gemeente Hollands Kroon

Toekomstbeeld van Hippolytushoef

Een route naar 2040

Colofon

oktober 2026

Het toekomstbeeld is opgesteld in opdracht van en in samenwerking met:

De gemeente Hollands Kroon
Burg. Mijnlieffstraat 1
Anna Paulowna

Het toekomstbeeld is in tekst en beeld opgesteld door:

In samenwerking met:



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 3
Samenvatting 4
Voorwoord wethouder 7
1. Introductie Hippolytushoef 9
Feiten en cijfers (2025) 9
Wat is een toekomstbeeld? 11
Totstandkoming toekomstbeeld 12
2. Waar staan we nu? 14
Geschiedenis in het kort 14
Wat gaat goed in ons dorp? 16
Wat gaat er niet zo goed? 20
Wat nemen we mee uit de Omgevingsvisie en de woonvisie? 22
3. Beeld op de toekomst 25
Het toekomstbeeld 25
Welke pijlers staan centraal? 27
Pijler 1 - Bijzonder landschap en cultureel erfgoed als vertrekpunt 28
Pijler 2 – Voorzieningen en woningen als basis voor een vitaal dorp 32
Pijler 3 – Bewuste mobiliteit als voorwaarde voor een leefbaar dorp 41
4. Van toekomstbeeld naar actie: uitvoeringsprogramma 44
Korte termijn 2026 – 2030 44
Middellange termijn 2030 – 2035 47
Lange termijn 2035 – 2040 48
Bronnenlijst 50
Bijlage 52
Mogelijke beperkingen voor woningbouwlocaties



Samenvatting

Hippolytushoef is het hoofddorp van het voormalige eiland Wieringen. Het omringende natuurrijke agrarische landschap, de nabije Waddenzee en een rijke cultuurhistorie geven het dorp een bijzondere uitstraling. Bewoners en bezoekers waarderen dat. Maar het prettig wonen staat onder druk. Voorzieningen verdwijnen, het woningaanbod sluit niet aan op de behoeften en de verkeersstructuur knelt. Dit toekomstbeeld laat zien hoe Hippolytushoef er rond 2040 uit kan zien: aantrekkelijk, leefbaar, gezond en herkenbaar, met behoud van de eilandidentiteit en het karakteristieke landschap. De focus ligt op versterken van het bestaande dorp, maar er is ook ruimte voor zorgvuldige groei op maat van het dorp. Het toekomstbeeld geeft richting aan een toekomstbestendig behoud van het karakter van de dorpskern, woningbouw, de openbare ruimte en verkeer met respect voor het omringende waardevolle landschap. En het nodigt bewoners, ondernemers en eigenaren uit om zelf bij te dragen aan de leefbaarheid en identiteit van het dorp.

Het toekomstbeeld voor 2040

De ambities voor Hippolytushoef richten zich in de eerste plaats op de leefbaarheid in het dorp. Hiervoor wordt ingezet op het versterken en verbeteren van wat er al is: de bestaande kern, de historische bebouwingslinten, de maatschappelijke voorzieningen en de bijzondere relatie met het omringende landschap. Dat vraagt om gerichte investeringen in de openbare ruimte, de wegenstructuur en de kwaliteit van het voorzieningenniveau. Nieuwe woningen zijn nodig om ruimte te bieden aan starters en senioren en om voorzieningen op peil te houden. De bouw gebeurt stapsgewijs, aansluitend op de bestaande kern en passend bij de dorpse schaal en het karakter. Zo vertaalt het toekomstbeeld de ambitie 'Brede welvaart als vertrekpunt' uit de omgevingsvisie naar concrete verbeteringen voor veiligheid, inclusiviteit, duurzaamheid, economie, bereikbaarheid, gezondheid, natuur en leefomgeving. Deze ambities zijn uitgewerkt in drie pijlers.

1. Bijzonder landschap en cultureel erfgoed als vertrekpunt

Het Wieringer landschap vormt de basis voor de toekomst van Hippolytushoef. Openheid, hoogteverschillen, de nabijheid van de Waddenzee en het culturele erfgoed in het dorp maken het dorp uniek. Gemeente en provincie hechten allebei grote waarde aan het landschap rondom Hippolytushoef. De provincie Noord-Holland heeft het gebied daarom aangewezen als Beschermd landschap. Dat biedt extra bescherming en vraagt om een zorgvuldige inpassing van nieuwe functies. In het Beschermd landschap zijn alleen bij het landschap passende agrarische ontwikkelingen,





kleinschalige recreatie of bouwplannen binnen bestaande bouwvlakken toegestaan. Daarnaast worden ecologische structuren vanuit het landschap het dorp in doorgetrokken, terwijl fiets- en wandelroutes vanuit het dorp het landschap in worden versterkt. Verdwenen cultuurhistorische elementen zoals tuinwallen, houtsingels en walsloten worden in het kader van het Gebiedsplan Wieringen hersteld, zodat het herkenbare Wieringse landschap zichtbaar en beleefbaar blijft. Groenblauwe zones vangen regenwater op en temperen hitte op de lagere delen van het dorp, waardoor Hippolytushoef klimaatbestendig wordt. Klimaatadaptatie wordt bij alle herinrichtingen standaard meegenomen, met extra aandacht voor biodiversiteit, schaduw, wateropvang en een gezond leefklimaat.

2. Voorzieningen en woningen als basis voor een vitaal dorp

Het dorpshart van Hippolytushoef, met de Hoofdstraat en het Kerkplein als centrum, blijft de centrale ontmoetingsplek waar bewoners en bezoekers samenkomen, verblijven en dichtbij dagelijkse voorzieningen zijn. Winkels, zorg, sport en cultuur op loop- en fietsafstand vormen de basis voor een leefbaar dorp. Door woningbouw en kleinschalig toerisme op een zorgvuldige manier te verweven met het dorpsleven, wordt het centrum vitaler en worden lokale voorzieningen versterkt. Het sportcluster wordt gemoderniseerd op de huidige locatie en het zwembad verplaatst daarheen. Nieuwe woningen liggen binnen de kern, sluiten aan op de dorpse structuur en bieden ruimte voor verschillende doelgroepen. Door zorgvuldig om te gaan met locaties en klimaatbestendig te bouwen, ontstaat een woonomgeving die gezond, herkenbaar en verbonden blijft met het landschap. Het bedrijventerrein Molenveld wordt verduurzaamd en transformeert aan de oostzijde stapsgewijs naar een gemengd gebied waar gewoond en gewerkt wordt.

3. Bewuste mobiliteit als voorwaarde voor een leefbaar dorp

Voetgangers en fietsers krijgen voorrang en de auto is ondergeschikt. Leefbare en gezonde straten, waar wandelen en fietsen vanzelfsprekende keuzes zijn, vormen de basis voor de toekomst van het dorp. Hippolytushoef zet daarom in op een netwerk van aantrekkelijke en veilige routes. Volgens het verkeerskundig onderzoek passen het huidige verkeer en de verwachte toename door woningbouw bij de functie van de bestaande wegen. De inrichting van met name de oude linten en historische structuren, zoals de as Elft, Koningsweg, Belt, Beltstraat en Koningstraat, voldoet echter niet. Daar staat de leefbaarheid zoals bewoners die ervaren onder druk. Deze straten vragen om een veilige, groene en klimaatadaptieve inrichting die bijdraagt aan een prettige en gezonde woonomgeving. De smalle profielen bieden daarvoor nu onvoldoende ruimte. Die ruimte wordt op twee manieren gevonden. Enerzijds wordt het parkeren uitgeplaatst naar de randen van het dorp, in clusters zoals in de zone parallel aan de N99. Anderzijds onderzoekt de gemeente een alternatieve ontsluitingsroute aan de zuidzijde van het dorp, zodat er minder verkeer over de linten rijdt. Zo ontstaat ruimte voor comfortabele trottoirs, veilige oversteekplaatsen, groen en klimaatadaptatie en wordt het historische en dorpse karakter van de wegen weer beleefbaar. De OV-hub bij de N99 wordt verbeterd en het energienetwerk groeit mee met de nieuwbouw.

Hoe we hier gekomen zijn

Het toekomstbeeld is stap voor stap opgebouwd, samen met bewoners, ondernemers, eigenaren, maatschappelijke partners en andere overheden. In het voorjaar van 2025 startten rondetafelgesprekken over de belangrijkste kwaliteiten, kansen en zorgen van het dorp. Daarna gaven inwoners hun mening via stellingen en via een inloopbijeenkomst met enquêtes, die samen 464 reacties opleverden. Op basis van alle reacties zijn twee denkrichtingen gemaakt en is toegewerkt naar één voorkeursrichting. Een apart verkeersonderzoek bracht in beeld hoe het dorp bij de groei bereikbaar en veilig zou kunnen blijven. Ook is advies gevraagd aan onder meer de provinciale adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit (ARK Noord-Holland), Landschapszorg Wieringen en Woningbouwvereniging Beter Wonen. Het toekomstbeeld bouwt voort op de Omgevingsvisie van gemeente Hollands Kroon en vertaalt die naar de schaal van Hippolytushoef.



Kaart toekomstbeeld (zie pagina 25 voor een grote versie en legenda)



Voorwoord wethouder

Hippolytushoef ademt nog altijd de sfeer van een voormalig eilanddorp, met vertrouwen in de toekomst. Ook al staat het voor flinke uitdagingen. Dat is zeker geen geheim. Sommige daarvan spelen al jaren. Toch gaat het gesprek in het dorp niet alleen over wat zorgen baart, maar ook wat naar de toekomst toe beter kan. Gelukkig maar. Want er is veel moois om op voort te bouwen. In het voorliggende 'Toekomstbeeld' zijn die perspectieven in samenhang in kaart gebracht, als een stip aan de horizon, om in de komende jaren met elkaar naar toe te werken.

Zoals ik Hippolytushoef ken, zie ik een dorp met een lange geschiedenis en een dorpsgemeenschap die daar groots op is. Maar ook een dorp dat zich door de jaren heen steeds heeft aangepast aan nieuwe omstandigheden. Wie oude foto's bekijkt, ziet hoeveel er veranderd is. Toch is het oude karakter van Hippolytushoef behouden gebleven. Dat betekent dat generaties vóór ons steeds opnieuw keuzes hebben gemaakt over hun dorp, met respect voor de eigenheid. Nu is het aan ons om in die traditie verdere stappen te maken, want we moeten wel aan de slag.

Voor mij begint dat bij de hamvraag: hoe zorgen we ervoor dat Hippolytushoef ook in de toekomst een dorp blijft waar mensen zich thuis voelen? Een dorp waar je prettig kunt wonen, waar voorzieningen binnen bereik zijn, waar mensen elkaar kennen en waar ruimte is voor nieuwe generaties om een bestaan op te bouwen, met respect voor het dorpskarakter en de unieke omgeving die het dorp omringd. Juist dat raakt aan een belangrijke ambitie van de gemeente: het versterken van leefbare dorpen als kernen met passende voorzieningen en een sterke sociale samenhang.

Dat is niet eenvoudig. Er zijn vragen over wonen, voorzieningen, openbaar groen, verkeer en klimaatadaptatie. En dan komt allemaal samen in de puzzel over de beschikbare ruimte die er wel of niet is voor nieuwe ontwikkelingen. Daar wordt verschillend over gedacht. Dat hoort erbij. Het zou ook vreemd zijn als dat niet zo was. Mensen verschillen van mening, zeker als het gaat over de plek waar je woont en leeft.

Vanuit mijn werk kijk ik vaak naar hoe we het beste om kunnen gaan met ontwikkelingen op de langere termijn. Dan valt op dat de beste keuzes zelden de makkelijkste zijn. De samenleving verandert. Demografische ontwikkelingen, woningbehoefte, bereikbaarheid en de manier waarop we gebruik maken van voorzieningen vragen soms om andere keuzes dan vroeger. Niet alles kan. Zeker niet tegelijk. En niet iedere wens laat zich zomaar realiseren. Dat vraagt om realisme, maar ook om de bereidheid om verder te kijken dan de vraagstukken van vandaag. Doordenken en omdenken is mijn adagium, met elkaar en voor elkaar.

Wat dat betreft is het fijn te weten dat er in Hippolytushoef nog altijd veel mensen wonen die zich met hart en ziel verbonden voelen met hun dorp. Mensen die zich inzetten voor een vereniging, een initiatief trekken of op een andere manier hun bijdrage leveren. Die betrokkenheid vormt de basis van een sterk dorp. Tegelijkertijd zie ik ook dat dit niet vanzelfsprekend is. Een leefbare gemeenschap vraagt om inwoners, ondernemers, verenigingen en overheid om samen de verantwoordelijkheid nemen voor de toekomst van hun omgeving, en dus ook elkaar daarin te respecteren. Dat is misschien wel één van de belangrijkste opgaven voor de komende jaren: samenspel.

En dat is ook een gezamenlijke zoektocht, Ik geloof niet dat we de toekomst van Hippolytushoef nu kunnen vastleggen, maar een toekomstbeeld helpt wel om een richting te bepalen. De vraag is niet óf het dorp verandert, maar in welke richting. Zie het voorliggende toekomstbeeld dan ook niet als blauwdruk waarin alles voorgeschreven en vastligt, maar als gezamenlijk kompas voor de keuzes die in de komende 15 jaar voor ons liggen.

Over een paar decennia kijken anderen weer terug op de keuzes die wij vandaag maken, zoals wij nu terugkijken op degenen die ons voorgingen. Ik hoop dat zij zullen zeggen dat we zorgvuldig zijn omgegaan met wat we in huis hebben, zonder bang te zijn om dingen te veranderen die beter konden. Zodat Hippolytushoef ook dan nog een karakteristiek dorp is waar mensen zich thuis voelen.

Martin Scholten

Wethouder ruimte, landelijk gebied en visievorming

Inwoner van Wieringen

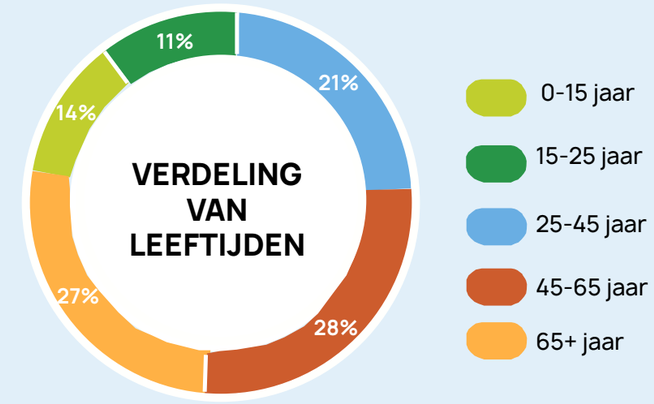


1. Introductie Hippolytushoef

Feiten en cijfers (2025)

Hippolytushoef
5.230 inwoners



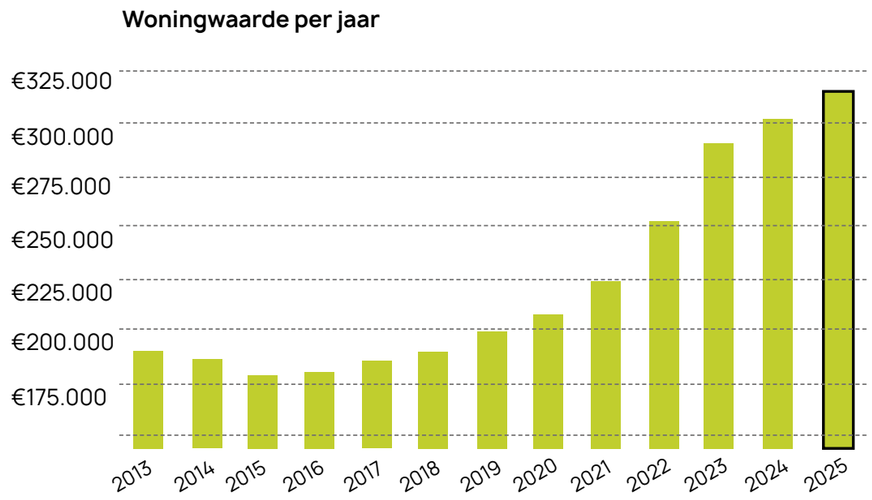




Bron: www.hollandskroon.incijfers.nl

Feiten en cijfers (2025)





Autobezit

per bewoonde woning:

Hippolytushoef
1,43

Het autobezit in Hippolytushoef is relatief hoog. Dat betekent ook een hoog autogebruik en een substantieel ruimtebeslag.

Bron: CBS-microdata. Autobezit per bewoonde woning, inclusief leaseauto's (op basis van loon in natura). Correctie van 8% voor private lease en grijze kentekens (bedrijfsbusjes).

Bron: www.hollandskroon.incijfers.nl

Wat is een toekomstbeeld?

Hippolytushoef bouwt aan een toekomst die leefbaar, gezond en duurzaam is, met behoud van het eigen karakter en de identiteit. Dit toekomstbeeld beschrijft de ambitie voor 2040: een aantrekkelijke en gezonde woonplek in een bijzondere landelijke omgeving.

Het toekomstbeeld is geen blauwdruk maar een kompas. Het geeft richting aan de toekomst, biedt ruimte voor nieuwe initiatieven en inspireert eigenaren, ondernemers en bewoners om bij te dragen aan de leefbaarheid en identiteit van het dorp. Tegelijk vormt het een toetsingskader voor nieuwe plannen en geeft het de gemeente koers bij projecten en investeringen, van woningbouwlocaties tot ingrepen in de openbare ruimte en de verkeerssituatie. De gemeente heeft daarbij een actieve rol. Zij trekt een groot deel van de vervolgacties, zoals de herinrichting van straten, oplossingen om de infrastructuur te ontlasten en het faciliteren van grondverwerving. Het toekomstbeeld vormt samen met de op te stellen dorpsagenda een instrument voor gebiedsgericht werken. De agenda richt zich op concrete acties voor de korte termijn, terwijl het toekomstbeeld richting geeft aan de ontwikkeling van Hippolytushoef op langere termijn. Los daarvan wordt blijvend het gesprek gevoerd met de inwoners van het dorp en de dorpsraad. Gemeente, partners en dorpsbewoners werken zo stap voor stap samen aan de toekomst van het dorp.

Dit toekomstbeeld geeft uitvoering aan de Omgevingsvisie van gemeente Hollands Kroon (2026) en vertaalt de gemeentebrede koers naar de schaal en identiteit van Hippolytushoef. Brede welvaart en positieve gezondheid, de uitgangspunten van de Omgevingsvisie, zijn daarbij de bril waarmee naar het dorp is gekeken. Het gaat dus niet alleen om woningen, wegen en groen, maar ook om de vraag hoe het dorp bijdraagt aan meedoen, zingeving en kwaliteit van leven van zijn inwoners.

Leeswijzer

Voor u ligt het toekomstbeeld Hippolytushoef, een route tot 2040. Op de volgende pagina leest u hoe dit toekomstbeeld tot stand is gekomen.

Hoofdstuk 2, 'Waar staan we nu', beschrijft de ontwikkeling van het dorp door de jaren heen, de kwaliteiten, aandachtspunten, knelpunten en de relatie met andere beleidsdocumenten.

Hoofdstuk 3, 'Beeld op de toekomst', beschrijft waar we met het dorp heen willen. Hoe ziet Hippolytushoef er in de toekomst uit? Dit beeld is opgebouwd rond verschillende pijlers, die elk apart worden toegelicht.

Het document sluit af met de uitvoeringsagenda: de sleutelprojecten, uitgezet op een tijdlijn tot 2040.



Totstandkoming toekomstbeeld

De toekomst van het dorp gaat alle bewoners en ondernemers aan. Het toekomstbeeld van Hippolytushoef is daarom tot stand gekomen in samenspraak met betrokken bewoners, ondernemers, eigenaren, maatschappelijke partners en andere overheden.

Analyse en inventarisatiefase

In april 2025 vond de eerste participatie plaats in Hippolytushoef. Deze bestond uit een Relevant Gesprekssessie met de dorpsraad, betrokken bewoners, vertegenwoordigers vanuit het bedrijfsleven, landschapspartijen en woningbouwcorporatie Beter Wonen. Er is gesproken over het vervolgproces, wie te betrekken, wat belangrijke vragen zijn voor het toekomstbeeld en hoe de diverse doelgroepen te bereiken.

In latere sessies zijn bewoners gevraagd naar de belangrijkste kernkwaliteiten van het dorp, de grootste uitdagingen en bedreigingen, maar ook kansen en toekomstdromen. Dit heeft geleid tot de belangrijkste pijlers voor verdere ontwikkeling van het dorp. Dat zijn kwaliteiten die zeker overeind moeten blijven en ontwikkelingen die nodig zijn om de leefbaarheid overeind te houden.

Visievorming

Gedurende de visievorming zijn twee mogelijke denkrichtingen voor de ontwikkeling van Hippolytushoef voorgelegd aan het dorp. Hiervoor is een informatieavond georganiseerd en konden inwoners een online enquête invullen en filmpjes bekijken. In totaal hebben 464 betrokkenen de (digitale) enquêtes ingevuld.

De denkrichtingen zijn gevoed door participatie met experts en adviseurs, waaronder het opstellen van een globale doorrekening. De denkrichtingen zijn vervolgens voorgelegd aan het Provinciale Ambtelijk advies(team) Ruimtelijke Kwaliteit (ARK), Landschapszorg Wieringen en Beter Wonen. De uitkomsten daarvan zijn gepresenteerd aan de raad in de vorm van een beeldvormende sessie en wensen en bedenkingen. Op basis van alle reacties is toegewerkt naar een uiteindelijke voorkeursrichting.

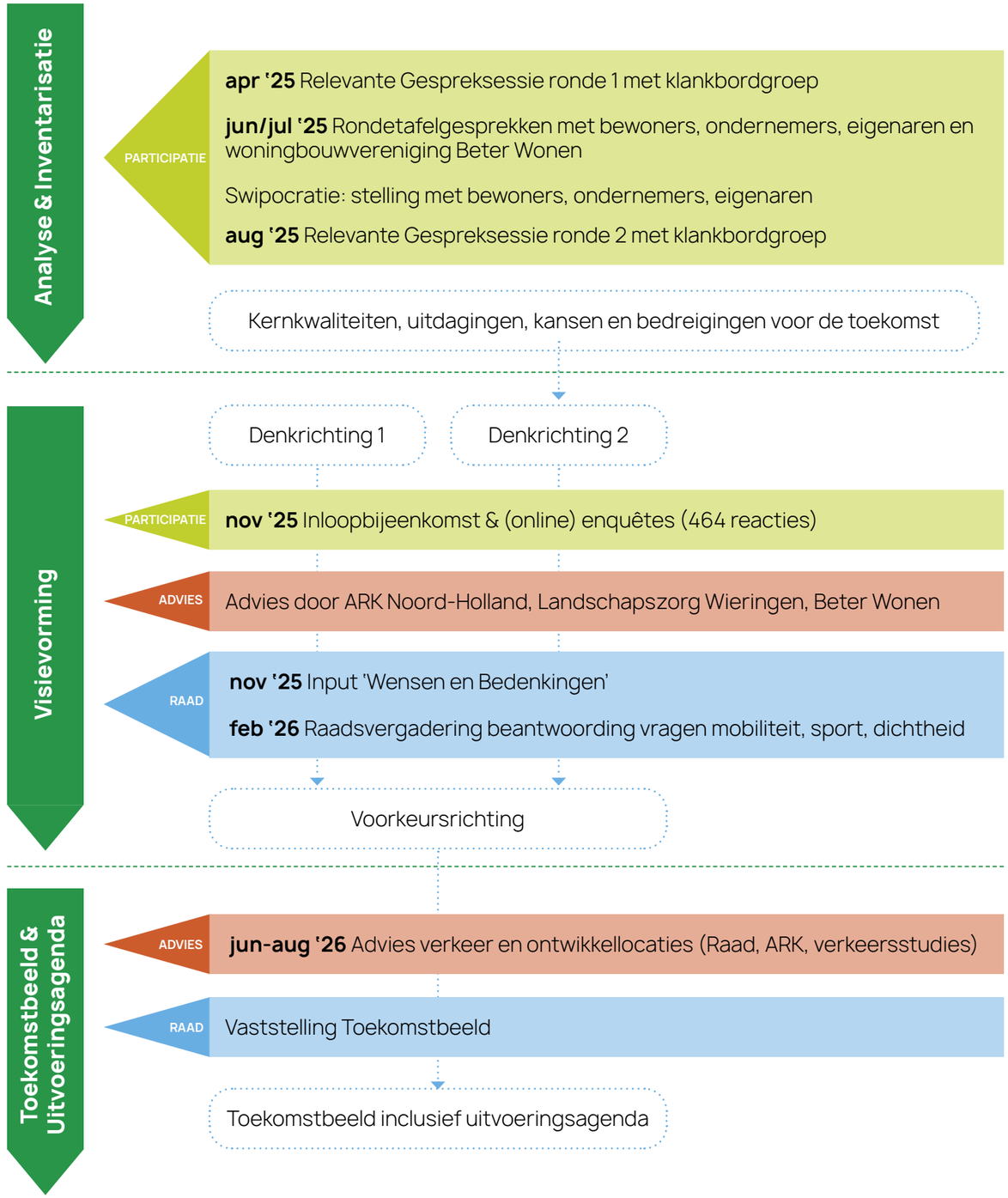
Toekomstbeeld en uitvoeringsagenda

Het verkeersonderzoek is gepresenteerd aan de raad, waarna is toegewerkt naar een definitief toekomstbeeld.

In de bijlagen is het volledige participatieverslag te vinden.









2. Waar staan we nu?

Geschiedenis in het kort

Eilandgemeenschap in de Zuiderzee

Hippolytushoef ligt op het voormalige eiland Wieringen, dat zich onderscheidt door een glooiend landschap, ontstaan in de voorlaatste ijstijd door opgestuwd landijs. Deze hogere gronden boden bescherming tegen de zee, wat al vanaf 2600 v.Chr. leidde tot continue bewoning. Deze hoogteverschillen zijn nog steeds kenmerkend voor het lokale landschap.

De oude dorpskern ligt rond de Hippolytuskerk, van waaruit straten in alle richtingen uitwaaieren. Het dorp is ontstaan op het kruispunt van twee oude doorgaande wegen, de Koningsweg-Elft en Westerklief-Gemeenelandsweg (nu Hoofdstraat-Nieuwstraat), vlak bij deze kerk die gewijd is aan de Griekse heilige Hippolytus. Rond dit kruispunt verdichtte de bebouwing zich in de loop der eeuwen, waardoor Hippolytushoef in de 19e eeuw uitgroeide tot hoofdkern van de gemeente Wieringen, mede dankzij de centrale ligging op het eiland.

Ondanks deze lange geschiedenis telt Hippolytushoef relatief weinig monumenten. Er staan 27 panden op de monumentenlijst. Een van de bekendste is de korenmolen 'De Onderneming', een grondzeiler uit 1851, die aan het begin van het dorp staat.De economie draaide van oudsher rondom handel, visserij en landbouw.

Verbinding met het vasteland

Met de komst van de Zuiderzeewerken en de aanleg van de Afsluitdijk rond 1930 werd Wieringen aangesloten aan het vaste land. Het eiland verdween, de Zuiderzee veranderde, en daarmee ook een deel van de visserij als inkomstenbron. Het aandeel landbouw en veeteelt ging zwaarder meetellen in de economie.

Met de komst van de Afsluitdijk en de aangesloten verbindingsweg van oost naar west (de huidige N99), en later de A7, werd het dorp beter bereikbaar. Op dit tracé was oorspronkelijk niet alleen een weg voorzien, maar ook een spoorlijn. De Zuiderzeespoorweg zou via Wieringen en de Afsluitdijk naar Friesland lopen. Sporen hiervan zijn nog altijd zichtbaar in het landschap, zoals de afgegraven keileembult en de landhoofden bij de sluizen. De spoorlijn is echter nooit aangelegd.

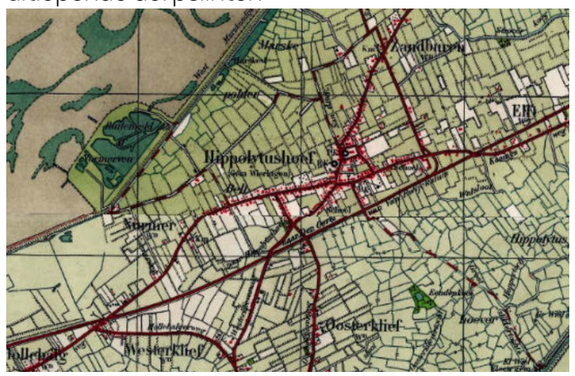


Dijk Waddenzee



Hippolytushoef op Wieringen: 1840 (topotijdreis)

Ontstaan van de dorpskern met een aantal uitlopende dorpslinten



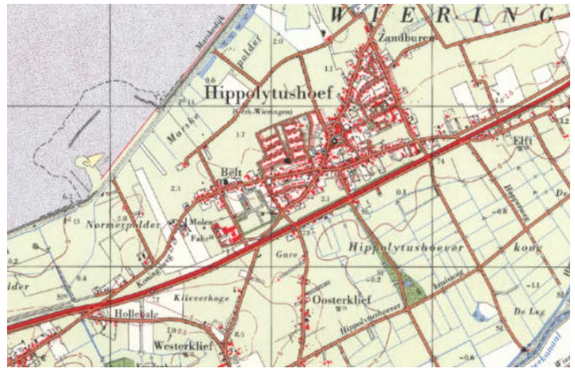
Groei van het dorp: 1935 (topotijdreis)

Drooglegging Wieringermeer en aanleg weg oost-west (huidige N99) met spoorreservering



Groei van het dorp: 1961 (topotijdreis)

De dorpslinten verdichten, eerste uitbreiding aan de oostzijde en aanleg van sport



Groei van het dorp: 1971 (topotijdreis)

Een nieuwe woningbouwuitbreiding dicht bij de dorpskern: de Bloemenbuurt



Groei van het dorp: 1990 (topotijdreis)

Bedrijventerrein aan de westzijde



Groei van het dorp: 2025 (topotijdreis)

De oostzijde breidt verder uit

Langzaam begon het dorp ook toeristen aan te trekken door de rust, natuur, en de voortbestaande eilandcultuur. Die eilandcultuur leeft voort in de taal (Wierings dialect), evenementen (markten, kermis), gemeenschapszin en de sporen van de visserijcultuur. In de 19e en 20e eeuw stond Hippolytushoef zelfs bekend als 'klein Parijs', vanwege de vele cafés en het levendige uitgaansleven, met de kermisperiode als hoogtepunt. Vanaf de jaren '60 nam het aantal cafés weer af.

Woningbouw groeide in de loop van de tijd gestaag langs de bestaande ontwikkelassen. Deze historische linten zijn nog steeds zichtbaar in de dorpen en onderscheiden zich van de ontwikkelingen erachter. De linten kenmerken zich in een afwisseling van de gevel, bouwjaar en bouwstijl en vertellen daarmee het verhaal van Hippolytushoef.

De grotere uitbreidingen kwamen in de jaren '60 aan de noordrand, en in de jaren '80, '90 en 2000 breidde het dorp uit aan de oostzijde. Na 2000 ontstond bedrijventerrein Molenveld in de westpunt.

Beschermen waardevol landschap

In 2006 werd de bijzondere waarde van voormalig eiland Wieringen onderstreept met het toekennen van de status Beschermd landschap (voorheen Bijzonder Provinciaal Landschap, ofwel BPL) door de provincie. Daarmee erkent de provincie de uniciteit van het open keileemlandschap, de historische gelaagdheid en het herkenbare eilandrelief. Deze status geeft tegelijkertijd ook richting aan ontwikkelingen: de prioriteit gaat uit naar het beschermen van het karakteristieke eilandlandschap van Wieringen en haar natuurwaarden.

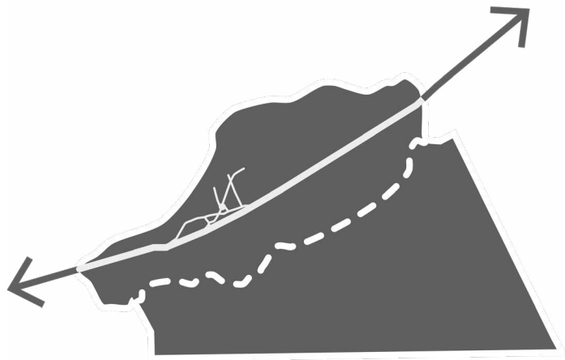
In 2009 volgde de UNESCO-status van de aangrenzende Waddenzee als een van de belangrijkste getijdengebieden ter wereld.



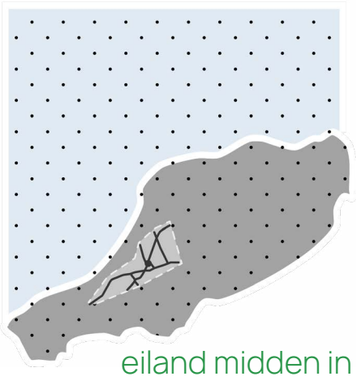
Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018



eilandgemeenschap



voormalig eiland



eiland midden in een bijzonder waardevol landschap

Wat gaat goed in ons dorp?

In gesprekken met het dorp is aangegeven waar bewoners trots op zijn, wat goed gaat en waarom ze graag hier wonen. Deze zogenoemde kernkwaliteiten zijn vertaald naar de kaart van het dorp. Wat daarop zichtbaar wordt is dat er hoge waardering is voor het landschap rondom en de fiets en wandelommetjes vanuit het dorp naar buiten.
Het cultureel erfgoed is nog goed zichtbaar met name in de linten, zoals de Koningstraat, Belt, Beltstraat, Koningsweg, Nieuwstraat, Noorderlaan en in de aanloopstraten naar de oude kern en rondom de kerk. Ook monumentale gebouwen zoals de molen, kerk en stolpboerderijen worden hoog gewaardeerd. Eveneens wordt de aanwezigheid van bedrijventerrein Molenveld gezien als pluspunt, zeker gezien de beperkte ruimte voor bedrijvigheid in de grotere omgeving en de blijvende vraag naar vestigingsmogelijkheden.
De overige gebieden hebben vooral betekenis voor de gemeenschap als er voorzieningen of activiteiten zijn waar de dorpsbewoners elkaar ontmoeten en verenigd zijn.

De ruimtelijke kwaliteiten die op stedenbouwkundig en landschappelijk vlak van belang zijn voor de leesbaarheid van het dorp, moeten behouden blijven en kunnen in de toekomst versterkt worden. Deze zijn beschreven in de kernkwaliteiten 1 en 2 op de volgende pagina's. De derde kernkwaliteit gaat in op de waarde van de sociale structuren en het verenigingsleven van Hippolytushoef.



Voorzieningen

- Voorzieningen in historisch centrum
- Sportcluster (o.a. voetbal, volleybal, badminton en tennis)

Zicht(lijnen)

- Zicht vanuit landschap richting dorp

Bereikbaarheid en toegankelijkheid

- N99 richting Den Oever, Afsluitdijk, Anna Paulowna, Den Helder, etc
- Ontsluiting buitengebied
- Fietsnetwerk
- Wandelnetwerk

Landschappelijke kwaliteiten

- Waddenzee & dijk
- Beschermd Landschap (BL)
- Openheid landschap
- Weidevogelgebieden
- Natuurnetwerk
- Zachte dorpsrand naar omgeving

Cultuurhistorie

- Historische linten en bebouwing bestaand
- Historische wegen verdwenen
- Historische molen
- Historische stolpen
- Reliefrijk landschap met hoogteverschillen
- Historische eendenkooi

Kernkwaliteit 1:
Voormalig eiland in een waardevol Waddenlandschap

Hippolytushoef onderscheidt zich door haar bijzondere ligging in het landschap. Als 'eilanddorp' op het voormalige Wieringen ontleent het dorp zijn identiteit vooral aan de landschappelijke omgeving. Sinds de inpoldering van het Wieringermeer maakt het eiland echter deel uit van het vasteland. Het wordt daarom ook wel het geheime Waddeneiland genoemd. Het huidige glooiende landschap is nog altijd een uniek kenmerk van dit voormalige eiland. De openheid van het landschap, in combinatie met de nabijheid van de Waddenzee en de beschermende dijk, geeft Hippolytushoef een karakteristieke uitstraling die zowel bewoners als bezoekers waarderen.

Het dorp maakt deel uit van een recreatief netwerk en fungeert als aantrekkelijke bestemming voor toeristen. De aanwezigheid van kleinschalige horeca, overnachtingsmogelijkheden en fietsverhuur versterkt deze functie. Vanuit het dorpshart zijn er diverse routes voor wandelaars en fietsers, begeleid door groen en met zicht op het omliggende landschap en de dijk. Een geliefde route onder bewoners is het "Rondje Diek", waarbij men bij helder weer zelfs tot aan Texel kan kijken.

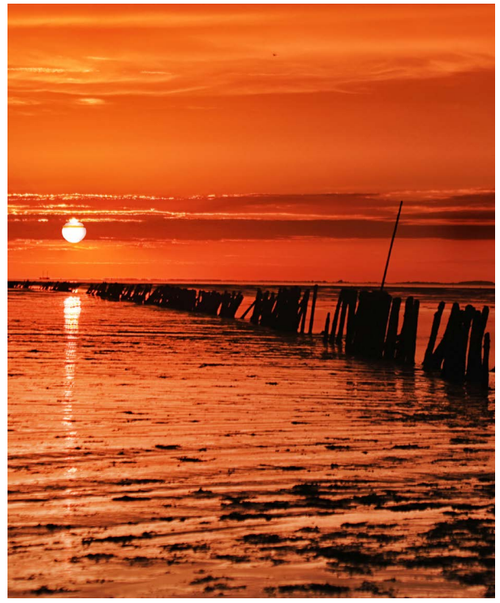
Naast de recreatieve waarde heeft het landschap ook een belangrijke ecologische betekenis. De omgeving herbergt waardevolle vogelgebieden en karakteristieke elementen zoals eendekooien. De bomenrijen die wegen en paden begeleiden worden door velen gezien als de 'kroonjuwelen van Wieringen'. Ze vormen niet alleen een visueel kenmerk, maar dragen ook bij aan de biodiversiteit: vogels zingen in de kruinen en vleermuizen fladderen in de schemering.

De provincie Noord-Holland heeft het gebied rondom Hippolytushoef aangewezen als Beschermd landschap. Deze status onderstreept de unieke combinatie van cultuurhistorie, natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteit. De gemeente en de gemeenschap erkennen de waarde van dit landschap.

Een ander gewaardeerd kenmerk van Hippolytushoef is de zachte overgang van bebouwing naar landschap. De dorpsranden zijn (meestal) niet abrupt, maar vloeien geleidelijk over in het omliggende groen.







'Rustig en groen en de zee dichtbij.'

Kernkwaliteit 2:
Historische kern en kerk op kruispunt van linten

Hippolytushoef ligt centraal op Wieringen en wordt beschouwd als de hoofdkern van het eiland. Het centrum bestaat uit de Hoofdstraat en het Kerkplein, die van oudsher het hart vormen. Al van oudsher is dit de centrale plek waar mensen hun inkopen deden, naar de kerk gingen en elkaar ontmoetten in cafés. De kerk staat prominent op een terp en vormt zo een ankerpunt vanuit de omgeving. Daarmee is deze plek diepgeworteld in het collectieve geheugen van het dorp. De kerk vormt tevens een sociaal-cultureel middelpunt.

De karakteristieke lintbebouwing met afwisseling van gevels maken de kern tot een waardevol en geliefd onderdeel van het dorp. Bewoners spreken met trots over hun traditionele dorp en erfgoed: "We wonen echt op een heel mooi eiland en dat willen we behouden."

De bebouwing in Hippolytushoef is traditioneel, maar kent een eigen stijl. Anders dan in andere dorpen staan hier verschillende bouwvormen en stijlen kriskras door elkaar, wat juist bijdraagt aan de charme en authenticiteit van het dorp. Deze afwisseling wordt gewaardeerd en maakt het dorpsbeeld eigenzinnig.

Het groene verstopte parkje in het centrum van Hippolytushoef biedt ruimte voor ontmoeting en evenementen. Het dorpshuis speelt ook een belangrijke rol. Het is een gewaardeerde voorziening met veel vaste gebruikers, maar het is te klein voor de groeiende behoefte aan ruimte voor activiteiten en gemeenschapsfuncties.

Wat Hippolytushoef bovendien onderscheidt, is de relatieve betaalbaarheid van woningen ten opzichte van omliggende dorpen. De aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, zorg, sportfaciliteiten, verenigingen en bedrijven, zorgen ervoor dat het dorp grotendeels zelfvoorzienend is. Het is niet afhankelijk van omliggende dorpen, en dat versterkt het gevoel van eigenheid en autonomie.



Historische kern en kerk op kruispunt van linten





"Hippolytushoef heeft een traditionele bouw, maar het is wel anders dan andere traditionele dorpen. Onze stijl is rauwer, en alle soorten staan door elkaar."



Kernkwaliteit 3:
Dorp gedragen door gemeenschap

Hippolytushoef is een dorp van mensen. De betrokkenheid van bewoners draagt bij aan de sociale samenhang en het dorpsgevoel. Buurtverenigingen zijn actief en zichtbaar, en er heerst een sterk gevoel van verbondenheid. Het dorp wordt ervaren als veilig en vertrouwd, een plek waar mensen graag blijven wonen en waar velen hopen oud te worden.

Lokale evenementen zoals de kermis, de Halloweenmarkt en de jaarmarkt zijn diepgeworteld in de dorpscultuur. Ze brengen mensen samen en versterken het gemeenschapsgevoel. Hoewel Hippolytushoef misschien niet beschikt over een toeristische trekpleister die bezoekers van ver aantrekt, zijn het juist deze lokale tradities die het dorp karakter geven. De evenementen zijn waardevol, maar staan onder druk door moeizame samenwerking tussen organisaties beperkte nieuwe aanwas en draagkracht van stichtingen. Hierdoor verdwijnen sommige initiatieven. Een sterkere rol van de dorpsraad als verbindende factor zou hier uitkomst kunnen bieden. Samenwerking is essentieel om het sociale leven in het dorp te behouden en te versterken.

Sport en spel zijn belangrijk voor bewoners van alle leeftijden. Ze dragen bij aan gezondheid, ontmoeting en plezier. De voorzieningen op dit vlak worden gewaardeerd en vormen een belangrijk onderdeel van het dagelijks leven in het dorp.

Ook op economisch vlak is Hippolytushoef veerkrachtig. Het bedrijventerrein vervult een belangrijke functie en wordt gewaardeerd zoals het nu is. De kringloopwinkel trekt veel bezoekers en is een sociaal en economisch ankerpunt.







Wat gaat er niet zo goed?

1. Prettig wonen (leefbaarheid) staat onder druk

Hoewel Hippolytushoef veel kwaliteiten kent, staat het prettige wonen in het dorp onder druk. Waar vroeger vijf kroegen het sociale leven kleur gaven, is nu de angst dat er straks nauwelijks nog voorzieningen overblijven. De levendigheid van het dorpshart neemt af. Er lijkt steeds meer leegstand te komen in de Hoofdstraat. Veel ondernemers zijn vertrokken naar Wieringerwerf of Anna Paulowna. De kerk, ooit het kloppend hart van het dorp heeft die functie verloren. Het starten van een onderneming in Hippolytushoef wordt als moeilijk ervaren, terwijl juist lokale bedrijvigheid het dorpshart zou kunnen versterken.

De bewoners van Hippolytushoef werken in de omgeving, bezoeken voorzieningen in buurdorpen en het openbaar vervoer is onvoldoende op orde. Bewoners zijn daardoor afhankelijk van de auto. Het autobezit is daarom hoog en zal dat blijven. Dat betekent echter niet vanzelfsprekend dat de auto dominant moet zijn in de openbare ruimte en op de straat. Op dit moment legt het autoverkeer wel een claim op de leefbaarheid. De wegen, en met name de linten en aanloopstraten rondom de kern, worden gedomineerd door auto's. Het verkeer, het autobezit en de parkeerbehoefte zijn de afgelopen jaren gegroeid, maar de wegen zijn daarin niet meegegroeid en daar is ook geen ruimte voor. Dit leidt tot verkeersonveilige



Uitdagingen op kaart

Stiltegebied

Alleen geluiden passend in het gebied toegestaan. Er gelden richtwaarden voor geluidsbronnen. Dit kan mogelijk belemmerend werken voor nieuwe woningbouw.

Woningen

Gebrek aan o.a. woningen voor starters en senioren

Geitenhouderij

Binnen deze straal gelden gezondheidsadviezen van de GGD. Gezondheidsrisico's moeten worden meegewogen bij het toevoegen van nieuwe woningen, er moet goede aandacht zijn voor de ruimtelijke ordening, en kopers moeten worden geïnformeerd zodat zij zelf een afweging kunnen maken.

Molenbiotoop

Omgevingsplan: binnen een straal van 100 meter belemmeringen voor het plaatsen van nieuwe woningbouw. Restricties aan bouwhoogte.

Invloedzone N99

Aanpassingen nodig rondom woningbouw om geluidshinder te mitigeren en luchtkwaliteit te verbeteren.

situaties. Het belemmert niet alleen de doorstroming, maar tast ook het veiligheidsgevoel aan.

Het verkeersonderzoek wijst uit dat de hoeveelheid verkeer past bij de functie van de wegen. Bewoners en aanwonenden ervaren dat echter niet zo. De knelpunten zitten vooral in de vormgeving en inrichting van de wegen en in het gedrag van bestuurders. Denk hierbij aan een gebrek aan adequate voetgangersvoorzieningen, parkeren aan of op de doorgaande weg, hard rijden en het autogebruik voor korte ritten in het dorp. Vooral op de oude linten met hun smalle profielen wandelen en fietsen bewoners daardoor dicht langs rijdende en geparkeerde auto's. Het historische en dorpse karakter van deze linten komt daardoor onvoldoende tot zijn recht.

Tegelijkertijd kampt het centrum met leegstand en achterstallig onderhoud van panden. Sommige gevels van winkelpanden zijn in slechte staat en doen afbreuk aan het dorpsbeeld. Bewoners geven aan dat het "geen gezicht" is, en dat herstel dringend nodig is. Ook de bereikbaarheid met het OV verslechtert. De bus rijdt niet meer door het dorp, wat vooral voor ouderen en jongeren een gemis is. Ook het bewonen van winkels wordt als een probleem gezien, waardoor het centrum langzamerhand versnipperd.

Het sportpark, hoewel geliefd, is sterk verouderd. Het vervult een belangrijke functie voor de gemeenschap, maar vraagt om vernieuwing om ook in de toekomst aantrekkelijk en functioneel te blijven. Voor de jeugd is er naast sport weinig te doen. Er is behoefte aan een nieuwe ontmoetingsplek, een functie naast het voetbalveld die ruimte biedt voor ontmoeting, ontspanning en activiteiten. Er wordt door omwonenden gevraagd om een pump-track of skelterbaan in het dorp bijvoorbeeld bij de Tjatting.

Tot slot kan ook het recreatief karakter op termijn een bedreiging vormen voor leefbaarheid. Toename van het aantal bezoekers kan voor bewoners juist leiden tot overlast, drukte en verlies van rust. De ecologische structuren rondom het dorp, zoals vogelgebieden, zijn kwetsbaar. Toenemende recreatiedruk kan deze natuurlijke waarden aantasten, zeker wanneer routes, parkeerdruk of evenementen onvoldoende worden afgestemd op de draagkracht van het landschap.

2. Wonen niet op maat

Een groeiende zorg in Hippolytushoef is dat het woningaanbod niet aansluit op de behoeften van de huidige en toekomstige bewoners. Het dorp kent een relatief grote groep senioren, terwijl jongeren en jonge gezinnen uitwijken naar omliggende woonkernen waar betaalbare en passende woningen wel beschikbaar zijn en meer voorzieningen zijn. Deze scheefgroei bedreigt de vitaliteit van het dorp en tast op termijn ook de gemeenschapszin aan die Hippolytushoef zo kenmerkt.

Het woningaanbod is beperkt en onvoldoende gedifferentieerd. Ouderen willen graag in het dorp blijven wonen, maar durven vaak niet te verhuizen. Hogere woonlasten, onbekende woonvormen en het verlies van vertrouwde omgeving spelen hierbij een grote rol. Er is behoefte aan begeleiding en ondersteuning in dit proces, zodat verhuizen geen drempel maar een kans wordt. Het aanbod voor ouderen is ook nog steeds beperkt.

Voor Hippolytushoef geldt dat naast passende nieuwbouw ook een verbeterslag in de bestaande voorraad nodig is met name in de sociale huur.

3. Dorp moet voorbereiden op klimaatverandering

Het waterbeheer brengt uitdagingen met zich mee. Aan de oostzijde van het dorp zorgen natuurlijke hoogteverschillen ervoor dat deze delen bij hevige neerslag steeds moeilijker droog te houden zijn. De klimaatverandering versterkt deze problematiek: piekbuien worden heviger en frequenter, waardoor de kwetsbaarheid van deze gebieden toeneemt. Periodes van droogte komen vaker voor.

Het verbeteren van de sponswerking van het dorp, zodat de bodem meer water op kan nemen en het groen water opvangt, is een urgente ruimtelijke opgave. Tegelijkertijd staan de historische groenstructuren en beschikbare groene gebieden in het dorp onder druk. Ze concurreren met andere ruimtelijke claims, zoals verkeersveiligheid en de behoefte aan meer woningen. Dit botst soms met het behoud van karakteristiek groen, dat juist zo bepalend is voor de identiteit en leefbaarheid van Hippolytushoef.

4. De waardevolle landschappen kennen ook belemmeringen

Het landschap rondom Hippolytushoef wordt door gemeente en inwoners gekoesterd. Die waarde is ook door de provincie bevestigd met de aanwijzing als 'Beschermd landschap'. Dit biedt extra bescherming aan het landschap en vraagt aandacht voor de eventuele ontwikkelingen. Kleinschalige ontwikkeling is toegestaan zolang de kernkwaliteiten niet worden aangetast. Naast het 'Beschermd landschap' moet ook rekening gehouden worden met de molenbiotoop.

Een andere belemmering wordt gevormd door de geluidszone rondom de N99 en hindercirkels van agrarische bedrijven, zoals geitenhouderijen. Binnen deze zones gelden strikte regels voor gezondheid, veiligheid en ruimtelijke ordening, waardoor woningbouw en andere functies alleen goed onderbouwd mogelijk zijn. Daarnaast speelt de ligging nabij de Waddenzee en het IJsselmeer een steeds grotere rol door de vernieuwde, strenge stikstofwetgeving. Het buitengebied aan de noord- en oostzijde van Hippolytushoef valt deels binnen de nationale bufferzones voor natuurherstel. Dit betekent dat uitbreiding in het buitengebied complex is. De uitdaging ligt in het onderzoeken welke functies en voorzieningen wel mogelijk zijn binnen de invloedzones van de N99, de natuurbeschermingszones en de hindercirkels, en hoe deze op een slimme manier kunnen worden toegevoegd aan het bestaande dorpsweefsel.

Wat nemen we mee uit de Omgevingsvisie en de woonvisie?

Voor het opstellen van dit toekomstbeeld zijn al enkele relevante documenten opgesteld en vastgesteld, zoals de Omgevingsvisie Hollands Kroon en de Woonvisie Hollands Kroon. Deze documenten vormen de basis voor het toekomstbeeld.

Omgevingsvisie Hollands Kroon

De Omgevingsvisie voor Hollands Kroon in 2040 is opgebouwd rond drie ambities. Samen geven deze richting aan de toekomst waarbij brede welvaart voorop staat en 'positieve gezondheid' als uitgangspunt dient.

Voor de volledigheid zijn hier de drie hoofdambities van de omgevingsvisie samengevat. In de uitwerking van het toekomstbeeld ligt de nadruk op de dorpen zelf, waarin met name ambities 1 en 3 terugkomen.

Ambitie 1: De omgeving is de basis voor het welzijn van onze inwoners

- De dorpse identiteit in stand houden.
- De meeste woningbouw wordt toegevoegd in grotere kernen zoals Hippolytushoef, waarbij nieuwe woningen aansluiten bij de lokale behoefte.
- Hippolytushoef behoudt en versterkt zijn rol als centrale voorzieningenkern met winkels, zorg, welzijn en cultuur, waarbij het centrum en winkelgebied een kwaliteitsimpuls krijgen door vergroening, een verbeterde openbare ruimte, meer verblijfskwaliteit en ruimte voor daghoreca.
- De sociale samenhang wordt versterkt door toegankelijke ontmoetingsplekken zoals het dorpshuis, pleinen en parken, en door sportvoorzieningen die breed maatschappelijk worden ingezet.
- Uitbreiden van kleinschalig toeristisch aanbod dat past bij de rust, ruimte en schaal en maat van het eiland.
- Het dorp wordt autoluw en beweegvriendelijk ingericht, met verkeersveiligheid als prioriteit en veilige, aantrekkelijke wandel- en fietsroutes met een goede bereikbaarheid van (basis)voorzieningen.
- Een groene dorpsrand fungeert als buffer tussen bebouwing en buitengebied en speelt een rol bij bijvoorbeeld zoetwaterberging, spuitvrije zones, en biodiversiteit.
- Een natuurinclusieve en klimaatadaptieve buitenruimte die voor iedereen toegankelijk is, met behoud van bestaand groen en voldoende nieuw groen.
- Bedrijvigheid die iets doet voor de samenleving met ruimte voor groei van lokale bedrijven en een groene inrichting passend bij het landschap.



Het verhaal van Hollands Kroon in 2040, Omgevingsvisie (Gemeene Hollands Kroon en Urhahn)

Ambitie 2: Onderdeel van de agrarische hoofdstad van de toekomst

- Behouden historisch kleinschalig landschap en kenmerkende groenstructuren.
- Kleinschalige vormen van landbouw (primair veehouderij, in kringloopverband wisselteelten van diverse gewassen) zijn landschapsbepalend.
- Boeren spelen een actieve rol in het lokale watermanagers door zorgvuldig om te gaan met zoetwatervoorraden.
- Er is ruimte voor kleinschalige, multifunctionele landbouw, zoals boerderijwinkels, educatieve functies en recreatief gebruik.
- Herstellen van kenmerkende groenstructuren, hoger gelegen delen, woalkes (tuinwallen), drinkputten, boerenlandpaden, sjanen en walsloten.

Ambitie 3: Ruimte om te beleven

- Historie en identiteit worden zichtbaar gemaakt via routes, erfgoed en verhalen, waarbij het landschap fungeert als drager.
- Inzetten op het realiseren van de 'Noordboog'; een recreatieve/groene structuur vanaf de kust, via de Anna Paulownapolder, richting Wieringen. In combinatie met de voet-fietsverbinding 'rondje Waddenbaai' vanaf Wieringen naar Texel met beleefpunten langs de hele Waddenkust.
- Het koesteren van de bestaande trekpleister, de Waddenkust, staat centraal. Er wordt ingezet op een buitendijks fietspad en kleinschalige recreatie passend bij het karakter van het gebied.
- Er ontstaat een netwerk van wandel- en fietsroutes en recreatieve ommetjes in en om het dorp, met verbindingen richting de Waddenkust en Den Oever.

Woonvisie Hollands Kroon

In de woonvisie van de gemeente Hollands Kroon staat dat er de afgelopen tien jaar gemiddeld 160 huishoudens per jaar bijkwamen in de gemeente. Deze groei zet zich naar verwachting ook de komende jaren voort. In de woonvisie zijn daarom een aantal speerpunten benoemd die richting geven aan het woonbeleid.

- **Bouwen voor de leefbaarheid:** door nieuwe woningen toe te voegen en dorpen te versterken, blijft de leefbaarheid en het voorzieningenniveau op peil.
- **Voldoende woningen:** om prettig wonen in Hollands Kroon voor iedereen haalbaar te houden, zijn er genoeg nieuwe bouwlocaties en transformaties nodig. Voor Hippolytushoef gaat het tot 2033 om circa 70 woningen in een laag scenario, 105 in een middenscenario en 145 in een hoog scenario.
- **Bestaande voorraad verbeteren:** naast nieuwbouw is het verbeteren van bestaande woningen belangrijk. Vooral in sommige sociale huurbuurten en bij kwetsbare koopwoningen in Hippolytushoef zijn kwaliteitsverbeteringen nodig. Aandacht voor verduurzaming en leefbaarheid helpt om doorstroming te stimuleren en prettig wonen mogelijk te houden.
- **Meer woonruimte zonder nieuw te bouwen:** door samenwonen te stimuleren, woningsplitsing mogelijk te maken, woningen te realiseren in vrijkomend agrarisch vastgoed en recreatieterreinen om te vormen, kan extra woonruimte worden gecreëerd zonder nieuwbouw.

Daarnaast is er aandacht voor het creëren van een passende woonomgeving voor verschillende doelgroepen. Er is speciale aandacht voor betaalbaar wonen en voor doelgroepen zoals senioren en starters. Voor ouderen ligt de focus op passende en toegankelijke woningen, dichtbij voorzieningen en met mogelijkheden voor ontmoeting. Het advies is dan ook om in te zetten op hofwoningen, appartementen of collectieve woonvormen voor ouderen die ook geschikt zijn voor starters, zodat de woningen ook in de toekomst flexibel inzetbaar blijven. Los van het reguliere woningbouwprogramma is er aandacht voor voldoende tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten.

Overig beleid

Naast de Omgevingsvisie en de woonvisie sluit het toekomstbeeld ook aan bij de Nota Omgevingskwaliteit. Voor de historische linten geldt bijzonder regie en het verdient daarmee extra aandacht voor kwaliteit en uitstraling.

Gedurende het opstellen van dit toekomstbeeld worden ook andere beleidsstukken op specifieke thema's opgesteld, zoals de gemeentebrede recreatievisie, het waterplan Hippolytushoef en het Gebiedsplan Wieringen.



3. Beeld op de toekomst

Het toekomstbeeld

Voor het opstellen van het toekomstbeeld is gekeken welke kernkwaliteiten kunnen worden ingezet om kansen te benutten en bedreigingen te verminderen. Daarnaast worden de vastgestelde knelpunten verbeterd en aangepakt.

Hippolytushoef ontwikkelt vanuit een integrale benadering waarin brede welvaart en positieve gezondheid centraal staan. Het gaat om het versterken van kwaliteit van leven, sociale netwerken en een toekomstbestendige leefomgeving. Daarbij telt ook of inwoners kunnen meedoen, zich gezond voelen en zin ervaren in hun dagelijks leven. Dit sluit naadloos aan op de dorpse identiteit, met gezamenlijkheid en omzien naar elkaar als vanzelfsprekend uitgangspunt. Dat omzien naar elkaar, via verenigingen, vrijwilligerswerk en buren die elkaar helpen, geeft veel inwoners zingeving.

In Hippolytushoef komt het sterkst naar boven dat 'Het dorp het dorp moet blijven' zonder dat de leefbaarheid te veel onder druk komt te staan. Dat vraagt een vitale dorpsgemeenschap. Er wordt daarom vooral ingezet op het versterken en toekomstbestendig maken van bestaande woongebieden, voorzieningen en sport. Op kleine schaal wordt woningbouw op maat toegevoegd. Bovendien is het nodig de oude linten zo in te richten dat ze bijdragen aan een leefbare en gezonde woonomgeving waarin het historische en dorpse karakter weer beleefbaar is. De kernkwaliteiten van het bestaande omliggende landschap en oude bebouwingsstructuren in het dorp vormen daarvoor de basis. Het landschap is ook het vertrekpunt om te werken aan de klimaatopgaven in het dorp.

Hoe zien wij ons dorp over 10-15 jaar

In Hippolytushoef beleef je op elke plek dat je woont in een bijzondere, historische, groene omgeving. De historische dorpskern gaat weer functioneren als belangrijke centrale plek waar huidige en nieuwe bewoners samenkomen om te ontmoeten, verblijven en het doen van de dagelijkse boodschappen. Ook toeristen kunnen hier de cultuurhistorie van het dorp goed beleven.

Hier kunnen starters en ouderen een gepaste woning vinden. Het dorp geeft kansen voor jong en oud om gezondheid te verbeteren, door plekken voor bewegen, ontmoeten en ontspannen aan te bieden.

Het dorp heeft profijt van toeristen die op zoek zijn naar rust, natuur en bewegen. In gepaste mate versterken we het kleinschalig recreatieve profiel. Inwoners en toeristen delen wandel- en fietsvoorzieningen, zowel de ommetjes in het dorp, als de routes buiten het dorp.

Woningbouwontwikkeling is een middel om leefbaarheid in het dorp te versterken en meer draagvlak voor bestaande voorzieningen in het centrum te creëren.

In Hippolytushoef vind je koele plekken en routes op warme dagen. Grote regenbuien veroorzaken geen overlast. Net als de dorpsbewoners vinden ook vlinders, insecten en vogels hun plekjes in het dorp.



Pijler 1 - Bijzonder landschap en cultureel erfgoed als vertrekpunt

Natuur en duurzame landbouw

- Natuur en beleving in de Noorderband
- Weidevogelgebied
- Duurzame landbouw
- Te ontwikkelen ecologische structuur (dubbelfunctie mogelijk)

Beleven en genieten

- Hoogtelijnen
- Uitzichtpunt
- Onderzoeken struinpad noordzijde
- Wandel- en fietsnetwerken
- Toeristisch Overstappunt (TOP)
- Klimaatadaptieve parken
- Groenblauwe zones

Groen en erfgoed verweven

- Versterken historische linten
- Bebouwing voor 1940
- Molen en historische stolpen
- Behoud doorzichten
- Groene linten
- Dorpse entrees

Pijler 2 - Voorzieningen en woningen als basis voor een vitaal dorp

Voorzieningen in balans met het dorpsleven

- Versterken voorzieningen dorpshart
- Behoud huidige schoollocatie
- Zoeklocatie brandweerkazerne

Gezondheid, sport en ontspanning

- Opwaarderen sportcluster en zwembad
- Ruimte voor sport, spel, evenementen

Wonen als motor voor leefbaarheid

- Ontwikkellocaties woningbouw (inbreiding)
- Ontwikkellocaties woningbouw (landschappelijke uitbreiding)
- Herstructurering woningbouw
- Zoeklocaties transformatie naar woningbouw
- Behoud doorzicht naar dorpse bakens
- Geleidelijke landschappelijke overgang met doorzicht

Ruimte voor transformatie en verduurzaming

- Verduurzaming bedrijventerrein
- Ruimtereservering energievoorziening
- Schuifruimte bedrijventerrein

Pijler 3 - Bewuste mobiliteit als voorwaarde voor een leefbaar dorp

Bewuste mobiliteit

- Wandel- en fietsnetwerken
- Zoeklocatie parkeerclusters t.b.v. herinrichting straten
- Zoekgebied alternatieve ontsluitingsroute

Ontsluiten nieuwe woningbouwontwikkelingen

- Nieuwe autoverbinding t.b.v. woningbouw

De N99 als toegangspoort

- OV-punt verbeteren

Welke pijlers staan centraal?











Pijler 1 - Bijzonder landschap en cultureel erfgoed als vertrekpunt

Het Wieringer landschap vormt de basis voor de toekomst van Hippolytushoef. Openheid, hoogteverschillen, de nabijheid van de Waddenzee en het culturele erfgoed in het dorp, maken het dorp uniek. In het landschap ligt de focus op natuur en duurzame landbouw met een sterker kleinschalig recreatief profiel. Ecologische structuren worden vanuit het landschap het dorp in doorgetrokken, terwijl fiets- en wandelroutes vanuit het dorp het landschap in worden versterkt. Zo ontstaat een landschap dat sterker en aantrekkelijker wordt, waar bewoners en bezoekers blijven genieten van rust, ruimte en historie.

Pijler 2 – Voorzieningen en woningen als basis voor een vitaal dorp

Het dorpshart moet functioneren als centrale ontmoetingsplek waar bewoners en recreanten kunnen samenkomen, verblijven en dichtbij voorzieningen zijn. In gepaste mate versterken van het kleinschalig recreatieve profiel zorgt ervoor dat functies en voorzieningen elkaar nog beter aanvullen. Het geeft kansen voor jong en oud om gezondheid te verbeteren, door plekken voor bewegen, ontmoeten en ontspannen aan te bieden.

Het toevoegen van woningen draagt bij aan een vitaal en toekomstbestendig Hippolytushoef. Nieuwe woongebieden sluiten aan op de dorpse structuur en bieden ruimte aan verschillende doelgroepen, waaronder ouderen. Door zorgvuldig om te gaan met locaties en te investeren in groen en klimaatbestendigheid, ontstaat een woonomgeving die gezond, herkenbaar en verbonden blijft met het landschap. Door natuurinclusief te ontwikkelen, versterkt Hippolytushoef tegelijk het eigen groene karakter en is het dorp beter bestand tegen droogte, hitte en wateroverlast. Klimaatadaptatie wordt bij alle herinrichtingen standaard meegenomen, met extra aandacht voor vergroening, schaduw, wateropvang en een gezond leefklimaat.

Pijler 3 – Bewuste mobiliteit als voorwaarde voor een leefbaar dorp

Hippolytushoef blijft een dorp waar verbinding centraal staat. Aantrekkelijke en veilige routes maken wandelen en fietsen vanzelfsprekende keuzes, terwijl op de oude linten ruimte wordt gemaakt voor een veilige, groene en klimaatadaptieve inrichting die het historische en dorpse karakter weer beleefbaar maakt. Dat gebeurt door parkeren uit te plaatsen en een alternatieve ontsluitingsroute aan de zuidzijde van het dorp te onderzoeken. Een toekomstbestendig energienetwerk en goede bereikbaarheid van voorzieningen versterken de leefbaarheid en ondersteunen de duurzame ambities van het dorp.

Pijler 1 - Bijzonder landschap en cultureel erfgoed als vertrekpunt

In Hippolytushoef voel je op elke plek dat je op een voormalig eiland bent. De glooiingen, de vergezichten en de Waddenkust geven het dorp een eigen karakter en inwoners een gevoel van thuis. Het landschap is niet alleen decor, maar draagt bij aan zingeving en mentaal welbevinden en vormt de basis voor een leefbaar, groen en toekomstbestendig dorp. Door erfgoed beter zichtbaar en beleefbaar te maken, versterken we de identiteit van het dorp.

In het Beschermd landschap zijn alleen ontwikkelingen toegestaan die agrarisch gerelateerd zijn, een kleinschalig recreatief en openbaar profiel hebben of binnen een bestaand bouwvlak liggen.

Natuur en duurzame landbouw

Rondom het dorp krijgt de natuur meer ruimte, met extra aandacht voor de noordzijde: de overgang naar de Waddenzee. Vanuit het landschap worden ecologische structuren het dorp in getrokken en verbeteren zo de groenkwaliteit. Het landschap blijft zo een gezonde, veerkrachtige en aantrekkelijke plek voor mens en dier.

Natuurinclusieve landbouw

De Omgevingsvisie van Hollands Kroon (2026) positioneert de gemeente als agrarische hoofdstad van de toekomst, met innovatieve landbouw en de Agritech Campus als gemeentebrede speerpunten. Voor Wieringen geldt dat een kleinschalige, natuurinclusieve en



Natuur en duurzame landbouw

- Natuur en beleving in de Noorderband
- Weidevogelgebied
- Duurzame landbouw
- Te ontwikkelen ecologische structuur (dubbelfunctie mogelijk)

Beleven en genieten

- Hoogtelijnen
- Uitzichtpunt
- Onderzoeken struinpad noordzijde
- Wandel- en fietsnetwerken
- Toeristisch Overstappunt (TOP)
- Klimaatadaptieve parken
- Groenblauwe zones

Groen en erfgoed verweven

- Versterken historische linten
- Bebouwing voor 1940
- Molen en historische stolpen
- Behoud doorzichten
- Groene linten
- Dorpse entrees

passende aanpak de gebiedseigen bijdrage is aan die bredere ambitie. De landbouw rondom het dorp ontwikkelt zich daarom steeds meer richting bedrijven die biodiversiteit en weidevogels ondersteunen, zoals kringlooplandbouw en kleinschalige en passende veehouderij. Ook bloemrijke akkerranden en erfbeplanting kunnen hieraan bijdragen. Deze manier van werken past bij het kleinschalige karakter van Wieringen. Met name de Noorderband is hiervoor geschikt, zodat weidevogelgebieden, kleinschalige veehouderij en eventuele struinpaden de beleving en kwaliteit van het landschap versterken.

Water als waarde
Voor samenwerking met boeren ligt een belangrijke rol bij het vasthouden van zoet water. Door zorgvuldig waterbeheer blijft het landschap beter bestand tegen droogte en klimaatverandering.

Ecologische structuur
De gewenste ecologische structuur wordt versterkt door groene verbindingen tussen natuur- en groengebieden te verbeteren. Bij ruimtelijke ontwikkelingen vormt de toepassing van streekeigen beplanting het uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte. Hiermee wordt de biodiversiteit bevorderd en de ruimtelijke kwaliteit van het dorp versterkt. Door groenlinten, singels en parkjes aan te laten sluiten op het ecologische netwerk draagt Hippolytushoef bij aan de biodiversiteit op gemeenteschaal en profiteren bewoners van een gezonder dorp. Ecologische structuren kunnen worden gecombineerd met andere functies.

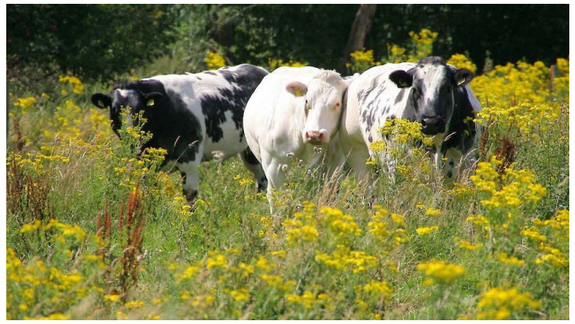
Beleven en genieten

Het buitengebied wordt een plek om te ontdekken, te ontspannen en te leren. De hoogteverschillen, de historie en de openheid van het Wieringer landschap worden beter zichtbaar en toegankelijk gemaakt.

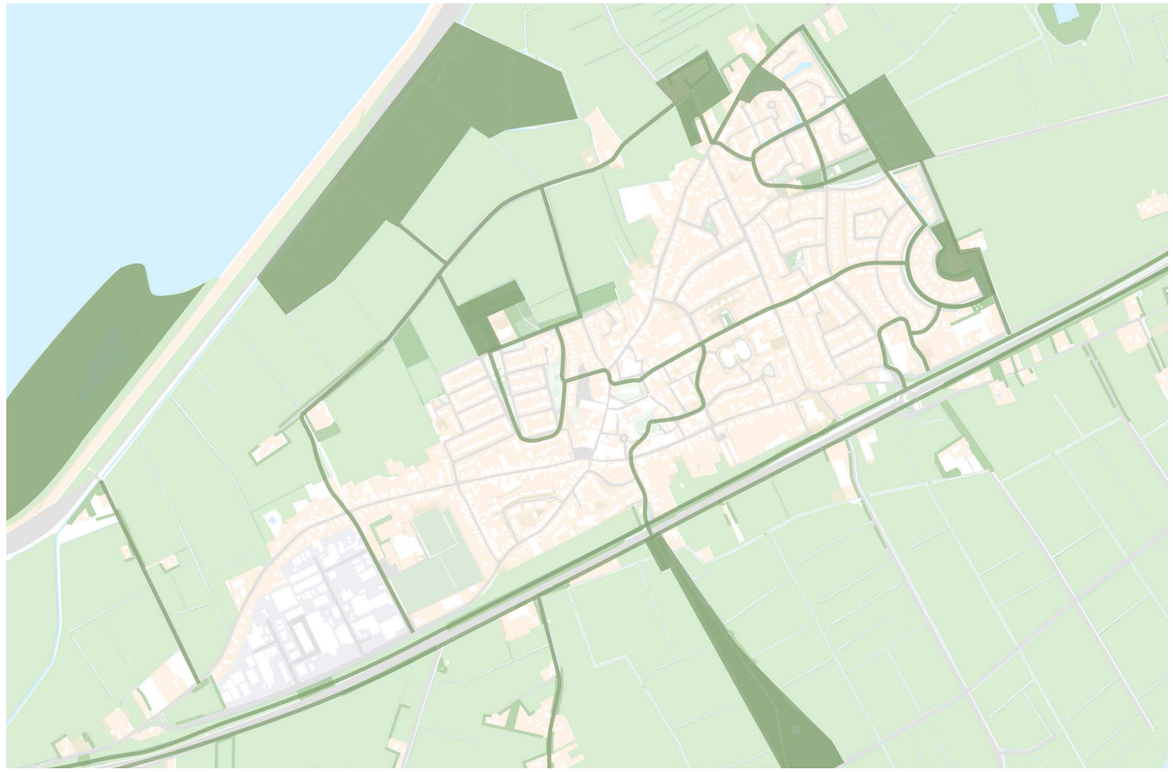
Fiets- en wandelroutes vanuit het dorp het landschap in worden daarom verbeterd en toegevoegd. De inrichting van de openbare ruimte stimuleert zo beweging en ontmoeting, met veilige wandel- en fietsroutes in en rond het dorp.

Rondje Hippolytushoef
Het netwerk van wandel- en fietspaden wordt verbeterd en uitgebreid van het dorp tot aan de dijk. Aan de noordoostkant van het dorp komt een struinpad, waardoor een 'rondje vanuit het dorp' mogelijk wordt. Daarbij kun je denken aan herstel van het voormalige boerenpad van Stroe naar Hippolytushoef (Zandburen) waarvan de contouren nog in het landschap herkenbaar zijn en die ook wel bekend stond als 'het sammeltjes pad

Toegankelijk landschap
Het is wenselijk een toeristisch loket of toeristisch overstappunt (TOP) op te richten. Dit maakt het eenvoudiger om te parkeren en vervolgens te voet of op de fiets het landschap in te gaan. Zo blijft het gebied rustig, maar wel goed bereikbaar. De TOP krijgt een plek bij de bushalte aan de Koogerweg en wordt gecombineerd met het maken van een goed overstappunt op het openbaar vervoer en het uitplaatsen van parkeerplaatsen aan de historische linten.


Natuurinclusieve landbouw


Struinpad Rondje Hippolytushoef


Te ontwikkelen ecologische structuur

Kleinschalige recreatie
De omgeving biedt daarnaast ruimte voor multifunctionele landbouw, zoals boerderijwinkels, educatieve activiteiten en recreatief gebruik. Ook landschappelijk erfgoed, zoals stolpboerderijen, kan worden ingezet voor passende recreatieve functies. Zo bieden de erven aan de Noorderlaan en Gemeenelandsweg kansen voor kleinschalige recreatieve ontwikkelingen, waarbij behoud van de rustige zone in het stiltegebied en een veilige verkeerssituatie als randvoorwaarden gelden.

Verblijfsplekken inzetten voor klimaatadaptatie
Goede buitenruimte is zowel in de stenige dorpskern, omliggende woongebieden en nieuw te ontwikkelen gebieden van belang. Daarom wordt bij nieuwbouw en herstructurering van gebieden parken en openbare groenvoorzieningen ingericht met meer verblijfskwaliteit, een toekomstbestendige inrichting en ruimte voor biodiversiteit.

Regenwater wordt opgevangen in 'groenblauwe zones' in de lagergelegen delen van het dorp. Dit geeft een landschap met nattere natuur, omdat het waterbergend vermogen van het landschap hier lager is. Hogergelegen groene plekken bieden schaduw en verkoeling tijdens warme periodes. Het waterbergend vermogen van de bodem is hier echter hoger, waardoor het geschikte plekken zijn om te werken aan infiltratiemogelijkheden.

Groen en erfgoed verweven

De historische kern en linten vertellen het verhaal van Hippolytushoef. Monumenten, de molen en de kerken vormen herkenbare bakens in het landschap en worden met zorg behouden. Door groen en erfgoed samen te versterken, blijft dit karakter zichtbaar en beleefbaar. Bij nieuwe ontwikkelingen blijft het kleinschalige karakter van de dorpskern en de historische linten het uitgangspunt. De structuur van het oude eiland en het tracé van de geplande spoorlijn ter plaatse van de huidige N99 blijven zichtbaar en herkenbaar. De volgende kwaliteiten zijn daarbij van belang voor de herkenbaarheid van de cultuurhistorie van Hippolytushoef.

Kenmerkende landschapselementen beleefbaar maken
De tuinwallen, walsloten en sjanen zijn karakteristiek voor het voormalige eiland Wieringen. Binnen het Gebiedsplan Wieringen wordt gewerkt aan herstel van deze elementen en het beleefbaar maken ervan, zodat bezoekers deze unieke landschapselementen echt kunnen ervaren. Dit biedt kansen voor informatiepanelen of toegankelijke voorbeeldlocaties langs het Rondje Hippolytushoef in samenwerking met Stichting Landschapszorg Wieringen.

Groene linten
Langs de historische dorpslinten worden bomen geplant die zorgen voor een groene uitstraling en een prettig klimaat op straat.

Verblijfsplekken in het dorpshart
Een goede buitenruimte met verblijfskwaliteit vormt een belangrijk uitgangspunt voor de dorpskern. De openbare ruimte en straten in de dorpskern worden opnieuw ingericht voor een eenduidige en hoogwaardige uitstraling. In het dorpshart wordt ingezet op aantrekkelijke verblijfsplekken met elk een eigen functie en identiteit. Daarin onderscheiden we de Kerkterp, het Groene Hart, de Kerktuin en het parkeerplein aan de Beltstraat en de routes daartussen.

Dorpse entrees
Vanaf de N99 zijn er twee hoofdentrees naar het dorp. Door de groene veldjes langs de Koningsweg en Elft hebben ze een geleidelijke overgang van buitengebied naar dorp. Deze landelijke uitstraling en openheid moeten behouden blijven.
Bij de overige entrees, namelijk de Kremersweg, de Noordburenweg, de Gemeenelandsweg en de Stroeërkoogweg, verdienen de kwaliteit en de inrichting van de openbare ruimte aandacht.

Nieuwe bebouwing die zichtbaar is vanaf een dorpsentree vraagt om extra aandacht voor beeldkwaliteit, omdat die bebouwing het visitekaartje van het dorp vormt.


Kleinschalige recreatie in landelijk gebied


TOP-punt in het dorp


Verblijfsplekken inzetten voor wateropvang woningbouwontwikkelingen


Groene dorpslinten

Intermezzo - Cultuurhistorische landschapselementen versterken

Het Gebiedsplan Wieringen richt zich op de inrichting van een toekomstbestendig landelijk gebied met specifieke aandacht voor het herstel van het karakteristieke cultuurlandschap. Dit toekomstbeeld sluit hierop aan.

Het karakteristieke landschap van het voormalige eiland Wieringen is in de afgelopen eeuw sterk veranderd, waardoor veel historische landschapselementen zoals tuinwallen, houtsingels en walsloten zijn verdwenen. Het herstel van deze elementen is belangrijk om de unieke identiteit van Wieringen te behouden en tegelijkertijd natuur, biodiversiteit en klimaatbestendigheid te versterken.

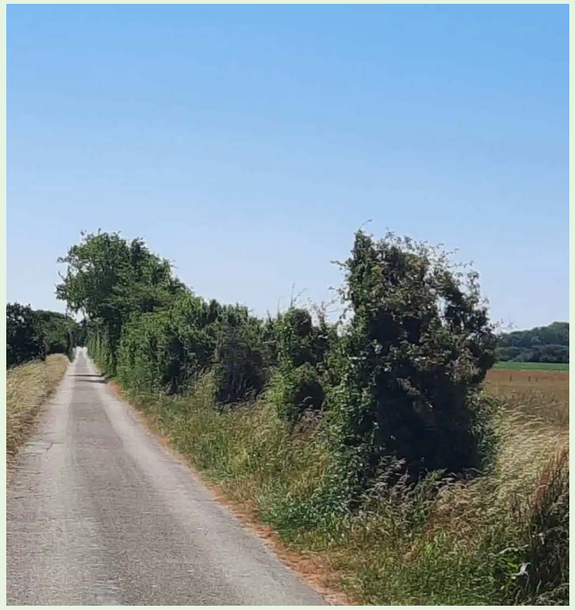
De langetermijneffecten zijn groot. Deze cultuurhistorische elementen verbinden leefgebieden met elkaar, waardoor vogels, insecten en andere dieren meer ruimte krijgen om zich te verspreiden en te ontwikkelen. Daarnaast dragen houtsingels en bomen bij aan CO2-opslag, windbeschutting en verkoeling, terwijl natuurvriendelijke sloten helpen bij het opvangen van extreme neerslag en het vasthouden van water in droge perioden.

Ook voor de leefomgeving levert het herstel voordelen op. Het versterkt het herkenbare Wieringer landschap, verhoogt de recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied en zorgt ervoor dat cultuurhistorische waarden behouden blijven voor toekomstige generaties.

Dit toekomstbeeld stimuleert het herstel van deze gebiedseigen elementen. In nieuwbouwontwikkelingen buiten de dorpscontour is het terugbrengen van deze elementen onderdeel van het plan.



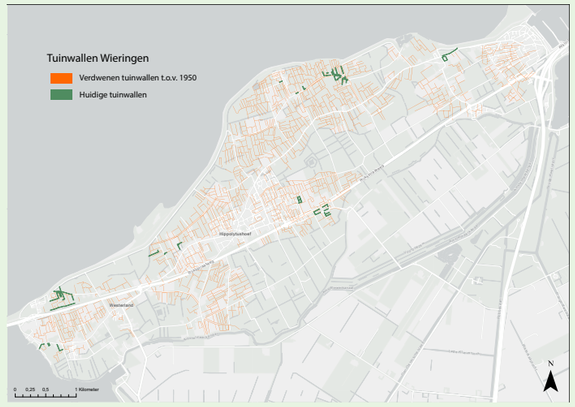
Tuinwal in Wieringen



Houtsingel in Wieringen



Stinzenbeplanting







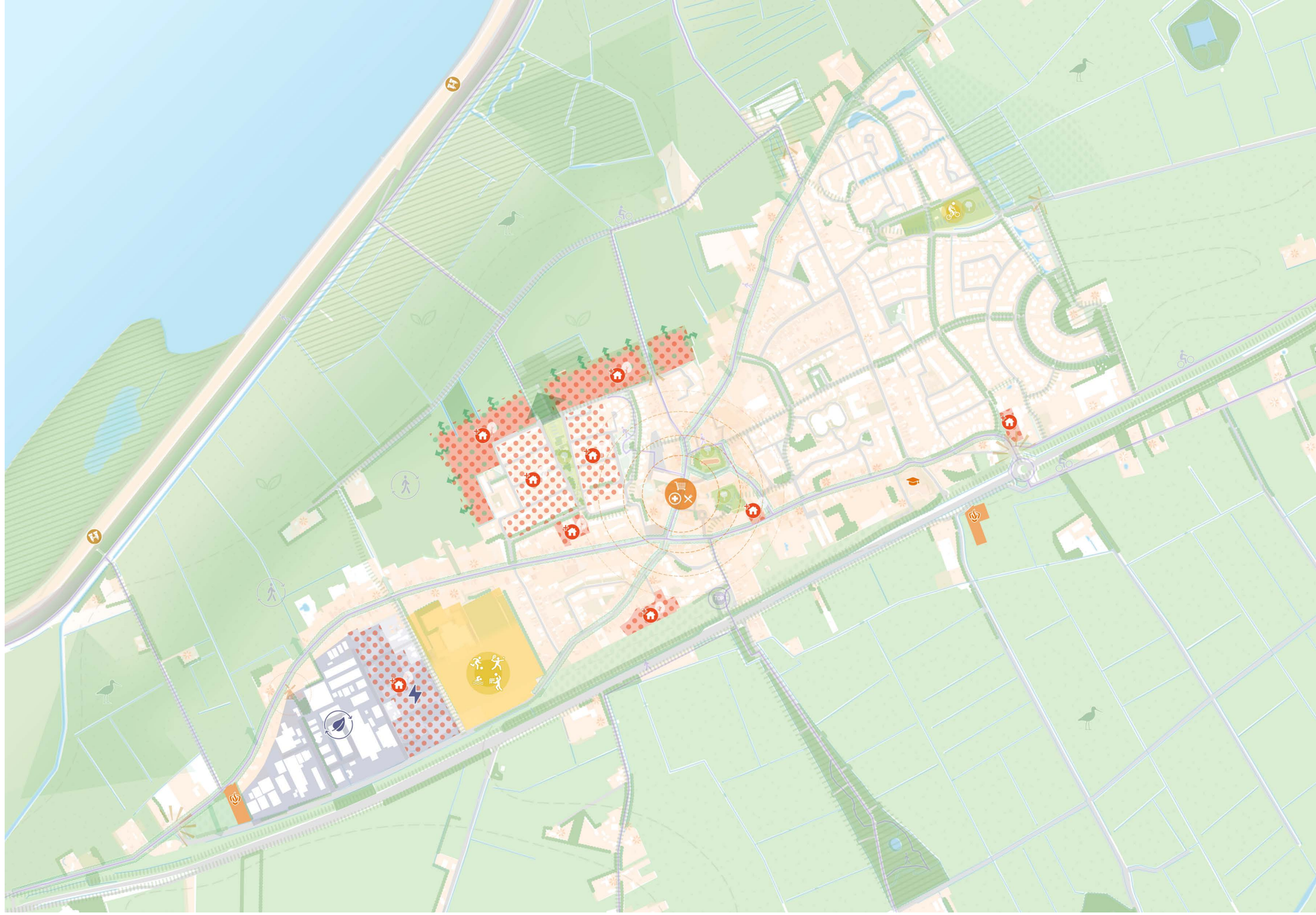
(Verdwenen) tuinwallen, houtige elementen en waterlopen in Wieringen (bron: Landschap Noord-Holland, Project Wieringen: Herstel van karakteristiek cultuurlandschap).

Pijler 2 – Voorzieningen en woningen als basis voor een vitaal dorp

Een aantrekkelijk en leefbaar dorp vraagt om een passend aanbod van woningen en voorzieningen. Door in te zetten op voldoende woonmogelijkheden voor verschillende doelgroepen en het behoud en versterken van voorzieningen blijft het dorp vitaal en toekomstbestendig. Woningen en voorzieningen dragen zo ook bij aan meedoen, zingeving en kwaliteit van leven. Denk aan plekken om elkaar te ontmoeten, een actief verenigingsleven en vrijwilligerswerk, een plek voor jongeren, een maatschappelijke functie voor de kerk en passende woningen waardoor ouderen in het dorp kunnen blijven wonen. In de woonvisie is een behoefte van maximaal 145 woningen tot aan 2033 beschreven. De tijdshorizon voor dit toekomstbeeld ligt verder weg. Daarom is voorzien in meer locaties in verschillende omvang en dichtheden.

Voorzieningen in balans met het dorpsleven

Hippolytushoef heeft een natuurlijke aantrekkingskracht op mensen die rust, ruimte en natuur waarderen. Door kleinschalig toerisme op een zorgvuldige manier te verweven met het dorpsleven, ontstaat een centrum dat vitaler wordt en lokale voorzieningen versterkt. Daarbij wordt stevig ingezet op het dorpshart. Het dorpshart ontwikkelt zich tot een plek waar wonen, winkelen en ontmoeten op een prettige manier samenkomen.



Voorzieningen in balans met het dorpsleven

- Versterken voorzieningen dorpshart
- Behoud huidige schoollocatie
- Zoeklocatie brandweerkazerne

Gezondheid, sport en ontspanning

- Opwaarderen sportcluster en zwembad
- Ruimte voor sport, spel, evenementen

Wonen als motor voor leefbaarheid

- Ontwikkellocaties woningbouw (inbreiding)
- Ontwikkellocaties woningbouw (landschappelijke uitbreiding)
- Herstructurering woningbouw
- Zoeklocaties transformatie naar woningbouv
- Behoud doorzicht naar dorpse bakens
- Geleidelijke landschappelijke overgang met doorzicht

Ruimte voor transformatie en verduurzaming

- Verduurzaming bedrijventerrein
- Ruimtereservering energievoorziening
- Schuifruimte bedrijventerrein

Levendig dorpshart met supermarkten en dagelijkse voorzieningen
De supermarkten blijven op hun vertrouwde locaties, in lijn met de wens van inwoners. Zo blijft het centrum goed bereikbaar voor dagelijkse boodschappen. Daarnaast is vanuit het participatietraject gebleken dat er bij inwoners een grote hoeveelheid ideeën ligt om het voorzieningenpeil in het dorp te verbeteren en leegstand tegen te gaan.

Kerk aan de Hoofdstraat
De kerk aan de Hoofdstraat is een beeldbepalend en cultuurhistorisch waardevol. Het gebouw is van grote betekenis voor de leefbaarheid van de kern. De kerk moet daarom behouden blijven en haar maatschappelijke functie houden.

Ruimte voor daghoreca en B&B's
Kleinschalige daghoreca met terrassen en kleine B&B's krijgen ruimte om zich te ontwikkelen in het centrum. Dit zorgt voor meer levendigheid zonder het karakter van het dorp te verliezen.

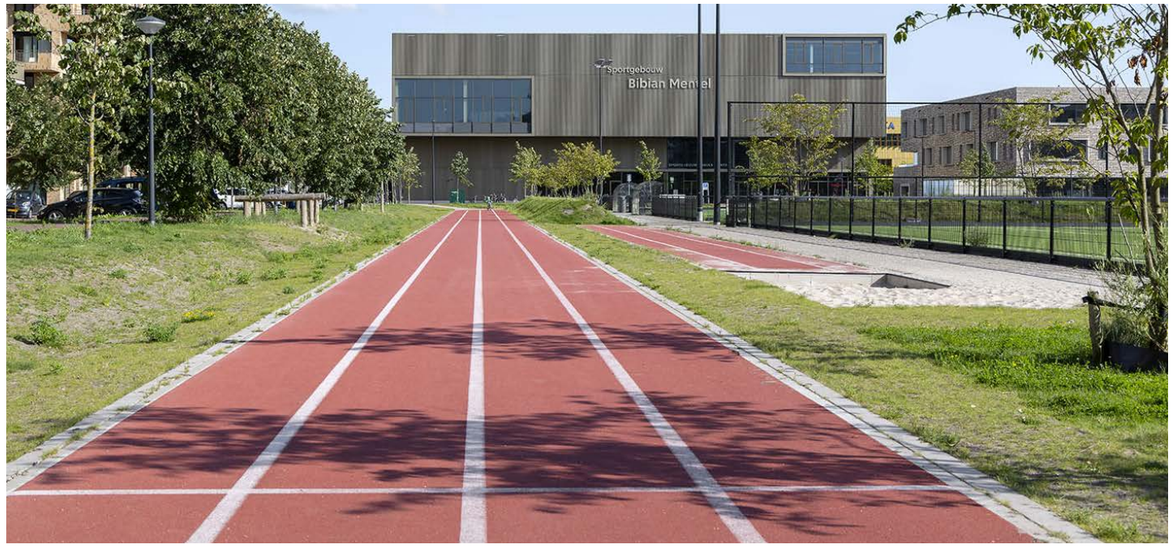
Brandweerkazerne
Omdat de huidige brandweerkazerne niet meer voldoet, wordt gezocht naar een nieuwe locatie die de verkeersdruk in de dorpskern moet verminderen en de aanrijtijden moet verbeteren. De zoeklocaties liggen aan de zuidzijde van de N99 of naast het bedrijventerrein Molenveld aan de westzijde van het dorp. Het nieuwe gebouw krijgt een uitstraling en landschappelijke inpassing die aansluiten bij het landelijke karakter van de omgeving.

Gezondheid, sport en ontspanning
Een vitaal dorp biedt ruimte voor beweging, ontmoeting en ontspanning.

Sportcluster en zwembad
Het sportpark blijft op de huidige locatie binnen de dorpsgrenzen. Het sportcluster ontwikkelt zich tot een multifunctionele ontmoetingsplek waar sport, bewegen, ontmoeting, welzijn en maatschappelijke functies elkaar versterken. De sportaccommodatie wordt verbeterd en gemoderniseerd, zonder dat dit ten koste gaat van het omliggende beschermde landschap. De inzet is om het zwembad te integreren met de sporthal aan de Belterlaan en het sportcomplex op te waarderen tot een volwaardig sportpark. In de flanken van de sportlocatie wordt ruimte gezocht voor woningbouw.

Sport, spel en evenementen
Naast een klimaatadaptievere inrichting biedt het park bij de Tjatting ruimte om te bewegen, te spelen en elkaar te ontmoeten. Laagdrempelige voorzieningen, zoals een pumptrack, en een kleinschalig evenemententerrein bieden kansen om het park verder te versterken als levendige plek voor kinderen en jongeren.

Ontmoeten en gemeenschapszin
De kracht van Hippolytushoef ligt in haar verenigingen, vrijwilligers en betrokken inwoners. Nieuwe investeringen in voorzieningen, sport, openbare ruimte en woningbouw dragen daarom niet alleen bij aan fysieke kwaliteit, maar ook aan ontmoeting, sociale samenhang en gemeenschapszin.



Sportcluster



Uitstraling en inpassing van de nieuwe brandweerkazerne passen bij het landelijke karakter

Wonen als motor voor leefbaarheid

Door slimme toevoeging van woningen in en nabij de kern ontstaat meer draagvlak voor bestaande voorzieningen, zoals winkels, horeca en maatschappelijke functies en kan leegstand worden tegengegaan. Woningbouw wordt op meerdere manieren gerealiseerd. Er zijn enkele grotere locaties, maar het dorp biedt ook ruimte voor kleinere inbreidingslocaties. Dit zijn onbenutte bouwplekken, die zorgvuldig worden ingepast in het bestaande dorp. De woningbouwlocaties liggen bijna allemaal op hoger gelegen grond, waardoor wateroverlast beperkt zal zijn maar er wel ruimte gemaakt kan worden voor waterinfiltratie om afstroom naar de lagergelegen delen van het dorp tegen te gaan.

Gevarieerd aanbod

Er wordt gebouwd voor een brede doelgroep, met speciale aandacht voor woonvormen voor senioren om doorstroming te stimuleren. Het doel is dat inwoners zo lang mogelijk in hun eigen dorp kunnen wonen. Daarom worden wonen en zorg aan elkaar gekoppeld. Bungalows en hofwoningen (zogenaamde 'knarrenhofjes') bieden mogelijkheden voor zelfstandig wonen in een sociale, kleinschalige setting. Deze types worden aangevuld met appartementen voor ouderen nabij het dorpshart, dichtbij de voorzieningen zodat die goed bereikbaar zijn. Dit type woningen sluit aan bij de vergrijzing van het dorp en vult een gat in de bestaande voorraad, die vooral bestaat uit eengezinswoningen en vrijstaande woningen.

Ontwikkellocaties voor woningbouw

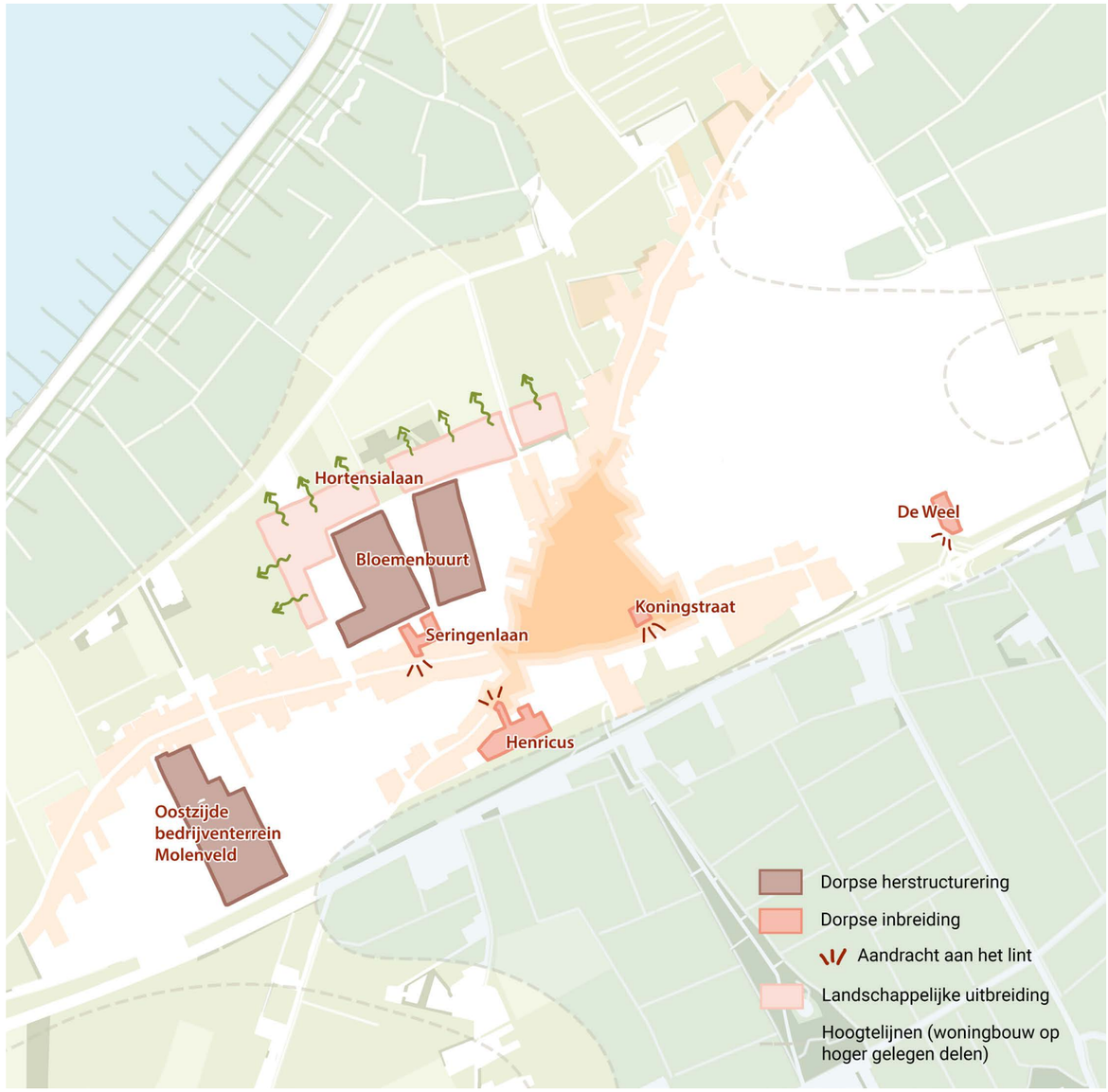
Op de volgende pagina zijn de mogelijke woningbouwlocaties benoemd en nader toegelicht.

Woningdichtheid

Voor de locaties in Hippolytushoef geldt een dorpse dichtheid van 20 tot 30 woningen per hectare. Deze dichtheid is leidend. In het geval een plot minder volledig benut wordt, dan neemt het aantal toegestane woningen evenredig af.

Totale woningbehoefte

Volgens de vastgestelde Woonvisie zijn er in Hippolytushoef tot 2033 circa 70 tot 145 woningen nodig. De raad en het college achten dit aantal te beperkt om het dorp en de voorzieningen een werkelijke impuls te geven. Als hoofdkern heeft Hippolytushoef juist een urgente opgave om verdere achteruitgang te voorkomen. Dit toekomstbeeld kijkt bovendien verder vooruit, namelijk tot 2040. Daarom is de ambitie om circa 300 woningen te realiseren. De woningbouwlocaties op de volgende pagina's bieden daarvoor ruim voldoende capaciteit. Niet alle locaties hoeven te worden benut om het gewenste aantal woningen te realiseren. Dit biedt flexibiliteit wanneer een locatie binnen een afzienbare termijn niet haalbaar blijkt.



Verschillende type woningbouwontwikkelingen: dorpse inbreiding, dorpse herstructurering en landschappelijke uitbreiding

Aanvullende mogelijke (woningbouw)ontwikkelingen
De genoemde herstructurering en inbreidings woningbouwlocaties binnen de contouren van het huidige dorp hebben prioriteit. Niet genoemde inbreidingen in het dorp, zoals ontwikkelingen binnen de dorpscontour en kleinschalige sloop-nieuwbouw, zijn ook mogelijk mits deze aansluiten op de pijlers van het toekomstbeeld, voldoen aan een beeldkwaliteit die past bij het karakter van het dorp en geen noemenswaardige verkeersdruk veroorzaken. Aanvullend wordt onderzocht welke kansen er liggen voor transformatie van bedrijven naar wonen aan de oostzijde van Molenveld.

Tussen 2035 en 2040 komen de genoemde uitbreidingslocaties in beeld als schuifruimte voor ontwikkeling, voor een zorgvuldige afronding van het dorp naar het landschap en om de woningbouwambitie te halen.

Kwalitatieve woningbouwontwikkelingen
De ruimtelijke kwaliteit van Hippolytushoef zit in de dorpse schaal, de historische linten en de zichtlijnen naar kerk en landschap. Nieuwe woningbouw mag dit karakter niet aantasten en kwaliteit weegt daarom zwaar. Om te zorgen dat nieuwbouw gebiedseigen is, sluit deze dan ook aan op het dorp qua schaal, korrelgrootte en architectuur.

Om te waarborgen dat alle woningbouw-ontwikkelingen bij het dorp passen, zijn op de volgende pagina's intermezzopagina's toegevoegd met kwaliteitseisen. Hierin wordt ook onderscheid gemaakt in twee typen woningbouwontwikkelingen die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komen: dorpse inbreidingen en landschappelijke uitbreidingen.

Bij ontwikkelingen moet ook gekeken worden naar de Nota Omgevingskwaliteit van Hollands Kroon en de daarin opgenomen niveaus van regie.

Mogelijke beperkingen
Het toekomstbeeld wijst kansrijke woningbouwlocaties aan, maar elke locatie vraagt nog om nader onderzoek. Op Wieringen spelen meerdere aandachtspunten een rol. De belangrijkste beperkingen zijn de provinciale status als Beschermd landschap, spuitzones rond agrarische percelen, molenbiotoop en geitenhouderij.

Locaties langs de N99 hebben te maken met verkeersgeluid en vragen om akoestisch onderzoek. Daarnaast heeft vrijwel het hele plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit vormt geen harde blokkade, maar verplicht tot vooronderzoek bij ruimtelijke procedures en kan de doorlooptijd beïnvloeden. Ook milieuhinder van bedrijven speelt een rol, vooral bij een mogelijke transformatie van Molenveld naar woningbouw.

Tot slot is een goede verkeersafwikkeling randvoorwaardelijk. Dit betekent dat per locatie en voor alle locaties samen moet worden aangetoond dat de ontsluiting van de woningen de leefbaarheid van de omliggende wegen niet aantast.

Ontwikkellocaties voor woningbouw (1/2)

LOCATIE	TYPE OPGAVE	VISIE OP DE LOCATIE	TIJDSPAD*	DICHTHEID	BEOORDELING EN EIGENDOMSITUATIE	PLANOLOGISCHE BEPERKINGEN (ZIE BIJLAGEN)
Kleinschalige woningbouwlocaties in het dorp zoals Henricus, Seringenlaan, de Weel, Koningstraat 84	Dorpse inbreiding (soms deels aan een historisch dorpslint)	Kleinschalige woningbouwlocaties voegen een kwaliteitsslag toe aan het dorp, zonder het landschap aan te tasten. Bij alle locaties is aandacht voor verblijfskwaliteit, groen en parkeren. Voor de kleinschalige inbreidingslocaties is een dichtheid per hectare lastig aan te merken, omdat het om plotsgewijze ontwikkelingen gaat met openbare ruimte eromheen (groen, wandelpaden, infrastructuur). Voor deze locaties is daarom op basis van schetsontwerpen of vergelijkbare locaties een inschatting gemaakt. Henricus: ontsluiting via Klieftstraat in lijn met Bijlstraat, verplaatsing schoonmaakbedrijf, herstel historische dorpslint (rooilijn, kleur en materiaal), verbinding naar Cornelis J. Boskerstraat voor hulpdiensten. Seringenlaan: woningbouw evt. met maatschappelijke functie, sloop Ankerkerk, vertrek bedrijf verbetert omgevingskwaliteit dorpslint, ontwikkeling in samenhang met herontwikkeling Bloemenbuurt	Korte tot lange termijn	**Totaal oppervlakte van ingetekende locaties:** +/- 27.000 m² **Aantal woningen:** 40 tot 80	++ Diverse particuliere eigenaren en gemeente, beschikbaarheid ingeschat als goed	Spuitzone 50 m, geluidzone N99, archeologie

Ontwikkellocaties voor woningbouw (2/2)

LOCATIE	TYPE OPGAVE	VISIE OP DE LOCATIE	TIJDSPAD	DICHTHEID	BEOORDELING EN EIGENDOMSITUATIE	PLANOLOGISCHE BEPERKINGEN (ZIE BIJLAGEN)
Herstructurering Bloemenbuurt	Dorpse herstructurering	De bestaande woningvoorraad is toe aan renovatie. Door zowel verduurzaming van de bestaande woningen als sloop nieuwbouw toe te passen, ontstaan mogelijkheden voor verdichting, bijvoorbeeld door het toevoegen van appartementen of door woningsplitsing. Dit zorgt voor een grotere differentiatie van woningen en types, waardoor doorstroming georganiseerd kan worden. De herstructurering biedt bovendien de mogelijkheid om de leefbaarheid in de buurt te vergroten door de woonrelatie met het groen te bevorderen, een klimaatbestendige openbare ruimte aan te leggen en verblijfskwaliteit toe te voegen.	Middellange termijn	**Totaal oppervlakte:** +/- 45.000 m^2 **Aantal woningen (verdichting):** circa 50	+++ Woningbouwvereniging Beter Wonen en Gemeente	Spuitzone voor de nieuw toe te voegen woningen
Zoekgebied transformatie oostzijde bedrijventerrein Molenveld	Dorpse herstructurering	Transformatie van delen van de oostzijde van bedrijventerrein Molenveld naar woningbouw wordt onderzocht.	Middellange termijn	**Dichtheid:** 20 tot 30 woningen per hectare **Totaal oppervlakte:** afhankelijk van vertrekkende bedrijven **Aantal woningen:** maximaal 100	+ /- Diverse particuliere eigenaren	Spuitzone 50 m, BL, milieuhinder
Uitbreidingslocatie noordzijde Hortensialaan	Landschappelijke uitbreiding	Verkenning van een uitbreiding van de Bloemenbuurt aan de Hortensialaan, richting het noorden en aansluitend ontwikkeling van de zwembadlocatie als deze vrijkomt. Deze ruimte is nodig als schuifruimte bij de transformatie van de Bloemenbuurt. Landschappelijk wonen, met oog voor een goede landschappelijke overgang. Rekening houden met de bestaande aanwezige groenstructuren en zichtlijnen naar dorpse bakens. Voorwaarde is dat de moestuinvereniging een vergelijkbaar alternatief wordt geboden. Voor brede welvaart en positieve gezondheid is het belangrijk deze functie te behouden. In nieuwbouwontwikkelingen buiten de dorpscontour worden gebiedseigen elementen zoals zo veel mogelijk hersteld, aansluitend op het Gebiedsplan Wieringen.	Middellange tot lange termijn	**Dichtheid:** 20 tot 30 woningen per hectare **Totaal oppervlakte:** +/- 50.000 m2 **Aantal woningen:** 100 tot 150	+ /- Diverse agrarische eigenaren	Spuitzone 50 m, BL, archeologie

*** Korte termijn: tot 2035 Middellange termijn: 2030 - 2035 Lange termijn: 2035-2040**

Intermezzo - Kwalitatieve woningbouwontwikkelingen

Wat is een dorpse woningbouwontwikkeling?

Woningbouwontwikkelingen bouwen voort op de bestaande identiteit, schaal en structuur van het dorp en versterken deze. Voor alle locaties gelden een aantal algemene uitgangspunten.

Voortbouwen op bestaande basis

- De historische kern rond de Hippolytuskerk en de Hoofdstraat vormen het beeldbepalende hart van het dorp en zijn leidend voor nieuwe ontwikkelingen.
- Zichtassen naar dorpse bakens (zoals kerk, molen of de dijk) worden opengehouden voor oriëntatie en een luchtige opzet.
- De historische linten van Hippolytushoef dragen bij aan de leesbaarheid van het dorp en geven het dorp karakter. Behoud en versterking van die structuren is uitgangspunt bij alle ontwikkelingen.

Dorpse dichtheid

- Nieuwbouw sluit qua schaal en korrelgrootte aan bij de direct aangrenzende bestaande dorpse- en lintbebouwing.
- Nieuwbouw blijft in hoogte beperkt tot de bomengrens
- Er geldt een dichtheid van circa 20 tot 30 woningen per hectare
- De bebouwing heeft een dorpse maat en schaal. Dat betekent korte en afwisselende rijen aan woningen en appartementen met beperkte hoogte en juiste verhoudingen.
- Er is variatie in soorten woningen om een afwisselende structuur te creëren.
- Ontwikkelingen hebben een herkenbaar dorps silhouet door een spel van daken met variatie in dakvormen, kaprichtingen en nokhoogtes.

Dorpse detaillering

- Verlevendigen van plinten door een bepaalde mate van transparantie op de begane grond en aandacht voor detail op ooghoogte, met speciale aandacht voor de entree.
- Verspringende rooilijnen voor een informele, dorpse straatwand.
- Verzachten van eigendomsgrenzen door voortuinen, hagen, erfzones en gedeelde ruimtes.
- Aandacht voor een zorgvuldige uitwerking door verfijnde gevels en het zoveel mogelijk toepassen van streekeigen en lokale materialen of duurzame varianten die daarop aansluiten.

Dorpse gemeenschapszin

- Een ruimtelijke opzet die sociale samenhang en betrokkenheid tussen bewoners stimuleert.
- Laagdrempelige ontmoetingsplekken zoals pleinen, hofjes en groene verblijfsruimtes.
- (Buiten)ruimte delen door collectieve plekken te creëren, waardoor ontmoeting gestimuleerd wordt en toe-eigening mogelijk wordt gemaakt.
- Ruimte voor kleinschalige voorzieningen die het dorp versterken met name in de linten.
- Woningen worden met de voorkant naar de straat gepositioneerd voor sociale veiligheid.
- De inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan positieve gezondheid. Bewoners worden uitgenodigd om te bewegen, elkaar te ontmoeten en actief deel te nemen aan het dorpsleven.

Dorpse mobiliteit

- Langzaam verkeer krijgt voorrang, met ruimte voor struinen en doorsteekjes voor langzaam verkeer.
- Autoparkeren wordt ondergeschikt opgelost en zoveel mogelijk aan de randen van de te ontwikkelen wijk gesitueerd, zodat wijken autoluwer zijn en straatprofielen niet gedomineerd worden door auto's.

Dorpse groenstructuur

- Directe ontsluiting en koppeling met het omliggende landschap,
- De nieuwe gebieden maken informele routes tussen verschillende openbare ruimtes mogelijk. Openbare ruimte in de ontwikkelingen vergroot het aanbod van groen met gebruiks- en verblijfskwaliteit.
- Elke nieuwbouwontwikkeling krijgt ruim groen. Dit draagt bij aan biodiversiteit en maakt wijken klimaatbestendig tegen hitte, droogte en wateroverlast.
- De toepassing van streekeigen beplanting is het uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte. Typische Wieringse landschapselementen zorgen voor woongebieden die zich qua kwaliteit en identiteit onderscheiden en aansluiten op het karakter van Wieringen en Hippolytushoef.

Drie typen woningbouwontwikkelingen

Naast deze algemene uitgangspunten wordt er ook onderscheid gemaakt tussen drie typen ontwikkelingen, namelijk dorpse inbreiding, dorpse herstructurering en landschappelijke uitbreiding. Ze versterken op hun eigen manier de ruimtelijke kwaliteit van het dorp.
Dit zijn algemene kwaliteitseisen voor de verschillende typen woningbouwontwikkelingen. Elke ontwikkeling sluit aan bij de Nota Omgevingskwaliteit van Hollands Kroon en de daarin opgenomen diverse niveaus van regie. Voor elke ontwikkeling geldt bovendien dat aanvullend een analyse gedaan moet worden om de lokale specifieke kenmerken te onderzoeken en daarop aan te sluiten. Voor elke locatie wordt op basis van deze analyse een eigen ontwikkelpaspoort opgesteld.

Dorpse inbreiding

Locatie: Binnen de bestaande dorpsstructuur.
Uitgangspunt: Voortbouwen op bestaande identiteit, schaal en structuur van het dorp.
Architectuur: Eenvoudige architectuur die aansluit op de functionele en sobere eilandarchitectuur.

- **(Zadel)kappen met een relatief lage goothoogte:** Historisch gezien bood de lage goothoogte minimale weerstand tegen de harde, snijdende zeewind op het onbeschutte eiland.
- **Kleine, regelmatige gevelopeningen:** Verticale raamverhoudingen met een fijne roedenverdeling in plaats van grote, ongedeelde glasvlakken.
- **Sobere materialisering en detaillering:** Gevel wordt (bij voorkeur) uitgevoerd in metselwerk met rode of gele stenen en/of hout (topgevels). Daken worden uitgevoerd met gebakken pannen (Nota Omgevingskwaliteit)
- **Rooilijn dicht op de straat:** Bebouwing staat direct aan de stoep, zonder voortuin of met slechts een ondiepe voortuin of een Delftse stoep.

Ontwikkelingen aan oude dorpslinten
Indien een ontwikkeling direct grenst aan een oud dorpslint, sluit deze hier qua architectuur op aan. De linten moeten herkenbaar blijven in het dorp. Nieuwbouw volgt daarom het advies uit het Gevelinspiratieboek Hippolytushoef, met aandacht voor maat & schaal, verschijningsvorm, detail, materiaal & kleur en reclame.



Kleine korrel en lage goothoogte



Aansluiten op bestaande dorpslinten



Hofje met groene gedeelde ruimte



Dorpse architectuur rond groene gedeelde ruimte

Dorpse herstructurering

Locatie: Herstructurering/transformatie van bestaande gebieden.
Uitgangspunt: Voortbouwen op bestaande identiteit, schaal en structuur van de wijk.
Architectuur: Afhankelijk van directe context.

De herstructureringsopgaven binnen het dorp, zoals in de Bloemenbuurt en de transformatie van bedrijventerrein Molenveld, hebben elk een eigen karakter, identiteit en tijdsgeest. In het op te stellen ontwikkelpaspoort is het belangrijk aan te sluiten bij deze context.

Landschappelijke uitbreiding

Locatie: In het open landschap aan de dorpsrand.
Uitgangspunt: Groen karakter, herstel van gebiedseigen landschapselementen en aandacht voor het maken van een zachte dorpsrand.
Architectuur: Architectuur met een dorps en landschappelijk karakter.

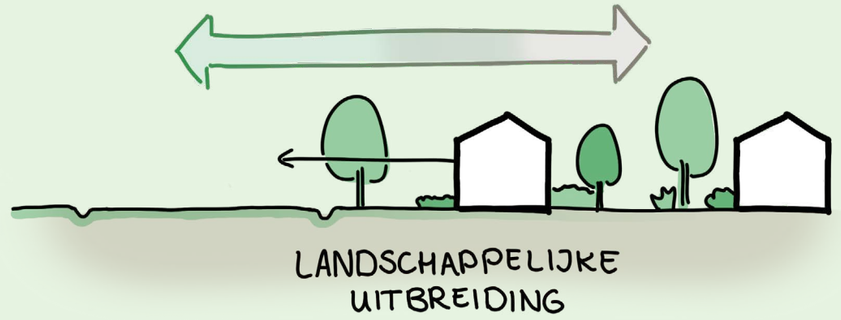
- **Zadeldaken of een eigentijdse vertaling daarvan:** Bijvoorbeeld asymmetrisch, zodat het silhouet vanuit het landschap herkenbaar blijft.
- **Kleinschalige, verspreide bouwvolumes:** Bebouwing kan aansluiten bij de schaal van boerderijen en schuren in het landschap, eventueel georganiseerd rond een erf.
- **Materialisatie die aansluit op het landschap:** (Zwart) hout, riet en leem als meer 'natuurlijke' materialen toegestaan.
- **Landschappelijke inpassing:** erfbeplanting en groene overgangen direct om de gebouwen en groene profielen (bv. karresporen)
- **Een recreatieve verbinding met het landschap**: Er wordt gezocht naar een wandelroute van de woonwijk naar het omliggende landschap

Gebiedseigen landschapselementen
In de landschappelijke uitbreidingen is expliciet aandacht voor het herstel van typische landschapselementen die het DNA van Wieringen vormen.

- Verdwenen tuinwallen (plaggenwallen op hogere delen), houtsingels, sjanen (diepe afwateringssloten van hoog naar laag) en walsloten (als grens tussen hoge en lage delen) worden hersteld.
- Stinzenplanten (verwilderde bol-, knol- en wortelgewassen die bloeien van januari tot mei) worden (opnieuw) geïntroduceerd.

Aandacht voor een rafelige dorpsrand
Bij een landschappelijke uitbreiding is het noodzakelijk zorgvuldig om te gaan met het maken van een nieuwe overgang tussen dorp en open landschap. Dit is een geleidelijke overgang tussen bebouwing en buitengebied en speelt een rol bij bijvoorbeeld zoetwaterberging, spuitvrije zones, en biodiversiteit.
Het Wieringer landschap blijft vertrekpunt bij ontwikkelingen. Dit geeft aanleiding om rafelige dorpsranden te creëren die geleidelijk overvloeien in het omliggende groen.

- **Aanblik vanuit het landschap:** Vanuit het landschap gezien is het dorp een mix van begroeiing en dakvlakken.
- **Groen de wijk intrekken:** De woonomgeving is groen, o.a. door bomen en de toepassing van de typische Wieringse landschapselementen. Op privaat terrein gaat aandacht uit naar passende erfafscheidingen en kan erfbeplanting worden gestimuleerd.
- **Een dorps silhouet:** Voorkanten van woningen zijn naar het landschap gericht, en eventuele erfafscheidingen worden met streekeigen erfbeplanting gemarkeerd. Nieuwe woningen aan het landschap krijgen een schuin dak, aansluitend bij het kappenlandschap dat van oudsher door de strenge wind in dit gebied wordt bepaald.



Geleidelijke overgang van landschap naar woonwijk met voorkanten of zijkanten naar het landschap gericht



Landschappelijke en natuurlijke erfafscheiding



Dakvlak bepaalt beeld



Materiaal en kleur Wieringer schuur



Landschap loopt door tot aan de woning

Ruimte voor transformatie en verduurzaming

In de Omgevingsvisie wordt ingezet op duurzame ontwikkelingen. Hollands Kroon streeft ernaar dat vanaf 2040 alle nieuwe gebouwen passief gebouwd worden en bestaande woningen minimaal energielabel B hebben. Circulair en biobased bouwen wordt gestimuleerd, net als natuurinclusieve inrichting van wijken. Dorpsranden krijgen hierbij extra aandacht als groene bufferzones. Om klaar te zijn voor de komende decennia, is een robuust en duurzaam energienetwerk essentieel. Energieverbruik en -opwekking worden integraal onderdeel van de dorpse ontwikkeling.

Transformatie Molenveld

Voor bedrijventerrein Molenveld wordt onderzocht of het stap voor stap kan transformeren naar een gebied waar gewoond en gewerkt wordt. Het karakter van het terrein is in de loop der jaren veranderd. Waar vroeger vooral maakbedrijven gevestigd waren, zitten nu steeds meer kantoor- en opslagbedrijven. Deze bedrijven veroorzaken minder hinder en zijn daardoor beter te combineren met woningbouw. De oostzijde van Molenveld is aangewezen als zoekgebied voor wonen en kan op termijn ruimte bieden voor groei van het aantal woningen in het dorp.

Bij herstructurering van het bedrijventerrein wordt aangesloten op de opgestelde documenten voor een "Landschappelijke inpassing bedrijventerreinen Hollands Kroon". Bedrijventerrein Molenveld wordt in het algemeen al positief beoordeeld. Als aanvullend aandachtspunt geldt dat rekening moet worden gehouden met de molenbiotoop van 'de Onderneming'.

Verduurzaming Molenveld

Verduurzaming van het terrein sluit aan op de gemeentebrede ambitie om bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken en de energietransitie te versnellen. Aangezien het de warmste plek van het dorp is, maakt vergroening een belangrijk onderdeel van de verduurzaming. Bedrijven worden gestimuleerd om niet alleen energie te besparen, maar ook onderling energie uit te wisselen.

In het te transformeren deel wordt ruimte gereserveerd voor een centrale energievoorziening waar op grotere schaal energie kan worden opgewekt of opgeslagen voor het hele terrein.

Verduurzaming vraagt extra ruimte voor de opwek en opslag van energie, voor groen en voor collectieve (parkeer)voorzieningen. De gemeente speelt hierin een actieve rol en zoekt naar ruimte, zo nodig door bedrijven op te kopen.

Netbewust en duurzaam bouwen

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de beschikbare netcapaciteit. De omschakeling naar een all-electric systeem vraagt om ruimte voor elektriciteitshuisjes en verschillende vormen van opslag bij nieuwe ontwikkellocaties. Nieuwe woningen worden passief gebouwd zodat er door goede isolatie, overstekken en slim ontwerp weinig energie nodig is voor verwarming of koeling. Gebouwen worden aangesloten op een toekomstbestendig energienetwerk met ruimte voor zonnepanelen en energieopslag, als voorbereiding op een energieneutraal dorp in 2050.

Natuurinclusief bouwen als norm

Bij alle nieuwe ontwikkelingen in Hippolytushoef, woningbouw, openbare ruimte of bedrijvigheid is natuurinclusief ontwerpen en bouwen het uitgangspunt. Concreet betekent dit groene daken en gevels, nestkastjes voor vogels en vleermuizen, insectenhotels, waterdoorlatende verharding en een groeninrichting met streekeigen planten. Zo worden de nieuwe openbare ruimtes en gebouwen dragers van biodiversiteit. Dit sluit aan op de Omgevingsvisie, die voor alle dorpskernen een klimaatadaptieve en natuurinclusieve buitenruimte als opgave benoemt en op de Woondeal NHN, waarin afspraken zijn gemaakt over natuurinclusieve bouw.

Pijler 3 – Bewuste mobiliteit als voorwaarde voor een leefbaar dorp

Hippolytushoef kiest, in lijn met de Omgevingsvisie, voor een leefbare en verkeersveilige omgeving. Voetgangers en fietsers krijgen voorrang, de auto is ondergeschikt.

Bewuste beweging

Hippolytushoef is een rustig dorp, maar ook hier geldt dat groei en leefbaarheid hand in hand moeten gaan. Bewoners zijn voor werk en voorzieningen in buurgemeenten aangewezen op de auto. Het verkeerskundig onderzoek (uitgevoerd tijdens het opstellen van het toekomstbeeld) bevestigt dat de hoeveelheid verkeer past bij de functie van de bestaande wegen, ook bij de geplande groei van het aantal woningen. Zo wordt het door bewoners echter niet ervaren. Het onderzoek laat ook zien dat de inrichting van een aantal straten tekortschiet. De rijsnelheden liggen structureel boven de limiet, de inrichting nodigt niet uit tot rustig rijgedrag en voor voetgangers ontbreekt vaak een veilige, eigen plek. Positieve gezondheid door middel van leefbare en groene straten zijn het uitgangspunt voor de toekomst van het dorp. De inzet op bewuste mobiliteit richt zich daarom op vier sporen: het verbeteren van voorzieningen voor voetgangers en fietsers, het herinrichten van straten, het maken van ruimte op de linten en bewustwording.

Langzaam verkeer faciliteren en versterken

Hippolytushoef zet in op een netwerk van aantrekkelijke en veilige routes voor fietsers en voetgangers. Binnen het dorp ligt de nadruk op langzaam verkeer voor een verkeersveilige en leefbare omgeving waarin positieve gezondheid wordt gestimuleerd. Inwoners bewegen meer en kunnen ook op hogere leeftijd zelfstandig voorzieningen bereiken. Fietsers en voetgangers krijgen expliciet voorrang in de herinrichting van straten en pleinen. Dit vraagt om comfortabele en veilige trottoirs, het verbeteren van de oversteekbaarheid van drukke straten, realiseren van aantrekkelijke doorsteekjes en het stimuleren van gebruik van de fiets door het plaatsen van fietsparkeermogelijkheden bij voorzieningen.

Straten herinrichten

Bij herinrichting van straten en pleinen staat het historische karakter centraal, in balans met de behoefte aan verblijfskwaliteit, groen en verkeersveiligheid. Het is daarmee een opgave voor de openbare ruimte, die integraal met alle verschillende disciplines opgepakt moet worden. De herinrichting van de wegprofielen is noodzakelijk om het dorp aantrekkelijker en toegankelijker te maken voor alle gebruikers. De inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan positieve gezondheid. Bewoners worden uitgenodigd om te bewegen, elkaar te ontmoeten en actief deel te nemen aan het dorpsleven. In het verkeerskundig onderzoek (zie bijlage) zijn zeven straten geanalyseerd, waarvan er zes op dit moment niet voldoen (Elft, Koningstraat, Belt, Koningsweg, De Weel en Mering). Op deze straten is de inrichting onvoldoende afgestemd op het gewenste gebruik. Nader onderzoek, op basis van meer meetpunten, zal uitwijzen of meer straten matig of niet voldoen.

Prioriteit ligt bij de Koningstraat, de Belt en de Koningsweg, waar de gemeten rijsnelheden sterk afwijken van de limiet. De herprofilering richt zich onder andere op het versmallen van rijbanen, verkeersremmende maatregelen zoals drempels of plateaus, betere trottoirs en duidelijke, veilige oversteekplaatsen voor voetgangers. Speciale aandacht gaat uit naar veilige routes van en naar scholen, sportvoorzieningen en ontmoetingsplekken voor jongeren. Bredere en vlakke stoepen bieden meer comfort, veiligheid en ruimte voor ontmoeten en verblijf.

Juist op deze oude linten is de ruimte beperkt. Door de smalle profielen en de trillingsgevoelige bebouwing biedt herinrichting binnen het huidige profiel onvoldoende ruimte voor een veilige, groene en klimaatadaptieve inrichting die recht doet aan het historische en dorpse karakter. Hoe die ruimte wordt gevonden, staat beschreven onder 'Ruimte maken op de linten'



Straten herprofileren bijvoorbeeld door parkeren van het lint af te halen en de weg samen te delen met overrijdbare trottoirs

Ruimte maken op de linten
Een veilige, groene en klimaatadaptieve inrichting van de linten vraagt om ruimte. Die ruimte wordt op twee manieren gevonden.

Uitplaatsen geparkeerde auto's
Op de dorpslinten zetten geparkeerde auto's de verkeersveiligheid en leefbaarheid onder druk. Het uitgangspunt is daarom geparkeerde auto's van de linten af te halen. Onderzocht wordt hoe parkeerplaatsen kunnen worden uitgeplaatst naar collectieve clusters in de zone langs de N99, het ooit geplande treintracé, en naar een efficiënter ingericht Cinemaplein. Dit sluit aan bij de uitkomsten van de swipocratie, waarin 60% van de deelnemers aangaf liever verder weg te parkeren in ruil voor groen voor de deur.

Alternatieve ontsluitingsroute aan de zuidzijde
Daarnaast onderzoekt de gemeente een alternatieve ontsluitingsroute aan de zuidzijde van het dorp, parallel aan de N99. Het onderzoek brengt in beeld wat het effect is op de verkeersverdeling, hoe de route landschappelijk kan worden ingepast en wat de kosten zijn.

De zone langs de N99 is een zoekgebied voor deze ruimtemakende maatregelen in combinatie met klimaatadaptatie. Zo kan een multifunctionele zone ontstaan met een mogelijke alternatieve ontsluitingsroute, collectief parkeren, ecologische structuur en waterberging. Hoe deze oplossing precies vorm krijgt, wordt in een volgende fase uitgewerkt op basis van nader onderzoek.

Bewustwording
Inrichting alleen is niet voldoende. Ook bewustwordingsacties gericht op snelheid, fietsgebruik en respectvol gedrag in de openbare ruimte zijn nodig. Dit kan in samenwerking met scholen, dorpsorganisaties en winkeliers. Denk aan snelheidscontrolecampagnes met bewonersparticipatie, fietsacties of publiekscommunicatie over de herinrichting van straten.

Ontsluiten nieuwe woningbouwontwikkelingen

Een goede ontsluiting, zonder de knelpunten in de omgeving te vergroten, is een voorwaarde voor woningbouw. De nieuwe woningen die in Hippolytushoef zijn gepland, genereren extra autoritten. Deze verkeersgroei legt extra druk op het bestaande wegennet. Het verkeerskundig onderzoek concludeert dat grootschalige nieuwe infrastructuur daarvoor niet nodig is, maar dat gerichte maatregelen op de bestaande straten wel noodzakelijk zijn. Nieuwe woningbouwontwikkelingen worden ontsloten via routes die de minste extra druk leggen op de al kwetsbare straten in het dorp. In de uitwerking worden de hoofdentrees voor autoverkeer bepaald en wordt gezocht naar een geschikte ontsluiting voor nood- en hulpdiensten en een goede aansluiting op het langzaamverkeersnetwerk.

De N99 als toegangspoort

De Omgevingsvisie pleit voor betere, hoogwaardige openbaarvervoerverbindingen, zoals snellere en frequentere buslijnen, een betere aansluiting op het regionale treinnetwerk en innovatieve oplossingen als hubs en deelvervoer. Naast behoud van het huidige aanbod wordt ingezet op uitbreiding, om gelijke kansen voor alle inwoners en een verbonden regio te realiseren.

De verantwoordelijkheid en uitvoering voor het behoud en de uitbreiding van het openbaar vervoer ligt voornamelijk bij de provincie. De gemeente zet in op logische verbindingen naar OV-locaties. Dat betekent dat dit bij alle ontwikkellocaties en herinrichting van openbare ruimtes integraal meegenomen moet worden. Daarom wordt de bushalte aan de N99 ontwikkeld tot een OV-hub met parkeervoorziening ter hoogte van de Koogerweg. Bezoekers en recreanten kunnen hier parkeren aan de rand van het dorp en lopen of fietsen naar de kern. Zo blijven de woonstraten leefbaar en hoeft bestemmingsverkeer niet te zoeken naar een parkeerplek. Het biedt tevens kans de parkeerdruk op de aanliggende straten te verlagen. Een verbeterde inrichting, fietsnietjes en een comfortabele halteplek maken de OV-hub aantrekkelijker en functioneler.



Prioriteit voor fietsvoorzieningen en voetgangersruimte bij voorzieningen



Bushalte met goede voorzieningen (fietsparkeren, bankjes, prullenbak) en aantrekkelijke uitstraling


uitgezonderd

4. Van toekomstbeeld naar actie: uitvoeringsprogramma

Het toekomstbeeld schetst de ambities voor Hippolytushoef. Dit uitvoeringsprogramma zet die ambities om in concrete acties. Het geeft aan wat er moet gebeuren, wie daarvoor verantwoordelijk is, en wanneer het gerealiseerd kan worden. Het uitvoeringsprogramma is een routekaart waarin de tijdshorizon richtinggevend is. Urgentie, budget en draagvlak bepalen uiteindelijk het tempo.

In het uitvoeringsprogramma zijn concrete acties, verdeeld over drie termijnen: kort, middel en lang. Per actie zijn de verantwoordelijke trekker, de betrokken partners en de belangrijkste afhankelijkheden aangegeven. De gemeente is trekker van een groot deel van de acties en heeft daarmee een actieve rol in het verwezenlijken van de ambitie in het toekomstbeeld. Halverwege, op middellange termijn, vindt een eerste evaluatie en actualisatie plaats.

P1 = Pijler 1 Bijzonder landschap en cultureel erfgoed als vertrekpunt

P2 = Pijler 2 Voorzieningen en woningen als basis voor een vitaal dorp

P3 = Pijler 3 Bewuste mobiliteit als voorwaarde voor een leefbaar dorp

↔ = Overkoepelend

Korte termijn 2026 – 2030

	ACTIE	TREKKER	PARTNERS	AFHANKELIJKHEDEN
P1	**Uitvoering geven aan het Gebiedsplan Wieringen**	**Gemeente HK, Landschapsbeheer Wieringen**	Agrariërs, waterschap	
P1	**Stedelijk waterplan opstellen en start uitvoering**	**Gemeente HK**	Waterschap	
P1	**Aansluiten bij lopend gebiedsproces buitengebied Wieringen**	**Gemeente HK, Landschapszorg Wieringen**	Gemeente HK, Provincie/ Milieufederatie	
P1	**Struinpad noordkant aanleggen – 'Rondje Hippolytushoef' voltooien**	**Gemeente HK**	SBB, Waterschap HHNK, grondeigenaren	Planologisch kader struinpad; afstemming eigendom noordzijde

Korte termijn 2026 – 2030

	ACTIE	TREKKER	PARTNERS	AFHANKELIJKHEDEN
P2	**Haalbaarheidsstudie en Bloemenbuurt en woningbouw ten noorden van Hortensialaan** Opstellen herstructureringsplan Bloemenbuurt Locatie onderzoek uitbreiding noorden, ontwikkelpaspoort, haalbaarheid landschappelijke inpassing, schuifruimte voor transformatie Bloemenbuurt, stedenbouwkundig plan, bewonersparticipatie, omgevingsprocedure Plannen toetsen aan het Inspiratiekader Brede Welvaart	**Gemeente HK, Beter Wonen**	Bewoners, provincie NH, grondeigenaren, Beter Wonen, ontwikkelaars, netbeheerder Liander	Bewonersconsultatie; financierings-verkenning, BOPA-procedure Grondeigenaren; alternatieve locatie moestuinvereniging; ontsluiting vastleggen; BL onderbouwing; spuitzonering
P2	**Haalbaarheidsstudie en realisatie kleinschalige woningbouwlocaties in het dorp** Haalbaarheidsonderzoek, ontwikkelpaspoort, stedenbouwkundig plan, bewonersparticipatie, omgevingsprocedure, plannen toetsen aan het Inspiratiekader Brede Welvaart	**Gemeente HK/ particuliere initiatiefnemers/ ontwikkelaar**	Gemeente HK (kaderstellend), grondeigenaren, omwonenden, Beter Wonen, overige partijen zoals HHNK	Bereidheid grondeigenaren, afstemming met de omgeving, BOPA-procedure, combineren met vergroening en herinrichting straten, verplaatsen bedrijven
P2	**Onderzoeken verplaatsen zwembad naar sportcluster in relatie tot het Integraal Huisvestingsplan Sport**	**Gemeente HK**	Zwembaden en Sportvereniging	

P1 Landschap en erfgoed P2 Voorzieningen en wonen P3 Bewuste mobiliteit ↔ Overkoepelend

Korte termijn 2026 – 2030

	ACTIE	TREKKER	PARTNERS	AFHANKELIJKHEDEN
P2	**Haalbaarheidsstudie sportcluster** Haalbaarheidsonderzoek en keuzes voor toekomstbestendig cluster, exacte programma vaststellen, uitplaatsen bedrijven onderzoeken, plannen toetsen aan het Inspiratiekader Brede Welvaart	**Gemeente HK**	Sportverenigingen, netbeheerder Liander	Haalbaarheids-onderzoek zwembadverplaatsing afgerond, netcongestie, geluid N99
P2	**Sport-spel- en evenementen locatie realiseren Tjatting** Pumptrack/skelterbaan	**Gemeente HK**	Dorpsraad, sportverenigingen, omwonenden	Locatiekeuze en afstemming met RWS
P2	**Maatschappelijke herbestemming kerk Hoofdstraat verkennen**	**Gemeente HK**	Kerkbestuur, Ondernemers en maatschappelijke partijen	Overleg eigenaar; principeverzoek bij gemeente
P2	**Locatie brandweerkazerne onderzoeken en verplaatsen** Locatie onderzoek, haalbaarheid landschappelijke inpassing, kavelpaspoort omgevingsprocedure	**Gemeente HK, Veiligheidsregio**	Grondeigenaren, omwonenden, netbeheerder Liander, NHN	BOPA-procedure
P2	**Herinrichting dorpshart** Kwaliteitsimpuls door vergroening, meer verblijfskwaliteit en ruimte voor daghoreca en toegankelijke ontmoetingsplekken: Kerkterp, Groene Hart, Beltstraat	**Gemeente HK**	Dorpsraad, eigenaren, ondernemers	Grondposities en eigendomssituatie per deelgebied; leegstandsaanpak Hoofdstraat

Korte termijn 2026 – 2030

	ACTIE	TREKKER	PARTNERS	AFHANKELIJKHEDEN
P2	**Opstarten ondernemersloket campagne** Campagne: koop lokaal, werk samen en wijs ons op ingewikkelde regels	**Gemeente HK**	Ondernemers	
P3	**Herprofilering van de Elft en Koningstraat** Lopend traject: uitwerking gewenste maatregelen, bewonersparticipatie, afstemming met nutsbeheerders	**Gemeente HK**	Dorpsraad	Evaluatiemoment na 6 maanden; communicatie bewoners
P3	**Opzetten bewustwordingsacties** Gericht op snelheid, fietsen en respectvol gedrag	**Gemeente HK**	Scholen, dorpsraad, winkeliers	
P3	**Prioritering opstellen voor de herprofilering van straten met ongeschikte inrichting** Straten die nu niet voldoen volgens het verkeersonderzoek en nog niet op de agenda staan: Belt, Koningsweg, De Weel, Mering Onderzoeken welke straten aanvullend op het gedane verkeersonderzoek aangepakt moeten worden. Vrijmaken budgetten en waar mogelijk koppelen aan rioolopgaven	**Gemeente HK**	Dorpsraad	

Korte termijn 2026 – 2030

	ACTIE	TREKKER	PARTNERS	AFHANKELIJKHEDEN
P3	**Herprofilering en inrichting van straten met ongeschikte inrichting (afhankelijk van prioritering)** Uitwerking gewenste maatregelen, in combinatie met uitplaatsen parkeerplaatsen, vergroenen, bewonersparticipatie, afstemming met nutsbeheerders	**Gemeente HK**	Dorpsraad, bewoners	Bewonersparticipatie, alternatieve parkeerlocaties
P3	**Doorsteekjes en fietsparkeren realiseren voor betere looproutes in kern**	**Gemeente HK**	Dorpsraad, winkeliers verenigingen, grondeigenaren	Koppeling aan inrichtingsplan centrum en herprofilering straten
P3	**OV-hub Koogerweg verbeteren (bushalte, fietsnietjes, zichtbaarheid)**	**Gemeente HK**	Connexxion, provincie NH	Afstemming dienstregeling OV
P3	**Parkeren van de linten uitplaatsen naar collectieve clusters (zone N99, Cinemaplein)**	**Gemeente HK**	Rijkswaterstaat, ondernemers, bewoners	Bewonersparticipatie, afstemming met Rijkswaterstaat over gronden parallel aan N99, relatie met alternatieve route parallel aan N99.
P3	**Onderzoek alternatieve ontsluitingsroute aan de zuidzijde, parallel aan de N99.** Hoewel dit een grote investering betreft ziet het college dit als structurele oplossing voor de toekomst om de leefbaarheid en veiligheid in het dorp te versterken.	**Gemeente HK**	Rijkswaterstaat, provincie NH, HHNK, bewoners.	Investering, werving gronden parallel aan N99, hoeveelheden verkeer, samenhang met parkeerclusters.

Middellange termijn 2030 – 2035

	ACTIE	TREKKER	PARTNERS	AFHANKELIJKHEDEN
P1	**Informatievoorziening landschapselementen langs Rondje (panelen, QR)**	**Stichting Landschapszorg Wieringen**	Gemeente HK, agrariërs	Route Rondje Hippolytushoef vastgesteld
P1	**Klimaatadaptieve groenblauwe zones aanleggen in lagergelegen delen parallel N99, Tjatting**	**Gemeente HK**	HHNK, bewoners	Combineren met herprofilering straten; ontwikkelingen woningbouw Tjatting en Rozenlaantje
P1	**Toeristisch loket of toeristisch overstappunt bij busstation onderzoeken**	**Gemeente HK , Landschapsbeheer Wieringen**	Gemeente HK Ondernemers, Museum Jan Lont, Visit Wadden, Provincie	Samenwerking met musea en ondernemers
P1	**Ecologische structuur versterken** Bestaande groenstructuren beter verbinden	**Gemeente HK**	Provincie	
P2	**Haalbaarheidsstudie en realisatie kleinschalige woningbouwlocaties in het dorp** Haalbaarheidsonderzoek, ontwikkelpaspoort, stedenbouwkundig plan, bewonersparticipatie, omgevingsprocedure, plannen toetsen aan het Inspiratiekader Brede Welvaart	**Gemeente HK/ particuliere initiatiefnemers/ ontwikkelaar**	Gemeente HK (kaderstellend), grondeigenaren, omwonenden, Beter Wonen, overige partijen zoals HHNK	Bereidheid grondeigenaren, afstemming met de omgeving, BOPA-procedure, combineren met vergroening en herinrichting straten, verplaatsen bedrijven
P2	**Realisatie herstructurering Bloemenbuurt en woningbouw ten noorden van Hortensialaan** Verduurzaming, sloop-nieuwbouw, verdichting Uitvoering noordzijde	**Gemeente HK, Beter Wonen**	Bewoners, ontwikkelaars	Haalbaarheidsstudie afgerond, bewonersproces, aanpassingen in verkeersstructuur

Middellange termijn 2030 – 2035

	ACTIE	TREKKER	PARTNERS	AFHANKELIJKHEDEN
P2	**Transformatie Molenveld: verduurzaming en energiehub realiseren & wonen en gemengde functies aan oostzijde** Subsidie-instrumentarium en ontwikkelpaspoort, plannen toetsen aan het Inspiratiekader Brede Welvaart	**Gemeente HK**	Bedrijven Molenveld, ontwikkelaars, netbeheerder Liander	Schuifruimte beschikbaar, ontsluiting Beltlaan, netcongestie oplossing
P2	**Sportcluster moderniseren op huidige locatie, realisatie toekomstbestendig cluster**	**Gemeente HK**	Sportverenigingen, Beter Wonen	Haalbaarheids-onderzoek afgerond
P2	**Opstellen plan voor uitbreiden kleinschalig toeristisch aanbod**	**Gemeente HK**	Dorpsraad, eigenaren	
P3	**Herprofilering en inrichting van straten met ongeschikte inrichting (afhankelijk van prioritering) en uitwerking alternatieve ontsluiting langs N99** Uitwerking gewenste maatregelen, in combinatie met uitplaatsen parkeerplaatsen, vergroenen, bewonersparticipatie, afstemming met nutsbeheerders	**Gemeente HK**	Dorpsraad, bewoners	Bewonersparticipatie, alternatieve parkeerplocaties, afhankelijk van onderzoek en haalbaarheid alternatieve ontsluiting aan zuidzijde langs N99
↔	**Evaluatie en actualisatie toekomstbeeld (tussenstand 2032)**	**Gemeente HK**	Dorpsraad, bewoners, partners	Voortgangsmonitoring alle acties; herziening bij gewijzigde omstandigheden

P1 Landschap en erfgoed P2 Voorzieningen en wonen P3 Bewuste mobiliteit ↔ Overkoepelend

Lange termijn 2035 – 2040

	ACTIE	TREKKER	PARTNERS	AFHANKELIJKHEDEN
P2	**Haalbaarheidsstudie en realisatie kleinschalige woningbouwlocaties in het dorp** Haalbaarheidsonderzoek, ontwikkelpaspoort, stedenbouwkundig plan, bewonersparticipatie, omgevingsprocedure, plannen toetsen aan het Inspiratiekader Brede Welvaart	**Gemeente HK/ particuliere initiatiefnemers/ ontwikkelaar**	Gemeente HK (kaderstellend), grondeigenaren, omwonenden, Beter Wonen, overige partijen zoals HHNK	Bereidheid grondeigenaren, afstemming met de omgeving, BOPA-procedure, combineren met vergroening en herinrichting straten, verplaatsen bedrijven
P3	**Herprofilering en inrichting van straten met ongeschikte inrichting (afhankelijk van prioritering) en uitwerking alternatieve ontsluiting langs N99** Uitwerking gewenste maatregelen, in combinatie met uitplaatsen parkeerplaatsen, vergroenen, bewonersparticipatie, afstemming met nutsbeheerders	**Gemeente HK**	Dorpsraad, bewoners	Bewonersparticipatie, alternatieve parkeerplocaties, afhankelijk van onderzoek en haalbaarheid alternatieve ontsluiting aan zuidzijde langs N99
P3	**Energieneutraal dorp: energieopslag, trafo's, laadinfra volledig uitgerold**	**Gemeente HK**	Liander, energiecoöperatie, bewoners	Netcongestie oplossen



Bronnenlijst

p. 1-6 Beeldbank Gemeente Hollands
p. 12 Beeldmateriaal participatiebijeenkomsten
p. 13-14 Beeldbank Gemeente Hollands
p. 14 Topotijdreis
p. 15 Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018
p. 17-19 Beeldbank Gemeente Hollands
p. 22 Omgevingsvisie Hollands Kroon
p. 24-27 Beeldbank Gemeente Hollands
p. 29 https://d3ncyx4db87lab.cloudfront.net/01/87/265/koeien_in_natuur_e_m.-detail.jpg
https://www.touristserver.nl/img/129727-1554718436/C1160X512/Molke-wandel4daagse-50.jpg
p. 30 https://assets.plaece.nl/thumb/7lu4NCym6K25hs8eSE5bc0LypBtb1T_cu3eyKrSHlVE/resizing_type:fit/width:960/height:0/gravity:sm/enlarge:0/aHR0cHM6Ly9hc3NldHMucGxhZWNlLm5sL29kcC1mcmllc2xhbmQvaW1hZ2UvdG9wLWJ1cmd1bS0xXzIwNDEwMzU0ODMuanBn.jpg
https://mvandenoever.nl/wp-content/uploads/2022/05/tilia-europaea-koningslinde-oisterwijk.jpg
https://www.zorgboeren.nl/images/actueel/open-dag-2023/hof-noord-empe.jpg
https://live.staticflickr.com/65535/51077942291_3e0dfb8a69_b.jpg
p.31 https://kennis.cultureelerfgoed.nl/index.php/Tuinwal_(cultuurhistorisch_beheer)
https://noordkop247.nl/nieuws/herstel-van-karakteristieke-landschapselementen-op-wieringen/
https://www.stinzenflora-monitor.nl/stinzenplanten/adderwortel/
p. 33 https://www.rau.eu/wp-content/uploads/2019/10/IMG_1157.jpg
https://www.roosros.nl/project/brandweer-klaaswaal/
p.38 https://arxonline.nl/HTMLdutch/architects/01work/vanKolplein.html
https://hansbeen.nl/portfolio/wieringerwerf/
https://www.klunderarchitecten.nl/portfolio/keucheniusstraat-huizen/
p.39 https://www.vriendenerf.nl/hoe-wonen-wij-samen/de-woningen/
https://www.mix-architectuur.nl/nieuws/landschappelijke-woonbuurt-stelt-zuid-dingt-mee-naar-publieksprijs-architectuurprijs-nijmegen/
https://architectenweb.nl/projecten/project.aspx?id=50200
https://www.studioska.nl/woonhof-werklust/
p. 41 Eigen afbeelding
p. 42 https://www.falco.nl/assets/image-cache/120638-busstationwesterhaar.a3a48645.jpg
https://images.squarespace-cdn.com/content/v1/6756ed0d2bdfd127ba4d7493/36882f7b-c3b3-4ee3-9625-2255aee16904/moke-architecten-de-gaard-met-kerk-thijs-wolzak.jpg
p. 43-51 Beeldbank Gemeente Hollands



Bijlagen

Mogelijke beperkingen voor woningbouwlocaties

Spuitzonering 50m
Meest voorkomende beperking. Binnen 50m van agrarische percelen mogen geen gevoelige functies (wonen, spelen) worden gerealiseerd. Geen wettelijke grondslag, maar vaste jurisprudentie. Oplossing: inwaartse of uitwaartse zonering, of aankoopovereenkomst met agrariër.

BL – Beschermd landschap
Provinciaal beschermd landschap rondom Hippolytushoef. Uitbreiding buiten de dorpskern vereist een zwaarwegend provinciaal belang en zorgvuldige onderbouwing. Beperkt met name uitbreidingslocaties aan de noordkant (Hortensialaan).

Geitenhouderij 2km milieucirkel
Binnen 2km van een geitenhouderij geldt een GGD-advies over gezondheidsrisico's voor gevoelige functies. Juridisch geen harde blokkade, maar vereist aandacht bij vergunningverlening en participatie.

Molenbiotoop De Onderneming
Planologisch is een zone van 100 meter van toepassing waarin slechts gebouwd worden, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de molen als werktuig en beeldbepalend element.

De Wieringer Molens hanteren een beperkte bouwhoogte op basis van de afstand tot de molen, gemeten vanaf het laagste punt van de verticale wiek: <100m = 0m hoog, 200m = 1m, 400m = 3m, 800m = 7m. Buiten de planologische zone van 100 meter vormen deze eisen geen belemmering, mede omdat in de omgeving al hogere gebouwen staan en nieuwbouw daardoor geen extra invloed heeft op de windvang van de molen.

Archeologie (hoge verwachting)
Vrijwel het hele dorp heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Geen harde blokkade, maar verplicht vooronderzoek (inventariserend veldonderzoek) bij ruimtelijke procedures. Kan procedures vertragen.

NNN
Natuurnetwerk Nederland grenzen aan het dorp (met name noordzijde). Aantasting is niet toegestaan; compensatieplicht bij ingreep.

Geluidzone N99
Locaties langs de Rijksweg N99 zijn belast met verkeersgeluid. Vereist akoestisch onderzoek en evt. maatregelen (dove gevels, geluidswal). Relevant voor woningbouwlocatie Henricus.

Milieuhinder
Ontwikkelingen dienen rekening te houden met de milieuzonering van bedrijven in de omgeving. Bedrijventerrein Molenveld is aangemerkt als een gemengd gebied waardoor richtafstanden één stap kunnen worden teruggebracht. Er is zorgvuldige aandacht voor geluid, geur en veiligheidscontouren van aangrenzende bedrijven.