

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

STEDENBOUWKUNDIG PLAN OOSTERTERPWEG FASE 1

17 FEBRUARI 2026
26992-R

INTERACTIEVE PDF

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

INHOUDSOPGAVE

De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar. Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.

HYPERLINKS

Wanneer op een hyperlink wordt geklikt, wordt naar een andere locatie in het document, naar een ander document of naar een website gesprongen. Hyperlinks worden als volgt aangegeven in de tekst: hyperlink.

AUTEURSRECHT

Dit document is tot stand gekomen op basis van de Algemene Rijksinkoopvoorwaarden voor diensten (ARVODI-2018). Op grond daarvan komen alle auteursrechten die kunnen worden uitgeoefend – waar en wanneer dan ook, toe aan de opdrachtgever.

IN OPDRACHT VAN

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

gemeente Hollands Kroon

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING 4
- AANLEIDING ... 4
- LOCATIE ... 5

VERHAAL VAN WIERINGERWERF 7
- HET KARAKTER VAN DE PLEK ... 7
- WATER EN LAND ... 7

ANALYSE HUIDIGE SITUATIE 16
- LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT ... 16
  - EEN VOORMALIGE ZEEBODEM ... 16
  - OP LAAG GELEGEN LAND ... 17
  - PEILGEBIEDEN ... 18
- STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT ... 19
  - HISTORISCHE ONTWIKKELING ... 19
  - STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR ... 21
  - GROENSTRUCTUUR ... 22

VISIE 24
- OVERKOEPELENDE AMBITIES ... 24
  - POSITIEVE GEZONDHEID ... 24
- EEN NIEUW HOOFDSTUK VOOR WIERINGERWERF ... 25
- RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN ... 26
- RUIMTELIJKE VISIE ... 27
- STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK ... 28

ONTWERPPRINCIPES 29
- SLENKENPARK ... 29
  - ALGEMENE PRINCIPES ... 29

INRICHTINGSREGELS OPENBARE RUIMTE 30
- INRICHTINGSREGELS FASE 1 ... 30
  - POLDERSLOTEN ... 32
  - BINNENBOCHT - BUITENBOCHT ... 33
  - VERTAKKING PADENSTRUCTUUR ... 35
- WONEN ... 39
  - WONEN AAN DE OOSTERTERPWEG ... 40
  - WONEN IN DE ONTGINNING ... 41
  - WONEN AAN HET SLENKENPARK ... 42

BOUWREGELKAART 43

BIJLAGEN 45

BIJLAGE 1 - VOORBEELDVERKAVELING FASE 1 46
- FASERING ... 46
- VOORBEELDVERKAVELING ... 47
- WONEN ... 48
  - PROGRAMMAVERDELING ... 48
- OPENBARE RUIMTE ... 49
  - WATER EN BODEM ... 49
  - GROEN ... 50
- VERKEER EN PARKEREN ... 51
  - AUTOVERKEER ... 51
  - PARKEERBALANS ... 52
- LANGZAAMVERKEER ... 53
  - FIETS ... 53
- RUIMTEGEBRUIK ... 54

BIJLAGE 2 - PLANGEBIED EN CONTOUREN 55

BIJLAGE 3 - PROFIELEN 56

INLEIDING

AANLEIDING

Zowel op landelijk als regionaal niveau bestaat een sterke behoefte om de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod te vergroten. De gemeente Hollands Kroon zet daarom sterk in op woningbouw.

De gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf zijn in 2024 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan voor de ontwikkeling van drie percelen grond aan de Oosterterpweg in Wieringerwerf. Met het oog op de toekomstige ontwikkeling van de locatie aan de Oosterterpweg in Wieringerwerf is een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld waarin ruimtelijke en programmatische kaders zijn vastgelegd. Deze NvU is op 20 november 2025 vastgesteld door de gemeenteraad van Hollands Kroon.

Voorliggend Stedenbouwkundig Plan is een uitwerking van de Nota van Uitgangspunten voor de eerste fase van de gebiedsontwikkeling. In dit document wordt behandeld welke keuzes ten grondslag liggen aan de NvU en welke ruimtelijke kwaliteiten nagestreefd worden bij de uitwerking. Daarnaast is ook op basis van de Nota van Uitgangspunten een Beeldkwaliteitsplan opgesteld voor deze fase. Voor fase 2 en 3 zullen elk een eigen Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Per fase zal vooruit en terug gekeken worden op de volgende respectievelijk de vorige fase.

Het Rijksvastgoedbedrijf is voornemens om het plangebied (gefaseerd) te verkopen door middel van een openbare inschrijving. Bij de openbare verkoopprocedure zullen de NvU, het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan van de betreffende fase worden meegegeven.



Ligging van Wieringerwerf in de Wieringermeerpolder

LOCATIE

Wieringerwerf is een dorp in de polder Wieringermeer in Noord-Holland. Aan de westzijde van het dorp loopt de A7. Hierdoor is Wieringerwerf goed bereikbaar met de auto. Aan de zuidkant zijn meerdere bedrijventerreinen. In het oude gedeelte van het dorp zijn de meeste voorzieningen gevestigd.
Openbare gebouwen en functies markeren nog steeds het belang van Wieringerwerf voor de Wieringermeer en zijn daarnaast belangrijke plekken in het dorp.
Wieringerwerf is inmiddels uitgegroeid tot de grootste plaats in de Wieringermeer.

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Wieringermeer, sectie I, nummers 4710, 4711, 3711 en 4477, gelegen aan de Oosterterpweg in Wieringerwerf. Het gebied bevindt zich tussen de Oosterterptocht en de Oosterterpweg. In het noordoosten wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden, wat bijdraagt aan een agrarische en open uitstraling van het gebied. Het plangebied is gelegen aan de dorpsrand en grenst direct aan de wijk Oosterterp. Gescheiden door de Oosterterptocht grenst het projectgebied ook aan de Planetenwijk en de Schepenwijk.
De boerderij De Oosterterp, gelegen aan de Oosterterpweg 1 en omringd door het plangebied, speelt een belangrijke rol in het ontwerp van het gebied. Gezien het historische karakter van de boerderij en haar ligging, is het van belang dat deze boerderij op een zorgvuldige manier wordt opgenomen in het ontwerp en de ontwikkeling van het plangebied.



De planlocatie



Polderlijnen vanaf de Oosterterpweg



Links de bestaande wijk Oosterterp, rechts het plangebied



Het plangebied met rechts de bestaande wijk Oosterterp, in de verte is de in te passen boerderij zichtbaar



Fietsersbrug vanaf de Planetenwijk richting het plangebied

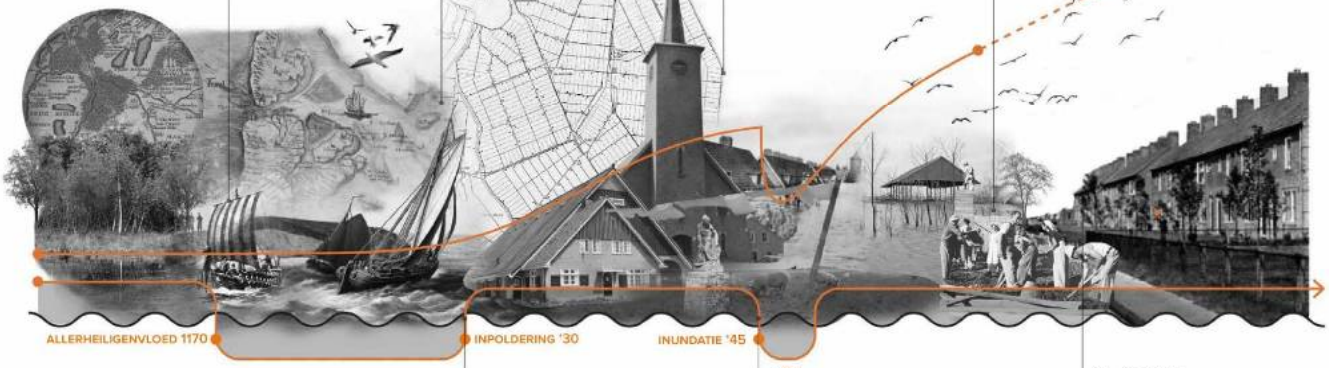
VERHAAL VAN WIERINGERWERF

HET KARAKTER VAN DE PLEK

De gebiedsontwikkeling aan de Oosterterpweg voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de geschiedenis van het dorp. Om hierbij tot verantwoorde keuzes te komen, is het van belang om kennis te nemen van het gebied, om daarmee weloverwogen de volgende stap te zetten in de geschiedenis van deze bijzondere plek. Daartoe dient het verhaal van Wieringerwerf als inspiratie. De historische ontwikkeling van het landschap wordt beschreven in meerdere fases, waarmee in kaart gebracht wordt wat het karakter van Wieringerwerf is.

WATER EN LAND

Het dorp Wieringerwerf ligt in de Wieringermeerpolder. Door de tijd heen was deze plek water of land, steeds in andere vormen. Deze opeenvolging kenmerkt het verhaal van de polder en het dorp. In dit eerste deel van de analyse vertellen we het verhaal van de plek: van land naar water, van water naar land.



8e-11e eeuw
Het eiland Wieringen was een uitvalsbasis voor vikingen vanwege de gunstige ligging aan de Zuiderzee.

14e-18e eeuw
De Zuiderzee was van groot economisch belang voor Nederland vanwege een belangrijke handelsroute, visserijgebied en verbinding tussen de Noordzee en de Hanzesteden.

1934
Selectie door de overheid van vaardige boeren om de ideale agrarische samenleving samen te stellen.

Jaren 50-60
De pioniers bouwen de Wieringermeer weer op, vrij snel na de overstroming groeiden de drie kernen, Slootdorp Middenmeer, Wieringerwerf.

ALLERHEILIGENVLOED 1170 | INPOLDERING '30 | INUNDATIE '45

Vroege middeleeuwen
Het Kreilerwoud was een bos dat in de vroege middeleeuwen tussen West-Friesland en Midden-Friesland zou hebben gelegen.

1930
De Wieringermeerpolder werd als eerste polder van de Zuiderzeewerken gerealiseerd waarbij zeer vruchtbare grond werd teruggewonnen.

1945
De Wieringermeerpolder overstroomde vanwege het opblazen van de dijk, enkele elementen zoals monument de Maaier en de protestantse kerk blijven behouden.

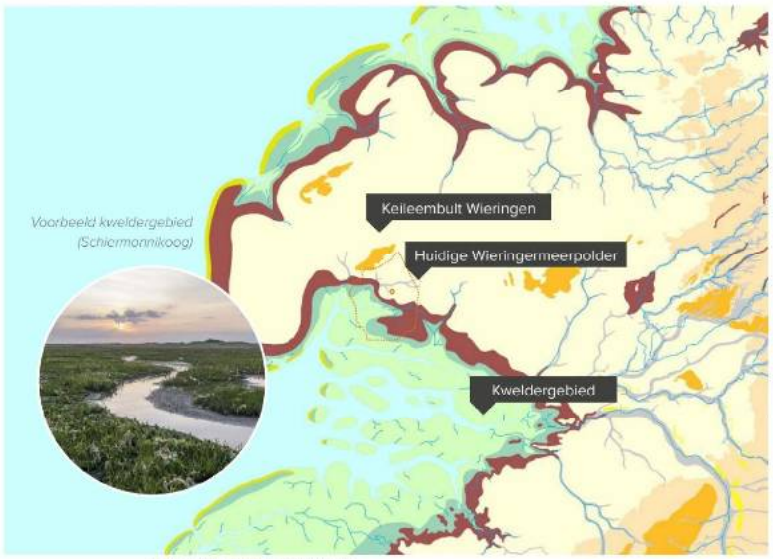
Nu - toekomst
De Wieringermeer(polder) wordt gekenmerkt door de dynamiek tussen land en water. De hechte pioniersdorpen zitten geworteld in het DNA van de dorpen.

ONDER INVLOED VAN DE ZEE

Door de tijd heen is het landschap rondom het relatief jonge dorp Wieringerwerf sterk veranderd: van water naar land, van land weer naar water. De kop van Noord-Holland is lang een wadden- en kweldergebied geweest, waar de zee in- en uitstroomde. Hogere delen, zoals een pleistocene keileembult waar Wieringen op ontstaan, worden al vroeg bewoond.

EEN DICHT MOERASGEBIED

Vanaf het moment dat strandwallen ontwikkelen en de Nederlandse kust zich sluit, ontstaat er een groot binnenmeer waarin veen zich ontwikkelt. Dit veengebied wordt in de vroege middeleeuwen op kleine schaal ontgonnen. Het ontwateren van het veen zorgt ervoor dat het veen inklonk en maaiveld daalt. Het gebied was hierdoor gevoelig voor overstromingen en het oprukkende water en zo nu en dan een heftige storm zorgden ervoor dat het veen weggeslagen werd. Deze stormvloeden zorgen ervoor dat de Zuiderzee ontstaat. In het westen breken de duinen door en ontstaat een waddengebied.



Voorbeeld kweldergebied (Schiermonnikoog)

Paleografischekaart 5500 v. Chr.



Paleografischekaart 500 v. Chr.

EERSTE BEDIJKING

West-Friesland wordt al vroeg bedijkt om het land te beschermen: de West-Friese omdijk. Om ook weer land terug te winnen wordt er vanaf eind 16e eeuw enthousiast bedijkt en ingepolderd, zoals de Zijpepolder in 1597 en de Anna Paulownapolder in 1847. De huidige locatie van Wieringerwerf blijft nog lang water: Het bezuiden meer.

DE KNOP OM - EEN NIEUWE POLDER

De eerste plannen voor inpoldering van de Wieringermeer en het aanleggen van de Afsluitdijk komen voort uit de oprichting van de Zuiderzeevereen ging in 1886. In 1870 werd een Beemster-achtig verkavelingsplan opgesteld. Ook ingenieur C. Lely bepleitte in die tijd het belang van de afsluiting van de Zuiderzee en het deels inpolderen, en 'commissie-Lely' kwam in 1915 met hun verkavelingsvoorstel. De plannen voor de verschillende Zuiderzeepolders worden niet direct met open armen ontvangen. Pas wanneer in 1916 een groot deel van Noord-Nederland te kampen krijgt met dijkdoorbraken en overstromingen door een stormvloed, ziet men de noodzaak om de Afsluitdijk aan te leggen. Daarnaast is er behoefte aan meer landbouwgrond: de knoop om de Wieringermeerpolder aan te leggen wordt doorgehakt. In 1927 start men met het aanleggen van dijken en het bouwen een gemaal.



Noorderkwartier eind 13e eeuw - de oudste bedijkingen zichtbaar, de Wieringermeerpolder is nog een meer

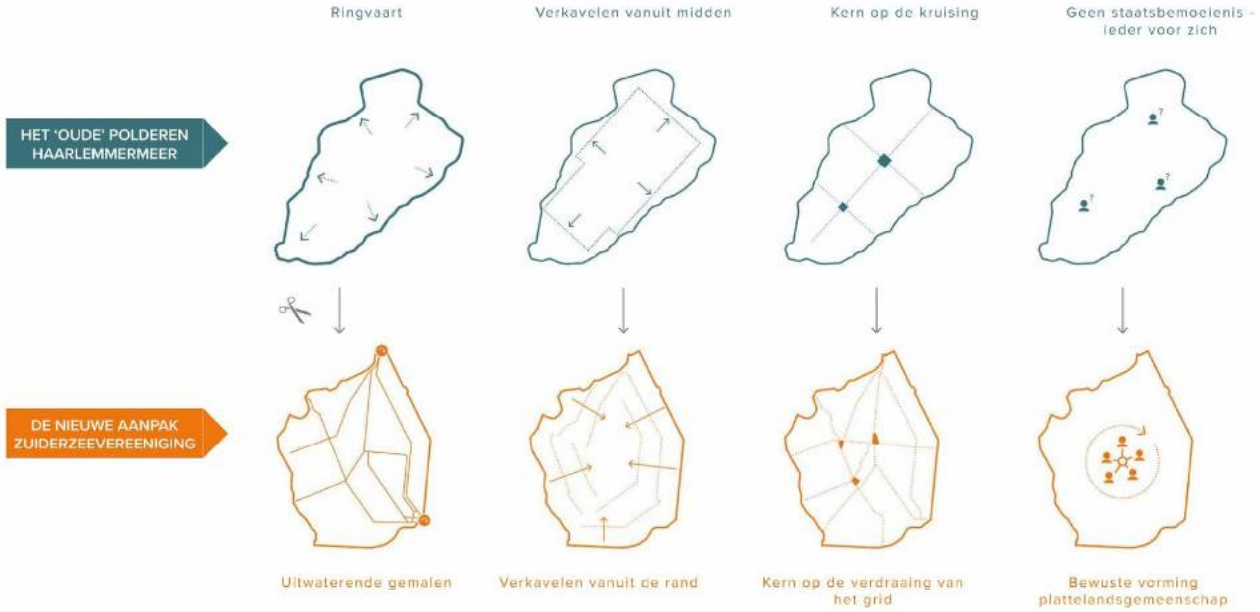


Eerste ontwerp voor het afsluiten van de Zuiderzee met de Afsluitdijk en het inpolderen van de Zuiderzeepolders, 1891

Aanleg van noodzeeweringen in de Anna Paulownapolder tijdens de stormvloed van 1916

EEN NIEUWE AANPAK

De Zuiderzeevereeniging pakt de aanleg van de Wieringermeerpolder groots op. Terugkijkend naar het drooglegggen van de Haarlemmermeerpolder, waar na inpoldering geen overheidsbemoeienis meer was en chaos en armoede ontstond, had men geleerd. De Wieringermeerpolder zou als voorbeeld dienen: een plattelandssamenleving met landbouwkavels, bossen, infrastructuur, dorpen, scholen enzovoorts die vanuit het niets ontworpen werd. Het pompen start in februari 1930 en in augustus 1930 is de Wieringermeerpolder droog. In 1932 werd met de aanleg van de Afsluitdijk de Zuiderzee gedicht.



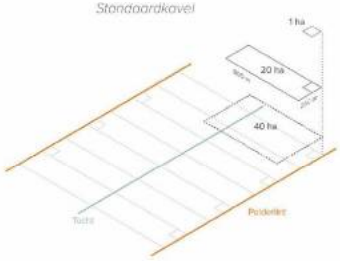
WATERSTAATKUNDIGE MOTIEVEN

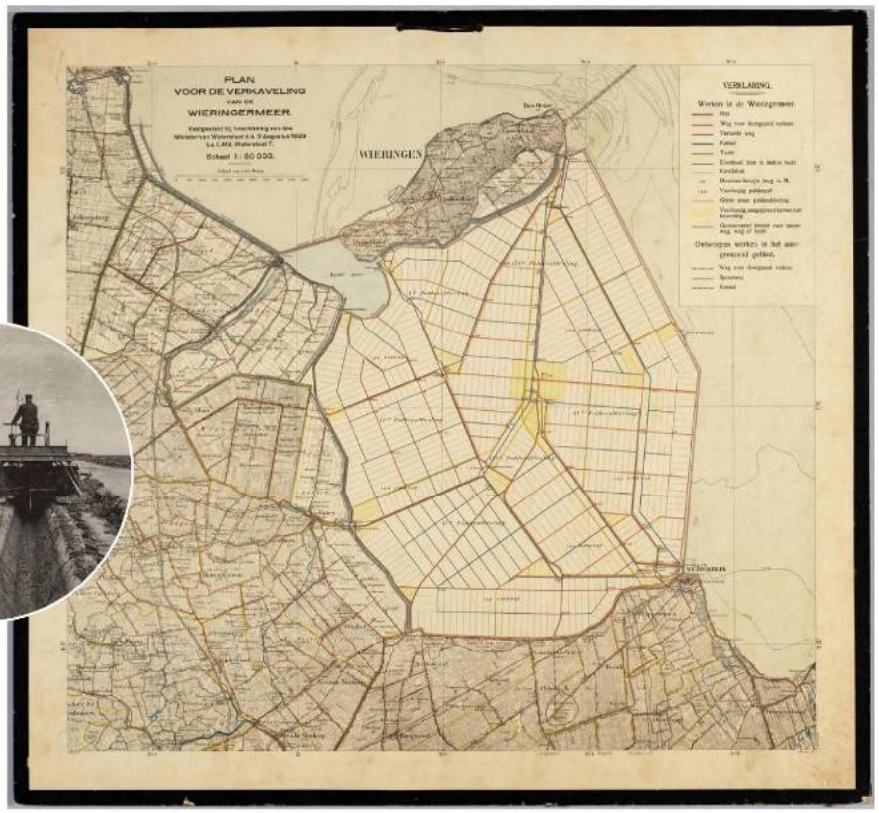
De polder werd vooral ingericht op basis van waterstaatkundige redenen, die weer samenhingen met verschillen in bodemhoogte van de sterk hellende Zuiderzeebodem. De polder werd opgedeeld in drie delen, die ieder apart werden bemalen. Langs deze grenzen kwamen de hoofdwegen te liggen. Omdat sommige stukken ruitvormig of driehoekig waren, ontstond er een andere hoofdstructuur dan een strak, rechtlijnig wegenraster dat voorheen standaard was bij dergelijk inpolderingen.
De verkavelingsstructuur werd optimaal ingericht voor de agrarische functie van de polder.



Machinaal maken van greppels in de Wieringermeerpolder

Standaardkavel



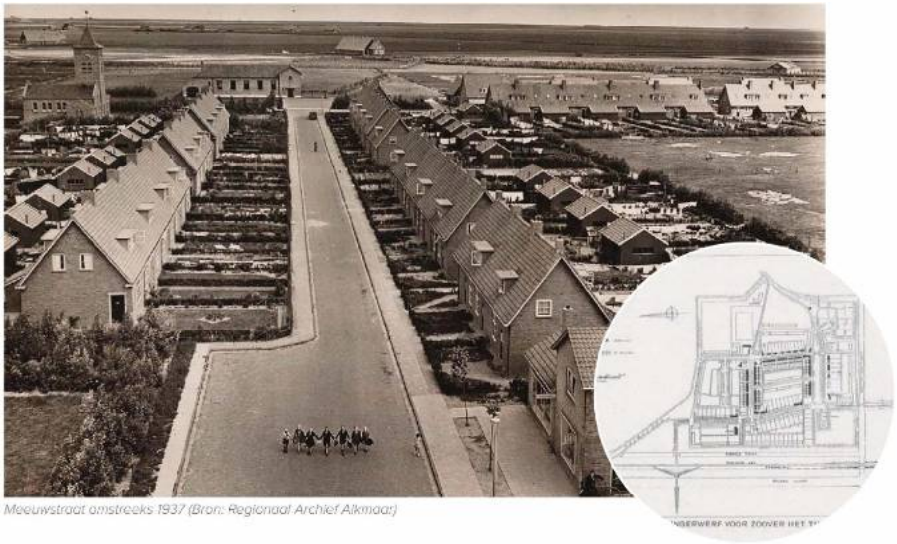


Verkavelingsplan Wieringermeer 1929

EEN ONTWORPEN PLATTELANDSSAMENLEVING

Voor de stedenbouwkundige inrichting van de polder is de Delftse hoogleraar prof.ir. M.J. Granpré Molière aangetrokken. Uit een onderzoek van SteenhuisMeurs, dat in 2017 het Cultuurhistorisch advies en referentie voor herstructurering van Wieringerwerf opleverde, blijkt hoe sterk de dorpsplannen geworteld zijn in zowel de architectonische traditie a s de sociale structuur van de poldermaatschappij. De architectuur ademt een uitgesproken dorps karakter: kleinschalige bebouwing, een overwegend gebruik van baksteen en de vanzelfsprekendheid van een tuin of groene ruimte bij vrijwel iedere woning. Deze fysieke verschijningsvorm weerspiegelt de sociale gelaagdheid die Granpré Molière voor ogen had. Notabelen kregen hun plek aan de brink, middenstanders vestigden zich in twee-onder-een-kapwoningen rond of achter deze centrale ruimte, terwijl landarbeiders woonden in rijteshuizen op diepe kavels met ruimte voor moestuinen. Het dorpsbeeld laat zo duidelijk de sociale verhoudingen van die tijd zien.

Variatie in de opzet was een belangrijk uitgangspunt. Verspringende rooilijnen en de afwisseling van woningen met de kopse of lange zijde aan de straat gaven de dorpsstraten een levendig en afwisselend karakter. Openbare gebouwen zoals kerken en scholen werden daarbij op strategische plekken gesitueerd: aan brinken, op hoekpunten of juist bij knikken in de weg. Dit zorgde niet alleen voor herkenbaarheid en oriëntatie, maar ook voor een bewuste enscenering van de dorpsruimte. Zichtlijnen naar kerken en markante gebouwen werden daarbij zorgvuldig in de opzet opgenomen, met hoekpanden die vaak een architectonische verbijzondering kregen.



Meeuwstraat omstreeks 1937 (Bron: Regionaal Archief Alkmaar)

De uitgevoerde situatie van het ontwerp van Granpré Molière in 1937

De architectuur was 'nederig en zelfvergeten' van karakter, zoals kenmerkend voor het werk van Granpré Moliere. De huizen waren oorspronkelijk ontworpen als één bouwlaag met zadelkap, met grote dakkapellen. Kappen waren gedekt met rode Hollandse pannen en gevels uitgevoerd in geelrode baksteen. Dit alles in een eenvoudige traditionele architectuur.

Naast de architectuur speelde ook de landschappe ijke inbedding een cruciale rol. Wieringerwerf werd bewust open ontworpen naar het omringende landschap, met groene buffers en uitlopers die het dorp begrensden en tegelijkertijd verbonden met de polder.



Beplantingsplan door J.T.P. Bijhouwer

LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

Al in 1915 sprak Jac. P. Thijsse zijn kritiek uit over het eerste ontwerp van Lely. Hij uitte zijn zorg over het 'blokjessysteem' dat toegepast werd waarin de grond enkel ingezet werd voor financieel gewin. Hij gaf aan dat gezocht moest worden naar een mooie polder; niet alleen een polder die tot op de laatste vierkante meter uitgegeven werd.De Zuiderzeecommissie onderzocht oudere en nieuwe polders in de omgeving en kwam tot de conclusie dat gezocht moest worden naar *'het scheppen van een krachtige tegenstelling van massa en ruimte, gebonden aan een strakken grondslag'*. Hierbij was het zwaar beplanten van de wegen niet de oplossing, maar juist het benadrukken van de nederzettingen door welig geboomte en een kerktoren als accent.

De Wieringermeerpolder was de eerste polder waarin ruimtelijke vormgeving een expliciet onderdeel werd van de opgave. J.T.P. Bijhouwer vormde de plannen voor het landschap, gebaseerd op 4 uitgangspunten:

- Een fijne leefomgeving moest gemaakt worden door het toevoegen van luwte en schaduw
- De wijdsheid van het landschap moet gebroken worden, meetbaar voor het menselijk oog, waarbij rekening gehouden wordt met bedrijfstypen en grondsoort
- Lineaire beplanting moet strak en eenvoudig, en met name langs de tochten en niet langs de wegen
- Er moest gestreefd worden naar harmonie tussen bodem en beplanting.

Uiteindelijk komt er weinig terecht van de plannen van Bijhouwer. Tochten worden niet aangeplant, wegen juist wel en het sortiment van wandelbosjes blijft beperkt tot populier, esdoorn en es. Pogingen om de polder juist gevarieerd in te delen komen niet van de grond. Het maken van een sterk landschappelijk casco, met natuur en recreatie als belangrijke pijlers, in plaats van een rasterplan is niet gelukt. Als eerste experiment heeft de Wieringermeerpolder echter wel degelijk haar rol vervuld, waardoor in de IJsselmeerpolders landschappelijke compositie een sterkere rol kreeg.

KENMERKENDE ERVEN

Bijhouwer richtte zich daarnaast sterk op de functionele inrichting van boerenerven: doelmatige beplanting zonder romantiek, afgestemd op bedrijfsvoering en landschap, met nauwkeurige berekeningen voor paden, moestuin, boomgaard en windbescherming.

De erven hebben allen eenzelfde opzet en zijn 1 of 2 hectare groot. Boerderijen zijn op de weg gericht en hebben een duidelijk onderscheid tussen voor- en achtererf. Het voorerf is formeel ingericht, met een siertuin, solitaire bomen en hagen. Nuts- en moestuinen lagen vaak naast de boerderij. Het achtererf was het werkgedeelte en is functioneel ingericht. Groene boomsingels met struikgaag omzomen de erven, waardoor ze als groene eilanden aan de wegen in de open polder lagen. Het erf is ook omkaderd met een randsloot.

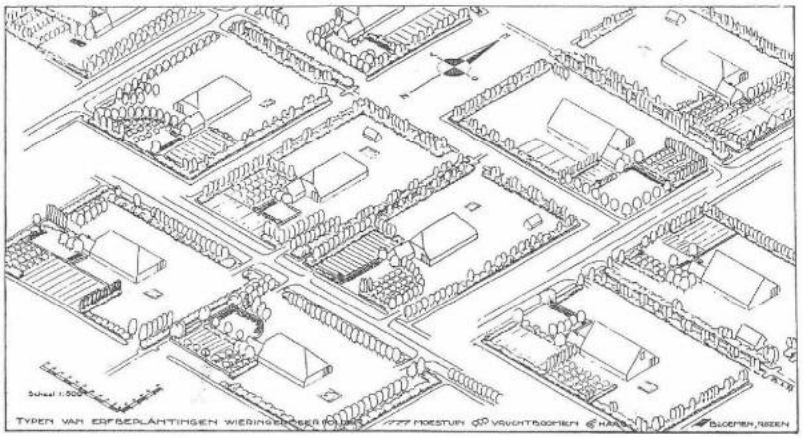
In de Wieringermeerpolder is uitgebreid onderzoek gedaan naar het optimale boerderij type. Een kop-romp type, vaak gedekt met oranje pannen, is uiteindelijk gekozen en door de gehele polder toegepast. De boerderij aan de Oosterterpweg 1 (gelegen aan het plangebied) is hier een goed voorbeeld van.



Boerderij De Oosterterp (bron: Beeldbank Genootschap Wieringermeer)



Hoofdopzet erven in de Wieringermeerpolder (bron: Ervenboek Hollands Kroon)



Schetsontwerpen van J.T.P. Bijhouwer voor verschillende vormen van erfbeplanting (bron: 'Het erfboek', 1937)



De straten van Wieringerwerf onder water in 1945



Boerderij tijdens de inundatie



Airey-woningen aan de Patrijsstraat, onderlussen gesloopt

EEN LAATSTE KEER WATER

Op 17 april 1945, enkele weken voor de bevrijding, bliezen Duitse troepen de duikers en sluizen bij de Dijkgatsweide op. Hierdoor stroomde het IJsselmeer de Wieringermeerpolder binnen. Binnen enkele dagen kwam de hele polder onder water te staan. Wieringerwerf kwam volledig onder water te staan en het grootste deel van het net gebouwde dorp was onbewoonbaar geworden.
Na de bevrijding is de pioniersgeest niet weg. De polder wordt opnieuw drooggemalen en valt in december weer droog.

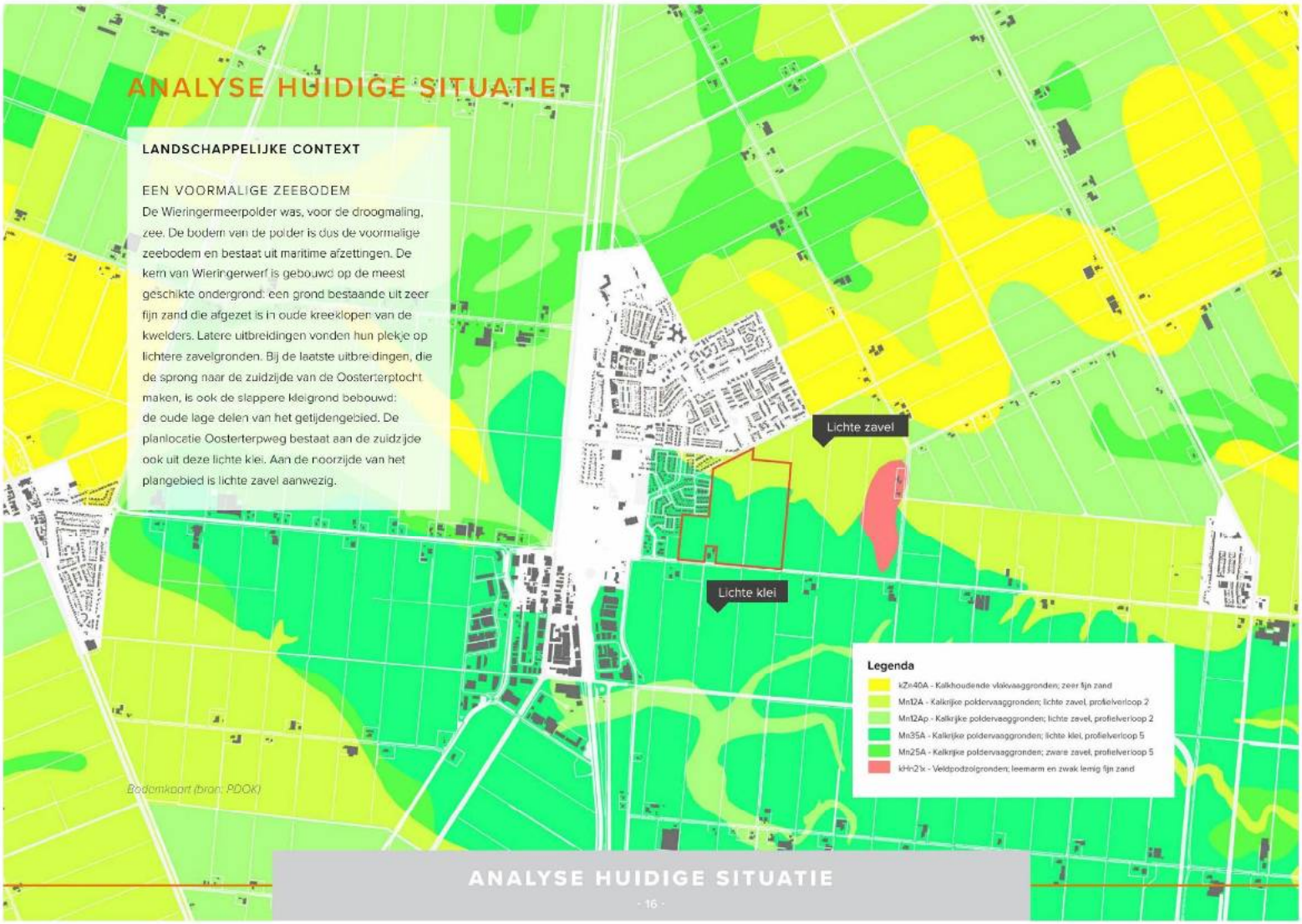
Wieringerwerf wordt weer opgebouwd, grotendeels volgens het oorspronkelijke plan van Granpré Molière. Wel vinden er wijzigingen plaats in de architectuur en manier van bouwen. Huizen worden uitgevoerd als twee lagen met een kapverdieping, waarvan de daken een flauwere hellingshoek hebben dan de oorspronkelijke woningen. Daarnaast worden de woningen via kleine aanpassingen geschikt gemaakt als duplexwoning. Bij een aantal van deze duplexwoningen werd met betonsysteembouw geëxperimenteerd, genaamd het Airey systeem.

ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

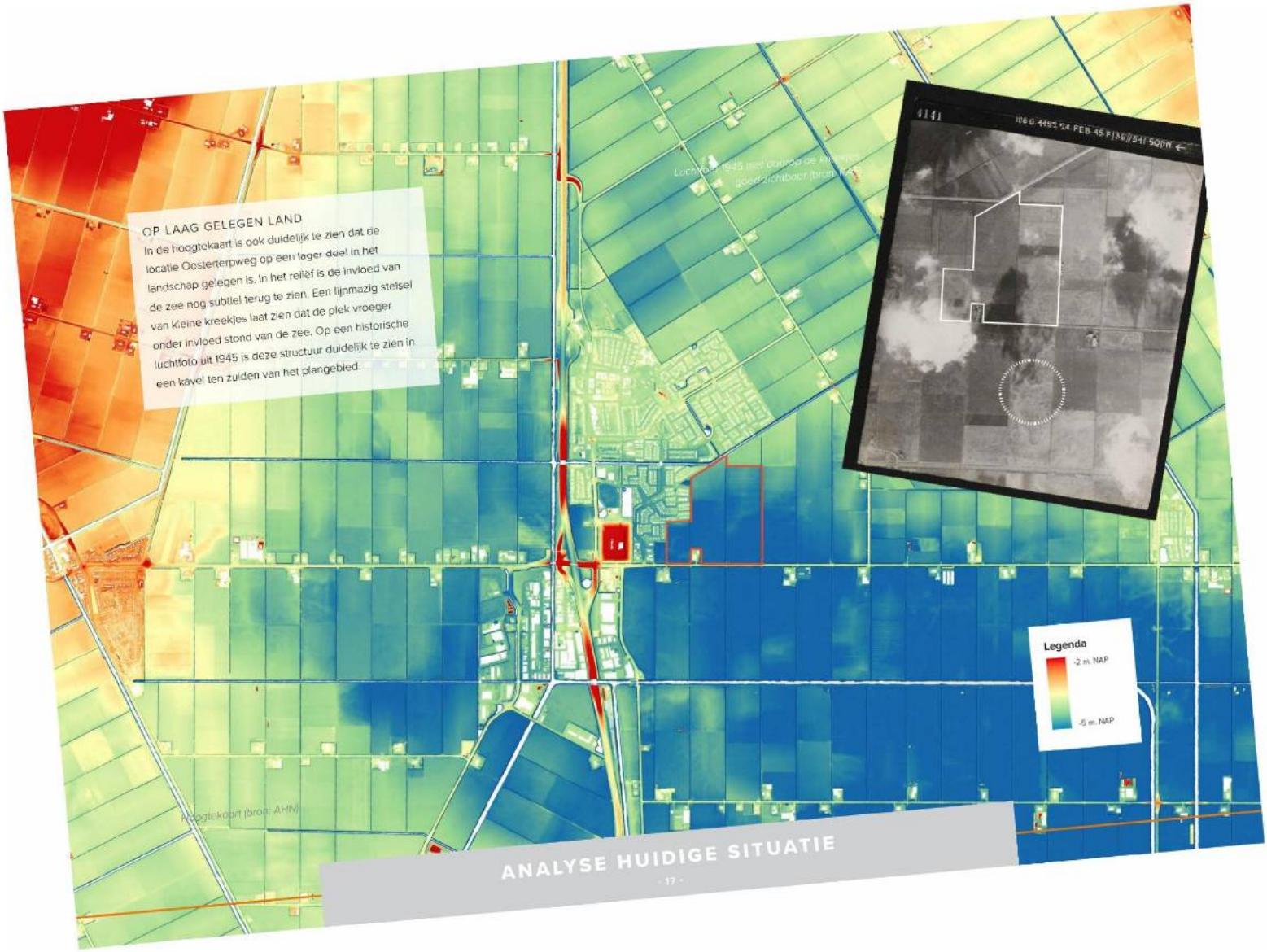
LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

EEN VOORMALIGE ZEEBODEM

De Wieringermeerpolder was, voor de droogmaling, zee. De bodem van de polder is dus de voormalige zeebodem en bestaat uit maritime afzettingen. De kern van Wieringerwerf is gebouwd op de meest geschikte ondergrond: een grond bestaande uit zeer fijn zand die afgezet is in oude kreekloperi van de kwelders. Latere uitbreidingen vonden hun plekje op lichtere zavelgronden. Bij de laatste uitbreidingen, die de sprong naar de zuidzijde van de Oosterterptocht maken, is ook de slappere kleigrond bebouwd: de oude lage delen van het getijdengebied. De planlocatie Oosterterpweg bestaat aan de zuidzijde ook uit deze lichte klei. Aan de noorzijde van het plangebied is lichte zavel aanwezig.



Bodemkaart (bron: PDOK)



OP LAAG GELEGEN LAND

In de hoogtekaart is ook duidelijk te zien dat de locatie Oosterterpweg op een lager deel in het landschap gelegen is. In het reliëf is de invloed van de zee nog subtiel terug te zien. Een lijnmazig stelsel van kleine kreekjes laat zien dat de plek vroeger onder invloed stond van de zee. Op een historische luchtfoto uit 1945 is deze structuur duidelijk te zien in een kavel ten zuiden van het plangebied.

PEILGEBIEDEN

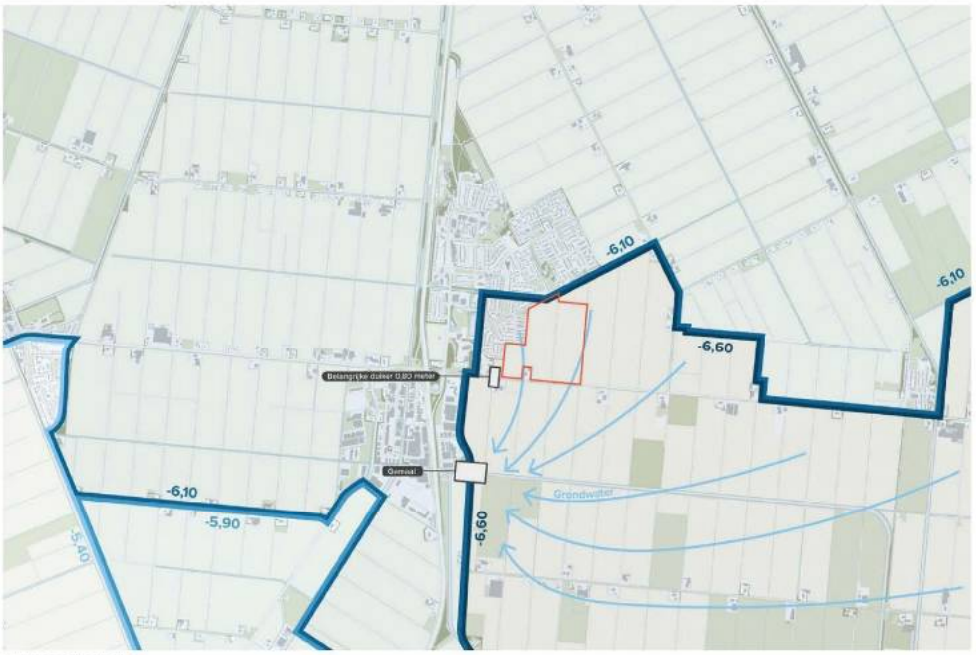
Het plangebied bevindt zich in het vastgestelde polderpeil van NAP-6,60 meter. Dit waterpeil is 50 centimeter lager dan het stedelijke peil dat in de rest van Wieringerwerf is toegepast. De locatie ligt aan de rand van het peilgebied en voert op dit moment via gemaal Hoekvaart af waarbij het via het noordelijk gelegen gemaal Leemans wordt uitgeslagen op de Waddenzee.

De naastgelegen wijk Oosterterp valt formeel ook binnen het waterpeil van NAP -6,60 meter. Maar in de praktijk watert het noordelijke deel van de Oosterterpbuurt al via de riolering af op de Oosterterptocht, welke een waterpeil heeft van NAP-6,10 meter.

Het waterschap adviseert om het peilgebied van de nieuwe ontwikkeling te baseren op het peilgebied van het bestaand stedelijk gebied NAP –6,10 m. Dit heeft als gevolg dat er een wijziging van het peilbesluit zou moeten worden aangevraagd. Het verhogen van het waterpeil sluit aan bij de wens om water in het plangebied te brengen. Op dit moment zijn er vooral droge greppels aanwezig en weinig watervoerende greppels. Stromend water is nodig voor een goede afvoer van water.

De afvoer van water zou in geval van het verhogen van het waterpeil ook moeten gaan lopen via de Oosterterptocht; net als de rest van het stedelijk gebied van Wieringerwerf. Deze afwatering rechtstreeks naar de noordzijde van het gebied is robuuster dan de huidige afwatering naar de zuidzijde via gemaal Hoekvaart, welke afwatering zou vragen om aanpassingen voor de doorstroming onder andere door aanleg of verbreding van bestaande watergangen en/of het aanpassen of vernieuwen van duikers en andere kunstwerken.

Tijdens de verdere uitwerking van het project zal onderzocht worden of het verhogen van het waterpeil haalbaar is en welke aanpassingen in het watersysteem daarvoor noodzakelijk zijn. Daarvoor is tevens nader onderzoek nodig naar de invloed daarvan op het grondwaterpeil.

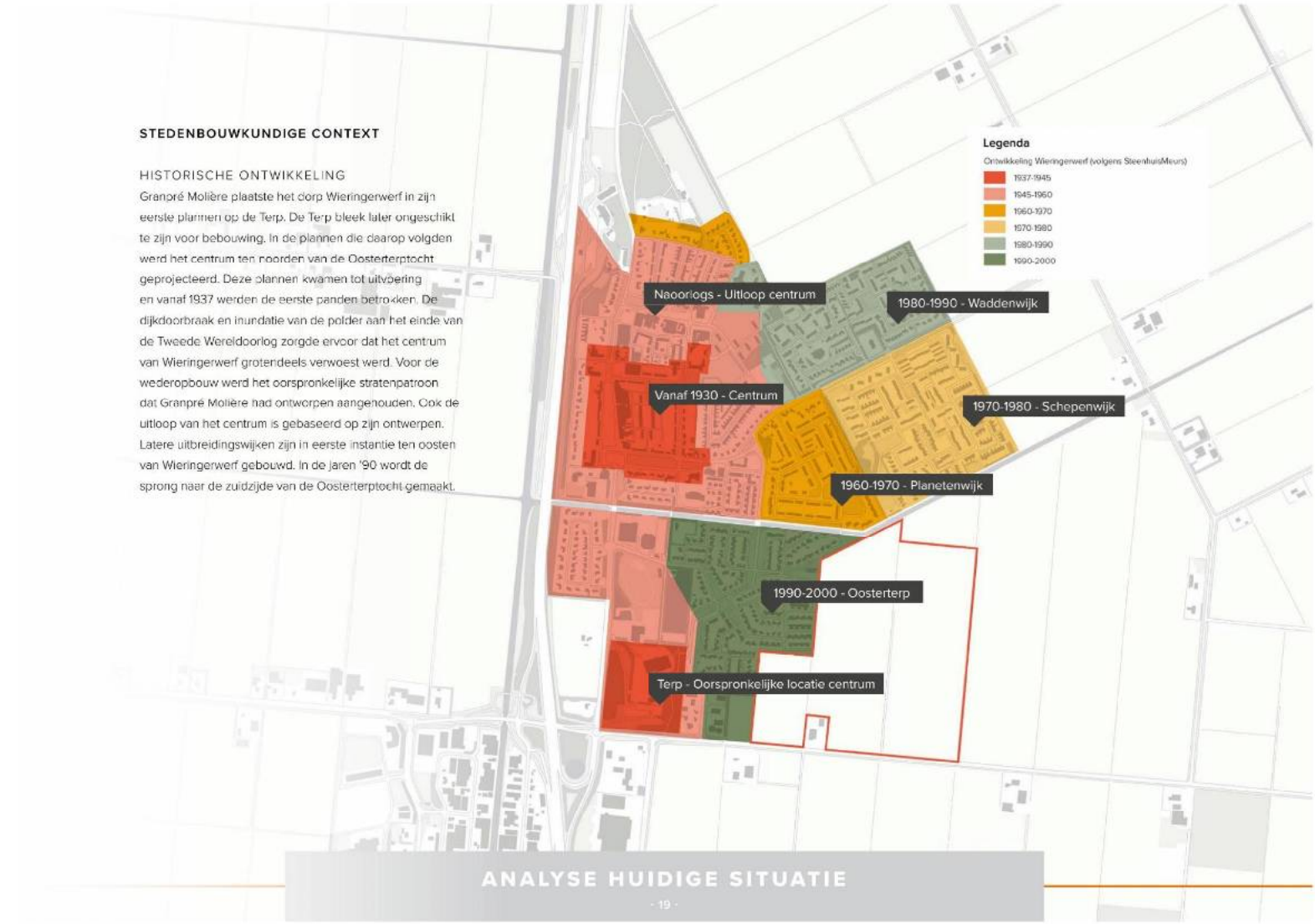


Huidige peilgebieden

STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

HISTORISCHE ONTWIKKELING

Granpré Molière plaatste het dorp Wieringerwerf in zijn eerste plannen op de Terp. De Terp bleek later ongeschikt te zijn voor bebouwing. In de plannen die daarop volgden werd het centrum ten noorden van de Oosterterptocht geprojecteerd. Deze plannen kwamen tot uitvoering en vanaf 1937 werden de eerste panden betrokken. De dijkdoorbraak en inundatie van de polder aan het einde van de Tweede Wereldoorlog zorgde ervoor dat het centrum van Wieringerwerf grotendeels verwoest werd. Voor de wederopbouw werd het oorspronkelijke stratenpatroon dat Granpré Molière had ontworpen aangenouden. Ook de uitloop van het centrum is gebaseerd op zijn ontwerpen. Latere uitbreidingswijken zijn in eerste instantie ten oosten van Wieringerwerf gebouwd. In de jaren '90 wordt de sprong naar de zuidzijde van de Oosterterptocht gemaakt.





Schepenwijk - gebaseerd op de onderliggende verkavelingsstructuur, woningen gericht op de weg, weinig openbaar groen.



Oosterterp - geknikte verkaveling, woningen gericht op de weg, hier en daar richting het buitengebied.



Planetenwijk - gebaseerd op de verdraaiing in de onderliggende verkaveling, woningen gericht op de weg, groen veelal aan achterzijdes en niet toegankelijk.



Niet uitgevoerd voorstel uit de jaren '90 van de vorige eeuw voor uitbreiding van Oosterterp:
op eenzelfde, naar binnen gerichte manier verder bouwen.

STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

Het hart van Wieringerwerf wordt nog steeds bepaald door de opzet zoals ooit ontworpen door Granpré Molière. Hij nam voor de stedenbouwkundige structuur de brink als uitgangspunt. De groene brinken worden omkaderd met bebouwing en maken het omsloten ruimtes. De wegenstructuur vindt haar basis in de verkaveling, maar is hier en daar geknikt. De knikken worden benadrukt door middel van een markant gebouw, zoals het gemeentehuis en het voormalig Domeinenkantoor. De brinken, knikken en verspringing in rooilijnen zorgen voor een gevarieerd beeld. Latere uitbreidingen van Wieringerwerf zijn voornamelijk gebaseerd op de kavelstructuur van de polder. Gevels zijn veelal gericht op de weg en de woningen vormen samen de ruimtes. De wijk Oosterterp wijkt iets af van de kavelrichting, door een aantal schuine lijnen te introduceren. Woningen zijn hier eveneens op de weg gericht, en slechts twee rijen woningen zijn met hun voorgevel op het buitengebied gericht. Tussen de wijken ligt de hoofdontsluiting, die vaak door een groene zone loopt. De woningen zijn op enige afstand hiervan gepositioneerd.



GROENSTRUCTUUR

Groen speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke kwaliteit van Wieringerwerf. In het oorspronkelijke ontwerp van de dorpsbeplanting stond het vergroten van de bewoonbaarheid centraal. Het zorgde voor afvangen van wind en creëren van luwte en schaduw. Het groen vormt bovendien een belangrijk ordenend principe in de opbouw van het dorp: van de groene boomranden rondom het dorp en de groenstroken tussen uitbreidingen (groene grenzen), tot de brinken en de brede groenzones tussen straat en bebouwing.

Opvallend is dat het groen vooral beleefbaar is vanaf de belangrijkste verkeersassen richting het dorp. Een aantal groene plekken binnen Wieringerwerf zijn te voet of op de fiets te doorkruisen. Groen verzorgt dus vooral het aanzicht, maar kan op veel plekken niet direct beleefd worden. De groenstructuur door het dorp is niet op een duidelijke manier met elkaar verbonden en is vaak een onbereikbare 'achterkanten'-situatie.





Groene zone tussen Planetenwijk en Schepenwijk, beperkt doorwaadbaar voor langzaam verkeer, veel achterkanten naar de Oosterterplocht



Eén van de groene brinken uit het oorspronkelijke plan: omkaderd met bebouwing en geeft een groen aanzicht.



Rand van de wijk Oosterterp aan het plangebied, voorzijdes en zijkant naar het groen, fietspad over de tocht. Aan de linkerkant de Dorsmolen door het groen.



Groene grens rondom de Waddenwijk

VISIE

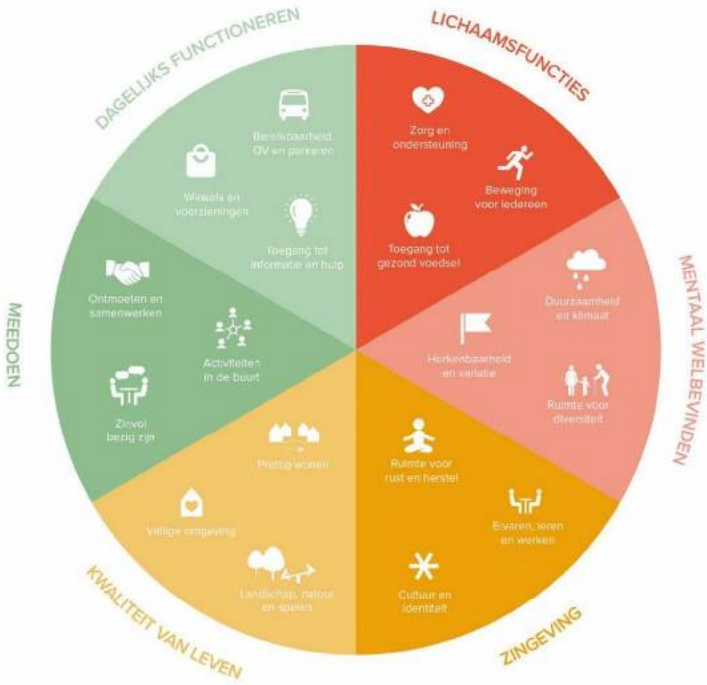
OVERKOEPELENDE AMBITIES

POSITIEVE GEZONDHEID

Op stedenbouwkundig niveau is Positieve Gezondheid een overkoepelende ambitie. Het ontwerp van een nieuwe leefomgeving kan een gezonde leefstijl bevorderen. Hierbij worden de zes dimensies van Positieve Gezondheid als uitgangspunt genomen:

1. Lichaamsfuncties - De fysieke omgeving maakt gezond gedrag makkelijker dan ongezond gedrag
2. Mentaal welbevinden - Een omgeving die rust en schoonheid biedt, ondersteunt veerkracht
3. Zingeving - Een plek geeft betekenis als mensen er zich mee kunnen verbinden
4. Kwaliteit van leven - Een omgeving waar je graag bent, verhoogt het dagelijks welzijn
5. Meedoen - Ruimte die ontmoeting uitnodigt, versterkt de sociale samenhang
6. Dagelijks functioneren - en omgeving die praktische drempels wegneemt, geeft mensen regie

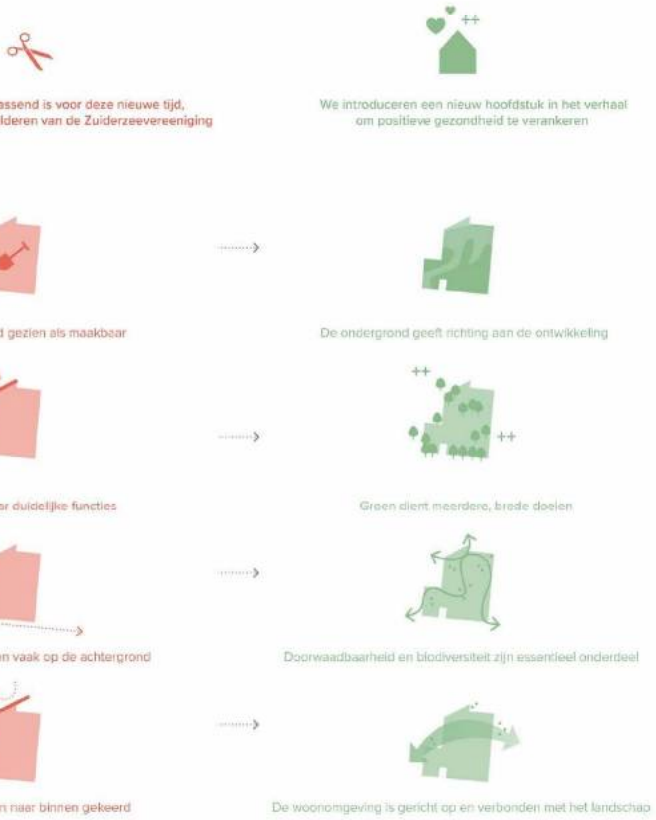
Deze zes dimensies bieden meekoppelkansen waarbij ontwerpuitgangspunten bij kunnen dragen aan meerdere dimensies om Positieve Gezondheid na te streven. Deze thema's werken door de schalen heen en vormen de rode draad van het raamwerk tot en met het inrichtingsplan.



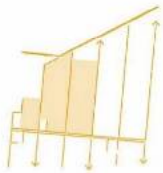
EEN NIEUW HOOFDSTUK VOOR WIERINGERWERF

De Wieringermeerpolder kent een rijke historie waarbij het landschap altijd onderhevig was aan verandering. De keuze om de polder droog te leggen, op een andere manier dan voorheen gepolderd was, betekende een belangrijke knip met het verleden. Vandaag de dag staan we wederom voor uitdagingen die een nieuwe aanpak vragen. In de geest van de Zuiderzeevereeniging, die op een 'nieuwe' manier gingen polderen, wordt een nieuw hoofdstuk geïntroduceerd, om zo positieve gezondheid onlosmakelijk te verankeren. De volgende elementen die uit de ana yse naar voren komen zijn de belangrijkste peilers:

- Waar de ondergrond vroeger vaak als maakbaar werd gezien, wordt nu uitgegaan van de karakteristiek en vormen van de bodem. Deze sturen de ontwikkeling om zo een robuuste woonomgeving te vormen.
- Groen in Wieringerwerf bedient een beperkt aanta functies, om luwte en schaduw te creëren en buffers tussen de wijken te vormen. Nu wordt ingezet op groen dat meerdere, brede doelen dient, en zal een rol vervullen in het kader van klimaatadaptatie, sociale cohesie, leefbaarheid, beweging enzovoorts.
- Natuur en recreatie hebben in het ontwerp van de gehele polder vaak meer op de achtergrond gespeeld. In de planlocatie zal doorwaadbaarheid en biodiversiteit een integraal onderdeel zijn van de planvorming.
- De woonomgevingen van Wieringerwerf zijn in zichzelf gekeerd, vaak op de weg gericht en gaan voornamelijk een relatie met elkaar aan. Nu wordt ingezet op een woonomgeving die is verbonden met het omliggende landschap en waarbij woningen veelal gericht zijn op het groen.



We eren de historie van de polder en omarmen deze in de toekomstige structuur



Poldersloten als bijzonder relict



Boerenerven als karakteristieke structuur



Poldergrid als inspiratie voor nieuwe menselijke maat

We verankeren groen onlosmakelijk in de toekomstige structuur



Groen gebaseerd op het karakter van het verfijne krekensysteem



Groen sluit aan op het bestaande weefsel van Wieringerwerf



Groen vormt een passende overgang naar het landschap

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Waar we in denkwijze een knip maken met het verleden, zal in ruimtelijke zin wel voortgeborduurd worden op wat reeds aanwezig is op de plek. De planlocatie is immers geen leeg vel. Daarnaast voegen we nieuwe ruimtelijke dragers toe om het nieuwe hoofdstuk een passende plek te geven in de visie.

EREN VAN DE HISTORIE

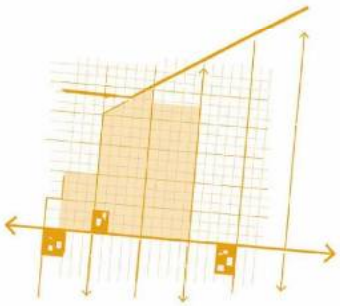
We eren de historie van de polder en omarmen deze in de toekomstige structuur. De volgende elementen dienen hierbij als ruimtelijke uitgangspunten:

- **De poldersloten** als kaarsrechte lijnen door het landschap;
- **De boerenerven** als groene eilanden met karakteristieke opzet aan de Oosterterpweg;
- **Het poldergrid** dat verkleind wordt om een menselijke maat te introduceren (ontginning om te wonen vraagt een schaalverkleining ten opzichten van de bestaande ontginning ten behoeve van de landbouw)

GROEN ALS VERANKERING

We verankeren groen onlosmakelijk in de toekomstige structuur. De volgende elementen dienen hierbij als ruimtelijke uitgangspunten:

- **Het verfijnde krekensysteem** uit vervlogen tijden als inspiratie voor een groen netwerk dat tot in de haarvaten van de wijk doordringt;
- **Verbinding met het bestaande groene weefsel** van Wieringerwerf om doorwaadbaarheid te garanderen en te zorgen dat de ontwikkeling niet op zichzelf staat;
- **Aansluiten op de groene grenzen** om een passende verbinding tussen dorp en landschap te maken.



Eren van de historische polderstructuren en verkleining van de poldermaat t.b.v. de functie wonen



Groen als verankering creëert nabijheid van groene ruimte binnen het plan en verankering met de bestaande wijken



'Gelaagde' ruimtelijke visie op basis van combinatie van structuren

RUIMTELIJKE VISIE

De ruimtelijke visie is een samenvoeging van de twee belangrijkste ruimtelijke dragers:

- De historische polderontginning met de sloten, het verkleinde grid en de boerenerven;
- Het groene systeem dat haar basis vindt in de kreken en een logische verbinding heeft met de omgeving en het onderliggende landschap.

Deze systemen vormen samen de mal voor de hoofdstructuur van het Stedenbouwkundig Plan dat als intermediair verbinding legt met de omgeving. Uit deze hoofdstructuur volgt als vanzelfsprekend de contramal: de woonvelden.

De bestaande poldersloten behouden hun karakter en snijden als kaarsrechte lijnen door het gebied. De strakke verkaveling, typerende hoekverdraaiingen en functionele opzet geven de polder zijn karakteristieke ritme. Het nieuw geïntroduceerde verkleinde poldergrid geeft menselijke maat, en op basis van dit grid worden de woonvelden opgezet. Ook geeft dit grid richting aan de belangrijkste ontsluiting van de wijk. Het ritme en de lijn van de oorspronkelijke erven wordt opgepakt aan de Oosterterpweg en nieuwe erven worden hier toegevoegd.

Het groene systeem wordt verankerd in de wijk en vertaald in het Slenkenpark. Deze is geïnspireerd op het oude krekensysteem en vindt haar plek op zo'n manier dat deze zowel binnen het plangebied de functie van park kan vervullen, maar ook op hoger schaalniveau als intermediair verbindingen zoekt met bestaand groen en het omliggende landschap. De oude slenken vormen de landschappelijke drager en brengen reliëf en identiteit in het plan en zorgen voor een natuurlijke, recreatieve en sociale verbinder. Geïnspireerd op de natuurlijke stroming van een rivier zullen de binnenbochten een zachte kant van het park zijn met een natuurlijke overgang naar de aangrenzende woningen. Hier is ruimte voor waterberging en verblijven.

De buitenbochten zullen worden gekenmerkt door een recreatieve fietsverbinding en een harde grens aan het park.

De sfeer van de woonvelden langs het park wordt bepaald door de polderstructuur in combinatie met de dooradering van het Slenkenpark. Hierdoor ontstaan zich onderscheidende woonvelden doordat deze reageren op de structuur en/of het Slenkenpark. De woningen grenzend aan de binnenbochten kennen een meer natuurlijke overgang naar het park, terwijl de woningen aan de buitenbochten een robuuste overgang kennen met een oriëntatie op het Slenkenpark.

STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK

Het stedenbouwkundig raamwerk vat alle belangrijke elementen uit de analyse, de principes en de visie samen in één kaart. Deze dient als basis voor de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan. In elke fase kan op het raamwerk teruggegrepen worden als toetsingskader.



Ruimtelijke principes

- Slenkenpark met ruimte voor retentiegebieden
- Slenkenpark binnenbocht: wandelen & verblijven
- Slenkenpark buitenbocht: recreatief fietsen
- Bestaande groenstructuren
- Woonsfeer; wonen aan de Oosterterpweg
- Woonsfeer; wonen in de ontginning
- *Sub-woonsfeer; wonen aan het Slenkenpark*
- Behoud van bestaande polderlijnen
- Recreatieve verbindingen met bestaande wijken
- Regionaal fietspad
- Secundaire fietsverbinding
- Hart van de wijk met ruimte voor voorzieningen en verblijven
- Faseringsgrens
- Hoofdontsluiting
- Parkeren binnen woonvelden
- Zichtlijnen, onbegrensd naar buiten
- Accenten als orientatiepunten langs het park
- Bebouwingsvrije zone; Spuitzone (50m)
- Bebouwingsvrije zone; Boederij (30m)
- Groene kamers
- Bomen versterken Oosterterpweg

ONTWERPPRINCIPES

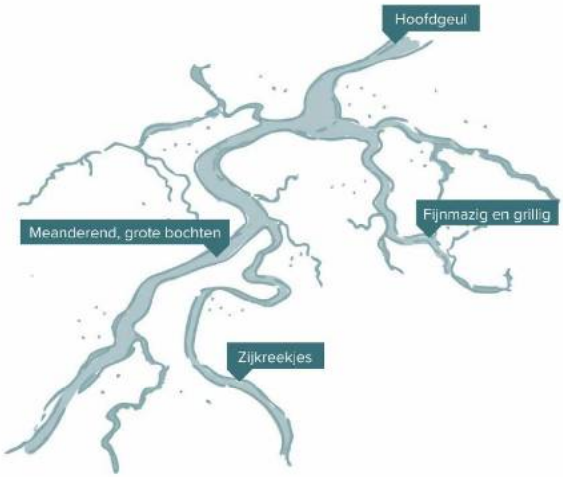
SLENKENPARK

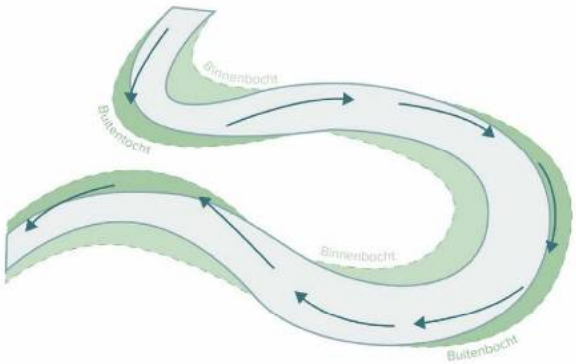
Voor het Slenkenpark wordt inspiratie gehaald uit het wadden- en krekensysteem dat hier ooit aanwezig was. Dit systeem bestaat uit een grote hoofdgeul en zijtakjes die zich als een fijnmazig netwerk uitspreiden. De hoofdgeul stroomt meanderend door het landschap. In de buitenbochten van een dergelijk geul stroomt het water sneller. Hierdoor erodeert de oever en ontstaat een steile rand. In de binnenbochten stroomt het water langzamer. Hierdoor kan het water materiaal afzetten en ontstaat een flauwe oever. De hoofdgeul vertakt naar kleine zijkreekjes. Hoe verder de kreekjes zich vertakken, hoe fijner en grilliger deze worden.

Het principe van de binnen- en buitenbocht en het steeds fijnmaziger worden van dit systeem zijn inspiratie voor de inrichtingsprincipes van het Slenkenpark.

ALGEMENE PRINCIPES

- Er wordt gestreefd naar een hoogteverschil tussen de woonvelden en het park door de woonvelden op te hogen en het park niet.
- Binnen het park wordt maximaal ingezet op gradiënten voor de versterking van de beleving en de ecologische potentie van het park.
- Het wonen langs het park is maximaal op het groen gericht. Er wordt optimaal ingezet op de beleving van het park ten behoeve van de sociale veiligheid.





INRICHTINGSREGELS OPENBARE RUIMTE

INRICHTINGSREGELS FASE 1

Deze kaart laat een uitwerking zien van de inrichtingsregels voor de openbare ruimte van fase 1.
De legenda wordt op de hierna volgende pagina's toegelicht.

LEGENDA

- Poldersloot

Slenkenpark:

- Binnenbocht Slenkenpark
- Buitenbocht Slenkenpark
- Indicatie stroomlint
- Indicatie kreekpaden
- Zoekgebied wadi's
- Indicatie speelplek
- Indicatie accentboom
- Erfomkadering
- Laanstructuur Oosterterpweg
- Profiel hoofdinfrastructuur
- Entree plangebied hoofdinfrastructuur (vast)
- Regionale fietsroute
- Definitieve aansluiting regionale fietsroute
- Tijdelijke aansluiting regionale fietsroute



TOELICHTING LEGENDA

Poldersloot
De poldersloten liggen in een vast stramien door de gehele polder en worden in het ontwerp als leidend principe aangehouden. De poldersloot behoudt de bestaande oevers en is altijd geflankeerd met knotwilgen. Dit is uitgewerkt in profiel C en D.

Slenkenpark:
Een uitwerking van het Slenkenpark is terug te zien in de profielen H, I en J.

Binnenbocht park
Deze zone van het Slenkenpark heeft de sfeer van een 'binnenbocht', en is zacht en natuurlijk van karakter.

Buitenbocht park
Deze zone van het Slenkenpark heeft de sfeer van een 'buitenbocht', en is harder van karakter en duidelijker vormgegeven.

Indicatie stroomlint
De indicatieve ligging van de doorgaande recreatieve route door het Slenkenpark.

Indicatie kreekpaden
Aanduiding van de secundaire paden in het Slenkenpark. Deze zijn een fijner netwerk en verbinden het Stroomlint met de woonvelden.

Zoekgebied wadi's
Zones waar gezocht moet worden naar laagtes en ruimte voor waterberging.

Indicatie speelplek
Indicatie van locaties van speelplekken en speelaanleidingen. Voor de positionering van de locaties worden hoogteverschillen van de wadi's als aanleiding gebruikt.

Indicatie accentboom
Indicatieve locatie van een accentboom in de buitenbocht.

Erfomkadering
30 meter zone rondom de Oosterterpweg 1, zonder bebouwing en groen/blauw ingevuld als bufferruimte. Deze 30 meter zone is uitgewerkt in profiel A, E en F.

Laanstructuur Oosterterpweg
Nieuwe bomen om de bestaande laanstructuur aan de Oosterterpweg te versterken, in hetzelfde ritme met een plantafstand van ca. 7 meter. Boomsoort bij voorkeur aansluiten bij bestaande eiken, wel een robuuste soort.

Profiel Hoofdinfrastructuur
Groene bloemrijke bermen met laanbomen, aangeplant op een vaste, nader te bepalen afstand. Dit is uitgewerkt in profiel B en G.

Entree plangebied hoofdontsluiting (positie vast)
Dit betreft de twee posities waar de verkeershoofdstructuur op zal gaan aansluiten met het bestaande verkeersnetwerk.

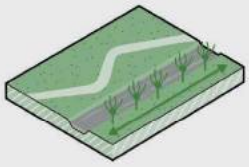
Regionale fietsroute

Definitieve aansluiting regionale fietsroute
Deze twee pijlen geven weer waar uiteindelijk de regionale fietsroute moet komen te liggen.

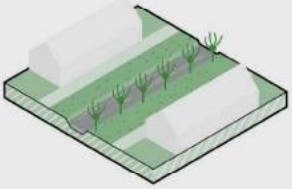
Tijdelijke aansluiting regionale fietsroute
Omdat fase 3 pas later wordt ontwikkeld zal dit de positie zijn waar de tijdelijke fietsaansluiting komt voor fase 1.

POLDERSLOTEN

De oorspronkelijke poldersloten zijn een bijzonder relict en blijven intact in het stedenbouwkundig plan*. Ze blijven als kaarsrechte lijnen herkenbaar en snijden door het plangebied heen (als een mes door de boter). De sloten behouden hun talud met rietbegroeiing en worden aan één zijde aangeplant met knotwilgen op een gelijke afstand. De poldersloten krijgen daarmee een horizontale uiting door het ritme van de knotwilgen.
Dit is uitgewerkt in profiel C en D.



Poldersloot in het Slenkpark



Poldersloot tussen de woningen



Sloot met knotwilgen met openbare ruimte links en woningen rechts

**) Om landschappelijke en cultuurhistorische redenen worden de poldersloten met de bestaande, steile taluds in het plan opgenomen. Wanneer om redenen van waterberging een natuurvriendelijke oever noodzakelijk is, wordt de sloot aan één zijde vergraven om voldoende bergingscapaciteit te realiseren. Het te behouden steile taluud zorgt er voor dat de lange rechte lijnen van de sloten ervaarbaar blijven in het plan.*

BINNENBOCHT - BUITENBOCHT

Over het gehele Slenkpark zijn er binnen- en buitenbochten. Deze zullen een verschillend karakter hebben. De binnenbochten hebben een zacht, natuurlijk karakter; de buitenbochten een harder, meer ontworpen en ingericht karakter. Het 'snellere' recreatieve lint zal met name de buitenbochten volgen.

BINNENBOCHT

- Hoogteverschil tussen woonvelden en park wordt een geleidelijke overgang (inzetten op grandiënt)
- Op de laagste delen van de binnenbocht liggen natuurlijk ingerichte wadi's, geïnspireerd op de vormen van de kreekjes
  - Speelaanleidingen die ook gebruik maken van het gebied van de wadi's
- Beplanting in de binnenbochten is laag en heeft een natuurlijk, open karakter. De beplanting bestaat uit:
  - Kruidenrijke grassen, met verschillend maaibeleid om variatie aan te brengen
  - Ruigte in en rondom de wadi's



Geleidelijk hoogteverschil, ruigte om de wadi's, speelelementen op laagste delen



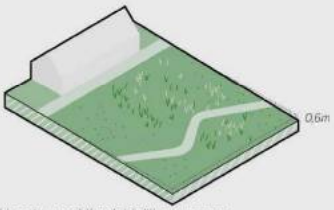
Geleidelijk hoogteverschil, speelelementen op laagste delen



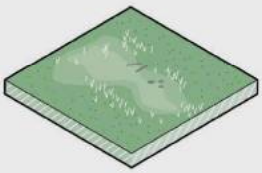
Kruidenrijk grasmengsel



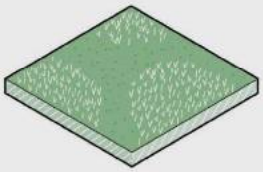
Natuurlijk ingerichte wadi's en lage beplanting



Hoogteverschil geleidelijke overgang



Natuurlijk ingerichte wadi's op laagste delen



Beplanting is laag en heeft een natuurlijk, open karakter

BUITENBOCHT

- Hoogteverschil tussen woonvelden en park wordt waar mogelijk opgevangen door een 'hard' element, zoals een zitrand of hoge/ brede band
- Bij woningen kan een uitbuiging van het wandelpad om een kleine ontmoetingsplek gevormd worden, evt. met speelaanleidingen
- De buitenbocht heeft een meer 'ingericht' karakter, wat zich ook uit in de beplanting, bij voorbeeld:
  - Opgaande bomen, Tilia x Europea 'Koningslinde' als accentboom (met fris geel voorjaarsblad en gele herfstkleur) aangevuld met inheemse eschoorns, berk en lep.
  - Onderbegroeiing aan de randen van het plangebied in de buitenbochten, o.a. hazelaar, meidoorn en vogelkers
  - Kruidenrijke gemaaide grassen voor een strakker aanzicht



Uitbuiging van de stoep als verblijfsplek



Bomenweide met gemaaid gras



Harde rand naar park in de vorm van een traptje



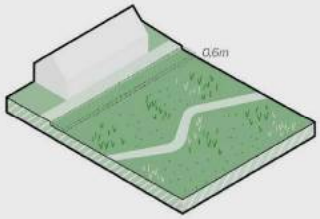
Opgaand groen met onderbegroeiing aan de randen van het gebied



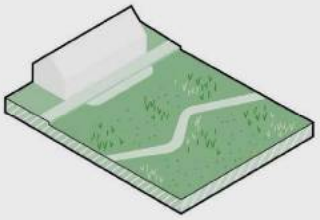
Meerstammige Tilia als accentboom



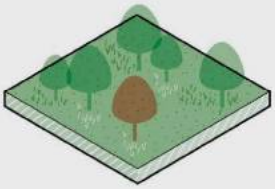
Harde rand van woning naar park in de vorm van zitrand



Hoogteverschil is hard



Uitbuigingen als verblijfsplek



'Ingericht' karakter met opgaande beplanting en accentboom

VERTAKKING PADENSTRUCTUUR

De opbouw van het wadden- en kreeksysteem is inspiratie voor de padenstructuur door het Slenkenpark.

- **Het Stroomlint** is de hoofdroute door het park: de 'snelle' route, waar optimaal gerecreëerd kan worden. Denk aan fietsen, rolschaatsen, hardlopen. Deze maakt grote, meanderende bochten, zoals ook de hoofdgeul in het kreeksysteem doet.
- **De Kreekpaden** zijn de wandelpaden die door het Slenkenpark lopen en ervoor zorgen dat vanuit de wijk en de woningen het park makkelijk te bereiken is voor voetgangers. Deze paden bewegen zich in een iets grilliger patroon door het park heen.
- **De Struindoorsteekjes** zijn de informele paadjes, die bijvoorbeeld alleen als maaipad zijn aangelegd. Deze voeren om en door de wadi's, lopen hier en daar dood, verbinden speelelementen met elkaar en zorgen voor een avontuurlijk ommetje voor kinderen.





Herkenbaarheid Stroomlint



Voorbeeld Stroomlint en Kreekpad naast elkaar



Voorbeeld Stroomlint als recreatieve route



Struindoorsteekje

ZOEKGEBIED WADI'S

In deze zone wordt ruimte gemaakt voor lagere plekken en ruimte voor opvang van water. Dit water kan hier langzaam infiltreren en op die manier getrapt afgevoerd worden.



Zoekgebied voor wadi's

INDICATIE SPEELPLEK

Op deze plekken zal een speelplek of speelaanleiding gerealiseerd worden. Deze plekken hebben een natuurlijk karakter en geven daarmee aanleiding tot spel. Daarmee worden kinderen gestimuleerd om te bewegen, te ontdekken en hun creativiteit te ontwikkelen.



Speelelementen op de lagere delen

INDICATIE ACCENTBOOM

Op deze plek wordt een markante boom in de buitenbocht van het Slenkenpark voorgesteld. De accentboom is bijvoorbeeld een Tilia x Europea 'Koningslinde', de met fris geel voorjaarsblad en gele herfstkleur opvalt tussen de andere boomsoorten.



Meerstammige Tilia als accentboom

ERFOMKADERING

Deze zone is 30 meter breed rondom de Oosterterpweg 1. In deze zone staat geen bebouwing en wordt groen/blauw ingevuld. Hierbij kan worden gedacht aan een mengsel van inheems struweel en toepassing van enkele boomvormers. Deze 30 meter zone is uitgewerkt in profiel A, E en F.



Woonvelden langs de Oosterterpweg zijn omringd met groen

LAANSTRUCTUUR OOSTERTERPWEG

Nieuwe bomen om de bestaande laanstructuur aan de Oosterterpweg te versterken, in hetzelfde ritme. Bij voorkeur met een robuuste boomsoort.



Bestaande bomen structuur langs de Oosterterpweg

PROFIEL HOOFDINFRASTRUCTUUR

Het principeprofiel voor de hoofdinfrastructuur is in totaal 16 meter breed. Het profiel bestaat uit groene bloemrijke bermen met laanbomen, aangeplant op een vaste, nader te bepalen afstand.
Dit profiel is uitgewerkt in profiel B en G.



Profiel hoofdinfrastructuur zoals vastgesteld in de Nota van Uitgangspunten

PRINCIPES OP HUN PLEK

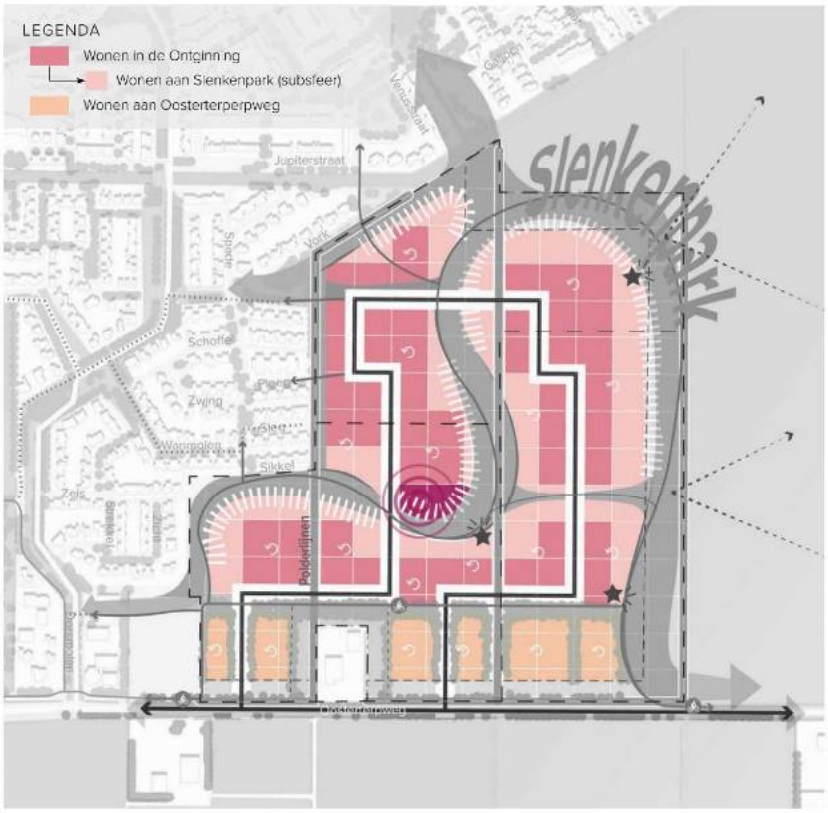
Wanneer alle principes geprojecteerd worden op het park, zijn op hoofdlijnen de verschillende sferen in het park te onderscheiden.

De buitenbocht kenmerkt zich door de bomen, met hier en daar bijvoorbeeld een Tilia x Europea 'Koningslinde' als accentboom, met daar onder gemaaid gras. De overgang naar de woonvelden een 'harde' overgang, zoals een zitrand of band. De binnenbocht heeft een 'zachte' overgang en bestaat uit kruidenrijke grassen. Een flauw talud vangt het hoogteverschil tussen het park en de woonvelden op. Op de laagste delen liggen wadi's, waarvan de randen wat ruiger begroeid zijn.

Door het gehele park meandert een langzaamverkeersroute. Met grote bochten loopt het Stroomlint door het park en raakt in de buitenbochten de woonvelden. Om het Stroomlint slingeren de Kreekpaadjes, die de woonvelden met het park verbinden. Kleine Struindoorsteekjes zorgen voor een avontuurlijke route om de wadi's en richting de speelplekken.

De poldersloten steken als heldere lijnen door het Slenkenpark. Ze behouden hun heldere, functionele karakter. Op de plekken waar de poldersloten door het Slenkenpark steken, wordt de sloot geaccentueerd met een rij knotwilgen. Deze geeft een horizontale uiting aan de historische structuur, zorgt voor herkenbaarheid en benadrukt de lengterichting van de sloten. Tussen de woonvelden wordt de sloot aangezet met een aantal knotwilgen, die in hetzelfde ritme als door het park worden aangeplant.





WONEN

WOONVELDEN

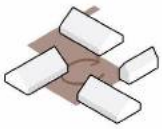
De stedenbouwkundige verkaveling is onderverdeeld in een drietal woonsferen. Deze woonsferen zijn ontleend aan de ligging binnen het plan en zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige principes die in de stedenbouwkundige visie voor de gehele gebiedsontwikkeling zijn vastgelegd. Concreet zijn er binnen fase 1 een tweetal woonsferen te onderscheiden, waarbij de woonfreer 'Wonen in de Ontginning' een verbijzondering kent vor de woningen die gelegen zijn aan het Slenkenpark:

- Wonen aan de Oosterterpweg
- Wonen in de Ontginning
  - Wonen aan het Slenkenpark

Hiermee krijgt het plan een rijk palet aan woonsferen die inspelen op de landschappelijke structuren. Van wonen langs het Slenkenpark tot buurten aan de Oosterterpweg: elke sfeer heeft een eigen karakter en beleving. Appartementen en grondgebonden woningen zijn zorgvuldig gepositioneerd, soms met een sterke relatie tot het park, soms juist in de luwte van de woonvelden. Zo ontstaat een gevarieerd geheel waarin groen, water en architectuur elkaar aanvullen en samen zorgen voor herkenbare, leefbare en toekomstbestendige woonmilieus.



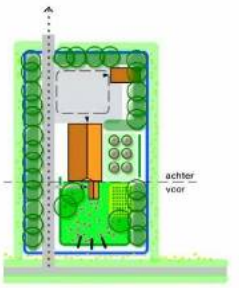






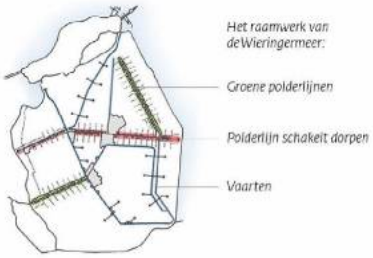
WONEN AAN DE OOSTERTERPWEG

De Oosterterpweg ligt op een duidelijke polderlijn, een ontginningsstructuur die de dorpen Wieringerwerf en Kreileroord verbindt. Volgens de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie moet zo'n lijn herkenbaar en beleefbaar blijven als landschappelijke drager. De nieuwe woonvelden langs de weg sluiten daarom aan bij de bestaande ritmiek en het karakter van het polderlandschap. Daarnaast zijn binnen de nieuwe ontwikkeling ook zichtlijnen naar het open landschap van belang om de openheid te kunnen versterken.

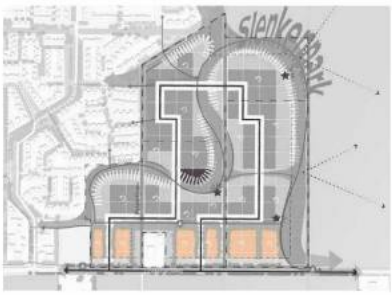




Hoofdopzet erven in de Wieringermeerpolder (bron: Ervenboek Hollands Kroon)



Uit: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Prachtlandschap Noord-Holland 2018





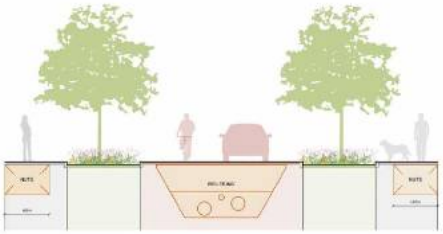
Wonen aan de polderlijnen



Wonen aan de laan



Appartementen binnen het woonveld



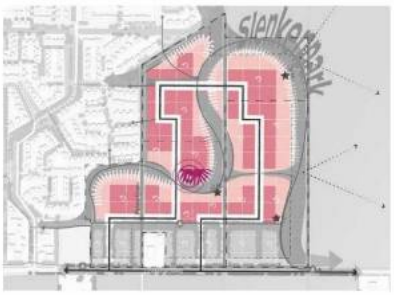
Principeprofiel hoofdinfrastructuur

WONEN IN DE ONTGINNING

De gebieden die worden opgespannen tussen de woonsfeer langs het Slenkenpark en de woonsfeer langs de Oosterterpweg worden ingericht op basis van de lange lijnen van het poldergrid. Hierbij wordt de verkleinde 'menselijke maat' van de ontginningsstructuur als uitgangspunt gehanteerd.

Woningen kunnen met hun voor- achter- of zijkant aan de polderlijnen liggen. Polderlijnen met daaraan grenzend voorkanten van woningen, fungeren als plek voor de bewoners om te spelen en te verblijven. Polderlijnen met daaraan grenzend achterkanten van woningen hebben meer een privé karakter. De overgang van de achtertuinen naar het water is geleidelijk vormgegeven met groene erfafscheidingen om de landschappelijke kwaliteit van de lijnen te behouden.

Bebouwing grenzend aan de hoofdinfrastructuur (de laan) heeft de voorzijde of zijkant aan de weg georiënteerd. Het profiel van deze laan bestaat bermen en trottoirs aan weerszijden van de rijbaan. De groenstroken bieden ruimte voor bomen. Parkeren vindt niet langs deze lanen plaats.





Wonen aan de buitenbocht van het Slenkenpark



Wonen aan de binnenbocht van het Slenkenpark



Appartementen aan het Slenkenpark

WONEN AAN HET SLENKENPARK

Buitenbocht

Bebouwing grenst zo veel mogelijk met de voorkanten aan het Slenkenpark en vormt een bouwkundige begeleiding van het park. Rijwoningen begeleiden de buitenbocht van het Slenkenpark, bij voorkeur met een aaneengesloten gevelwand. De parkbeleving wordt versterkt door de relatie binnen-buiten te benadrukken, bijvoorbeeld in de vorm van veranda's aan de voorzijde van de woning.

Binnenbocht

Bebouwing grenzend aan de binnenbochten van het Slenkenpark hebben een vrij, meer informeel verkavelingspatroon met bijzondere aandacht voor (groene) erfafscheidingen, met name bij de aansluiting op het park.

Appartementen

Appartementen grenzend aan het park hebben een alzijdige uitstraling (portiekontsluiting) en staan 'met de voeten' in het park. Op deze manier vormen ze belangrijke accenten en herkenningspunten. Dit sluit ook aan op de visie die Granpré Molière bij de ontwikkeling van Wieringerwerf voor ogen had, waarbij hij rekening hield met zichtlijnen voor de situering van markante gebouwen.

BOUWREGELKAART FASE 1



Als toetsingskader voor de stedenbouwkuncige uitwerking van fase 1 is een bouwregelkaart opgesteld waarbinnen een verkavelingsplan moet worden opgesteld.
In Bijlage 1 van dit rapport is een voorbeeldverkaveling opgenomen welke aantoont dat het vereiste woningbouwprogramma in combinatie met alle uitgangspunten uit de NvU en dit stedenbouwkundig plan te realiseren is.
Het beeldkwaliteitplan voor fase 1 bevat een aanvulling op deze bouwregelkaart waar de beeldkwaliteitsaspecten per bouwveld zijn toegevoegd. Denk hierbij aan goothoogte, stedenbouwkundige accenten en architectonische verbijzonderingen.

LEGENDA

- Woonmilieu: Wonen aan de Costerterpweg
- Woonmilieu: Wonen in de Ontginning
- Sub-woonmilieu: Wonen aan het Slenkenpark
- Zoekgebied voorzieningencluster
- 2.2 Bouwveld nummer
- Uiterste rooilijn (= maximaal bouwvlak)*
- Verplichte rooilijn (in de rooilijn bouwen)*
- (15m) Aanduiding bouwhoogte (bij gestapeld: ook aantal bouwlagen)
- Zoekzone entree bouwveld
- Entree bouwveld (positie vast)
- 16m Mastvoering tussen bouwvelden/ plangebied
- Geluidscontour
- Spuitzone (50m)
- Contour boerderij (30m)
- Contour bestaande bebouwing (15m)
- Entree plangebied hoofdontsluiting (positie vast)
- Definitieve aansluiting regionale fietsroute
- Tijdelijke aansluiting regionale fietsroute

*bij alle rooilijnen geldt dat een representatieve zijde (voor- of zijkant van de woning) voor de rooilijn is gekeerd. Dus geen achterkanten.

TOELICHTING LEGENDA

Woonmilieu: Wonen aan de Oosterterpweg
De woonvelden langs de Oosterterpweg sluiten aan bij de bestaande ritmiek en het karakter van het polderlandschap.

Woonmilieu: Wonen in de Ontginning
Deze woonvelden zijn ingericht op basis van de lange lijnen van het poldergrid. Hierbij wordt de verkleinde 'menselijke maat' van de ontginningsstructuur als uitgangspunt gehanteerd.

Sub-woonmilieu: Wonen aan het Slenkenpark
Dit sub-woonmilieu is onderdeel van het woonmilieu 'wonen in de ontginning'. De diepte van dit sub-woonmilieu is per bouwveld consistent, maar heeft verder geen vooraf vastgestelde maatvoering. Hierdoor kan bijvoorbeeld bouwveld 2.1a dieper zijn dan bouwveld 2.2a.
Bij dit sub-woonmilieu is er een onderscheid in de beeldkwaliteit tussen de woningen die zich bevinden in de binnenbocht en in de buitenbocht.

Zoekgebied voorzieningengebouw
Dit is een zoekgebied waarbinnen één of meerdere voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Dit wordt één gebouw van maximaal vier bouwlagen hoog. Binnen deze vier bouwlagen is er ook ruimte om appartementen te plaatsen bovenop de voorzieningen.

2.2 **Bouwveld nummer**
Het bouwveldnummer verwijst naar een specifiek bouwveld binnen het plangebied

Uiterste rooilijn
De uiterste rooilijn geeft aan tot waar gebouwd mag worden (maximaal bouwvlak). De woningen zijn in alle gevallen met een representatieve zijn (géén achterkanten) naar de rooilijn gericht.

Verplichte rooilijn
Een gevel van de woningen wordt in de rooilijn geplaatst. De woningen zijn in alle gevallen met een representatieve zijn (géén achterkanten) naar de rooilijn gericht. Per bouwveld is het toegestaan dat 25% van de woningen, die grenzen aan de hoofdverkeersontsluiting waarbij de rooilijn van 4 meter geldt, blokgesprongen voorbij de rooilijn mag staan.

Nokhhoogte (boven) en goothoogte (onder)
Dit is de nokhoogte(boven) en goothoogte (onder) in meters per bouwveld. Wanneer dit element is aangeduid zijn er alleen schuine daken toegestaan in het betreffende bouwveld.

Bouwhoogte (plat dak)
Dit betreft de bouwhoogte in meters bij appartementen en geeft aan dat platte daken hierbij zijn toegestaan.

Zoekzone entree bouwveld
Hieronder wordt verstaan dat er binnen deze zone de entree wordt gezocht waar auto's in- en uit kunnen rijden om op het parkeerterrein achter de woningen te bereiken. Binnen deze aangeduide zone dient de openbare ruimte voor de entree te worden gerealiseerd, hieronder valt groen, rijbaan, trottoir en waar nodig parkeervakken.

Indien twee zoekgebieden zich tegenover elkaar bevinden, heeft het de voorkeur om deze twee auto-ontsluiting recht tegenover elkaar te positioneren om zo het aantal kruispunten te beperken tenzij zwaarwegende redenen om af te wijken.

Entee bouwveld
In tegenstelling tot de zoekzone is bij deze de positie van de auto-ontsluiting wel vastgesteld.

Voetgangersaansluiting met Slenkenpark, positie indicatief
Deze voetgangersaansluiting zorgt voor een betere bereikbaarheid van het Slenkenpark voetgangers. De posities hiervan zijn indicatief.

Maatvoering tussen bouwvelden/ plangebied
Deze maatlijnen geven de afstand aan tussen de verschillende bouwvelden onderling en tussen de bouwvelden en het plangebied.

Geluidscontour
Dit is een geluidscontour van omgevingsgeluid afkomstig uit het geluidsonderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen. Dit is toegelicht in de Nota van Uitgangspunten.

Spuitzone (50m)
Over het plangebied liggen spuitzones van 50 meter vanaf het desbetreffende perceel. Dit is toegelicht in de Nota van Uitgangspunten.

Contour boerderij (30m)
Rondom de boerderij komt een groene zone van 30 meter, waarin geen bebouwing wordt toegestaan.

Contour bestaande bebouwing (15m)
Rondom de bestaande bebouwing wordt een groene zone van minimaal 15 meter vanaf de plangebiedgrens aangehouden waarbinnen geen bebouwing wordt toegestaan.

Entree plangebied hoofdontsluiting (positie vast)
Dit betreft de twee posities waar de verkeershoofdstructuur op zal gaan aansluiten met het bestaande verkeersnetwerk.

Definitieve aansluiting regionale fietsroute
Deze twee pijlen geven weer waar uiteindelijk de regionale fietsroute moet komen te liggen.

Definitieve aansluiting regionale fietsroute
Omdat fase 3 pas later wordt ontwikkeld zal dit de positie zijn waar de tijdelijke fietsaansluiting komt voor fase 1.

BIJLAGEN



FASERING

Voor de eerste fase van de gebiedsontwikkeling Oosterterpweg is een stedenbouwkundige voorbeelduitwerking uitgewerkt. Deze laat zien dat aan alle uitgangspunten van de Nota van Uitgangspunten kan worden voldaan in een samenhangende en overtuigende stedenbouwkundige structuur.
In de navolgende pagina's wordt de stedenbouwkundige voorbeelduitwerking op ontwerpthema's nader toegelicht.
De bouwregelkaart (pagina 40) laat de feitelijke bouwregels zien waarbinnen een optimalisatie van de definitieve stedenbouwkundige verkaveling mogelijk is.

	Totaal	Fase 1
Woningen (w)	800 – 1.000	300 - 320
Oppervlakte (ha)	38,9 hectare	13,9 hectare
Percentage woonveld	100%	35%
Woningdichtheid	22-25 w/ha	22-25 w/ha

Afbakening fase 1 zoals in de NvU is vastgelegd

BIJLAGE 1 - VOORBEELDVERKAVELING FASE 1



VOORBEELDVERKAVELING

LEGENDA

- Verblijfsgroen bloemrijk
- Verblijfsgroen park
- Overig groen
- Retentie
- Bomen bestaand
- Bomenlaan
- Bomencluster in Slenkenpark
- Voetpad
- Trottoir
- Recreatieve route
- Rijbaan (Slenkenpark)
- Rijbaan achterterreinen
- Rijbaan (30 km/h)
- Bebouwing
- Parkeren (achterterrein)
- Parkeren (openbaar)
- Dubbele oprit
- Reservering trafo
- Bebouwde carport
- Entree woning
- Vlonder
- Voetgangersbrug
- Fietsbrug
- Autobrug
- Plan- en faseringsgrens



Voorbeeldverkaveling (indicatieve invulling)

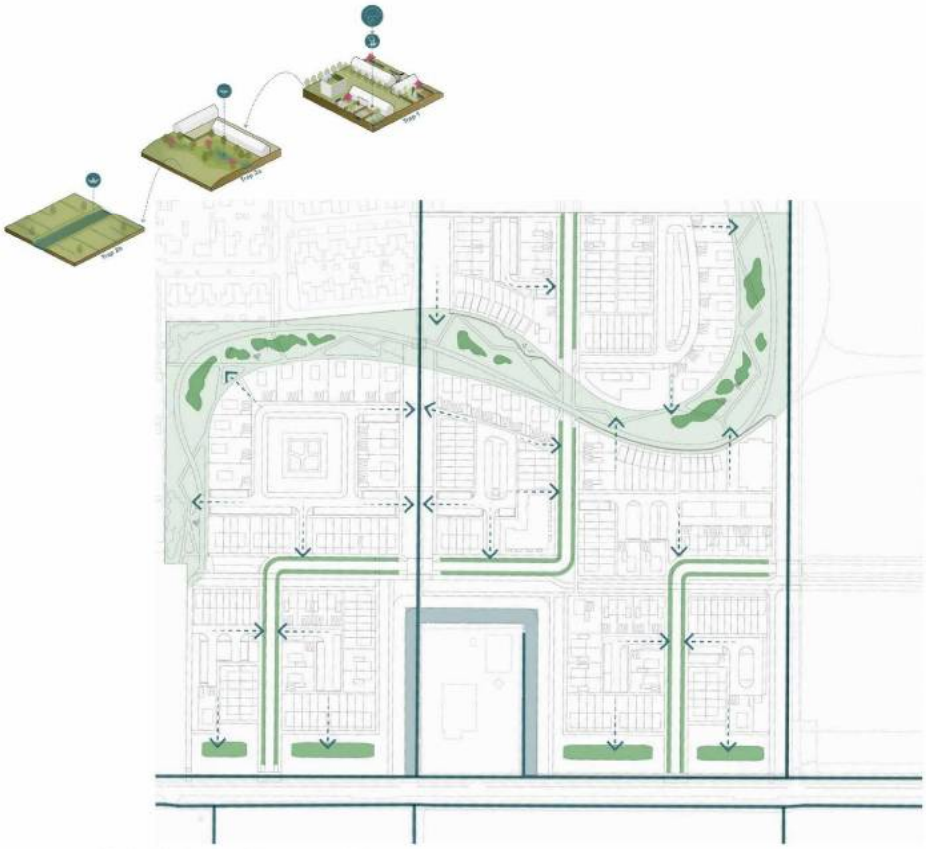
WONEN

PROGRAMMAVERDELING

Het beoogde woningbouwprogramma voor fase 1 is in de NvU vastgelegd. Met het oog op enerzijds de komst van de sociale huurwoningen op de versnellingslocatie aan de Dorsmolen-Oost en anderzijds de kosten-/ batenverhouding tussen de verschillende fases varieert de verdeling in de segmentering per fase.

Het volgende woningbouwprogramma is opgenomen in de stedenbouwkundige voorbeelduitwerking:

PROGRAMMA	Getekend	
Woningcategorie	**Aantal**	**(%)**
SOCIAAL	**75**	**25%**
GRONDGEBONDEN	50	16%
Rijwoning 4,5m huur	24	8%
Rijwoning 4,5m hoek	6	2%
Rug aan rug	12	4%
Rug aan rug hoek	8	3%
APPARTEMENTEN	25	8%
Appartement sociaal	25	8%
MIDDEL-DUUR	**107**	**35%**
GRONDGEBONDEN	107	35%
Rijwoning 4,8m	34	11%
Rijwoning 4,8m hoek	16	5%
Rijwoning 5,4m	35	11%
Rijwoning 5,4m hoek	22	7%
VRIJE SECTOR	**123**	**40%**
GRONDGEBONDEN	95	31%
Rijwoning levensloopbestendig	14	5%
Rijwoning levensloopbestendig hoek	8	3%
Twee onder één kap	44	14%
Vrijstaand	29	10%
APPARTEMENTEN	28	9%
Appartement duur huur	12	4%
Appartement vrije sector koop	16	5%
Totaal aantal woningen	**305**	**100%**



Voorbeeldverkaveling (indicatieve invulling)

OPENBARE RUIMTE

WATER EN BODEM

Door een veranderend klimaat hebben we een andere opgave met betrekking tot water, bodem en groen. De inrichting van de openbare ruimte zal meer gericht zijn op het verminderen van de effecten voortkomend uit de gevolgen van het veranderde klimaat dan voorheen. In het kader van het voorkomen van wateroverlast zal het plangebied moeten worden opgehoogd. Uit onderzoek van Tauw blijkt dat het maaiveld met in ieder geval (na zetting) 0,60 meter aan de zuidzijde en 0,10 meter aan de noordzijde zal moeten worden opgehoogd. Zie dwarsprofielen in bijlage 5. Zodoende komt het plangebied hoger te liggen dan de naastgelegen agrarische gronden en sluit het maaiveld aan bij de naastgelegen Oosterterpbuurt. Het Slenkenpark en de groenzone langs de Oosterterpweg worden niet opgehoogd en biedt ruimte om water tijdelijk te bergen, waarna het vertraagd afgevoerd kan worden naar het poldersysteem.

Het plangebied ligt op NAP -6,6m en het stedelijk gebied op NAP -6,1m. Het waterschap adviseert aansluiting op het stedelijke peil en afwatering via de Oosterterptocht. Voor de haalbaarheid en effecten op de grondwaterstand is aanvullend onderzoek nodig.

LEGENDA

- Bestaande watergang
- Nieuw wateroppervlak
- Afwatering richting*
- Retentiegebied
- Slenkenpark

** De afwatering van hemelwater naar de retentiegebieden zal zo veel mogelijk bovengronds plaatsvinden. Als dat niet mogelijk is kan de afvoer ondergronds plaatsvinden*



Voorbeeldverkaveling (indicatieve invulling)

OPENBARE RUIMTE

GROEN

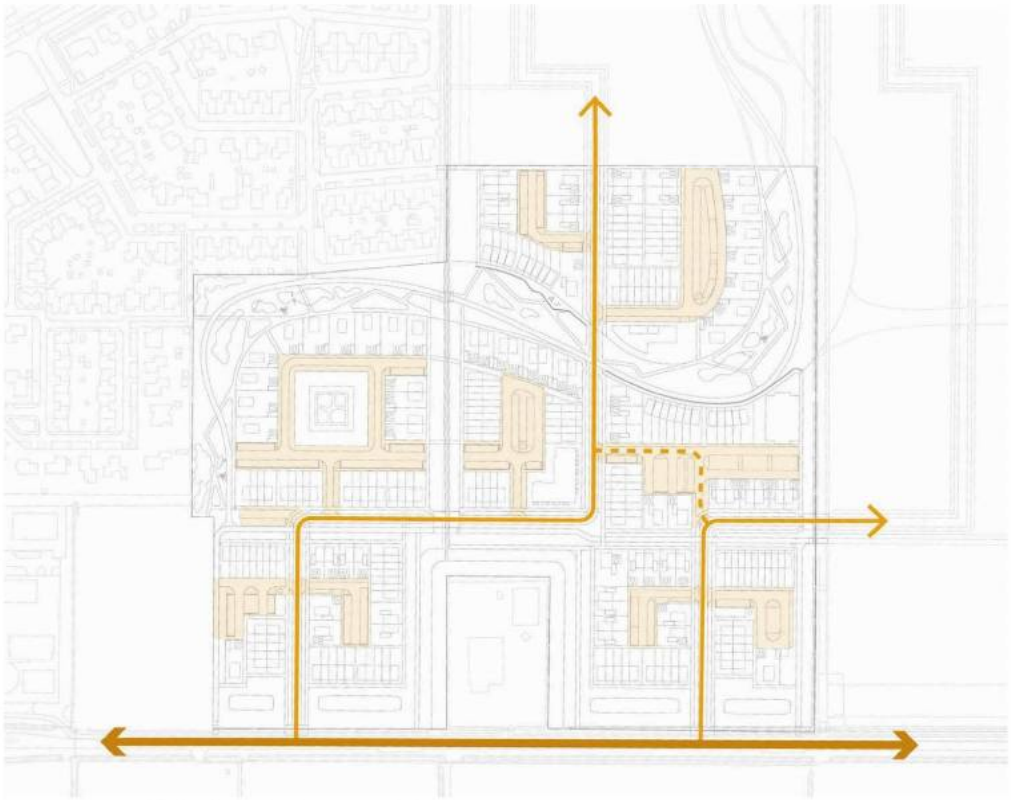
Een groene omgeving zorgt voor een gezond en fijn leef/woonklimaat (positieve gezondheid). Daarnaast draagt een groene wijk bij aan een waardevolle woonomgeving in brede zin.

De inrichting van de groenstructuren is er op gericht de biodiversiteit te versterken. Het ontwerp van de planontwikkeling voorziet hierin door voort te borduren op de kwaliteiten van de huidige biotopen en ruimte te geven aan de geconstateerde soorten. Er worden aaneengesloten groenstructuren gerealiseerd, waarmee migratieroutes worden gecreëerd voor soorten als egel, (spits)muizen en vleermuizen. Het Slenkenpark vormt een doorgaande groen/blauw-verbinding. Daarnaast voorziet het plan op enkele plaatsen in het verbreden van watergangen en de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Kleine marterachtigen profiteren bovendien van lange, rechte landschapslijnen die hen helpen bij hun verplaatsingen.

Het vele groen, dat dicht bij de woningen wordt gerealiseerd levert een belangrijke bijdrage aan klimaatadaptatie enhet voorkomen van hittestress.

LEGENDA

- Verblijfsgroen bloemrijk
- Verblijfsgroen park
- Gras
- Retentie
- Bomen bestaand
- Bomenlaan
- Bomencluster in Slenkenpark



Voorbeeldverkaveling (indicatieve invulling)

VERKEER EN PARKEREN

AUTOVERKEER

Het plangebied zal worden ontsloten met 2 aansluitingen op de Oosterterpweg. Deze aansluitingen kunnen conform het mobiliteitsonderzoek van Goudappel als T-aansluitingen gerealiseerd worden. Aangezien vanuit het oogpunt van veiligheid er te allen tijde minimaal 2 ontsluitingen nodig zijn om de toegankelijkheid voor hulpdiensten te waarborgen, worden beide ontsluitingen in fase 1 gerealiseerd.

In de opvolgende fases wordt de hoofdinfrastructuur verder uitgebreid en de uiteindelijke ringstructuur gerealiseerd. Binnen fase 1 worden de twee inprikkers tijdelijk met elkaar verbonden (gele stippellijn) om voor alle woningen een tweede calamiteitenroute te garanderen zolang fase 2 en 3 nog niet gerealiseerd zijn. De herinrichting van de Oosterterpweg, waarbij ter hoogte van het plangebied het fietspad het plangebied in wordt verlegd, de weg wordt verbreed voor verbeterde doorstroming en snelheidsremmende maatregelen worden gerealiseerd, zal tegelijkertijd met de ontwikkeling van fase 1 plaatsvinden.

LEGENDA

- Oosterterpweg (herinrichting)
- Hoordroute binnen plangebied
- Tijdelijke ontsluiting fase 1 en 2
- Parkeervelden op achterterreinen (erfinrichting, indicatief)

VERKEER EN PARKEREN

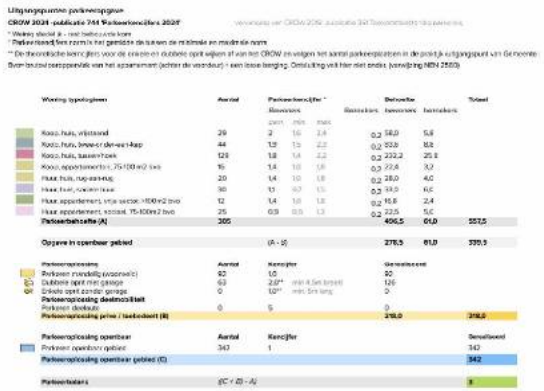
PARKEERBALANS

Er wordt gestreefd naar parkeren op eigen terrein, in de zij- of achtertuin, of dicht bij huis. Daarnaast vindt parkeren zo veel mogelijk plaats op achterterreinen, dit maakt electrisch laden op eigen meter gemakkelijker bij woningen waar parkeren op eigen terrein niet mogelijk is. Bovendien voorkomt het parkeren op achterterreinen de zichtbaarheid van geparkeerde auto's vanaf de hoofdstructuur.

De gemeente Hollands Kroon hanteert de gemiddelde parkeernormen zoals door het CROW vastgesteld. De meest recente parkeerkencijfers worden aangehouden waarbij in dit geval uitgegaan wordt van de CROW 2024, publicatie 744.



Voorbeeldverkaveling (indicatieve invulling)



Uitgangspunten parkeeropgave

CROW 2024 -publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024'

* Wonen stedelijk 4 - niet bebouwde kom

** De theoretische kencijfers voor de enkele en dubbele oprit wijken af van het CROW en volgen het aantal parkeerplaatsen in de praktijk uitgangspunt van Gemeente Buren bouwt een oppervlak van het appartement (achter de voordeur) + een losse berging. Ontsluiting valt hier niet onder. (verwijzing NEN 2580)

Woning typologieen	Aantal	Parkeerkencijfer *				Bewoners		Totaal
		Bewoners			Bezoekers	bewoners	bezoekers	
		gem.	min.	max.				
Koop, huis, vrijstaand	29	2	1,6	2,4	0,2	58,0	5,8	
Koop, huis, twee-onder-een-kap	44	1,9	1,5	2,3	0,2	83,6	8,8	
Koop, huis, tussenhuis	128	1,8	1,4	2,2	0,2	222,2	25,6	
Koop, appartement o.t., 75-100 m2 bvo	16	1,4	1,0	1,8	0,2	22,4	3,2	
Huur, huis, rug-aan-rug	20	1,4	1,0	1,8	0,2	28,0	4,0	
Huur, huur, woning-type	30	1,1	0,7	1,5	0,2	33,0	6,0	
Huur, appartement, vrije sector, >100 m2 bvo	12	1,4	1,0	1,8	0,2	16,8	2,4	
Huur, appartement, sociaal, 75-100m2 bvo	25	0,9	0,5	1,3	0,2	22,5	5,0	
Parkeerbehoefte (A)	**305**					**406,5**	**61,0**	**557,5**
Opgave in openbaar gebied		(A - B)				**278,5**	**61,0**	**339,5**

Parkeervoorziening	Aantal	Kencijfer		Gerealiseerd
Parkeren inpandig (woonwijk)	92	1,0		92
Dubbele oprit met garage	63	2,0**	min 4,5m breed	126
Enkele oprit zonder garage	0	1,0**	min. 5m lang	0
Parkeeropgave deelmobiliteit				
Parkeren deelauto	0	5		0
Parkeeropgave prive / bedrijvent (B)				**218,0**

Parkeervoorziening openbaar	Aantal	Kencijfer	Gerealiseerd
Parkeren openbaar gebied	342	1	342
Parkeeropgave openbaar gebied (C)			**342**

Parkeersaldo	**(C + D) - A)**



Voorbeeldverkaveling (indicatieve invulling)

LANGZAAMVERKEER

FIETS

Het bestaande fietspad langs de Oosterterpweg wordt ten behoeve van de veiligheid verplaatst naar binnen het plangebied. Hier wordt een snelle en herkenbare fietsverbinding tussen Wieringerwerf en Kreileroord gerealiseerd. Deze fietsverbinding is van belang voor een veilige en directe doorstroming voor fietsers die normaal gesproken langs de Oosterterpweg zouden fietsen. Dit fietspad zal geheel vrijliggend binnen het plangebied worden aangelegd.

Overig fietsverkeer zal zich conform de uitgangspunten van een 30km inrichting binnen de wijk mengen met overig verkeer. Hiervoor zullen snelheidsbeperkende maatregelen moeten worden geboden om de veiligheid te garanderen en tegelijkertijd het fietsen te stimuleren.

Daarnaast is ook een 'recreatief lint' opgenomen in het Slenkenpark t.b.v. recreatief gebruik zoals fietsen, wandelen en rolschaatsen. Deze route maakt belangrijke doorsteken naar bestaande woonwijken en zal daarmee de bereikbaarheid van Wieringerwerf vergroten voor langzaamverkeer vanuit de nieuwe wijk en het recreatief gebruik van de openbare ruimte bevorderen.

LEGENDA

- Regionale fietsroute (tijdelijk = gestippeld)
- Recreatief lint
- Hoofdwandelroute
- Aansluiting lopen bestaande wijk
- Aansluiting lopen toekomstig
- Parkeererf, achterterrein
- Speelplek

RUIMTEGEBRUIK



Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Groen	**44.167 m2**	**32%**
Water	**3.699 m2**	**3%**
Verharding	**35.076 m2**	**25%**
Uitgeefbaar	**56.552 m2**	**40%**
Oppervlakte plangebied	**139.494 m2**	**100%**
Oppervlakte Openbare Ruimte	82.942 m2	
Oppervlakte Uitgeefbaar	56.552 m2	
Groen	**44.167 m2**	**32%**
Verblijfsgroen park	9.086 m2	
Retentiegebied	3.709 m2	
Bloemrijk verblijfsgroen park	5.470 m2	
Algemeen	25.901 m2	
Water	**3.699 m2**	**3%**
Open water	3.699 m2	
Infrastructuur	**35.076 m2**	**25%**
Wandelpad	3.671 m2	
Trottoir	6.534 m2	
Het Lint	7.892 m2	
Fietspad	2.248 m2	
Rijbaan 30km/u	12.841 m2	
Parkeren	4.290 m2	
Uitgeefbaar	**56.552 m2**	**40%**
Uitgeefbaar grondgebonden	47.899 m2	
Uitgeefbaar appartementen	2.626 m2	
Uitgeefbaar achtertuinen	4.527 m2	
Uitgeefbaar voorzieningen	1.500 m2	

Kunstwerken	aantal
Autobrug	3
Fietsbrug	3
Voetgangersbrug	4
Vlonderpad	1

Voorbeeldverkaveling (indicatieve invulling)



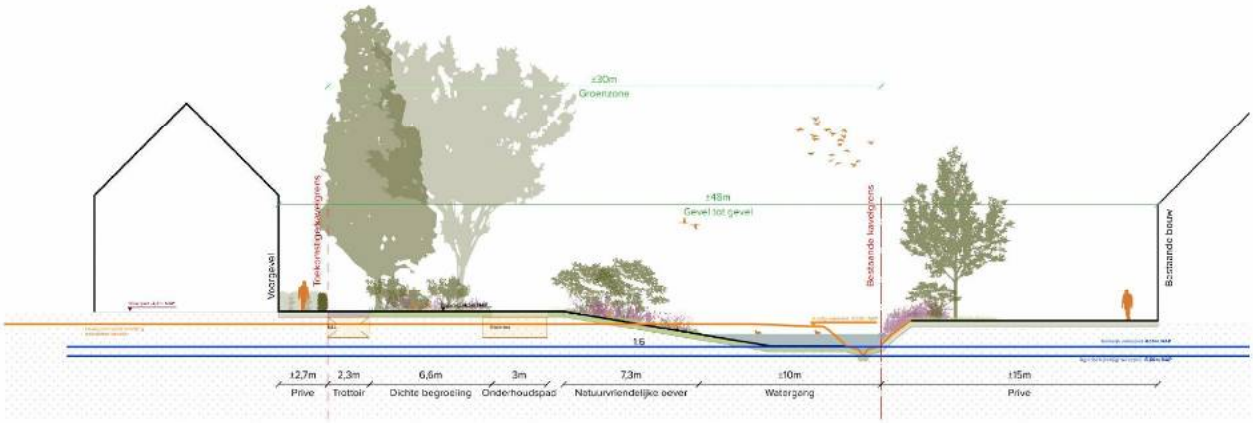
N

BIJLAGE 2 - PLANGEBIED EN CONTOUREN

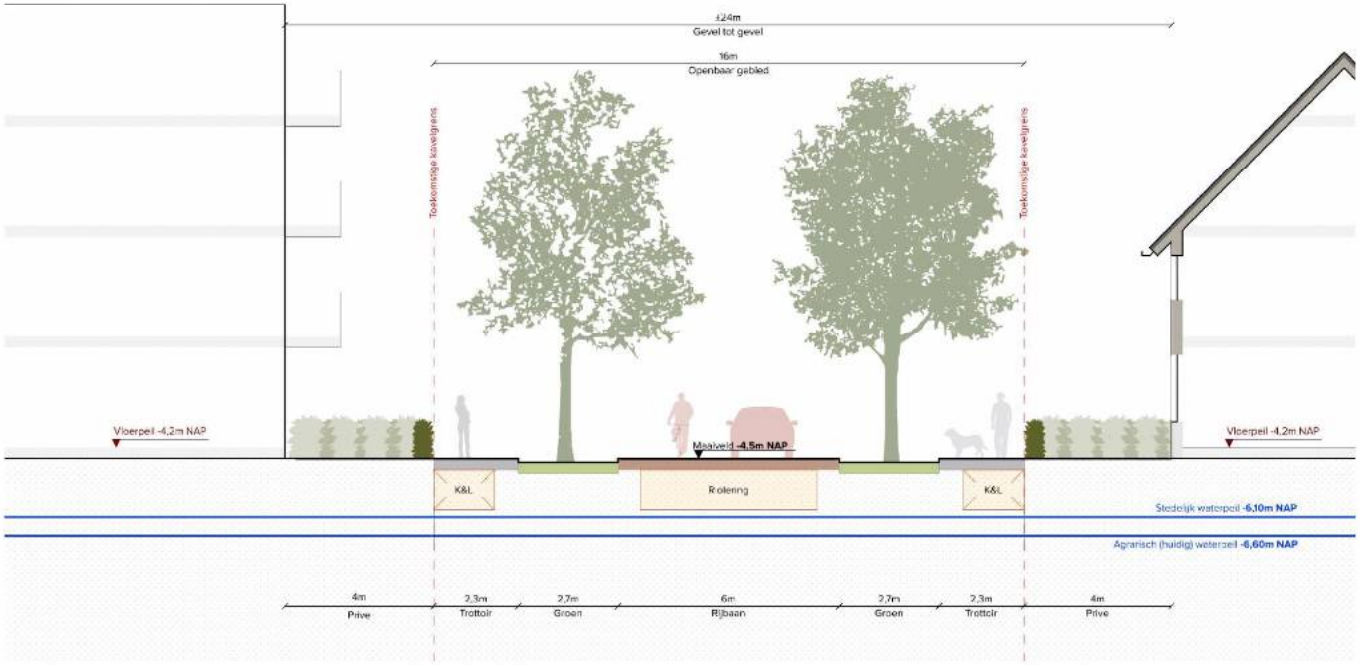


Voorbeeldverkaveling (indicatieve invulling)

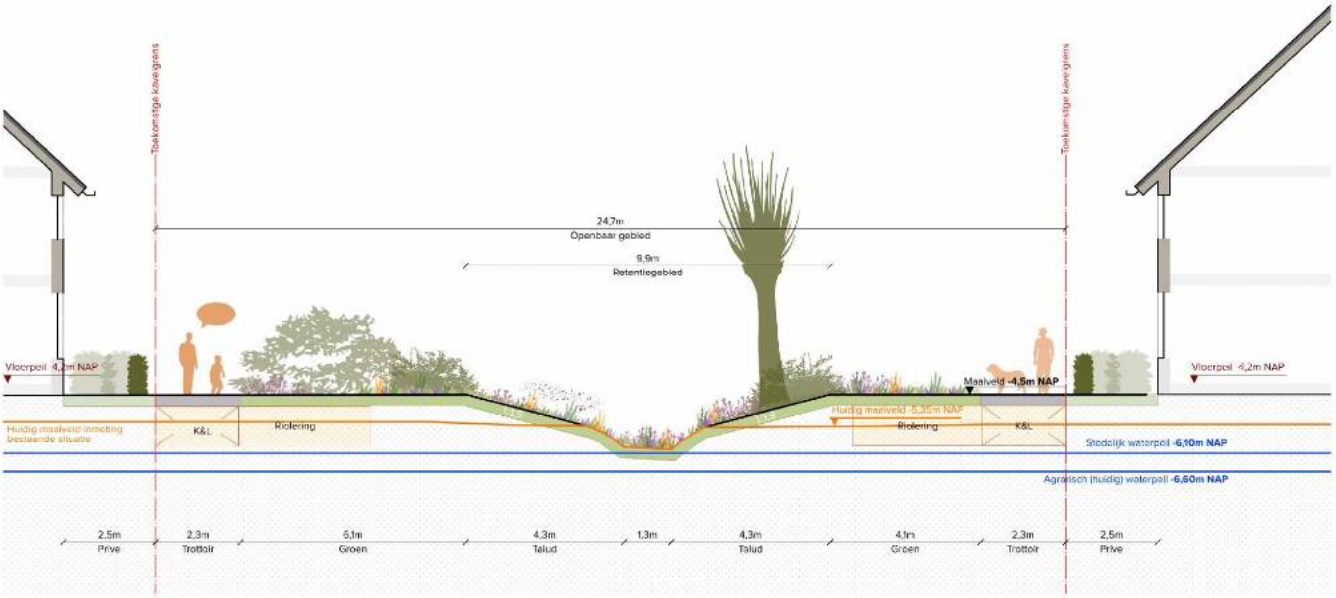

PROFIEL A-A'


±30m
Groenzone
±48m
Gevel tot gevel
Voorgevel
Toekomstige kavelgrens
Bestaande kavelgrens
Bestaande bouw
1:6
±2,7m
Privé
2,3m
Trottoir
6,6m
Dichte begroeiing
3m
Onderhoudspad
7,3m
Natuurvriendelijke oever
±10m
Watergang
±15m
Privé


PROFIEL B-B'

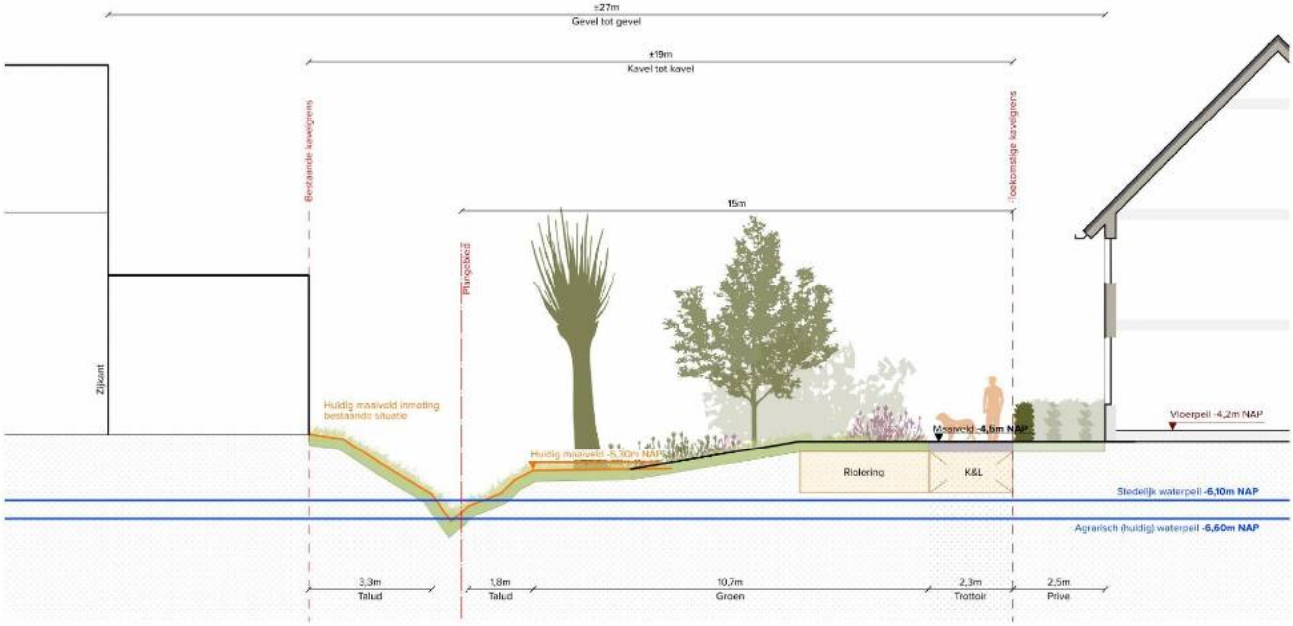

±24m
Gevel tot gevel
16m
Openbaar gebied
Toekomstige kavelgrens
Toekomstige kavelgrens
Vloerpeil -4,2m NAP
Maaiveld -4,5m NAP
Vloerpeil -4,2m NAP
K&L
Rijbaan
K&L
Stedelijk waterpeil -6,10m NAP
Agrarisch (huidig) waterpeil -6,60m NAP
4m
Prive
2,3m
Trottoir
2,7m
Groen
6m
Rijbaan
2,7m
Groen
2,3m
Trottoir
4m
Prive


PROFIEL C-C'

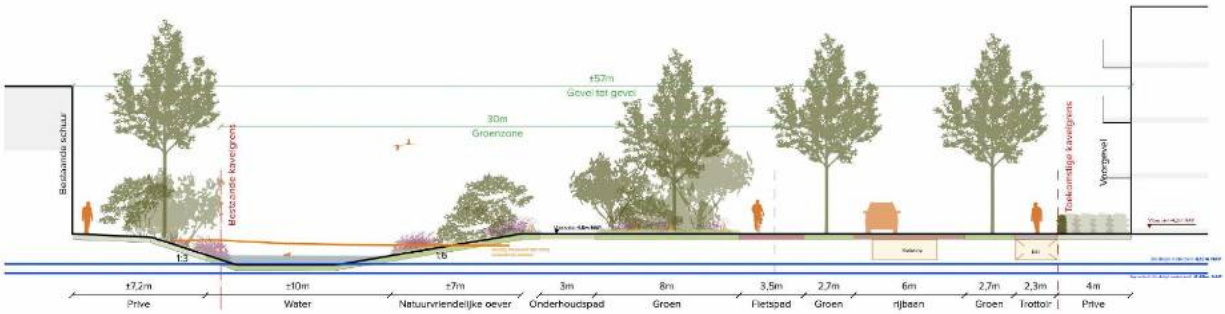

Toekomstige kavelgrens
Toekomstige kavelgrens
24,7m
Openbaar gebied
9,9m
Retentiegebied
Vloerpeil 4,2m NAP
Vloerpeil 4,2m NAP
Maaiveld -4,5m NAP
Huidig maaiveld -5,35m NAP
Huidig maaiveld inmeting bestaande situatie
K&L
Riolering
Riolering
K&L
Stedelijk waterpeil -6,10m NAP
Agrarisch (huidig) waterpeil -6,50m NAP
2,5m
Prive
2,3m
Trottoir
6,1m
Groen
4,3m
Talud
1,3m
4,3m
Talud
4,1m
Groen
2,3m
Trottoir
2,5m
Prive



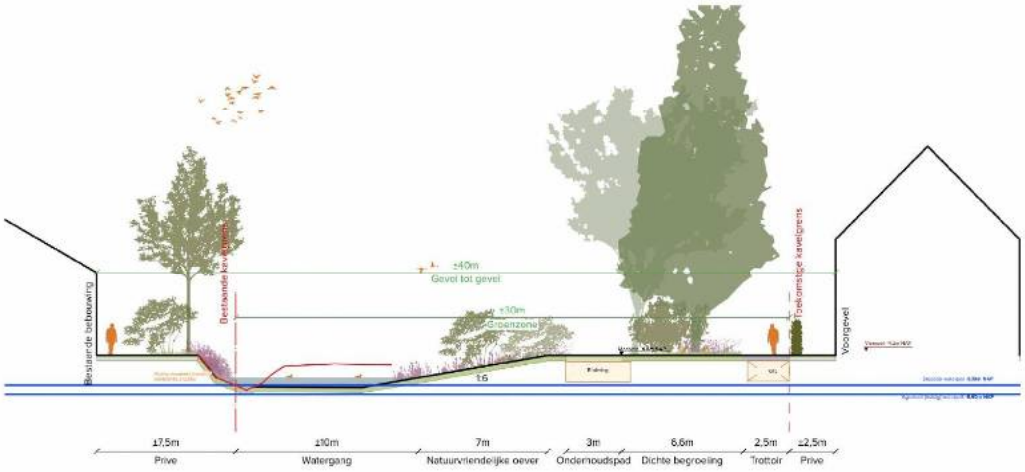

PROFIEL D-D'


±27m
Gevel tot gevel
±19m
Kavel tot kavel
Bestaande kavelgrens
Toekomstige kavelgrens
15m
Plangebied
Zijkant
Huidig maaiveld inmeting bestaande situatie
Huidig maaiveld -5,30m NAP
Maaiveld -4,5m NAP
Vloerpeil -4,2m NAP
Riolering
K&L
Stedelijk waterpeil -6,10m NAP
Agrarisch (huidig) waterpeil -6,60m NAP
3,3m
Talud
1,8m
Talud
10,7m
Groen
2,3m
Trottoir
2,5m
Prive

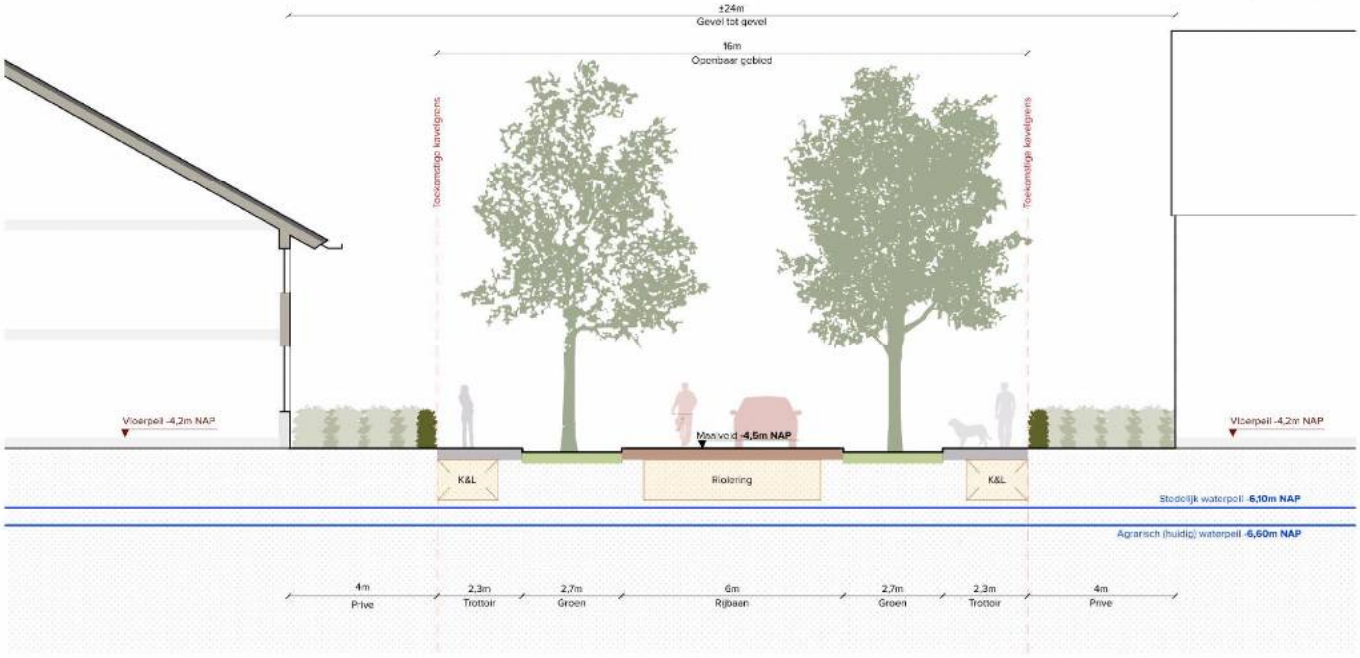

PROFIEL E-E'


±57m
Gevel tot gevel
30m
Groenzone
Bestaande schuur
Bestaande kavelgrens
Toekomstige kavelgrens
Voorgevel
1:3
1:6
±7,2m
Prive
±10m
Water
±7m
Natuurvriendelijke oever
3m
Onderhoudspad
8m
Groen
3,5m
Fietspad
2,7m
Groen
6m
rijbaan
2,7m
Groen
2,3m
trottoir
4m
Prive

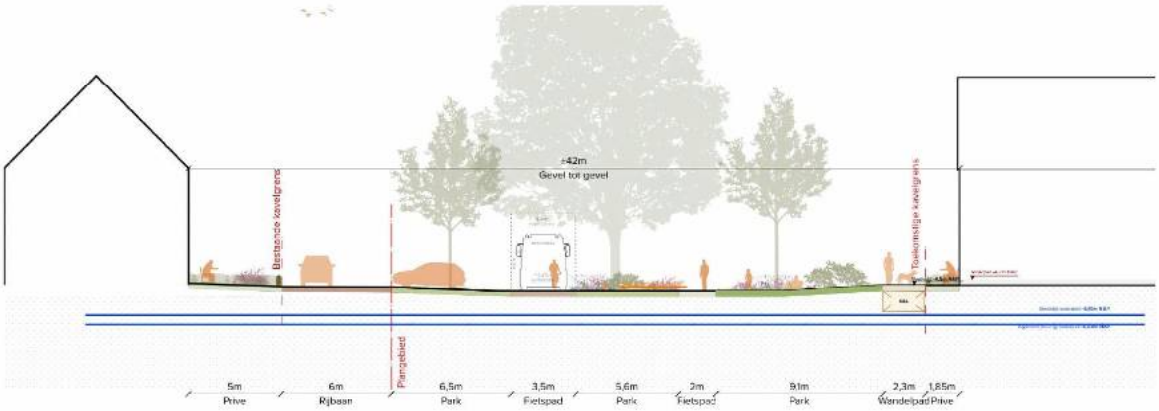

PROFIEL F-F'


Bestaande bebouwing
Bestaande kavelgrens
±40m
Gevel tot gevel
±30m
Groenzone
1:6
Toekomstige kavelgrens
Voorgevel
±7,5m
Prive
±10m
Watergang
7m
Natuurvriendelijke oever
3m
Onderhoudspad
6,6m
Dichte begroeiing
2,5m
Trottoir
±2,5m
Prive

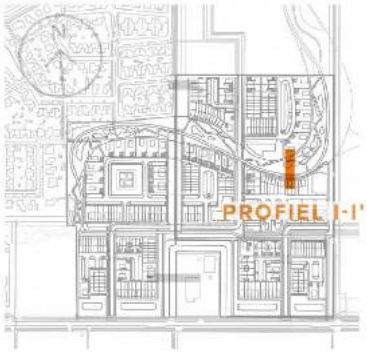

PROFIEL G-G'

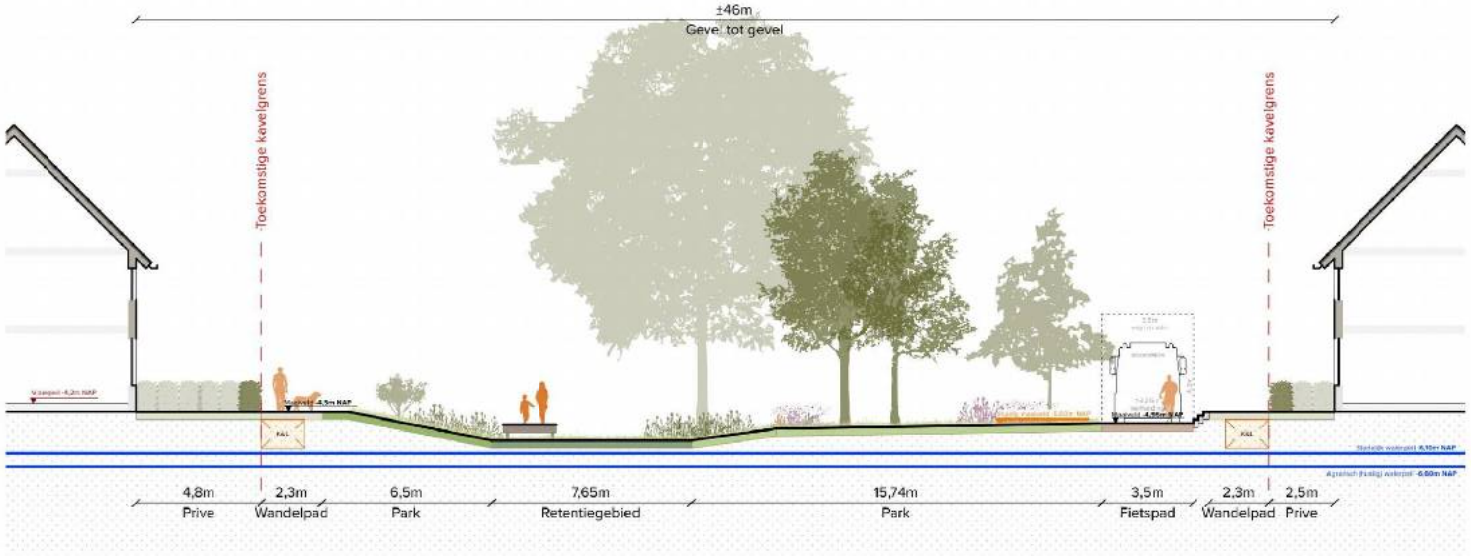

±24m
Gevel tot gevel
16m
Openbaar gebied
Toekomstige kavelgrens
Toekomstige kavelgrens
Vloerpeil -4,2m NAP
Vloerpeil -4,2m NAP
Maaiveld -4,5m NAP
K&L
Riolering
K&L
Stedelijk waterpeil -5,10m NAP
Agrarisch (huidig) waterpeil -6,60m NAP
4m
Prive
2,3m
Trottoir
2,7m
Groen
6m
Rijbaan
2,7m
Groen
2,3m
Trottoir
4m
Prive


PROFIEL H-H'


±42m
Gevel tot gevel
Bestaande kavelgrens
Toekomstige kavelgrens
Plangebied
5m
Prive
6m
Rijbaan
6,5m
Park
3,5m
Fietspad
5,6m
Park
2m
Fietspad
9,1m
Park
2,3m
Wandelpad
1,85m
Prive

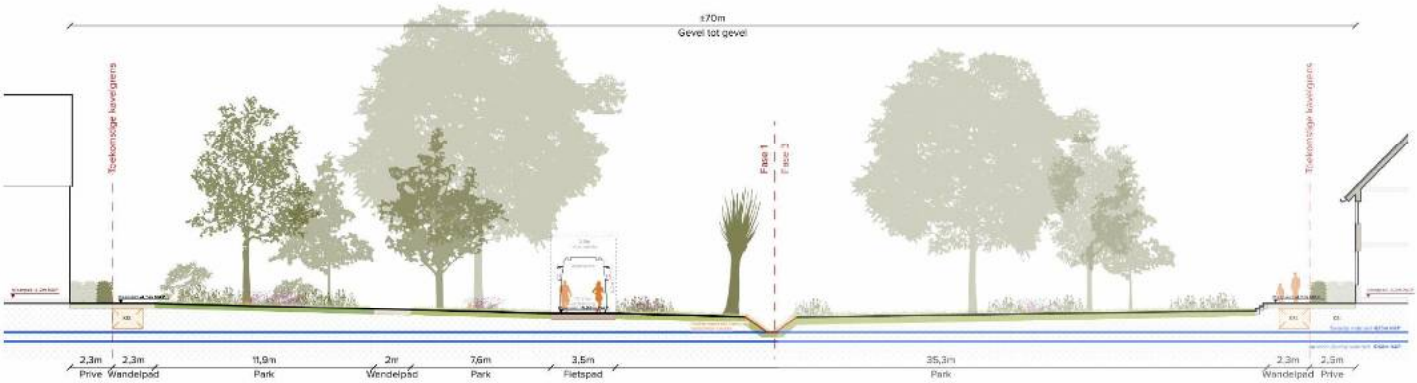

Z


PROFIEL I-I'


±46m
Gevel tot gevel
Toekomstige kavelgrens
Toekomstige kavelgrens
4,8m
Prive
2,3m
Wandelpad
6,5m
Park
7,65m
Retentiegebied
15,74m
Park
3,5m
Fietspad
2,3m
Wandelpad
2,5m
Prive


Z


PROFIEL J-J'


±70m
Gevel tot gevel
Toekomstige kavelgrens
Fase 1
Fase 3
Toekomstige kavelgrens
2,3m
Prive
2,3m
Wandelpad
11,9m
Park
2m
Wandelpad
7,6m
Park
3,5m
Fietspad
35,3m
Park
2,3m
Wandelpad
2,5m
Prive

Akte van ondertekening

Dit bewijsdocument bevat de gegevens van het ondertekenverzoek alsmede een audit log van het ondertekentraject welke de ondertekenaars van het document hebben doorlopen.

Algemene informatie

Document naam	000-Wrngrwrf Oostrtrp 1e ontwfase_Bijlagen_Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan Oosterterpweg fase 1	**Ondertekentermijn**	30 dagen
Document ID	f46d79a8-462e-418e-97e2-0da8c1fbd967	**Aanbieder**	Gemeente Hollands Kroon
Aanmaakdatum	woensdag 28 oktober 2026 14:08 CET		

Ondertekenaar 1

Naam			
Verzoek verzonden	woensdag 28 oktober 2026 14:08 CET	**E-mail adres**	@hollandskroon.nl
Document geopend	woensdag 28 oktober 2026 14:13 CET		
TAN verstuurd	woensdag 28 oktober 2026 14:13 CET	**Mobiel nummer vingerafdruk SHA-256**	d9d63e2f3a8f9e3843f0cb20a6b01fd4557012379da0b52b6a25b7dbf3d7eb78
TAN verificatie	woensdag 28 oktober 2026 14:14 CET		
Document ondertekend	woensdag 28 oktober 2026 14:14 CET		

Digitaa verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 28-10-2026 14:14 CET
Document ID:
f46d79a8-462e-418e-97e2-0da8c1fbd967