

Lelypark Wieringerwerf

**Kaders en randvoorwaarden voor
ontwikkelingen**

21 augustus 2019

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Identiteit van de plek	5
2.1. Bebouwing.....	7
2.2. Verkeerstructuur	8
2.3. Groen en water	9
3. Bestemmingsplan	10
3.1. Wonen	10
3.2. Maatschappelijk	10
4. Vlekkenplan (2016)	11
5. Eigendom	12
6. Dichtheid	13
6.1. Lelypark	14
6.2. Zuiderpark	15
6.3. Planetenwijk.....	16
6.4. Oosterterpwijk.....	17
6.5. Schepenwijk.....	18
6.6. Conclusie	19
6.6.1. <i>Minder openbaar groen</i>	19
6.6.2. <i>Aantal woningen in de nieuwe situatie</i>	20
7. Ambities	21
7.1. Bebouwing.....	22
7.1.1. <i>Sfeergebied: Wonen aan het park</i>	22
7.1.2. <i>Sfeergebied: Wonen in het park</i>	22
7.1.3. <i>Dichtheid</i>	23
7.2. Infrastructuur	24
7.3. Openbare ruimte	25

8. Criteria voor ontwikkelingen	27
8.1. Algemeen.....	27
8.1.1. <i>Sfeergebied: Wonen aan het park</i>	27
8.1.2. <i>Sfeergebied: Wonen aan het park</i>	27
8.2. Functies	27
8.3. Woningtypologieën	27
8.4. Situering	28
8.5. Hoofvorm	28
8.5.1. <i>Sfeergebied: Wonen aan het park</i>	28
8.5.2. <i>Sfeergebied: Wonen in het park</i>	28
8.6. Aanzichten	28
8.6.1. <i>Sfeergebied: Wonen aan het park</i>	28
8.6.2. <i>Sfeergebied: Wonen in het park</i>	28
8.7. Opmaak	29
8.7.1. <i>Sfeergebied: Wonen aan het park</i>	29
8.7.2. <i>Sfeergebied: Wonen in het park</i>	29
8.8. Erfafscheidingen	29
8.9. Parkeren	29
9. Inspiratie	30
9.1. Wonen aan het park.....	30
9.2. Wonen in het park.....	31
10. Verkenning stedenbouwkundige invulling	32
10.1. Voorbeeldverkaveling I.....	32
10.2. Voorbeeldverkaveling II.....	33
10.2.1. <i>Programma</i>	33
11. Bijlagen	36

1. Inleiding

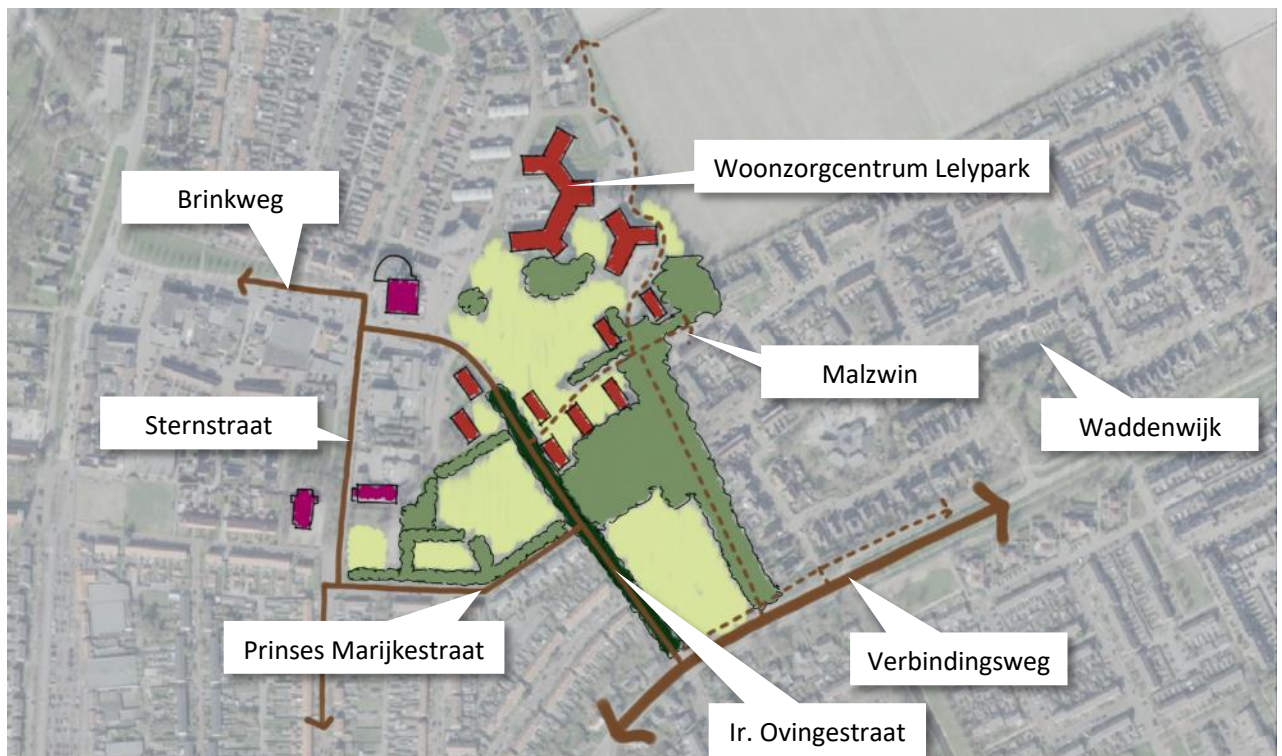
De herstructurering van Wieringerwerf richt zich niet uitsluitend op de herinrichting van het openbaar gebied op plaatsen waar de riolering wordt vervangen. Op een aantal plaatsen binnen het plangebied worden de mogelijkheden onderzocht of er middels inbreiding het woningaanbod binnen de kern kan worden vergroot. Deze inbreidingsopgave richt zich met name op de deelgebieden 1 en 3. Binnen deelgebied 1 richt het onderzoek zich vooral op het gebied ten zuiden van het Zuiderpark, direct ten westen van de Terpweg op het moment dat men vanaf de Provincialeweg het dorp binnen rijdt.

Binnen de grenzen van deelgebied 3 ligt de focus op het Lelypark. In het document 'Een stedenbouwkundige uitwerking' (2017) zijn een aantal deelgebieden die vallen binnen de herstructurering van Wieringerwerf verder uitgewerkt. Een dergelijke uitwerking voor deelgebied 3 is er tot op zekere hoogte gemaakt, maar heeft onvoldoende diepgang om duidelijke kaders mee te geven voor toekomstige ontwikkelingen. Op een abstract (schaal)niveau zijn de ontwikkelingsrichtingen beschreven.

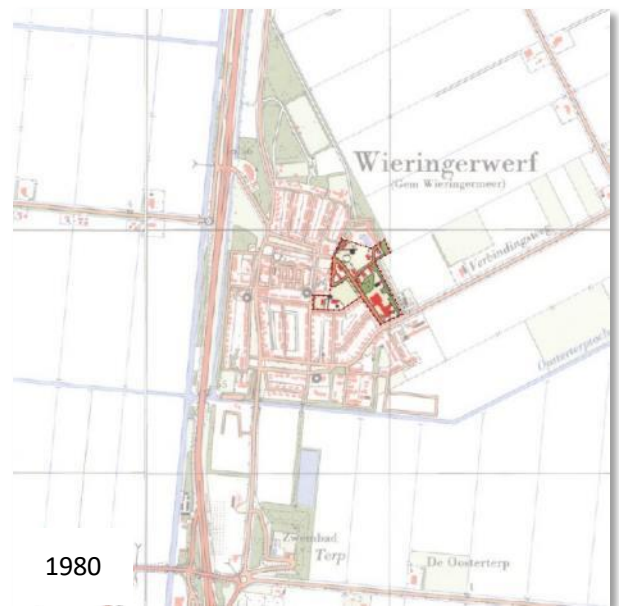
Nu de vraag (vanuit de samenleving) concreter wordt om de mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen binnen deelgebied 3 nader te onderzoeken, is dit document opgesteld. Dit document geeft meer richting om ontwikkelingen op een kwalitatief goede manier in te passen.

2. Identiteit van de plek

Met het Lelypark wordt de grote groene ruimte ten oosten van de Sternstraat en ten westen van de Waddenwijk aangemerkt. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Verbindingsweg. Tot aan de jaren 80 van de vorige eeuw vormde de groene ruimte de landschappelijke overgang tussen het bebouwd gedeelte van Wieringerwerf met het aangrenzende landschap. De positie van het park veranderde door de komst van de Waddenwijk en andere woonwijken aan de oostzijde van Wieringerwerf. De ruimte kwam als een groene long tussen de verschillende woonwijken te liggen. De voorzieningen die lange tijd een plek vonden in het park zijn in de loop van de tijd naar een andere plek binnen de kern verhuisd.



1. Ligging van het Lelypark in Wieringerwerf.



2. De topografische kaarten laten duidelijk de veranderende positie van het Lelypark binnen Wieringerwerf zien. Er zijn plannen geweest om Wieringerwerf aan de noordzijde van de Waddenwijk verder uit te breiden. In dat geval was de groene ruimte in zijn geheel omgeven door bebouwing.

2.1. Bebouwing

De aanwezige bebouwing staan als solitaire blokken in de groene ruimte. Meest in het oog springend is het woon-zorgcentrum in het noordelijk deel van het park. Daarnaast staan er nog een achttal kleine rijwoningen. Deze rijwoningen – vier onder één kap - staan parallel aan de Ir. Ovingestraat, maar verspringen ten opzichte van elkaar. De woningen kennen nagenoeg geen privétuinen.

Van oudsher waren er nog een aantal voor de samenleving van belang zijnde functies gehuisvest in het Lelypark. In 2013 is het onderkomen van de RSG Wiringherlant afgebroken nadat de scholengemeenschap aan de Dokter Tamsmalaan een nieuw onderkomen heeft betrokken. De oude locatie lag in het zuidelijk deel van het park aan de Ir. Ovingestraat. In de oksel van de Ir. Ovingestraat en de Prinses Marijkestraat ligt een door bomen omgeven veld waar de voetbalvereniging van Wieringerwerf haar eerste accommodatie heeft gehad.

Bij de kruising van de Sternstraat met de Prinses Marijkestraat stond lange tijd een dansschool.



3. Op de luchtfoto zijn de rijwoningen met de rode daken goed zichtbaar en hoe zij parallel aan de Ir. Ovingestraat staan.

2.2. Verkeerstructuur

De Ir. Ovingestraat is een belangrijke straat voor de interne bereikbaarheid doordat het voor de koppeling van de Verbindingsweg met de Brinkweg zorgt. Via deze route kunnen de inwoners van de wijken uit het oosten van Wieringerwerf, waaronder de Waddenwijk, bij de voorzieningen rondom de Brinkweg komen. Een andere mogelijkheid is om via de Prinses Marijkestraat en de Meeuwstraat bij de winkels aan de Terpstraat te komen. Er is voor gemotoriseerd verkeer geen doorgaande verbinding in oostelijke of westelijke richting door het Lelypark.

Tevens halteert de bus (lijn 416) eens per uur op de Ir. Ovingestraat.



4. Impressie van de belangrijkste wegen binnen het plangebied. De bovenste 2 foto's geven een beeld van de Ir. Ovingestraat en de onderste van de Prinses Marijkestraat.

Kenmerk

Pagina
8/42

2.3. Groen en water

Zoals op de luchtfoto op pagina 7 laat zien, zijn er een aantal beeldbepalende groenstructuren binnen het Lelypark. Goed te zien is de scheiding die de bosschage vormt tussen het Lelypark en de Waddenwijk.

De laanstructuur langs de Ir. Ovingestraat is eveneens een kenmerkende structuurdrager, maar eindigt daar waar het grote groene veld met het woonzorgcentrum begint. De functies die in het verleden een plek hadden in het plangebied waren gelegen in groene kamers. De randen van deze groene kamers zijn vanuit de lucht nog goed waarneembaar. Vanaf het straatniveau worden vooral de groene gesloten kaders ervaren en liggen de omsloten velden verscholen.

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.



5. Op de onderste foto een impressie van waar in het verleden het voetbalveld van DWOW was gelegen. Aan de Prinses Marijkestraat ligt een (verscholen) speelveld. Het laat goed het contrast tussen het open veld en de gesloten bosschage zien.

3. Bestemmingsplan

Het plangebied valt in zijn geheel in het bestemmingsplan 'Wieringerwerf' (vastgesteld op 27 januari 2011). Binnen het plangebied zijn 3 functies ondergebracht:

Wonen (geel)

Groen (groen)

Maatschappelijk (bruin)

3.1. Wonen

De contouren van de rijwoningen in het Lelypark zijn bestemd als 'Wonen'. Voor deze locaties geldt dat bij nieuwe ontwikkelingen de hoogte van de bestaande bebouwing moet worden gehanteerd.

3.2. Maatschappelijk

Binnen het plangebied zijn een aantal gebieden aangemerkt als plekken waar maatschappelijke voorzieningen gehuisvest kunnen worden. Drie van de vier gebieden liggen echter braak, dit zijn de voormalige locaties van de dansschool en het de clubgebouwen van DWOW aan de Prinses Marijkestraat en de voormalige locatie van het Wiringherlant College. Op laatst genoemde locatie is bebouwing tot een hoogte van 16 meter mogelijk. De overige locatie sluiten met een maximale hoogte van 9 meter aan bij de overige bebouwing in de directe omgeving.



6. Uitsnede bestemmingsplankaart.

4. Vlekkenplan (2016)

In het 'Vlekkenplan' zoals dat in 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld, is bepaald dat de focus voor nieuwe ontwikkelingen in deelgebied 3 komt te liggen op het toevoegen van nieuwe woningen en het versterken van de groenstructuur.



7. Uitsnede van de kaart Vlekkenplan van deelgebied 3

5. Eigendom

Opvallend binnen dit deelgebied is de grote hoeveelheid grond die in beheer en eigendom is van de Gemeente Hollands Kroon. Op onderstaande kaarten is de plangrens van deelgebied 3 in beeld gebracht. De (her)ontwikkeling van dit deelgebied richt zich hoofdzakelijk op het (openbaar) gebied ten zuiden van het woon-zorgcentrum. Aangezien de grond in de directe omgeving van het woon-zorgcentrum in privaat eigendom is, richt de studie om dit gedeelte van Wieringerwerf te verdichten zich primair op het (openbaar) gebied ten zuiden van het woon-zorgcentrum. De berekening en motivering voor de gewenste dichtheid in dit plangebied staat in hoofdstuk 5.

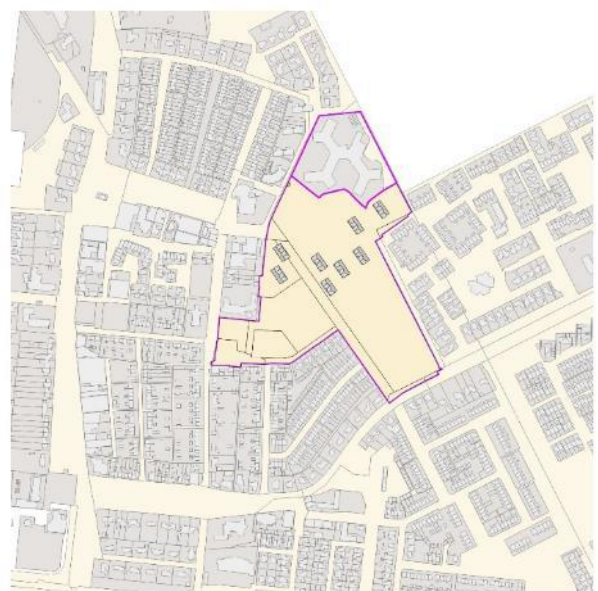
In het onderzochte plangebied staan zoals in het vorige hoofdstuk staat beschreven 8 rijwoningen. Deze rijwoningen, 32 woningen in totaal, zijn in eigendom van WoonCompagnie.

Een grotere weergave van onderstaande kaarten zijn als bijlage aan dit document toegevoegd.



PLANLOCATIE Lelypark, Wieringerwerf

— Plangrens

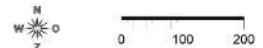


EIGENDOM Lelypark, Wieringerwerf

— Plangrens

— Eigendom gemeente Hollands Kroon

— Privaat eigendom



6. Dichtheid

Het behouden van het groene karakter van het plangebied is het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in het Lelypark. Van belang is om de dichtheid – aantal woningen per hectare- voor dit plangebied te definiëren. Om tot een goed beeld te kunnen komen zijn van een aantal woonwijken in Wieringerwerf de dichtheden op een rij gezet. Een overzicht is in onderstaande tabel weergegeven.

Wijk	oppervlakte		privaat eigendom		openbaar gebied		aantal woningen	dichtheid
Lelypark ¹	7,0	ha	0,30	ha	6,7	ha (96%)	32	4,8 wo/ha
Zuiderpark	5,29	ha	3,08	ha	2,21	ha (42%)	40	7,6 wo/ha
Planetenwijk	12,48	ha	6,89	ha	5,59	ha (45%)	265	21,2 wo/ha
Oosterterpwijk	13,98	ha	8,80	ha	5,18	ha (37%)	248	17,7 wo/ha
Schepenwijk	22,21	ha	11,23	ha	10,98	ha (49%)	562	25,3 wo/ha

¹ Het betreffen bij deze berekening uitsluitend de grondgebonden woningen. De appartementen/ kamers binnen het woon-zorgcentrum zijn buiten beschouwing gelaten. Om tot een representatieve berekening te komen is ook de buitenruimte van het woon-zorgcentrum buiten beschouwing gelaten.

In de volgende paragrafen worden de woonwijken verder beschreven.

6.1. Lelypark

In een eerder hoofdstuk is reeds beschreven dat het Lelypark van oorsprong niet als woonwijk is opgezet. Een aantal functies hebben hier een vestiging gehad en zijn in de loop van de tijd verplaatst of verdwenen. Na het verdwijnen van deze functies zijn er geen woningen of andere functies voor in de plaats gekomen. Dit leidt er toe dat de dichtheid in dit deel van Wieringerwerf extreem laag is. De 32 woningen die in het gebied voorkomen staan bovendien op zeer kleine kavels waardoor het percentage openbaar gebied enorm groot is: 96%.



8. Grenzen van het plangebied binnen 'Deelgebied 3' Het plangebied 'Lelypark' kent een oppervlakte van 7 hectare.



9. Een impressie van de rijwoningen zoals die in het Lelypark staan. Kleine rijwoningen op kleine kavels.

6.2. Zuiderpark

Deze woonwijk is in omvang redelijk vergelijkbaar met de omvang van het Lelypark. De wijk heeft een groene uitstraling, maar deze uitstraling wordt met name bereikt door de grote tuinen. De kavels zijn bovengemiddeld groot waardoor de dichtheid laag is. Er staan uitsluitend vrijstaande woningen in deze wijk.

Het percentage openbaar gebied ligt net boven de 40 procent. De straatprofielen zijn groen vormgegeven, maar een groot deel van het groen dient als buffer tussen de woonwijk en de aangrenzende snelweg. Het openbaar groen heeft voor deze wijk minimale gebruikswaarde.



10. Begrenzing van de Zuiderparkwijk.



11. een impressie van het groene straatbeeld dat wordt verkregen middels de bermen en de groene tuinen.

6.3. Planetenwijk

De Planetenwijk is in omvang vergelijkbaar met de Oosterterpwijk. De dichtheid is in deze woonwijk echter hoger. Deze hogere dichtheid vloeit voort uit het gegeven dat er in deze woonwijk voornamelijk rijwoningen staan. Op een aantal plaatsen aan de rand van de woonwijk, met name aan de zijde van het open landschap, staan een aantal twee onder één kap woningen en langs de Verbindingsweg staan een paar vrijstaande woningen.

Het openbaar groen concentreert zich op een aantal plaatsen. Meest in het oog springend is het grote groen veld in de zuidoostelijke hoek van de wijk, maar ook de groene randen aan de oost en zuidzijde van de woonwijk geven de woonwijk de nodige groene uitstraling. De

Oosterterptocht, de watergang aan de zuidzijde van de woonwijk, is een belangrijke structuurdrager van Wieringerwerf en ook van deze woonwijk, maar valt strikt genomen niet binnen de begrenzing van de wijk zoals die op de kaart is afgebeeld.



12. Begrenzing van de Planetenwijk.



13. Een impressie van het grote groene veld in het zuidoosten van de woonwijk.

6.4. Oosterterpwijk

Deze woonwijk is in omvang exact twee keer zo groot dan het plangebied. Het woningaanbod in deze wijk is niet divers. Er staan in deze wijk vooral twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen. Van alle wijken die in dit overzicht met elkaar zijn vergeleken is de omvang van de openbare ruimte in deze wijk het kleinste. In tegenstelling tot het openbaar groen in de Zuiderparkwijk is het groen in de Oosterterpwijk zeer geschikt voor een recreatieve inspanning. Het openbaar groen concentreert zich met name in de noordoostelijke hoek van de wijk en geeft hier een panoramisch uitzicht over de landerijen.



De meeste woonstraten hebben een redelijk groene uitstraling door de plantvakken en bomen die – op de meeste plaatsen - aan weerszijden van de woonstraten zijn gelegen.

14. Begrenzing van de Oosterterpwijk.



15. Vanaf een aantal plaatsen is er zicht op het aangrenzende landschap van Wieringerwerf.

6.5. Schepenwijk

De Schepenwijk is de grootste wijk die in deze vergelijking is meegenomen. De verhouding openbaar gebied en privaat eigendom is in deze wijk in balans: 49% van de grond is openbaar gebied. Opvallend is dat openbaar groen geconcentreerd is op een aantal plekken. Deze groene ruimten vormen een groot contrast met de hoofdzakelijk stenige uitstraling van de woonstraten.

De grootste concentratie bevindt zich aan de (zuid)westzijde van de wijk. Onderdeel van het groen in deze rand is een grote vijver. Tevens is er een kleine kinderboerderij.

In de wijk staan ruim 500 woningen. Het overgrote deel van de woningen zijn rijwoningen.

De rijwoningen staan aan doorgaande wijkontsluitingswegen, in hofjes en aan voetpaden. De woningdichtheid van de wijk is met ruim 25 woningen per hectare hoog.



16. Begrenzing van de Schepenwijk.



17. Een impressie van de groene scheiding tussen de Schepenwijk en de Planetenwijk.

6.6. Conclusie

De onderlinge verschillen tussen de onderzochte woonwijken zijn groot als wordt gekeken naar de typologie, de architectuur van de woning en de wijze waarop de woonwijken zijn ingericht. De tijdsgeest is goed afleesbaar.

De woningvoorraad voorziet vooral in rijwoningen. De Zuiderparkwijk is het andere einde van het spectrum waar uitsluitend vrijstaande woningen zijn gelegen met een gemiddelde kaveloppervlakte van 771 m².

Het percentage openbaar gebied schommelt tussen de 40% en 50%. Opvallend is dat de Schepenwijk het hoogste percentage openbaar gebied heeft en tevens de hoogste woningdichtheid. Het gemiddelde kaveloppervlak is met 200 m² in deze woonwijk is dan ook fors minder in vergelijking met de andere woonwijken.

Wijk	oppervlakte	privaat eigendom	openbaar gebied	aantal woningen	dichtheid
<i>Lelypark</i>	7,0 ha	0,30 ha	6,7 ha (96%)	32	4,8 wo/ha
<i>Zuiderpark</i>	5,29 ha	3,08 ha	2,21 ha (42%)	40	7,6 wo/ha
<i>Planetenwijk</i>	12,48 ha	6,89 ha	5,59 ha (45%)	265	21,2 wo/ha
<i>Oosterterpwijk</i>	13,98 ha	8,80 ha	5,18 ha (37%)	248	17,7 wo/ha
<i>Schepenwijk</i>	22,21 ha	11,23 ha	10,98 ha (49%)	562	25,3 wo/ha

6.6.1. Minder openbaar groen

Met een percentage van 96% is de hoeveelheid openbaar gebied binnen het Lelypark enorm. De voorliggende opgave is om het gebied te verdichten, maar tevens een woonomgeving te creëren die zich duidelijk onderscheidt van de woonomgevingen zoals die in de overige wijken van Wieringerwerf wordt aangetroffen. Om de parkachtige sfeer te behouden dient minimaal 70% van het plangebied openbaar gebied te blijven. Met dit uitgangspunt wordt het bestaande openbaar gebied met 26% teruggedrongen.

6.6.2. Aantal woningen in de nieuwe situatie

Uitgaande van het plangebied met een omvang van 7,0 hectare, kan er 2,1 hectare (30%) uitgegeven worden voor de ontwikkeling van woningbouw.

Om grip te krijgen op de daarbij behorende aantallen zijn de volgende uitgangspunten voor de berekeningen genomen:

- Voor 18 appartementen verdeeld over 3 woonlagen wordt een grondoppervlak van 3.000 m² gerekend. Binnen dit oppervlak moet ruimte worden gevonden voor 27 parkeerplaatsen, bergingen en uiteraard de woningen met een bruto vloeroppervlak van ongeveer 90 m².
- De oppervlakte van een kavel voor een rijwoning bedraagt: 180 m².
Er is voor een brede beuk van 6 meter gekozen om meer flexibiliteit in de plattegronden te kunnen inbouwen. De oppervlakte van de kavel is aan de ruime kant in vergelijking met de bestaande kavels van de rijwoningen in de onderzochte wijken. De bestaande rijwoningen hebben vaak een smallere beukmaat terwijl er tegenwoordig meer vraag is naar een bredere beukmaat om meer flexibiliteit in de plattegrond van de woning te kunnen inbouwen. Daarnaast moet er rekening worden gehouden met de parkeerdruk die deze woningtypologie met zich meeneemt.
- De oppervlakte van een kavel voor een half vrijstaande woning (twee onder één kap woning) bedraagt 300 m².
Onderzoek wijst uit dat de meeste kavels van vergelijkbare woningtypologie in de omringende wijken een vergelijkbare, of een iets kleinere kavelgrootte hebben.
- De oppervlakte van een kavel voor een vrijstaande woning bedraagt: 660 m².
Hierin zit een grote mate van flexibiliteit. De kavels kunnen groter, maar zeker ook kleiner in het plan worden opgenomen.

Bovenstaand overzicht geeft richting aan hoeveelheden, echter is het niet wenselijk om het plangebied te

woningtypologie	oppervlakte	kavel oppervlak	aantal woningen	dichtheid
18 Appartementen	2,1 ha	3.000 m ²	126	18 wo/ha
1 Rijwoning	2,1 ha	180 m ²	117	16,7 wo/ha
1 Half vrijstaande woning	2,1 ha	300 m ²	70	14,3 wo/ha
1 Vrijstaande woning	2,1 ha	660 m ²	32	4,5 wo/ha

vullen met slechts één woningtypologie. Een mix van verschillende typologieën is een gewenst om een goede sociale samenhang in de buurt te kunnen verkrijgen. Het aantal woningen dat in het Lelypark gerealiseerd kan worden zal zodoende maximaal rond de 100 woningen komen te liggen.

7. Ambities

‘Verbinding’ is het sleutelwoord voor nieuwe ontwikkelingen. Het plangebied heeft potentie om omringende woonwijken met elkaar te verbinden, om een nieuw woonmilieu te ontwikkelen en om de openbare ruimte op een dusdanige manier in te richten zodat er een ruimte ontstaat waar gerecreëerd kan worden en inwoners met elkaar in contact kunnen komen.

In het document ‘Een stedenbouwkundige uitwerking’ (2017) staat beschreven dat het groene karakter van dit deelgebied van waarde is en moet worden blijven behouden. Deze kwaliteit moet als uitgangspunt worden gebruikt voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast sluit de ambitie om bebouwing toe te voegen aan bij de wens van de gemeente om de hoeveelheid openbaar gebied te verminderen.



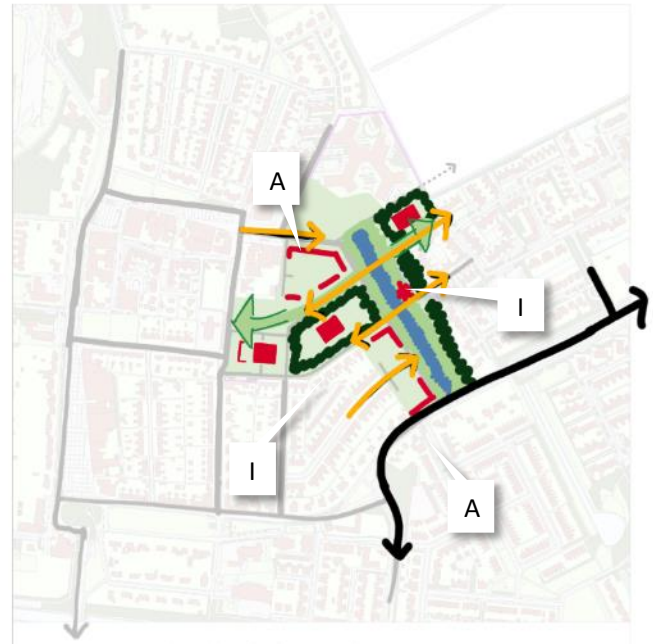
18. Kaart waarin de ambities zijn weergegeven.

Bron: Herstructurering Wieringerwerf 'Een stedenbouwkundige uitwerking.' (2017)

7.1. Bebouwing

Omringende wijken worden gekenmerkt door een relatief eenzijdig woningaanbod. Er zijn kansen om de diversiteit in het woningaanbod van Wieringerwerf te vergroten door het toevoegen van nieuwe woningtypologieën aan het Lelypark. Dit hoeft niet te leiden tot revolutionaire nieuwe woning(plattegronden), de bijzondere locatie waarbij er aan het park of in het park wordt gewoond, zorgt al voor een welkome toevoeging.

Binnen het plangebied worden twee verschillende 'sfeergebieden' ¹ onderscheiden. Deze zijn in de volgende paragrafen nader beschreven.



19. Het gebied biedt kansen om woonwijken met elkaar te verbinden, kansen voor een park waar gerecreëerd kan worden en kansen voor wonen aan een park (A) en kansen voor wonen in een park (I).

7.1.1. Sfeergebied: Wonen aan het park

Er zijn kansen om bestaande stedenbouwkundige structuren/ bouwblokken af te ronden. In deze situatie maken de nieuwe woningen onderdeel uit van een structuur die voortborduurde op een bestaande structuur.

7.1.2. Sfeergebied: Wonen in het park

Het groene karakter van het gebied dient volledig te worden benut en dit uit zich onder meer in de oriëntatie van nieuwe woningen die, al dan niet in een stedenbouwkundig ensemble, alzijdig op het park zijn gericht. Een gevolg is dat hiermee automatisch nieuwe woonmilieus ontstaan. Op deze manier is er nog steeds ruimte voor de traditionele geschakelde woning, maar onderscheidt deze geschakelde woning zich van bestaande geschakelde woningen door de bijzondere stedenbouwkundige setting. Dit principe geldt ook voor (half)vrijstaande woningen. De woningen staan letterlijk in het park en de architectuur is afgestemd op deze bijzondere setting.

¹ Doordat de verkaveling van het plangebied nog niet is ingevuld, kunnen de exacte contouren van de sfeergebieden nog niet worden bepaald. Figuur 13 geeft wel een beeld hoe de verschillende sfeergebieden gezien kunnen worden.

7.1.3. *Dichtheid*

Het behouden van het groene karakter van het plangebied is het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Om het groene karakter en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte te kunnen borgen is het uitgangspunt dat er minimaal 70% van het plangebied openbaar dient te blijven. Dit betekent een afname van 26% ten opzichte van de bestaande situatie.

Uitgaande van een scenario waarbij er uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd, dan zou er in de toekomst plaats zijn voor maximaal ongeveer 100 woningen. De dichtheid komt hiermee op ongeveer 15 woningen per hectare. Door het toevoegen van bijzondere woningen, bijvoorbeeld een woonconcept waarbij er sprake is van een collectieve tuin, dan zouden er meer woningen gerealiseerd kunnen worden zonder dat dit ten koste gaat van de openbare ruimte.

7.2. Infrastructuur

De locatie heeft de potentie om de omringende woonwijken met elkaar te verbinden. Er zijn kansen om de interne bereikbaarheid voor de fietsers te vergroten. De huidige fietsroutes vanuit de Waddenwijk naar de overige wijken van Wieringerwerf, en met name naar het winkelgebied, kunnen sterk verbeterd worden. Ook is het wenselijk om een tweede ontsluiting voor de Waddenwijk te realiseren. Deze 2^e ontsluiting kan ook uitsluitend voor calamiteiten zijn. In de huidige situatie wordt de wijk slechts op één plek ontsloten voor gemotoriseerd verkeer.



20. Er zijn kansen om de Waddenwijk beter te ontsluiten en daarmee beter aan te sluiten op de verkeersstructuur van Wieringerwerf.

7.3. Openbare ruimte

De openbare ruimte zal, ondanks dat deze door het toevoegen van bebouwing in omvang zal slinken, zal de openbare ruimte een sterke ontmoetingsfunctie krijgen. Dit uit zich onder meer in de aanleg van een aantal nieuwe voet- en fietspaden, maar ook in het opwaarderen van de bestaande voet en fietspaden. Het toevoegen en opwaarderen van routes maakt het park beter bereikbaar waardoor de leefbaarheid van het gebied een impuls gaat krijgen.

Het groene karakter van dit deel van Wieringerwerf zal behouden blijven. De kwalitatief hoogwaardige groene ruimte langs de Professor Granpré Molièrestraat dient ter referentie en ter inspiratie. Het percentage openbaar gebied zal in dit deel van Wieringerwerf weliswaar worden teruggedrongen, maar zal nog meer zijn dan in de bestaande woonwijken.

Binnen Wieringerwerf ligt nog een opgave om het wateroppervlak uit te breiden. Met het oog op de klimaatveranderingen waarbij er in kortere tijd grotere hoeveelheden neerslag zullen vallen en het toenemende verhard oppervlak binnen bestaand bebouwd gebied, liggen er kansen om de bestaande woonwijken in de omgeving van het Lelypark af te koppelen op nieuw te realiseren oppervlaktewater in het Lelypark. Nader onderzoek moet uitwijzen hoeveel vierkante meter oppervlaktewater ten behoeve van de waterberging gerealiseerd moet worden binnen het peilgebied.



21. De huidige groene inrichting van het Lelypark heeft een verkoelend effect op de randen van de aangrenzende woonwijken. Rondom de kruising van de Sternstraat en de Brinkweg is het effect van de grote hoeveelheid verharding goed zichtbaar.

8. Criteria voor ontwikkelingen

8.1. Algemeen

Er is een duidelijk verschil tussen wonen in het park en wonen aan het park

8.1.1. *Sfeergebied: Wonen aan het park*

De stedenbouwkundige en architectonische principes van de bestaande structuur zijn leidend voor de uitwerking van een nieuwe ontwikkeling. De nieuwe bebouwing zal zich oriënteren op het Lelypark, maar vormt nadrukkelijk de overgang van het reeds bestaande bebouwde gedeelte van Wieringerwerf naar het (nieuwe) park. Nieuwe bebouwing wordt in samenhang met het bestaande straat en bebouwingsbeeld gerealiseerd.

8.1.2. *Sfeergebied: Wonen aan het park*

Nieuwe bebouwing presenteert zich, al dan niet in een cluster, alzijdig naar de openbare ruimte. Nieuwe bebouwing is niet historiserend in zijn uitstraling

8.2. Functies

Binnen het plangebied is ruimte voor:

- Wonen
- Maatschappelijke functies
- Zorg gerelateerde functies

In voorgaande plannen werd voorgesteld om een programmatische koppeling te maken met de detailhandel in de Terpstraat/ Brinkweg. Voor dergelijke plannen bestaat nu geen ruimte meer. De huidige visie, vastgelegd in het Vlekkenplan (2016), richt zich op een concentratie van detailhandel primair in de Terpstraat en in mindere mate in de aanloopstraten. De aanloopstraten liggen niet in dit plangebied.

8.3. Woningtypologieën

Binnen het plangebied is ruimte voor:

1. Grondgebonden woningbouw
2. Gestapelde woningbouw

De vraag naar appartementen neemt toe en de fysieke ruimte in dit plangebied is er om appartementen te realiseren. Het volledig uitsluiten van appartementen is niet de insteek, maar voorrang dient er te worden gegeven aan grondgebonden woningen. Elders in Wieringerwerf, bijvoorbeeld herstructureringslocaties in de nabijheid van de voorzieningen of binnen deelgebied 1 (Onderwijs en sportcampus), lenen zich meer voor de ontwikkeling van kleinschalige appartementen.

8.4. Situering

Indien er sprake is van het afronden van bestaande stedenbouwkundige bouwblokken dan geldt de bestaande rooilijn als referentie.

8.5. Hoofvorm

8.5.1. Sfeergebied: Wonen aan het park

Uitgangspunt is om aan te sluiten op de bouw- en goothoogte van de aangrenzende bebouwing. In de praktijk zal dit neerkomen op 2 bouwlagen met een kap, waarbij de nokrichting parallel aan de straat zal zijn en er op hoekpunten een rotatie van de nokrichting plaats kan vinden. Eveneens is een afwijkende hoofdvorm op deze punten een mogelijkheid met als voorwaarde dat het afwijkende volume zich op een goede manier inpast in het straat- en bebouwingsbeeld. Een accent hoger dan 3 bouwlagen is uitgesloten. Bijgebouwen zijn in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen.

8.5.2. Sfeergebied: Wonen in het park

Bebouwing in het park kent op hoofdlijnen een maximum bouwhoogte van 3 bouwlagen. Binnen dit volume zijn verschillende varianten denkbaar. Op een aantal plaatsen is een hoger bouwblok voorstelbaar. Deze accenten kennen een maximum van 4 bouwlagen. Samenhang in het bebouwingsbeeld wordt voornamelijk verkregen in de kleurstelling van de woningen. Zie verder paragraaf 8.8.

Bijgebouwen zijn in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen.

8.6. Aanzichten

8.6.1. Sfeergebied: Wonen aan het park

Woningen op hoeklocaties kennen een overhoekse oriëntatie. De gevelindeling kent een heldere ritmiek. De architectuur van de gevels is een moderne interpretatie van de gevelbeelden zoals die bij overige bebouwing in de straat wordt aangetroffen.

8.6.2. Sfeergebied: Wonen in het park

Nieuwbouw in het park kent een alzijdige oriëntatie op het park en de architectuur is niet historiserend. Alle naar de openbare ruimte gekeerde gevels kennen meerdere gevel openingen die bijdragen aan het representatieve karakter van de gevels en hierdoor de interactie tussen gebouw en (park)landschap versterken.

8.7. Opmaak

8.7.1. Sfeergebied: Wonen aan het park

Nieuwbouw sluit aan bij de beeldkwaliteit van de aangrenzende bebouwing. Gevels zijn opgetrokken uit baksteen en kappen zijn afgedekt met pannen.

8.7.2. Sfeergebied: Wonen in het park

Nieuwbouw in het park onderscheidt zich in kleurstelling van de veelal rode en gele baksteen die in de overige woonstraten de boventoon voeren. De kleurstelling van de nieuwbouw in het park is afgestemd op de groene omgeving en vormt met deze groene omgeving een samenhangend geheel. In zijn algemeenheid leidt dit tot een rustige kleurstelling van de gevels in aardse tinten.

Om bepaalde plekken of structuren te accentueren binnen het park is het voorstelbaar dat er incidenteel een contrasterende kleurstelling van een gevel wordt toegepast. Het toe te passen gevelmateriaal is vrij.

8.8. Erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn zorgvuldig vormgegeven en dragen bij aan een kwalitatieve overgang tussen privéterrein en openbaar gebied. Extra aandacht voor dit detail dient er te zijn voor bebouwing die in het park wordt gerealiseerd.

8.9. Parkeren

Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Parkeernorm volgens 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018' Bij parkeren op eigen terrein worden er geen parkeerplaatsen vóór de voorgevel (in de voortuin) gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken en bij voorkeur op een aantal plaatsen geconcentreerd.

9. Inspiratie

9.1. Wonen aan het park



9.2. Wonen in het park



10. Verkenning stedenbouwkundige invulling

10.1. Voorbeeldverkeveling I

In 2009 is er een verkavelingsstudie gemaakt voor het Lelypark. Deze studie ging uit van een divers woningaanbod. In de verkeveling waren 'gewone' rijwoningen opgenomen, maar ook appartementen en woonvormen waarbij er sprake was van een collectieve tuin. Door te kiezen voor deze specifieke woonvormen was het mogelijk om meer dan de eerder genoemde 100 woningen te maken. Het plan bood ruimte aan 153 woningen waarvan er 66 een appartement waren. Dit leverde een dichtheid op 23 woningen per hectare.

Het plan omvat echter een groot aantal appartementen waarvan het de vraag is of er in deze tijd en op deze locatie vraag vanuit de markt voor zou zijn. het plan heeft wel de maatvoering waarbij de appartementen kunnen worden omgezet in grondgebonden (rij)woningen. In dat geval zou er ruimte zijn voor in totaal ongeveer 119 grondgebonden (rij)woningen. Deze aanpassing van het plan zou leiden tot een dichtheid van 17,8 woningen per hectare. Het omzetten van appartementen naar rijwoningen hoeft niet ten koste te gaan van het openbaar gebied. In beide scenario's was ongeveer 72% van het plangebied nog openbaar terrein. Alle woningen waren op deze groene ruimte georiënteerd. Er grenzen in het plan geen achterkanten of andere minder representatieve zijden aan het openbaar gebied.

In dit plan is zijn er een grootschalige aanpassingen gedaan aan de bestaande infrastructuur. Wel is de mogelijkheid aangegrepen om een aantal nieuwe (fiets)verbindingen te maken waarmee met name de Waddenwijk beter is ontsloten.



22. Kaartbeeld van de verkeveling zoals die in 2009 is bedacht door WoonCompagnie.

10.2. Voorbeeldverkaveling II

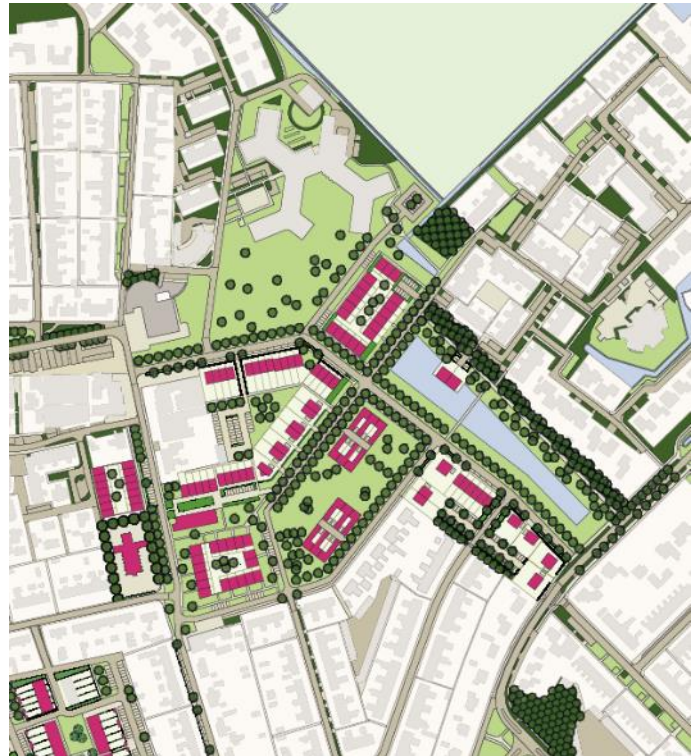
Deze voorbeeldverkaveling is een uitwerking van de structuurschets die inzet op een invulling van het Lelypark waarbij de verschillende buurten van Wieringerwerf aan elkaar gekoppeld worden. Op de volgende pagina's worden de hoofdstructuren van het plan nader uiteen gezet.

10.2.1. Stedenbouwkundige hoofdpzet

Het aanwezige groen in de bestaande situatie voegt wat betreft belevingswaarde en gebruikerswaarde niet veel toe aan Wieringerwerf. In de nevenstaande studie is de kwaliteit van het groen ingezet om de leefbaarheid van dit deel van Wieringerwerf te vergroten en als middel in te zetten om de verschillende omliggende woonwijken met elkaar te verbinden. De bestaande buurten liggen op veel plaatsen met de achterkant naar het groen en zullen in de beoogde toekomstige situatie zich juist gaan oriënteren op de groene ruimte.

10.2.2. Programma

In deze verkavelingsstudie zijn 112 nieuwe wooneenheden ingetekend. Dit is inclusief 14 wooneenheden aan de Sternstraat en exclusief eventuele wooneenheden die in de Kompaskerk en of het bestaande schoolgebouw worden gerealiseerd. De bestaande 32 wooneenheden in het Lelypark zijn komen te vervallen. In deze studie is geen gestapelde woningbouw opgenomen. Het plan biedt ruimte aan een verschillende woningtypologieën.



23. Kaartbeeld van een verkaveling waarbij er is ingezet op het afronden van bouwblokken en het verbinden van verschillende buurten.

10.2.3. *Verkeerstructuur*

Het verlengen van de Karel Doormanstraat en de Prinses Marijkestraat in oostelijke richting in combinatie met het verleggen van de Ir. Ovingestraat is een ingrijpende verandering maar biedt meerdere kansen om een aantal opgaven en ambities integraal te benaderen. Deze ingreep maakt het mogelijk om aan de westelijke zijde ontwikkelruimte te realiseren waarbij woningen op het park georiënteerd kunnen worden. Bijkomend voordeel is de mogelijkheid om extra parkeerplaatsen te realiseren in een besloten binnengebied. Hiermee kan parkeerdruk in de Karel Doormanstraat aanzienlijk worden verlicht en tegelijkertijd de leefbaarheid vergroot. Met het verleggen van de Ir. Ovingestraat ontstaat ook in de noordwestelijke hoek van het plangebied meer ruimte om woningen te ontwikkelen die zich op de nieuwe Ir. Ovingestraat en het Lelypark oriënteren.

Er zijn kansen om de Waddenwijk aan de noordzijde een (extra) ontsluitingsoptie te geven. Hiermee wordt, voor in ieder geval het langzaam verkeer, de verbinding met het centrumgebied sterk verbeterd. In het verlengde van de Prinses Marijkestraat kan een voetgangersbrug de verbinding met de Waddenwijk en het centrum nog verder versterken.

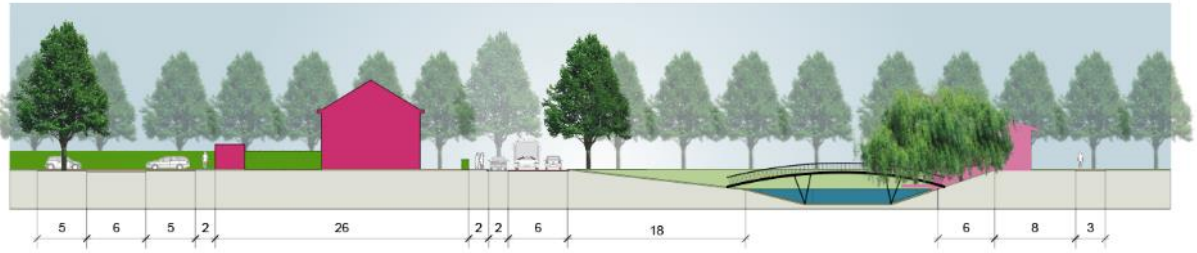
10.2.4. *Groen en water*

Ten oosten van de nieuwe verlegde Ir. Ovingestraat begeleidt een nieuwe waterpartij de route naar het Loggersplein. Binnen dit peilgebied ligt nog een opgave om de hoeveelheid oppervlakte water uit te breiden. Met de realisatie van deze waterpartij wordt aan die behoefte invulling gegeven. Onderzocht moet nog worden of de kwaliteit van het oppervlakte water op deze locatie in orde is. De nieuwe waterpartij wordt, middels een duiker, aangesloten op de bestaande waterpartij die de scheiding vormt tussen de Schepenwijk en de Planetenwijk. Ook is er een mogelijkheid om aansluiting te zoeken op het water in de poldersloten ten noorden van de Waddenwijk.

Aan de zijde van de nieuwe Ir. Ovingestraat zal een flauw talud het hoogte verschil tussen het maaiveld en de waterlijn vormgeven. Op deze manier zal het water ook vanaf het straatniveau worden ervaren.

De nieuwe Ir. Ovingestraat zal aan de zijde oostelijke zijde van de straat vanaf de Verbindingsweg tot aan het Loggersplein door een bomenrij worden begeleid. Op de plaats waar er aan de westzijde van de straat geen woningen staan zal er aan die zijde ook een bomenrij de rijbaan flankeren.

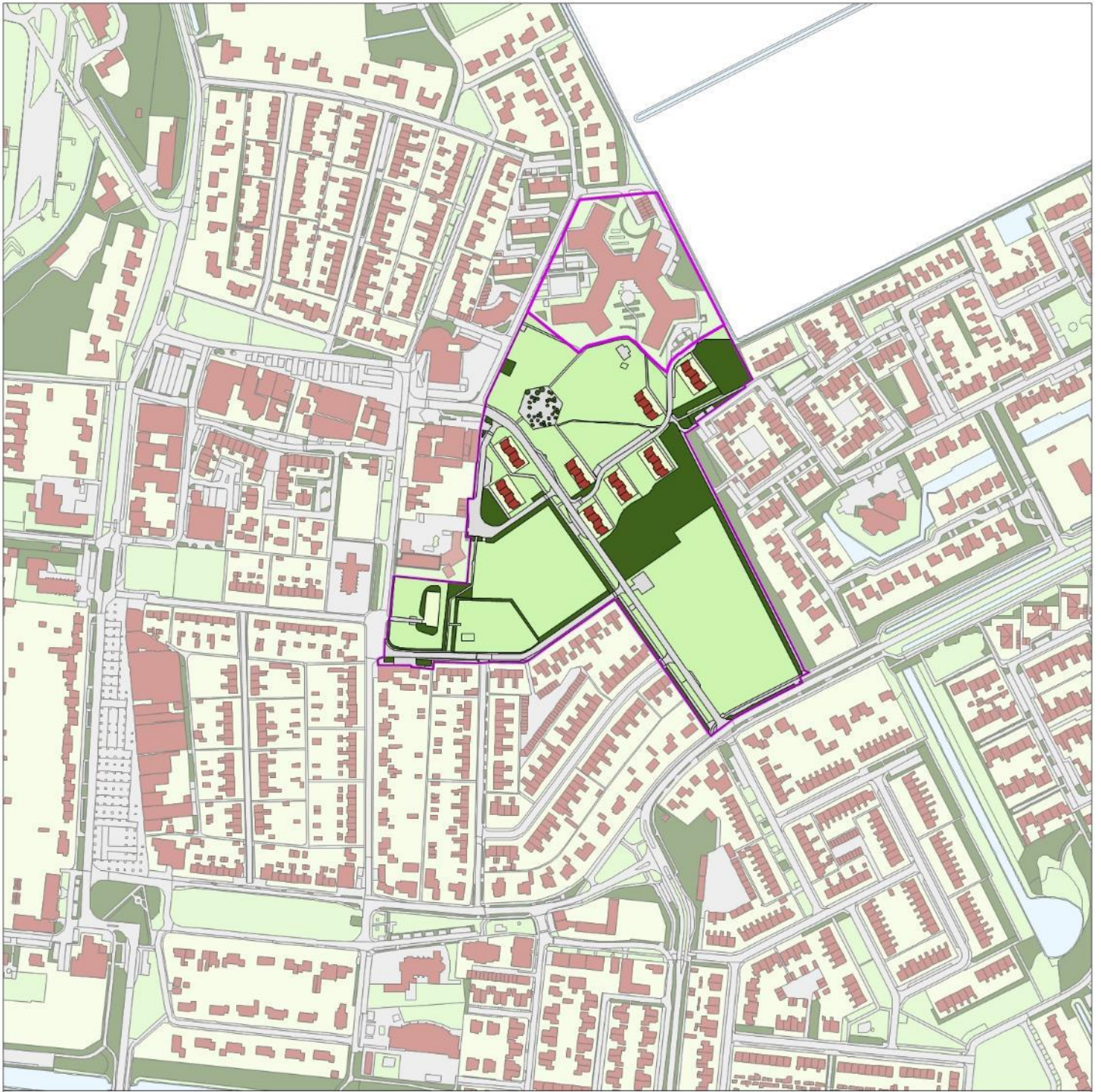
Vanuit de Waddenwijk is een groene loper uitgelegd richting de Sternstraat/ Meeuwstraat. De bestaande fietsroute aan de westzijde van de Waddenwijk, die aansluiting heeft op de fietspaden langs de Verbindingsweg, krijgt een meer open karakter en maakt visueel onderdeel uit van het profiel langs het water.



Figuur 24 Profiel van de nieuwe Ir. Ovingestraat ter hoogte van de Karel Doormanstraat. Bebouwing aan de westzijde van de rijbaan, een bomenrij en het water aan de oostzijde van de rijbaan.

11. Bijlagen

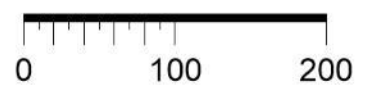
- Bijlage 1: kaart plangebied
- Bijlage 2: kaart eigendom Lelypark
- Bijlage 3: kaart Zuiderpark
- Bijlage 4: kaart Planetenwijk
- Bijlage 5: kaart Oosterterpwijk
- Bijlage 6: kaart Schepenwijk

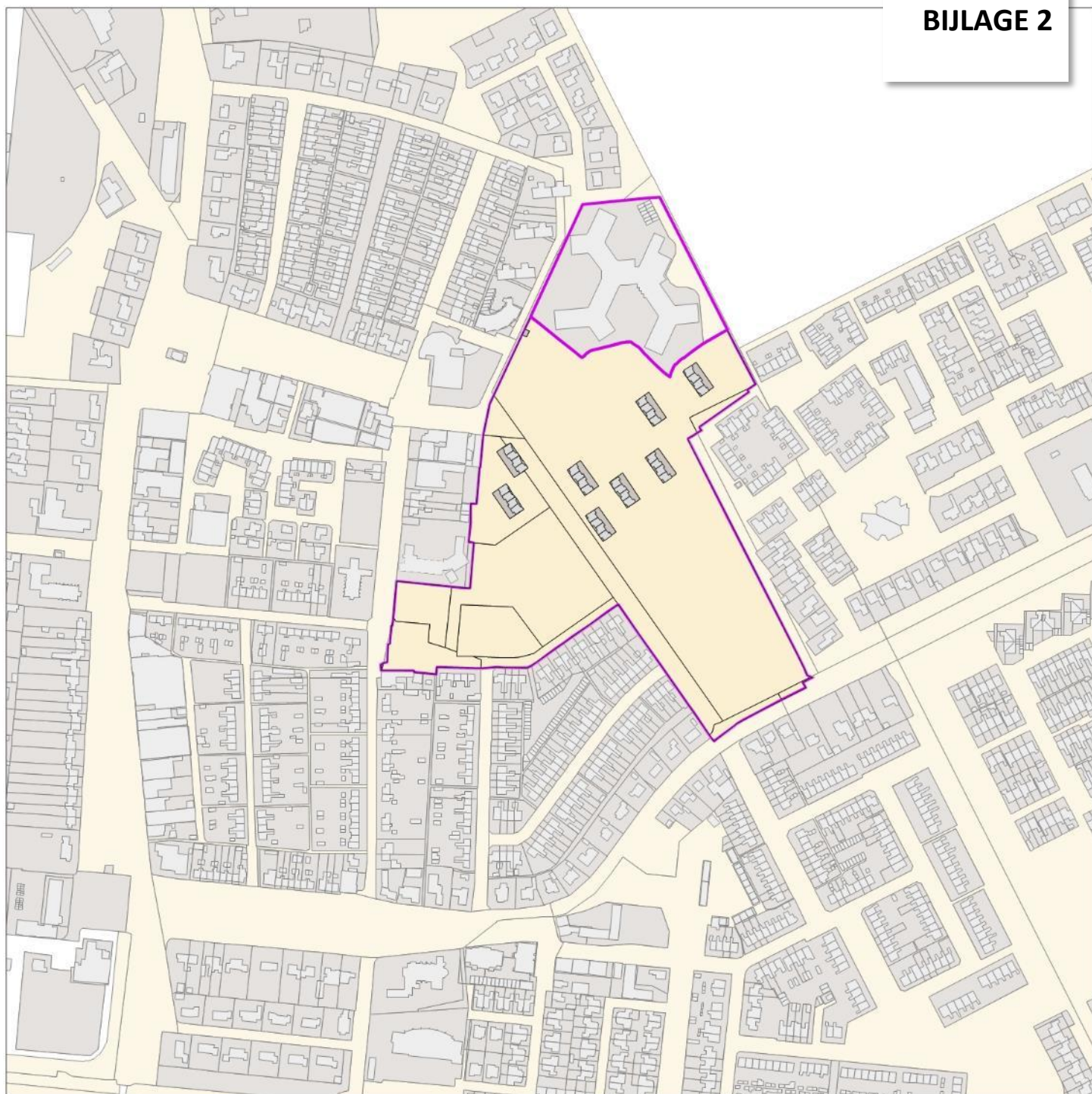


PLANLOCATIE Lelypark, Wieringerwerf

 Plangrens

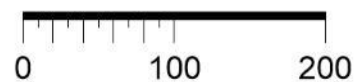
BIJLAGE 1

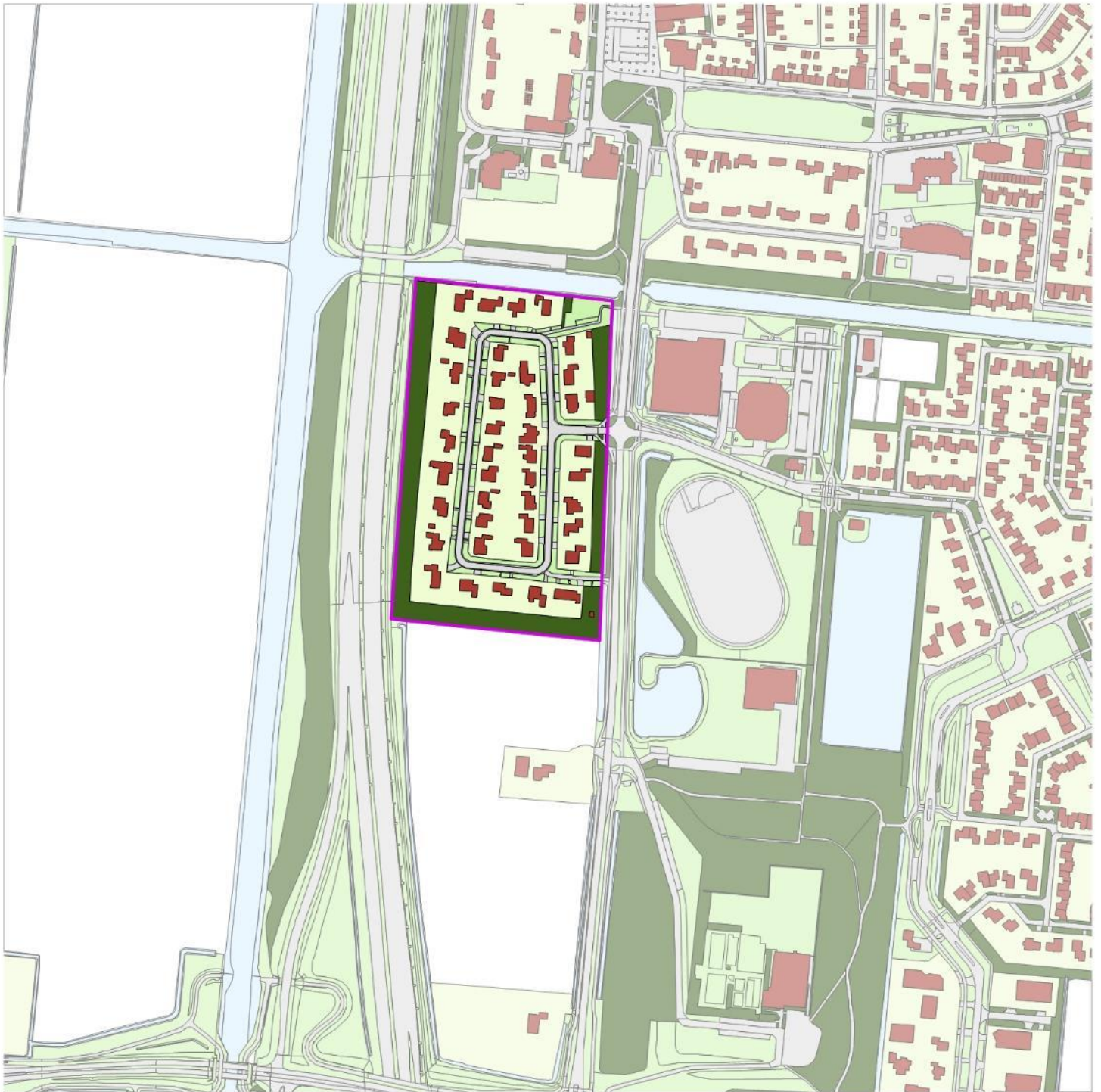




EIGENDOM Lelypark, Wieringerwerf

-  Plangrens
-  Eigendom gemeente Hollands Kroon
-  Privaat eigendom

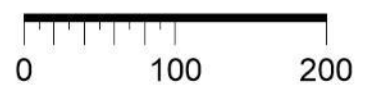


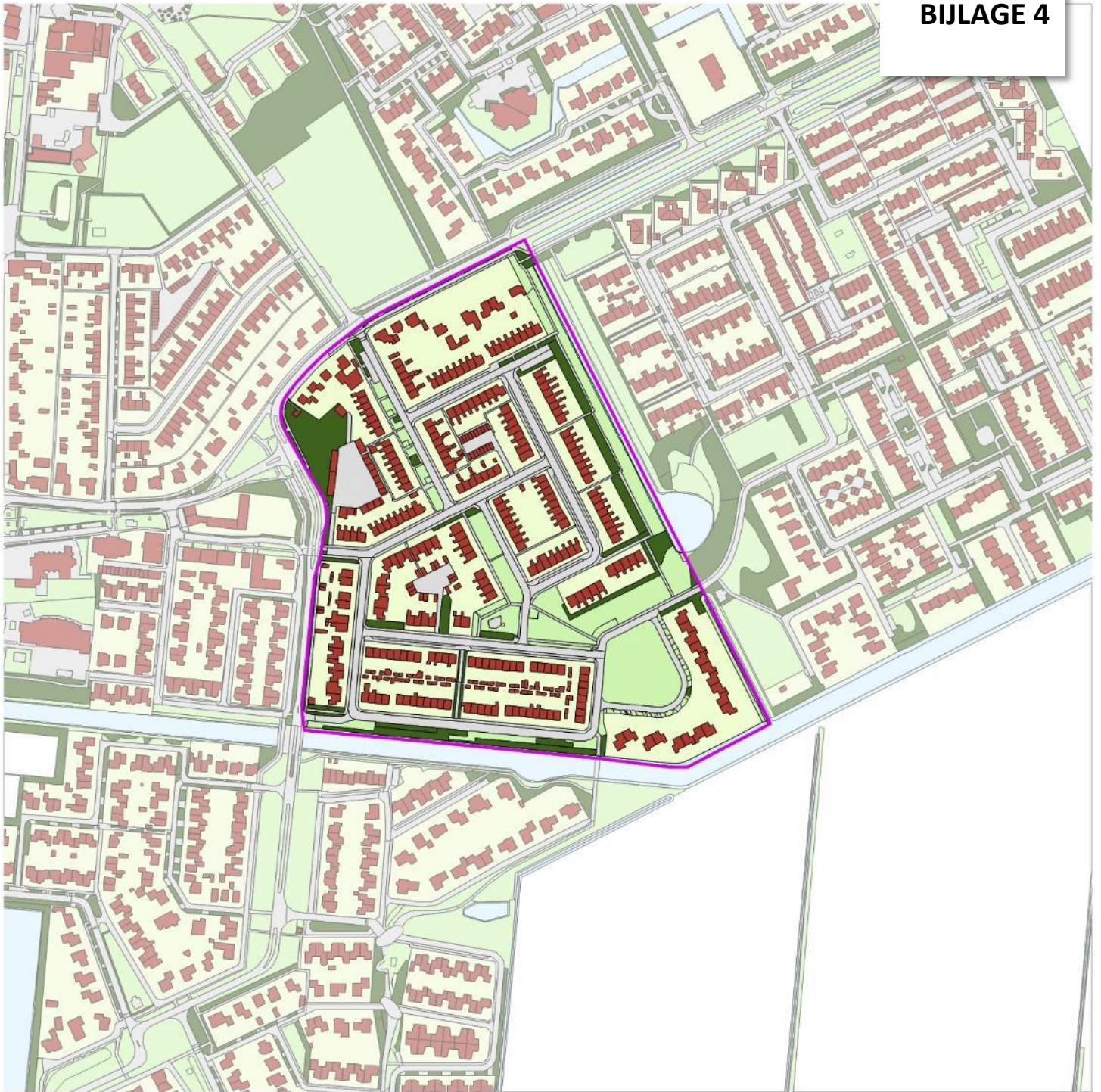


Zuiderpark, Wieringerwerf

— Plangrens

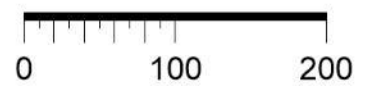
BIJLAGE 3

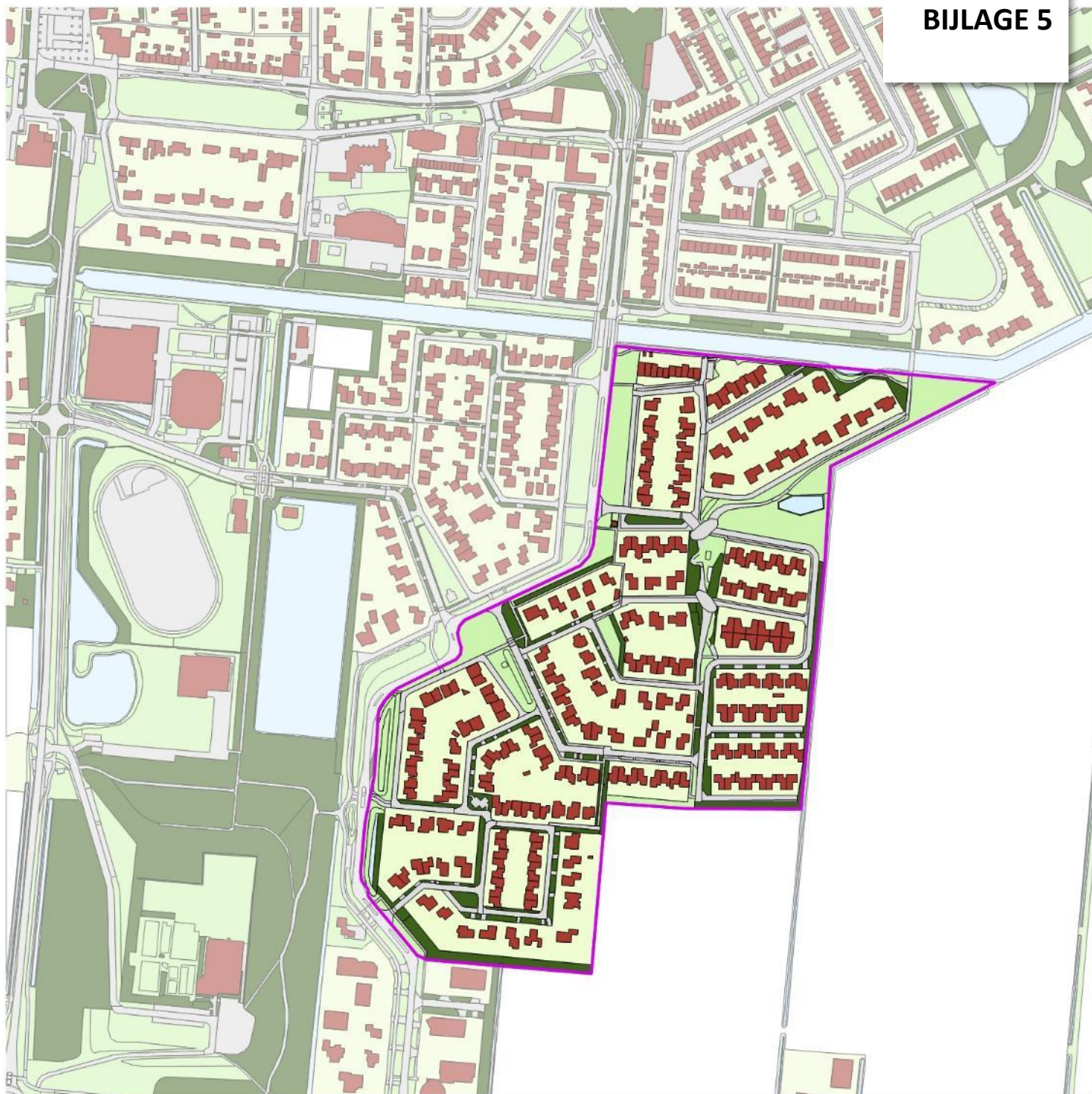




Planetenwijk, Wieringerwerf

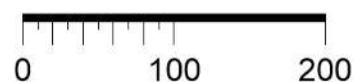
 Plangrens





Oosterterpwijk, Wieringerwerf

— Plangrens





Schepenwijk, Wieringerwerf

— Plangrens

