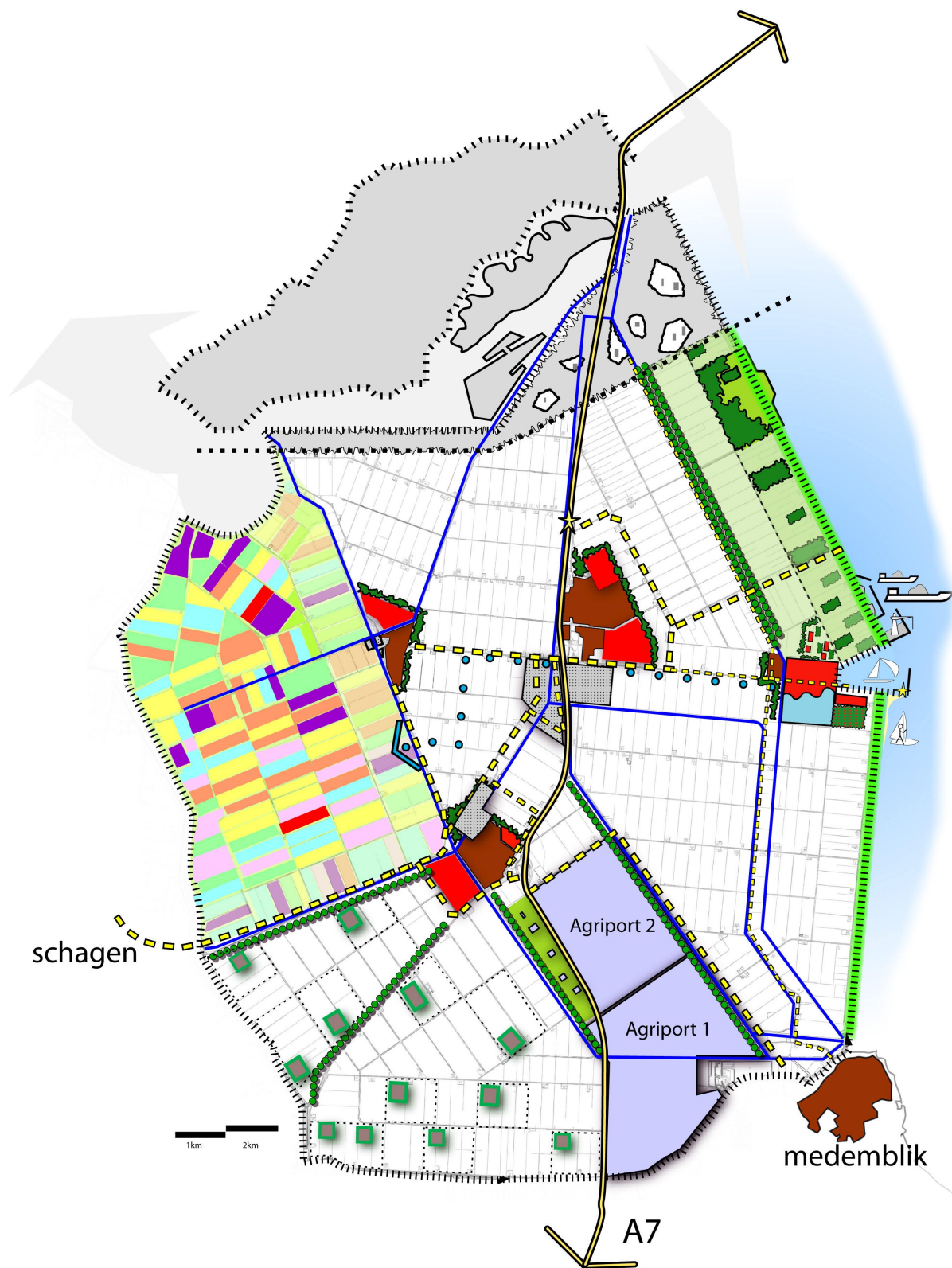


Beeldkwaliteitsplan

bij het Structuurplan Wieringermeer



Inhoud

| | |
|---|--------|
| 1. Inleiding: Waarvoor dient het beeldkwaliteitsplan? De polder als basis. De veranderende polder. | Pag.4 |
| 2. De samenhang tussen de polder en het programma: Programma in het landschap en landschap in het programma. | Pag.8 |
| 3. De oorspronkelijke ruimtelijke principes van de dorpen: Ligging aan de wegen. Het dorp aan het landschap Het landschap in het dorp. De polder als verkavelingsbasis. | Pag.10 |
| 4. De (uitgebreide) kernen; ruimtelijke principes: Wieringerwerf. Middenmeer. Slootdorp. Kreileroord. | Pag.14 |
| 5. De megabedrijven; ruimtelijke principes: De bestaande verkaveling als uitgangspunt. Uitbreidingsmogelijkheid van de bestaande erven. De getransformeerde erftypologie. De bebouwingsenveloppe van het erf. | Pag.34 |
| 6. Agriport A7-2; de ruimtelijke principes De polderverkaveling als basis. Bebouwingskarakteristieken en doorzichten. De randen. | Pag.38 |
| 7. Robbenplaat; ruimtelijke principes Ligging aan de wegen Ligging aan het Landschap De polder als verkavelingsbasis | Pag.40 |
| 8. Wonen in het buitengebied; de ruimtelijke principes. Wonen in de natuur. | Pag.42 |



> De randen



> De vaarten en tochten

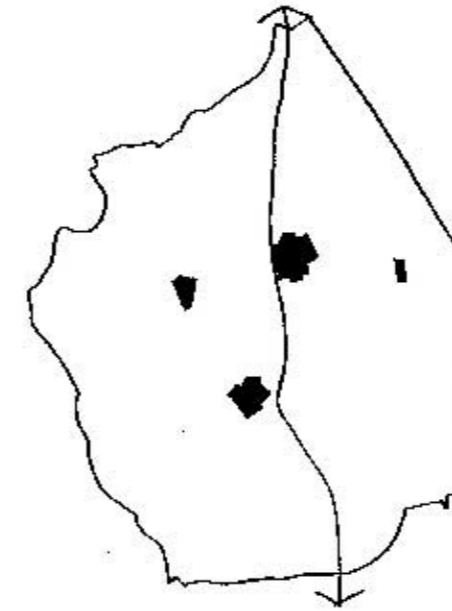


> De wegen, de erven en de kernen

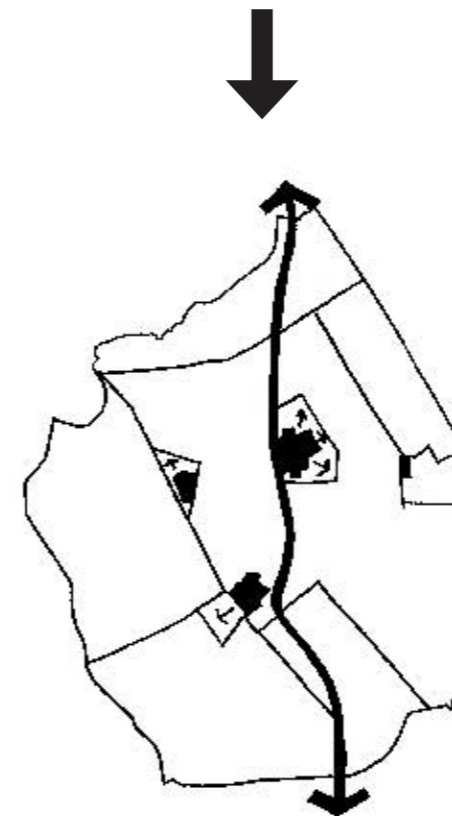


> De verkaveling; het totaalontwerp

> Analyse van de polder



> De huidige situatie;
vier kernen in een agrarisch productielandschap



> De nieuwe situatie;
specialisatie van polderdelen

I Inleiding:

Waarvoor dient het beeldkwaliteitsplan?

Het beeldkwaliteitsplan is een belangrijk instrument voor toekomstige bestemmingsplannen en stedenbouwkundige plannen. Het legt de belangrijkste ruimtelijke principes van het structuurplan vast en doet dit voornamelijk in beschrijvende zin en soms in de vorm van spelregels. De ruimtelijke principes beschrijven de relatie tussen het landschap en bebouwing. Dit geldt zowel voor toekomstige nieuwe ontwikkelingen als voor herstructurering van bestaande kernen.

Het structuurplan brengt alle mogelijke toekomstige ambities en ontwikkelingen samen. Maar er blijft altijd een mate van onvoorspelbaarheid over de omvang van de nieuwe ontwikkelingen. Het beeldkwaliteitsplan moet daarom gezien worden als handleiding waaraan ontwikkelingen ruimtelijk moeten voldoen om te zorgen dat de polder zijn specifieke kenmerken behoudt.

De tekeningen die het beeldkwaliteitsplan ondersteunen zijn de principes die worden omschreven. Zij omschrijven de randvoorwaarden voor latere planontwikkeling en moeten daarom niet gezien worden als ontwerpsschetsen.

De polder als basis.

De Wieringermeerpolder is ontworpen als agrarisch (productie) landschap. De polder kan gezien worden als totaal-ontwerp met een grote samenhang tussen het landschap en bebouwing. De essentie van het ontwerp werd destijds omschreven als :” Een krachtige tegenstelling tussen massa en ruimte, gebonden aan een strakken grondslag.”

De waterhuishouding, de verkaveling, de beplanting, de wegen, de erven en de dorpen, zijn allemaal in samenhang met elkaar ontworpen.

De polder heeft een openheid en structuur die als zeer waardevol wordt gezien en de inpassing van toekomstige ontwikkelingen zullen altijd als uitgangspunt hebben dit open karakter zoveel mogelijk in tact te laten.

De veranderende polder.

De oorspronkelijke polder had voornamelijk een agrarische functie en had daarom ook overal hetzelfde karakter. Met uitzondering van de kernen werd de polder gedomineerd door grote open ruimtes met zo nu en dan een boomwal langs wegen, water en boerenerven.

De toekomstige ontwikkelingen kennen echter een heel ander karakter en zullen zeker beslag leggen op het open karakter van de polder. Dat geldt voor de uitbreidingen van de bestaande kernen maar ook zeker voor de bedrijvigheid als Agriport 2.

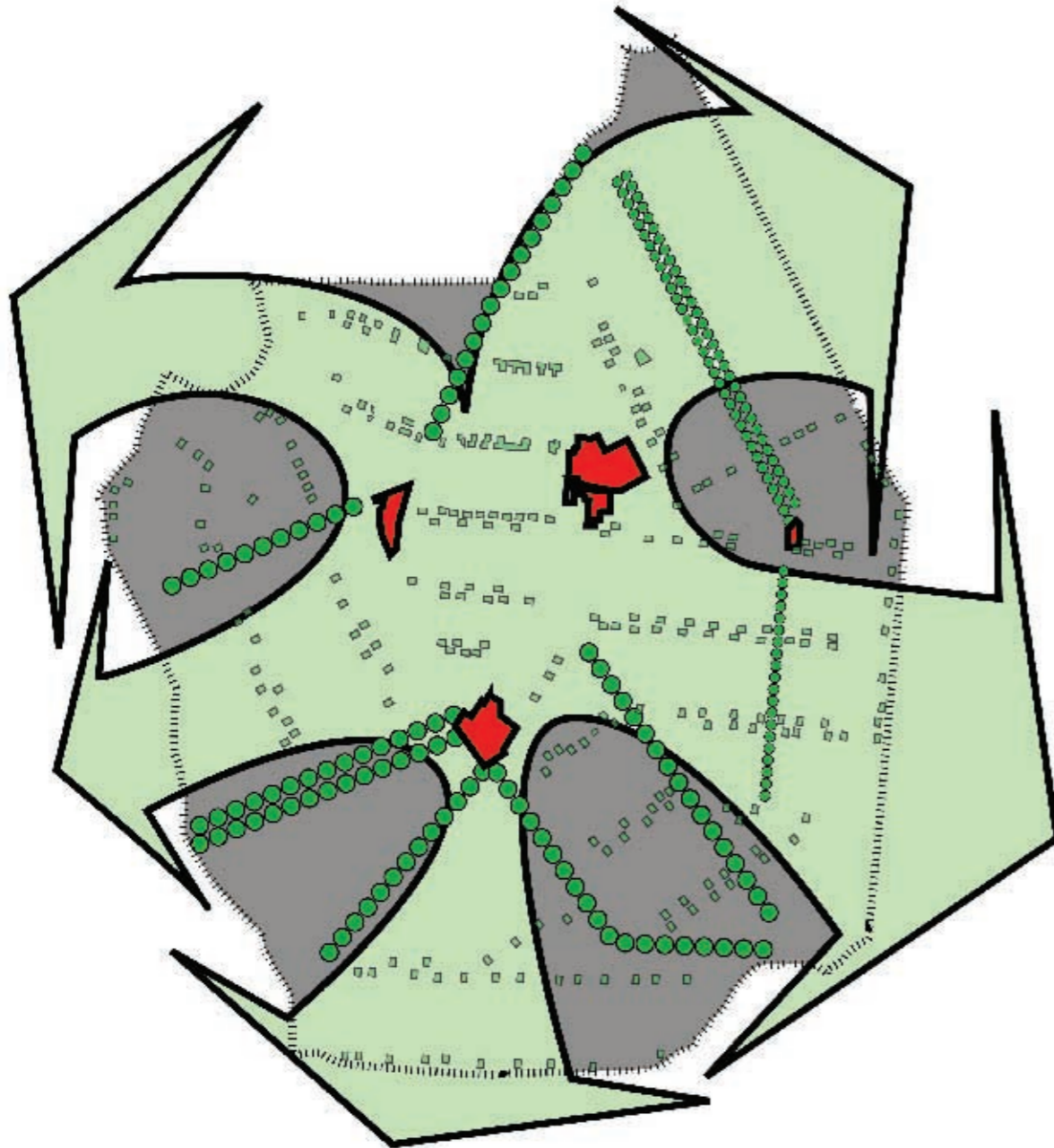
De belangrijkste ruimtelijke verandering die in de polder zal plaatsvinden is dat de polder niet meer overal hetzelfde karakter zal hebben. De nieuwe ontwikkelingen laten zich niet meer gelijkmatig verspreiden over de polder.

Er is voor gekozen om over te gaan naar een ‘specialisatie van polderdelen’. Bepaalde gebieden zijn aangewezen voor bepaalde ontwikkelingen. Daarbij is het uitgangspunt het handhaven van de openheid van de polder maar deze krijgt verschillende karakters. Grootschalige ontwik-

kelingen worden in zekere zin geclusterd en de 'clusters' worden verspreid over de polder.

Vanuit het midden van de polder gezien blijft de openheid zoals we die nu kennen zoveel mogelijk gespaard. De uitbreiding van de kernen vindt vanuit het midden gezien aan de 'buitenkant' plaats zodat deze nooit aan elkaar kunnen groeien. Hetzelfde geldt min of meer voor andere ontwikkelingen. Tussen de bollenteelt, de megabedrijven en grote ontwikkelingen als Agriport zal altijd de schaal en de openheid van de polder voelbaar blijven. De windmolens worden min of meer vanzelfsprekend onderdeel van de bestaande polderstructuur doordat deze worden geclusterd in lijnopstellingen die de structuur van het landschap volgen.

Maar voor alle toekomstige ontwikkelingen geldt ze ruimtelijk zo goed mogelijk in de polder worden ingepast door gebruik te maken van beplanting en de polderverkeveling zoveel mogelijk in tact te laten.



>Het model van radiale openheid



> het programma in het landschap

2 De samenhang tussen de polder en het programma.

De relatie tussen het programma en het landschap laat zich simpel gezegd vanuit twee gezichtspunten omschrijven:

Het programma in het landschap en het landschap in het programma.

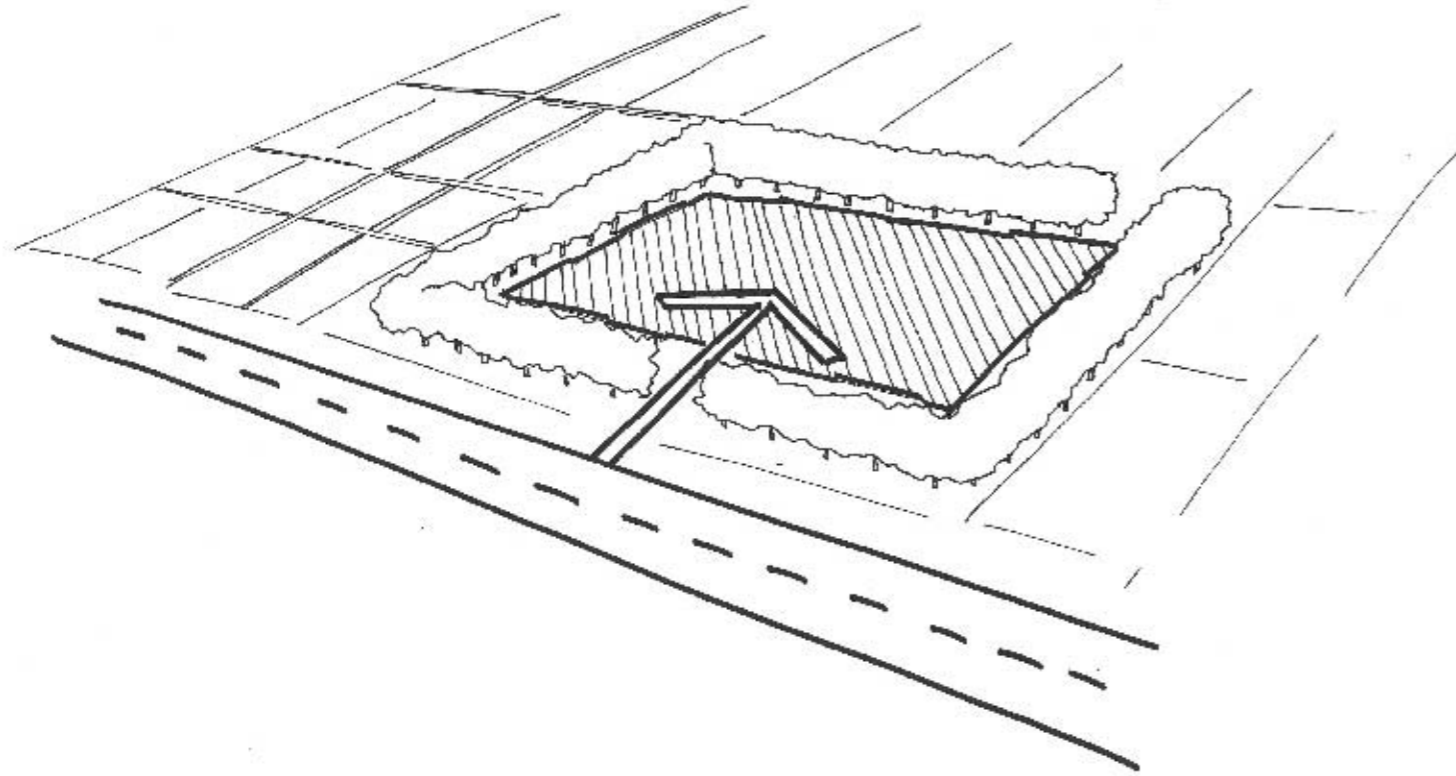
De dorpen en boerenerven kregen altijd een duidelijke landschappelijke rand en dat zal ook het geval zijn bij nieuwe ontwikkelingen als de dorpsuitbreidingen, megabedrijven en bedrijventerreinen. In die zin ligt het programma altijd in het landschap.

Maar het landschap ligt ook altijd in het programma. De verkaveling van de polder ligt ten grondslag aan de structuur van de dorpen en is op veel plekken nog goed voelbaar. Bovendien hebben alle (oorspronkelijke) kernen een ruime groene structuur met een sterk openbaar karakter. Daardoor is het landschap heel belangrijk voor het karakter van de Wieringermeerdorpen.

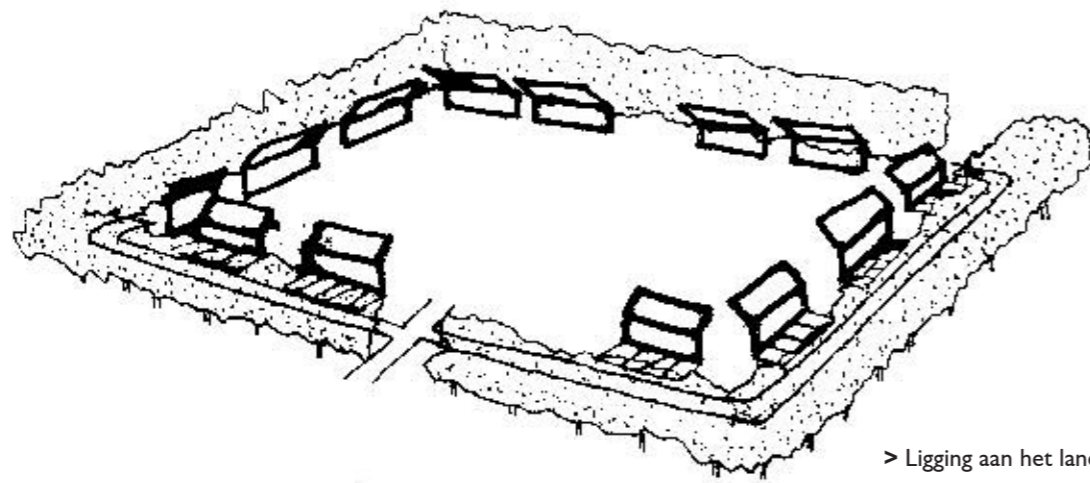
Het landschap zal in die zin ook in belangrijke mate worden ingezet om nieuwe ontwikkelingen te structureren en 'karakter' te geven.

De relatie tussen de polder en de nieuwe uitbreidingen en andere programma's laat zich in het beeldkwaliteitsplan op een aantal schaalniveau's in mindere en meerdere mate omschrijven:

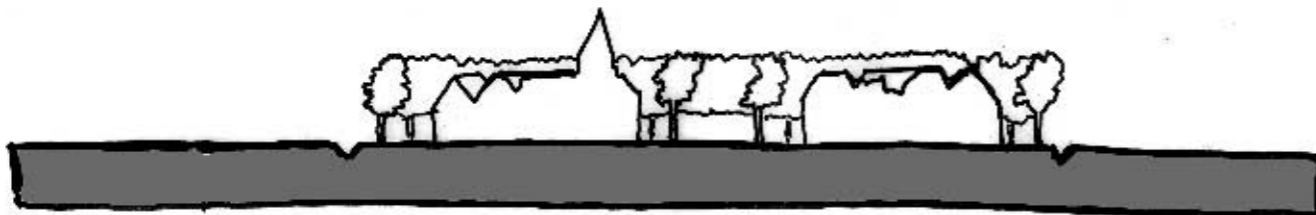
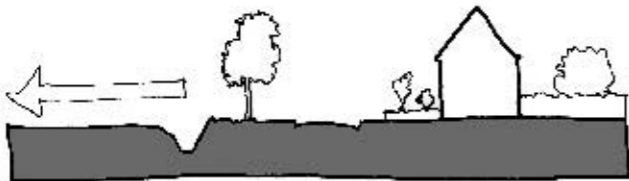
- De verkaveling.
- De overgang van massa en openheid.
- De plaatsting van bebouwing op de kavel.
- Het beeld.



> Ligging aan de wegen



> Ligging aan het landschap



3 De oorspronkelijke ruimtelijke principes van de dorpen:

De kernen zijn net als de polder als 'totaal' ontworpen door Granpré Molière. Een heldere structuur waarbij landschap, stratenpatronen, voorzieningen en architectuur zorgvuldig op elkaar zijn afgestemd. Dit kwam voort uit het streven naar een overzichtelijke maatschappij in het vooroorlogse Nederland. En die moest in de kernen van de Wieringermeer in één keer gekopieerd worden.

De polderdorpen hebben een ruim, overzichtelijk en groen karakter. Deze kenmerken zijn door de tijd heen wel enigszins 'verwaterd' maar kunnen nog steeds worden aangeduid als typische karaktereigenschappen die heel goed ingezet kunnen worden voor nieuwe ontwikkelingen. De nieuwe uitbreidingen van de bestaande kernen kunnen zich op die manier positief onderscheiden ten opzichte van andere uitbreidingen. Veel ruimte en groen met een sterk collectief karakter.

Voor de dorpen zijn de karakteristieken omschreven die de basis vormen van ruimtelijke principes van de oorspronkelijke dorpen. Deze karakteristieken worden tevens gebruikt om de ruimtelijke principes van de verschillende uitbreidingen te omschrijven.

Ligging aan de wegen.

Oorspronkelijk liggen alle kernen aan de polderwegen. Dit is karakteristiek voor de polder. Bij dorpen elders in Nederland gaan (of gingen) de doorgaande wegen juist door de dorpen heen.

De wegenstructuur valt samen met de polderstructuur en zijn altijd doorgaande wegen in de polder. De kernen liggen oorspronkelijk aan minimaal twee wegen. Meestal is de ontsluiting van een dorp een aftakking van de doorgaande polderweg. Dit versterkt het introverte karakter van de dorpen.

De uitzondering hierop is Slootdorp met de Brink. En inmiddels loopt de Westerterpweg ook dóór Slootdorp. De laatste uitbreiding van het dorp heeft aan de 'overkant' van deze weg plaatsgevonden.

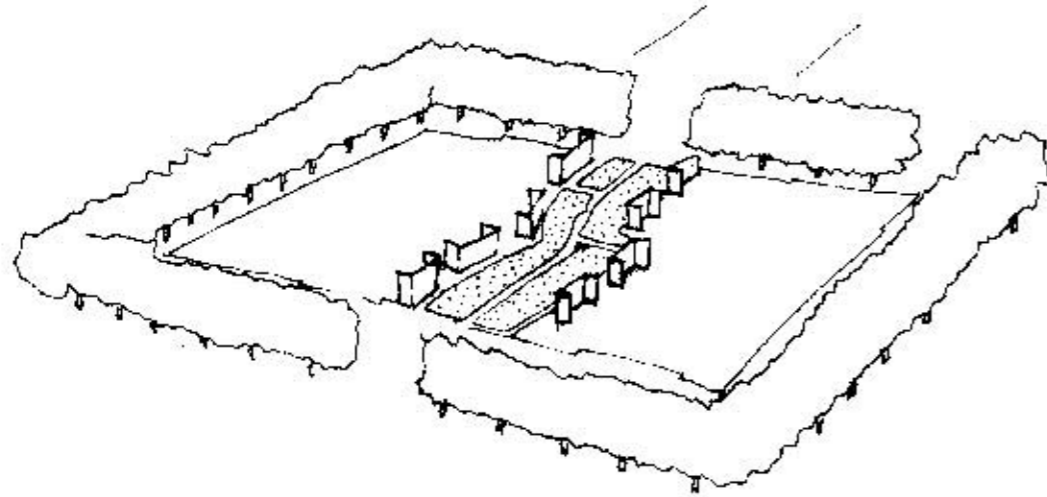
Ligging aan het landschap.

Voor zowel de boerenerven als de kernen in de Wieringermeerpolder gold dat ze werden omzoomd met een bomenrij. Zo werd de begrenzing tussen bebouwing en landschap duidelijk en op een natuurlijke manier afgebakend. De doelstelling van de ontwerpers was om met de bomenrijen de tegenstelling tussen massa en openheid te versterken en zo, wat men noemde, 'Menschennesten' in het nieuwe grootse landschap te maken.

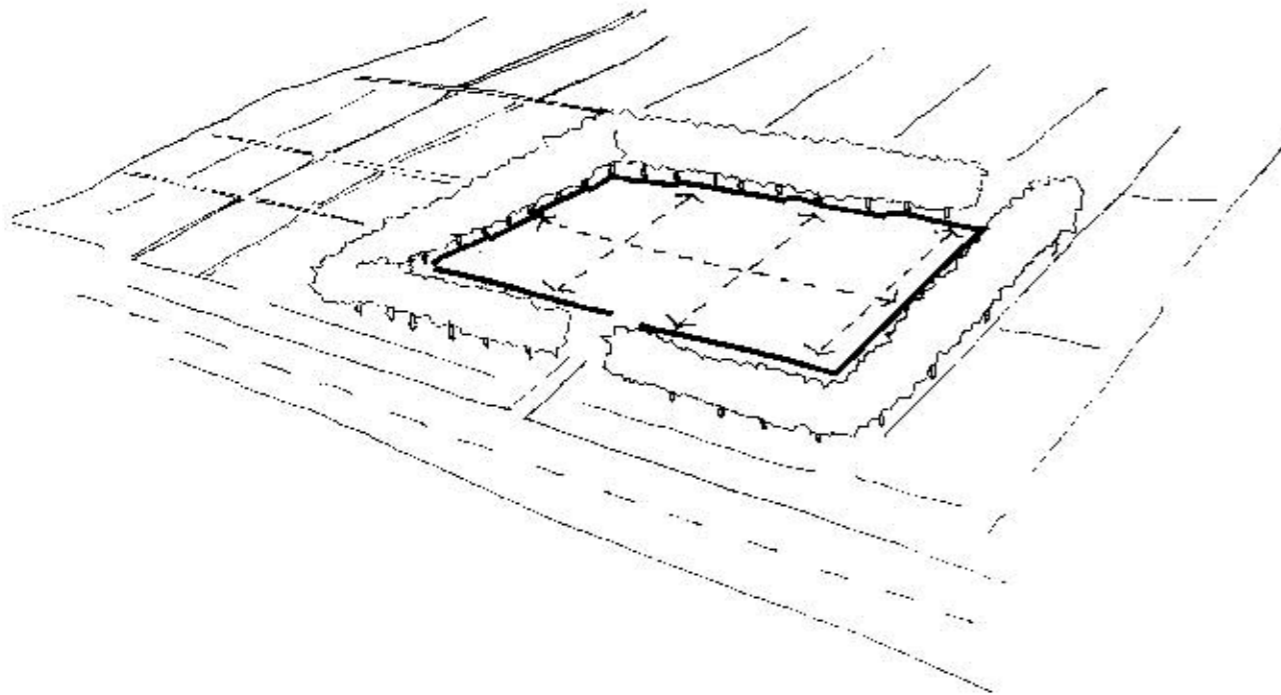
De dorpen hebben in hun oorspronkelijke vorm een duidelijke rand. Niet alleen omdat ze worden omzoomd door een bomenrij maar ook omdat de woningen ook vaak op het landschap zijn georiënteerd. Achter de bomenrij lag meestal direct een straat met daaraan de adressen van de woningen. Het dorp lag letterlijk aan het landschap. Ook al was de organisatie van de dorpen in zichzelf introvert; de buitenkant was gericht op het omliggende landschap.

In de latere uitbreidingen van de kernen is dit principe niet meer toegepast. De nieuwe wijken van de laatste decennia keerden zich steeds meer van het landschap af doordat de achtertuinen aan de rand kwamen te liggen.

De toekomstige uitbreidingen zouden in die zin weer een echte



> Het landschap in het dorp



> De polder als verkavelingsbasis

dorpsrand moeten krijgen.

De relatie tussen de kernen en de polder kan zo weer hersteld worden. De Wieringermeerdorpen kunnen zich dan weer onderscheiden. Wonen in een polderdorp betekent dat het dorp in de polder ligt en dat de polder ook voelbaar is in het dorp.

Het landschap in het dorp.

De dorpen waren één met het polderlandschap. Tegelijk met de bouw van de kernen werd een ruime overzichtelijke groenstructuur aangelegd. Het motto van de bestaande kernen is dat het groen van iedereen is en dat dit werd ingezet om het collectieve karakter te versterken. Granpré Molière was geïnspireerd door het dorp op Schiermonnikoog. Dit dorp had een groene 'Brink' dat het ruimtelijke en sociale hart was van het dorp. Aan deze 'Brink' waren direct of indirect alle belangrijke voorzieningen van het dorp gekoppeld.

Dit principe is (in mindere en meerdere mate) terug te vinden in de vier kernen van de Wieringermeerpolder.

Een heel belangrijk kenmerk van het openbare karakter van de groenstructuur is dat alle woningen met hun voordeur aan de groene straten liggen en duidelijk zichtbaar zijn. Dat wil zeggen dat de voortuinen door de bewoners werden beschouwd als deel van de straat en daarom niet werden afgeschermd met hoge hagen of schuttingen. Ook dat is in de latere uitbreidingen heel anders. Hier liggen woningen veel vaker verstopt achter een coniferen haag.

"Het landschap is duidelijk voelbaar in de bestaande kernen" en dat is een kwaliteit die ook de nieuwe uitbreidingen een onderscheidend karakter kan geven.

De polder als verkavelingsbasis.

De structuur en de verkaveling van de dorpen was altijd een afgeleide van de polderstructuur. De dorpen liggen meestal op de plekken in de polder waar de polderverkaveling niet meer de efficiënte agrarische afmetingen heeft. Meestal liggen ze op de punten waar verschillende verkavelingsrichtingen bij elkaar komen.

Daarom hebben de oorspronkelijke kernen vaak een driehoekige vorm. Toch worden voor de verkaveling van het dorpen wel vaak twee dominante richtingen genomen om toch tot een verkaveling te komen die zo rechthoekig mogelijk was.

De stratenpatronen zijn over het algemeen recht en overzichtelijk. Althans dat geldt voor de oorspronkelijke kernen.

Door deze structuur als uitgangspunt te nemen was de polder ook in de kernen letterlijk en figuurlijk goed voelbaar. Figuurlijk door de rechte lijnen en letterlijk omdat de straten nooit doodlopen en altijd aan de rand van het dorp uitkomen.

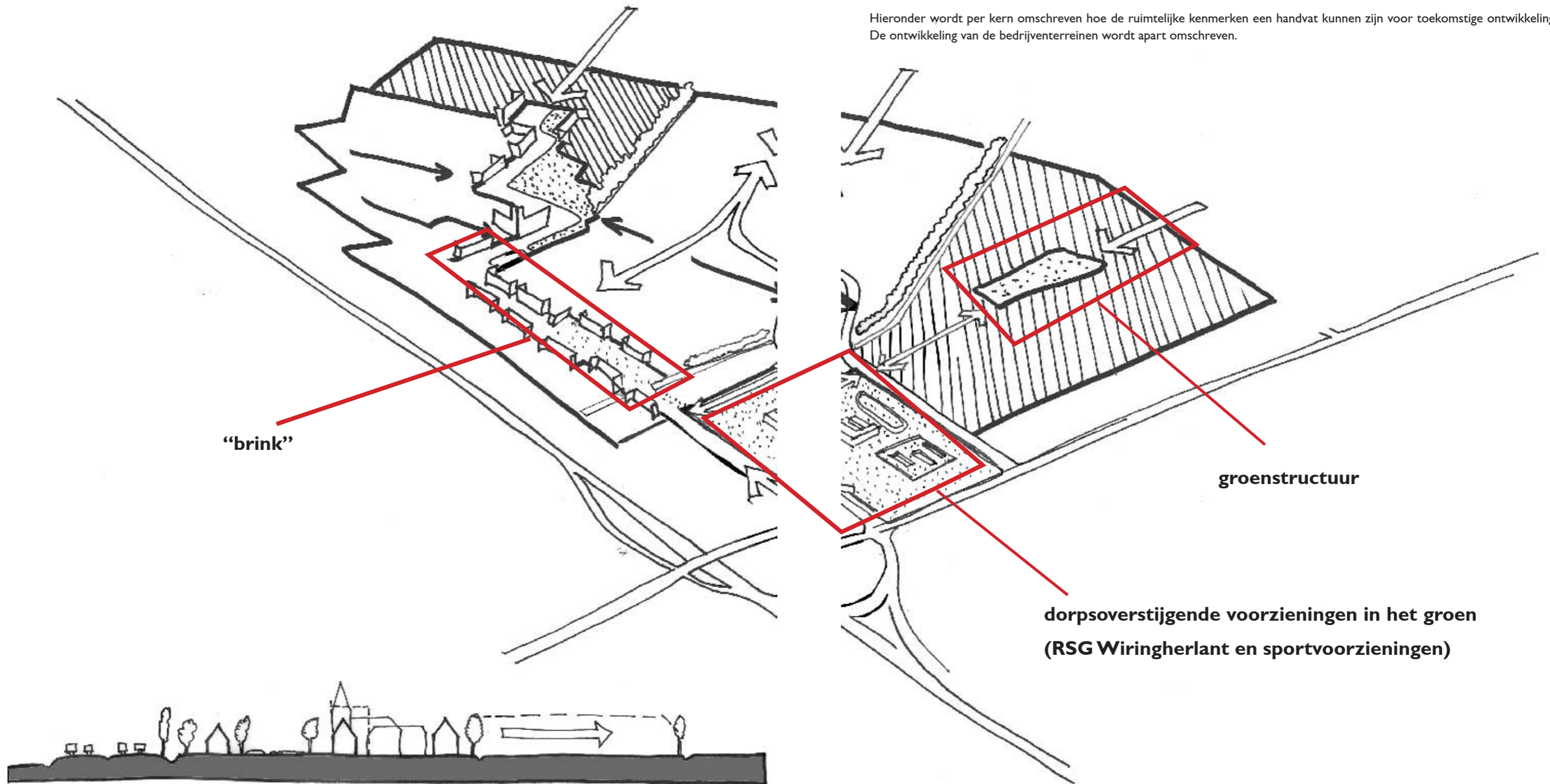
4 De (uitgebreide) kernen; ruimtelijke principes:

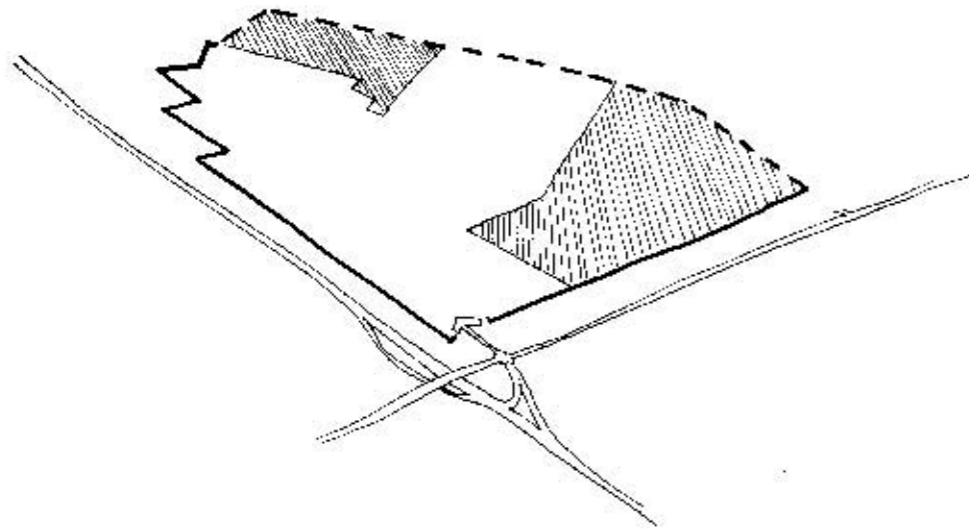
De beschreven ruimtelijke principes zijn de basis voor de toekomstige uitbreidingen maar ook voor versterking van delen van de bestaande kernen bij toekomstige herstructureringen.

De vier kernen worden echter niet over één kam geschoren. Dit heeft twee redenen: De kernen hebben zich niet allemaal op de zelfde manier ontwikkeld maar ze hebben ook verschillende potenties.

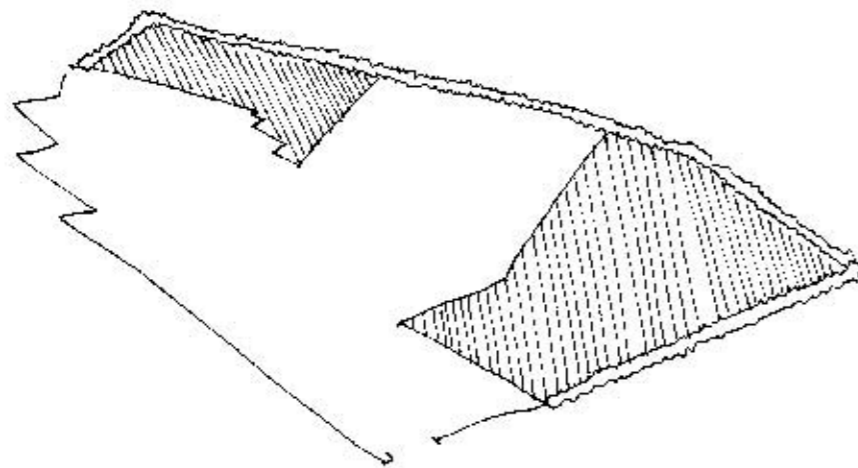
Er wordt uitgegaan van de gedachte dat alle kernen groeien en allemaal tot op zeker hoogte zelfvoorzienend worden. Dat betekent dat Wie-ringerwerf bijvoorbeeld op een heel natuurlijke wijze kan groeien omdat het al een goed voorzieningen niveau heeft. Maar bij Kreileroord is de groei in verhouding zo groot dat zij niet meer gezien kan worden als een uitbreiding van de bestaande structuur. Sterker nog de groei wordt zelfs gerechtvaardigd door Kreileroord een geheel nieuwe betekenis te geven binnen de Wieringermeerpolder.

Hieronder wordt per kern omschreven hoe de ruimtelijke kenmerken een handvat kunnen zijn voor toekomstige ontwikkelingen. De ontwikkeling van de bedrijventerreinen wordt apart omschreven.





> Ligging aan de wegen



> Ligging aan het landschap

Wieringerwerf.

Ligging aan de wegen.

Wieringerwerf ligt nog steeds aan de A7 en aan de Oosterterpweg. Waar deze bij elkaar komen bevindt zich de belangrijkste entree van het dorp. De nieuwe uitbreidingen zullen aan de oostkant plaatsvinden.

Nu ligt Wieringerwerf op een nogal onduidelijke manier aan de Oosterterpweg. Gekomen vanaf de A7 kijkt men eerst tegen de bebossing aan die het gebied rondom het Wieringerlant college en het zwembad omzoomt. Naar het oosten toe brokkelt de dorpsrand snel af.

De meest zuidelijke uitbreiding maakt het mogelijk Wieringermeer weer echt zichtbaar aan de Oosterterpweg te leggen. Om dat te bereiken wordt de rand van de toekomstige uitbreiding niet direct aan de weg gelegd maar een stuk naar achteren. Zo is er vanaf de weg een overzicht over de rand en ook duidelijk zichtbaar waar de entree van de wijk ligt. Het zelfde principe geldt in de toekomst voor de Robbenoordweg.

Ligging aan het landschap.

In het geval van Wieringerwerf is heel duidelijk zichtbaar dat het dorp niet meer aan het landschap ligt op de manier die is omschreven. Zoals eerder genoemd, is de dorpsrand aan de zuidzijde rommelig. Daarnaast zijn de laatste uitbreidingen aan de oostzijde in zichzelf gekeerd en liggen niet met hun adressen naar het landschap.

Ook hiervoor geldt dat de nieuwe uitbreidingen aan de noord-oost en zuid-oost zijde de mogelijkheid bieden om weer een echte dorpsrand te maken.

De woningen aan de randen in de toekomstige uitbreidingen zouden weer zoveel mogelijk hun adres aan het landschap moeten krijgen. Dat betekent dus een duidelijk zichtbare bomenrij met daarachter een weg en daaraan gelegen de woningen, met hun voorkanten aan de dorpsrand.

Het landschap in het dorp. (Reparatie openbare groenstructuur.)

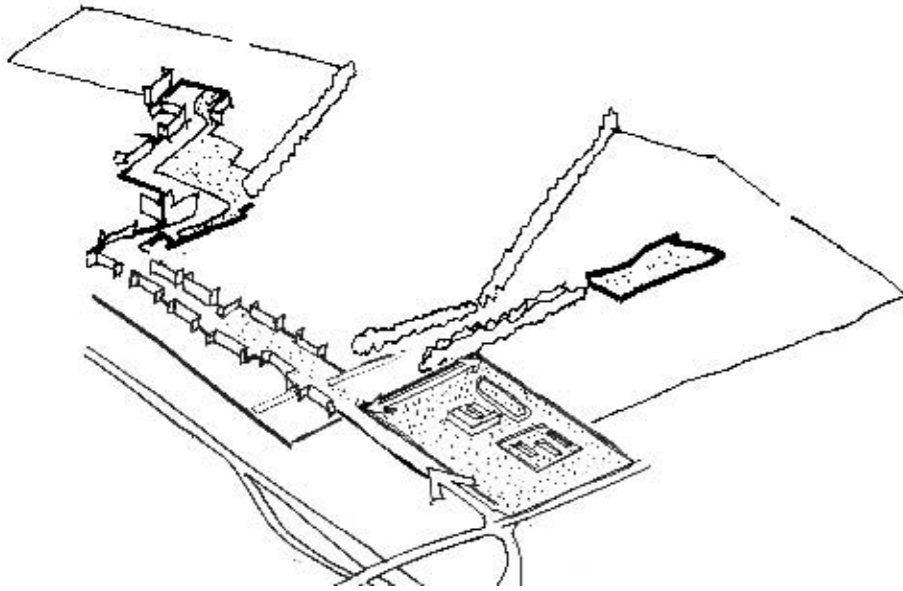
In Wieringerwerf is niet meer echt sprake van één groene centrale ruimte die het dorp organiseert, zoals Granpré Molière die zag in de Brink. Ook hier is de versnippering ingetreden; er zijn duidelijk verschillende open ruimtes waar de belangrijkste voorzieningen van Wieringerwerf aan liggen. Maar deze verschillen te veel van karakter en zijn te veel verhard om nog te kunnen spreken van 'landschappelijk' en 'structurend'.

Wieringerwerf zal niet alleen gaan uitbreiden in de toekomst maar een herstructurering van de belangrijkste openbare ruimtes in het dorp is ook noodzakelijk om het dorp weer echt een polderdorp te maken.

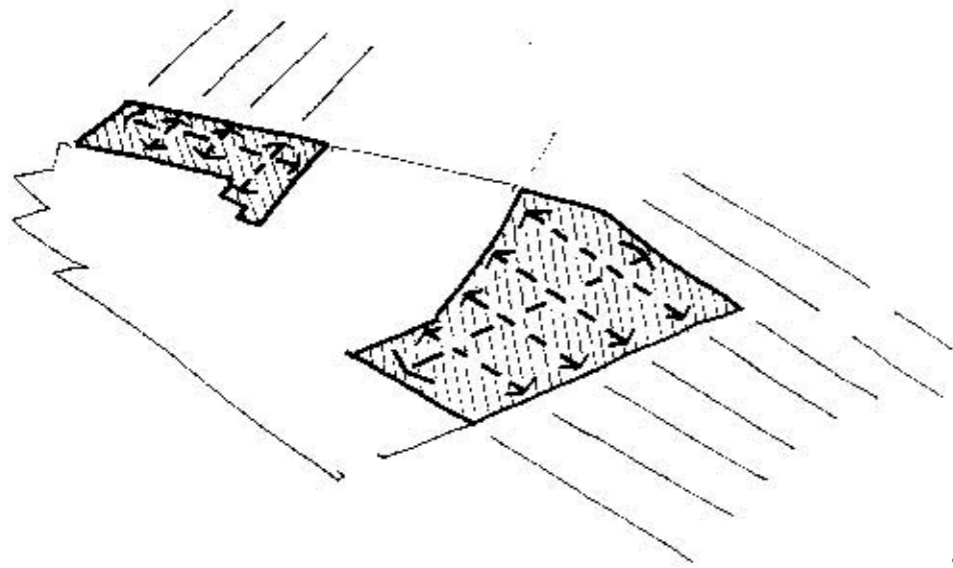
De openbare ruimtes moeten meer gaan functioneren als een doorgaande groene structuur waardoor het landschap binnen de kern weer wordt ervaren als verbindende factor.

Dat begint al bij de binnenkomst vanaf de rotonde aan de Oosterterpweg. Hier bevindt zich de belangrijkste entree van het dorp maar dat wordt door de inrichting niet onderstreept.

Het zwembad, RSG Wieringerlant, de atletiekverenig en de schaatsbaan liggen min of meer verscholen in het groen. Dit zijn functies voor de hele gemeente. Ze liggen goed bereikbaar maar weinig zichtbaar aan de rand.



> Het landschap in het dorp



> De polder als verkavelingsbasis

Bij toekomstige plannen moeten deze functies duidelijk zichtbaar worden. De entree van het dorp wordt de entree van de openbare groenstructuur die het dorp organiseert.

Deze moet vanaf de rotonde en de Oosterterpweg goed zichtbaar worden gemaakt omdat Wieringerwerf dorpsoverstijgende voorzieningen heeft.

Het groene landschap zal dan de verbindende factor worden die van de Terpweg, Terpstraat en Omtaplein in noord-zuidrichting één centrale ruimte maakt.

Dit kan bereikt worden door deze straten en het plein anders en met meer bomen in te richten. In deze groene ruimte liggen alle belangrijke voorzieningen.

De groenstructuur van Wieringerwerf bestaat uit een noord-zuid verbinding waar in oost-west richting een aantal belangrijke groene ruimtes op aantakken. Dat geldt voor de Brinkweg met daarachter het gemeentehuis en de professor Molière straat. Deze verbindingen zouden versterkt en verlengd moeten worden. Het verzorgingstehuis Lelypark en ander voorzieningen worden dan meer deel van de openbare groenstructuur.

Als Wieringerwerf in de toekomst groeit zal rondom de groene kern meer verdicht kunnen worden. Over het algemeen komt de bebouwing van enkele voorzieningen niet hoger dan 3 of 4 lagen. Dat is nu bijvoorbeeld het geval met het gemeentehuis en het verzorgingstehuis.

Het is denkbaar dat op meerdere plekken tot ongeveer 4 lagen te bouwen om juist het karakter van groene centrale ruimte te versterken. Met bebouwing is een plek soms beter te definiëren.

De nieuwe uitbreidingen zouden ook op deze groenstructuur moeten worden aangesloten.

De Oosterterptocht kan daarin ook een rol spelen. Deze tocht verbindt de nieuwe uitbreiding met de bestaande kern en die verbinding zou landschappelijk versterkt moeten worden. Maar de uitbreidingen zelf krijgen ook een duidelijke groenstructuur met openbare plekken, die aansluiten op de groenstructuur van Wieringerwerf.

De polder als verkavelingsbasis.

Zoals in de oorspronkelijke ontwerpen maken de verschillende kenmerken samen het totaal.

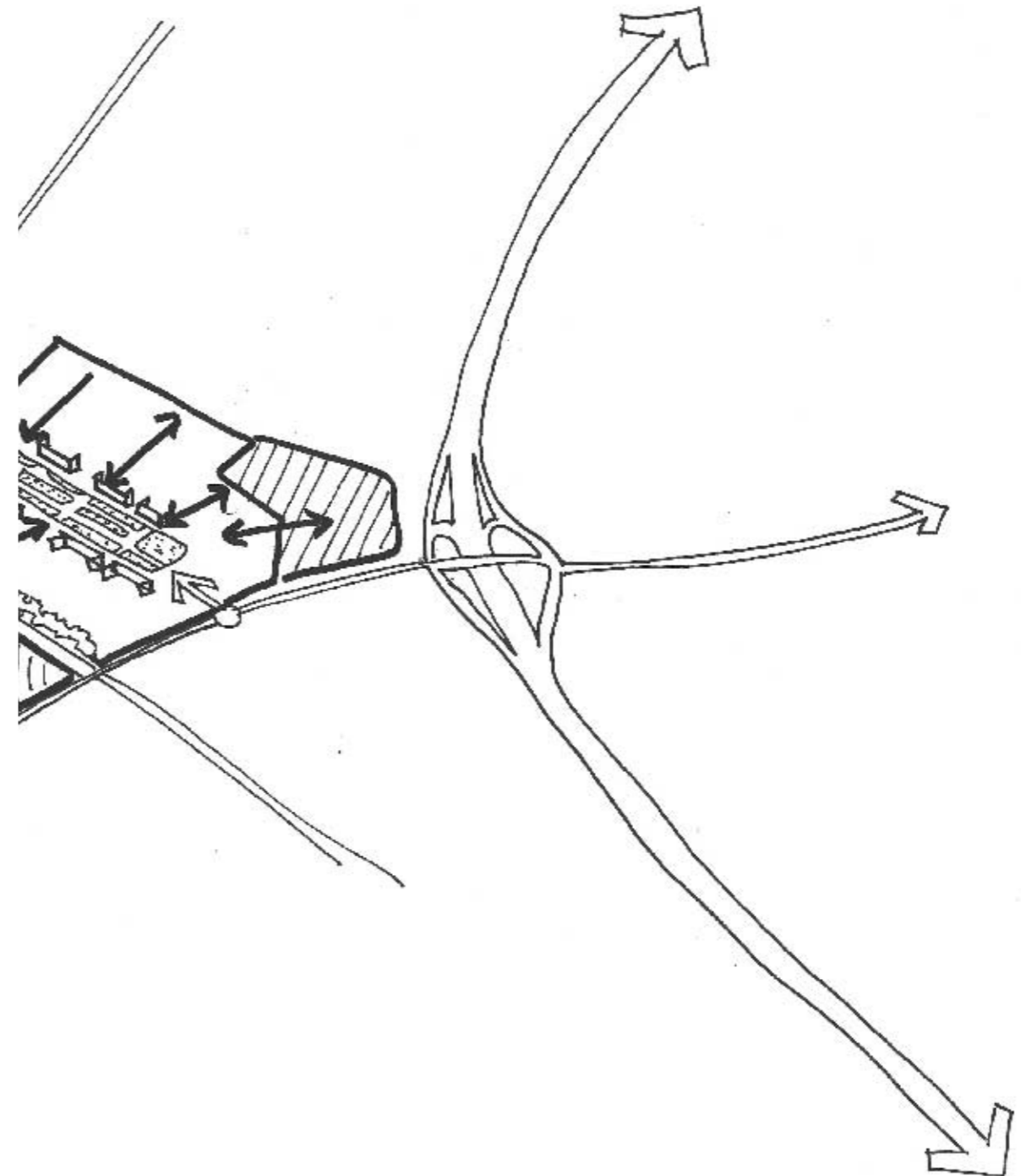
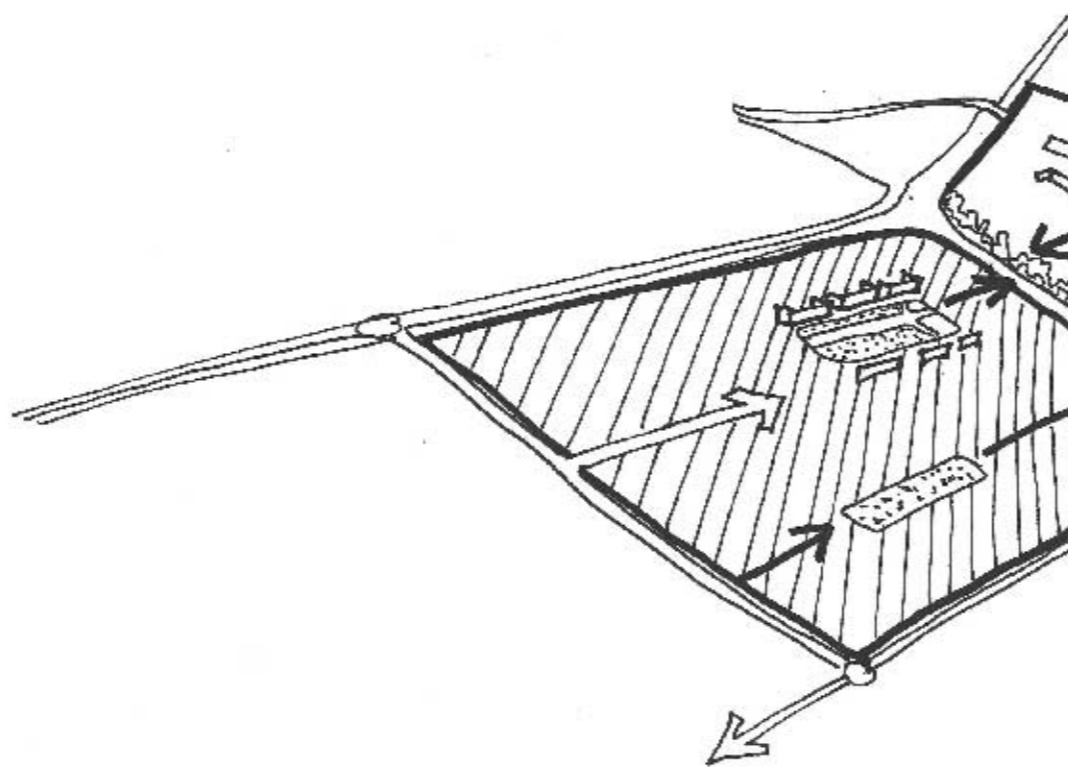
Dat geldt ook voor de polderverkaveling als basis voor de verkaveling van de nieuwe uitbreidingen. In de meest recente uitbreidingen is heel goed te zien dat ze in zichzelf gekeerd zijn. Zowel qua oriëntatie als het verloop van de straten. Geen enkele straat loopt door tot aan de polderrand en veel straten lopen zelfs dood.

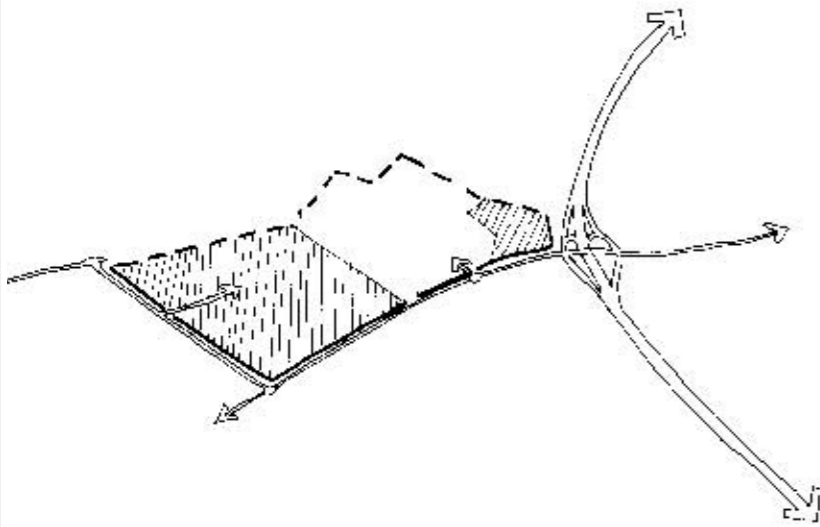
Op die manier is de polder niet meer voelbaar in de wijk en zou deze wijk overal kunnen liggen. Bovendien is het openbare karakter van de wijk geminimaliseerd.

Bij de toekomstige uitbreidingen zou om deze redenen weer de polderverkaveling als basis moeten gelden. Doorgaande straten die uitkomen aan de dorpsrand en ook een duidelijke verbinding hebben met de kern van Wieringerwerf. Daardoor kan het dorp weer meer het karakter van een ruim polderdorp krijgen. De ruimtelijke groenstructuur moet gezien worden als een raamwerk. Het raamwerk vormt de eenheid waarbinnen verschillende bebouwde invullingen mogelijk zijn.

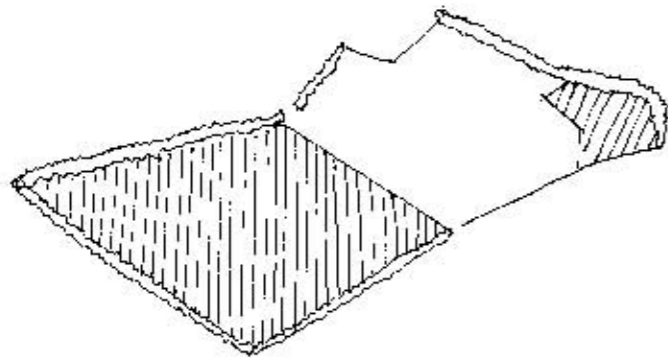


> Schipluiden ZH referentie voor "Middenmeer"

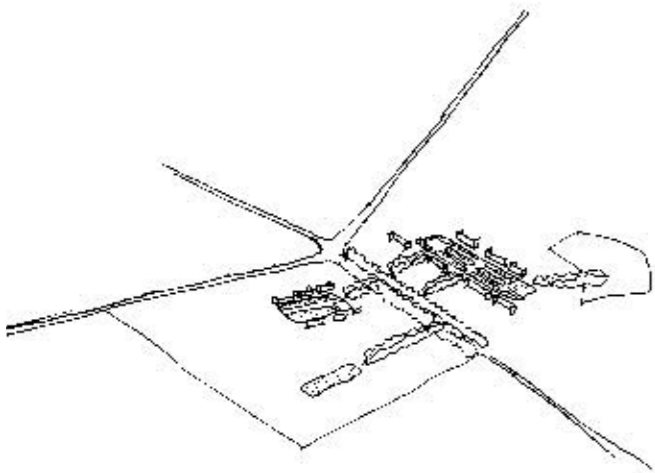




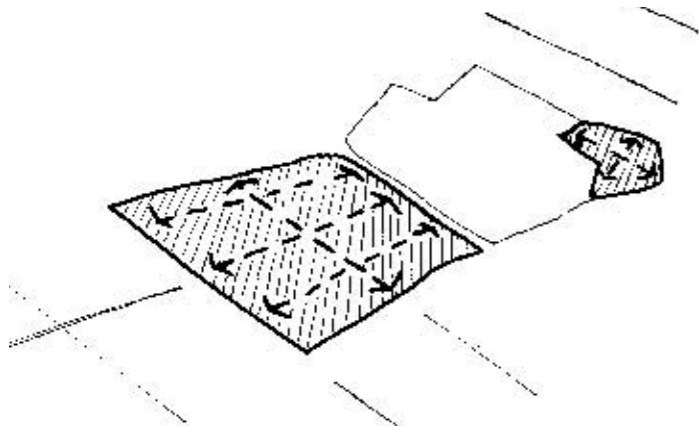
> Ligging aan de wegen



> Ligging aan het landschap



> Het landschap in het dorp



> De polder als verkavelingsbasis

Middenmeer.

Ligging aan de wegen.

Middenmeer ligt nu tussen de Schagerweg en de Alkmaarseweg. Voor Middenmeer geldt eigenlijk precies hetzelfde als voor Wieringerwerf. De dorpsrand heeft een onduidelijker karakter gekregen en is door de jaren steeds verder opgeschoven naar buiten. De randen liggen te dicht aan de weg waardoor het overzicht verdwijnt. De beide rotondes vormen de belangrijkste entree's van het dorp. Pas als je de afslag naar de Prof. Ter Veenweg hebt genomen, merk je dat je het dorp binnenrijdt maar het werkelijke Middenmeer wordt pas zichtbaar op de Brugstraat.

Voor de toekomstige uitbreiding aan de westzijde van de Westfriese vaart geeft de mogelijkheid om Middenmeer weer echt aan de weg te leggen en duidelijke nieuwe entree's te maken. Tussen de Alkmaarse weg en de Schagerweg komt een nieuwe verbinding van waaruit de belangrijkste nieuwe uitbreiding van Middenmeer ontsloten wordt. De rand wordt iets teruggedrukt van de weg zodat de toegang(en) duidelijk zichtbaar zijn.

Ligging aan het landschap.

Middenmeer ligt vanaf het moment dat het dorp werd gebouwd aan de Westfriese vaart.

Aan deze kant is de ligging van het dorp aan het landschap nog steeds zo als het oorspronkelijk was omdat in deze richting nooit is uitgebreid. Aan de andere kant, aan de noord-oostzijde, liggen de laatste uitbreidingen zoals de Schelpenwijk en deze hebben zich met de rug naar het landschap toegekeerd.

Voor Middenmeer geldt hetzelfde als voor Wieringerwerf. Vooral de nieuwe uitbreidingen maken het mogelijk weer een echte rand te maken waar het wonen en de structuur van het dorp ook weer aan de polder komen te liggen. Voor de uitbreiding aan de zuid-westzijde van de vaart geldt dat hier een geheel nieuwe rand gemaakt kan worden en dat de West-friese vaart zelf een hele andere functie krijgt.

De nieuwe uitbreidingslocatie tussen de Schelpenwijk en de A7 maakt het mogelijk om ook hier het dorp weer aan het landschap te leggen, zoals dat ook is omschreven voor Wieringerwerf.

Het landschap in het dorp.

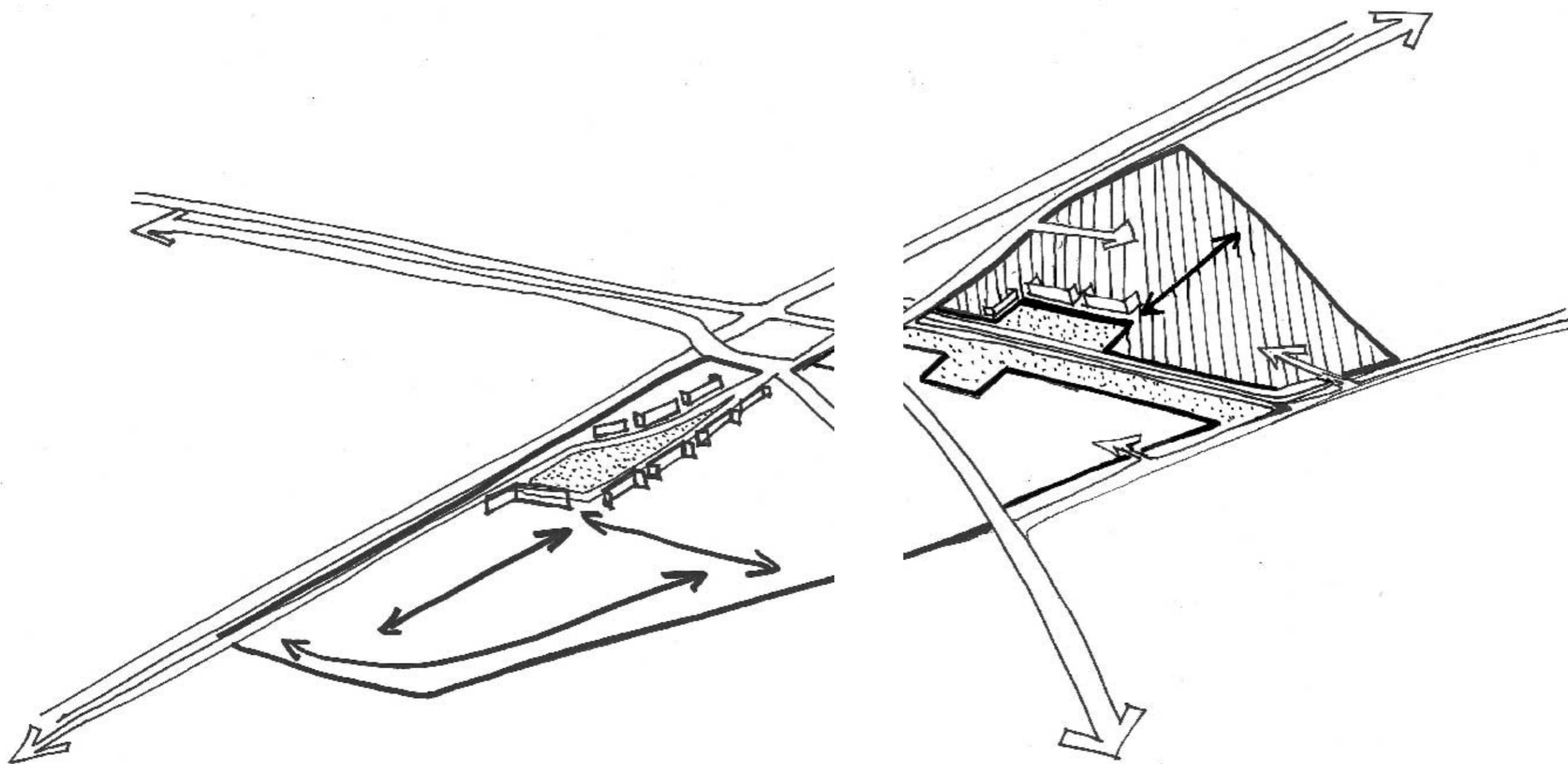
In Middenmeer-west is het groene karakter van de openbare ruimte nog redelijk intact. Bij toekomstige herstructureeringen zal dit karakter op zijn minst behouden en waar mogelijk zelfs versterkt worden. De brugstraat is een goed voorbeeld van hoe een centrale groene ruimte zou moeten functioneren. Het groen en de bomen zijn de meest structureerende elementen in deze ruimte, niet de verharding en het parkeren. Wat versterkt zou kunnen worden zijn de uiteinden van de Brugstraat. De ruimte brokkelt af naar de Prof. Ter Veenweg en de Zuiderzeeweg. De Brugstraat kan als centrale voorzieningsruimte duidelijker worden afgebakend en vanuit de omliggende buurten zouden de verbindingen met de Brugstraat versterkt moeten worden. De Brugstraat krijgt als centrale openbare ruimte in de toekomst concurrentie van de Westfriese vaart. Deze komt midden in het dorp te liggen en wordt zeer beeldbepalend voor het toekomstige karakter van Middenmeer. De vaart zal functioneel geen concurrent worden van de Brugstraat maar een aanvulling. Ze is onderdeel van de staande mast-route waardoor hier meer recreatieve voorzieningen mogelijk worden. De vaart als openbaar groen centrum zal versterkt worden doordat langs de kades gewandeld en gefietst kan worden.

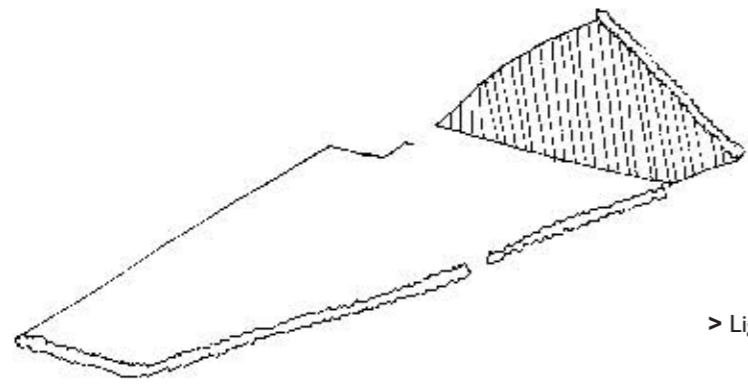
Aan de vaart is het daarom heel goed denkbaar dat hier in de toekomst net als aan de Brugstraat op een enkele plek iets hoger gebouwd gaat worden dan de twee lagen met kap, zoals dat nu gebruikelijk is. Aan de Westfriese vaart zijn een aantal plekken die uitkijken op de polder en tochten. Op deze plekken is een iets grotere bebouwingshoogte denkbaar. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van eigentijdse herenhuizen of gestapelde woningen.

Voor de nieuwe uitbreidingen geldt ook dat het landschap een belangrijke functie heeft in de structuur. Dat betekent dat een groot deel van het groen een openbaar karakter moet krijgen en dat de groenstructuur t.p.v. de belangrijkste verbindingen ruim moet zijn. Op die manier ontstaat er een gevoel van ruim groen wonen en goede oriëntatie.

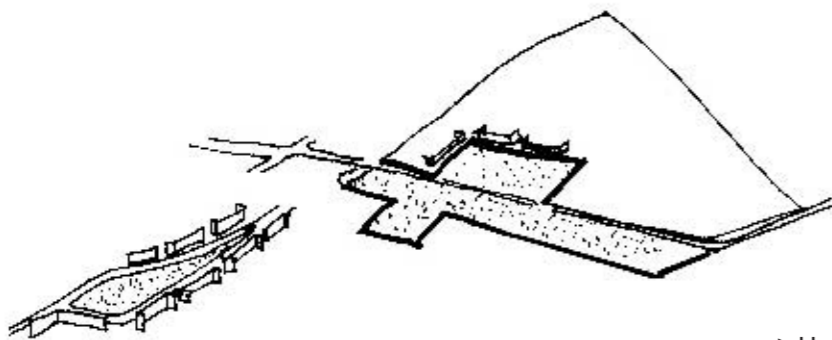
De polder als verkavelingsbasis.

Dit sluit aan op het voorgaande en is net als bij Wieringerwerf belangrijk om de structuur van de nieuwe uitbreidingen een landschappelijk karakter te geven die past bij de polder.

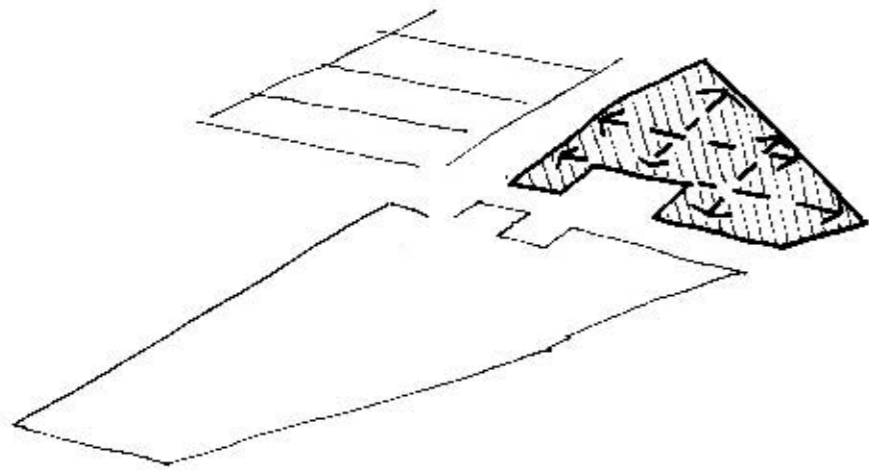




> Ligging aan het landschap



> Het landschap in het dorp



> De polder als verkavelingsbasis

Slootdorp.

Ligging aan de wegen.

Slootdorp lag oorspronkelijk aan de Westerterpweg en de Koningin Wilhelminaweg. Voor de laatste uitbreidingen is gekozen de Westerterpweg over te steken. Hier is duidelijk te zien dat de weg een onduidelijk profiel heeft. Aan de zuidzijde ligt de koningin Julianalaan en is nog duidelijk sprake van een dorp dat aan de weg ligt. De ligging van de woningen en de entree van de buurt is duidelijk zichtbaar. Aan de noordzijde liggen de woningen van de weg afgekeerd. Bij eventuele toekomstige herstructureering moet de barriere die de Westerterpweg nu is opgeheven worden. Dit kan bijvoorbeeld door orientatie van de woningen, aanplanting of verleggen van de weg, naar de zuidrand van de nieuwe uitbreiding.

Bij de nieuwe uitbreiding aan de Noordzijde bestaat de mogelijkheid om de Brink te verlengen en de uitbreiding daarop aan te sluiten.

Ligging aan het landschap.

Hiervoor geldt ook hetzelfde als bij Wieringerwerf en Middenmeer. Bij de laatste uitbreiding van het dorp is er geen sprake meer van een eenduidige karakteristieke dorpsrand. De sportvelden van de C.V.W. liggen aan de rand en de woningen zijn wisselend georiënteerd.

Het structuurplan stelt voor de nieuwe dorpsrand samen te laten vallen met de Hooge Terptocht. Hierdoor sluit het automatisch aan op de polderstructuur. Ook hier geldt weer het uitgangspunt van de oriëntatie op de polder.

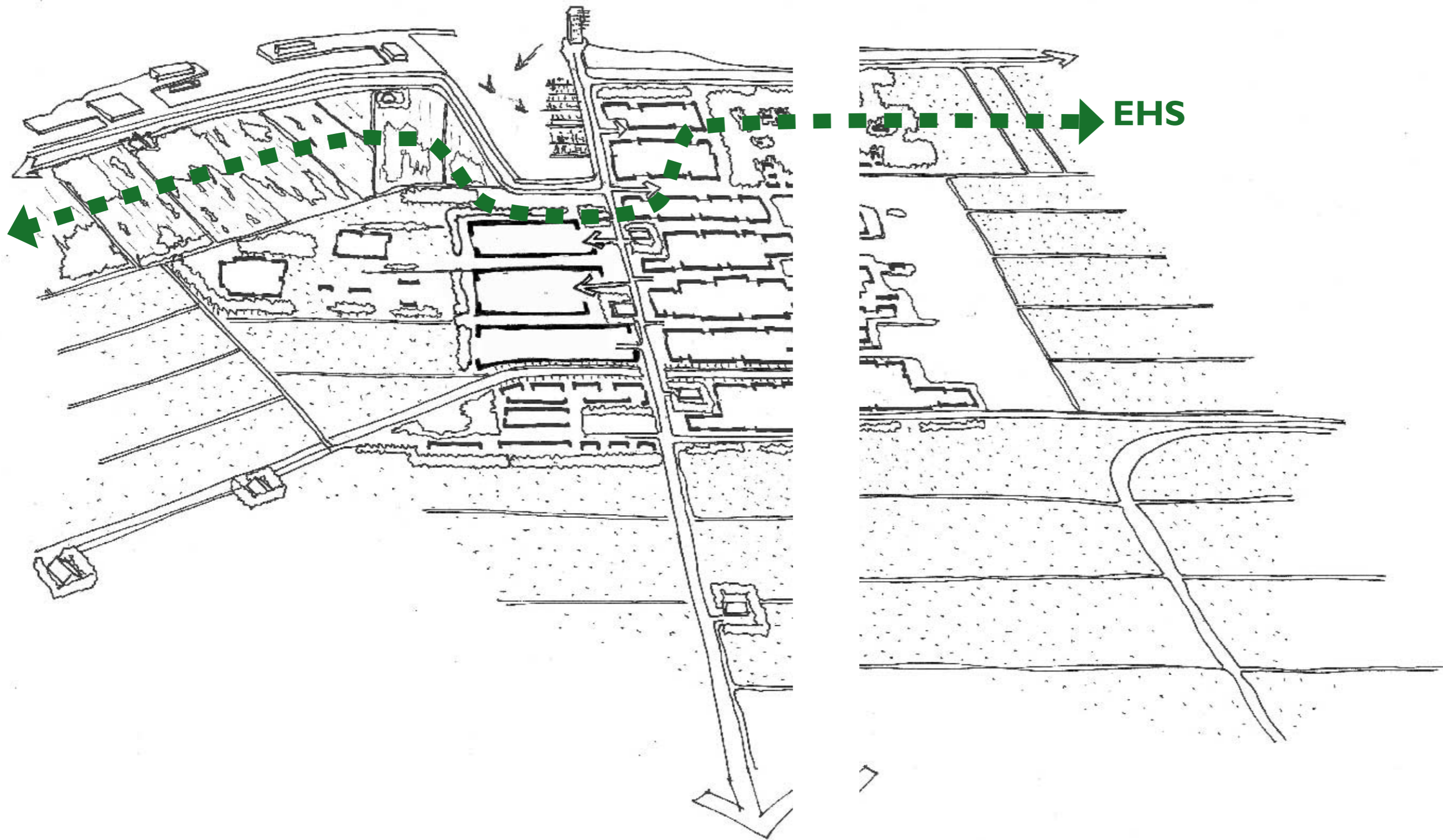
Het landschap in het dorp.

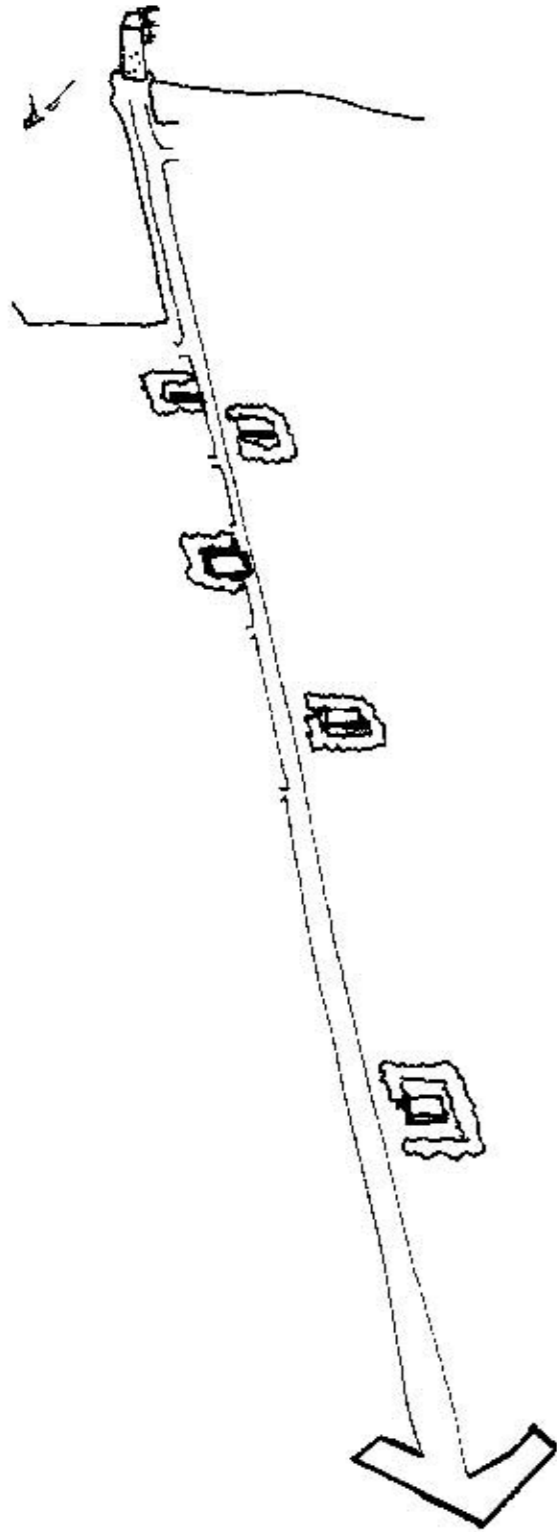
Door de toekomstige uitbreiding van het dorp aan de Noordzijde te projecteren komt het Seagullsterrein in het dorp te liggen. De inrichting van het sportterrein en vooral het gebied direct daar omheen zou een meer openbaar karakter moeten krijgen. Nieuwe voorzieningen voor het dorp op bijvoorbeeld het gebied van sport en zorg kunnen daardoor ook hier gevestigd worden.

Voorwaarde is wel dat het gebied deel wordt van de openbare groenstructuur van Slootdorp. Daarom moet voor toekomstige ontwikkelingen gezocht worden naar mogelijkheden om meer verbinding te realiseren tussen de Brink en het Seagullsterrein. Hierin kan de inrichting van de Westerterpweg en de rotonde een belangrijke rol spelen.

De polder als verkavelingsbasis.

Het is net als bij voorgaande omschrijvingen belangrijk om de structuur van de nieuwe uitbreidingen een landschappelijk karakter te geven die past bij de polder.





> De erven langs de Oosterterpweg



> boven en midden bestaande erven / onder getransformeerde erven

Kreileroord.

Ligging aan de wegen.

Bij de andere drie kernen is nog sprake van een min of meer natuurlijke uitbreiding, hoe groot ze ook zijn. De bestaande kernmerken van de kernen worden over het algemeen voornamelijk versterkt. In kreileroord ligt dat allemaal anders. Hier kun je eigenlijk niet meer spreken van een uitbreiding van de bestaande kern maar is meer sprake van een nieuw Kreileroord waar de bestaande kern deel van uitmaakt.

Het oude Kreileroord ligt 'klassiek' aan de Oosterterpweg. Deze weg zal in de toekomst niet meer langs het dorp lopen, maar door het dorp. Daarbij geeft de Oosterterpweg een overzicht op de heel verschillende woonmilieu's van het toekomstige Kreileroord.

Achter de IJsselmeerdijk geeft het structuurplan ruimte aan een uitgebreide Oude Zeug, een jachthaven, een IJsselmeerstrand. Kreileroord is daardoor niet meer 'eindpunt' van de Oosterterpweg maar ligt aan de weg naar het IJsselmeer. Dit wordt versterkt door een 'landmark' in de vorm van een woontoren achter de dijk aan het eind van de Oosterterpweg.

Ligging aan het landschap en landschap in het dorp en de polder als verkavelingsbasis.

Veelzijdig landschap.

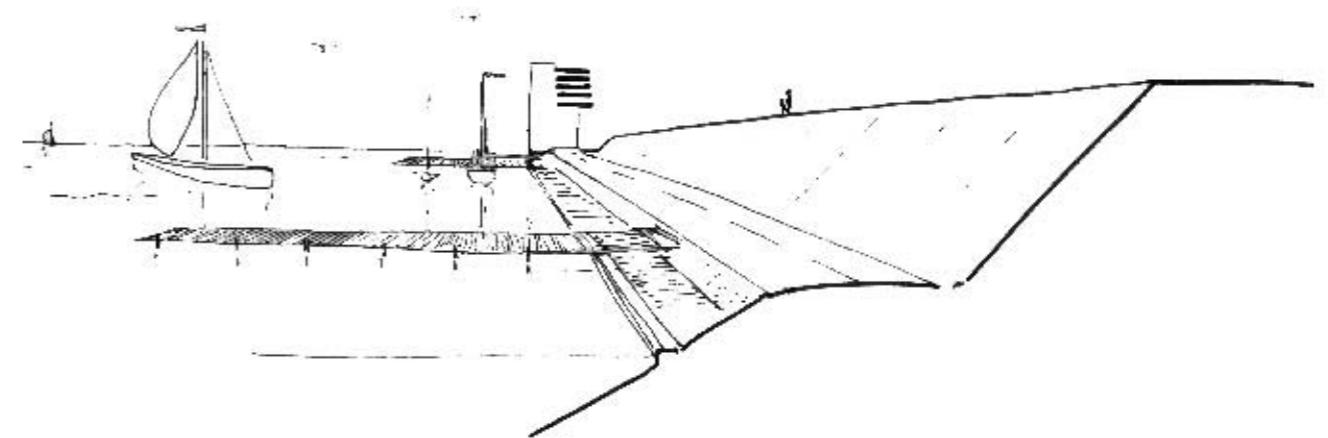
Het landschap rond Kreileroord transformeert van een eenzijdig polderlandschap naar een veelzijdig landschap. Deze verschillende landschappen komen samen in Kreileroord en leveren even zoveel woonlandschappen op.

De dijk.

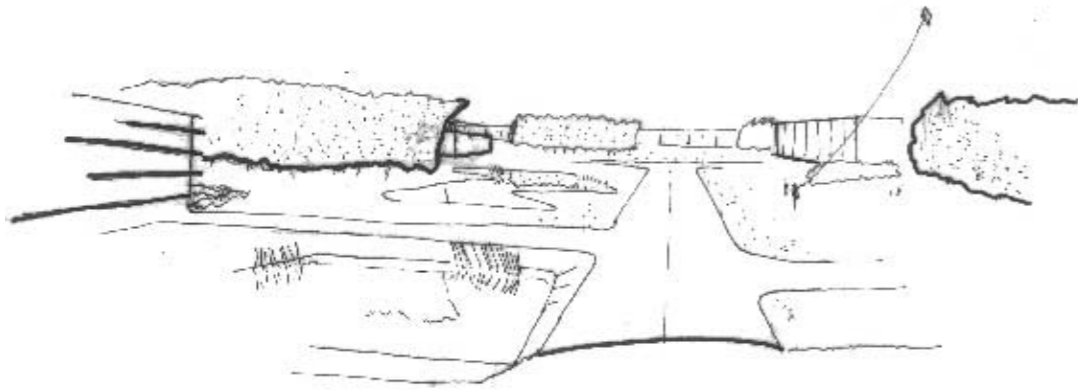
In het structuurplan wordt de IJsselmeerdijk verlegd om de haven mogelijk te maken. De EHS valt samen met de dijk.

Vanaf de kruin van de dijk gemeten ligt er aan de landzijde een strook van 150m, die niet bebouwd kan worden. Daarachter ligt de Noorderdijkweg die overgaat in de Zuiderdijkweg.

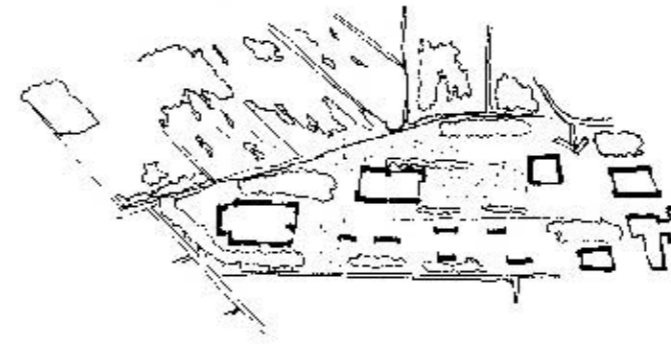
Ter plaatse van de haven wordt buitendijks de mogelijkheid geboden om de haven, de woontoren en het IJsselmeerstrand met de auto bereikbaar te maken.



> De dijk / jachthaven



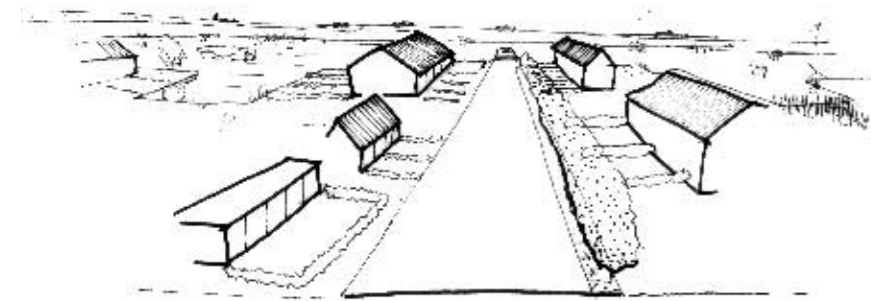
> 'Eilanden' in de polder



'Eilanden' in de polder.

Aan de noordzijde achter de dijk zal het landschap door extensieve landbouw langzaam transformeren naar natuurgebied. De natuurontwikkeling zal waarschijnlijk bijna kavelgewijs plaatsvinden waardoor de oude polderstructuur nog deels zichtbaar zal zijn. Dit karakter vormt ook de basis voor de uitbreiding van Kreileroord aan de noordzijde van de Oosterterpweg, tussen het bestaande Kreileroord en de toekomstige haven.

Hier zal in 'plukken' woningbouw in lage dichtheid gerealiseerd worden. De openheid en de structuur van de waterhuishouding van de polder zal hier nog goed voelbaar zijn. De bebouwing en de beplanting wordt in 'eilanden' afgewisseld. De oriëntatie van de woningen is altijd naar buiten, op het landschap gericht. De ontsluiting van de 'eilanden' vindt zoveel mogelijk gecombineerd plaats vanaf de Oosterterpweg, de Zeugweg en de Noorderdijkweg.



> wonen aan het water

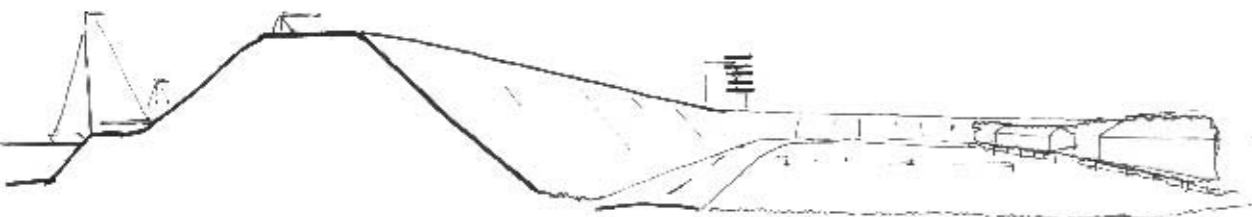


Wonen aan het water.

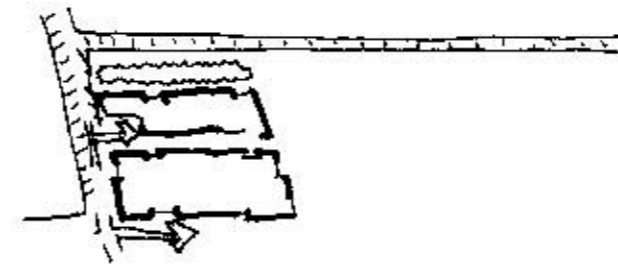
Aan de zuidzijde van de Oosterterpweg tussen de Lage Kwelvaart en de Lage Kwelsloot, ontstaat een woonmilieu dat op het nieuwe water is gericht. Ook hier is de verkavelingsrichting van de polder basis voor de verkaveling van de woonstraten in de toekomst. Uitgangspunt is dat deze straten allemaal tussen de Oosterterpweg en het nieuwe water liggen. Het water is zichtbaar in de hele buurt doordat de straten op het water zijn georiënteerd en niet de woningen zelf.

Wonen achter de dijk.

Aan het einde van de Oosterterpweg aan de zuidzijde kan een woonmilieu met een geheel eigen karakter ontstaan. Deze locatie kenmerkt zich voornamelijk door de nabijheid van de haven, het IJsselmeerstrand en de ligging achter de dijk. De plek heeft een introvert karakter en leent zich naast wonen heel goed voor recreatiewoningen.



> wonen achter de dijk

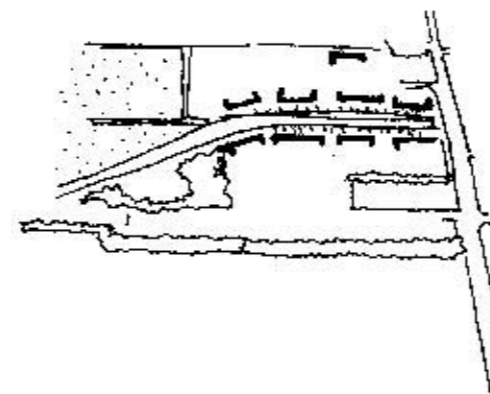


Het landschap als verbindende factor.

Aan de Oosterterpweg kunnen de bestaande erven gehandhaafd worden. Op deze manier worden de nieuwe en oude landschappen in elkaar geweven. De bestaande erven vormen de herinnering aan de oude agrarische functie van de polder. De erven binnen Kreileroord kunnen in de toekomst worden ontwikkeld voor woningbouw. Hierbij kunnen wel meer woningen op één erf worden gerealiseerd maar blijft het erf wel als erf functioneren. Dat wil zeggen dat het maaiveld niet volledig verkaveld en uitgegeven wordt maar zoveel mogelijk collectief.



> over de Hoge Kwelvaart
het landschap als bindende factor



De Hoge Kwelvaart loopt nu langs Kreileroord. Er ligt een bedrijventerrein aan en de vaart is ter plaatse van de Oosterterpweg deels gedempt.

De Hoge Kwelvaart ligt in de toekomst midden in Kreileroord en zal bijdragen aan de overgang tussen de bestaande kern en de nieuwe uitbreidingen.

De vaart zal weer helemaal worden uitgegraven en een duidelijke verbinding worden met het nieuwe water aan de zuidkant van de Oosterterpweg. Aan beide kanten zullen woningen worden bebouwd die op het water zijn georiënteerd.

Het landschap als verbindende factor in Kreileroord is net zo afwisselend als de toekomstige woonmilieu's.

5 De megabedrijven; ruimtelijke principes:

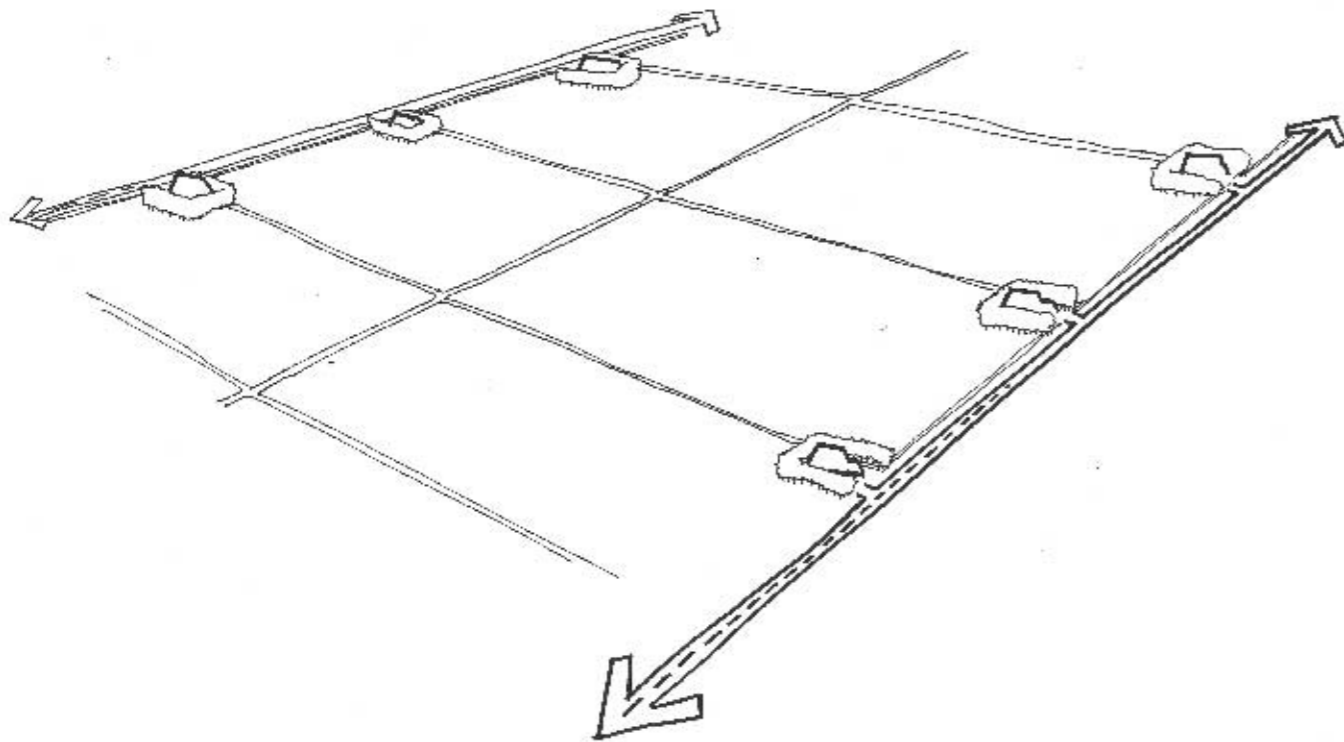
De bestaande verkaveling als uitgangspunt.

Voor de situering van de Megabedrijven is voor de zuidwesthoek van de polder gekozen mede omdat zich hier de grootste kavels van de polder bevinden. Hier liggen de agrarische bedrijven evenredig verspreid aan de belangrijkste ontsluitingswegen. Binnen de bestaande structuur zouden hier heel goed megabedrijven gevestigd kunnen worden.

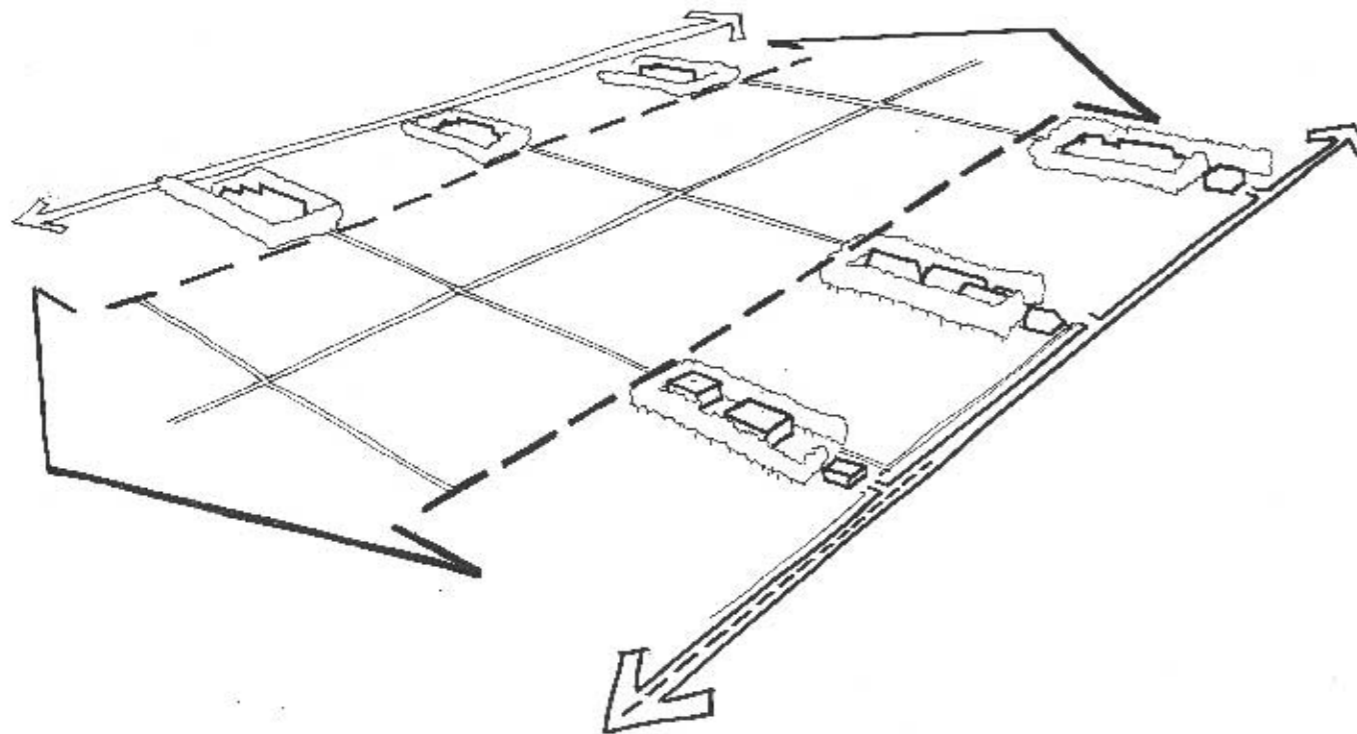
Hiervoor zijn globale regels opgesteld om de erven te kunnen vergroten om grotere gebouwen mogelijk te maken zonder dat de polderstructuur wezenlijk wordt aangetast.

Uitbreidingsmogelijkheid van de bestaande erven.

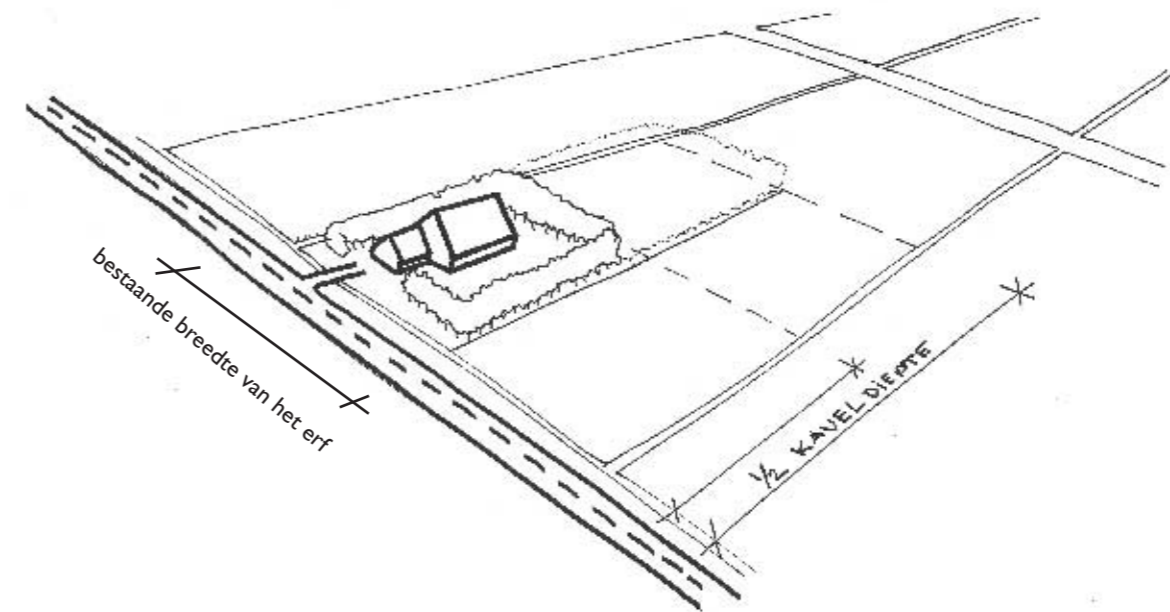
De erven mogen maar in 1 richting worden uitgebreid. Dat is in de lengterichting van de kavel. Tot maximaal de helft van de kaveldiepte. Vanaf de weg gezien wordt het polderlandschap niet aangetast.



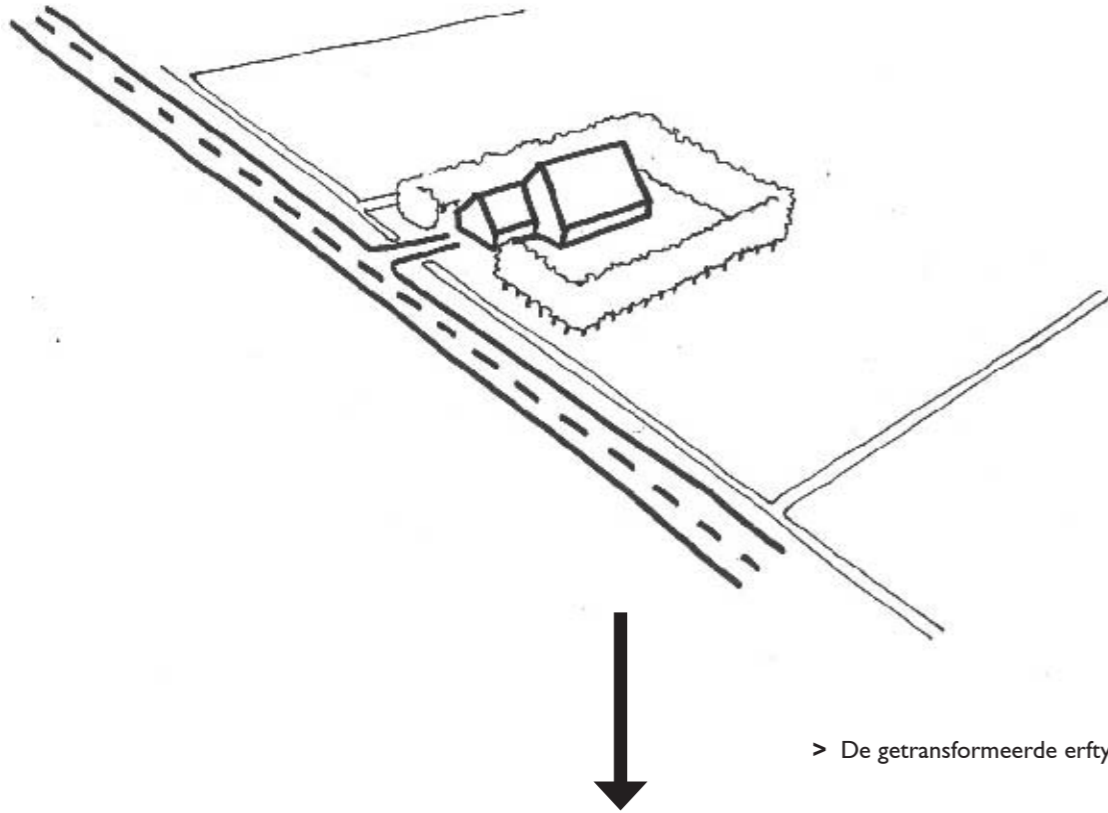
> De bestaande erven als uitgangspunt



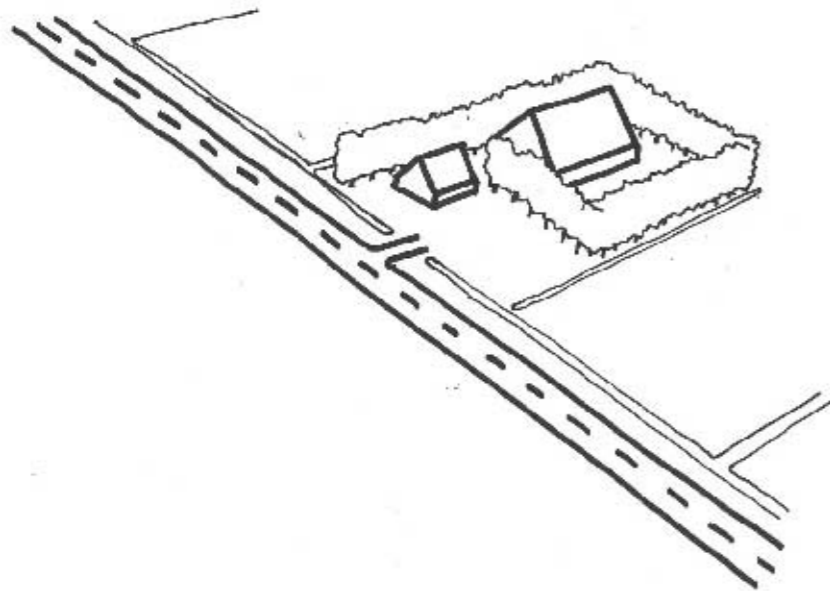
> De bestaande erven als uitgangspunt



> Uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande erven



> De getransformeerde erftypologie "Erf Wieringermeer"



> De getransformeerde erftypologie "Zuid Flevoland"

De getransformeerde erftypologie.

Bij de transformatie van de huidige erven naar erven voor megabedrijven wordt de inrichting van de erven opnieuw geformuleerd. Het Wieringermeerse erf type bestaat over het algemeen uit een boerderij waar woonhuis en schuur aan elkaar op één erf staan. Het erf is meestal omzoomd met een boomwal.

Voor de megabedrijven is gekeken naar de typologie uit de zuidelijke Flevopolders. Hier is het woonhuis losgekoppeld van de schuur en ligt vooral de schuur achter de boomwal en is de woning duidelijk zichtbaar vanaf de weg.

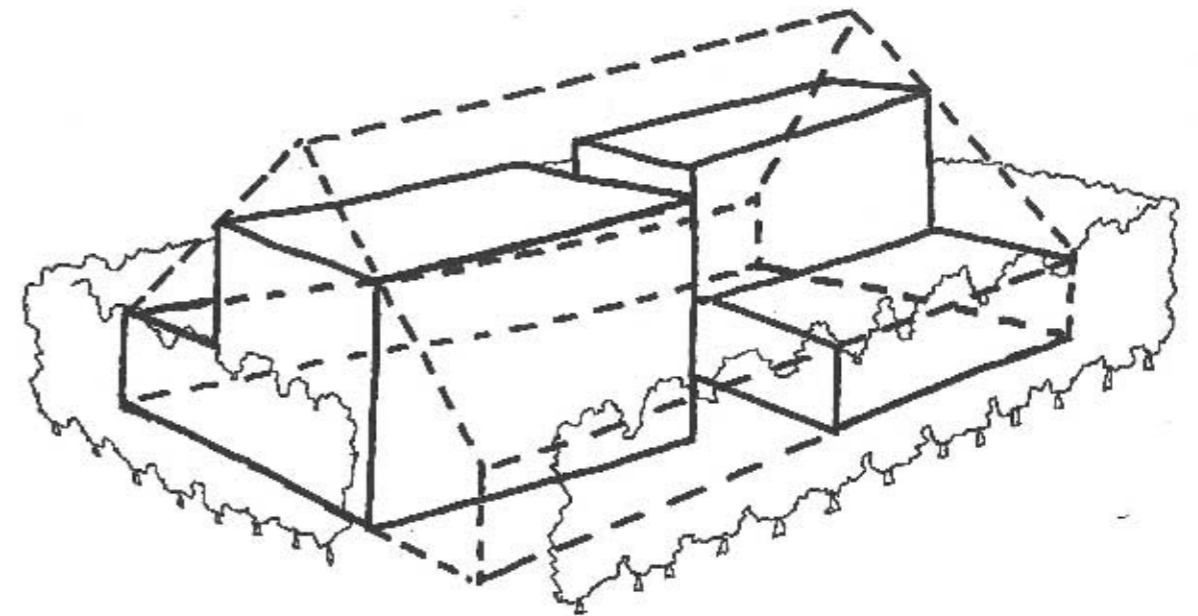
Deze typologie leent zich eventueel ook voor een kantoor en (een reeks) loodsen. Het kantoor is het representatieve gedeelte en is van de weg af zichtbaar en de loodsen (productiehallen) liggen achter de boomwal. Er is sprake van een 'voor erf' en een 'achter erf'.



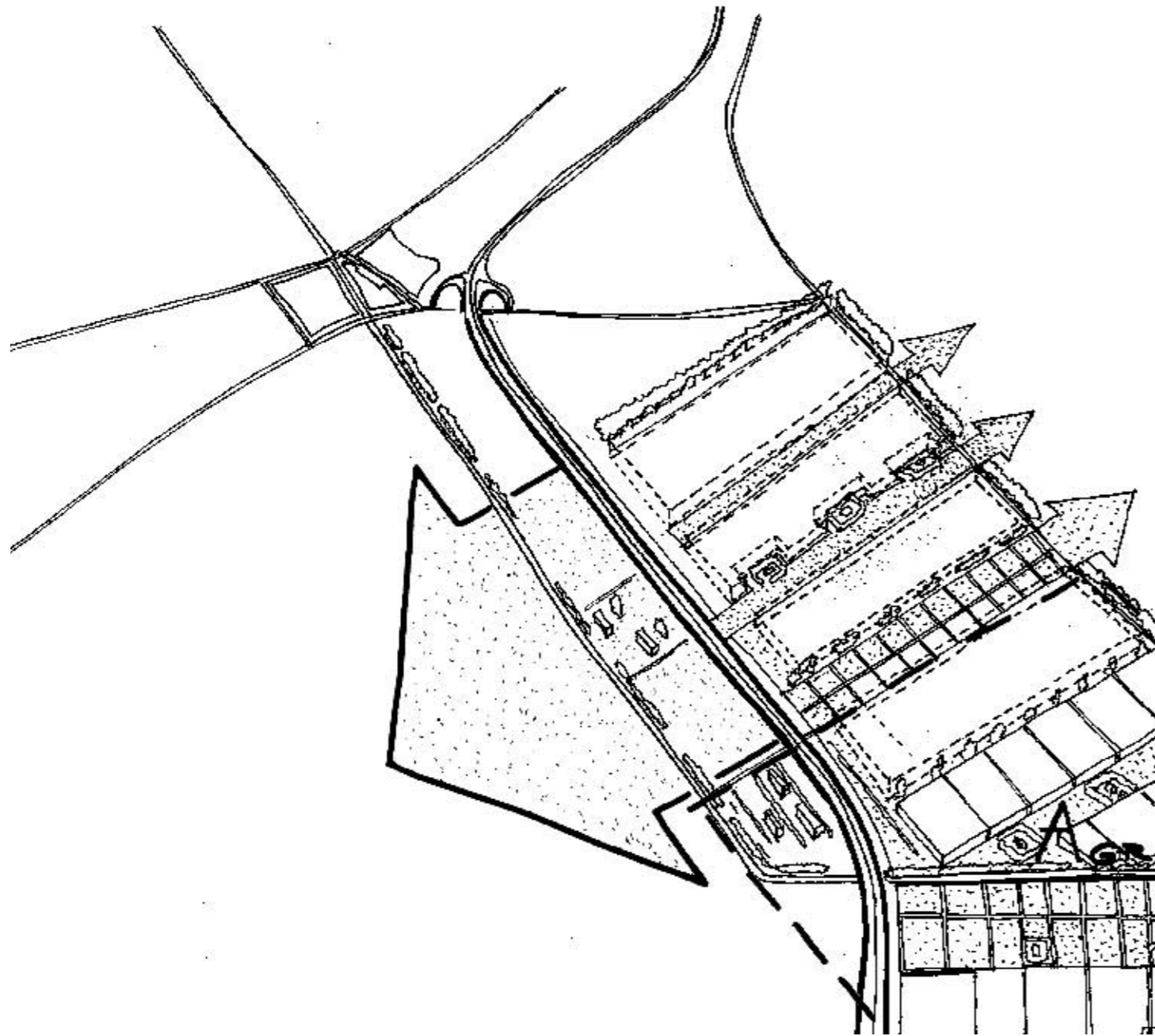
De bebouwingsenveloppe van het erf.

Voor het kantoor geldt wel dat het maximaal 2 lagen hoog mag zijn en voor de loodsen geldt een denkbeeldige enveloppe waarbij de hoge gebouwen in het midden van de kavel worden geplaatst en de lage gebouwen aan de rand, op afstand van de erf grens.

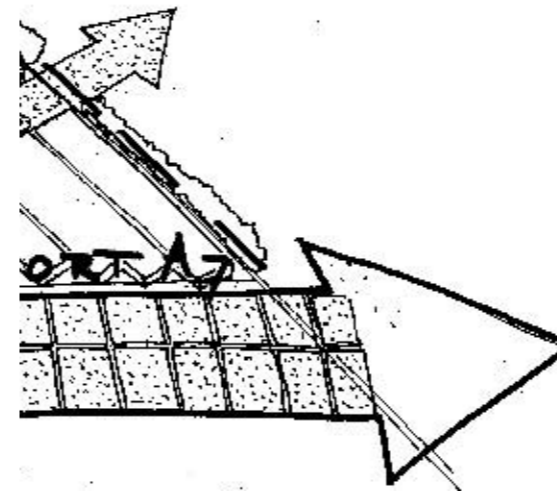
De erven van de megabedrijven worden omzoomd door een boomwal.



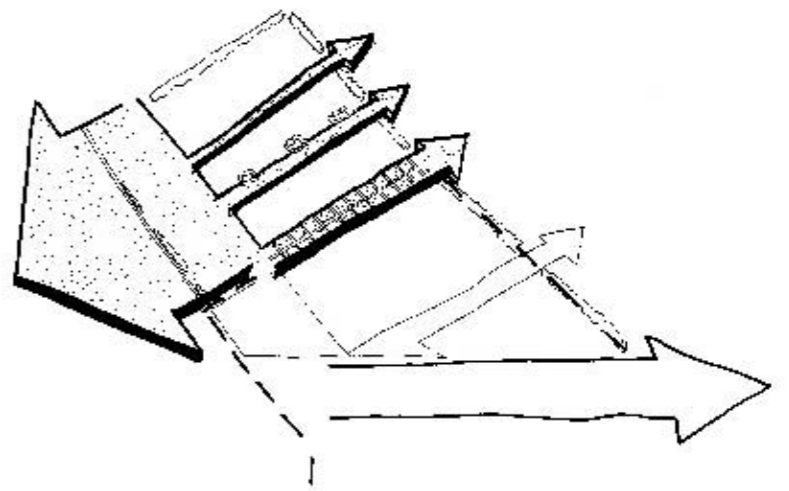
> De bebouwingsenveloppe van het erf



> Bebouwingskarakteristieken en doorzichten



> Doorzichten binnen Agriport A7-2



6 Agriport A7-2; de ruimtelijke principes:

De polderverkaveling als basis.

Net als bij Agriport A7 (1) wordt de polderverkaveling de basis voor de ruimtelijke randvoorwaarden. Dit ten eerste om de waterhuishouding van de polder zo veel mogelijk in tact te laten maar ook omdat groot-schalig programma zich zo het beste in het landschap laat voegen.

Bebouwingskarakteristieken en doorzichten.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de bebouwing aan de oostzijde van de A7 en aan de westzijde van de A7. Het gros van het programma komt aan de oostzijde te liggen. Hier is plaats voor onder andere de kassencomplexen.

Doorzicht wordt bereikt door open ruimtes tussen de kassencomplexen in de richting loodrecht op de A7. De open ruimtes vallen samen met de bestaande tochten. Hier is de polder en het landschap dus 'voelbaar' tussen de bebouwing door.

Het gebied ten westen van de A7 tot aan de Westfriesche Vaart blijft open landschap met her en der representatieve bebouwing. Het landschappelijke karakter van dit gebied is het belangrijkste kenmerk. De inrichting tussen de gebouwen die in zeer lage dichtheid verspreid staan, onderstreept dit. Dat wil zeggen dat natuurlijke vegetatie en waterhuishouding een belangrijke plek krijgen, vergelijkbaar met "het Venster" van Agriport A7 (1). Kijkend vanaf de snelweg naar het westen ziet men een bijzondere landschappelijke rand waar zo nu en dan een gebouw in staat.

De randen.

Vanaf de A7 wordt tussen de kassen door een blik op de achterliggende polder gegeven. Maar vanuit de polder worden de kassen omzoomd door een bomenwal. Alleen ter plaatse van de kassen.

7 Robbenplaat; de ruimtelijke principes

Voor Robbenplaat worden dezelfde principes gehanteerd als voor de uitbreidingen van de kernen. Robbenplaat is een regionaal bedrijventerrein dat zijn 'etalage' aan de A7 heeft.

Dat wil zeggen dat het bedrijventerrein hier geen landschappelijke rand heeft zodat het zich kan tonen naar de snelweg.

Dezelfde principes gelden voor de Stek en de Stek 2. De A7 doorsnijdt als het ware het bedrijventerrein dat in de polder ligt.

Ligging aan de wegen.

Robbenplaat wordt ontsloten vanaf de Schagerweg voor de verbinding met Middenmeer, Alkmaar en Schagen en de Westerterpweg, voor de verbinding met Slootdorp, Wieringerwerf en de A7.

Vanaf de Schagerweg loopt er in principe een ontsluiting rondom het bedrijventerrein. Ook hier geldt dat de bedrijven hun adres zoveel mogelijk aan de buitenzijde hebben.

Ligging aan het landschap.

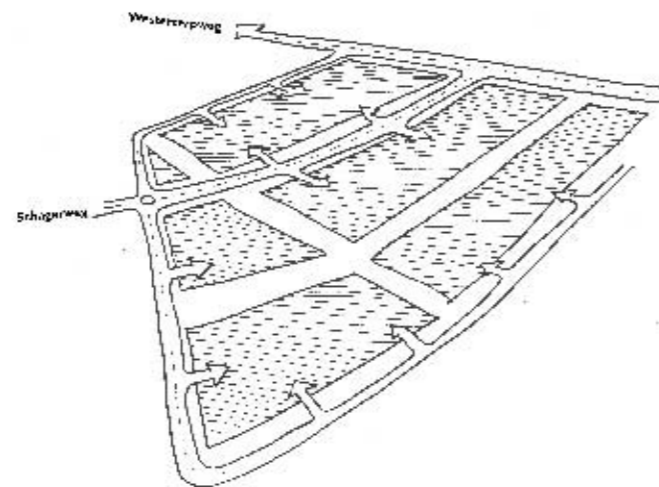
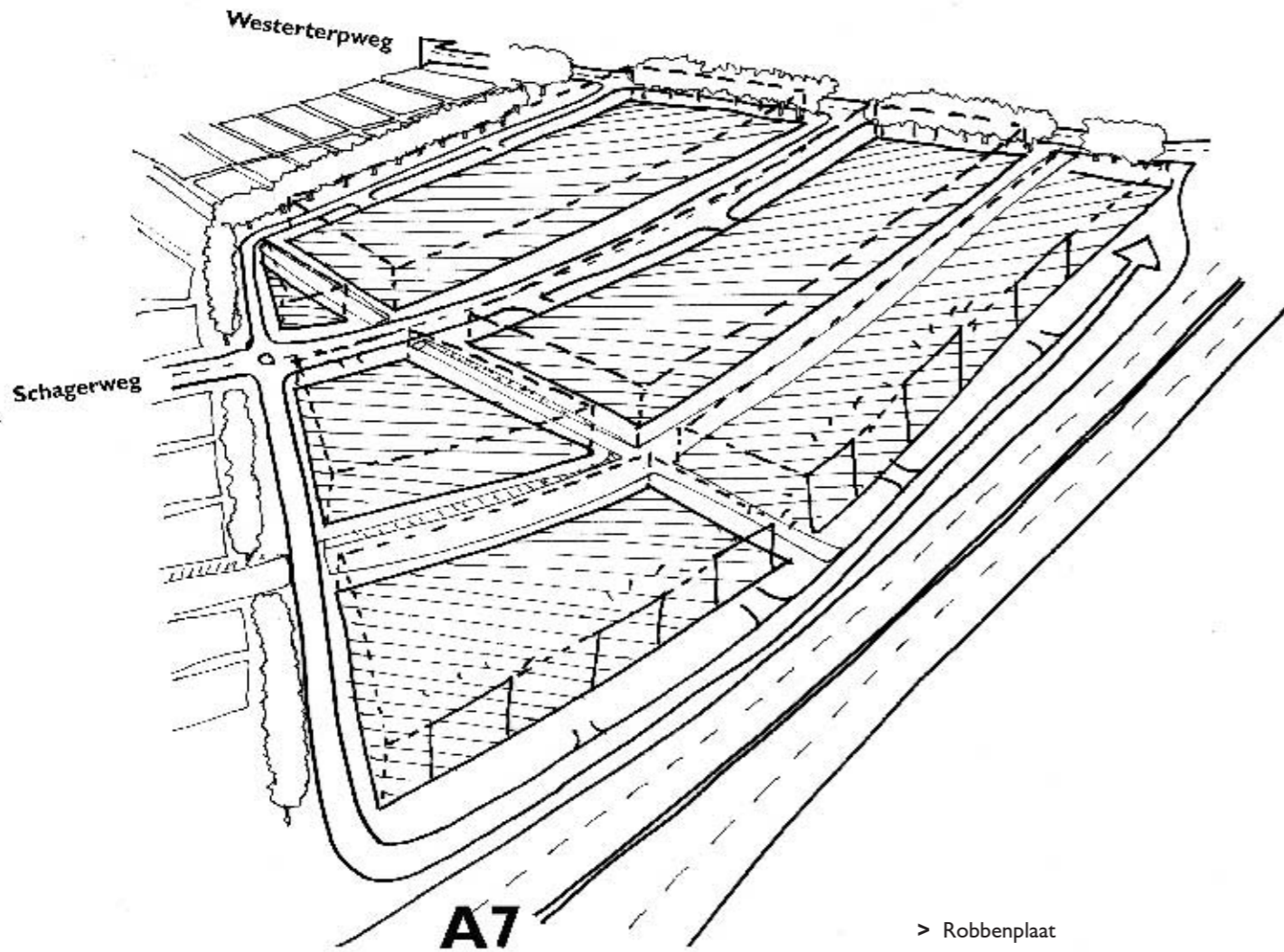
Vanuit het gegeven van de radiale openheid is er voor gekozen om zowel Robbenplaat als het bedrijventerrein bij Middenmeer een duidelijke landschappelijke rand te geven. Hier wordt tussen de open polder en de weg die rondom ligt een bomenrij geplaatst.

De polder als verkavelingsbasis.

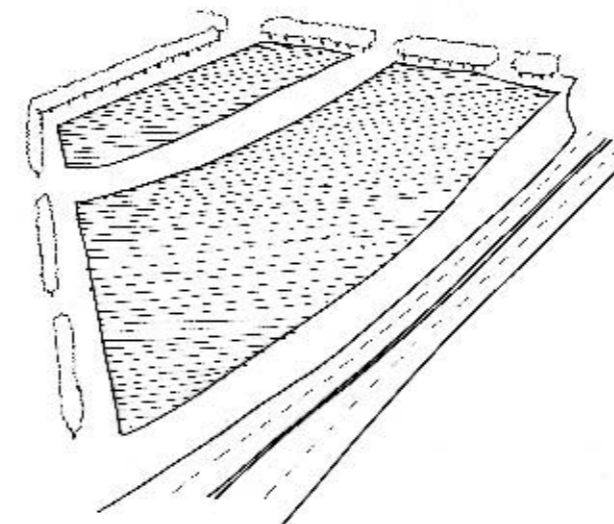
Ook hier geldt dat de bestaande polderverkaveling in principe de basis is voor de verkaveling van het bedrijventerrein. Hiermee wordt bereikt dat de waterhuishouding in tact blijft en dat de verkaveling een natuurlijke aansluiting krijgt bij het polderlandschap.

Structureerende elementen zijn de Dolfijntocht, de Wieringerwerfvaart en de Medemblickervaart.

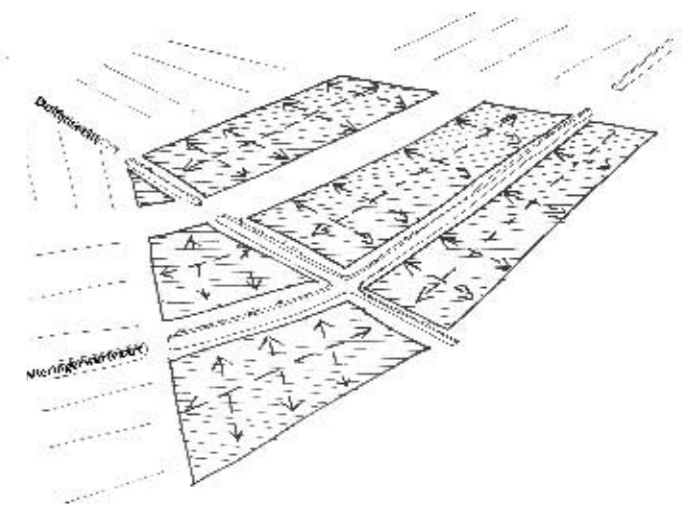
Ook voor Robbenplaat geldt dat de groenstructuur ruim en zichtbaar is waardoor het idee bestaat dat ook het bedrijventerrein deel uitmaakt van de polder en mensen zich goed kunnen oriënteren.



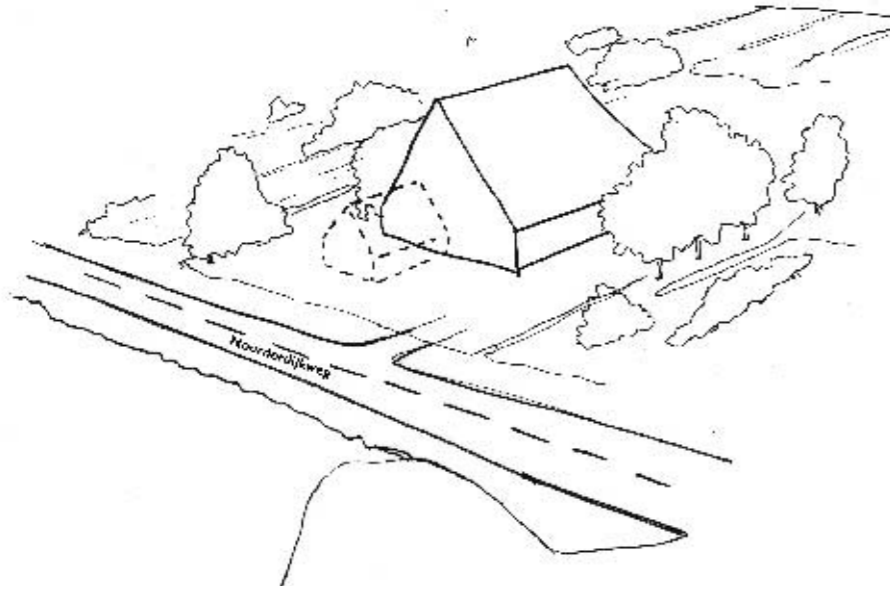
> Ligging aan de wegen



> Ligging aan het landschap



> De polder als verkavelingsbasis



> Het "Wieringermeerse type"



> Wonen in de natuur

8 wonen in het buitengebied; de ruimtelijke principes.

Wonen in de natuur.

In het gebied achter de IJsselmeerdijk tussen het Robbenoordbos en de Oude Zeug en de Noorderdijkweg en de Kwelsloot, wordt op zeer beperkte schaal 'wonen in de natuur' toegestaan. Hierbij valt te denken aan maximaal 50 woningen. Het is van belang dat de woningen zo min mogelijk beslag leggen op de natuur.

Daarom zijn de woningen vrijstaand en worden niet geclusterd. Bovendien worden ze direct vanaf de bestaande Noorderdijkweg ontsloten. De ruimtelijke principes voor de bebouwing laten zich omschrijven door het "Wieringermeerse type". Dit type is gebaseerd op de kenmerken van de Wieringermeerse boerderijen. Deze worden getypeerd door de grote schuur in het landschap, met een lage goot en een groot dakvlak.