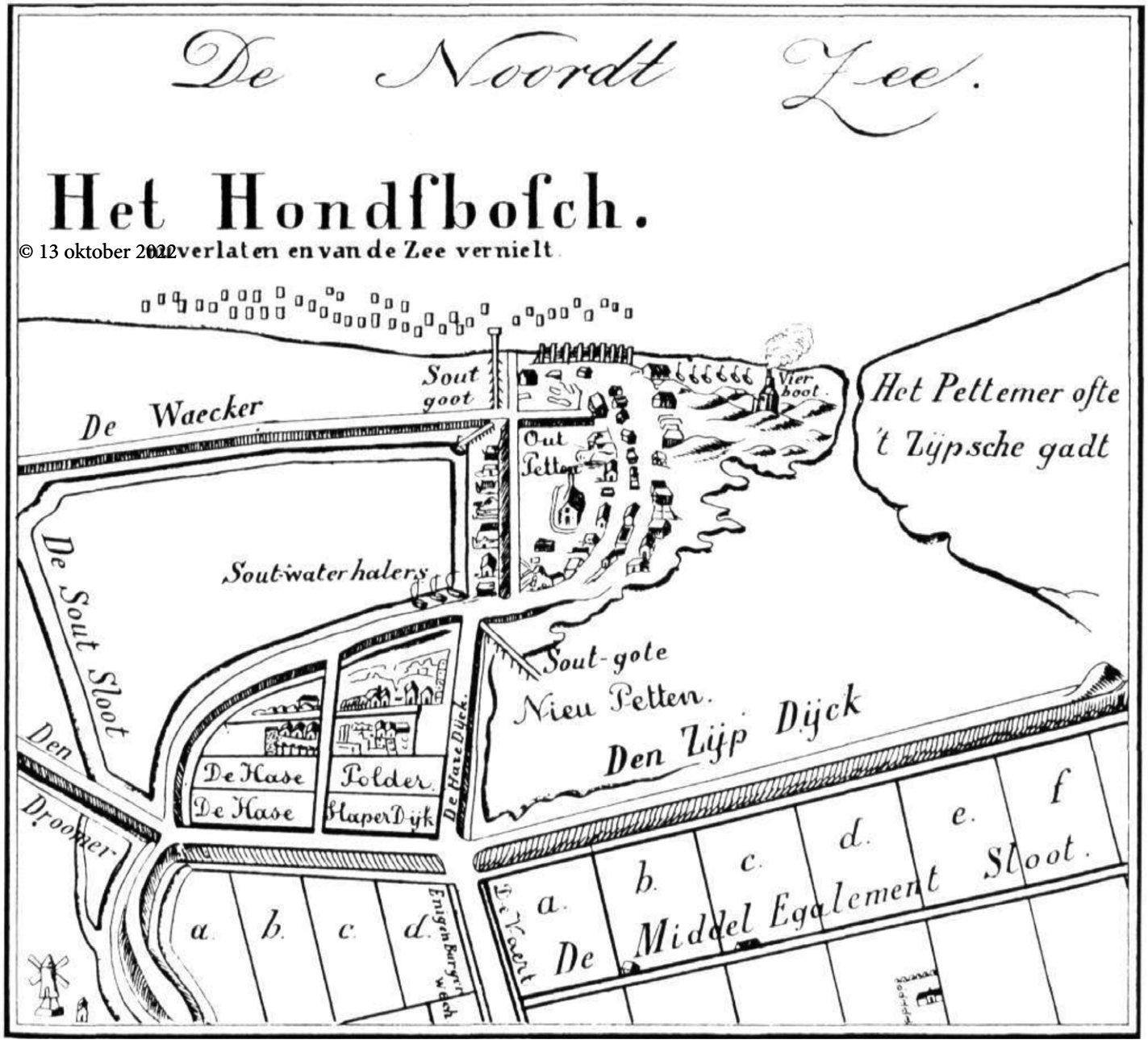
Petten

Ontwikkelingsvisie

Ruimtelijke quickscan naar geschikte locaties
om met woningbouw dorp en landschap te versterken



© 13 oktober 2022

la4sale

Leeswijzer

Gemeente en gemeenschap willen graag verder bouwen aan de kleine kern Petten aan de kust van Noord Holland Noord. De afgelopen twintig jaar is het dorp eigenlijk op slot geweest en er is dringend behoefte aan nieuwe woningen, zo'n 100 op korte termijn, en nog eens minstens zoveel op de middellange en lange termijn.
Er zijn meerdere plekken denkbaar waar nieuwe woningen zouden kunnen passen, het is echter nergens makkelijk. Petten is een bijzonder dorp met een rijke cultuurhistorie en een eigen landschappelijke identiteit die je met generieke of grootschalige woningbouw zomaar teniet kan doen. Bovendien is het dorp omgeven door natuurgebied met NNN status.
In de kern lijkt ruimte voor inbreiding, maar dat zijn complexe processen. Rond de sportvelden en volkstuinen kan door slimme wissels mogelijk ruimte geschapen worden, maar ook dat ligt altijd gevoelig. Aan de zuidzijde van de laatste uitbreidingswijk ligt het open terrein van de voormalige werf van het HHNK in de Hazepolder. Dit gebied is echter als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) bestempeld, wat zware eisen en beperkingen zou leggen op woningbouw. Tegelijk is dat stuk grond op dit moment bestemd als bedrijfsterrein met uitgebreide bebouwingsruimte, die eenmaal ingevuld de BPL ambities volkomen teniet zou doen. Zorgvuldige 'woningbouw als landschapsbouw' als alternatief zou hier dus twee vliegen in één klap kunnen slaan, zeker als daar ook het aanliggend terrein van de recreatieondernemer in meegenomen wordt.

Die bredere visie en dubbele doelstelling - woningbouw inzetten om de ruimtelijke kwaliteit van Petten te vergroten - vormt de crux van dit document. In de overtuiging dat ook alleen dan het draagvlak kan worden gevonden om samen concreet aan de slag te gaan.

Middels ontwerpend onderzoek is blootgelegd waar en hoe er op een dorpse en Pettense manier woonontwikkeling mogelijk is, een manier die recht doet aan de identiteit van dorp en landschap, en aan de intenties van het BPL beleid. Het resultaat is een 'ruimtelijke quick-scan' die, zonder de pretentie alles al werkelijk ontworpen te hebben, concreet aangeeft op welke locatie(s) er in welke vorm en mate (bescheiden) woningbouw mogelijk is. Samen leveren die plekken meer ontwikkelruimte dan er direct nodig is, zodat er in het vervolgproces door gemeente en gemeenschap keuzes gemaakt kunnen worden op basis van mogelijkheid en gewenstheid.
Als voorschot op een dergelijk proces is aan het eind van dit document een kaart opgenomen, waarop een eerste voorkeur voor locaties en hun invulling is geschetst, in een fasering over drie periodes verdeeld.

Het document begint met een beknopte beeldende weergave van de bijzondere ruimtelijke geschiedenis van Petten, uitmondend in de huidige ruimtelijke identiteit van Duin, Vlak en Polder, die leidraad is voor nieuwe ontwikkelingen. Hieruit volgt een schets van een gewenste kernstructuur waar nieuwe woningbouw aan moet bijdragen, met *koppelpunten* en *koppelroutes* die de losse 'scherven' waaruit het dorp bestaat meer moet verbinden. Dit resulteert in een kaart van *transformatielocaties* die achtereenvolgens per stuk nader onderzocht worden op hun potentie.
Als laatste volgt de totaalkaart die in drie fasen verbeeldt hoe Petten zich zou kunnen ontwikkelen.

Ten overvloede, dit document is nadrukkelijk nog geen plan, het is slechts een inventarisatie als eerste stap om uiteindelijk tot een strategische serie van gedragen plannen te komen. Daarvoor is nog veel participatie van betrokken partijen nodig. Vanuit discussie en keuzes op basis van deze eerste schetsplannen, kunnen uiteindelijk concrete stedebouwkundige uitwerkingen gemaakt worden. Om die discussies goed te voeden zijn de schetsplannen al vrij precies getekend, maar vast ligt er qua plannen dus nog niks. Ook de geschetste fasering en overzichtskaart met aantallen dient slechts dat doel. Om wel inhoudelijk richting te geven en kaders te stellen aan de daadwerkelijke plannen zijn per locatie *criteria* geformuleerd voor uitwerking en is een *structuurkaart* voor heel Petten opgesteld waarin de onderlinge verbanden zijn vastgelegd.



Nota Bene

Deze verkenning heeft betrekking op het binnendijkse gebied van Petten, dus exclusief strand, duin en dijk. De gemeente Schagen werkt aan een separate ontwikkelingsvisie voor de kustzone.



Cornelis Verbeeck, Gezicht op de kust bij Petten met visafslag 1615-1630,

1

Petten
Altijd in beweging



Zo'n 750 jaar geleden, omstreeks 1250, ontstond bewesten Schagen een uitgestrekt waddengebied tussen de Westfriese Omringdijk in het oosten, de Schoorlsche Zeedijk in het zuiden en lage duinen in het westen. Maar de noordflank lag open, de Noord- en de Zuider-/Waddenzee hadden vrije toegang. Bij noordwester stormen liep het gebied, geheten De Zijpe, onder water. De Omringdijk werd bedreigd door het zeewater en de lage duinen benoorden Camperduin hadden flink te lijden. Tussen 800 en 1350 was de kust tussen de huidige plaatsen Petten en Den Helder zeker vier tot vijf kilometer landwaarts opgeschoven.

In 1421 veroorzaakte de Sint Elizabethsvloed een doorbraak in de duinen bij Petten. Volgens oude kronieken zouden hierbij 400 mensen omgekomen zijn. Het zeewater kwam toen tot Bergen waar de kerkschatten van Petten werden teruggevonden. Deze ramp was aanleiding om voortaan voortdurend aan de kustverdediging bij Petten te werken. Aanvankelijk met simpele stuifdijken. En de kustafslag ging door, tussen 1466 en 1506 met vier tot vijf meter per jaar. Er kwamen zware, uit hout en steen opgebouwde hoofden om het steeds maar weer afschuren van het strand voor de zeewering te stoppen.

In 1552 kreeg Jan van Scorel van keizer Karel V toestemming om dat waddengebied de Zijpe te bedijken. Pas de vierde poging tot bedijking slaagde, in 1597. Met een zanddijk achter de duinen in het westen en een zeedijk in het noorden werd het waddengebied afgesloten voor de zee. Met ruim 6600 ha was dit de grootste landaanwinning van de 16e eeuw. Het aanleggen van de dijken en het graven van de Groote Sloot en de Egalementsvaarten gebeurde door duizenden mannen, vrouwen en kinderen. Tijdens stormen in 1551/52 werd de zeewering bij Petten flink beschadigd. In 1555 besloot Karel V dat er een nieuw waterschap moest komen, waarin de dorpen zeggenschap hadden, om de zeewering te gaan beheren: het hoogheemraadschap van de Hondsbossche en Duinen tot Petten.

Tot 1792 hield het vast aan kustverdediging met een zanddijk beschermd door voorland in de vorm van een breed strand. Maar dat strand kalfde steeds verder af en in 1731 sloeg de paalworm onbarmhartig toe. Petten moest in de 18e eeuw, tussen 1701 en 1792 compleet landinwaarts verplaatst worden. In 1792 werd besloten om niet meer te wijken voor de zee en over te gaan tot constructie van een harde zeewering. Vanaf 1796 kwamen er strandhoofden voor de zeewering. Omstreeks 1870 werd verdere de Hondsbossche verder versterkt. En met succes: de watersnoodrampen van 1916 en 1953, die elders zo veel leed veroorzaakten, werden bij Petten goed doorstaan. Omstreeks 1980 volgde verhoging en verbreding in het kader van het Deltaplan.

De Hondsbossche en Pettemer Zeewering werd in 2004 aangewezen als een van de acht 'zwakke schakels' van de Nederlandse kust. Op grond van nieuwe gegevens over de zeespiegelstijging en de kracht van de golfslag bleek de faalkans van de dijk groter dan de normfrequentie van eens per 10.000 jaar. Als voorlopige oplossing werd op de kruin van de Pettemer Zeewering een 70 cm hoge stalen damwand aangebracht, en het buitentalud van de Hondsbossche Zeewering werd verruwd met een blokkenpatroon van beton. In 2014-2015 werd over een lengte van 8 km 35 miljoen m3 zand voor de kust opgespoten en is de kustlijn ongeveer 300 meter zeewaarts opgeschoven. Het nieuw ontstane duingebied kreeg de naam Hondsbossche Duinen.





Tussen juni 1943 en mei 1944 werd Petten afgebroken: 119 woningen en een aantal andere panden zoals de school en de kerk.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd in 1943 op last van de Duitse Wehrmacht het hele dorp Petten afgebroken wegens de aanleg van de Atlantikwall. De kerk van Petten werd in 1944 gesloopt. Na de oorlog werd vanaf 1946 een heel nieuw dorp gebouwd, ontworpen door de architecten Van de Ban en De Vassy. In 1955 werd de stichting Reactor Centrum Nederland (RCN) opgericht, die vervolgens te Petten een onderzoeksreactor (Kernreactoren Petten) bouwde. Sinds 1976 heet de stichting Energieonderzoek Centrum Nederland (ECN).

Petten is thans een kleine gemeente, die voor het grootste gedeelte uit duingrond bestaat en voor het andere deel uit polderland.

Op 22 mei 1947 werd de eerste steen gelegd voor de Wederopbouw van Petten. De bewoners van Petten, die overal ondergebracht waren in kippenboeten, schuren of bij vrienden of familie, moesten zo snel mogelijk terug naar Petten. Daar waren noodwoningen voor nodig.

Het spreekt vanzelf dat het niet eenvoudig was om aan noodwoningen te komen. Er werden noodwoningen gebouwd aan de Zijperdijk – Noorderhazedwarsdijk en aan de Spreeuwendijk. Volgens de woningkaarten van de gemeente waren er ook drie woonwagens.

Tankval bij Petten februari 1945. Het dorp middenboven is totaal afgebroken



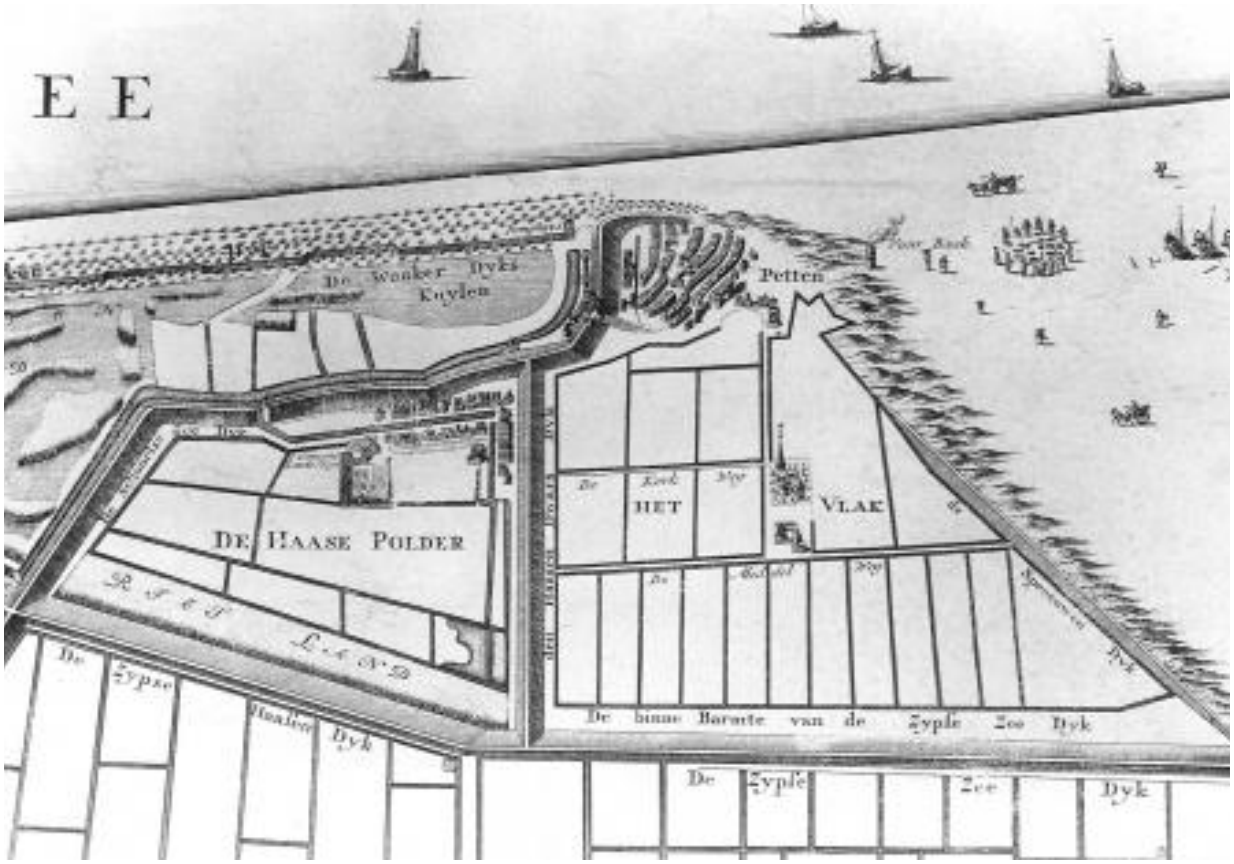
1

Petten
Verdwenen dorpen



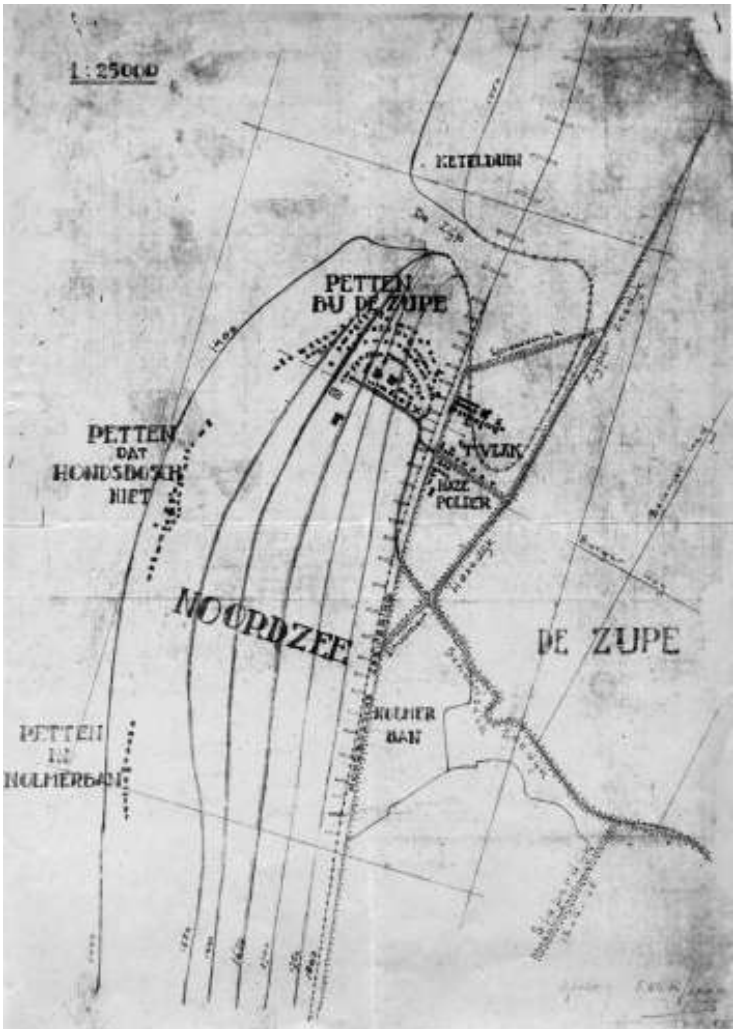
Petten eind zeventiende eeuw. Aan de achterzijde van het dorp het Krabbewater. Het Afsluitdijkje is doorgebroken en de kerk verdwijnt in het duin.

Petten in 1730 met het Pettemervlak. Midden op het nieuwe land staat het in 1701 gebouwde kerkje. Het huidige Petten ligt rond de plek van die kerk.





Het Palendorp is een kunstwerk dat een oud dorp symboliseert dat geheel in zee verdwenen is. De palen staan in de vorm van 10 huizen en een kerk.



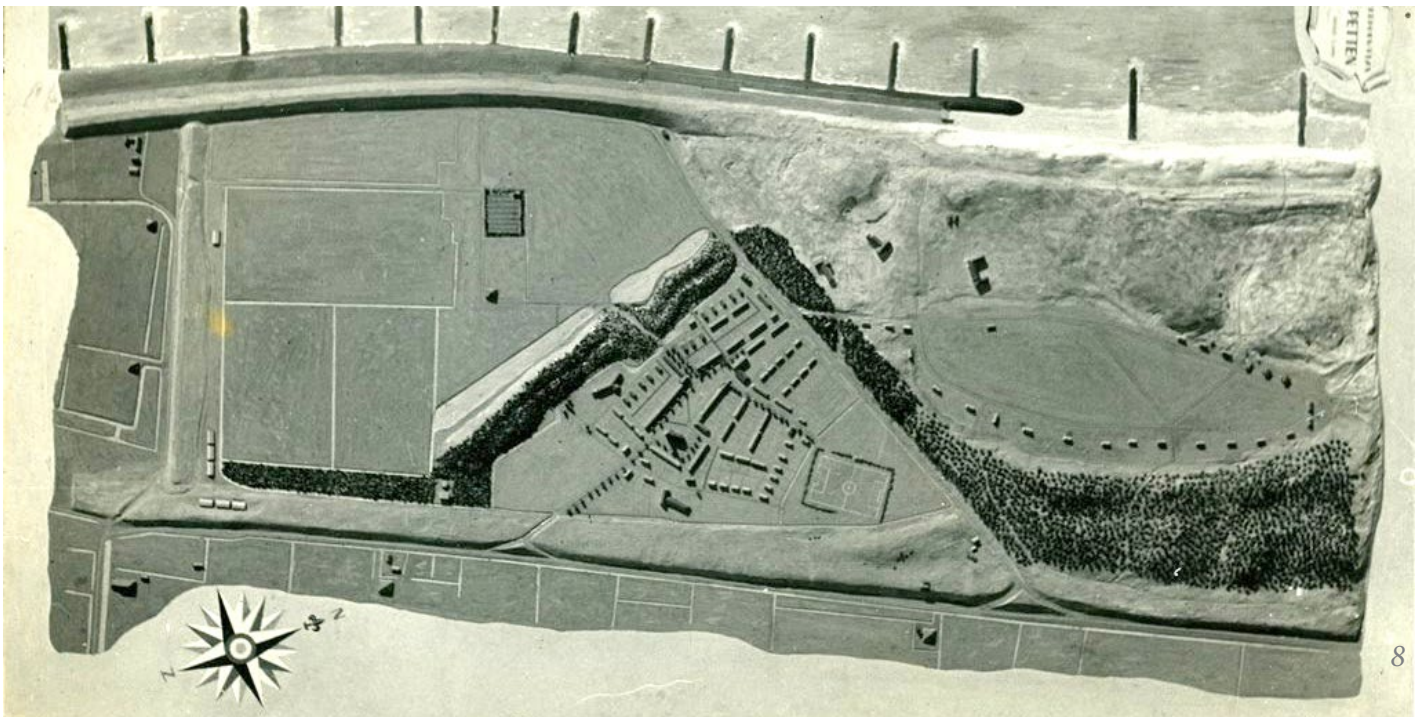
Kort voor het jaar 1300 telde Petten drie buurten: Petten in Nolmerban, Petten aan het Hondsbos en Petten bij de Zijpe. Het Hondsbos was een restant van een oud bos langs de duinen. Van het allervroegste Petten, waar de Angelsaksische missionaris Willibrord rond het jaar 720 een van zijn kerkjes had gesticht, was toen al geen spoor meer te bekennen. De kustlijn was in de tussenliggende periode zeker anderhalve kilometer naar het oosten opgeschoven. Petten en het Hondsbos lagen achter een smalle duinenrij. Tijdens de Sint Elizabethsvloed van 18 op 19 november 1421 sloeg de zee vernietigend toe en het dorp verdween in zee. Petten werd iets ten oosten van het verdwenen dorp weer opgebouwd. Petten bij de Zijpe was toen al verlaten of ondergestoven. Datzelfde lot trof ook Petten in Nolmerban, vermoedelijk halverwege de vijftiende eeuw. Ondanks de aanleg van de Hondsbossche Zeewering was het in 1625 opnieuw raak. Honderd huizen en de kerk van het 'tweede Petten' spoelden weg. De overgebleven inwoners bouwden een derde dorp. Dit telde in 1708 ruim 130 huizen en heette toen 'Oud-Petten', want intussen was er in de Hazepolder een Nieuw Petten gebouwd. Het 'derde Petten' werd niet door de zee verwoest, maar in de Tweede Wereldoorlog afgebroken op last van de Duitse bezetter voor de aanleg van de Atlantikwall. Het tegenwoordige dorp is dus - minstens - het vierde op rij. Op de plek waar begin achttiende eeuw de grote kruiskerk van het derde dorp stond en in 1846 de laatste kerk werd gebouwd, is nog altijd een oude zerkenvloer aanwezig. De kerk zelf is in 1944 afgebroken. Het naastgelegen kerkhof is gespaard en ligt nu als een wat verloren eilandje in de woonwijk die er later omheen werd gebouwd.

1

Petten
Plannen voor een nieuw dorp

Aan de noodzaak van herbouw van het dorp, bestond geen twijfel. Reeds tijdens de oorlog werd daarom door de provinciale planologische dienst met het wederopbouwplan begonnen. Na de bevrijding en de toen pas mogelijke goede terrein opneming ter plaatse werd de eerste schets omgewerkt tot het later uitgevoerde plan. Kort na de bevrijding werd het als één der eerste wederopbouwplannen goedgekeurd en wel als plan voor een geheel nieuw dorp.
Het nieuwe dorp zou mooier moeten zijn dan het oude en de huizen beter dan zij vroeger waren.
Het oude Petten had, ondanks de bekoring van zijn eenvoud, een weinig gunstige ligging en structuur: drie evenwijdige oost-west lopende straatjes vlak onderaan en loodrecht op de hoge zeewering. Begrensd door vlakke weilanden, dus wind van alle kanten en als gevolg van de sterke, zoute zeewind zonder enige beplanting behalve boksdoornhagen. De meeste huizen zonder eigen erf of tuin, rug aan rug tegen elkaar gebouwd, dus voor de helft met alleen ramen op het noorden.

Het nieuwe Petten moest niet een paar straatjes met woningen, winkels en werkplaatsen zijn, maar een echt dorp waar de gehele bevolking bijeen woont. Met in het midden een dorpsplein, waaraan de winkels en bijzondere gebouwen een in het oog lopende plaats krijgen en het dorpsleven zich afspeelt. Daar omheen de woonhuizen met tuinen en aan de buitenranden ruimte voor werkplaatsen, de school met speelveld en schooltuintjes, een voetbalveld en een parkeerterrein. Het dorp zou een luwe, beschutte plek in het ruwe klimaat van dit vlakke lage land met zijn vele wind en storm moeten zijn. Het dorpsplein zou buiten de wind moeten liggen. Vanwege de bewoonbaarheid van het dorp, maar ook om kans te hebben op wat boombeplanting en een aantrekkelijk aanzien.
Dit alles betekende dat het dorp niet op zijn oude plaats moest terugkomen vlak achter de hoge zeedijk, waar altijd zoute wind door de straten blaast, waar de huisvrouw de was niet droog kan krijgen en in de tuinen niets groeien wil. Maar onder de beschutting van de duinen aan de noordkant, waar de natuur geholpen kon worden door aan de westkant de grond van de tankgracht te vervormen tot een duinwal.
De straten moesten zoveel mogelijk noordwest-zuidoost komen te lopen en het dorpsplein begrenst moest worden door aaneengesloten bebouwing.





Een indeling in soorten woningen werd in het plan achterwege gelaten, er is gestreefd naar een groot percentage woningen voor normale gezinnen. Wel is de indeling geschikt gemaakt voor bet verhuren van een gedeelte van bet huis aan zomergasten, gezien de groeiende neiging tot recreatie aan zee.
Weliswaar leek er geen grote kans dat de behoefte aan woonruimte nog zou groeien, doch de mogelijkheid om daar eventueel in te kunnen voorzien werd opengehouden.
Behoefte aan meer zomerhuisjes leek wel te verwachten en de bevolking zou hij het uitgroeien van het kleine dorp tot een badplaatsje wel varen. In het Korfwater moest gelegenheid komen voor herbouw van de afgebroken zomerhuisjes en voor de bouw van een groter aantal ervan rondom het weiland. Het natuurschoon zou daardoor niet noemenswaardig worden geschaad.
De wederopbouw moest als teamwork worden opgezet. Reeds bij het allereerste begin, bij de keuze van de situatie en het maken van de eerste schetsen zou er overleg met een landschapsarchitect moeten zijn.



Teneinde enerzijds eentonigheid door een te gelijkvormige architectuur te vermijden en anderzijds dat door te grote verscheidenheid een onrustig dorpsbeeld ontstaat, is de herbouw geschied door een team van 6 á 7 architecten met verwante opvattingen onder leiding van de supervisor. Dit waren de toen nog jonge architecten J. Bleeker, G. Drexhage, W. A. van Gogh, J. H. Roggeveen, C. W. Schaling, L. H. P. Waterman en ir. C. Wegener Sleeswijk.
De woningen zijn in veel opzichten modern van indeling, maar de architectuur is ‘traditioneel’. Voor nieuwe experimenten was zo vlak na de bevrijding de tijd niet rijp. Het nieuwe Petten heeft niet, zoals zovele hedendaagse dorpsuitbreidingen het karakter van een stadswijk gekregen. Het is een werkelijk dorp geworden met een duidelijke dorpssfeer, waar de bevolking zich thuis voelt en dat bovendien als badplaats reeds een goede naam heeft gekregen, zelfs in bet buitenland.



Het dorp gesitueerd op 4 à 500 m van de Zijperzeedijk tegen de Spreeuwendijk aan en achter de te bebossen duinwal op de uitgekomen grond van tot een vijver en een ijsbaan vergraven tankgracht.

1

Petten
Dijken rondom



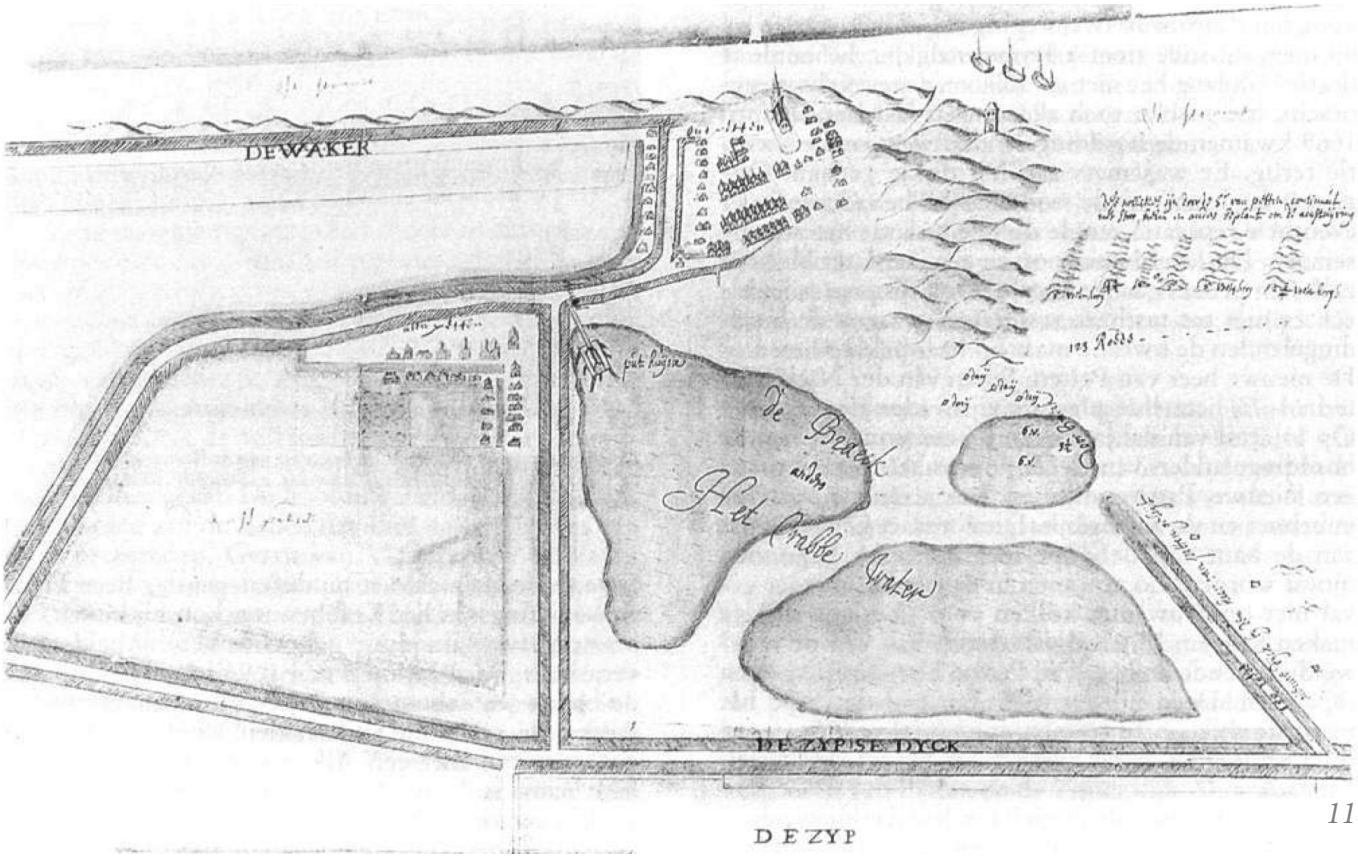


Spreeuwendijk met links 'de dennen' van Petten, rechts het vlak van Petten en aan het eind bij de Zijperdijk het huisje, 'Dennenlust'

Het landschap rond Petten wordt gedomineerd door dijken. Naast de grote Hondsbossche en Pettemer Zeeweringen liggen er nog veel meer dijkjes de Hondsbossche Dromer- en Slaperdijk, de Hazedijk, de oude Schoorlse Zeedijk, de Hazedwarsdijk en de Spreeuwendijk. Deze laatste twee liggen nu midden in het land. In de 17 eeuw echter was de situatie totaal anders, toen waren de Hazedwars- en Spreeuwendijk met zijn voorloper de Pauwendijk echte zeeweringen die het geweld van de Noordzee moesten doorstaan.

Reeds in 1658 is er voor het eerste sprake van een plan om het Krabbewater te bedijken. Tien jaar later, in 1668, blijkt er inderdaad een dijkje te liggen. Dat was het werk van de heer van Petten, graaf Leonard van der Nath. In 1691 kocht mr. Gerrit Schatter, belastingontvanger te Haarlem de heerlijkheid van Petten van de familie Van der Nath. Schatter wilde zijn bezit graag vergroten en legde daarom nog hetzelfde jaar een afsluitdijkje aan. Dat hield echter geen stand. Ook was hij begonnen met het bevorderen van de aanwas van duintjes op het strand benoorden het oude Petten door het planten van stro en helm. In 1696 kwam de heerlijkheid Petten te koop. Nieuwe eigenaar werd Gerard van Egmond van de Nijenburg, dijkgraaf van het Hoogheemraadschap van de Hondsbossche. Hij legde een solide afsluitdijkje om het Krabbewater.

Het werd bekend als het Spreeuwendijkje en ligt er nog steeds, nu midden in het land. De Spreeuwendijk werd met helm beplant. Het bedijkte nieuwe land werd bekend als het Pettemervlak. In 1699 maakte Gerard ook een aanvang met het in cultuur brengen van het door het leggen van de Spreeuwendijk gevormde Pettemer Vlak. Door het graven van sloten liet hij zijn nieuwe land in kavels verdelen. Die werden verpacht en voorts liet Gerard in 1705-1706 een boerderij bouwen. Eerder al, in 1701, was op het Pettemervlak de nieuwe kerk van Petten verrezen. Daar verrees in 1701 de nieuwe kerk van Petten. Rond de plek van die kerk ligt het huidige dorpje Petten. In 1774 had de duinvorming voor de Spreeuwendijk een dus- danige omvang aangenomen dat de zee de dijk niet meer kon bereiken.



1


DYKGRAAF EN HOOGHEEMRAETSCHAP
DUYNE
DE
NOOR
BAN
De Klyduyks Kuyl
NOLMER
Bolje Gras
De Laage Ley
De Pettemer
De Camper Camp Geest
De Harpster
Polder
De Beusede Geest
De Boixe
De Warme Geest
GROEDER BAN
De Nieuwe Slaaper
Hondsbosch
Zantvaart Dyk



Het landschap rond petten rond 1730

1

Landschap
Duin Vlak en Polder




DE HAASE POLDER
Dyk

1

Landschap
Duin Vlak en Polder

Vanuit de historie zo gegroeid strekt Petten zich achter de zee en het strand inmiddels uit over drie duidelijk te onderscheiden landschappen.
In het noorden ligt het oude duinlandschap, duidelijk begrensd door de Spreeuwendijk. Hier bevindt zich het Korfwater en de recreatiegebieden.
In het midden ligt het vlak, de ingepolderde inbraak van de zee, ingepakt door de Zijperdijk in het oosten, de Hondsbosse zeewering in het westen en de Zuiderhazedwarsdijk in het zuiden. Hier bevinden zich de oude kern van Petten en de nieuwe uitbreidingswijken, het sportterrein en de Tankval.
In het zuiden ligt de Hazepolder, het kleine zusje van de Zijpe, dat in plaats van landgoederen en buitens, boerenerven en bedrijfsterrein zou huisvesten.

Elk landschap is anders en anders ingevuld. Toekomstige ontwikkelingen moeten het onderscheid handhaven en onderbouwen.

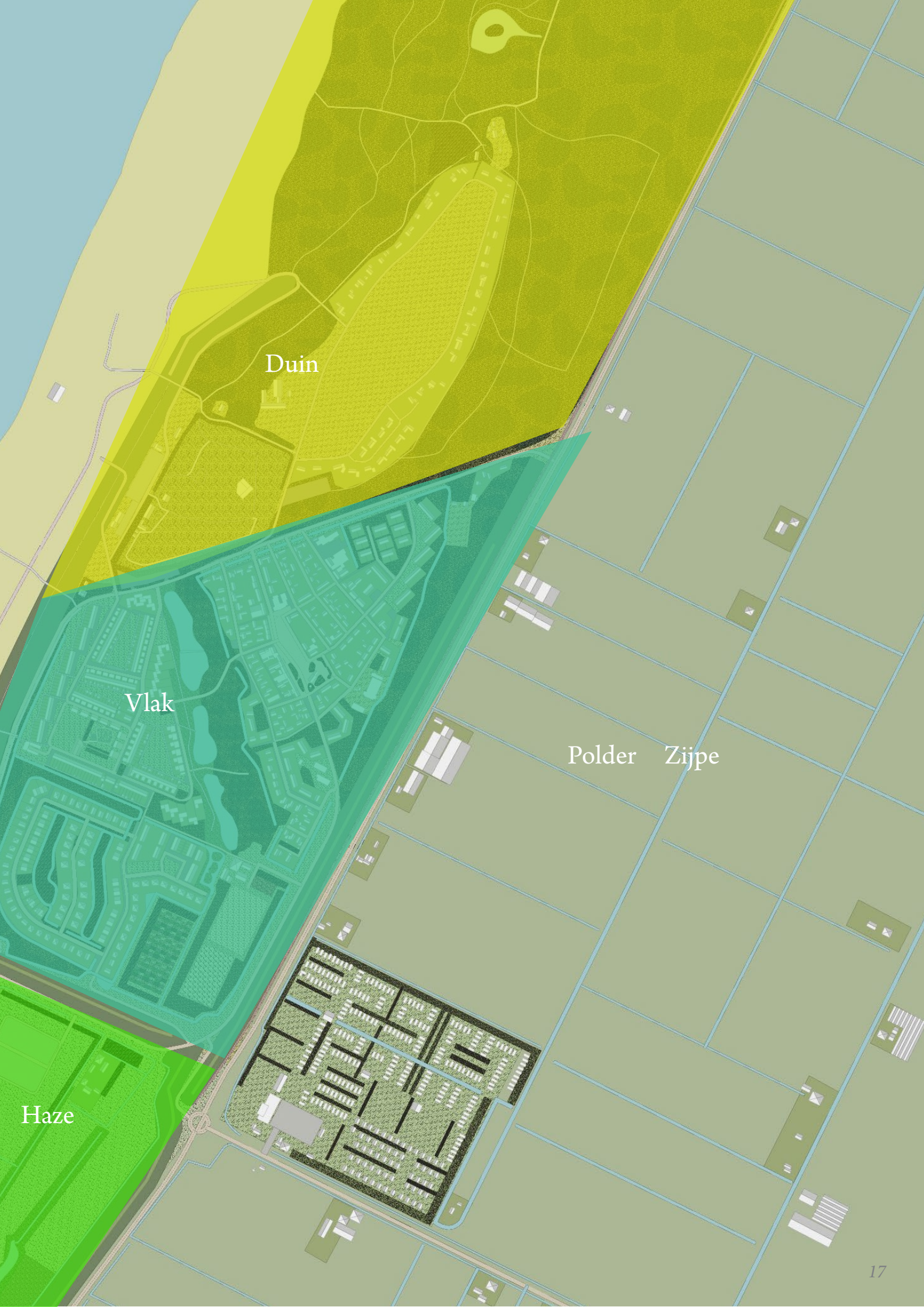


BPL contouren



NNN contouren




Duin
Vlak
Polder Zijpe
Haze

1

Dorpslandschap
Losse scherven

Het dorp Petten is niet zozeer organisch maar ‘schoksgewijs’ en gebiedsgewijs gegroeid. De oude (vierde) kern en het Korfwater zijn weliswaar tegelijk in één totaalplan ontworpen, maar nadrukkelijk van elkaar gescheiden (door de spreeuwendijk) en onderscheiden (dorps versus landelijk).
Vervolgens is er tot twee keer toe een op zichzelf staande en losstaande woonwijk gebouwd, een sportterrein ontwikkeld en een grote werf gerealiseerd, elk van elkaar gescheiden door brede zomen van water en groen en /of dijken. Achter de Zijperdijk kwam ook nog een groot recreatieterrein, maar dat hoort niet echt bij het dorp(sweefsel).
Het gevolg is dat Petten eigenlijk bestaat uit losse ‘scherven’, elk met een eigen woonprogramma, die noch in sfeer, noch ruimtelijk, noch functioneel goed op elkaar aansluiten, en meestal ook niet op het omringende landschap.
Dit wordt ook zo gevoeld door bewoners.

Nieuwe woonontwikkelingen zouden daar verbetering in kunnen en moeten brengen.

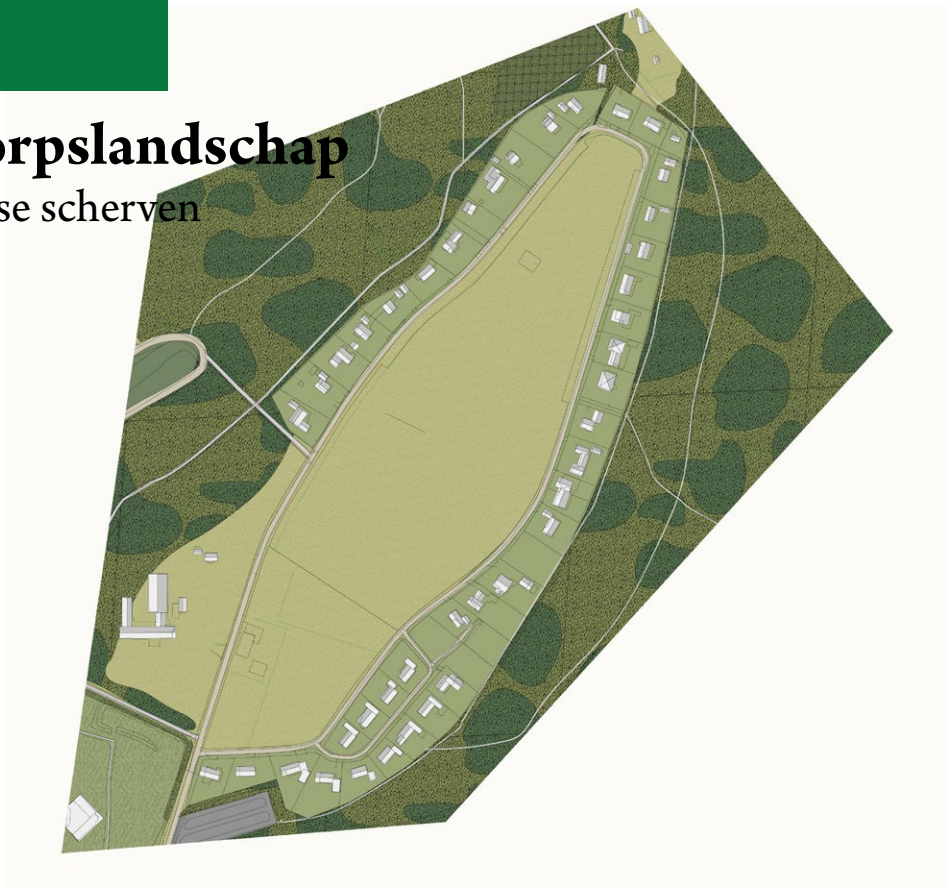




1

Dorpslandschap

Losse scherven



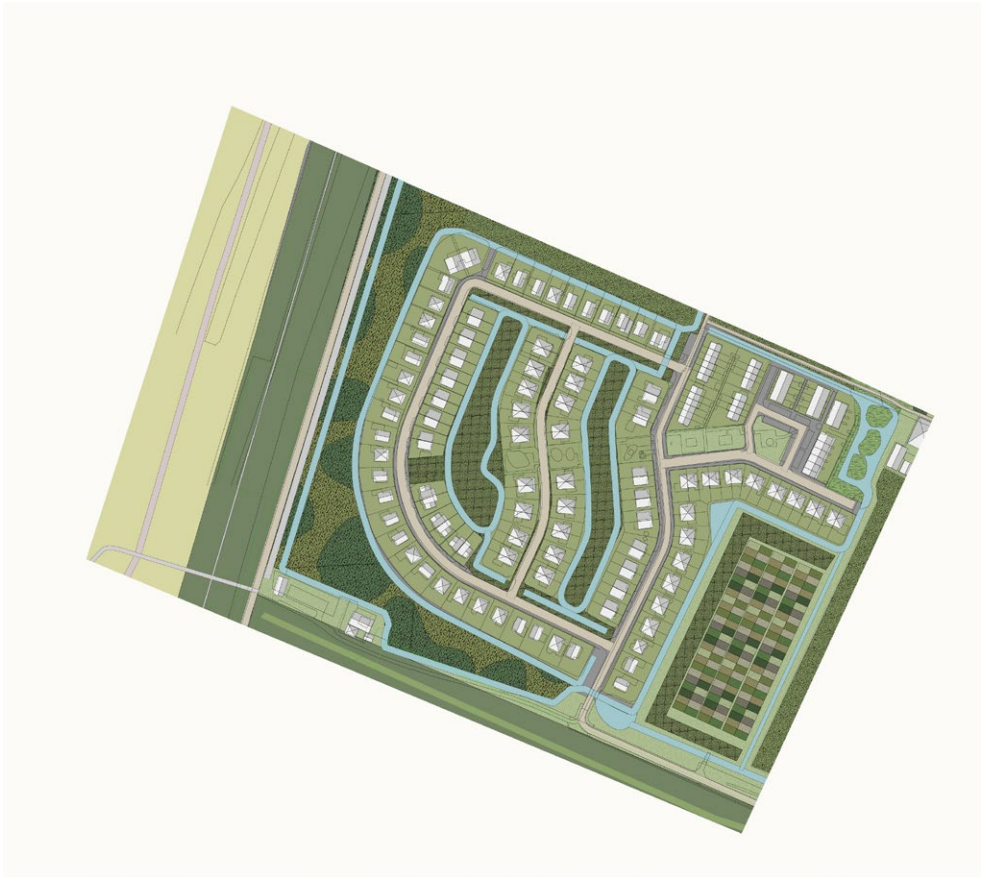
Korfwater

48 vrijstaande woningen



Petten West

161 rijwoningen
22 semi vrijstaande woningen



Nolmerban

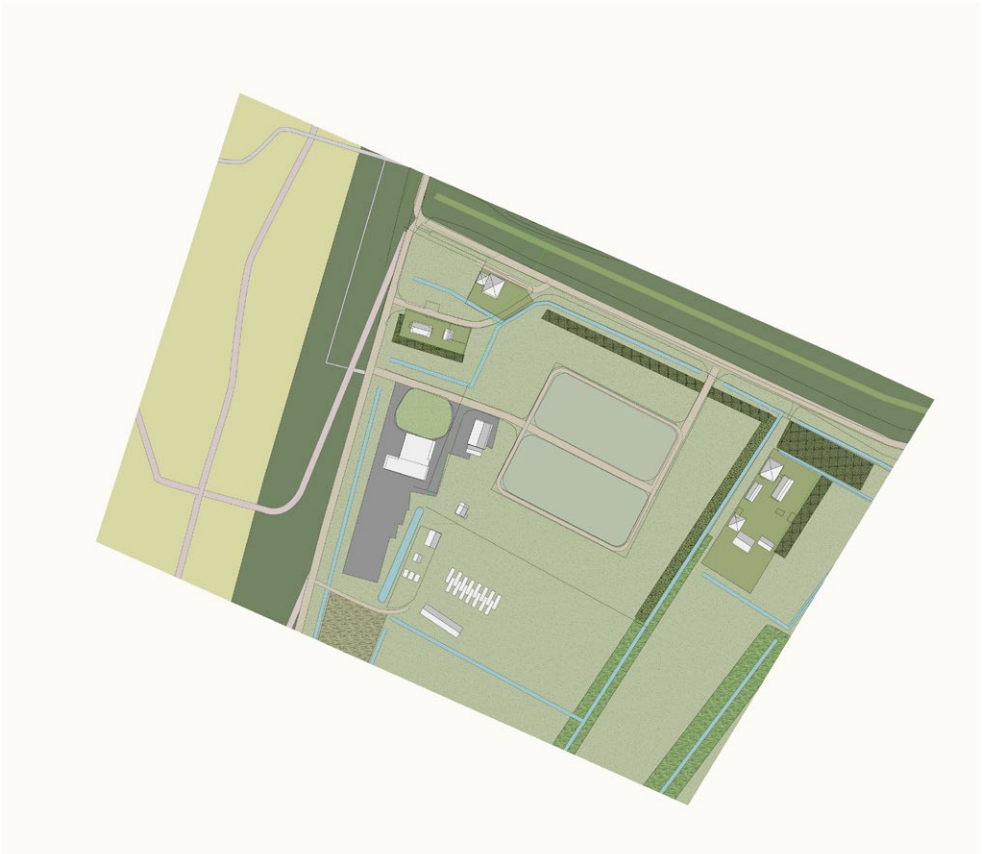
37 vrijstaande woningen
104 tweekappers
40 rijwoningen





Petten Centrum

60 vrijstaande woningen
74 tweekappers
87 rijwoningen
24 appartementen



Hazepolder

2 landelijke erven
werf waarop 5.500m2 + 1.600 m2
bedrijfsbebouwing is toegestaan

1



Uitzondering is het noordelijk duingebied waarin het Korfwater, het hotel, de oude zeewering en de nieuwe strandzoom wel mooi in elkaar overgaan en waar prettige duidelijke routes het geheel verbinden.



1



Tussen de nieuwe strandzoom en het achterliggende recreatieve verblijfsterrein ligt nog de grote parkeerplaats als obstakel. Aan een vloeiende overgang wordt echter gewerkt, er liggen inmiddels plannen voor een herinrichting tot ‘Ontmoetingsplein’.



1



Op de overgang tussen Duin en Vlak, waar Korfwater, recreatieterrein en oude dorp elkaar ontmoeten, zorgen hekken en parkeerplaatsen nog voor de nodige barrières. Sommige parkeerplaatsen zijn (voorlopig) nog nodig, daar zou een herinrichting tot een veel onzichtbaarder en natuurlijker plek kunnen leiden. Soms is de gemeente daar al mee bezig. Voor het recreatieterrein zijn inmiddels ook vergevorderde plannen.



1



De wijk Petten West is van de oude kern gescheiden door de Tankval. Door achtertuinen naar de omgeving te richten is ze ook niet aangesloten op de zuidelijke wijk, en vooral heel sterk afgekeerd van de kust. Een nieuwe strandopgang zorgt voor een ‘snorkel’ in die richting, maar die is nog verstopt door een blokje garageboxen op de hoek van de wijk.



1



De nieuwere wijk Nolmerban is in essentie net zo afgekeerd van haar omgeving. Ze verschuilt zich achter een dikke natuurlijke randzoom. Een klein pad komt kruip-door-sluip-door-uit in Petten West. Er is in feite maar één entree, via de noorderhazedwarsdijk.
Ook hier is bij de aanleg van de Strandzoom voorgesorteerd op connectie middels een fraaie strandopgang. Die loopt echter nog 'dood' op een rommelige Hazedijk die er vrij inert en ontoegankelijk bij ligt en nog geen verbindend element vormt tussen de Nolmerban, De Hazepolder en het recreatieterrein in de Zijpepolder.



1



De Hazepolder is door dijken van haar omgeving gescheiden. Een strandopgang vormt de opmaat voor een verbinding met het strand en de zee. De bedrijfsbebouwing van de voormalige werf vormt hier nog geen ‘antwoord’ op. Ook het contact met Petten in het Noorden is nog zwak door de inerte Hazedijk, maar vooral ook door de afwezigheid van routes en ‘koppelpunten’ aan de beide zijden ervan. De twee markante erven in de Hazepolder vormen een mogelijk begin.



1



Ook naar het oosten is Petten nogal afgesloten. Met name rond het groen omzoomde sportterrein. Hekken en een woestijn van verharding rond een skatebaan en unheimische parkeerplaats bij het sportgebouw maken een ‘gat’ dat absoluut nog geen representatief entree vormt van het dorp en nog geen ruimtelijke koppeling legt tussen Nolmerban, sportterrein en de oude kern via het Tankvalpark.



2

Kernstructuur
Koppelpunten

Uit de analyse zijn een aantal cruciale ‘gaten’ in het weefsel naar voren gekomen, waar de potentie ligt om de ‘scherven’ van Petten meer met elkaar en de omgeving te verbinden.
De strategie is om door zorgvuldige inzet van woningbouw die plekken tot ‘koppelpunten’ te maken.

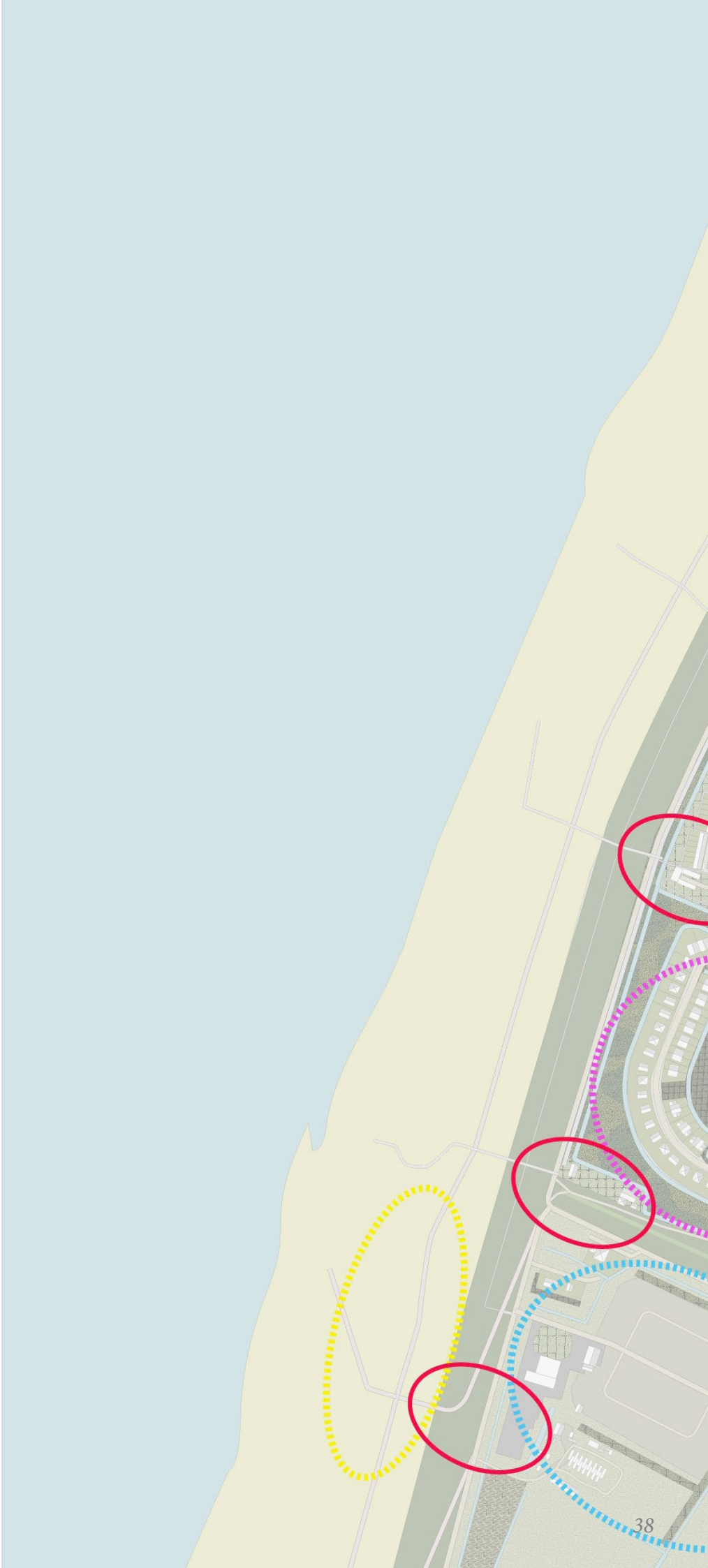


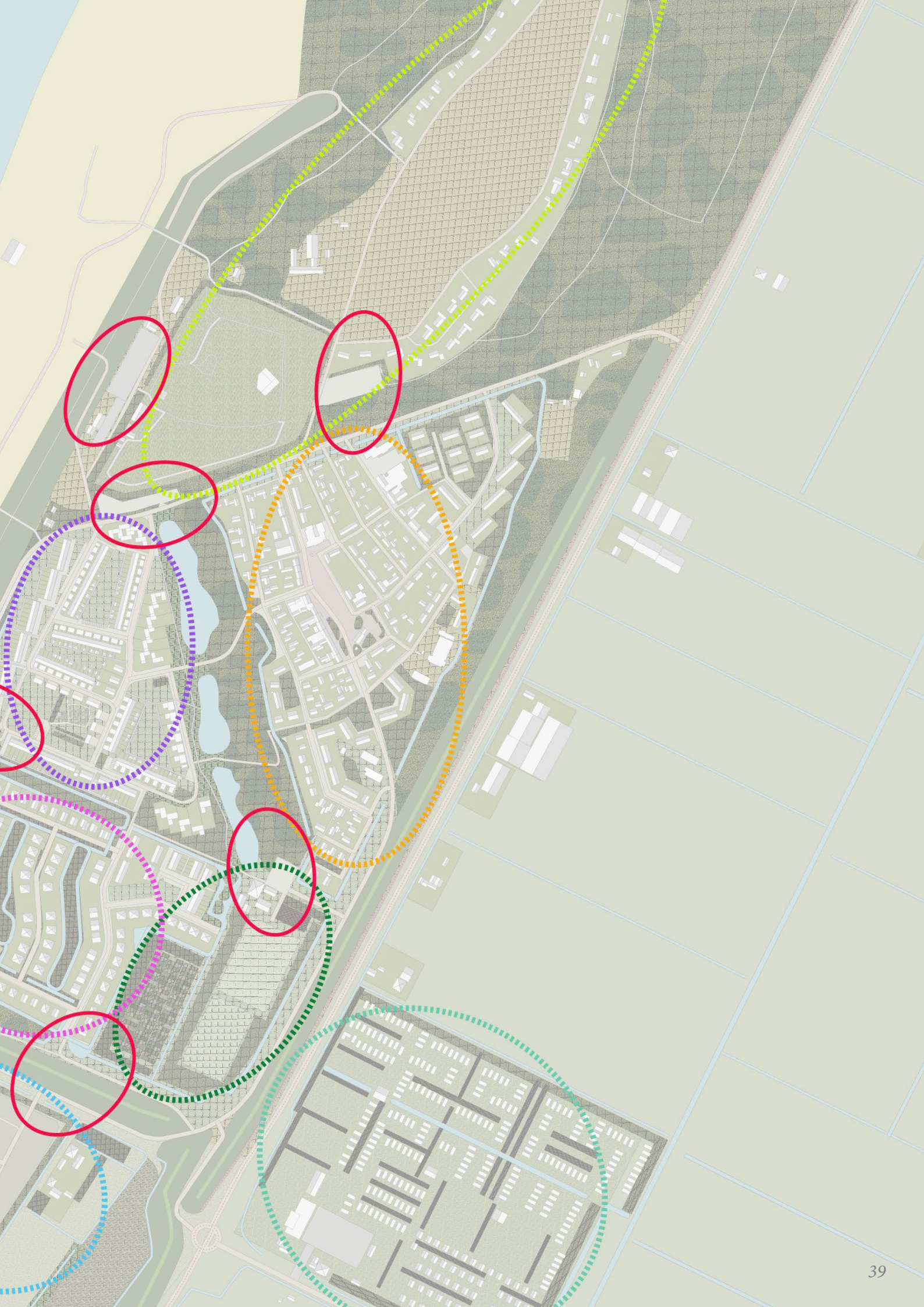


2

Kernstructuur
Koppelpunten

Een koppelpunt verbindt twee of meer scherven met elkaar, en/of met de omgeving. Op elk koppelpunt moeten bebouwing en openbare ruimte als integrale ingreep worden ontworpen om in nauwe samenhang te zorgen voor een visuele en functionele ruimtelijke verbetering van de plek en haar aansluitingen.





2

Kernstructuur
Koppelgebouwen

Vaak kan de aansluiting goed gelegd worden met een markant veelzijdig gebouw dat van een ‘gat’ een ‘plek’ maakt. Als beëindiging van een ruimte en/of begeleiding van een route vormen deze ‘koppelgebouwen’ een soort bakens in de bindende structuur van Petten. Per plek zou een bepaald toepasselijk type met wenselijk programma moeten worden gezocht, gedifferentieerd naar de uitstraling van het betreffende landschap waar het zich in bevindt.



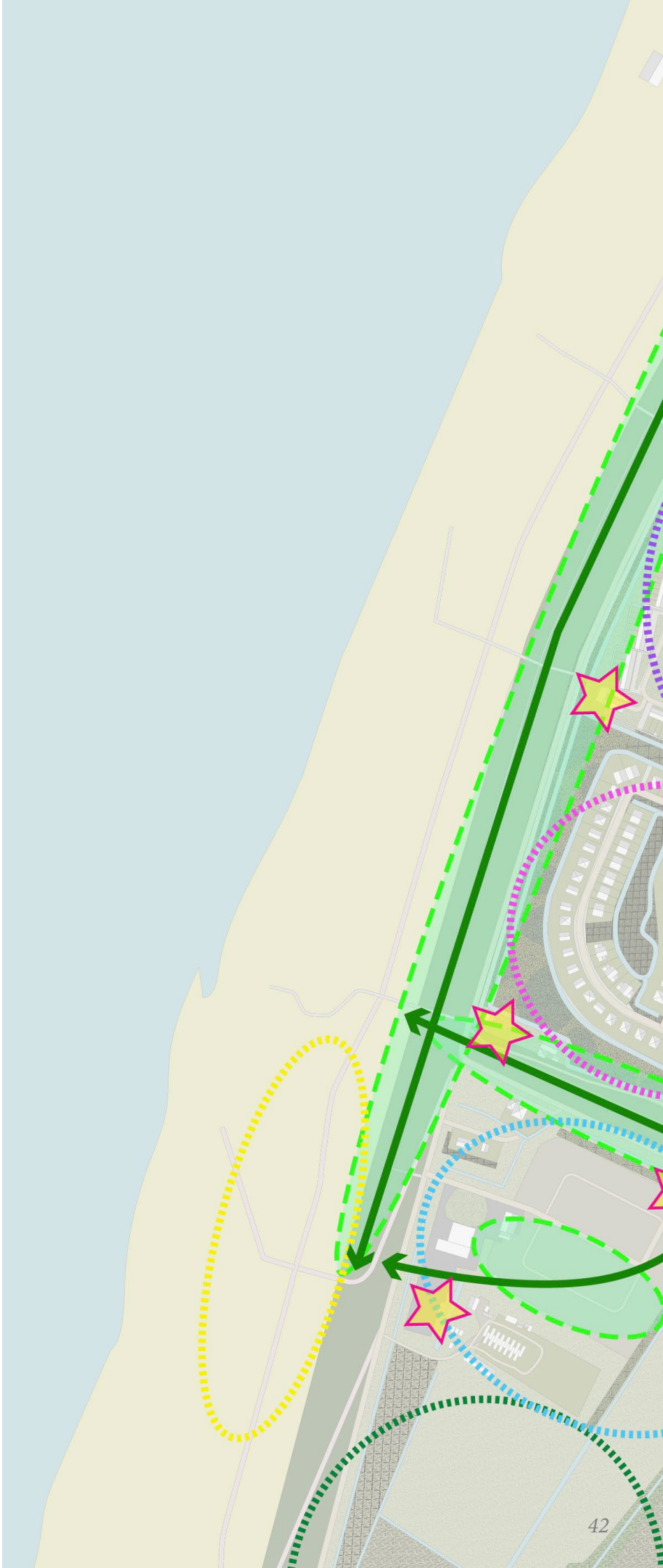
een houten natuurlijke uitstraling in de Duinen

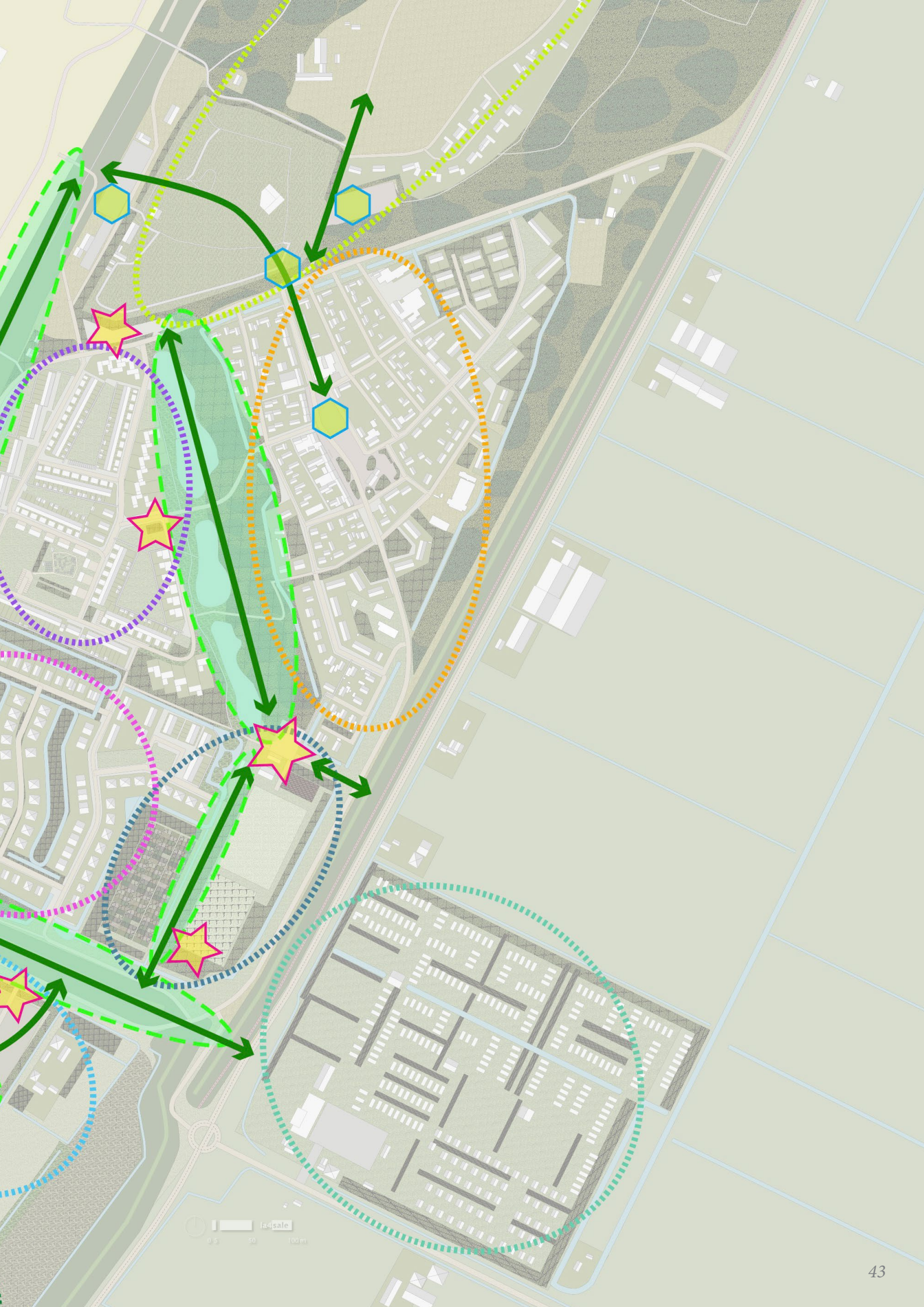


2

Kernstructuur
Koppelroutes

Tussen de koppelpunten kunnen doorgaande routes ontstaan. Deels vanzelf, door groene ruimtes over bestaande paden zoals het Tankval park, deels met ondersteuning door herinrichting van de openbare ruimte en de versterking van routes, zoals over het sportpark en de Hazedijk.
Zo ontstaat uiteindelijk een continu netwerk dat heel Petten bindt.





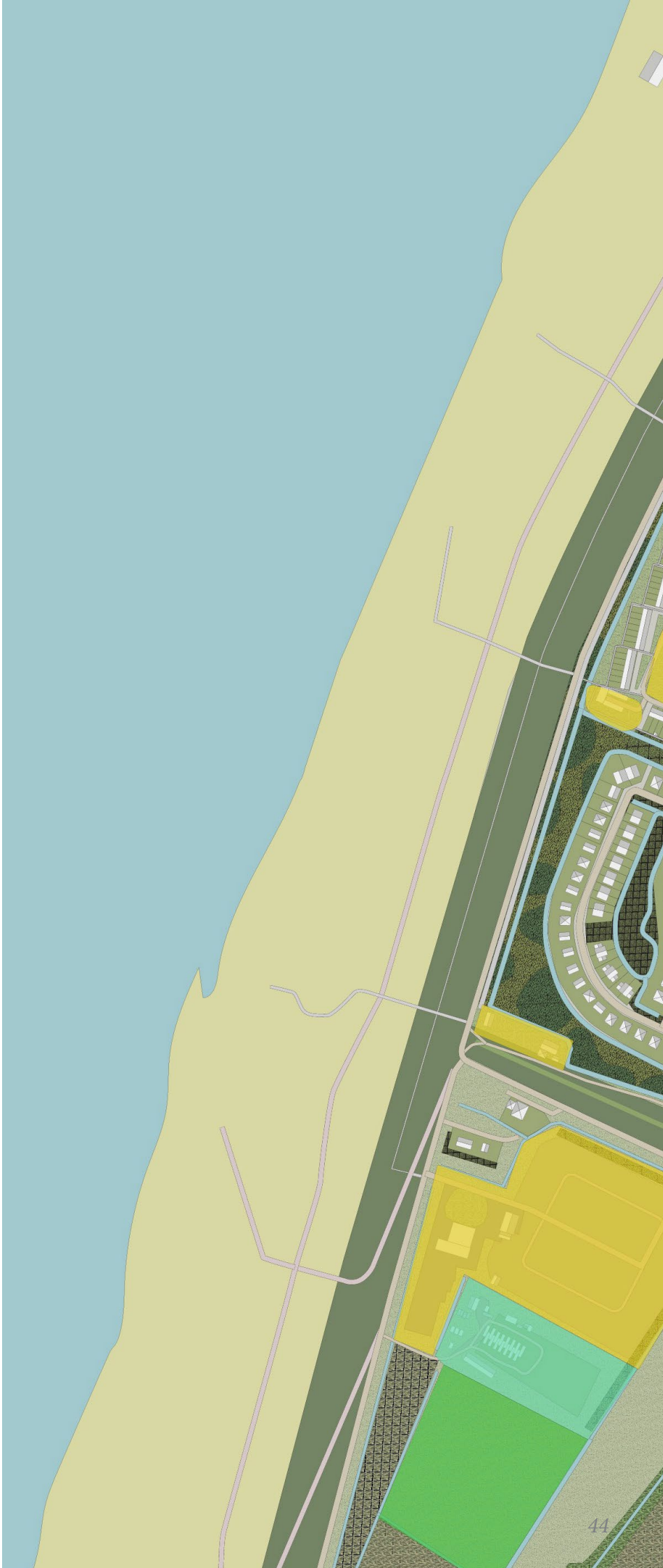
3

Ontwikkeling
Transformatielocaties

Sommige koppelpunten betreffen een kleine locatie en staan op zichzelf, zoals de strandopgang bij de Bergeendstraat. Andere maken deel uit van een grotere potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw, zoals SV Petten bij de Sportweg. Enkele locaties zijn geschikt voor woningbouw zonder direct als koppelpunt te fungeren zoals aan de Noordzeestraat in Petten west.

Voor al deze transformatielocaties is achtereenvolgens na een korte kenschets van hun karakteristiek een of meerdere mogelijke invullingen geschetst. Deze schetsen hebben niet de pretentie van een werkelijk stedebouwkundig plan, ze vormen slechts een eerste verkenning van de potentie van elke plek. Ze zijn bedoeld om een aanzet in typologie te geven en een orde van grootte te duiden, zodat de discussie over haalbaarheid en wenselijkheid kan worden gevoerd.

Vervolgens zijn per locatie wel *criteria* geformuleerd die als 'ingrediënten' dienen voor planvorming en plantoetsing.




la4sale
0 5 50 100 m

3

Korfwater

Impressie










J.H. DE ZEVENSPRONG



3

Korfwater

Transformatielocaties





De transformatiepotentie ligt in het duingebied, op een enkele bescheiden aanvulling van kavels in het Korfwater na, vooral op de parkeerplaatsen. Nu vaak nog grote monofunctionele plakken verharding die ruimtelijk vooral gaten slaan in de structuur.
Functioneel soms nog nodig kunnen ze mogelijk door andere positionering toch ruimte laten voor bescheiden bebouwing en op zijn minst in vormgeving een fraaier natuurlijker beeld geven.
Op plekken gebeurt dat ook al, zoals op de grote parkeerplaats bij de KNRM, waar met een herinrichting een ontmoetingsplein wordt gerealiseerd.



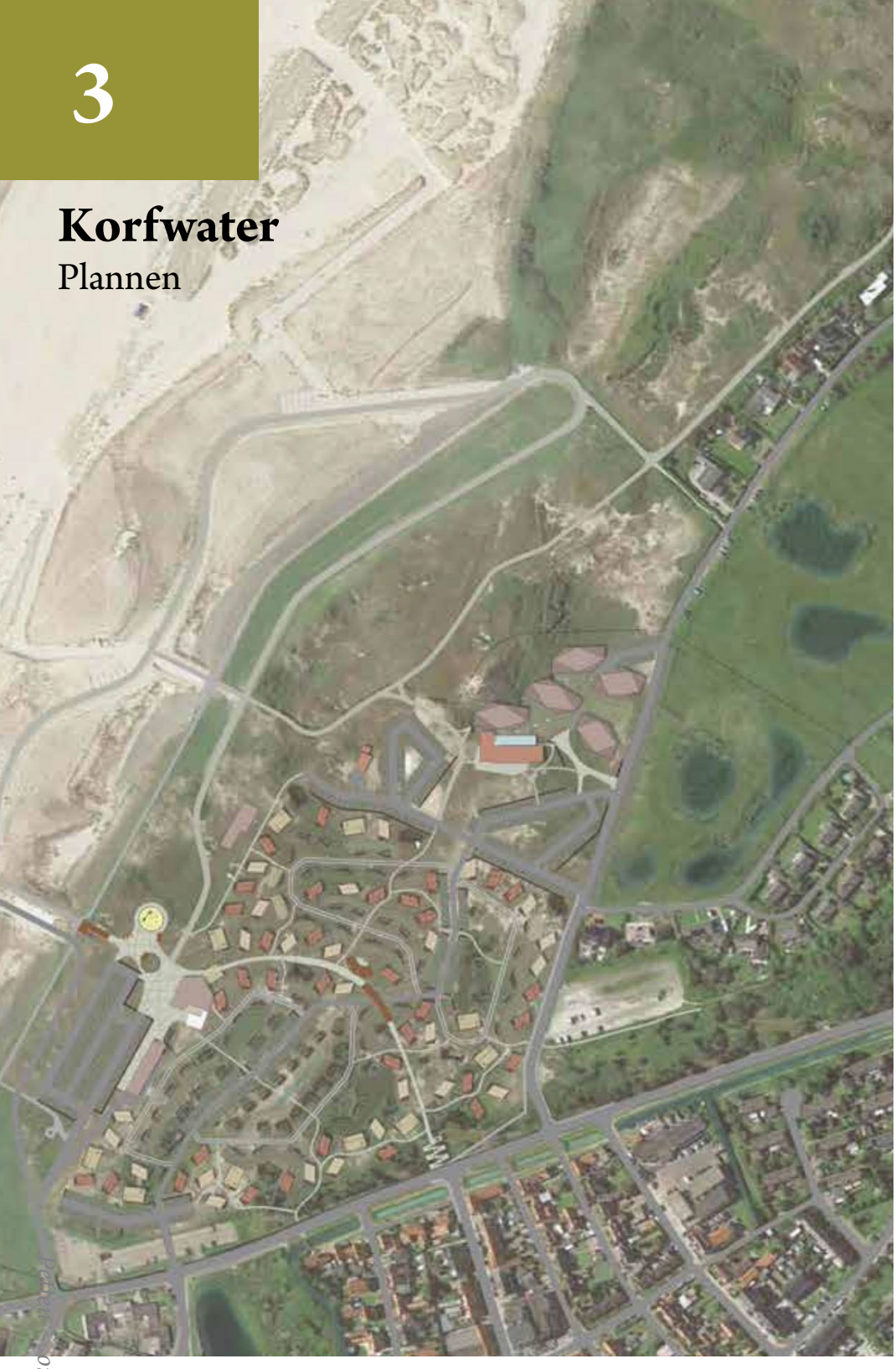






3

Korfwater
Plannen





uit VO Ontmoetingsplein - Dijk& Co



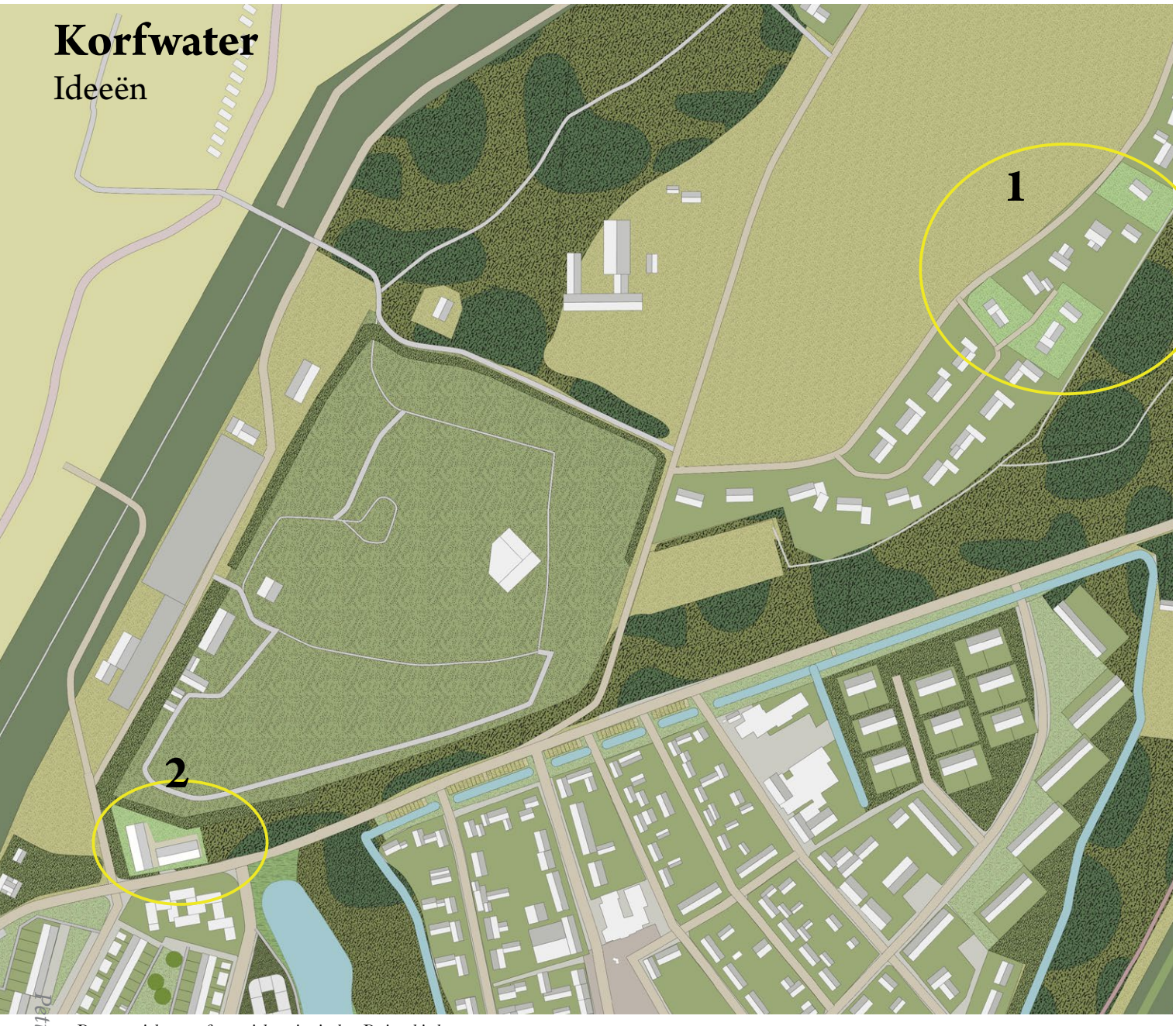
De herinrichting van de parkeerplaats maakt deel uit van een grote transformatie van het gebied, die in verband staat met de ontwikkeling van de camping en de voormalige manege.
Onderdeel is ook een nieuwe route die vanaf het plein-1945 via een imposante trappartij over de camping op het nieuwe ontmoetingsplein uitkomt.
De parkeerplaats op de hoek van de Spreeuwendijk en de Strandweg zou met herinrichting en een bouwkundig accent ook een dergelijke functie kunnen krijgen en als koppelpunt de totaalstructuur versterken.





3

Korfwater
Ideeën



De potentiële transformatielocaties in het Duingebied,

aangegeven op de kaart van geplande ontwikkelingen uit VO Ontmoetingsplein - Dijk& Co

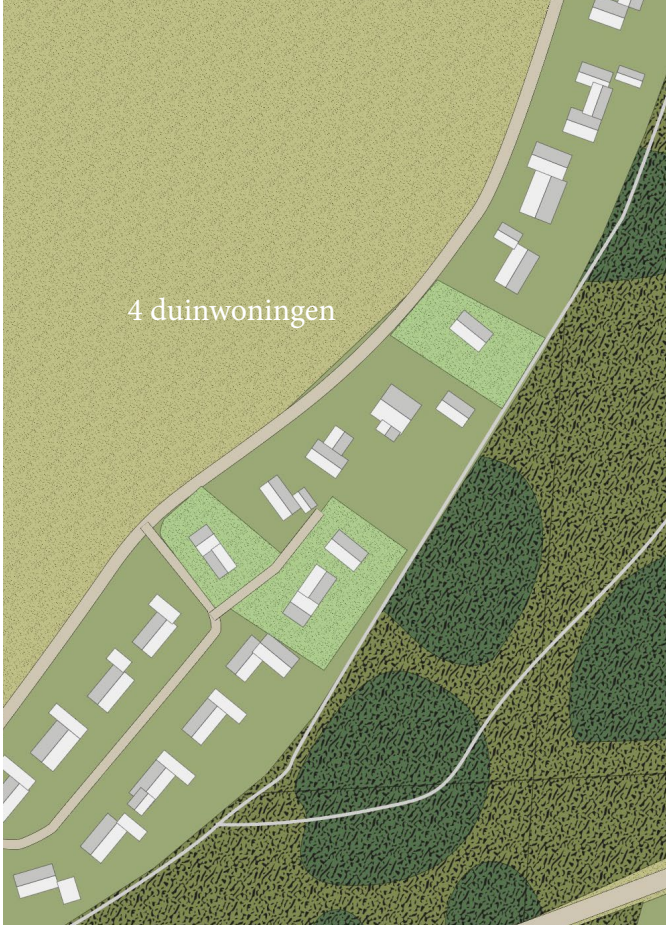


Een markant gebouw op de hoek van de parkeerplaats in een groene voet van duinnatuur zou de koppeling maken tussen Petten ten zuiden en ten noorden van de Spreeuwendijk en de zichtlijn vanuit de Tankval verbeteren.

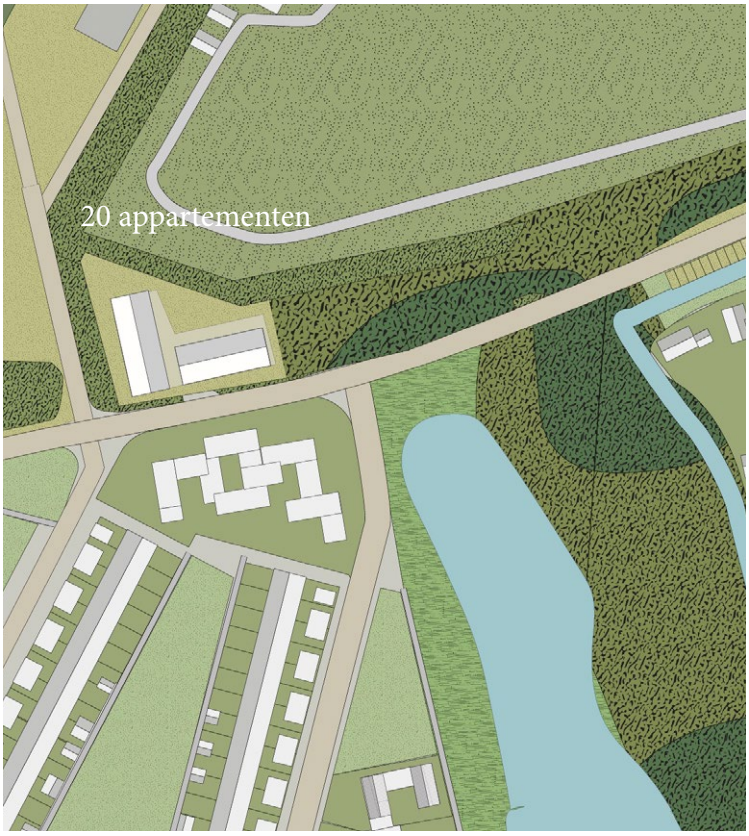
1

CRITERIA

1. *Woningen in hun tuin verscholen.*
2. *Open relatie naar Korfwater.*
3. *Duinarchitectuur in de sfeer van het Korfwater.*
4. *Hoge architectuurambitie.*
5. *Bouwhoogte 1,5 lagen plus kap.*
6. *Tuin met duinnatuurlijke inrichting en natuurlijke lage haag naar Korfwater.*
7. *Informeel ontsluitingspad.*
8. *Parkeren op de kavel.*



Zorgvuldige invulling van open kavels past in Korfwater 'crescent'



2

CRITERIA

1. *Opvallend gebouw op markant punt.*
2. *Goed passend volume in de omliggende ruimte.*
3. *Hoge architectuurambitie.*
4. *Duin architectuur*
5. *Natuurlijk materiaalgebruik*
6. *Zorgvuldige detaillering.*
7. *Alzijdig gebouw met voorgevels rondom.*
8. *Geen galerijontsluiting maar middengang of portiek.*
9. *Bouwhoogte van 4 woonlagen met kap.*
10. *Gebouw staat 'schoon' in de duinnatuur*
11. *Invullen locatie met duinnatuur.*
12. *Parkeren onder het gebouw of op nieuwe parkeervoorziening langs de Spreeuwendijk.*



In het profiel van de Spreeuwendijk lijkt ruimte om het parkeren 'onzichtbaar' op te vangen zoals elders in Petten.

3

Petten West

Impressie





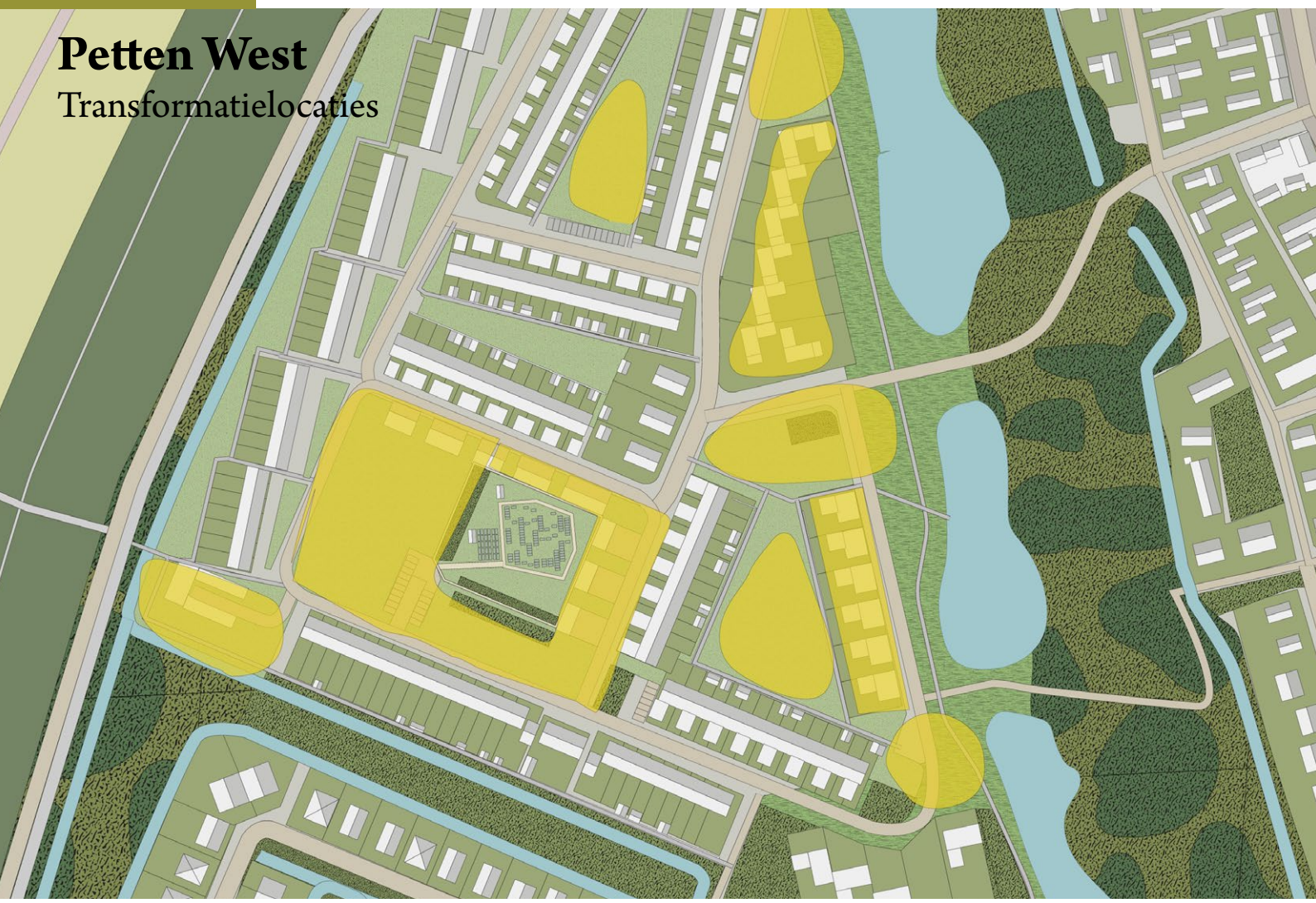






3

Petten West
Transformatielocaties



In Petten West is het destijds geldende adagium van *licht lucht en ruimte* zo sterk doorgevoerd dat er een overmaat aan openbare ruimte is ontstaan met een ondermaat aan inrichting en gebruik. Op zichzelf bescheiden rijwoningen en platte bungalows zwemmen in een zee van verharding en grasvelden zonder ziel of intimiteit. Gecombineerd met een oriëntatie van achterkanten naar deze ruimtes maakt dit de buitenruimte in wijk in de praktijk disfunctioneel. Brede stenige straten met aan beide zijden blinde garage hebben geen gezicht of toezicht. Lege grasvelden waar niemand op uitkijkt vanachter hun schuttingen met een enkel verloren speeltoestel zonder gebruikssporen...

Inbreiding biedt hier niet alleen de kans om ruimte te vinden voor woningbouw, maar ook om daarmee tegelijk de ruimtelijkheid van de wijk te herstellen.
De binnenterreinen zouden gebaat kunnen zijn met een bescheiden wooninvulling die leven brengt, terwijl er nog genoeg ruimte over blijft voor een collectieve gebruikstuin en/of een natuurlijk park, dat, *less is more*, nu wel onderhouden kan worden. Straten zouden weer levendige veilige woonstraat worden als bewoners hun garage mogen vervangen door een atelierruimte of zelfs woonhuis. Bungalows 'optoppen' met een extra woonlaag zou het Tankvalpark een meer dorpse begeleiding kunnen geven. Markante koppen op de hoeken zouden als accent de koppeling naar de omgeving kunnen leggen.







Petten West

Ideeën

1

126 appartementen



Bijzondere alzijdige appartementenvolumes kunnen zonder de ruimte vol te zetten een nieuwe laag aan de wijk toevoegen en op belangrijke punten een ruimtelijke koppeling maken met de omringende buurten en het landschap.



1

CRITERIA

1. *Meerdere gebouwen verspreid over de wijk met een gelijke architectonische grondtoon.*
2. *Opvallende gebouwen op markante punten.*
3. *Elk gebouw met een goed passend volume in de omliggende ruimte.*
4. *Hoge architectuurambitie.*
5. *Stedelijke architectuurstijl die past in de wijk.*
6. *Alzijdige gebouwen met gelijke gevels rondom.*
7. *Geen galerijontsluiting maar middengang of portiek.*
8. *Bouwhoogte van 3 woonlagen met kap.*
9. *Gebouwen staan 'schoon' in de omgeving.*
10. *Parkeren niet langs het gebouw maar op omringende straten.*

2

CRITERIA

1. *Gebouwen in de binnentuinen van de bestaande rijwoningen en aan de begraafplaats.*
2. *Gebouwen met een gelijke architectonische grondtoon.*
3. *Rug aan rug woningen met tuinen rondom.*
4. *Alzijdige volumes met voorkanten naar omgeving.*
5. *Hoge architectuurambitie.*
6. *Bouwhoogte 1,5 lagen plus kap.*
7. *Meeontworpen lage tuinafscheidingen die aansluiten op de architectuur van het gebouw en tevens levendigheid naar de omgeving garanderen.*
8. *Parkeren in de omringende straten.*



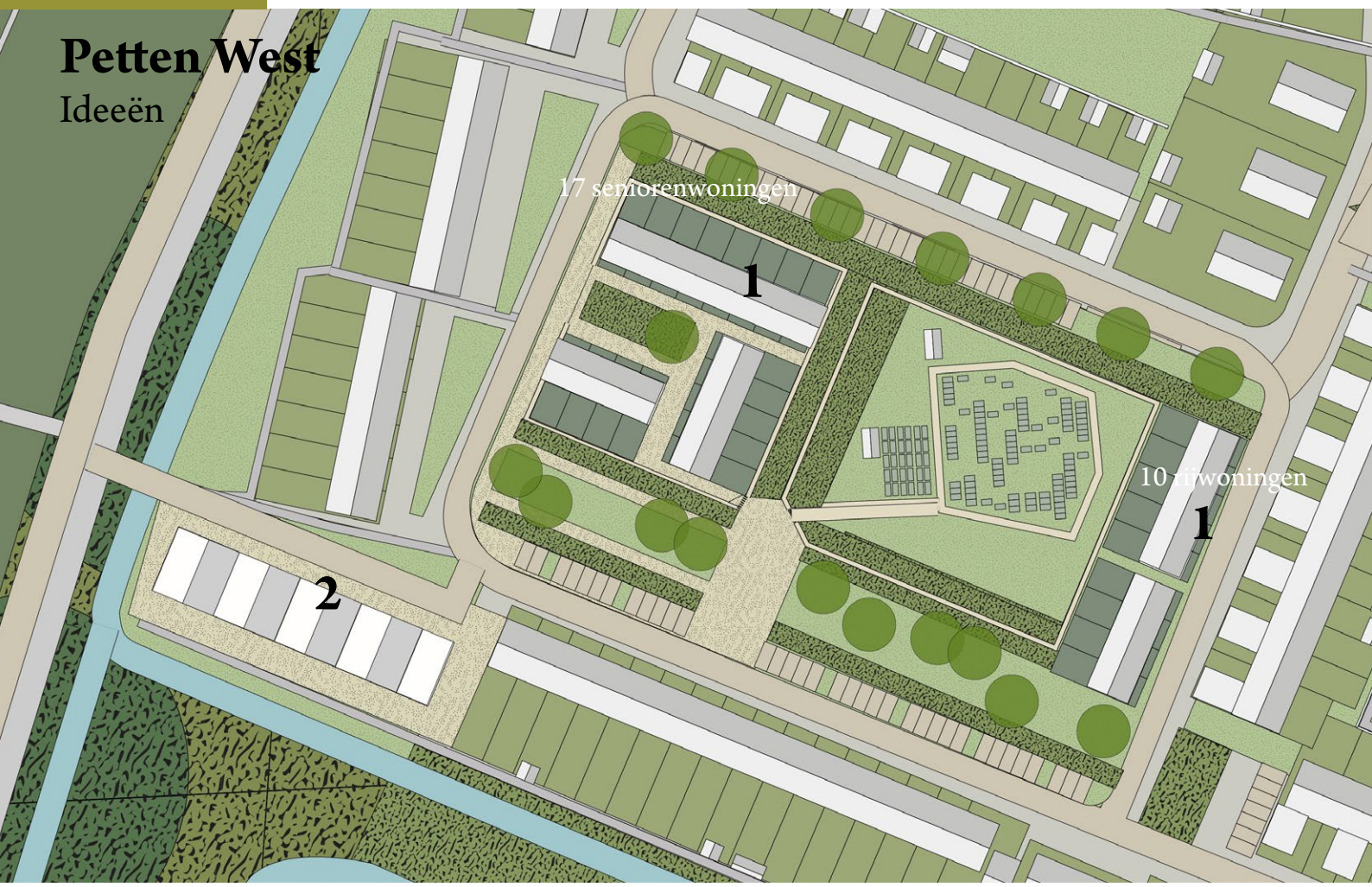
Lage dorpse volumes met rug-aan-rugwoningen zouden starters een mooie plek kunnen geven en de nu overmatige en steriele grasvelden kleur en levendigheid geven.

Nota Bene, deze schetsen onderzoeken en duiden waar woonontwikkeling allemaal zou *kunnen*, maar niet waar het allemaal zou *moeten*. Zo is te zien dat in zowel het noordelijke - als oostelijke binnenhof een rugaan-rug volume zou passen, maar of en zo ja wanneer dat werkelijk ontwikkeld zou worden bepaalt de gemeenschap.



3

Petten West
Ideeën



Op het grasveld naast het kerkhofje dat als rudiment van het derde Petten wat verloren in de wijk ligt, zou een compleet woonhofje passen, geschikt voor bv starters en een-persoonshuishoudens en/of senioren. Dit zou de dynamiek en de doorstroming in de wijk bevorderen.
Door de garageboxen te verplaatsen ontstaat er ruimte voor een rij woningen op de oostkant, het nodige parkeren en een groene omkadering rondom die het geheel tot een ensemble smeedt.

In de zuidwesthoek kan de wijk haar koppeling met het nieuwe strand en de kust maken door de dooie garageboxen te vervangen door een bijzonder gebouw, dat op de begane grond ruimte biedt voor bijvoorbeeld werkstudio's en kleine commerciële of collectieve voorzieningen, en erboven 16 appartementen een fantastisch uitzicht gunt.

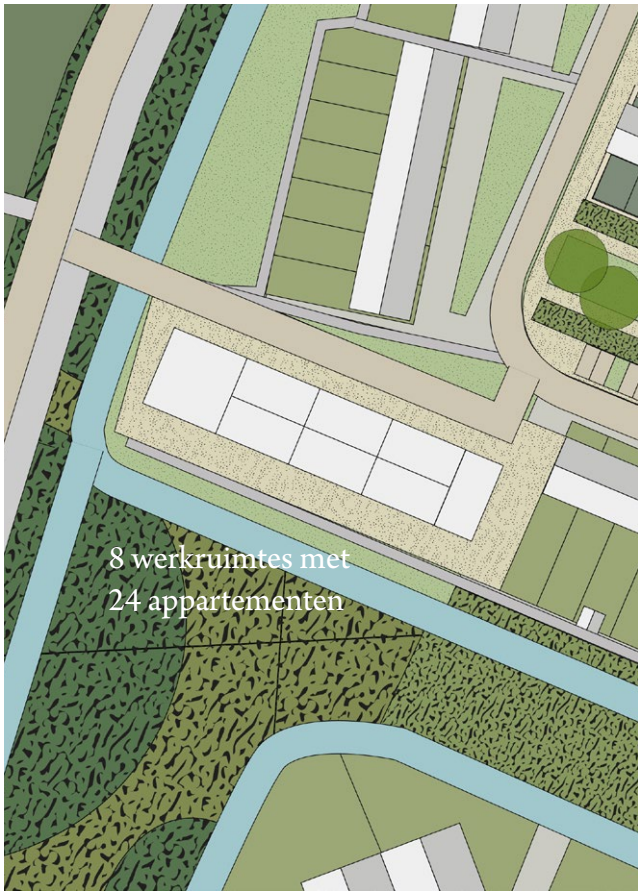


1

CRITERIA

1. *Hof met woningen in een groene setting.*
2. *Grondgebonden woningen vormen een samenhangend geheel rond de begraafplaats*
3. *Ensemble van meerdere gebouwen met één architectonische grondtoon.*
4. *Hoge architectuurambitie.*
5. *Rijwoningen met tuinen.*
6. *Bouwhoogte 2 lagen plus kap.*
7. *Meeontworpen tuinafscheidingen die aansluiten op de architectuur.*
8. *Groene rand langs de straat benadrukt de eenheid van de Begraafplaatshof.*
9. *Parkeren rond de begraafplaatshof op straat.*





2

CRITERIA

1. *Koppelgebouw tussen woonwijk en strand.*
2. *Gebouw met architectonisch te onderscheiden boven- en onderlaag.*
3. *Hoge architectuurambitie.*
4. *Alzijdig gebouw.*
5. *Geen galerijontsluiting maar middengang of portiek.*
6. *Bouwhoogte van 3 woonlagen op hoge onderlaag.*
7. *Hoge begane grond laag met ruimte voor verschillende soorten kleinschalige bedrijvigheid of voorzieningen.*
8. *De openbare ruimte biedt plek aan bijzonder gebruik vanuit de bebouwing.*
9. *Parkeren niet langs het gebouw maar op omringende straten.*

3

Petten Centrum

Impressie







Het centrum van Petten is dorps, karakteristiek en grotendeels gaaf. Vooral dankzij een intieme openbare ruimte en een coherente en tegelijk gevarieerde architectuur met groene voortuintjes langs smalle eenduidige straatprofielen. De beperkte ruimte voor inbreiding is onder andere gevonden langs Plein 1945 en wordt reeds ingevuld. Voor het fraaie dorpse seniorenhofje Avondgloren staat mogelijk een herontwikkeling op stapel. Zonder het dorpse en collectieve karakter te verliezen, zou een nieuwe opzet zich meer kunnen openen naar de anti-tankgracht erachter. Zo zou een nieuwe koppeling kunnen ontstaan tussen het dorp en het fraaie landschap en de routing ernaartoe uitgebreid.





3

Nolmerban
Impressie







Petten - ontwikkeling 2021 - Haasse Hommel 2021



De bewoners van de Nolmerban hebben het individueel rijk maar collectief eigenlijk arm. Grote goede huizen met meer dan genoeg parkeren voor de deur, een tuin naar het water aan de rand en heerlijk ruime draaicirkels in de straten. De wijk is echter introvert, nagenoeg afgesloten van de omgeving met een robuuste groene rand en heeft geen openbare ruimte die uitnodigt tot gebruik en ontmoeting. De architectuur is generiek. Uitzondering is de nieuwere noordoosthoek die een vrolijke eigentijdse Pettense toon zet en met zijn punt een ruimtelijk baken vormt dat aansluiting zoekt met het oude centrum maar nog niet bewerkstelligt.
Plek voor nieuwe woningen is er niet, wel voor groen als de overmaat aan verharding daar wat plaats voor zou maken.





3

Petten Zuidoost

Impressie







3

Petten Zuidoost

Transformatielocaties



Pal op de kop van de Tankval ligt de sporthal, een onduidelijke rommelige plek met een zee van verharding en parkeren, een skatebaan, hekken en het ‘scharnierpunt’ van onduidelijke onderbroken routes. Met herontwikkeling tot koppelpunt zouden Nolmerban en oud centrum hier contact kunnen maken, de zichtlijn vanuit de tankval een waardige beëindiging krijgen en Petten een representatief entree aan de Zijperweg kunnen maken.

De sportvelden en volkstuinen vormen tevens de laatste grote open ruimtes in het Vlak die nog ruimte zouden kunnen bieden voor woningbouw van iets grotere omvang dichter bij de kern.



Koppelpunt waar wijken groene ruimtes en routes samen komen







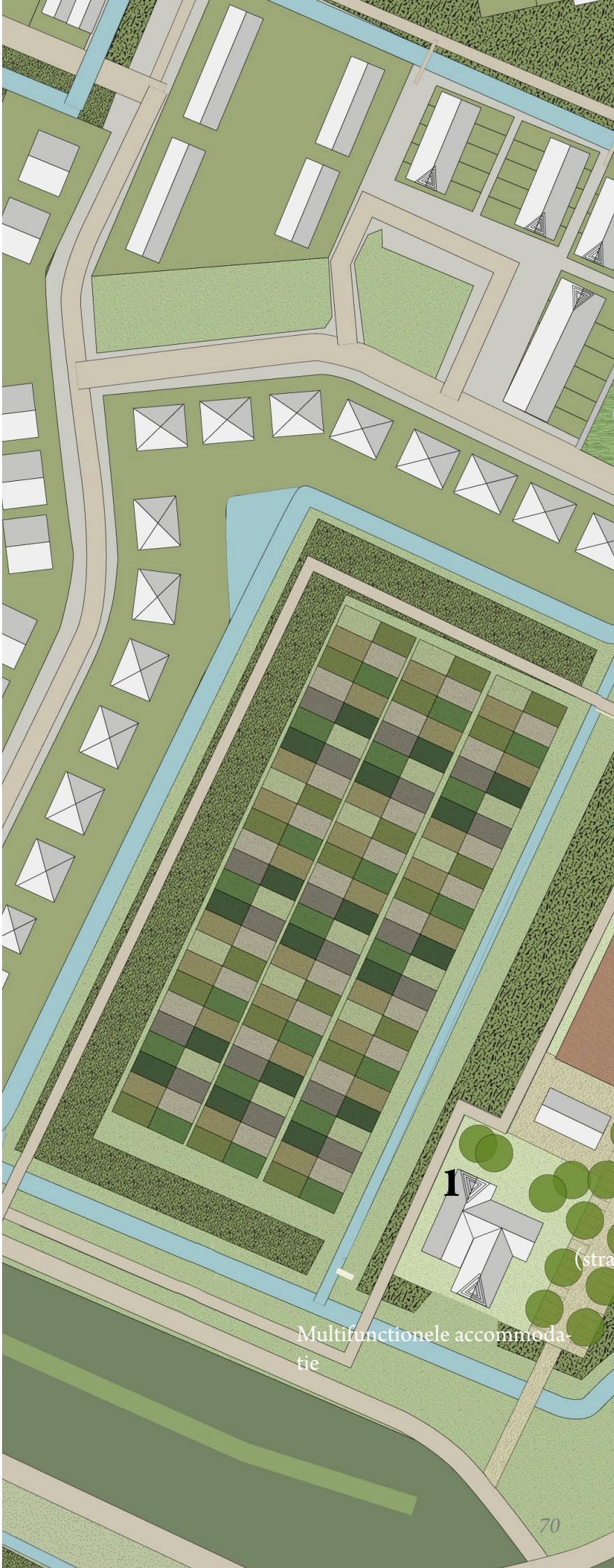
uit: Petten aan zee, Kustplaats met identiteit 2011

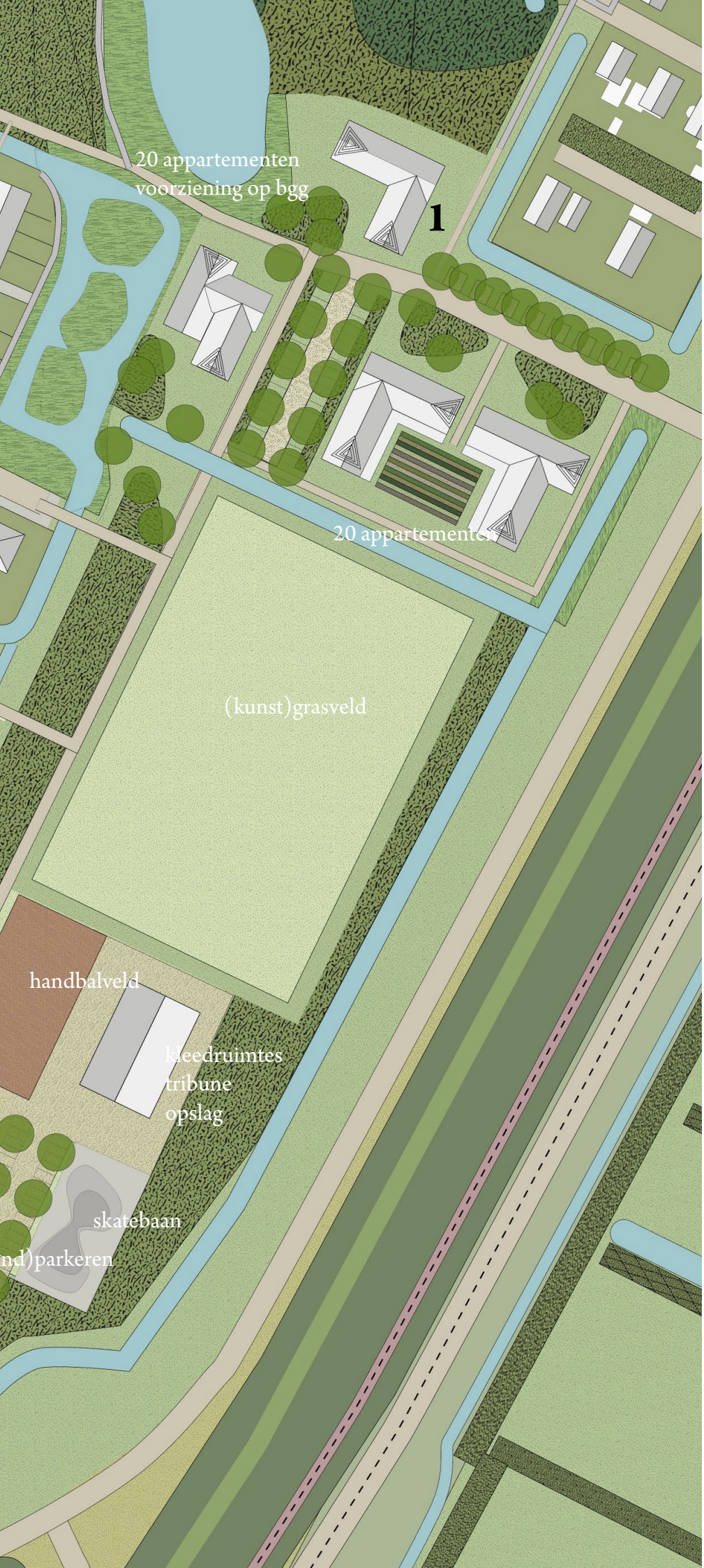
3

Petten Zuidoost
Ideeën

In het toekomstbestendig maken van de sportvereniging kan het terrein compacter worden. Dat wil zeggen één multi-inzetbaar (kunstgras)veld met een nieuwe multifunctionele sport- en evenementenaccomodatie (MFA) aan de zuidkant, waar ook de handbal en het skaten een nieuwe optimale plek krijgen. Met bovendien ruimte voor de vele verenigingen die er nu al actief zijn. Het behouden van sport in de kern dient op deze manier een breder maatschappelijk belang. Ook verplaatsing op termijn van de school en kinderdagverblijf naar de sportvelden is in dat licht het onderzoeken waard.
Voldoende parkeren voor de sport én andere gebruikers, plus inzetbaar als overloop parkeren voor strandbezoekers op de tegenhangende tijden. Eromheen naar de laatste trend een 'open sportterrein', waar niet alleen gebruikers maar ook andere bezoekers en zelfs wandelaars welkom zijn, optimaal gelegen aan doorgaande routes als deze locatie is. Meervoudig en veiliger ruimtegebruik!
Het nieuwe MFA aan de zuidkant zou als een soort baken van Petten een gezicht maken naar de Hazedwarsdijk en alzo als koppelgebouw naar de zuidelijke ontwikkelingen dienst doen.

Dit zou de hele noordelijke kop vrijspelen voor een herontwikkeling met bijzondere volumes met wonen eventueel op een onderlaag van voorzieningen, die ook deze kant tot een koppelpunt maken. Nu verzekerd van toezicht en levendigheid overdag en 's avonds en een inruil van verharding door groen, ontstaat de basis voor het realiseren van aangename veilige routes tussen de verschillende delen van Petten, centrum, Nolmerban, Petten West en Tankvalpark de Zijperdijk en de Hazedwarsdijk met de gebieden ten zuiden daarvan.





1

CRITERIA

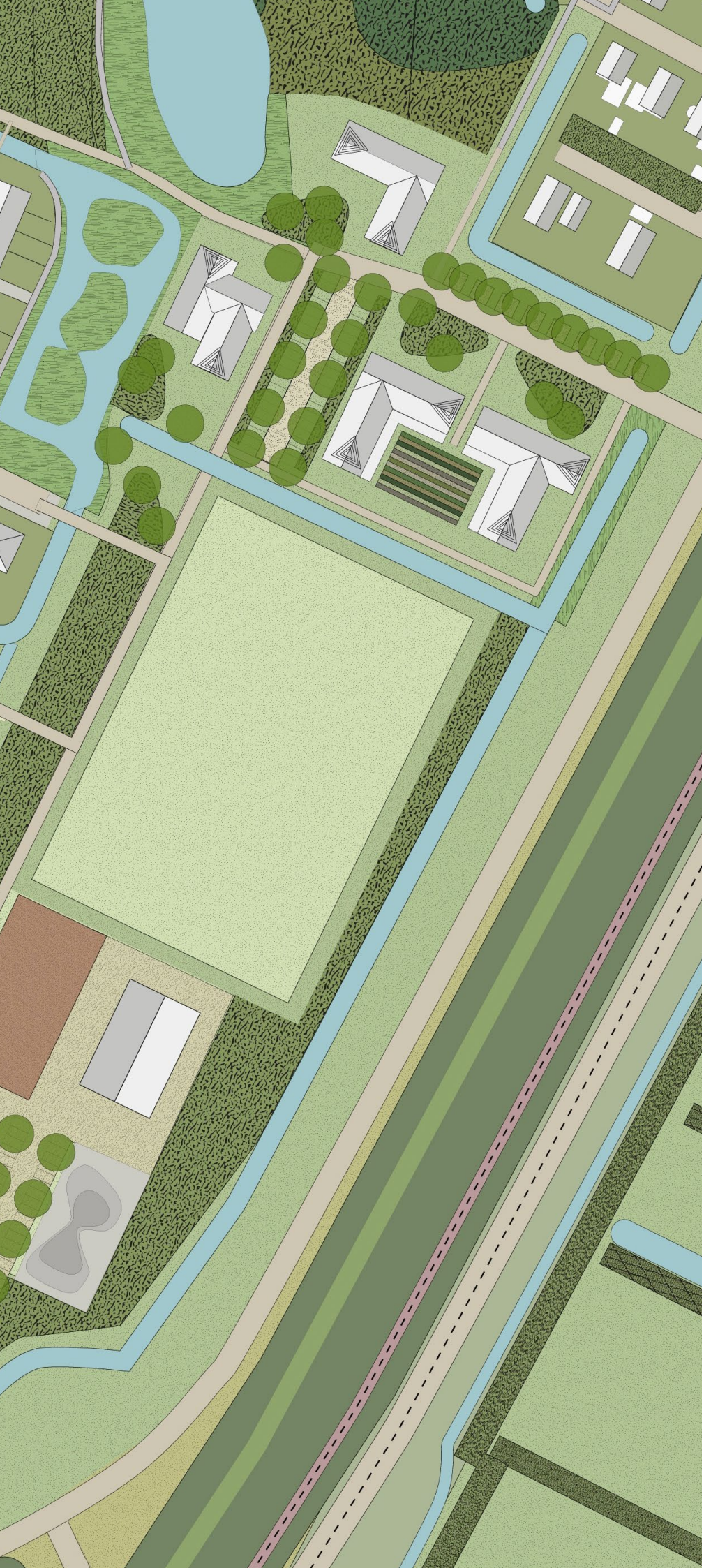
1. *Koppelgebouwen tussen Nolmerban en het oude centrum en in de zichtlijn van de Tankval en de Zuiderhazedwarsdijk.*
2. *Krachtige volumes die met accenten de zichtrelaties versterken.*
3. *Vijf gebouwen met een gelijke architectonische grondtoon.*
4. *Architectuur die ook aansluit bij de bebouwing van de Wilbertsdel.*
5. *Hoge architectuurambitie.*
6. *Alzijdige gebouwen gelegen in hun tuinen.*
7. *Geen galerijontsluiting maar portiek.*
8. *Bouwhoogte van 3 woonlagen plus kap.*
9. *De openbare ruimte biedt plek aan bijzonder gebruik vanuit de bebouwing.*
10. *Er loopt een doorgaande route voor fiets en voetganger langs en door het gebied.*
11. *Parkeren onder de gebouwen of in afgebakende en door groen omgeven hoven.*
12. *Kansen voor senioren)appartementen en/of kleinere huishoudens door de centrale ligging tussen sportvoorzieningen en dorpscentrum.*

3

Petten Zuidoost
Ideeën

In de toekomst zou het volkstuinterrein, nu een veld van tuinkavels met ‘kleine huisjes’, eventueel ook nog kunnen transformeren tot een tuingebied met grotere kavels en groter huizen voor permanente bewoning.





2

CRITERIA

1. *Groene woonwijk met grondgebonden woningen in een variatie van bouwvolumes.*
2. *Huizen staan niet op een rij langs een straat, maar zijn gegroepeerd rond kleine hoven.*
3. *Elke hof heeft een eigen architectuurstijl met daarbinnen variaties in gevels, dakvormen etc.*
4. *Huizen rond de hof hebben verschillende nokrichtingen.*
5. *Hoge architectuurambitie.*
6. *Huizen vrij gelegen in hun tuinen.*
7. *Bouwhoogte van 2 woonlagen plus kap.*
8. *Water aan de oostzijde van de locatie verbreden en belangrijk onderdeel maken van de openbare ruimte van het gebied.*
9. *De openbare ruimte is informeel vormgegeven.*
10. *Parkeren op de kavel.*
11. *Er loopt een doorgaande route voor fiets en voetganger langs en door het gebied.*

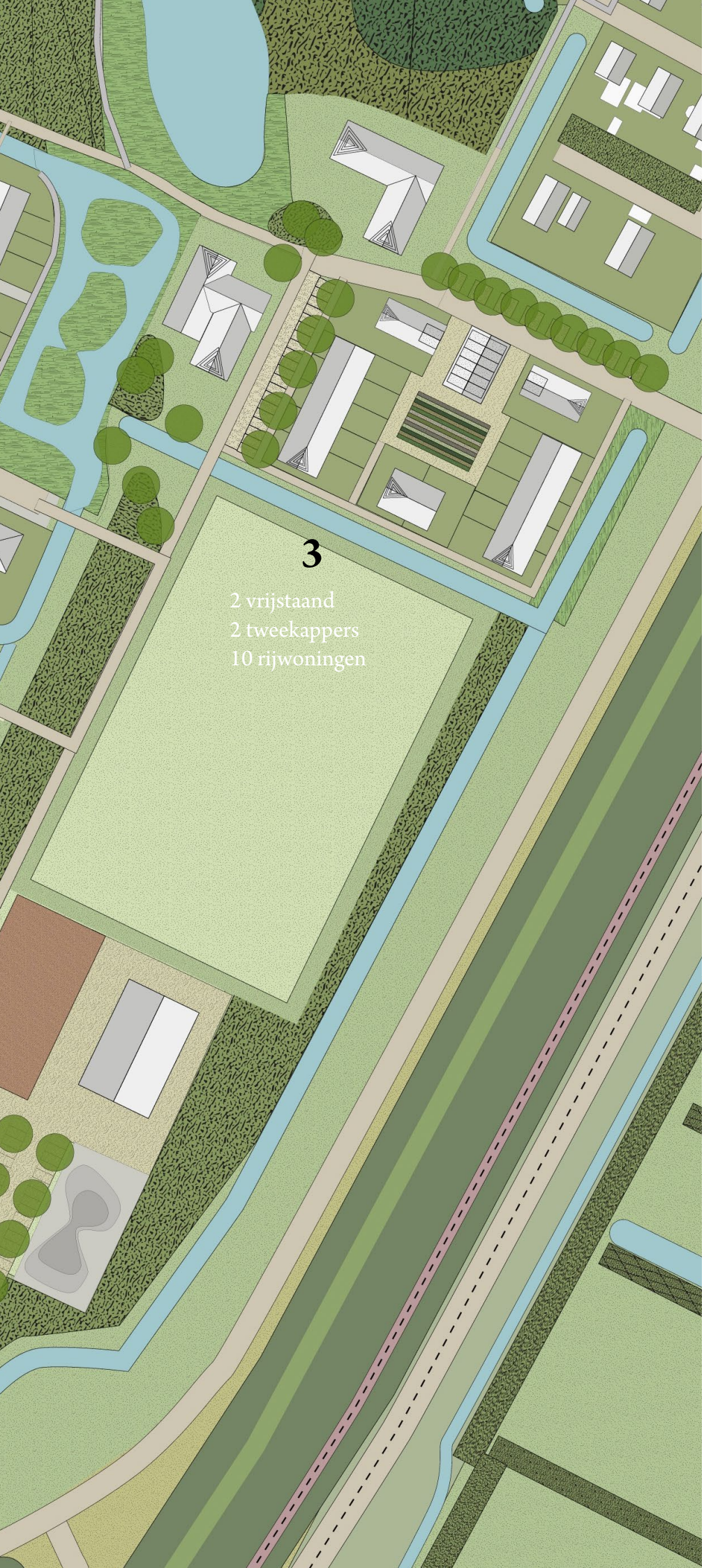
3

Petten Zuidoost
Ideeën

Cruciaal in de opzet zijn de twee markante volumes die (aansluitend op het puntige volume in de Nolmerban) als koppelgebouw dienst doen en de blik vanuit Tankvalpark en zuidelijke en oost-westrichting vangen. De invulling daarachter is vrijer. Het eerdere model toonde een ‘schone opzet’ met twee volumes in een groene collectieve tuin. Een variant is een invulling met grondgebonden woningen rond een kleine binnenhof.

Zoals alle ideeschetsen in dit document zijn dit slechts principeontwerpen die bedoeld zijn om de discussie erover te voeren, geen concrete plannen.





3

CRITERIA

1. *Kleine grondgebonden hof aan de Sportweg en het sportveld.*
2. *Variatie van volumes in aansluiting op het oude centrum van Petten.*
3. *De hof vormt een mooie bebouwingseenheid naar de omgeving.*
4. *Voorkanten naar omgeving.*
5. *Architectuur die ook aansluit bij de bebouwing van de Wilbertsdel en de koppelgebouwen.*
6. *Rijwoningen, vrijstaand en tweekap.*
7. *Hof vormt een samenhangende architectonische eenheid.*
8. *Bebouwing vormt gezicht naar de sportvelden.*
9. *Hoge architectuurambitie.*
10. *De bebouwing omsluit een tuin voor gezamenlijk gebruik.*
11. *Bouwhoogte van 2 woonlagen plus kap.*
12. *De openbare ruimte is informeel vormgegeven.*
13. *Parkeren in een gezamenlijke schuur.*
14. *Er loopt een doorgaande route voor voetgangers langs het gebied.*

3

Petten Zuidoost
Ideeën

Een optie is het tweede veld van de sportvereniging behouden door het te verplaatsen naar het naastgelegen volkstuinterrein. Daar zouden ongeveer twee derde van de tuintjes op die plek voor moeten wijken.

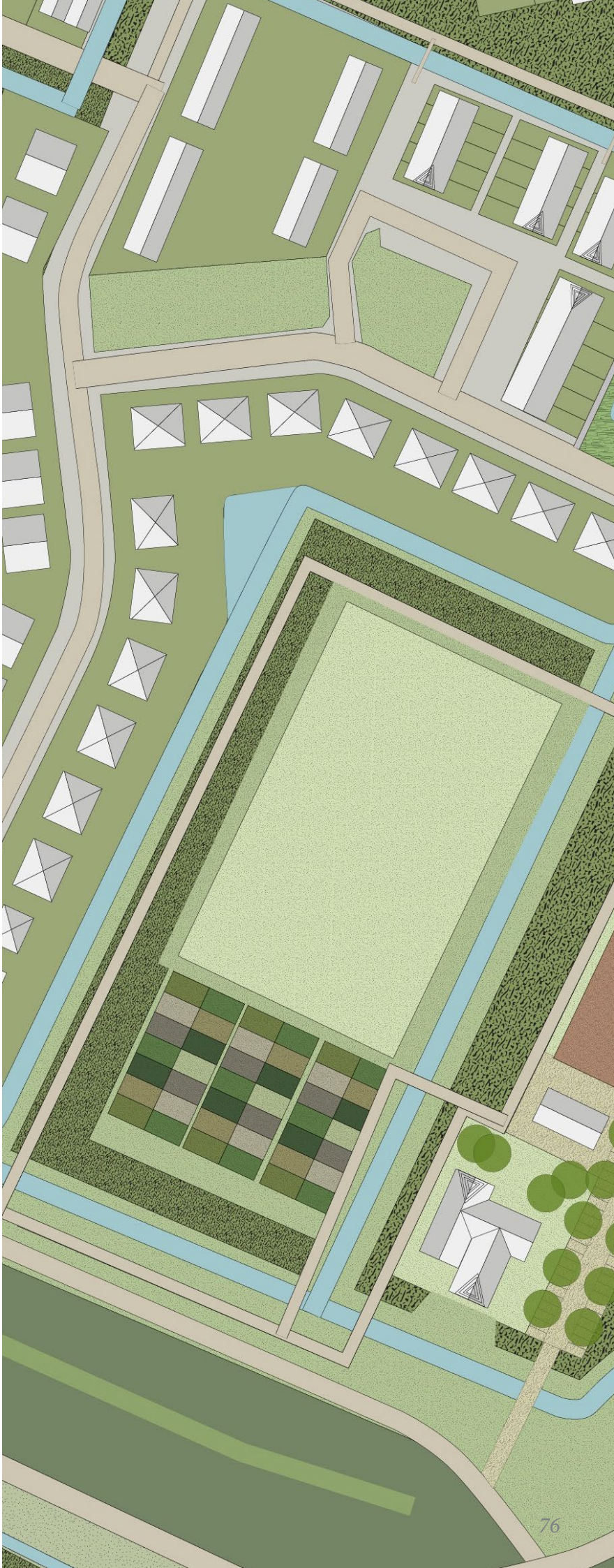
Vanzelfsprekend kunnen die tuintjes dan weer ergens terug komen. Op plekken in en om het dorp die even-goed aantrekkelijk of nabij zijn, bij voorkeur beide.

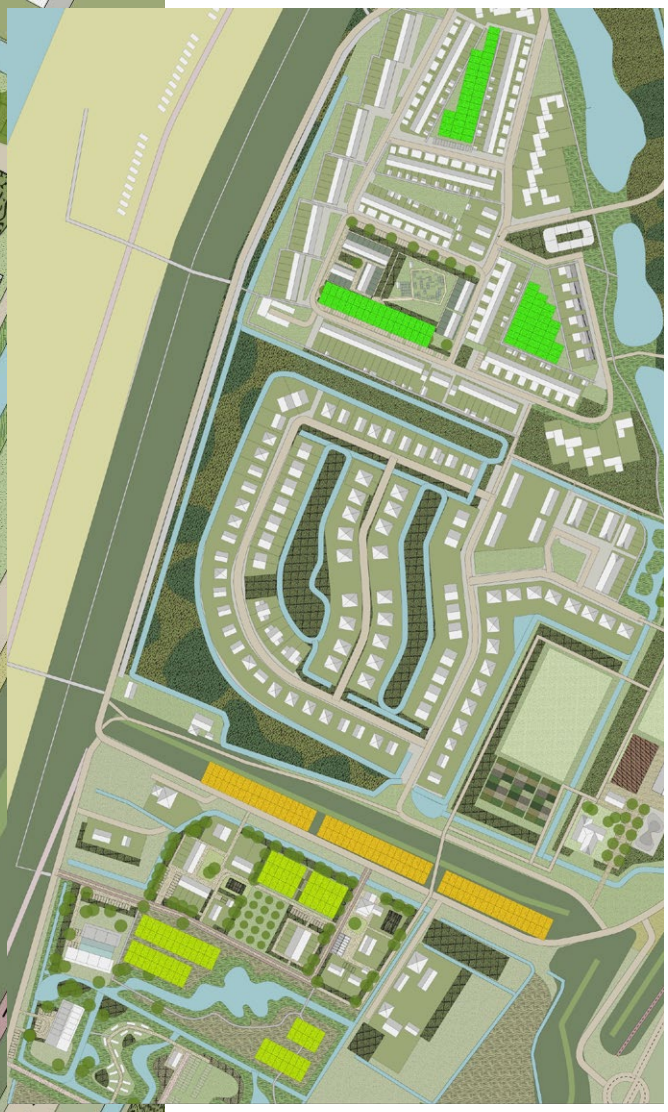
In Petten West waar veel van de gebruikers wonen zouden ze bijvoorbeeld vrij eenvoudig in de groene binnenterreinen kunnen worden ingepast en die kleur geven. Al dan niet in combinatie met de eerder geschetste nieuwe woongebouwen.

Op de Zuiderhazedwarsdijk zouden ze het meest in de buurt blijven en van de dijk tegelijk een unieke levendige structuurdrager maken.

In de Hazepolder is ruimte in overvloed en zouden de tuintjes heel goed passen in het agrarisch natuurlandschap en in het eventuele nieuwe woonmilieu van erven en landjes.

Een combinatie van de drie locaties is natuurlijk ook mogelijk.





3 denkbare toepasselijke plekken in Petten om twee derde van de volkstuintjes heen te verplaatsen, ten bate van een nieuw tweede veld voor de sportvereniging op locatie.

3









3

Hazepolder
Transformatielocaties

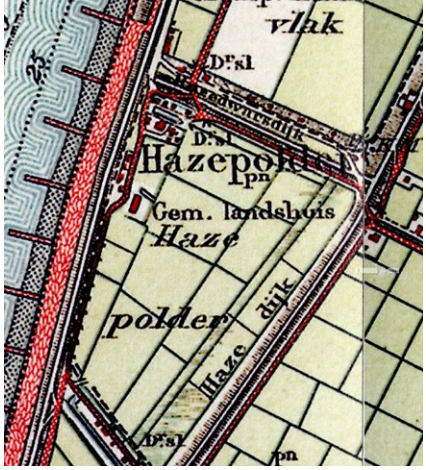


De Hazepolder is een aparte plek in Petten, van oudsher altijd zo geweest. Een eigen landschap, gewonnen op de zee, duidelijk afgebakend door dijken rondom en altijd op een eigen manier bebouwd en bewoond. Ooit lag hier in de noordwesthoek ‘Nieuw Petten’, het tweede dorp. Iets zuidelijker aan de dijk lag het Gemeenelandshuis, de vergaderplek van het bestuur van het Hoogheemraadschap en later herstellingsoord voor zieke kinderen, een prachtige beelddrager van de polder. Aan de noordzijde bepalen nu een aantal grote erven met kloeke oranje kappen het landelijk beeld. Helemaal in de zuidpunt is nog de kleine buurtschap Leihoek aan de Leiweg bewaard.

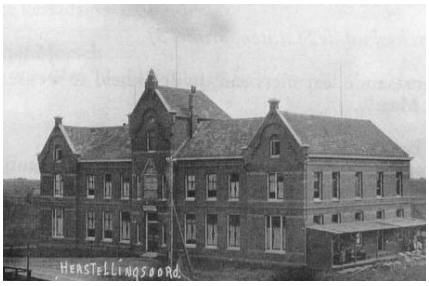
En er is de voormalige werf, een nu vervallen bedrijfsterrein met loodsen waar volgens bestemmingsplan zo’n 7.000 m2 bedrijfsbebouwing mag worden gebouwd. De transformatie tot woonwerf geeft plek voor nieuwe woningbouw, in een eigen landelijke en Hazense vorm, waar de typische bouwvormen van toen en nu inspiratie voor bieden.







bebouwing in de polder in 1920



Het oude Gemeenelandshuis, blikvanger van de Hazepolder, afgebroken in 1943





De zuidkant van de voormalige werf, nu opslagterrein, rommelterrein en werkterrein voor lokale ondernemers, kan na herinrichting tot waterrijk landschap ruimte bieden aan de opslag van strandhuisjes in de winter en strandparkeren in de zomer, en eventueel uitwisselplek zijn voor opslaggebouwen die nu in de kern staan



3

Hazepolder
Bestaande situatie





Achter de Hazedwarsdijk markeren twee kloeke oranje erven nu de polder. Daarachter ligt het verrommelde terrein van de voormalige werf. 5,5 plus 1,6 hectare in bezit van lokaal/regionale ondernemers. Zuidelijk daarvan ligt nog 3 hectare agrarisch land, ook in zelfde bezit. Ten zuiden daarvan kent de polder een meer landschappelijke natuurlijke inrichting met water en wilde vegetatie. Daar begint feitelijk het bijzonder provinciaal landschap pas.

3

Hazepolder
Bestemmingsplanruimte





Het huidige bestemmingsplan biedt ruimte voor bebouwing van de terreinen tot 10% met een nokhoogte van 11 meter. Die 7.000 m2 is hier geschetst om een indruk te geven van de ontwikkelruimte.
Evident dat dit niet wenselijk is vanuit een landschappelijk en ruimtelijk dorps oogpunt. Het gebied mag bestempeld zijn al bijzonder provinciaal landschap, het is en wordt dat dus niet vanzelf.

In plaats van bedrijfsloodsen met zwaar verkeer en alle verharding die daarbij hoort, zou een transformatie naar een landschappelijk en licht woonmilieu duidelijk veel beter zijn. Evidente randvoorwaarde is echter dat een dergelijke invulling het maximale laadvermogen van het landschap niet mag overstijgen, het mag effectief geen verstedelijking opleveren. Een woonwijkvorm en - dichtheid als Nolmerban bijvoorbeeld is dus ongewenst.
Een wooninvulling kan, maar het zal lichter moeten, en eigener aan de polder, landelijker, collectiever, en cultuurhistorischer. Meer zoals de erven aan de Hazedijk die er nu de identiteit kleuren, of het kleine karakteristieke buurtschap aan de Leiweg, en het Gemeenelandshuis dat vroeger achter de dijk stond. Op die manier kan de Hazepolder een landschap blijven en wordt ook een woonmilieu aan Petten toegevoegd dat het nog niet heeft en dat ook niet past ten noorden van de Dijk.

3

Hazepolder
Ideeën





Om het huidig bedrijfsterrein effectief en bestendig te transformeren tot een bijzonder (provinciaal) landschap moet er breder en integraler worden gekeken en moeten alle beschikbare gronden in de ontwikkeling worden betrokken, Niet alleen de 5,5 hectare aan de noordzijde, maar ook de 1,5 hectare 'rommelterrein' eronder, en vooral ook de 3 hectare gangbaar agrarisch land zuidelijk daarvan. En er moet niet alleen gericht worden op wonen, maar ook op het meenemen van de recreatieve wensen en mogelijkheden die hier liggen. Meer ruimte betrekken betekent ook meer ruimte kunnen maken, meer landschap in dit geval. Niet zozeer als compensatie, maar juist ook als drager van het nieuwe leefmilieu. Meer functies betrekken betekent ook meer synergie kunnen maken. Door bijvoorbeeld de strandhuisjes plannen mee te nemen en één landschappelijke invulling te realiseren als basis voor het gebruik dat er langzaam gefaseerd in zou kunnen groeien.

In een optimaal schetsmodel zijn alle ontwikkelingen en wensen integraal tot een samenhangend landschappelijk geheel gesmeed. Twee nieuwe erven met een variatie aan woningtypen en -klassen in een gezamenlijke grote groene voet nestelen zicht tussen de twee bestaande erven aan de dijk. Als 'echo' van het verdwenen Gemeenelandshuis vormt op die plek een mooie groene korrel een passende nieuwe beelddrager. Daarnaast is ter vervanging van de huidige HHNK loodsen een fraai op het landhuis aansluitend woongebouw met appartementen in een eigen groene voet geschetst. Tussen deze korrels en de nieuwe erven is als groene vinger een (bijzondere provinciale) landschappelijke invulling geschetst, waarin aansluitend op de zoute kwelgraslanden waterlijnen worden gedramatiseerd en publieke wandelpaden lopen. Hierin zou eventueel een hele lichte vorm van wonen (tiny houses, tijdelijk en verplaatsbaar) een bescheiden plek kunnen krijgen.
Naast een bijzonder woonmilieu dat landelijkheid en collectiviteit als speerpunt heeft en waarin zowel mensen met een klein als een groot budget een plek kunnen vinden, wordt er vijf hectare aan bedrijfsterrein omgevormd tot nieuwe natuur. Daarbinnen vormen een Gemeenelandshuis hotel, strandhuisjes en camperplaatsen een aanvulling op het recreatief potentieel van Petten.

3

Hazepolder
Ideeën





Buiten het seizoen worden de strandhuisjes van het strand gehaald en opgeslagen op de halfverharde parkeerplaats waar zomers de gasten parkeren. Een klein aantal mag dan in het waterrijk landschap staan en blijven functioneren waar in de zomer eenzelfde klein aantal campers te gast waren. Minder comfortabel dan in de zomer, dus niet voor iedereen, maar voor de liefhebber van stilte en natuur een unieke ervaring! Dat is seizoensvebreding zonder schade.

In de uiteindelijke uitwerking van de plannen zal ook de kustvisie 2100 van de provincie meegenomen moeten worden. Met name waar het gaat om de ruimtereservering die eventuele toekomstige kustverdedigingsversterkingen daarin doen. Dit kan invloed hebben op de positie van de geschetste 'grote dijkkorrels' bijvoorbeeld.

3

Hazepolder
Ideeën





1

CRITERIA

1. *Erfensembles ontsloten vanaf de Zuiderhazedwarsdijk*
2. *Ensembles van hoofdhuis aan de dijk en bijgebouwen rond het erf in een grote groene voet.*
3. *Hoofdhuis bijzondere volumes, bijgebouwen simpele schuurvolumes.*
4. *Ieder erf vormt een samenhangende architectonische eenheid.*
5. *Samenhangend materiaalgebruik en detaillering binnen elk erfensemble.*
6. *Landelijke architectuur.*
7. *Per erf variatie in woningtypen zoals meerfamilie, rij, rug aan rug, tweekap en vrijstaand.*
8. *Rondom de erven zijn gemeenschappelijke tuinen met een typische landelijke invulling.*
9. *De tuinen bieden plek aan gemeenschappelijk gebruik vanuit de bewoners.*
10. *Hoofdhuis van maximaal 2 woonlagen plus markante kap.*
11. *Erfwoningen en schuurwoningen 1,5 laag plus kap*
12. *De openbare ruimte is informeel vormgegeven.*
13. *Parkeren in een gezamenlijke schuur of hof.*
14. *Er loopt een doorgaande route voor voetgangers langs het gebied.*

2

CRITERIA

1. *Appartementenloods ontsloten vanaf de weg langs de Hondsbossche zeewering.*
2. *Bijzonder alzijdig volume*
3. *Landelijke architectuur.*
4. *Maximaal 4 woonlagen plus markante kap.*
5. *Nokrichting haaks op de dijk*
6. *De openbare ruimte is informeel vormgegeven.*
7. *De groene voet vormt onderdeel van de landschapsinrichting als natuur.*
8. *Parkeren onder het gebouw*
9. *Er loopt een doorgaande route voor voetgangers langs het gebied.*
10. *Afstand tot de dijk rekening houdend met toekomstige kustverdedigingsversterkingen.*

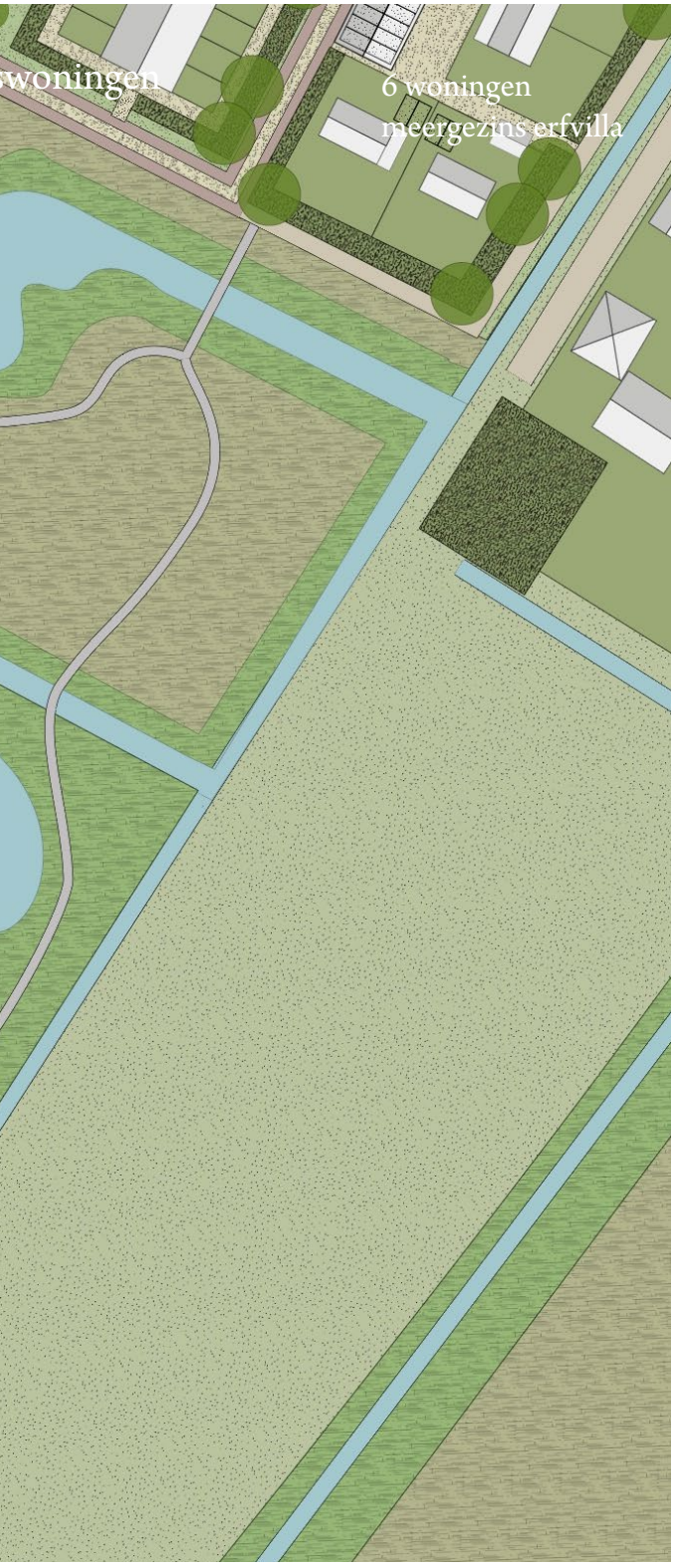
3

CRITERIA

1. *Natuurlijk landschap als groene vinger tussen de erven en korrels.*
2. *Ecologische inrichting met water en groen passend in de omgeving van zoute kwelgraslanden.*
3. *Gedeeltelijk toegankelijk voor wandelen.*
4. *Optioneel bescheiden toevoegen lichte woonvormen zoals tiny houses, tijdelijk en/of verplaatsbaar.*

Hazepolder
Ideeën





1

CRITERIA

1. *Bijzonder volume in een landschappelijke groene voet*
2. *Alzijdig gebouw aan de dijk*
3. *Landelijke architectuur.*
4. *Hoge architectuurambitie.*
5. *Bouwhoogte van 4 lagen plus kap.*
6. *Nokrichting evenwijdig aan de dijk*
7. *De openbare ruimte biedt plek aan bijzonder gebruik vanuit de bebouwing.*
8. *De openbare ruimte is informeel vormgegeven.*
9. *De groene voet vormt onderdeel van de landschapsinrichting als natte natuur.*
10. *Parkeren onder het gebouw*
11. *Er loopt een doorgaande route voor voetgangers langs het gebied.*
12. *Afstand tot de dijk rekening houdend met toekomstige kustverdedigingsversterkingen.*

2

CRITERIA

1. *Landschappelijke inrichting terrein met water en groen passend in de omgeving van zoute kwelgraslanden.*
2. *Recreatief seizoensgebonden medegebruik.*
3. *Parkeervoorziening voor de zomermaanden omgeven door halfhoge natuurlijke groene rand.*
4. *Opslag strandhuisjes binnen natuurlijke groene omranding*
5. *De openbare ruimte is informeel vormgegeven.*
6. *De groene voet vormt onderdeel van de landschapsinrichting als natte natuur.*
7. *Er loopt een doorgaande route voor voetgangers door het gebied.*

3

Hazepolder
Referenties wonen



ruimte om zelf te bouwen, met een ecologisch geïnspireerde uitstraling, past in en maakt een ontspannen landelijk woonmilieu

gebouwtypen en woonvormen die de landelijke ligging uitbuiten voegen toe aan Petten





collectieve groene buitenruimtes met enkele ondersteunende voorzieninggebouwen maken het woonmilieu eigen en uniek

verschillende woningtypen, grondgebonden en gestapeld, in architectuur familie, ruimtelijke gebonden rond een collectieve nutstuin
project Geworteld Wonen (Rijswijk)



3

Hazepolder
Referenties wonen

serres en glazen kasruimtes zorgen voor een jaarrond aantrekkelijk uniek en duurzaam woonmilieu





veranda's en uitkragende terrassen verrijken de relatie tussen huis en tuin en maken het wonen tot buiten leven



3

Hazepolder
Referenties recreatie



inspiratiebeelden van de recreatieondernemer voor een mogelijke seizoensgebonden invulling





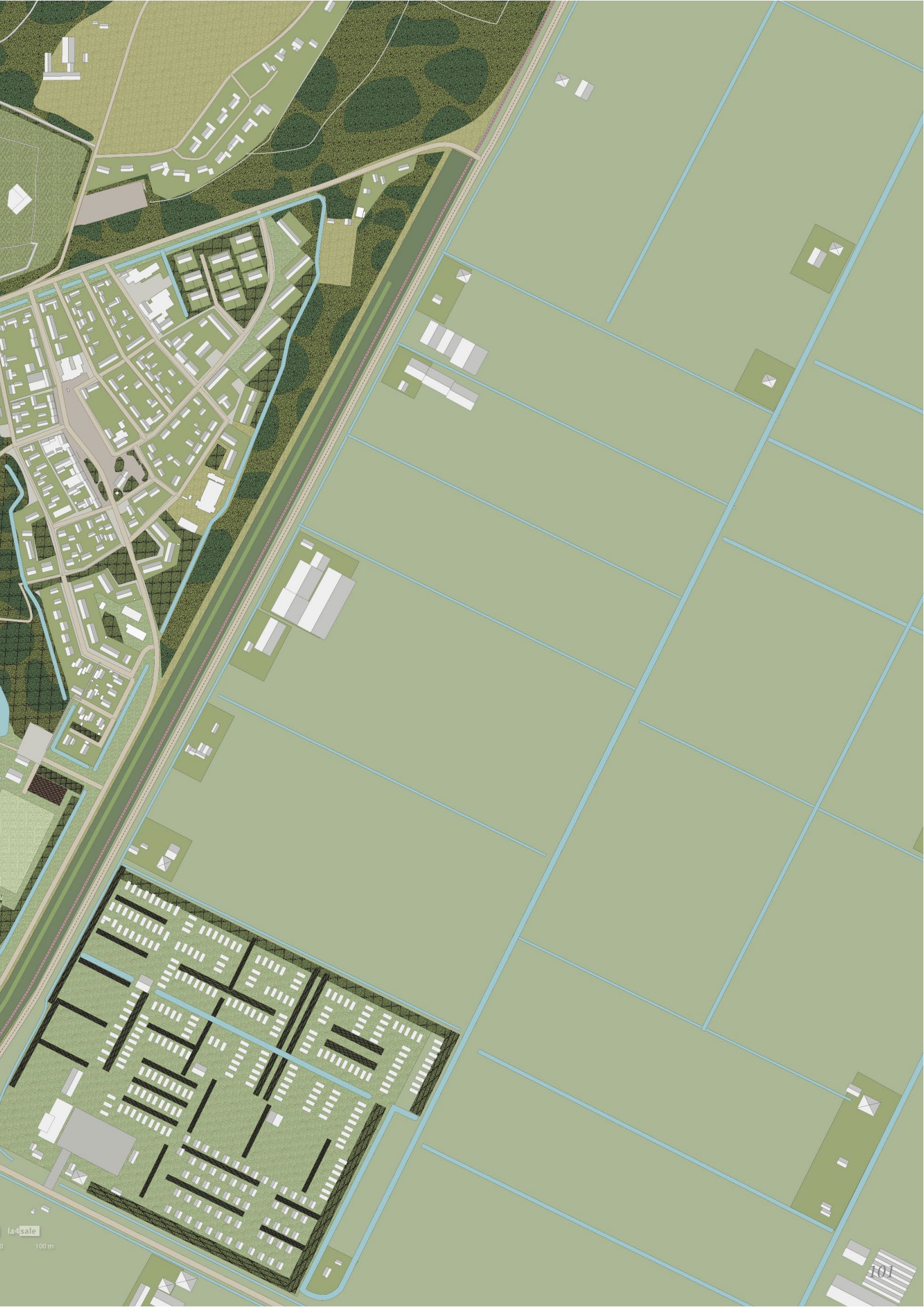
verplaatsbare strandhuisjes kunnen ‘s zomers op het strand staan en buiten het seizoen in een natuurlandschap binnendijks



4

Petten groeit
Bestaande situatie

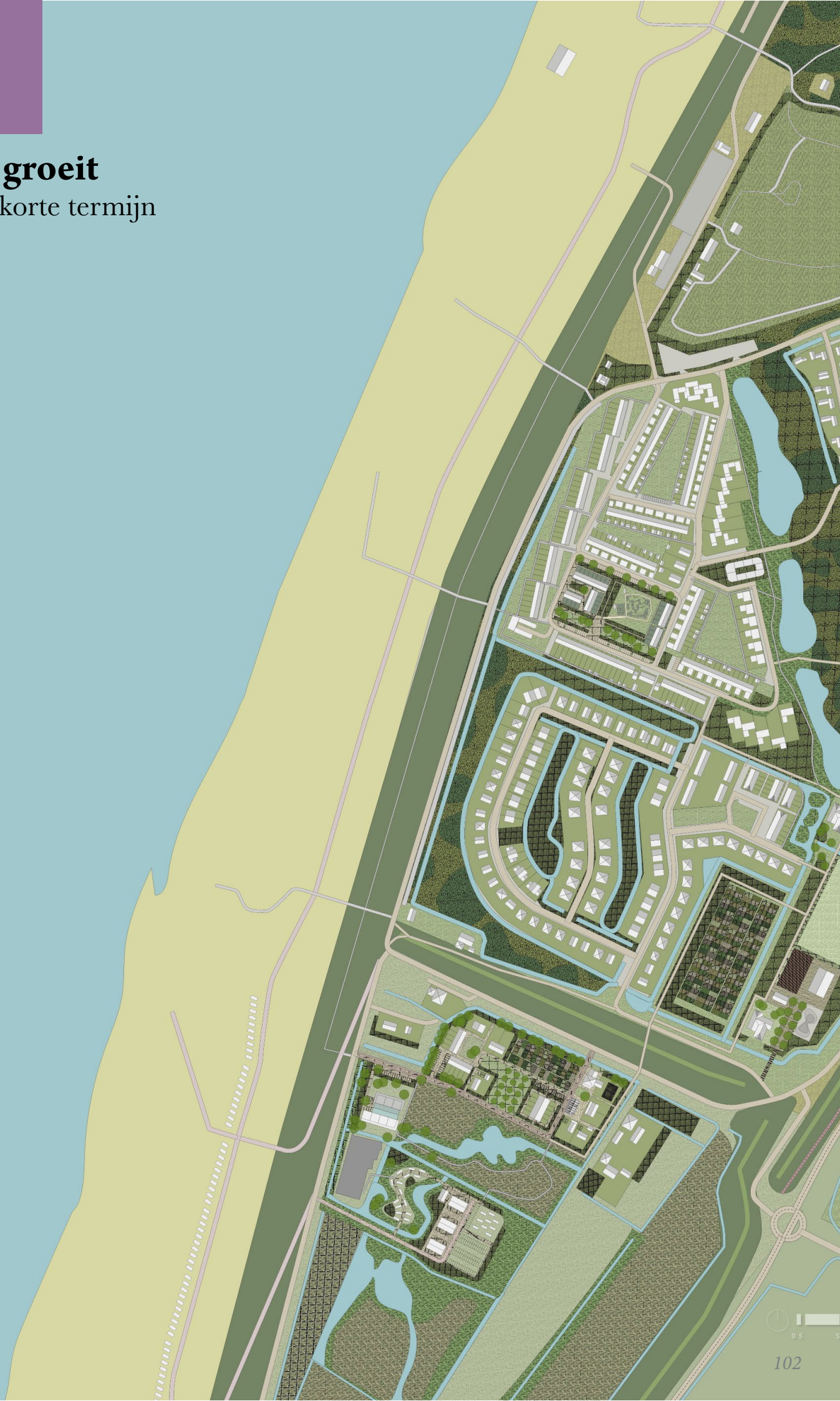


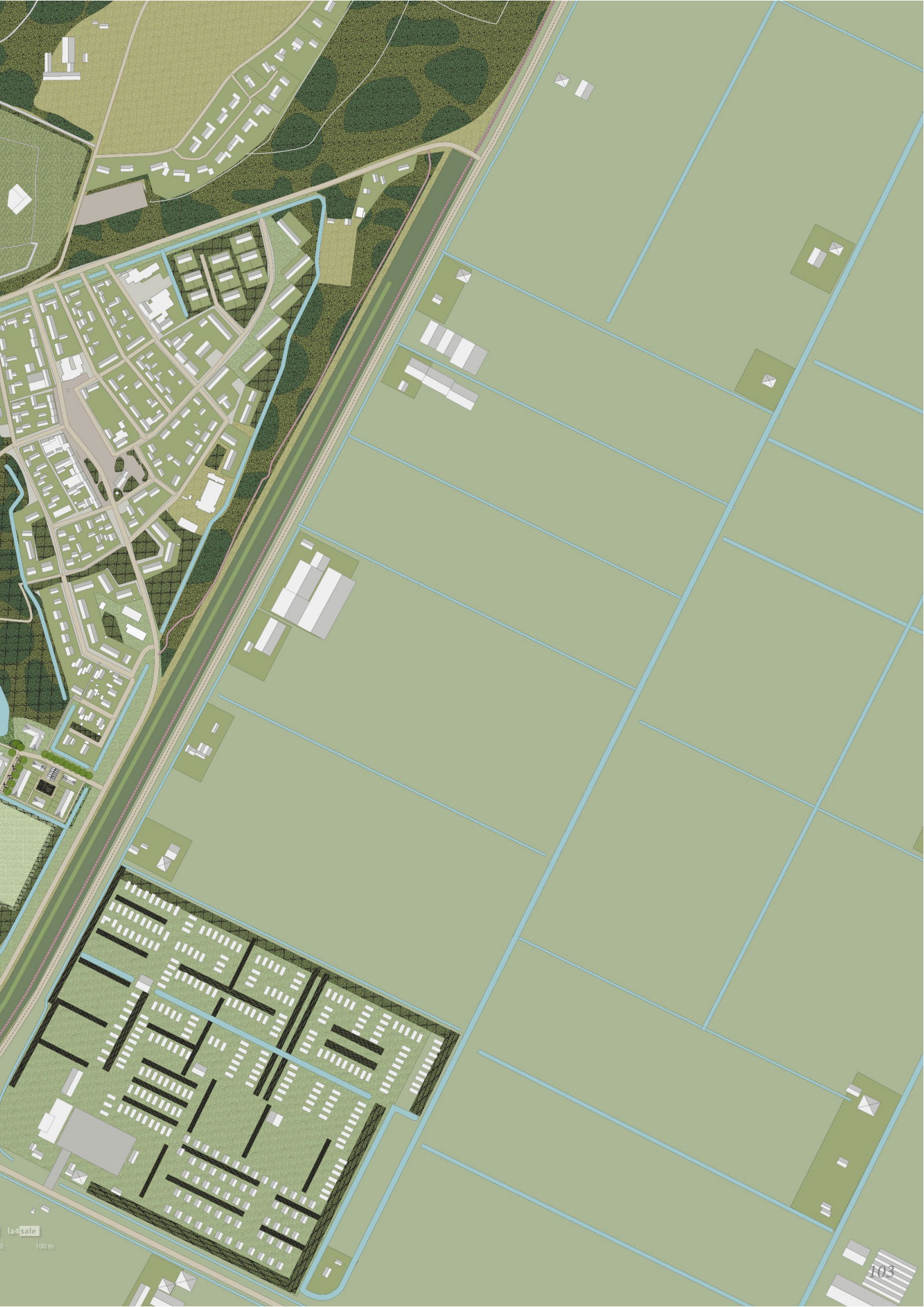

la4sale
100 m

4

Petten groeit

Fase 1 - korte termijn

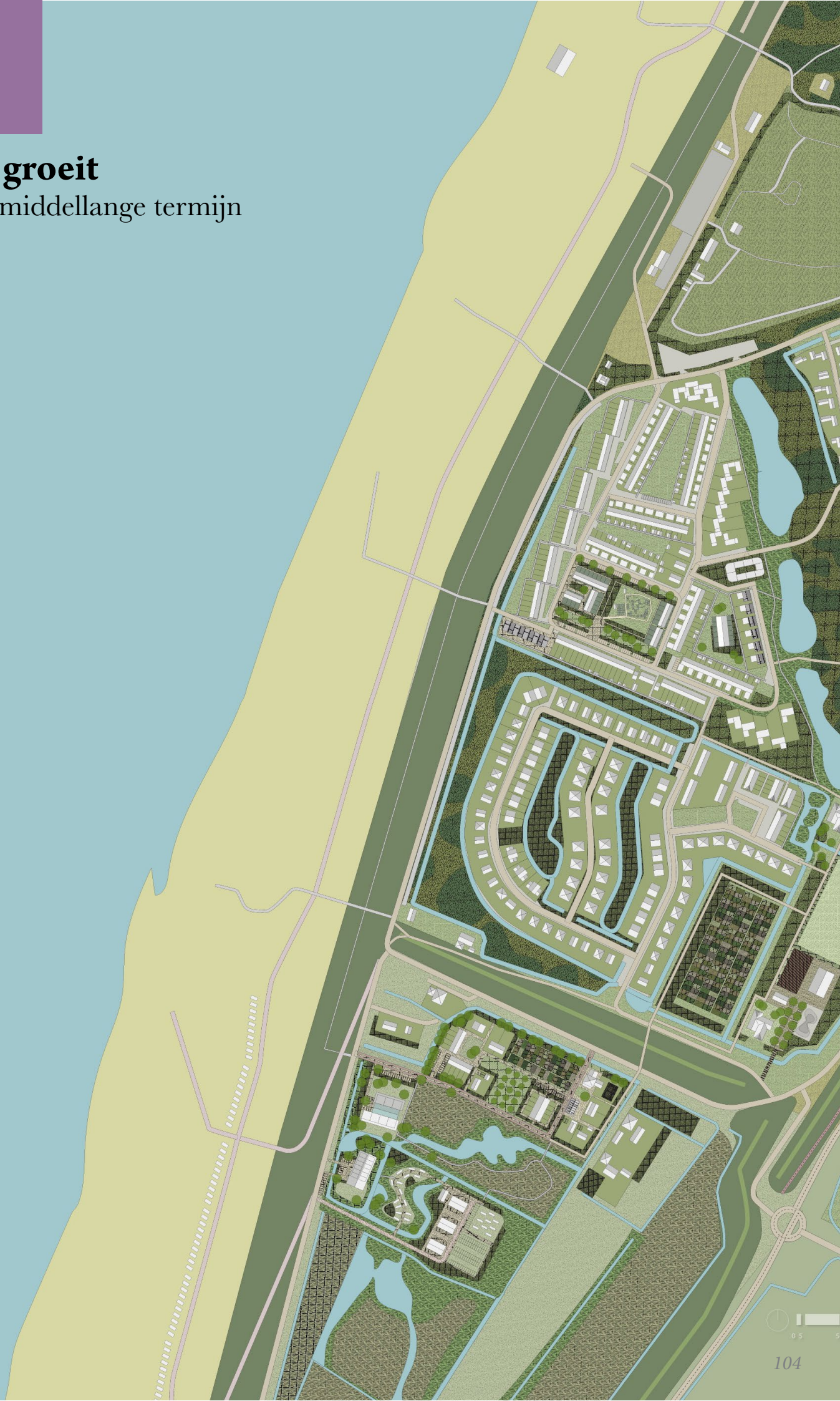


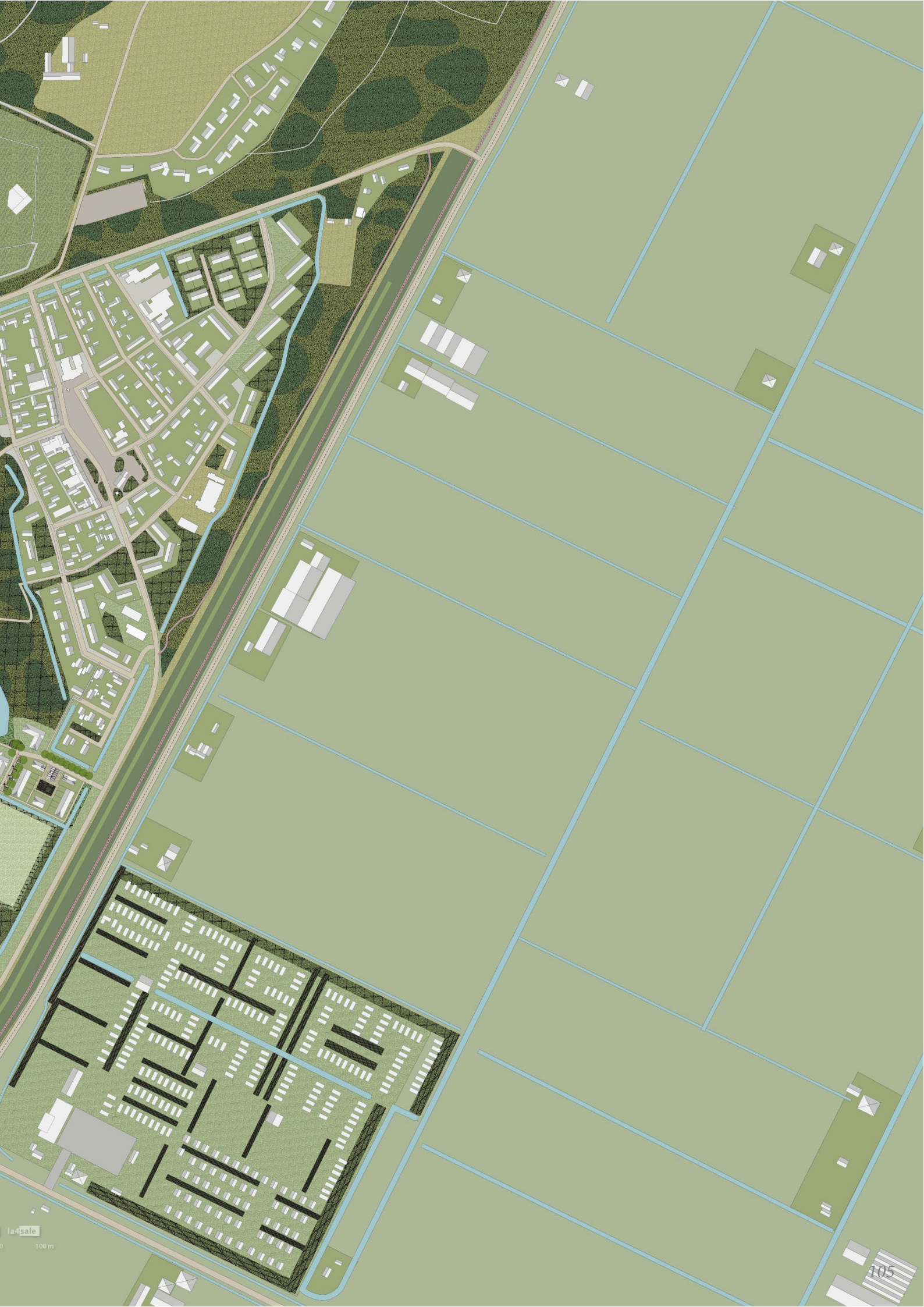

la4sale
100 m

4

Petten groeit

Fase 2 - middellange termijn



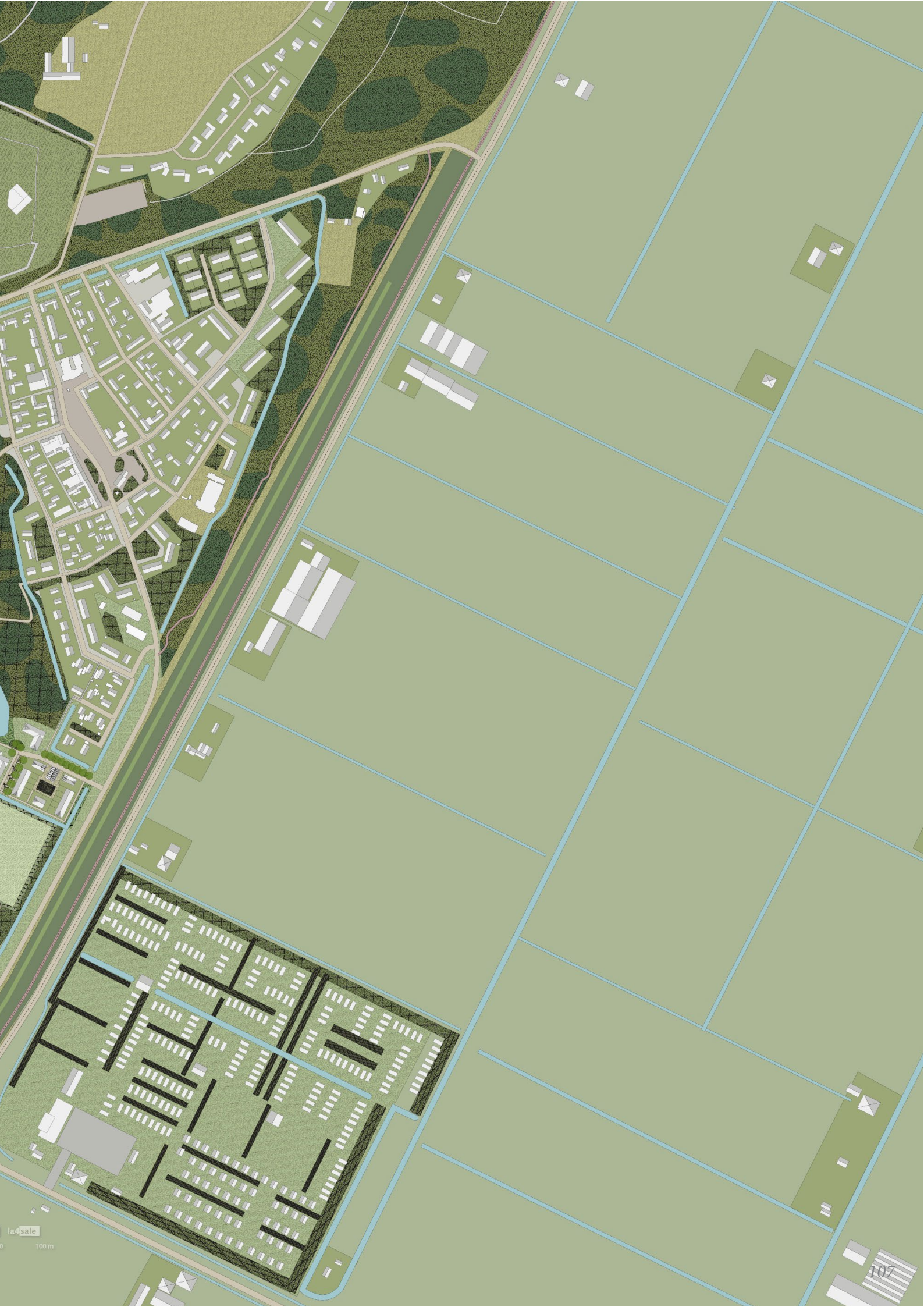

la4sale
100 m

4

Petten groeit
Overige potentie

In deze laatste schets wordt in feite geen fase getoond. Ze geeft een perspectief op wat er nog meer mogelijk is voorbij de horizon van de huidige planning. Dit vormt extra potentie voor toekomst, die ingezet kan worden op basis van draagvlak en noodzaak.

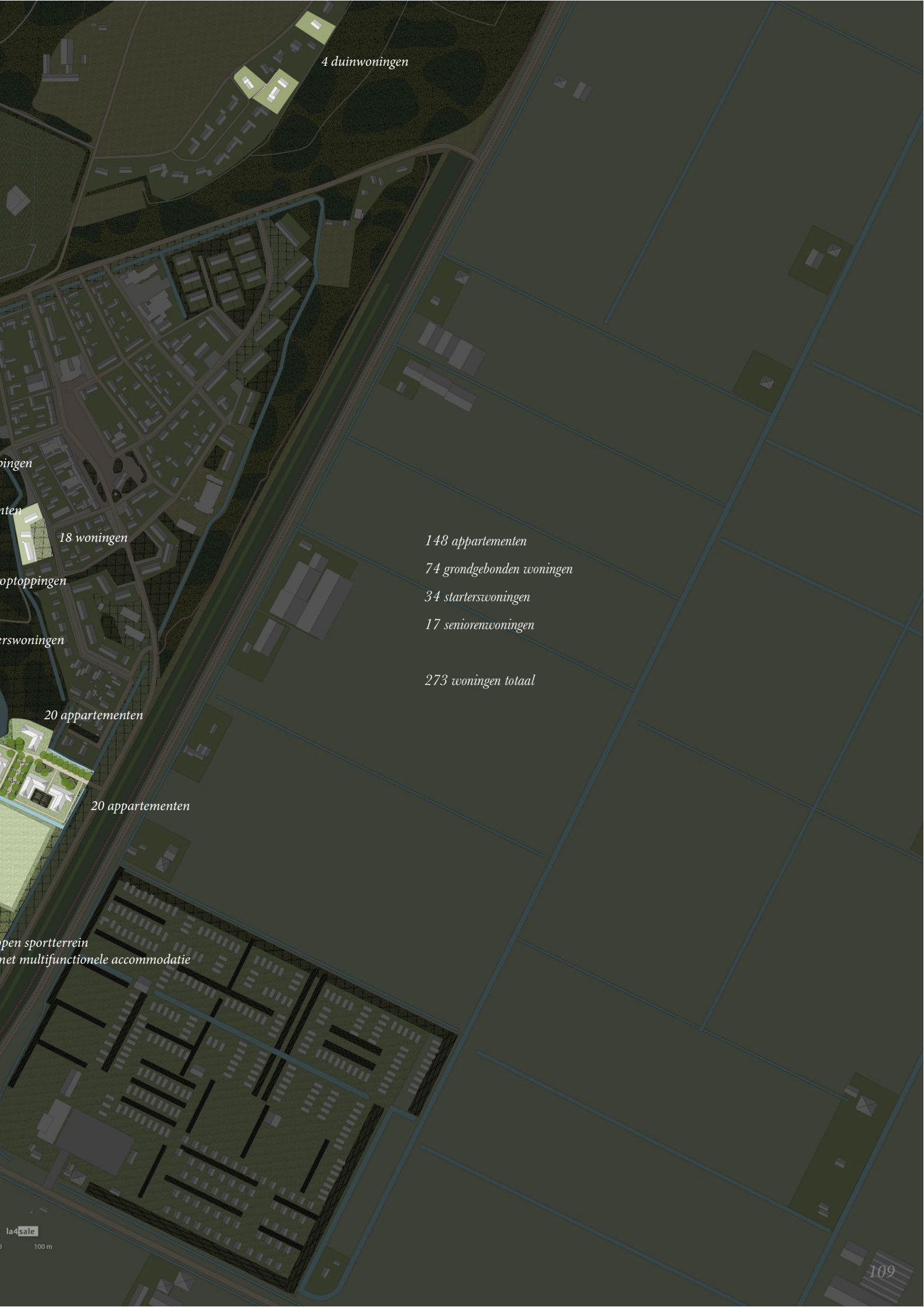



la4sale
100 m

4

Petten groeit
Overzicht totale potentie

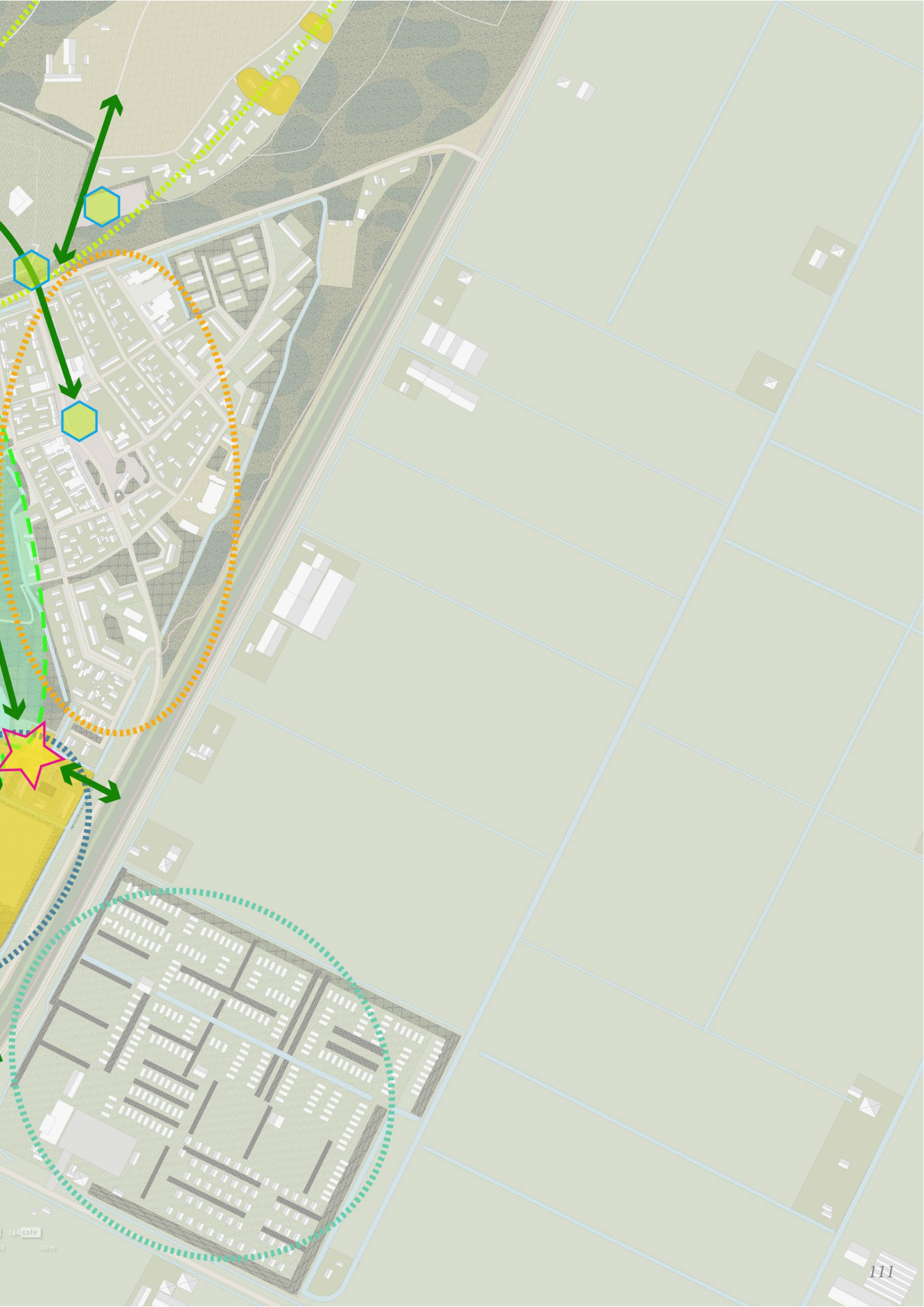



4 duinwoningen
ingen
nten
18 woningen
optoppingen
rswoningen
20 appartementen
20 appartementen
pen sportterrein
net multifunctionele accommodatie
148 appartementen
74 grondgebonden woningen
34 starterswoningen
17 seniorenwoningen
273 woningen totaal
la4sale
100 m

4

Petten groeit
Ontwikkelingsstructuur





vorm en inhoud:

la4sale

Marieke Timmermans
Pepijn Godefroy

in opdracht van:

Gemeente Petten

Erik Roest
Sven van Nieuwenhoven
Vincent Kok

© 13 april 2023



la4sale