Noordeinde van Graft;
- Beschermde stads- en dorpsgezichten: De Rijp;
- Doorzichten vanuit het lint op het achterliggende polderland;
- Het open en waterrijk karakter;
- De karakteristieke verschijningsvorm van het water;
- Niet zichtbare archeologische locaties met ontginningsboerderijen en bewoningskernen uit de middeleeuwen;
- Behouden en benutten van het patroon van waterlopen, dijken en kades om de mogelijkheden van het recreatief medegebruik van het veenweidegebied te vergroten;
- Elementen/kenmerken die samenhangen met de ontginningsstructuur zoals boezemgebieden, landscheidingskaden, strokenverkaveling, gerende, knikkende en gebogen percelen;
- Behoud en herstel van cultuurhistorische elementen als kerkepaden, huisterpen, verlaten erven/dorpslinten, boerderijen, molens, bruggen, kerkhoven en kasteelterreinen;
- Behoud en herstel van kenmerkende beplantingen van wegen en kaden;
- Bodemarchief op archeologisch waardevolle vindplaatsen.
- Infrastructuur als het Noordhollandsch Kanaal.

Versterken

- De ruimtelijk kwaliteit door integrale samenwerking met Nationaal Landschap Laag Holland bij het opstellen van gebiedsprogramma's;
- De openheid van het veenweidelandschap en bij eventuele invulling gebruik maken van karakteristieke kavel- en waterpatronen;
- Het contrast tussen de veenweiden en de droogmakerijen met behoud van dijken en boezems en verkavelingsstructuur;
- Aanpassing van de grondwaterstand in gebieden met hoge archeologische waarde en daar waar nog een gaaf bewaard ontginningslandschap aanwezig is;
- Archeologische vindplaatsen als de resten van de 16e en 17e eeuwse industrie in de Eilandspolder en de resten van de middeleeuwse bewoningsplaatsen in het gehele veenweidegebied;
- Aansluiten bij de indeling in waterstaatkundige eenheden en bij de zonering in voor- en achterkanten die binnen elke polder aanwezig is;

- Cultuurhistorische structuren van kleine kernen, door bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorie als uitgangspunt te nemen. Nieuwe bebouwing een bijdrage laten vormen aan de cultuurhistorische identiteit van de locatie;
- Hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing, daarbij gebruik makend van cultuurhistorie;
- Verbrede landbouw met accent op natuur, veranderingen in waterbeheer en recreatie.

Ontwikkelen

- Gebiedseigen natuurontwikkeling in aansluiting op cultuurhistorische waarden;
- Waterberging op plaatsen waar dat cultuurhistorisch verantwoord is.

Droogmakerijenlandschap

Het beleid ten aanzien van landschap en cultuurhistorie is voor de droogmakerijen gericht op:

Behouden

- De droogmakerijen als ruimtelijke entiteit welke wordt gedragen door de ringdijken en ringvaarten;
- Behouden en versterken van de interne geometrische structuur;
- Behouden van en aansluiten bij de rationele indeling van de polders en van de landschappelijke kenmerken die met deze indeling samenhangen (bijvoorbeeld de hoofdrichting van het patroon van wegen en waterlopen, vorm van de ruimtes);
- De herkenbaarheid van het contrast tussen het veenweidegebied en de droogmakerijen;
- Het eigen karakter van de restanten bovenland in de droogmakerijen;
- Molengangen en (voormalige) molenplaatsen;
- Het bodemarchief op archeologisch waardevolle terreinen.

Versterken

- De geometrische structuur van de Starnmeer en Kamerhop;
- De cultuurhistorische structuur van woonkernen en het totaalconcept van de droogmakerij bij het ontwerpen van ruimtelijke ontwikkelingen als uitgangspunt nemen;
- Herstel van laanbeplantingen. Terugbrengen, vanuit de historische context van bomenrijen langs ringdijk en hoofdwegen;
- Grasland en openheid, ook tussen de gebouwen, zodat niet een aaneengesloten bebouwingslint ontstaat;
- De ruimtelijke ritmering van de stolpen, omgeven door boomsingels;

- De ruimtelijke kwaliteit, door integrale samenwerking met Nationaal Landschap Laag Holland;
- De landschappelijke betekenis van waterlinies (Stelling van Amsterdam).

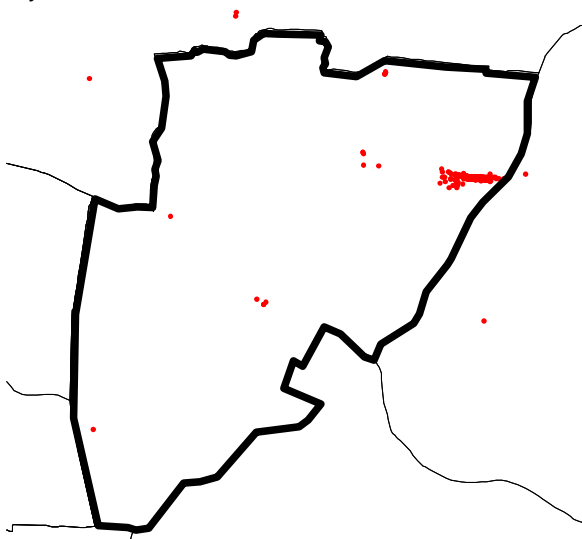
Ontwikkelen

- Nieuwe ontwikkelingen laten aansluiten op, of laten contrasteren met, dit stramien, zodanig dat recht wordt gedaan aan het geometrische, monumentale karakter van de droogmakerijen;
- Bij de vormgeving van wegen, waterlopen en ringkades gebruik maken van structuurlijnen en landschappelijke en cultuurhistorische elementen;
- Ruimtelijke ontwikkelingen inzetten voor versterking van de cultuurhistorische structuur van woonkernen;
- Waterberging op plaatsen waar dat cultuurhistorisch verantwoord is;
- Hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing. Daarbij gebruik maken van cultuurhistorie;
- Ontwikkelen van nieuwe buitenplaatsen.

Cultuurhistorische
Waardenkaart Noord-
Holland

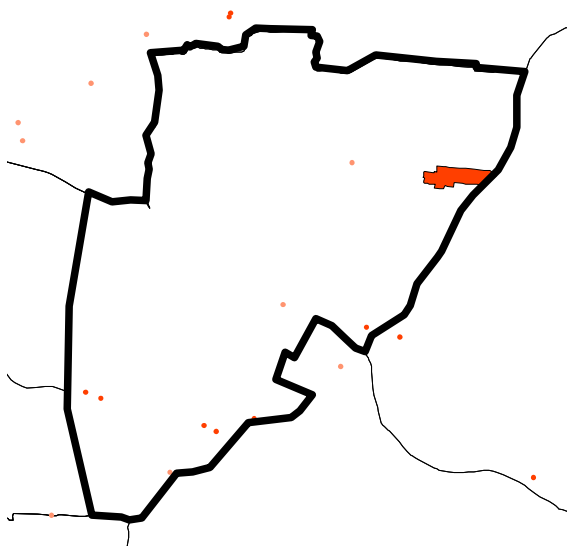
De Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Holland geeft een overzicht van de cultuurhistorische waarden in de gemeente Graft-De Rijp. Deze kaart geeft overzichten met betrekking tot de onderdelen rijksmonumenten, bouwkunde, archeologie en historische geografie.

Rijksmonumenten



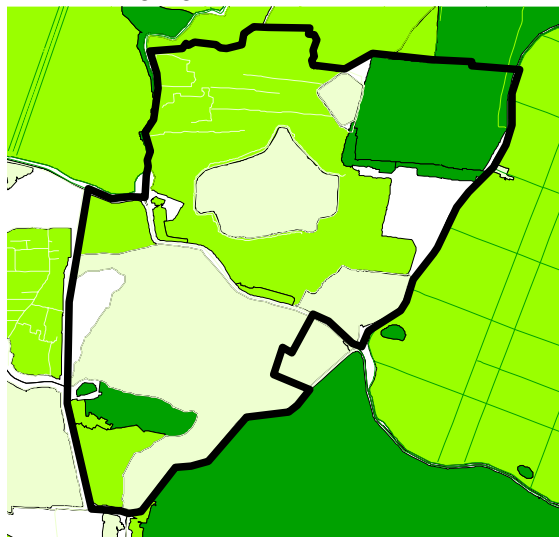
Kaart Rijksmonumenten (Bron: CHW Noord-Holland)

De gemeente Graft-De Rijp kent een groot aantal rijksmonumenten. Het overgrote deel van deze monumenten bevindt zich in het rijksbeschermde dorpsgezicht van De Rijp.

Bouwkunde

Kaart bouwkundige waarden (Bron: CHW Noord-Holland)
 Oranje – hoge waarde Rood – zeer hoge waarde

De oude kern van De Rijp is aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht en is bouwkundig gezien van zeer hoge waarde. Daarnaast zijn verschillende objecten in de gemeente aanwezig, die bouwkundig gezien van hoge dan wel zeer hoge waarde zijn. Deze objecten zijn ondermeer woonhuizen en waterkerende objecten, zoals duikers.

Historische geografie

Kaart historisch geografische waarden (Bron: CHW Noord-Holland)
 Lichtgroen – van waarde
 Groen – hoge waarde
 Donkergroen – zeer hoge waarde

De gemeente Graft-De Rijp kent historisch geografisch waardevolle gebieden, die in waardering variëren van 'van waarde' tot 'van zeer hoge waarde'. De Eilandspolder ten oosten van de Sapmeerpolder, de dorpskernen Graft en De Rijp, het noordelijke deel van de Markerpolder en het voormalig fort Markenbinnen zijn historisch geografisch van zeer hoge waarde.

De veenweidegebieden, zoals de Eilandspolder, zijn zeer kenmerkend en zijn regelmatige strokenverkaveling als gevolg van 14e-eeuwse herontginning. Er bestaat een grote samenhang met de bewoningsas, de bedijking en de turfwinning en is zowel visueel als genetisch een eenheid.

De aanwezigheid van de lineaire nederzettingen Graft en de Rijp langs de dijken is zeer kenmerkend voor de bewoningsgeschiedenis van dit gebied en is een eenheid met het gebied waar het zich bevindt.

De Markerpolder kent een onregelmatige opstrekkende strokenverkavelingen, die kenmerkend zijn voor 'vroeg', in lokaal verband georganiseerde veenontginningen. Hier is het verkavelingspatroon nog goed herkenbaar.

Waterland en de Zaanstreek hebben in het recente verleden een belangrijke rol gespeeld in de verdediging van Amsterdam. Kenmerkend hiervoor zijn de forten, inundatiedijken en andere werken van de Stelling van Amsterdam. Het fort bij Markenbinnen is nog goed herkenbaar.

Het westelijke deel van de Eilandspolder, de Kogerpolder, het zuidelijke deel van de Markerpolder en de oude kernen van Oost- en West-Graftdijk en Markenbinnen zijn historisch geografisch van hoge waarde.

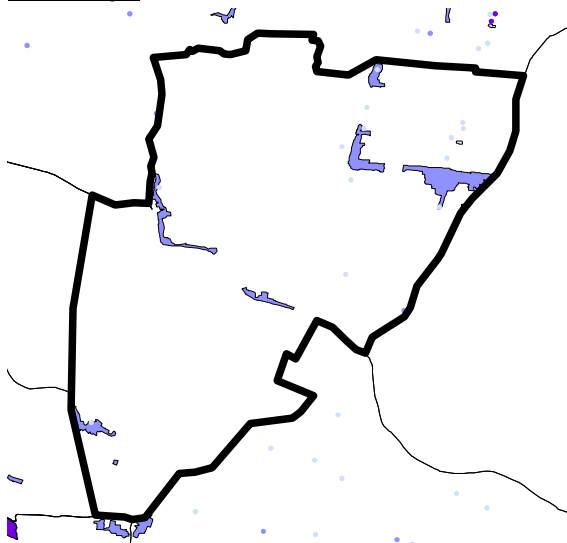
De Kogerpolder kent een onregelmatige blokverkaveling, die wijst op overstromingen gedurende langere tijd waardoor sloten zijn dichtgeslibd. De verkaveling is kenmerkend voor de buitendijkse en laat bedijkte gebieden in deze omgeving. Het contrast met de verkavelingspatronen in de polders en droogmakerijen maakt de onregelmatige verkavelingspatronen tot opvallende elementen in het gebied.

Polder Kamerhop, de Starnmeer polder, Polder de Graftermeer en de Sapmeerpolder zijn droogmakerijen en historisch geografisch van waarde. De waarde wordt bepaald door het verkavelingspatroon en de rationele inrichting. De wegen waterlopen, verkavelingen en nederzettingen hangen allen met elkaar samen, in een strak geometrisch patroon. Droogmakerijen zijn zeer kenmerkend voor dit gebied.

De gemeente Graft-De Rijp kent tevens historisch geografisch waardevolle lijnen, die in waardering variëren van 'van waarde' tot 'van zeer hoge waarde'. De lijnen zijn divers ringdijken, ringvaarten, polderwegen, kaden en weteringen.

De waarde van de kaarsrechte polderwegen wordt vooral gevormd door de samenhang met andere bestanddelen van de droogmakerij; de verkaveling en de bewoning. Ringdijken en ringvaarten hangen ruimtelijk en genetisch zeer sterk samen met de droogmakerij waar zij om heen liggen. Ze zijn kenmerkend voor het droogmakerijen-landschap. Een deel van de kade langs de Knollendammer Vaart heeft als inundatiekering gefungeerd in de Stelling van Amsterdam.

Archeologie



Kaart archeologische waarden (Bron: CHW Noord-Holland)
Lichtblauw – van waarde Blauw – hoge waarde

De oude kernen van de dorpen Graft-De Rijp, West-Graftdijk, Oost-Graftdijk, Noordeinde en Markenbinnen kennen een archeologisch hoge waarde. De begrenzing van deze historische kernen is bepaald op grond van de historische kaart uit 1849-1859, schaal 1:25.000. De archeologische waarde van historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Daarnaast is een aantal kleine vlakken en objecten/punten aangegeven als archeologisch van waarde, dan wel hoge waarde. Deze vlakken en objecten/punten zijn ondermeer locaties van voormalige molens, huisterpen en sporen van bewoning uit de Romeinse tijd.

2.3 Regionaal beleid

Regionale woonvisie

De regionale woonvisie Noord-Kennemerland geeft de kwantitatieve en kwalitatieve verdeling van de te realiseren woningen in de periode 2005-2015 in de regio weer. In de regionale woonvisie wordt voor gemeente Graft-De Rijk uitgegaan van 134 woningen in de periode 2005 – 2009 en 250 woningen in de periode 2010 – 2015. Voor de gemeente is geen kwalitatieve doelstelling ten aanzien van de prijsklassen vastgelegd. Wel wordt er van uitgegaan om in totaal 96 zorggerelateerde woningen te realiseren in de gemeente. De onderlinge relatie tussen de regionale woonvisie en de streekplanherziening is niet bekend, doordat slechts enkele gemeenten van de regio Noord-Kennemerland zijn gelegen binnen het Nationaal landschap.

Overig regionaal beleid

In regionaal verband zijn diverse activiteiten ontplooid die erop gericht zijn om de functionele, landschappelijke en toeristisch-recreatieve waarden van het gebied te verbeteren. Vooral de inzet op het versterken van de bijzondere toeristische functie is van belang (Recreatieplan Laag Holland en Land van Leeghwater).

2.4 Gemeentelijk beleid

Focus op vitaliteit

Het gemeentelijke beleid tot het jaar 2015 is vastgelegd in de toekomstvisie Focus op vitaliteit.

De gemeente wil mogelijkheden voor woningbouw in uitbreidingsgebieden met name in De Rijk *en (beperkt) in andere kernen benutten voor minimaal het huisvesten van de natuurlijke aanwas en het behoud van de vitaliteit van de gemeente*. Door nieuwbouw en aanpassing van bestaande woningen wil de gemeente er voor zorgen dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Bij inbreidingslocaties, uitbreidingen en vrijkomende agrarische percelen wil de gemeente nadrukkelijk rekening houden met de gebiedseigen architectuur. Gestreefd wordt naar het behoud van de bedrijven, *(sport)verenigingen* en winkelveorzieningen in de gemeente.

De gemeente gaat uit van een verdere promotie van het regionaal samenhangend recreatief concept met landschap, historische kernen, Eilandspolder, Schermer, Beemster en de Stelling van Amsterdam. Hiermee wordt verder ingespeeld op recreatie en toerisme, waarbij ook agrariërs verder worden betrokken. Hieraan gerelateerd wil de gemeente meer recreatief gebruikmaken van het water en de gemeentehaven.

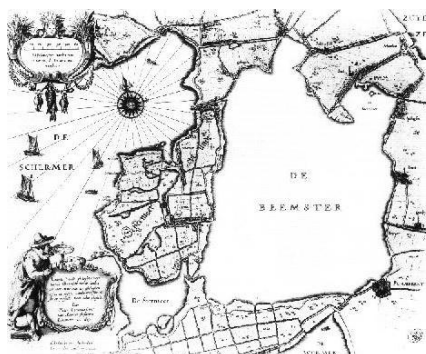
Behoud van landschap en natuur is het uitgangspunt in de toekomstvisie. De agrarische sector moet hierin een grote rol spelen. Door agrarisch natuurbeheer en neveninkomsten uit *bijvoorbeeld* recreatie wordt gestreefd naar behoud van de agrarische functie.

Ook zet de gemeente in op een verbetering van de verkeersveiligheid. Het terugdringen van verkeershinder, bevorderen van het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer, maar ook het voorkomen van parkeerproblemen zijn daarin kernonderwerpen.

3 Ruimtelijke analyse

3.1 Ontwikkelingsgeschiedenis landschap

Het grondgebied van de gemeente Graft-De Rijp maakt onderdeel uit van een groter veengebied. Vanaf de 10^e eeuw is men begonnen met de ontginning van de venen. De ontginning had een inklinking van de gronden tot gevolg, waardoor tijdens stormvloed het land geleidelijk aan veranderde in een eilandenrijk. Op deze wijze zijn de meren Beemster, de Purmer, de Schermer en het Starnmeer ontstaan. De hoger gelegen gronden van het Schermereiland (nu de Eilandspolder) werden gedurende de 12^e en 13^e eeuw voor het eerst voorzien van ringdijken. De eerste dijk omsloot het gebied ten oosten van Graft en Grootschermer, tussen Schermerhorn en De Rijp. Het gebied werd de Binnenmaden genoemd. De dijk had een zeewerende functie zoals blijkt uit de naam "Oude Zeeburg". Ruim honderd jaar later, in 1356, werd een tweede dijk aangelegd ten zuiden en ten westen van de Binnenmaden. Dit gebied heet de Burenmaden.



Naast het karakteristieke veenweidegebied kent Graft-De Rijp een viertal droogmakerijen. De droogmakerijen variëren behoorlijk in grootte. De Sapmeerpolder is bijvoorbeeld een zeer kleine droogmakerij. De Starnmeerpolder is daarentegen een behoorlijk grote droogmakerij (het Kamerhop hoorde ooit ook bij het Starnmeer, maar is apart bedijkt om de vaarroute van en naar Alkmaar te kunnen realiseren).

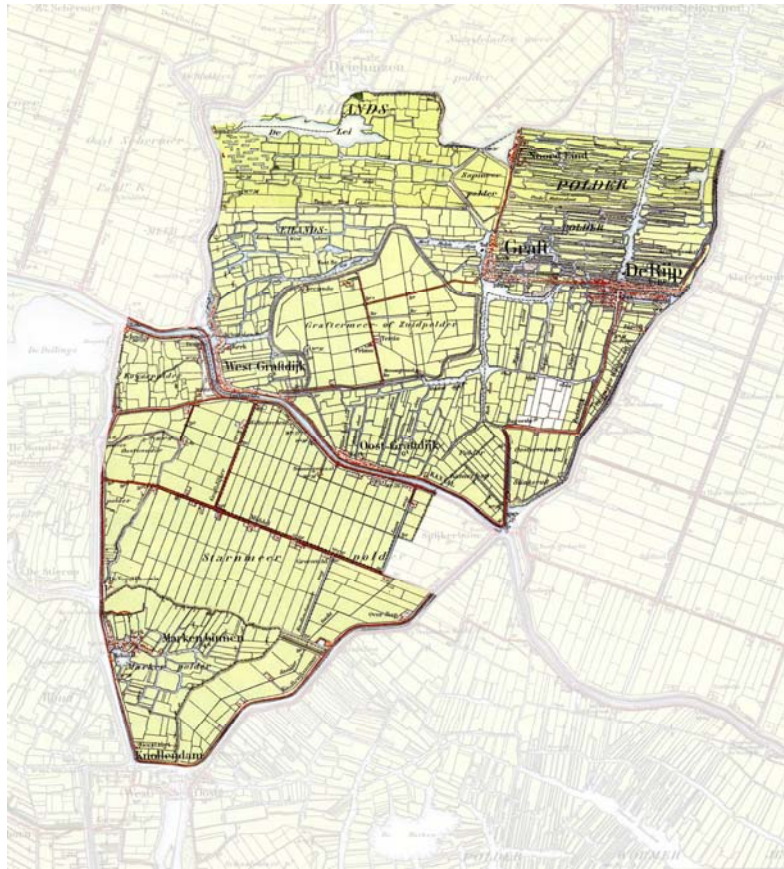
De invloed van het water is doorslaggevend voor de ingebruikname van het gebied. Om het gebied goed te gebruiken zijn diverse maatregelen getroffen om het water de baas te kunnen blijven. Naast de aanleg van dijken betreft het de aanleg van vaarwegen, sluizen, molens en gemalen.

De bebouwing van dit gebied was oorspronkelijk geheel op en langs de dijken gesitueerd. De dorpen zijn derhalve te typeren als dijkdorpen. De enige uitzondering vormt het dorp Markenbinnen, dat ontstaan is op een voormalige kreekkrug en daardoor een grilliger lintstructuur kent.

De dijkdorpen kennen allen hun eigen ontstaansgeschiedenis. De dorpen kennen, op De Rijp na, een agrarische achtergrond. In De Rijp heeft het accent gelegen op visserij (inclusief de walvisvaart) en de daaraan gerelateerde handel. De Rijp moet rond 1330 zijn ontstaan als een bij Graft behorende buurtschap. In de 14^e en 15^e eeuw is het dorp van geringe omvang. Door de groeiende betekenis van de visserij (waaronder ook de walvisvaart) en de handel wist het dorp zich in de 16^e en 17^e eeuw krachtig te ontwikkelen. Dit weerspiegelt zich ook in de vele bijzondere bouwwerken.

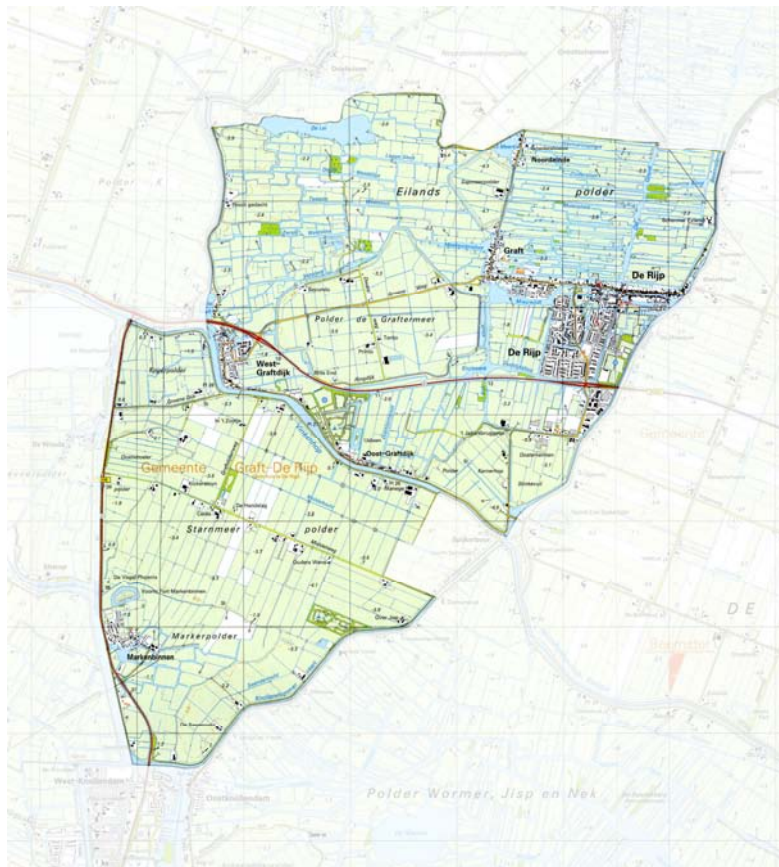


Topografische kaart 1850



Topografische kaart 1900

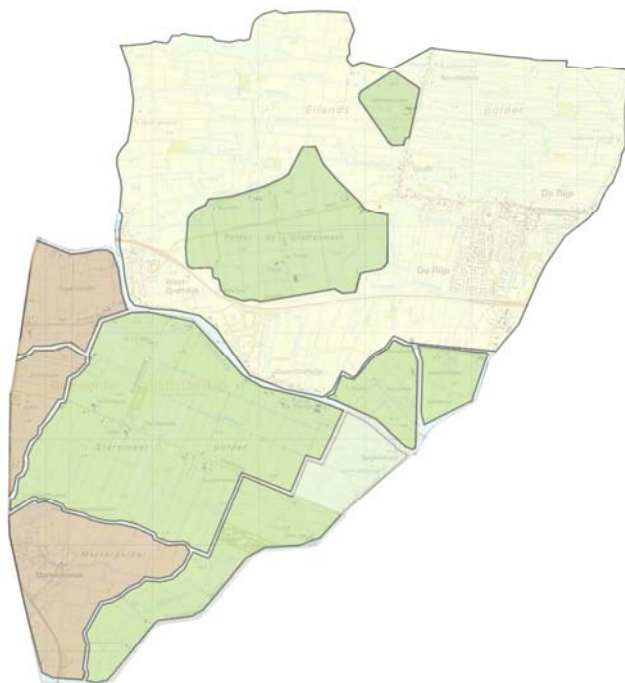
Tot in de 20^e eeuw hebben de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen zich vooral afgespeeld binnen de hierboven geschetste kaders. Dat resulteerde vooral in een verdergaande verdichting en betrekkelijk geringe uitbreiding van de bestaande linten en een geleidelijke toename van niet-agrarische bebouwing (woonhuizen, winkels en voorzieningen). Pas gedurende de tweede helft van de 20^e eeuw was weer sprake van uitbreiding zoals blijkt uit de nieuwbouw aan de zuidkant van De Rijp, de bebouwing ten zuiden van de Grafterbaan in Graft en de oostelijke uitbreiding van West-Graftdijk.



Topografische kaart 2004

3.2 Ordeningsprincipes in het landschap

Binnen het grondgebied van de gemeente Graft-De Rijp zijn diverse ontginningsfasen te herkennen. De contrasten tussen het veenweidelandschap, de orthogonaal ontwikkelde droogmakerijen en de polders met een meer onregelmatige verkaveling, zijn kenmerkend voor de gemeente Graft-De Rijp. Opvallend in de gemeente is tevens dat het zuidelijke grondgebied van de gemeente onderdeel uitmaakt van de Stelling van Amsterdam. Dit is onder meer te zien aan het voormalig Fort Markenbinnen.



Polders en droogmakerijen

Lichtgeel veenweidegebied

Lichtgroen droogmakerijen met
een regelmatige verkaveling

Lichtbruin polders met een (van
oorsprong) meer
onregelmatig verkavelingspatroon



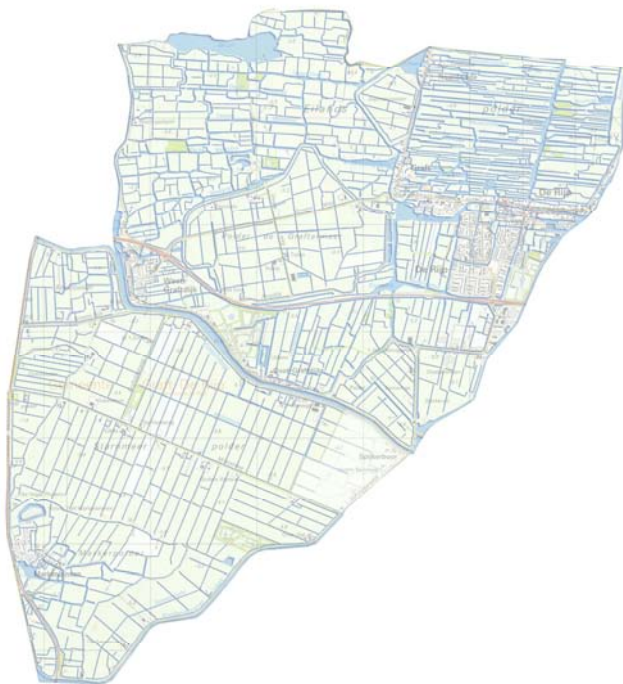
De dijken in het landschap

De ontginning van het veenweidegebied (de huidige Eilandspolder) heeft in twee perioden plaatsgevonden. Het noordoostelijke gebied van de Eilandspolder (dat Binnenmaden heette), is reeds in de 12^{de} en 13^{de} eeuw ontgonnen. Het zuidwestelijke gebied werd ruim honderd jaar later (vanaf 1356) pas bedijkt en ontgonnen. Het deel van de Eilandspolder ten noorden van Graft-De Rijk kent een vrij regelmatige strokenverkaveling in oost-westrichting. De langgerekte kavels zijn door middel van sloten van elkaar gescheiden. De sloten zijn in de loop der eeuwen vrij breed geworden. De Rijper Gouw vormde een belangrijke ontsluiting van het gebied. Het westelijke en zuidelijke gebied van de Eilandspolder, kent een meer onregelmatige verkaveling. Dit is waarschijnlijk het gevolg van de grotere waterrijkdom van dit gebied.

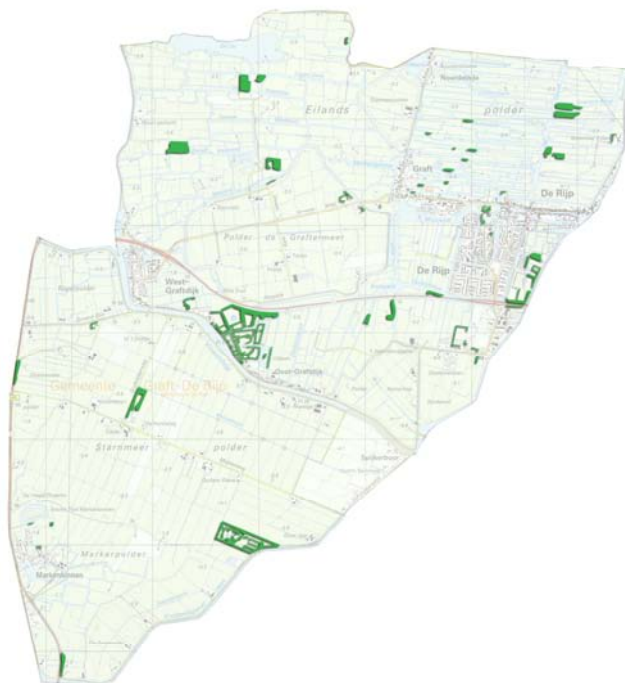
De Sapmeerpolder, Polder de Graftermeer, Polder Kamerhop en de Starnmeerpolder zijn droogmakerijen met een regelmatige verkaveling. De polder Graftermeer kent een regelmatige blokverkaveling, terwijl de andere droogmakerijen een meer opstreckende verkaveling kennen.

De Kogerpolder, de Oostwouderpolder en de Markerpolder zijn polders met een (van oorsprong) meer onregelmatig verkavelingspatroon. Het noordelijke deel van de Markerpolder is overigens een vroege veenontginning met een opstrekkend verkavelingspatroon.

De verschillende polders, droogmakerijen en het veenweidegebied zijn in het landschap goed herkenbaar. Dit komt door de verschillen in de verkavelingstructuur en de aanwezigheid van dijken tussen de verschillende landschappelijke eenheden.



Waterstructuur

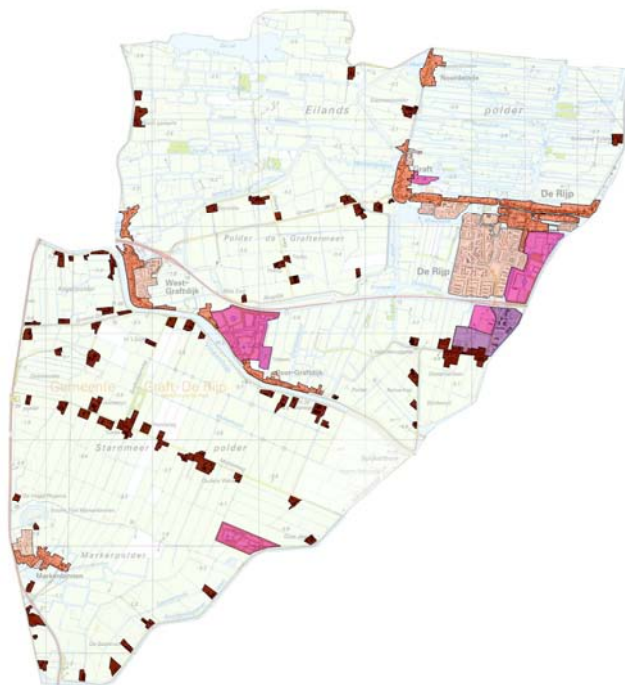


Groenstructuur

De ontwikkeling van Graft-De Rijk is nauw verbonden met het water. De waterstructuur bepaalt in grote mate de verkavelingsstructuur. Het veenweidegebied (Eilandspolder) kent de grootste dichtheid in waterlopen. Met name het gebied ten noorden van Graft-De Rijk kent een dicht systeem van waterlopen. In de waterstructuur is het verschil tussen de onregelmatige verkaveling van het veenweidegebied en de regelmatige verkaveling van de droogmakerijen goed te zien.

De gemeente Graft-De Rijk kent slechts in beperkte mate een groenstructuur met boom- en bosbeplanting. De twee recreatiegebieden (ten oosten van West-Graftdijk en ten oosten van Markenbinnen) en het gebied De Pauw (inclusief sportvelden) ten oosten van Graft-De Rijk zijn de grootste gebieden met opgaand groen. Daarnaast komen slechts incidenteel kleine bospercelen voor, waaronder bijvoorbeeld enkele eilanden in de Eilandspolder.

De bebouwingsstructuur is onder te verdelen in lintbebouwing, het beschermd dorpsgezicht, bebouwing in woonbuurten, bebouwing in het buitengebied, bebouwing op recreatiegebieden, bebouwing op bedrijfsperven en woonschepen. De bebouwingskarakteristiek wordt in de hierna volgende paragraaf (3.3) verder uitgewerkt.



Bebouwingsstructuur

Donkerbruin	bebouwing in het buitengebied
Oranje	lintbebouwing & beschermd dorpsgezicht
Crème	bebouwing in woonbuurten
Roze	bebouwing op recreatie gebieden
Paars	bebouwing op bedrijfsperven en woonschepen

**Infrastructuur**

Rood	provinciale wegen
Oranje	hoofdwegen
Geel	secundaire wegen
Zwart/grijs	woonstraten & paden

De hoofdwegen van de gemeente Graft-De Rijp zijn in de meeste gevallen gekoppeld aan ontginningsassen en/of dijken. De infrastructuur kent hierdoor een sterke samenhang met het landschap. Wegen van een lagere orde, zoals de nieuwere woonstraten ontberen deze samenhang.

3.3 Bebouwingskarakteristiek

In de bebouwingskarakteristiek van de gemeente Graft-De Rijp is de volgende indeling te onderscheiden:

- lintbebouwing;
- het beschermde dorpsgezicht van De Rijp;
- nieuwbouw in woonbuurten;
- bebouwing in het buitengebied;
- bebouwing op recreatiegebieden;
- bebouwing op bedrijfsperven (bedrijventerrein De Volger);
- woonschepen.

Lintbebouwing

De dorpen in de gemeente Graft-De Rijp behoren vrijwel allemaal tot de zogenaamde dijkdorpen. Elk dorp heeft daarbij zijn eigen specifieke ligging in het landschap zoals dat bepaald is door de structuur van waterlopen en wegen. Het betreft de dorpen De Rijp, Graft, Noordeinde, Oost- en West-Graftdijk. De enige uitzondering vormt Markenbinnen, dat is ontstaan op een voormalige kreekkrug en daardoor een meer grillige bebouwingsstructuur kent.

De dorpen kennen alle een lintbebouwingsstructuur; bij het ene dorp is deze structuur echter wel meer lineair dan bij het andere dorp. De linten bestonden oorspronkelijk uit agrarische bebouwing, met name stolpboerderijen. In de loop der eeuwen is hieraan vooral andersoortige bebouwing toegevoegd. Dit betreft woonhuizen, maar ook voorzieningen en bedrijven. Verspreid over de linten staan diverse karakteristieke bouwwerken. Enkele voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een kerkgebouw, vormen stedenbouwkundige accenten. Soms ontstaat daarbij een soort centrum, zoals in het geval van Markenbinnen. Op andere locaties wordt het centrum van het dorp bepaald door de historische infrastructuur. Dit is bijvoorbeeld in West-Graftdijk in het gebied rondom het haventje en de oude sluis het geval.

In de bebouwing is er ondanks de mate van diversiteit een grote mate van verwantschap. Er is duidelijk een regionale bouwstijl afleesbaar in de bebouwing.

De oudere boerderijen binnen de lintbebouwing zijn vrijwel allemaal stolpboerderijen. De kenmerkende stolpkap is het meest beeldbepalende element van de bebouwing. De stolpboerderijen hebben een hiërarchische opbouw van de gevels, waarbij sprake is van een voorgevel die sterk op de openbare ruimte is georiënteerd. De voorgevel is rijker van detail en voorzien van meer raamopeningen dan de overige gevels. De kozijnen zijn traditioneel gedetailleerd met forse dorpels en stijlen, waarbinnen alle beglazing in raamhout is gevat. De dorpels en stijlen zijn wit geschilderd. De toepassing van een houten kroonlijst in de voorgevel als overgang naar het dak is gebruikelijk. De gevels zijn uitgevoerd in rode of roodbruine baksteen en zijn opgemetseld met smalle voegen. Het dak is afgedekt met keramische oranje dakpannen.

Kenmerkend in Graft-De Rijp zijn ook de bruine of zwart gebeitste houten (hooi)schuren. Deze schuren hebben gevels uitgevoerd in gepotdekseld hout en een kap die is afgedekt met keramische oranje pannen.

De woonhuizen in de linten in de gemeente Graft-De Rijp kennen veel variatie. De meeste woningen hebben echter ook sterke overeenkomsten. De hiërarchie in de gevels is ook hier kenmerkend. De voorgevel is op de openbare ruimte georiënteerd en rijker gedetailleerd, terwijl de zijgevels juist ondergeschikt en soberder zijn (deze zijn soms zelfs in horizontale houten delen uitgevoerd). De voorgevels hebben een begane grond die is opgemetseld in een rode of roodbruine baksteen met een smalle voeg. De topgevels zijn in veel gevallen uitgevoerd in verticale houten delen die in een groene kleur geschilderd zijn. De houten delen liggen in het gevelvlak voor de bakstenen onderbouw. De gevelindeling heeft een overwegend verticale geleiding. De gevels en het dak zijn beëindigd met wit geschilderde houten windveren. Ter plaatse van de nok is in de gevels sprake van een decoratief houten verticaal element. De bouwhoogte van de woningen is overwegend één bouwlaag met een kap. De woningen zijn dicht op de straat gebouwd.



Historische dorpse bebouwing met kenmerkende stolp en schuur



Harde overgang naar het landschap



Overgang naar het landschap met groene achtertuinen

Kenmerkend voor de bebouwing in de oude dorpen zijn de voorkomende harde overgangen naar het landschap. In West-Graftdijk is dit zeer herkenbaar. Daarnaast komen daarentegen ook zeer groene overgangen naar het landschap voor, met groene achtertuinen en een informele inrichting.

Beschermde dorpsgezicht De Rijp

De historische kern van het dorp De Rijp is sinds 1969 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het beschermde dorpsgezicht vindt zijn oorsprong in de 16^e en 17^e eeuw. In deze periode ontwikkelde het dorp zich sterk door de bloeiende handel. Dit weerspiegelt zich ook in de vele bijzondere bouwwerken. Hierdoor moesten nieuwe bebouwingslinten worden ontwikkeld. Aanvankelijk werd daartoe het Zuideinde benut. Later en in samenhang met de ontwikkeling van de Buizenhaven en de Balkenhaven werd ook hier bebouwing mogelijk. Ten westen van de Grote Dam en Jan Boonplein werd eveneens gebouwd. Dit vond plaats op een aantal eilandjes. Zo zijn de buurtjes ontstaan.

De structuur van de nederzetting is nauwelijks gewijzigd. Wel vond er enige uitdunning plaats en werd er onder andere als gevolg van dorpsbranden (1654, 1657 en 1674) vervangende 'nieuwbouw' gerealiseerd.

Een belangrijk verschil tussen De Rijp en de overige dorpen is het verschil in dichtheid van de bebouwing. De Rijp kent een hogere mate van verstedelijking/verdichting en heeft vele bijzondere gebouwen en monumenten. De lokale architectuur/bouwstijl is een sterke overeenkomst met de lintbebouwing in de overige dorpen. Het kleur- en materiaalgebruik sluit sterk aan bij de eerder beschreven lintbebouwing (zie voorgaande paragraaf).



Rijke detaillering



Hogere bouwhoogte

Een belangrijk verschil met de lintbebouwing is echter de grotere mate van rijkdom in de materialisering en detaillering van de gevels. Dit uit zich vooral in de toepassing van een wit geschilderde houten lijst tussen de bakstenen begane grondlaag en de houten verdiepingsgevel en de rijker gedecoreerde nokbeëindiging.

Opvallend in De Rijp is ook de voorkomende hogere bouwhoogte van twee bouwlagen met een kap en het feit dat de bebouwing direct aan de straat is gebouwd. Naast bebouwing met een houten topgevel komt in de De Rijp ook bebouwing voor met gemetselde verdiepingsgevels. Deze bebouwing is nadrukkelijk beëindigd met een kroonlijst, waarbij het dak meer ondergeschikt is.

Kenmerkend voor de Rijp zijn de confrontaties die voorkomen tussen voorkanten en achterkanten van woningen en de sterke relatie met de grachten. De situaties waarbij de voorkanten van gebouwen, grenzend aan een kade en een gracht, georiënteerd is op achtergevels van woningen, is zeer kenmerkend.



Kenmerkende lokale architectuur



Dorpse stedelijkheid in De Rijp



Voorkanten versus achterkanten



Voorkanten versus groene achtertuinen

Nieuwbouw in buurten

In de meeste dorpen is in de na-oorlogse periode een nieuwbouwontwikkeling op gang gekomen. Dit proces ging gepaard met een geleidelijke verschuiving naar een meer planmatig aanpak. In West-Graftdijk is te zien dat dit proces leidde tot een grote mate van vergelijkbare woningbouw. Geleidelijk aan, zoals is te zien aan de woningen in Markenbinnen, vindt er een verschuiving plaats naar bouwstromen, waardoor in de jaren '60, '70, enz. woonbuurten zijn ontstaan.

Binnen de gemeente zijn de grootste nieuwbouwbuurten tot stand gekomen ten zuiden van De Rijp. Deze wijk vormt een soort staalkaart van de verschillende bouwperiodes sinds de Tweede Wereldoorlog. Kenmerkend, zoals ook in de andere nieuwbouwbuurten, is dat er steeds per straat of cluster sprake is van stedenbouwkundige samenhang. Die samenhang kan bestaan uit een sterk vergelijkbare reeks van woningen (seriebouw) of uit een samenhangende reeks van individuele gebouwen.



Seriematige bouw in Graft-De Rijp (jaren '60-'80)



Seriematige bouw in Graft-De Rijp (jaren '70)



Seriematige en individuele bouw in Markenbinnen



Winkelcentrum Graft-De Rijp



Zorgcomplex Graft-De Rijp

Een opvallende ontwikkeling in de woonbuurten is dat de meer recente nieuwbouw gebaseerd is op de historische bebouwing en de oorspronkelijke verkaveling in de gemeente (zie ook lintbebouwing en beschermd dorpsgezicht De-Rijp). Er lijkt een hernieuwde belangstelling voor de lokale bouwcultuur en het landschap te zijn. In een aantal gevallen gaat het om bijna letterlijke kopieën van bestaande gebouwen (historiserend bouwen), in andere gevallen gaat het meer om een afgeleide bouw (modern-traditioneel bouwen).



Historiserende bouw in Graft-De Rijp



Historiserende bouw in Noordeinde en West-Graftdijk



Meer moderne afgeleiden van traditionele bebouwing in Graft-De Rijp



Meer moderne afgeleiden van traditionele bebouwing in Graft-De Rijp

Bebouwing in het buitengebied

Het bebouwingsbeeld in het buitengebied wordt gedomineerd door de bouw van boerderijen (deels stolpboerderijen; zie ook lintbebouwing) en enkele waterstaatkundige werken zoals een gemaal. Voor het overige is in het buitengebied nauwelijks bebouwing gerealiseerd.



Stolpen en op stolpen gebaseerde bebouwing in het buitengebied



Individuele bebouwing in het buitengebied Nieuwe bebouwing in het buitengebied

De bebouwing in het buitengebied bestaat in de meeste gevallen uit boerderijen met erven. Op deze erven zijn over het algemeen meerdere gebouwen gesitueerd, al dan niet in samenhang tot elkaar. Deze boerenerven zijn voor het overgrote deel ingepast in het open landschap door de toepassing van opgaande beplanting aan één of meerdere zijden van het perceel. De erven zijn in de meeste gevallen onderdeel van een agrarisch perceel, doordat de erven niet door middel van sloten van de agrarische percelen zijn afgescheiden. De breedte van het bebouwde deel van het perceel varieert, maar is vrijwel nooit breder dan een achterliggend agrarisch perceel. Hierdoor is sprake van een zekere samenhang in het landelijk gebied.

Bebouwing op recreatieterrein

De gemeente kent enkele gebieden voor recreatieve doeleinden, waaronder 3 kampeer-/recreatieterreinen, het sportcomplex ten oosten van Graft-De Rijp en een gebied voor recreatieve voorzieningen aansluitend op bedrijventerrein De Volger en een sportcomplex ten zuiden van de N244 ter hoogte van West-Graftdijk.

Het sportcomplex ten oosten van Graft-De Rijp wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de sporthal en enkele kleedruimten. Deze gebieden hebben een introvert karakter doordat de bebouwing sterk op het gebied is georiënteerd en geen relatie met het omliggende gebied kent.



Sporthal en sportvelden Graft-De Rijp



Bebouwing camping

Bebouwing op bedrijfspercelen (bedrijventerrein De Volger)

Het bedrijfsterein De Volger is tot stand gekomen ten zuiden van de provinciale weg. Het oudste gedeelte lag aan de Beemsterringvaart. In dit gedeelte zijn diverse bedrijven tot ontwikkeling gekomen. Er is weinig aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit. Meer recentelijk is het gedeelte ten westen van de Zuiddijk in ontwikkeling gebracht. Bij dit deel van het bedrijventerrein is er in de huidige situatie naar gestreefd om de zichtlocaties en de randen in architectonische zin uit te buiten.



Het oudste, meest rommelige deel



Meer representatief nieuw deel

Woonschepen

In de gemeente Graft-De Rijp komen op enkele locaties woonschepen voor. Deze zijn onder andere gesitueerd in de havens van Graft-De Rijp en West-Graftdijk. Tevens komen op enkele locaties langs kaden van vaarwegen woonschepen voor, zoals langs de Kanaaldijk, in het Noordhollandsch Kanaal en de Meelzak.

De woonschepen worden gekenmerkt door een grote diversiteit in de verschijningsvorm. Het betreft voornamelijk houten woonarken. Slechts in een beperkt aantal gevallen in West-Graftdijk gaat het om bewoonde oude schepen.



Houten woonarken West-Graftdijk



Bewoond oud schip West-Graftdijk

3.4 Inpassing in de ruimere omgeving

De gemeente Graft-De Rijk is een gemeente met een zeer open landschap met daarin duidelijke herkenbare landschappelijke eenheden. Deze elementen zijn het (zeer bijzondere) veenweidegebied (de Eilandspolder), de droogmakerijen en de polders. Daarnaast wordt Graft-De Rijk gekenmerkt door een grote hoeveelheid historische bebouwing in de dorpen. Deze historische (dijk-/lint)bebouwing kent een grote dichtheid, een hoge diversiteit en is uitgevoerd in een duidelijk herkenbare, regiospecifieke architectuur.

Deze bebouwing vormt een contrast met zowel het dun bebouwde landelijk gebied, als de seriematig opgezette uitbreidingswijken. Een specifieke kwaliteit van de dorpen is de zichtrelatie met het buitengebied, die op een aantal plekken bestaat. Het contrast tussen de dichte bebouwing en het open landschap is op deze plekken goed te ervaren.



De Eilandspolder



Zichtrelatie met het buitengebied



De Rijp

Samenvattend kan gesteld worden dat Graft-De Rijp een grote diversiteit en contrasten kent in zowel de bebouwde als landschappelijke omgeving. Zowel de gebieden op zich, als het geheel aan gebieden, bepalen de grote ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Het spreekt dan ook voor zich, dat nieuwe ontwikkelingen daarom zorgvuldig ingepast dienen te worden. Verstoring van het (open) landschap en de historische bebouwingsstructuur dient voorkomen te worden.

3.5 Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten van nieuwe ontwikkelingen

In de gemeente Graft-De Rijp is een aantal ontwikkelingen te verwachten. Deze ontwikkelingen kunnen een negatief effect hebben op de ruimtelijke kwaliteit, indien hier onzorgvuldig mee omgegaan wordt. De mogelijke ontwikkelingen zijn de volgende.

De mogelijke ontwikkelingen met betrekking tot wonen en voorzieningen zijn:

- inbreidingen/herstructurering in het oude dorp;
- inbreidingen/herstructurering in de nieuwbouw;
- uitbreidingen;
- wonen in buitengebied;
- wonen op het water.

De mogelijke ontwikkelingen met betrekking tot werken zijn:

- werken in het dorp;
- werken op het bedrijventerrein;
- werken in het buitengebied;
 - agrarische erven;
 - overige werkerven.

De mogelijke ontwikkelingen met betrekking tot natuur en water zijn:

- aanbrengen van beplanting in polders;
- aanbrengen van beplanting in droogmakerijen;
- aantasting van de dijken;
- aanleg van kaden en beschoeiingen.

De mogelijke ontwikkelingen met betrekking tot recreatie en sport zijn:

- nieuwe voorzieningen in het buitengebied;
- nieuwe recreatieve- en sportieve functies op boerenerven;
- een nieuwe locatie voor het sportpark.

De mogelijke ontwikkelingen met betrekking tot infrastructuur zijn:

- de aanleg van nieuwe wegen;
- de aanleg van nieuwe parkeervoorzieningen.

De belangrijkste mogelijke negatieve effecten van de genoemde ontwikkelingen zijn aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en karakter van de historische lintbebouwing, het beschermde dorpsgezicht van De Rijp en het landelijk gebied.

Het uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen moet zijn dat de bestaande kwaliteiten gehandhaafd moeten worden. Het motto is **'behoud door ontwikkeling'**. Een motto waaruit duidelijk wordt dat niet alleen gefocust moet worden op behoud, maar ook op ontwikkeling met gebruikmaking van historische structuren en kenmerken. Sommige ontwikkelingen zullen daarbij volledig ten dienste staan van het bestaande en nauwelijks een nieuw ruimtelijk of functioneel beeld opleveren. Andere ontwikkelingen zullen wel tot een nieuwe invulling leiden. De inzet is om in alle gevallen tot de meest zorgvuldige oplossing te komen. De uitzonderlijke ruimtelijke kwaliteiten van de bestaande bebouwing, wegen- en waterstructuur en het landschap en de sterke onderlinge verbondenheid ervan bieden sterke aanknopingspunten en mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen.

4 Beeldkwaliteitsrichtlijnen

4.1 Inleiding

De hierna volgende beeldkwaliteitsrichtlijnen hebben betrekken op wonen, bedrijventerrein, agrarische bedrijven, landschap en recreatie en infrastructuur. Het onderdeel wonen is opgesplitst in woonuitbreidingen, herstructurering en inbreiding in de bestaande woonbuurten, herstructurering en inbreiding in de oude dorpen en woonarken en -schepen.

De beeldkwaliteitsrichtlijnen kennen een opdeling in richtlijnen voor de bebouwingsstructuur, de groen- en waterstructuur en infrastructuur en openbare ruimte. Indien mogelijk is per ontwikkeling een voorbeelduitwerking opgesteld ter illustratie.

4.2 Woonuitbreidingen



Kaart met mogelijke locatie woonuitbreidingen. Nb. Voor Oost-Graftdijk is een zelfstandig BKP ontwikkeld.

In de gemeente Graft-De Rijp wordt voor een viertal locaties gedacht aan woonuitbreidingen (voor Oost-Graftdijk is een zelfstandige BKP vervaardigd). Uitgangspunten voor de keuze voor genoemde locaties zijn beperking van de aantasting van het landschap en het realiseren van een compacte dorpskern. De gemeente Graft-De Rijp kent door het vigerende beleid weinig mogelijkheden tot uitbreiding.

De aangegeven locaties bieden, gezien in relatie tot het bestaande beleid en de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, de beste mogelijkheden tot de inpassing van nieuwe woonuitbreidingen.

Vooruitlopend op en ten behoeve van de besluitvorming zijn voor de vier locaties beeldkwaliteitsrichtlijnen opgesteld om de ontwikkelingsmogelijkheden te duiden. De locaties zijn Oeverpark De Pauw, Over de Boeijersloot, ten zuidoosten van West-Graftdijk en ten noordoosten van Markenbinnen.

Voor de vier mogelijke uitbreidingslocaties gelden naast algemene beeldkwaliteitsrichtlijnen, specifieke beeldkwaliteitsrichtlijnen. De hierna volgende paragrafen gaan hierop in.

4.2.1 Algemene richtlijnen woonuitbreidingen

Algemene richtlijnen bebouwingsstructuur

- De bestaande landschappelijke structuur en hoofdrichting zijn uitgangspunten voor de bebouwingsstructuur;
- De architectuur is gebaseerd op de lokale bouwstijl. Er dient gekozen te worden voor historiserende bouw of een moderne afgeleide van de lokale traditionele bouwstijl;



Referentiebeelden historiserende bouw



Referentiebeelden moderne afgeleide van de lokale traditionele bouwstijl

- Kleur- en materiaalgebruik zijn in alle gevallen traditioneel en afgestemd op het lokale palet en de lokale traditionele bouwstijl en architectuur (zie paragraaf 3.3).
- Aandacht voor privacy voor de bestaande bewoners.

Algemene richtlijnen groenstructuur

- Bestaande groenstructuur zoveel mogelijk handhaven en inzetten in de stedenbouwkundige structuur;
- De overgang van bebouwing naar het landschap in principe middels water met groene oevers en open opgaande boombeplanting (d.w.z. geen struikbeplanting, e.d.) uitvoeren;
- Geen schuttingen toepassen aan de zijde van het open landschap en open water. Alleen lage beplanting (maximaal 1 meter) toepassen als perceelsafscheiding naar het open landschap;
- Het sortiment beplanting dient inheems (dat wil zeggen de in deze omgeving van nature voorkomende plantensoorten) te zijn en afgestemd op de voorkomende lokale beplanting.

Algemene richtlijnen waterstructuur

- De bestaande waterstructuur is de basis voor de waterstructuur in de nieuwe uitbreiding;
- *Voor bevaarbare waterverbindingen is de minimale breedte van een waterloop 6 meter;*
- Langs de oevers van de waterlopen enkel eenvoudige houten beschoeiingen toepassen, bestaande uit houten paaltjes en planken (=lokale verschijningsvorm), zie nota Steigerbeleid;
- Gebruik maken van eenvoudige houten bruggen om eilanden met elkaar te verbinden. *Bij voorkeur* geen dammen en duikers toepassen.

Algemene richtlijnen ontsluitingsstructuur en openbare ruimte

- De openbare ruimte situeren aan oevers en/of open landschap;
- Aandacht voor een goede ontsluiting van het gebied. Deze in samenhang met de bestaande ontsluitingsstructuur ontwikkelen;
- Zie ook paragraaf 4.10 Infrastructuur.

4.2.2 Oeverpark De Pauw

Oeverpark De Pauw is momenteel in gebruik als park-/recreatiezone en sportcomplex. Het parkgebied is redelijk riet- en waterrijk en ruimtelijk nauw verbonden met de Eilandspolder. Kwaliteiten van het gebied zijn het zicht op het beschermde dorpsgezicht en overige oude bebouwing (kerk) van De Rijp, de ligging aan de Beemsterringvaart, de aanwezige kaden, het water en riet, de nabijheid van de jachthaven en het opgaande groen langs de sportvelden. Opvallend is ook de lage ligging van het gebied.

Doordat de locatie dicht bij het beschermde dorpsgezicht is gesitueerd, is afstemming op dit gebied, gezien de hoge ruimtelijke kwaliteit, gewenst. Dit geldt zowel voor de bebouwing als de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.

De bebouwing van een mogelijke nieuwe invulling dient ondergeschikt te blijven aan het beschermde dorpsgezicht. De hoogte van de nieuwe bebouwing is daarom een belangrijk aandachtspunt. In de architectuur is afstemming gewenst, maar is historisch bouwen voor het hele gebied geen nadrukkelijk uitgangspunt. Het voorstel is om hier een verloop in aan te brengen; hetzelfde is van toepassing op de hoogte van de bebouwing. De noordzijde van het gebied dient het meest historische karakter te hebben, waarbij meer naar het zuiden, steeds moderne (wel op de historische bebouwing gebaseerde) bebouwing plaats zou kunnen vinden. De hoogte van de bebouwing aan de noordzijde van het gebied dient beperkt te blijven *tot één* bouwlaag met kap. Hogere bouw zou meer naar het zuiden moeten plaats vinden, richting de huidige sportvelden.



De locatie heeft een parkachtige structuur die zo veel mogelijk behouden dient te blijven. Het gebied ten noorden van het bosje alsmede het bosje zelf dient bestemd te worden voor woningbouw met de kleur oranje. Het gebied dat grenst aan het Zuideinde, dient aan te sluiten bij de aanwezige lintstructuur.

Voorbeelduitwerking richtlijnen De Pauw

Richtlijnen bebouwingsstructuur

- De stedenbouwkundige en landschappelijke structuur kent een oost-west hoofdrichting. Het oranje gebied kent kleine, langgerekte eilanden, het rode gebied kent grote, meer vierkante eilanden;
- In de bouwvorm is een overgang van noord naar zuid van *twee* tot maximaal 3 bouwlagen inclusief een kap. Het gebied ten noorden van het bosje en de recente uitbreiding (oranje gebied) is maximaal één bouwlaag met kap. De stedenbouwkundige structuur van dit gebied is gebaseerd op de structuur van De Rijp. De architectuur en bouwstijl van de nieuwe bebouwing is historiserend.
- De bebouwing in het rode gebied vindt plaats op grote eilanden. De bebouwing is hier gerelateerd aan de na-oorlogse uitbreiding en mag tot maximaal 3 bouwlagen. De architectuur en bouwstijl van de nieuwe bebouwing is een moderne afgeleide van de traditionele bouwstijl en architectuur;
- Het oranje gebied heeft een open karakter; de bebouwing ligt, gezien vanuit het landschap, in het zicht. Het rode gebied heeft

een introvert karakter door de handhaving van het bestaande groen en is vanuit het landschap nauwelijks zichtbaar;

- Eventuele bebouwing langs het Zuideinde is afgestemd op de bestaande bebouwing langs het Zuideinde en is maximaal één bouwlaag met een kap.

Richtlijnen groenstructuur

- De bestaande bebouwing afschermen met opgaande beplanting;
- De hoofdrichting voor de groenstructuur is de oost-westrichting;
- Het woongebied afschermen van de N244 door middel van (bestaand) opgaand groen.

Richtlijnen waterstructuur

- Bestaande waterlopen zoveel mogelijk integreren in de planvorming. Een structuur van eilanden en waterlopen, gebaseerd op de structuur van de Eilandspolder en De Rijp is uitgangspunt voor de nieuwe stedenbouwkundige en landschappelijke structuur;
- In het oranje gebied zijn versteende kaden langs het water toegestaan;
- De waterloop langs het Zuideinde handhaven.

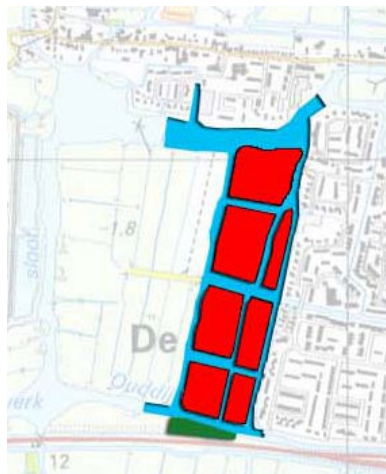


Richtlijnen ontsluitingsstructuur en openbare ruimte

- De kaden en oever van de Beemsterringvaart zijn openbaar gebied;
- De ontsluitingsstructuur van het oranje gebied is gebaseerd op de structuur van De Rijp. Kaden en wegen langs het water zijn hier uitgangspunt;
- De hoofdrichting van de infrastructuur is in alle gevallen overwegend oost-west gericht. Met betrekking tot de openbare ruimte dient het zicht op het open landschap en de kade van de Beemsterringvaart als uitgangspunt voor het ontwerp te dienen.

4.2.3 Over de Boeijersloot

Het gebied over de Boeijersloot is momenteel in gebruik als grasland en volkstuinen. Het gebied is onderdeel van de Eilandspolder. De kwaliteiten van dit gebied zijn de landschappelijke structuur met water en eilanden, het uitzicht en de ervaring van ruimte in het open landschap.



De eilandenstructuur is uitgangspunten voor een invulling van het gebied. *Er dient aandacht te bestaan* voor zichtlijnen vanuit de bestaande woonbuurten, de overgangen van de nieuwe invulling naar het landschap en de architectonische uitwerking van de bebouwing.

Voorbeelduitwerking richtlijnen

Richtlijnen bebouwingsstructuur

- De bebouwing grenzend aan het open landschap en de bestaande woonbuurten is maximaal één bouwlaag met een kap. De overige bebouwing is maximaal twee bouwlagen met een kap;
- De noord-zuidrichting is de hoofdrichting in de bebouwingsstructuur;
- De bestaande eilandenstructuur is uitgangspunt voor de stedenbouwkundige uitwerking;
- De architectuur en bouwstijl van de nieuwe bebouwing is een moderne afgeleide van de traditionele bouwstijl;
- *In het gebied, niet direct grenzend aan de Mieuwijd, de mogelijkheden bieden tot plaatsing van een MFO en/of sportvoorzieningen en sportvelden. De nieuwe sportvelden en sporthal dienen ingepaste te worden door middel van opgaande boombeplanting vanuit het open landschap.*

Richtlijnen groenstructuur

- De nieuwe woonbuurt is afgeschermd van de N244 door middel van (bestaande) opgaande beplanting.

Richtlijnen waterstructuur

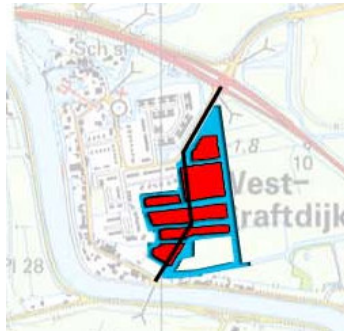
- Waterlopen in oost-westrichting toepassen op plaatsen waar vanuit de bestaande woonbuurten zicht bestaat op het landschap.

Richtlijnen ontsluitingsstructuur en openbare ruimte

- De markante zichtlijn op het landschap, vanaf het oude lint, in de planvorming integreren;
- Zichtlijnen vanuit de bestaande woonbuurten integreren in de planvorming;
- De noord-zuidrichting is de hoofdrichting in de ontsluitingstructuur.

4.2.4 West-Graftdijk

Het gebied ten oosten van West-Graftdijk is een mogelijke uitbreidingslocatie. Een functioneel aandachtspunt bij een uitbreiding op deze locatie is een nieuwe verbindingsweg. In de huidige situatie rijdt het doorgaande verkeer met een soort slalombeweging door het dorp. Dit is een onwenselijke situatie.



Kwaliteiten van de locatie zijn de verkavelingsstructuur, het zicht op de dijkbebouwing langs het Noordhollandsch Kanaal en het uitzicht op het ruime landelijk gebied.

Voorbeelduitwerking richtlijnen

Richtlijnen bebouwingsstructuur

- De oost-westrichting is de hoofdrichting en uitgangspunt voor de bebouwingsstructuur;
- De bebouwing is maximaal één bouwlaag met kap;
- De architectuur en bouwstijl van de nieuwe bebouwing is een moderne afgeleide van de traditionele bouwstijl;
- De nieuwe uitbreiding op voldoende afstand van de dijkwoningen aan het Noordhollandsch Kanaal situeren, opdat de ruimtelijke kwaliteit en de zichtbaarheid van dit gebied behouden blijft.

Richtlijnen ontsluitingsstructuur en openbare ruimte

- Een nieuwe ontsluitingsweg (ten behoeve van het reduceren van de verkeersstromen in het dorp) integreren in de planvorming;
- De openbare ruimte situeren aan de oevers grenzend aan het landschap en ter plaatse van de dijkwoningen aan het Noordhollandsch Kanaal (oost- en noord kant van het plangebied).

4.2.5 Markenbinnen

In de omgeving van Markenbinnen bestaat, naast een mogelijkheid voor inbreiding, de wens om een uitbreiding te realiseren. Een mogelijke locatie is de hieronder afgebeelde locatie.



De afgebeelde invulling en locatie ligt ten noordoosten van Markenbinnen. Kwaliteiten van deze locatie is de aanwezigheid van een boomgaard en de nabijheid van het voormalig Fort Markenbinnen.

Voorbeelduitwerking richtlijnen

Richtlijnen bebouwingsstructuur

- Een open, onbebouwde zone tussen het voormalig Fort Markenbinnen en het nieuwe woongebied toepassen. De maatvoering van de bestaande kavels aanhouden;
- Een onbebouwde zone toepassen tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing;
- De bebouwing is maximaal één bouwlaag met een kap;
- Bebouwing langs de boomgaard is met voorkanten op de boomgaard georiënteerd;
- Bebouwing aan de zijde van het voormalig Fort Markenbinnen is met voorkanten op dit object georiënteerd.

Richtlijnen groenstructuur

- De bebouwing aan de zijde van het landschap en het voormalig Fort Markenbinnen inpassen door middel van open opgaande beplanting;
- De bestaande boomgaard respecteren en inpassen in de planvorming.

Richtlijnen waterstructuur

- De bestaande waterlopen respecteren en in ieder geval verbreden ter plaatse van de bestaande bebouwing, de boomgaard en het voormalig Fort Markenbinnen.

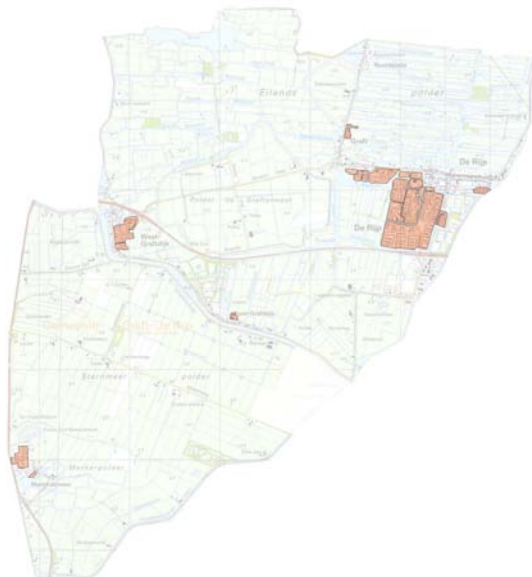
Richtlijnen ontsluitingsstructuur en openbare ruimte

- De ontsluiting van de nieuwbouw op de wegenstructuur van de bestaande woonbuurten aansluiten;
- Een route voor langzaamverkeer (tevens calamiteitenontsluiting) langs het voormalig Fort Markenbinnen realiseren;
- Openbare ruimte in aansluiting op de boomgaard realiseren.

4.3 Herstructurering en inbreidingen bestaande woonbuurten

De dorpen in de gemeente Graft-De Rijp kennen allemaal wel één of meerdere potentiële herstructurerings- of inbreidingslocaties binnen de bestaande woongebieden. De inzet voor deze gebieden is om met

een nieuwe invulling een duidelijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie te realiseren. Het dient daarbij bij voorkeur een meerwaarde voor een dorp als geheel op te leveren. De verbetering kan bestaan uit een verbreding van het woonaanbod, een clustering van voorzieningen en verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. De bestaande kwaliteiten dienen gehandhaafd te worden en als uitgangspunt te dienen voor een nieuwe invulling.



Kaart met gebieden waar herstructurering mogelijk is

Richtlijnen bebouwingsstructuur

- De nieuwe bebouwing in bouwhoogte, bouwvorm afstemmen op de bestaande aangrenzende bebouwing;
- De bebouwing in architectuur, kleur- en materiaalgebruik afstemmen op de lokale architectuur en bouwstijl. Nabij het beschermde dorpsgezicht van De Rijp en de oude dorpslinten dient de afstemming in architectuur groot te zijn (historiserende bouw). Naarmate de afstand tot deze gebieden groter is, mag de afstemming in architectuur abstracter zijn en meer een moderne afgeleide zijn van de lokale bouwstijl;
- Indien het plangebied grenst aan het landelijk gebied, dient de relatie met de landschappelijke structuur versterkt te worden in de stedenbouwkundige opzet;
- Indien de bebouwing grenst aan het landschap, dient de bebouwing overwegend op het landschap georiënteerd te zijn;
- Bestaande zichtrelaties met het landschap handhaven en inzetten in de planvorming.

Richtlijnen groenstructuur

- Bestaande waardevolle groene elementen handhaven en inzetten in de planvorming;
- Indien sprake is van een overgang van bebouwing naar het landschap, deze met water met groene oevers en open opgaande beplanting (d.w.z. geen struikbeplanting, e.d.) uitvoeren. Eventueel mag deze overgang bestaan uit achtertuinen, mits deze zijn voorzien van groene erfafscheidingen;
- Geen schuttingen toepassen aan de zijde van het open landschap en open water. Alleen beplanting van inheemse soorten (dat wil zeggen de in deze omgeving van nature voorkomende plantensoorten) toepassen als perceelsafscheiding naar het open landschap.

Richtlijnen waterstructuur

- Bestaande waterstructuur handhaven en versterken en inzetten in de planvorming;
- Langs de oevers van de waterlopen enkel eenvoudige houten beschoeiingen toepassen, bestaande uit houten paaltjes en planken (= lokale verschijningsvorm);
- Gebruik maken van eenvoudige houten bruggen om gebieden met elkaar te verbinden. Bij voorkeur geen dammen en duikers toepassen.

Richtlijnen ontsluitingsstructuur en openbare ruimte

- Oevers, e.d. grenzend aan het open landschap en gebieden met uitzicht op het open landschap, vormgeven als onbebouwde en openbare ruimte;
- Nieuwe invullingen dienen geen zichtbare, onaantrekkelijke achterzijden grenzend aan de openbare ruimte te bevatten;
- Parkeren dient *ingepast* te zijn in het ruimtelijk beeld.

4.4 Herstructurering en inbreidingen oude dorpen



Kaart met oude dorpskernen

In de oude dorpskernen van de gemeente Graft-De Rijp komen diverse inbreidings- en herstructureringsmogelijkheden voor. Het gaat hierbij zowel om woningbouw als kleinschalige voorzieningen. De intentie voor deze gebieden is om naadloos aan te sluiten bij de bestaande bebouwing en openbare ruimte. In de architectuur van de bebouwing dient gekozen te worden voor historische bouw, of een moderne afgeleide hiervan. Bijzondere kansen liggen in deze gebieden in het bouwen in de 2^{de}, 3^{de}, ... lijn. Bouwen in de 2^{de}, 3^{de}, ... lijn komt veel voor in de gemeente Graft-De Rijp en biedt kansen voor verdere inbreiding in overeenstemming met een historische ontwikkeling. Bijzondere aandacht dient te bestaan voor:

- de hiërarchie in de bebouwing;
- oorspronkelijkheid en kwaliteit van de architectuur;
- voorkomen van veel herhaling in de bebouwing;
- privacy voor zowel nieuwe als bestaande bewoners.

Richtlijnen bebouwingsstructuur (1^{ste} lijn)

- De bebouwing heeft een traditionele en ambachtelijke opzet en bestaat uit nieuw gebouwde traditionele bouw of is duidelijk een moderne afgeleide van de traditionele bouw in de gemeente Graft-De Rijp.



Traditionele bouw



Moderne afgeleide van traditionele bouw

- In het geval van inbreiding/herstructurering in een bestaand straatbeeld, dient de bebouwing zich qua bouwhoogte bij de aangrenzende bebouwing aan te sluiten en zich naadloos in het straatbeeld te voegen;
- In het geval van locaties op de rand van het dorp, dient de bebouwing qua massavorming aan te sluiten bij de bebouwing in de directe omgeving en een nieuwe waardevolle rand te vormen naar het landschap;
- De nokrichting van het hoofdgebouw is in overeenstemming met de nokrichting van de aangrenzende bebouwing, dan wel bebouwing in de directe omgeving;
- De bebouwing kent een duidelijk onderscheid in voor- en zijgevel en is duidelijk georiënteerd op de openbare weg;
- Aan-, uit- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel en ontleent aan het palet van gemeente Graft-De Rijp;
- Aan-, uit- en bijgebouwen zijn qua architectuur en kleur- en materiaalgebruik in overeenstemming met het hoofdgebouw.

Richtlijnen bebouwingsstructuur (2^{de}, 3^{de} ... lijn

- Bij bouwen in de 2^{de}, 3^{de} ... lijn dient de nieuwe bebouwing in bouwmassa ondergeschikt te zijn aan de bebouwing aan de hoofdstraat; de afbouw in hiërarchie van wonen aan de straat naar bouwen in de achtertuin is uitgangspunt;
- De beeldreferentie voor wonen in de 2^{de}, 3^{de}, ... lijn is wonen aan een steeg in een (visueel) kleine en traditionele woning, of bebouwing die afgeleid is van bebouwing die doorgaans voorkomt in een achtertuin in de gemeente Graft-De Rijp. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een (groot) tuinhuis of een hooiberg. Deze bebouwing is in ieder geval ondergeschikt aan de woning aan de hoofdstraat;



Referentie schuur



Referentie (visueel) kleine traditionele woning

- Bij bouwen in de 2^{de}, 3^{de}, ... lijn dient ontsluiting van de bebouwing via openbare ruimte mogelijk te zijn;
- Bij bouwen in de 2^{de}, 3^{de}, ... lijn dient de bebouwing op de openbare ruimte georiënteerd te zijn;
- Bij bouwen in de 2^{de}, 3^{de}, ... lijn dient een oplossing opgenomen te zijn voor het parkeren van auto's in overeenstemming met de gemeentelijke parkeernorm;
- Bij bouwen in de 2^{de}, 3^{de}, ... lijn dient de bebouwing de privacy voor zowel de nieuwe als bestaande bewoners te waarborgen.

Richtlijnen waterstructuur

- Patroon van eilanden en watergangen handhaven. Waar nodig de waterstructuur versterken door fysiek herstel of door nieuwe aanleg die is afgeleid van het bestaande patroon;
- De oevers van watergangen zijn op markante plekken/uitzichtlocaties, openbaar gebied;
- Overgangen naar het water vormgeven door middel van lage, eenvoudige beschoeiingen;
- Oevers kennen een natuurlijk en afwaterend verloop en kennen geen kunstmatige ophogingen, etc.



Onwenselijke situatie met kunstmatige overgangen naar het water



Eenvoudige lage beschoeiingen met natuurlijke overgang

Richtlijnen groenstructuur

- In de overgang van de bebouwing naar het landschap dient water toegepast te worden als begrenzing van het perceel. Daarbij kan aanvullend open opgaande beplanting (d.w.z. geen hoge struikbeplanting, e.d. toepassen) en lage beplanting zoals hagen toegepast worden;



Rietzone met incidenteel opgaande beplanting



Informele overgang met lage beschoeiingen

- Geen schuttingen toepassen aan de zijde van het open landschap, tenzij de openbare ruimte bestaat uit afschermende beplanting;



Onwenselijke situatie, waarbij schuttingen aan het landschap grenzen

- Alleen beplanting van inheemse soorten (dat wil zeggen de in deze omgeving van nature voorkomende plantensoorten) toepassen als perceelsafscheiding naar het open landschap.

Richtlijnen ontsluitingsstructuur en openbare ruimte

- Bestaande 'openbare' zichtlijnen naar het landschap respecteren dan wel versterken;



Bestaande zichtrelaties handhaven en/of versterken

- De inrichting van de openbare ruimte kent een traditionele vormgeving/detaillering en is afgestemd op de bestaande situatie waarop aangesloten wordt. Zie ook paragraaf 4.10;
- Bestaande kwaliteiten van landschap en/of stedelijke ruimte worden benut door juist daar een kwalitatieve openbare ruimte te maken of te versterken. Bijvoorbeeld oevers die blijvend grenzen aan het open landschap, als openbare ruimte toegankelijk maken;



Openbare oever als kwaliteit



Openbaar pad langs oever als kwaliteit

- De perceelsafscheidingen aan de openbare ruimte dienen aan te sluiten bij de sfeer en uitvoering van de in de directe omgeving voorkomende typen perceelsafscheiding.

4.5 Woonarken en -schepen

In de gemeente komt een aantal locaties met woonschepen en/of woonarken voor. In de meeste gevallen gaat het hierbij om woonarken. De woonarken en –schepen liggen deels in de directe omgeving van de historische dorpskernen. Bij West-Graftdijk is tevens sprake van historiserende nieuwbouw in de directe omgeving van woonarken en -schepen.

In de historische dorpsomgeving zijn de woonarken ruimtelijk gezien, door zowel de ligging als de vormgeving, verstorende objecten. De woonschepen zijn in deze omgeving veel minder storend, doordat deze meer aansluiten bij het karakter van de omgeving. Langs dijken en in havens is een 'echt' schip meer passend dan een woonark. Een woonark is in zijn karakter toch meer een (drijvende) woning dan een schip. In een meer landschappelijke omgeving of buiten de historische dorpskernen zijn woonarken niet storend, mits deze goed gesitueerd en ingepast zijn in het landschap.



Donkerblauw: woonschepen nabij West-Graftdijk
Lichtblauw: woonschepen en/of woonarken



Woonarken nabij De Rijp

Ten aanzien van de vormgeving van woonarken en –schepen worden ook eisen gesteld. Als hoofduitgangspunt geldt dat in een historische omgeving en langs bestaande dijken en kaden enkel woonschepen zijn toegestaan. Op de overige locaties zijn arken tevens toegestaan. Ter concretisering en gerelateerd aan bovenstaande kaartbeelden volgen hier richtlijnen.

Richtlijnen plaatsing en uiterlijk van een historisch woonschip (donkerblauw op kaart)

- in en nabij de oude dorpskernen en langs bestaande dijken en kaden zijn enkel historische woonschepen toegestaan (donkerblauw gebied op bovenstaande kaartjes);

- de afstand tussen historische woonschepen onderling is van punt tot punt minimaal 2 meter (vrijhouden zicht op water) en gemeten van opbouw tot opbouw minimaal 5 meter (brandveiligheid);
- een historisch woonschip is maximaal 4 meter hoog (gemeten vanaf de waterlijn tot bovenzijde stuurhut). Aan- en opbouwen zijn afgestemd op de vormgeving van het oorspronkelijke schip. Zo dient bijvoorbeeld een stuurhut duidelijk herkenbaar te blijven als hoogste punt op het dek (masten e.d. zijn niet bij de maatvoering inbegrepen). Als leidraad wordt aangehouden dat de luikenkap of roef niet hoger mag zijn dan 2,70 meter boven de waterlijn;
- de buitenmaten van het casco mogen niet worden overschreden;
- Het kleur- en materiaalgebruik van een historisch woonschip is terughoudend en afgestemd op het oorspronkelijke kleur- en materiaal gebruik;
- hoogstens 1 berging op de wal (maximaal 5 m² en maximaal 2 m hoog), ondergeschikt in het ruimtelijk beeld en ten behoeve van het schip gebouwd. De vormgeving is eenvoudig en de bergingen zijn opgetrokken in hout. Het kleurgebruik is donker en afgestemd op het historische woonschip.

*Richtlijnen plaatsing en uiterlijk van een woonark/woonvaartuig
(lichtblauw op kaart)*

- de situering van een woonark/woonvaartuig is alleen op enkele locaties toegestaan (lichtblauwe gebieden op bijgaande kaartjes) en dusdanig, dat duidelijk wordt dat het gaat om een drijvend object in het water en niet om een houten woning op palen, of iets dergelijks. De woonark/woonvaartuig ligt daarom minimaal 0,5 meter vrij van de oever;
- de afstand tussen woonarken/woonvaartuigen onderling is van punt tot punt minimaal 2 meter (vrijhouden zicht op water) en gemeten van opbouw tot opbouw minimaal 5 meter (brandveiligheid);
- de maximale breedte en lengte van een woonark is respectievelijk 5 en 20 meter;
- een woonark/woonvaartuig is maximaal 4 meter hoog (gemeten vanaf de waterlijn) en kent maximaal één bouwlaag met een plat dak of flauw hellende kap (maximaal 15°);
- de opbouw mag de buitenmaten van het casco niet overschrijden;
- het kleur- en materiaal gebruik van een woonark/woonvaartuig is terughoudend en bestaat uit overwegend donkere kleurtinten en/of gelakt dan wel gebeitst hout. Het gebruik van

accentkleuren, wit en sterk reflecterende materialen dient te worden beperkt;

- hoogstens 1 berging op de wal (maximaal 5 m² en maximaal 2 m hoog) ondergeschikt in het ruimtelijk beeld en voor het schip of de ark gebouwd. De vormgeving is eenvoudig (rechthoekig met een lessenaarsdak) en de bergingen zijn opgetrokken in hout. Het kleurgebruik is donker en afgestemd op de woonark dan wel het woonschip/woonvaartuig.

Ter bevordering van een goede (landschappelijke) inpassing is het van belang dat de gronden waarlangs de woonschepen liggen, op zorgvuldige wijze worden ingericht. In veel gevallen gaat het immers om gronden die aan het publieke domein toebehoren dan wel die daar vlak bij liggen.

Richtlijnen groenstructuur

- met name bij woonarken kan het afschermen met opgaande beplanting van inheemse soorten (dat wil zeggen de in deze omgeving van nature voorkomende plantensoorten) gewenst zijn;
- eventuele tuinen op de oever dienen eenvoudig te worden ingericht met riet, gras en eventueel lage hagen. De maximale hoogte van beplanting is 1,5 meter. Het sortiment dient inheems (dat wil zeggen de in deze omgeving van nature voorkomende plantensoorten) te zijn;
- geen schuttingen.

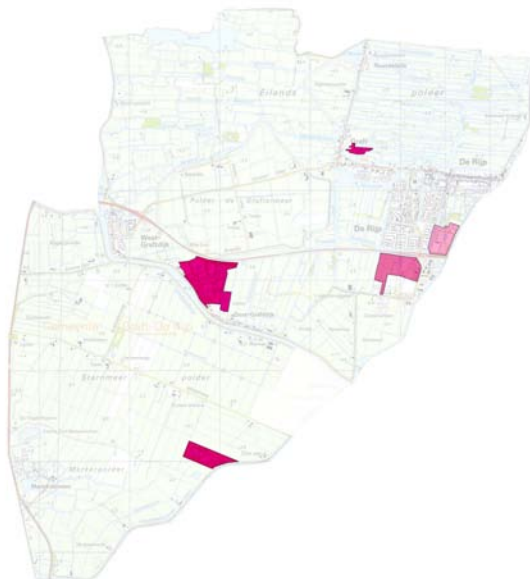
Richtlijnen waterstructuur

- de taluds en de walbeschoeiingen dienen onaangetast te blijven;
- de ontsluiting woonschip-wal vindt plaats met een loopplank.

4.6 Recreatiegebieden en -voorzieningen

Graft-De Rijp kent een drietal kampeerterreinen, een sportcomplex bij de kern Graft-De Rijp, een sportveld bij West-Graftdijk. *Daarnaast zijn er ontwikkelingslocaties mogelijk voor recreatieve voorzieningen grenzend aan bedrijventerrein De Volger en over de Boeijersloot.*

De kampeerterreinen zijn gelegen ten noordoosten van Graft, ten noordwesten van Oost-Graftdijk en ten oosten van Markenbinnen langs de *Knollendammervaart*. Het kampeerterrein bij Oost-Graftdijk is een ruimtelijke eenheid met het sportveld en de ijsbaan. Het terrein kent naast standplaatsen voor caravans e.d. tevens recreatiewoningen.



Kaart met recreatiegebieden en –voorzieningen

Lichtroze – sportpark

Lichtmagenta – Recreatieve voorzieningen De Volger

Magenta – kampeerterreinen (geen ontwikkelingen)

Ten aanzien van de kampeerterreinen zijn in de toekomst (beperkte) ontwikkelingen te verwachten. Het sportcomplex van Graft-De Rijp wordt in de toekomst mogelijk verplaatst, indien besloten wordt tot bebouwing van dit gebied. Het sportcomplex wordt dan mogelijk verplaatst naar het gebied voor recreatieve voorzieningen nabij bedrijventerrein De Volger *of over de Boeijersloot*. Bebouwing van het huidige sportcomplex is in paragraaf 4.2.1 en 4.2.2. behandeld. Een mogelijke ontwikkeling in de gemeente Graft-De Rijp is het toestaan van recreatieve functies op boerenerven in het landelijk gebied. Beeldkwaliteitsrichtlijnen hiervoor komen in paragraaf 4.8 aan de orde.

4.6.1 Kampeer- en recreatieterreinen

Kampeer- en recreatieterreinen zijn over het algemeen op zichzelf staande werelden met een introvert karakter. Dit is ook in de gemeente Graft-De Rijp het geval. Dit betekent dat met name de inpassing in het landschap belangrijk is in het geval van nieuwe ontwikkelingen.

De intentie voor het kampeer- en recreatieterrein is om in het geval van nieuwe ontwikkelingen een goede landschappelijke inpassing te realiseren en waar mogelijk de landschappelijke structuur te integreren in de planvorming.

Richtlijnen bebouwingsstructuur

- De bebouwing op het terrein vertoont samenhang in de architectuur, de bouwvorm, de goothoogte, de bouwhoogte en de dakhelling;
- De maximale bouwvorm *omvat hoofdzakelijk één* bouwlaag met een kap;
- De bebouwingsstructuur is afgestemd op de (oorspronkelijke) landschappelijke structuur.

Richtlijnen groenstructuur

- Bestaande groene elementen handhaven en integreren in de planvorming;
- Het terrein is ingepast in de omgeving door middel van een groene zone met opgaande boombeplanting en onderbeplanting in de vorm van struiken. De minimale breedte van deze zone is 7,5 meter;
- Het sortiment beplanting dient inheems (dat wil zeggen de in deze omgeving van nature voorkomende plantensoorten) te zijn.

Richtlijnen waterstructuur

- Bestaande waterlopen handhaven en integreren in de planvorming;
- De minimale waterbreedte van een waterloop is 5 meter;
- Nieuwe waterlopen creëren overeenkomstig de bestaande structuren.

Richtlijnen ontsluitingsstructuur en openbare ruimte

- De ontsluitingsstructuur is afgestemd op de (oorspronkelijke) landschappelijke structuur.

4.6.2 Recreatieve voorzieningen De Volger/Over de Boeijersloot

Indien bebouwing van het huidige sportcomplex aan de orde is, dient het huidige sportcomplex een nieuwe locatie te krijgen. Een mogelijke locatie is het gebied ten westen van het hotel de Rijper Eilanden *of het gebied Over de Boeijersloot. De gebieden zijn* in de huidige situatie landelijk gebied en *hebben* een sterke noord-zuid gerichte verkaveling. Voor een nieuwe invulling van dit gebied is de hoofdrichting van het landschap uitgangspunt. De nieuwe sportvelden en sporthal dienen ingepast te worden door middel van opgaande boombeplanting in de noord-zuidrichting.

Belangrijk functioneel uitgangspunt is de verbinding met het dorp. Het sportcomplex is een belangrijke voorziening voor het dorp en moet dan ook goed bereikbaar zijn, met name te voet en met de fiets. De situering van het sportcomplex dient hierop afgestemd te worden.

Richtlijnen bebouwingsstructuur

- De nieuwe sporthal is centraal gepositioneerd in het plangebied. Alle voorzieningen zijn in één gebouw geclusterd;
- De nieuwe sporthal heeft in de vormgeving een relatie met de hoofdstructuur (zowel groen als water);
- De open functies van de sporthal, zoals de sportkantine, heeft een sterke relatie met de hoofdstructuur en de sportvelden.

Richtlijnen groenstructuur

- De sportvelden en de sporthal zijn ingepast in het landschap door middel van opgaande beplanting in de noord-zuid richting. Naast boombeplanting dient onderbeplanting toegepast te worden.

Richtlijnen waterstructuur

- De noord-zuid richting is de hoofdrichting in de waterstructuur. Bestaande waterlopen zoveel mogelijk handhaven;
- De waterstructuur is ondersteunend aan de groenstructuur;
- De minimale breedte van een waterloop is 6 meter;
- Water langs de N244 handhaven en verbreden.

Richtlijnen ontsluitingsstructuur en openbare ruimte

- Vanuit de bestaande woonbuurten van Graft-De Rijp streven naar een directe voet-/fietsverbinding met de sportvelden en sporthal.
- De afstand tussen het dorp en de sportvelden beperken;
- De hoeveelheid verharding op het terrein beperken. Het parkeren nabij de toegang clusteren en afschermen van de sportvelden en het landschap;
- Zie ook paragraaf 4.10.

4.7 Bedrijventerrein De Volger

Op bedrijventerrein De Volger is naast uitbreiding, verbetering van de bestaande situatie aan de orde. Met name de landschappelijke inpassing van bestaande bedrijven is een aandachtspunt.

Richtlijnen bebouwingsstructuur

- De voorgevel van nieuwe bebouwing (ook aanbouwen) is 8 meter uit de as van de weg gesitueerd;
- Nieuwe bebouwing is minimaal 10 meter uit de voet van de dijk langs de Beemsterringvaart gesitueerd;
- De opslag van materialen en goederen en het parkeren van auto's vinden plaats achter de voorgevelrooilijn van de bebouwing;
- Het kleur- en materiaalgebruik is terughoudend en sluit aan op het kleurgebruik van de lokale traditionele architectuur.

Richtlijnen groenstructuur

- Langs de openbare weg en de dijk langs de Beemsterringvaart opgaande beplanting toepassen;
- Het voorterrein voor (het verlengde van) de voorgevel kent een overwegend groene inrichting met gras, hagen en lage beplanting;
- Opslag van goederen en geparkeerde auto's aan het zicht onttrekken door de toepassing van hagen en/of taluds van maximaal 1,2 meter hoogte;
- Het sortiment beplanting dient inheems (dat wil zeggen de in deze omgeving van nature voorkomende plantensoorten) te zijn.

Richtlijnen waterstructuur

- Water enkel toepassen op plekken waar dit ondersteunend is aan de landschappelijke structuur.

Richtlijnen ontsluitingsstructuur en openbare ruimte

- Geen hekken voor (het verlengde van) de voorgevel toepassen;
- Zie ook paragraaf 4.10.

4.8 Agrarische bedrijven buitengebied

Met betrekking tot de agrarische bedrijven in het buitengebied is een aantal ontwikkelingen denkbaar. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn schaalvergroting, functieverandering naar wonen, andere kleinschalige bedrijvigheid en functieverbreiding van bestaande bedrijven met bijvoorbeeld activiteiten gericht op landschaps- en natuurbeheer, recreatieve voorzieningen of andere niet-agrarische takken.

Denkbaar is dat met het oog op de bescherming van landschap en natuur, specifieke bouwactiviteiten gewenst zijn zoals potstallen. Deze moeten dan wel in overeenstemming zijn met het tussen de Stichting Eilandspolder, gemeenten en provincie overeengekomen 'Polderplan'.

Per locatie dient onderzocht te worden of een functie of ontwikkeling beleidsmatig gezien mogelijk is. Vervolgens dient onderzocht te worden of de nieuwe functie ruimtelijk gezien inpasbaar is. De hierna volgende algemene en specifieke beeldkwaliteitsrichtlijnen zijn hierbij uitgangspunt. De algemene beeldkwaliteitsrichtlijnen zijn van toepassing op alle ontwikkelingen. Voor enkele ontwikkelingsmogelijkheden zijn specifieke beeldkwaliteitsrichtlijnen opgesteld.

4.8.1 Algemene uitgangspunten m.b.t. ontwikkelingen in het buitengebied

De intentie voor percelen in het buitengebied is, ongeacht het programma, het clusteren van bebouwing op één erf dat omzoomd is met opgaand groen. De overige gronden dienen onbebouwd te blijven

en de bestaande landschappelijke structuur ter plaatse dient gerespecteerd te worden.

Richtlijnen bebouwingsstructuur

- Nieuwe bebouwing dient geclusterd te worden met de bestaande historische bebouwing (*een uitzondering hierop vormt de eventueel gewenste bouw van potstallen*);
- De bebouwing dient in samenhang met de bestaande historische bebouwing ontwikkeld te worden. De bouwhoogte, de goothoogte, de nokrichting en de dakhelling zijn afgestemd op de bestaande bebouwing. Verstorende, dat wil zeggen, niet passende (bedrijfs)bebouwing slopen.



Bebouwing in clusters

Richtlijnen groenstructuur

- Alle bebouwing is geclusterd op één erf;
- Indien sprake is van vergroting van een erf, dient de vorm van het erf afgestemd te zijn op de landschappelijke structuur;
- Uitbreiding van het erf dient plaats te vinden binnen de bestaande hoofdstructuur van het landschap. Een erf is maximaal even breed als het achterliggende agrarische perceel;
- Indien sprake is van nieuwe ontwikkelingen, dient het erf aan alle zijden te worden voorzien van een groene zone met opgaande beplanting. De minimale breedte van deze zone is 5 meter. Aan de zijden van de erven die grenzen aan het open landschap is tevens sprake van de toepassing van onderbeplanting in de vorm van struiken. De opgaande beplanting is minimaal van de 2^{de} orde (de volwassen boom bereikt een hoogte van minimaal 9 meter);
- Het sortiment beplanting dient inheems (dat wil zeggen de in deze omgeving van nature voorkomende plantensoorten) te zijn.

Richtlijnen waterstructuur

- De bestaande structuur van (hoofd)waterlopen respecteren;
- Nieuwe water in aansluiting op de bestaande waterlopen realiseren;
- Oevers van waterlopen als grastalud uitvoeren.

Richtlijnen ontsluitingsstructuur en openbare ruimte

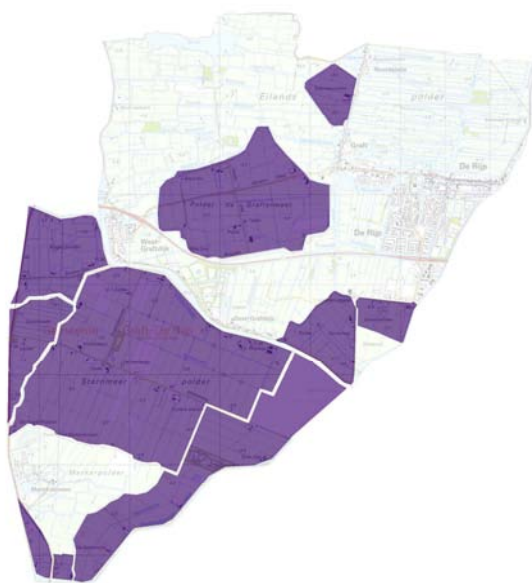
- Het aantal inritten beperken tot 1 inrit per erf.

4.8.2 Aanvullende richtlijnen in relatie tot schaalvergroting

Schaalvergroting van bedrijven en verkaveling in het buitengebied is in de gemeente ruimtelijk gezien niet overal wenselijk. Met name in de Eilandspolder en de Markerpolder is schaalvergroting zeer verstorend. Schaalvergroting verhoudt zich slecht met de aanwezige kleinschalige (oorspronkelijke) verkaveling. Aantasting van deze gebieden dient dan ook voorkomen te worden en schaalvergroting van bedrijven is hier niet mogelijk *tenzij het in verband staat met de natuurbeherende taakstelling van het agrarisch bedrijf*.

De omgeving van het voormalig Fort Markenbinnen en Spijkerboor dient tevens vrij te blijven van grootschalige bebouwing in de directe omgeving, omdat dit een aantasting betekent van de ruimtelijk kwaliteiten van de twee voormalige forten.

Het hoofduitgangspunt in het geval van schaalvergroting van bestaande bedrijven is handhaving van de hoofdstructuur van het landschap. *Reguliere* schaalvergroting is enkel mogelijk in de daarvoor aangewezen gebieden.



Gebieden waar schaalvergroting mogelijk is

Richtlijnen bebouwingsstructuur

- De voorgevel van de bedrijfsbebouwing ligt minimaal 10 meter achter het bij het bedrijf horende woning.

Richtlijnen groen- en waterstructuur

- De hoofdrichting van het landschap dient gehandhaafd te blijven, indien sprake is van een noodzakelijke schaalvergroting in de verkaveling.

4.8.3 Aanvullende richtlijnen in relatie tot functieverandering naar wonen

In het geval van bedrijfsbeëindiging is het in specifieke gevallen mogelijk om woningbouw op een boerenerf te realiseren, mits bestaande, visueel verstorende bedrijfsbebouwing geheel of deels gesloopt wordt. De provincie heeft hieraan nadere eisen gesteld. Per locatie dient onderzocht te worden of een locatie in aanmerking komt. Vervolgens dient onderzocht te worden of de nieuwe bebouwing ruimtelijk gezien inpasbaar is aan de hand van de hierna volgende beeldkwaliteitsrichtlijnen.

De intentie voor woningbouw op boerenerven is om naast de historische woning/boerderij 'woonschuren' te realiseren. Het idee is om de vormgeving van de woningen te baseren op de vormgeving van (traditionele) houten schuren.

Richtlijnen bebouwingsstructuur

- De nieuwe woning kent de architectuur van een schuur. De hoofdvorm van de woning is enkelvoudig, met een rechthoekig grondvlak. De bouwvorm is één bouwlaag met een kap;



Op schuren gebaseerde architectuur

- De gevels van de nieuwe woning hoofdzakelijk optrekken (donker gebeitst) hout;
- De dakbedekking afstemmen op de bestaande bebouwing;
- De nokrichting en dakhelling van de nieuwe woning is afgestemd op de bestaande woning/boerderij;
- De nieuwe woning is gebouwd op het bestaande boerenerf.

Richtlijnen groenstructuur

- De tuin van de nieuwe woningen is onderdeel van het boerenerf.

Richtlijnen ontsluitingsstructuur

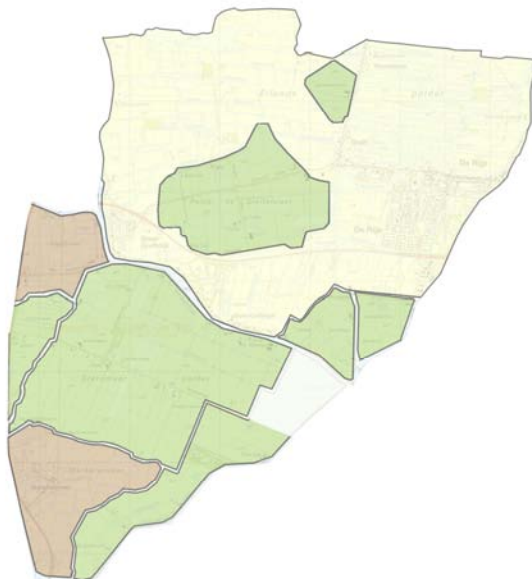
- De bestaande en nieuwe woningen delen één inrit.

4.9 Landschap, recreatie en overige ontwikkelingen

Het landschap van Graft-De Rijk kent grote natuurwaarden, veel water en een hoge ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit. De inzet van de verschillende overheden is erop gericht om de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden te handhaven en te versterken. Nieuwe ontwikkelingen in het landschap zouden hiervoor ingezet kunnen worden.

Mogelijke ontwikkelingen in het buitengebied zijn rustige vormen van recreatie zoals fietsen, wandelen, varen, en schaatsen. Het opnemen van toeristische routes, uitbreiding van watersportrecreatie en ruimte bieden aan passende accommodaties behoort tot de mogelijkheden. In samenhang met een recreatief netwerk zou ook het bezoek aan de historische dorpskernen gestimuleerd kunnen/moeten worden.

Nieuwe ontwikkelingen dienen zich te voegen in het landschap. De karakteristieken van het landschap zijn uitgangspunt voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Het landschap van de gemeente Graft-De Rijk kent in hoofdlijnen een driedeling. Deze driedeling dient als basis (uitgangspunt) voor de omgang met het landschap. De driedeling bestaat uit de Eilandspolder, gebieden met een regelmatige verkaveling (overwegend droogmakerijen) en gebieden met een meer onregelmatige verkaveling (polders). De driedeling is op onderstaande kaart weergegeven.



Landschapstypen

Geel Eilandspolder

Groen Gebieden met een regelmatige verkaveling (overwegend droogmakerijen)

Bruin Gebieden met een onregelmatige verkaveling

4.9.1 Eilandspolder

De Eilandspolder is een bijzonder gebied. Het gebied kent een hoge ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit en kent hoge natuurwaarden. De Eilandspolder is geen eenduidig gebied. Het gebied bestaat uit verschillende landschappelijke eenheden. De overeenkomst is dat de verschillende gebieden alle uit vele kleine eilanden bestaan. De verkavelingsrichting en de grootte van de eilanden varieert. Het gebied is een relatief leeg, met weinig bebouwing. De aanwezige bebouwing bevindt zich met name langs de randen van het gebied, langs de dijken en kaden die de gebieden omsluiten.

De intentie voor het gebied is om de bestaande kwaliteiten te handhaven en waar mogelijk te versterken. Nieuwe ontwikkelingen dienen ondergeschikt te zijn aan het landschap.

Richtlijnen groenstructuur

- Geen opgaande boombeplanting toepassen op de eilanden;
- Bestaande bebouwing van het landschap afschermen met opgaande beplanting;
- Indien afscherming van nieuwe functies in de Eilandspolder gewenst is, enkel lage struiken toepassen;
- Het toe te passen sortiment beplanting dient inheems (dat wil zeggen de in deze omgeving van nature voorkomende plantensoorten) te zijn.

Richtlijnen waterstructuur

- De bestaande structuur met waterlopen handhaven;
- Indien het wateroppervlak vergroot dient te worden, de vergroting afstemmen op de bestaande waterstructuur. De structuur met eilanden dient versterkt te worden;
- De overgang naar het water vormgeven met eenvoudige groene taluds. Indien beschoeiing toegepast dient te worden, enkel eenvoudig houten beschoeiing toepassen bestaande uit palen en planken;
- Indien voorzieningen langs en in het water gewenst zijn (bijvoorbeeld aanlegplaatsen voor kano's), deze als houten steigers en vlonders vormgeven. Versteende oevers zijn niet toegestaan.

Richtlijnen ontsluitingsstructuur en openbare ruimte

- Eenvoudige smalle paden toepassen;
- De aanleg van nieuwe paden bij voorkeur aansluiten op bestaande wegen en paden in de Eilandspolder;
- Paden uitvoeren met twee evenwijdige betonstroken, grasdoorlatende verharding, schelpen of houten vlonders;
- Nieuwe paden aanleggen langs de randen van eilanden;

- Indien een pad een watergang kruist, dient een platte brug toegepast te worden;
- Verharding van rust- en recreatieplekken beperken. Overwegend hout vlonders en grasdoorlatende verharding toepassen indien verharding gewenst is.

4.9.2 Gebieden met een regelmatige verkaveling

De gebieden met een regelmatige verkaveling zijn met name droogmakerijen; de Oostwouderpolder is hierop een uitzondering. De gebieden hebben als overeenkomst dat de verkaveling een relatief regelmatige patroon kent. Polder de Graftermeer kent een regelmatige blokverkaveling met de noord-zuid richting als hoofdrichting in de verkaveling. Het grootste deel van de Starnmeerpolder kent een opstreckende verkaveling, met de noord-zuid richting als hoofdrichting in het landschap. Het oostelijke deel van de Starnmeerpolder kent een oost-west gerichte opstreckende verkaveling of een blokverkaveling. De oost-west lopende Middelweg is de ontginningsas. De Oostwouderpolder kent een opstreckende oost-west gerichte verkaveling.

De intentie voor de genoemde gebieden is om de regelmatige verkavelingsstructuren te handhaven en het onderscheid tussen de landschappelijke eenheden te versterken.

Richtlijnen groenstructuur

- Begeleidend opgaand groen enkel toepassen langs hoofdwegen en ontginningsassen in polders;
- Nieuwe bebouwing is enkel langs hoofdwegen en bestaande dijken en kaden toegestaan;
- Bebouwing langs hoofdwegen en kaden in dijken inpassen in het landschap door middel van opgaand groen en struikbeplanting rondom het perceel;
- Het toe te passen sortiment beplanting dient inheems (dat wil zeggen de in deze omgeving van nature voorkomende plantensoorten) te zijn.

Richtlijnen waterstructuur

- De bestaande, overwegend orthogonale waterstructuur is uitgangspunt;
- Nieuw water enkel toepassen in aansluiting op bestaande waterlopen;
- Streven naar verbreding van waterlopen langs dijken en overgangen tussen landschappelijke eenheden; de opdeling in polders versterken;
- Indien voorzieningen langs en in het water gewenst zijn (bijvoorbeeld aanlegplaatsen), deze als houten steigers en

vlonders vormgeven, eventueel in combinatie met (deels) versteende oevers.

Richtlijnen ontsluitingsstructuur en openbare ruimte

- Nieuwe paden en wegen afstemmen op de verkavelingsstructuur. Enkel paden en wegen toepassen langs bestaande sloten of op of langs dijken en kaden;
- Een pad op een dijk of kade uitvoeren in grasdoorlatende verharding. Overige paden uitvoering in een smalle strook asfalt, beton of schelpen.

4.9.3 Gebieden met een onregelmatige verkaveling

De Kogerpolder en de Markerpolder zijn polders met een meer onregelmatige verkaveling. De Kogerpolder kent weinig structuur en kent zowel blokvormige als opstreckende kavels. De Markerpolder kent een tweedeling. Het noordelijke deel van de Markerpolder kent een opstreckende, noord-zuid gerichte verkaveling. Het zuidelijke deel kent een onregelmatige blokverkaveling, deels bestaande uit eilanden.

De intentie voor de Markerpolder is om de tweedeling in de verkaveling te versterken. De intentie voor de Kogerpolder is om de onregelmatige structuur te versterken.

Richtlijnen groenstructuur

- Enkel opgaande beplanting toepassen om bebouwing in te passen in het landschap;
- Het toe te passen sortiment beplanting dient inheems (dat wil zeggen de in deze omgeving van nature voorkomende plantensoorten) te zijn.

Richtlijnen waterstructuur

- In het noordelijke deel van de Markerpolder de opstreckende verkaveling handhaven en versterken. In het zuidelijke deel van de Markerpolder de onregelmatige verkaveling met eilanden versterken, door middel van het verbreden van bestaande waterlopen en het aanbrengen van nieuwe waterlopen;
- In de Kogerpolder de onregelmatige verkaveling versterken door middel van het verbreden van bestaande waterlopen.

Richtlijnen ontsluitingsstructuur en openbare ruimte

- Nieuwe paden en wegen afstemmen op de verkavelingsstructuur. Enkel paden en wegen toepassen langs sloten of op of langs dijken en kaden;
- Een pad op een dijk of kade uitvoeren in grasdoorlatende verharding. Overige paden uitvoering in een smalle strook asfalt, beton of schelpen.

4.10 Infrastructuur

Het hoofduitgangspunt met betrekking tot de uitwerking van de infrastructuur is om onderscheid aan te brengen in de uitvoering van de infrastructuur in het beschermde dorpsgezicht en de linten, de woonbuurten, en het buitengebied. De beeldkwaliteitsrichtlijnen in deze paragraaf zijn aanvullend op de voorgaande paragrafen.

4.10.1 Beschermd dorpsgezicht en de linten

In de linten zijn momenteel geen concrete ontwikkelingen benoemd. Wel is het parkeren van auto's een probleem in het beschermde dorpsgezicht en de linten. De smalle profielen en de hoge dichtheid in de bebouwing zijn hier de belangrijkste redenen voor.

Het beschermde dorpsgezicht en de linten zijn bebouwde gebieden met een hoge ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit. De intentie voor deze gebieden is om in de openbare ruimte en de infrastructuur deze kwaliteit te weerspiegelen. Een dorpse inrichting met een hoogwaardig materiaalgebruik is dan ook uitgangspunt.

Richtlijnen groenstructuur

- Bestaande bomen handhaven;
- Onderbroken bomenrijen aanvullen;
- Het toe te passen sortiment beplanting dient inheems (dat wil zeggen de in deze omgeving van nature voorkomende plantensoorten) te zijn;
- In de linten, hagen en hekweken toepassen als erfafscheiding tussen de openbare ruimte en de kavels.

Richtlijnen waterstructuur

- Overgangen naar het water vormgeven met stenige kaden indien een weg direct aan het water grenst;
- Indien sprake is van een zekere maat tussen de weg en het water, eenvoudig grasbermen toepassen met lage houten beschoeiingen.

Richtlijnen ontsluitingsstructuur en openbare ruimte

- De wegbreedte minimaliseren;
- In het beschermde dorpsgezicht de (openbare) ruimte van gevel tot gevel inrichten. De straten van gevel tot gevel verharderen. In dit gebied erfafscheidingen tot 1 meter toepassen aan de voorzijde;
- Trottoirs en parkeervakken vormgeven als aanstratingen. Parkeervakken *inpassen* in het beeld;
- Gebakken klinkers toepassen als verhardingsmateriaal. Geen felle accentkleuren toepassen;
- Geen betonbanden toepassen als scheiding tussen trottoir en weg, etc;

- Geen schuttingen toepassen langs de openbare ruimte.

4.10.2 Nieuwbouw en de buurten

Op enkele locaties in de gemeente is nieuwbouw te verwachten. Daarnaast behoren herinrichting en herstructurering in de bestaande buurten tot de mogelijkheden.

Het belangrijkste uitgangspunt voor de ontwikkelingen is het integreren van de hoofdstructuur van het landschap. De infrastructuur in deze uitbreidingswijken dient dan ook afgestemd te worden op deze landschappelijke invulling. Het realiseren van een dorpse landschappelijke invulling is de doelstelling. Voor de bestaande woonbuurten is een gelijkwaardige doelstelling van toepassing. De nadruk ligt hier echter meer op het dorpse en kleinschalige, omdat het landschap niet overal ervaarbaar is in de bestaande buurten.

Richtlijnen groenstructuur

- Erfafscheidingen van kavels naar de openbare ruimte vormgeven met lage hagen.

Richtlijnen waterstructuur

- Overgangen naar het water vormgeven met eenvoudige grasbermen en lage houten beschoeiingen;
- Bestaande waterlopen integreren in de openbare ruimte.

Richtlijnen ontsluitingsstructuur en openbare ruimte

- De wegbreedte minimaliseren;
- Trottoirs en parkeervakken vormgeven als aanstratingen. Parkeervakken zijn ondergeschikt in het beeld;
- Klinkers toepassen als verhardingsmateriaal. Het kleurgebruik is terughoudend;
- Geen betonbanden toepassen als scheiding tussen trottoir en weg, etc.;
- Geen schuttingen toepassen langs de openbare ruimte.

4.10.3 Bedrijventerrein en recreatievoorzieningen De Volger

Op bedrijventerrein De Volger is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een opgave. Tevens is ontwikkeling van recreatieve voorzieningen in dit gebied mogelijk. De inzet voor deze gebieden is om een groen en helder beeld na te streven.

Richtlijnen groenstructuur

- De openbare weg voorzien van groene grasbermen met minimaal aan één zijde opgaande beplanting;
- Erfafscheidingen van kavels naar de openbare ruimte vormgeven met lage hagen.

Richtlijnen ontsluitingsstructuur en openbare ruimte

- De wegbreedte minimaliseren;
- Asfalt toepassen als verhardingsmateriaal. Het kleurgebruik is terughoudend;
- De groene grasbermen van de rijbaan scheiden door middel van betonbanden. Dit ter voorkoming van het stuk rijden van de bermen door vrachtauto's;
- Aantal en breedte van inritten beperkt houden.

4.10.4 Buitengebied

In het buitengebied zijn geen concrete ontwikkelingen te verwachten met betrekking tot de aanleg van nieuwe wegen. Deze paragraaf heeft betrekking op vernieuwing en onderhoud van bestaande wegen. De aanleg van een recreatief netwerk in het buitengebied behoort overigens wel tot de mogelijkheden. Deze recreatieve ontwikkelingen zijn behandeld in paragraaf 4.9.

Het buitengebied heeft een open, groen en waterrijk karakter. De intentie voor de infrastructuur in het buitengebied, is om deze ondergeschikt te laten zijn aan het landschap en het zicht en contact met het landschap als uitgangspunt te nemen.

Richtlijnen groenstructuur

- Groene grasbermen aan weerszijden van de weg toepassen.
- Geen opgaande beplanting in de bermen langs de wegen toepassen.

Richtlijnen ontsluitingsstructuur en openbare ruimte

- De ontsluiting inpassen in bestaande structuur;
- In de polders en droogmakerijen voor de wegen eenvoudig verhardingsmateriaal toepassen, zoals asfalt of beton. Geen kleur toepassen in de verharding;
- Fietspaden langs wegen gescheiden van de rijbaan vormgeven. Tussen de weg en het fietspad een grasberm toepassen. Geen kleur toepassen in de verharding;
- Wegbreedte minimaliseren *zonder daarbij landbouwverkeer in de problemen te brengen*. Eventueel de overgang van weg naar berm met grasdoorlatende verharding vormgeving om beschadiging van de bermen te voorkomen;
- *Bij aanleg van bruggen in waterlopen van de schaatsroutes, een minimale hoogte van 1,40 m aangehouden.*

5 Resumerend

In dit beeldkwaliteitsplan voor het gemeentelijk grondgebied van Graft-De Rijp zijn op basis van de kenmerkende eigenschappen van het gebied kaders ontwikkeld voor mogelijke ruimtelijke en functionele ontwikkelingen. Deze kaders zijn van betekenis voor de concrete planuitwerkingen die de komende jaren verwacht mogen worden. In veel gevallen zal het daarbij gaan om zaken die in het bestemmingsplan niet zonder meer mogelijk zijn.

Initiatiefnemers van plannen dienen hiermee rekening te houden.

De gemeente zal bij de beoordeling van de toekomstige plannen gebruik maken van dit beeldkwaliteitsplan.

Bijlage 1 – Topografische kaart

