



**MOOI**  
**NOORD-**  
**HOLLAND**  
ADVISEURS  
OMGEVINGSKWALITEIT



**MOOI** NOORD-HOLLAND

Emmastraat 111  
1814 DP Alkmaar

T 072 520 44 59  
info@mooinoord-holland.nl  
www.mooinoord-holland.nl

**VISIE MIJZENPOLDER**

**GEMEENTE KOGGENLAND**

**MAART 2017**



**MOOI**  
**NOORD-  
HOLLAND**  
ADVISEURS  
OMGEVINGSKwaliteit

## **VISIE MIJZENPOLDER**

**GEMEENTE KOGGENLAND**

**MAART 2017**

# INHOUD

1. INLEIDING	7
2. MIJZENPOLDER	11
2.1 Ligging	13
2.2 Ontstaan van het landschap	16
2.3 Ruimtelijke kenmerken en landschappelijke waarden	18
2.4 De Mijzenpolder in beeld	20
3. VISIE	30
3.1 Vertrekpunt	31
3.2 Beleid	31
3.3 Omgang	33
Twee casussen: Mijzerdijk 6 en Mijzerdijk 9	41
BRONNEN EN LITERATUUR	43
COLOFON	44

# 1. INLEIDING

De gemeente Koggenland wordt geconfronteerd met een aantal concrete ontwikkelingen op agrarische erven of uitbreidingen van agrarische bedrijven in de Mijzenpolder. Het beleid van de gemeente is gericht op het zorgvuldig inpassen van deze ontwikkelingen in het karakteristieke landschap van het goed bewaard gebleven veenweidegebied. Voorliggende visie is opgesteld om richting te geven aan een zorgvuldige beoordeling en inpassing van initiatieven en vormt een beeldende uitwerking van of aanvulling op het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied.



### **Aanleiding**

De gemeente heeft behoefte aan een beknopte, duidelijke visie voor de Mijzenpolder voor de omgang met voorgenomen en toekomstige (agrarische) ontwikkelingen.

In dit rapport Visie Mijzenpolder presenteren wij deze integrale visie op het landschap en de bebouwing in de polder, in de vorm van een beknopte notitie in woord en beeld.

### **Opbouw van het rapport**

In het eerste deel van deze visie, hoofdstuk 2, gaan we in op de ontstaansgeschiedenis van de polder en worden de ruimtelijke karakteristieken van het landschap en de bebouwing op dit moment beschreven en in beeld gebracht.

In hoofdstuk 3 gaan we in op het vertrekpunt om ontwikkelingen in de huidige tijd zorgvuldig in te passen, zodanig dat de bestaande waardevolle landschappelijke kenmerken worden behouden. Hoe kunnen de gebiedskwaliteiten van de Mijzenpolder behouden blijven?

Dit vertrekpunt wordt ook ondersteund door het bestaande beleid en de regelgeving van de gemeente Koggenland, zoals te lezen valt in paragraaf 3.2. De gemeente geeft met het vigerende beleid en regelgeving aan goed voor de Mijzenpolder te zorgen.

In paragraaf 3.3, het belangrijkste deel van deze visie, presenteren we op beeldende wijze een aantal uitgangspunten voor omgang met ontwikkelingen. We noemen ze hier omgangsregels. Deze omgangsregels moeten niet gelezen worden als nog meer regels maar als een gebiedseigen, inspirerende vorm van omgang met ontwikkelingen. We kiezen voor deze vorm om helder te maken wat van de burger of initiatiefnemer verwacht mag worden als het gaat om de instandhouding van de waarden van de Mijzenpolder. Wij denken dat met beeldend gepresenteerde omgangsregels, die ruimte laten voor interpretatie en maatwerk, het doel van zorgvuldige omgang met de polder ook bereikt kan worden.

Tot slot passen we deze omgangsregels toe op een aantal casussen of concrete ontwikkelingen die zich nu voordoen.

Wij hopen met deze visie een bijdrage te leveren aan het voortbestaan van de unieke, waardevolle, en zo prachtige Mijzenpolder.

## 2. MIJZENPOLDER

De Mijzenpolder ontvouwt zich als een open, waterrijke polder met bebouwing langs met name de noordrand, de Mijzerdijk. De gave polder, die nooit is ruilverkaveld, is een schoolvoorbeeld van een Middeleeuwse veenontginning die nog steeds wordt gebruikt als weiland (melkveeteelt).





### 2.1 Ligging

De polder Mijzen ligt tussen de grote droogmakerijen Beemster in het oosten en Schermer in het westen, net ten zuiden van de Westfriese Omringdijk, ter plaatse bekend onder de naam Walingsdijk.

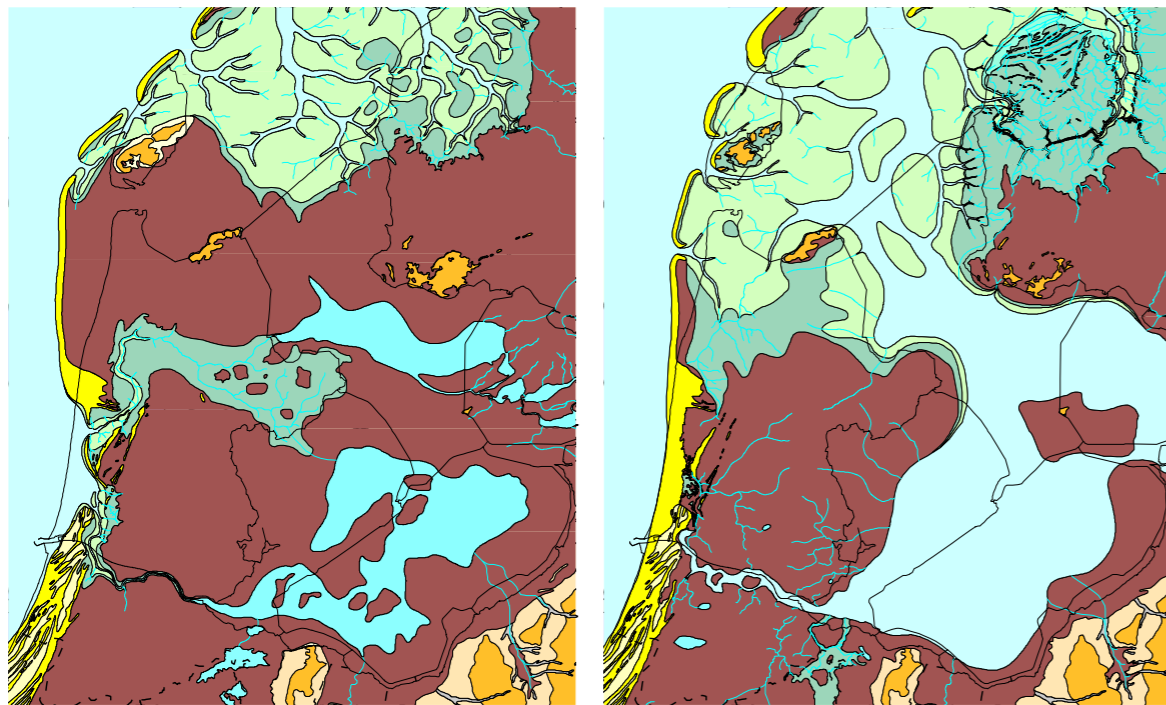
De Zwet in Schermerhorn vormt de zuidelijke grens. De polder ligt thans in twee gemeenten: Koggenland en Alkmaar, waarbij de grens loopt door de Dijkstal of Banscheidsloot.

Polder Mijzen op de huidige topografische kaart.

De Westfriese Omringdijk en Ursemmervaart liggen net aan de rand van de polder en hebben ook cultuurhistorische waarde.



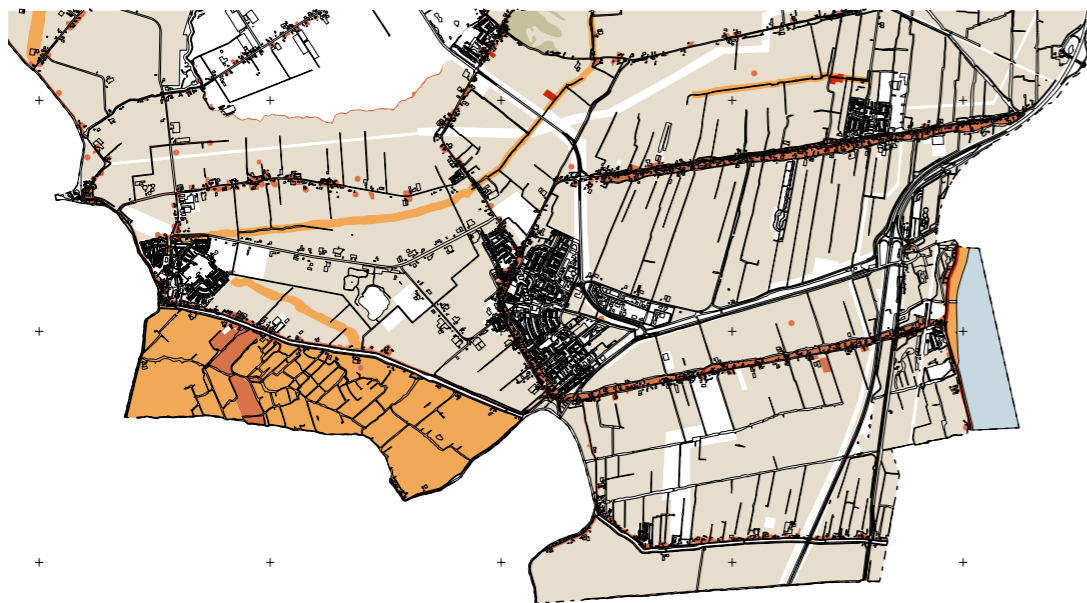
13e eeuw: Schermer, Beemster en de doorvaart bij Schermerhorn



1500vC

800nC

Paleografische reconstructies, uitsneden Noord-Holland: Zeegat van Bergen en veengroei (Bron: Bazelmans et al, 2012)



0 1 2 3 4 5 km

	Dubbelbestemming	Oppervlakte bodemingreep	Diepte grondroerende werkzaamheden
	Waarde - Archeologie 1	alle bodemingrepen	alle bodemingrepen
	Waarde - Archeologie 2	100 m <sup>2</sup>	dieper dan 35 cm
	Waarde - Archeologie 3	500 m <sup>2</sup>	dieper dan 35 cm
	Waarde - Archeologie 4	10.000 m <sup>2</sup>	dieper dan 40 cm
	Waarde - Archeologie 5	20.000 m <sup>2</sup>	dieper dan 40 cm
	Vrijgegeven	n.v.t.	n.v.t.

Uitsnede Beleidskaart Archeologie Gemeente Koggenland augustus 2016 (Bron: Archeologie Westfriesland)

## 2.2 Ontstaan van het landschap

### Het veengebied

Na sluiting van het Zeegat van Bergen, zo'n 3.500 jaar geleden, ontwikkelde zich een meters dik laagveenpakket, dat via natuurlijke veenstromen afwaterde op het Flevomeer, een voorloper van de Zuiderzee. Door stormvloed en menselijke ontginningen viel dit aangesloten veengebied uiteen in enkele grotere eilanden als West-Friesland en het Schermereiland, met daartussen meren als Schermer en Beemster, onderling verbonden door kleine veenstromen zoals de Leet.

### Ontginning van de polder

Van permanente bewoning was tot ongeveer de 10de eeuw geen sprake. Archeologische vondsten in de polder zijn vooral in het zuidelijke gedeelte gedaan, maar ook in het Koggenlandse deel zijn vondsten gedaan. Voor de gehele polder Mijzen geldt volgens de Toelichting op de beleidskaart archeologie een waarde archeologie-2 en -3. Dit houdt in dat voor deze terreinen bij voorgenomen bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 35 cm beneden maaiveld rekening gehouden dient te worden met de aanwezige archeologische waarden (waarde -2) respectievelijk groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 35 cm (waarde -3). Voor ontwikkelingen en werkzaamheden in dit gebied, geldt over het algemeen dat een archeologische quickscan uitgevoerd moet worden

De ontginning van de polder startte in de 10de en 11de eeuw, waarbij als basis de Leet is gebruikt. Dit is goed te zien in de veerverkaveling van de polder, met de Leet als centrale as. Op enige afstand verzezen twee dorpjes: Oostmijzen en Westmijzen, met kerk, gelegen aan de Gouw. Westmijzen is in de loop der eeuwen verdwenen; de kerk als laatste in 1745.

Aan de noordkant van de Leet lag Ursem dat ook bezit had in de polder. De oude indeling van de polder in drie gemeenten is hiermee verklaard.

### Bewoning en bedijking

Ontginning betekende onder meer dat het land ontwaterd moest worden zodat er landbouw op kon worden bedreven. Het veen daalde echter door klink en oxidatie – een proces dat nog steeds voortduurt. Vrij snel na de ontginning kon er dan ook geen akkerbouw meer bedreven

worden en stapte men over op veeteelt. Om de gevolgen van de bodemdaling op te vangen, moesten de sloten verbreed worden en waren maatregelen tegen wateroverlast noodzakelijk. Het huidige open polderlandschap met zijn vele sloten, omgeven door dijken is het resultaat van deze ontwikkeling. De 'Mijzerkoog' werd rond 1346 bedijkt, waarna het gebied deel uitmaakte van het Schermereiland. Waarschijnlijk lag het Koggenlandse deel van de polder eerst binnen de Westfrie Omringdijk, die toen over de Dijkstal liep. Deze is teruggelegd op de Walingsdijk. We nemen aan dat de oorspronkelijke bewoning in het noorden van de polder zich om veiligheidsredenen in de 14de eeuw heeft verplaatst naar de huidige Mijzerdijk, waar het zich sindsdien op oriënteert.

### Afwatering en ontsluiting

Door de voortdurende bodemdaling moest het gebied na verloop van tijd worden bemalen. De eerste molen verscheen in de 16de eeuw nabij Oostmijzen. Een tweede molen volgde in 1612 aan de Mijzerdijk. Op de plek van oudste molen verrees in 1879 een stoomgemaal, waarvan delen nog staan op het erf aan de Oostmijzerdijk 14 (gemeente Alkmaar). Dit werd op zijn beurt in 1920 vervangen door een elektrisch gemaal, dat op de plek van de molen uit 1612 stond. Dit is het huidige woonhuis Mijzerdijk 21; ernaast staat het moderne gemaal uit 1983. De Ursemervaart is aangelegd ten tijde van de drooglegging van de Beemster, gelijk met de huidige Mijzerdijk. De vaart ging na 1660 deel uitmaken van de trekvaart Hoorn-Alkmaar, met de Mijzerdijk als jaagpad. Een banpaal op de dijk bij nummer 16 herinnert aan de onderhoudsplicht aan vaart en dijk door beide steden. De ontsluiting van de polder vond plaats over het water. Rondom de polder loopt een weg over de dijken. Her en der liggen insteekpaden voor de landbouw.

### Grondgebruik en landschapsbeeld vanaf de 17de eeuw

De landbouw specialiseerde zich verder in zuivelveeteelt, wat tot op de dag van vandaag nog het geval is. De boerderijen die ontstonden waren Noord-Hollandse stolpen met bijgebouwen.

Een belangrijk verschil met de droogmakerijen is het waterrijke karakter van de polder Mijzen. De polder kent een hogere grondwaterstand en door het eeuwenlange



**17**  
**VISIE MIJZENPOLDER**  
**MOOI NOORD-HOLLAND**



Polder Mijzen voor 1810,  
 (Bron: www.topotijdreis.nl)



Polder Mijzen rond 1850  
 (Bron: www.topotijdreis.nl)



Polder Mijzen rond 1885  
 (Bron: www.topotijdreis.nl;  
 situatie tot 1925 stabiel)

**18**

gebruik van de veengrond is het maaiveld gedaald, waardoor het gebied is vernat.

Alleen door het uitbaggeren van de sloten in combinatie met peilverlaging kon dit probleem het hoofd worden geboden. Dit betekent dat op den duur het veen verdwijnt of al is verdwenen en de oude mariene ondergrond aan de oppervlakte komt. Vanuit de landschapsgeschiedenis is de polder een echte veenontginning, zoals dat ook voor het thans veenloze West-Friesland geldt. Schaalvergroting in de landbouw heeft er onder andere toe geleid dat in de afgelopen decennia op veel plekken kleine bruggetjes tussen de percelen en diverse kortere insteken de polder in zijn aangelegd. Maar omdat er geen ruilverkaveling heeft plaatsgevonden, is het oorspronkelijke karakter van de polder niet aangetast. Bij de boerderijen zijn de laatste decennia silo's, stallen en andere bijgebouwen geplaatst. De erven tonen daarmee een staalkaart aan ontwikkelingen in het boerenbedrijf. Ingrepen op het erf waren noodzakelijk om de landbouw mee te kunnen laten groeien en zijn daarmee ook getuigen van de huidige tijd.

**2.3 Ruimtelijke kenmerken en landschappelijke waarden**

**Ruimtelijke kenmerken van de polder**

Op basis van het voorgaande, kenmerkt de Mijzenpolder zich ruimtelijk door:

- Openheid
- Waterrijkdom, welke vanaf verschillende plekken vanaf de dijk zich anders manifesteert.
- Doorkijken vanaf de dijk de polder in, vaak in combinatie met landmarks (Schermermolens!)
- Bewoning aan/langs de dijk

**Landschappelijke waarden van de polder**

De polder heeft een hoge cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een middeleeuwse veenontginning. De beperkte naoorlogse ingrepen in het landschap hebben de onderscheiden waarden niet aangetast. Dit is een uitzondering in het Noord-Hollandse veengebied, waar demping van sloten veelvuldig is toegepast, soms in combinatie met kaveldraaiing.

We onderscheiden de volgende waarden:

- Openheid van de polder in combinatie met een waterrijk karakter
- Gaafheid: een ongeschonden veenpolder (dat wil zeggen: er heeft geen ruilverkaveling plaatsgevonden) met veerverkaveling, verbrede sloten en de veenrivier de Leet.
- Karakteristieke bewoning aan/langs de dijk, met enkele stolpboerderijen.
- Kilometers verre doorkijken vanaf de dijk de polder in, inclusief landmarks op de achtergrond
- Enkele opmerkelijke structuren en objecten: banpaal, voormalig elektrisch gemaal (één van de eerste in de provincie), middeleeuwse grenzen als Dijkstal/Banscheidsloot.
- Archeologie: de polder Mijzen is aangewezen als aardkundig waardevol gebied door de provincie Noord-Holland

Tenslotte is het Alkmaarse deel van de polder van grote waarde, dat niet los gezien kan worden van het Koggenlandse deel.



Noord – zuid



Oost - west

## 2.4 Mijzenpolder in beeld

### Open polder

Openheid is het kenmerk van de Mijzenpolder - in de letterlijke zin: in de polder is vrijwel niets dat de blik onderbreekt, geen gebouwen en begroeiing, alleen een enkel damhek. De openheid wordt begrensd door bomen en gebouwen buiten de polder, die een licht rafelige horizon vormen, waarin nauwelijks vormen herkenbaar zijn: alleen een enkel 'landmark'.

De afmetingen van de polder zijn niet te schatten: vanuit de Ursemmervaart lijkt de polder in zuidelijke richting steeds even breed, waar de breedte varieert tussen 1 en 2 km. Er is een achtergrond van bomen en bosschages, waaruit als landmarks torens en molens oprijzen (Schermerhorn, Schermer, Ursem en Avenhorn).

Over de lengte - in oostelijke of in westelijke richting - is de openheid het grootst: de achtergrond is vrijwel onherkenbaar.



Schermerhorn



Schermer molens



Mijzerdijk 8; de weg ligt op de dijk



Op de dijk



Weg onderaan de dijk

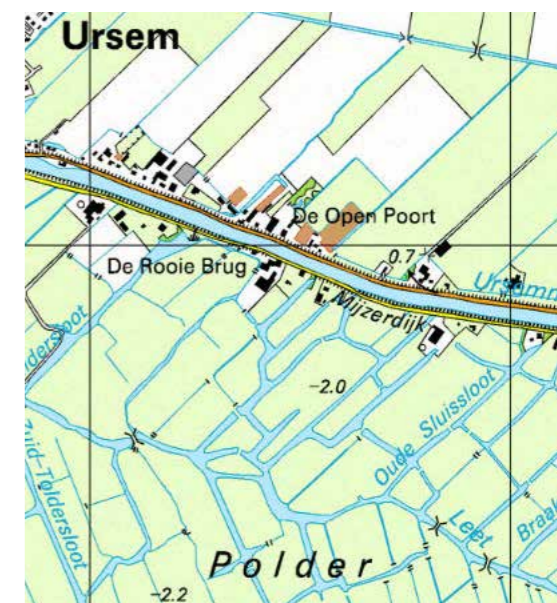
### Dijken

De gestaag dalende polder wordt aan de binnenzijde van deze vaarten sinds 1344 beschermd door een binnenringdijk: de Mijzerdijk en de Oost Mijzen.

Het openbare domein ligt op deze dijken: de polder wordt steeds enigszins van boven waargenomen, de lage ligging is een herkenbaar beeld.

Als reactie op bodemdaling is de binnenringdijk enige malen opgehoogd, het laatst in 1984 – 1988. Daarbij is de weg, die tot dan toe op de dijk lag, onderaan de dijk op de poldervloer gelegd. Alleen waar de bebouwing dicht op de dijk staat, is de weg op de dijk gebleven. Gevolg daarvan is dat daar waar de weg op de dijk ligt, de ruimte van het landschap ter weerszijden waarneembaar is: ook de Ursemmervaart, met zijn peil ver boven de poldervloer, maakt deel uit van het landschapsbeeld. Waar de weg aan de voet ligt is 'de helft' van de ruimte van het landschap waarneembaar: alleen de polder en het dijktaalud.

Waar de weg op de dijk ligt (hoge positie van de beschouwer) is de 'waterigheid' van de Mijzenpolder beter waarneembaar dan vanaf de poldervloer: het glanzende water wordt dan verborgen door zijn oevers.



Mijzerdijk op de kaart.



Uitzicht vanaf de dijk



Uitzicht vanaf de poldervloer



Bermsloot



De Kerf

### **Water**

Het zo kenmerkende onregelmatige loop van de sloten en vaarten in de Mijzerpolder heeft tot gevolg dat slechts op weinig plaatsen sloten in de lengte te overzien zijn; waar dat het geval is draagt dat bij aan de ervaring van verte en openheid.

Als gevolg van het verplaatsen van de weg naar de poldervloer is de bermsloot langs deze wegen smal; de relatief diepe drooglegging (60 cm beneden maaiveld) maakt hem op veel plekken onzichtbaar. De sloten die het land ingaan ondersteunen het beeld van de openheid van de polder: door spiegeling van de hemel en de werking van het perspectief: ze lopen naar een verdwijnpunt. De 'rafeligheid' van de oevers is speciaal voor dit soort oude polders: dit ondersteunt het beeld van een middeleeuwse polder.



Agrarisch - bloembollenbedrijf zonder zorgvuldige landschappelijke inpassing



Woonhuis



Woonstolp

### **Bebouwing**

De bebouwing in de polder is grotendeels geconcentreerd in het noordelijk lint langs de Mijzerdijk.

Naast dit lint is er nog sprake van een agrarisch bedrijf aan de westzijde (Mijzerdijk 1) en een klein lintje in de zuidoostzijde van de Mijzenpolder (Oost Mijzen 4A t/m 10).

De bebouwing in de Mijzenpolder bestaat uit drie 'typen': boerenbedrijven (nog tien actief; niet alle vanuit een traditionele boerderij), voormalige boerderijen (nu woonstolpen) en overige bebouwing: vroegere arbeiderswoningen nu uitgegroeid naar burgerwoningen en een voormalig gemaal, nu ook een burgerwoning. In de woonstolpen en de overige bebouwing zijn verschillende bedrijven gevestigd.

Doorzicht: als gevolg van de verspreide ligging van de gebouwen is de openheid van de Mijzenpolder vrijwel overal vanuit het openbare domein waarneembaar en te beleven. Op enkele plekken staat de bebouwing dicht opeen - daar wordt de blik op de open polder onderbroken. Meestal is dit omgeven door een passende erfbeplanting, maar soms ontbreekt deze.



Woonhuis



Openheid van de Mijzenpolder



Mijzerdijk 6 vanuit west



Mijzerdijk 6 vanuit oost



Mijzerdijk 6

### Oriëntatie bebouwing

De gebouwen staan nu eens georiënteerd op weg en dijk (evenwijdig of dwars), dan weer richten zij zich op de kavelslootrichting. Omdat deze niet haaks op de dijk staan, is een aantal kavels dus 'scheef' georiënteerd. Dat heeft tot gevolg dat zij vanuit westelijke richting verder het land in lijken te steken dan vanuit oostelijke richting gezien: de werking van het perspectief.

Het merendeel van de bebouwing staat met de voorzijde naar de weg, met tussen gebouw en weg een tuin. Op enkele plekken ligt het 'werkdeel' van het erf aan de voorzijde.



Voortuin tussen gebouw en weg.

### 3. VISIE MIJZENPOLDER

De Visie op de Mijzenpolder vindt zijn basis in de waarde die aan het bestaande landschap van de polder wordt toegekend. Dat is het vertrekpunt.

Voor de polder is al beleid met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit ontwikkeld. Wij geven dat hier zonder nadere toelichting weer - wat staat hoeft niet nog eens neergezet te worden.

Tenslotte volgt hieruit een respectvolle en liefdevolle omgang met de waardevolle kenmerken van de Mijzenpolder, in de vorm van een reeks aansporingen.

Wij geven ze met opzet niet de vorm van regels - die zijn er genoeg - omdat, wanneer wat ermee beoogd wordt ook met andere middelen bereikt kan worden, dat ook goed is.

### 3.1 Vertrekpunt

De Mijzenpolder is een icoon in de gemeente Koggenland: waard om in volle luister langdurig te blijven bestaan. Daar is het beleid op gericht: bescherming van waarde. Dat wil niet zeggen dat alles blijft zoals het is. Ontwikkelingen in de polder hebben altijd plaatsgevonden en zullen dat in de toekomst blijven doen. Dat is geen probleem. De uitdaging ligt erin hoe deze zorgvuldig te begeleiden, zodat de bedrijven in de polder mee kunnen met de modernisering in de landbouw, met respect voor de kenmerken die de Mijzenpolder haar waarde geven.

Dat zijn deze waardevolle kenmerken:

- De openheid van de polder (onbebouwd, geen opgaande begroeiing buiten de erven);
- Een achtergrond met historische landmarks;
- Brede sloten lopen het land in, andere brede sloten zijn zichtbaar ver in de polder;
- Schaarse, kleinschalige en verspreide bebouwing, georiënteerd op de kavelrichting en de dijken;
- Duidelijk gemarkeerde en afgebakende erven;
- Voorzijde van gebouwen aan de dijk, 'werk'-gedeelte aan de achterzijde;
- Historische bouwstijlen.

Het is een beeld met een dubbele boodschap. Enerzijds het beeld van de open groene polder voorkomend uit het agrarisch gebruik. Dat is zichtbaar in het historische ensemble van openheid, de dijk, de groene vloer en het bijzondere waterstelsel en de verspreiding van de bebouwing. Anderzijds het beeld van de moderniserende agrarische bedrijven, vormen van gebruik die zich geleidelijk losmaken van de bestaansbronnen die de polder bood. Dat wordt zichtbaar in 'stedelijke' bedrijven in voormalige agrarische gebouwen, los van het land en van de weg.

De opgave is deze twee te verzoenen. Het historische ensemble heeft waarde vanwege de wijze waarom de samenhang der onderdelen zichtbaar en begrijpelijk is. De moderne toevoeging heeft nog geen tijd gehad waarde te verzamelen, anders dan de mate waarin het zich weet te voegen in het historische ensemble - dat wil zeggen: gebruik weet te maken van de wijze waarop de samenhang in bebouwing en polder in de loop der eeuwen gestalte

heeft gekregen.

### 3.2 Beleid

Voor de Mijzenpolder is al beleid ontwikkeld door Provincie en gemeente. Hieronder staat het samengevat: de beleidsintenties en, waar dat geformuleerd is, de voorgeschreven of aanbevolen wijze om deze beleidsintenties tot werkelijkheid te maken. De samenvatting beperkt zich tot het beleid met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit, dat uitgangspunt en fundament is voor de omgangsvorm met het landschap die in deze Visie wordt voorgesteld.

#### Provincie Noord-Holland

De Mijzenpolder valt onder een viertal speciale beleidsregimes, die de polder een 'status' geven. De Mijzenpolder is een:

- aardkundig waardevol gebied;
- onderdeel van het aandachtsgebied Waterland;
- stiltegebied;
- onderdeel van het Nationaal Natuurnetwerk (weide- en moerasvogelgebied).

In alle regimes wordt een zorgvuldige omgang aanbevolen met de waarden die aan de status verbonden zijn. Natuurgericht zijn behoud van de condities voor de rijkdom aan weide- en moerasvogels en behoud van het veenpakket; ruimtelijk betekent dat: hoge waterstanden, waterrijkdom en boomloosheid.

In een aantal gevallen wordt de omgang nader gespecificeerd in de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie uit 2010 (actualisering is gaande), die de landschappelijke en cultuurhistorische ('kern'-)waarden in de Mijzenpolder aanwijst. De kernwaarden zijn verbonden met de volgende ruimtelijk kenmerken van de Mijzenpolder:

- Middeleeuwse veerverkaveling;
- De Leet als ontginningsbasis;
- Bewoning in een lint;
- De dijken, Mijzerdijk en Oost-Mijzen, als structuurdragers;
- Waterrijkdom;
- Cultuurhistorische objecten zoals stolpen;
- Openheid;

- Doorzichten vanaf het lint naar het polderlandschap.

Deze ruimtelijke kenmerken hangen samen. Dijken en bewoningslint zijn gekoppeld. De veerverkaveling, die schuin op de dijken aankomt, bepaalt de oriëntatie van de bebouwing. De waterrijkdom komt tot uitdrukking in brede sloten met hoog water. De openheid is 'a-symmetrisch': ruimte 'begint' aan de dijk en verliest zich in de oneindigheid ten zuiden en te westen van de polder. Het beleid is gericht op behoud, op de wijze van 'behoud door ontwikkeling', wat neerkomt op het doen voortbestaan van deze kernkwaliteiten bij veranderingen in het gebied. Dit kan worden opgevat als een ontwerpogave: ontwikkelen met behoud van benoemde ruimtelijke kenmerken.

#### Gemeente Koggenland

Het belangrijkste beleid is vastgelegd in het bestemmingsplan Landelijk Gebied waaraan een beeldkwaliteitplan is gekoppeld. De welstandsnota legt het beleid ten aanzien van de uiterlijke verschijningsvorm van bebouwing vast.

#### Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied is de polder Mijzen agrarisch bestemd. Er worden, via een wijzigingsbevoegdheid, agrarische bouwvlakken tot 1,5 ha mogelijk gemaakt. Verder gelden de dubbelbestemmingen Waarde-Aardkundig en Waarde-Archeologie 2 en 3. Er is een omgevingsvergunning vereist voor het aanleggen en dempen van sloten, ontgrondingen en andere ingrijpende wijzigingen in de bodemstructuur. Deze vergunning wordt alleen verleend voor werkzaamheden met beperkte invloed op of afbreuk aan de aardkundige waarden: het veenpakket.

Het bestemmingsplan verbiedt gebruik ten behoeve van de wisselteelt van bloembollen, ter plaatse van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Aardkundig' en 'Waarde - Landschap verkaveling'.

De in het bestemmingsplan aan de Mijzenpolder toegekende 'Waarde Archeologie niveau 2 en 3' leidt ertoe dat ingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 35 cm een archeologisch onderzoek vereisen.

Voor de in het plangebied voorkomende stolpen is een beschermende regeling opgenomen.

Bij de verschillende binnenplanse wijzigingsbevoegdheden

wordt een goede landschappelijke inpassing vereist, die aansluit op de historisch gegroeide landschapsstructuur, en die getoetst moet worden aan het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied, dat als bijlage aan het bestemmingsplan is gekoppeld.

Een goede inpassing houdt in ieder geval in:

- Geen onevenredige afbreuk aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen en openheid, de cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### Beeldkwaliteitplan landelijk gebied

De Mijzenpolder heeft in het beeldkwaliteitplan de volgende ruimtelijke kenmerken - op hoofdlijn dezelfde die de Provincie onderscheidt:

- De verkaveling is onregelmatig en opstrekend van structuur;
- De polder ligt diep (circa 2 meter onder NAP);
- De Gouw en De Leet vormen de belangrijkste watergangen.
- Het watersysteem is dat van een vaarpolder, grillig en fijnmazig van structuur met relatief brede sloten.
- De bebouwingsstructuur wordt gevormd door weinig bebouwing, op erven met kleinschalige bebouwing aan de randen van de polder.
- De ontsluitingsstructuur ligt op de ringvaarddijk aan de rand van de polder.
- De Mijzenpolder wordt omringd en begrensd door ringvaarten rondom: Ursemmervaart, Schermerringvaart, Beemsterringvaart en de Zwet.
- Grote openheid.

Algemene uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan zijn:

- Respecteren van de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- Afstand houden tot karakteristieke ruimtelijke elementen;
- Zorgvuldige en evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van bedrijfsgebouwen;
- Erfinrichting met beplantingen afstemmen op inpassing in het landschap.



De uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan zijn vertaald naar een apart hoofdstuk, waarin de erfinrichting van (agrarische) erven uiteen is gezet. Bij het opstellen van een erfinrichtingsplan moet met de in dit hoofdstuk gegeven uitgangspunten rekening gehouden worden.

Uitgangspunten voor omgang met erfinrichting voor de Mijzenpolder zijn als volgt samen te vatten;

#### Situering erf

- Situering erf dwars aan de weg en bij vergroting aansluiten op de huidige richting
- Interne situering
- Een hoofdgebouw en bijgebouwen daarachter en afstand houden tot de stolp
- Grootschalige bebouwing terugrooien
- Samenhang op erf door beplanting
- Bebouwingskarakteristieken
- Richting gebouwen dwars op de weg
- Samenhang in bebouwingsrichting op erf
- Samenhang in dakhellingen
- Nokhoogte afstemmen op hoogte stolp
- Landschappelijke aankleding
- Representatieve uitstraling voorterrein en grote oppervlakten inpassen met hagen
- Watercompensatie realiseren aan slootkant
- Natuurlijke oevers
- Beplantingsprincipes (waaronder; sobere erfbeplanting, inheemse beplantingssoorten, bomenrijen langs de randen en bij hoge bebouwing het terrein aan de zijanten inpassen met singelbeplanting)

#### Welstandsbeleid

In de Welstandsnota Koggenland (2012) is het lint langs de Mijzerdijk ondergebracht in gebied 3 de landelijke linten met een bijzonder welstandsniveau. De rest van de Mijzenpolder valt onder het Buitengebied. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid richt zich in de Mijzenpolder op:

- Behoud en herstel van het kleinschalige en diverse karakter van het bebouwingslint;
- Behoud van de historische verkavelingsstructuur, inclusief de verspringingen in de rooilijn, waarbij de

positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend is;

- 'Vrij' plaatsen van gebouwen om doorzichten mogelijk te maken.

Voor bouwwerken geldt:

- Situering van de bedrijfsgebouwen achter het woongedeelte en de bijgebouwen, zodat er sprake is van een woon- en een bedrijfszone.
- De lengte van de bedrijfsgebouwen staat overwegend dwars op de weg
- De terreininrichting maakt onderdeel uit van het architectonische ontwerp, waarbij rekening gehouden moet worden met een evenwichtige samenhang tussen de diverse gebouwen op het erf;
- Het omgeven van het erf met inheemse en bij het landschap passende beplanting is in de meeste gevallen als middel noodzakelijk om nieuwe vormen niet te laten domineren.

### 3.3 Omgang

Iedereen wil goede plannen maken. En elke plannenmaker herkent het dilemma van de spanning tussen de eisen die (functioneel zowel als financieel) aan het plan gesteld worden, en de eisen die kunnen worden gesteld aan inpassing in het landschap, niet in de laatste plaats omdat vaak niet duidelijk is wanneer een goede inpassing is bereikt. Dat is in deze Visie het onderwerp: de kwaliteit van de omgeving, en de inspiratie die daaraan ontleend kan worden voor de vormgeving van passende plannen.

Het bestaande beleid bevat - in woorden - voldoende regelingen om een toetsingskader te hebben voor ruimtelijke plannen; voldoende om aantasting van de kwaliteit van het landschap van de Mijzenpolder te voorkomen. Nieuwe regelingen zijn dan ook niet het onderwerp van deze visie.

Het gaat om voornemens voor de toekomst van de Mijzenpolder en inspiratie voor een respectvolle en liefdevolle omgang met de Mijzenpolder.

Inspiratie is: aanknopingspunten voor het ontwerp. Dit gaat niet over de fantastische ideeën, maar heel dicht bij de grond: om ontwerphulp. Het helpt als de plannenmaker

weet uit welke bestanddelen de omgeving van zijn of haar plan is opgebouwd, op welke wijze deze zijn samengesteld, op welke wijze zij bijdragen aan de herkenbaarheid van het landschap waarin zij liggen, en wat zij zichtbaar maken van de ontstaanswijze daarvan. Bij bouwplannen in de Mijzenpolder is meestal de landschappelijke inpassing van groter belang dan de architectonische detaillering van het bouwwerk. Ook bij aanvragen die binnen het bestemmingsplan mogelijk zijn is erfinrichting om het plan landschappelijk in te passen een belangrijk welstandscriterium.

Het gaat, kortom, om de ruimtelijke middelen waarmee de Mijzenpolder is 'ontworpen', en waarmee ook in de toekomst plannen kunnen worden vormgegeven. Dat is de strekking van deze inspiratie: dat het nieuwe plan aansluit op de bestaande ruimtelijke kwaliteit in de omgeving of, als dat niet beoogd wordt (of niet mogelijk is), dat het plan daarop voortbouwt.

**GOEDE VOORBEELDEN EN AANBEVELINGEN VOOR ONGANG**



*Zorg ervoor dat de openheid in stand blijft: richt geen gebouwen of opgaande beplanting op in de lege ruimte.*



*Zorg goed voor de brede sloten in het midden van de polder, zij kenmerken de Mijzenpolder.*



*Zorg goed voor de brede sloten die tot aan de weg komen; zij ondersteunen het beeld van openheid.*



*Zorg dat het erf duidelijk gemarkeerd is: een ruimtelijk cluster, dat ophoudt waar de leegte begint.*



*Gebruik beplanting als 'onderlijn', om gebouwen op het achtererf op de groene poldervloer te verankeren. Dat is niet wegplanten, maar verankeren.*



*Zet gebouwen met de voorzijde naar de dijk; zorg voor een verzorgd, tuinachtig voorterrein; maak een duidelijke overgang naar het openbare domein van weg en dijk.*



*Gebruik brede sloten als erfgrans; zorg ervoor dat deze aan de erfzijde beplant zijn, houdt bebouwing en verharding op ruime afstand van de slootkant.*

**ONTRADINGEN VOOR OMGANG**

Hoe het niet zou moeten, want het kan ook (net) mis gaan.



Voorkom bosaanplant in de open polder.



Zet bijgebouwen niet 'kaal' in de ruimte. Dit is geen pleidooi voor wegplanten, maar voor verankeren door een traditionele erfbeplanting.



Plaats opslag en apparaten niet 'kaal' in de ruimte: zorg voor een duidelijk gemarkeerd erf.

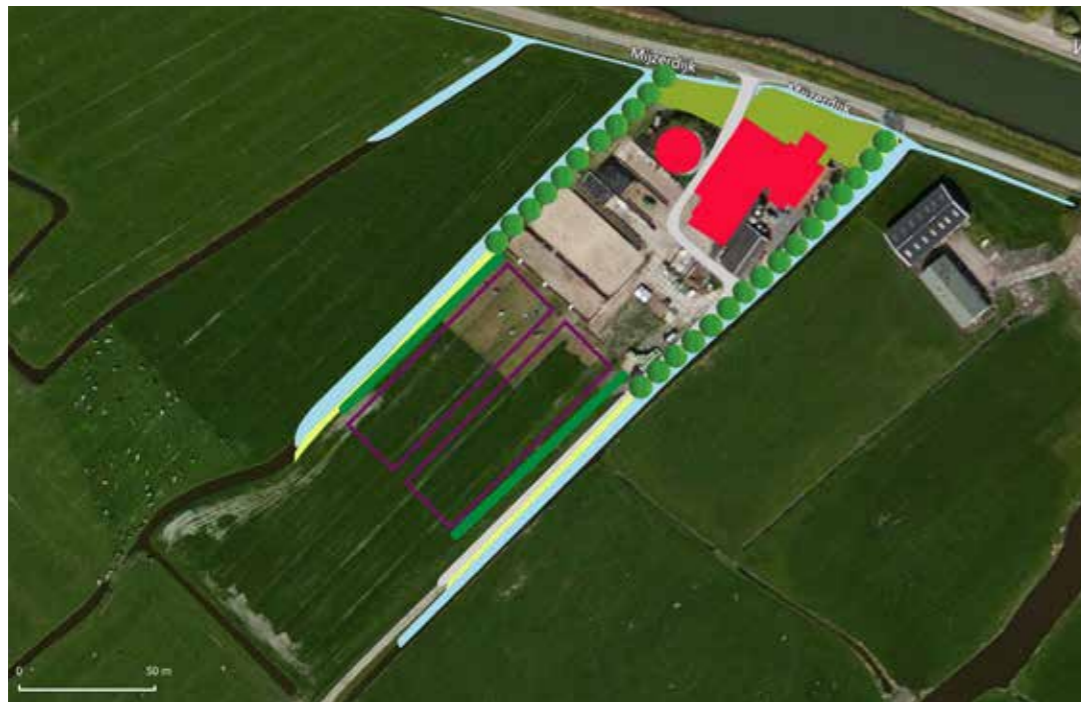


Plaats opslag en apparaten niet terzijde, maar achter de bebouwing.



Voorkom slootdempingen en bebouwing en verharding dichtbij of op de slootkant; houd afstand tot de slootkant.

**TWEE CASUSSEN**



**Mijzerdijk 6**

Voornemen: het bouwen van een nieuwe melkveestal (120 stuks melkkoeien) en een overdekte uitloopstal inclusief een 15-tal boxen. De andere, bestaande, gebouwen op het erf zullen worden geoptimaliseerd.

Landschappelijke inpassing, op grond van deze Visie Mijzenpolder:

- Zorg voor een verzorgd, tuinachtig voorterrein; maak een duidelijke overgang naar het openbare domein van weg en dijk, bij voorkeur met een berm-sloot.
- Gebruik brede, tot aan de weg doorgetrokken sloten als erf-grens ter weerszijden; zorg ervoor dat deze aan de erfzijde beplant zijn, houd bebouwing en verharding op ruime afstand van de slootkant.
- Voorkom slootdempingen en bebouwing en verharding dichtbij of op de slootkant; houd afstand tot de slootkant.
- Zet de bedrijfsgebouwen in de lengterichting achter het voorgebouw.
- Zorg dat het erf duidelijk gemarkeerd is: een ruimtelijk cluster, dat ophoudt waar de leegte begint.
- Zet bijgebouwen niet 'kaal' in de ruimte - dit is geen pleidooi voor wegplanten, maar voor verankeren door een traditionele erfbeplanting.
- Gebruik beplanting als 'onderlijn', om gebouwen op het achtererf op de groene poldervloer te verankeren. Dat is niet wegplanten, maar verankeren.

Legenda

- bestaande bebouwing
- water
- verharding
- groen voorerf
- gras
- 'groene onderlijn' / (struweel)haag
- nieuwe bebouwing
- boom



**Mijzerdijk 9**

Voornemen: het bouwen van een nieuwe ligboxenstal en een viertal sleufsilos's.

Landschappelijke inpassing, op grond van deze Visie Mijzenpolder:

- Zorg voor een ontsluiting voor de bestaande bebouwing.
- Zorg voor een verzorgd, tuinachtig voorterrein; maak een duidelijke overgang naar het openbare domein van weg en dijk, bij voorkeur met een berm-sloot.
- Gebruik aan de westzijde een brede, tot aan de weg doorgetrokken sloot als erf-grens; zorg ervoor dat deze aan de erfzijde beplant is, houd bebouwing en verharding op ruime afstand van de slootkant.
- Voorkom slootdempingen en bebouwing en verharding dichtbij of op de slootkant; houd afstand tot de slootkant.
- Zet de bedrijfsgebouwen in de lengterichting achter het voorgebouw.
- Voorkom bouwvlakuitbreiding 'in de breedte'.
- Zorg dat het erf duidelijk gemarkeerd is: een ruimtelijk cluster, dat ophoudt waar de leegte begint.
- Zet bijgebouwen niet 'kaal' in de ruimte - dit is geen pleidooi voor wegplanten, maar voor verankeren door een traditionele erfbeplanting.
- Gebruik beplanting als 'onderlijn', om gebouwen op het achtererf op de groene poldervloer te verankeren. Dat is niet wegplanten, maar verankeren.

Legenda

- bestaande bebouwing
- water
- verharding
- groen voorerf
- gras
- 'groene onderlijn' / (struweel)haag
- nieuwe bebouwing
- boom



# BRONNEN EN LITERATUUR

Bazelmans, J. et al (2012), Atlas van het Holoceen, landschap en bewoning van de laatste ijstijd tot nu. Amersfoort, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Mantel, D. (2005), De Mijzenpolder: duizend jaar veen en water, Hilversum, Verloren

Provincie Noord-Holland (1992), Gemeentebesrijving Wester-Koggenland, Monumenten Inventarisatieproject, Haarlem

Provincie Noord-Holland (2010), Leidraad Landschap & cultuurhistorie, Haarlem.

Bestemmingsplan Landelijk gebied Koggenland (2013)

Beeldkwaliteitplan Landelijk gebied Koggenland (Code 1013804 / november 2012)

Welstandsnota Koggenland (2012)

Soonius, C.M., S. Gerritsen & D.M. Duijn, (2016), Toelichting beleidskaart archeologie gemeente Koggenland, West-Friese Archeologische notities 15, Archeologie West-Friesland, Hoorn

Samenwerkingsovereenkomst Laag-Holland 2013-2017. (via <https://www.hhnk.nl/document.php?m=1&fileid=4681&f=0337d18843ba4a75634af503c8b59628&attachment=0&a=134>).

Salomons, K. (2014), Archeologisch bureauonderzoek Westmijzerdijk 1 te Schermerhorn, gemeente Schermer. Hollandia Reeks, 484, Zaandijk.

<https://archis.cultureelerfgoed.nl/#/login>

[www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl)

<http://maps.noord-holland.nl/kaarten/>

# COLOFON

## MOOI Noord-Holland:

drs. Ingrid Langenhoff (projectleiding)

ir. Rob van Leeuwen

Henk de Visser

Marlous Ruiter

## Met bijdragen van:

drs. Edwin Raap, Landschap Noord-Holland, Natuurlijke Zaken

Nicky Schuurman, Landschap Noord-Holland, Natuurlijke Zaken

## Vormgeving

Toprapport | Merijn Groenhart