

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

BEELDKWALITEITSPLAN OOSTERTERPWEG FASE 1

17 FEBRUARI 2026
26986-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

LEESWIJZER 4

1 - INLEIDING 5
AANLEIDING 5
AFBAKENING PLANGEBIED 5
DOEL VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN 5

2 - BELEIDSKADERS 6
NOTA VAN UITGANGSPUNTEN 6
NOTA OMGEVINGSKWALITEIT 6

3 - ANALYSE HUIDIGE SITUATIE 8
GESCHIEDENIS VAN DE WIERINGERMEERPOLDER 8
HET DORP WIERINGERWERF 9
HUIDIGE STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR 11
GROENSTRUCTUUR 12
ANALYSE AANGRENZENDE WIJKEN 14
AANSLUITING OP BESTAANDE WIJKRANDEN 15
KENMERKEN SCHEPENWIJK 16
KENMERKEN PLANETENWIJK 17
KENMERKEN OOSTERTERP 18
BOERENERVEN LANGS DE OOSTERTERPWEG 19

4 - VISIE OP DE NIEUWE SITUATIE 20
POSITIEVE GEZONDHEID 20
DE VOLGENDE STAP IN DE ONTWIKKELING VAN WIERINGERWERF 21
VISIE OP DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 22
VISIE OP DE BEELDKWALITEIT 23
OMGANG MET VERKEER EN PARKEREN 24
INVULLING VAN DE BOUWVELDEN 25
HOUT - VERBINDEND ELEMENT 26
NATUURINCLUSIVITEIT EN KLIMAATADAPTATIE 27
WOONSFEREN 28
WONEN AAN DE OOSTERTERPWEG 29
WONEN IN DE ONTGINNING 30
WONEN AAN HET SLENKENPARK 31

5 - ALGEMENE REGELS VOOR DE UITVOERING 32
STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK 32
BOUWMASSA 33
RIJWONINGEN 33
VRIJSTAANDE EN TWEE-ONDER-ÉÉN KAP WONINGEN 33
APPARTEMENTEN 34
KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK 35
DAKEN 35
GEVELS 35
DEUREN EN KOZIJNEN 35
ERFAFSCHEIDINGEN EN OVERGANGSZONES 36

6 - LOCATIESPECIFIEKE BOUWERGELS EN PRINCIPES 37
BOUWREGELKAART FASE 1 37
ZOEKZONE ENTREE BOUWVELD 39
ENTREE BOUWVELD 39
MARKANT STEDENBOUWKUNDIG PUNT 40
STEDENBOUWKUNDIG ACCENT IN ZICHTLIJN 41
STEDENBOUWKUNDIG HOEKACCENT 42
ARCHITECTONISCH HOEKACCENT 43
ONTWERPPRINCIPES 'WONEN AAN DE OOSTERTERPWEG' 44
ONTWERPPRINCIPES 'WONEN AAN HET SLENKENPARK' 46
ONTWERPPRINCIPES INRICHTING SLENKENPARK 49

7 - VERVOLGSTAPPEN 51
VERKOOPPROCEDURE 51
PROCEDURE OMGEVINGSRECHT 51

LEESWIJZER

Dit Beeldkwaliteitsplan is in nauwe samenhang met het Stedenbouwkundig Plan tot stand gekomen. Het Stedenbouwkundig Plan legt zich toe op de onderwerpen die op het schaalniveau van de gehele gebiedsontwikkeling Oosterterpweg betrekking hebben zoals de hoofdopzet van het plan en de aansluiting op het dorp, de ligging in het landschap en de aansluiting op de buurten, randen en het groen van Wieringerwerf. Het Beeldkwaliteitsplan gaat in op de kwalitatieve basis principes voor de gehele gebiedsontwikkeling in het verlengde van de visie op het raamwerkplan en daarbinnen op de specifieke karakteristieken van fase 1 en de daarbij behorende beeldkwaliteitsaspecten. Om afwegingen en keuzes te kunnen doorgronden is het dan ook van belang beide documenten in samenhang te beschouwen. Om dubbelingen te voorkomen wordt op meerdere plekken in het document dan ook naar het Stedenbouwkundig Plan en de stedenbouwkundige principes op het niveau van het stedenbouwkundig raamwerk verwezen. Deze verwijzingen hebben betrekking op zowel de analyse als onderdelen van de ruimtelijke visie.

OPBOUW VAN HET DOCUMENT

Het Beeldkwaliteitsplan kent de volgende opbouw:

1. **Inleiding**: Hier wordt ingegaan op de opgave, de aanleiding en urgentie van de ontwikkeling. Daarnaast worden ambities en doelstellingen benoemd. Daarnaast wordt de afbakening van het plangebied en het doel van het Beeldkwaliteitsplan benoemd.

2. **Beleidskaders:** Hierin wordt ingegaan op de Nota van Uitgangspunten en de Nota Omgevingskwaliteit

3. **Analyse huidige situatie**: Hierin wordt in hoofdlijnen ingegaan op de ontwikkelingsgeschiedenis van de polder en het dorp, de inbedding in de bestaande ruimtelijke structuur en de karakteristiek van de omliggende bebouwing, zowel op het gebied van dichtheid en volume als op gebouwtypologie en oriëntatie. Bovendien wordt hier ingegaan op de architectuur van de aangrenzende wijken, materiaalgebruik en detaillering.

4. **Visie op de nieuwe situatie**: De inbedding van de nieuwe structuur in het huidige gebied. Hoe wordt aangesloten op de ruimtelijke context. Bovendien wordt in dit hoofdstuk beschreven welke stedenbouwkundige principes worden toegepast m.b.t. onder meer dichtheid, volume, openbare ruimte, bouwhoogten en accenten. Er wordt hier ingegaan op gebouwtypologie, oriëntatie en overgangen openbaar-privé. Tenslotte bevat dit hoofdstuk een visie op architectuur.

5. **Algemene regels voor de uitvoering**: In dit hoofdstuk wordt de verankering in het ruimtelijk beleid beschreven. Welke concrete bouwregels gelden er in aanvulling op de Nota Omgevingskwaliteit (denk aan gevelindeling, kapvormen, materiaalgebruik en detaillering). Ook eventuele afwijkingen worden hier beschreven. Dit geldt zowel op gebouw- als gebiedsniveau (bijvoorbeeld regels over oriëntatie op groen en parkeeroplossingen).

6. **Locatiespecifieke regels voor de uitvoering:** In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de algemene regels, voor specifieke locaties in het plangebied aanvullingen danwel afwijkingen van de regels voor de uitvoering beschreven. Hier komen onder meer de verbijzonderingen in de verschillende woonmilieus aan de orde.

7. **Vervolgstappen:** Hierin wordt ingegaan op het proces van de planuitwerking

Hoofdstukken 5 en 6 bevatten de concrete beoordelingscriteria waar de bouwplannen aan worden getoetst.

1 - INLEIDING

AANLEIDING

Zowel op landelijk als regionaal niveau bestaat een sterke behoefte om de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod te vergroten. Met een woningbehoefte van 100.000 woningen per jaar is het een van de speerpunten van het huidige kabinet en de minister van VRO. De gemeente Hollands Kroon zet in op de groei van haar kernen.
De gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf werken gezamenlijk aan de realisatie van een woningbouwontwikkeling aan de Oosterterpweg in Wieringerwerf. Deze gebiedsontwikkeling zal een oostelijke dorpsuitbreiding van Wieringerwerf vormen en wordt in de komende jaren gefaseerd gerealiseerd.

AFBAKENING PLANGEBIED

Het plangebied voor de gebiedsontwikkeling Oosterterpweg is ca. 39 ha groot en betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Wieringermeer, sectie I, nummers 4710, 4711, 3711 en 4477. Het plangebied 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.
De eerst fase van het project beslaat zo'n 14 ha waarbinnen ca. 305 woningen kunnen worden gebouwd.

DOEL VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

Dit Beeldkwaliteitsplan dient de volgende doelen:

1. Bron van informatie bij openbare verkoopprocedure van de gronden;
2. Sturingsdocument bij de planuitwerking;
3. Beoordelingskader gemeente.

1) BRON VAN INFORMATIE BIJ OPENBARE VERKOOPPROCEDURE VAN DE GRONDEN

Het Beeldkwaliteitsplan zal bij de grondverkoop door het Rijksvastgoedbedrijf deel uitmaken van de verkoopdocumenten. Hierbij is het Beeldkwaliteitsplan samen met het Stedenbouwkundig Plan en de NvU een belangrijke bron van informatie en inspiratie voor de inschrijvende partijen. Het document heeft daarom tot doel inzicht te verschaffen in de stedenbouwkundige en landschappelijke principes, de ruimtelijke uitgangspunten en het ambitieniveau in ruimtelijke kwaliteit van de integrale gebiedsontwikkeling. Het document helpt de inschrijvende partijen een passende aanbieding voor de grond te doen, waarbij een optimale balans gevonden wordt tussen grondwaarde enerzijds en beoogde kwaliteit anderzijds.

2) STURINGSDOCUMENT BIJ PLANUITWERKING

Het Beeldkwaliteitsplan is tijdens de uitwerking van het verkavelingsplan, inrichtingsplan en de bouwplannen van de woningen sturend in de keuze van structurerende principes en het daarbij te hanteren kwaliteitsniveau. Daarmee heeft een ontwikkelaar inzicht in hoofd- en bijzaken en kan de gemeente haar regierol vervullen in de sturing op ruimtelijke kwaliteit.

3) BEOORDELINGSKADER GEMEENTE

Bij een aanvraag omgevingsvergunning zal het Beeldkwaliteitsplan door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) gehanteerd worden als beoordelingskader. Dit in overeenstemming met het in de Nota Omgevingskwaliteit omschreven adviesproces voor het regieniveau 1 (Basis regie).
Hiertoe bevat het Beeldkwaliteitsplan de gebiedsgerichte kwaliteitscriteria waar het ontwerp van het bouwplan aan zal moeten voldoen.



De plantocatie

2 - BELEIDSKADERS

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

Als eerste stap in het proces naar realisatie van de gebiedsontwikkeling is voor dit gebied een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld. Hierin zijn alle relevante beleidskaders die van toepassing zijn op dit project opgenomen. De NvU is op 20 november 2025 vastgesteld in de gemeenteraad van Hollands Kroon. Voor de eerste fase van het project is vervolgens een Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het Stedenbouwkundig Plan is tegelijkertijd met het voorliggende Beeldkwaliteitsplan vastgesteld op [datum later invoegen] en bevat belangrijke inhoudelijke afwegingen voor dit Beeldkwaliteitsplan.



Nota van Uitgangspunten Oosterterpweg Wieringerwerf

NOTA OMGEVINGSKWALITEIT

Voorliggend Beeldkwaliteitsplan vormt beleidsmatig een gebiedsgerichte aanvulling op de Nota Omgevingskwaliteit van de gemeente Hollands Kroon voor de locatie Oosterterpweg, fase 1. Dit Beeldkwaliteitsplan zet, in overeenstemming met de Nota Omgevingskwaliteit, in op een aantal specifieke thema's die belangrijk zijn voor een goede ruimtelijke kwaliteit:

- **Behoud en versterking van waarde**: We leggen nadruk op het behouden van gebouwen, dorpen en landschappen die ons gebied bijzonder maken;
- **Kwaliteit en samenhang**: Nieuwe ontwikkelingen worden kwalitatief beter en sluiten meer aan bij hun omgeving;
- **Landschappelijke inpassing**: Er is veel meer aandacht voor de relatie met het landschap en hoe gebouwen en functies daarin passen;
- **Verbeteren wat kan**: Naast behouden wat waardevol is, proberen we datgene wat nu minder fraai is mooier en passender te maken.

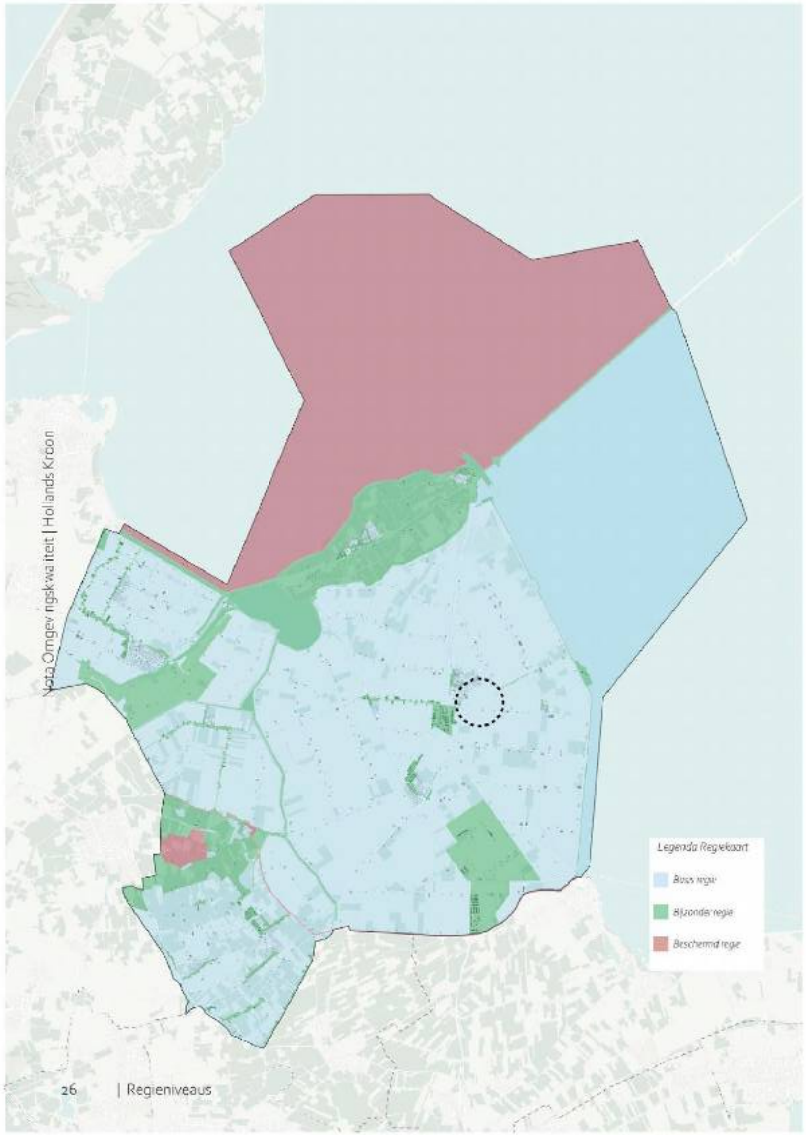
De Gemeente Hollands Kroon heeft in de Nota Omgevingskwaliteit vastgelegd hoe men wil omgaan met de kwaliteit van de leefomgeving bij ruimtelijke initiatieven. Hierin is vastgelegd dat men de historie en het karakter van het gebied herkenbaar wil houden, zodat de gemeente haar eigen identiteit behoudt. Tegelijkertijd wil de gemeente ruimte bieden voor dynamiek, voor het benutten en ontwikkelen van nieuwe waarden.
De Nota Omgevingskwaliteit blijft voor het plangebied van dit Beeldkwaliteitsplan onverkort van kracht. De in de Nota opgenomen Algemene Principes zijn basisregels waar ieder initiatief rekening mee moet houden bij een ruimtelijke ingreep. Deze regels gelden voor de gehele gemeente. Het Beeldkwaliteitsplan geldt als aanvulling op de Nota Omgevingskwaliteit. Voor onderwerpen die niet in dit Beeldkwaliteitsplan worden beschreven (zoals omgang met kleine bouwwerken en excessenregeling) gelden de bepalingen in de Nota.

REGIENIVEAU

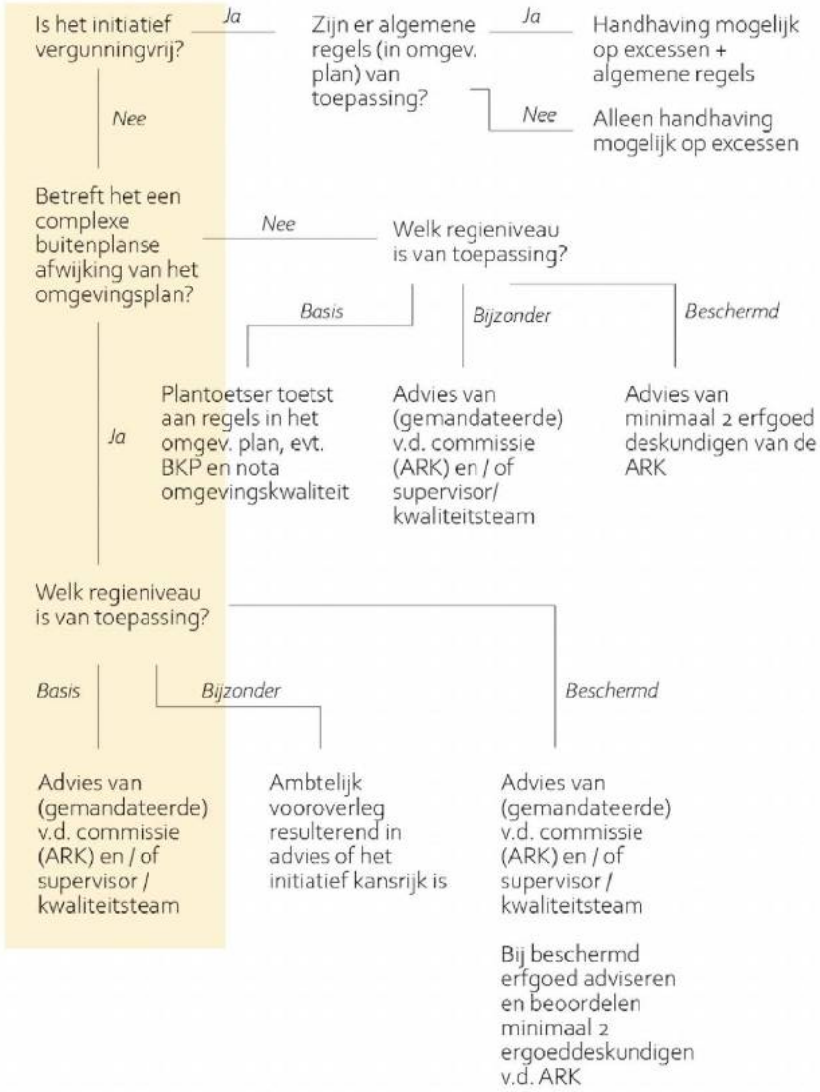
Het plangebied van Oosterterpweg valt onder het niveau "Basis Regie" zoals op de regiekaart in de Nota Omgevingskwaliteit is aangegeven. Dit houdt in dat het beleid van de gemeente gericht is op het behouden of herstellen van omgevingskwaliteit en het bewaren van de kernkarakteristieken. Aangezien men voor dit gebied een grootschalige gebiedsontwikkeling voor ogen heeft, is dit beeldkwaliteitsplan vastgesteld door de gemeenteraad als aanvulling op de Nota Omgevingskwaliteit, waarmee dit beeldkwaliteitsplan als aanvullend toetsingskader voor de ontwikkeling geldt.

Onze leefomgeving verandert.
Dat biedt kansen zolang we blijven inzetten op kwaliteit. In Hollands Kroon willen we ruimte geven aan nieuwe ideeën, maar wel met respect voor wat onze gemeente uniek maakt.
We willen duidelijk maken waar we voor staan. Wat vinden we belangrijk? Hoe zorgen we dat nieuwe plannen passen bij de plek? En hoe houden we samen onze dorpen, landschappen en straten aantrekkelijk en leefbaar?

Bron: Nota Omgevingskwaliteit Hollands Kroon



Regiekaart Nota Omgevingskwaliteit Hollands Kroon



Schema adviesproces omgevingskwaliteit
Bron: Nota Omgevingskwaliteit Hollands Kroon

3 - ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

GESCHIEDENIS VAN DE WIERINGERMEERPOLDER

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 waarin het dorp Wieringerwerf is ontstaan.

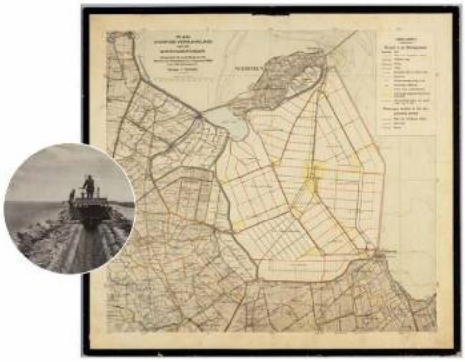
Door de tijd heen is het landschap rondom het relatief jonge dorp Wieringerwerf sterk veranderd: van water naar land, van land weer naar water. De kop van Noord-Holland is lang een wadden- en kweldergebied geweest, waar de zee in- en uitstroomde. Hogere delen, zoals een pleistocene keileembult waar Wieringen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

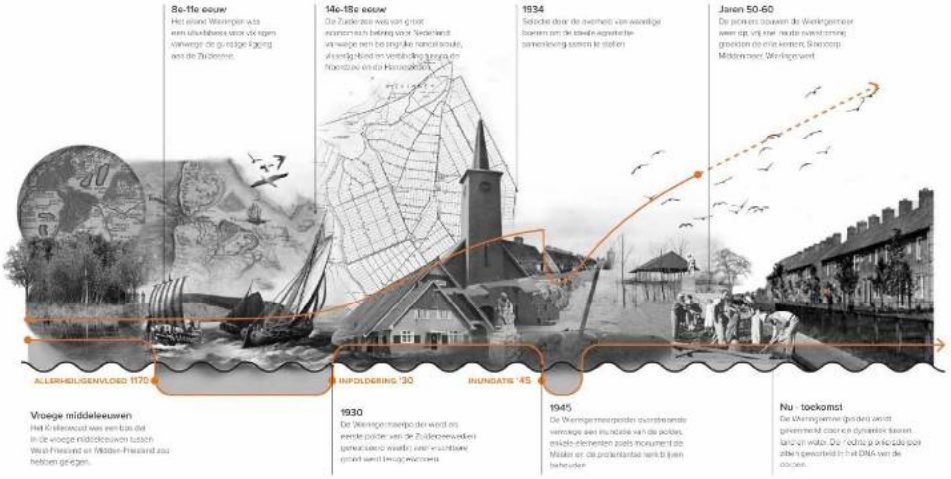
Vanaf het moment dat strandwallen ontwikkelen en de Nederlandse kust zich sluit, ontstaat er een groot binnenmeer waarin veen zich ontwikkelt. Dit veengebied wordt in de vroege middeleeuwen op kleine schaal ontgonnen. Het gebied was hierdoor gevoelig voor overstromingen. Het oprukkende water en zo nu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

West-Friesland wordt al vroeg bedijkt om het land te beschermen. 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.

In 1927 werd begonnen met de aanleg van de Wieringermeerpolder, deze viel in 1930 voor de eerste keer droog. Aan het eind van de Tweede Wereldoorlog werd de polder door de Duitsers echter weer onder water gezet. Na de oorlog is de polder opnieuw drooggemalen.

Voor een nadere analyse van de ontginnings-geschiedenis en verkavelingstructuur van de polder wordt verwezen naar het Stedenbouwkundig Plan.





HET DORP WIERINGERWERF

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. 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.

Naast de architectuur speelde ook de landschappelijke 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.

Landschapsarchitect J.T.P. Bijhouwer werd betrokken bij de plannen voor het landschap, gebaseerd op 4 uitgangspunten:

- Een fijne leefomgeving door luwte en schaduw;
- De wijdsheid van het landschap moet gebroken worden, introductie van de menselijke schaal;
- Lineaire beplanting langs tochten en wegen;
- Harmonie tussen bodem en beplanting.

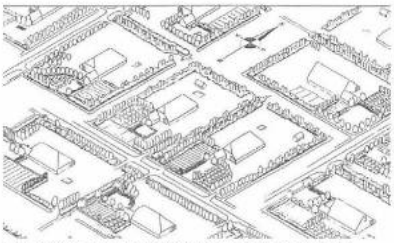


Meeuwstraat omstreeks 1937

De uitgevoerde situatie van het ontwerp van Granpré Molière in 1937

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.

Voor een nadere analyse van de geschiedenis van Wieringerwerf wordt verwezen naar het Stedenbouwkundig Plan



Schetsontwerpen van J.T.P. Bijhouwer voor verschillende vormen van erfbeplanting

ONTWIKKELING VAN HET DORP

Voor de oudere wijken (t/m ca. 1955) geld dat deze nog enigszins volgens de architectonische principes van Granpré Molière zijn ontworpen, al is dit in de herbouw na de inundatie van 1945 minder nageleefd:

- Nederigheid en Traditie: Architectuur moest volgens hem "nederig" zijn en dienstbaar aan de gemeenschap, in plaats van een individuele kunstuiting.
- Universele Waarden: Hij zocht naar de "eeuwige waarheid" in de bouwkunst, vaak gebaseerd op christelijke (katholieke) normen en waarden en de hiërarchie tussen God, mens en natuur.
- Menselijke Maat: Gebouwen moesten herkenbaar zijn voor de gewone mens, met een duidelijke indeling: een stevige plint (onderkant), een romp en een afgesloten dak (kap).
- Eerlijkheid in Constructie: De vorm mocht de functie niet verhullen, maar moest tegelijkertijd aansluiten bij de Nederlandse plattelandsbouw.

In de periode vanaf 1955 is deze filosofie meer en meer losgelaten en zijn de ordenende principes van de opvolgende decennia bepalend geworden voor zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectuur van de uitbreidingswijken.



HUIDIGE 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 Wadderwijk



ANALYSE AANGRENZENDE WIJKEN

Het plangebied sluit aan op meerdere buurten in het zuidoosten van Wieringerwerf: de Oosterterp, de Planetenwijk, en de Schepenwijk. Deze buurten, die na de wederopbouw periode zijn gerealiseerd, wijken zowel qua stedenbouwkundige opzet als architectuur sterk af van de beginselen van Granpré Molière. De buurten zijn volgens de ontwerpprincipes van de betreffende bouwperiodes gerealiseerd (jaren '60 t/m jaren '90 van de vorige eeuw).

Hoewel groen ruim aanwezig is in deze wijken vormt het geen samenhangende structuur en wordt de openbare ruimte sterk gedomineerd door verkeer en parkeren.

- De Schepenwijk kent een rationele verkaveling met woningen gericht op de weg en weinig openbaar groen;
- De Oosterterp heeft een geknikte structuur, met woningen die vooral op de weg zijn gecriënteerd en plaatselijk ook op het buitengebied;
- De Planetenwijk is gebaseerd op een verdraaide verkaveling waarbij woningen op de weg zijn gericht en het groen hoofdzakelijk aan de achterzijden ligt en beperkt toegankelijk is.

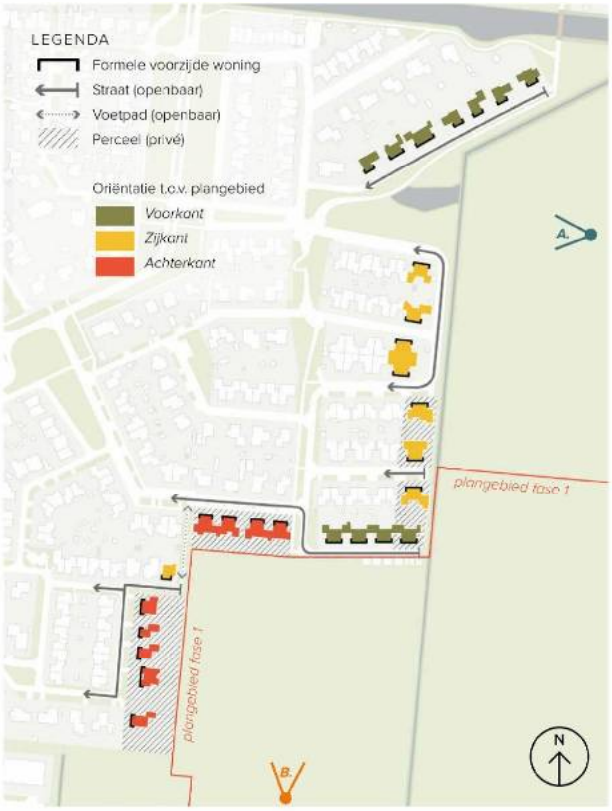
Toch zijn er in deze wijken aanknopingspunten te vinden voor een zorgvuldige aansluiting. Op de volgende pagina's wordt per buurt benoemd welke aspecten kansen bieden voor de nieuwe gebiedsontwikkeling.

AANSLUITING OP BESTAANDE WIJKRANDEN

Het plangebied grenst op verschillende manieren aan de bestaande wijkranden. Op sommige plaatsen is er sprake van een directe aansluiting op privé terrein (tuinen), op andere plaatsen wordt de overgang gevormd door openbaar gebied. In nevenstaande tekening is weergegeven waar welk type overgang te vinden is en hoe de aangrenzende woningen ten opzichte van het plangebied zijn georiënteerd.























KENMERKEN SCHEPENWIJK

- Meeste woningen gebouwd tussen 1970 en 1980.
- Grondgebonden woningen met 1 laag + kap of 2 lagen (+ kap).
- Veel gebruik van houten accenten.
- Verspringingen in de gevel bij langere rijen.

Niet overnemen in de nieuwe wijk:
- Willekeur van expressieve en bonte kleuren.
- Diepe (verharde) voortuinen.
- Repetitie in verkavelingsopzet (stempels)

Kansen om in de nieuwe wijk op aan te sluiten:
- Houten elementen / accenten.
- Verspringing in de gevel bij lange rijen

















KENMERKEN PLANETENWIJK

- Meeste woningen gebouwd tussen 1960 en 1970.
- Eentonige architectuur met weinig accenten.
- Grondgebonden rijwoningen met 1 laag + kap of 2 lagen + kap.

Kansen om in de nieuwe wijk op aan te sluiten:
- Kappen in gevarieerde kleuren
- Doorgaande groenstructuren die aansluiten op de omliggende wijken

Niet overnemen in de nieuwe wijk:
- Eentonige architectuur met weinig accenten.
- Diepe (verharde) voortuinen.
- Wegprofielen zonder groen en bomen

















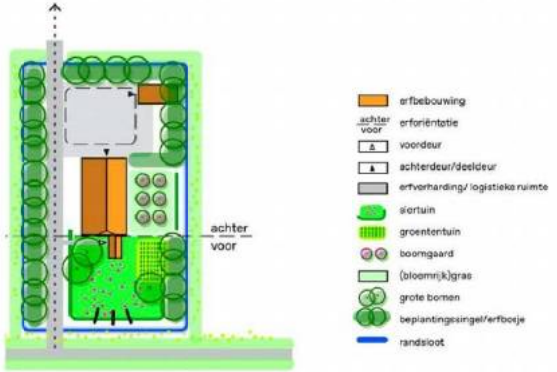
KENMERKEN OOSTERTERP

- Meeste woningen gebouwd tussen 1990 en 2000.
- Wijk bestaat voornamelijk uit twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen.
- Grondgebonden met 1 laag + kap of 2 lagen + kap, met uitzondering van de patiowoningen.
- Veel variatie in kapvormen en kleuren.

Kansen om in de nieuwe wijk op aan te sluiten:
- Variatie aan kapvormen, veelal zadeldaken
- Groene hagen als erfafscheiding
- Houten elementen; bijv. pergola (carports)

Niet overnemen in de nieuwe wijk:
- Wegprofielen zonder groen en bomen
- Laagwaardig kunststof plaatmateriaal in gevelafwerking zoals boeidelen en kozijnen





(bron: Ervenboek Hollands Kroon)













BOERENERVEN LANGS DE OOSTERTERPWEG

Woongebouwen en schuren gebouwd tussen 1939 en heden.

- Erven bestaan uit een voor- en achterterrein met oriëntatie naar de Oostertwerpweg.
- Het voorerf is formeel ingericht, met een siertuin, solitaire bomen en hagen. Het achterf is functioneel ingericht.
- Woondeel (voorhuis) van de boerderijen hebben opvallende (oranje) daken.
- De erven hebben een groene omzoming.

Niet overnemen in de nieuwe wijk:

- Letterlijke vertaling van een boerenerf

Kansen om in de nieuwe wijk op aan te sluiten:

- Duidelijke oriëntatie op de Oosterterpweg.
- Functionele achterterreinen
- Licht-rode bakstenen
- Flauwe kappen, rode dakpannen op 'voorhuis'
- Robuuste groene omzoming bouwvelden

4 - VISIE OP DE NIEUWE SITUATIE

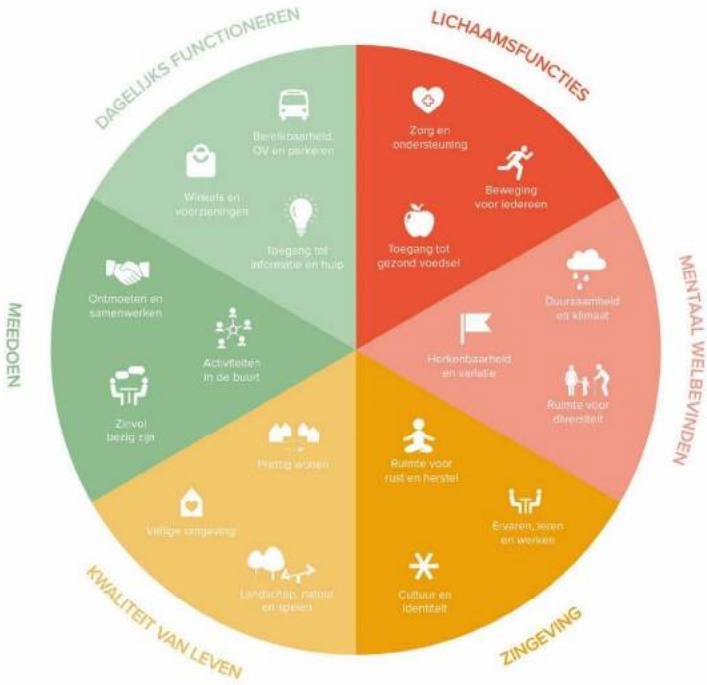
POSITIEVE GEZONDHEID

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 - een 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.

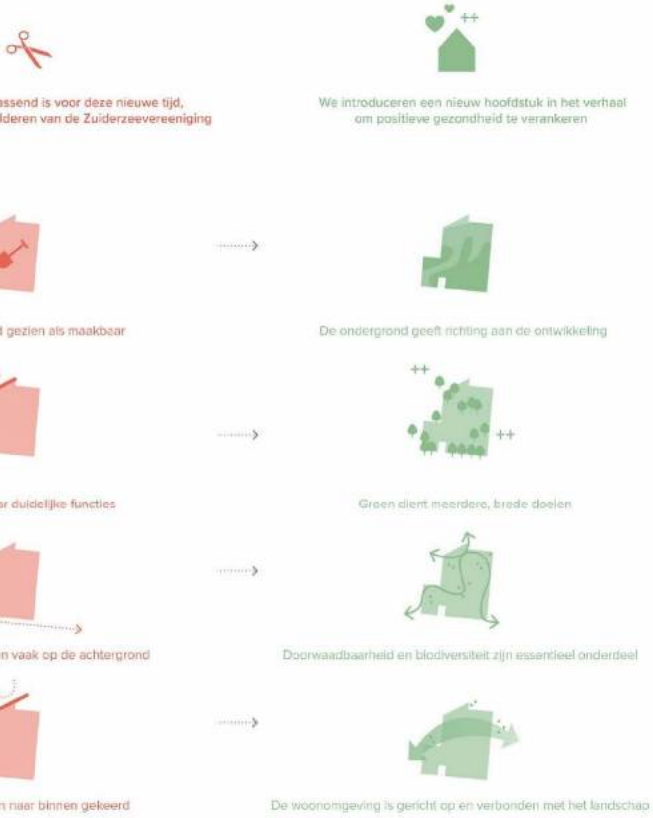
Voor een nadere visie op de uitgangspunten van Positieve Gezondheid wordt verwezen naar de Nota van Uitgangspunten en het Stedenbouwkundig Plan.

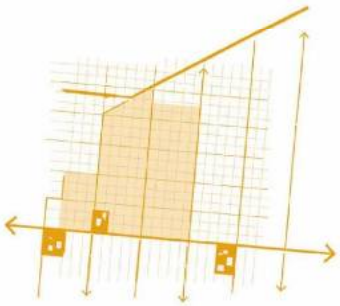


DE VOLGENDE STAP IN DE ONTWIKKELING VAN WIERINGERWERF

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 thema's die vandaag de dag belangrijk zijn, zoals positieve gezondheid onlosmakelijk in de nieuwe wijk te verankeren. De volgende elementen die uit de analyse naar voren komen zijn de belangrijkste pijlers:

- 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. Voor de toekomst 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 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.





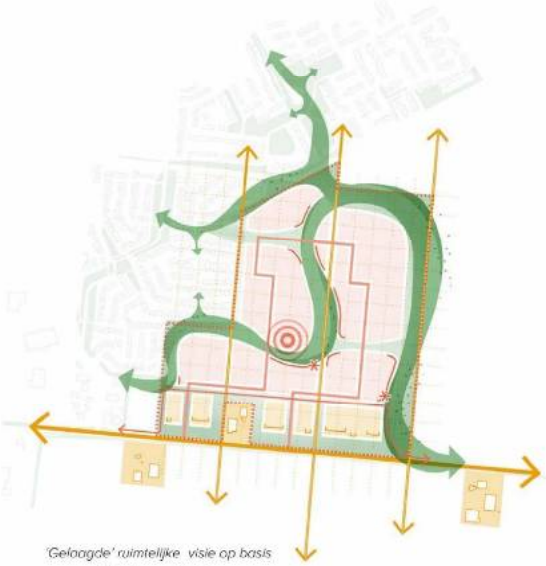
Eren van de historische polderstructuren en verkleining van de poldermaat t.b.v. de functie wonen

+



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

VISIE OP DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

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.

VISIE OP DE BEELDKWALITEIT

GROEN ALS ORDENEND PRINCIPE

In de Nota van Uitgangspunten zijn de volgende algemeen geldende principes voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte opgenomen:

- Het Slenkenpark is de ecologische, recreatieve en sociale drager van het plan. De structuur van het park is geënt op de landschappelijke ontstaansgeschiedenis en geeft daarmee identiteit aan de wijk;
- Met de groenstructuren die zullen ontstaan zal de nieuwe wijk aansluiten op het omringende landschap. De wijk krijgt als geheel een groene omkadering die voor deze vloeiende overgang zal zorgen. Dit sluit aan bij het principe van groene grenzen dat in de rest van Wieringerwerf zelf ook wordt toegepast;
- In verband met klimaatadaptatie wordt de openbare ruimte zo groen mogelijk ingericht met veel bomen. Regenwater wordt waar mogelijk oppervlakkig afgevoerd richting centraal gelegen retentiegebieden;
- De hoofdstructuur die de woonvelden onderling verbindt kent een eenduidig, groen wegprofiel met aan beide zijden een groenstrook met bomen. In dit profiel worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd;
- Binnen de woonvelden vindt het parkeren zoveel mogelijk plaats op achterterreinen, daarnaast is er ruimte voor groen om water op te vangen en te laten infiltreren en/of af te voeren. Groenstroken zijn hiervoor opgenomen in het straatprofiel.

Voor een nadere visie op het groen in de gehele gebiedsontwikkeling wordt verwezen naar het Stedenbouwkundig Plan.



OMGANG MET VERKEER EN PARKEREN

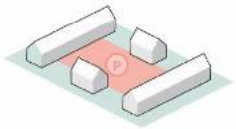
Wieringerwerf is een auto afhankelijk gebied, waardoor mensen al snel een tweede of derde auto hebben. Er wordt gestreefd naar parkeren op eigen terrein, in de voor- of achtertuin, of dicht bij huis. Daarnaast vindt parkeren zo veel mogelijk plaats op achterterreinen, zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de hoofdontsluiting en het Slenkenpark. Hierdoor kan in de openbare ruimte de focus worden gelegd op groen, voetgangers en fietsers

Het plangebied zal worden ontsloten met 2 aansluitingen op de Oosterterpweg. Omliggende wijken zijn niet ingericht op nieuwe auto-ontsluitingen. De wegen zijn hier te smal of te druk voor. Auto-ontsluiting zal daarom alleen via de Oosterterpweg plaatsvinden.

Voor een nadere visie op de omgang met verkeer en parkeren in de gehele gebiedsontwikkeling wordt verwezen naar de NvU en het Stedenbouwkundig Plan.



PARKEREN OP ACHTERTERREIN





INVULLING VAN DE BOUWVELDEN

Dit Beeldkwaliteitsplan gaat uit van de volgende ordenende principes voor de invulling van de bouwvelden:

- Bebouwing aan het Slenkenpark is altijd gericht op het groen. Dit houdt in dat de woningen met een voorkant of een representatieve zijkant naar het groen gekeerd zijn;
- Bebouwing grenzend aan de buitenbochten van het Slenkenpark heeft een gesloten bebouwingsstructuur met voorkanten naar het park die de bocht van het park volgt. De relatie met het park wordt versterkt in de architectuur;
- Langs de binnenbochten van het park wordt aangesloten met een vrij, meer informeel verkavelingspatroon aansluitend bij de flauwe gradiënten van de binnenbocht;
- Appartementen en voorzieningen grenzend aan het park hebben een alzijdige uitstraling en staan 'met de voeten' in het park. Op deze manier vormen ze belangrijke accenten en herkenningspunten;
- Samenhang in architectuur wordt gerealiseerd binnen de bouwvelden. Bouwvelden kunnen onderling verschillen ten behoeve van de variatie in de wijk. Variatie in architectuur vindt dus plaats op bouwveld niveau, pandsgewijze variatie is niet gewenst;
- Appartementen in de woonvelden maken deel uit van een bouwveld met parkeren op het achterterrein;
- De woonvelden langs de Oosterterpweg doen mee in de ritmiek en het karakter van de ontginning en het pionieren en zal bestaan uit een variatie aan woonvelden met daarbij aansluitende typologieën;
- Het gewenste architectuurbeeld is overwegend gebaseerd op traditionele bouwvormen zoals jaren '30 stijl en mid-century wederopbouw architectuur (jaren '50) en sluit daarmee aan op de traditie van de Wieringermeerpolder. Uitzonderingen in de vorm van eigentijdse invullingen zijn denkbaar op specifieke plekken.
- Voor de constructie van de woningen is het streven het gebruik van steen en beton tot een minimum te beperken door toepassing te geven aan houtbouw/ houtskeletbouw.

Vertaling naar Kleurgebruik en Architectuur

De architectuur laat zich losjes inspireren door de oorspronkelijke ontwerpfilosofie van Granpré Molière. De uitstraling van de wijk krijgt daarmee een relatie met de oudste buurten in het centrum van Wieringerwerf en onderscheidt zich hierin van de latere wijken aan de huidige randen van het dorp:

- Kleur geen losse versiering, maar onlosmakelijk verbonden met het materiaal;
- De belangrijkste "kleur" is die van de baksteen. Er wordt gekozen voor natuurlijke aardetinten (rood, geel, bruin) die rust en degelijkheid uitstralen;
- Voor kozijnen, deuren en luiken wordt een beperkt en ingetogen palet gebruikt. Typische kleuren zijn:
  - Donkergroen (vaak 'standgroen') of donkerblauw;
  - Roomwit of gebroken wit (in plaats van schierwit) voor vensters, om een zachte overgang met de baksteen te creëren;
  - Licht-donker contrasten: Kleur kan worden ingezet om de architectonische hiërarchie te verduidelijken;
- Vermijden van primaire kleuren om de natuurlijke harmonie en het "tijdloze" karakter van het gebouw niet te verstoren.



De kleur van baksteen als dragend thema in de architectuur

HOUT - VERBINDEND ELEMENT

Hout wordt gezien als belangrijke aanvulling en verrijking van het baksteen gevelbeeld. Dit kan variëren van ondergeschikte gevel delen tot constructieve elementen bij wonen in het Slenkenpark en zelfs gehele houten gevels bij wonen aan de Oosterterpweg. Het hout in de architectuur is een verbindend thema in de wijk als geheel. Bovendien draagt het bij aan het streven naar circulair bouwen en het verminderen van de carbon-footprint.

- Elementen in de architectuur;
- Carports in de vorm van pergola's;
- Gevelbekleding;
  - Woning gedeeltelijk;
  - Bergingen;
  - Trafo's.



Hout als verbindend thema in aanvulling op baksteen als basismateriaal

NATUURINCLUSIVITEIT EN KLIMAATADAPTATIE

Bij de invulling van de woonvelden is het belangrijk dat er rekening gehouden wordt met natuur-inclusief bouwen en de verandering van het klimaat.
Per woonveld wordt er bij de uitwerking een visie gevraagd waarin natuurinclusieve en klimaatadaptieve maatregelen zijn doorgevoerd en zichtbaar zijn per woonblok en per woning. Denk aan maatregelen voor flora en fauna in zowel de bebouwing als de buitenruimte.
Platte daken op de bergingen, erkers en veranda's kunnen bijvoorbeeld voorzien worden van bloeiende sedum of vergelijkbaar. Schuttingen zijn begroeid met een divers aanbod aan (ecologisch waardevolle) bloeiende klimmers. In de beplanting is er een voorkeur voor vruchtdragende heesters, denk aan; een Aalbes, Zwarte bes, Blauwe bes. Voor specifieke voorbeelden wordt verwezen naar de Checklist Groen Bouwen.

Duurzaamheidsmaatregelen zoals het loskoppelen van het grijswatersysteem of het opvangen van hemelwater worden aangemoedigd. De installaties die hiervoor geplaatst moeten worden, worden zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst of groen ingepast. Het is belangrijk dat bewoners zelf regenwater kunnen opvangen op eigen terrein met bijvoorbeeld een regenton. Met behulp van toepassingen in de architectuur kan hittestress verminderd worden door in de zomer zonlicht af te schermen. Een veranda/pergola en/of luifel draagt hieraan bij. Ook een ruim overstek van het dak kan schaduwwerking leveren bij gevelopeningen. Zonnepanelen worden gestimuleerd, waarbij aandacht is voor een goed doordacht legplan dat in samenhang met het woningontwerp wordt ontworpen. Dit ter voorkoming van onnodig rommelige patronen op de daken als gevolg van dakdoorvoeren, dakramen etc.



Insectenhotel



Vleermuis kast



Nestkasten (neststeen)



Neststeen in de woning



Groene (sedum)daken



opvang hemelwater



Eenduidig legpatroon, onderdeel van het dakontwerp



Rommelige legpatronen voorkomen



LEGENDA

- Wonen aan de Oosterterpweg
- Wonen in de Ontginning
  - *Wonen aan het Slenkenpark (in de Ontginning)*

WOONSFEREN

ALGEMEEN

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 woonsfeer 'Wonen in de Ontginning' een verbijzondering kent voor de woningen die gelegen zijn aan het Slenkenpark:

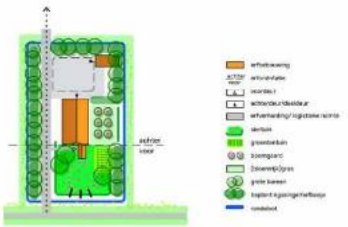
- Wonen aan de Oosterterpweg;
- Wonen in de Ontginning;
  - Wonen aan het Slenkenpark.

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.

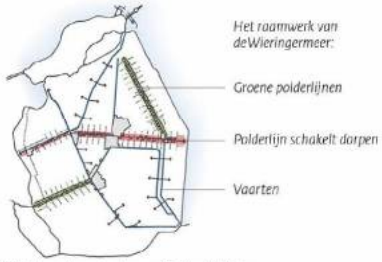


WONEN AAN DE OOSTERTERPWEG

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



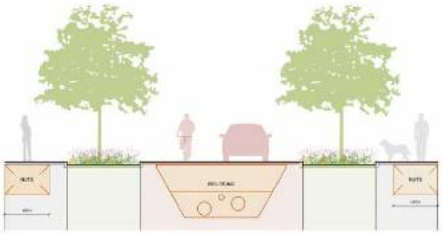
Wonen aan de polderlijnen



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.

5 - ALGEMENE REGELS VOOR DE UITVOERING

STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK

Het stedenbouwkundig raamwerk bevat de stedenbouwkundige principes en regels die gelden voor de gehele gebiedsontwikkeling Oosterterpweg. Iedere fase vormt een uitwerking van dit raamwerk. Hiermee is de samenhang op het hogere schaalniveau gewaarborgd en sluiten de verschillende fasen goed op elkaar aan zodat er uiteindelijk één samenhangend woongebied ontstaat.



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

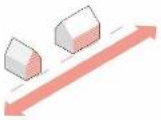
BOUWMASSA

RIJWONINGEN

- Maximaal twee bouwlagen met kap, uitzonderingen op de hoeken ter plekke van accenten (zie hoofdstuk 6);
- Alle woningen zijn voorzien van een zadeldak met een helling van minimaal 45 graden;
- Maximale rijlengte van 50 meter;
- Bij rijlengtes meer dan 25 meter minimaal één verspringing in de voorgevel van minimaal 0,5 meter.

VRIJSTAANDE EN TWEE-ONDER-ÉÉN KAP WONINGEN

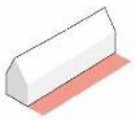
- Maximaal twee bouwlagen met kap;
- Alle woningen zijn voorzien van een zadeldak met een helling van minimaal 45 graden.



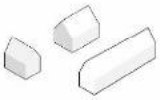
Voorkanten van woningen zijn naar buitenzijde van het bouwveld georiënteerd



Nevenvolume is ondergeschikt aan het hoofdvolume



Voorzijde woning nodigt uit voor verblijf en ontmoeting



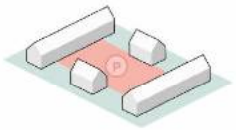
afwisseling in dwars- en langskappen



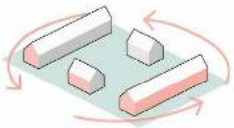
Accenten op hoeken van rijwoningen (zie hoofdstuk 6 voor nadere uitwerking)



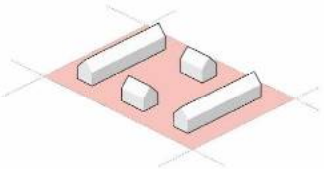
Dakkapel mee-ontworpen in de architectuur



PARKEREN OP ACHTERTERREIN



ALZIJDIGE WOONVELDEN
(VOORKANTEN NAAR BUITEN GERICHT)



STRUCTUUR VERKAVELING
GEBASEERD OP ONTGINNINGSRICHTING

APPARTEMENTEN

- Maximaal vier bouwlagen;
- Bergingen zijn inpandig opgelost, dit mag met toepassing van de Amsterdamse bouwbrief.
- Bergingen, technische ruimten en een fietsenstalling (indien aanwezig) zijn naar de binnenzijde van het bouwveld gekeerd;
- Galerijen (indien aanwezig) zijn naar de binnenzijde van het bouwveld gekeerd. Het gebouw omsluit een parkeerhof en vormt een gesloten hoek van een bouwveld;
- Balkons zijn uitkragend dan wel binnen de bouwmassa opgelost (loggia's).



Hoek bijzonder maken



Meeontworpen galerij



Lage beplanting voor haag



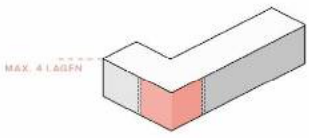
Uitkragende balkons



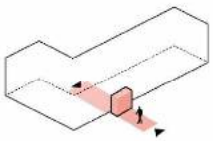
Sprekende entree



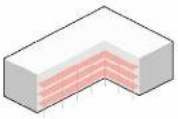
Lage beplanting bij bergingen



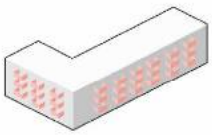
Accent op de hoek ten behoeve van gevarieerd gevelbeeld



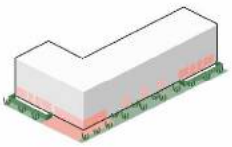
Uitnodigende entree doortrekken naar binnenzijde.



Zijde galerij is herkenbaar, eenduidig en open: Een herkenbare kleur afwijkend van de andere gevel zorgt voor een verrassende binnenzijde



Heldere verdeling uitkragende balkons



aandacht voor overgang openbaar privé op onderste bouwlaag; groene terrasafscheiding en robuuste oplossingen

APPARTEMENTEN

- Maximaal vier bouwlagen;
- Bergingen zijn inpandig opgelost, dit mag met toepassing van de Amsterdamse bouwbrief.
- Bergingen, technische ruimten en een fietsenstalling (indien aanwezig) zijn naar de binnenzijde van het bouwveld gekeerd;
- Galerijen (indien aanwezig) zijn naar de binnenzijde van het bouwveld gekeerd. Het gebouw omsluit een parkeerhof en vormt een gesloten hoek van een bouwveld;
- Balkons zijn uitkragend dan wel binnen de bouwmassa opgelost (loggia's).



Hoek bijzonder maken



Meeontworpen galerij



Lage beplanting voor haag



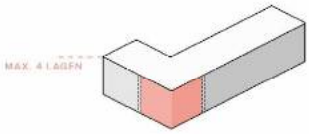
Uitkragende balkons



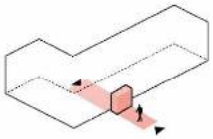
Sprekende entree



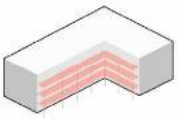
Lage beplanting bij bergingen



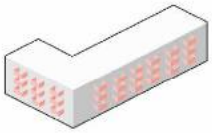
Accent op de hoek ten behoeve van gevarieerd gevelbeeld



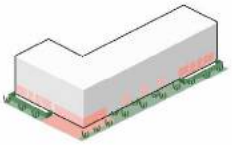
Uitnodigende entree doortrekken naar binnenzijde.



Zijde galerij is herkenbaar, eenduidig en open: Een herkenbare kleur afwijkend van de andere gevel zorgt voor een verrassende binnenzijde



Heldere verdeling uitkragende balkons



aandacht voor overgang openbaar privé op onderste bouwlaag; groene terrasafscheiding en robuuste oplossingen

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

DAKEN

Keramische dakpannen is het uitgangspunt. Kleur en toepassing mag verschillen per bouwveld.
Kleur: zwart, antraciet of rood.



GEVELS

Gevels zijn in de basis opgetrokken in baksteen of ander hoogwaardig keramisch materiaal dat niet van baksteen te onderscheiden is. Kleuren varieren van rood-bruin tot bruin-zwart.



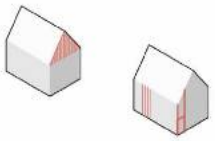
Houten geveldelen en accenten:
Aanvullend op baksteen vormt hout een ondersteuning in het gevelbeeld, vooral op markante plekken zoals topgevels en uitwendige hoeken. Subtiele terughoudende kleuren zoals grijs, beige, groen en grijsblauw.

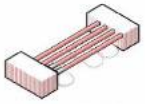


DEUREN EN KOZIJNEN

Natuurlijke tinten;
Kozijnen: in de basis hout of licht metallic;
Geen bonte en felle kleuren. Eventueel aansluitend in kleur op houten geveldelen en accenten die zich op de gevel bevinden.







Hout als ondergeschikte aanvulling in het gevelontwerp



Boeldeel is zichtbaar, rank en kwalitatief



Gevels zijn uitgevoerd in baksteen (primair) en hout (secundair)



Plaats, afmeting en verhouding tussen raam- en deuropening in gevel zijn zorgvuldig afgestemd. Een hoekwoning heeft gevelopeningen in de zijgevel

ERFAFSCHEIDINGEN EN OVERGANGSZONES

De voortuinen zijn in de basis 2,5m tot 4m diep tenzij specifiek anders aangegeven. Hiervan is een deel groen ingericht voor het opvangen en vertraagd afvoeren van hemelwater. Het biedt ruimte voor klimplanten aan de gevel of een pergola/veranda. Het aanzicht dient in de basis groen en uitnodigend te zijn en wordt gewaarborgd door middel van een lage haag. Daar waar dit kan en indien gewenst mag hier van afgeweken worden door een goed onderbouwd alternatief zoals diverse beplanting die het groene aanzicht behoud. De uitwerking moet voorzien worden van een integraal hagenplan (visie op hoogte, positie, soort en toepassing van een groene erfafscheiding).

Er is ook een deel van de voortuin verhard. Dit is t.b.v. de bereikbaarheid naar de entree als ook voor een zitelement en/of zitgedeelte ter plaatse van een pergola/veranda. Het doel is de voortuin te activeren om te verblijven en een praatje te kunnen maken met passanten. Er wordt aangemoedigd alle tuinen klimaatbewust en biodivers in te richten.

Minicontainers/ afvalbakken zijn niet gewenst aan de voorzijde van de woning. De verkaveling dient zodanig ontworpen te zijn dat containers bij voorkeur aan de achterzijde van de woning worden onder gebracht (dit kan door loopafstanden vanuit achterpaden te minimaliseren).

De achtertuinen van de woningen moeten als deze aan de openbare ruimte grenzen, worden voorzien van een doorgaande groene (levende) erfafscheiding. Bij het inpassen van een parkeeroplossing op eigen terrein vraagt dit om een maatwerkoplossing waarbij het groen en de parkeervoorziening met elkaar zijn gecombineerd, bijvoorbeeld een carport of pergola.
De erfafscheiding op hoeken grenzend aan de openbare ruimte moeten met de woning en het hagenplan worden meeontworpen.



Lage haag



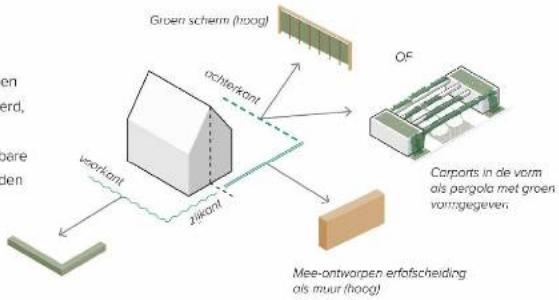
Groen scherm hoog



Gebouwde erfafscheiding



Carports (pergola)



6 - LOCATIESPECIFIEKE BOUWERGELS EN PRINCIPES

BOUWREGELKAART FASE 1

Deze bouwregelkaart is een uitwerking van de bouwregelkaart die in het Stedenbouwkundig Plan is opgenomen. In deze bouwregelkaart zijn de beeldkwaliteitsaspecten per bouwveld nader uitgewerkt. Denk hierbij aan goothoogte, stedenbouwkundige accenten en architectonische verbijzonderingen.

LEGENDA

- Woonmilieu: Wonen aan de Oosterterpweg
- Woonmilieu: Wonen in de Ontginning
- Sub-woonmilieu: *Wonen aan het Slenkenpark*
- Zoekgebied voorzieningengebouw in woonmilieu Ontginning
- 2.2 Bouwveld nummer
- Uiterste rooilijn (– max maal bouwvlak)*
- Verplichte rooilijn (in de rooi ijn bouwen)*
- Nokhhoogte (boven) en goothoogte (onder)
- Bouwhoogte (bij plat dak, incl. aantal lagen)
- Zoekgebied entree bouwveld
- Entree bouwveld (positie vast)
- Voetgangersdoorsteek naar Slenkenpark, (positie indicatief)
- Markant stedenbouwkundig punt
- Stedenbouwkundig accent in zichtlijn
- Stedenbouwkundig hoekaccent
- Architectonisch hoekaccent
- 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) naar de rooilijn is gekeerd. Dus géén 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. De principes en regels die dit woonmilieu horen worden toegelicht in het hoofdstuk.

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. De principes en regels die bij dit woonmilieu horen worden toegelicht in het hoofdstuk.

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. Dit onderscheid en de bijhorende principes en regels worden verder toegelicht in het hoofdstuk.

Zoekgebied voorzieningengebouw
Dit is een zoekgebied waarbinnen één of meerdere voorzieningen kunnen worden gerealiseerd met daarboven appartementen. Dit wordt één gebouw van maximaal vier bouwlagen hoog. De maximale footprint van het gebouw is 1.500 m² BVO.

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 zijde (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, beiden gemeten vanaf het vloerniveau van de woningen. Wanneer dit element is aangeduid zijn er alleen zadeldaken toegestaan in het betreffende bouwveld. Bij verbijzonderingen mag worden afgeweken van de goothoogte.

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

Zoekzone entree bouwveld, zij- en achterkanten mee-ontworpen
Hieronder wordt verstaan dat er binnen deze zone de entree wordt gezocht waar auto's in- en uit kunnen rijden om het parkeerterrein achter de woningen te bereiken.

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.

Auto-ontsluiting, zij- en achterkanten mee-ontworpen, positie vast
In tegenstelling tot de zoekzone is bij deze de positie van de auto-ontsluiting vastgesteld. Dit is nodig om aan te kunnen sluiten op toekomstige ontwikkelingen in het naastgelegen perceel.

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

Markant stedenbouwkundig punt
Deze bebouwing staat op een markante plek en is onderscheidend qua stedenbouw en architectuur ten opzichte van de omgeving. Onder de markante stedenbouwkundige punten vallen de appartementen. Architectonische details zijn hierbij inbegrepen.

Stedenbouwkundig accent in zichtlijn
Deze woningen hebben een onderscheidende volume-opbouw bij het einde van een lange zichtlijn. Dit kan in de vorm van een dwarskap. Architectonische details zijn hierbij inbegrepen.

Stedenbouwkundig hoekaccent
Deze woningen hebben een onderscheidende volume-opbouw (dwarskap) door de hoekpositie. Architectonische details zijn hierbij inbegrepen.

Architectonisch hoekaccent
Bebouwing op hoeken zijn voorzien van onderscheidende materialisering en details in de zijgevel en eventueel mee-ontworpen nevenvolumes. Architectonische details zijn hierbij inbegrepen.

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.

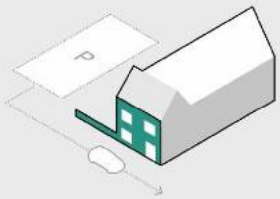
Definitieve aansluiting regionale fietsroute
Omdat fase 3 pas later wordt ontwikkeld zal dit de positie zijn waar de tijdelijke fietsaansluiting komt voor fase 1.

ZOEKZONE ENTREE BOUWVELD

Hieronder wordt verstaan dat er binnen deze zone de entree wordt gezocht waar auto's in- en uit kunnen rijden om het parkeerterrein achter de woningen te bereiken. Binnen deze zone dient de openbare ruimte voor de entree te worden gerealiseerd, hieronder valt groen, rijbaan, trottoir en waar nodig parkeervakken. De zij- en achterkanten van de bebouwing die tegen deze ontsluitingen aangrenzen, dienen mee-ontworpen te worden (geen blinde gevels).

ENTREE BOUWVELD

Bij deze auto-ontsluiting staat de positie vast t.b.v. de ontsluiting van het naastgelegen perceel. De regels voor de aanrenzende woningen zoals bij de zoekzone hierboven zijn omschreven gelden hier ook.





Mee-ontworpen zijkant



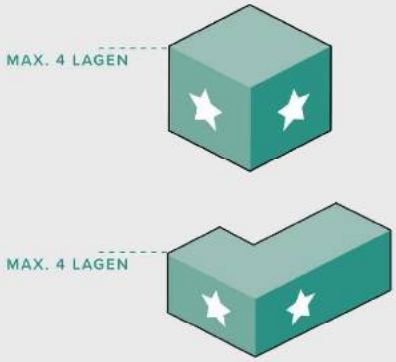
Zijkant woning mee-ontworpen



Mee-ontworpen erfafscheiding

MARKANT STEDENBOUWKUNDIG PUNT

Bij een markant stedenbouwkundig punt staat de bebouwing op een markante plek en is onderscheidend qua stedenbouw en architectuur ten opzichte van de bebouwing in de rest van het plangebied. Deze vorm van accent wordt toegepast op appartementengebouwen. Architectonische details zijn hierbij inbegrepen.




Alzijdig appartementsgebouw

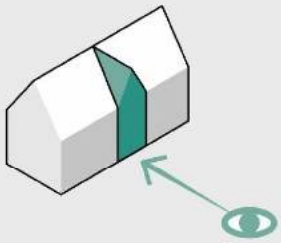

Alzijdig appartementsgebouw


Appartementen galerij


Appartementen galerij

STEDENBOUWKUNDIG ACCENT IN ZICHTLIJN

Verbijzondering in het volume aan het einde van een zichtlijn in de vorm van een dwarskap of een andere onderscheidende volume-opbouw. Architectonische details zijn hierbij inbegrepen.
Ter plekke van de accenten mag afgeweken worden van de maximale goothoogte.





Voorbeeld dwarskap in zichtlijn



Voorbeeld dwarskap in zichtlijn



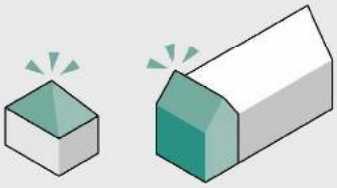
Voorbeeld dwarskap in zichtlijn



Voorbeeld dwarskap in zichtlijn

STEDENBOUWKUNDIG HOEKACCENT

Deze vorm van accent markeert de hoeken van de bouwvelden door verbijzonderingen in het bouwvolume en/of dakvorm. Bebouwing met stedenbouwkundige hoekaccenten aan het Slenkenpark dienen als boekensteunen. Aan de Oosterterpweg geeft dit accent de mogelijkheid om het boerenerfkarakter in deze woonsfeer naar voren te brengen. Architectonische details zijn hierbij inbegrepen.
Ter plekke van de hoekaccenten mag afgeweken worden van de maximale goothoogte.





Dwarskap als hoekaccent



Dwarskap als hoekaccent



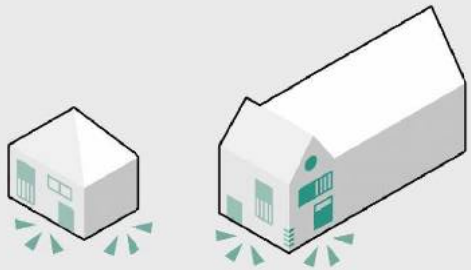
Voorbeeld afwijkende goothoogte t.b.v. accent in de vorm van 'boekensteun'



Risaliet als accent van hoekwoning

ARCHITECTONISCH HOEKACCENT

Een architectonisch hoekaccent is een accentuering in de vorm van onder andere bijzondere materialisatie, geveldetails, nissen en/of ondergeschikte erkers.





Erker



Risaliet



Verfijnde detaillering

ONTWERPPRINCIPES 'WONEN AAN DE OOSTERTERPWEG'

Het woonmilieu 'Wonen aan de oosterterpweg' neemt een bijzondere positie in in het plan. Daarom gelden voor deze bouwvelden enkele aanvullende en afwijkende regels en principes:

STRUCTUUR EN VERKAVELING

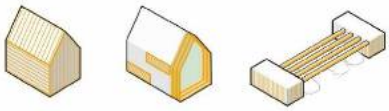
- De verkaveling van het bouwveld is georiënteerd op de Oosterterpweg
- Parkeren uit het zicht vanaf de Oosterterpweg
- Er dient een spel gespeeld te worden met grotere en kleinere volumes waarmee verwezen wordt naar de boerderij typologie van de bestaande erven (voorhuis-schuur principe). Dit kan bijvoorbeeld door een enkele vrijstaande woning te combineren met een grote volume met rug-aan-rug woningen.

- Hout is dominant in het gevelontwerp
- Voor het kleuren pallet wordt aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke boerenerven langs de Oosterterpweg



Kleurenpallet

HOUT IN HET GEVELONTWERP







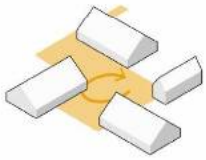
Sfeer van het 'Wonen aan de Oosterterpweg'





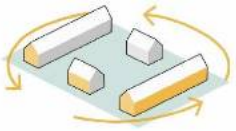
Hout is dominant in het gevelontwerp

BOERENERF BEBOUWINGSTYPOLOGIE



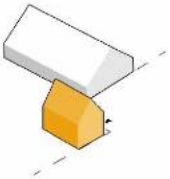


ALZIJDIGE WOONBLOKKEN



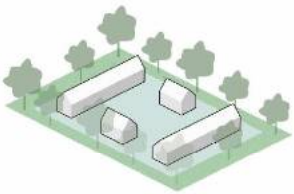


ACCENT AAN VOORZIJDE VERWIJZEN NAAR ERFBOERDERIJ





ALLE WOONVELDEN ZIJN OMRINGD DOOR BOMENRIJEN





ONTWERPPRINCIPES 'WONEN AAN HET SLENKENPARK'

Binnen het woonmilieu 'Wonen in de Ontginning' is de zone die direct grenst aan het Slenkenpark bijzonder. Hiervoor gelden enkele aanvullende en afwijkende regels en principes:

STRUCTUUR EN VERKAVELING

- Voorzijden/entrees en representatieve zijdes naar het Slenkenpark gericht (géén achterkanten)
- Achterzijde kavels gecombineerd met parkeren onder mee-ontworpen carpoort/pergola t.b.v. een zorgvuldige behandeling van voorkant- achterkant situaties die kunnen ontstaan.
- Hout is nadrukkelijk aanwezig in het gevelontwerp.
- Appartementen zijn 'alzijdig', dat wil zeggen dat er geen achterkanten zijn. Voorkeur voor portiek-ontsluiting



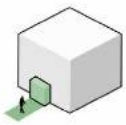




VORMGEVING APPARTEMENTEN



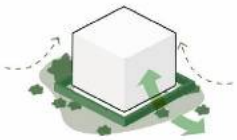
Een helder en uniform volume, ontworpen met nadruk op de verbinding met de groene omgeving



Uitnodigende entree: herkenbaar en zichtbaar vanuit de openbare ruimte

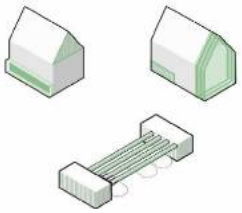


Details en materialisering op markante plekken voor tektoniek en structuur

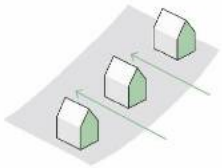


Groene overgang

HOUT IN HET ONTWERP WONINGEN

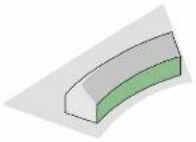


BINNENBOCHT: OPEN KARAKTER DOOR SMALLE VOORGEVELS





BUITENBOCHT: BESLOTEN KARAKTER DOOR GESLOTEN GEVELLIJN, BIJ VOORKEUR IN COMBINATIE MET PERGOLA'S. GEVEL VOLGT KROMMING VAN HET PARK



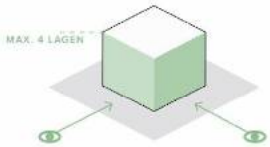


SOLITAIRE VOORZIENING IN HET GROEN AAN DE PARKRAND





ZICHTLIJNEN VANUIT HET PARK EINDIGEN OP HET ALZIJDIGE GEBOUW





BINNENBOCHT

Beige, licht grijs en licht bruin



Accent kleuren









BUITENBOCHT

Beige

Accent kleuren











VOORZIENING

Kleurtinten in overeenstemming met de woonsfeer

Materialisatie van hout, zoals de referenties later zien. We zien hout als verbindend element in de wijk. De voorziening wordt tevens gezien als een verbindende plek die mensen samen brengt.









ONTWERPPRINCIPES INRICHTING SLENKENPARK

Over het gehele Slenkenpark 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 gradiënt);
- 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



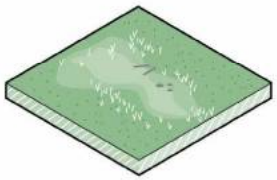
Kruidenrijk grasmengsel



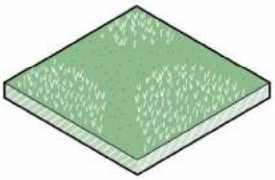
Natuurlijk ingerichte wadi's en lage beplanting



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 esdoorns, berk en iep;
  - 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

7 - VERVOLGSTAPPEN

VERKOOPPROCEDURE

De initiatiefnemer is voornemens om na vaststelling van voorliggend Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan de grond behorend bij fase 1 door middel van een openbare verkoopprocedure te verkopen. Bij de verkoopprocedure worden onder meer de Nota van Uitgangspunten, het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan meegegeven. De uiteindelijke koper werkt het plan voor fase 1 vervolgens na afronding van de verkoopprocedure binnen de vastgestelde kaders uit in een definitief Stedenbouwkundig Plan inclusief ontwerp en inrichtingsplan en zal de omgevingsvergunningsprocedure voor het bouwtechnische deel doorlopen. Het definitief Stedenbouwkundig Plan inclusief ontwerp en inrichtingsplan wordt afgestemd met de verschillende partijen en getoetst door de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (ARK).

PROCEDURE OMGEVINGSRECHT

Er moet een planologische procedure gevolgd worden, omdat de ontwikkeling niet past binnen de huidige bestemming. Een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is nodig om de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken. Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Vanaf die datum is er sprake van een tijdelijk omgevingsplan van rechtswege, dat bestaat uit alle ruimtelijke plannen (zoals bestemmingsplannen) en de bruidsschat. De gemeente werkt aan het omzetten van het tijdelijk omgevingsplan van rechtswege naar één omgevingsplan dat voldoet aan alle vereisten van de Omgevingswet. Hiervoor geldt een overgangsperiode tot 2032.

Initiatieven kunnen sinds 1 januari 2024 mogelijk worden gemaakt met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of een wijziging van het omgevingsplan. Het is onder meer afhankelijk van het functioneren van het digitaal stelsel (DSO) of een wijziging van het omgevingsplan al mogelijk is kort na de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Ook geldt dat de structuur van het omgevingsplan nog in opbouw is. Om deze redenen verdient het de voorkeur om initiatieven vlak na inwerkingtreding zoveel mogelijk via een BOPA mogelijk te maken.

Initiatiefnemer is voornemens om het planologisch basisbesluit (BOPA RO) aan te vragen op basis van het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan. De koper zal, zoals hiervoor aangegeven, vervolgens na uitwerking tot een definitief ontwerp de BOPA voor het bouwtechnische deel aanvragen. Hiermee wordt de BOPA in 2 delen geknipt.

Voor een BOPA geldt standaard een reguliere vergunningprocedure waarbij de gemeente binnen acht weken (met een optie om de beslistermijn met zes weken op te schorten) een omgevingsvergunning moet verlenen (bij een complete aanvraag). In bepaalde gevallen is wel een uitgebreide procedure van toepassing (beslistermijn van 26 weken). De aanvrager kan verzoeken de uitgebreide procedure te toe passen. De gemeente kan ook onder bepaalde voorwaarden de uitgebreide procedure van toepassing verklaren. Om te kunnen voldoen aan deze termijnen, dienen alle onderzoeken en onderbouwingen zoveel mogelijk te zijn afgerond voordat de aanvraag wordt ingediend.

Op grond van artikel 16.15 lid 1 van de Omgevingswet kan de raad gevallen aanwijzen waarin zij advies uitbrengt over de aanvraag. Het adviesrecht is een zogenaamd verzwaard adviesrecht. Dat wil zeggen dat het advies bindend is voor het college. Op 1 februari 2022 heeft de raad een besluit genomen over de gevallen waarin de raad gebruik wenst te maken van het bindend adviesrecht. Dat is het geval als het college van burgemeester en wethouders voornemens is mee te werken aan een aanvraag voor een omgevingsvergunning die in strijd is met het Omgevingsplan en de realisatie van meer dan 1 woning toelaat.

Omdat een advies van de gemeenteraad van invloed is op de planning en beslistermijnen vanwege aanlevertermijnen en de bestuurlijke vergaderkalender, wordt de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad gezien als een positief advies op basis van haar verzwaard adviesrecht. Daarmee komt de behandeling van omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor de ontwikkeling van fase 1 toe aan het college, zodat bij een aanvraag voor een BOPA geen bindend advies meer nodig is van de gemeenteraad mits het plan past in de Nota van Uitgangspunten en het Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan. Dit komt de versnelling van de woningbouw ten goede.

Voor de planologische procedure en de benodigde omgevingsvergunning gelden de wettelijke bezwaar- en beroepsprocedures.

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl

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 2 Beeldkwalitetisplan Oosterterpweg fase 1	**Ondertekentermijn**	30 dagen
Document ID	8fea10e4-dbb3-4272-9d92-c727ca135a58	**Aanbieder**	Gemeente Hollands Kroon
Aanmaakdatum	woensdag 28 oktober 2026 14:09 CET		

Ondertekenaar 1

Naam			
Verzoek verzonden	woensdag 28 oktober 2026 14:09 CET	**E-mail adres**	@hollandskroon.nl
Document geopend	woensdag 28 oktober 2026 14:14 CET		
TAN verstuurd	woensdag 28 oktober 2026 14:14 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		

Digitaal verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 28-10-2026 14:14 CET
Document ID:
8fea10e4-dbb3-4272-9d92-c727ca135a58