# STEDENBOUWKUNDIG PLAN
# SPORTVELDEN SCHELLINKHOUT
**wonen onder aan de dijk met zicht op de molen**

30 oktober 2023
BREEN **STEDENBOUW**

**COLOFON**

**In opdracht van**
Gemeente Drechterland

**Opgesteld door**
Projectgroep Schellinkhout

**Vastgesteld door**
Gemeenteraad Drechterland, 30 oktober 2023

**Onderzoek, vormgeving en verbeelding**
**BREEN stedenbouw**

**3D beelden**
Yente van der Voort

# INHOUDSOPGAVE STEDENBOUWKUNDIG PLAN SPORTVELDEN SCHELLINKHOUT


**04 INLEIDING**

**06 PARTICIPATIE**

**08 HUIDIGE SITUATIE**

**12 UITGANGSPUNTEN**
Ruimtelijk
Programmatisch

**20 Planbeschrijving**
Concept
Sfeer
Structuur
Ontsluiting en parkeren
Groen en water
Plekken
Uitgeefbaar gebied en verkaveling
Doorsnedes

**Bijlage Participatie**

# INLEIDING

In het kader van Vitale Dorpen zijn in 2017 dorpsgesprekken gevoerd over woningbouwmogelijkheden. Omdat de afdeling voetbal van de Omni Vereniging te kennen heeft gegeven haar activiteiten te beëindigen is aangegeven dat ontwikkeling op de sportvelden een van de opties voor een dorpsuitbreiding kan worden verkend. Door het speel- en oefenveld voor woningbouw in te zetten kan het dorp worden verrijkt met woningen voor woningzoekenden. In 2019 is door de raad besloten dat er een ontwikkelplan voor de sportvelden mag worden opgestart.

In 2020 heeft een architectenbureau een stedenbouwkundige schets opgesteld. Dit is met de buurt overlegd en heeft goedkeuring van de raad gekregen.

Eind 2020 zijn de plannen met de provincie besproken en is er een gemeentelijke stedenbouwkundige bij de gebiedsontwikkeling betrokken. Hieruit zijn een aantal verbeterpunten naar voren gekomen. Zo was er bij de gebiedsafbakening geen rekening gehouden met een ruimtereservering voor een eventuele verhoging en verbreding van de Westfriese Omringdijk. Daarnaast is meegegeven dat er meer van de contextuele kwaliteiten gebruik kan worden gemaakt. Daarbij moet gedacht worden aan de relatie tussen de nieuwbouw en de (unieke) Westfriese Omringdijk, de open polder en het dorp. Ook is de vraag naar boven gekomen of er mogelijkheden zijn om meer woningen te bouwen en daarmee te beantwoorden aan de grote woonvraag.

Dit stedenbouwkundig plan is de vertaalslag van gegeven randvoorwaarden, uitgangspunten en een aantal participatiemomenten.

**Een stedenbouwkundig plan**

In dit plan wordt de ruimtelijke en programmatische opzet voor een toekomstige woningbouwontwikkeling beschreven en verbeeld. De ontwikkelgedachte komt voort uit de politieke wens hier woningen te bouwen, een analyse van (het verleden van) de plek, gesprekken met bewoners en belanghebbenden en technische afstemmingen.

Het plan vormt enerzijds de onderlegger voor een maatvaste tekening die technisch kan worden uitgewerkt. Anderzijds wordt op basis van dit plan een beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan opgesteld.

# PARTICIPATIE

Voordat tot het opstellen van dit stedenbouwkundig plan is gekomen zijn er een reeks van gesprekken met het dorp en andere belang-hebbenden geweest. De indirecte start vond in 2016 plaats toen de visie Vitale Dorpen Drechterland is opgesteld. Met deze visie op tafel is in de Drechterlandse dorpen nagedacht over het versterken van de vitaliteit. Woningbouwontwikkeling is daar een aspect van. Door woningen te ontwikkelen ontstaan er mogelijkheden voor met name jongeren en ouderen om in het dorp te blijven. Jongeren zijn o zoek naar een betaalbare (starters)woning. Ouderen zoeken een passende woning waar ze zo lang mogelijk zelfstandig oud kunnen worden. Als de jongeren en ouderen een plek in het dorp kan worden geboden zal dat een bijdrage aan de sociaal-maatschappelijke structuur leveren.

Vanaf 2017 zijn een aantal bijeenkomsten georganiseerd. Hieruit zijn de volgende hoofdpunten naar voren gekomen. Voor een volledig overzicht wordt naar de bijlagen verwezen.

*Uitgangspunten Beeld Kwaliteitsplan (BKP)*
De besproken uitgangspunten uit 2020, worden als leidraad gehanteerd voor een nieuw op te stellen stedenbouwkundig plan.

*Consequenties ijsbaan*
Het uitgangspunt is om de ijsbaan te behouden.

*Consequenties aangrenzend groen*
Omdat Havenweg moet worden verbreed en verhoogd kan er worden nagedacht over een meer efficiënte gebiedsindeling (met het uitgangspunt om woningen op de dijk te richten). Dit en de wens om naast een mooi gebied ook zo veel mogelijk woningen te ontwikkelen is er besloten de plangrens in het verlengde van het parkeerterrein met skatebaan uit te breiden. Groen wordt in een grote diversiteit in het nieuwe plan teruggeplaatst.

*Ophoging grond*
Vanwege de ondergrondse waterstanden is ophoging noodzakelijk. De gemeente heeft een adviesbureau ingeschakeld om dit uit te rekenen. Het uitgangspunt is om geen wateroverlast te ervaren.

*Voorgevel gericht op de dijk*
De West-Friese omringdijk is onderdeel van een zeer karakteristiek en waardevol cultuurhistorisch element van West-Friesland. Zicht op de dijk en vanaf de dijk op het dorp wordt als waardevol beschreven in de provinciale leidraad. Het is een kans voor Schellinkhout om zich aan de dijk te profileren. En andersom kunnen nieuwe bewoners en

bezoekers naar de dijk uitkijken. Hiermee wordt een waardevolle dijk aan het dorp gekoppeld en niet weggestopt.

*Speelruimte*
In het plan is er ruimte gereserveerd voor een speelplek. De uitwerking hiervan wordt samen met de toekomstige bewoners afgestemd.

*Aansluiting met de dijk*
De aansluiting met de dijk is na het raadsbesluit gewijzigd. Er is besloten om dit op dezelfde wijze als in Venhuizen, met een trap, uit te voeren.

*Verkeersoverlast tijdens bouwen*
Helaas ontkomen we er niet aan dat er tijdelijk bouwverkeer door Schellinkhout zal rijden. Tijdens de bouwperiode zal dit zorgen voor enige overlast in de directe omgeving. De gemeente zal in samenwerking met de aannemer proberen om de overlast zoveel mogelijk te beperken. Daarom wordt er bij de aanbesteding extra aandacht besteed aan dit onderwerp. Bij aanvang van werkzaamheden zullen bewoners tijdig worden geïnformeerd.

*Toekomstige verkeersafwikkeling*
Het verkeer van en naar de woningen wordt via de Havenweg afgewikkeld, in noordelijke of zuidelijke richting naar de Dorpsweg of Wester Meeweg. Wij hebben gekeken naar het aantal extra verkeers-bewegingen die hierdoor worden veroorzaakt. Relatief gezien is dit voor een dorp als Schellinkhout een flinke toename, maar valt binnen de voorgeschreven normen.

*Verkeersveiligheid*
Er is rekening gehouden met een inrichting waar kinderen veilig op straat kunnen spelen. Merendeel van de wegen worden erfachtige ingericht (30 km/u zone), vriendelijk voor fietsers en voetgangers, en waar de auto's te gast zijn.

Tijdelijke afsluiting van het bestaande parkeerterrein
Er wordt momenteel een uitgebreide enquête uitgevoerd, wegens overlast die wordt ervaren.

Inloopavond

# HUIDIGE SITUATIE

De kern van de ontwikkellocatie wordt gevormd door het voormalige sport- en oefenveld van de Omni Vereniging. De sportvelden worden omzoomd door een windsingel van bomen en struiken. De sportvelden zijn bereikbaar via Havenweg. Voor de vereniging was een parkeerplaats aan de noordzijde van Havenweg aanwezig. Deze parkeerplaats wordt momenteel deels als skateplek gebruik. Aan de zuidoostzijde ligt een pad dat geschikt is voor onderhoudsvoertuigen van de dijk en ijsbaan.

Aan de noordzijde van de sportvelden ligt een bosje dat medio jaren 90 van de vorige eeuw is aangelegd. In het bosje kan worden gewandeld, er staan enkele bankjes en er is recent een avontuurlijke speelplek aan het water aangelegd. Het bosje bestaat uit diverse bomen en onderbegroeiing.

Aan de oostzijde grenzen achtertuinen aan de sportvelden. Aan de westzijde ligt achter de groenwal een ijsbaan met verlichting en een agrarisch gebied. Vanaf de westzijde is zicht op de molen (Grote Molen) die als gemaal functioneert met daarachter werkgebied Hoorn 80.

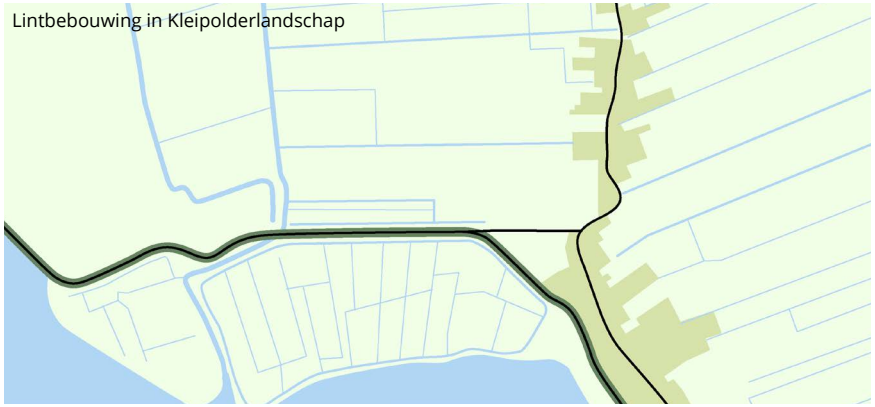
Aan de zuidzijde, vanuit de sportvelden gezien, ligt de Westfriese Omringdijk. Dit is een monumentale dijk met recreatieve waarde. Vanaf de dijk is zicht op het Markermeer en richting het noorden, op de polder Schellinkhout.

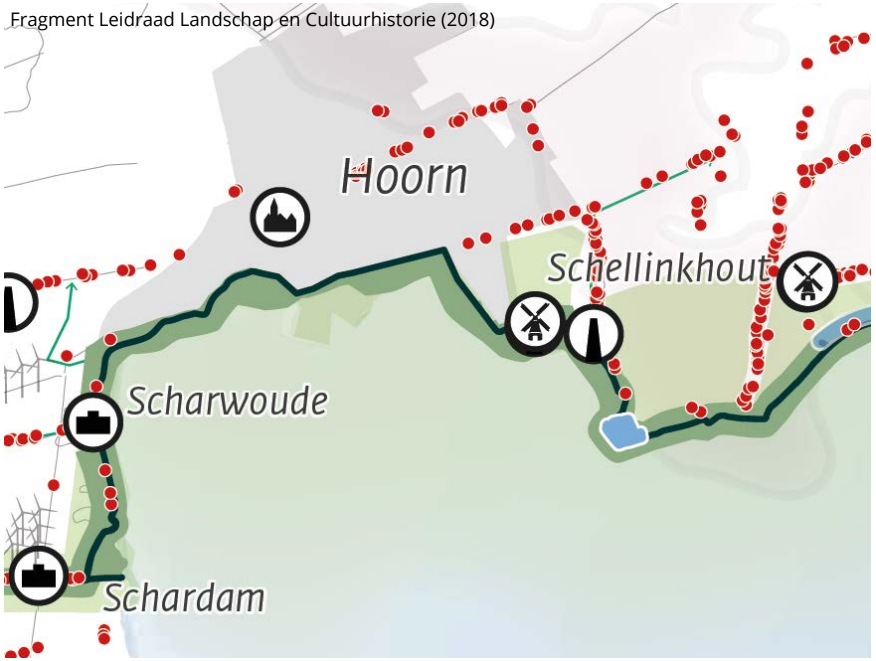
Recreatiebosje
Sportvelden
Grote Molen
Schaatsbaan
Dorpsuitbreiding
Westfriese Omringdijk
Kerk
Markermeer

## Geschiedenis van de plek

Voordat in de 13de eeuw de Westfriese Omringdijk werd aangelegd werd het landschap gekenmerkt door eilanden, meren en kreekruggen. Schellinkhout is op een van de hoger gelegen kreekruggen als lintdorp in een kleipolderlandschap ontstaan. Vanuit het lint is een oost-west verkaveling opgezet.

Tot 1960 werd Westfriesland gekenmerkt voor linten met bebouwing en een weids en open agrarisch landschap. Vanaf 1960 zijn er langs enkele linten dorpsuitbreidingen ontstaan. Bij Schellinkhout heeft de eerste uitbreiding in de jaren 70 aan de westzijde van het lint, nabij de dijk, plaatsgevonden. Begin jaren 80 zijn de sportvelden aangelegd en medio jaren 90 is het recreatiebosje aan de noordzijde van de sportvelden aangeplant.





Fragment Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018)

Dorpsuitbreiding direct achter de Westfriese Omringdijk

## Karakteristiek Schellinkhout

Het slingerende lint met de wisselende uitzichten is kenmerkend voor Schellinkhout. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart staat het lint als een historisch stedenbouwkundige structuur met hoge waarde aangegeven. Aan het lint liggen enkele beeldbepalende stolpen en die deels als rijksmonument zijn bestempeld. De Westfriese Omringdijk is een provinciaal monument.

Kenmerkend voor het oude lint is dat de bebouwing op dit lint is gericht. De nieuwbouw uit de jaren 70 en later heeft een eigen structuur. Een deel van de nieuwbouw is op de Westfriese Omringdijk gericht (en dus goed zichtbaar vanaf de dijk). Bebouwing aan het oude lint staat met de ‘achterkant’ naar het lint. De kavels worden veelal met bomen omringd wat het zicht op de bebouwing vanaf de Omringdijk beperkt.

De bebouwing in Schellinkhout kan in twee categorieën worden verdeeld. Enerzijds wordt het oude lint gekenmerkt door agrarische bebouwing met enkele woongebouwen. De bebouwing verschilt in afmeting, bouwhoogte, kapvorm, materiaalgebruik en positie ten opzichte van de weg. De opbouw van merendeel van de bebouwing bestaat uit een bouwlaag met een (grote) kap.

De bebouwing uit de jaren 70 wordt gekenmerkt door een hoge mate van repetitie, eenduidige materialisatie, hoge goten en horizontaliteit.

# UITGANGSPUNTEN

Voor het gebiedsontwikkeling van de voormalige sporten gelden enkele randvoorwaarden en uitgangspunten. Een deel van de uitgangspunten is vastgelegd in beleidsdocumenten.

## Beleidsdocumenten

*Rijksbeleid: "Ladder Duurzame Verstedelijking'*
Het Rijk heeft de Ladder ingevoerd als instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Deze is van toepassing op woningbouwplannen (vanaf 12 woningen) die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Sinds 2018 wordt onderzocht waar in Schellinkhout mogelijkheden zijn om op beperkte schaal nieuwe woningen te bouwen. Met het beschikbaar komen van de huidige sportveldlocatie ontstaat er een nieuwe locatie om een woningbouwprogramma te realiseren.

De voorgestelde ontwikkeling op de sportveldlocatie in Schellinkhout draagt bij aan het voorzien in de woningbouwbehoefte tot 2030. De toetsing aan de regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van het oude schetsplan, 46 woningen, heeft plaatsgevonden in 2019 en het voldeed hier zonder meer aan. De aangewezen locatie valt onder bestaand stedelijk/dorps gebied. Het stedenbouwkundig plan bestaat uit 61 woningen, waarvan minimaal 25% sociale huurwoningen, maar er worden ook goedkope koop-, middel- en duurkoop woningen gebouwd.

*Provinciaal beleid: Provinciale Ruimtelijke Verordening (mei 2019)*
In deze verordening is bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Deze regionale afspraken zijn gebaseerd op het Woonakkoord met de provincie.

*Provinciale Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie (2018)*
De Leidraad is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld
gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie.

*Strategie Klimaatadaptatie Westfriesland 2050*
*Omgevingsverordening PNH*
Alle zeven Westfriese gemeenteraden hebben in de periode februari/maart 2021 een klimaatambitie met de bijbehorende strategie vastgesteld. De ambitie luidt: we zetten actief in op het meegroeien met klimaatverandering. Zo zijn we in 2050 evengoed beschermd als nu. De strategie om de ambitie te realiseren is, om tot 2050, bij elke ingreep in de openbare ruimte, deze ruimte klimaatadapatief in te richten. We stellen dus geen apart programma op voor het organiseren van klimaatadaptatieve ingrepen, maar koppelen dit aan

geplande en toekomstige (ruimtelijke) opgaven en ingrepen.
Inrichtingseisen/-toepassingen:

- Klimaatbestendige nieuwbouw: bestuurlijk in heel Noord-Holland Noord en Metropoolregio Amsterdam vastgesteld document met normen voor klimaatbestendige nieuwbouw
- Inspiratieboek klimaatadaptatie en biodiversiteit West-Friesland: digitaal boek met voorbeelden van straatprofielen waar mogelijke maatregelen/toepassingen voor klimaatbestendige nieuwbouw zijn geprojecteerd, daarnaast 30 factsheets met het hoe, wat en waarom per maatregel.

Regionaal beleid: Afwegingskader wonen, regio Westfriesland
Op grond van de Regionale Woonvisie heeft de regio onder andere een regionaal 'afwegingskader wonen' vastgesteld. Dit kader vormt de basis voor de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. Om een positieve regionale beoordeling te krijgen, moet het stedenbouwkundig plan sowieso voldoen aan de zogenaamde 'Westfriese Basis' en dient het stedenbouwkundig concept aan minimaal twee ambities van het 'Westfries Vooruitdenken' invulling te geven.

*Gemeentelijk beleid: lokale woonvisie*
In 2021 heeft de raad "Het Woonprogramma Drechterland" vastgesteld. Dit programma gaat over de periode 2021-2025. Uitgangspunten voor nieuwbouw in het woonprogramma zijn onder andere: bouwen voor effectieve vraag, bouwen voor eenpersoonshuishoudens (ouderen/starters), meer inbreiden en minder uitbreiden.

*Rijksbeleid – Gemeentelijkbeleid: woondeal 2.0 Noord-Holland*
De Woondeal 2.0 Noord-Holland Noord is op 15-3-2023 getekend door de wethouder Wonen namens het college van Drechterland. Op basis van deze woondeal heeft de regio en de gemeenten die hier onderdeel van uitmaken o.a. een inspanningsverplichting om tot een aandeel van 30% sociale huur in de totale voorraad en tot een aandeel van 65% betaalbaar in het nieuwbouwbouwprogramma te komen. Alleen in geval van een getekende intentieovereenkomst, getekende anterieure overeenkomst of een vastgesteld bestemmingsplan wordt er niet van gemeenten verwacht dat ze bovenstaande inspanningsverplichtingen uit de woondeal meenemen in het betreffende project.

*Omgevingsprogramma Bomen:*
In 2021 heeft de raad het Omgevingsprogramma Bomen vastgesteld. Een van de uitgangspunten is meer ruimte bieden aan bomen, zowel qua groeiruimte als qua kroonbedekking 30% van de openbare ruimte.

*Beheerparagraaf Biodiversiteit Drechterland:*
In de beheerparagraaf is de visie vastgesteld: “De groene buitenruimte is van belang voor het voortbestaan van flora en fauna. Ook in het openbaar groen is het nodig ruimte te bieden voor het versterken van de biodiversiteit. Met soortkeuze en beheermethoden gaan we bijdragen aan het versterken van de insectenpopulaties van bijvoorbeeld bijen, libellen en vlinders, want deze insecten zijn belangrijke indicatoren voor de kwaliteit van het gehele ecosysteem.”

*Welstandsnota gemeente Drechterland (2011)*
Binnen de welstandsnota Drechterland 2011 zijn algemene criteria aangegeven waar nieuwbouwplannen aan dienen te voldoen en locatie specifieke eisen. De algemene criteria zijn ook voor deze locatie van toepassing en dit beeldkwaliteitsplan kan in die zin gelezen worden als een uitwerking binnen die algemene criteria.

Locatie specifiek valt de locatie onder Gebiedstype 9 – Sport- en recreatiegebieden, wat geen maatgevende beeldkwaliteit levert voor dit specifieke plan.

*Bestemmingsplan*
In het bestemmingsplan ‘Drechterland Zuid’ heeft het perceel de bestemming ‘Sport” en “Waarde-Archeologie 3”. Woningbouw is hiermee in strijd.

Om woningbouw mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor geldt de gebruikelijke ruimtelijke procedure. Het stedenbouwkundig plan laat de inrichting van de openbare ruimte zien.

cyber
Samen werken aan een prettige leefomgeving
Beheerparagraaf biodiversiteit Drechterland
Beheren op Biodiversiteit
Auteurs
Franc Bouwman
Iefje Soetens
Mariel Das
Julia Klooisterboer
Datum
14 juli 2020
Status
Definitief
Projectleider
Franc Bouwman

Bijlagen
Omgevingsprogramma
Bomen
Drechterland
Gemeente
Drechterland

Weistandsnota
Drechterland

# RANDVOORWAARDEN

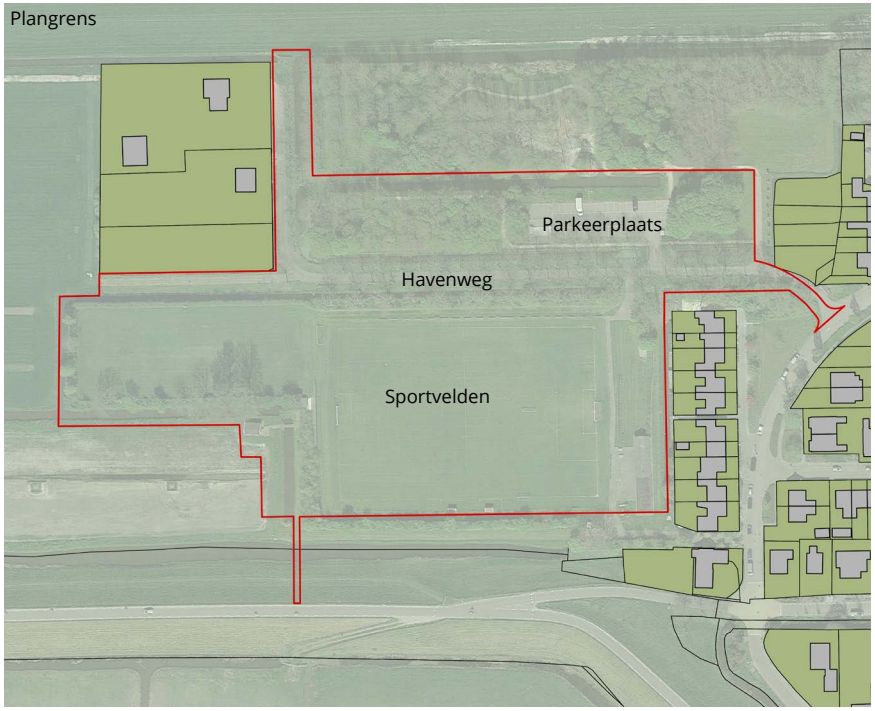
## Plangebied

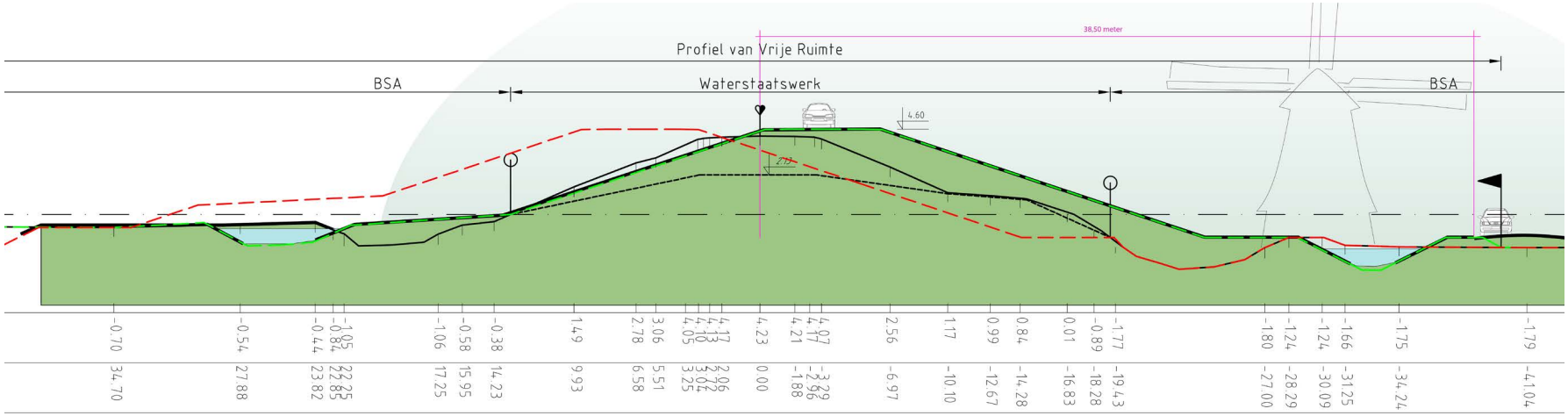
De begrenzing van het plangebied aan de west- en zuidzijde wordt bepaald door de provinciale aanduiding stedelijk gebied-buiten-gebied. Aan de oostzijde vormen de kadastrale begrenzingen van de woningen met achtertuinen de grens. Aan de noordzijde vormt de huidige sloot aan de noordzijde van de parkeerplaats de grens.

In de noordoosthoek heeft een aankoop van een deel van op particuliere grond gelegen Havenweg plaatsgevonden.

## Westfriese Omringdijk

De begrenzing aan de zuidzijde wordt meer specifiek bepaald door een zone die in acht moet worden genomen om een eventuele dijk verhoging- en verbreding uit te kunnen voeren. Hiervoor geld de Zuiderdijk leggerprofiel Schellinkhout (HHNK).



## UITGANGSPUNTEN

### Programmamix

Voor de woningbouwontwikkeling wordt het Woonprogramma Drechterland (2021-2025 'Prettig wonenin vitale dorpen') aangehouden. Deze voldoet niet aan de later aangegeven Woondeal 2.0 Noord-Holland.

Het woonprogramma beschrijft op hoofdlijnen het woonbeleid voor de periode 2021-2025 van de gemeente Drechterland, met aandacht voor de verschillende vitale dorpen. Het woonprogramma gaat vooral in op de vraag voor wie en wat er de komende vijf jaar gebouwd gaat worden. Doelstelling is dat inwoners prettig kunnen wonen en werken in de eigen gemeente. Het woonprogramma vormt onder meer het lokale kader voor de invulling van nieuwe woningbouw-ontwikkelingen. Het woonbeleid zoals beschreven in het woonpro-gramma is erop gericht om aan te sluiten op de (toekomstige) behoefte van inwoners van Drechterland. De toekomst vraagt om meer duurzame woningen, extra aandacht voor voldoende passende woningen voor starters en senioren en daarmee is het de doelstelling meer betaalbare woningen te realiseren. Ook wordt in het woonpro-gramma ingegaan op de bestaande woningvoorraad en belangrijke ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg.

Totaal 61 woningen:

- 15 sociale huur25%
- 13 goedkoop 21%
- 10 middel 16%
- - 23 duur 38%

### Spuitzone

In verband met gebruiksmogelijkheden op aangrenzende agrarische gronden moet rekening worden gehouden met een afstand van 50 meter tussen de rand van de gronden en de dichtstbijzijnde tuinen of bebouwing.

### IJsbaan

In de participatiebijeenkomsten is gebleken dat de bestaande ijsbaan erg wordt gewaardeerd. Behoud van de ijsbaan is daarmee als uitgangspunt benoemd. De huisvesting op het terrein wordt vervangen en er komt een nieuwe toegang naar de baan. Fietsen kunnen zo beter worden geparkeerd en het terrein beter gebruikt.

IJsbaan

## Molenbiotoop

Op enkele honderden meters aan de westzijde van het ontwikkelgebied staat de Grote Molen. Deze fungeert geregeld als gemaal. De windvang wordt geborgd in een zogenaamde molenbiotoop. Voor de ontwikkelingen op de voormalige sportvelden houdt dat in dat er aan de meest westelijke zijde niet hoger dan 6 meter mag worden gebouwd. De bouwhoogte loopt geleidelijk op tot 10 meter aan de oostzijde.

Met de keuze voor boom- en struiksoorten moet ook rekening met dit hoogteverloop rekening worden gehouden.

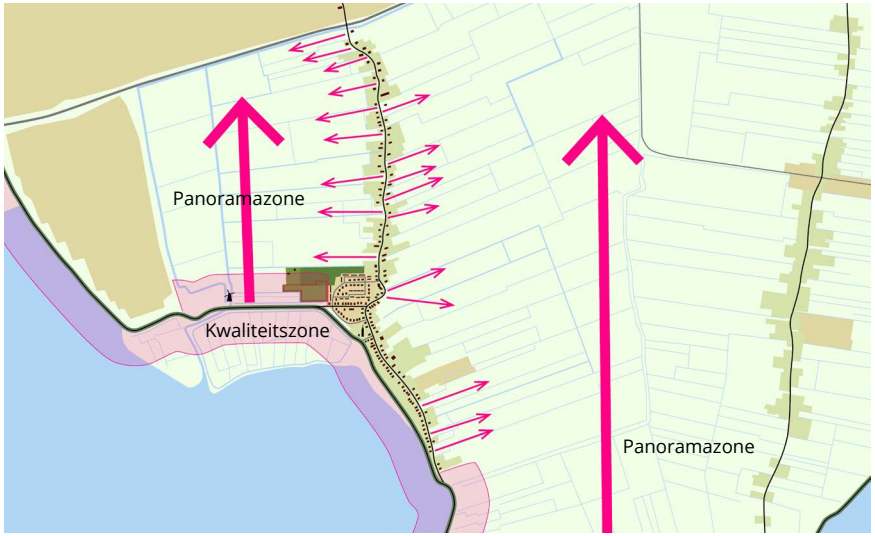
## Watercompensatie

Met de nieuwe ontwikkeling wordt er verhard. Dit verhard oppervlak vermindert het vermogen van de ondergrond om regenwater op te vangen en geleidelijk af te voeren. Dit verschijnsel moet worden gecompenseerd conform een formule van het HHNK.

## Panoramazone-kwaliteitszone

In de provinciale leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018) wordt de waarde van de Westfriese Omringdijk en de aangrenzende gebieden beschreven. Twee kernbegrippen spelen hierbij een belangrijke rol: panoramazone en kwaliteitszone. In de aangegeven kwaliteitszone van 200 meter diep wordt gesteld dat het gebied direct aan de voet van de dijk zo min mogelijk moet worden bebouwd en openbaar toegankelijk moet zijn. Voor de panoramazone geldt dat de aangrenzende open ruimtes zo open mogelijk moeten blijven.

De Grote Molen aan de voet van de Westfriese Omringdijk

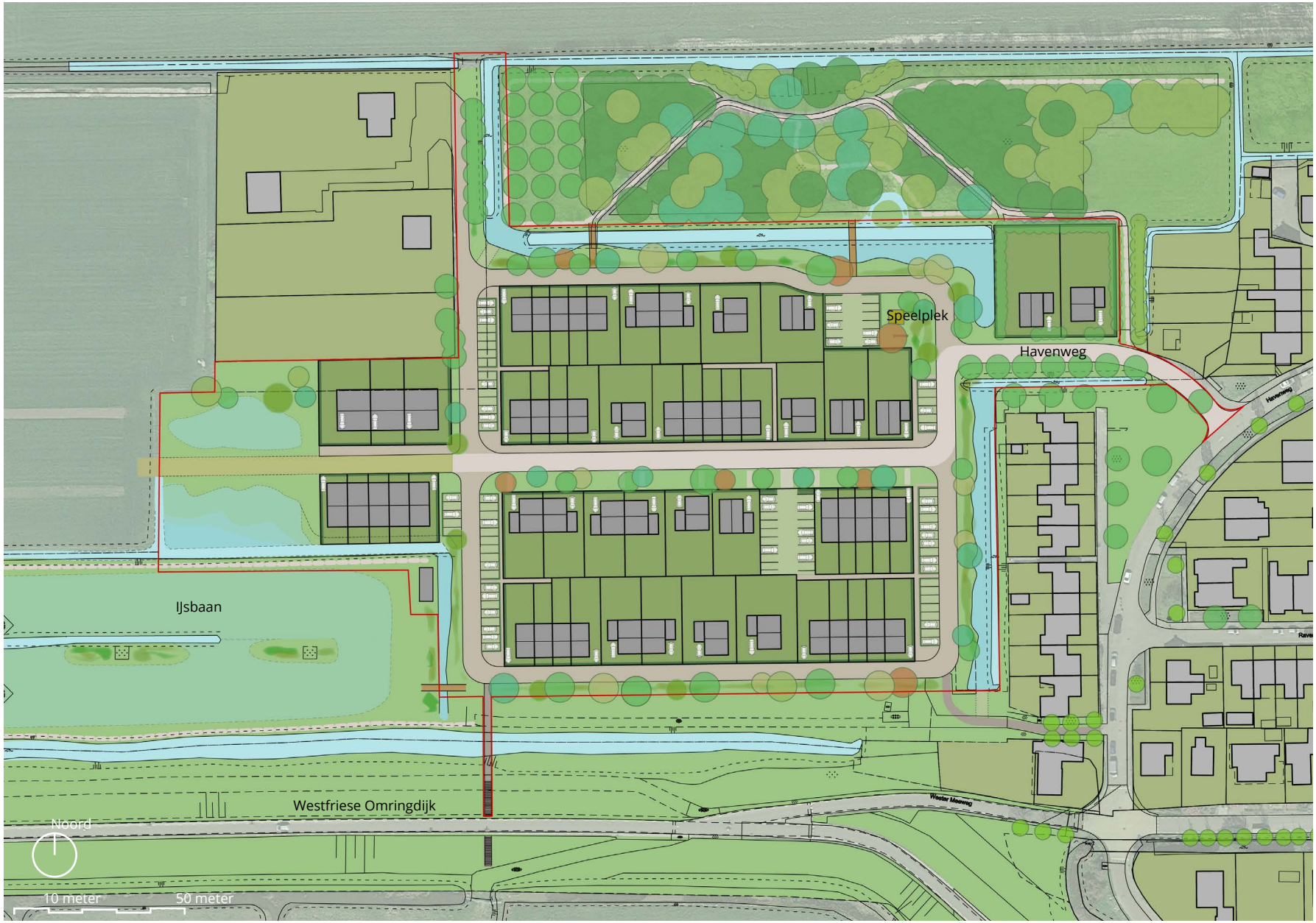


## Speelplek

Naast een woonprogramma wordt er ruimte voor een speelplek vrijgehouden. Deze plek is minimaal 100m2 groot. De plek wordt later met nieuwe bewoners vormgegeven.

De ijsbaan in de panorama- en kwaliteitszone

# PLANBESCHRIJVING



Met de gebiedsontwikkeling wordt een hedendaagse dorpsuitbreiding voorzien. In de ruimtelijke opzet wordt enerzijds aansluiting met de uitbreidingswijk uit de jaren 70 gezocht. Anderzijds wordt een relatie met de dijk en het westelijk gelegen open agrarisch landschap aangegaan. Qua bebouwing en architectuur wordt enerzijds aangesloten bij de kenmerken van de bebouwing langs het historische lint en anderzijds bij de bebouwing uit de jaren 70.

## Ruimtelijke structuur

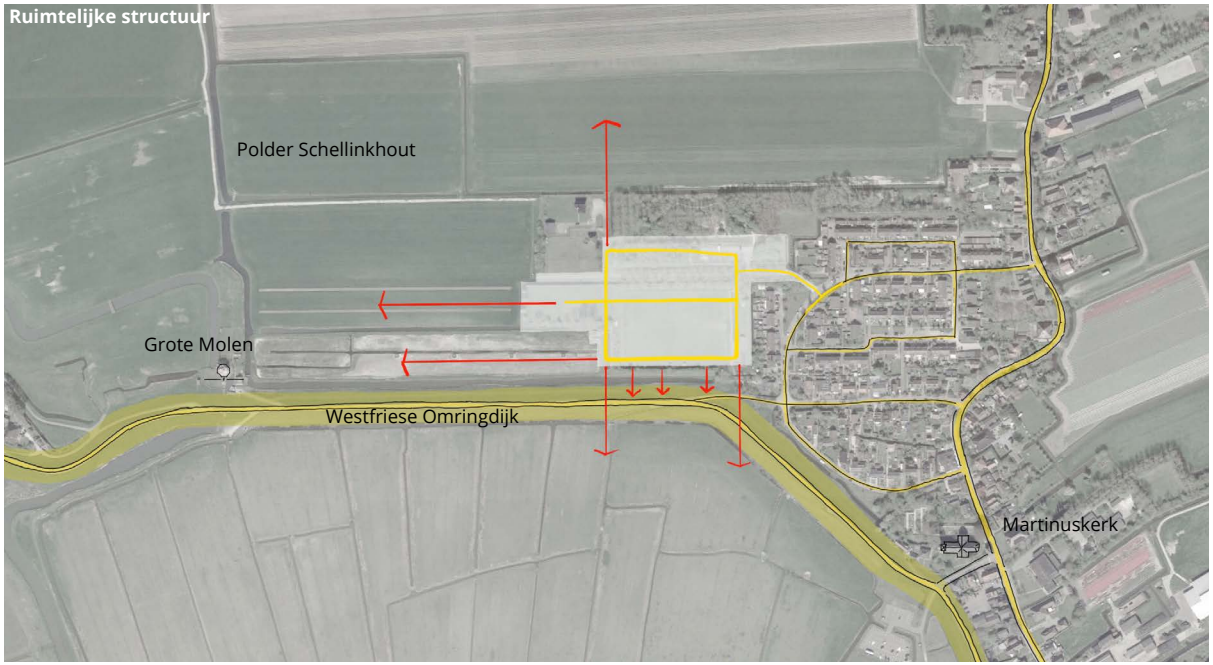
De hoofdopzet volgt de rechtlijnigheid van het (voormalige) polderlandschap. Dit manifesteert zicht in drie oost-west straten. Vanuit de midden en zuidelijke straat kan men de open polder inkijken. Hiermee komt tevens de ijsbaan en de Grote Molen in beeld.

Een tweede belangrijke omgevingskwaliteit is de Westfriese Omringdijk. Aan de voet van de dijk wordt een straat met voordeuren voorgesteld.

De dijk en de polder vormen belangrijke onderdelen voor de toekomstige adressering van de nieuwe bewoners.

Legenda

- Plangebied
- Bestaand groen
- Nieuw groen
- Bestaand water
- Nieuw water (verbreding bestaand water)
- Nieuwe weg (hoofdontsluiting)
- Erftoegangsweg
- Boeren pad
- Wandelpad naar dijk
- Wandel-fietspad naar Havenweg
- Te water laat plek
- Parkeerplaatsen
- Uitgeefbaar gebied
- Nieuwbouw (schematisch)
- Bestaande bebouwing



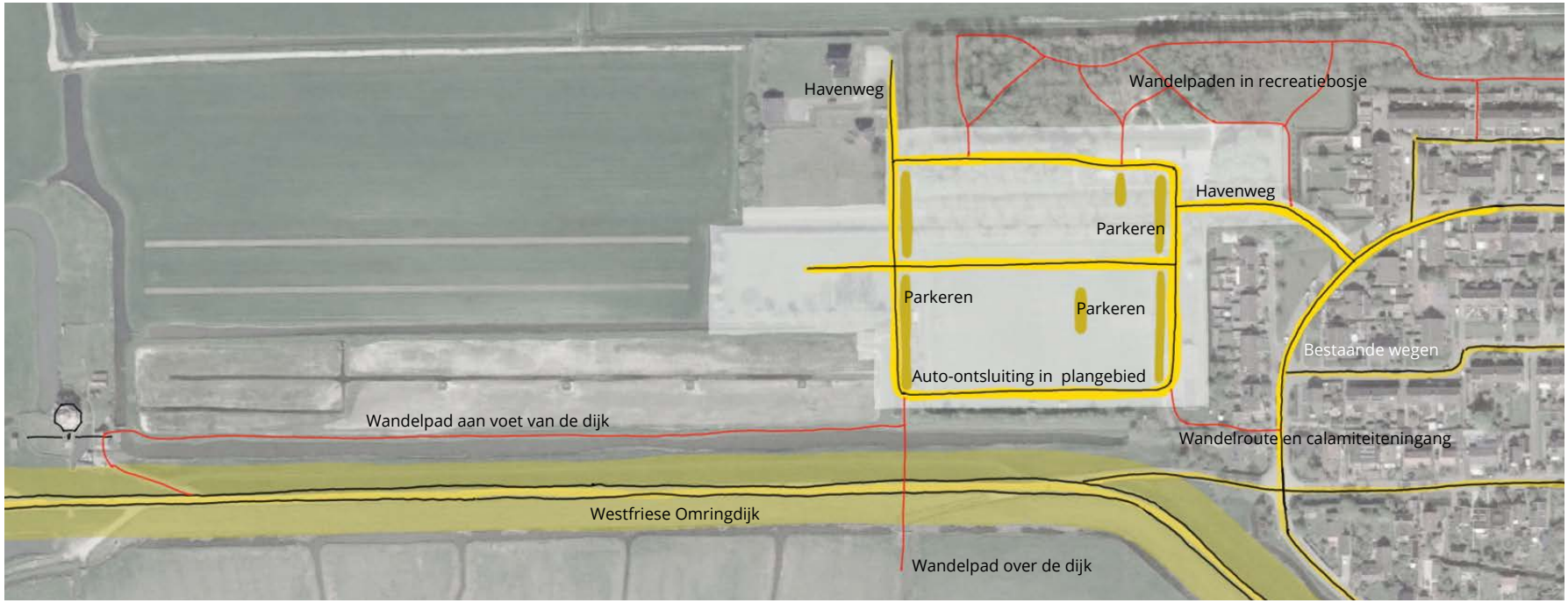
## Gebiedsontsluiting

Aan alle zijden van het ontwikkelgebied wordt aangesloten op wandelpaden. Hiermee wordt het gebied fijnmazig onderdeel van het dorp. Op allerlei manieren kan er een rondje worden gewandeld wat de interactie tussen de huidige en de toekomstige bewoners zal stimuleren.

Met de auto kan de toekomstige bewoner de Havenweg inrijden. In het nieuwe woongebied is er een structuur van drie parallelle wegen die worden gekoppeld door twee noord-zuidwegen. De westelijke noord-zuidweg sluit aan op de bestaande weg voorlangs de Havenweg 19/19A. De centrale oost-westweg gaat over in een pad met halfopen bestrating die het mogelijk maakt om met een landbouwvoertuig het agrarisch gebied in te rijden.

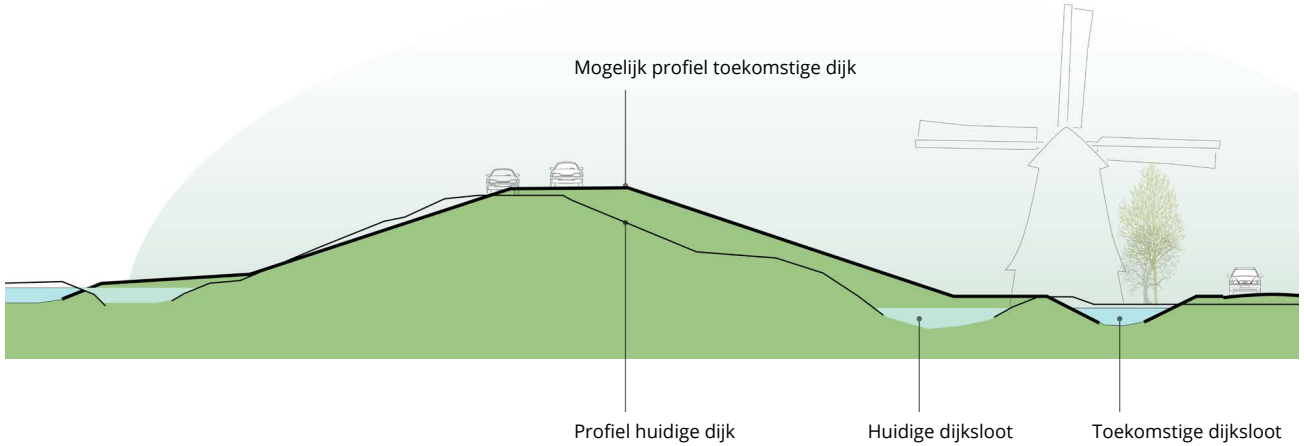
Het parkeren vindt deels op eigen kavel plaats en deels langs de noord-zuidwegen. Hiermee zijn de geparkeerde auto's nabij, maar domineren niet het beeld van de woonstraten.

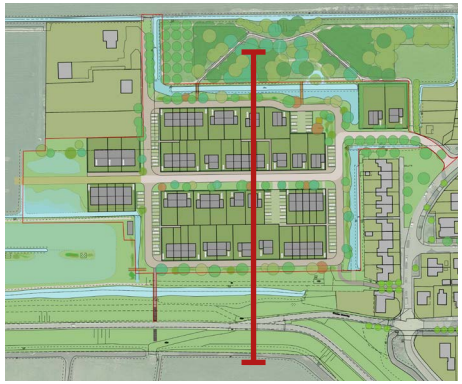
Het pad aan de zuidoostzijde van het gebied kan door calamiteiten-verkeer worden gebruikt.

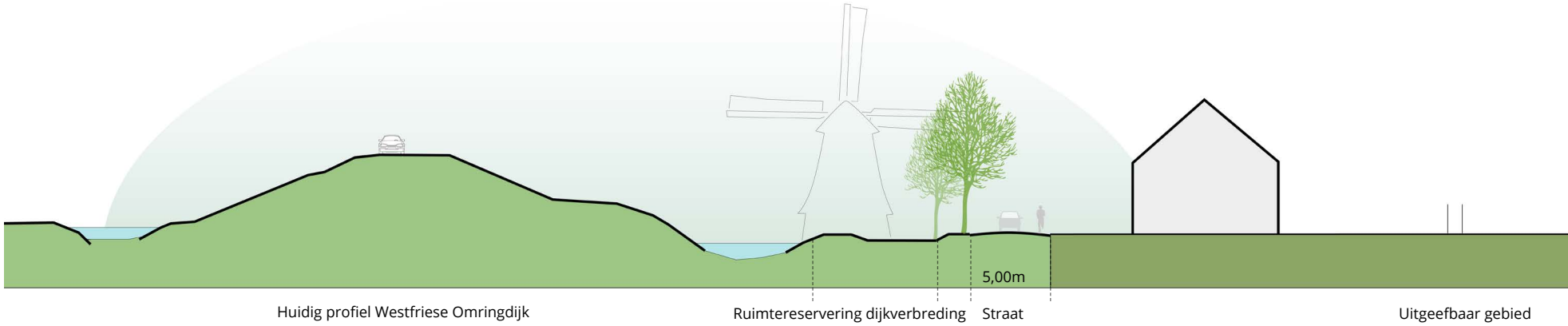


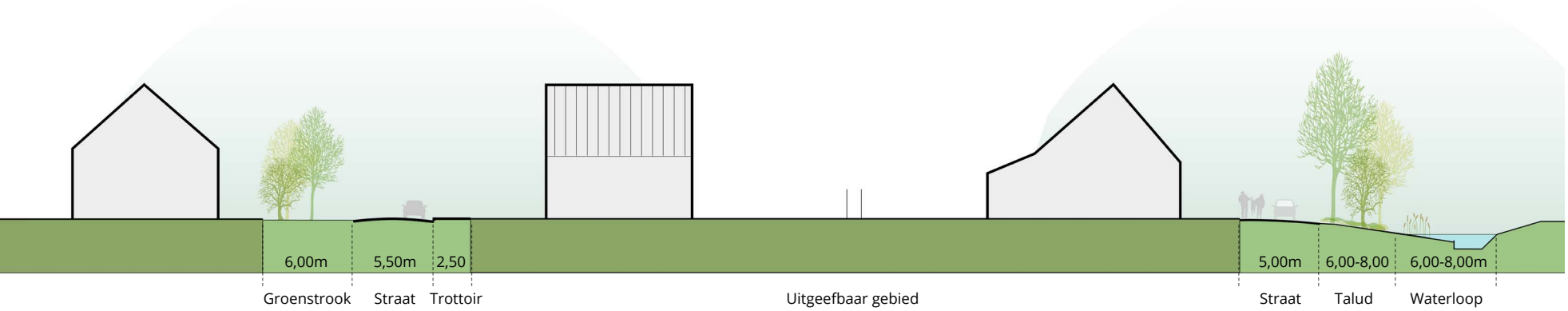
Voorbeeld wandelpad over dijk

Recreatiebosje met paden en plekken (op achtergrond bestaande tuinen en woningen)





Aanduiding doorsnede




6,00m
5,50m
2,50
Groenstrook
Straat
Trottoir
Uitgeefbaar gebied
5,00m
6,00-8,00
6,00-8,00m
Straat
Talud
Waterloop

## Water en groen

Omdat er verharding wordt toegevoegd moet er wateroppervlak worden toegevoegd. Voor deze ontwikkeling zal dat een oppervlak van circa 2.240m2 inhouden. Dit volume wordt deels gerealiseerd door het verbreden van bestaande waterlopen en deels door een groter volume met overloopgebied aan de westzijde van het ontwikkelgebied.

Het water in het plangebied heeft een peilhoogte van -1,70 NAP. Aan de zuidzijde sluit het water aan op de dijksloot. Aan de noordzijde aan een kavelsloot die deels op -1,70 NAP en deels op -2,25 NAP ligt. Voor de doorstroming en afvoer van overtollig water wordt uitgegaan van de noordelijke aansluiting met een overloop.

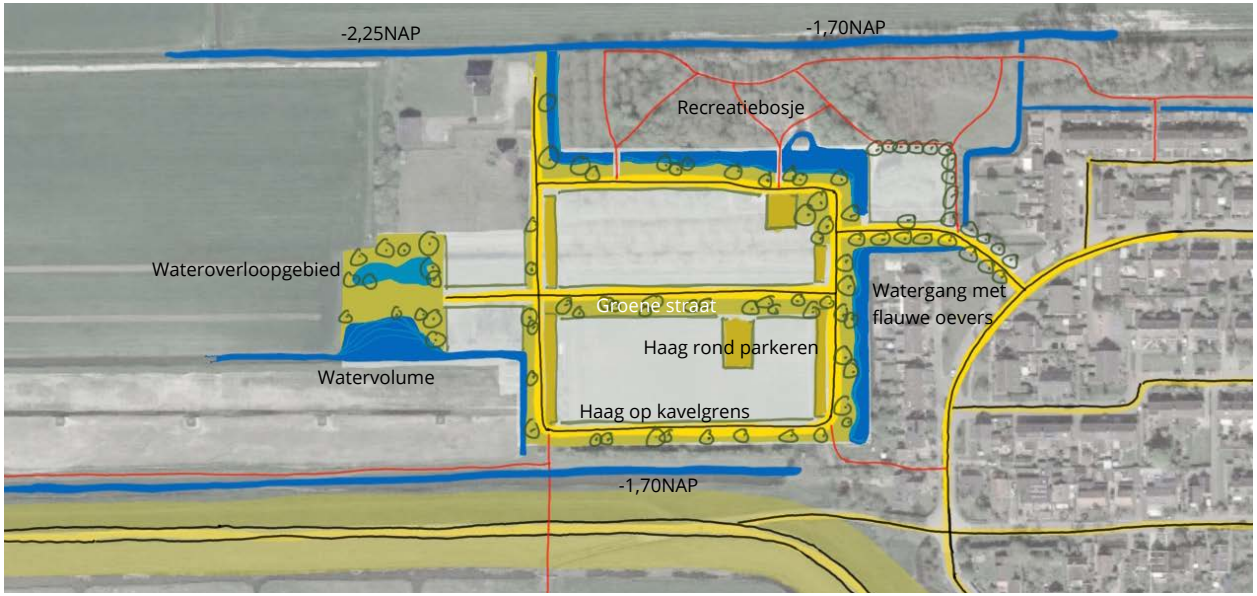
De oevers langs de verbrede waterlopen worden onder een flauwe hoek aangelegd. Hiermee hoeven er geen beschoeiingen aangebracht te worden en is er meer ruimte voor een diversiteit aan flora en fauna.

Langs de Havenweg en ten noorden van de weg, naast de huidige parkeerplaats, worden een aantal bomen weggehaald. Een deel van de bomen langs Havenweg hebben geen lange levensverwachting.

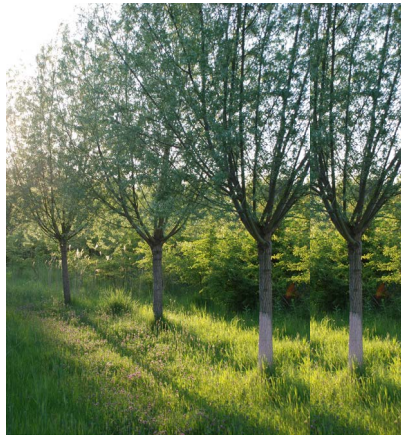
Met de nieuwe ontwikkeling worden er veel bomen en struiken terug geplant. Het uitgangspunt daarbij is dat er een grote diversiteit van inheemse soorten ontstaat waarmee een verbreding van de biodiversiteit kan ontstaan.

In een luwe hoek bij de gebiedsentree wordt ruimte voor een speelplek vrijgehouden. Vanuit deze plek kan direct naar de avontuurlijke speelplek in het noordelijke bosje worden gewandeld. De speelplek is in eerste instantie bedoeld voor de jongste kinderen. De plek zal worden ingericht in samenspraak met de toekomstige buurtbewoners.

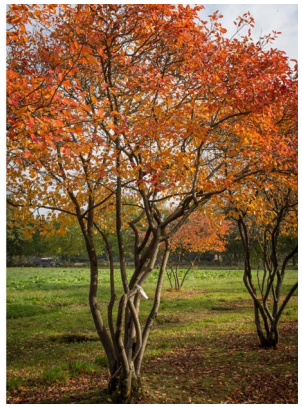
Op de grens van voortuinen en straat worden hagen geplant. De parkeervakken worden door een haag omzoomd.



Langs de buitenrand



Groene binnenstraat



Flauwe oevers

## Inrichting openbare ruimte

Het uitgangspunt binnen de ontwikkeling is zo min mogelijk te hoeven verharden. Daarmee wordt maximaal ingezet op het 'vergroenen'. Een belangrijke basis wordt gevormd door de brede, flauwe oevers.

De straten in het gebied variëren in breedte. De noord- en zuidstraat worden 5 meter breed zonder trottoir. Dit is een erfachtige inrichting. Het aantal verkeersbewegingen in deze straten is minimaal (alleen de direct aanwonenden) en daarom kan er op de straat worden gewandeld. Kabels en leidingen worden onder de straat gelegd (wat afwijkt van de gemeentelijke LIOR. Daarin wordt uitgegaan van ligging onder een trottoir). Bij de materiaalkeuze wordt ervanuit gegaan dat de rijloper in tweeën wordt gedeeld. Hiermee wordt het autoverkeer verleid om zo min mogelijk over de zone met de kabels en leidingen te rijden.

De rijloper in de middenstraat wordt 5,50 meter breed met aan de noordzijde een trottoir van 2,50 meter en aan de zuidzijde een groenzone van 6,00 meter. De kabels en leidingen liggen hier onder het trottoir.

Parkeren vindt in twee parkeerkoffers tussen de woningen en langs de noord-zuidstraten plaats. Op de kavels met vrijstaande en geschakelde woningen en kopwoningen van rijtjes wordt op de kavel geparkeerd.

Voor het groen zal een specifiek groenplan worden gemaakt. Uitgangspunt bij het groenplan is het realiseren van een grote diversiteit aan inheemse bomen, struiken en planten die bijdragen aan het verbreden van de biodiversiteit. Bij de keuze van bomen en struiken moet rekening worden gehouden met de hoogtes van de molenbiotoop zoals afgesproken met HHNK.

Bij het materiaalgebruik wordt uitgegaan van klein bestratingsmateriaal. In de parkeervakken wordt de bestrating in een halfopen verband gelegd zodat hier ruimte ontstaat voor waterafvoer.

## Materiaalkeuze

*Bestrating*

De rijlopers worden van klein materiaal voorzien. De kleurstelling sluit aan bij de materialen die op de huidige Havenweg is gebruikt. Dit is een lichte, gemêleerde samenstelling.

De opsluitbanden krijgen een donkergrijze kleur. De band tussen de rijloper en trottoir wordt 30 cm breed.

Als overgang van de straat naar het flauwe talud wordt ter voorkoming van wildparkeerders beplanting opgenomen.

*Verlichting*

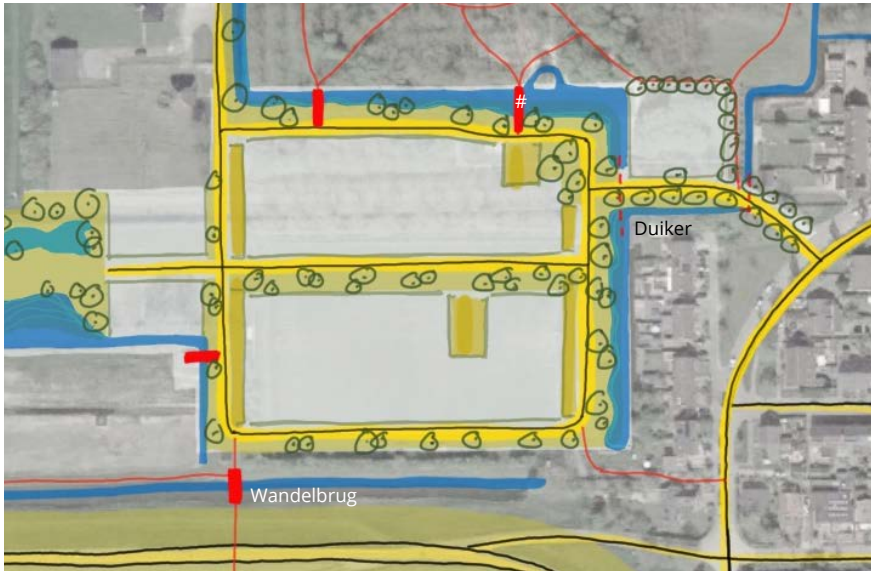
De verlichtingsarmaturen sluiten aan bij de reeds gebruikte armaturen in de bestaande Havenstraat. Nabij het gemaal aan de zuidzijde van het plangebied wordt een energiekast voor openbare

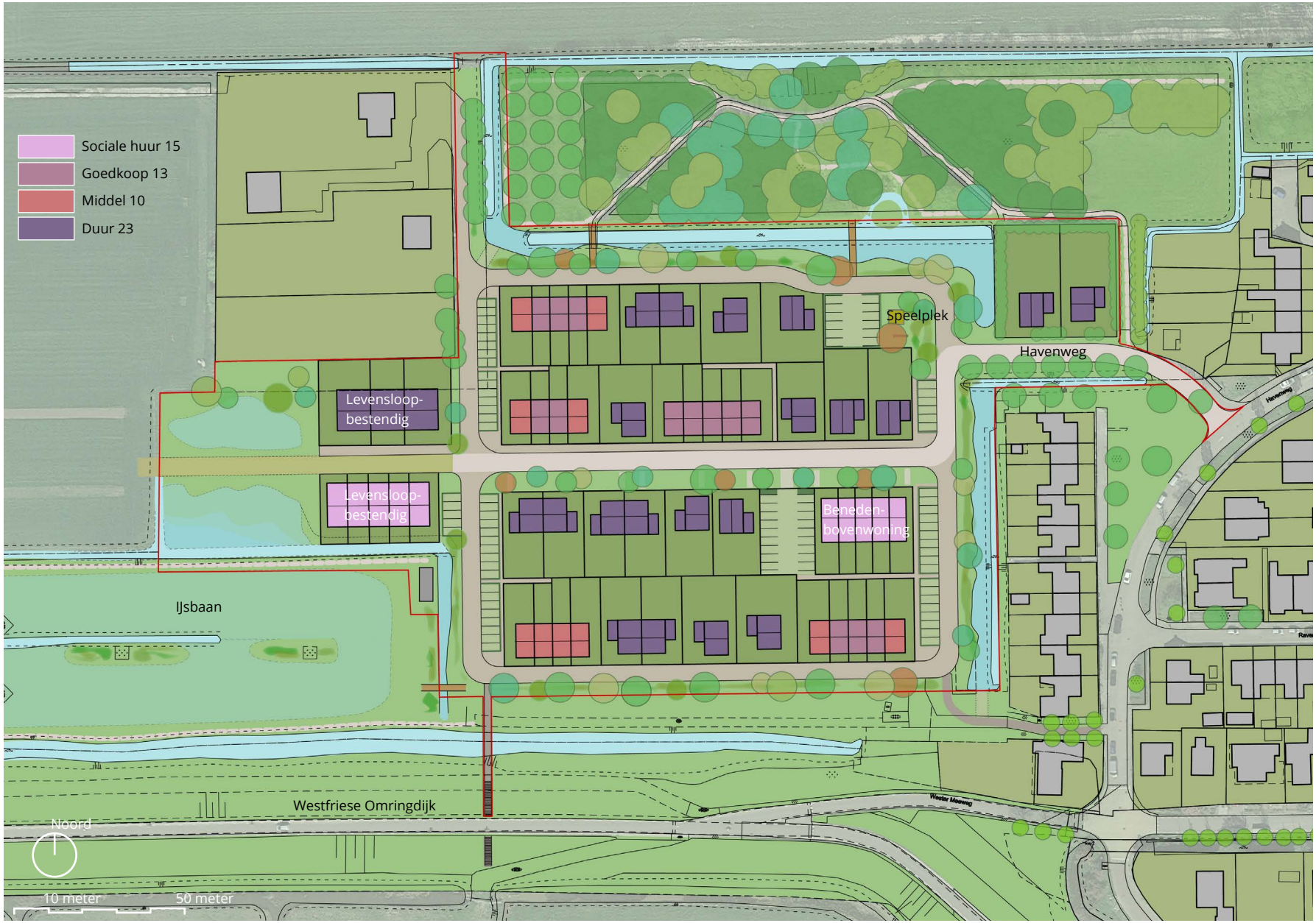
verlichting geplaatst. Deze wordt aangesloten op het circuit van de bestaande Havenweg.

*Bankjes en vuilnisbakken*
Bij het nieuwe speelplekje worden samen met de buurtbewoners gekozen.

*Bruggen en duikers*
In het ontwikkelgebied worden vier nieuwe wandelbruggen aangelegd. Deze krijgen een typisch Noord-Hollands uiterlijk. De geprojecteerde brug nabij de bestaande avontuurlijke speelplek (#) kan eventueel worden vervangen door een trek/vlotbrug.

Onder de entreeweg worden twee duikers aangelegd.




Sociale huur 15
Goedkoop 13
Middel 10
Duur 23
Speelplek
Havenweg
Levensloop-
bestendig
Levensloop-
bestendig
Beneden-
bovenwoning
IJsbaan
Westfriese Omringdijk
Noord
10 meter
50 meter

## Verkaveling

Met de verkaveling wordt aangesloten op een dorpse sfeer. Dat houdt hier in dat er langs de straten een mix aan typologieën zal staan. Dat is een ander beeld dan de oostelijk aansluitende jaren 70 buurt. Daar zijn de straatbeelden meer eenduidig. De gebouwen zullen ten opzichte van elkaar in een wisselende rooilijn staan.

Bij de verkaveling wordt rekening gehouden met een minimale loopafstand tussen de parkeerkoffers en de rijwoningen.

## Bebouwing

De toekomstige typologie sluit aan op drie gegevens uit de omgeving. Ten eerste de historische bebouwing langs het lint. Deze wordt gekenmerkt door een lage goot, groot dakvlak en bakstenen. Een tweede aanknopingspunt is de nieuwbouw uit je jaren 70. Deze wordt gekenmerkt door het gebruik van licht gekleurde bakstenen en een goot die varieert tussen de 3 en 5 meter (niet volledig over twee lagen). De derde richtinggevende factor is de molenbiotoop. Voor het borgen van een goed windvang is er aan de westzijde van het plan een maximale bouwhoogte van 6 meter.

In de nieuwbouw zal aan bovengenoemde elementen worden gerefereerd. Het zal daarmee een gevarieerd beeld gaan opleveren. Dit sluit in de basis aan bij een dorps karakter.

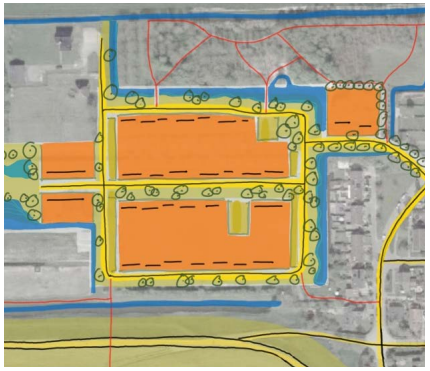
## Typologie

In het gebied zal voor verschillende doelgroepen worden gebouwd. Dit zal zich manifesteren in een diversiteit van gebouwtypen. Er zullen vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen wordsen ontwikkeld die onder andere geschikt zijn voor gezinnen. Daarnaast worden er korte rijtjes ontwikkeld die geschikt zouden moeten zijn voor starters en jonge gezinnen. Voor ouderen worden er levensloopbestendige woningen gebouwd. Deze staan vanwege de beperkte bouwhoogte met name in het westelijke plandeel. Specifiek voor starters worden er een aantal beneden-bovenwoningen ontwikkeld.

Impresie situering gebouwtypen

## Kappen

De kaprichting in het westelijk deel van het ontwikkelgebied ligt parallel aan de straat. Daarmee wordt de wind richting de Grote Molen minimaal gestremd. In het oostelijk deel kan her en der met de nokrichting worden afgeweken.



Wisselende rooilijn (principe)

Kaprichting (principe)

Impresie situering gebouwtypen

Impressie doorzicht middenstraat

## Duurzame ontwikkeling

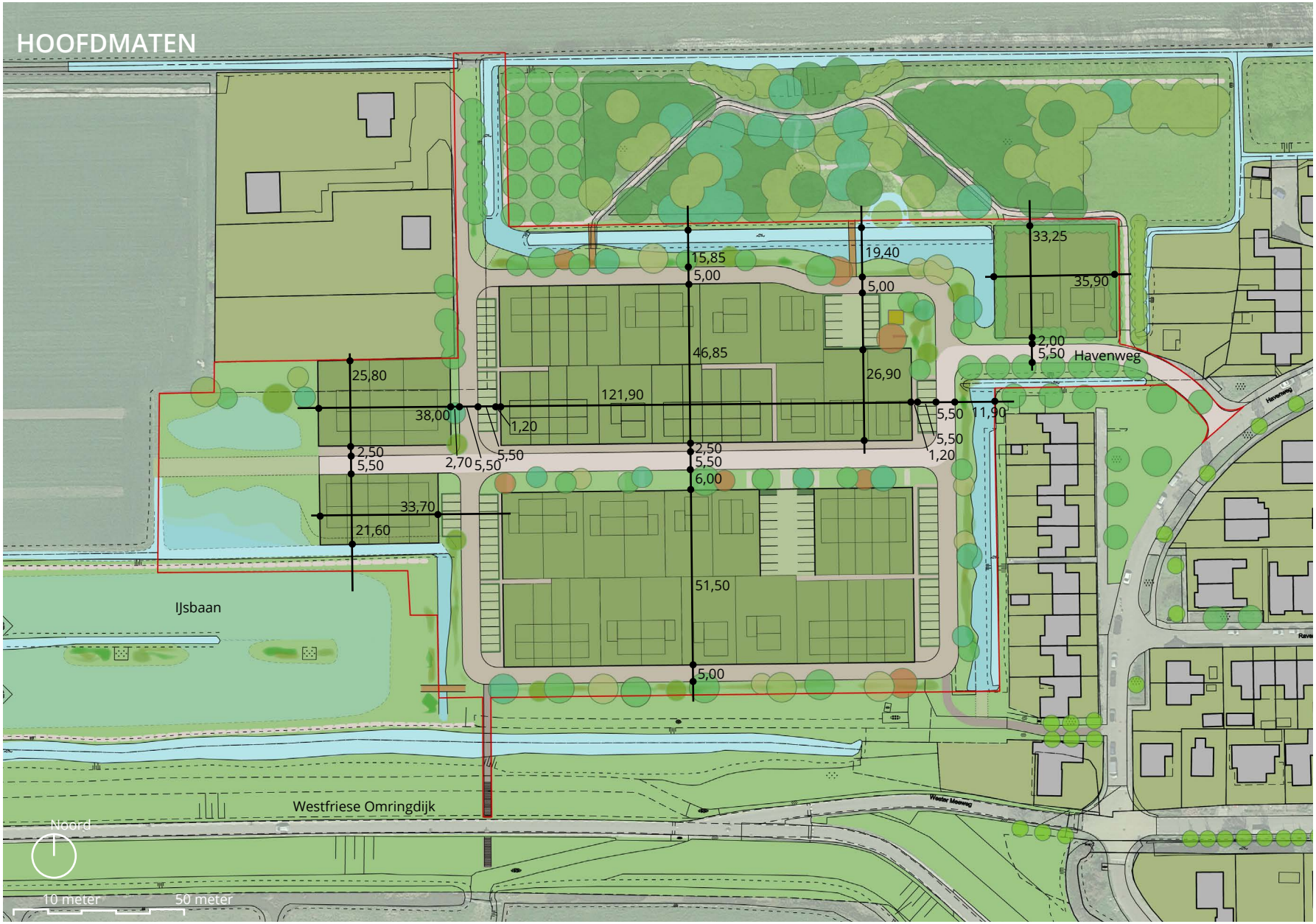
Een belangrijk vertrekpunt bij de uitwerking van het plan is het zoeken naar natuurlijke oplossingen. Concreet is dat vertaald in het minimaliseren van de openbare verharding en het aanleggen van flauwe taluds. Hiermee ontstaat ruimte voor groen en water.

Het plangebied Schellinkhout is als pilot aangewezen om te onderzoeken hoe optimaal aan het verbeteren van de biodiversiteit kan worden vormgegeven. In de uitwerking van het groenplan (dat volgt op dit stedenbouwkundig plan) wordt hieraan invulling gegeven. Met het aanleggen van smallere straten en op punten geen trottoir aanleggen wordt ruimte voor groen geborgd. Dit wijkt af van de gemeentelijke LIOR. Vanuit de afdeling beheer is aangegeven dat met een ligging van kabels en leiding onder de rijloper (in plaats van het trottoir) er met extra beheerkosten rekening moet worden gehouden.

In het gebied worden openbare laadpalen aangelegd. Hoeveelheid en exacte positie wordt in de uitwerkingsfase vastgelegd. Om hierop voor te sorteren moet er voldoende ruimte worden gereserveerd voor de benodigde kabels.

Daken van gebouwen optimaal positioneren voor energieopwekking door middel van bijvoorbeeld zonnepanelen (wens).

# HOOFDMATEN


15,85
5,00
19,40
5,00
33,25
35,90
2,00
5,50
Havenweg
46,85
26,90
25,80
121,90
38,00
1,20
5,50
11,90
5,50
1,20
2,50
5,50
2,70
5,50
5,50
2,50
5,50
6,00
33,70
21,60
51,50
5,00
IJsbaan
Westfriese Omringdijk
Noord
10 meter
50 meter

# BIJLAGE PARTICIPATIE

Op **dinsdagavond 8 juni 2023** was er een inloopavond. Doel van deze avond was om inwoners en ander geïnteresseerden bij te praten over de plannen voor woningbouw op de sportvelden in Schellinkhout. Tijdens de avond is er geen algemene presentatie gegeven, maar zijn de laatste plannen tentoongesteld en was er ruimte om vragen te stellen. Vragen gingen o.a. over het openbaar groen, de zicht op de dijk en de afwikkeling van het (bouw)verkeer.

**Plan mei 2022 versus plan juni 2023 (vragen – resultaat)**

1. Woningbouw programma
- Was: 59 woningen (14 sociale huur, goedkoop- middel 19 en 26 duur)
- Nu: 61 woningen (15 sociale huur, goedkoop-middel 23 en 23 duur)

2. Uitgangspunten Beeld Kwaliteitsplan (BKP)
- De besproken uitgangspunten uit 2020, worden als leidraad gehanteerd voor een nieuw op te stellen BKP.

3. CPO
- De trekker van CPO heeft helaas moeten besluiten om te stoppen met de initiatief wegens te weinig animo.

4. Particuliere eigendom
- Er is een mondelingen overeenkomst over een deel particuliere eigendom. Andere stuk bij de bocht van de Havenweg is gecorrigeerd.

5. Spuitzone
- Na uitspraak eind vorige jaar moest de spuitzone aangepast worden (van 10 naar 50m). Daardoor is het plan aangepast.

6. Consequenties ijsbaan – deel ijsbaan gebruiken als woning bouw
Voorgelegd aan de provincie, het is niet toegestaan.

7. Consequenties aangrenzend groen
- Omdat Havenweg moet worden verbreed en verhoogd is gekomen tot meer efficiënte gebiedsindeling. Groen wordt in een grote diversiteit in het nieuwe plan teruggeplaatst.

8. Ophoging grond
- Vanwege de ondergrondse waterstanden is ophoging noodzakelijk. Adviesbureau ingeschakeld, ophoging is minder dan eerst gedacht, er wordt geen wateroverlast veroorzaakt.

9. Voorgevel aan de dijk
- De West-Friese omringdijk is onderdeel van een zeer karakteristiek en waardevol cultuurhistorisch element van West-Friesland, door voorgevel aan de dijk te realiseren wordt dit benadrukt.

10. Aansluiting met de dijk
- De aansluiting met (schuin) de dijk is gewijzigd naar een rechte (voorbeeld Venhuizen).

11. Verkeersoverlast tijdens bouwen

- Helaas zal bouw verkeer een overlast veroorzaken. De gemeente zal in samenwerking met de aannemer proberen om de overlast zoveel mogelijk te beperken en omwonende tijdig te informeren.

12. Toekomstige verkeersafwikkeling

- Relatief gezien is dit voor een dorp als Schellinkhout een flinke toename, maar voldoet aan de voorgeschreven normen.

13. Verkeersveiligheid

- Er is rekening gehouden met een inrichting waar kinderen veilig op straat kunnen spelen. Er komt een erfachtige indeling (30 km/u zone), vriendelijk voor fietsers en voetgangers, en waar de auto's te gast zijn.

- Tijdelijke afsluiting van het parkeerterrein: Na uitgebreide enquête is besloten om het parkeerterrein niet tijdelijk af te sluiten.

14. Speelruimte

- In het plan is er ruimte gereserveerd voor een speelplek. De uitwerking hiervan wordt samen met de toekomstige bewoners afgestemd.

15. Rechte weg

- Vanwege de spuitzone is westelijk deel herverkaveld en daarmee de weg recht getrokken