



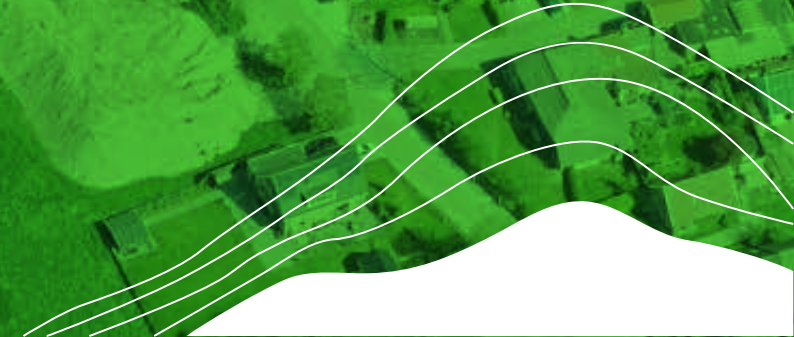
MARTEKROGT WEST, DEN OEVER

STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITKADER

RHO ADVISEURS

Datum

02-06-2026



COLOFON

Opdrachtgever	Gemeente Hollands kroon
Contactpersoon	dhr. M. Ajouaou
Projectnummer	20250875
Contactpersoon Rho Adviseurs	ing. S. la Grand <i>Murb</i> ing. Kai Nieuwenhuizen
Datum	02-06-2026

INHOUD

1	Een nieuw woongebied	3
2	Plangebied en omgeving	4
3	Ruimtelijke analyses	6
4	Landschappelijke analyse	10
5	Beleidscontext	15
6	Uitgangspunten voor het ontwerp	17
7	Stedenbouwkundig ontwerp	19
8	Landschappelijke inpassing	26
9	Beeldkwaliteit	27

1. EEN NIEUW WOONGEBIED

AANLEIDING

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

Binnen Martekrogt West wordt er ingezet op permanente woningbouw. Voor de locaties zijn programma's van eisen opgesteld. Deze vormen het inhoudelijke en kwalitatieve kader voor de verdere planuitwerking.

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

GEWENST PROGRAMMA

Voor deze locatie wordt uitgegaan van een maximale woningdichtheid van 35 woningen per hectare. Gezien de omvang van circa 2 hectare betekent dit dat maximaal 70 woningen zouden kunnen worden gerealiseerd. In het huidige ontwerp is er nu rekening gehouden met 49 woningen.

Wat betreft de woningtypologie gaat de voorkeur uit naar grondgebonden woningen, zoals rijwoningen, hofjeswoningen of patiowoningen, dan wel varianten hierop zoals rug-aan-rugwoningen.

Het programma bestaat uit sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen, aangevuld met een beperkt aantal dure koopwoningen. De nadruk ligt daarbij op het realiseren van betaalbare woningen, zodat het woningaanbod beter aansluit bij de actuele woningbehoefte binnen de gemeente.



2. PLANGEBIED EN OMGEVING



DE OMGEVING IN BEELD



Aanzicht vanaf Gesterweg



Doorzicht vanaf Martekrogt



Aanzicht vanaf Amsteldiepstraat



Planlocatie



Martekrogt



Aanzicht vanaf Molgerweg



De Kule



Doorzicht vanaf de Kule

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.1 GROEN EN WATER

Het projectgebied bestaat uit (voormalig) agrarische gronden en is daarom volledig onverhard. Ten westen en zuiden is de planlocatie omkaderd door twee andere agrarische percelen. Het perceel ten westen wordt gebruikt voor het verbouwen van maïs en andere gewassen. Het perceel ten zuiden van de planlocatie wordt voornamelijk gebruikt als schapenweide. Voor beiden percelen geldt een spuitvrije zone van 50 meter waar rekening mee dient te worden gehouden binnen het plangebied.

Het plangebied is aan de zuidzijde begrenst door een houtwal en smalle watergang. De wal wordt op een aantal plekken onderbroken waardoor zichtlijnen gecreëerd zijn richting het plangebied. Aan de oostzijde loopt een bomenrij met een aantal jonge en volwassen bomen. Vanaf deze zijde loopt een doorzicht over het plangebied, richting Oosterland.

In de woonwijk is het meeste groen geclusterd in kleine groenperkjies die vooral functioneren als kijkgroen. In deze wijk is weinig tot geen water te vinden en deze is voor het grootste deel verhard met bestrating. Ten noorden van de bovenliggende bebouwing ligt de Noorderoeverdijk welke Den Oever beschermd tegen het water van de Waddenzee, welke als Natura-2000 gebied is bestempeld.



Doorzicht richting Oosterland



3.2 BEBOUWING

Het plangebied ligt aan de rand van de dorpskern van Den Oever. Waar de locatie aan de zuid- en westzijde grenst aan agrarische gronden, grenst deze aan de noord- en oostzijde aan op de bestaande woonbuurt. Het grootste deel van deze omliggende woningen heeft een bouwjaar tussen 1960 - 1980 en bestaan voornamelijk uit één laag met kap.

De woningen aan de Martekrogt zijn ieder met hun voorzijde richting de weg georiënteerd. Dit betekent dat een deel van de woningen (nr. 25 - 41) uitzicht heeft op de planlocatie. Ook de woningen aan het kruispunt met de Molgerweg/ Amsteldiepstraat zijn richting de planlocatie georiënteerd. Het is daarom van belang dat bij de inrichting van de nieuwe woonbuurt rekening wordt gehouden met deze bestaande aanzichten en aansluiting op het bestaande dorpsbeeld.

Aan de noordzijde van het plangebied bevinden zich woningen die met hun achtergevel naar de locatie zijn gekeerd. Voor deze adressen vormt de overgang naar de achtertuinen een aandachtspunt.



Woningtypologie langs de Martekrogt



3.3 INFRASTRUCTUUR EN ONTSLUITING

Het plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door twee belangrijke erftoegangswegen: de Martekrogt en de Molgerweg. Deze wegen hebben beide een ontsluitende functie en vervullen daarmee een essentiële rol in de bereikbaarheid en verkeersstructuur van Den Oever.

De Martekrogt sluit via de Gesterweg direct aan op de N99, die Den Oever verbindt met de omliggende dorpen en regionale structuren, waaronder Hippolytushoef, de A7 en de Afsluitdijk. De weg heeft een profielbreedte van circa 5 meter en is eind 2025 heringericht.

De Molgerweg daarentegen is een meer landelijke route. Met een breedte van ongeveer 3 meter functioneert deze voornamelijk als een verbinding tussen Oosterland en Den Oever. De weg is voornamelijk geschikt voor langzaamverkeer en dient als toegangsweg naar de omliggende agrarische percelen.

Voor de ontsluiting van de nieuwe woonbuurt binnen het plangebied zijn aansluitingen op de Martekrogt het meest logisch. In de huidige situatie bestaan er al enkele aansluitingen op de Martekrogt, waardoor verkeersveiligheid en overzicht op deze punten een belangrijk aandachtspunt vormen. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het profiel en de inrichting van de weg wanneer een aansluiting hierop wordt gepositioneerd.



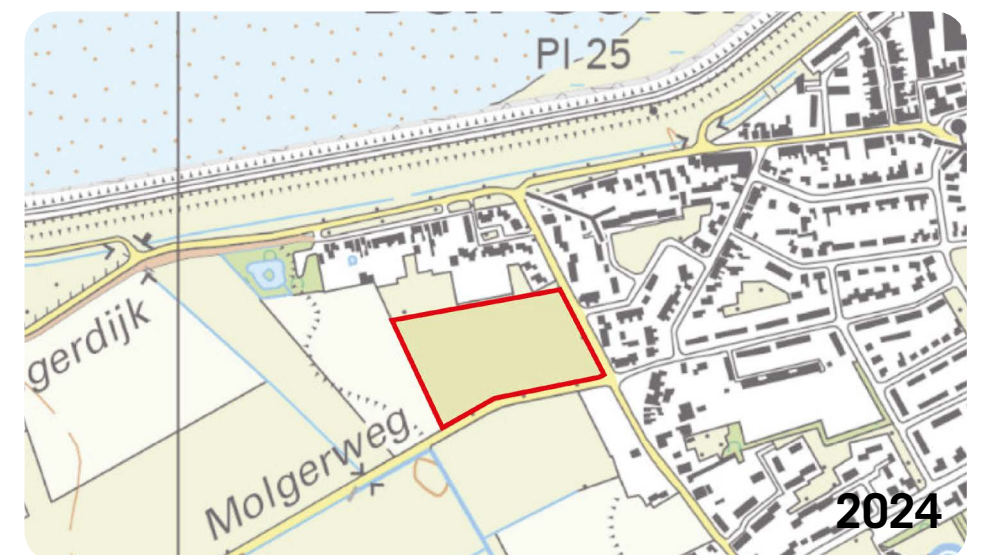
3.4 HISTORIE

Het gebied rond Den Oever maakt deel uit van het voormalige eiland Wieringen, dat tijdens de voorlaatste ijstijd werd gevormd als een glooiende stuwwal van keileem. Eeuwenlang lag Wieringen geïsoleerd in de Zuiderzee, met Den Oever als belangrijke vissersplaats aan de oostpunt. Het landschap werd bepaald door natuurlijke hoogten, lage kwelders en door mensenhanden aangelegde wierdijken, opgebouwd uit zeegras, die het land beschermden tegen de zee. Met de aanleg van de Afsluitdijk is er geen directe verbinding met de open zee. Dit veranderde het waterlandschap ingrijpend en kwam Den Oever op de grens te liggen van het IJsselmeer en de Waddenzee.

Op de historische kaart van 1900 zijn de lijnen van de keileemstuwwallen duidelijk herkenbaar. Ook in latere kaarten blijft deze contour zichtbaar. De kaarten uit 1950 en 1975 laten daarnaast nog het oude verkavelingspatroon zien, dat in de meer recente kaarten grotendeels is verdwenen.

Conclusie

De historische kaarten tonen aan dat de keileemstuwwal en het oude verkavelingspatroon belangrijke dragers zijn van de landschappelijke identiteit rond Den Oever. Door in de verkaveling aan te sluiten bij de kleinschaligheid van deze oude structuur kunnen de cultuurhistorische waarden worden behouden, en wordt de ruimtelijke kwaliteit en herkenbaarheid van het gebied versterkt. Een belangrijk aanknopingspunt is het hoogteverschil op de locatie, wat in het ontwerp goed zichtbaar kan worden gemaakt.



Reeks historische kaarten
Bron: Topotijdreis.nl

4. LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

4.1 BODEM, GEOMORFOLOGIE, HOOGTE & WATEROVERLAST

Het plangebied ligt ten westen van Den Oever en wordt in belangrijke mate gekenmerkt door het reliëf van de keileemstuwwal. Op de geomorfologische kaart is te zien dat een groot deel van het gebied wordt bedekt door deze stuwwal. Buiten de stuwwal komen lagen voor die zijn gevormd door vroegere getij-invloeden, zoals getij-kreekbeddingen en getij-oeverwallen. Aan de andere zijde van de dijk, richting het IJsselmeer, bevindt zich een abrasievlakte, ontstaan door afslag van het land door golven.

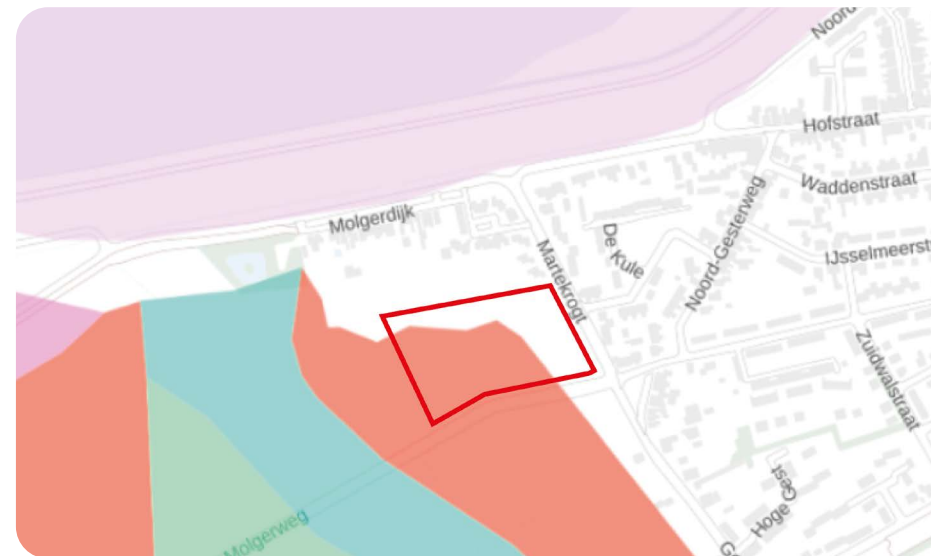
De bodemopbouw bestaat grotendeels uit kalkarme poldervaaggronden, opgebouwd uit klei, zavel en zware zavel. Binnen het plangebied domineren laarpodzolgronden met leemarm en zwak lemig fijn zand.

Op de hoogtekaart vallen de glooiingen van het keileemstuwwallenlandschap duidelijk op. Binnen de planlocatie is een duidelijke tweedeling zichtbaar: het oostelijke deel ligt hoger, terwijl het westelijke deel aanzienlijk lager ligt.

Uit de kaart met wateroverlast bij hevige regenbuien blijkt dat juist in het westelijk deel van het plangebied een grotere kans bestaat op wateroverlast. Deze kwetsbaarheid vraagt om aandacht bij de inrichting en het waterbeheer van het gebied.

Conclusie

De combinatie van reliëfrijke keileemstuwwallen en lagere, voormalige getij-afzettingen bepaalt zowel de bodemopbouw als de waterhuishouding van het gebied. Het hogere oostelijke deel, met zandige laarpodzolgronden, is minder gevoelig voor wateroverlast, terwijl het lagere westelijke deel, bestaande uit zavel- en kleigronden, duidelijk kwetsbaarder is bij hevige neerslag. Deze ruimtelijke en bodemkundige verschillen maken een andere inrichting en afwatering gewenst.



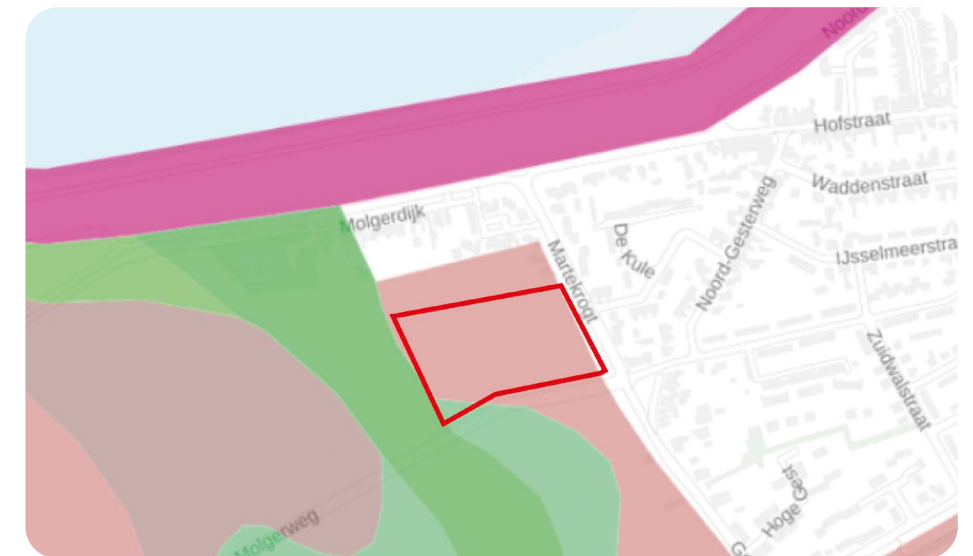
- Stuwwal
- Abrasievlakte
- Plateau-achtige storthoop
- Getij-oeverwal
- Getij-kreekbedding

Geomorfologische kaart
Bron: Bodemdata.nl



- Hoog
- Laag

Hoogtekaart
Bron: AHN



- Bodemkundig belang:Dijk
- Kalkarme poldervaaggronden; zware zavel
- Kalkarme poldervaaggronden; klei,
- Kalkarme poldervaaggronden; zavel
- Laarpodzolgronden; lemig fijn zand
- Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand

Bodemkaart
Bron: Bodemdata.nl



- 5 - 10 cm
- 10 - 15 cm
- 15 - 20 cm
- 20 - 30cm
- > 30 cm

Wateroverlast
Bron: Atlas van de Leefomgeving

4.2 LANDSCHAPSKENMERKEN WIERINGEN

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

Landschappelijke karakteristiek

De planlocatie ligt op het voormalige eiland Wieringen, ten noorden van de Wieringermeerpolder. Dit gebied maakt deel uit van een groter landschappelijk ensemble dat bestaat uit het reliëfrijke keileemlandschap van het voormalige eiland Wieringen, het aandijkingenlandschap van Polder Waard-Nieuwland en Groetpolder, de grootschalige droogmakerij van de Wieringermeerpolder en het Amstelmeer. Elk deelgebied heeft een eigen opbouw en karakteristiek.

Wieringen wordt gekenmerkt door glooiende keileembulten, lage kogen, kleinschalige kavels en lintbebouwing, met identiteitsbepalende elementen zoals hagen, wallen, stolpboerderijen en de historische Wierdijk. De aangrenzende polders hebben een strakke, rechtlijnige structuur met ringdijken en bebouwingslinten, terwijl de Wieringermeerpolder een geometrisch, grootschalig verkavelingsplan kent met vaarten, lanen en verspreide agrarische erven.

Openheid en ruimtebeleving

Wieringen heeft overwegend een gesloten en kleinschalig karakter, maar vanaf de hogere delen zijn er juist lange en vaak verrassende zichtlijnen, onder meer richting het Wad, Den Helder en de Wieringermeerpolder. De kogen vormen een contrast door hun relatieve openheid, terwijl de ligging aan Waddenzee, Amstelmeer en IJsselmeer zorgt voor grote open ruimten rondom het voormalige eiland.

Voor de planlocatie betekent dit dat het behouden en versterken van het open polderbeeld, in combinatie met het benutten van zichtlijnen naar Wieringen, kansen biedt om de landschappelijke kwaliteit en samenhang binnen het nieuwe ensemble op te nemen.

Ruimtelijke dragers

Op Wieringen vormen kronkelige linten over het glooiende reliëf, vaak voorzien van lintbebouwing en haagbeplanting, de belangrijkste ruimtelijke dragers. De Wierdijk is hierbij een provinciaal monument en de Wieringer stolpboerderij is een karakteristiek bouwtype. De aanleg van de N99 heeft het eiland fysiek doorsneden en staat los van de oorspronkelijke structuren.

Voor de planlocatie gelegen op het voormalige eiland Wieringen, ten westen van Den Oever, wordt gepoogd aan te sluiten bij de kleinschaligheid op het voormalig eiland, terwijl zichtrelaties met de historische dragers van Wieringen behouden en benut worden.



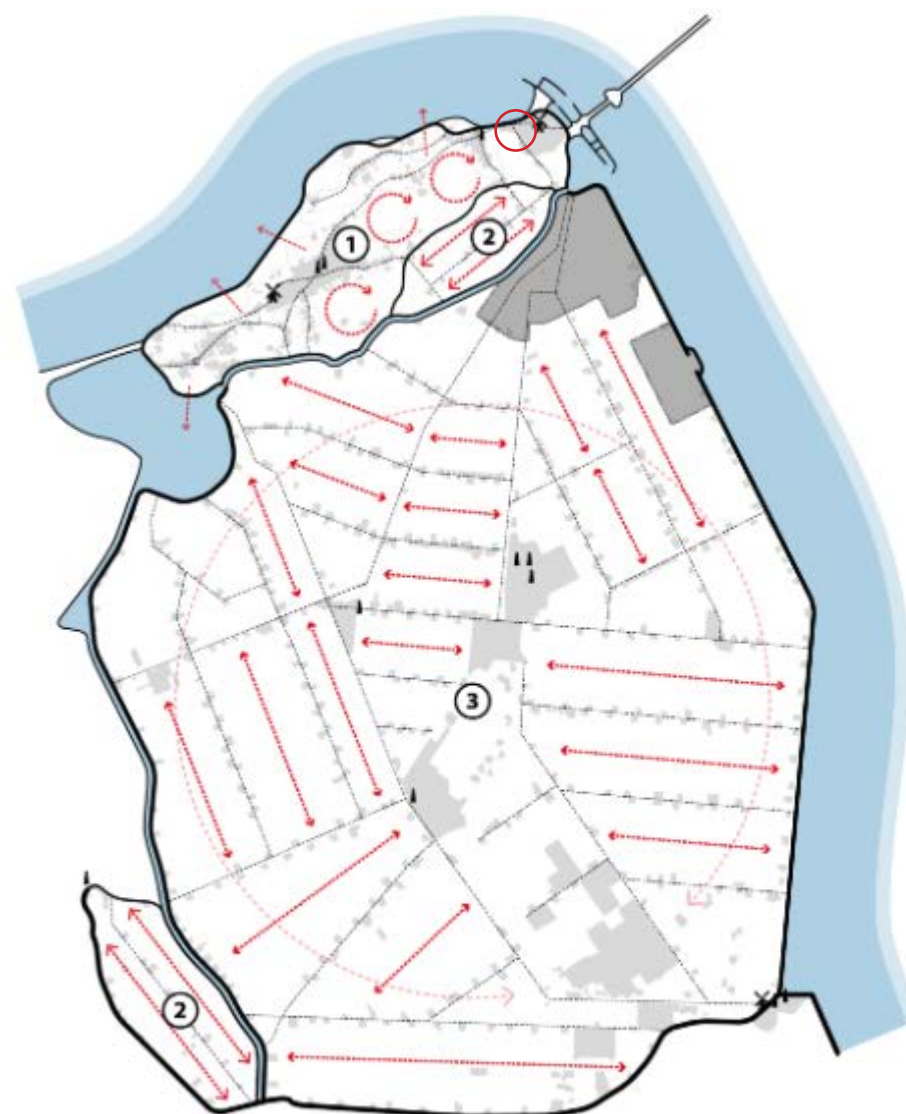
- ① Keileemlandschap voormalig eiland Wieringen
- ② Aandijkingen Groetpolder en Polder Waard-Nieuwland
- ③ Droogmakerij Wieringermeerpolder
- Ⓐ Subtiële hoogteverschillen oude kreekkruggen
- Ⓑ Productiebos, Robbenoordbos
- Ⓒ Tijdens Tweede Wereldoorlog doorgestoken dijk, Dijkgatbos
- ④ Amstelmeer
- ⑤ Afsluitdijk

Landschappelijke karakteristiek
Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Richtlijnen voor ruimtelijke kwaliteit

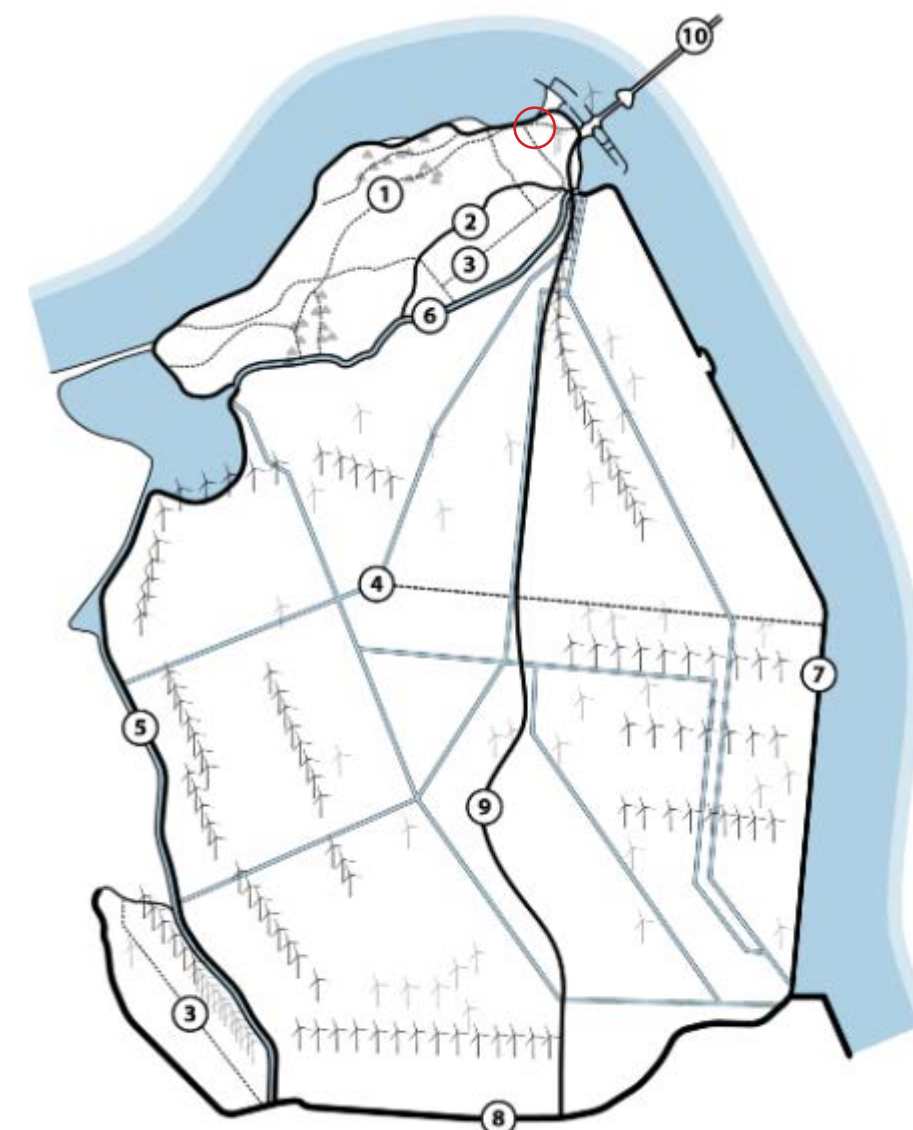
De ruimtelijke kwaliteit van Wieringen vraagt om een zorgvuldige inpassing van nieuwe ontwikkelingen binnen het bestaande cultuurhistorische en kleinschalige landschap.

- Concentreer nieuwe bebouwing rond kernen en buurtschappen op de hoger gelegen delen, en behoud de openheid in de lagere delen om het reliëf beleefbaar te houden.
- Voorzie erven van een groene 'jas' met erfbeplanting.
- Bescherm het glooiende reliëf; vermijd ophogingen of afvlakking die het karakter van het landschap aantasten.
- Behoud zichtlijnen vanaf de linten naar het open landschap en benut het reliëf voor verre doorzichten.
- Koester gebiedseigen elementen zoals haagbeplanting langs wegen, Wieringer stolpboerderijen, de Wierdijk en de Wierschuur, en versterk waar mogelijk hun recreatieve en natuurfunctie.
- Behandel de N99 als een lijn die los in het landschap ligt; beperk nieuwe ontwikkelingen langs deze weg om het open karakter te behouden, maar benut de route om het landschap van Wieringen beter beleefbaar te maken.
- Maak gebruik van de unieke ligging van Den Oever op het knooppunt van Waddenzee, IJsselmeer, A7 en Afsluitdijk, en gebruik de vernieuwing en aantrekkingskracht van de Afsluitdijk als kans om Wieringen en Den Oever sterker te profileren.



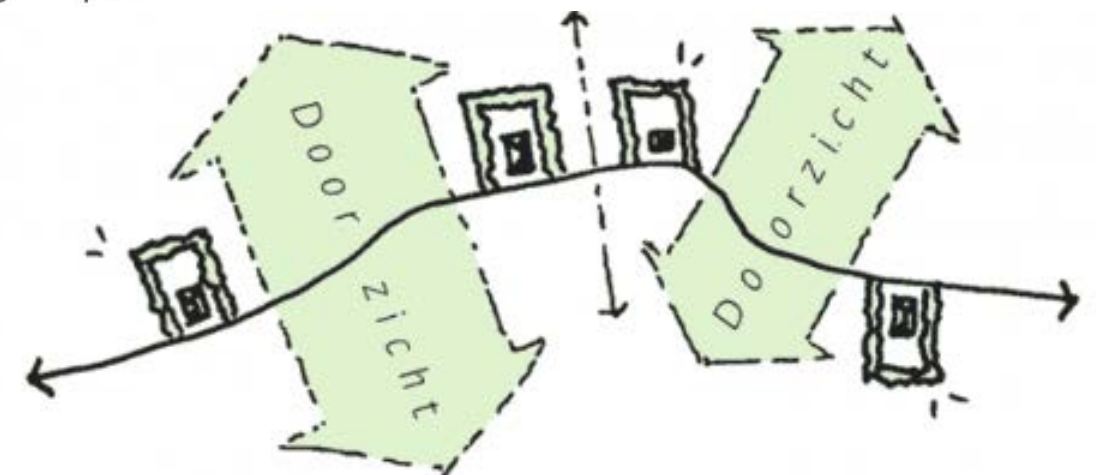
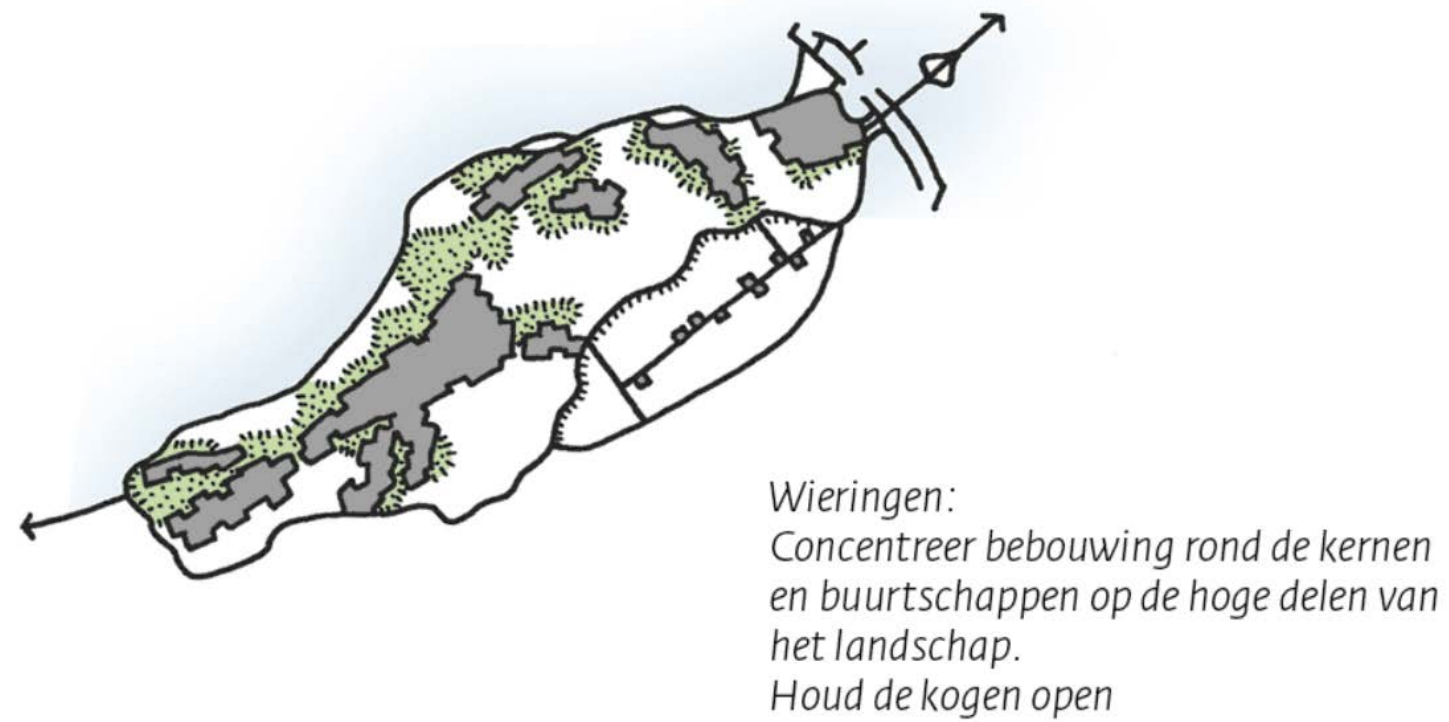
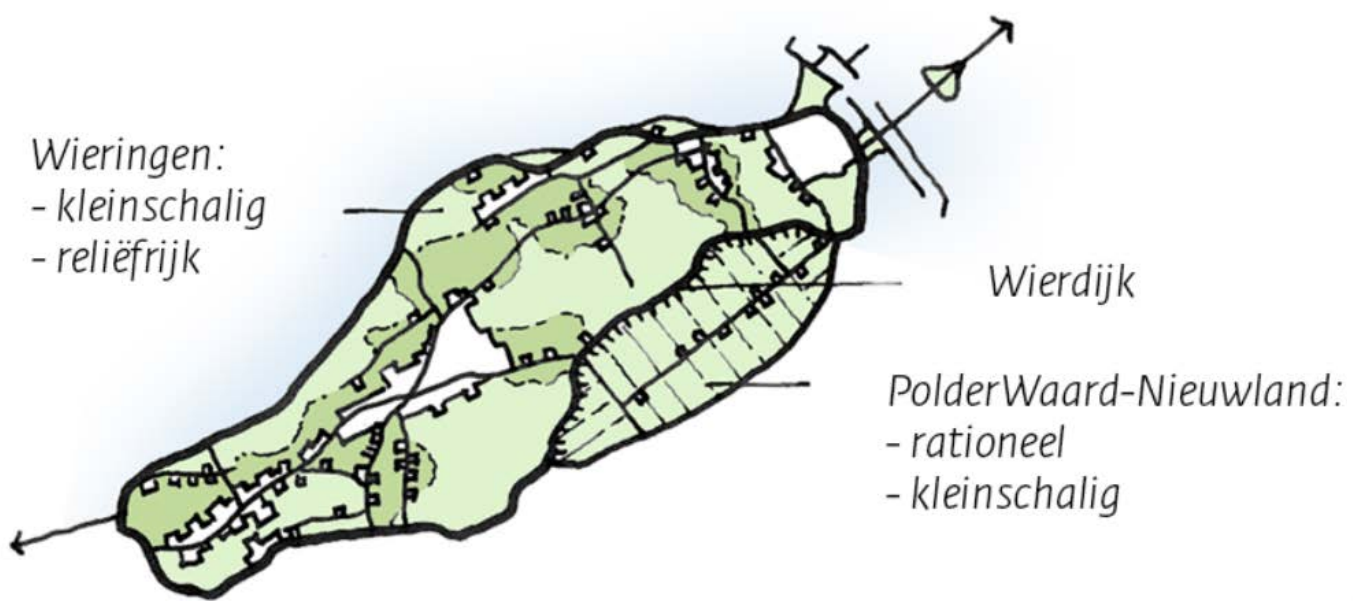
- 1 Vrij besloten en kleinschalig karakter Wieringen: open kogen en lange zichtlijnen vanag hoge delen
- 2 Relatief open aandijkingen: openheid aan weerszijden van het middenlint met ringdijken als ruimtelijke begrenzing
- 3 Zeer open landschap Wieringenmeerpolder: erven als groene eilanden in een zee van ruimte, lange zichtlijnen tussen agrarische linten

Openheid en ruimtebeleving
Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie



- 1 Kronkelige, kleinschalige linten op Wieringen
- 2 Wierdijk
- 3 Middenlint en ringdijken Polder Waard-Nieuwland en Groetpolder
- 4 Rechthoekige vaarten en beplante wegen in Wieringenmeerpolder
- 5 Dijk met bomerij langs het Waardkanaal
- 6 Dijk langs het Amstelmeerkanaal
- 7 Dijk langs het IJsselmeer
- 8 Westfriese Omringdijk
- 9 A7
- 10 Afsluitdijk

Ruimtelijke dragers
Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie



4.3 LANDSCHAPPELIJKE GROENELEMENTEN WIERINGEN

Houtwallen, tuunwallen (woalkes), bermen en singels

Wieringen kende vroeger bloemrijke, lage “tuunwallen” – bekend als woalkes – van gestapeld zoden, vaak begroeit met drooglandflora. Ze dienden als veeschermen en landschapselementen die de kleinschalige structuur accentueerden. Daarnaast vormen bermen en singels belangrijke lintvormige verbindingen. Bij ecologisch beheer kunnen ze fungeren als kruidenrijke corridors, wat de biodiversiteit versterkt.

Holle wegen en historische wegstructuren

Langs de glooiingen zichtbaar in het landschap liggen vaak kronkelige lintwegen omzoomd door houtwallen en hagen. Deze structuren dragen bij aan het kleinschalige karakter en versterken doorzichten en ruimtelijke beleving.

Wierdijk en wierschuren

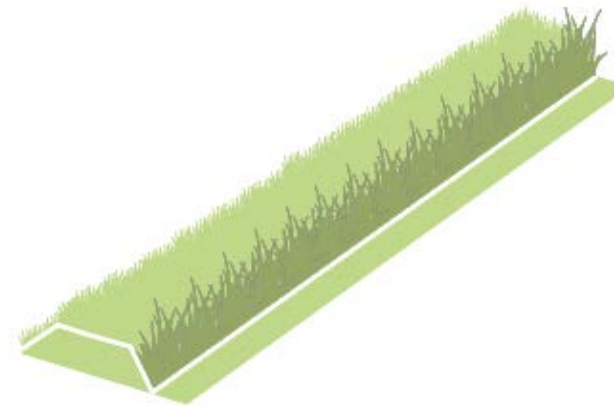
De Wierdijk, een constructie van ingeklonken zeegras (wier), is een zeldzaam bewaard gebleven cultuurhistorisch en groen element dat de traditie van de oude wierdijken weerspiegelt.

Kleinschaligheid van erven met beplanting

Boerderijen in Wieringen zijn vaak gehuld in een groene rand – beplanting die de erven markeert als groene “eilanden”. Deze erfbeplanting heeft een functionele én esthetische waarde

Walsloten en natuurlijke waterstructuren

Om wateroverlast in de kogen te verminderen, werden walsloten (evenwijdig aan de heuvels aangelegde sloten) gebruikt. Ze vangen regen- en kwelwater op, dienen als waterbeheer en vormen belangrijke ecologische lijnen in het landschap.



TUUNWALLEN (WOALKES)

Lage zodenwallen met bloemrijke vegetatie, onderdeel van veeweringen



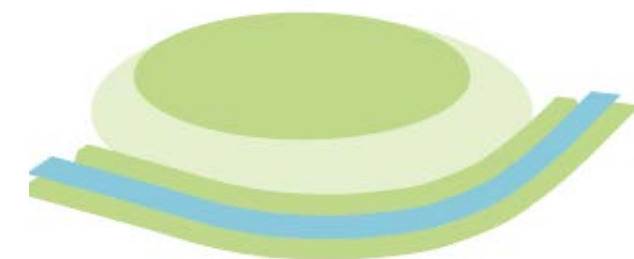
HOLLE WEGEN

Houtwallen en hagen langs landwegen die de ruimtelijke beleving versterken



ERFBEPLANTING

Groene randen rond boerderijen als visuele en ecologische markering



WALSLOTEN

waterlopen die het reliëf accentueren en een ecologische functie vervullen

5. BELEIDSCONTEXT

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

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

Conclusies vanuit beleid

Vanuit het beleid zijn de volgende conclusies te trekken:

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

- Uitgangspunt: we zetten vooral in op het toevoegen van betaalbare woningen en op het borgen van blijvende betaalbaarheid na oplevering. We willen toegroeien naar een aandeel van 30% sociale huur in de totale woningvoorraad (nu: 22,5%), met een evenwichtige verdeling over de kernen en wijken. Voor nieuwbouw gelden voor sociale huur (minimaal 30%), betaalbare koop (minimaal 30%), en vrije sector (maximaal 40%). De categorie betaalbare koop kent een onderverdeling in 15% 'goedkoop betaalbaar' (tot € 250.000), 15% 'middelduur betaalbaar' (tot € 350.000) (Woonvisie Hollands Kroon, 2024).
- Uitgangspunt: de gemeente zet in op verduurzaming van de bestaande woningen, duurzame nieuwbouw en 'bouwen vanuit de omgeving'. Bij nieuwbouw is de bouwregelgeving (BENG) de norm, maar extra ambitie (biobased, circulair bouwen) wil het college stimuleren. We stimuleren innovatie en voorbeeldprojecten. Duurzaamheid is het leidend principe, we committeren ons aan het convenant toekomstbestendige woningbouw. Bij het (her)ontwikkelen van woonlocaties hebben we oog voor klimaatadaptatie (wateroverlast, hittestress), bereikbaarheid, parkeerdruk en natuur. Naast de ecologische dimensie verwijst duurzaamheid ook naar toekomstwaarde. Bij een grote druk op de woningmarkt en hoge kosten bestaat het risico dat in de nieuwbouw teveel wordt bezuinigd op woonoppervlak en andere kwaliteiten van woning en woonomgeving (Woonvisie Hollands Kroon, 2024).
- Uitgangspunt: we faciliteren het oud worden in het eigen dorp. Met de voortgaande vergrijzing neemt de vraag naar zorg sterk toe. Door het verdwijnen van verzorgingshuizen en het niet verder groeien van verpleeghuizen zullen de meeste mensen zijn aangewezen op zorg aan huis. Er is behoefte aan aangepaste woningen, levensloopbestendige woningen, nieuwe vormen van samenwonen en combinaties van wonen en zorg. We zullen het beleid

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

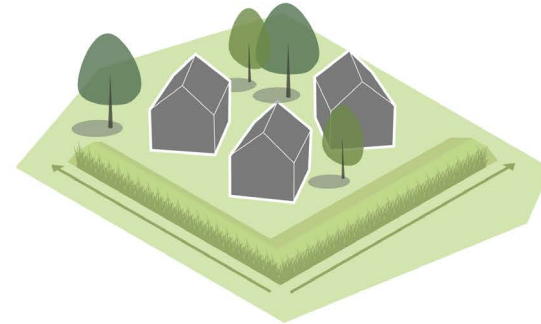
- Voor de woondorpen is de behoefte groter dan dat er in potentie aan plancapaciteit is. Met kleinschalige woningbouw in en aangrenzend aan de woondorpen willen wij de woondorpen leefbaar houden. Voor de kleine kernen met weinig mogelijkheden om in het bestaand bebouwd gebied te bouwen is vanuit uit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

- De leefomgeving wordt op verschillende manieren gewaardeerd. We streven naar samenhang tussen de herkomstwaarde (identiteit en erfgoed), de toekomstwaarde (duurzaam en robuust), de gebruikswaarde (het functioneren, de toegankelijkheid en de sociale inclusiviteit) en de belevingswaarde (schoonheid en thuis voelen) (Nota Omgevingskwaliteit, 2026).
- De dorpen, buurtschappen en het landschap veranderen voortdurend. We willen dat veranderingen voortbouwen op onze kwaliteiten zoals de rechte lijnen van de polderstructuren. Vragen en opgaven moeten in hun onderlinge samenhang worden opgepakt op een manier waarbij de gebiedsidentiteit en gebiedskenmerken centraal staan. Dit zorgt voor een verbetering van de omgevingskwaliteit en maakt afwegingsprocessen en consequenties transparant. De ruimtelijke geschiedenis kan verrijkt worden met nieuwe ingrepen die logisch aansluiten (Nota Omgevingskwaliteit, 2026).
- De belangrijke lijnen en bijzondere plekken zijn belangrijk voor onze identiteit. Dit betekent dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de bijzondere, beeldbepalende plekken, gebouwen en structuren. Er lopen lange lijnen door landschappen, maar ook kleine doorkijkjes kenmerken gebieden. Daarom willen we de belangrijke lijnen versterken door de continuïteit en samenhang in de inrichting te bewaken. Toevoegen van bijzondere gebouwen of ruimten op bepaalde, nauwkeurig te selecteren plekken kunnen de structuur en de opzet van de wijken nog beter herkenbaar maken (Nota Omgevingskwaliteit, 2026).

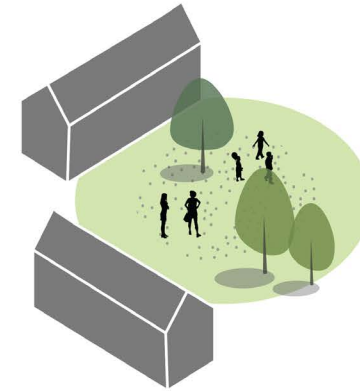
6. UITGANGSPUNTEN EN AMBITIES VOOR HET ONTWERP



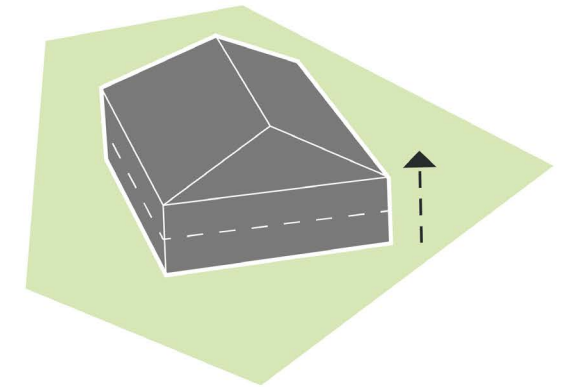
Focus op een groene omgeving, duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit



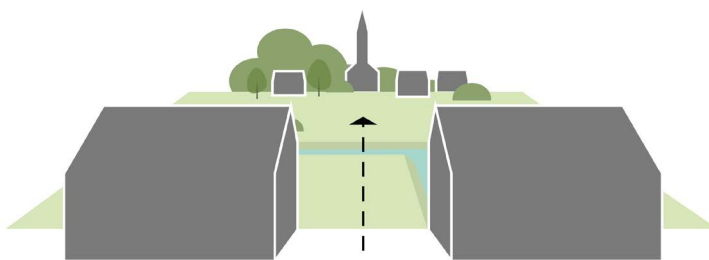
Woonbuurt wordt landschappelijk ingepast door de toepassing van o.a. een tuunwal



Een gezonde woonbuurt:
Plek voor beweging, ontmoeting en spelen



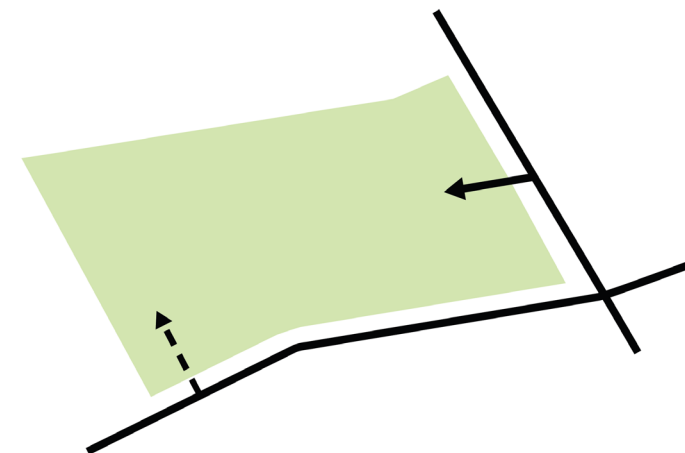
(Grondgebonden) woningen van maximaal 2 lagen met een kap



Landschappelijk doorzicht
bewaren en versterken en hoogteverschil
beleefbaar houden



Watercompensatieverplichting.
Water als onderdeel van ruimtelijke kwaliteit



Nieuwe woonbuurt ontsluit aan de
oostzijde via de Martekrogt



1,3 - 2,2

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

6.1 UITGANGSPUNTENKAART

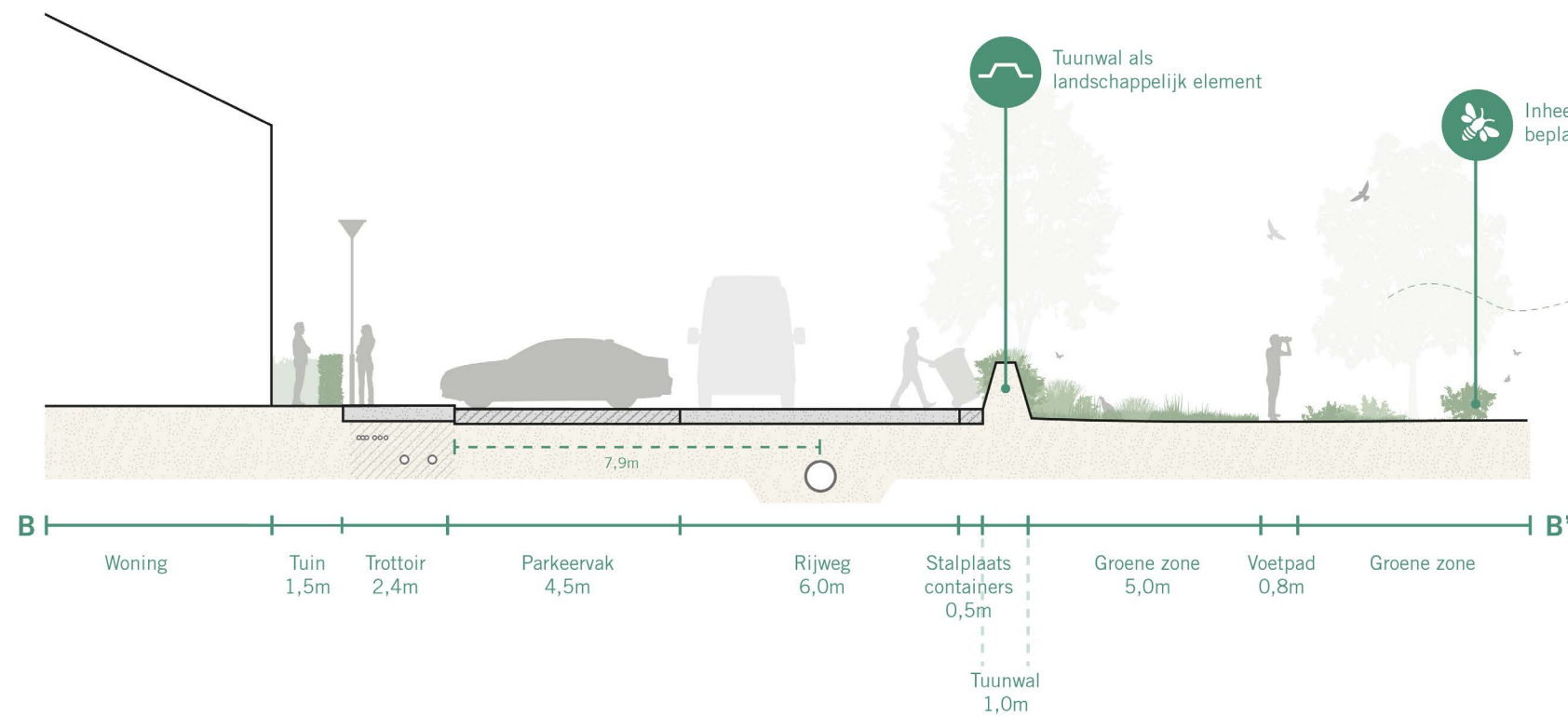
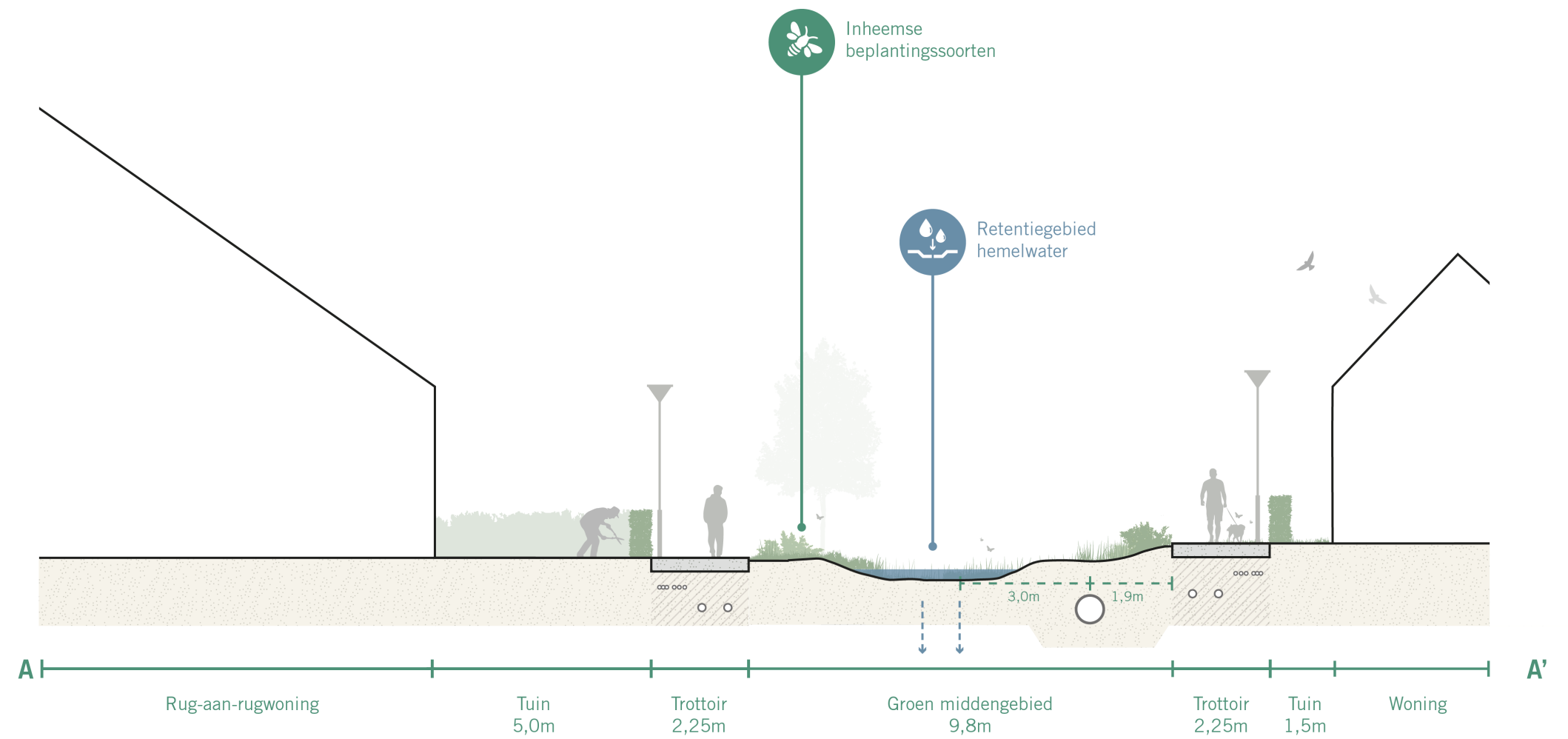
- Doorzicht richting Oosterland behouden en accentueren.
- Aandacht voor watercompensatie, klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- Inpassing wordt door middel van groen omkaderd. Hierin worden historische landschappelijke elementen opgenomen.
- Entree plangebied via de Martekrogt.
- Een aansluiting voor langzaamverkeer is denkbaar via de Molgerweg.
- Ligging van de toegangsweg t.o.v. de overige aansluitingen op de Martekrogt wordt gezien als verkeerskundig aandachtspunt.
- Voor de omliggende agrarische percelen geldt een spuitvrije zone van 50 meter.

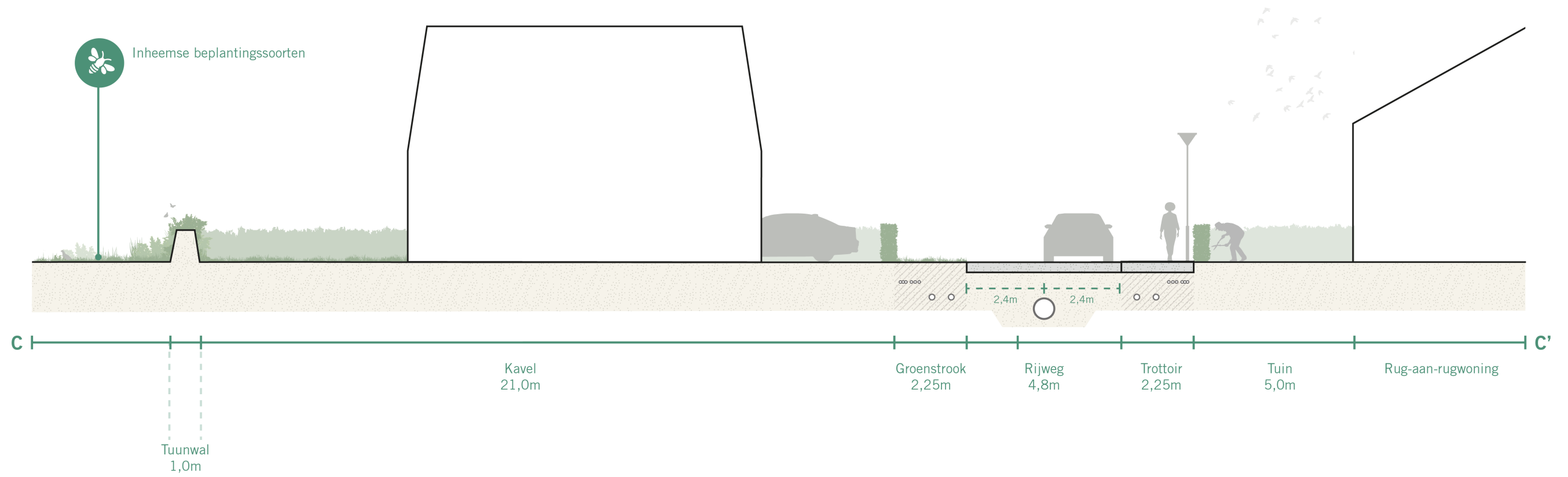


7. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

- Wieringen is 'ontstaan' over langere tijd en heeft daardoor bijzondere landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken zoals hoogteverschillen, bijzondere dorpsvormen, zichtlijnen en een typische architectuur met bijvoorbeeld lichte baksteen. Deze kenmerken zijn uitgangspunt voor de stedenbouwkundige uitwerking en de beeldkwaliteit.
- Woningen worden geclusterd in twee kleine groepen gescheiden door een aantrekkelijke centrale groenstructuur met zichtbaar hoogteverschil.
- Spuitvrije zones aan west- en zuidzijde worden groen ingericht als landschappelijke inpassing, aan de westzijde is in de 'laagte' de ruimte voor waterberging.
- Landschappelijk doorzicht en herkenbaarheid hoogteverschil over het zuidelijk deel buiten de Tuunwal blijft behouden. Met deze openheid wordt met de beplanting ook rekening gehouden.
- Westelijk deel met waterberging wordt landschappelijk en natuurlijk ingericht en is in principe niet toegankelijk.
- Variatie aan woningtypologiën voor verschillende doelgroepen.
- Woningen zijn voornamelijk met de voorzijde richting de ontsluitingsweg georiënteerd.
- Ontsluiting takt op twee punten aan op de Martekrogt en loopt binnendoor via een lus.
- Ruimte voor een ommetje voor toekomstige bewoners en omwonenden door het plangebied heen en langs de Molgerweg.
- Inpassing van een uitkijkpunt over de tuunwal in de zuidwesthoek als verbinding tussen dorp en het aanliggende landschap.







7.1 WONINGTYPOLOGIEËN

Sociale huur

Rijwoning 18

Goedkope koop

Rijwoning 6

Rug-aan-rugwoning 12

Betaalbare koop

Rijwoning 10

Dure koop

Vrijstaande woning 3

5,1 beukmaat

Het plan kent een flinke diversiteit aan verschillende woningtypen zoals enkele vrijstaande woningen, beneden-bovenwoning, verschillende typen rijen en rug-aan-rugwoningen. Zo biedt het plan, met in totaal 49 woningen, een breed scala aan woningen voor diverse portemonnees.

Het aandeel sociale woningen bedraagt 18. Hiermee wordt 37% van het totaal in het sociale segment ontwikkeld. Daarnaast worden er 28 goedkope/betaalbare woningen ontwikkeld (57%) en 3 woningen in het dure segment (6%).



7.2 PARKEREN

Typologie	norm	aantal	totaal
Rij (sociaal)	1,3	18	23,2
Rij (goedkope koop)	1,6	6	9,6
Rug-aan-rug	2,0	12	24
Rij (betaalbare koop)	2,0	10	20
Vrijstaand	2,2	3	6,6

Compensatie parkeren langs Martekrogt 4

Totaal	88
Openbaar	82
Op kavel	6

Aantallen zijn inclusief bezoekersparkeren

 Parkeerplaats



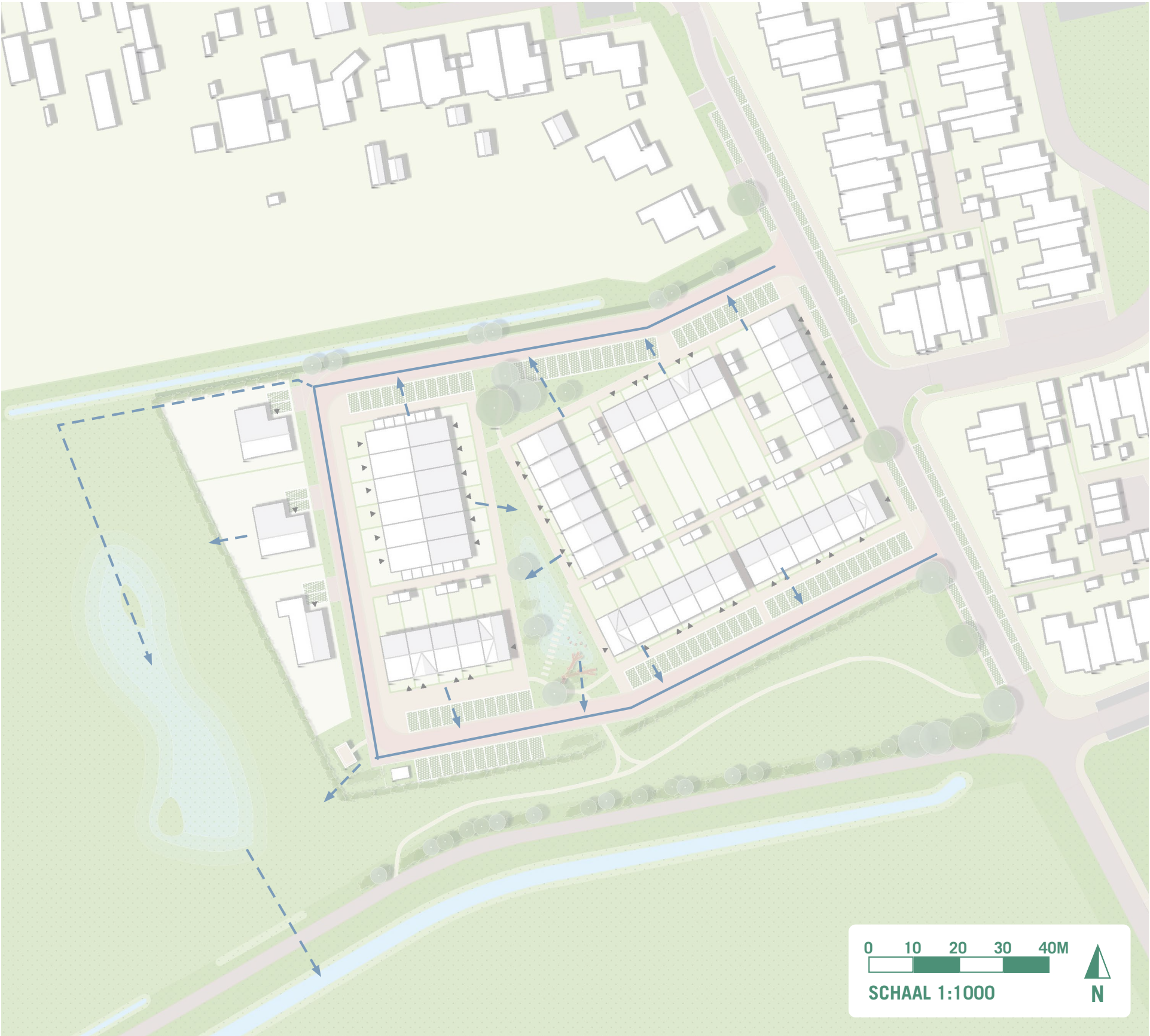
7.3 WATEROPGAVE

Voor een toekomstbestendige wijk is voldoende waterberging nodig. In het plan is ca. 1.700m² opgenomen. Daarbij wordt ruim voldaan aan de eis van 15% compensatie bij toevoeging van verharding.

Het water wordt vooral als oppervlaktewater aan de westzijde van de planlocatie aangelegd, gecombineerd met een natuurlijke/biodiverse invulling. Daarnaast is er centraal in het gebied ruimte voor een Wadi. Deze kan bijvoorbeeld worden gecombineerd met een natuurlijke speelplek in de rand waardoor de plek meerdere doelen dient.

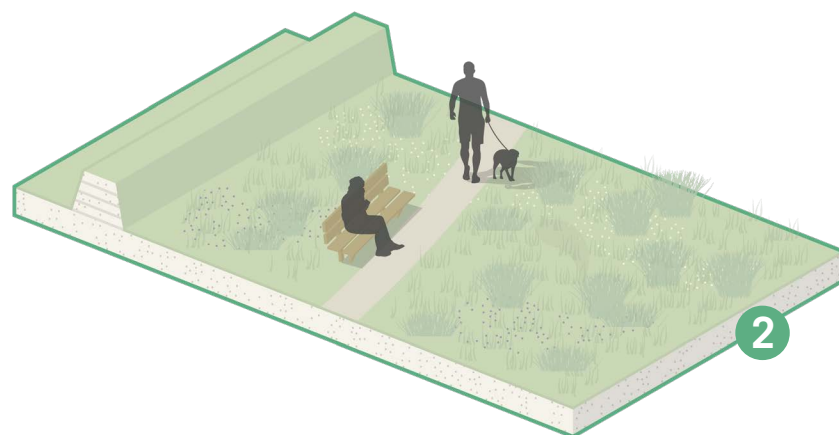
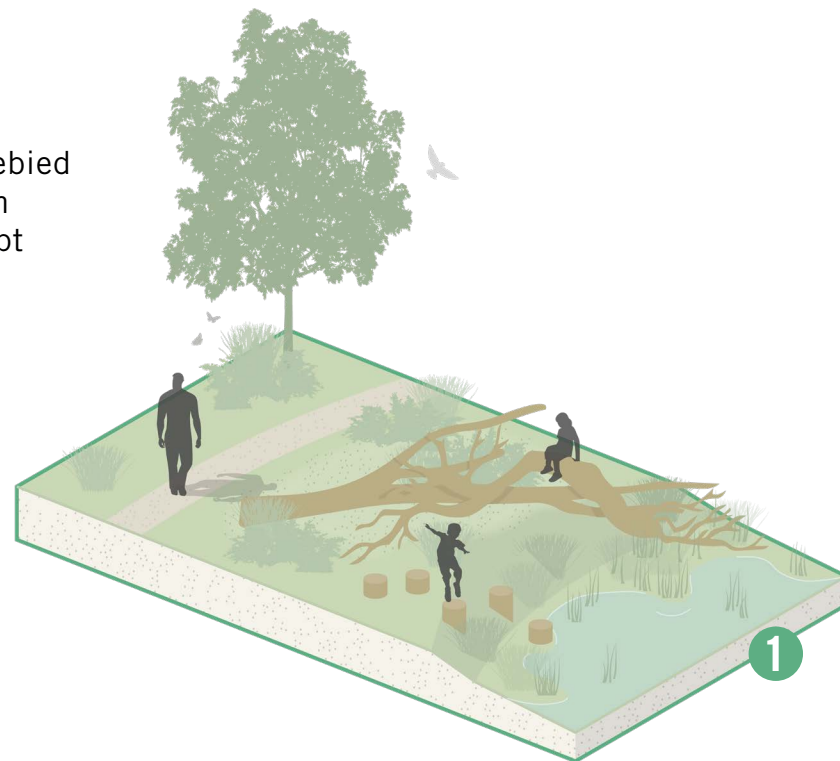
Toename verharding	m ²	%	m ²
Verharding openbaar	3.434	100%	3.434
Uitgeefbaar (rijwoning)	5.091	90%	4.581
Uitgeefbaar (vrijstaand)	1.518	50%	759
Halfverharding	1.242	50%	621
Totaal verhard			9.395
Benodigde watercompensatie			1.410m ²

- Wadi
- Afwatering



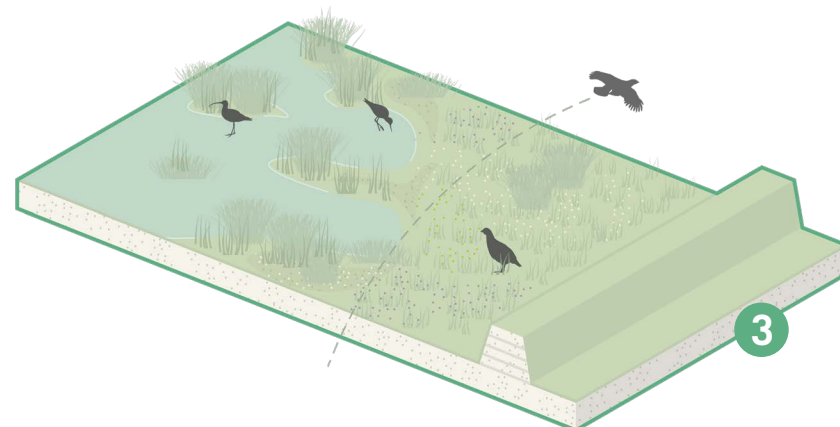
7.4 OPENBARE RUIMTE

Groene ruimte binnen het plangebied biedt ruimte voor ontspanning en ontmoeting. Door het gebied loopt een doorlopende wandelroute en zijn natuurlijke speel-elementen toegepast. Ook is hier ruimte voor wateropvang in de vorm van een retentiegebied.



De spuitvrije zone aan de zuidelijke rand van het plangebied is ingericht als groene zone met een wandelroute. Hier is extra aandacht voor groen door toepassing inheemse beplanting en kruidenrijke ruigte.

De spuitvrije zone aan de westelijke rand is ingericht als natuurrijkezone met kruidenrijke ruigte. In de zone zijn enige laagtes aangebracht in de vorm van een wadi/vijver voor waterberging.



8. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Woongebieden naast weidevogels

De directe omgeving van het plangebied functioneert als leefomgeving van verschillende vogelsoorten. De afgelopen 10 jaar zijn er volgens de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) enkele malen een solitaire kievit of scholekster waargenomen en eenmalig een groep van 9 wulpen die het gebied gebruikten als hoogwatervluchtplaats.

In een gebied van 300 meter rondom de locatie zijn sinds 2016 veel meer soorten steltlopers waargenomen. Dit gebied functioneert regelmatig als hoogwatervluchtplaats voor vogels die bij laag water foerageren op het nabijgelegen wad. De “klassieke” weidevogels (grutto, kievit, tureluur, scholekster) zijn alleen buiten het broedseizoen waargenomen.

Opgaande beplanting

Rondom het plangebied is reeds veel opgaande beplanting aanwezig waar kraaien of roofvogels gebruik van kunnen maken als uitvalsbasis om weidevogelnesten en kuikens te prederen. Een waarschijnlijk veel groter predatierisico zijn hier de vele meeuwen, die geen gebruik maken van opgaande beplanting.

Wij hebben er wel voor gekozen om geen opgaande beplanting (grote bomen) aan de buitenrand van het plangebied te zetten.

Leefgebied patrijs

Langs de rand van het plangebied en omgeving zijn opvallend veel recente waarnemingen van de patrijs (kwetsbaar op de landelijke rode lijst). Het eiland Wieringen is binnen Noord-Holland een kerngebied voor deze bedreigde soort die een sterke voorkeur heeft voor ruige begroeiingen, kruidenrijke bermen, overhoekjes en die zich ook in niet al te intensief gebruikte akkerbouwgebieden kan handhaven.

Met het aanbrengen van enige laagtes als waterberging in deze randzone wordt de biotoop-variatie vergroot, evenals enkele struwelen langs de randen met het woongebied ter afscherming van kunstlicht vanuit het woongebied.

Conclusies

- Vermijden van opgaande beplanting zoals bomen, hoge heesters en struiken aan de rand van het plangebied om het vestigen van roofvogels te voorkomen.
- De spuitvrije zones van 50 meter breed aan zowel de west- als zuidrand langs het woongebied kunnen eenvoudig ingericht en beheerd worden als kruidenrijke ruigte met veilige plekken voor de patrijs.
- Het aanbrengen van enige laagtes als waterberging in de westelijke randzone vergroot de biotoop variatie.



Waterberging voor biotoopvariatie



Kruidenrijke ruigte

9. BEELDKWALITEIT

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

In het bijzonder ligt de nadruk op de landschappelijke inpassing, gezien de ligging in de gevoelige overgangszone tussen het dorp en het open, karakteristieke Wieringer landschap. Juist hier is een zorgvuldige afstemming met de bestaande ruimtelijke structuur essentieel om de herkenbaarheid, samenhang en landschappelijke kwaliteit van het gebied te behouden.



9.1 BOUWREGELKAART

Als toetsingskader voor de stedenbouw is een bouwregelkaart opgesteld waarvoor een woningbouwplan kan worden ontwikkeld.

De beeldkwaliteitsparagraaf bevat een beeldkwaliteitsplan en een beeldkwaliteitsplan. Denk hierbij aan de openbare ruimte, stedenbouwkundig materiaal en kleurgebruik, architectuur en verbijzonderingen.

Legenda

- Wonen: open landschap
- Wonen: groen tussengebied
- Wonen: dorpszijde
- 3 Bouwveld nummer
- Plangrens
- Bouwvlak hoofdgebouwen
- Verplichte rooilijn*
- Zoekgebied nutsvoorziening
- 1L+k Aanduiding bouwhoogte (maximale nokhoogte)
- Beoogde kavelgrens
- Entree plangebied via hoofdontsluiting (vast)
- Entree plangebied via wandelroute

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



9.2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De nieuwe woonbuurt aan de dorpsrand dient zorgvuldig landschappelijk te worden ingepast, passend bij de hoge kwaliteit en het open karakter van het Wieringer landschap.

Het plan draagt in zijn algemeenheid bij aan de borging en versterking van het gebiedseigen beplantingsbeeld. Deze bestaat uit diverse elementen als struweelbeplanting, enkele bomenrijen in de berm, tuunwallen en groene erven.

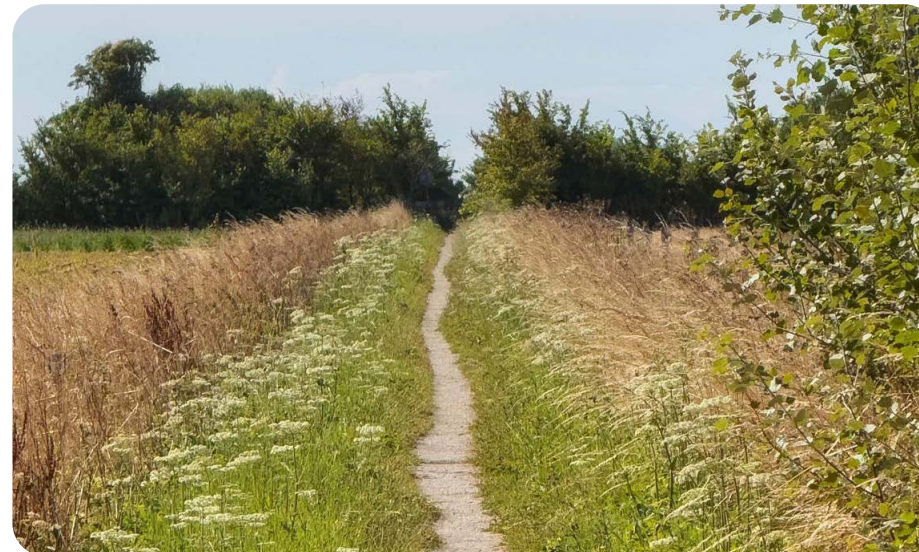
- Tuunwallen dienen als landschappelijke omkadering van de woonbuurt. Deze vormen een visuele referentie naar de verloren tuunwallen van Wieringen en dienen direct als een harde, maar natuurlijke grens tussen de vrijstaande kavels en het buitengebied. Ook bevorderen deze de lokale biodiversiteit;
- De groene invulling van de landschappelijke overgang bestaat in de basis uit een sterke groenstructuur van hagen, kruidenrijke ruigte en laanbeplanting;
- Aan de noordzijde van het plangebied wordt stevige struweelbeplanting aangelegd, kenmerkend voor perceelsgrenzen in Wieringen. Deze dient als harde begrenzing van het plangebied en zorgt tegelijkertijd voor een visuele barrière richting de bovenliggende percelen;
- De basis van de beplantingsoorten bestaat uit inheemse bomen en struiken zoals de iep, es en meidoorn;
- Ruimtelijke openheid richting het landschap wordt zoveel mogelijk gewaarborgd door het door- en uitzetten van zichtlijnen naar het open landschap;
- Het bestaande reliëf van het landschap dient behouden te blijven. Waar ophogingen binnen het plan noodzakelijk zijn dienen deze zoveel mogelijk visueel te worden opgelost zonder dat de beleefbaarheid van het reliëf verminderd wordt;
- Het plangebied kent een duidelijke verbinding met het omliggende landschap met halfverharde voetpaden die tegelijkertijd nieuwe ommetjes voor nieuwe en huidige bewoners.



Tuunwal als omkadering van de woonbuurt



Struweelbeplanting als natuurlijke overgangszone



Onverharde grindpaden



Wandelpaden langs tuunwal



Tuunwal en begroeing als natuurlijke grens tussen kavels en landschap



Kruidenrijke ruigte met inheemse beplantingszone

9.3 OPENBARE RUIMTE

Groen

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

- Kruidenrijk gras;
- Cultuurhistorische landschappelijke elementen als tuunwallen en houtwallen;
- Wadi in centrale groene ruimte wordt natuurlijk vormgegeven en wordt gebruikt als natuurlijke speelaanleiding;
- Gradiënten worden toegepast om biodiversiteit te kunnen versterken, bijvoorbeeld: kruidenrijk grasland, laag struweel en hoog struweel;
- Bestaande houtwallen langs de zuidrand van het plangebied blijven behouden en kunnen waar nodig worden aangevuld/versterkt;
- Bomen en hoge struiken zijn enkel toegestaan binnen de groene binnenruimte i.v.m. roofvogels welke een gevaar vormen voor weidevogels/andere soorten en hen weerhoudt het gebied te gebruiken;
- De basis van de beplanting bestaat uit inheemse bomen en struiken zoals iep, es en meidoorn.

Verharding

- De verharding sluit in materialisatie aan op die in de directe omgeving van de planlocatie;
- De centrale rijbaan wordt uitgevoerd in gebakken straatklinker in een roodbruine kleurtint;
- Het trottoir wordt vormgegeven in 30x30 tegels met een gemêleerd grijze kleurtint;
- De informelere wandelpaden in de groene zones zijn

onverhard en worden vormgegeven in fijne grind-, gravel- of schelpenpaden met een grijze tot lichtebeige kleurtint;

- Parkeervakken worden halfverhard vormgegeven, bij voorkeur in grasbetontegels voor een groene uitstraling;
- Inritten voor de vrijstaande woonkavels worden halfverhard vormgegeven, bij voorkeur in grasbetontegels.
- Langs buitenrand van de centrale rijbaan wordt een halfverharde bermstrook van circa 0,5 m toegepast. Deze strook doet tevens dienst als tijdelijke opstelplaats voor huisvuilcontainers.

Elementen

- De inrichtingselementen in de openbare ruimte krijgen een natuurlijk karakter, zoals houten zitmeubilair in de centrale en zuidelijke groene zone;
- Speelplekken hebben een natuurlijke uitstraling en materiaalkeuze, zoals stapstenen en boomstammen, in combinatie met een natuurlijk vormgegeven wadi.

Nutsvoorzieningen

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

Verlichting

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



Natuurlijke speelelementen



Speelelementen in een natuurlijke omgeving



Materialisatie bestrating



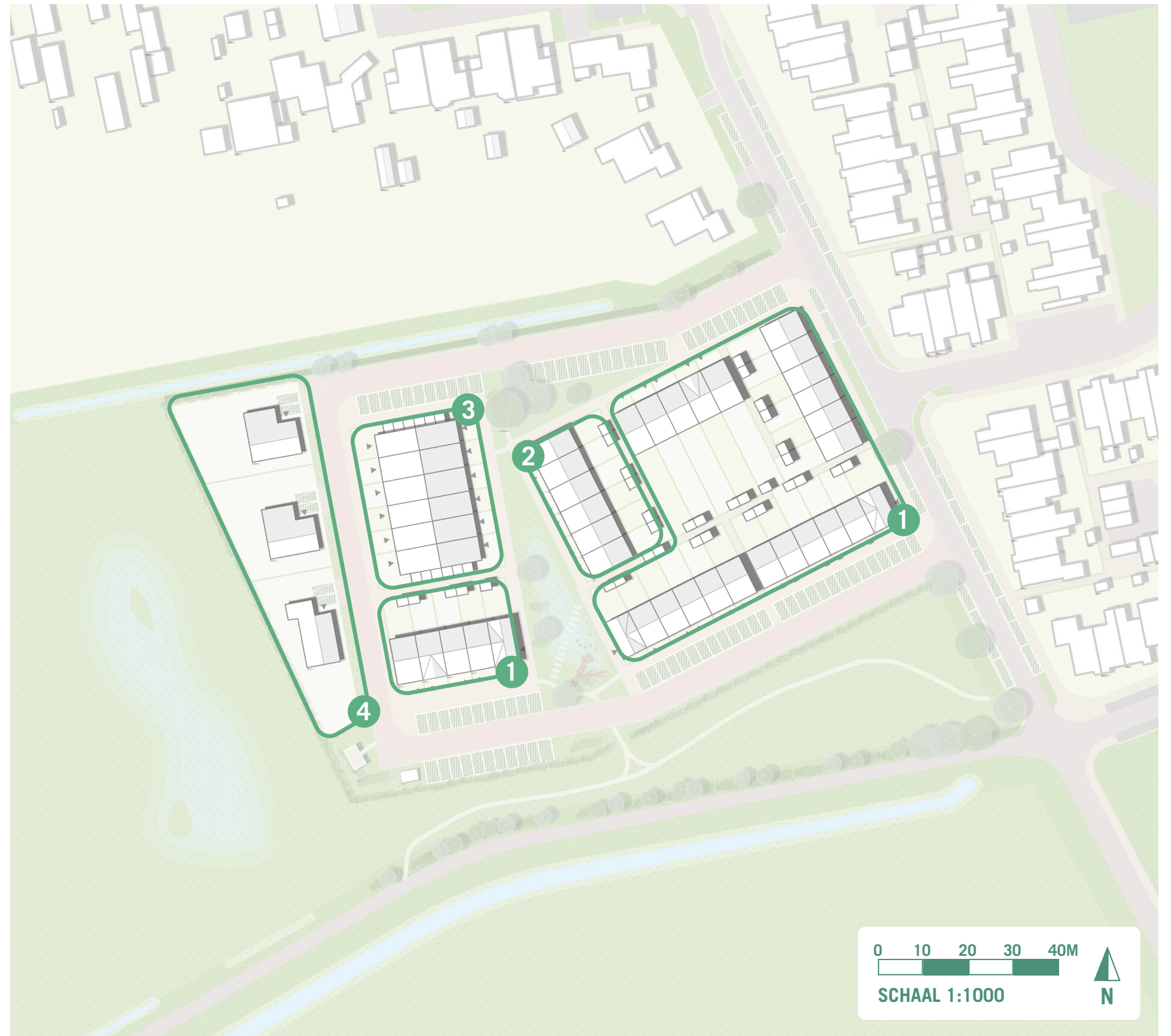
Parkeervakken in halfverharding

9.4 ARCHITECTUUR

9.4.1 WONINGTYPEN

Martekrogt West kenmerkt zich door een eigentijdse dorpse en landschappelijke sfeer passend bij de karakteristieke architectuur van Den Oever en Wieringen. Binnen deze setting zijn vier nuances in de beeldkwaliteit te herkennen.

- 1 Rijwoningen 2 lagen met kap (dorps)**
In de basis bestaat de bebouwing in Martekrogt West voornamelijk uit rijwoningen in twee bouwlagen met kap. De basis hierbij is een afwisselende eigentijdse baksteenarchitectuur in een dorpse setting.
- 2 Rijwoningen 1 laag met kap / 2 lagen plat (parkrand)**
Een afwijking in de rijwoningen vindt plaats op de rij die evenwijdig loopt aan het centrale groengebied. Qua architectuur wordt hier een iets andere omgeving beoogd dan voor de dorpse blokjes en de hoogte is hier maximaal 1 laag met kap of 2 lagen met een plat dak.
- 3 Rug-aan-rugwoning**
Centraal in het gebied komt een blok rug-aan-rugwoningen te staan welke qua stijl en uitstraling meedoet met de rijwoningen maar qua maat en schaal een afwijkend karakter hebben.
- 4 Vrijstaande woning**
De westzijde van het plan kenmerkt zich door drie vrijstaande woningen op kavels van minimaal 500 m² welke zorgen voor een meer open opzet richting het landschap. Deze woningen zijn daarom ook maximaal 1 laag met kap.



9.4.2 VORMGEVING ALGEMEEN

Situering en rooilijn

- De oriëntatie van voorgevel van de woningen is gericht op de centrale rijbaan. Woningen die niet langs de weg zijn gepositioneerd oriënteren zich op de groene binnenruimte;
- De woningen zijn in lijn met de rooilijnen zoals weergegeven op het 'bouwregelkaart' op pagina 32.

Kapvorm en -richting

- De grondgebonden woningen bestaan uit maximaal 2 lagen met een kap;
- Alle woningen hebben in principe een zadeldak;
- De nokrichting is evenwijdig aan de weg;
- Dakkapellen zijn ondergeschikt en bij voorkeur in een afgeleide architectuur.

Hoeken en koppen

- De buitenste hoeken en koppen van de blokken aan de zuidrand zijn mee-ontworpen in de architectuur en hebben een dubbele oriëntatie, zodat blinde kopgevels worden voorkomen;
- Op deze hoeken wordt met een dwarskap een architectonisch accent toegevoegd dat tegelijkertijd zorgt voor een entree/oriëntatie richting de groene binnenruimte en de Martekrogt.

Aan-, uit- en bijgebouwen

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

Gevelopbouw

- Gevels hebben een rustige en samenhangende opbouw met voldoende horizontale en/of verticale geleiding;

Sfeer en stijl

- Bebouwing bestaat uit klassieke elementen met een eigentijdse vormtaal, passend bij de bestaande bebouwing in Wieringen. Denk hierbij aan een kap, dakkapel, of verbijzondeingen in het metselwerk.

Materialiatie en kleurstelling

- De materialisatie van de bebouwing kent van de Martekrogt tot aan het open landschap en verloop van stenig naar meer natuurlijke uitstraling;
- Materiaalgebruik bestaat in de basis uit metselwerk in lichtgeel tot zandkleurige tinten in combinatie met hout;
- Kappen zijn gedekt in grijze/antraciete of rode pannen;
- Het kleurgebruik is overwegend traditioneel. Felle kleuren zijn niet toegestaan.

Detaillering en accenten

- Detailleringen geven de eigentijdse twist aan klassieke / eigentijdse elementen;
- Detailleringen zijn overwegend eenvoudig maar verzorgd.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen bestaan uit verschillende gemengde hagen in inheemse/streekeigen soorten;
- Hagen als erfafscheiding staan op eigen terrein. Bij aanplant wordt rekening gehouden met de breedte van de haag. Daar waar de haag aan openbaar gebied staat dient deze minimaal 0,25 m van de erfgrans te staan;
- Aan de voorzijde (voor de voorgevel) max. 1 meter hoog;
- Ook op de onderlinge erfgransen in de voortuinzone zijn hagen voorzien;
- Op hoeksituaties met een representatieve zijgevel is de erfafscheiding max. 1 meter hoog tot de achtergevellijn;
- Bij een hoekperceel dat grenst aan de openbare ruimte dient de groene erfgrans of de in architectuur geïntegreerde erfafscheiding achter de achtergevellijn gespiegeld te worden met het achterliggende perceel zodat er samenhang in de erfafscheiding langs de openbare weg ontstaat.
- De erfafscheiding van de zuidelijke kopwoning aan de Martekrogt dient te worden meeontworpen als begroeid hekwerk of als onderdeel van de baksteen architectuur van de betreffende woning. Deze erfafscheiding wordt bij de ontwikkeling direct aangelegd.

Duurzaamheid

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



Hoofdropzet in twee lagen met kap



Haag als erfafscheiding



Toepassing ingebouwde nestkasten in kopgevels

9.4.3 RIJWONINGEN (1)

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

Vormgeving

- Blokken zijn als geheel samenhangend vormgegeven in een zelfde materialisering.
- De nokrichting is evenwijdig aan de weg en incidenteel hoeken haaks op de weg om een accent toe te voegen.

9.2.4 RIJWONINGEN (2)

Voor de rijwoningen bestaande uit maximaal 2 lagen met kap gelden de algemene regels, behoudens de onderstaande afwijkende dan wel aanvullende regels:

Vormgeving

- Dit blok wordt als geheel samenhangend vormgegeven;
- Het blok grenzend aan de oostzijde van het centrale groengebied is vormgegeven in 1 bouwlaag met kap of 2 lagen zonder kap.

Materialiatie en kleurstelling

- In tegenstelling tot de overige rijwoningen bestaat het materiaalgebruik voor dit blok uit meer natuurlijke/houten elementen als verloop richting het landschap.



Zorgvuldige detaillering en voldoende plasticiteit



Entree aan kopzijde als verbijzondering



Materialisering per blok als samenhangend geheel



Combinatie steen en hout



(licht) rode
baksteen



licht bruine
baksteen



lichte
baksteen



(licht)
hout



rode
dakpannen



antraciete
dakpannen



Dwarskap als accent op de hoek

9.4.5 RUG-AAN-RUGWONING (2A)

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

Vormgeving

- De rug-aan-rugwoningen worden vormgegeven als één architectonisch geheel waarbij vooral aandacht wordt gegeven aan de totale massa in plaats van de individuele woningen;
- De hoofdopzet van de totale massa bestaat uit één laag met een kloeke kap;
- De bergingen worden meegenomen in het totale ontwerp;
- De kopgevel van de totale massa heeft een visuele verbijzondering waarmee deze functioneert als een architectonisch accent richting de openbare ruimte. Bijvoorbeeld door een ander materiaalgebruik in combinatie met gevelopeningen. Naar analogie van de typische Wieringer architectuur kan in de kopgevels een onderscheid worden gemaakt in de onderbouw in een lichte baksteen en de gevel boven de gootlijn in hout zoals gepotdekselde delen.

Materialisatie en kleurstelling

- Materiaalgebruik bestaat in de basis uit lichtrood of lichtgeel tot zandkleurig metselwerk in combinatie met hout.

Tuin en erfafscheidingen

- De erfafscheiding wordt volledig vormgegeven in een eenduidig sluitende haag rond het hele blok van maximaal 1 meter hoog;
- Geen losse bijgebouwtjes in de tuinen.



Voorbeeld combinatie hout en lichte baksteen (Gesterweg 19, Den Oever)



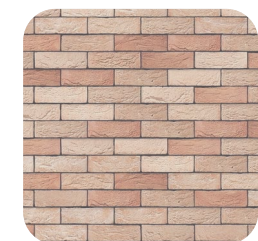
Kopgevel met meeontworpen bergingen in combinatie met gevelopening



Duidelijke hoofdvorm met combinatie steen en hout met verbijzondering op de kopgevel



lichte
baksteen



(licht) rode
baksteen



(licht)
hout



antraciete
dakpannen

9.4.6 VRIJSTAANDE WONING (3)

De drie vrijstaande woningen vormen de overgang van het buitengebied naar de meer dorpse invulling en zijn vanuit de westrand de opmaat naar het grotere volume van de rug-aan-rugwoningen. Uitgangspunt is een eenvoudig schuurvolume met oog voor detaillering, zonder dat de woningen zich opdringen aan het landschap en het gebruik van lokale vormgeving. Voor de vrijstaande woningen gelden de algemene regels, plus de onderstaande afwijkende dan wel aanvullende regels:

Plaatsing

- De woningen worden minimaal 3 m uit zijerfgrenzen gebouwd, ten behoeve van voldoende doorzicht en ruimtebeleving.
- De woningen worden haaks of evenwijdig aan de straat geplaatst.

Vormgeving

- De vrijstaande woningen kennen heldere eenvoudige hoofdvorm welke vanaf veraf duidelijk herkenbaar is en aansluit bij de bebouwing in de directe omgeving;
- Het gebouw is ondergeschikt aan het landschap en kent geen samengestelde vormen;
- De hoofdvorm bestaat uit een langgerekt schuurvolume met zadeldak - of mansarde / geknikte kap zoals deze in de omgeving in de dorpsranden voorkomt.
- Van dichtbij kennen de woningen een ingetogen, maar bijzondere architectuur door gebruik te maken van verschillende materialen en architectonische elementen;
- Belangrijke is aandacht voor detaillering; (dakbeëindiging, plasticiteit gevelopeningen en materiaal en kleurstelling);
- Bijgebouwen worden opgenomen in de hoofdvorm.

Materialiatie en kleurstelling

- De materialisering bestaat uit voornamelijk natuurlijke materialen als hout (verticale plaatsing), eventueel aangevuld met delen van baksteen (aan de voorzijden) en glas;
- Gevels kunnen (deels) worden vormgegeven in zwarte gepotdekselde vlakken, kenmerkend voor Wieringen;
- De kappen mogen gedekt zijn met antracietkleurige matte pannen.

Tuininrichting en erfafscheidingen

- In de tuinen zijn geen vrijstaande gebouwen toegestaan;
- Het gebruik van verharding in de tuinen wordt bij voorkeur tot een minimum beperkt.
- Aan de westzijde dient de tuunwal als erfafscheiding van de vrijstaande kavels. Deze vormt een duidelijke, maar natuurlijke overgang naar het aangrenzende landschap. De beplanting op de wal zorgt voor een groen en aangenaam aanzicht vanuit het landschap (geen schuttingen toegestaan);
- Op de kavels mogen geen bomen worden toegepast in verband met de overgang en doorzicht naar het landschap en mogelijke huisvesting voor roofvogels.



(licht) rode
baksteen



licht bruine
baksteen



gepotdekseld
hout



(licht) hout



antraciete dakpannen



Voorbeelden van eenvoudige hoofdvorm met bijzondere details



Voorbeeld: mansarde kap eigentijs



Voorbeeld mansarde kap (Gemenelandsweg, Oosterland)

