



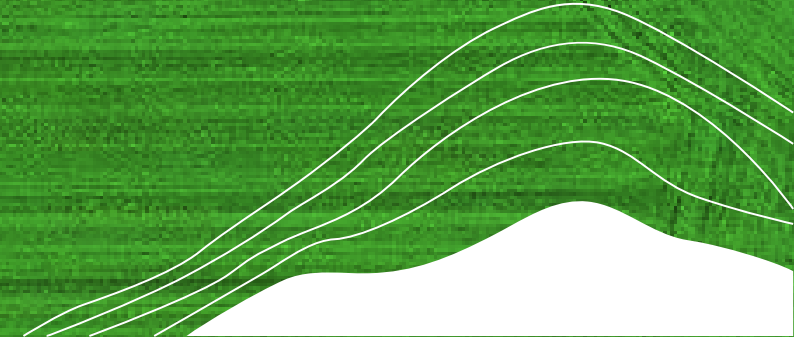
# WIERINGERWAARD-00ST

## STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITKADER

**RHO ADVISEURS**

Datum

28-05-2026



# COLOFON

|                              |                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Opdrachtgever                | Gemeente Hollands kroon                                                    |
| Contactpersoon               | dhr. R. Borst/ dhr. M. Ajouaou                                             |
| Projectnummer                | 20250875                                                                   |
| Contactpersoon Rho Adviseurs | ing. S. la Grand <i>Murb</i><br>ing. Jos Leijten<br>ing. Kai Nieuwenhuizen |
| Datum                        | 28-05-2026                                                                 |

# INHOUD

|   |                            |    |
|---|----------------------------|----|
| 1 | Een nieuw woongebied       | 3  |
| 2 | Plangebied en omgeving     | 4  |
| 3 | Ruimtelijke analyse        | 7  |
| 4 | Landschappelijke analyse   | 11 |
| 5 | Beleidscontext             | 14 |
| 6 | Uitgangspunten en ambities | 15 |
| 7 | Ruimtelijk raamwerk        | 17 |
| 8 | Schetsontwerp              | 23 |
| 9 | Beeldkwaliteit             | 31 |



# 1. EEN NIEUW WOONGEBIED

## AANLEIDING

De gemeente Hollands Kroon heeft de ambitie om de woningbouwproductie te versnellen, zodat beter kan worden ingespeeld op de toenemende druk op de woningmarkt. In dat kader zet de gemeente nadrukkelijk in op het snel vergroten van het woningaanbod voor reguliere woningzoekenden. Wieringerwaard-Oost is aangewezen als één van de versnellingslocaties waar deze opgave concreet vorm krijgt.

Binnen Wieringerwaard-Oost wordt ingezet op permanente woningbouw. Voor de locatie is een programma van eisen opgesteld. Dit vormt het inhoudelijke en kwalitatieve kader voor de verdere planuitwerking.

Om de realisatie te versnellen, wordt voor de betaalbare categorieën nadrukkelijk gekeken naar modulaire en industriële bouwmethoden. Niet alleen de uitvoering, maar ook de planvorming en de ontwerpfase zijn gericht op tempo, zodat de woningen op zo kort mogelijke termijn kunnen bijdragen aan het vergroten van het woningaanbod binnen de gemeente.

## GEWENST PROGRAMMA

Voor deze locatie wordt voor de eerste fase uitgegaan van circa 50 woningen per hectare.

Qua typologie gaat de voorkeur uit naar een mix van grondgebonden woningen, zoals rijwoningen, rug-aan-rugwoningen, vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Daarnaast is er ruimte voor het toevoegen van een aantal appartementen. Het programma bestaat uit sociale huurwoningen, goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen, aangevuld met duurdere koopwoningen, zoals vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. De nadruk ligt daarbij op het realiseren van een flink aandeel betaalbare woningen, zodat het woningaanbod beter aansluit bij de actuele woningbehoefte binnen de gemeente.





## 2. PLANGEBIED EN OMGEVING

Het plangebied van ca. 8 hectare ligt aan de oostzijde van Wieringerwaard en bevindt zich aan de rand van een cluster van verschillende sportverenigingen. Zo grenst de locatie aan de westzijde direct aan de voetbal- en tennisvelden en aan de zuidzijde aan de ijsbaan en het natuurzwembad.

Aan de oostzijde liggen agrarische gronden waarvoor een spuitvrije zone van minimaal 50 m geldt tot aan woningen.

In de eerste fase van de ontwikkeling wordt uitsluitend uitgegaan van woningbouw, hoewel bij de opzet hiervan rekening wordt gehouden met een mogelijke uitbreiding richting het westen. Hier liggen verschillende kansen voor een betere aansluiting op het bestaande dorp, als de sportvelden in de toekomst mogelijk worden verplaatst.





# DE OMGEVING IN BEELD



Parkeerplaats tennisclub



Kievitlaan



Scholeksterlaan



Doorzicht Gruttolaan



Doorzicht Sportlaan



Aanzicht sportvelden vanaf Populierenlaan



Parkeerplaats natuurzwembad/voetbal



Noord Zijperweg



## 2.1 EIGENDOMSITUATIE

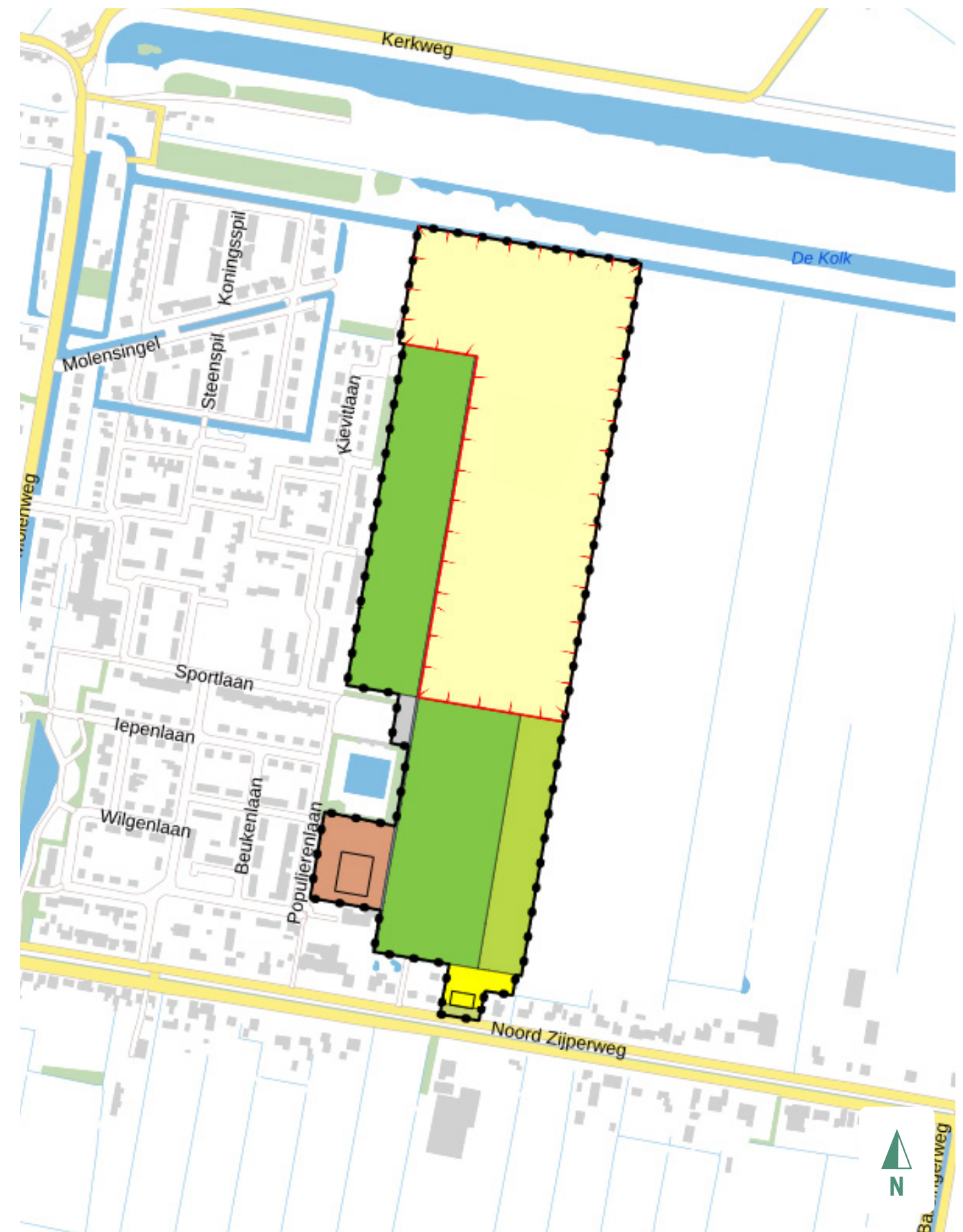
De locatie draagt momenteel de bestemming 'woongebied - uit te werken' en is in eigendom van de gemeente.

## 2.2 GEWENST PROGRAMMA

Om voldoende woningen in het betaalbare segment te kunnen realiseren én de financiële haalbaarheid te optimaliseren (kostenneutraal) is gekozen voor een divers woonprogramma met in de eerste fase een totaal van ca. 100 woningen.

Daarbij wordt de volgende verdeling naar segment aangehouden:

- Sociaal
- Goedkope koop
- Betaalbare koop
- Duur





# 3. RUIMTELIJKE ANALYSE

## 3.1 GROEN EN WATER

Het projectgebied bestaat uit (voormalig) agrarische gronden en is daarom volledig onverhard. Aan de oostzijde grenst de planlocatie aan overige agrarische gronden die worden gebruikt voor tarweteelt en agrarische natuurmengsels. Hiervoor geldt een spuitvrije zone van 50 meter, waarmee rekening moet worden gehouden.

Aan de west- en zuidzijde is de locatie omkaderd door sportvelden. Hier zijn onder andere een voetbal- en tennisvereniging en jeu-de-boulesbaan gevestigd. Voor deze sportverenigingen dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De planlocatie is echter met bomen en laagbeplanting voor het grootste deel afgeschermd van deze velden. De openingen die aanwezig zijn zorgen vanuit de aangrenzende woonwijk voor doorzicht over de sportvelden richting de planlocatie.

Aan de noordzijde van het plangebied loopt een primaire watergang. Hiervoor geldt een beperkingsgebied, maar dit strekt zich niet verder uit dan de oevers van de watergang. Verder is het plangebied omsloten door kleinere secundaire watergangen. Ook in de aangrenzende wijk zijn een aantal van deze watergangen terug te vinden. Deze staan allemaal in verbinding met de primaire watergang.

In de aangrenzende woonwijk is het meeste groen geclusterd in de vorm van een speelveld of kijkgroen. Verder is de openbare ruimte hier voor een groot deel verhard.



Doorzicht vanaf Sportlaan





## 3.2 BEBOUWING

Het plangebied ligt aan de rand van Wieringerwaard. Tussen de naastgelegen bebouwing en de planlocatie in liggen enkel de sportvelden van de voetbalvereniging. De woningen langs de Fazantlaan hebben grotendeels een bouwjaar tussen 1960 en 1980. De overige bebouwing langs de Scholeksterlaan en Kievitlaan heeft een bouwjaar uit een latere periode (voornamelijk 1980 en 2000).

De woningen aan deze zijde staan allemaal met de voorzijde richting de weg georiënteerd. Dit betekent dat alle woningen met de rug richting de planlocatie (en sportvelden) zijn gekeerd. Het clubhuis van de voetbalvereniging is het enige gebouw dat met de voorzijde richting de planlocatie is georiënteerd. Het grootste deel van de bebouwing heeft hier een hoogte van 1 tot 2 bouwlagen met kap.

Ten noordwesten van de locatie ligt het plangebied van de Molenhof, waar 19 woningen worden gerealiseerd. Deze woningen bestaan voornamelijk uit 2 lagen met kap.



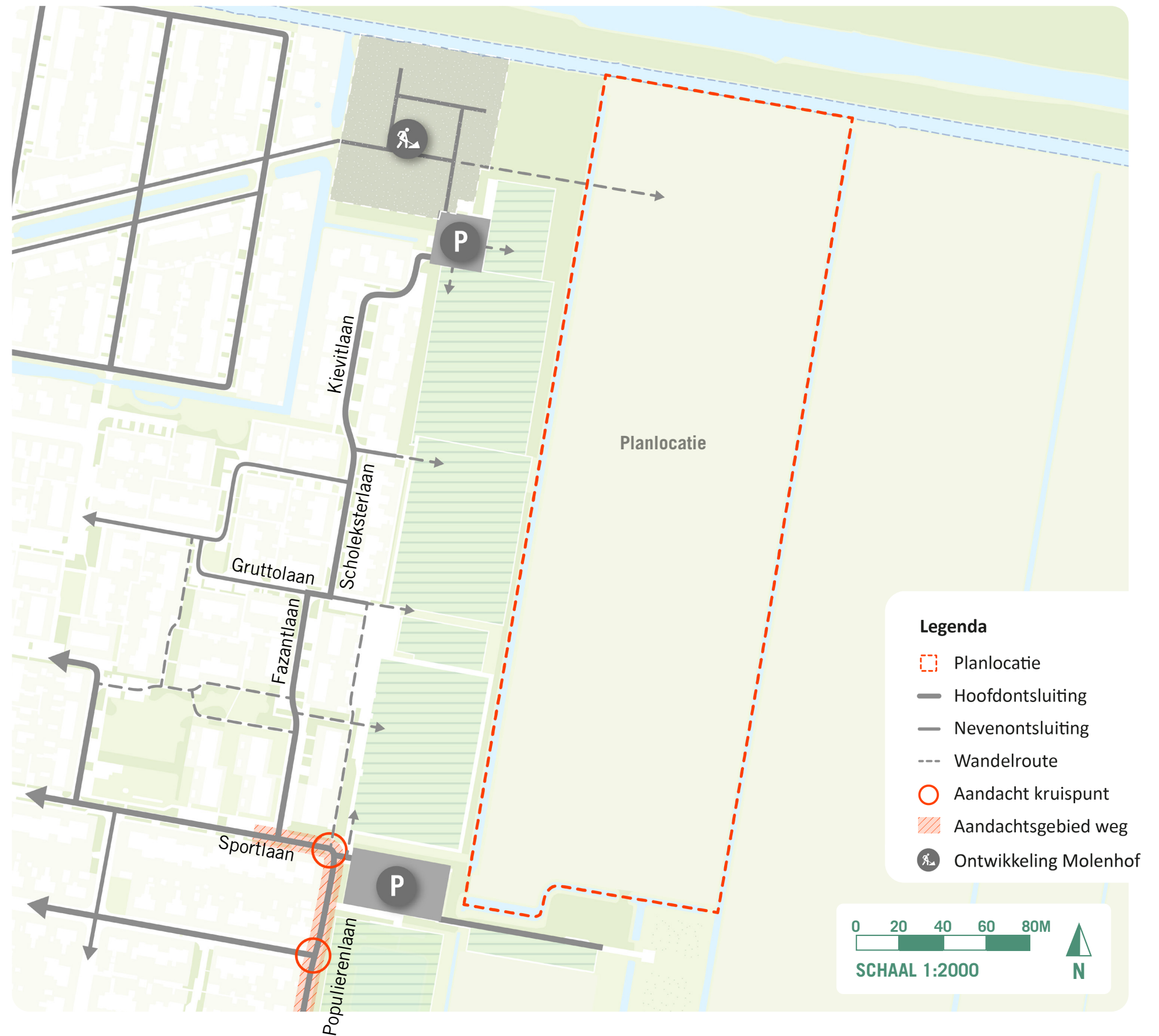


### 3.3 INFRASTRUCTUUR EN ONTSLUITING

De ontsluiting van de agrarische gronden waarop het plangebied zich bevindt, gebeurt in de huidige situatie via de Sportlaan en het parkeerveld van het natuurzwembad. Een ontwikkeling van de eerste fase met circa 100 woningen aan de zuidzijde van de planlocatie ligt daarmee, gelet op de ontsluitingsmogelijkheden, voor de hand.

Er wordt momenteel nog gezocht naar de mogelijkheden voor een tweede ontsluiting op de Noord-Zijperweg om de extra verkeersdruk in de straten van het bestaande dorp zoveel mogelijk te beperken.

Daarnaast wordt in het ontwerp rekening gehouden met een eventuele ontwikkeling van de huidige sportvelden naar woningbouw (in een mogelijke tweede fase). Zo zijn er een aantal aangewezen locaties die gebruikt zouden kunnen worden voor een toekomstige aansluiting op de bestaande Vogelbuurt (al dan niet uitsluitend voor langzaam verkeer). In de planvorming wordt hiermee reeds rekening gehouden.





### 3.4 HISTORIE

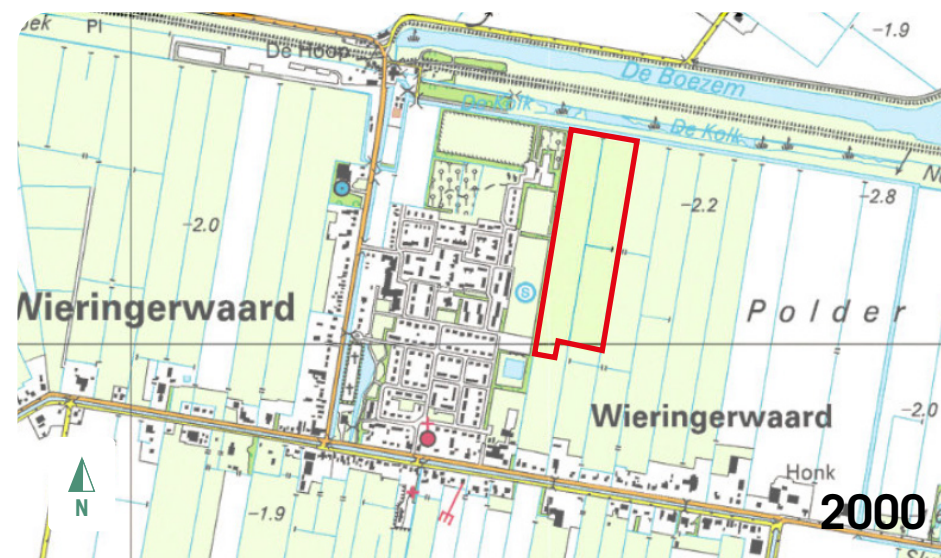
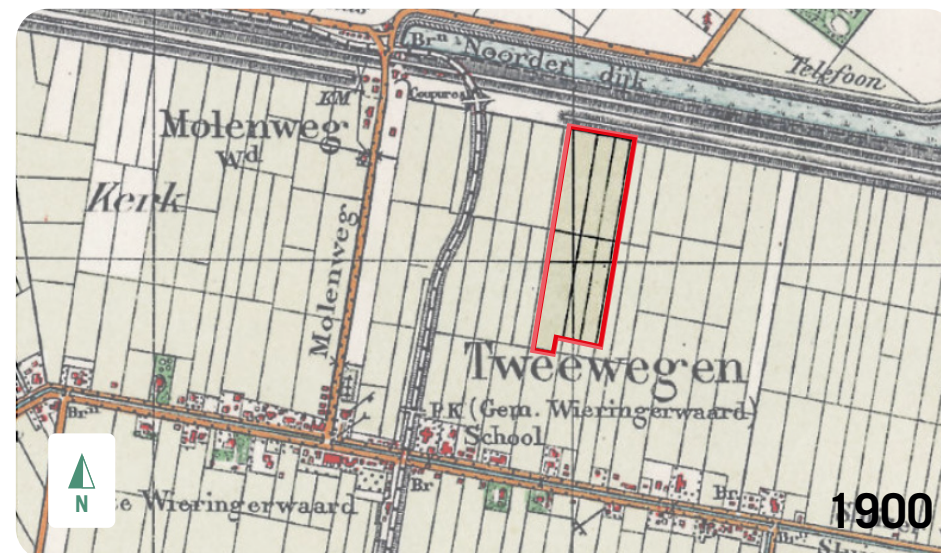
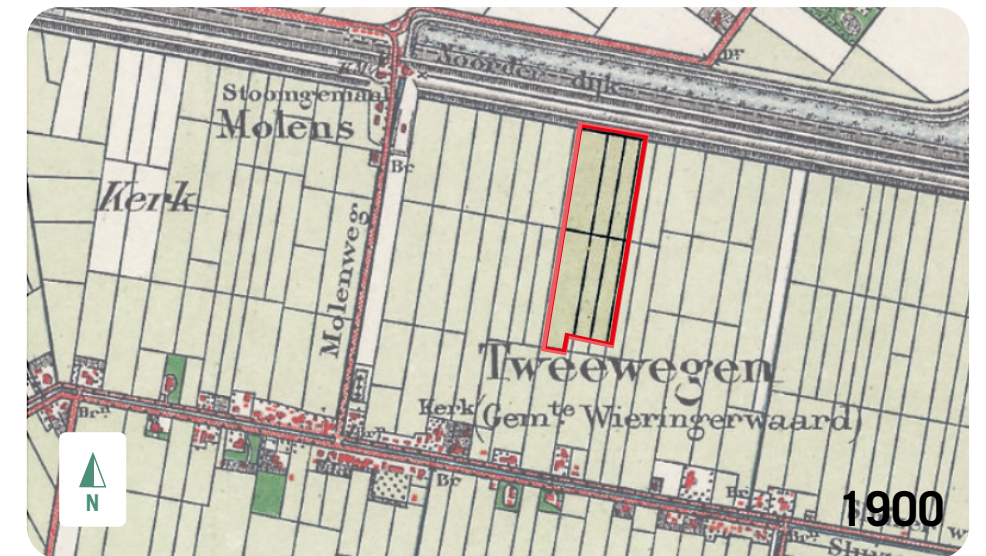
De Wieringerwaard is in het begin van de 17e eeuw ontstaan door bedijking. In 1610 werd de polder drooggelegd en kreeg deze zijn karakteristieke geometrische verkavelingspatroon van lange, rechte kavels en een rationeel aangelegd slotenstelsel. De ontginning en inpoldering zorgden voor vruchtbare landbouwgronden die ook vandaag nog een belangrijk onderdeel van het landschap vormen.

Het landschap werd verder bepaald door de rechte dijken, zoals de Noorder- en Zuiderdijk, die de polder beschermden tegen de Zuiderzee. Binnen de polder ontstonden kleine dorpen en boerderijen, vaak gelegen langs de dijk of verspreid in het open veld. De rationele verkaveling van de Wieringerwaard laat duidelijk zien dat het landschap is gevormd door menselijke techniek en organisatiekracht.

Op de historische kaart van 1850 is de strakke structuur van de Wieringerwaard al goed zichtbaar. De kaarten van 1900 en 1950 laten zien dat dit patroon lange tijd vrijwel onveranderd is gebleven. Pas vanaf de tweede helft van de 20e eeuw wordt de verkaveling plaatselijk grootschaliger door ruilverkaveling en schaalvergroting in de landbouw.

#### Conclusie

De historische kaarten maken duidelijk dat de geometrische verkaveling en de dijken de belangrijkste landschappelijke dragers zijn van de Wieringerwaard. Het koesteren van dit karakteristieke polderpatroon biedt kansen om de cultuurhistorische waarde van de Wieringerwaard te behouden. Het versterkt niet alleen de identiteit van het gebied, maar ook de leesbaarheid van de geschiedenis van de strijd tegen het water en de rol van de mens in het vormgeven van het landschap.



Reeks historische kaarten  
Bron: Topotijdreis.nl



# 4. LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

## 4.1 BODEM, GEOMORFOLOGIE, HOOGTE & WATEROVERLAST

Het plangebied maakt geomorfologisch volledig deel uit van de vlakke getij-afzettingen.

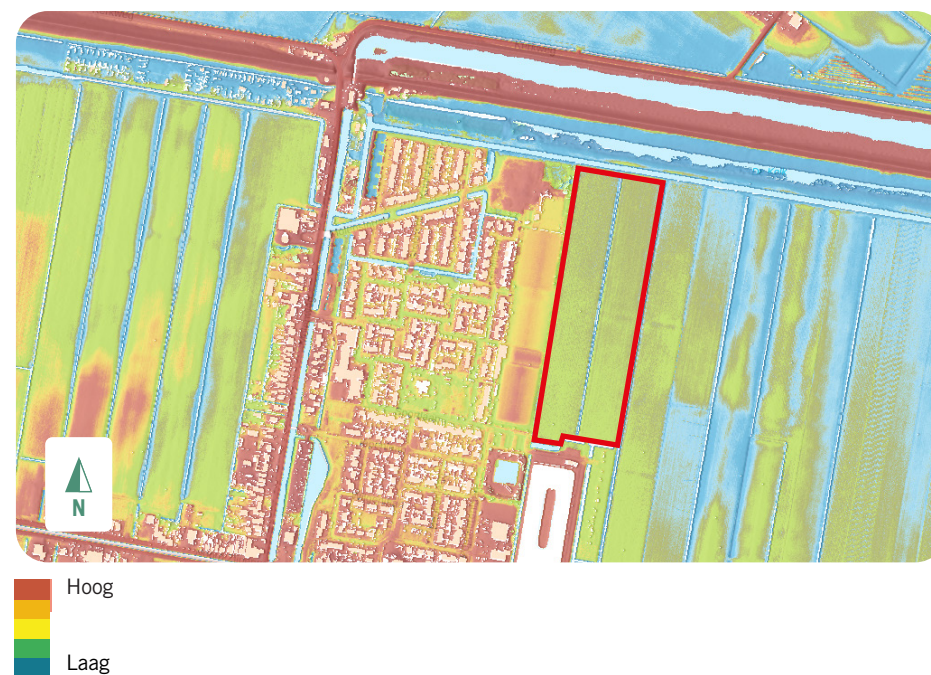
Op de hoogtekaart is zichtbaar dat het plangebied zelf nauwelijks hoogteverschillen kent. Alleen de hogere dijken die de polder omsluiten, zijn duidelijk herkenbaar in het landschap en vormen daarmee markante elementen. Binnen de planlocatie komt momenteel geen wateroverlast voor. Wel is in het nabijgelegen stedelijk gebied sprake van wateroverlast bij hevige regenbuien

### Conclusie

De vlakke geomorfologie en de aanwezigheid van zowel kalkarme als kalkrijke poldervaaggronden bepalen de bodemopbouw van het plangebied. Het ontbreken van reliëf maakt het gebied geschikt voor een relatief eenvoudige inrichting en beheer. Hoewel er nu geen sprake is van wateroverlast, biedt ontwikkeling op deze locatie kansen om maatregelen te treffen die bijdragen aan het verminderen of beperken van wateroverlast in het naastliggende stedelijke gebied. Hiermee kan het plangebied een rol spelen in het versterken van de waterhuishouding en de klimaatbestendigheid van de bredere omgeving.



Geomorfologische kaart  
Bron: Bodemdata.nl



Hoogtekaart  
Bron: AHN



Bodemkaart  
Bron: Bodemdata.nl



Wateroverlast  
Bron: Atlas van de Leefomgeving



## 4.2 LANDSCHAPSKENMERKEN WIERINGENWAARD

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland worden de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken beschreven. Deze leidraad biedt een provinciaal referentiekader voor het herkennen, behouden en versterken van ruimtelijke kwaliteiten. Voor het gebied bij Wieringerwaard geeft de leidraad een samenhangend beeld van de historische ontwikkeling, de karakteristieke opbouw en de ruimtelijke dragers en benoemt zij kansen om deze kwaliteiten te benutten bij toekomstige ruimtelijke ingrepen. Hieronder worden de belangrijkste elementen uit de leidraad weergegeven.

### Landschappelijke karakteristiek

De planlocatie ligt in de Wieringerwaard, onderdeel van het grotere landschappelijke ensemble Koegras–Anna Paulownapolder. Dit ensemble is gevormd door opeenvolgende bedijkingen en droogmakerijen vanaf de 17e eeuw. Het bestaat uit de rationeel verkavelde polder van de Wieringerwaard (drooggelegd in 1610), de jongere Anna Paulownapolder (1845) en de vlakke kustpolder Koegras, die na de aanleg van de Helderse Zeewering in de 19e eeuw ontstond. Samen vormen deze gebieden een duidelijk leesbare laag van menselijke inpolderingsgeschiedenis, met rechte lijnen, dijken, sloten en vaarten als dragende structuren.

De Wieringerwaard wordt gekenmerkt door een geometrisch en fijnmazig verkavelingspatroon met lange kavels, rechte wegen en sloten en verspreide bebouwing langs dijken en polderwegen. De Anna Paulownapolder heeft een vergelijkbare rechthoekige verkaveling, maar is grootschaliger van opzet. Koegras vormt de overgang naar de duinen en de kust, met een open en functioneel ingericht agrarisch landschap.

### Openheid en ruimtebeleving

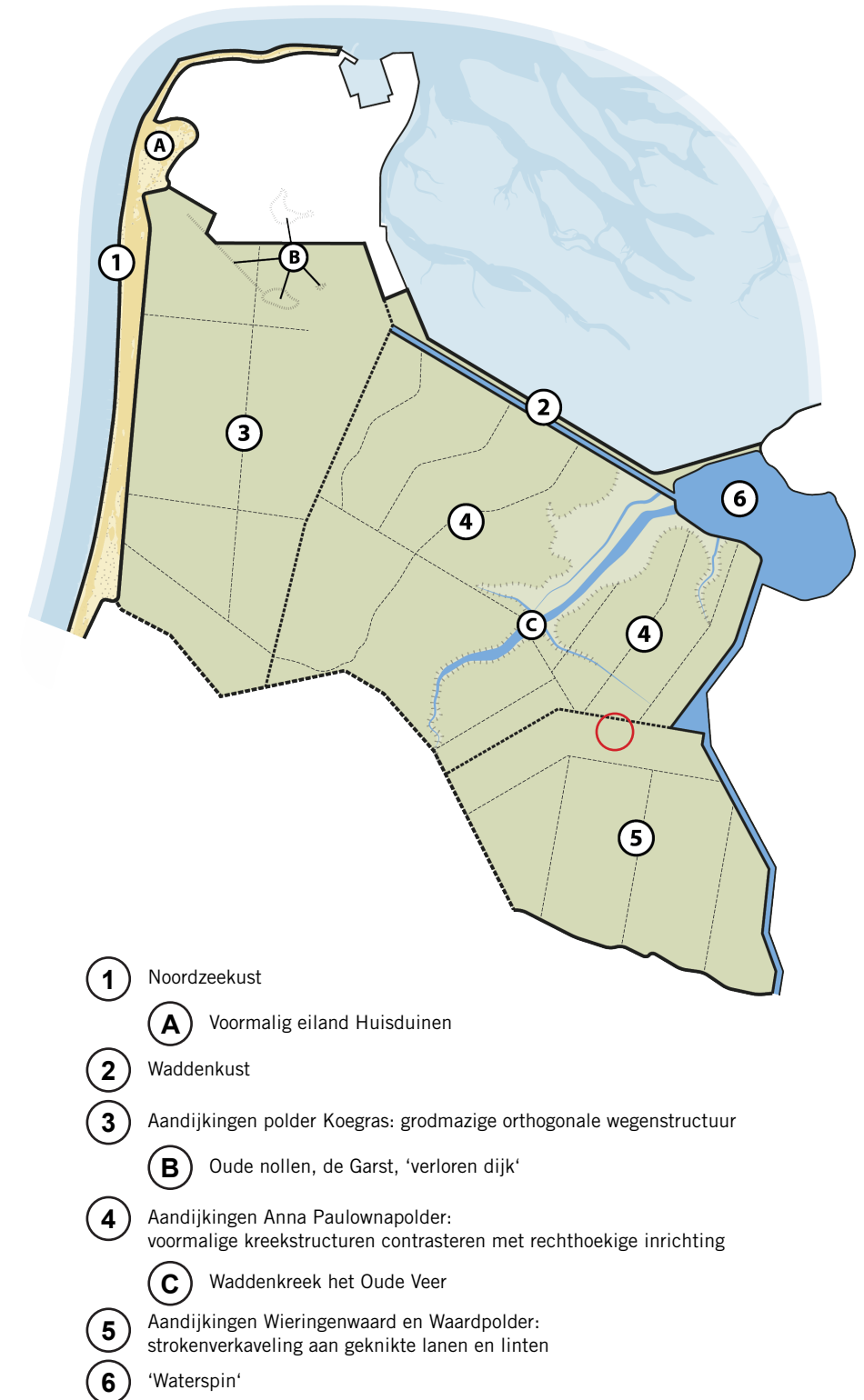
De Wieringerwaard kent een weids en open karakter met lange zichtlijnen over de polder. De aanwezigheid van ringdijken zorgt voor een duidelijke begrenzing en een herkenbare landschappelijke schaal. Bebouwing ligt voornamelijk langs de dijken en polderwegen, waardoor erven en dorpen zich als losse accenten in de ruimte aftekenen.

Voor de planlocatie in de Wieringerwaard betekent dit dat het behoud van openheid en lange zichtlijnen van groot belang is, waarbij de dijken en slotenstructuren als kader en begrenzing fungeren.

### Ruimtelijke dragers

In de Wieringerwaard vormen de ringdijken, de rechte sloten en wegen en de verspreide boerderijen de belangrijkste ruimtelijke dragers. De stolpboerderijen, vaak met roodtinten in de dakpannen, zorgen voor ritme en herkenbaarheid in het landschap. Het regelmatige verkavelingspatroon en de waterstructuur geven de polder haar samenhang.

Voor de planlocatie in de Wieringerwaard ligt de kans om, ondanks de aansluiting op de naastgelegen structuur van de woonwijk, de historische polderstructuren herkenbaar en beleefbaar te houden. Door het behoud en accentueren van lange zichtlijnen en het zorgvuldig positioneren van bebouwing en erfbeplanting wordt aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke landschappelijke structuur en blijft de openheid van het gebied gewaarborgd.



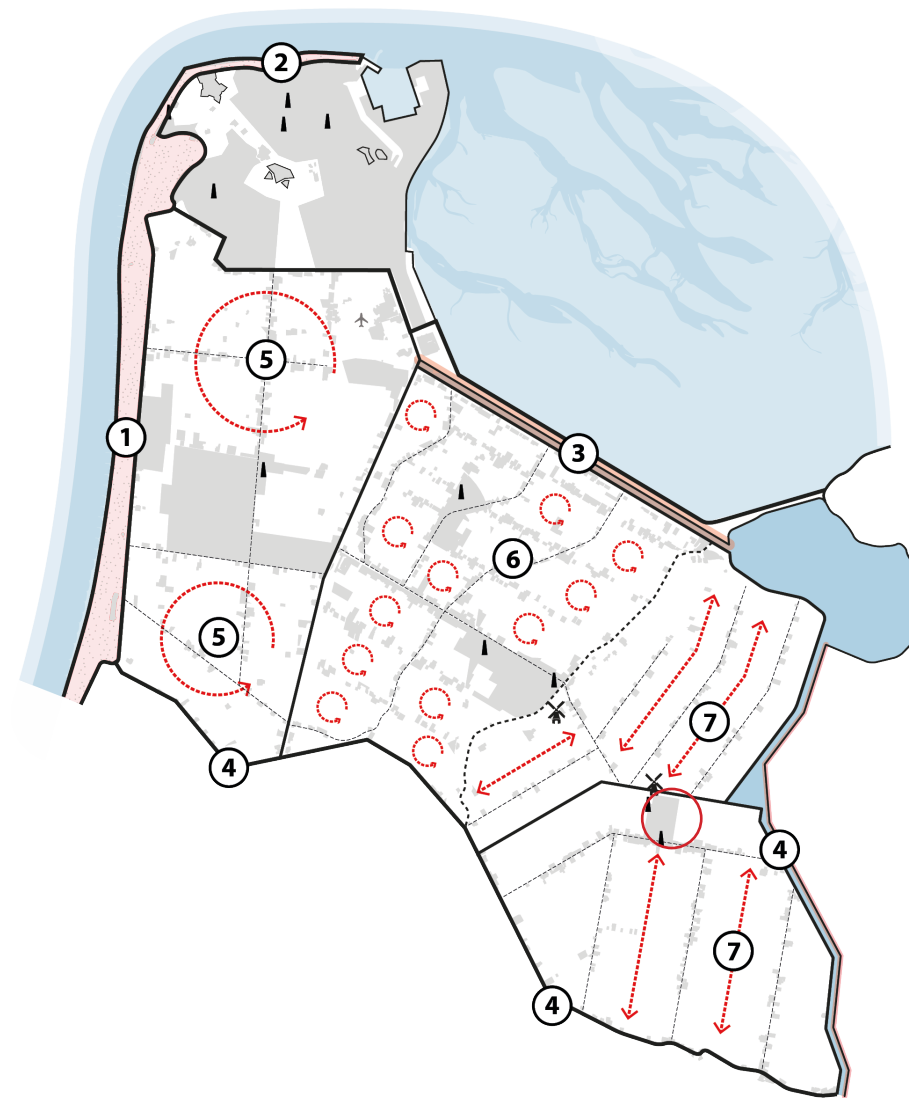
- 1 Noordzeekust
- A Voormalig eiland Huisduinen
- 2 Waddenkust
- 3 Aandijkingen polder Koegras: grodmazige orthogonale wegenstructuur
- B Oude nollen, de Garst, 'verloren dijk'
- 4 Aandijkingen Anna Paulownapolder: voormalige kreekstructuren contrasteren met rechthoekige inrichting
- C Waddenkreek het Oude Veer
- 5 Aandijkingen Wieringerwaard en Waardpolder: strokenverkaveling aan geknikte lanen en linten
- 6 'Waterspin'

Landschappelijke karakteristiek  
Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie



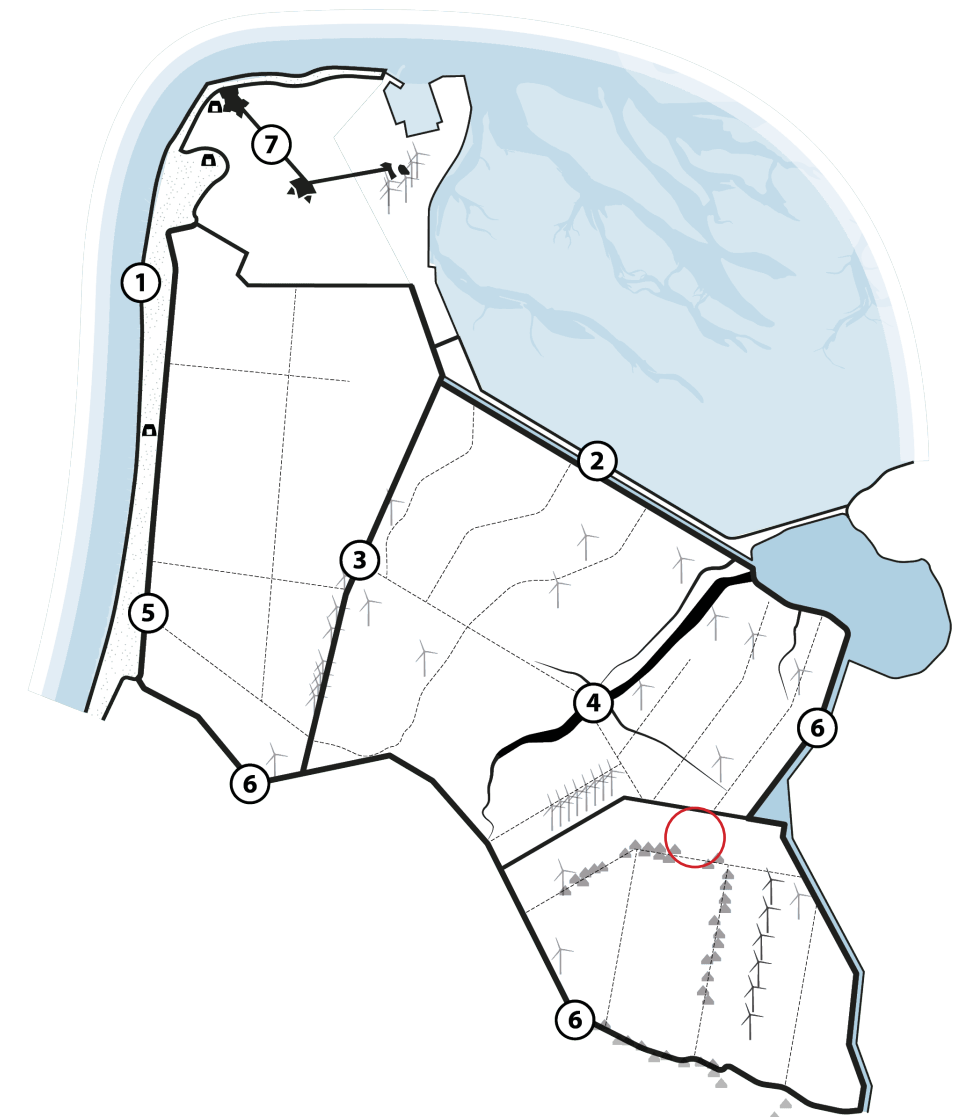
## Richtlijnen voor ruimtelijke kwaliteit

- Behouden van openheid: nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk concentreren langs bestaande structuren (wegen en dijken) en niet midden in de open kavels.
- Versterken van polderstructuur: benut sloten, vaarten en wegen als dragers en zorg dat erven hiërarchisch aansluiten op deze lijnen.
- Groene erven: voorzie erven van streekeigen beplanting als groene 'eilanden' in het open polderlandschap.
- Koesteren van cultuurhistorie: behoud en herstel van stolpboerderijen, dijken en oude waterstructuren.
- Zichtlijnen respecteren: houd doorkijken naar ringdijken en het open polderlandschap intact



- ① Zeereep met Duinweg N502
- ② Helderse Zeedijk
- ③ Waddendijk/Balgzanddijk
- ④ Noordschinkeldijk, Zijper(zee)dijk, Westfriese Omringdijk, dijk langs het Waardkanaal met bomenrijen
- ⑤ Grote open maat in polder Koegras
- ⑥ Tot blokken begrensde open ruimtes in westelijke Anna Paulownapolder
- ⑦ Langgerekte open ruimten begrensd door lange polderlinten in de oostelijke Anna Paulownapolder en de Wieringenwaard

Openheid en ruimtebeleving  
Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie



- ① NoordzEEKUST
- ② Waddenzeekust
- ③ Noordhollandsch Kanaal / N9
- ④ Het Oude Veer met rietbeplanting
- ⑤ Scherpe overgang duinen en polder Koegras
- ⑥ Dijken van Zijpepolder, Westfriese Omringdijk and dijken langs Amstelmeer en Waardkanaal
- ⑦ Stelling van Den Helder

Ruimtelijke dragers  
Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie



## 5. BELEIDSCONTEXT

Bij het bepalen van de kansrijkheid van nieuwe functies spelen programmatische en beleidsmatige mogelijkheden een belangrijke rol. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet ook de behoefte worden beschreven.

Daarom zijn de beleidsmatige mogelijkheden verkend en het relevante ruimtelijke beleid en programmawensen van provincie, regio en gemeente gescand. Op basis daarvan zijn de globale programma-mogelijkheden in dit gebied verkend en een inschatting van de kansrijkheid van nieuwe functies gegeven. Vervolgens zal uit nader onderzoek de behoefte aan de gewenste functies moeten blijken.

### Conclusies vanuit beleid

Vanuit het beleid zijn de volgende conclusies te trekken:

- De woonopgave in Hollands Kroon is vergelijkbaar met die in veel andere gemeenten: een tekort aan woningen, vooral in het goedkope en middensegment, zowel huur als koop; betaalbaarheids-problematiek die raakt aan bestaans(on)zekerheid; een tekort aan passende woningen met het oog op de vergrijzing, waardoor ook de doorstroming stagneert; en de noodzaak van verduurzaming van woning en woonomgeving (Woonvisie Hollands Kroon, 2024).
- Uitgangspunt: bouwen om de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van kernen te versterken en gebruiken daarvoor de overdruk op de woningmarkt. Dat betekent dat in elke kern een nieuwbouwopgave ligt, zodat starters en senioren in hun eigen dorp een geschikte woning kunnen vinden. Bij het realiseren van nieuwbouw hebben we oog voor de bijdrage van het plan voor de algehele balans in de betreffende kern. We streven naar een hoge ruimtelijke kwaliteit, waarbij het plan ook echt bijdraagt aan daar waar behoefte aan is in de kern. De opgave wordt integraal opgepakt en beperkt zich niet tot de harde grenzen van een plangebied (Woonvisie Hollands Kroon, 2024).

- Uitgangspunt: we zetten vooral in op het toevoegen van betaalbare woningen en op het borgen van blijvende betaalbaarheid na oplevering. We willen toegroeien naar een aandeel van 30% sociale huur in de totale woningvoorraad (nu: 22,5%), met een evenwichtige verdeling over de kernen en wijken. Voor nieuwbouw gelden voor sociale huur (minimaal 30%), betaalbare koop (minimaal 30%), en vrije sector (maximaal 40%). De categorie betaalbare koop kent een onderverdeling in 15% 'goedkoop betaalbaar' (tot € 270.000), 15% 'middelduur betaalbaar' (tot € 375.000) (Woonvisie Hollands Kroon, 2024).
- Uitgangspunt: de gemeente zet in op verduurzaming van de bestaande woningen, duurzame nieuwbouw en 'bouwen vanuit de omgeving'. Bij nieuwbouw is de bouwregelgeving (BENG) de norm, maar extra ambitie (biobased, circulair bouwen) wil het college stimuleren. We stimuleren innovatie en voorbeeldprojecten. Duurzaamheid is het leidend principe, we committeren ons aan het convenant toekomstbestendige woningbouw. Bij het (her)ontwikkelen van woonlocaties hebben we oog voor klimaatadaptatie (wateroverlast, hittestress), bereikbaarheid, parkeerdruk en natuur. Naast de ecologische dimensie verwijst duurzaamheid ook naar toekomstwaarde. Bij een grote druk op de woningmarkt en hoge kosten bestaat het risico dat in de nieuwbouw teveel wordt bezuinigd op woonoppervlak en andere kwaliteiten van woning en woonomgeving (Woonvisie Hollands Kroon, 2024).
- Uitgangspunt: we faciliteren het oud worden in het eigen dorp. Met de voortgaande vergrijzing neemt de vraag naar zorg sterk toe. Door het verdwijnen van verzorgingshuizen en het niet verder groeien van verpleeghuizen zullen de meeste mensen zijn aangewezen op zorg aan huis. Er is behoefte aan aangepaste woningen, levensloopbestendige woningen, nieuwe vormen van samenwonen en combinaties van wonen en zorg. We zullen het beleid

hiervoor vastleggen in een woonzorgvisie. De woonvisie richt zich op het wonen: passend wonen en een toegankelijke woonomgeving. Senioren blijken vooral behoefte te hebben aan een passende woonvorm in hun eigen dorp. (Woonvisie Hollands Kroon, 2024).

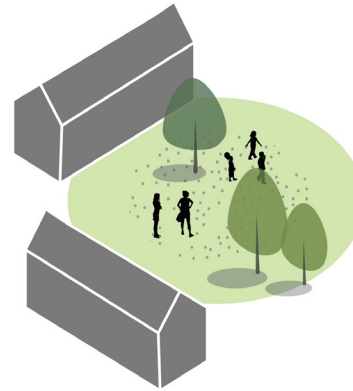
- Voor de woondorpen is de behoefte groter dan dat er in potentie aan plancapaciteit is. Met kleinschalige woningbouw in en aangrenzend aan de woondorpen willen wij de woondorpen leefbaar houden. Voor de kleine kernen met weinig mogelijkheden om in het bestaand bebouwd gebied te bouwen is vanuit het oogpunt van leefbaarheid van belang dat ook de woondorpen kunnen uitbreiden. Een goede landschappelijke inpassing is hierbij essentieel (Woonvisie Hollands Kroon, 2024).
- Nieuwe woningbouwontwikkelingen zorgen voor het behouden en vergroten van de leefbaarheid in onze dorpen, voor sociale cohesie, extra investeringen in infrastructuur en een extra impuls voor de ruimtelijke kwaliteit (Omgevingsvisie Hollands Kroon, 2026).
- Het beleid is er op gericht om kernen hun eigen identiteit te laten behouden. Versterking van de relatie met het landschap kan helpen hun identiteit krachtiger te maken. Groenblauwe structuren tussen de kernen door kunnen een voorbeeld daarvan zijn (Omgevingsvisie provincie Noord-Holland 2018)
- Bij alle ontwikkelingen wordt gestreefd naar het vergroten van de biodiversiteit. Het gaat daarbij niet alleen om het vergroten van het aantal hectares aan natuur, maar ook om het maken van slimme combinaties waarmee kwaliteit wordt toegevoegd (Omgevingsvisie provincie Noord-Holland 2018)



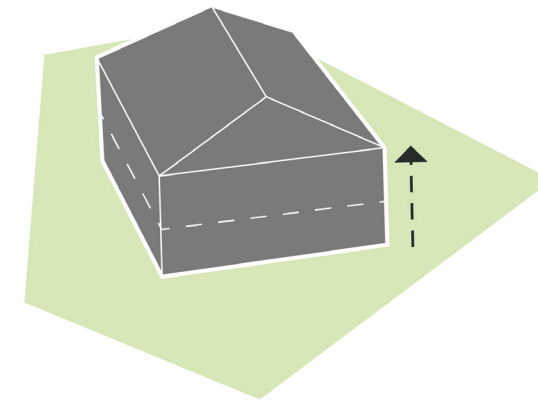
## 6. UITGANGSPUNTEN EN AMBITIES



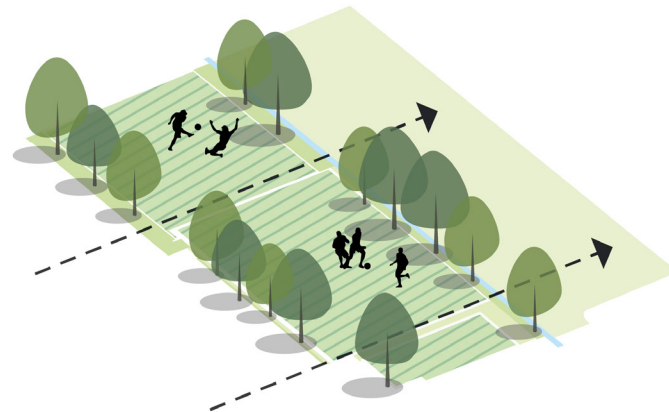
Focus op een groene omgeving, duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit



Een gezonde woonbuurt: plek voor beweging, ontmoeting en spelen



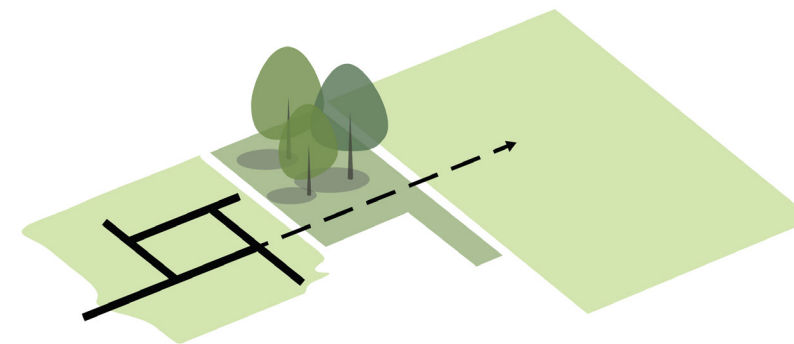
Grondgebonden woningen van maximaal 2 lagen met een kap.  
Appartementenblokje van maximaal 3 bouwlagen



Bestaande doorzichten behouden en doortrekken



Watercompensatie verplichting.  
Water als onderdeel van ruimtelijke kwaliteit



Nieuwe woonbuurt ontsluit aan zuidwest via Sportlaan. Aan noordzijde via Molenhof is een aansluiting voor alleen langzaam verkeer mogelijk



1,3 - 2,2

Parkeernorm per woning verschilt van 1,3 tot 2,2 pp/woning afhankelijk van de categorie



## 6.1 UITGANGSPUNTENKAART

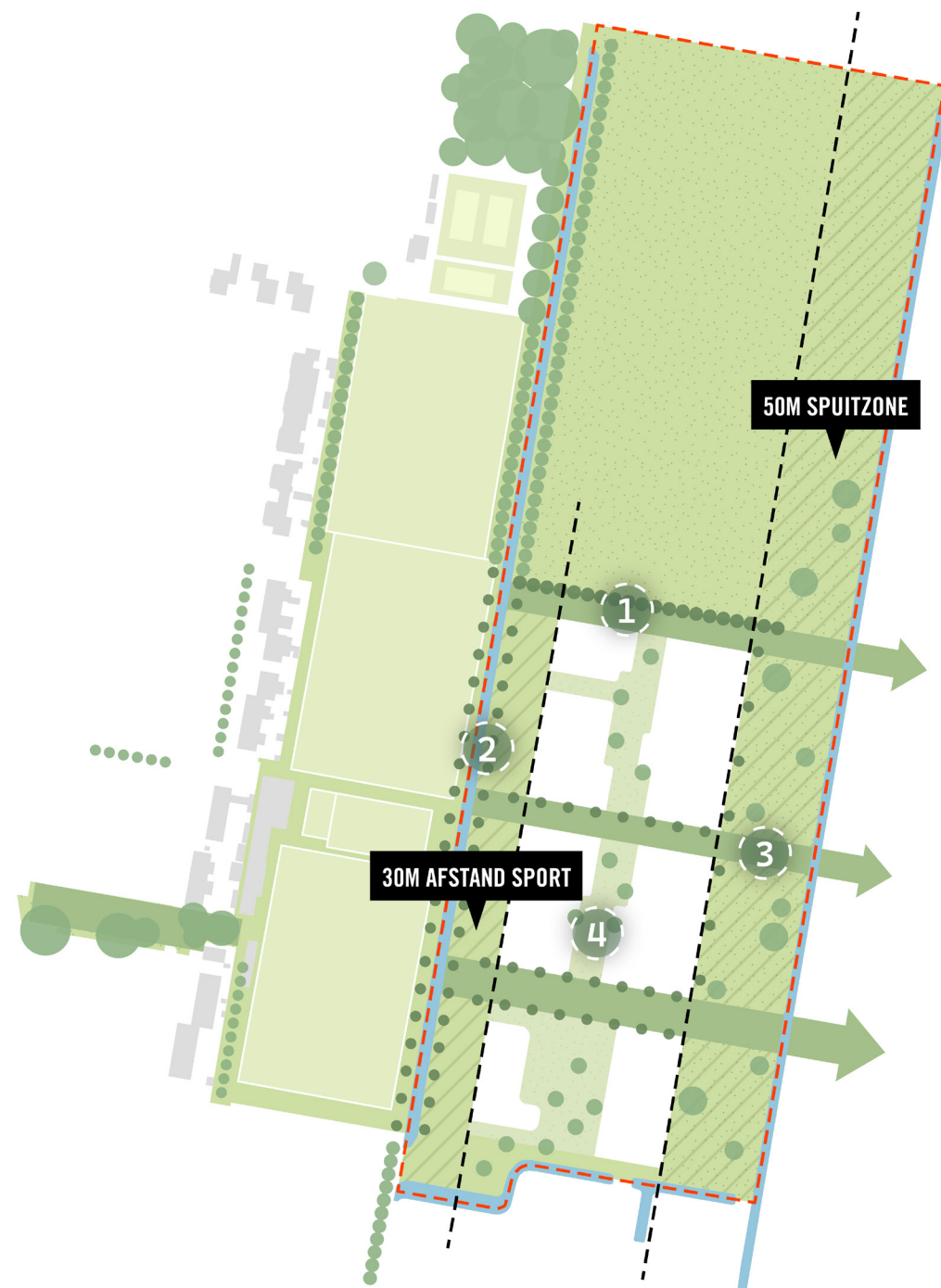
- (toekomstige) Doorzicht vanuit bestaande woonbuurt doortrekken en accentueren.
- Aandacht voor watercompensatie, klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- De 50m spuitvrije en 30m geluidszone worden groen ingericht en gebruikt voor biodiversiteit, recreatie en ontmoeting.
- Bestaande boomstructuren worden zoveel mogelijk gehandhaafd. In het nieuwe plan wordt hier op voortgeborduurd.
- De entree van de nieuwe woonbuurt wordt gepositioneerd aan de zuidzijde via de Sportlaan en Noord-Zijperweg.
- Een aansluiting voor langzaamverkeer is denkbaar vanuit het Molenhof.
- Voor het nieuwe plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen.





# 7. RUIMTELIJK RAAMWERK

## 7.1 GROEN



- 1. ASSEN MET LAANBEPLANTING
- 2. GEOMETRISCHE INDELING MET RECHTE WATERLOPEN
- 3. LANGGEREKTE OPEN RUIIMTE MET LANGE ZICHTLIJNEN
- 4. CENTRALE GROENE AS ALS REFERENTIE NAAR KREKENSTRUCTUUR

### GROEN ALS REFERENTIE NAAR OMGEVING

Binnen het plangebied wordt een groen raamwerk gemaakt. De drie groene assen die richting het landschap lopen in oost-west richting vormen hiervoor de basis en verwijzen naar de rechtlijnige polderstructuur. Langs deze assen loopt laanbeplanting karakteristiek voor de polderlijnen in Wieringerwaard. Met deze groene assen wordt zowel aangesloten bij de landschappelijke kenmerken, als de kleinschalige, meer organische karakteristiek van de woonomgeving van Wieringerwaard.

Haaks op deze zichtlijnen meandert een centraal groen lint door de bouwvelden heen. Binnen dit lint staat ontmoeting en spelen voor de jongere kinderen centraal. Het lint kent een vormgeving die refereert naar de krekensstructuur van de wegen in de naastgelegen woonbuurt.

Aan de oostzijde wordt een ruimte van 30 meter vrijgehouden voor voldoende afstand tot de naastgelegen sportvelden. Deze zone biedt ruimte voor een recreatieve wandelroute en biodiversiteit. Deze langgerekte open ruimte en rechte waterloop die daar parallel aan loopt wordt door middel van een bomenlaan geaccentueerd.

### GROENE RAND

Voor de overgang van de woonwijk naar het buitengebied wordt aan de oostzijde een groene rand gerealiseerd die eveneens als spuitvrije zone geldt. Voor de invulling van deze zone wordt gedacht aan een meer natuurlijk vormgegeven landschap met ruimte voor waterberging, een nieuw ommetje voor bewoners en veel biodiversiteit.





## 7.2 WATER



1. LANGE RECHTE WATERLOPEN HANDHAVEN

④ WATERBERGING

→ WATERSTRUCTUUR (STROOMRICHTING)

### WATERBERGING

Ruimte voor waterberging wordt voornamelijk aan de oostzijde voorzien in de vorm van natuurlijke laagtes of wadi's waar overtollig water in kan worden verzameld. Vanaf hier kan het water vertraagd worden afgevoerd naar de waterlopen die in noord-zuidrichting aan beide zijden van de planlocatie lopen. Vanaf de straat wordt het water hierin bij voorkeur over het oppervlak naar afgevoerd.

### BIODIVERSE OEVERS

De waterloop die aan de oostzijde langs de planlocatie loopt kan worden voorzien van een flauwe oever. Deze oever biedt amfibieën uittrede mogelijkheden en zorgen voor een diverse plantengroei. Hierdoor zal de biodiversiteit in het plangebied sterk toenemen en wordt aansluiting gezocht met natuur(netwerken) in de omgeving. Daarnaast zorgen deze natuurvriendelijke oevers voor een verbeterde waterkwaliteit en een hogere belevingswaarde.



## 7.3 WOONSFEREN



### VARIATIE IN WOONSFEREN IN EEN DORPSE SETTING

Door de sterke oost-westlijnen ontstaan er drie bouwvelden van verschillende omvang.

Binnen elk bouwveld wordt een gemixt programma aangeboden van zowel betaalbare woningen als het dure segment. Hierbinnen wordt er gevarieerd in verschillende woningtypen met zowel grondgebonden woningen als appartementen. Het totale programma is in 2 verticale zones of 'woonsferen' verdeeld die beide een eigen identiteit hebben.

Het 'wonen aan groene loper' krijgt een wat hogere dichtheid en bestaat uit grondgebonden woningen van vooral twee lagen met kap en hier en daar mogelijk een platte afdekking als dorpsse afwisseling. Zo veel mogelijk woningen zijn hier georiënteerd richting de centrale groene loper. Aan de westzijde zijn deze woningen juist richting de natuurlijke oever van de historische waterlopen georiënteerd.

Aan zuidzijde eindigt de Groene loper in een grotere groene ruimte met daaraan een appartementencomplex. Dit wat steviger gebouw in een L-vorm sluit deze parkruimte af én markeert de entree van deze nieuwe woonbuurt.

De 'nieuwe dorpsrand' aan de oostzijde wordt benut voor de duurdere woningen met uitzicht op de open polder. Op deze manier ontstaat tevens een meer dorpsse rand aan deze kant met wat ruimere kavels en losstaande panden.

### INDICATIE WONINGAANTALLEN EN OPPERVAKTES

Hiernaast is een indicatieve bandbreedte opgenomen voor het aantal woningen binnen de bouwvelden. Er is ruimte voor ca. 100 woningen.



## 7.4 ZICHTLIJNEN



### DOORZICHTEN NAAR HET LANDSCHAP

In oost-westrichting blijven verschillende zichtlijnen behouden die de bestaande woonomgeving verbinden met het buitengebied. Op deze manier kan een aansluiting worden gezocht met de naastgelegen wijk. In een tweede ontwikkelingsfase kunnen deze lijnen direct doorgetrokken worden tot aan de nieuwe straten van de toekomstige woonbuurt. Zo ontstaat er een direct doorzicht naar het open landschap, ook vanuit de bestaande buurt. Vergelijkbare zichtlijnen komen ook voor in het huidige ontwerp van Wieringerwaard, bijvoorbeeld ter hoogte van de Sportlaan/ Polpulierenlaan.

De zichtlijnen worden binnen het ontwerp door middel van laanbeplanting en bomenrijen geaccentueerd als verwijzing naar de lange lanen in omgeving.

De verschillende lijnen krijgen elk een ander profiel. Hierdoor wordt ondanks de grote schaal wel elk doorzicht bijzonder en herkenbaar en draagt dit in de dorpsrand juist bij aan een dorps schaal. Er kan worden gevarieerd in profielbreedte, de parkeeroplossing en het gebruik van groen. Dit is mede afhankelijk van het aanliggende programma.

Zo wordt ook elke woning in de ontwikkeling op een unieke plek gezet en is elke straat binnen het strakke orthogonale stramien duidelijk afzonderlijk herkenbaar.

### ACCENTEN

In de basis worden de woningen uitgevoerd in één of twee bouwlagen met kap. Aan de zuidzijde is ruimte voor een bebouwingsaccent voor een markante entree van de woonbuurt. Bijvoorbeeld in de vorm van een appartementencomplex.

## 7.5 MOBILITEIT



### VERKEER

De wegstructuur bestaat uit een heldere lus rond het gebied met de twee doorzichten daartussen. Deze structuur refereert naar de lange lijnen in het omliggende landschap en de bestaande structuur van de aangrenzende woonbuurt.

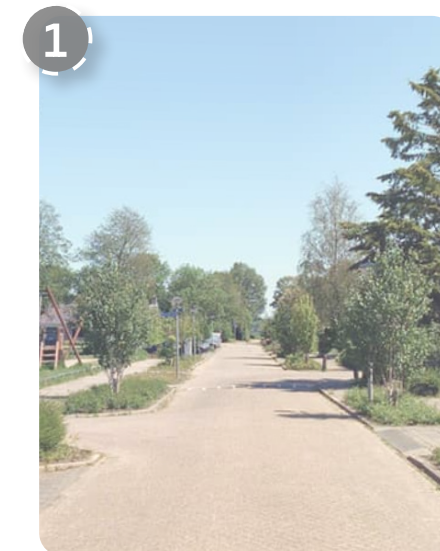
In een tweede fase zouden deze straten doorgetrokken kunnen worden om zo een directe verbinding te maken met de straten in de bestaande woonwijk. Daarnaast wordt onderzocht of er een aansluiting kan worden gemaakt op de Noord Zijperweg. Op die manier kunnen de Sportlaan en de overige straten in de bestaande wijk worden ontlast.

### PARKEREN

Parkeren gebeurt langs de straten.

In de Westelijke straat wordt het meeste parkeren gelegd. Er is gekozen voor haaks parkeren aan de zijde van de woningen om juist de oever met bomenrij en looproute zo veel mogelijk vrij te houden.

In de twee haakse straatjes wordt het parkeren op verschillende manieren opgelost. Zoals eerder aangegeven heeft dit te maken met het aanliggende programma én wordt op die manier op een dorpse wijze gedifferentieerd.





7.6 RAAMWERK TOTAAL



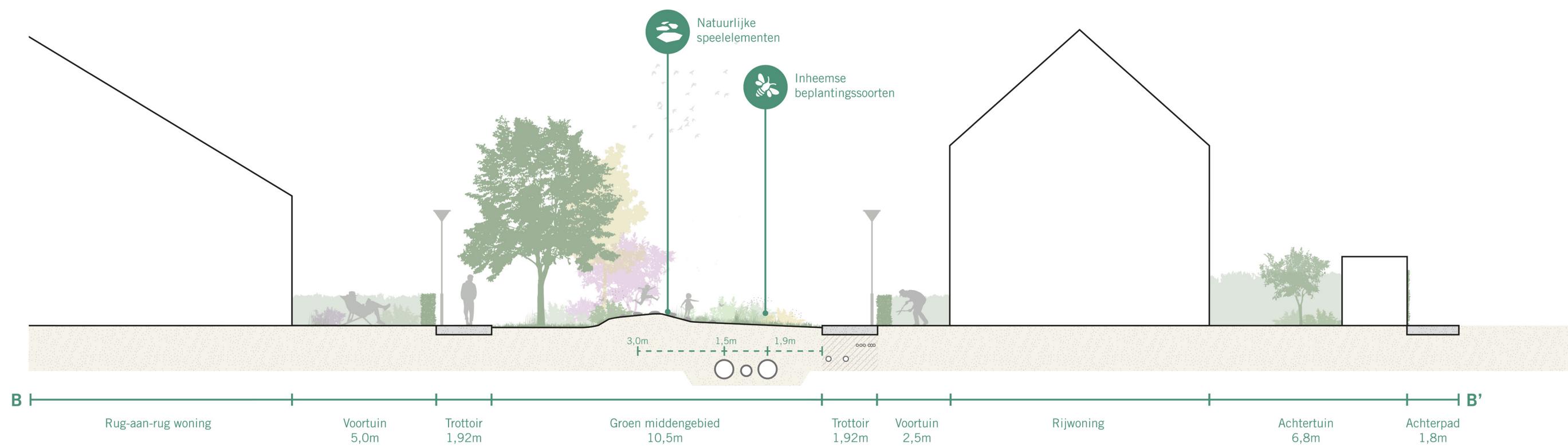
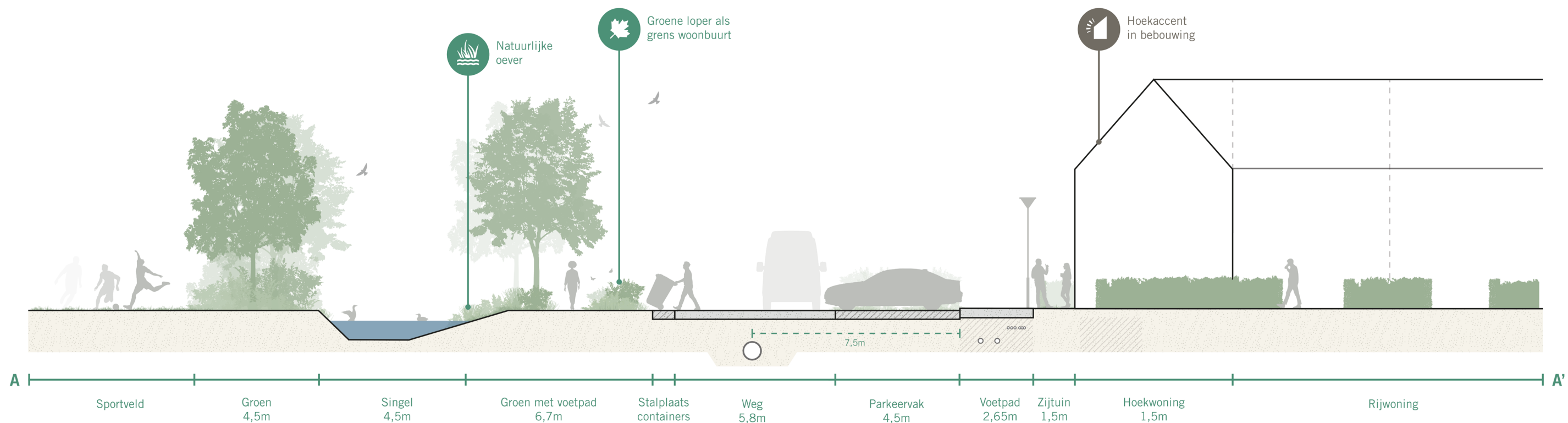
-  **Bouwveld**
-  **Architectonisch accent**
-  **Wandelpad**
-  **Wateropvang**
-  **Retentiezone**
-  **Bomen**
-  **Zichtlijnen**

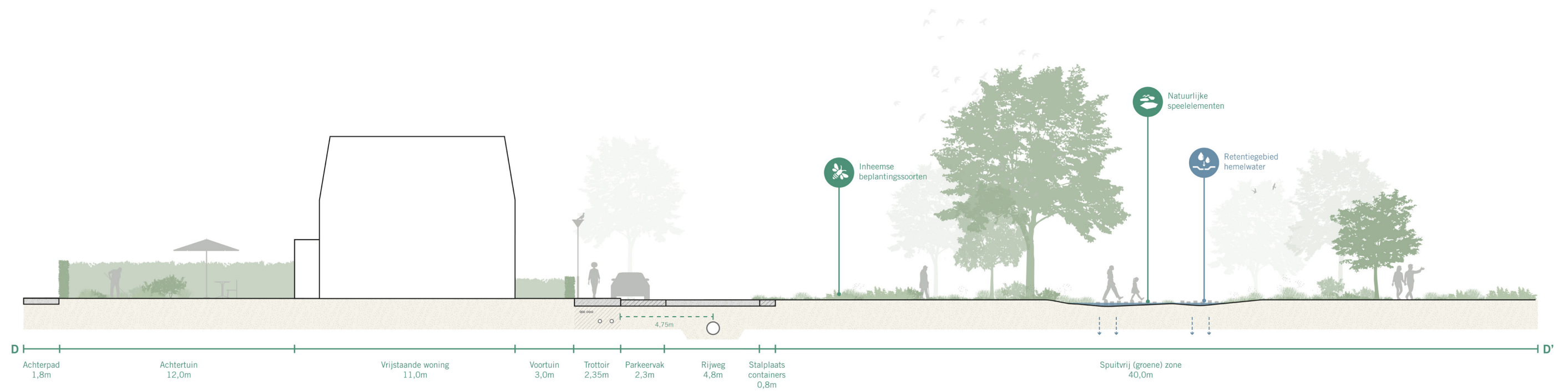
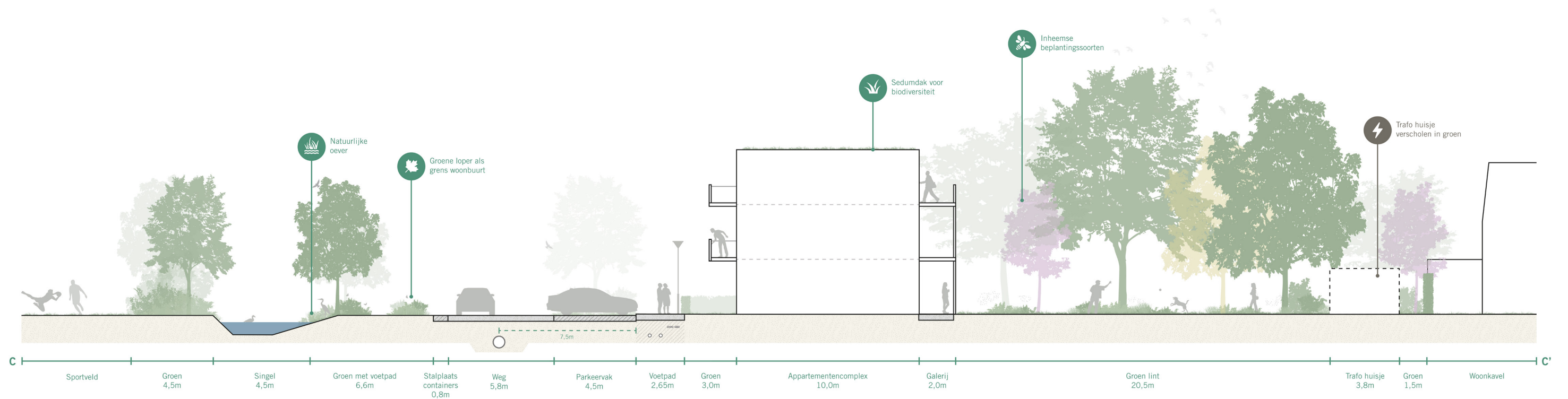
## 8. ONTWERP

- Het plan kent in elk veld een variatie aan woningtypologieën voor de verschillende beoogde doelgroepen.
- Als uitgangspunt zijn de woningen voornamelijk met de voorzijde richting een groene ruimte georiënteerd:
  - Het landschap
  - De groene loper
  - De watergang met bomenrijen
- De hoofdopzet bestaat uit 3 afzonderlijke bouwblokken die met een doorlopende groenstructuur en wandelroute met elkaar met elkaar worden gekoppeld.
- Binnen de spuitvrije zone aan de oostzijde en de geluidszone voor de sport aan de westzijde wordt het parkeren, de hoofdonthutingsweg en het openbare groen ingericht. Aan de oostzijde is ruimte voor waterberging, recreatief gebruik, ontmoeten en bewegen.
- Door de bouwblokken heen loopt een 3e groenstructuur die in de vormgeving refereert aan de karakteristieke krekensstructuur, kenmerkend voor de wegen in Wieringerwaard.
- Er is ruimte voor een ommetje voor toekomstige bewoners en omwonenden door het plangebied heen en in beide groene zones. Deze routes kunnen later worden uitgebreid als onderdeel van een groter dorpsrondje.

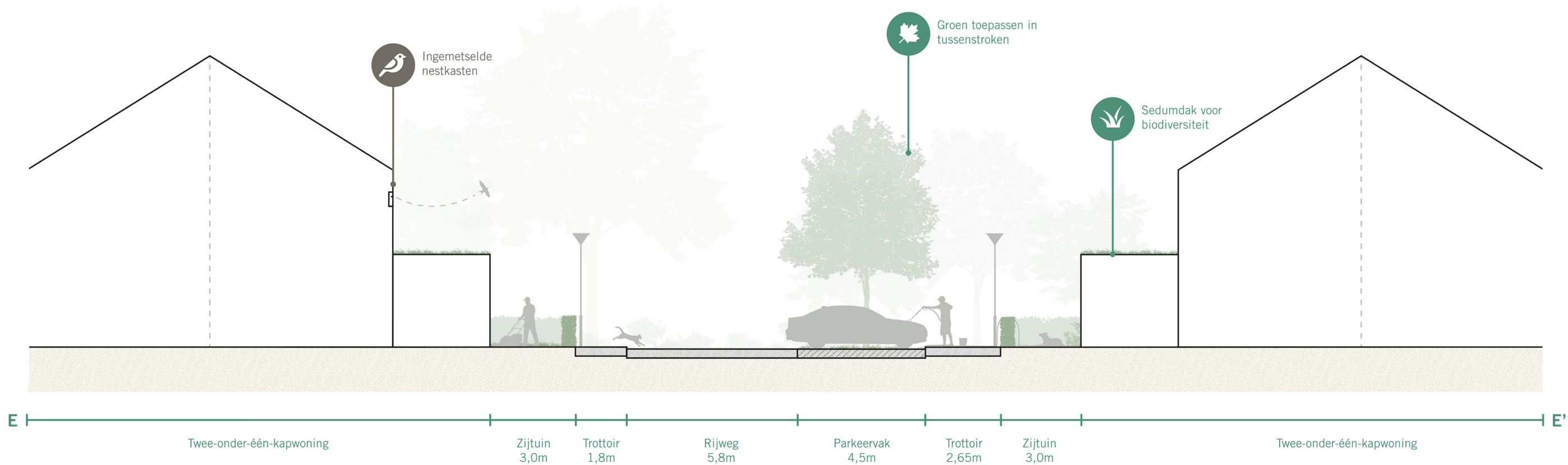












8.1 WONINGTYPOLOGIEËN

|                 |                                     |    |
|-----------------|-------------------------------------|----|
| Sociaal         |                                     |    |
| <div></div>     | Starterswoning rij                  | 8  |
| <div></div>     | Levensloopbestendig                 | 12 |
| Goedkope koop   |                                     |    |
| <div></div>     | Appartementen                       | 22 |
| <div></div>     | Rug-aan-rugwoning                   | 14 |
| Betaalbare koop |                                     |    |
| <div></div>     | Rijwoning                           | 22 |
| Duur            |                                     |    |
| <div></div>     | Twee-onder-één-kapwoning geschakeld | 18 |
| <div></div>     | Vrijstaande woning (kavel 500 m²)   | 02 |

Het plan kent een flinke diversiteit aan verschillende woningtypen zoals vrijstaande woningen, appartementen, verschillende typen rijen en rug-aan-rugwoningen. Zo biedt het plan, met in totaal 98 woningen, een breed aanbod voor diverse portemonnees.





8.2 PARKEREN

| Typologie             | norm | aantal | totaal |
|-----------------------|------|--------|--------|
| Rij (sociale huur)    | 1,3  | 20     | 26,0   |
| Appartementen         | 1,6  | 22     | 35,2   |
| Rug-aan-rug           | 1,6  | 14     | 22,4   |
| Rij (betaalbare koop) | 1,8  | 22     | 39,6   |
| Twee-onder-één-kap    | 2,1  | 18     | 37,8   |
| Vrijstaand            | 2,2  | 2      | 4,4    |

|          |       |
|----------|-------|
| Totaal   | 165,4 |
| Openbaar | 140   |
| Op kavel | 26    |

Aantallen zijn inclusief bezoekersparkeren.

Elektrisch laden

Uitgangspunt is dat vrijstaande woningen en tweekappers de ruimte hebben om op eigen terrein de auto op te laden. Voor de overige woningen geldt dat er voldoende openbare laadvoorzieningen moeten worden aangelegd aan de parkeervakken.



## 8.3 ZICHTLIJNEN, ORIËNTATIE EN ACCENTEN

Binnen het plan blijven op drie locaties zichtlijnen in oost-westrichting behouden, waarmee de bestaande woonomgeving visueel wordt verbonden met het omliggende buitengebied. Deze zichtlijnen worden vormgegeven door middel van tussenstraten en blijven vrij van belemmeringen.

Op de hoeken van deze tussenstraten worden woningen met een hoogte- en/of architectonisch accent gepositioneerd, zodat de zichtlijnen ruimtelijk worden versterkt en gemarkeerd.

De tussenstraten fungeren daarnaast als potentiële ontsluitingen voor een toekomstige uitbreiding in westelijke richting, waarmee een logische aansluiting op de bestaande woonbuurt kan worden gerealiseerd.

Ook op andere strategische hoeken in het plan worden accenten in de bebouwing toegepast, onder meer aan de noord- en zuidzijde. Met name langs de zuidrand van de nieuwe woonbuurt vormen de accenten, in de vrijstaande woning en het appartementencomplex, een belangrijk ruimtelijk en visueel herkenningspunt bij de entree vanaf de Sportlaan en de Noord Zijperweg.





8.4 WATEROPGAVE

Voor een toekomstbestendige wijk is voldoende waterberging nodig. In het plan is ruimte voor ca. 4.000m² berging opgenomen. Daarbij wordt ruim voldaan aan de eis van 15% compensatie bij toevoeging van verharding.

Het water wordt vooral als oppervlaktewater aan de oostzijde van de planlocatie aangelegd, gecombineerd met een natuurlijke en biodiverse invulling. Deze kan bijvoorbeeld worden gecombineerd met een natuurlijke speelplek in de rand waardoor de plek meerdere doelen dient.

| Toename verharding       | m²    | %    | m²     |
|--------------------------|-------|------|--------|
| Verharding openbaar      | 8.064 | 100% | 8.064  |
| Uitgeefbaar (app.)       | 683   | 100% | 683    |
| Uitgeefbaar (rijwoning)  | 7.051 | 90%  | 6.346  |
| Uitgeefbaar (vrijstaand) | 5.643 | 50%  | 2.822  |
| Parkeren (halfverhard)   | 1.026 | 50%  | 498    |
| Pad (halfverhard)        | 693   | 50%  | 347    |
| Totaal verhard           |       |      | 18.760 |

Benodigde watercompensatie 2.814m²

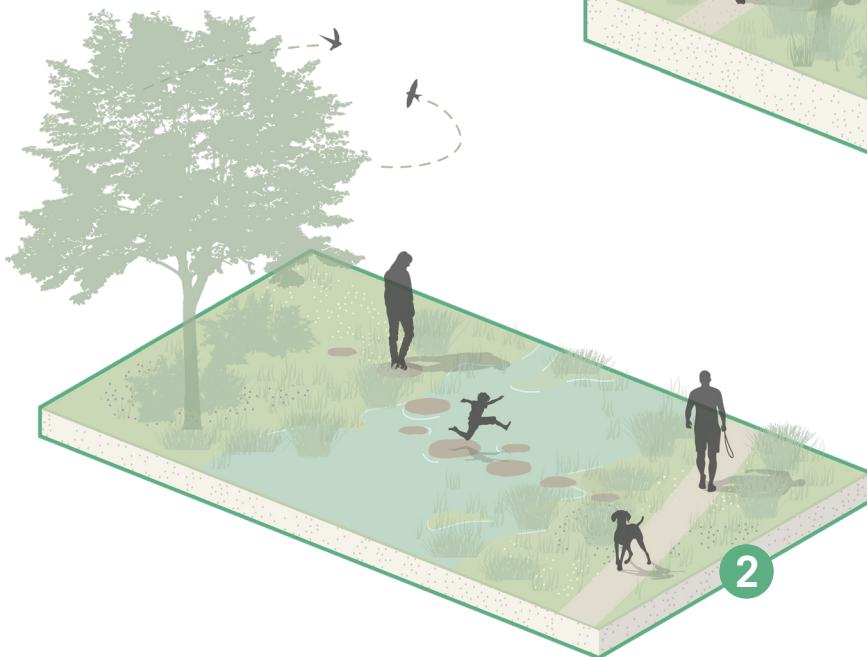
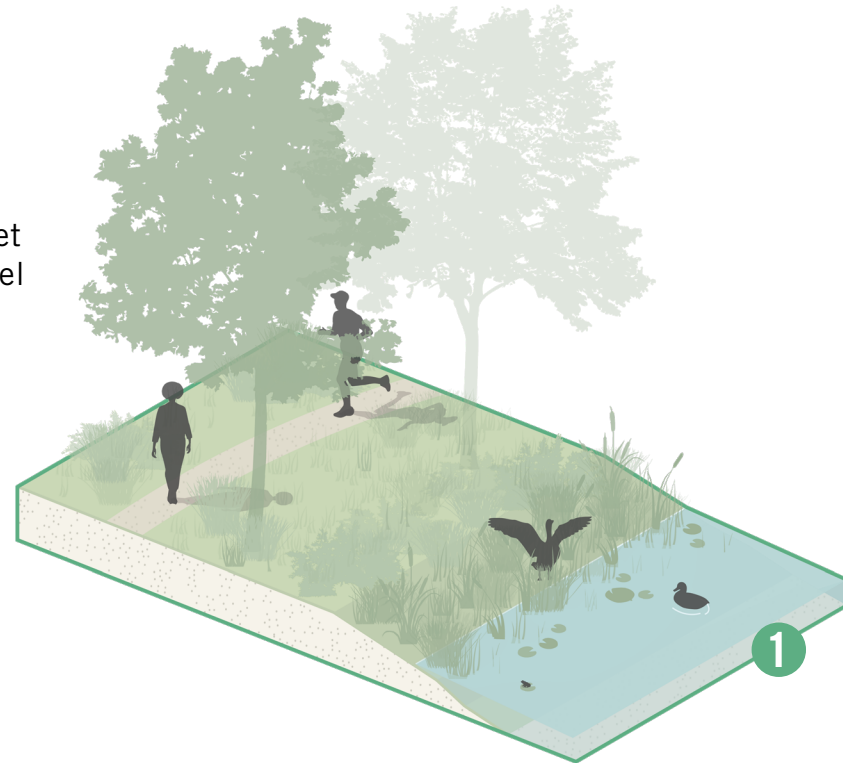




## 8.5 OPENBARE RUIMTE

### Natuurlijke oever met bomenrij

Flauw natuurvriendelijk talud met wandelroute erlangs als onderdeel van nieuwe aantrekkelijke dorpsrondjes.

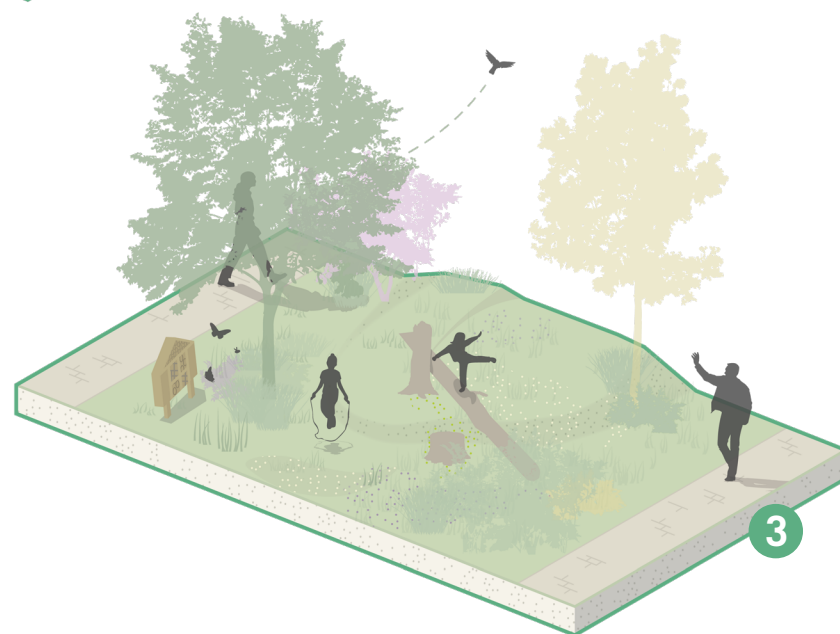


### Biodiverse dorpsrand

De zone aan de oostzijde van het plan wordt ingericht als natuurlijke zone met veel waterberging in laagten, wildere beplanting en ruimte voor een (dorps)ommetje.

### Groen lint

Tussen de bouwvelden meandert een centraal groen lint waar verschillende woningtypen aan liggen. Deze ruimte wordt met een bloemrijke beplanting ingevuld als plek met speelelementen en ontmoetingsplekken voor buurtgenoten.





## 9. BEELDKWALITEIT

Dit hoofdstuk beeldkwaliteit is opgesteld vanuit de ambitie om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de nieuwe woonbuurt aan de dorpsrand van Wieringerwaard zorgvuldig te waarborgen. Het plan is daarbij specifiek aangevuld met relevante uitgangspunten uit de gemeentelijke nota omgevingskwaliteit, waarmee de bestaande kwaliteiten en karakteristieken van de omgeving als vertrekpunt worden genomen en waar mogelijk worden versterkt.

Wieringerwaard-Oost kenmerkt zich door een dorpse, eenduidige en samenhangende bebouwingsstructuur met eenheid binnen de blokken en de verschillende typologieën. Het appartementencomplex aan de zuidrand vormt hierop een uitzondering en fungeert als bijzonder accent aan de entree van de nieuwe buurt. In de materialisering en kleurkeuze wordt in Wieringerwaard-Oost aangesloten bij de bestaande woonwijken in het dorp, maar voegt hier een nieuwe laag aan toe met een eigentijdse uitstraling en robuuste vormgeving, waarbij een zorgvuldig ontworpen baksteenarchitectuur het dragende uitgangspunt is.





## 9.1 BOUWREGELKAART

Als toetsingskader voor de stedenbouwkundige uitwerking is een bouwregelkaart opgesteld waarbinnen het beoogde verkavelingsplan (zie pagina 23) kan worden ontwikkeld.

De beeldkwaliteitsparagraaf bevat een aanvulling op deze bouwregelkaart. Denk hierbij aan de invulling van de openbare ruimte, stedenbouwkundige accenten en architectonische verbijzonderingen.

### Legenda

- Wonen: open landschap
- Wonen: groen lint
- Wonen: dorpszijde
- 1c Bouwveld nummer
- Plangrens
- Bouwvlak hoofdgebouwen
- Verplichte rooilijn\*
- Zoekgebied nutsvoorziening
- 1L+k Aanduiding bouwhoogte (maximale nokhoogte)
- Entree bouwveld (positie vast)
- 50m Maatvoering tussen bouwvelden/plangebied
- Spuitvrije zone
- Geluidszone sport
- Entree plangebied via hoofdontsluiting (positie vast)
- Entree plangebied via wandelroute

\* Bij alle rooilijnen, behalve bij woonmilieu 3, geldt dat een representatieve zijde (voor- of zijkant) in de rooilijn is gekeerd.





## 9.2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De nieuwe woonbuurt Wieringerwaard-Oost ligt aan de bestaande dorpsrand van Wieringerwaard en dient om die reden zorgvuldig landschappelijk te worden ingepast.

De planlocatie grenst met de oostzijde aan een agrarisch perceel waardoor een spuitvrije zone van 50 meter moet worden gehanteerd. Deze zone wordt landschappelijk ingericht op een manier die zorgt voor een natuurlijke, geleidelijke en aantrekkelijke overgang richting het landschap.

- De groene invulling van de landschappelijke inpassing bestaat in de basis uit een sterke groenstructuur van opgaande beplanting en kruidenrijke ruigte;
- De groene inpassing wordt voor een deel gebruikt als waterretentiegebied en kent hiervoor een lichte variatie in reliëf;
- De groene inpassing wordt voornamelijk ingericht als natuurlijke zone in combinatie met een wandelroute die ruimte biedt voor een ommetje en ontmoeting tussen bewoners;
- Zit- en eventuele speelelementen worden vormgegeven aan de hand van natuurlijke en houten materialen;
- De basis van de beplanting bestaat uit inheemse bomen en struiken zoals iep, es en meidoorn;
- Openheid richting het landschap wordt zoveel mogelijk gewaarborgd met zichtlijnen naar het open landschap;
- Om het landschappelijk beeld te versterken worden enkele bomen toegepast die in kleine clusters worden verspreid over de zone;
- Tussen deze bomenclusters is zicht op het landschap. De bomenclusters zorgen voor een aantrekkelijke rand en dragen bij aan extra biodiversiteit;
- Het plangebied kent een duidelijke verbinding met het omliggende landschap met onverharde voetpaden die tegelijkertijd dienen voor een ommetje voor nieuwe en huidige bewoners.
- De wandelpaden worden uitgevoerd als informele uitgemaakte paden of halfverharding.



Doorzicht richting het landschap vanaf de Sportlaan



Beeld van een wandelroute door waterretentiegebied



Uitgemaaid pad (Zuiderzeepad)



Waterretentiegebied met enkele natuurlijke speelaanleidingen



Onverharde schelpen-/grindpaden



Kruidenrijke ruigte aangevuld met inheemse beplanting



## 9.3 GROEN LINT

Centraal door de planlocatie loopt een groen lint, als verwijzing naar de krekensstructuur van de naastgelegen bestaande woonbuurt. Aan weerszijden wordt het lint begrensd door de voorgevels van woningen welke een sterke relatie hebben met deze groene ruimte. Het groene lint biedt ruimte voor ontmoeting en spel en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan zowel de sociale cohesie als de biodiversiteit.

- Het groene lint wordt aan beide zijden afgescheiden door een trottoir voor de aangrenzende woningen;
- Om de lange zichtlijnen binnen het plangebied zoveel mogelijk te kunnen waarborgen wordt de doorkijk in de tussenliggende straten zoveel mogelijk behouden wat tegelijkertijd zorgt voor een samenhang tussen de verschillende delen van het groene lint;
- In tegenstelling tot de relatief vlakke inrichting van de oostzijde van het plangebied kent het groene lint lichte glooiingen;
- De basis van de beplanting wijkt af van de beplanting in de natuurlijke zone aan de oostzijde van het plangebied en kent meer bloesemachtige bomen en struiken zoals de sierkers of de spierstruik. Deze soorten dienen aan te sluiten op de eisen van het HIOR;
- Het groene lint wordt voornamelijk ingericht als een natuurlijke ruimte voor ontmoeting en spelen;
- Deze functie wordt vervuld door de toepassing van zit- of speelaanleidingen die worden vormgegeven aan de hand van natuurlijke en houten materialen.



Woningen georiënteerd aan groene lint



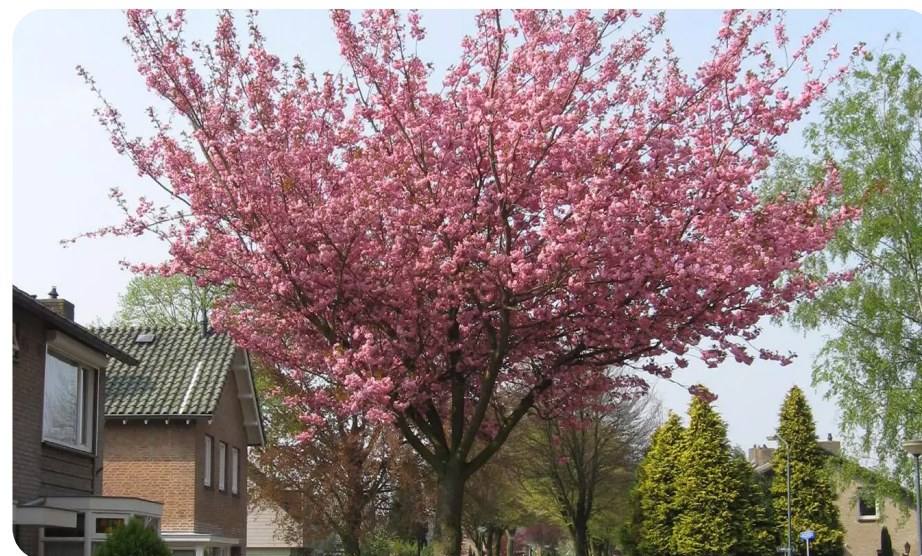
Voorbeeld speelaanleiding in groene lint



Opgaande beplanting



Natuurlijke speelelementen



Sierkers (prunus serrulata 'Kanzan')



Spiersruik (spiraea cinerea 'Grefsheim')



## 9.4 OPENBARE RUIMTE

### Groen

Het aanwezige groen krijgt een natuurlijke uitstraling waarbij wordt ingezet op een natuurinclusieve inrichting en het versterken van de biodiversiteit. Er wordt gekozen voor een mix van inheemse beplanting en bomen die passend zijn bij de omgeving. In de basis bestaat het groen in Wieringerwaard-Oost uit de volgende opzet:

- Gradiënten worden toegepast om biodiversiteit te kunnen versterken, bijvoorbeeld: kruidenrijk grasland, laag struweel en hoog struweel;
- Laanbeplanting wordt toegepast om de lange zichtlijnen en structuren te accentueren;
- De basis van de beplanting bestaat uit inheemse bomen en struiken zoals iep, es en meidoorn. In het groene lint wordt hiervan afgeweken;
- De inrichting van het stuk groen rondom het appartementencomplex heeft een wat vollere uitstraling met grotere bomen en struiken die aansluit op de bestaande beplanting rondom het parkeerterrein van het zwembad;
- De oevers van de watergang tussen het plangebied en de sportvelden in krijgen een flauwe, natuurlijke oever ter bevordering van de biodiversiteit.

### Verharding

- De verharding sluit in kleurstelling aan op die in de directe omgeving van de planlocatie;
- De centrale rijbaan wordt vormgegeven in gebakken straatklinkers in keperverband met een roodbruine kleurtint;
- Het trottoir wordt vormgegeven in betonnen 30x30 tegels met een grijze kleurtint;
- Parkeervakken worden halfverhard vormgegeven, bij voorkeur in grasbetontegels voor een groene uitstraling;
- Inritten voor de duurdere woonkavels worden verhard vormgegeven en sluiten in materialisatie aan op de overige bestrating van de buurt;
- Langs buitenrand van de centrale rijbaan wordt een halfverharde bermstrook van circa 0,6 m toegepast. Deze strook doet tevens dienst als tijdelijke opstelplaats voor huisvuilcontainers.

### Elementen

- De inrichtingselementen in de natuurlijke rand krijgen een natuurlijk karakter, passend in de context van de omgeving (conform HIOR);
- Banken in de overige openbare ruimte bestaan uit een frame van gegalvaniseerd staal en planken van gerecycled kunststof (conform HIOR);
- Speelplekken hebben een natuurlijke uitstraling en materiaalkeuze, zoals stapstenen en boomstammen, dan wel in combinatie met natuurlijk vormgegeven wadi's.

### Nutsvoorzieningen

- Nutsvoorzieningen van enig formaat passen in het straatbeeld, bij voorkeur zo veel mogelijk uit het zicht (niet in zichtlijnen).

### Verlichting

- Straatverlichting heeft zo min mogelijk lichtstraling naar buiten en is bij voorkeur gebundeld naar beneden op een hoogte van 4 meter geplaatst om zo min mogelijk effect te hebben op de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van dit gebied en de omgeving.



Verharding in naastgelegen buurt



Laanbeplanting als accent zichtlijn



Parkeergelegenheid in halfverharding



## 9.5 ARCHITECTUUR

### 9.5.1 WONINGTYPEN

Wieringerwaard kenmerkt zich door een eigentijdse dorpse en landschappelijke sfeer passend bij de karakteristieke architectuur van het bestaande dorp en omgeving. Binnen deze setting zijn vijf nuances in de beeldkwaliteit te herkennen.

#### 1 Rijwoningen

In de basis bestaat de bebouwing in Wieringerwaard-Oost voornamelijk uit rijwoningen in twee bouwlagen met kap. De basis hierbij is een afwisselende eigentijdse baksteenarchitectuur in een dorpse setting.

#### 2 Rug-aan-rugwoning

Centraal in het gebied staat een blok rug-aan-rugwoningen, dat qua materialisering en uitstraling meedoet met de rijwoningen maar qua maat en schaal een afwijkend karakter hebben.

#### 3 Appartementen

Aan de entree van de nieuwe woonbuurt staat het appartementencomplex, een compact volume dat in massa en materialisering aansluit op de architectuur van de voormalige zuivelfabriek aan de Zuid Zijperweg.

#### 4 Twee-onder-één-kapwoning

De oostzijde van het plan kenmerkt zich door een strook twee-onder-één-kapwoningen welke zorgen voor een vrij open maar ook stevige dorpsgrens naar het landschap. Deze woningen kunnen variëren binnen een bepaalde bandbreedte, maar blijven familie van elkaar.

#### 5 Vrijstaande woningen

Twee vrijstaande woningen op de koppen beëindigen de rand. Deze woningen doen mee in de rij maar hebben een uitgesproken karakter en vormen zo een hoekaccent.





## 9.5.2 ALGEMENE ARCHITECTUUR

### Situering en rooilijn

- De oriëntatie van voorgevels van de woningen is gericht op de straat. Woningen die niet langs de weg zijn gepositioneerd oriënteren zich op het groene lint;
- De woningen staan de rooilijnen zoals weergegeven op de 'bouwregelkaart';
- Complexmatige gebouwen als de rug aan rug woningen en het appartementencomplex staan vrij in de ruimte.

### Kapvorm en -richting

- Qua dakvorm wordt in de blokken vooral een zadeldak toegepast. Mogelijk komt bij een blok rijwoningen en het appartementengebouw een plat dak voor;
- De nokrichtingen zijn evenwijdig aan de weg;
- Dakkapellen zijn ondergeschikt en bij voorkeur in een afgeleide architectuur.

### Aan-, uit- en bijgebouwen

- De aan-, uit- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en zijn in samenhang ontworpen met de architectuur hiervan;
- De bergingen van de rijwoningen worden minimaal 30 centimeter van de erfgrens geplaatst, zodat een doorlopende groene erfafscheiding ontstaat. De plat afgedekte bergingen krijgen bij voorkeur een groen dak.

### Gevelopbouw

- De grondgebonden woningen bestaan uit maximaal 2 lagen met een kap;
- Gevels hebben voldoende diepte in de vormgeving;
- Gevels hebben een rustige en samenhangende opbouw met horizontale en/of verticale geleiding.

### Sfeer en stijl

- Bebouwing bestaat uit rubbuste architectuur met een eigentijdse vormtaal, passend bij de bestaande bebouwing in Wieringen. Denk hierbij aan duidelijke relatief eenvoudige vormen, een kap, dakkapel, of verbijzonderd metselwerk.

### Materialisatie en kleurstelling

- Per cluster/rij is samenhang in kleurgebruik. Voor individuele woningen is differentiatie mogelijk;
- Materiaalgebruik bestaat in de basis uit keramisch steenstrips in aardse, roodbruine tinten in combinatie met hout;
- Kappen zijn gedekt pannen met traditioneel kleurgebruik in grijze/antraciet.

### Detailering en accenten

- Detaileringen geven de eigentijdse twist aan klassieke elementen zoals trasramen, rollagen e.d.;
- Detaileringen zijn overwegend eenvoudig maar verzorgd.

### Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen bestaan uit verschillende types hagen in inheemse/streekeigen soorten;
- Hagen als erfafscheiding staan op eigen terrein. Bij aanplant wordt rekening gehouden met de breedte van de haag. Daar waar de haag aan openbaar gebied staat dient deze minimaal 0,25 m van de erfgrens te staan;
- Erfafscheidingen aan de voorzijde (voor de voorgevel) zijn maximaal 1 meter hoog;
- Ook op de onderlinge erfgrenzen in de voortuinzone zijn hagen voorzien;
- Op hoeksituaties met een representatieve zijgevel is de erfafscheiding maximaal 1 meter hoog tot aan de achtergevellijn;
- Bij een hoekperceel dat grenst aan de openbare ruimte dient de groene erfgrrens of de in architectuur geïntegreerde erfafscheiding achter de achtergevellijn gespiegeld te worden met het achterliggende perceel zodat er samenhang in de erfafscheiding langs de openbare weg ontstaat.

### Duurzaamheid

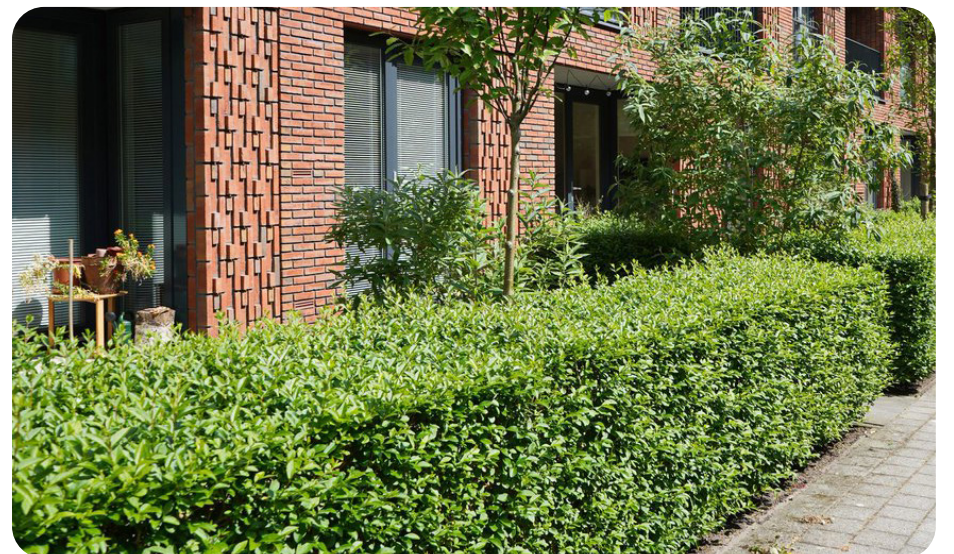
- Zonnepanelen zijn onderdeel van het ontwerp van het dakvlak.
- Er is aandacht voor natuurinclusiviteit in de bebouwing, bijvoorbeeld door bijen-bakstenen of (ingemetselde) nestkasten voor vogels en/of vleermuizen.
- Platte daken van uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen (incl. bergingen) kunnen zijn voorzien van een kruidenrijk en/of sedum groendak.



Dwarskap als hoekaccent



Diepte aanbrengen in gevelvlak door mestelwerk en gevelopeningen



Haag als erfafscheiding



### 9.2.3 RIJWONINGEN

Voor de rijwoningen bestaande uit twee lagen met kap gelden de algemene regels, plus de onderstaande afwijkende dan wel aanvullende regels:

#### Vormgeving

- Blokken zijn als geheel samenhangend vormgegeven voor een duidelijke en rustige vormgeving;
- De rijwoningen hebben een zadeldak. De twee rijtjes starterswoningen bovenin het plan wijken hier als enige vanaf en kunnen worden uitgevoerd met een plat dak;
- Gevels hebben voldoende diepte (plasticiteit).

#### Hoeken en koppen

- Verschillende hoeken en koppen van de blokken zijn mee-ontworpen in de architectuur en hebben een dubbele oriëntatie, zodat blinde kopgevels worden voorkomen;
- De nokrichting is evenwijdig aan de weg en incidenteel op hoeken haaks op de weg om een accent toe te voegen (zie pagina 28);
- Op deze hoeken zorgt een entree in de kopgevel voor een dubbele oriëntatie.

#### Detaillering en accenten

- Binnen de blokken is over het algemeen geen onderscheid tussen de materialisering van de woningen zichtbaar. Kleine verschillen in detaillering zijn mogelijk.



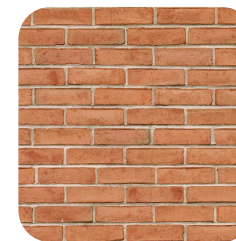
Voorbeelden: verbijzondering in de kop



bruine  
baksteen



roodbruine  
baksteen



rode  
baksteen



donkere/antraciete  
dakpannen



sedum



Rijwoningen met plat dak



Richting evenredig aan openbare ruimte



Materialisering blok als samenhangend geheel



### 9.2.4 RUG-AAN-RUGWONING

Voor de rug-aan-rugwoningen in het goedkope koopsegment gelden de algemene regels, plus de onderstaande afwijkende dan wel aanvullende regels:

#### Vormgeving

- De rug-aan-rugwoningen worden vormgegeven als één architectonisch geheel waarin aandacht wordt gegeven aan de totale massa in plaats van het individuele;
- De hoofdopzet van de totale massa bestaat uit één laag met een kloeke kap voor meer hoogte en volume;
- De bergingen worden meegenomen in het totale ontwerp van de hoofdmassa;
- De kopgevel van de totale massa heeft een visuele verbijzondering waarmee deze functioneert als een architectonisch accent richting de openbare ruimte;

#### Tuin en erfafscheidingen

- De erfafscheiding wordt volledig vormgegeven in een eenduidige, gesloten haag van maximaal 1 meter hoog;
- De tuin is minimaal verhard.



Kopgevel met bergingen in combinatie met gevelopening



Verbijzondering kopgevel met afwijkende materialisering



roodbruine  
baksteen



bruine  
baksteen



(donker)  
hout



rode  
dakpannen



donkere/antraciete  
dakpannen



Toepassing van dakkapellen ondergeschikt aan dakvlak als onderdeel van de architectuur



### 9.5.5 APPARTEMENTEN

Voor het appartementencomplex gelden de algemene regels, plus de onderstaande afwijkende dan wel aanvullende regels:

#### Situering en entrees

- Het complex heeft een alzijdige representatieve oriëntatie;
- De oriëntatie van de voorgevel van het complex is gericht op de rijbaan. Aan deze zijde is ook de hoofdentree van het gebouw gepositioneerd;
- De entrees van de individuele appartementen zijn richting het groene lint gepositioneerd;
- Appartementen op de eerste en tweede verdieping van het complex worden via een galerij ontsloten.

#### Vormgeving

- Het gebouw refereert in massa en architectuur naar de voormalige zuivelfabriek 'Volharding' aan de Zuid Zijperweg;
- De hoofdpzset van het appartementencomplex bestaat uit compacte hoofdvorm van drie lagen met een plat dak;
- Het gebouw kent een horizontale geleding in de gevel;
- De bergingen zijn onderdeel van de hoofdvorm en worden in de begane grond van het complex ingepast;
- Balkons zijn vormgegeven als onderdeel van het ontwerp;
- Balkons hebben een maximale diepte van 1,5 meter;
- De galerij heeft een maximale diepte van 2 meter.

#### Materialisatie en kleurstelling

- Het totale complex is als één geheel samenhangend vormgegeven.
- Baksteenarchitectuur waarbij de balkons of loggia's de verbijzondering vormen.
- Gevels kennen detaillering in de vormgeving door het gebruik van betonnen banden om balkons en horizontale geleding te accentueren;
- Ook de bergingen zijn meegenomen in het totale ontwerp en kennen geen afzonderlijke materialisering;
- Het platte dak is voorzien van een kruidenrijk en/of sedum groendak.



strakke betonnen latei



bruine baksteen



roodbruine baksteen



sedum



Baksteen architectuur met zorgvuldige detaillering



Horizontale geleding in gevel



Accentuering van balkons



Bergingen als onderdeel van de hoofdmasa



Voormalige zuivelfabriek 'Volharding' als referentie architectuur



## 9.5.6 TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONING

Voor de twee-onder-één-kapwoningen gelden de algemene regels, plus de onderstaande afwijkende dan wel aanvullende regels:

### Vormgeving

- Woningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap en hebben een statige en hedendaagse uitstraling;
- Het gebouw kent een sterke aandacht voor detaillering (dakbeëindiging, plasticiteit van gevelopeningen en materialisatie, bijzondere elementen in baksteen);
- De aangebouwde garages zijn onderdeel van het totaalontwerp;
- Hedendaagse strakke vormgeving met zorgvuldig metselwerk, accenten zoals kleine verspringen in gevels zijn mogelijk;
- Bijgebouwen zijn onderdeel van de architectuur;
- Nokrichting mag haaks of evenwijdig aan de straat liggen.

### Detaillering en accenten

- Grote ramen en accenten in kozijnen zijn toegestaan mits deze die zorgen voor plasticiteit in de gevel.

### Materialiatie en kleurstelling

- De verschillende woningen zijn in materialisatie en kleurstelling aan elkaar verwant. Een lichte afwisseling in tinten en baksteentype is toegestaan.

### Tuin en erfafscheidingen

- De tuinen zijn zo veel mogelijk onverhard.

### Parkeren op eigen terrein

- Inritten worden verhard vormgegeven en sluiten in materialisatie aan op de overige bestrating van de buurt;
- Parkeren op eigen terrein vindt plaats in halfverharding, bij voorkeur in grasbetontegels voor een groene uitstraling.



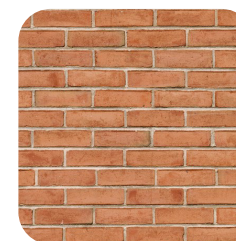
Plasticiteit in zijgevel



bruine  
baksteen



roodbruine  
baksteen



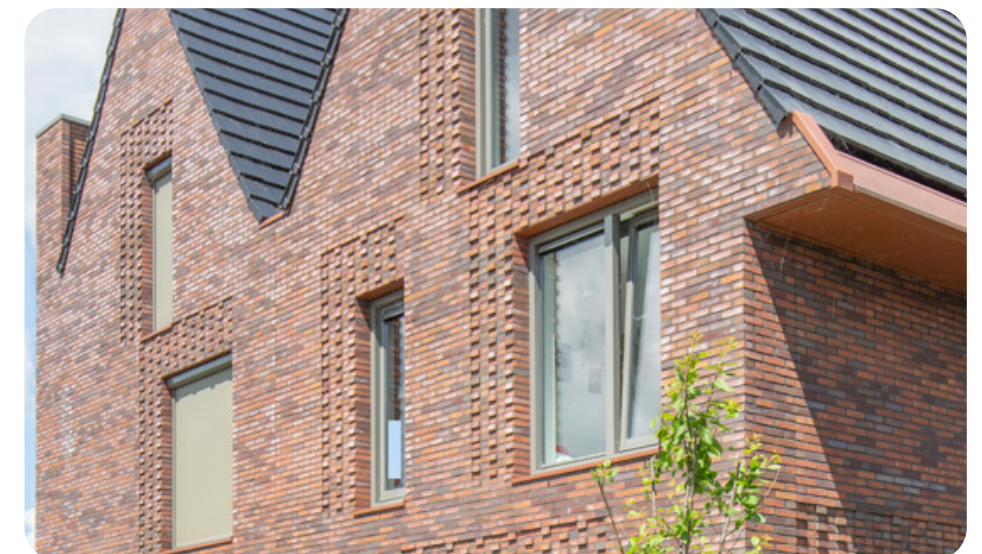
rode  
baksteen



donkere/antraciete  
dakpannen



Woningen zijn geschakeld via garages



Plastischiteit en bijzondere vormgeving



Robuuste baksteenarchitectuur met simpele hoofdvorm



### 9.5.7 VRIJSTAANDE WONING

Voor de vrijstaande woningen gelden de algemene regels, plus de onderstaande afwijkende dan wel aanvullende regels:

#### Vormgeving

- Woningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap en hebben een statige en hedendaagse uitstraling;
- Het gebouw is ondergeschikt aan het landschap en kent geen samengestelde vormen;
- Heldere gevelindeling;
- Het gebouw kent een sterke aandacht voor detaillering (dakbeëindiging, plasticiteit gevelopeningen en materialisatie);
- De hoofdvorm bestaat uit een eenvoudig volume met zadeldak;
- Hedendaagse strakke vormgeving met zorgvuldig metselwerk, accenten zoals loggia's, schoorstenen en iets doorgetrokken geveldelen boven de daklijn zijn mogelijk;
- Aan en uitbouwen zijn onderdeel van de architectuur van het hoofdgebouw;
- Nokrichting mag haaks of evenwijdig aan de straat. Een afwisseling hierin is wenselijk.

#### Tuin en erfafscheidingen

- De tuinen zijn zo veel mogelijk onverhard.

#### Detaillering en accenten

- Grote ramen en accenten in kozijnen zijn toegestaan mits deze zorgen voor plasticiteit in de gevel.

#### Parkeren op eigen terrein

- Inritten worden verhard vormgegeven en sluiten in materialisatie aan op de overige bestrating van de buurt;
- Parkeren op eigen terrein vindt plaats in halfverharding, bij voorkeur in grasbetontegels voor een groene uitstraling.



Detaillering in afwisselend gebruik in materialisatie



Overwegend stenen materialisatie



bruine  
baksteen



roodbruine  
baksteen



rode  
baksteen



donkere/antraciete  
dakpannen



Voorbeelden: robuuste architectuur met simpele hoofdvorm



