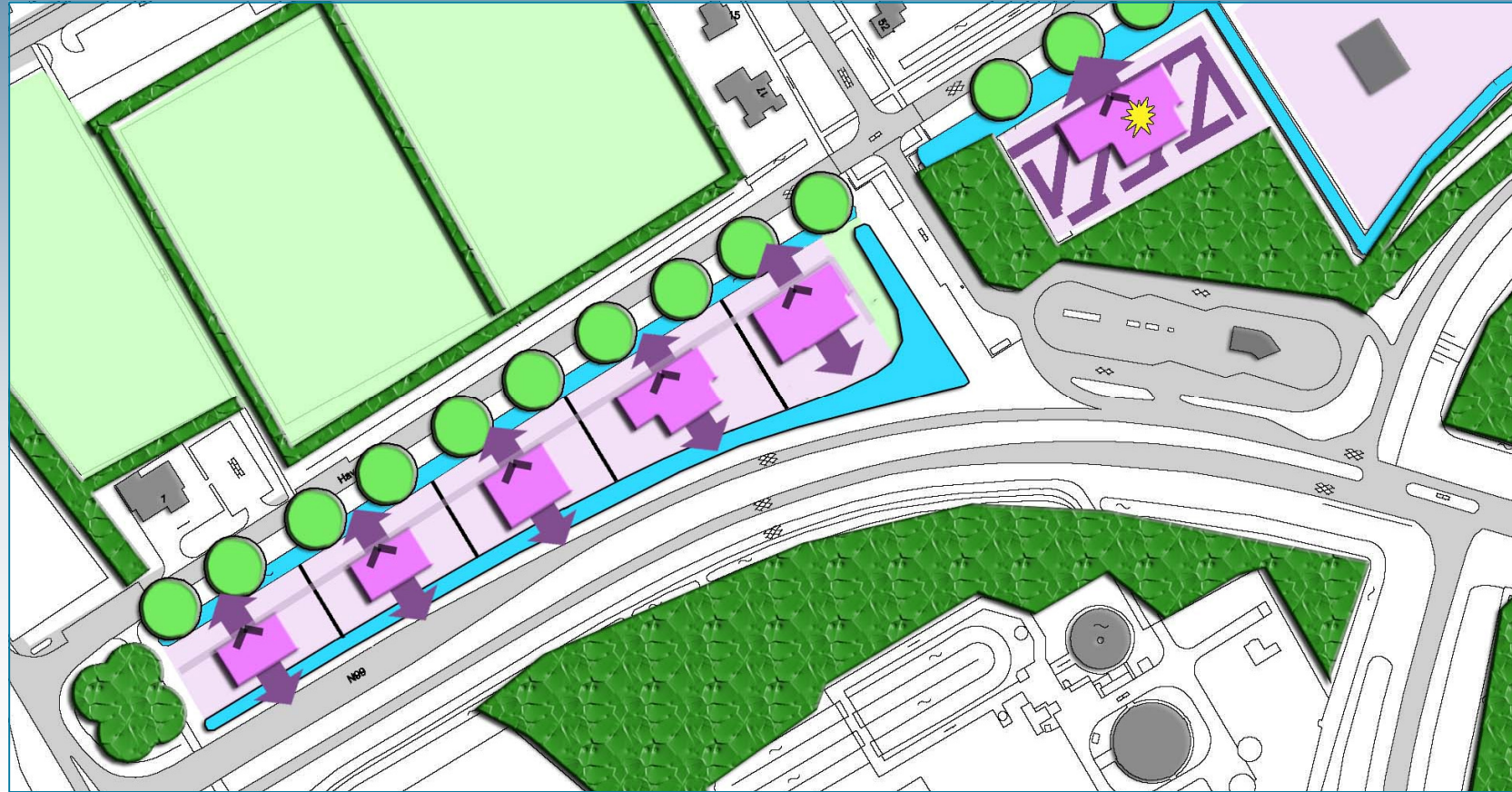


# BEELDKWALITEITSPAN BEDRIJVENTERREIN DEN OEVER





# BEELDKWALITEITSPLAN BEDRIJVENTERREIN DEN OEVER



**BügelHajema**  
ADVISEURS



**Wieringen**

Projectnummer 269.00.02.03.00  
BügelHajema Adviseurs Leeuwarden  
8 januari 2010





# INHOUDSOPGAVE



<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Algemeen	7
1.2	De wettelijke status	7
1.3	Ligging plangebied	7
1.4	Het bestemmingplan	7
<b>2.</b>	<b>Ruimtelijke analyse</b>	<b>8</b>
2.1	Ontstaansgeschiedenis	8
2.2	Orderingsprincipes	9
2.3	Bebouwingskarakteristiek	10
2.4	Inpassing in de bredere omgeving	10
2.5	Bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen	10
<b>3.</b>	<b>Beeldkwaliteitscriteria</b>	<b>12</b>
3.1	Hoofduitgangspunten	12
3.2	Beeldkwaliteitscriteria	13



## 1.1 Algemeen

Het voorliggende beeldkwaliteitsdocument geeft richtlijnen voor het bedrijventerrein in Den Oever tussen de Havenweg en de N99. Het document is opgesteld om:

- de toekomstige bouwer te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een kader aan te bieden waarbinnen de toetsing van een bouwplan plaats dient te vinden.

De beschreven richtlijnen hebben niet het karakter van een bestemmingsplanvoorschrift. Er kan gemotiveerd van de richtlijnen worden afgeweken, mits sprake is van een overtuigende kwaliteit en van gevoel voor de omgeving. In zo'n geval zal het bouwplan expliciet aan de welstandscommissie worden voorgelegd met de vraag of een uitzonderings-situatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is.

## 1.2 De wettelijke status

Volgens de Woningwet dient welstandstoezicht gebaseerd te zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Zonder vastgesteld welstandsbeleid mag er geen welstandstoets meer plaatsvinden. Dit beeldkwaliteitsdocument dient als bindend gemeentelijk beleid voor de toekomstige welstandsbeoordeling van bouw- en verbouwplannen en treedt voor dit bouwplan in plaats van de vastgestelde welstandsnota voor de betreffende bouwlocatie.

## 1.3 Ligging plangebied

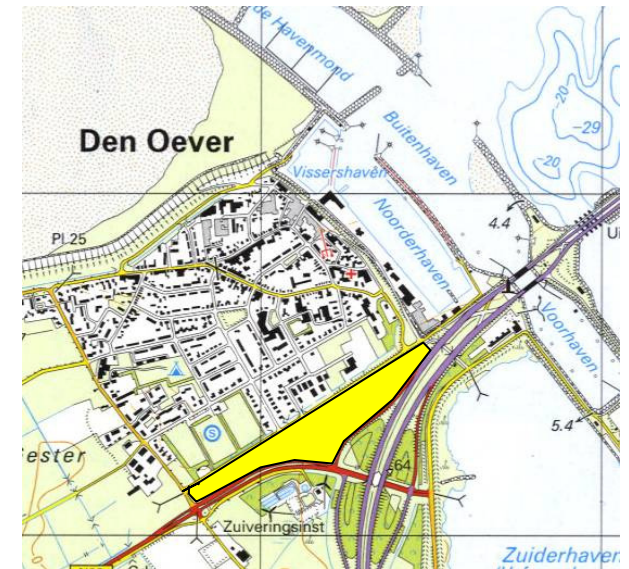
De uitbreiding van het bedrijventerrein betreft het gebied tussen de Havenweg, de N99, de Gesterweg, de busremise en het perceel grasland grenzend aan het perceel van de busremise.

Het plangebied sluit aan op een bestaand bedrijventerrein. Het plangebied bepaalt samen met de reeds bestaande bedrijven het beeld gezien vanaf de N99 en het beeld gezien vanaf de Havenweg.

Doordat deze gehele strook het aangezicht van het dorp Den Oever bepaalt, is het van belang dat ook voor het deel ten noordoosten van de busremise beeldkwaliteitscriteria worden meegegeven voor de onderdelen groen- en waterstructuur.

## 1.4 Bestemmingsplan

Deze nieuwe ontwikkelingen van bedrijven wordt mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan Den Oever. In dit bestemmingsplan heeft het hele gebied tussen Havenweg, A7 en N99 de bestemming "bedrijfsdoeleinden". Hier mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd.



Ligging plangebied



## 2

## RUIMTELIJKE ANALYSE

## 2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het eiland Wieringen is ontstaan door de opstuwing van keileem tijdens de voorlaatste ijstijd. De keileem is daarna afgedekt met zandgronden. Hierdoor had het veen, dat aan het begin van de jaartelling het voormalige eiland omringde, geen kans om te ontstaan op het hooggelegen deel van Wieringen. Niet het hele grondgebied van Wieringen bleef droog staan. Zo ontstonden rond de tiende eeuw alleen op de hooggelegen gronden nederzettingen, die wat betreft vorm en grote samenhangen met de hoogteligging.

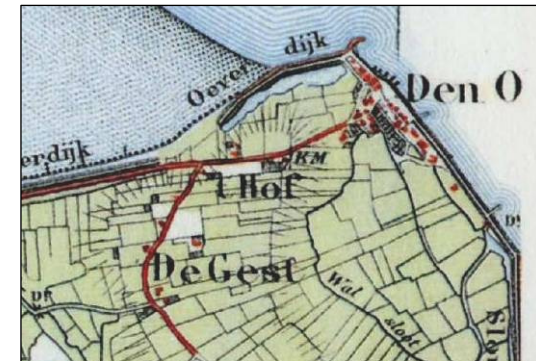
De hoge ligging van Wieringen is nog steeds een feit, ondanks de erosie, de invloed van de zee en de invloed van de mens. Daarmee doet Wieringen haar naam nog steeds eer aan. De naam is afgeleid van het oud-Friese woord 'Wird', dat voor 'hoogte' staat. Door de aanleg van dijken werden steeds meer gronden geschikt voor bewoning en landbouw. De oude Wierdijk van De Haukes naar Den Oever is één van de oudste sporen van een poging om het land tegen de zee te beschermen. De belangrijkste bronnen van bestaan tot de twintigste eeuw waren de veeteelt en de visserij. De oudste huizen van Wieringen zijn dan ook vooral boerderijen.

Tot 1850 bleef het eiland nogal geïsoleerd en was er nauwelijks sprake van immigratie. Omstreeks die periode kwam het eiland tot bloei als gevolg van de opkomst van de visserij. Had Wieringen in 1850 nog ca. 1670 inwoners, in 1920 was dat bijna verdubbeld tot 3000.

In 1900 is de haven van Den Oever aangelegd. De haven heeft een functie voor visserij, sportvisserij en in mindere mate voor recreatie.

Door de afsluiting van het Amsteldiep en de aanleg van de oostelijke Wieringermeerdijk naar Medemblik in 1930, werd Wieringen over land bereikbaar. In 1926 werd begonnen met de aanleg van de Afsluitdijk, waardoor veel Zuiderzeewerkers naar Wieringen kwamen. Met de voltooiing van de Afsluitdijk is Wieringen sinds 1932 met Friesland verbonden vanaf Den Oever. Door de betere bereikbaarheid groeide de Wieringer bevolking verder. In 1950 was de bevolking gegroeid tot 7000 inwoners. De afsluiting van de Zuiderzee heeft geen invloed gehad op het historische bewoningspatroon. De twee oudste kernen, Hippolytushoef en Den Oever, zijn nog steeds de grootste kernen. Andere kernen zijn Oosterland, Westerland, De Haukes en een aantal buurtschappen.

Den Oever doet ook na de afsluiting van de Zuiderzee haar naam nog steeds eer aan. De naam verwijst naar de situatie rond de twaalfde eeuw, toen het gebied waar de kern nu ligt, grensde aan de zee. De hoge ligging van Den Oever is er de oorzaak van geweest dat de kern al vroeg werd bewoond.



1850



1925



2004



## 2.2 Ordeningsprincipes in het landschap

Om inzicht te krijgen in de structuur van het landschap rondom Den Oever is een analyse gemaakt van de verkaveling-, wegen-, water-, groen- en bebouwingsstructuur. De wegenstructuur kent min of meer een orthogonale structuur van lange rechte lijnen. De wegen volgen in hoofdlijnen nog de oorspronkelijke richtingen.

De verkavelingstructuur laat een regelmatige opstreckende verkaveling zien.

De waterstructuur kent evenals de wegenstructuur een orthogonaal patroon. De waterstructuur heeft zich duidelijk gevormd naar de verkaveling- en wegenstructuur.

De structuren van de opgaande beplanting zijn gekoppeld aan de wegen. De dorpsrand ter plaatse van het plangebied is grotendeels voorzien van opgaande beplanting.

De bebouwingsstructuur is gekoppeld aan de wegenstructuur. In het dorp is sprake van lintbebouwing met latere uitbreidingen aan de zuidwestzijde. In het buitengebied is sprake van een ruime lintbebouwing of verspreid liggende bebouwing.

In de huidige structuur zijn nog enkele historische lijnen aanwezig. De Hofstraat in Den Oever is hiervan een belangrijk voorbeeld.



### 2.3 Bebouwingarakteristiek

Hoewel niet meer overal zichtbaar door diverse uitbreidingen, kenmerken de dorpen in deze regio zich door hun lintbebouwing. Den Oever is, naast bijvoorbeeld Vatrop een typisch voorbeeld van een dorp met lintbebouwing. De bebouwing in het lint heeft een sterk individueel karakter. Dit heeft te maken met de variatie in bebouwingsdichtheid, de soort bebouwing en het verloop in de afstand van de bebouwing tot de weg, waarbij de rooilijnen van de woningen wel steeds evenwijdig aan de weg liggen. De zijde van het lint van Den Oever is vanuit de haven gezien een gave zijde. Dat komt vooral doordat aan deze zijde van het dorp geen uitbreidingen konden plaatsvinden.

De naoorlogse uitbreidingen hebben vooral aan de westzijde van het dorp plaatsgevonden. In de jaren '60 en '70 vond planmatige uitbreiding plaats in vooral het gebied tussen Noord Gesterweg en Breehornstraat. Het gaat daarbij vooral om voor die periode kenmerkende rijenwoningen in één of twee bouwlagen met kap. De kappen zijn hierbij overwegend evenwijdig aan de weg gesitueerd. Ook langs de Laan Bloys van Treslong kwamen rijenwoningen. De woongebieden worden gekenmerkt door haaks op elkaar staande rechte wegen en woningbouw in een strakke rooilijn. Gedurende de jaren '70 is het gebied ten oosten van de Gesterweg en ten noorden van de Oosterkruisweg nagenoeg volgebouwd, overwegend met opnieuw rijenwoningen. In deze periode zijn ook de enige gestapelde woningen (afgezien van het appartementencomplex boven de supermarkt in het centrum) gerealiseerd aan de Breehornstraat. De nieuwe woonbuurten worden gekenmerkt door

de pleintjes en de stempelstructuur. Deze stempelstructuur is herkenbaar in de repeterende patronen van bebouwing, private en openbare ruimte. Door de woningbouw in de jaren '70 zijn de al bestaande woongebiedjes aan de Gesterweg en de Molgerdijk onderdeel geworden van het dorp.

Na 1980 kreeg het gebied rond de Oosterkruisweg een invulling met bedrijven en woningen. Hier gaat het wat betreft de woningen vooral om vrijstaande woningen op ruime kavels. De laatste woningbouw (2003/2004) vond plaats aan de voet van de dijk tussen Hofstraat en Noorderoeverdijk.

De bedrijvigheid is sterk geconcentreerd op de drie bedrijventerreinen. Het oudste bedrijventerrein in Den Oever ligt aan de Nijverheidsstraat en de Industriestraat. Op het terrein staan veel nettenboeten. Daarnaast ligt ten zuiden van de Oosterkruisweg een gemengd bedrijventerrein waar de laatste jaren nieuwe bebouwing is gekomen. Het derde bedrijventerrein is dat aan de haven. Hier zijn vooral bedrijven gevestigd die zijn gelieerd aan de visserij en de waterrecreatie.

### 2.4 Inpassing in de bredere omgeving

Als we op een hoog schaalniveau naar de omgeving kijken, ligt Den Oever in een gebied met een regelmatige opstrekende verkaveling. De hoofdrichting van het landschap is ongeveer oost-west.

Kenmerkend voor het landschap zijn de lange lijnen. De wegen en sloten definiëren de verkaveling. De wegen zijn

overwegend voorzien van een sloot aan beide zijden van de weg.

Den Oever kent aan de oostzijde aan de zijde van het bestaande bedrijventerrein een groene afronding van het dorp. De oostzijde is grotendeels voorzien van afschermende beplanting. Op enkele plekken is de bebouwing zichtbaar. Het is belangrijk om bij de uitbreiding van het bedrijventerrein dit groene karakter door te zetten en het bestaande groen te handhaven.

Opvallend is de busremise op het knooppunt van het bestaande terrein en de het nieuwe deel.

### 2.5 Bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen

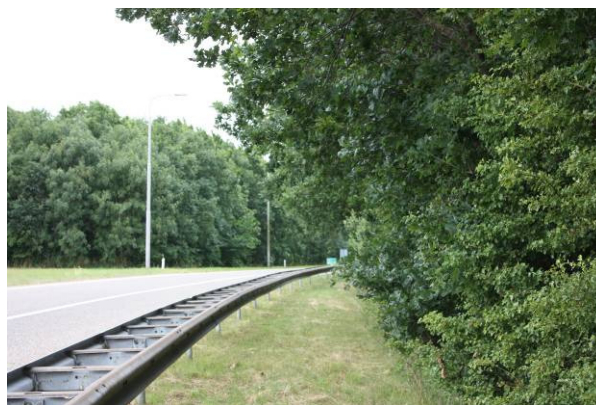
Een belangrijke kwaliteit van de omgeving waar rekening mee gehouden moet worden is de huidige groene afronding van Den Oever langs de A7 en de N99. Deze groene rand bepaalt het aanzicht van Den Oever aan deze zijde. Tevens vormt het een afscherming voor de opslag van materiaal van de bedrijven. Het profiel van de Havenweg is ruim van opzet. De weg wordt deels begeleid door een bomenrij en wordt aan beide zijden van de weg begeleid door een sloot met een flauw aflopend talud. De weg vormt een verbindend element tussen het nieuwe bedrijventerrein en het nieuw aan te leggen deel.

De ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein kan een bedreiging voor het aanzicht van het kant van het dorp vormen. **Voorliggend beeldkwaliteitsplan heeft als inzet om dit te voorkomen.**





*Het plangebied*



*De groene afschermende beplanting langs de N99*



*De Havenweg met het bestaande bedrijventerrein*



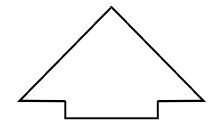
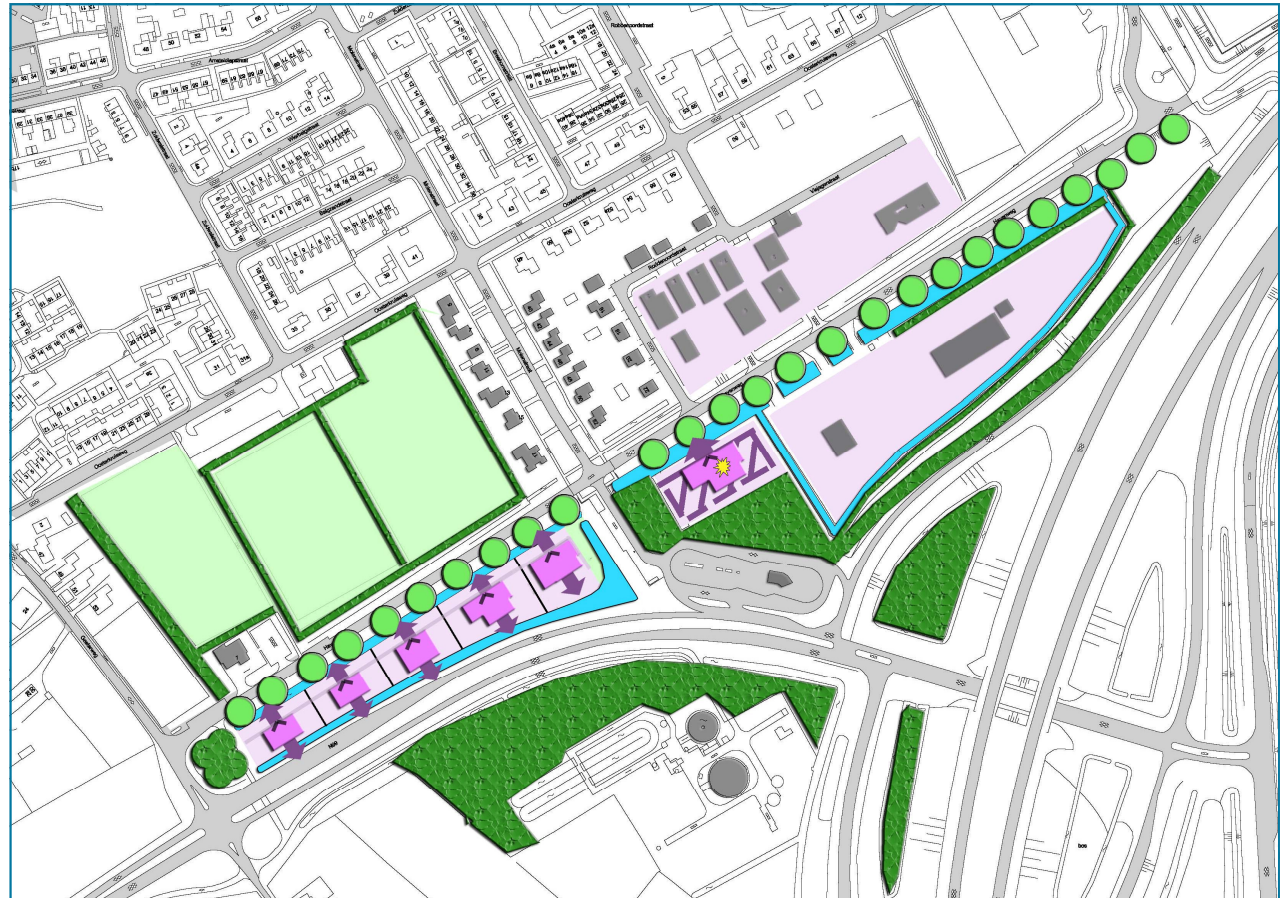
# 3

## BEELDKWALITEITSCRITERIA

### 3.1 Hoofduitgangspunten

De hoofduitgangspunten voor de invulling van bedrijventerein Den Oever zijn weergegeven in naast staande figuur. Deze hoofduitgangspunten zijn:

- De bestaande opgaande beplanting langs de A7 en de N99 handhaven.
- Het profiel van de Havenweg herinrichten met aan de zijde van het plangebied een stevige bomenrij. Deze bomenrij moet de eenheid tussen de twee bedrijfsgebieden aan de Havenweg versterken. De bestaande sloot dient te worden gehandhaafd.
- De sloot langs de N99 wordt verbreed. Dit voor waterberging en tevens voor versterking van het ruimtelijke beeld. Er dient een geleidelijke overgang tussen land en water met een rietoever tot stand te worden gebracht.
- De bebouwing in het plangebied dient te worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak. **Daarbij dient men rekening te houden met een parallel aan de Havenweg gelegen rioolpersleiding.**
- De bebouwing dient zowel georiënteerd te zijn op de Havenweg als op de N99.



### 3.2 Beeldkwaliteitscriteria

Aan de hand van de gemaakte analyse en de hoofduitgangspunten is een hoofdopzet voor de planvorming opgesteld, met daaraan gekoppeld criteria voor de water- en groenstructuur, criteria voor de ontsluiting en inrichting van de kavel en de criteria voor de bebouwing.

#### *Criteria voor de water- en groenstructuur*

- De bestaande opgaande beplanting langs de A7 en N99 handhaven. Deze beplanting dient als afscherming van de erven van het bestaande bedrijventerrein.
- Een bomenrij aan planten aan de zuidzijde van de Havenweg als ruimtelijke versterking tussen de twee bedrijventerreinen.
- De bestaande sloot aan de zuidzijde van de Havenweg handhaven.
- De bestaande sloot aan de noordzijde van de N99 deels verbreden en/of invullen met een natuurlijke rietoever.

#### *Criteria voor de ontsluiting en inrichting van de kavel*

- De ontsluiting van de kavels geschiedt vanaf de Havenweg.
- De opslag van materieel en goederen op het terrein dient in de bebouwing te worden opgenomen. **Vanaf de Havenweg en N99 heeft de kavel een representatieve uitstraling die de dubbele oriëntatie van het gebouw ondersteunt.**
- Het parkeren geschiedt op het eigen erf.
- Het parkeren plaatsen in een groenstructuur van haagen of struiken.
- Het terrein zo weinig mogelijk verhard en zoveel mogelijk inrichten met grasdoorlatende verharding.



Referentiebeeld Havenweg



Referentiebeeld natuurlijke oever



Referentiebeeld parkeren in het groen



### Criteria voor de bedrijfsbebouwing

#### Plaatsing

- Vrijstaand op eigen kavel.
- De bebouwing dient ten minste 10 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gesitueerd.
- De bedrijfsgebouwen staan met de voorgevel in een vastgelegde rooilijn evenwijdig aan de weg. **Afgestemd op de ligging van de rioolpersleiding ligt de rooilijn op 25 m uit het hart van de Havenweg.**
- De richting van de bebouwing is evenwijdig aan de ontsluiting.
- De bijgebouwen zijn in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen.

#### Hoofdvorm

- De bouwhoogte is voor maximaal 2/3 deel van het oppervlakte 6,5 m en voorzien van een lessenaarskap. Voor het overige geldt maximaal 3,5m onder een plat dak
- De locatie met ster heeft een bouwhoogte van maximaal 10 meter met lessenaarskap dan wel plat dak.
- De hoge zijde van de lessenaarskap is aan de zijde van de Havenweg. **De hellingshoek van de lessenaarskappen is aan elkaar verwant.**
- De schaal van de bebouwing is kleinschalig **en gebaseerd op een spel van rechthoekige plattegronden.**

#### Aanzichten

- De bedrijfsbebouwing is georiënteerd op zowel de N99 als op de Havenweg. De kavel met gele ster is alleen georiënteerd op de Havenweg.



#### Situeringseisen bedrijfsgebouwen

- De bebouwing heeft een representatief aanzien aan zowel de zijde van de N99 als aan de Havenweg door bijvoorbeeld toepassing van transparante gevels.
- De geleding in en de verhouding van het gebouw is evenwichtig.

#### Opmaak

- De kleurstelling van wanden en daken varieert tussen houtkleur, bruin, grijs, antraciet, donkergroen en zwart.
- De materialisatie en vormgeving moet een representatief karakter hebben (bijvoorbeeld baksteen, hoogwaardig

dig plaatmateriaal en relatief veel transparant materiaal) en onderling op elkaar afgestemd worden.

- De detaillering is eenvoudig, maar zorgvuldig.

#### Diversen

- De erfafscheidingen tussen privé en openbaar gebied bij voorkeur met een haag **dan wel met goed vormgegeven spijl- en gaashekwerken tot maximaal 1,5 m.**
- **Maximaal 2** reclame-uitingen aan **of** op de gevels, geen vrijstaande reclameobjecten, afgezien van vlaggenmasten (laatstgenoemde niet aan de zijde van de N99).



REFERENTIEBEELDEN BEDRIJFSBEOUWING

3



Opgesteld door

**BügelHajema Adviseurs**

Balthasar Bekkerwei 76

8914 BE Leeuwarden

Telefoon 058 215 25 15

Telefax 058 215 91 98

E-mail [leeuwarden@bugelhajema.nl](mailto:leeuwarden@bugelhajema.nl)

Internet [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

In opdracht van

**Gemeente Wieringen**

Elft 15

1777 AC Hippolytushoef

Telefoon 0227-594300

Telefax 0227-594343

E-mail [gem.wieringen@wieringen.nl](mailto:gem.wieringen@wieringen.nl)

Internet [www.wieringen.nl](http://www.wieringen.nl)